

EXPÉDITION

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

SCP Thibaut DEVECCHI

Huissier de Justice Associé

10, rue Saint Jean BP 13

47230 LAVARDAC

☎ : 05 53 65 92 99

📠 05 53 65 89 39

scpdevecchi@orange.fr



REFERENCE ETUDE
N° 5132

Nature	Montant
Emol. (R444-3 Code comm)	219,16
Emol. compl.	595,20
Transport	7,67

TOTAL	822,03
TVA	164,41

Total	986,44

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS
ET LE VINGT ET UN JANVIER à 15h30

A LA REQUETE DE : Maître Marc LERAY, Mandataire judiciaire, demeurant 9 Rue Pontarique à AGEN (47000), ès-qualité de liquidateur judiciaire de la SCI LOBSANG, société civile immobilière au capital de 1 000 €, immatriculée au répertoire siren sous le numéro 792 523 383 et au registre du commerce et des sociétés d'AGEN.

Ayant pour Avocat constitué près le Tribunal Judiciaire d'AGEN, la société civile professionnelle d'Avocats TANDONNET & ASSOCIES, avocats au Barreau d'AGEN, par le ministère de Maître Yves TANDONNET associé de ladite SCP, dont le siège social est 18 Rue Diderot, 47003 AGEN, laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet.

AGISSANT EN VERTU :

D'une ordonnance autorisant la vente aux enchères d'actifs immobiliers, réputée contradictoire et en en premier ressort, rendue par le Juge-Commissaire près le Tribunal Judiciaire d'AGEN en date du 27 octobre 2022 :

Laquelle intervient dans le cadre de la liquidation judiciaire de la SCI LOBSANG prononcée suivant jugement en date du 05 janvier 2017 désignant Maître Marc LERAY en qualité de mandataire liquidateur,

La BANQUE CIC ayant, préalablement à la liquidation judiciaire, initié une procédure de saisie immobilière et un jugement d'orientation fixant la vente forcée au 26 janvier 2017 ayant été rendu le 13 octobre 2016 par le Juge de de l'exécution,

Cette procédure ayant été suspendue par l'ouverture de la liquidation judiciaire de la SCI LOBSANG suivant jugement rendu le 5 janvier 2017,

Maître Marc LERAY, en vertu de l'ordonnance du Juge commissaire du 27 octobre 2022 nous commettant, compte tenu des dispositions de l'article L 642-18 alinéa 2 du code de commerce, étant autorisé à poursuivre la vente aux enchères publiques de la propriété agricole dépendant de l'actif de la liquidation judiciaire de la SCI LOBSANG.

Et des articles R 322-1 à R 322-3 du Code des procédures civiles d'exécution,

A l'effet de dresser le procès-verbal descriptif du bien immobilier ci-après désigné :

Sur la commune de (47250) ARGENTON, Lieudit Figuès, une propriété agricole comprenant une maison d'habitation et bâtiments d'exploitation, dépendances, terres figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Contenance
A	252	FIGUES	2 ha 83 a 00 ca
A	253	FIGUES	11 a 11 ca
A	254	FIGUES	11 a 50 ca
A	255	FIGUES	54 a 20 ca
A	256	FIGUES	22 a 80 ca
A	257	FIGUES	1 ha 78 a 40 ca
A	258	FIGUES	41 a 70 ca
A	259	FIGUES	1 ha 38 a 10 ca
Total contenance			7 ha 40 a 81 ca

Appartenant à : la SCI LOBSANG pour l'avoir acquis suivant acte de Maître Laurent ALEAUME, notaire à AGEN le 1^{er} août 2013 publié au service de la publicité foncière de MARMANDE le 09 août 2013 P numéro 2105.

Certifions nous être transporté ce jour à (47250) ARGENTON, Lieudit Figuès, 578 Route de Romestaing, où là étant en présence de :

- Madame Lily May RATAJCZAK, occupante des lieux,
- Monsieur Dylan VANDENBOSSCHE, occupant des lieux,

Nous avons dressé le procès-verbal de description des lieux suivant :

Le bien immobilier objet de la présente procédure de saisie immobilière est établi sur la commune de (47250) ARGENTON, 578 Route de Romestaing, Lieudit Figuès et figure au cadastre de ladite commune section A n° 252 à 259 pour une contenance de 7 ha 40 a 81 ca.

Il consiste en une propriété agricole comprenant une maison d'habitation des bâtiments d'exploitation, des dépendances, et des terres.

MAISON D'HABITATION

DESCRIPTION EXTERIEURE

La maison d'habitation est située en bordure de route départementale n° 252.

Ses façades sont en pierre, à l'exception d'une partie de la façade Nord construite sur ossature bois avec torchis et recouverte d'un bardage bois extérieur.

Le mur de la façade Ouest présente d'importantes fissures et penche vers l'extérieur.

Les façades sont dotées de 14 ouvertures ainsi réparties :

- trois fenêtres et une lucarne en façade Sud.
- deux portes, trois fenêtres et deux lucarnes en façade Nord.
- une baie vitrée ouvrant à l'est.
- une fenêtre et une porte condamnée en façade Ouest.

L'entrée, située en façade Nord, est protégée par un appentis reposant sur une ossature bois, pour partie fermé par un bardage.

Il est doté d'une toiture en plaques fibrociment recouvertes de tuiles.

Un plancher bois repose sur le sol. Il est en mauvais état.

La couverture du bâtiment est en plaques fibrociment sur lesquelles sont posées des tuiles.

Les gouttières présentes sont en zinc. Elles sont en mauvais état.

DESCRIPTION INTERIEURE

L'habitation comprend une cuisine qui distribue à l'est une arrière-cuisine, et à l'ouest un couloir desservant sur la droite un salon-salle à manger, et sur la gauche, le garde-manger, une salle de bain, un WC et une salle de jeux.

Un escalier bois permet d'accéder à l'étage comprenant un palier distribuant de part et d'autre les chambres.

I - REZ-DE-CHAUSSEE

*** Arrière-cuisine (26,82 m²)**

Sol : carrelage imitation terre cuite.

Murs : pierres recouvertes d'un film isolant.

Plafond : plancher bois avec poutre apparente.

Ouvertures :

Une porte menuiserie bois un battant double vitrage.

Une lucarne oscillo-battant menuiserie bois double vitrage.

Equipement :

Un four ancien de boulanger avec conduit condamné.

Equipement électrique :

Trois prises.

Trois interrupteurs.

Une sortie électrique en plafond.

Six marches en pierre permettent d'accéder à la cuisine.

*** Cuisine (28 m²)**

Sol : carreaux de terre cuite.

Murs : pierres apparentes à l'exception du mur Nord qui est doublé de plaques de placoplâtre.

Plafond : plancher doublé de plaques de placoplâtre avec poutres apparentes.

Ouvertures :

Une porte menuiserie bois double vitrage un battant ouvrant sur l'appentis.

Une lucarne oscillo-battant menuiserie double vitrage, côté Nord.

Une fenêtre menuiserie bois deux battants double vitrage, côté Route.

Une porte vitrée menuiserie bois un battant séparant l'arrière cuisine de la cuisine.

Equipement :

Une cheminée pierre avec linteau bois et conduit crépi dont le foyer est occupé par une cuisinière bois assurant le chauffage de la maison.

Equipement électrique :

Trois prises.

Deux interrupteurs.

Une sortie électrique en plafond.

Coin cuisine

Sol : carrelé.

Murs : pierres recouvertes de plaques de placoplâtre, à l'exception du mur porteur qui est en pierres apparentes jointées.

Plafond : plancher recouvert de plaques de placoplâtre.

Equipement :

Un bâti bois fermé par des plaques de placoplâtre délimite le coin préparation.

Equipement électrique :

Six sorties électriques.

Huit prises.

Trois interrupteurs simples.

Un interrupteur double.

Deux alimentations électriques séparées pour plaques et four.

Une marche en pierre permet d'accéder au couloir.

*** Couloir (19,22 m²)**

Sol : carrelé.

Murs :

Mur porteur en pierres apparentes jointoyées.

Cloisons : bardage bois

Plafond : plancher bois avec solives et poutres apparentes.

Une ouverture sans porte permet de communiquer avec la cuisine.

Equipement électrique :

Une prise.

Deux va-et-vient.

Une sortie électrique murale.

Un thermostat.

Un radiateur en fonte.

*** Garde-manger (3,73 m²)**

Sol : carrelé.

Murs :

Le mur de séparation cuisine : pierres recouvertes de plaques de placoplâtre.

La cloison de séparation de la salle de bain : placoplâtre.

Le mur extérieur : pierres recouvertes de plaques de placoplâtre.

Plafond : plancher recouvert de plaques de placoplâtre.

Il présente des traces d'infiltrations.

Equipement électrique :

Un compteur présent dans placard mural fermé par une porte bois.

Une sortie électrique en plafond.

Un interrupteur.

*** Salle de bain (5,04 m²)**

Sol : carrelé.

Murs :

Murs extérieurs en pierre.

Cloison séparation garde-manger : bardage bois

Cloison séparation toilette : bardage bois

Plafond : plancher avec poutre et solives apparentes.

Présence d'un poteau bois (grosse poutre) reposant sur un socle en pierre destiné à soutenir l'étage.

Ouverture :

Une fenêtre oscillo-battant menuiserie bois double vitrage.

Equipement :

Une vasque céramique sur plateau bois.

Douche avec seuil et cloison carrelés.

Equipement électrique :

Une sortie électrique murale.

Une prise.

Un interrupteur.

*** Toilettes (5,53 m²)**

Sol : carrelage.

Murs :

Mur extérieur en pierres recouvertes d'isolant.

Cloisons de séparation avec salle de bain, salle de jeux et couloir en bois.

Plafond : plancher et poutres apparentes.

Ouvertures :

Une lucarne menuiserie bois.

Une porte bois.

Equipement :
Un WC céramique.
Un ballon eau chaude 200 litres.

Equipement électrique :
Une sortie électrique murale.
Une prise.
Un interrupteur.

*** Salle de jeux (13,71 m²)**

Sol : plancher

Murs :
Murs extérieurs en pierres recouvertes d'isolant.
Cloisons de séparation couloir et WC en bois.
Mur de séparation avec salle à manger en pierres recouvertes d'enduit.

Plafond : plancher avec solives et poutres apparentes.

Présence d'un poteau bois (grosse poutre) reposant sur un socle en pierre destiné à soutenir l'étage.

Ouvertures :
Une fenêtre menuiserie bois un battant double vitrage.
Une porte isoplane.

Equipement électrique :
Une sortie murale.
Un interrupteur.
Un radiateur en fonte.

*** Salon – salle à manger (55,36 m²)**

Sol : plaques OSB posées sur de la paille, recouvertes de linoleum.
L'ensemble est en mauvais état.

Murs :
Mur extérieur façade Ouest et mur intérieur (séparation couloir) : en pierres apparentes.
La structure du mur de séparation avec le couloir semble fragilisée. Des pierres sont désolidarisées de la structure.

Murs portant les ouvertures (Est et Nord) : ossature bois avec torchis et bardage extérieur reposant sur un muret en pierres.

Plafond : plaques de plâtre et poutres apparentes.

Ouvertures :
Une fenêtre fixe : menuiserie bois, simple vitrage.
Deux fenêtres deux battants : menuiserie bois, simple vitrage.
Une porte intérieure vitrée donnant sur le couloir.
Une baie vitrée coulissante à deux battants, double vitrage, en mauvais état de fonctionnement.
Une porte existante condamnée par mesure de sécurité en façade Ouest.

Equipement électrique :
Trois prises.
Trois interrupteurs.
Trois sorties électriques en plafond.
Deux radiateurs en fonte.

Escalier bois permettant d'accéder à l'étage : fragile.

II - ETAGE

*** Palier (15,75 m²)**

Sol : plancher.

Murs :

Mur extérieur en pierre recouvert de plaques de plâtre doublées de film isolant.

Mur intérieur porteur en pierres apparentes.

Cloisons de séparation avec chambres : une en plaques de plâtre, l'autre en bardage bois.

Plafond : plaques OSB et poutre apparente.

Ouvertures :

Une fenêtre de toit avec traces d'infiltration.

Equipement électrique :

Quatre prises.

Un interrupteur.

Une sortie électrique en plafond.

Chambre située à droite (15,28 m²)

Sol : plancher.

Murs :

Mur Ouest en pierres recouvert d'isolant, en mauvais état selon déclaration.

Mur Sud : en pierres recouvert de plaques de plâtre doublées d'un film isolant.

Mur intérieur : en pierres apparentes avec une partie recouverte de plaques de plâtre.

Cloison séparation palier : bardage bois.

Plafond : plaques OSB et poutre apparente.

Ouvertures :

Une fenêtre menuiserie bois deux battants simple vitrage.

Une porte bois.

Equipement électrique :

Une prise.

Un interrupteur.

Une sortie électrique murale.

Un radiateur fonte.

Chambre de gauche (18,89 m²)

Sol : plancher.

Murs :

Mur extérieur pierres recouvertes de plaques de plâtre doublées d'isolant.

Mur intérieur : pierres avec une partie recouverte de plaques de plâtre.

Cloison séparation avec palier : bardage bois.

Cloison séparation avec le grenier : bardage bois. Le grenier est inaccessible.

Plafond : plaques OSB et poutre apparente.

Ouvertures :

Une fenêtre de toit présentant des traces d'infiltration. Système d'ouverture/fermeture cassé.

Une porte isoplane.

Equipement :

Une cuve émaillée destinée à l'alimentation en eau chaude de la maison.

Equipement électrique :

Trois prises.

Un interrupteur.

Une sortie électrique murale.

DONNEES TECHNIQUES DECLARATIVES

Les occupants des lieux indiquent que :

- le chauffage et la production d'eau chaude de l'habitation se font au moyen d'un poêle bois et d'un ballon d'eau chaude.
- l'évacuation des eaux usées se fait par une fosse septique présentant des problèmes de fonctionnement.
- l'installation électrique ne répond pas aux normes.
- l'isolation de la maison en toiture est réalisée avec de la laine de mouton.

Ces données sont purement déclaratives.

Elles feront l'objet d'une évaluation lors de la réalisation des diagnostics techniques obligatoires en cas de vente.

DEPENDANCES

Une dépendance se trouve à proximité immédiate de la maison d'habitation.

Elle est divisée en deux parties.

Elle est reliée à la maison d'habitation par un mur extérieur en pierre en partie écroulé.

Un appentis prend appui sur cette dépendance.

*** Appentis**

Il est constitué de deux murs en pierres et fermé côté Nord par des planches bois.

La couverture en plaques fibrociment repose sur une charpente bois.

Le sol est en ciment à l'état brut.

Y est accolé un abri en grande partie détruit sur lequel sont installés des panneaux solaires non fonctionnels.

*** Dépendance**

Partie de la dépendance jouxtant l'appentis (13,53m²)

Sol : ciment état brut.

Murs : pierres recouvertes d'enduit.

Plafond : plaques OSB et poutre apparente.

Ouvertures :

Porte fenêtre deux battants double vitrage.

Equipement électrique :

Un interrupteur.

Une sortie électrique en plafond

Une sortie électrique à l'extérieur.

Partie de la dépendance : ancien laboratoire (18,64 m²)

Sol : carrelé.

Murs : pierres doublées de plaques de plâtre.

Ils sont carrelés sur 1,50 mètre de hauteur.

Plafond : plaques de plâtre avec poutres apparentes.

Isolation avec laine de mouton.

Ouvertures :

Une porte menuiserie bois double battant, double vitrage.

Une fenêtre menuiserie bois simple battant, double vitrage.

Equipement électrique :

Un compteur électrique et un compteur général.

Deux sorties électriques en plafond.

Huit prises.

Un interrupteur.

Deux arrivées d'eau.

BATIMENTS D'EXPLOITATION

Ces bâtiments sont situés sur la parcelle 252.

On y accède depuis le chemin desservant l'habitation par un passage en terre recouvert d'une couche de tuiles et de gravats concassés.

*** Bâtiment Sud (33,40 m²)**

Ossature bois et torchis reposant sur un soubassement en briques.
La couverture est en tôle.
Les gouttières sont en zinc.

Sol : plancher bois.
Carrelage au niveau de l'entrée.

Murs : torchis.

Plafond : plaques OSB, isolé avec de la laine de mouton.

Ouvertures :
Une porte vitrée avec une partie fixe et un ouvrant.
Une double porte bois vitrée (simple vitrage).

Équipement électrique :
Un tableau électrique.
Prises.
Une sortie électrique en plafond.
L'ensemble est non alimenté.

*** Bâtiment Nord à usage de garage/atelier (65,55 m²)**

Soubassement parpaings surmonté d'une structure bois.

Couverture en tôle.

Sol : ciment état brut.

Murs : bardage bois.

Plafond : planche bois avec charpente bois apparente.
Absence d'isolation.

Ouvertures :
Portes en tôle dont une arrachée, de fabrication artisanale.

Équipement électrique :
Un tableau électrique.
Six prises.
Un interrupteur.
Cinq sorties électriques en plafond.
Un détecteur de mouvement.

TERRES AGRICOLES

Elles occupent les parcelles 252, 255, 256, 257 258 et 259 pour une contenance d'un peu plus de 7 hectares.

Il s'agit de terres en friche, surface enherbée avec taillis et haies qui ne font l'objet d'aucune mise en culture.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Le bien immobilier, maison, dépendances, bâtiments d'exploitation et terres est actuellement occupé par :

- Monsieur Dylan VANDENBOSSCHE
- Madame Lily May RATAJCZAK
- Et leurs enfants âgés de 6 ans et 9 ans.

Les occupants justifient, pour titre d'occupation, d'un bail sous seing privé consenti par Monsieur Patrick MARQUILLO, associé de la SCI LOBSANG, en date du 1^{er} janvier 2020 avec effet à la même date.

La location est conclue moyennant un loyer mensuel de 500,00 euros, payable d'avance avant le 10 de chaque mois.

Monsieur Dylan VANDENBOSSCHE nous déclare avoir domicilié le siège de son activité de commerce de véhicules d'occasion, pour laquelle il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés d'AGEN sous le numéro 905 024 873, à l'adresse du bien immobilier objet de la présente procédure de saisie-immobilière.

Notre mission achevée, nous avons rédigé et clos le présent Procès-Verbal de Description pour servir et valoir à notre requérant ce que de droit.

Dont Procès-Verbal.

Coût : Neuf Cent Quatre Vingt Six Euros et 44 Cts



ANNÉE DE MAJ 2022		DEP DIR 47 0	COM 013 ARGENTON	TRES 001	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		NUMERO COMMUNAL +00047
Propriétaire		SCI SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE LOBSANG					
PAR DIVISION DOMAINE 3ME ETAGE		24 RUE FRANÇOIS DE SOURDIS 33000 BORDEAUX					
		PBDFJ					
PROPRIÉTÉS BÂTIES							
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION DU LOCAL			
AN/SEC	N° PLAN PARTI/VOIRIE	C N°	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT ENT	N° NIV PORTE	N° INVAR TAR EVAL
14 A	252	9998	FIGUES	B029	A 01	01001	0173847 D 013A C
14 A	254	578	RTE DE ROMESTAING	0011	A 01	01001	0173125 B 013A C
REV IMPOSABLE COM 2249 EUR COM				R EXO			
R IMP				2249 EUR			

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										EVALUATION										LIVRE FONCIER		
AN	SECTION	N° PLAN VOIRIE	N°	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	S	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT AN EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM	
14	A	252		FIGUES	B029	1	013A	AJ	AG	02		2 83 00	233,05									1100
14	A	253		578 RTE DE ROMESTAING	0011	1	013A	AK	S	01		10 00	0					1,9	20			1149
14	A	254		578 RTE DE ROMESTAING	0011	1	013A		P	02		11 50	0					1,9	20			1149
14	A	255		FIGUES	B029	1	013A		P	02		54 20	27,21					9,48	100			1149
14	A	256		FIGUES	B029	1	013A		P	02		22 80	11,45					9,48	100			1149
14	A	257		FIGUES	B029	1	013A		P	01		1 78 40	161,26					5,44	20			1149
14	A	258		FIGUES	B029	1	013A		PA	03	PATUR	41 70	8,38					1,68	20			1149
14	A	259		FIGUES	B029	1	013A		P	02		1 38 10	69,32					8,38	100			1149

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

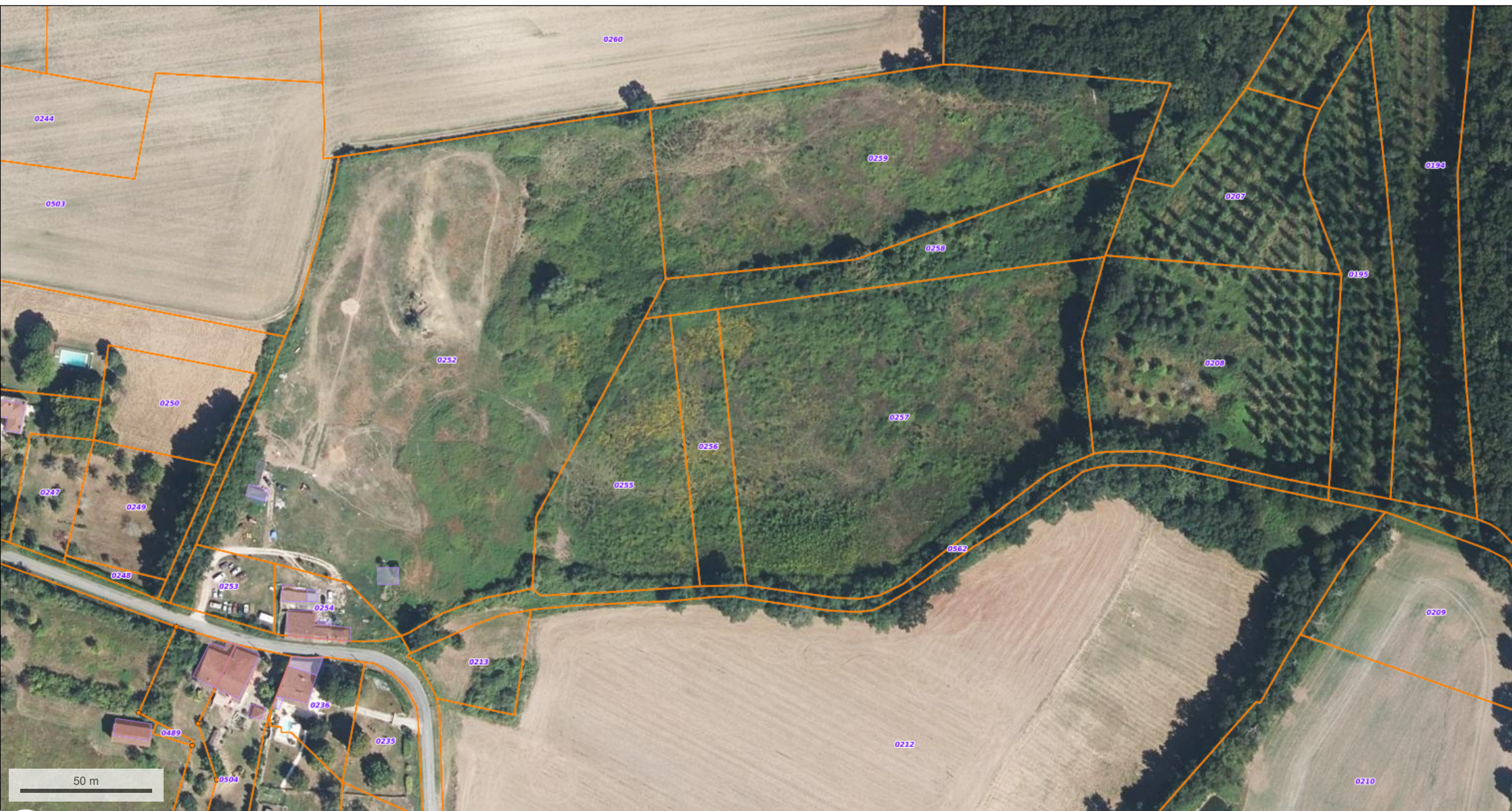
ANNEE DE MAJ		2022	DEP DIR	47 0	COM	013 ARGENTON	TRES	001	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		NUMERO COMMUNAL	+00047										
Propriétaire SCI SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE LOBSANG 33000 BORDEAUX																						
PAR DIVISION DOMAINE 3ME ETAGE 24 RUE FRANCOIS DE SOURDIS 33000 BORDEAUX																						
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																						
EVALUATION																						
LIVRE FONCIER																						
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS																						
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	PP/DP	TAR	SUR	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL GC TS	NAT EXO TA	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille	
R EXO 57 EUR R IMP 463 EUR TAXE AD R IMP R EXO 287 EUR R IMP 233 EUR MAJ TC 0 EUR																						
HA A CA	7 40 81	REV IMPOSABLE	520 EUR	COM																		
CONT																						



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral



Lieudit Figuès 47250 ARGENTON











