

**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](http://www.hdp-huissiers-87.com)



**REFERENCE ETUDE  
N° 64832**

## **PROCES VERBAL DE DESCRIPTION D'IMMEUBLE**

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

### **A LA DEMANDE DU :**

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la copropriété sise COPROPRIETE BEAUBREUIL Avenue de Beaubreuil - Centre commercial de Beaubreuil à LIMOGES (87280), représenté par son syndic en exercice, la SARL MALLET-GUY IMMOBILIER, inscrite sous le N° B 484 981 972 au registre du commerce et des sociétés de LIMOGES, dont le siège social est à (87039) LIMOGES Cedex, 2 Avenue de la Libération, agissant par son Gérant en exercice, domicilié en cette qualité audit siège social

**AYANT POUR AVOCAT CONSTITUÉ Maître Véronique CHARTIER, SELARL Véronique CHARTIER, avocat au Barreau de LIMOGES, sise 23 boulevard Gambetta 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 12 février 2025

**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.**

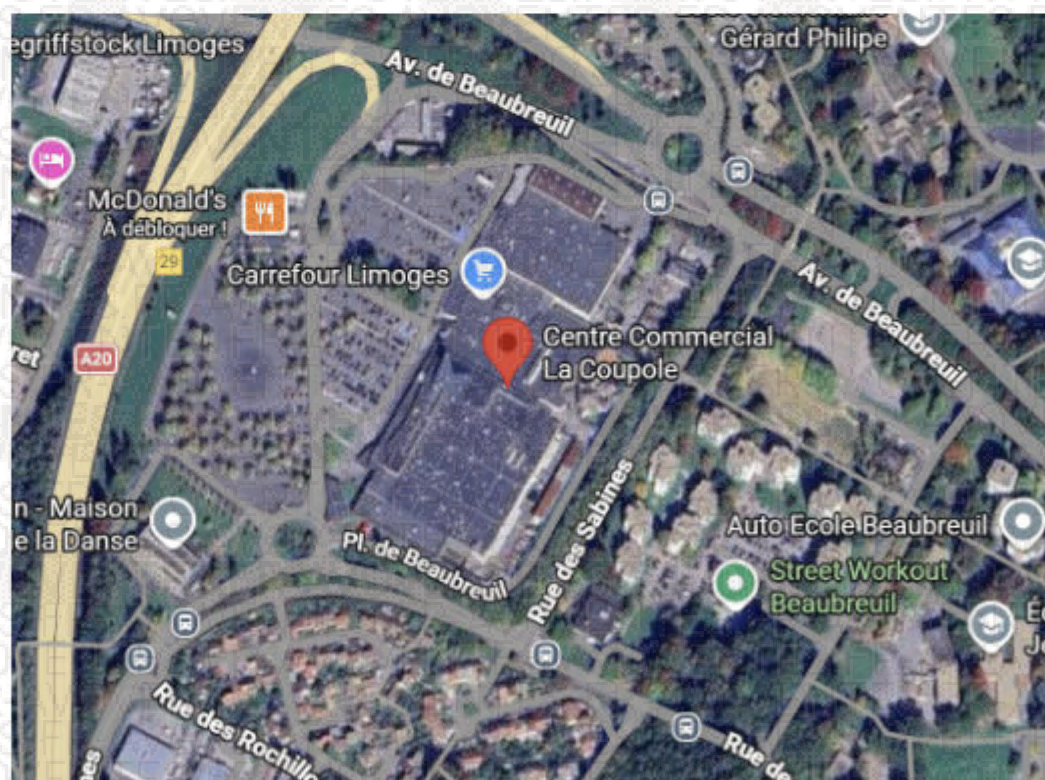
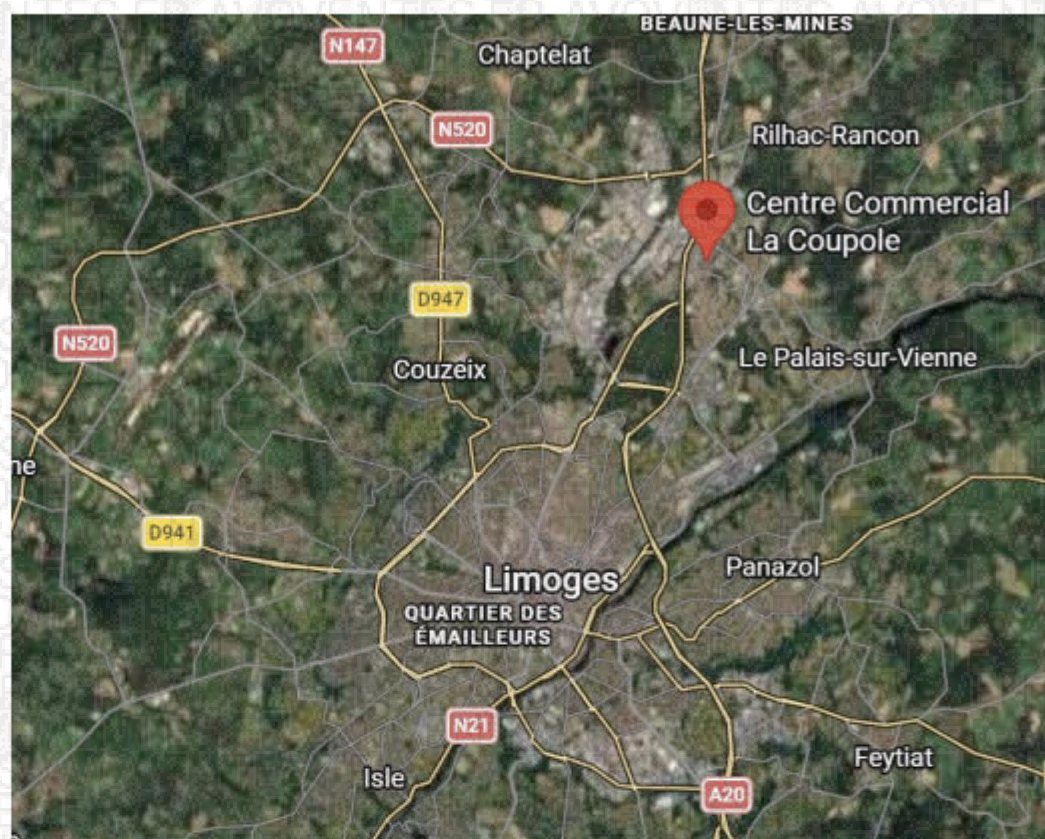
Certifie m'être transporté ce jour à Limoges (Haute-Vienne), 1 Place de Beaubreuil, ZAC de Beaubreuil à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés dont le requérant se propose de poursuivre la vente judiciaire, suite à la signification d'un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 08 décembre 2025.

Audit endroit, assisté de de la société de diagnostics CABEX, serrurier, ainsi que de témoins ; après avoir fait procéder 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), 1 Place de Beaubreuil, Centre Commercial La Coupole ; ladite copropriété figurant au cadastre de la commune de LIMOGES (Haute-Vienne), sous les références suivantes : Section LR, Numéro de parcelle 72, d'une contenance cadastrale totale de 56 ares et 70 centiares.





### **Lot de copropriété :**

L'ensemble immobilier objet de ce Procès-Verbal est constitué du **lot n°1** 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 BOSGIRAUD, Notaire à LIMOGES, en date du 13 septembre 1972,
- d'un acte modificatif, reçu par acte du 23 mars 1973, dressé par Me BOSGIRAUD, Notaire à LIMOGES,
- d'un acte modificatif, reçu par acte du 19 février 1978, dressé par Me BOSGIRAUD, Notaire à LIMOGES,
- d'un acte modificatif, reçu par acte du 3 octobre 1979, dressé par Me BOSGIRAUD, Notaire à LIMOGES,
- d'un acte modificatif, reçu par acte du 12 juillet 1985 et du 02 août 1985, dressé par Me DUCHANGE, Notaire à ROUBAIX,
- d'un acte modificatif, reçu par acte du 2 mai 1997, dressé par Me BOSGIRAUD, Notaire à LIMOGES,
- d'un acte modificatif, reçu par acte du 11 juin 1999, dressé par Me BOSGIRAUD, Notaire à LIMOGES,
- d'un acte modificatif, reçu par acte du 27 avril 2023, dressé par Me KOUNDRIOUKOFF, Notaire à LIMOGES.

Lesdits documents étant annexés au présent procès-verbal.

Le **lot n°1** représente 26 / millièmes (26/1 000èmes) des parties communes générales.

### **Généralités :**

Le **lot n°1** est constitué d'un local en rez-de-chaussée ; actuellement scindé en deux boutiques indépendantes disposant d'un accès commun.

Le local fait partie d'une association foncière urbaine, donnant lieu à des appels de fonds distincts de ceux liés au fonctionnement de la copropriété.

D'une manière générale, les différents revêtements muraux sont défraîchis.

Le syndic actuel de l'immeuble est l'agence MALLET-GUY IMMOBILIER, située 2 Avenue de la Libération – 87039 LIMOGES CEDEX.

Le montant du dernier appel trimestriel de fond appelé par le syndic de copropriété pour le 1<sup>er</sup> Trimestre 2026 au titre du lot susvisé est de 1 392,00 euros.

Le montant du dernier appel trimestriel de fond appelé par l'association foncière urbaine pour le 1<sup>er</sup> Trimestre 2026 au titre du lot susvisé est de 882,00 euros.

### Entrée extérieure – Côté parking :

L'accès aux deux locaux se réalise depuis une porte métallique commune, oxydée en partie basse.

Une unité extérieure est fixée au mur.



#### Accès galerie :

Un accès indépendant à chaque local est présent à l'intérieur de la galerie marchande.



#### Entrée/dégagement commun (côté parking) :

Le plafond est constitué de bardage métallique. Une partie dispose d'un faux plafond, habillage bois.

Un plafonnier et une applique murale sont présents.

Le sol est recouvert de carrelage.

La cloison en plâtre est brute, avec plinthes carrelées. La cloison en parpaings est peinte.

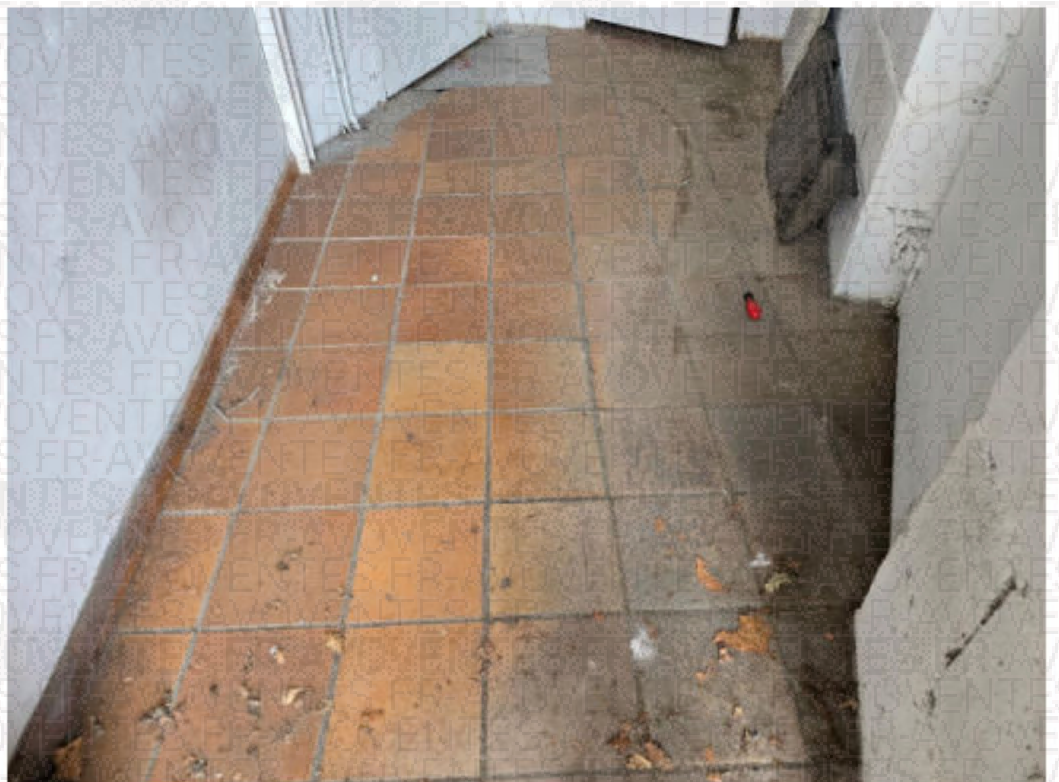
La pièce dispose d'un système sprinkler.

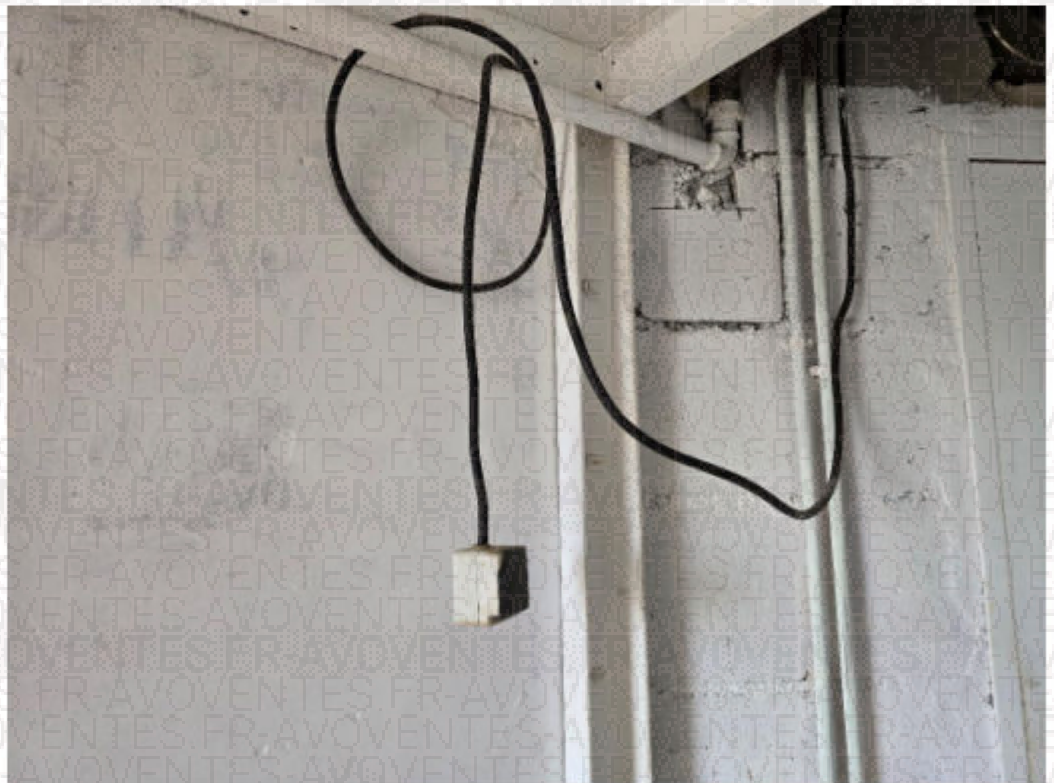
Un ancien tableau électrique et deux compteurs électriques sont présents. Une prise électrique est pendante.

Une sortie de gaine traverse la cloison avec le local n°2.

L'accès se réalise depuis l'avant du centre commercial (côté parking) par une porte métallique.









**Placard :**

Le plafond est constitué de bardage métallique.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs en parpaings sont bruts. Plusieurs parpaings sont cassés.

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









### **Boutique n°1 :**

#### Arrière-boutique :

Le plafond est constitué de bardage métallique. Un skydome est présent.

Une partie de la pièce dispose de dalles de faux-plafond dont une est cassée et une autre manquante.

Trois blocs de néons sont présents aux murs.

Le sol est en partie recouvert de résine et en partie recouvert de carrelage.

Les murs sont peints, avec plinthes carrelées. Une partie des murs est carrelée avec une tranchée rebouchée visible et de multiples trous de fixation.

Une tache est présente sur le sol en résine et le mur peint dans un angle de la pièce.

Le plâtre d'une cloison est abîmé le long du montant de la porte donnant sur le dégagement.

La pièce dispose des équipements suivants :

- un système sprinkler ;
- un tableau électrique ;
- un câble électrique est pendant et non raccordé.
- un bloc autonome d'éclairage de sécurité (BAES) ;
- un ballon d'eau chaude sur le plancher d'une mezzanine ;
- une gaine non raccordée traverse une cloison.
- une arrivée d'eau et une canalisation d'évacuation.

Deux espaces mezzanines sont présents. Le plancher d'une mezzanine s'affaisse en un endroit.

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





















Espace sanitaires :

Le plafond est constitué de bardage métallique.

Un bloc de néon est présent au mur.

Le sol est recouvert de résine.

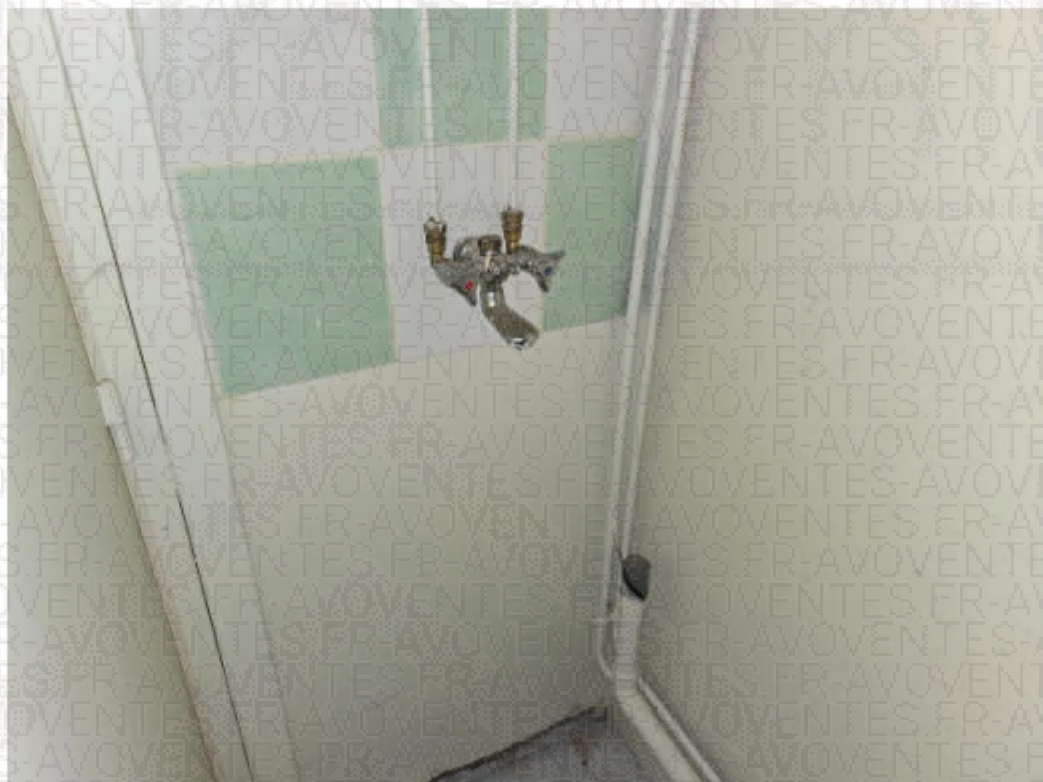
Les murs sont peints. Plusieurs trous de fixation sont présents.

La pièce dispose d'un robinet mural et d'une canalisation d'évacuation.

L'accès se réalise depuis la pièce n°1 par une porte pleine en bois.







#### W.C. :

Le plafond est peint.

Un luminaire est présent au plafond.

Le sol est recouvert de résine. Un trou est présent dans le sol.

Les murs sont peints. Un trou est visible en partie basse d'une cloison.

Des coulures sont visibles sur une descente.

La pièce dispose des équipements suivants :

- un W.C. ;
- trois étagères murales.

L'accès se réalise depuis l'espace sanitaires par une porte pleine en bois.









#### Espace de vente :

Le plafond est constitué de dalles de faux-plafond. Une dalle est cassée et un bout de dalle manquant.

Huit blocs de néons, deux projecteurs et quatre suspensions sont présents au plafond.

Le sol est en partie recouvert de carrelage et en partie recouvert de revêtement PVC. Un trou dans le sol est présent avec arrivées d'eau et canalisation d'évacuation.

Les murs disposent de revêtements divers : peinture, papier-peint, lambris bois, plinthes carrelées et plinthes en bois.

Une partie du lambris bois est manquante. Un trou est présent en partie basse d'une cloison ainsi qu'un carottage. Une cloison peinte compte plusieurs trous de fixation et éclats de peinture.

Deux appareillages électriques sont cassés et plusieurs plaques de finition sont manquantes.

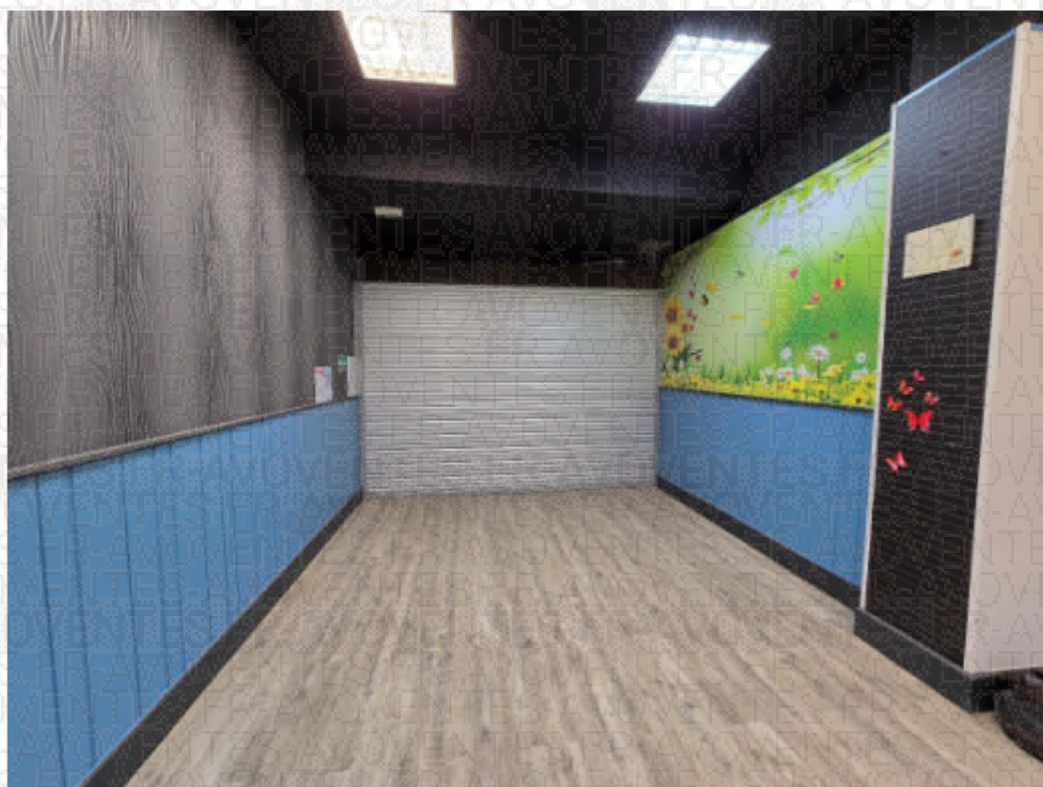
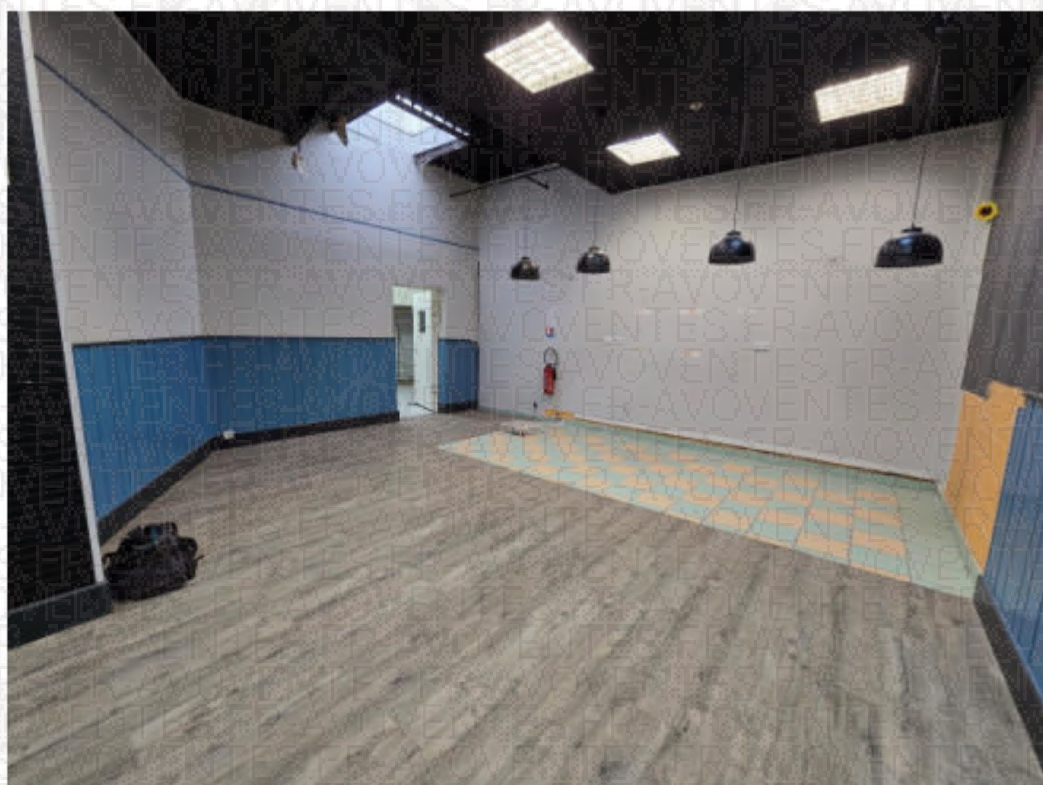
La pièce dispose des équipements suivants :

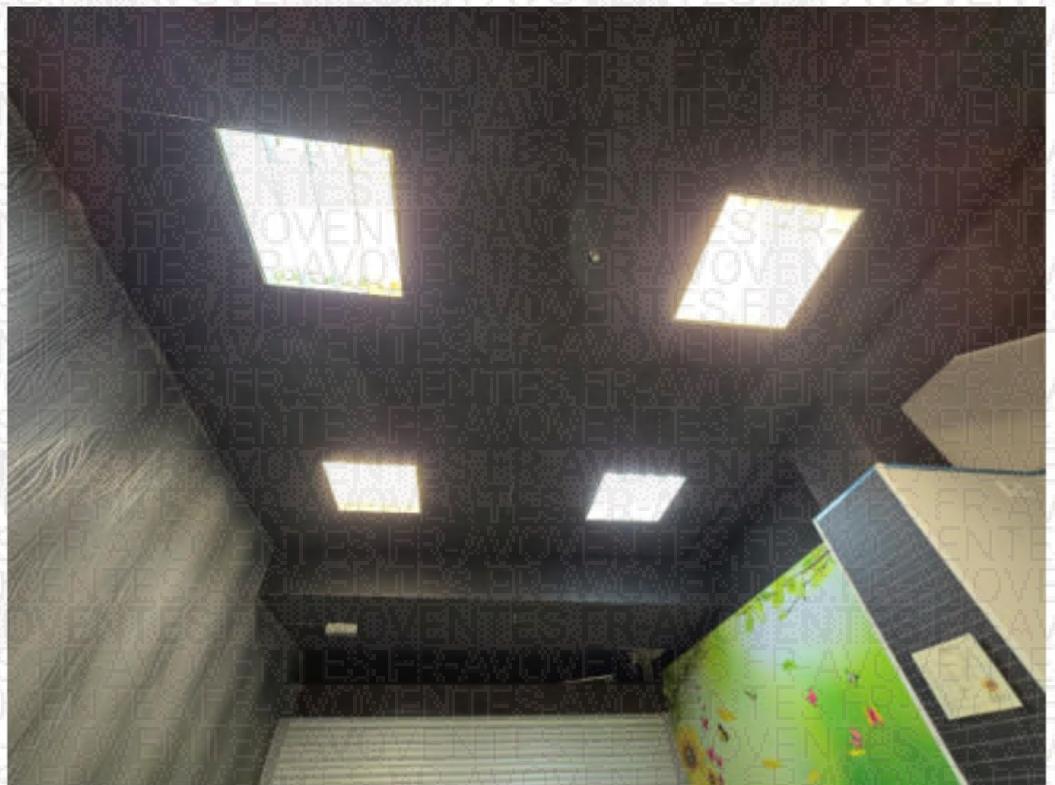
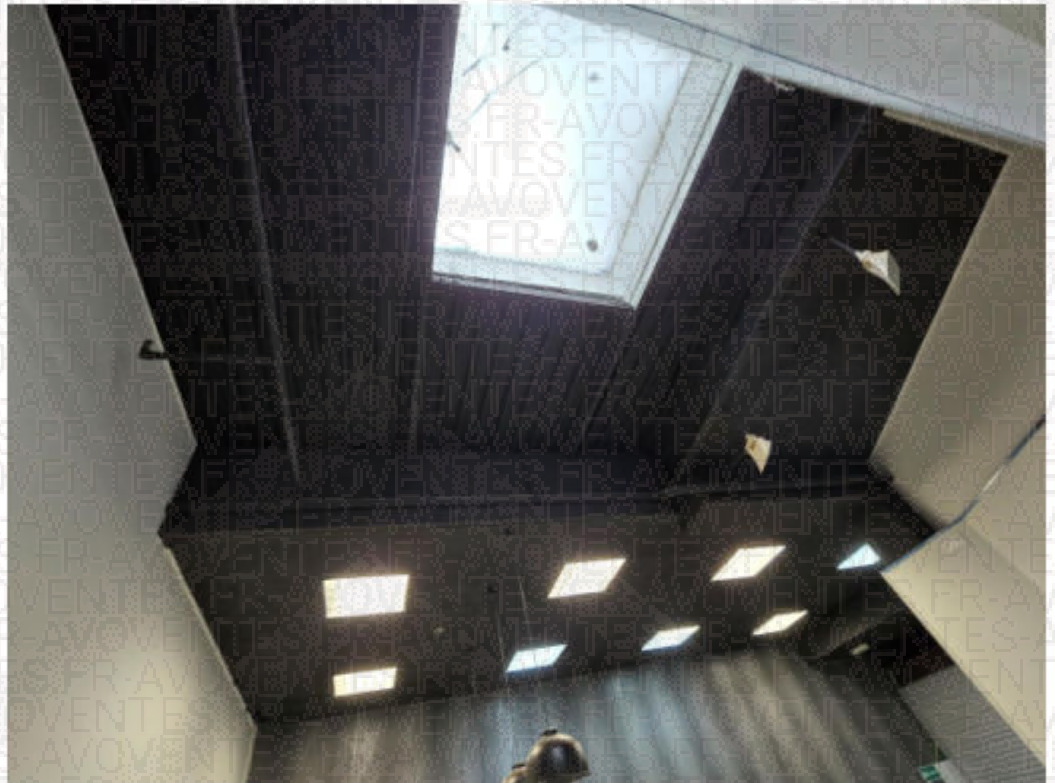
- un bloc autonome d'éclairage de sécurité (BAES)
- un système sprinklers.

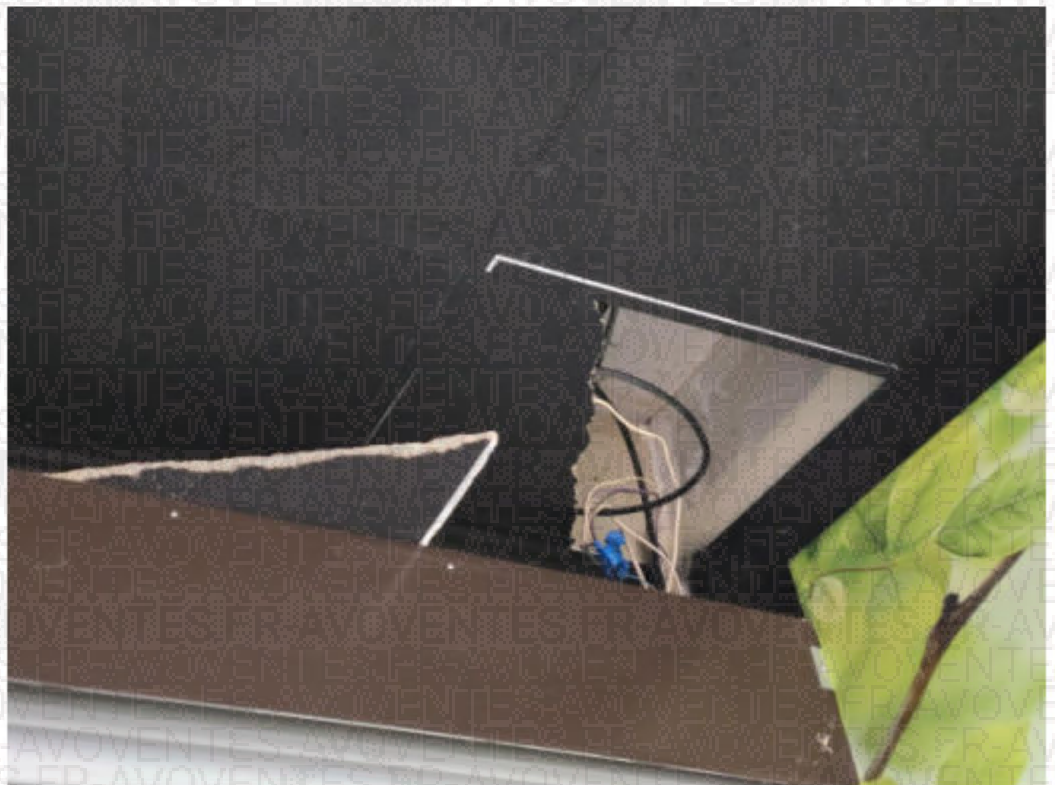
L'accès se réalise depuis la pièce n°1 par une porte battante vitrée en bois.

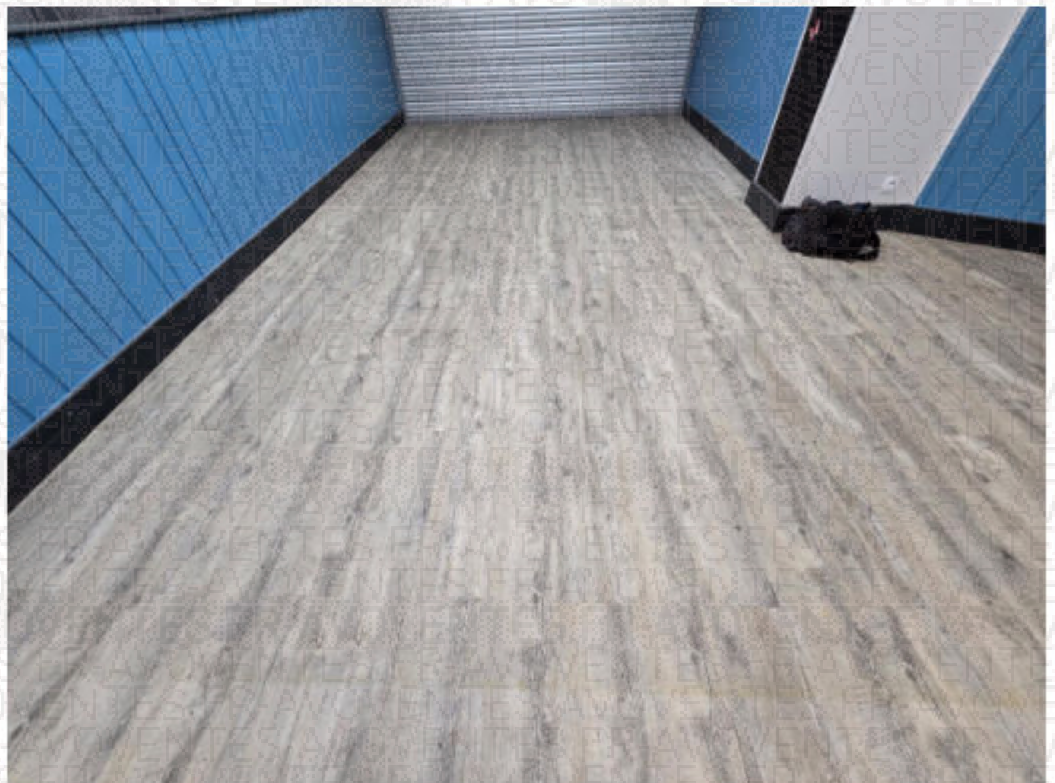
Un accès principal depuis la galerie marchande du centre commercial est fermé par un volet roulant électrique.



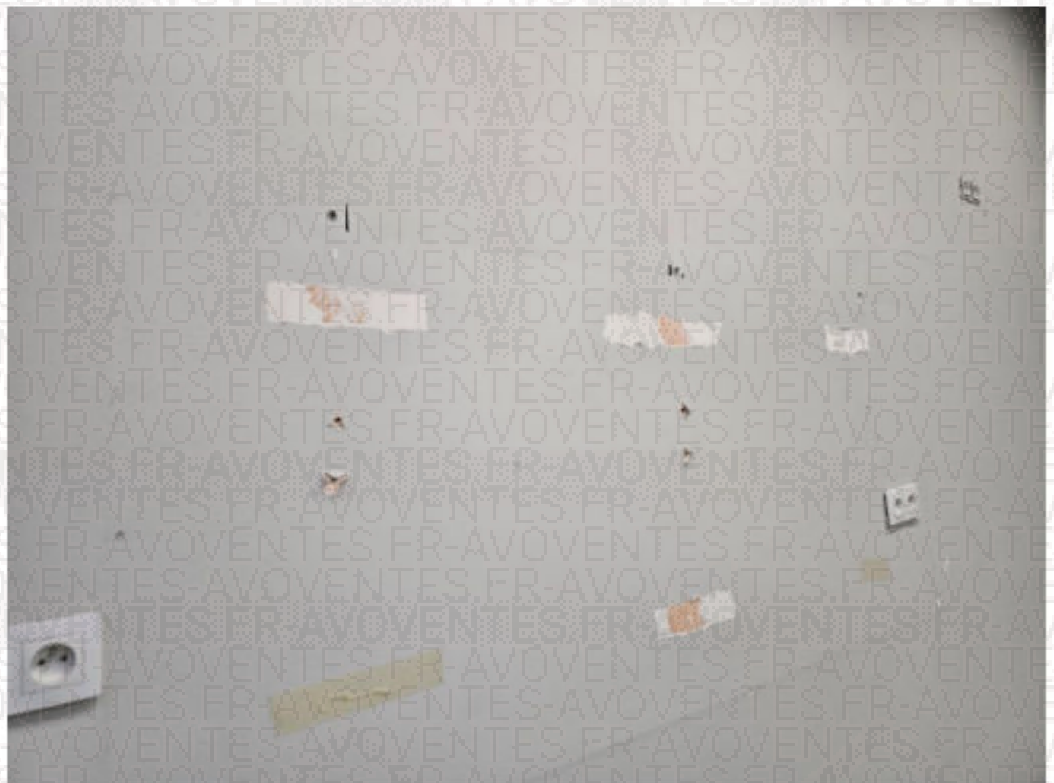














### **Boutique n°2 :**

Le plafond est constitué de dalles de faux-plafond. Une dalle comporte des aérateurs.

Six blocs de néons et quatre spots sont présents au plafond.

Le sol est recouvert de carrelage. Une tranchée technique est présente au sol avec plaques métalliques.

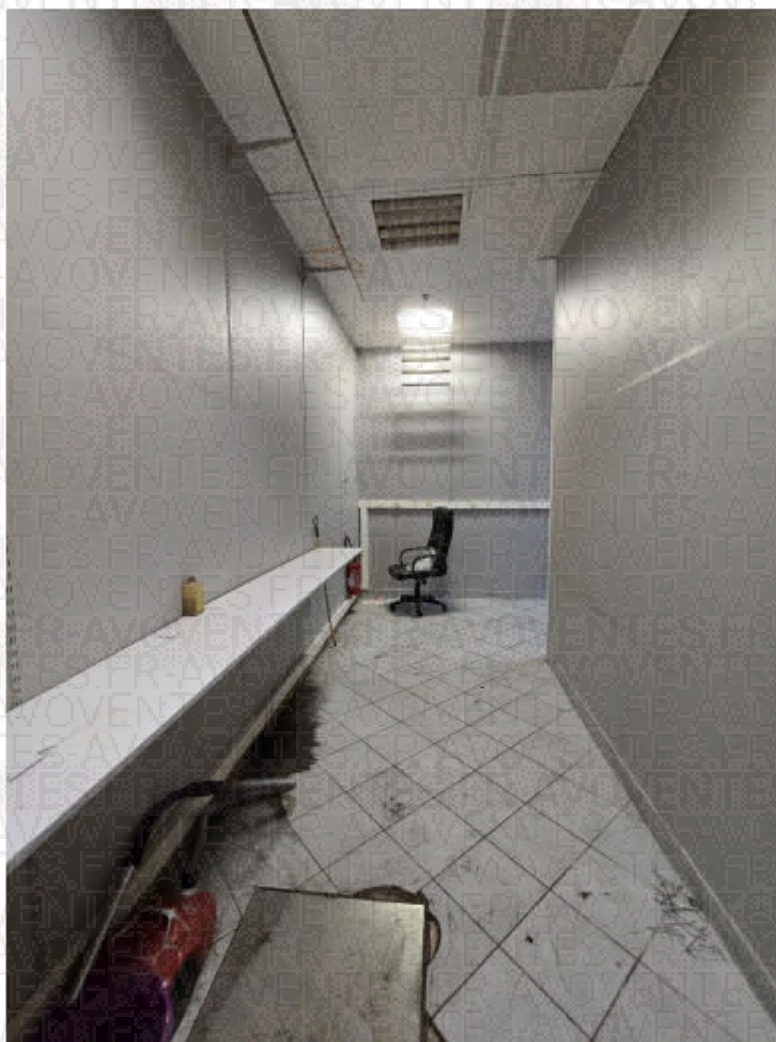
Les murs sont recouverts de toile de verre, avec plinthes carrelées. Des traces et de multiples trous de fixation sont visibles.

La pièce dispose des équipements suivants :

- Quatre étagères murales ;
- un système sprinklers ;
- un tableau électrique ;
- un bloc de chauffage/climatisation ;
- un extracteur ;
- une vasque avec meuble deux portes, miroir et carrelage mural autour.

L'accès se réalise depuis la pièce n°1 par une porte pleine en bois.

Un accès principal depuis la galerie marchande du centre commercial est fermé par un volet roulant électrique.

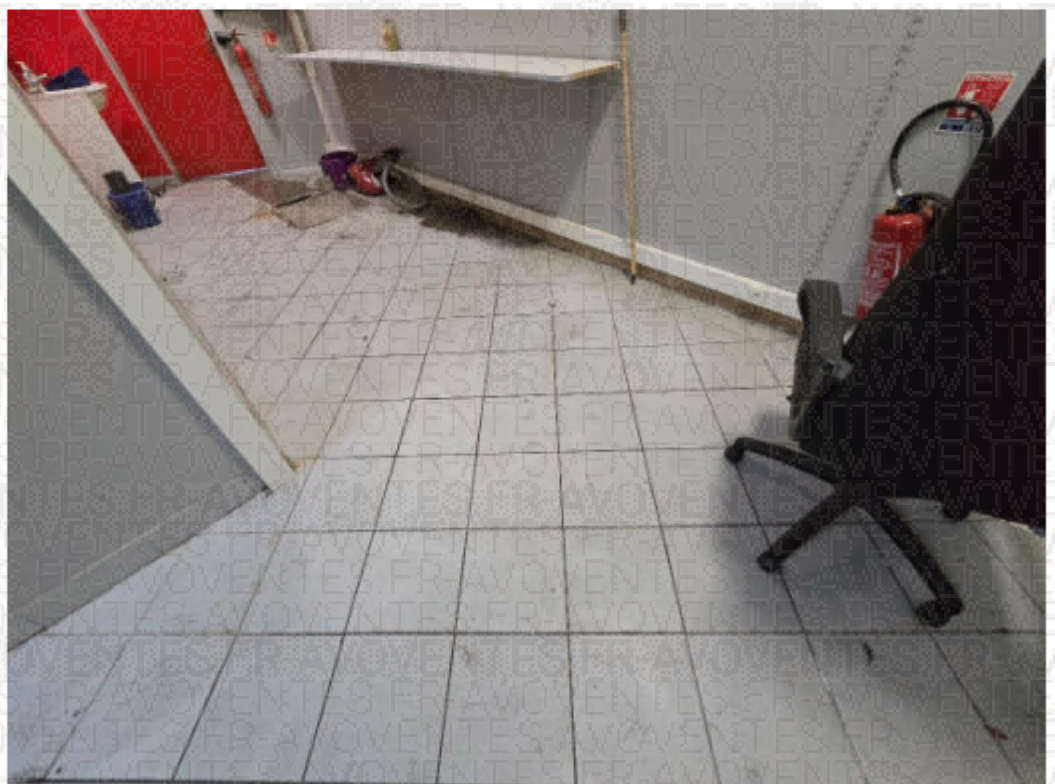




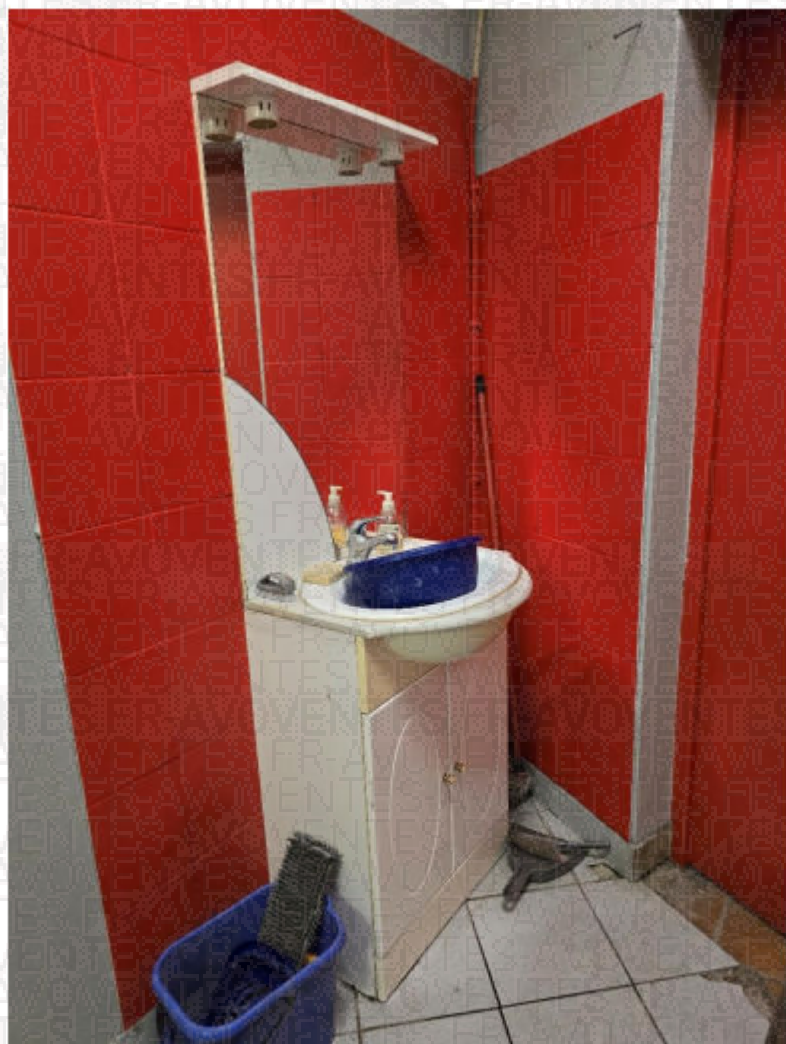












### Occupation

Les locaux sont actuellement inoccupés.

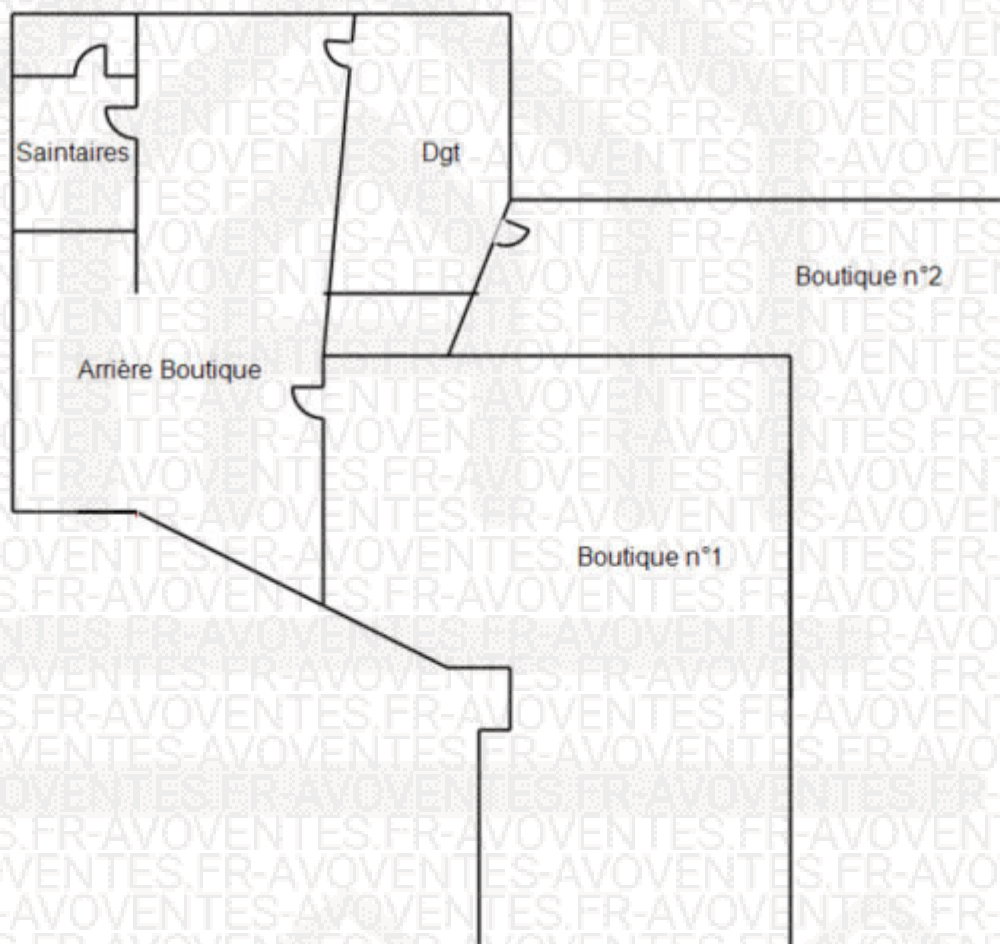
### Surfaces

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 : 120,46 m<sup>2</sup>

| Pièce ou Local   | Etage | Surface Loi Carrez          | Surface Hors Carrez       |
|------------------|-------|-----------------------------|---------------------------|
| Boutique n°1     | RDC   | 44,44 m <sup>2</sup>        | 0,00 m <sup>2</sup>       |
| Arrière Boutique | RDC   | 32,25 m <sup>2</sup>        | 0,00 m <sup>2</sup>       |
| Saintaires       | RDC   | 5,72 m <sup>2</sup>         | 0,00 m <sup>2</sup>       |
| Dgt              | RDC   | 6,80 m <sup>2</sup>         | 0,00 m <sup>2</sup>       |
| Boutique n°2     | RDC   | 31,25 m <sup>2</sup>        | 0,00 m <sup>2</sup>       |
| <b>Total</b>     |       | <b>120,46 m<sup>2</sup></b> | <b>0,00 m<sup>2</sup></b> |

### Plan du local



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.* »

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 :

« *Sismicité - Zonage sismique : Faible* »

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

### **Annexes diverses :**

Sont également annexés au présent procès-verbal, différentes pièces relatives aux parties communes de l'ensemble immobilier ou à l'association foncière urbaine :

- Le rapport de diagnostics techniques accessibilité (parking) du 12 mai 2010 ;
- Le rapport de diagnostics techniques accessibilité (centre commercial) du 12 mai 2010 ;
- Une étude de risques du 20/06/2016 ;
- L'audit de prévention sécurité incendie du 25/01/2017 ;
- Le rapport de diagnostics techniques amiante du 28 avril 2025 ;
- Le rapport de diagnostics techniques plomb du 11 juillet 2025 ;
- Règlement intérieur au Centre commercial adopté par l'AFU du 10/02/2004 ;
- Statuts de l'association foncière urbaine du Centre commercial de Limoges Beaubreuil du 23/09/2015.

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

Frédéric PASQUIES

