

PROCES VERBAL DE CONSTAT

SAS

VIGUIER - PAPOT - TACCONI

Commissaires de Justice Associés

36 Boulevard Scaliger

47000 - AGEN

Tel : 05.53.66.11.86

etude@huissiers-47.com

Fax : 05.53.66.15.22

www.vt-huissiers47.com



Viguiers Papot Tacconi

Commissaires de Justice à Agen

EXPÉDITION

**LE MERCREDI DEUX AOÛT
DEUX MILLE VINGT TROIS
à 16 heures 00.**

A LA REQUETE DE :

SA MY MONEY BANK (ANCIENNEMENT DENOMMEE GE MONEY BANK), Société anonyme au capital de 276 154 299,00 € immatriculée au RCS de NANTERRE sous le n° 784 393 340, dont le siège social est Tour Europlaza - La Défense 4 20, Avenue André Prothin 92063 PARIS LA DEFENSE, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Faisant élection de domicile et ayant pour avocat, Maître Yves TANDONNET, membre de la SCP TANDONNET ET ASSOCIES, avocat au barreau d'Agen, dont le siège social est 18 rue Diderot 47003 AGEN, qui se constitue et occupera pour lui sur la présente et ses suites,

Ayant pour avocat plaçant Maître Thierry WICKERS, membre de la SELAS ELIGE BORDEAUX, Avocat au Barreau de Bordeaux, société d'avocats demeurant 70, rue de l'Abbé de l'Épée 33000 Bordeaux

M'AYANT EXPOSE :

Laquelle m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :

Monsieur Guillaume Jérémy Hervé RATEL, né le 4 juillet 1986 à Agen (47), de nationalité française, chef d'équipe travaux publics, célibataire, domicilié 26 rue des Pommettes 47550 BOE (France)

AGISSANT EN VERTU ET POUR L'EXECUTION DE :

Acte de Maître Laurent GILQUIN notaire à ALBERT en date du 28 avril 2021 contenant prêt à Monsieur Guillaume RATEL d'un montant de 121.499,05 €.

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 25 Mai 2023.

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti à Monsieur Guillaume Jérémy Hervé RATEL. Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :

26 rue des Pommettes 47550 BOE (France)

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Nous, S.A.S Jean-Philippe VIGUIER - Mélanie PAPOT - Fabrice TACCONI, Commissaires de Justice Associés, titulaire de deux offices de Commissaires de Justice à la résidence d'AGEN (47000) 36 Boulevard Scaliger, agissant par l'un d'eux soussigné,

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

26 rue des Pommettes

47550 BOE

J'ai préalablement à mes constatations pris contact par téléphone et sur site avec Monsieur Guillaume Jérémy Hervé RATEL, afin que ce dernier ouvre l'accès à la propriété concernée, et me donne les précisions nécessaires à la rédaction du procès-verbal descriptif, ce dernier a accepté d'apporter son concours, à mon intervention, et à celle de La SARL DIAG AUDIT AQUITAINE désignée avec comme mission d'établir les différents diagnostics immobiliers, en la personne de son gérant, Monsieur RUIZ DIEZ diagnostiqueur, qui n'est ni à mon service ni au service du créancier.

EN PRÉSENCE DE :

Monsieur Guillaume RATEL.

la SARL DIAG AUDIT AQUITAINE représentée par Monsieur José RUIZ DIEZ

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

CONSTATATIONS

Le présent procès-verbal descriptif a été dressé par Maître Fabrice TACCONI Commissaire de justice Associé, à l'adresse suivante sur la commune de BOE 26 rue des Pommettes 47550 BOE (Lot et Garonne) (France).

J'ai constaté ce qui suit, en illustrant mes constatations de photographies numériques que j'ai personnellement prises sur place et qui sont intégrées au présent constat.

Personnes présentes :

- Monsieur Guillaume Jérémy Hervé RATEL né le 4 juillet 1986 à Agen (47), de nationalité française, chef d'équipe travaux publics, célibataire, domicilié 26 rue des Pommettes 47550 BOE (France)
- la SARL DIAG AUDIT AQUITAINE représentée par Monsieur José RUIZ DIEZ, ainsi déclaré en tant que Diagnostiqueur immobilier, 12 rue fleurus, 47000 AGEN, FRANCE

LOCALISATION DU BIEN et CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

La maison est située dans une zone pavillonnaire calme, dans une petite rue peu passante, en bordure de la rue des Pommettes 47550 BOE (Lot et Garonne), avec un espace de parking immédiatement sur la gauche permettant de garer plusieurs véhicules, maison avec un étage, et jardin autour. L'ensemble est actuellement occupé par Monsieur Guillaume Jérémy Hervé RATEL.

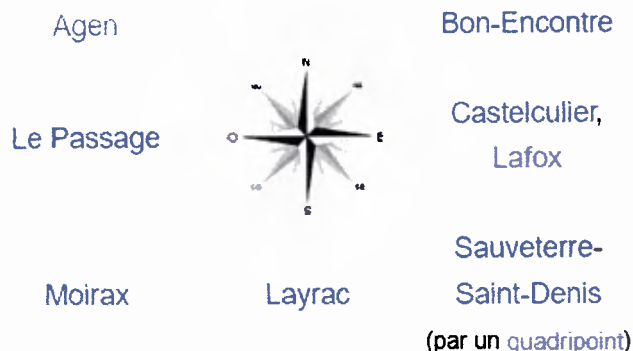
INFORMATIONS SUR LA VILLE

Localisation et accès

Commune de l'aire d'attraction d'Agen située dans son unité urbaine, à une dizaine de kilomètres au sud-est d'Agen sur la Garonne. Elle fait partie des Villes fleuries avec trois fleurs.

Communes limitrophes

Communes limitrophes de **Boé**¹



Boé est limitrophe de huit autres communes, dont Sauveterre-Saint-Denis au sud-est par un quadripoint. Les communes limitrophes sont Agen, Bon-Encontre, Castelculier, Lafox, Layrac, Moirax, Le Passage et Sauveterre-Saint-Denis.

Ville ²	Agen	Toulouse	Bordeaux	Montpellier	Marseille	Nantes	Lyon	Nice	Paris
Distance	Attenant	89 km	123 km	267 km	393 km	381 km	375 km	533 km	539 km
Orientation	(N)	(SE)	(NO)	(SE)	(SE)	(N)	(NE)	(E)	(N - NE)

Démographie

L'évolution du nombre d'habitants est connue à travers les recensements de la population effectués dans la commune depuis 1800. Pour les communes de moins de 10 000 habitants, une enquête de recensement portant sur toute la population est réalisée tous les cinq ans, les populations légales des années intermédiaires étant quant à elles estimées par interpolation ou extrapolation. Pour la commune, le premier recensement exhaustif entrant dans le cadre du nouveau dispositif a été réalisé en 2007.

En 2020, la commune comptait 5 639 habitants, en augmentation de 1,57 % par rapport à 2014 (Lot-et-Garonne : -0,72 %, France hors Mayotte : +1,9 %).

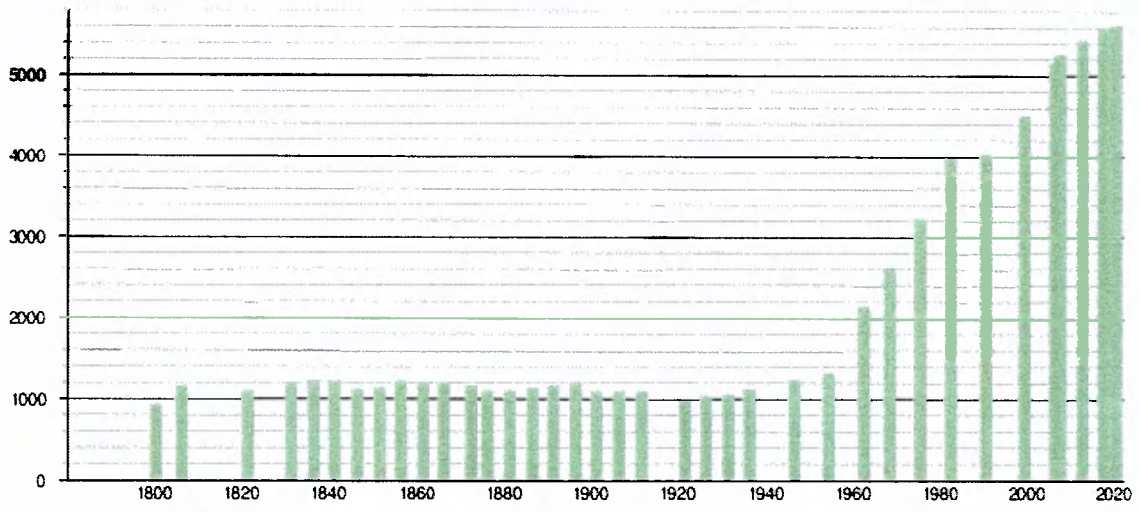
Évolution de la population [modifier]

1800	1806	1821	1831	1836	1841	1846	1851	1856
937	1 170	1 102	1 186	1 226	1 221	1 131	1 155	1 222
1861	1866	1872	1876	1881	1886	1891	1896	1901
1 204	1 217	1 172	1 101	1 107	1 158	1 162	1 191	1 111
1906	1911	1921	1926	1931	1936	1946	1954	1962
1 104	1 114	964	1 042	1 060	1 123	1 242	1 338	2 158
1968	1975	1982	1990	1999	2006	2007	2012	2017
2 633	3 231	3 960	4 021	4 503	5 178	5 278	5 458	5 593
2020	-	-	-	-	-	-	-	-
5 639	-	-	-	-	-	-	-	-

De 1962 à 1999 : population sans doubles comptes ; pour les dates suivantes : population municipale.

(Sources : Ldh/EHESS/Cassini jusqu'en 1999³³ puis Insee à partir de 2006³⁴.)

Histogramme de l'évolution démographique



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

Administration

Pays	 France
Région	Nouvelle-Aquitaine
Département	Lot-et-Garonne
Arrondissement	Agen
Intercommunalité	Agglomération d'Agen
Maire	Pascale Luguet
Mandat	2020-2026
Code postal	47550
Code commune	47031

Démographie

Gentilé	Boétiens
Population municipale	5 639 hab. (2020 ▲)
Densité	342 hab./km ²

Géographie

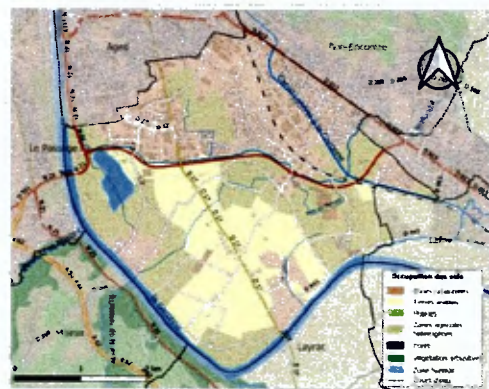
Coordonnées	 44° 09' 38" nord, 0° 37' 46" est
Altitude	Min. 37 m Max. 59 m
Superficie	16,5 km ²
Type	Commune urbaine
Unité urbaine	Agen (banlieue)
Aire d'attraction	Agen (commune de la couronne)

Localisation

Géolocalisation sur la carte : France

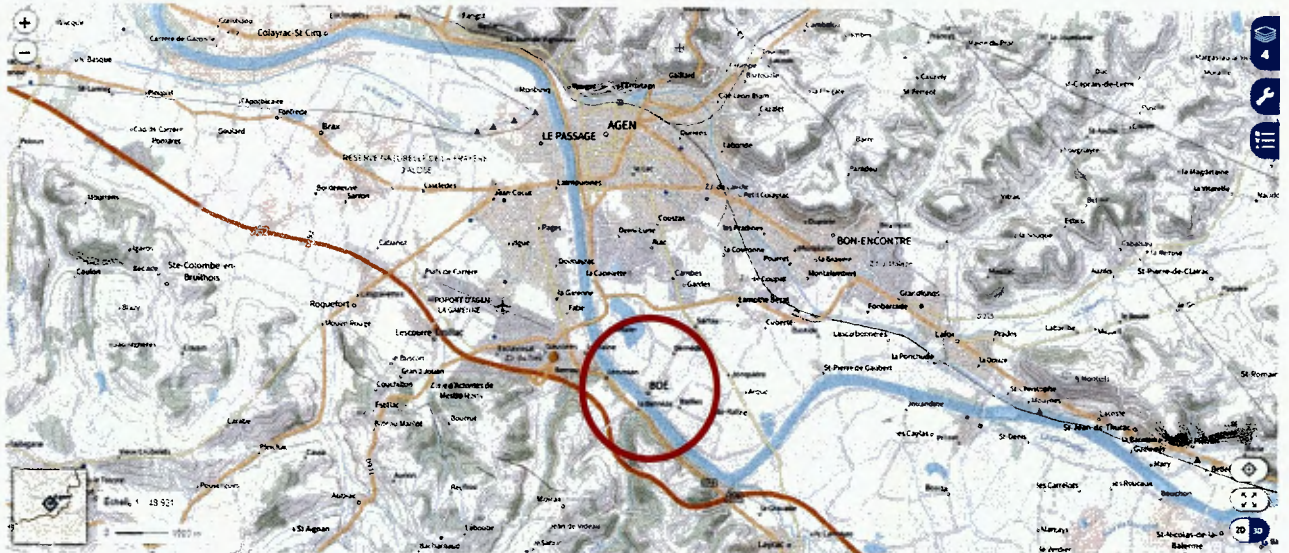


Voir sur la carte topographique de France
Voir sur la carte administrative de France



Carte des infrastructures et de l'occupation des sols
de la commune en 2018 (CLC).

Je procède à des captures de vues satellite du bien afin de le localiser sur un plan et une carte.



SOMMAIRE

La situation dans la rue des pommettes, et le jardin sur l'avant de la propriété	8
L'ENTRÉE et LA PIÈCE DE VIE avec le COIN CUISINE;	11
LA CHAMBRE EN REZ DE CHAUSSÉE	15
LES TOILETTES	18
LE JARDIN ARRIÈRE	20
LA CAGE D'ESCALIER	22
LES TOILETTES de l'ETAGE	23
LA CHAMBRE N°1	25
LA SALLE DE BAIN de l'étage	27
LA CHAMBRE N°2	30
LA CHAMBRE N°3	32
LE GARAGE	34
Autres renseignements sur l'immeuble.	36

La situation dans la rue des pommettes, et le jardin sur l'avant de la propriété

Le jardin avant de la maison est situé dans la rue des Pommettes, au numéro 22, le quartier est calme et résidentiel.

La maison est entourée d'un muret et d'un grillage avec des végétaux qui surplombe le grillage.

À l'entrée, je découvre un portail ancien avec une boîte aux lettres sur le côté droit.

Les deux piliers de ce portail sont anciens en état. En l'ouvrant, je pénètre dans le jardin avant de la maison.

À l'extérieur, le sol est recouvert de dalles qui mènent à l'entrée de la maison ainsi qu'au garage, qui est fermé par une porte coulissante en PVC imitation bois. Je remarque également la présence de descentes d'eau pluviales.

En examinant attentivement l'entrée, je constate qu'elle est entièrement dallée et dispose d'un éclairage extérieur fonctionnel.

Le petit jardin qui longe toute la maison n'est pas entretenu, les façades sont recouvertes d'un crépi extérieur en bon état, ne présentant aucune dégradation particulière.

Toutes les huisseries de la maison sont en PVC blanc et équipées de double vitrage en bon état d'usage.

L'entrée possède une porte d'imitation bois, avec un vitrage qui est cassé et devra être remplacé.

PHOTOS DE LA RUE





Photographie n°5. (02/08/2023 16:13:58)



Photographie n°6. (02/08/2023 16:14:04)



Photographie n°7. (02/08/2023 16:14:10)



Photographie n°8. (02/08/2023 16:14:18)



Photographie n°9. (02/08/2023 16:14:29)



Photographie n°10. (02/08/2023 16:14:43)



Photographie n°11. (02/08/2023 16:14:50)



Photographie n°12. (02/08/2023 16:14:54)

L'ENTRÉE et LA PIÈCE DE VIE avec le COIN CUISINE;

Lorsque je pénètre dans l'entrée, et remarque immédiatement que la porte d'entrée en imitation bois comporte en partie centrale en vitrage qui devra être remplacé.

Le sol de l'entrée est en lames de PVC, imitation parquet gris.

La porte d'entrée s'ouvre sur la pièce de vie principale avec un petit couloir d'accès, avec le comptoir de la cuisine sur la gauche.

Le revêtement de sol de cette pièce principale est constitué de lames de PVC imitation parquet gris en bon état d'usage.

Juste derrière la porte d'entrée, je trouve un placard de rangement avec une porte en accordéon métallique ancienne qui devra vraisemblablement être remplacée. Le comptoir séparant la cuisine est en bois avec une partie supérieure qui nécessite un rafraîchissement.

Le coin cuisine.

L'espace cuisine est couvert au sol de lames PVC imitation parquet grises, identiques au reste de la pièce.

Cette pièce de vie est ouverte, comprenant un salon avec une cheminée, un espace salle à manger avec une table et une porte-fenêtre en PVC blanc à double vitrage qui donne accès à l'arrière de la maison.

Quelques travaux de rénovation sont nécessaires pour l'ensemble, de cette pièce de vie.

Les murs sont recouverts de tapisseries, et de peintures anciennes et de crépis essuyés en blanc et jaune.

Le plafond est peint en blanc sur toute sa surface, mais il présente des traces de suppression de cloisons qui devront être reprises, et terminées.

En ce qui concerne la cuisine, elle est équipée et ancienne, en mauvais état, avec des portes de placard en bois peintes en noir, ainsi que des tiroirs anciens.

Le plan de travail, bien que datant d'une époque passée, est en relatif bon état d'usage.

Sur l'arrière, il y a un plan de travail carrelé, ainsi qu'une fenêtre en PVC blanc, 2 ouvrants, qui donne sur le jardin avant de la maison.

L'espace salon.

Dans l'espace salon, la cheminée est fonctionnelle, avec deux fenêtres deux ouvrants à gauche et une porte-fenêtre donnant sur une petite terrasse extérieure couverte à l'arrière de la maison.

Le sol de cette terrasse est également constitué de dalles en bon état d'usage.

Une ouverture a été créée entre le salon et le coin cuisine avec un IPN en partie haute au niveau du linteau pour soutenir l'intégralité de l'ouverture.

Les finitions de cette ouverture devront être réalisées.

Présence d'une climatisation réversible, ancienne, qui fonctionne parfaitement et qui est située sur le côté gauche de la porte-fenêtre donnant sur la terrasse.

Concernant la partie basse des murs du salon, les revêtements devront être repris, notamment les plinthes en bois qui entourent la pièce.

La cheminée est en bon état de fonctionnement, avec un conduit en crépi en bon état.

L'éclairage de la pièce comprend trois sorties électriques en plafond avec des ampoules fonctionnelles dans le coin cuisine, l'entrée et la partie salle à manger. Une applique supplémentaire est présente à l'angle supérieur ou gauche de la fenêtre, fournissant une lumière supplémentaire.

En résumé, l'entrée et la pièce de vie avec coin cuisine nécessitent quelques travaux de rénovation, notamment au niveau des revêtements de sol et des murs.



Photographie n°13. (02/08/2023 16:15:05)



Photographie n°14. (02/08/2023 16:15:20)



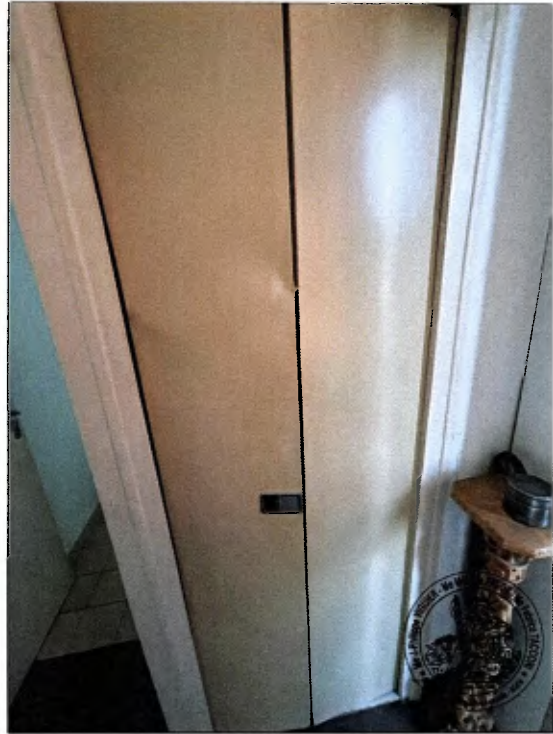
Photographie n°15. (02/08/2023 16:15:32)



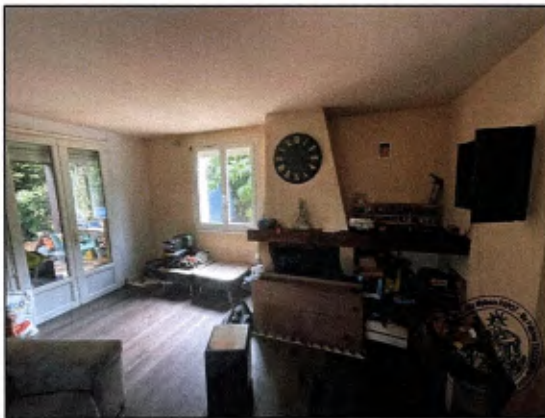
Photographie n°16. (02/08/2023 16:15:45)



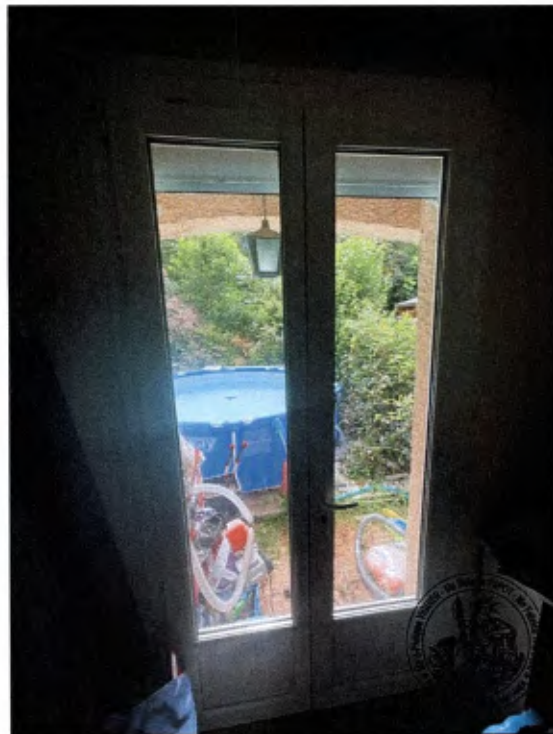
Photographie n°17. (02/08/2023 16:15:47)



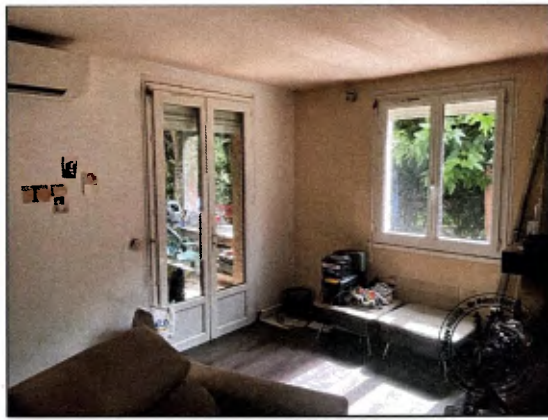
Photographie n°18. (02/08/2023 16:16:19)



Photographie n°19. (02/08/2023 16:16:54)



Photographie n°20. (02/08/2023 16:17:09)



Photographie n°21. (02/08/2023 16:17:59)



Photographie n°22. (02/08/2023 16:18:48)



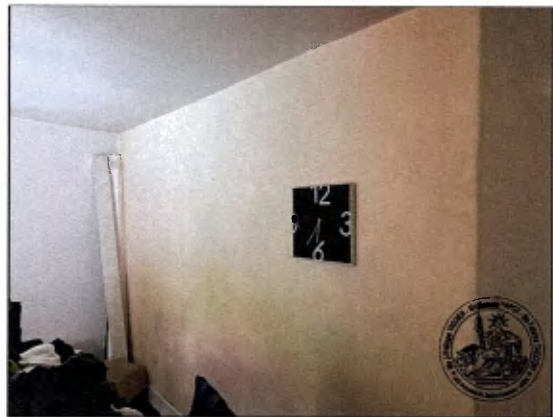
Photographie n°23. (02/08/2023 16:18:58)



Photographie n°24. (02/08/2023 16:19:30)



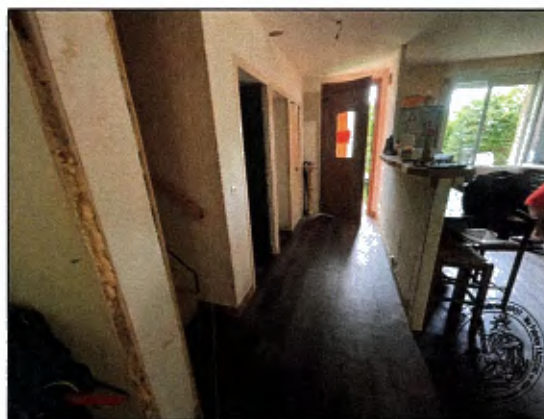
Photographie n°25. (02/08/2023 16:20:00)



Photographie n°26. (02/08/2023 16:20:28)



Photographie n°27. (02/08/2023 16:20:36)



Photographie n°28. (02/08/2023 16:20:42)



Photographie n°29. (02/08/2023 16:20:50)



Photographie n°30. (02/08/2023 16:21:26)

LA CHAMBRE EN REZ DE CHAUSSÉE

En entrant dans la chambre du rez-de-chaussée, immédiatement à droite de l'entrée, se trouve une porte isoplane abîmée qui ouvre sur cette pièce.

Le sol est carrelé, (avec des lames de PVC à l'entrée) avec un carrelage de couleur beige clair, ancien mais en bon état d'usage, ne présentant pas de dégradation majeure.

Les plinthes en carrelage entourent toute la partie basse des murs.

Cependant, les murs, peints en blanc, nécessitent un rafraîchissement complet.

La chambre est équipée d'une fenêtre à deux ouvrants, en PVC blanc avec double vitrage et volet roulant à manivelle situé sur le côté gauche de la fenêtre.

Au fond de cette chambre, se trouve une porte qui donne accès à une salle d'eau.

Cette porte devra également être reprise.

La salle d'eau

La salle d'eau est carrelée au sol, avec un carrelage de couleur flamme, ancien mais en bon état d'usage.

Les murs sont entièrement recouverts de carrelage, à l'exception du mur de gauche en entrant, qui est couvert de tapisserie ancienne en bon état d'usage.

Dans la salle d'eau, on trouve un miroir au-dessus du lavabo sur colonne, une douche équipée d'un bac à douche et d'un mitigeur mural.

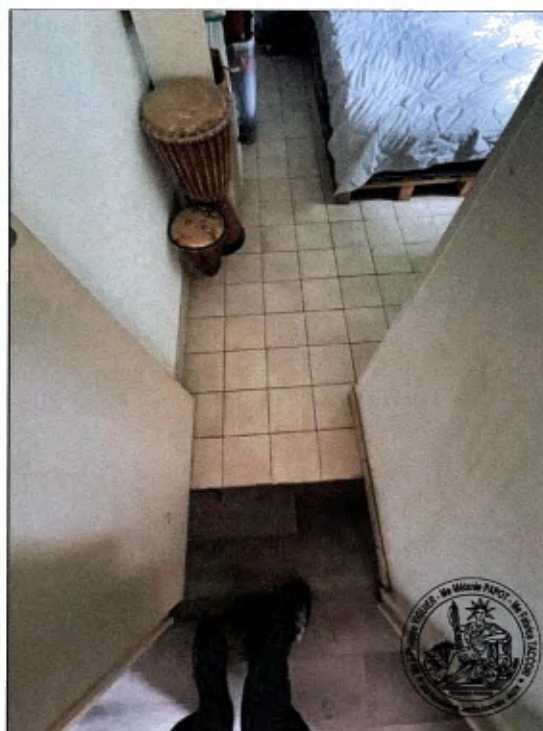
L'espace douche est carrelé, et l'ensemble de la pièce, bien que nécessitant un rafraîchissement, est en bon état et fonctionnel.

En résumé, la chambre en rez-de-chaussée nécessite quelques réparations et un rafraîchissement des peintures, notamment pour les murs, les plinthes, et la porte.

La salle d'eau, bien que fonctionnelle, mérite également une remise à neuf pour améliorer son aspect esthétique.



Photographie n°31. (02/08/2023 16:21:52)



Photographie n°32. (02/08/2023 16:22:03)



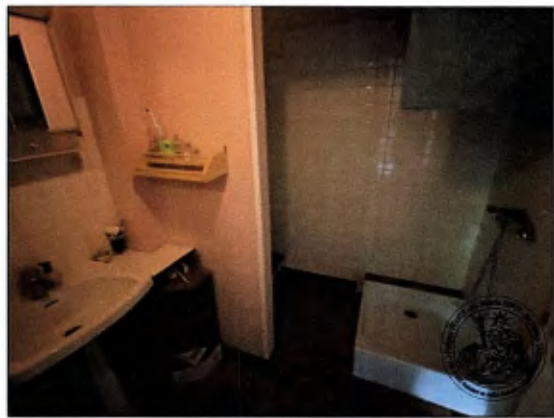
Photographie n°33. (02/08/2023 16:22:24)



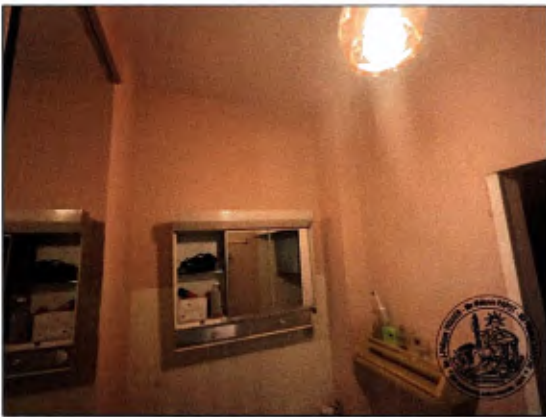
Photographie n°34. (02/08/2023 16:22:36)



Photographie n°35. (02/08/2023 16:22:46)



Photographie n°36. (02/08/2023 16:22:52)



Photographie n°37. (02/08/2023 16:23:01)



Photographie n°38. (02/08/2023 16:23:08)



Photographie n°39. (02/08/2023 16:23:22)



Photographie n°40. (02/08/2023 16:23:24)



Photographie n°41. (02/08/2023 16:23:27)

LES TOILETTES

Les toilettes se trouvent à droite, juste après la chambre du rez-de-chaussée de chaussée en entrant.

La porte du cabinet de toilette est abîmée, avec une peinture bleue à l'extérieur et blanche à l'intérieur.

Les murs sont actuellement peints en blanc mais nécessiteront d'être repeints. À l'intérieur du cabinet de toilette, on trouve un WC en émail blanc avec deux abattants et une chasse d'eau en plomb.

Sur le mur de gauche, il y a une étagère en partie supérieure et une autre en partie inférieure.

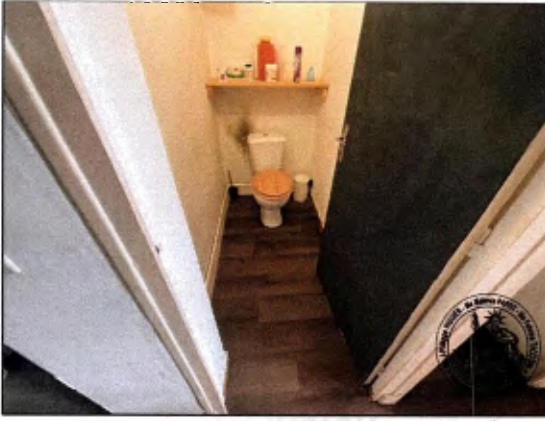
Le plafond est en bon état d'usage, tout comme la grille d'aération.

L'éclairage est assuré par une ampoule fixée à un fil douille qui fonctionne correctement. L'ensemble des toilettes est en bon état d'usage.

Le sol est composé de lames de PVC identiques à celles présentes dans la pièce principale et l'entrée.

Des plinthes en bois entourent toute la partie basse des murs.

En somme, les toilettes sont fonctionnelles et en état, bien que nécessitant quelques travaux de rafraîchissement au niveau des murs et de la porte.



Photographie n°42. (02/08/2023 16:23:47)



Photographie n°43. (02/08/2023 16:23:55)



Photographie n°44. (02/08/2023 16:24:01)



Photographie n°45. (02/08/2023 16:24:07)



Photographie n°46. (02/08/2023 16:24:12)



Photographie n°47. (02/08/2023 16:24:17)



Photographie n°48. (02/08/2023 16:24:25)

LE JARDIN ARRIÈRE

Le jardin arrière comporte une petite terrasse couverte à l'extérieur, dont l'avant-toit en bois est en bon état d'usage.

Cependant, le jardin nécessite une rénovation complète pour le remettre en état.

Il comprend des façades arrières de la maison en état, et est agrémenté d'une piscine hors sol.

La partie de la terrasse qui donne sur la salle à manger est partiellement couverte par un renforcement, protégeant ainsi la porte d'entrée.

La façade arrière du jardin ne présente aucune dégradation particulière et est en état.

L'avancée de la toiture, qui couvre la terrasse, est également en bon état, assurant une protection efficace contre les intempéries.

En résumé, le jardin arrière nécessite une rénovation complète, mais les éléments existants, tels que la façade arrière et l'avancée de la toiture, sont en état et fonctionnels.



Photographie n°49. (02/08/2023 16:25:09)



Photographie n°50. (02/08/2023 16:25:15)



Photographie n°51. (02/08/2023 16:25:22)



Photographie n°52. (02/08/2023 16:25:27)



Photographie n°53. (02/08/2023 16:25:35)



Photographie n°54. (02/08/2023 16:25:55)



Photographie n°55. (02/08/2023 16:26:06)



Photographie n°56. (02/08/2023 16:26:07)



Photographie n°57. (02/08/2023 16:26:09)



Photographie n°58. (02/08/2023 16:26:11)



Photographie n°59. (02/08/2023 16:26:17)

LA CAGE D'ESCALIER

La cage d'escalier dispose d'une main courante en bois sur le côté droit. Les escaliers, en granito ancien, sont en bon état, sans aucune dégradation notable. Les murs sont revêtus de tapisserie, et un garde-corps en bon état sécurise le palier de l'étage.

L'escalier est en parfait état de fonctionnement, sans aucune dégradation particulière. Une sortie électrique est située sur le mur de droite de la cage d'escalier.

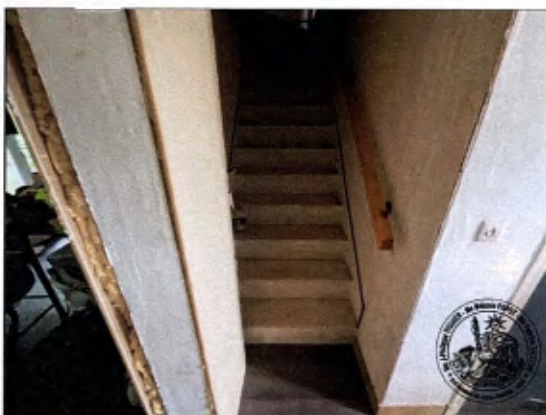
Le palier de l'étage est équipé d'un sol en lino ancien, en bon état d'usage.

Des plinthes en bois ornent toute la partie basse des murs, accompagnées d'une tapisserie ancienne sur le reste des murs.

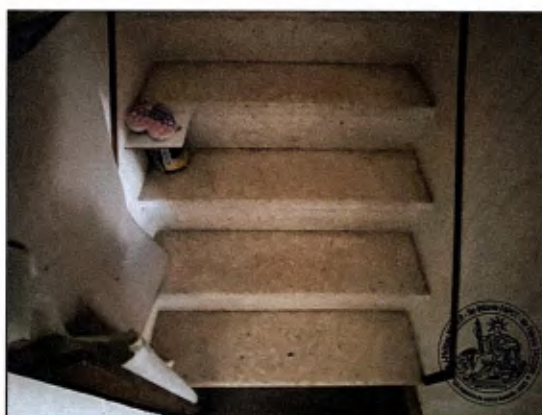
Une petite fenêtre avec une porte basculante, dotée d'un vitrage opaque cathédrale, se trouve sur la partie haute du mur de gauche. Une deuxième applique murale est placée au niveau du palier de l'étage, offrant un éclairage supplémentaire.

À l'étage, on trouve trois chambres ainsi qu'une salle de bain, et un cabinet de toilette.

En résumé, la cage d'escalier et la palier sont en état.



Photographie n°60. (02/08/2023 16:27:14)



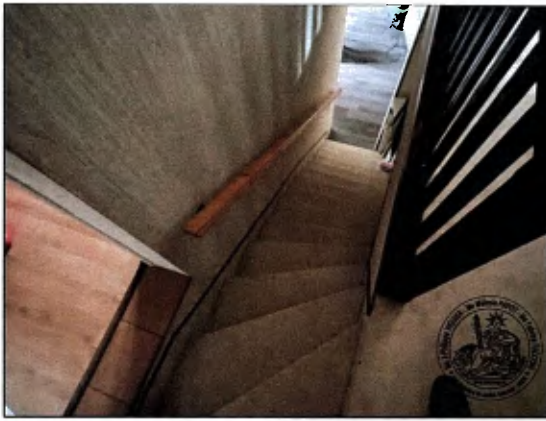
Photographie n°61. (02/08/2023 16:27:19)



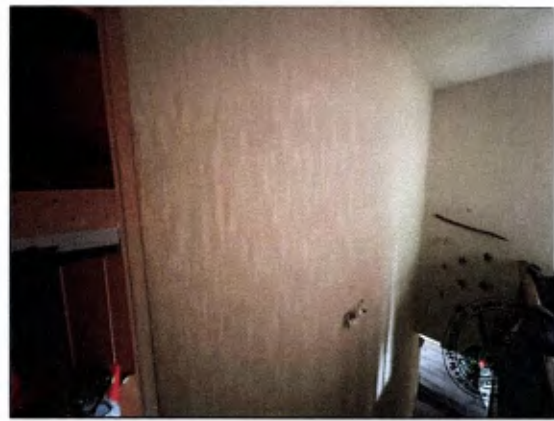
Photographie n°62. (02/08/2023 16:27:26)



Photographie n°63. (02/08/2023 16:27:38)



Photographie n°64. (02/08/2023 16:27:42)



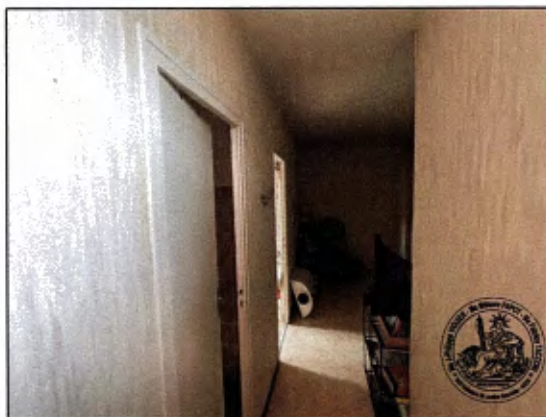
Photographie n°65. (02/08/2023 16:27:46)



Photographie n°66. (02/08/2023 16:28:01)



Photographie n°67. (02/08/2023 16:28:05)



Photographie n°68. (02/08/2023 16:28:22)



Photographie n°69. (02/08/2023 16:28:58)

LES TOILETTES de l'ETAGE

Le cabinet de toilette se trouve à l'extrémité du palier de l'étage.

Le sol est recouvert de carrelage, et les murs sont peints en jaune ancien.

Il y a une trace de dégât des eaux avec des moisissures sur les murs sur l'angle de la pièce sur la droite des toilettes.

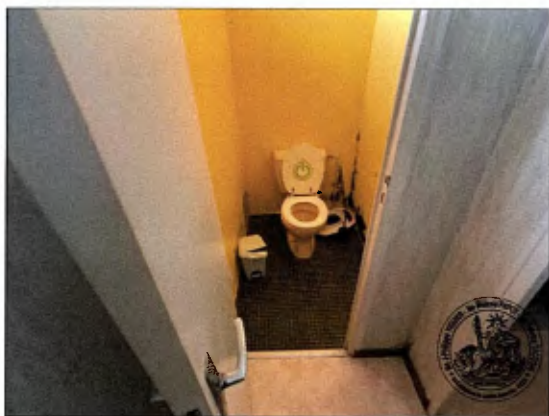
Une fenêtre basculante apporte de la lumière à la pièce, et il y a également une trappe d'accès aux combles.

Les toilettes elles-mêmes sont en l'état, avec un carrelage au sol et un WC en céramique rose équipé de deux abattants. Le réservoir de chasse d'eau est en bon état.

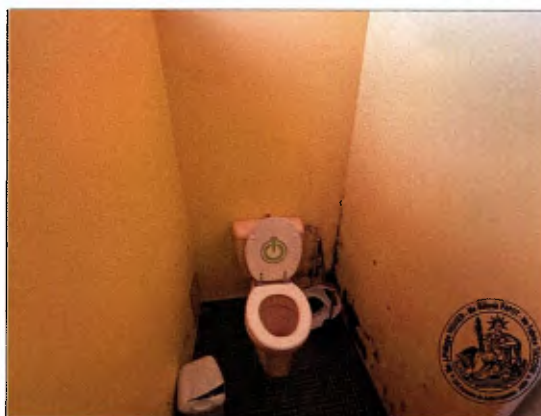
Cependant, le cabinet de toilette a besoin d'une rénovation complète pour être remis en état. Les murs doivent être traités pour éliminer les moisissures et repeints. Le carrelage au sol et l'ensemble des toilettes devraient également être remis en état.

À l'entrée du cabinet de toilette se trouve une porte isoplane, qui est en bon état d'usage.

En somme, le cabinet de toilette nécessite des travaux de rénovation importants pour retrouver son état d'origine et être fonctionnel.



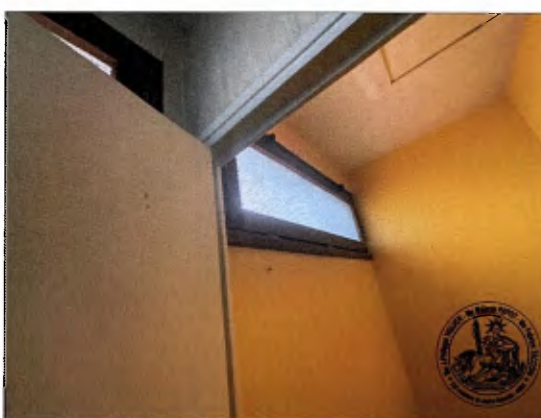
Photographie n°70. (02/08/2023 16:28:32)



Photographie n°71. (02/08/2023 16:28:37)



Photographie n°72. (02/08/2023 16:28:39)



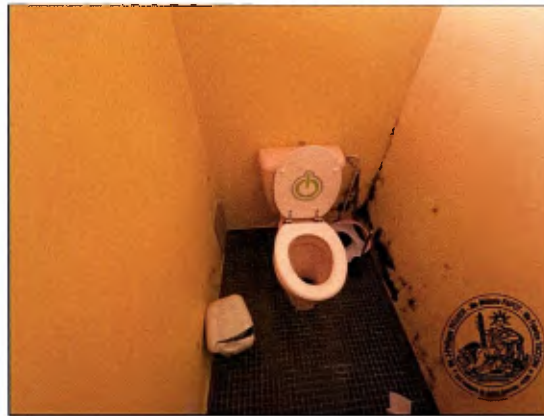
Photographie n°73. (02/08/2023 16:28:42)



Photographie n°74. (02/08/2023 16:28:45)



Photographie n°75. (02/08/2023 16:28:47)



Photographie n°76. (02/08/2023 16:28:48)

LA CHAMBRE N°1

La chambre n°1 est située sur le côté droit du palier (actuellement une chambre d'enfant).

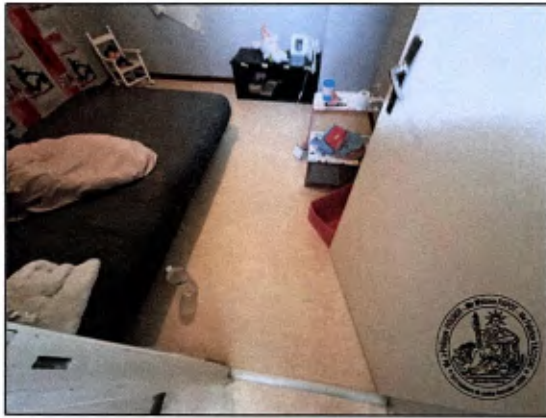
La porte d'entrée est une porte isoplane avec une peinture blanche en bon état d'usage. Derrière la porte, on trouve un radiateur électrique. La chambre dispose également d'une fenêtre en PVC blanc avec double vitrage et deux ouvrants, qui est en bon état.

Les murs sont peints en gris et couverts de tapisserie en bon état d'usage. Cependant, il est important de noter que la tapisserie est dégradée dans la partie inférieure gauche de la fenêtre en raison d'une infiltration d'eau et d'un dégât des eaux.

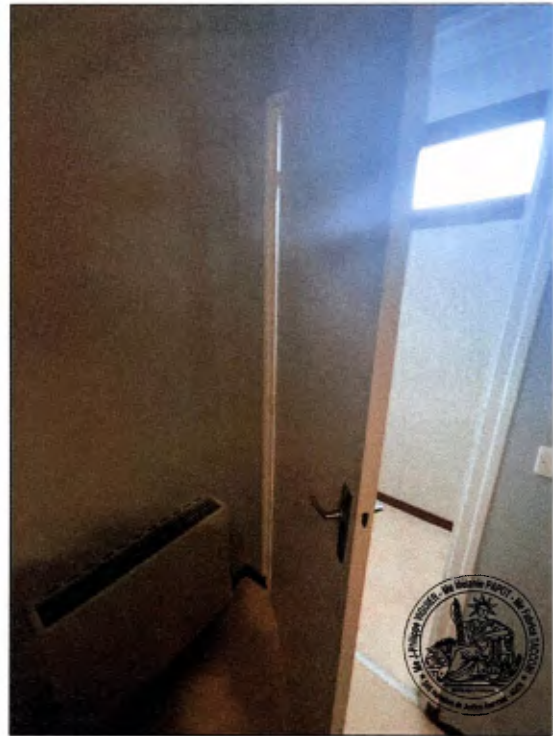
Le sol est recouvert d'un revêtement en linoléum ancien, également en bon état d'usage malgré son ancienneté.

Dans le fond de la chambre, sur la gauche, se trouve un petit placard de rangement avec une porte métallique en accordéon qui ouvre sur ce placard.

L'électricité est encastrée dans le plafond avec un point lumineux contenant une ampoule qui fonctionne correctement. Le plafond est peint en blanc et est en bon état d'usage.



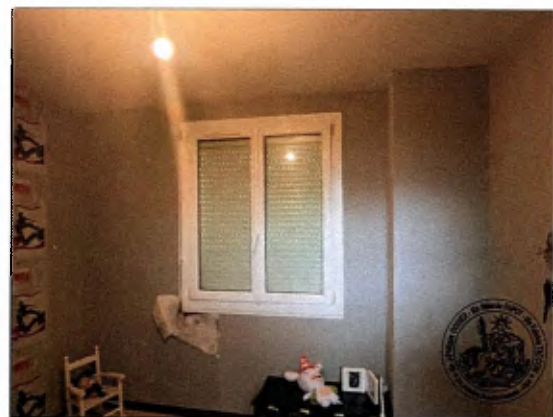
Photographie n°77. (02/08/2023 16:29:04)



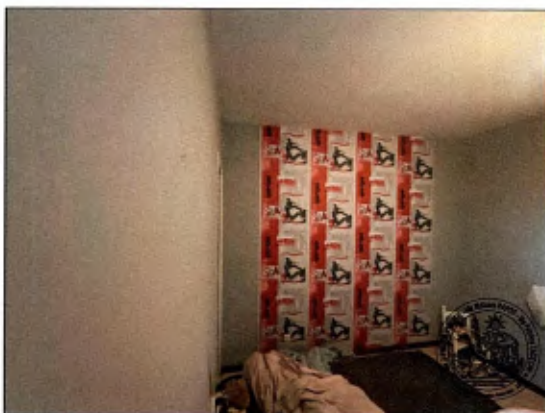
Photographie n°78. (02/08/2023 16:29:12)



Photographie n°79. (02/08/2023 16:29:14)



Photographie n°80. (02/08/2023 16:29:22)



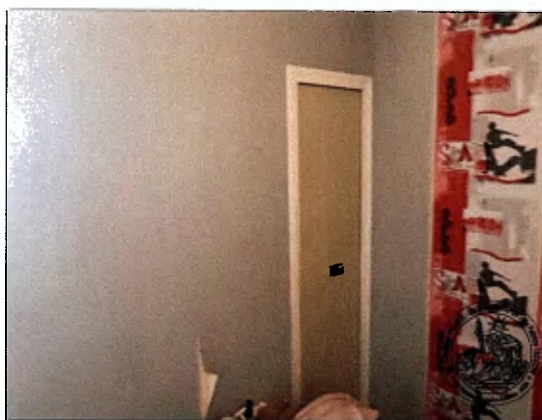
Photographie n°81. (02/08/2023 16:29:29)



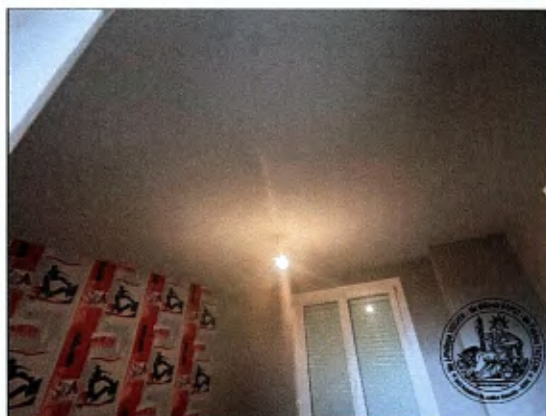
Photographie n°82. (02/08/2023 16:29:37)



Photographie n°83. (02/08/2023 16:29:42)



Photographie n°84. (02/08/2023 16:29:49)



Photographie n°85. (02/08/2023 16:30:00)

LA SALLE DE BAIN de l'étage

La salle de bain de l'étage est accessible depuis le palier, juste à côté de la chambre numéro 1.

Le sol est recouvert d'un carrelage noir à petits carreaux, ancien mais en parfait état d'usage.

Les trois murs sont carrelés avec du carrelage marron, également ancien mais en bon état, sans aucune dégradation notable.

On trouve une vasque de lavabo sur colonne, ainsi qu'une baignoire en bon état d'usage.

Le reste des murs qui n'est pas carrelé est revêtu de tapisserie de couleur saumon, qui bien qu'ancienne, reste en bon état malgré quelques trous.

En termes d'éclairage, il y a des sorties électriques avec deux appliques murales de chaque côté du miroir de la salle de bain. Il y a également un point lumineux au plafond avec un globe verre et une ampoule qui fonctionne.

Une petite fenêtre s'ouvre sur l'extérieur, avec un châssis en PVC blanc à double vitrage, le tout étant en bon état.

La porte d'entrée isoplane est également en bon état, sans dégradation.

Dans l'ensemble, cette salle de bain, bien qu'ancienne, est propre et fonctionnelle. Tout est en bon état d'usage, y compris le radiateur électrique situé à l'arrière de la porte d'entrée.

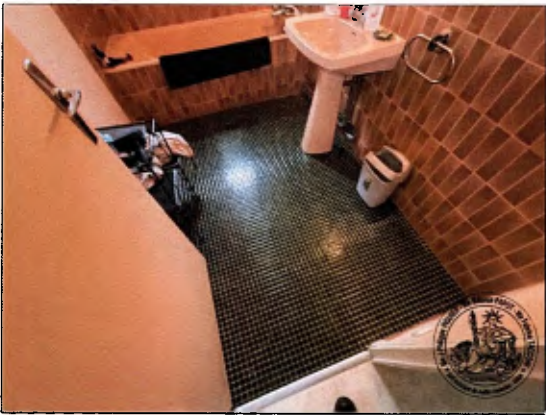
En résumé, la salle de bain est bien entretenue malgré son ancienneté et offre un environnement fonctionnel pour ses utilisateurs.



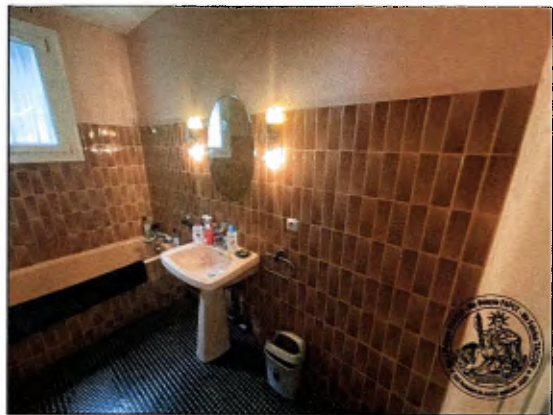
Photographie n°86. (02/08/2023 16:30:42)



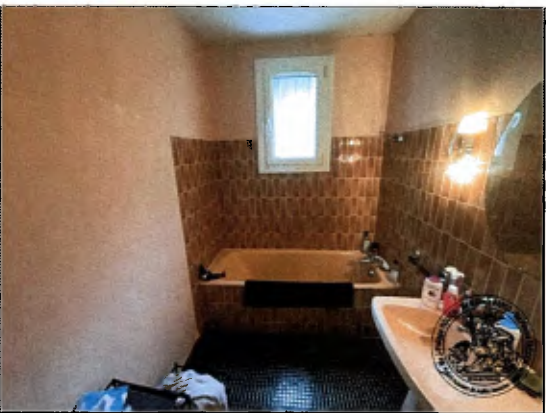
Photographie n°87. (02/08/2023 16:30:43)



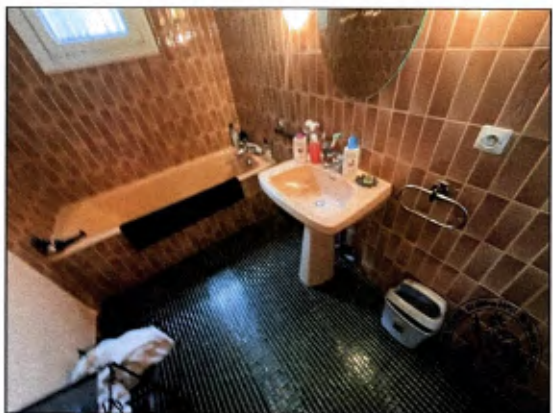
Photographie n°88. (02/08/2023 16:30:55)



Photographie n°89. (02/08/2023 16:31:01)



Photographie n°90. (02/08/2023 16:31:05)



Photographie n°91. (02/08/2023 16:31:06)



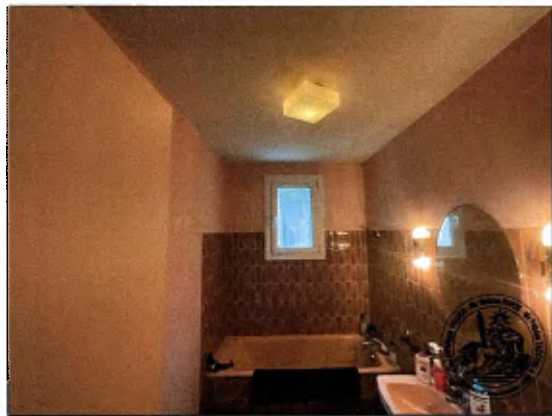
Photographie n°92. (02/08/2023 16:31:10)



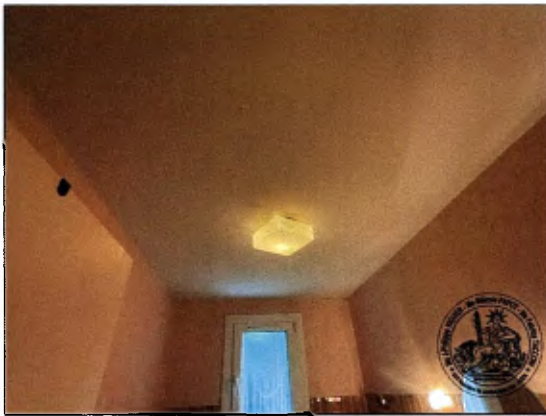
Photographie n°93. (02/08/2023 16:31:18)



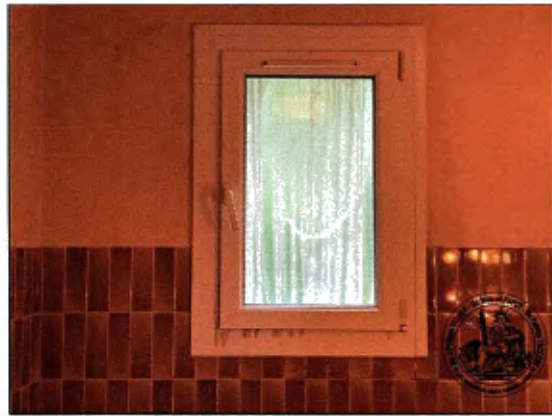
Photographie n°94. (02/08/2023 16:31:22)



Photographie n°95. (02/08/2023 16:31:24)



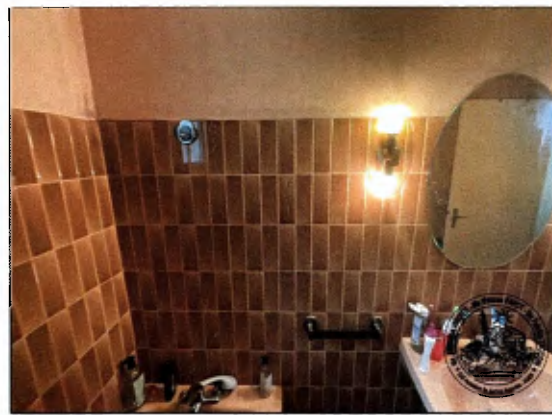
Photographie n°96. (02/08/2023 16:31:31)



Photographie n°97. (02/08/2023 16:31:37)



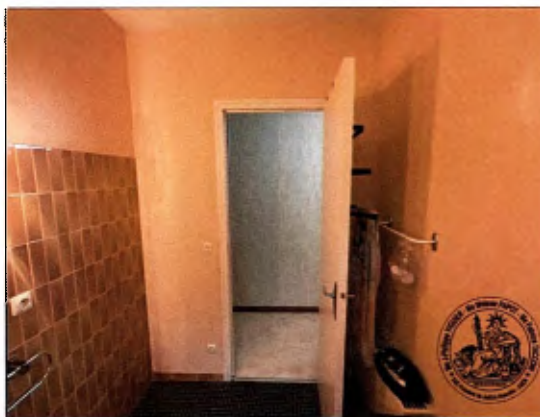
Photographie n°98. (02/08/2023 16:31:46)



Photographie n°99. (02/08/2023 16:31:50)



Photographie n°100. (02/08/2023 16:31:52)



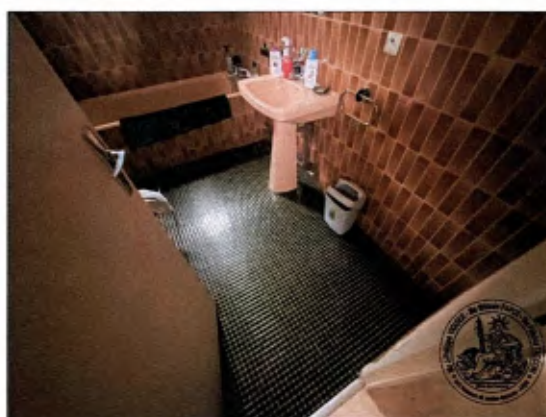
Photographie n°101. (02/08/2023 16:31:54)



Photographie n°102. (02/08/2023 16:32:02)



Photographie n°103. (02/08/2023 16:32:04)



Photographie n°104. (02/08/2023 16:32:11)

LA CHAMBRE N°2

La chambre numéro 2 présente une porte isoplane identique aux précédentes, peinte en beige et en bon état.

Elle est équipée d'une poignée en inox avec une serrure sans clé. Un radiateur électrique ancien est situé derrière la porte.

Le sol est recouvert de lino en bon état d'usage, sans aucune dégradation particulière.

Les murs sont revêtus de tapisserie en bon état, sans défaut apparent. Une fenêtre en PVC blanc à double vitrage avec volet roulant extérieur équipé d'une manivelle se trouve dans la pièce.

La chambre est propre et en bon état général. Des plinthes en bois entourent toute la partie basse des murs.

Une trappe de visite de la baignoire est présente sur l'angle inférieur du mur de gauche.

En ce qui concerne l'éclairage, il y a une sortie électrique en plafond avec un domino, mais l'ampoule n'est pas présente.

On peut noter une légère fissuration structurelle des plaques de placo au niveau du plafond de cette chambre, mais cela ne présente pas de gravité particulière.

En résumé, la chambre numéro 2 est en bon état, propre et fonctionnelle. Hormis la légère fissuration des plaques de placo au plafond, il n'y a pas de défauts majeurs dans la pièce.



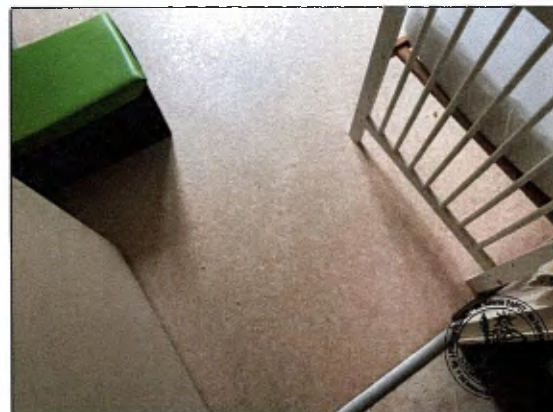
Photographie n°105. (02/08/2023 16:32:34)



Photographie n°106. (02/08/2023 16:32:42)



Photographie n°107. (02/08/2023 16:32:44)



Photographie n°108. (02/08/2023 16:32:49)



Photographie n°109. (02/08/2023 16:32:57)



Photographie n°110. (02/08/2023 16:33:00)



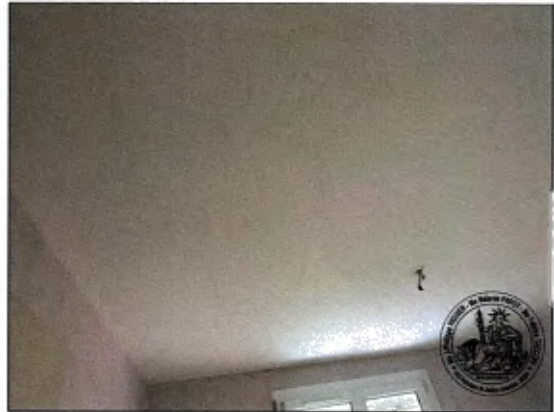
Photographie n°111. (02/08/2023 16:33:05)



Photographie n°112. (02/08/2023 16:33:21)



Photographie n°113. (02/08/2023 16:33:29)



Photographie n°114. (02/08/2023 16:33:35)

LA CHAMBRE N°3

La chambre numéro 3 à l'étage est accessible en haut de l'escalier (à droite), avec une porte qui s'ouvre sur la droite.

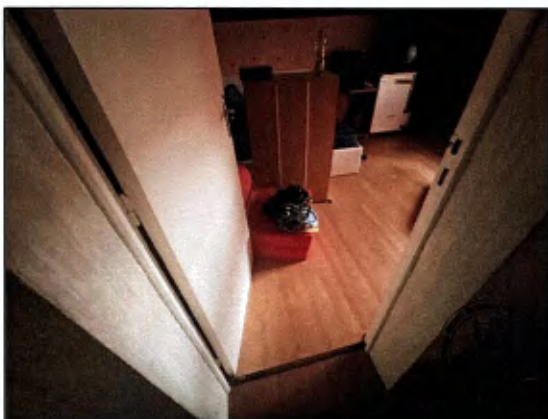
À l'entrée, je remarque une porte isoplane qui présente un trou en partie supérieure et qui nécessite d'être reprise, mais elle reste en bon état d'usage.

Le sol est recouvert de parquet flottant, en bon état d'usage.

La chambre est équipée d'une fenêtre en PVC blanc à double vitrage avec deux ouvrants. Un radiateur électrique est situé en partie basse, bien que son fonctionnement doive être vérifié.

Les murs sont revêtus de tapisserie ancienne, de couleur ocre et beige. Le plafond est en sous-pente avec un lambris en bois. Il y a une sortie électrique et un spot intégré avec une ampoule fonctionnelle.

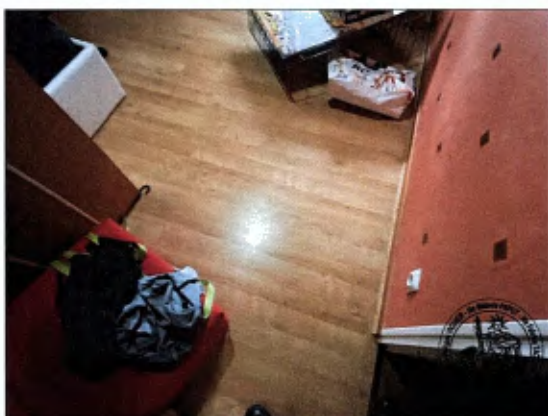
Dans l'ensemble, la chambre numéro 3 est en relativement bon état. Le plafond et les murs sont en bon état, et l'électricité fonctionne correctement.



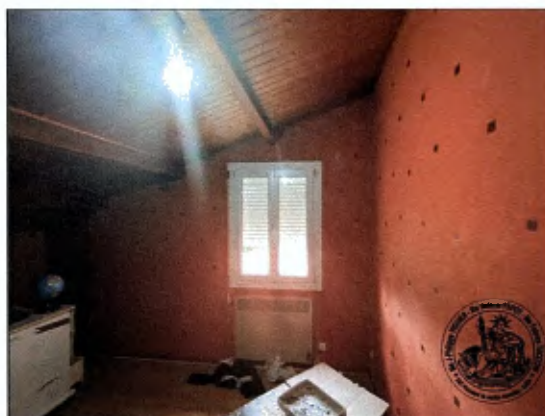
Photographie n°115. (02/08/2023 16:34:05)



Photographie n°116. (02/08/2023 16:34:18)



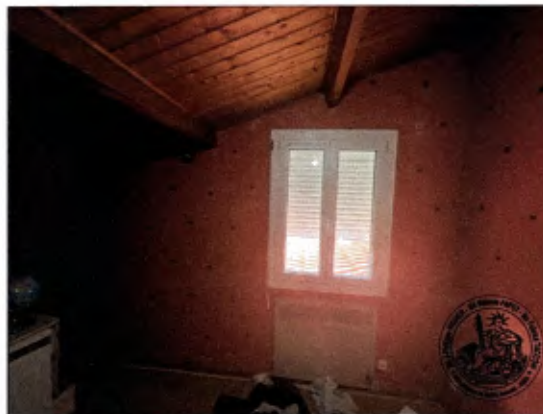
Photographie n°117. (02/08/2023 16:34:28)



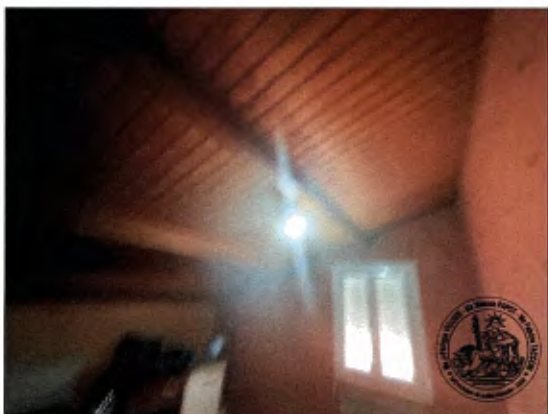
Photographie n°118. (02/08/2023 16:34:31)



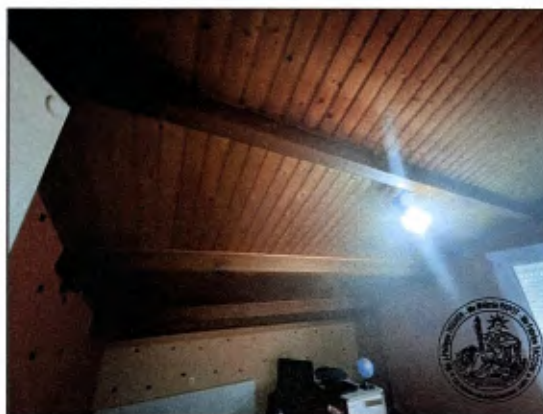
Photographie n°119. (02/08/2023 16:34:37)



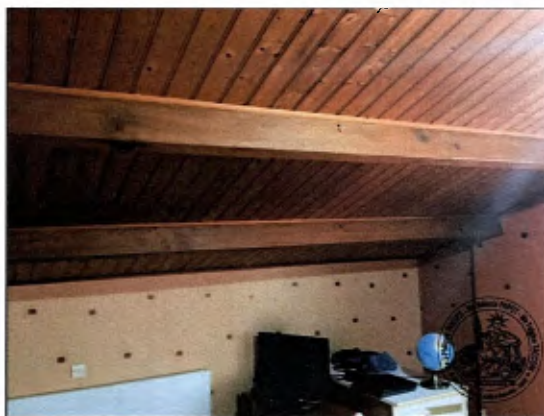
Photographie n°120. (02/08/2023 16:34:40)



Photographie n°121. (02/08/2023 16:34:50)



Photographie n°122. (02/08/2023 16:34:54)



Photographie n°123. (02/08/2023 16:34:58)

LE GARAGE

Le garage est accessible depuis le coin cuisine grâce à une porte isoplane qui présente un impact sur la façade intérieure, cette porte est ancienne et devra être remise en état.

La poignée est en inox, mais il n'y a pas de clé pour cette porte.

Le sol du garage est constitué d'une dalle de béton ancienne en bon état d'usage, malgré quelques fissurations structurelles légères. Une porte de garage coulissante en PVC est motorisée en partie haute (dont le moteur est hors service).

Les murs du garage sont en béton brut et en bon état. Je note la présence d'une mezzanine de rangement dans le garage, accessible par une petite échelle de meunier.

Cet espace sécurisé en bois est construit en partie haute du garage et est équipé d'un éclairage néon fonctionnel.

Le garage est isolé de l'extérieur et abrite une chaudière gaz Saunier Duval ancienne qui nécessitera une révision.

L'installation électrique est présente dans le garage, avec un disjoncteur, les boîtier de fusibles, etc. Tout l'espace de rangement du garage est accessible, avec des tuiles de remplacement stockées en partie haute.

Cependant, il y a des tâches au niveau des murs, probablement dues à des infiltrations, dans l'angle en entrant dans le garage au niveau du coin droit.

Dans l'ensemble, le garage est en bon état, mais il nécessite quelques travaux de révision et d'entretien. La chaudière devra être révisée, et les traces d'infiltration devront être traitées pour assurer un espace de rangement sécurisé et en bon état.



Photographie n°124. (02/08/2023 16:36:04)



Photographie n°125. (02/08/2023 16:36:13)



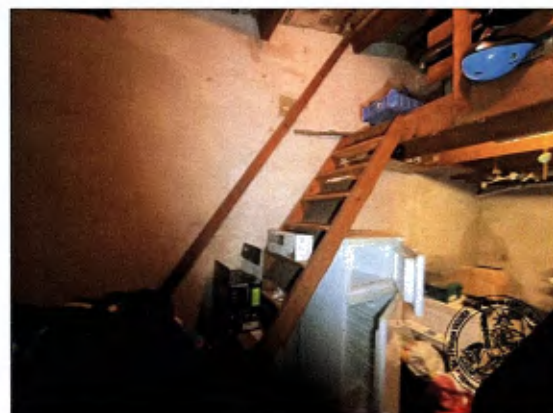
Photographie n°126. (02/08/2023 16:36:32)



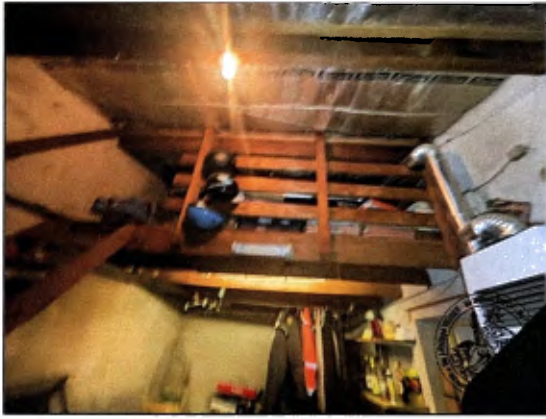
Photographie n°127. (02/08/2023 16:36:38)



Photographie n°128. (02/08/2023 16:36:44)



Photographie n°129. (02/08/2023 16:36:57)



Photographie n°130. (02/08/2023 16:36:59)



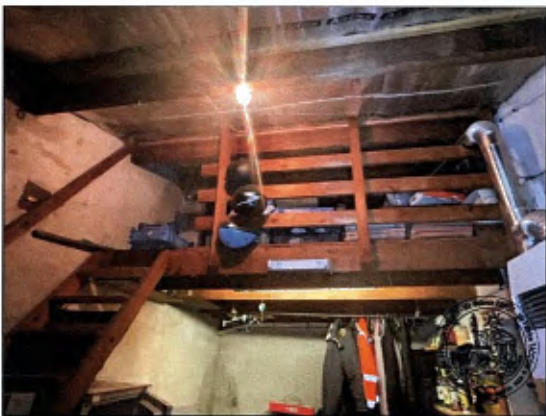
Photographie n°131. (02/08/2023 16:37:09)



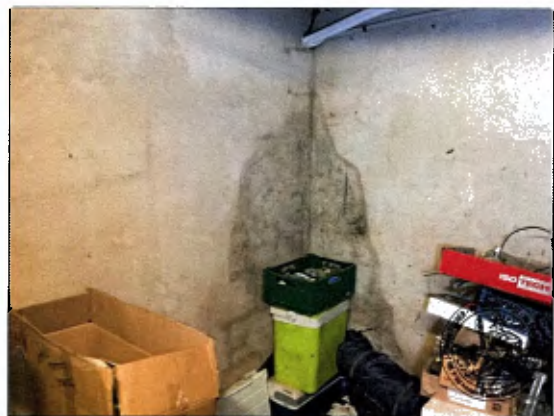
Photographie n°132. (02/08/2023 16:37:16)



Photographie n°133. (02/08/2023 16:37:24)



Photographie n°134. (02/08/2023 16:37:30)



Photographie n°135. (02/08/2023 16:37:46)

Superficie

VOIR DESCRIPTIF -SARL DIAG AUDIT AQUITAINE

Autres renseignements sur l'immeuble.

Une maison à usage d'habitation située 26 rue des Pommettes à BOE (Lot et Garonne)
cadastrée dite ville section AR 188 pour 03 a 36 ca.

Date de construction 1979, date d'acquisition par l'actuel propriétaire 2009,
raccordement tout à l'égout.

La propriétaire m'indique le montant de la Fiscalité sur l'immeuble qui est de 2000 Euros/an. Qu'il occupe actuellement le logement qui est assuré.

Valeur approximative des biens

La valeur estimée de cet immeuble qui se trouve implanté dans une zone pavillonnaire calme et arborée, peut être estimée sans aucun engagement de ma part et en l'état d'inachèvement des travaux de rénovation, à une fourchette de prix située entre 130 000 € et 180 000 € .

En vertu des dispositions de l'article A444-18 de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice, Les opérations sur place se sont déroulées au total le Mercredi 02 Aout 2023 de 15 heures 30 à 18 H 00, pour une durée sur site avant rédaction de 2 heures 30 min.

Mes opérations étant terminées, je me suis retiré. Les photographies des lieux sont annexées au présent procès-verbal. De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Telles sont mes constatations desquelles j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat sur 37 pages pour servir et valoir ce que de droit.

COUT DU PROCES VERBAL :

(Les articles font référence au Code de Commerce)

Honoraires (art R.444-3)	219.16 E
Emoluments complémentaires (Art A444-18)	297.60 E
Frais déplacement (Art R. 444-3)	7.67 E
Sous Total	524.43 E
TVA 20%	104.89 E
Débours (Art R.444-12)	-----
Total	629.39 E

ACTE SOUMIS A LA TAXE FORFAITAIRE

Me TACCONI. F



Fabrice TACCONI
Commissaire de Justice

SIGNATURE DE LA PERSONNE PRESENTE

Monsieur RATEL Guillaume