

SCP LEX OFFICE
Philippe MONTAUBRIC
Maureen DERRIEN
François GIBERT
Anaïs CAVARROC

Commissaires de Justice associés

78 Avenue de la Beyne

46000 Cahors

☎ : 05 65 35 23 58

✉ : lexoffice@huissiers-cahors.com

Site web : <http://www.huissiers-46-lot.com/>

 Paiement par carte bancaire

LEX OFFICE - OFFICE 1 COMMISSAIRES DE JUSTICE

IBAN N°: FR 19 40031 00001 0000143206H 59

BIC : CDCGFRPPXXX

Etude compétente dans le ressort
de la cour d'appel d'Agen

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

COPIE

COUT DE L'ACTE

Décret n°2016-230 du 26 février 2016 Arrêté du
28 février 2024 fixant les tarifs réglementés des
huissiers de justice

Emolument (Art R444-3 C. Com)	221,36
Honoraires (Art L444-1)	
Rémunération libre Frais de déplacement (Art A444-48)	225,00
Total HT	455,76
TVA (20,00 %)	91,15
Total TTC	546,91

Acte dispensé de la taxe


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

Références : V - 13702 - -

Mandat n° 70 - PVSIMDESC

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX ET LES VINGT SIX JANVIER ET LE DEUX FEVRIER

À la requête de,

Monsieur Alain DULAC, né le 13 février 1950 à CLERMONT-FERRAND (Puy-de-Dôme), de nationalité française, Retraité, demeurant lieudit « La Querencia », Parc du Belvédère 83120 SAINTE-MAXIME.

Représenté par Maître Charlotte LAVIGNE, Avocat au sein de la SELARL CAD AVOCATS, Avocats au Barreau du Lot, domiciliée 1 1 1, boulevard Léon Gambetta à CAHORS (46000), avocat postulant.

Ayant pour avocat plaident Maître Grégory KERKERIAN, Avocat associé au sein de la SELARL KERKERIAN & ASSOCIES, Avocats au de Draguignan (Var), domiciliée 62, avenue Lazare Carnot à DRAGUIGNAN (83300).

Elisant domicile en mon Etude.

Agissant en vertu d'un jugement rendu le 7 janvier 2023 par le Tribunal Judiciaire de CAHORS (Lot), lequel a ordonné la liquidation et le partage de l'indivision existant entre Monsieur et Madame Marie-Thérèse épouse portant sur les biens immobiliers suivants situés sur la commune de LE MONTAT (46090), lieudit « La Beyne » et cadastrés section AB numéros 35, 107, 110, 114 et 116.

Je soussigné, Philippe MONTAUBRIC, Commissaire de Justice associé agissant au sein de la SCP LEX OFFICE, Huissiers de Justice Associés à CAHORS (Lot) 78, avenue de la Beyne.

Certifie m'être transporté ce jour sur la commune de LE MONTAT (46090), lieudit « La Beyne », afin de dresser un procès-verbal descriptif de biens immobiliers cadastrés section AB numéros 35, 107, 110, 114 et 116, 105 et 112, (parcelles 35 105 114 devenues AB 121) où là étant,

J'AI DRESSE LE PROCES-VERBAL DESCRIPTIF SUIVANT :

Je note que le bien à décrire se trouve à proximité de la Route de Toulouse et qu'il porte le numéro 338 de ladite voie.

Il convient de préciser que ce bien immobilier est occupé et qu'il fait l'objet d'un bail d'habitation signé le 8 octobre 2014 entre la Société Civile Particulière « OCTOPUS », Société de Droit Monégasque, dont le siège social est sis 20, boulevard de Suisse à MONACO (98000), immatriculée au Répertoire Général des Sociétés sous le numéro OOSC09769 et ayant comme mandataire et gestionnaire Monsieur

et Madame d'une part, en qualité de bailleur, et, d'autre part Monsieur Vincent GUERIN et Madame Carole Marie-Claude JEAN SALMON, en qualité de locataires.

Ce bail notarié dressé par acte de Maître SENNAC, Notaire à CAHORS (Lot) le 8 octobre 2014, bail était prévu pour une durée de trois ans prenant fin le 7 octobre 2017 et qu'il a été reconduit.

Je relève que ce bail autorise de sous-louer ce bien à Monsieur Christophe AVRIL, Auto-entrepreneur, et à son épouse, Madame Esther COQUIN, respectivement nés à BARBEZIEUX-SAINT-HILAIRE (Charente) le 26 juillet 1978 et à ROUEN (Seine-Maritime) le 28 janvier 1973.

S'agissant de l'occupation de ce bien, il s'avère que ce bien est occupé par le locataire principal, Monsieur Guérin VINCENT, sur une partie, et par un sous-locataire, Monsieur Christophe AVRIL et Madame Esther COQUIN, sur une autre partie.

Par ailleurs, par rapport aux parcelles figurant dans le jugement susvisé justifiant des poursuites, il s'avère que les parcelles numéros 35, 105 et 114 ont fait l'objet d'une réunion et d'une nouvelle numérotation, à savoir : numéro 121, étant ici précisé que cette dernière était précisément celle faisant l'objet dudit bail.

On accède à cette maison par un seul et unique chemin en castine bordant et surplombant la Route de Toulouse.

Les locataires m'indiquent que, à leur connaissance, aucune servitude de passage ne grève ce chemin, mais également que les parcelles concernées par l'assiette de ce dernier ne correspondent pas à celles saisies.

Ainsi, sauf plus amples informations, l'assiette de ce chemin ne serait grevée d'aucune servitude, même si ce bien est enclavé et cette voie est le seul moyen d'y accéder.

EXTERIEURS DE LA MAISON

On accède à cette maison par un chemin en castine situé à proximité de cette dernière.

Celui-ci est arboré de part et d'autre, jusqu'à un portail à deux battants en métal encadré par deux piliers bâtis.

Cette maison comprend deux logements et différents pans de toiture recouverts de tuiles canal.

Les murs de cette bâtisse sont recouverts d'un parement en pierre.

Je note que le talus situé à proximité de cette maison, du côté de la Route de Toulouse, est planté de pins et de roseaux.

Je relève aussi qu'un grand chêne et un très gros cèdre se trouvent à proximité de la maison.

Cette maison comporte également une terrasse en partie couverte, dont le sol est constitué de pavés de pierre.

Au niveau de cette surface, je remarque la présence des deux accès à la maison.

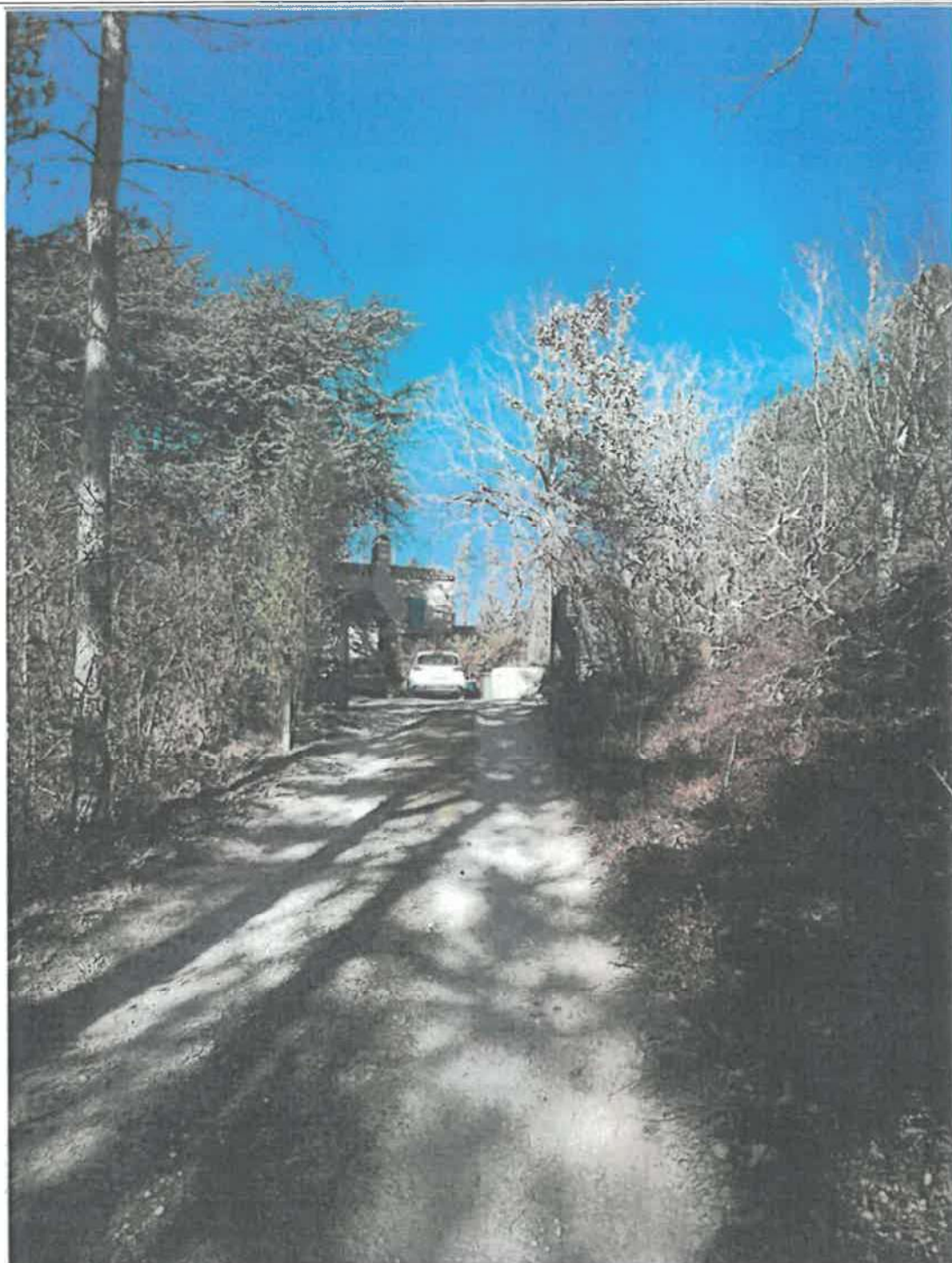
Je constate que cette maison est pourvue de volets en bois surmontés de linteaux en bois.

Les châssis des fenêtres sont en bois, mais celles-ci sont en simple vitrage.

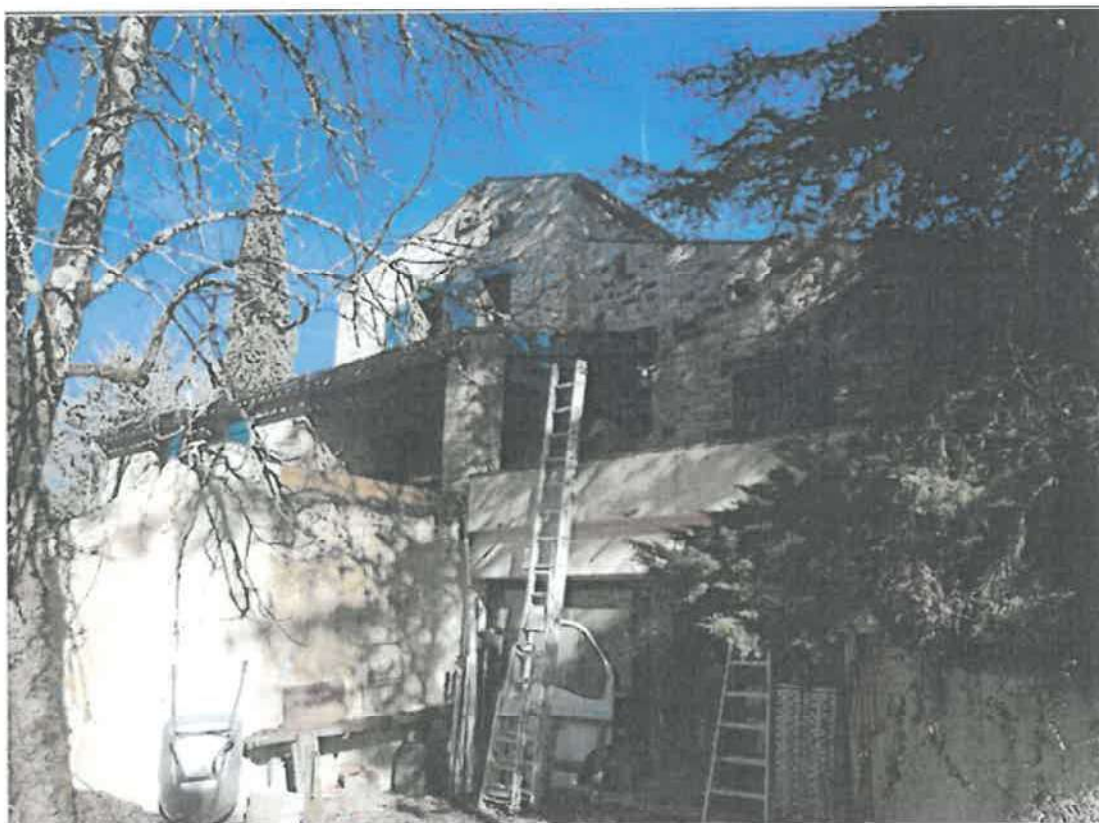
Je note que la piscine couverte est reliée à la maison par un corridor vitré.

Je peux voir que cette maison est équipée d'une fosse septique et qu'elle n'est donc pas reliée au tout à l'égout.





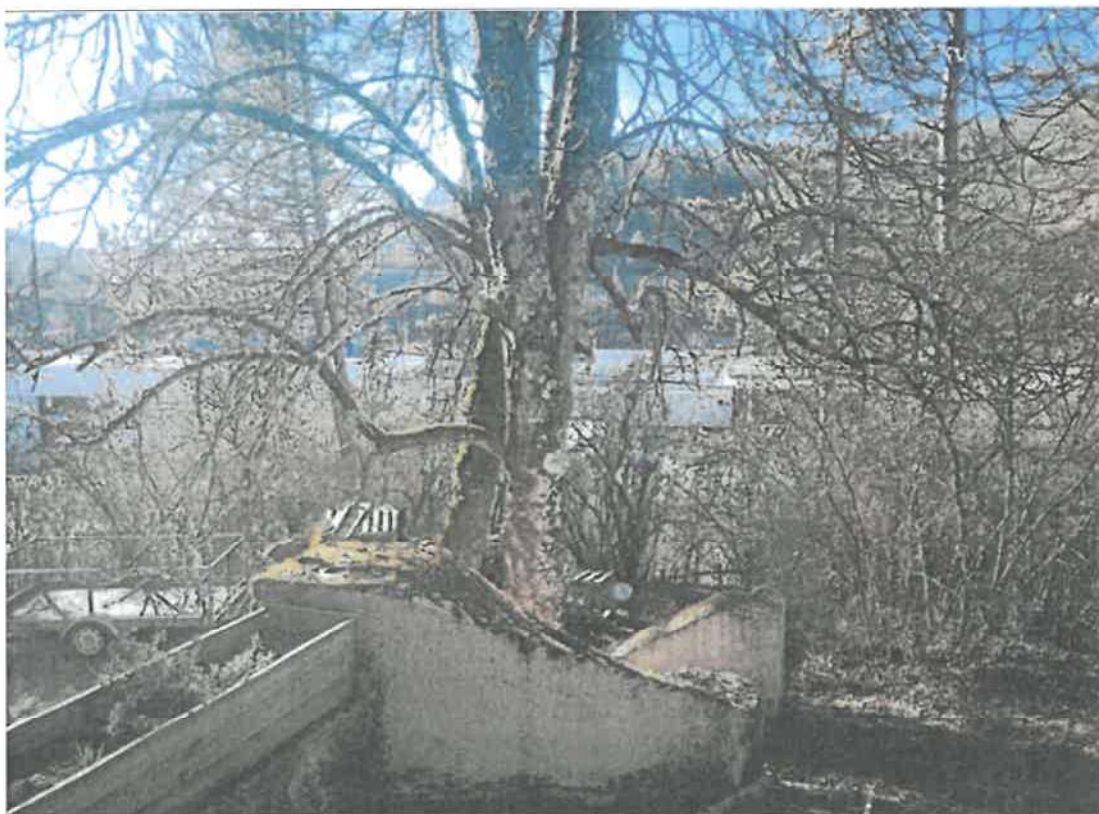


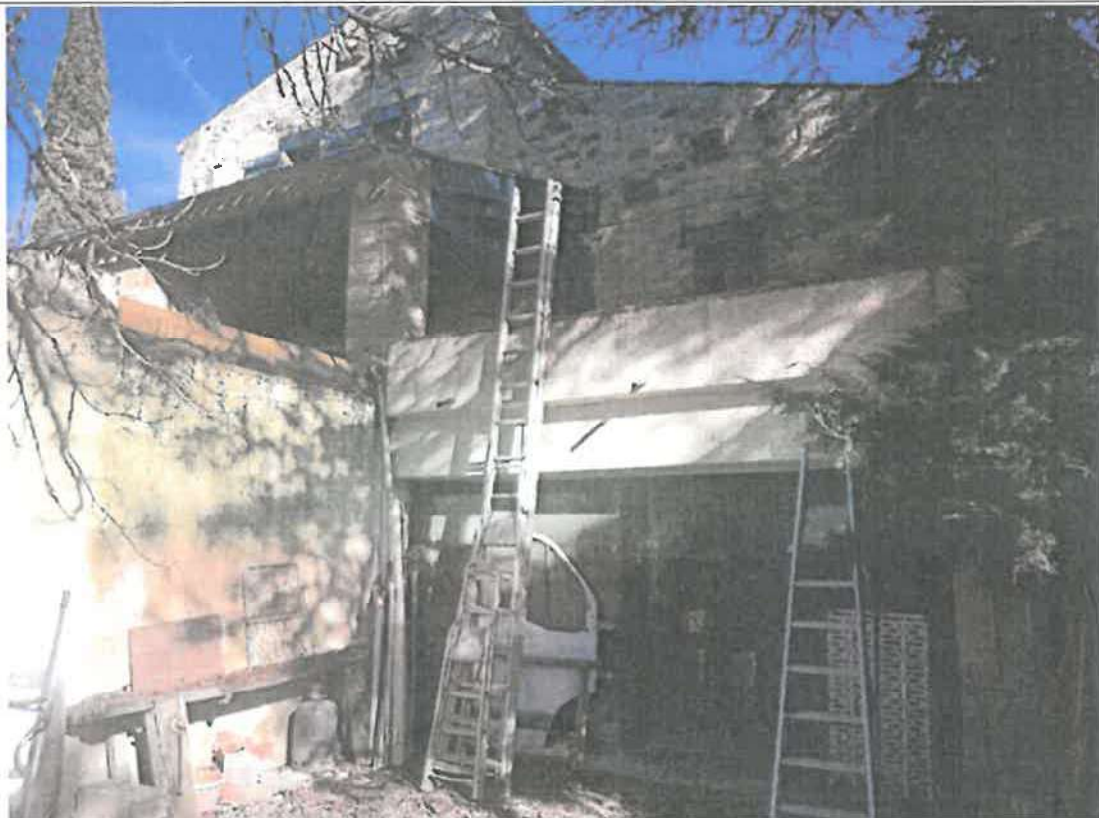












**INTERIEUR DE LA MAISON
(ESPACE OCCUPE PAR MONSIEUR CHRISTOPHE AVRIL
ET MADAME ESTHER COQUIN)**

PREMIER LOGEMENT

On accède à cette maison depuis la terrasse susvisée, laquelle donne directement dans le salon — salle à manger.

Rez-de-chaussée :

Salon — Salle à manger :

Sol : tomnettes jointées sur une partie et parquet flottant sur une autre partie.

Murs : papier peint sur une partie et pierres apparentes jointées sur une autre partie.

Plafond : placoplâtre sur une partie et poutres apparentes sur une autre partie.

Cette pièce est aérée et éclairée par une menuiserie extérieure et une fenêtre avec encadrement en bois ouvrant sur l'extérieur.

Cette pièce est chauffée par deux radiateurs, étant ici précisé que le chauffage est assuré par une chaudière à gaz alimentant les deux logements au sein de cette maison.

Cette pièce est équipée d'une cheminée.



Chambre avec accès direct au salon.

Parquet flottant, fenêtre châssis bois simple vitrage.



Cuisine indépendante :

On y accède depuis le salon — salle à manger susvisé.

Sol : grands carreaux de carrelage.

Murs : papier peint ; ils accueillent des éléments de cuisine modernes en forme de L.

Cette pièce est équipée

- d'un évier à deux bacs avec robinet eau chaude - eau froide en inox avec douchette,
- de meubles muraux.

Cette pièce contient également :

- une hotte aspirante de marque BRANDT,
- une plaque de cuisson,
- un four,
- un lave-vaisselle, le tout appartenant à la locataire.

Cette pièce est aérée et éclairée par une baie vitrée à panneaux coulissants avec encadrement en bois ouvrant sur une terrasse extérieure, dont le sol est constitué de pavés de pierre.

Couloir en forme de L desservant la partie nuit :

On y accède depuis le salon — salle à manger.

Sol : parquet flottant.

Murs : papier peint.

Cet espace est équipé de placards muraux encastrés.

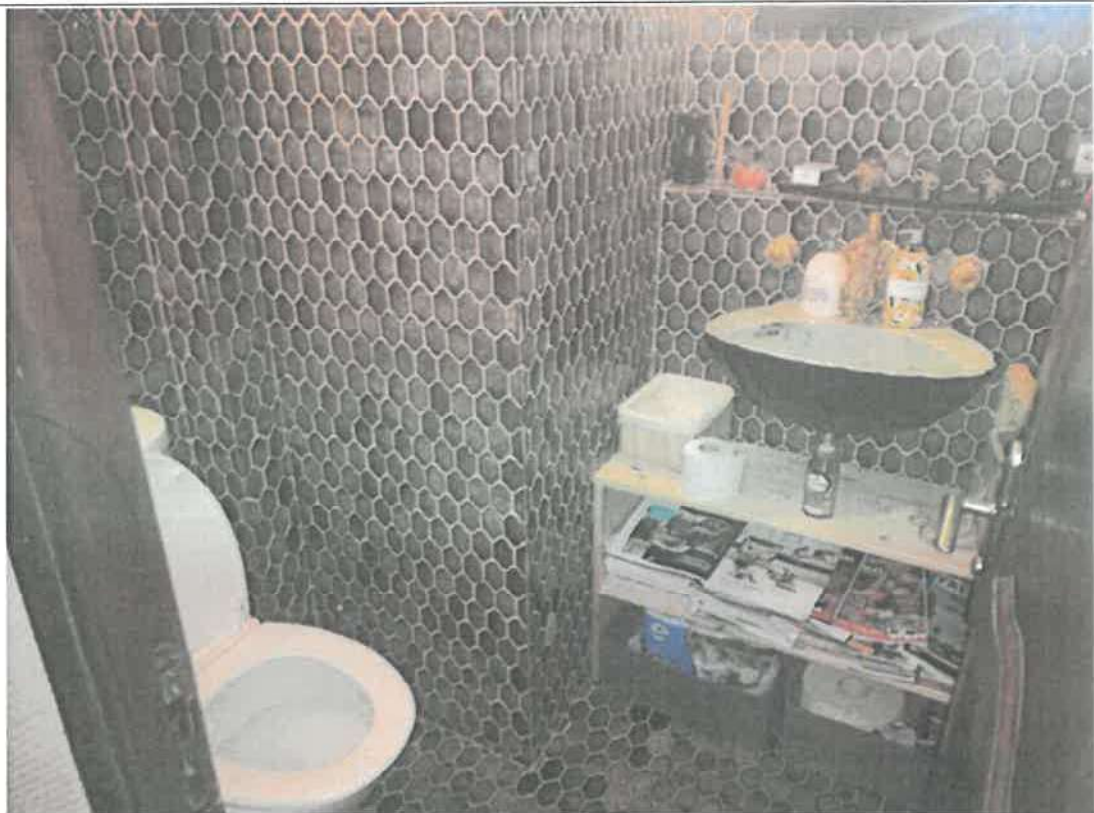


Toilettes indépendantes à gauche dans ce couloir :

Sol : carreaux de carrelage.

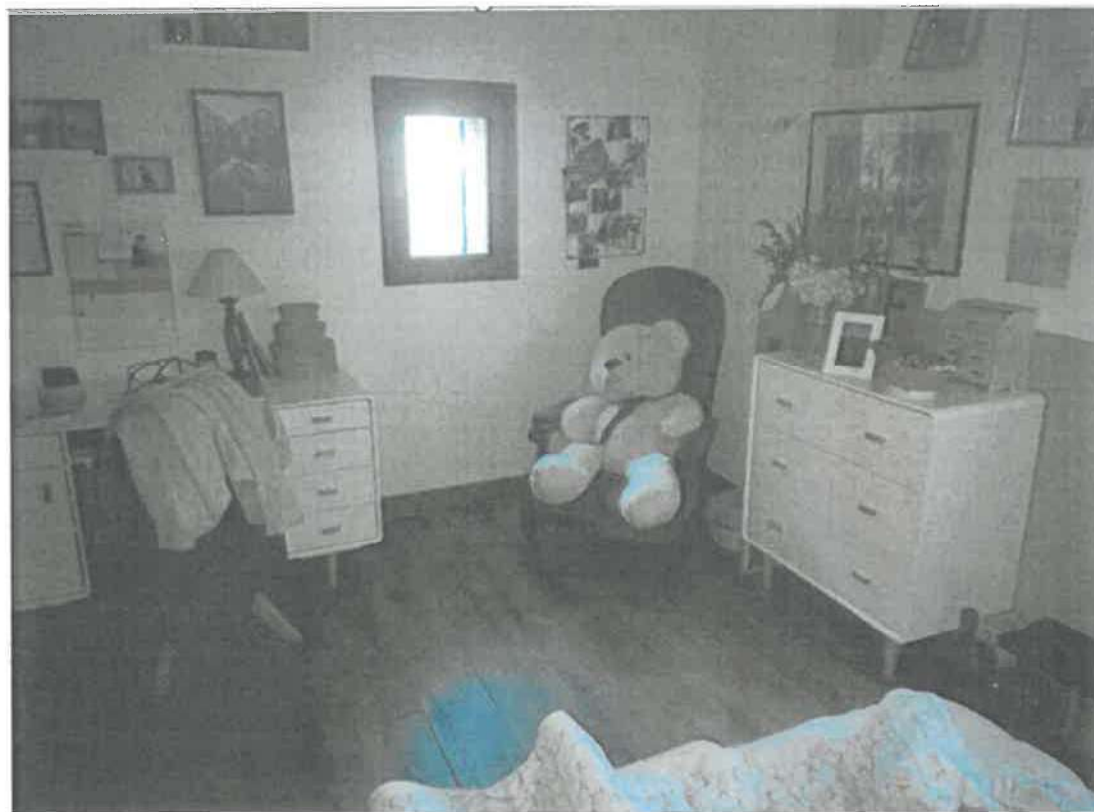
Murs : Carreaux de faïence.

Cette pièce est équipée d'une cuvette de toilette.



Première Chambre :

Cette pièce est aérée et éclairée par deux fenêtres avec encadrements en bois.



Salle de bains :

Cette pièce est équipée :

- D'une baignoire,
- De deux vases en marbre,
- De meubles intégrés.

Cette pièce est aérée et éclairée par une menuiserie extérieure donnant sur l'extérieur.



Deuxième chambre au bout du couloir :

Sol : parquet flottant.

Murs : papier peint.

Cette pièce est aérée et éclairée par trois fenêtres avec encadrements en bois.



Accès à la piscine intérieure couverte :

Il se fait depuis la cuisine par un corridor vitré de chaque côté.

Plafond : lambris



Piscine :

Il s'agit d'une piscine intérieure couverte.

Plages : carrelage.

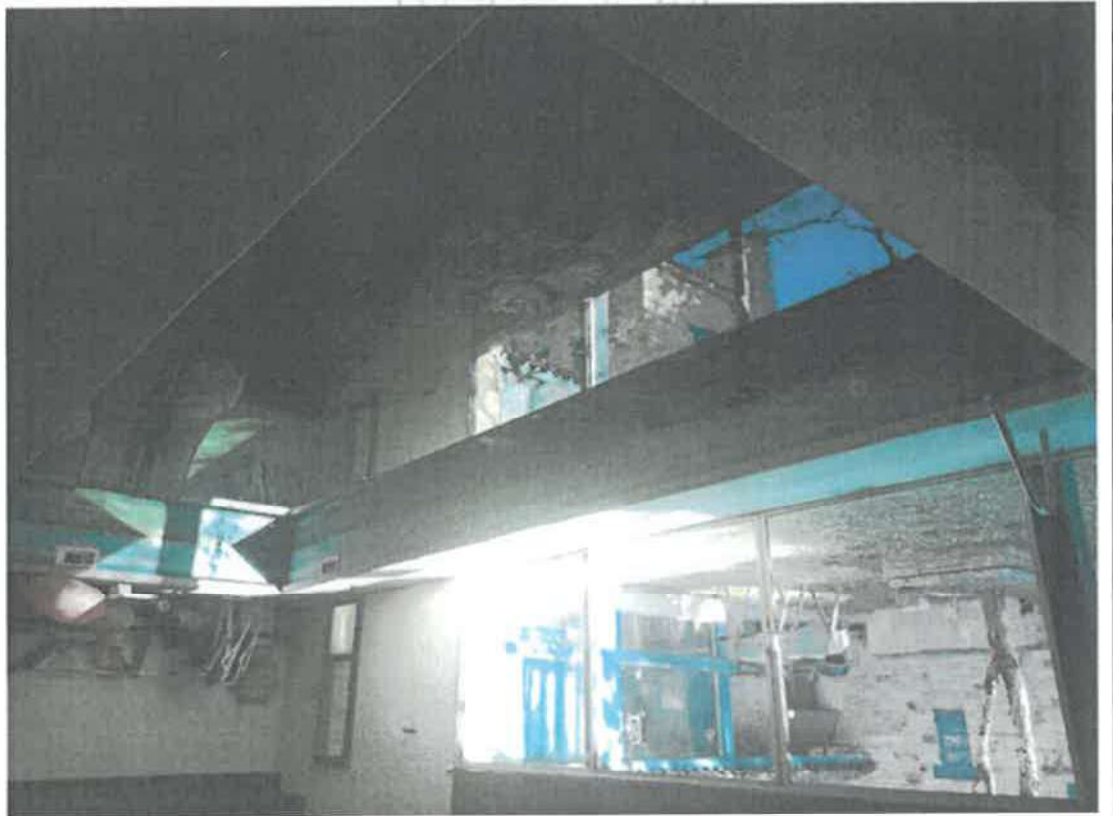
Murs : crépi blanc.

Plafond : charpente en bois apparente.

Cet espace est aéré et éclairé par des baies vitrées à panneaux coulissants ouvrant sur l'extérieur.

Le bassin de cette piscine est carrelé, mais cette dernière n'est pas en état de fonctionnement ; les locataires me déclarent que le système de filtration de cette piscine est hors d'usage.

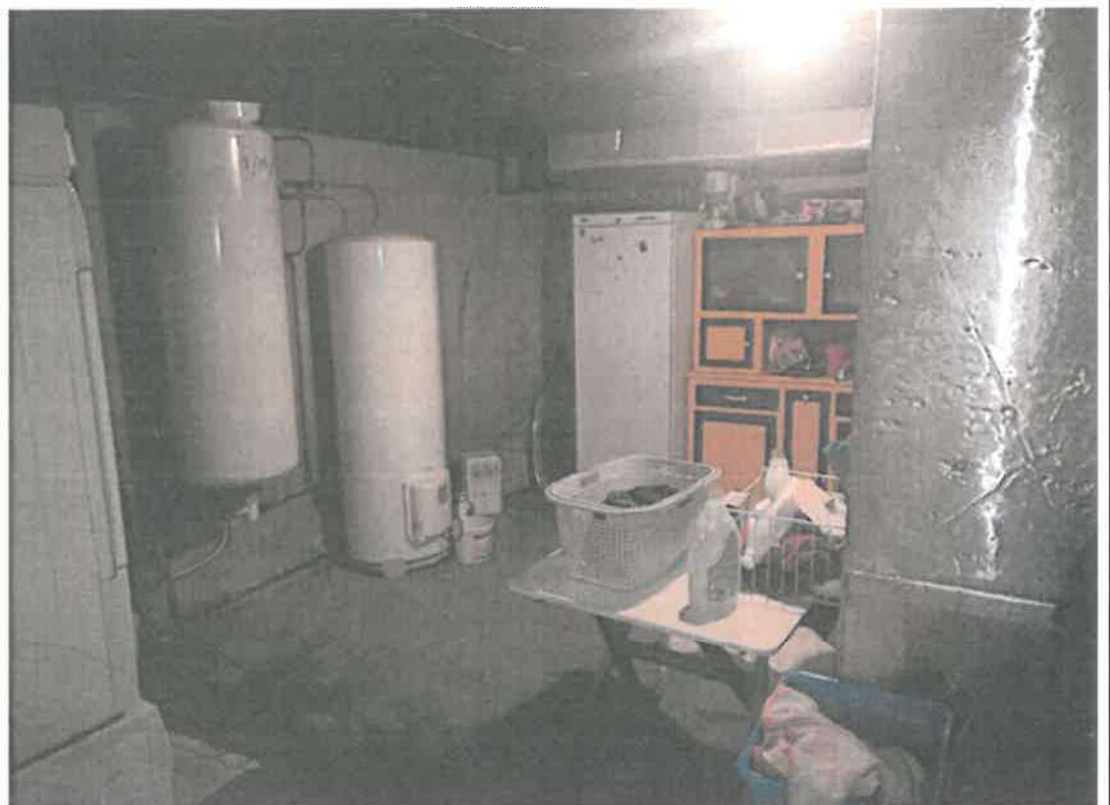


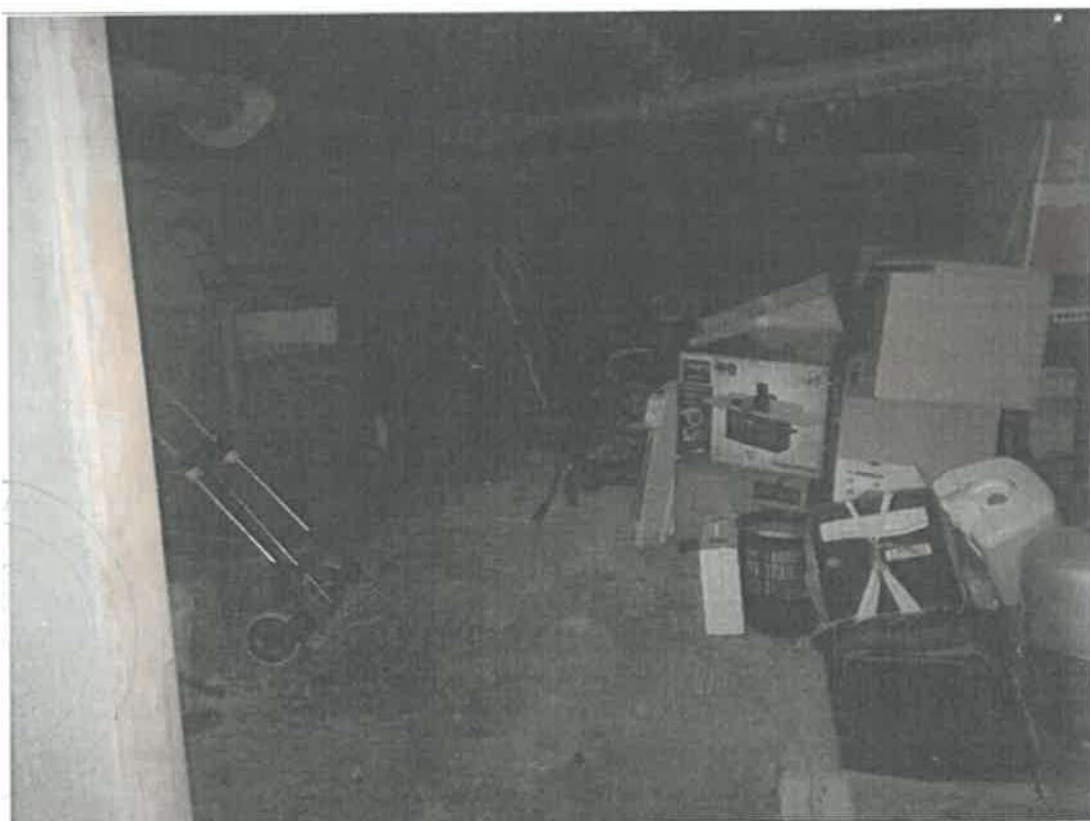
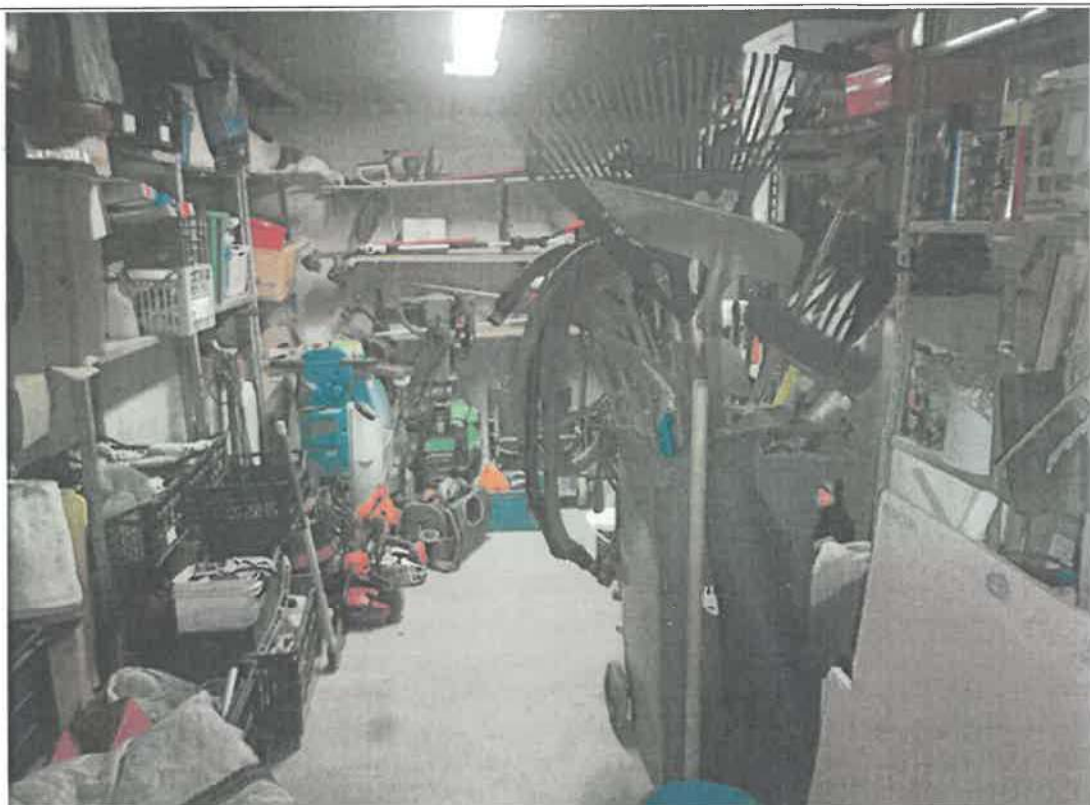


Sous-sol :

On y accède depuis le rez-de-chaussée et le salon — salle à manger par un escalier, dont les marches sont recouvertes de tommettes et dont les nez sont en bois.







Plafond : plaques isolantes.

Cet espace comprend :

- Une partie garage,
- Une partie remise,
- Une partie lingerie.

Partie lingerie :

Sol : béton brut.

Cette pièce contient :

- deux chauffe-eaux, à propos desquels il m'est indiqué que l'un d'eux ne fonctionne pas,
- d'un système de filtration d'eau appartenant à la locataire, selon les dires de cette dernière,
- un troisième chauffe-eau alimentant la cuisine du second appartement.

Partie garage :

Elle contient une chaudière ancienne de marque DEVILLE GAIA EXCEL.

Partie remise :

Elle est divisée en cinq parties et comprend le vide aménagé faisant office de cave.

DEUXIEME LOGEMENT

On y accède depuis la terrasse susvisée par une volée de deux marches donnant directement sur une vaste pièce avec mezzanine faisant office de salon avec partie cuisine.

Rez-de-chaussée :

Salon avec partie cuisine :

Sol : tommettes jointées.

Murs : papier peint sur une partie et pierres apparentes sur une autre partie.

Plafond : charpente peinte apparente.

Cette pièce est équipée d'éléments de cuisine modernes en stratifié et en bois, le tout rouge et gris.

Cette pièce est aérée et éclairée par une porte-fenêtre ouvrant sur une cour extérieure.

Un escalier en bois tournant avec jambages en balustres en bois tourné conduit à une mezzanine.



Mezzanine :

Sol : parquet flottant.

Il existe un grand dégagement avec placard mural intégré et une première chambre.



Première chambre.

Cette pièce est équipée de placards muraux intégrés.

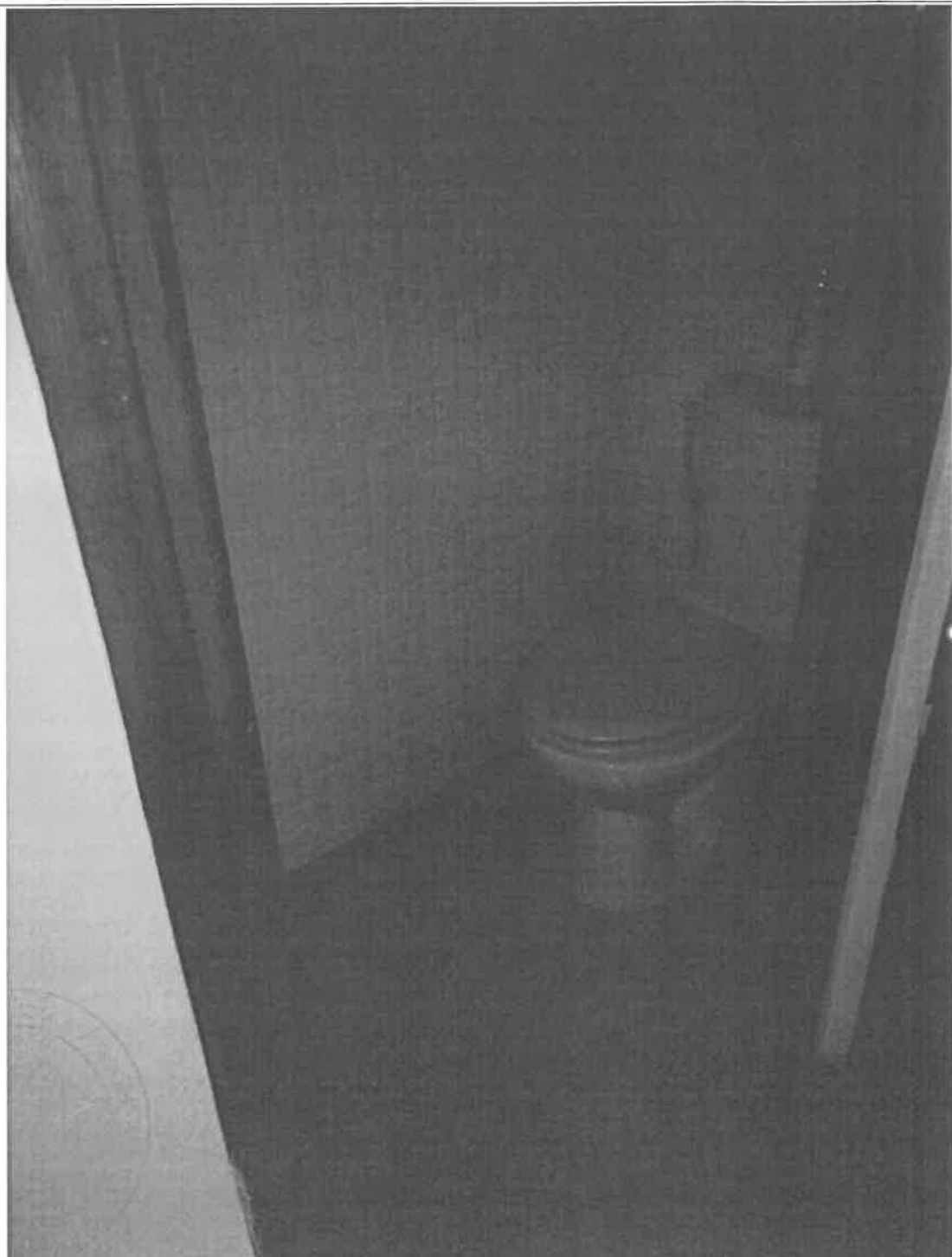
Cette pièce est aérée et éclairée par une fenêtre avec encadrement en bois ouvrant sur l'extérieur.



Toilettes indépendantes :

Sol : carreaux de carrelage.

Murs : carreaux de faïence.



Salle de bains :

Sol : carreaux de carrelage.

Murs : carreaux de faïence jusqu'au plafond.

Cette pièce est équipée :

- d'une baignoire en marbre,
- de deux vasques en marbre,
- d'un radiateur mural,
- d'un placard mural intégré.

Cette pièce est aérée et éclairée par un petit fenestron avec encadrement en bois.



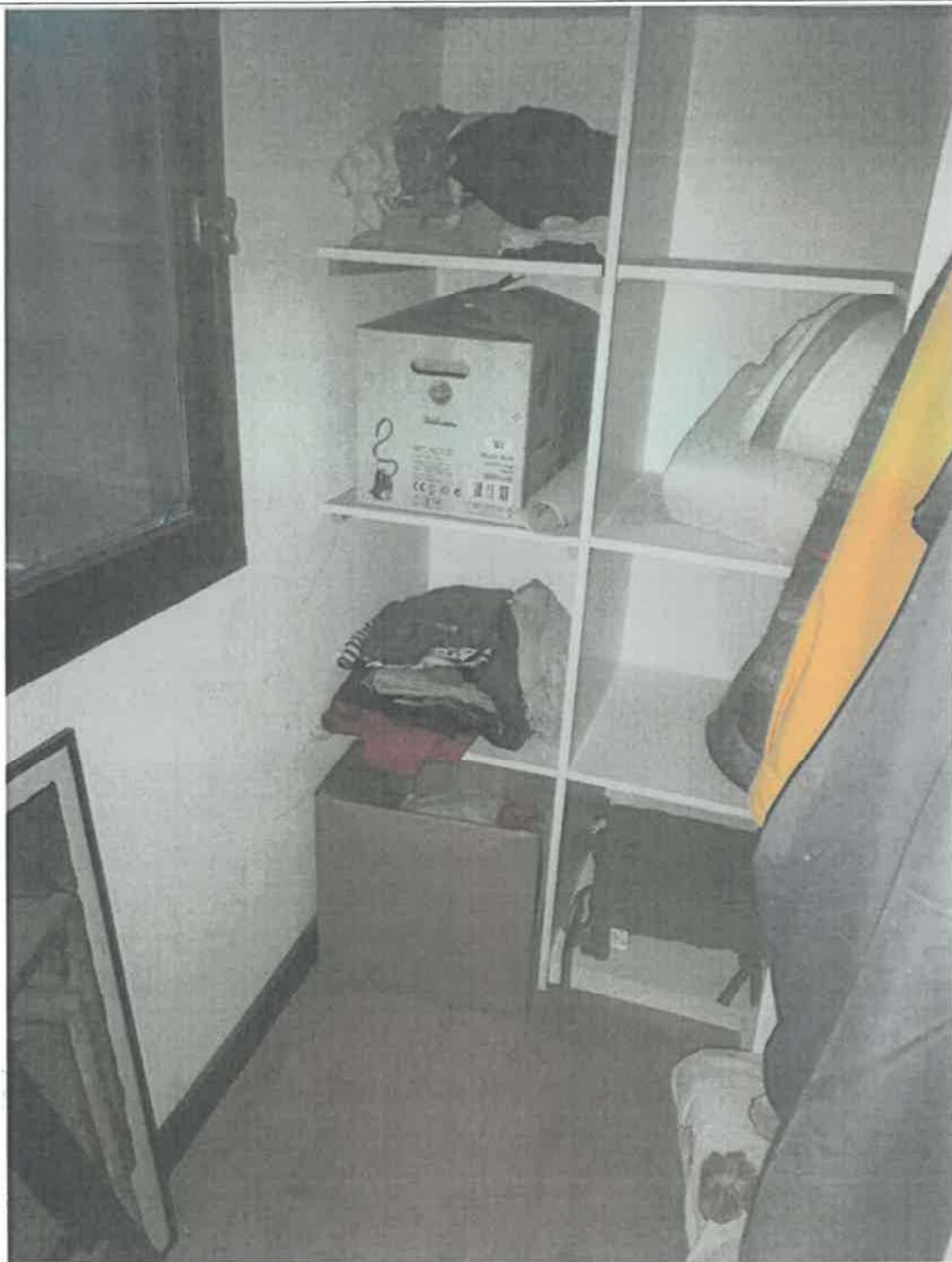
Bureau donnant sur l'arrière de la maison :

Sol : parquet flottant.

Cette pièce est aérée et éclairée par deux fenêtres avec encadrements en bois.

Cette pièce est équipée d'une petite penderie séparée.





REMARQUES GENERALES

Il n'existe aucun compteur d'électricité différencié ni aucun compteur d'eau différencié, mais des compteurs généraux pour les deux logements.

La chaudière susvisée assure le chauffage des deux logements.

Des clichés photographiques sont tirés et intégrés au présent procès-verbal descriptif.

oOo

Mes opérations étant terminées, je me suis retiré. Les photographies des lieux sont annexées au présent procès-verbal.

Et de ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

En vertu des dispositions de l'article A444-18 du Code de commerce, il est indiqué que la prestation objet du présent acte a débuté le 26.01.2026 pour une durée de 1h pour se poursuivre le 02.02.26 pour une durée de 1h30.

Philippe MONTAUBRIC

