

Michel BIASI
 Huissier de Justice
 Borde basse Sud BP 50
 47110 SAINTE LIVRADE/LOT
 Tél 05 53 01 22 88
 Fax 05 53 01 23 37

SECOND ORIGINAL

CABINET D'AVOCATS
 TANDONNET
 18, rue Diderot - BP 87
 47003 AGEN CEDEX
 © 05 53 47 30 51 Fax 05 53 47 36 37

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

Le VINGT-SEPT NOVEMBRE DEUX MILLE DOUZE à 15 heures.

A la demande de :

La SCP Odile STUTZ, Mandataire Judiciaire, dont le siège social est 74, rue de Grelot à 47300 VILLENEUVE SUR LOT, agissant en sa qualité de mandataire liquidateur à la Liquidation Judiciaire de Monsieur Patrice GRANAT, paysagiste et travaux de jardin au lieudit « Rivals Haut » à 47140 AURADOU,

Ayant pour Avocat constitué près le Tribunal de Grande Instance d'AGEN, la Société Civile Professionnelle d'avocats CABINET D'AVOCATS TANDONNET ET ASSOCIÉS du Barreau d'AGEN dont le siège social est 18, rue Diderot à 47003 AGEN CEDEX, dans le Cabinet de laquelle domicile est élu.

Laquelle m'a requis aux fins d'établir un procès-verbal descriptif en vue de réaliser aux enchères publiques les biens immobiliers dépendants de l'actif de la Liquidation Judiciaire de Monsieur Patrice GRANAT commune de 47140 AURADOU, qui lui sont propres, cadastrés numéro C11, C12, C725 et C740, et ceux qui lui appartiennent en indivision avec son épouse, cadastrés C630, C631, C632 et C739.

DEFERANT A CETTE DEMANDE,

**Je soussigné, Maître Michel BIASI, Huissier de Justice,
 Demeurant à Borde basse Sud à 47110 SAINTE LIVRADE-SUR-LOT,**

Certifie m'être transporté ce jour à 15 heures, au lieudit « Rivals Haut » à 47140 AURADOU, assisté de Monsieur Vincent MOTA, clerk assermenté de mon Etude, et où là étant, j'ai procédé aux constatations suivantes :

Etant précisé que ce jour-là il n'y avait personne sur la propriété et que je suis revenu sur les lieux le 15 Décembre 2012 où j'ai rencontré Monsieur Patrice GRANAT, auquel j'ai exposé ma mission et qui m'a déclaré contacter rapidement la SCP Odile STUTZ concernant la procédure engagée sur la propriété.

Le présent descriptif viendra en complément du rapport d'expertise établi le 21 Avril 2010 par Monsieur Jean-Michel VIDEAU auquel on se référera pour tout détail technique et administratif.

Seront annexées au présent 15 photographies des lieux prises à l'instant même, et une photographie aérienne origine Google Earth© pour un aspect du site.

Les trois bâtiments sur cette propriété sont la maison d'habitation et le garage se trouvant sur la parcelle 739, et le bâtiment professionnel se trouvant sur la parcelle 740. Le terrain autour n'est pas clôturé.

LA MAISON D'HABITATION

Il s'agit d'une petite maison, ancienne habitation de ferme, qui a été restaurée à une époque, avec adjonction d'une terrasse ouverte côté Est.

L'extérieur se présente inachevé, l'entourage de maison n'est pas réalisé, il n'y a pas de zinguerie en toiture pour l'évacuation des eaux pluviales.

La toiture de l'habitation est à quatre pentes avec deux lucarnes de toit sur les façades Nord et Sud.

La surface habitable est relativement réduite : une pièce séjour avec coin cuisine et salle d'eau et WC en rez-de-chaussée, et au dessus des combles fortement mansardés aménagés en deux chambres.

Concernant le système d'assainissement, Monsieur Patrice GRANAT a déclaré qu'il s'agissait d'une fosse septique avec des drains d'épandage.

Photographies n°2 à 7 pour un aspect de cette maison.

LE GARAGE

Ce garage est construit avec une ossature bois et une couverture en tuiles mécaniques, ouvert au Nord face à la maison d'habitation.

- . Sol pierre calcaire type castine grossière.
- . murs bardage de bois.
- . toiture quatre pentes et couverture en tuiles romanes.

Bâtiment relativement récent datant de quelques années.

Photographie n°8.

LE BATIMENT PROFESSIONNEL

. Bâti relativement récent, vraisemblablement de la même année que le garage, consistant en un hangar ouvert ouvrant à l'Ouest, avec une petite pièce remise, une pièce bureau attenante, et deux appentis.

. Ensemble construit avec des murs de parpaings de béton à l'état brut, non crépis, et couverture en tuiles romanes.

. bâti souffrant de manque d'entretien, inachevé, absence par exemple des descentes d'évacuation des eaux pluviales de la pièce bureau et du réseau évacuateur.

Photographies n°9 à 12.

LES PARCELLES SEPARÉES CADASTRÉES n°C 11 et n°C 12

Situées en bordure du chemin rural d'accès à la propriété, consistant en partie en pré et en partie en taillis divers, et actuellement encombrées d'une caravane, d'une remorque, de quelques matériels agricoles et de trois bétonnières, plus ou moins de rebut.

Photographies n°13 à 15.

MODE D'OCCUPATION

Cette propriété est occupée par Monsieur Patrice GRANAT et sa famille à titre d'habitation principale.

ESTIMATION

La vente de cette propriété peut se faire en un seul lot, ou bien en deux lots, les parcelles séparées C11 et C12 formant un lot, et la maison d'habitation, le garage ouvert et le bâtiment professionnel avec le terrain autour formant un deuxième lot.

La configuration des lieux et la consistance des bâtiments ne permettent pas d'isoler et de vendre séparément les bâtiments sans faire perdre de la valeur à l'ensemble.

L'estimation de l'expert au mois d'Avril 2010 était globalement de 165.000,00 €.

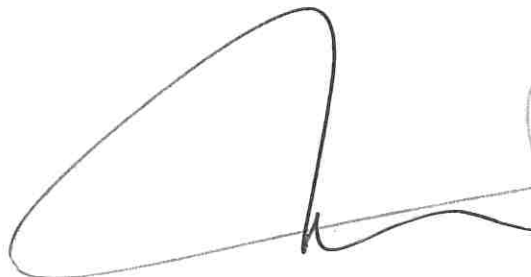
La situation actuelle du marché immobilier, en fort ralentissement, ne permet pas d'estimer ce bien à plus de 120.000,00 €.

* * *

Ma mission terminée, je me suis retiré des lieux et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal qui vaudra et servira ce que de droit.

DONT PROCES-VERBAL

**Dressé sur 3 pages,
Avec 15 photographies annexes,
Et une photographie aérienne origine Google Earth©.**




Département :
LOT ET GARONNE

Commune :
AURADOU

Section : 0C

Échelle d'origine : 1/2500

Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 23/03/2010
(fuseau horaire de Paris)

©2007 Ministère du budget, des comptes
publics et de la fonction publique

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

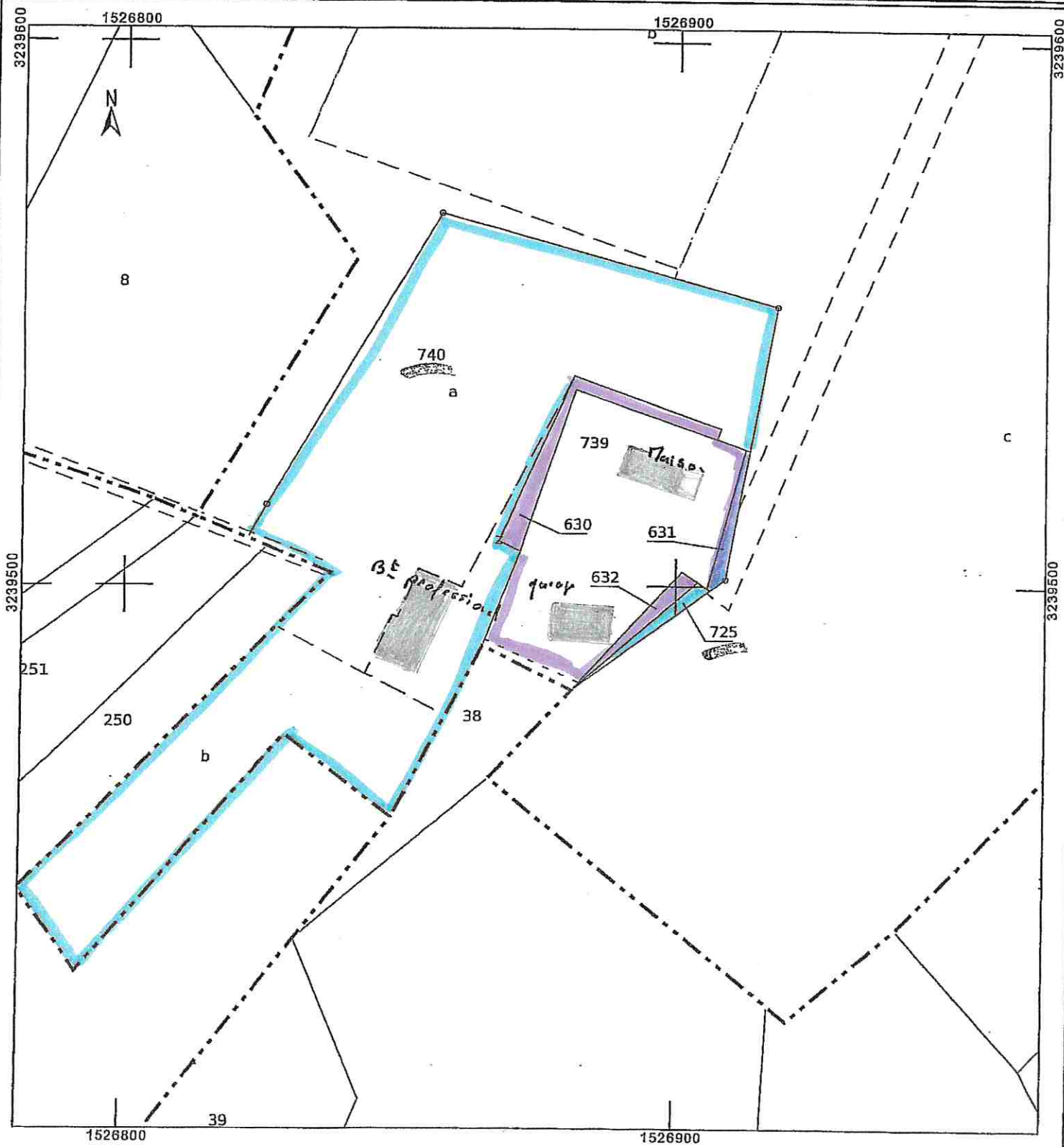
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
VILLENEUVE SUR LOT
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
CHEMIN DE VELOURS
47308 VILLENEUVE/LOT CEDEX
tél. 05 53 01 55 68 - fax 05 53 01 48 70
slp.villeneuve-sur-
lot@dgifp.finances.gouv.fr

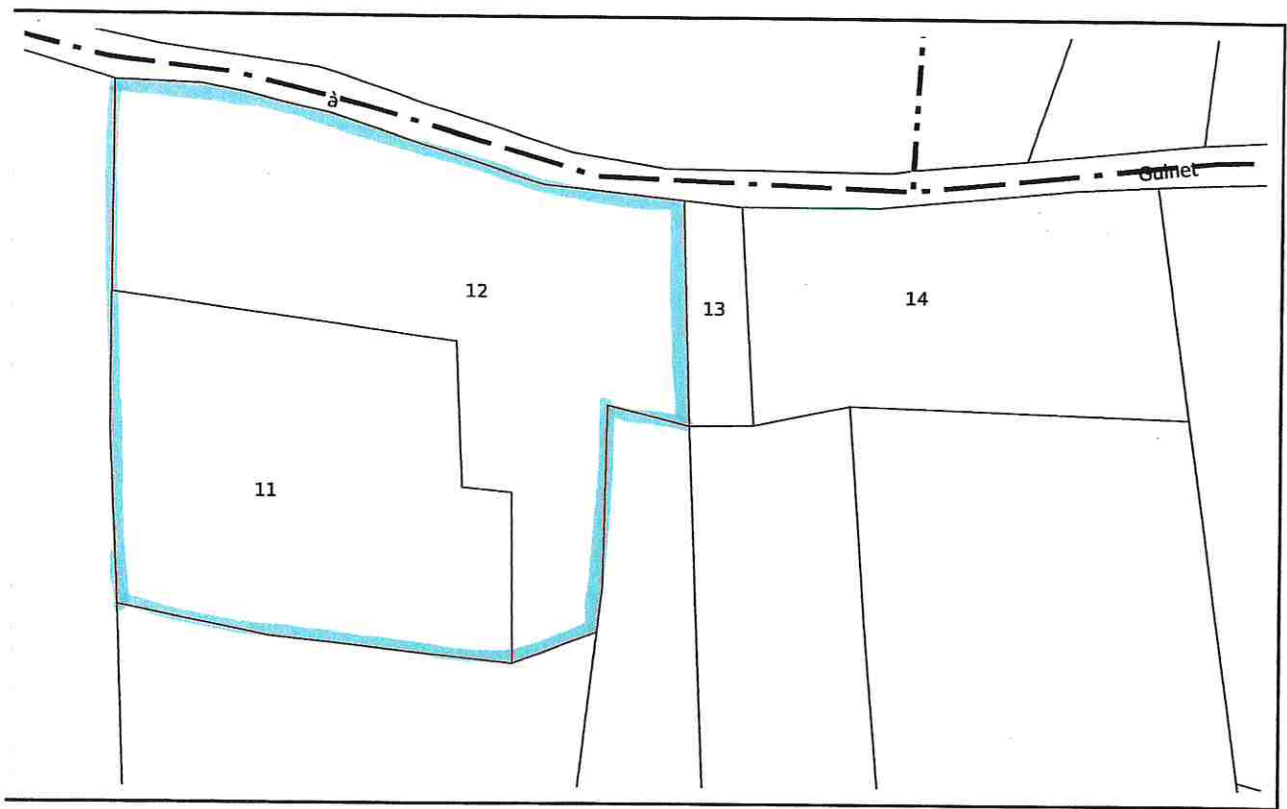
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Michel BLASI
Huissier de Justice
Borde basse Sud - BP 50
47110 Ste Livrade-sur-Lot
Tél. 05 53 01 22 88



Michel BIASI
Huissier de Justice
Borde basse Sud - BP 50
47110 Ste Livrade-sur-Lot
Tél. 05 53 01 22 88





Annexe à la description
du 27/11/2012

A handwritten signature in black ink, written over the bottom of the stamp and the text above.



3



4
Michel BIASI, Hôte de Justice
181 - rue - 13001 - Marseille - France
03 83 51 11 11



5



6



7



8

Michel BIASI, Huissier
JUSURE



9



10



11



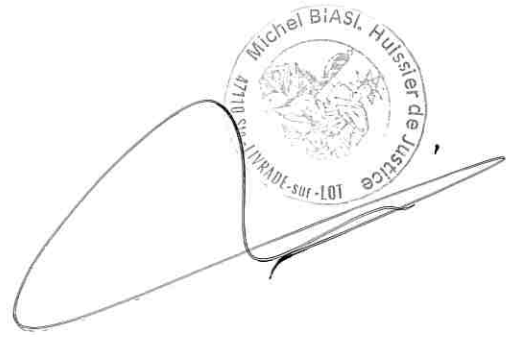
12



13



14



15

