

S.C.P. Yolène BERENGUER
Commissaire de Justice Associée

Office principal
29, Rue de la Halle BP 10115
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 CINQ
ET LE TRENTE ET UN JANVIER**

A la requête de :

La SELARL LGA, prise en la personne de Maître Laurent GALINAT, mandataire judiciaire domicilié 111 Boulevard Gambetta 46000 CAHORS pris en sa qualité de liquidateur

AVOVENTES **VOVENTES**

Elisant domicile en mon Etude

Agissant en vertu :

D'une requête en date du 19/09/2024 et d'une ordonnance rendue par le Juge Commissaire près le Tribunal de Commerce de Cahors le 12/11/2024 dûment revêtue de la formule exécutoire.

Origine de propriété

Les biens et droits immobiliers appartiennent à AVOVENTES

Parcelle cadastrée G n° 594 : acquisition suivant acte de Me SERRES, Notaire à Gourdon en date du 08/07/2013

Parcelles cadastrées G n°378 et n°766 : acquisition suivant acte de Me LAPORTE, Notaire à Gourdon en date du 07/03/2019 et attestation rectificative régularisant du 21/10/2019.

Je suis requise afin d'établir le PROCES VERBAL DESCRIPTIF de biens immobiliers situés LE VIGAN (46300), ZA Près Vignals :

- Lot n°1 : un bâtiment à usage artisanal

Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance		
				Ha	A	Ca
G	594	Zone Artisanle Prés Vignals	Sol	0	21	86
Total :				0	21	86

- Lot n°2 : un bâtiment à usage agricole ou professionnel

Section	N°	Lieudit	Nature.	Contenance		
				Ha	A	Ca
G	378	Zone Artisanle Prés Vignals	Près	0	31	95
G	766	Zone Artisanle Prés Vignals	Sol	0	56	95
Total :					88	90

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

- La description des lieux, leur composition et superficie ; 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 SCP Yolène BERENGUER, 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 du VIGAN-EN-QUERCY (46300), ZA Prés Vignals, lot n°1 où là étant j'ai constaté ce qui suit :

En l'absence du représentant légal de **AVOVENTES** je suis assistée ce jour par :

AVOVENTES

Monsieur le Maire m'informe qu'il a eu **AVOVENTES** au téléphone lui indiquant qu'il laisserait le portail à l'avant ouvert ainsi que la porte coulissante arrière ouverte.

SITUATION ET ACCES A L'IMMEUBLE

Sur la commune du **VIGAN-EN-QUERCY (46300), ZA Près Vignals** :

Il s'agit d'un bâtiment de type local commercial ou professionnel accessible depuis la rue des Près Vignals par un portail coulissant et la Rue du Bléou par un portail battant. Le bâtiment fait l'angle entre les deux rues susvisées. Il est situé dans une Zone Artisanale qui regroupe plusieurs locaux commerciaux et professionnels.

Il est composé comme suit :

- D'un espace accueil avec bureau et sanitaire ainsi qu'une mezzanine au-dessus ;
- Trois grands espaces anciennement à usage de garage automobile.

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.

CONDITIONS ACTUELLES D'OCCUPATION

Ce bâtiment est vide et libre de toute occupation.

DESCRIPTIF

Photos n°36 à n°49

Extérieurs

La parcelle est clôturée par un grillage métallique rigide ; on y accède au moyen de deux portails. Il y a une bande de terrain à l'arrière du bâtiment qui n'est accessible qu'au moyen d'un portail métallique à deux battants.

A l'avant du bâtiment et en partie droite, il y a une dalle béton qui présente d'importantes lézardes avec des mauvaises herbes qui poussent. Le reste du terrain est en nature de terre et d'herbe.

Façades

L'immeuble est construit en parpaing ; une partie des façades sont recouvertes d'un enduit de couleur bleue avec un bardage en tôle en partie supérieure. Une partie du bâtiment est en parpaings dépourvu d'habillage.

Toitures

Les parties visibles des toitures sont en tôle type bac acier.

Intérieur

Aucun élément électrique n'a pu être testé.

Espace accueil (photos n°1 à n°11) :

On y accède par une porte vitrée en PVC ; au sol du carrelage, aux murs un lambris bois peint ; les autres murs et le plafond sont peints.

Il y a un comptoir d'accueil qui délimite un second espace : au sol un parquet flottant ; les murs sont peints ; les menuiseries sont en bois, simple vitrage. Au plafond, des dalles.

Depuis cet espace, on accède à une pièce à usage de bureau : au sol du carrelage dépareillés, les murs et le plafond sont peints. La menuiserie est en bois double vitrage.

Sanitaires : au sol du carrelage, les murs sont carrelés et le surplomb est peint. Le plafond est peint. La menuiserie est en alu ou PVC double vitrage. Cette pièce est équipée d'un toilette, d'un évier et d'une cabine de douche. Il y a un petit chauffe-eau électrique de marque ATLANTIC.

Mezzanine : on y accède par un escalier qui longe l'accueil. Il y a une coursive desservant une pièce fermée par une porte. Au sol, du parquet flottant, les murs sont habillés de lambris. La menuiserie est en PVC double vitrage.

Garage arrière (photos n°12 à n°16) :

Un grand espace notamment accessible par l'arrière du bâtiment au moyen d'une porte métallique coulissante. Cet espace est également ouvert sur la partie avant du bâtiment.

Au sol, la dalle béton ; les murs sont peints ; il n'y a pas d'isolation au niveau des murs. Sur cette partie du bâtiment, il y a des poutres de charpente en bois apparentes ; la toiture est isolée par le biais de panneaux isolants orangés.

La pièce est éclairée par plusieurs ouvertures qui consistent en deux châssis fixes côté gauche et un pan vitré sur l'arrière.

Il y a des luminaires type néons et des chemins de câble qui courent le long des murs.

Garage avant (photos n°17 à n°23) :

Il ouvre sur la rue des Près Vignals au moyen de trois grandes portes sectionnelles.

Le sol est carrelé, en mauvais état général ; il y a des zones sans carrelage uniquement la dalle béton. Une partie des murs sont habillés de panneaux blancs ; le reste est en parpaings.

La charpente est en bois ; la couverture est en tôle ondulée. Une partie du plafond est doublée par des panneaux blancs.

Espace cabine de peinture (photos n°24 à n°35) :

On peut y accéder depuis la partie avant du garage au moyen d'une porte coulissante ou depuis l'extérieur au moyen de deux portes coulissantes métalliques (une sur l'avant et une sur l'arrière). Cet espace est également accessible depuis un quai de chargement avec une porte de garage manuelle qui donne sur l'arrière du bâtiment.

Le sol consiste en une dalle béton. La partie gauche de l'espace est habillée aux murs et plafond de panneaux en PVC blanc type chambre froide. Il y a des néons au plafond ainsi qu'une petite pièce à gauche de la cabine de peinture semblable à une ancienne chambre froide.

Au droit du quai de chargement, il y a une porte battante qui donne sur un espace qui consiste en un container avec des ouvertures de part et d'autre. Ce container est adossé contre le bâtiment.

La partie droite qui accueille la cabine de peinture consiste en des murs en parpaing, avec deux châssis fixe en PVC double vitrage ; ossature et charpente métallique avec couverture en tôles type bac acier. Cet espace n'est pas hors d'eau et hors d'air.

La cabine de peinture est un immeuble par destination de part son ancrage au sol et son imbrication dans le bâtiment.

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Le bien immobilier est desservi en eau et électricité (compteur LINKY). Tableau électrique et électricité à revoir.

Absence de système de chauffage.

Monsieur le Maire m'indique que l'assainissement est collectif (relié au tout à l'égout).

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

Le bâtiment présente un état général moyen.

En suivant, Je certifie m'être transportée ce jour à 10h00 commune du VIGAN-EN-QUERCY (46300), ZA Près Vignals, lot n°2 où là étant j'ai constaté ce qui suit :

En l'absence du représentant légal de AVOVENTES je suis assistée ce jour par :

AVOVENTES

Là étant, nous rencontrons AVOVENTES qui nous déclare qu'une partie du bâtiment est louée par AVOVENTES

AVOVENTES Ce dernier est absent mais contacté par téléphone, il autorise AVOVENTES a nous ouvrir pour nous laisser pénétrer dans le local.

SITUATION ET ACCES A L'IMMEUBLE

Sur la commune du **VIGAN-EN-QUERCY (46300), ZA Près Signals** :

Le lot n°2 est composé d'un bâtiment type agricole accessible depuis la Rue du Bléou par un portail ou par la départementale 801 par un portail et d'un terrain en nature de près. Ils sont situés dans une Zone Artisanale qui regroupe plusieurs locaux commerciaux et professionnels.

Il n'y a pas de borne apparente entre les parcelles 766 et 378. Il existe cependant une clôture constituée de piquets bois et fils qui ne semble pas suivre la délimitation cadastrale des parcelles.

Il est composé comme suit :

- D'une stabulation ;
- D'une partie hangar / entrepôt avec une mezzanine ;
- D'un appartement de type T2 ;
- D'une parcelle en nature de près.

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.

CONDITIONS ACTUELLES D'OCCUPATION

Seule la partie hangar / entrepôt est occupée par AVOVENTES AVOVENTES mais aucun contrat de location ni aucun autre justificatif ne m'a été présenté. L'appartement est vide de toute occupation ainsi que la stabulation.

Le terrain en nature de près ne semble pas entretenu ; les herbes sont hautes.

DESCRIPTIF

Photos n°75 à n°84

Extérieurs

La parcelle est clôturée ; on peut y accéder au moyen de deux portails (un côté rue du Bléou et un côté départementale). Le chemin d'accès au bâtiment est en terre, très cabossé, en mauvais état.

Le chemin débouche sur un espace en gravier au-devant du bâtiment

Façades

L'immeuble est construit en parpaing avec structure métallique côté stabulation ; une partie des façades sont crépies ; pour le reste les parpaings sont bruts.

Toitures

Charpente métallique et tôle ondulée en couverture.

Intérieur

Entrepôt (photos n°50 à n°54) :

Au sol, une dalle béton ; les murs sont en parpaings sans doublage et isolant ; ils sont peints en blanc.

Il y a deux grandes ouvertures avec portes métalliques coulissantes en façade avant, au-dessus desquelles il y a des ouvertures fermées par des panneaux transparents fixes.

Charpente métallique et couverture en tôle ondulée ; il n'y pas d'isolation. La lumière est apportée par quelques panneaux de tôles ondulées transparents en toiture.

On accède à une mezzanine via un escalier qui longe le mur côté appartement. Il dessert une petite pièce fermée sans ouverture sur l'extérieur (il y a une menuiserie qui donne sur l'entrepôt) avec deux portes d'accès ; puis un espace ouvert sur l'entrepôt sans balustrade.

Il n'y a pas de sanitaire, ni eau courante dans l'entrepôt.

Appartement (photos n°55 à n°65) :

On y accède depuis l'entrepôt par une porte fenêtre qui n'est pas fermée à clé. Elle ouvre sur la pièce de vie : sur ma droite une kitchenette qui consiste en un plan de travail avec un évier, quatre placards bas et une plaque de cuisson reliée à une bouteille de gaz. Le tout présente un état d'usage.

Cette pièce est éclairée par une baie vitrée coulissante qui donne côté route départementale. Il y a également une porte d'entrée en façade avant.

Il y a un convecteur électrique.

Le sol est carrelé côté cuisine ; le reste de la pièce est en parquet flottant. Les murs et plafond sont peints en blanc. Le tout présente un état moyen.

En suivant, il y a une pièce à usage de chambre. Au sol, du carrelage type mosaïque d'aspect ancien. Les murs et plafonds sont peints en blanc. La pièce est éclairée par une fenêtre en PVC double vitrage avec volets battants. Il y a un convecteur électrique qui est déposé.

Depuis la chambre, on accède à une salle de bains : le sol est carrelé, les murs sont habillés de faïence autour des points d'eaux et les autres pans de murs sont peints. Le plafond idem.

Sur la gauche, il y a un trou au sol avec tuyau d'évacuation mais le toilette est absent. Il y a un tuyau en cuivre le long du mur du fond. Au-dessus, il y a un châssis fixe avec vitre dépolie.

La pièce est équipée d'un meuble avec vasque puis d'une cabine de douche avec receveur carrelé, mitigeur et flexible. Il y a un convecteur électrique dans la pièce.

L'appartement est sale, en mauvais état général d'entretien.

Stabulation (photos n°66 à n°74) :

Au sol, une dalle béton. Les murs sont en parpaings ; il y a des ouvertures sans menuiseries. Il demeure des barrières à bétail en partie droite. La structure et charpentes sont métalliques ; la couverture en tôle ondulée. Il semble ne pas y avoir d'éclairage sur cette partie.

La stabulation se poursuit à l'arrière de la partie entrepôt et appartement. Au sol, la dalle béton, les murs en parpaings et couverture en tôle ondulée ; il y a deux néons.

Je constate qu'il y a un ballon d'eau chaude électrique de marque DE DIETRICH, ainsi qu'un tableau électrique. A l'aplomb, il y a également deux tuyaux d'évacuation en PVC qui se prolonge en direction du terrain côté route départementale.

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Le bien immobilier semble pouvoir être desservi en eau et électricité au moins côté appartement.

Monsieur le Maire m'indique que le bâtiment n'est pas relié à l'assainissement collectif mais qu'il doit y avoir une fosse septique. Je n'ai pas pu le constater.

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

Le bâtiment présente un état général moyen.

Je me suis retirée à 10h30.

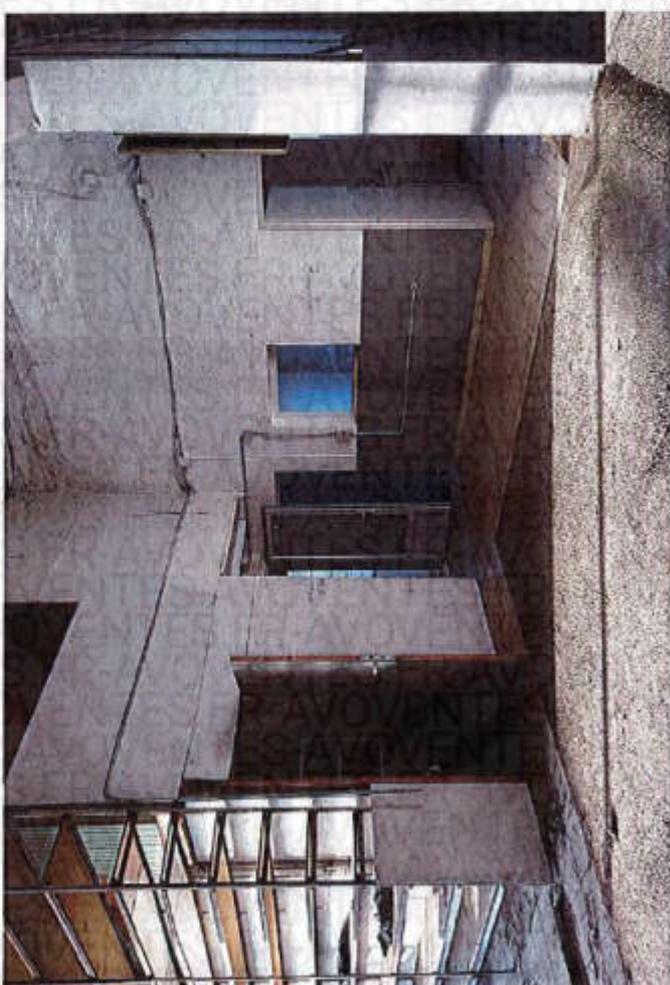
Mes opérations étant terminées, j'ai clos le Présent Procès-Verbal DESCRIPTIF pour servir et valoir ce que de droit, en annexant 84 clichés photographiques effectués ce jour par mes soins.

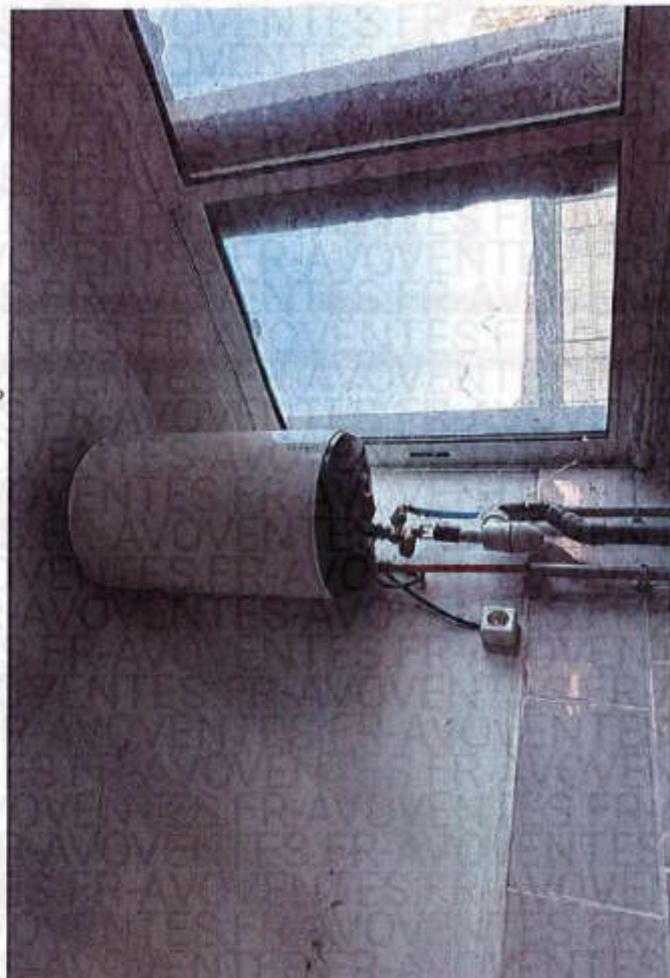
Yolène BERENGUER
Commissaire de justice associée



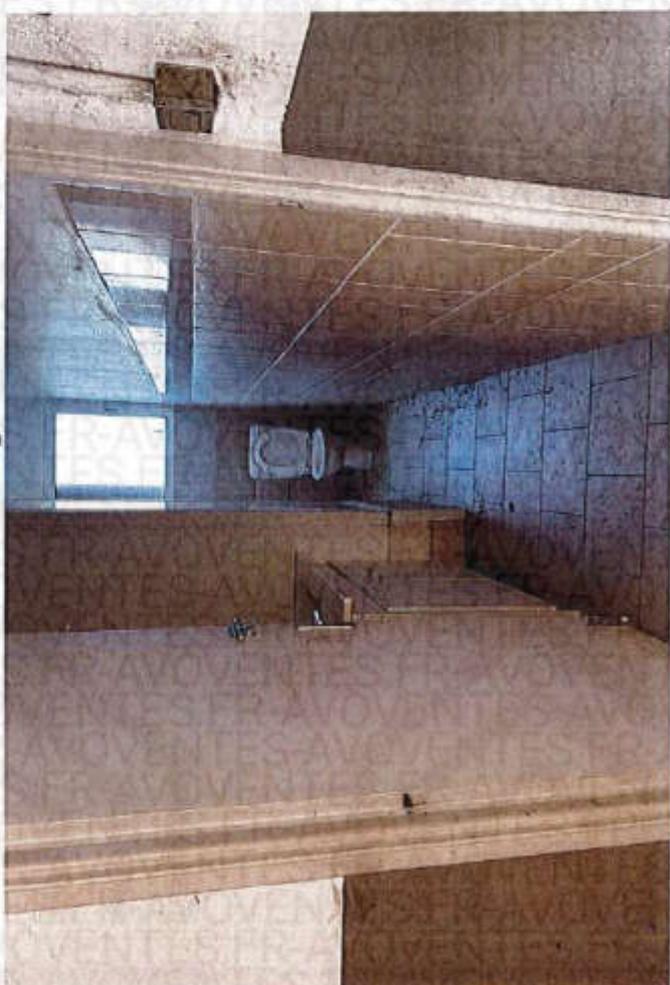
COUT : ...TROIS CENT SOIXANTE SEPT EUROS et 09CTS

Emolument	221.36
Art. A444-18	75.15
Transport	9.40
THT	305.91
TVA 20%	61.18
TTC	367.09





7



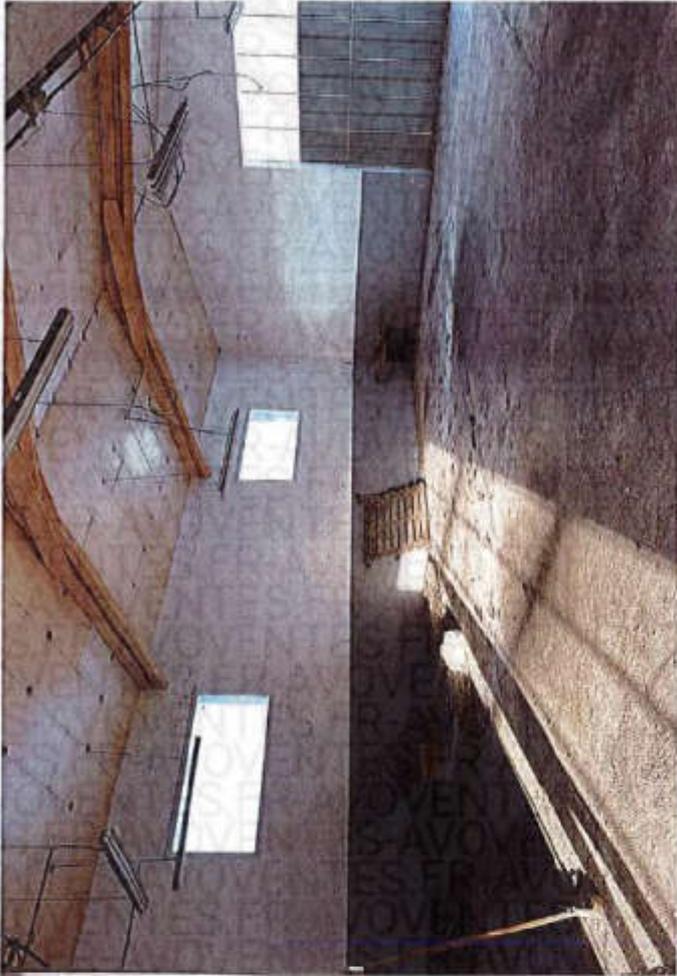
5



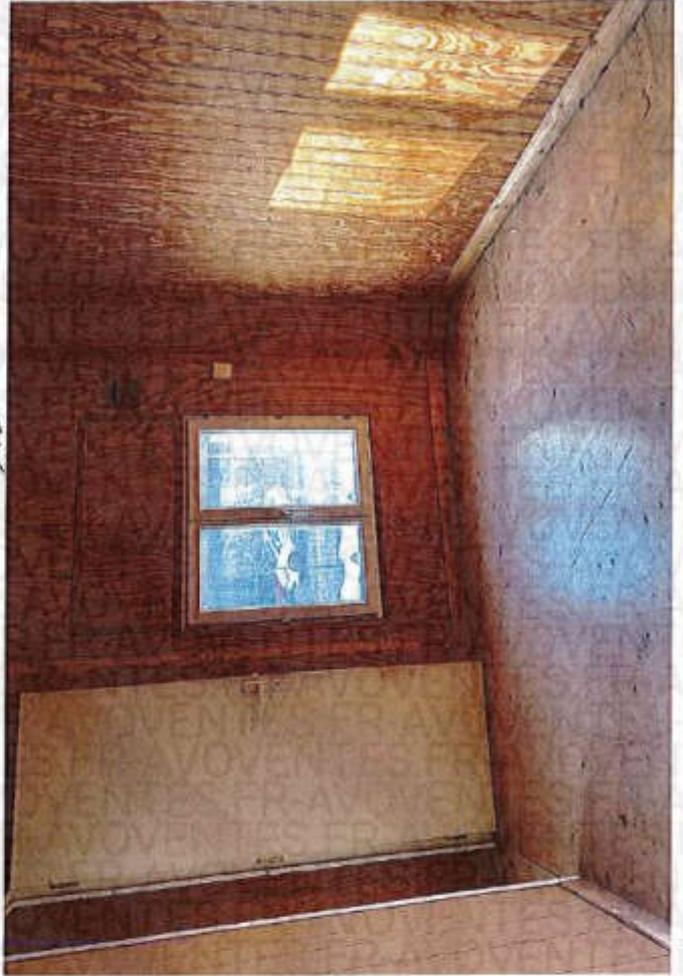
8



6



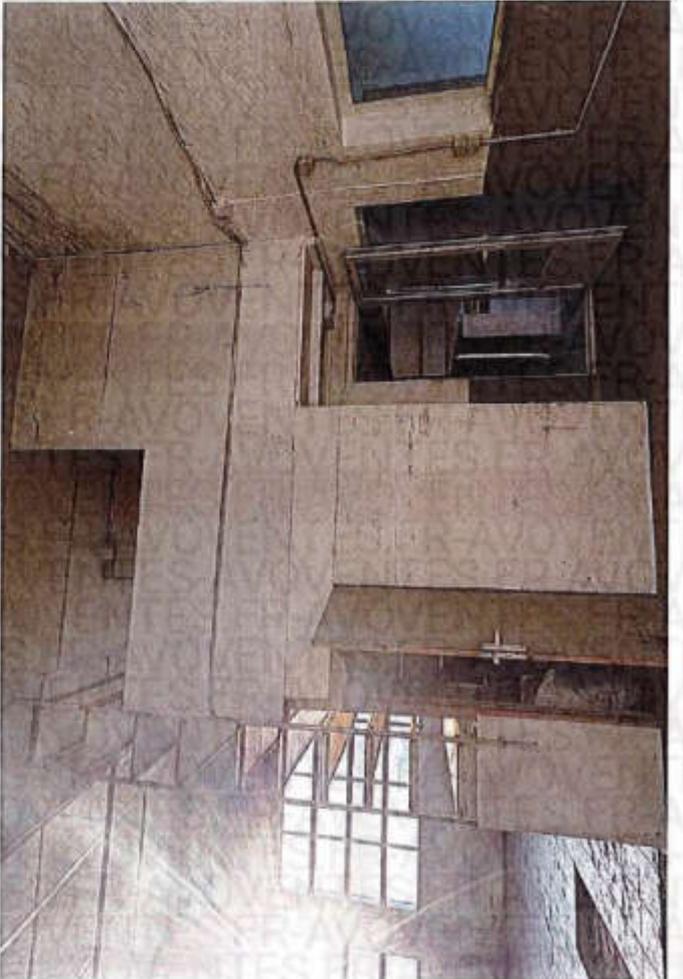
12



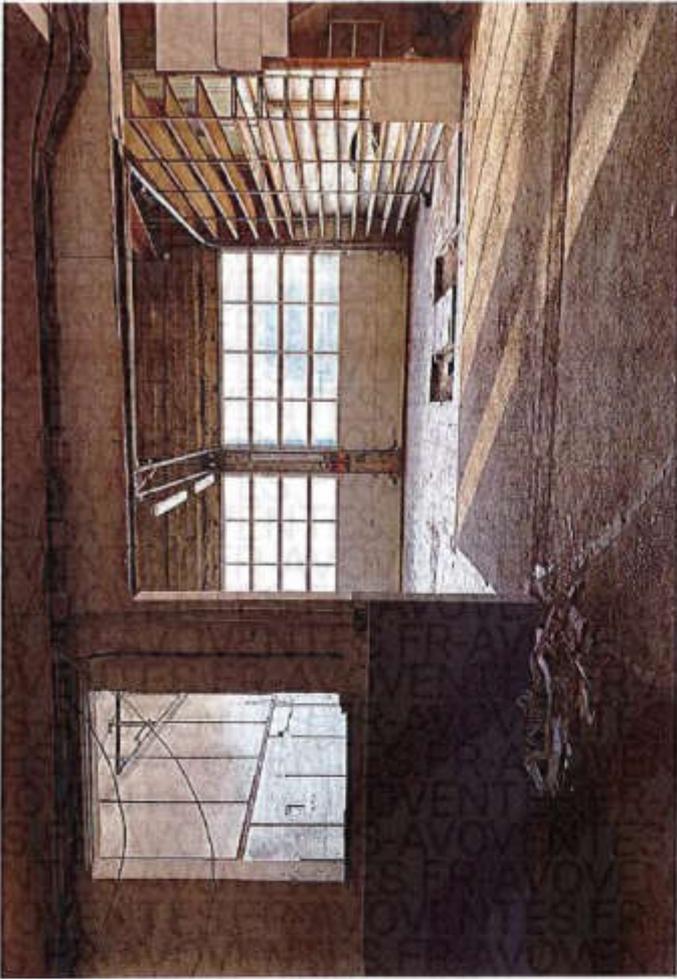
3



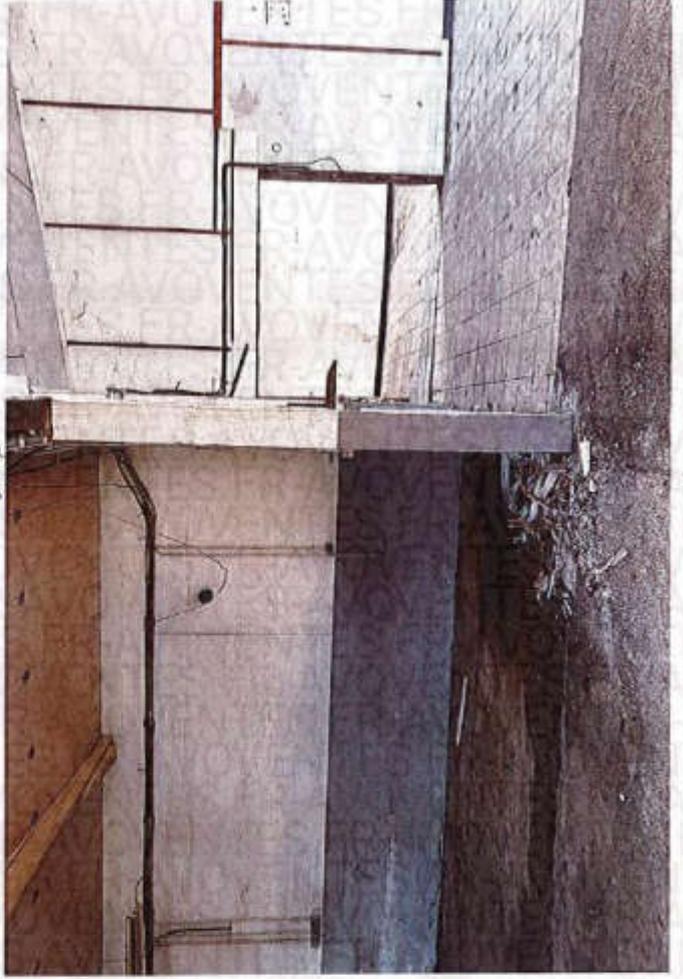
10



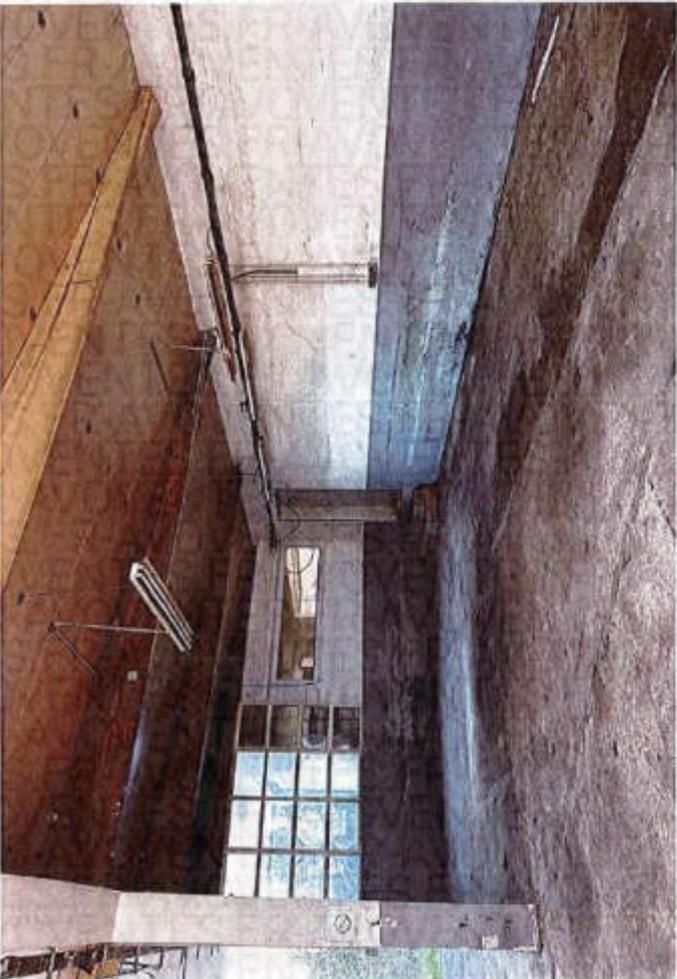
9



16



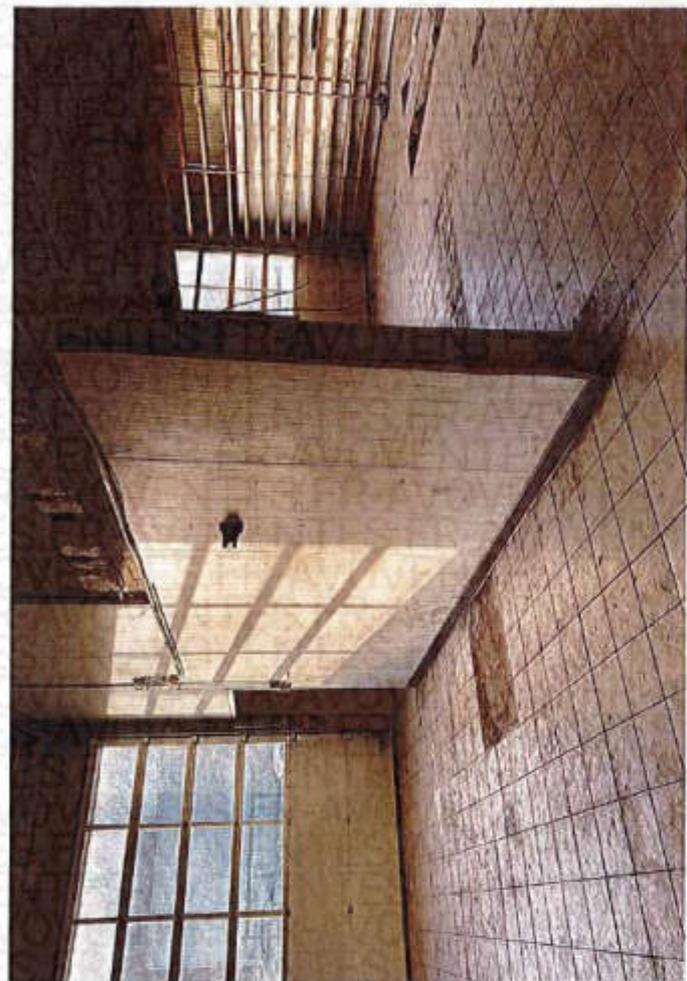
15



14



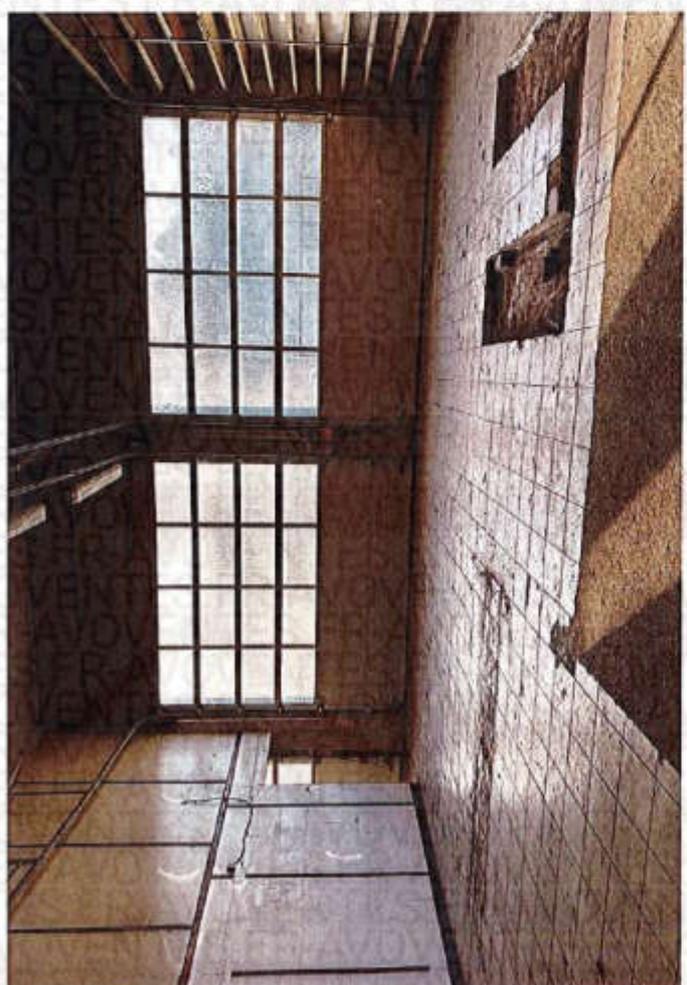
13



60



61



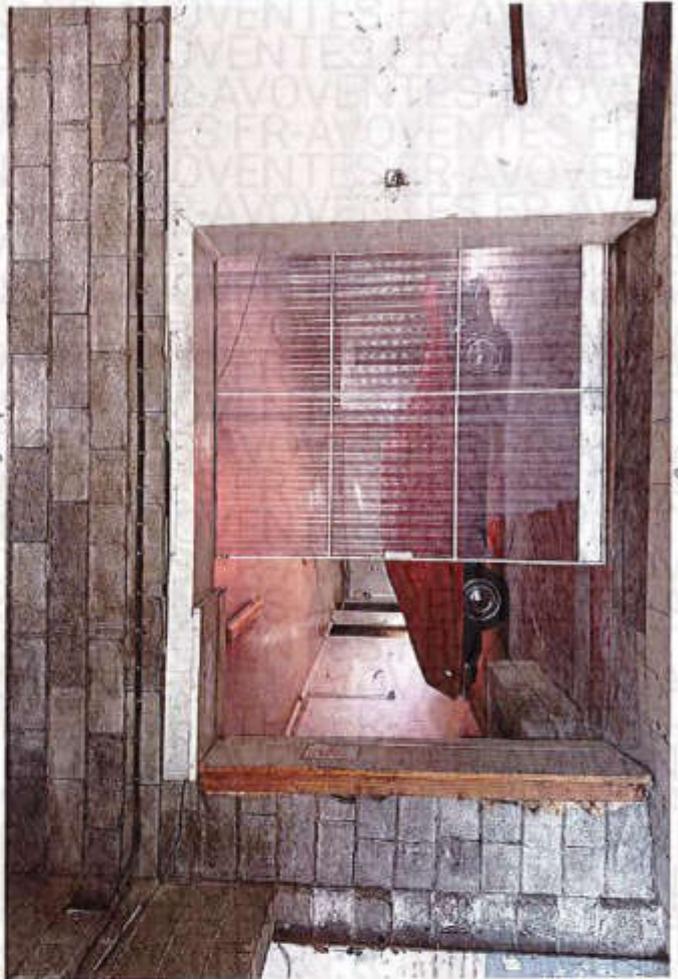
68



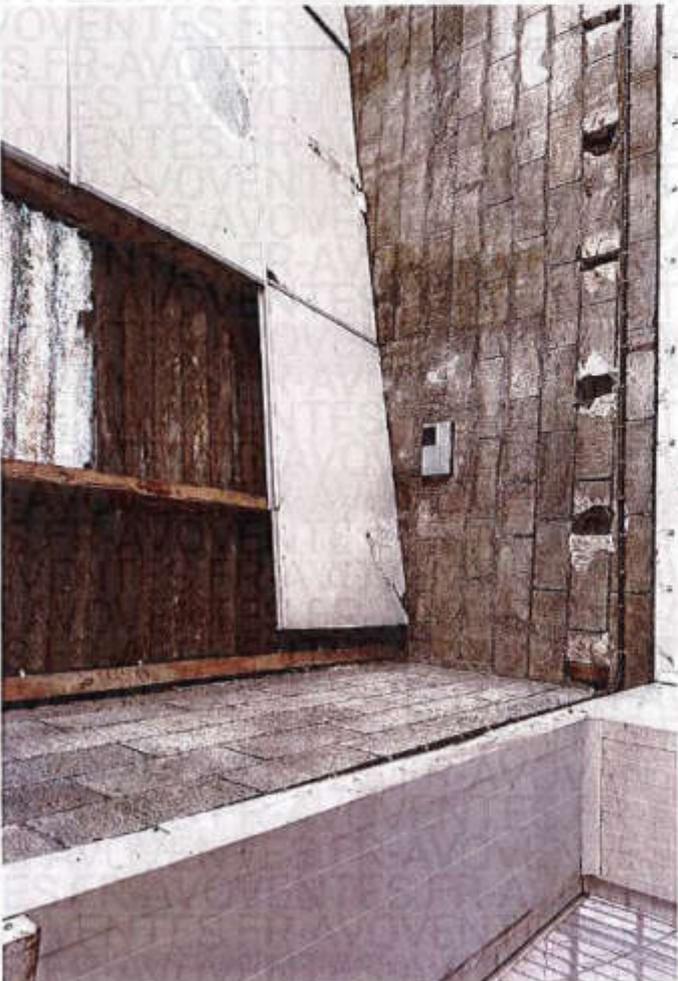
67



24



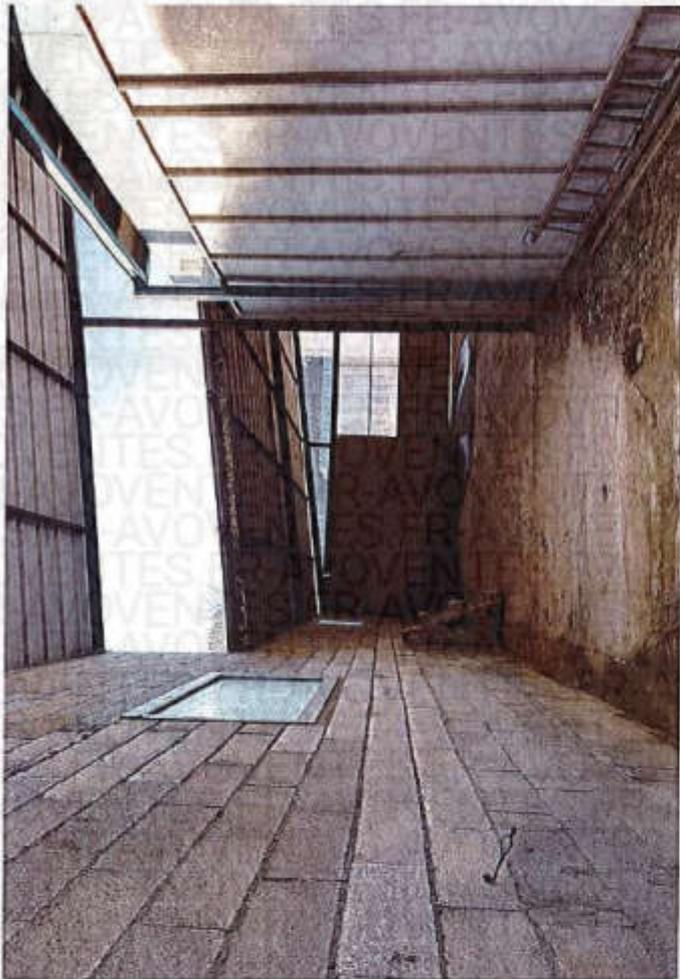
23



22



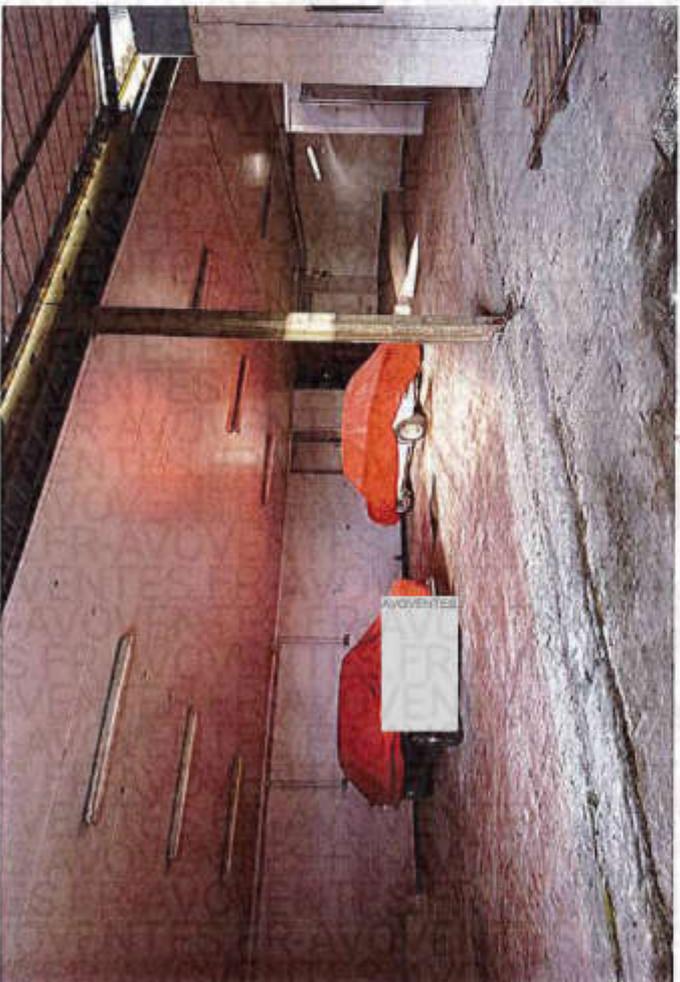
21



28



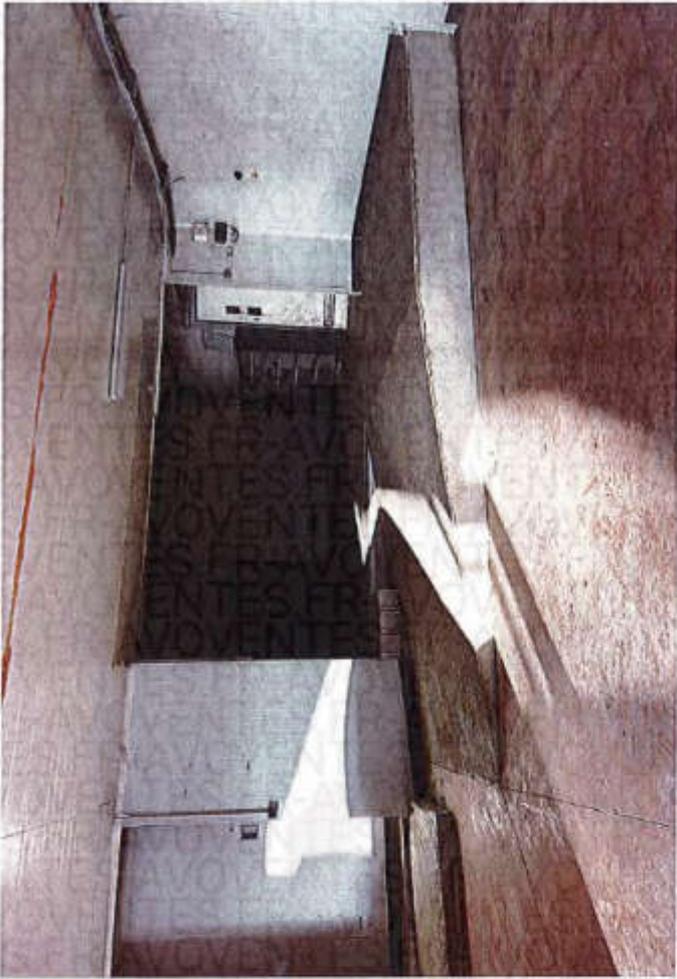
27



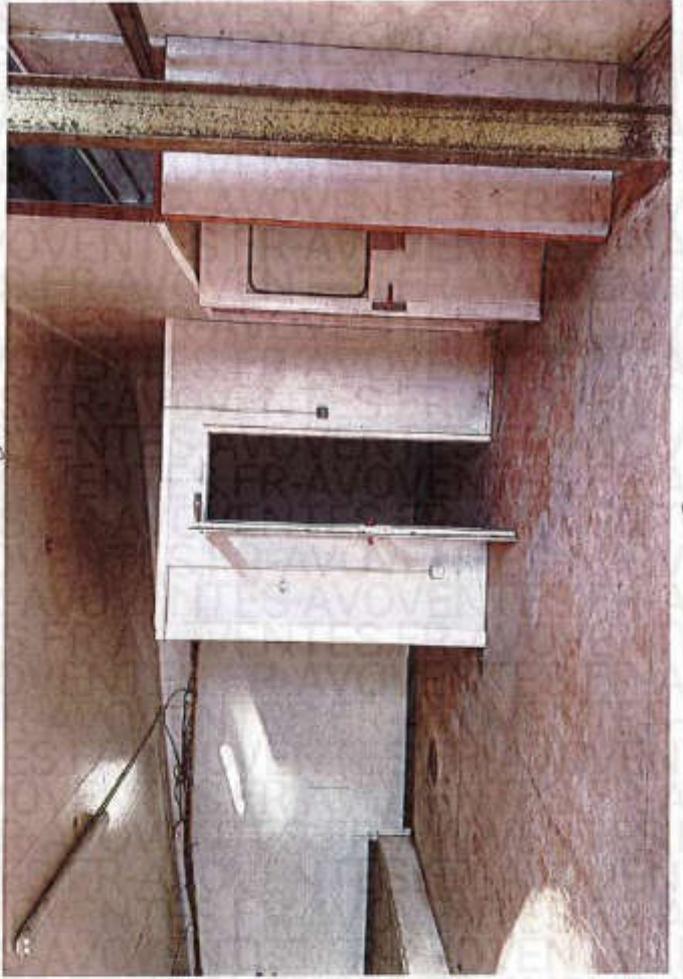
26



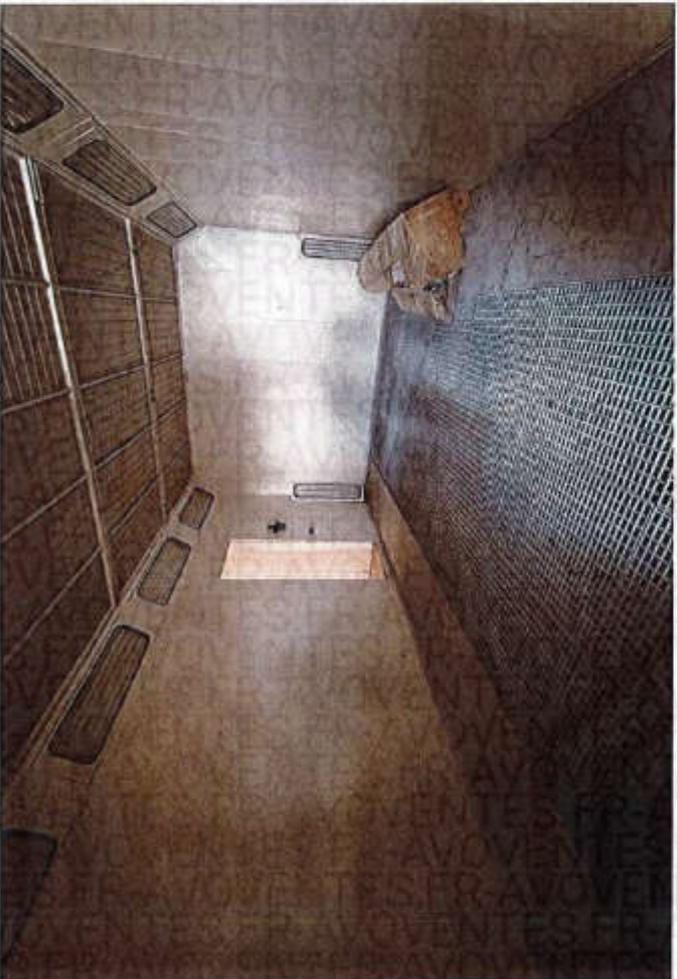
25



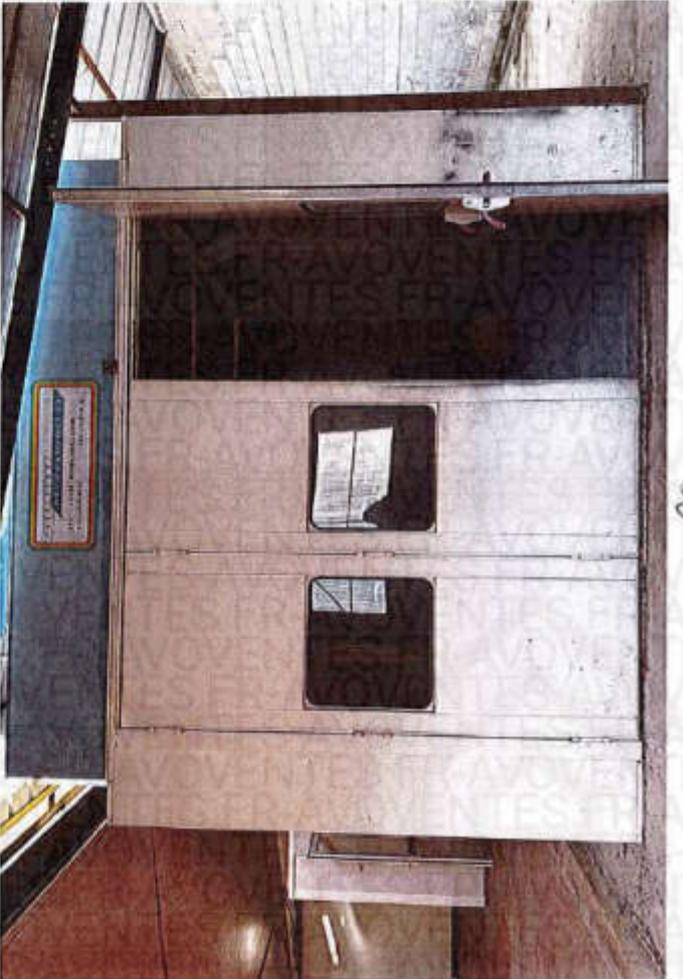
32



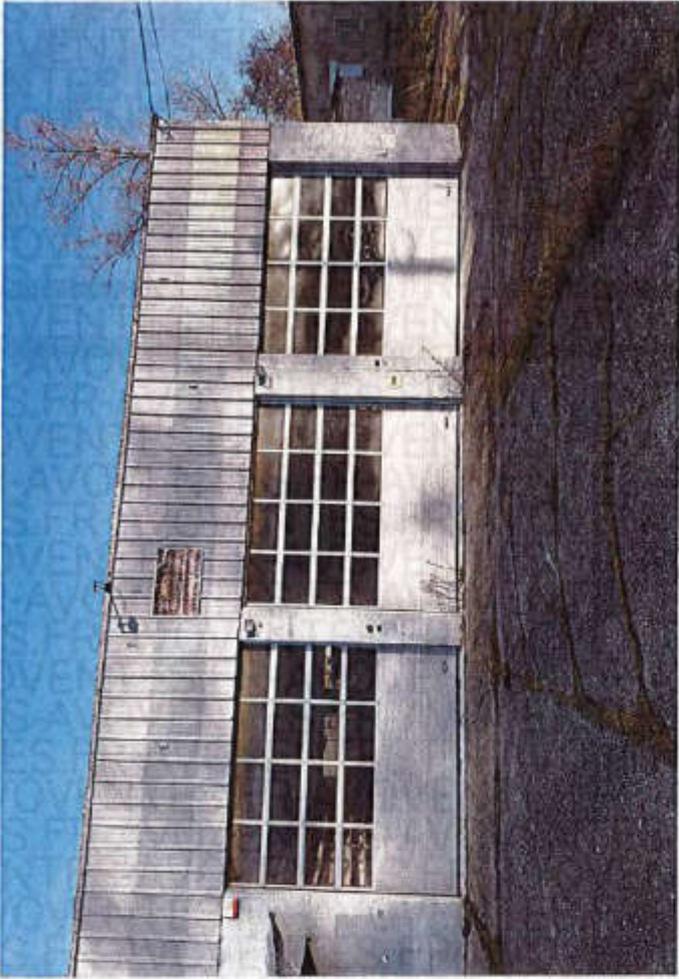
31



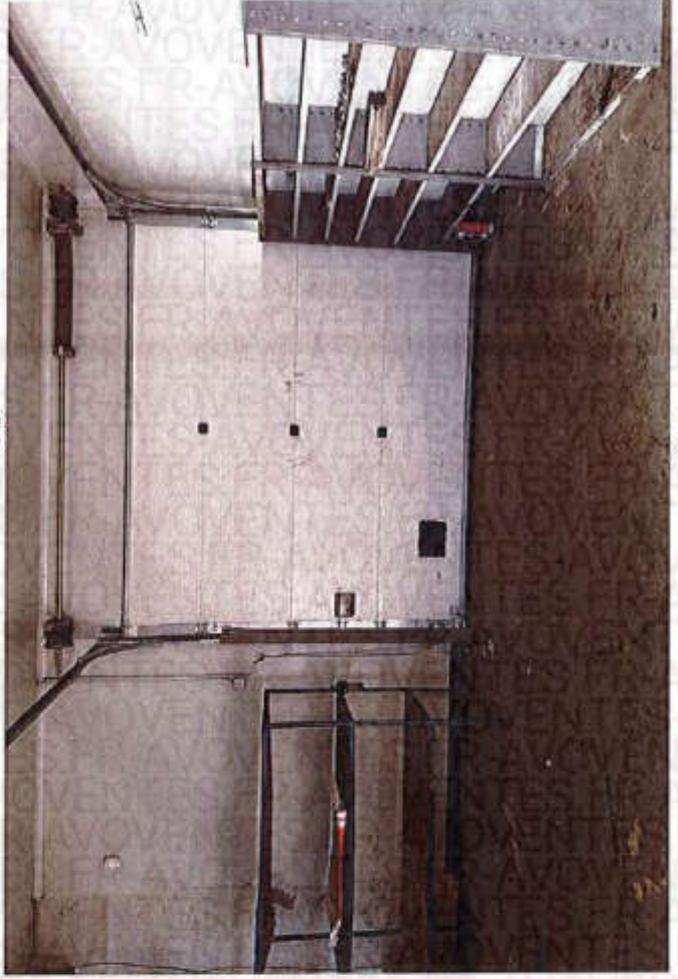
38



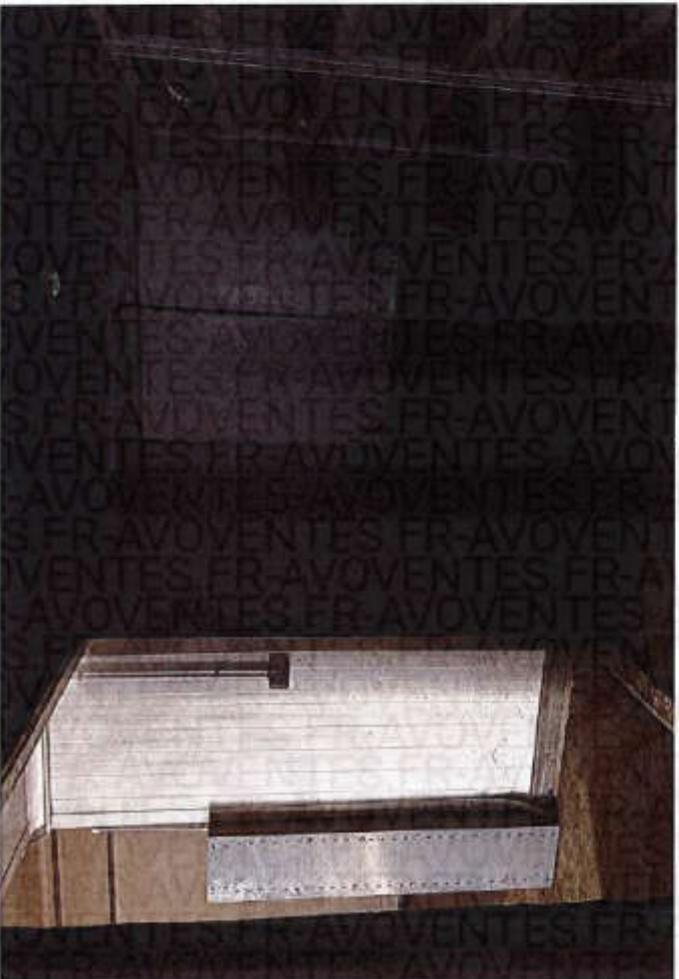
29



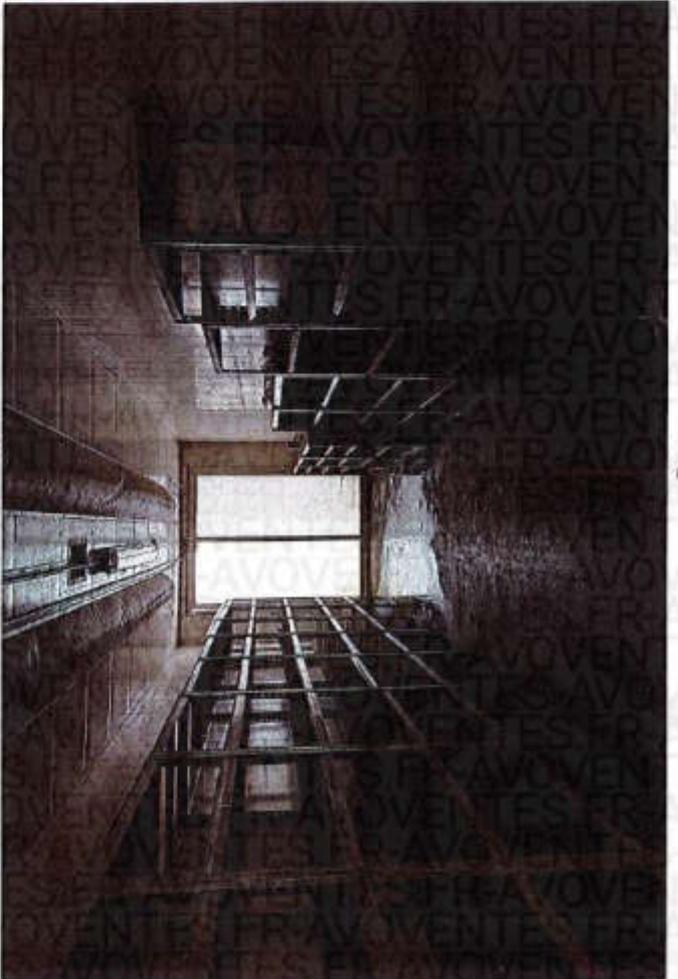
36



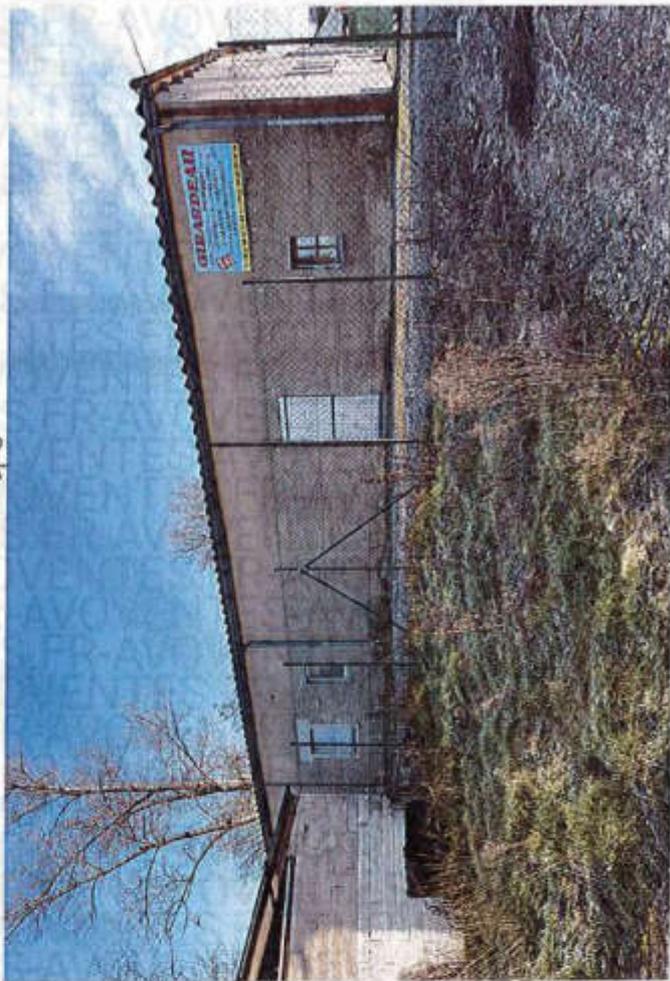
35



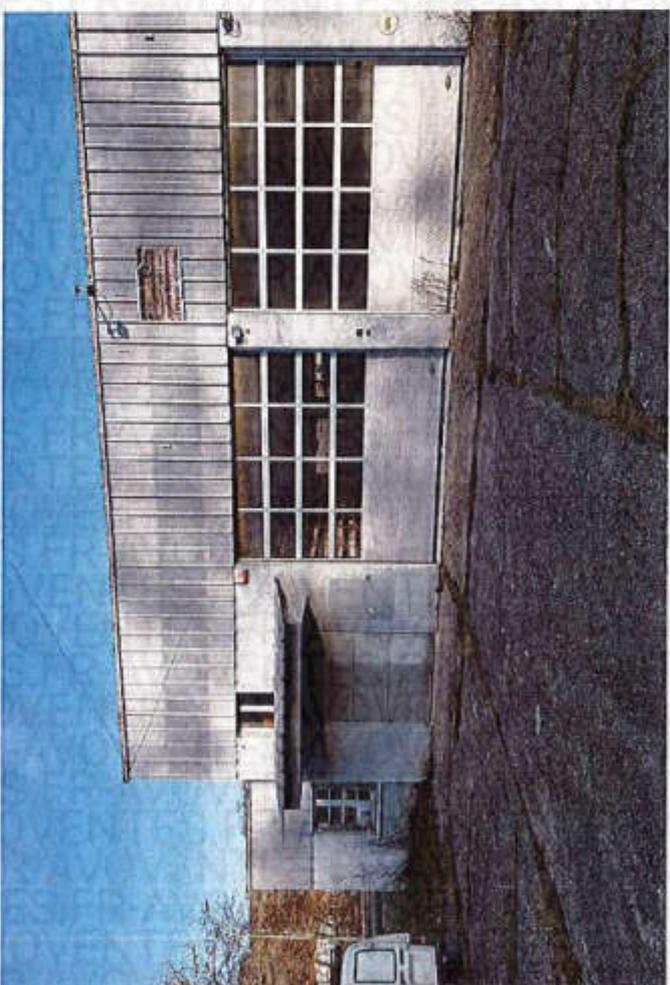
34



33



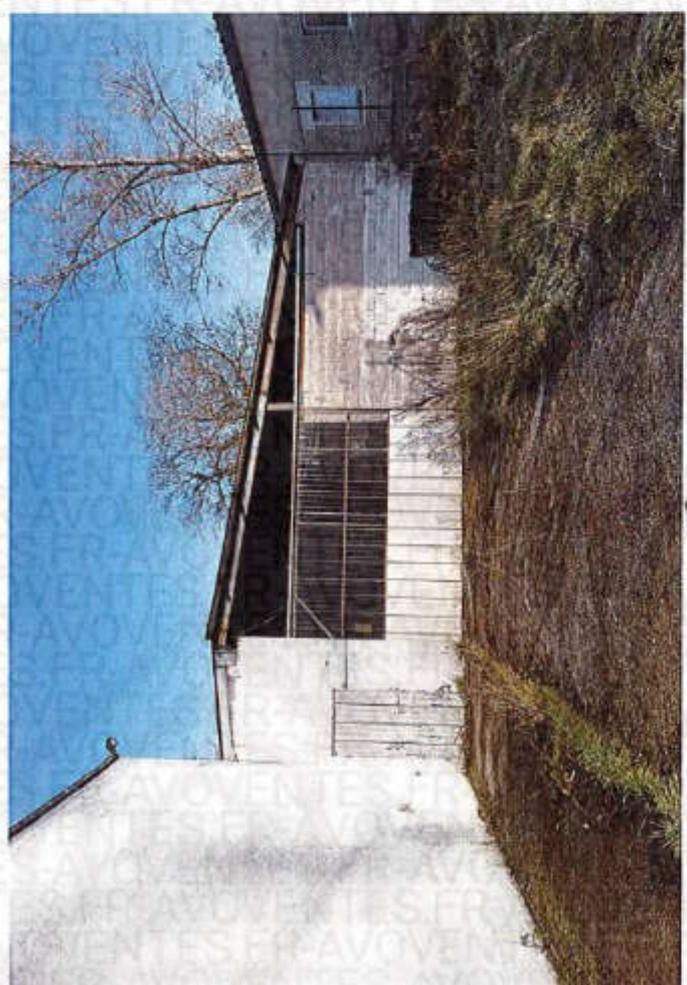
39



37



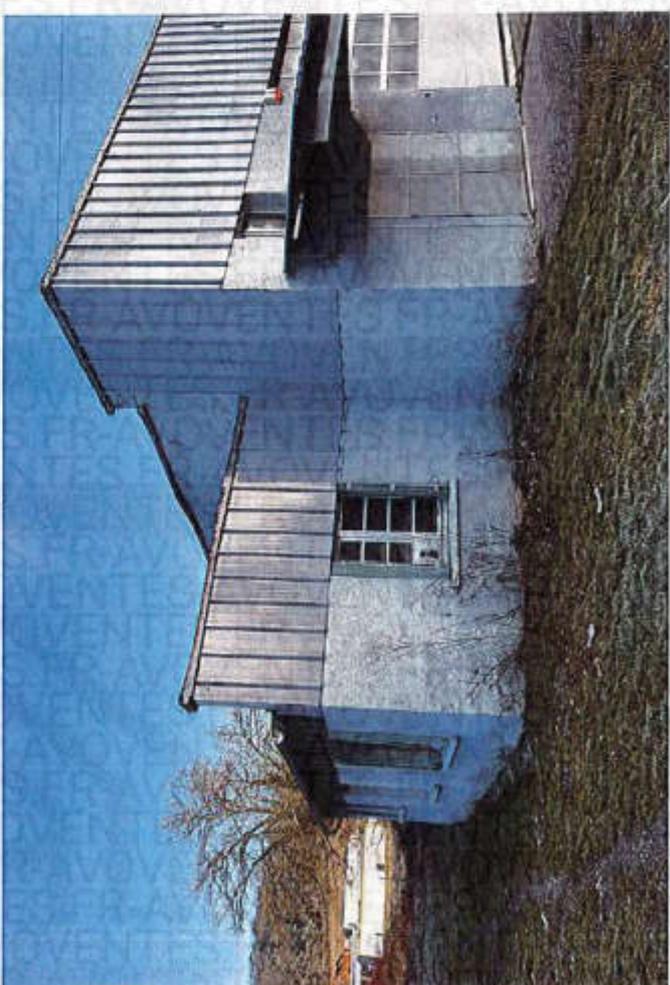
40



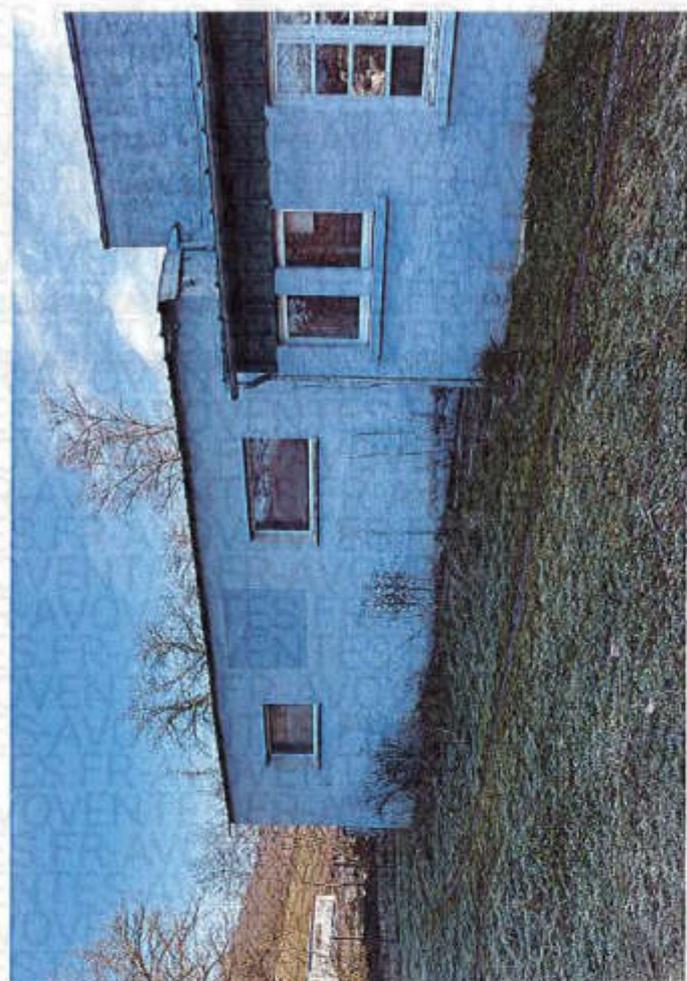
38



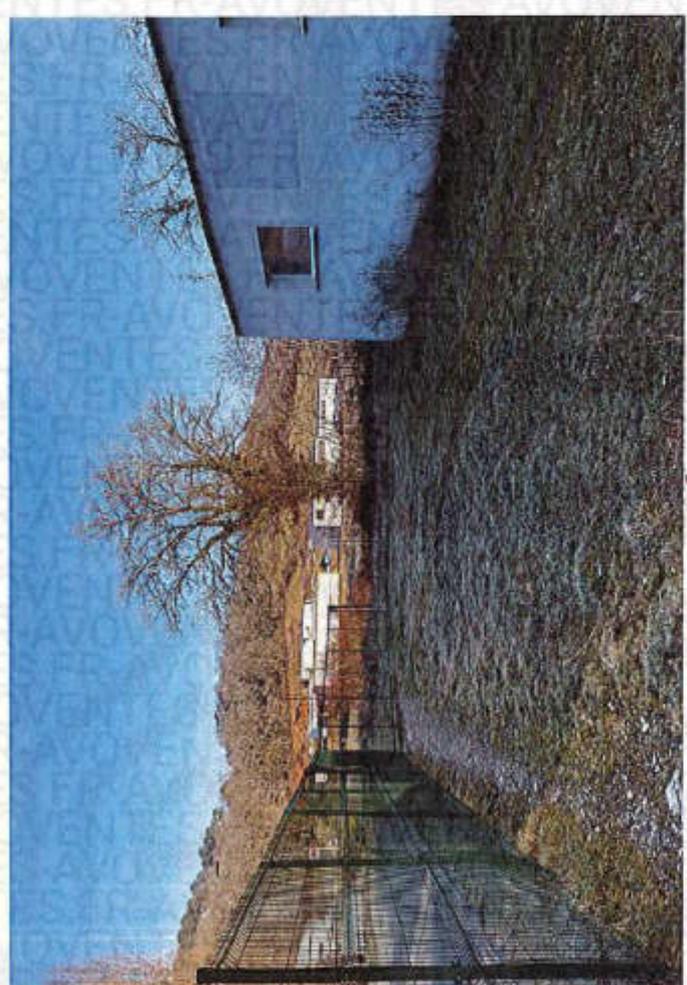
43



41



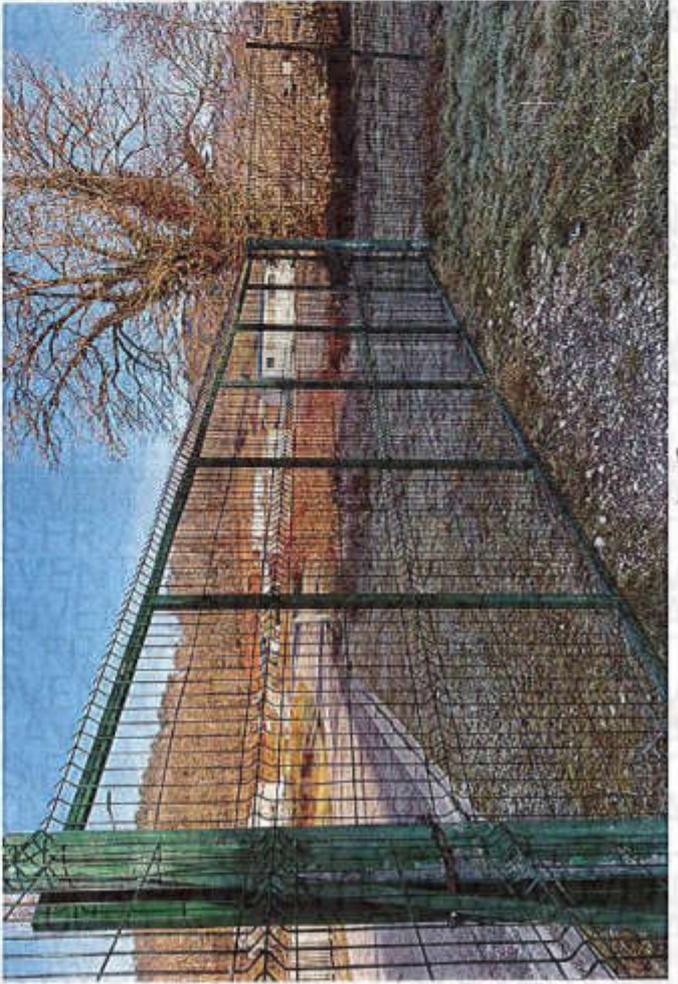
44



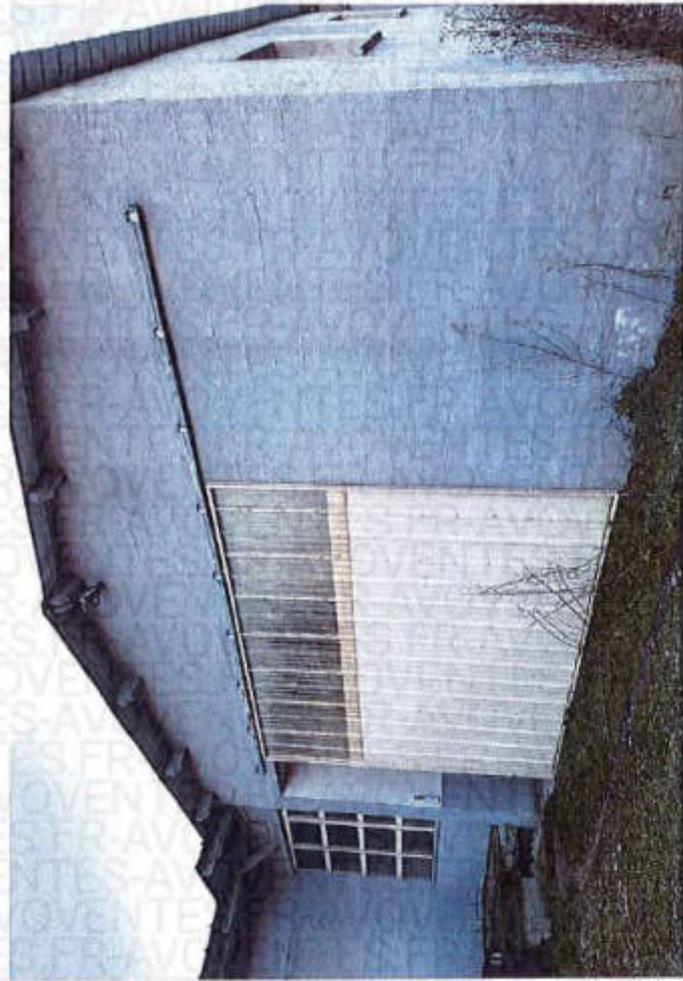
42



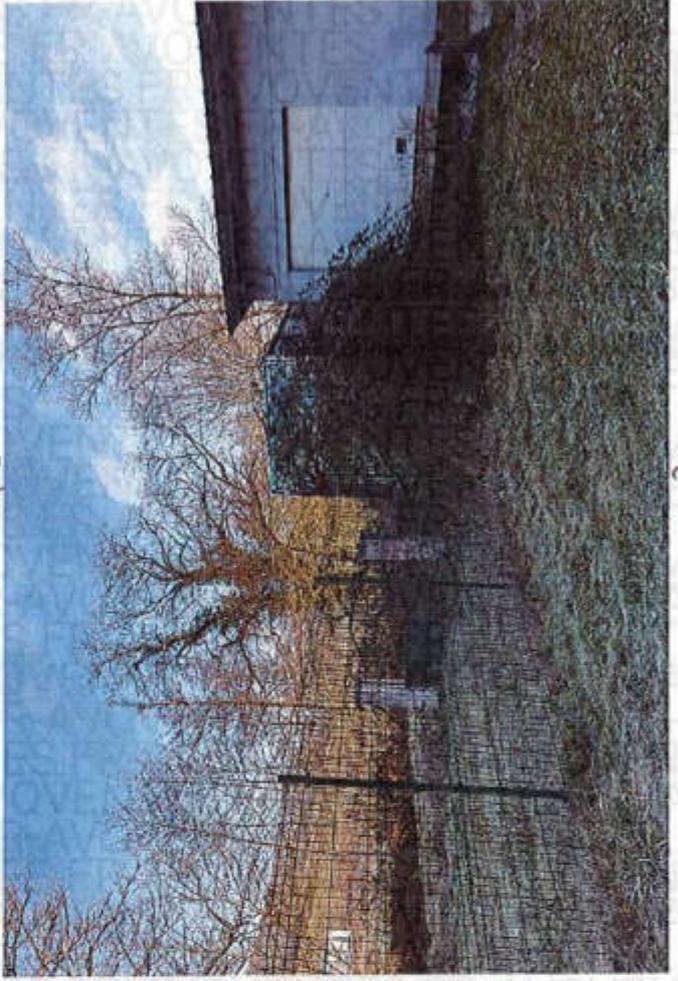
46



45



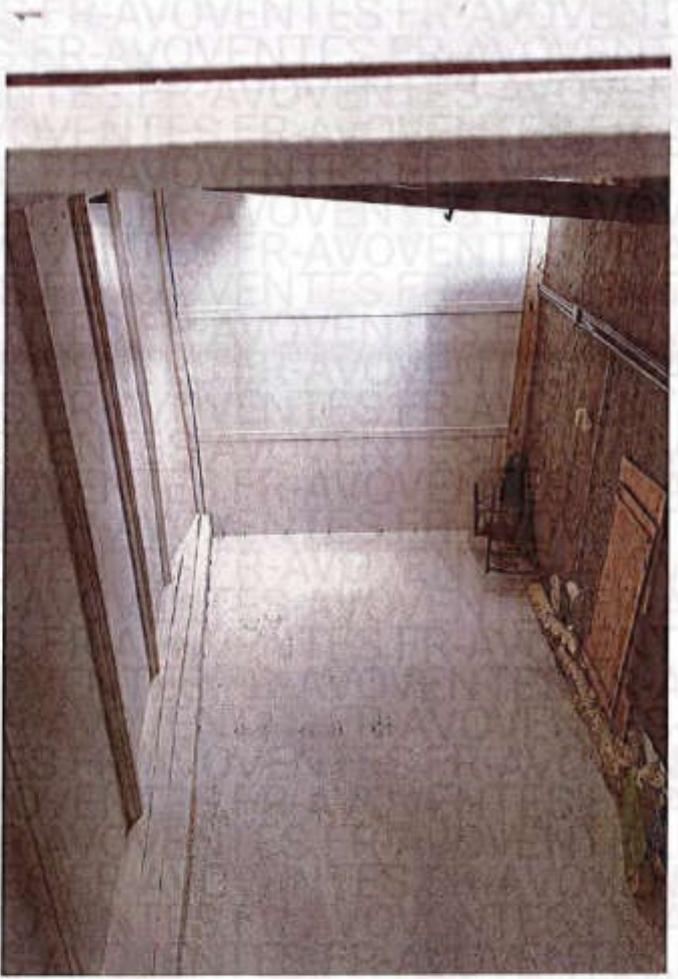
48



47



52



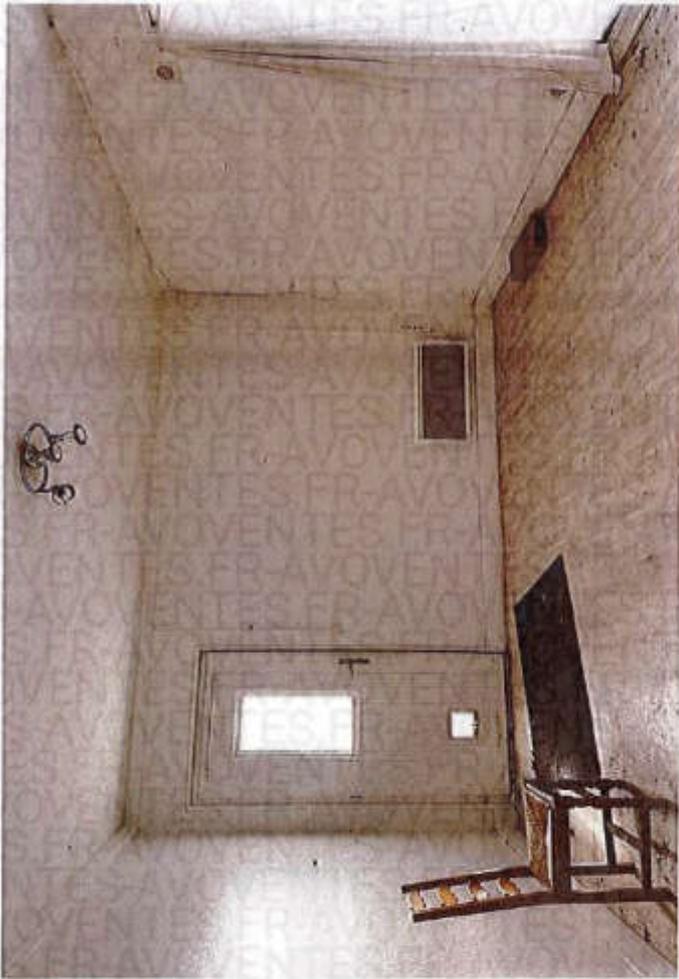
51



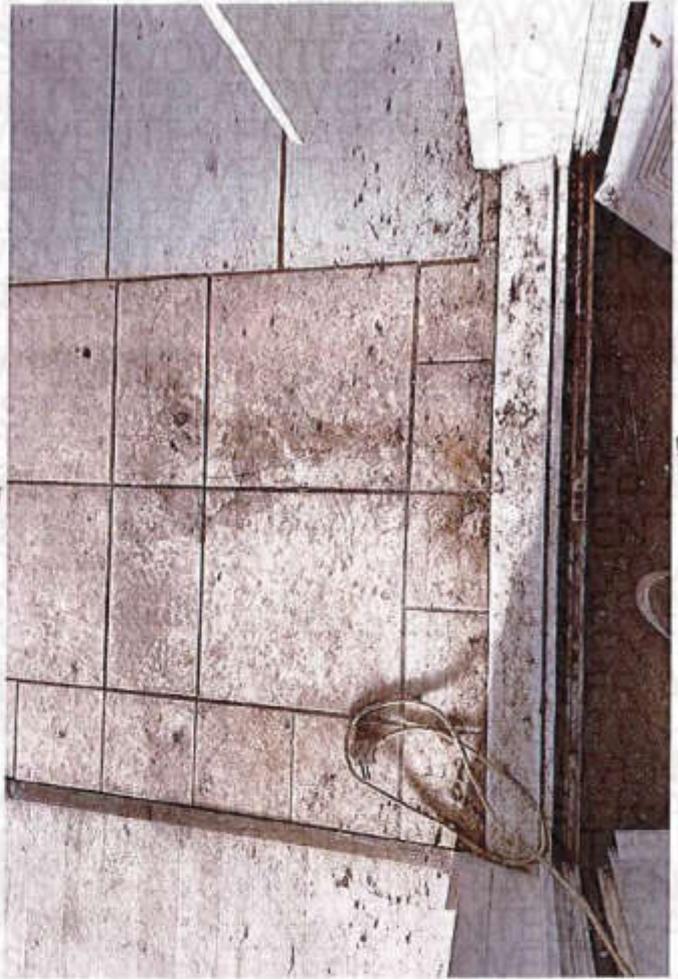
50



49



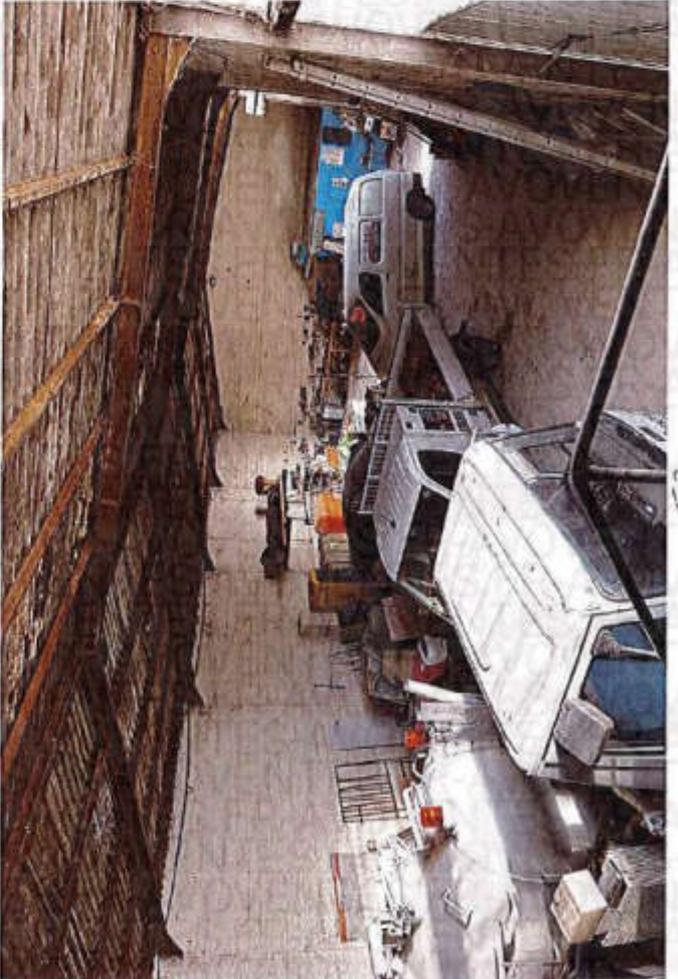
50



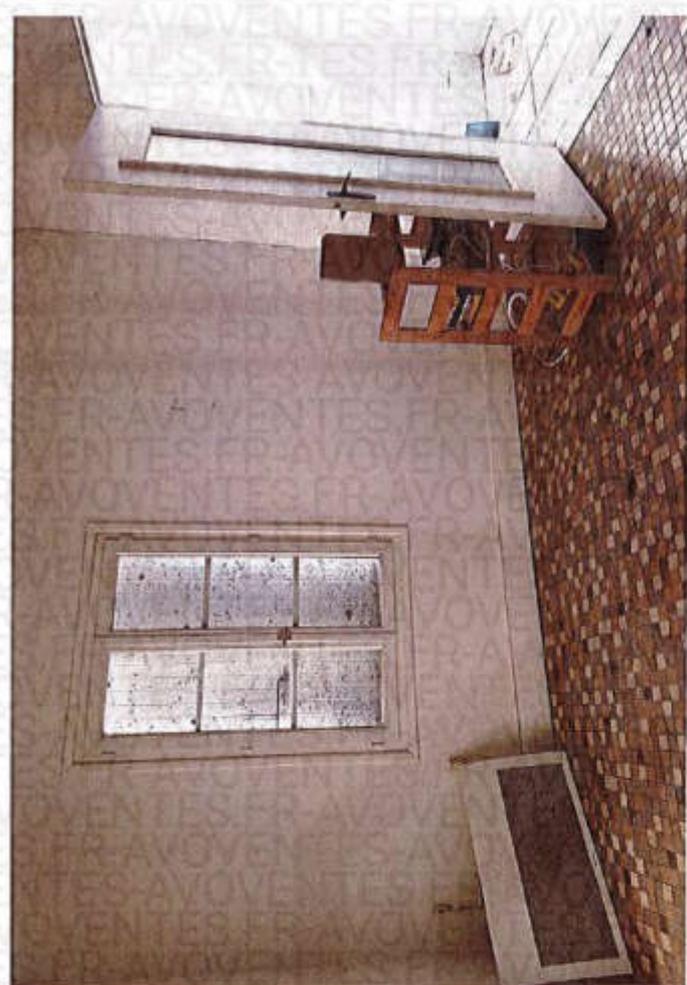
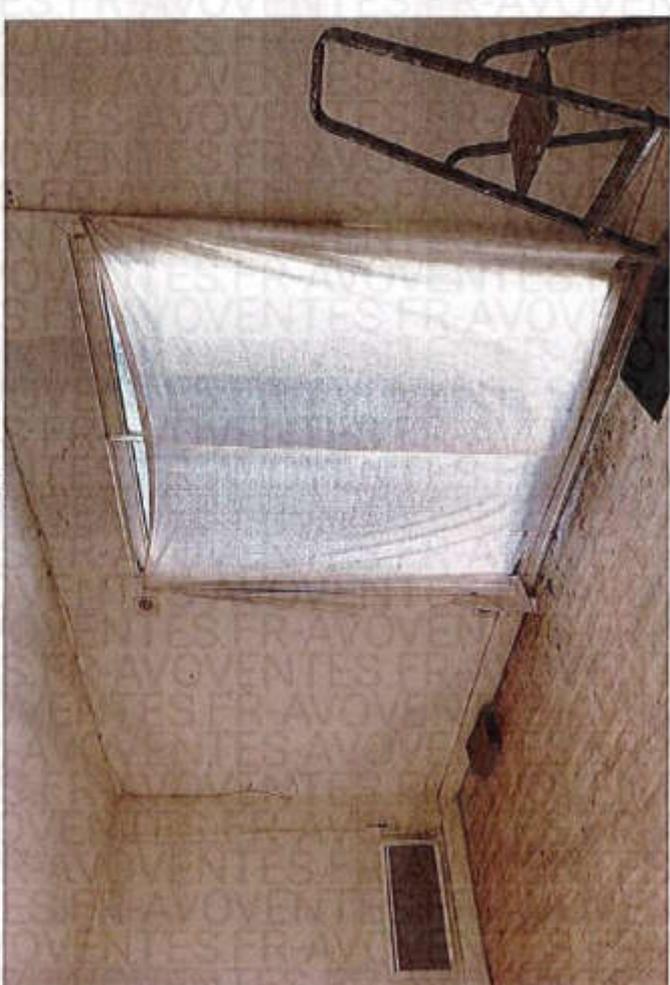
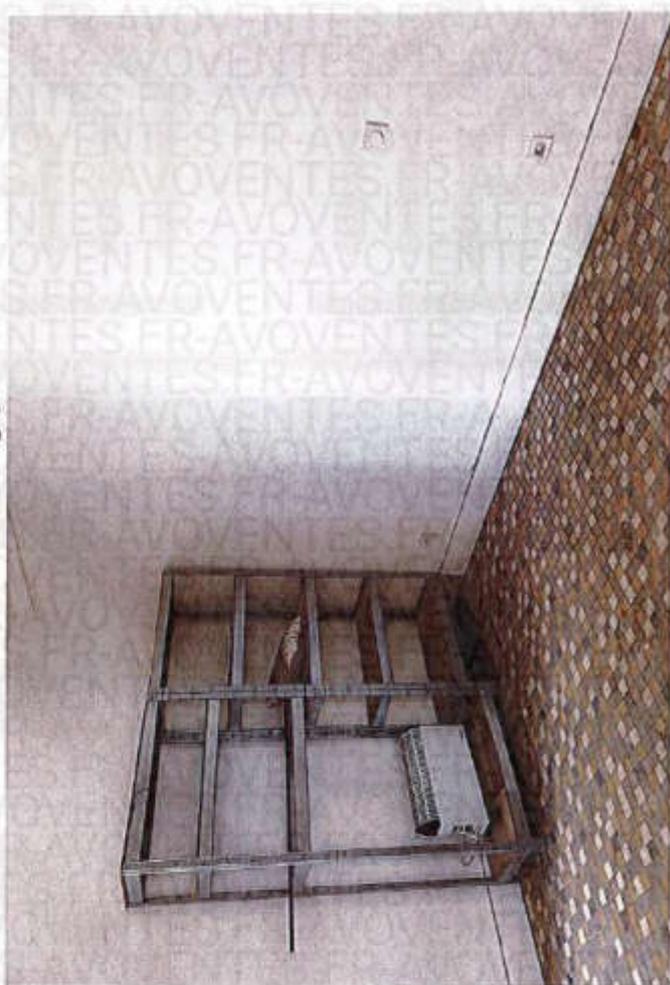
55

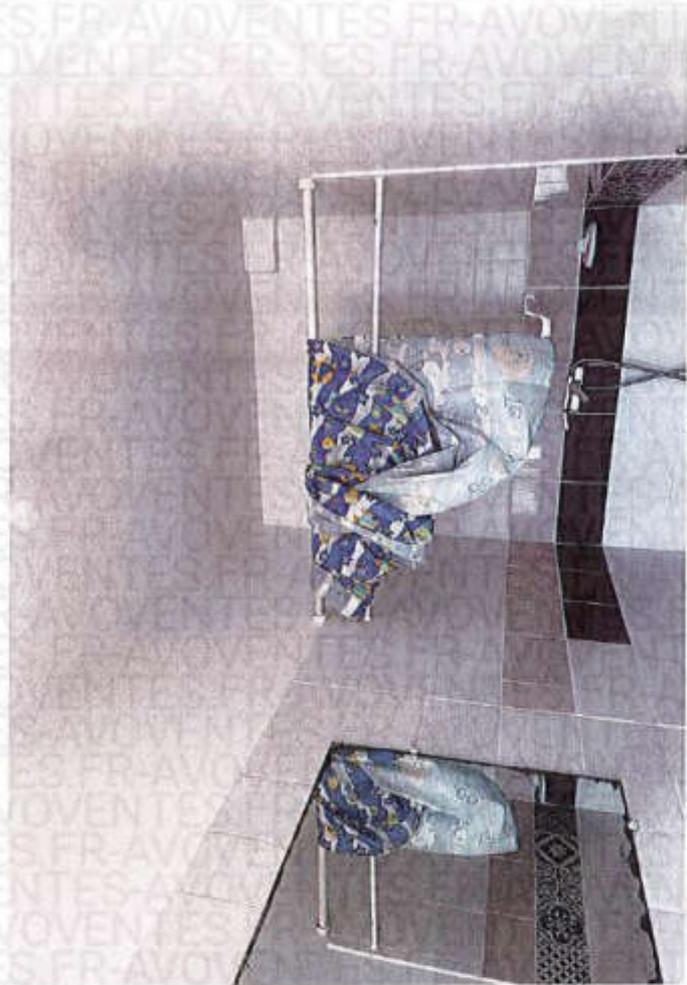


54



53

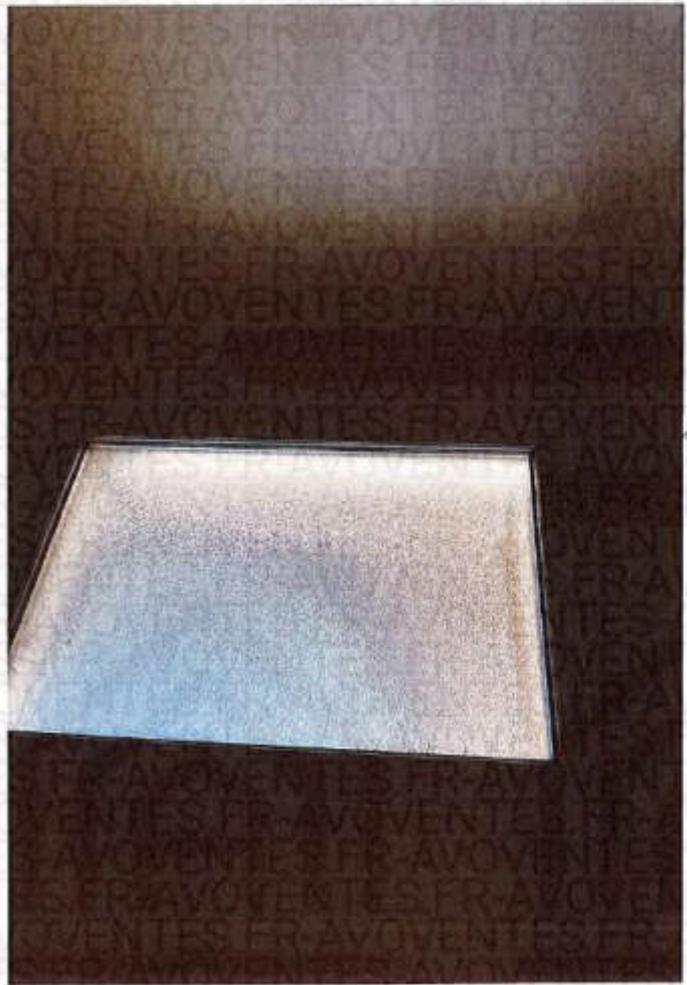




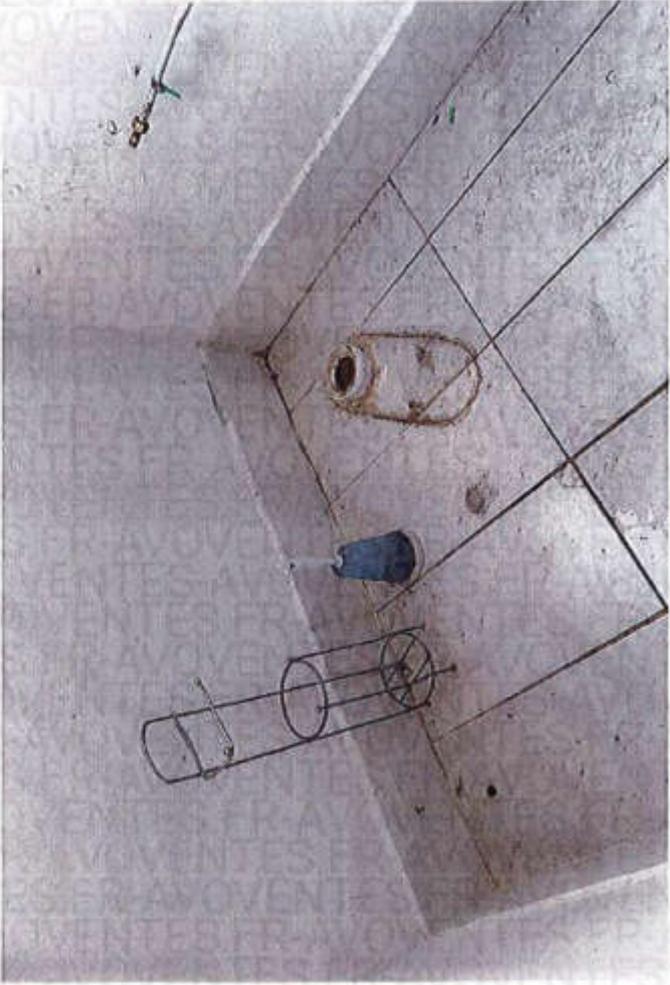
64



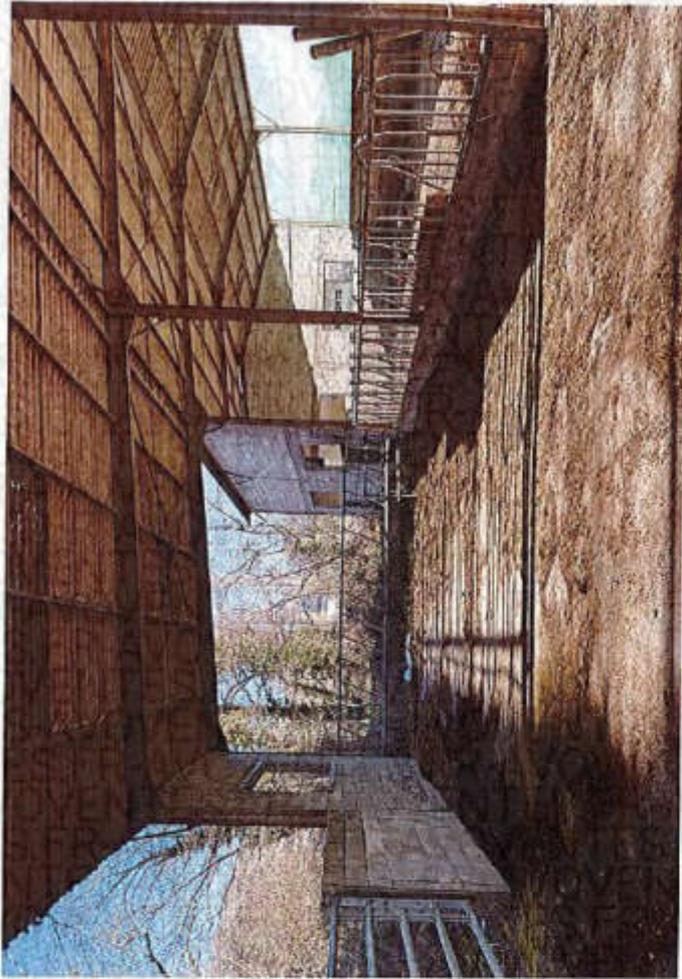
65



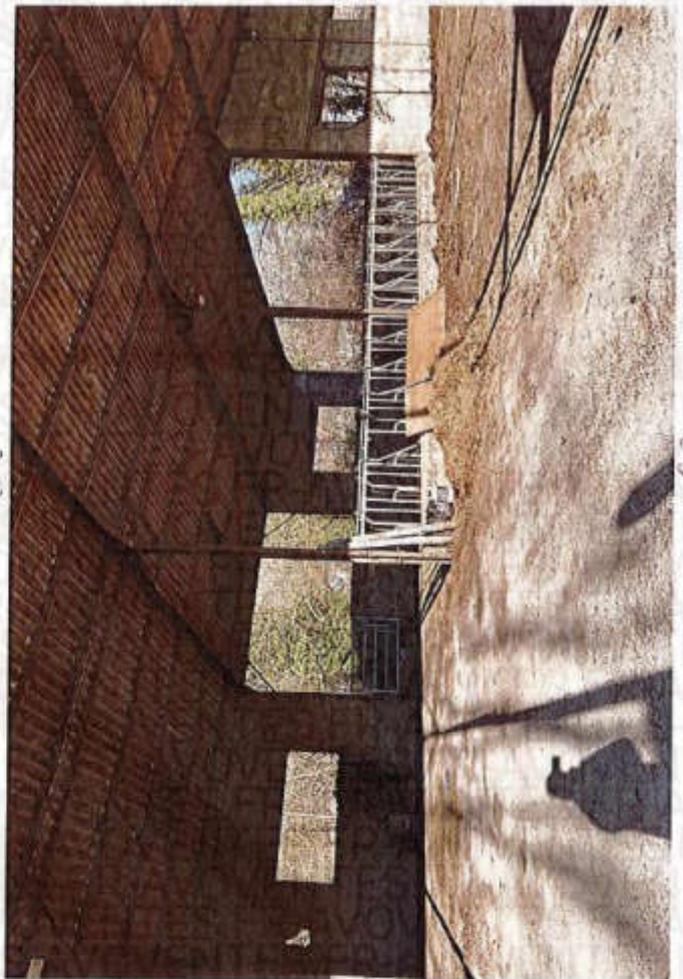
62



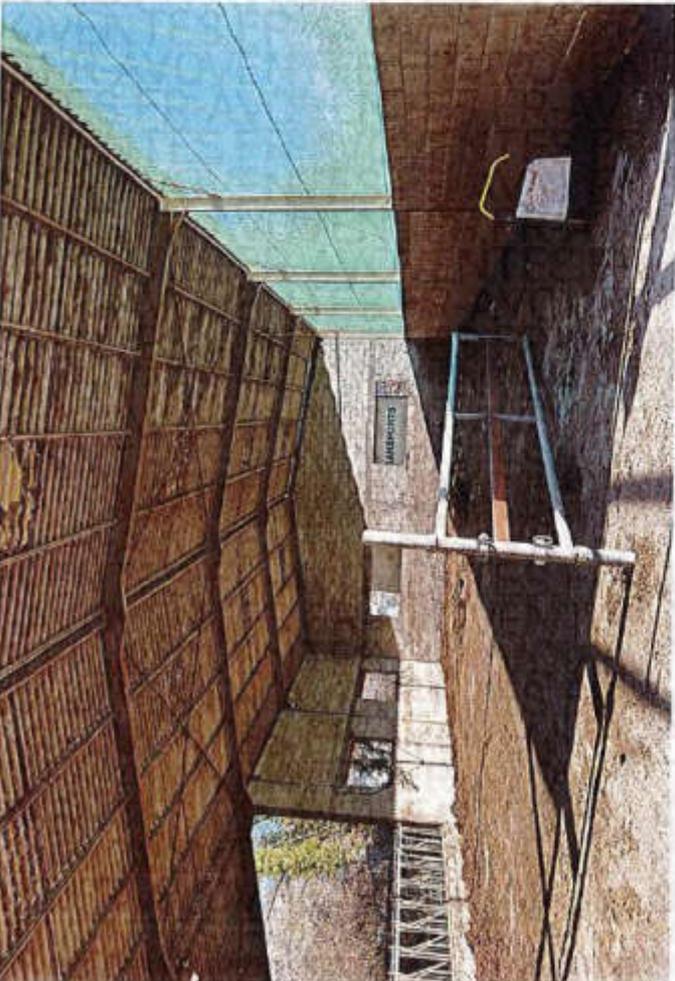
61



68



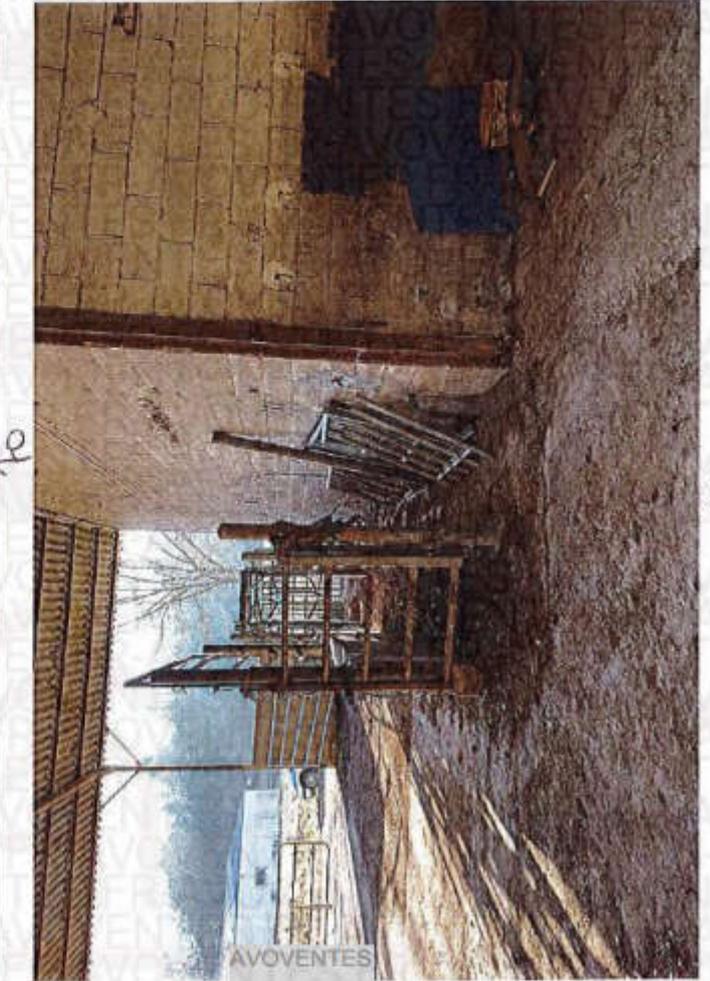
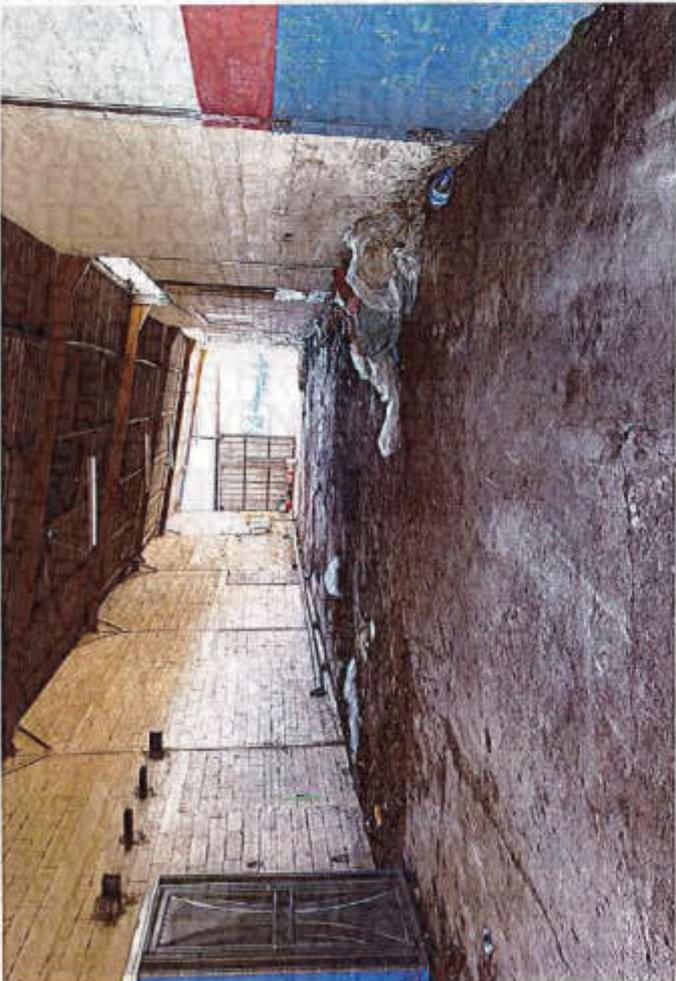
67

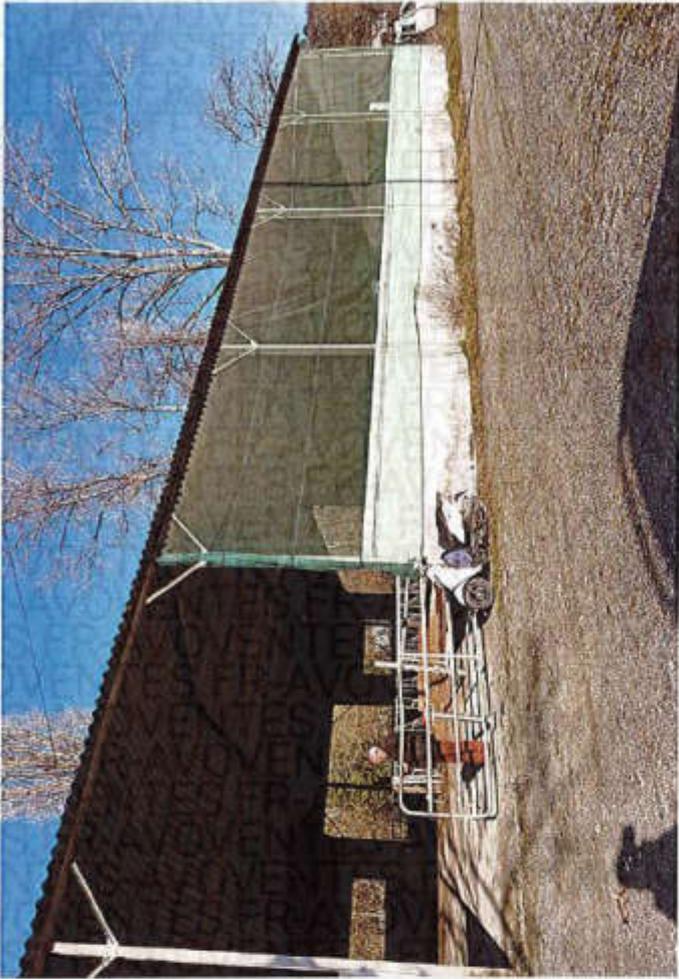


66

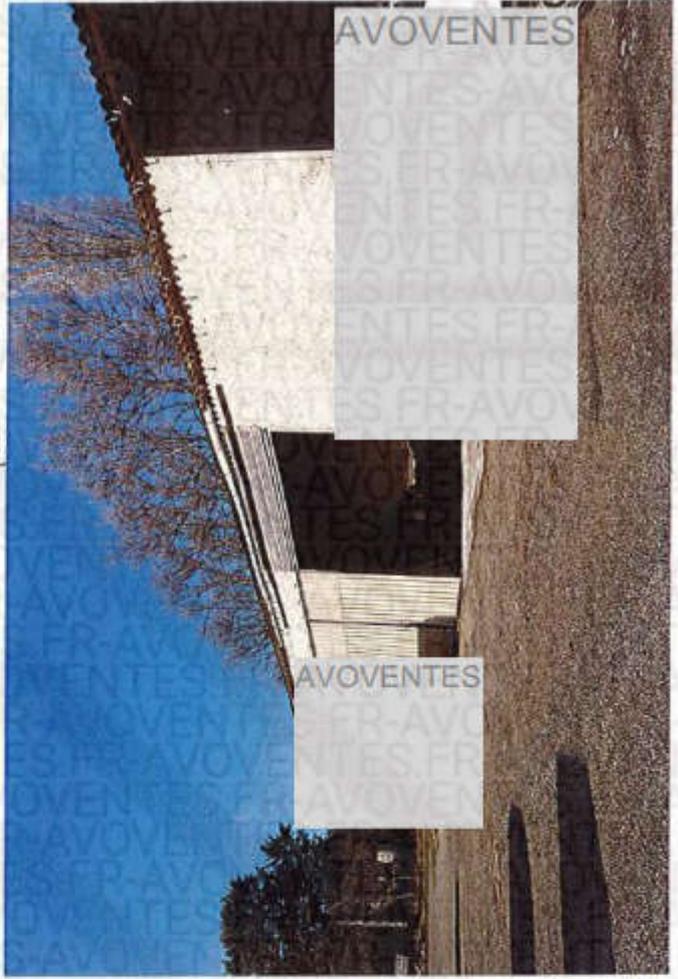


65





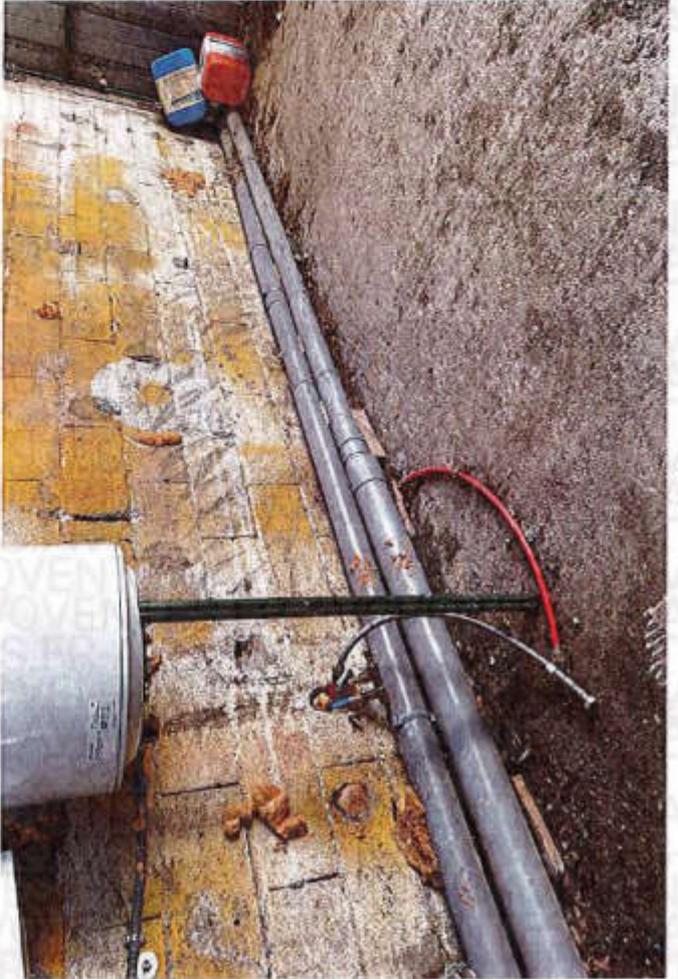
76



75



74



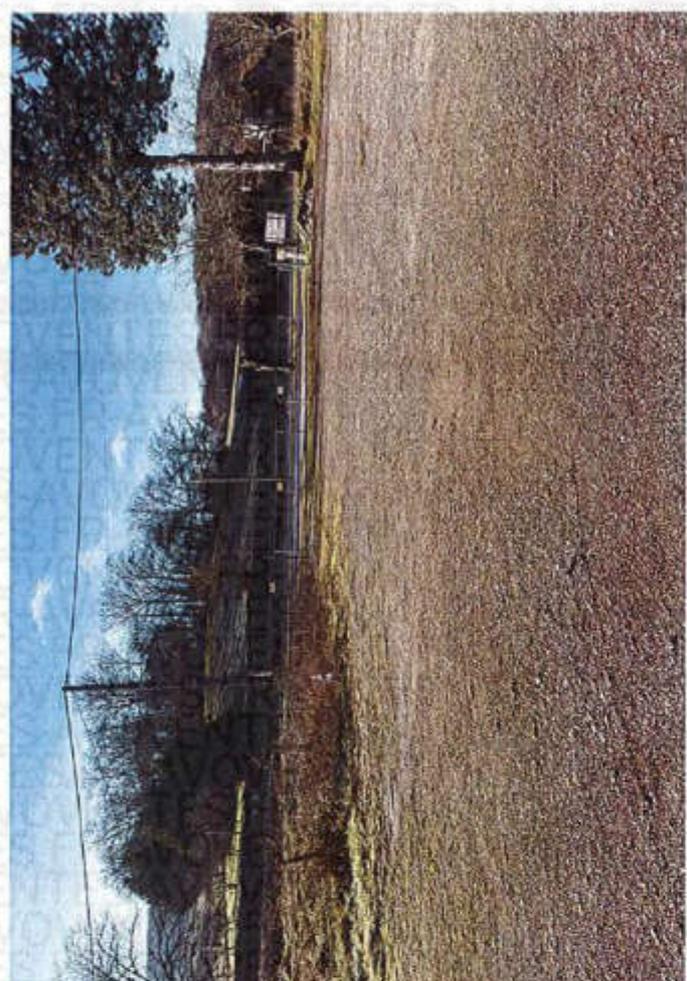
73



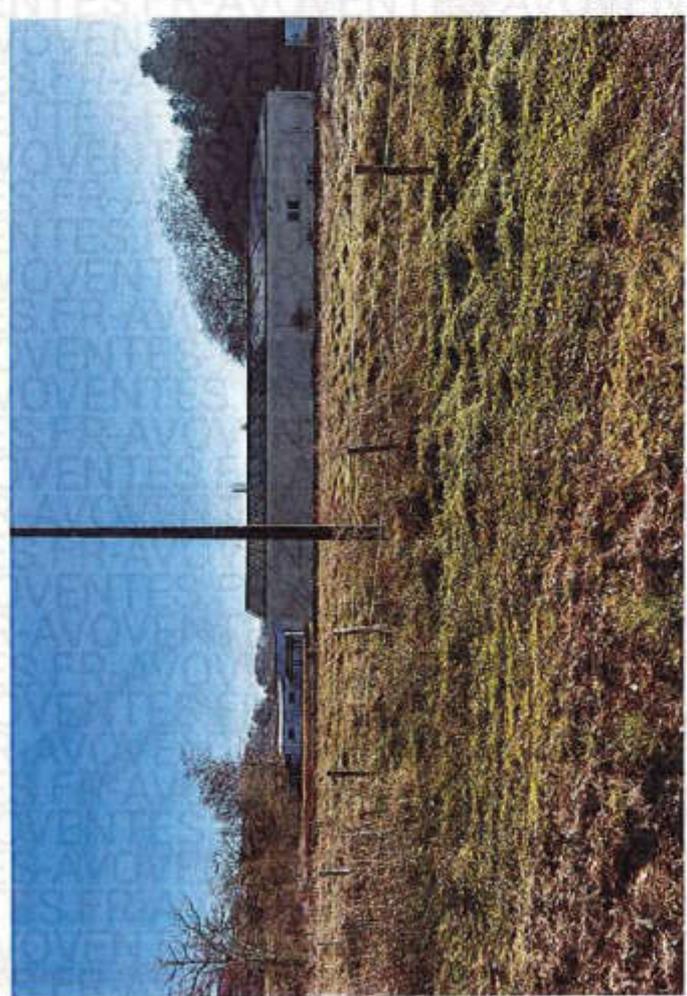
79



77



80



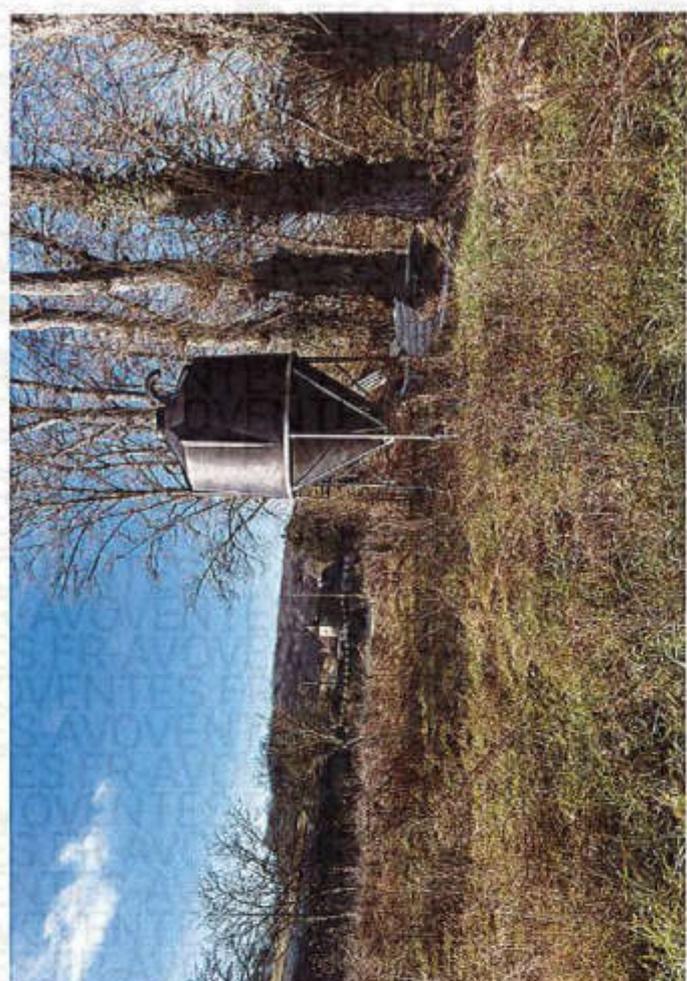
78



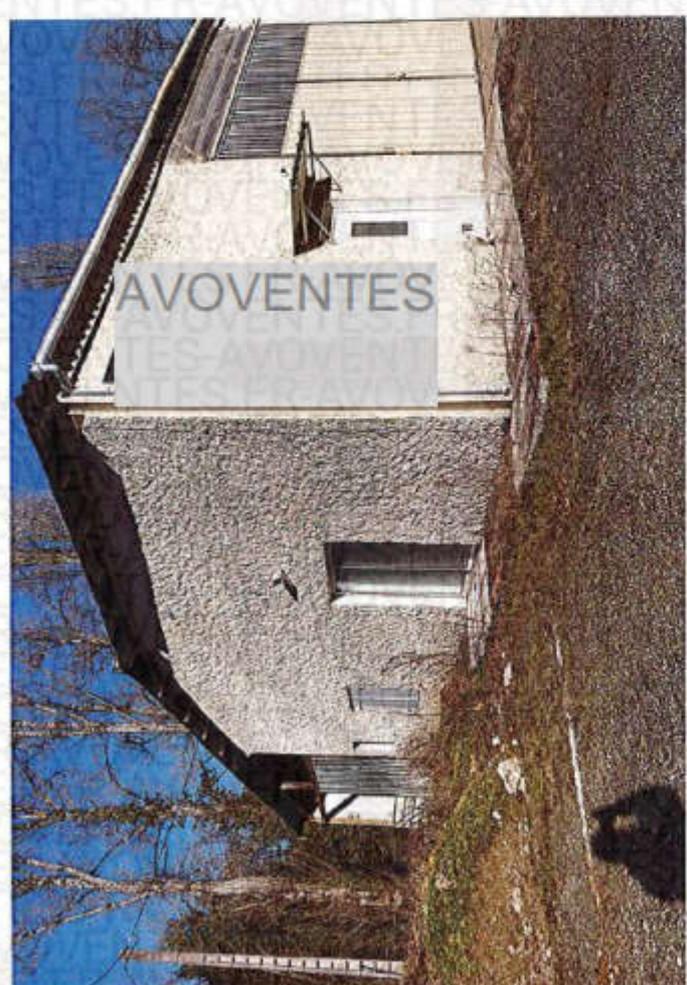
83



18



84



82