

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

SAS

VIGUIER - PAPOT - TACCONI

Commissaires de Justice Associés

36 Boulevard Scaliger

47000 - AGEN

Tel : 05.53.66.08.16

etude@huissiers-47.com

Fax : 05.53.66.11.86

www.vt-huissiers47.com



Viguiers Papot Tacconi

Commissaires de Justice Associés à Agen



**LE VENDREDI VINGT DEUX MAI
DEUX MILLE VINGT SIX
de 15 heures 00 à 17 heures 20.**

A LA REQUETE DE :

SELARL LMJ prise en la personne de Me Céline LERAY, Venant aux droits de Monsieur Marc LERAY, és-qualités de mandataire liquidateur de Monsieur Daniel BATISTA LUCIO, par décision du Tribunal de commerce d'AGEN le 18 décembre 2019, domiciliée, 9 rue Pontarique, 47000 AGEN

Représentée par Me Florence COULANGES, Membre du Cabinet d'Avocats, LEX ALLIANCE, avocate au barreau d'AGEN,

M'AYANT EXPOSE :

Je me suis rendu sur les lieux en ma qualité de commissaire de justice territorialement compétent, à la requête de la SELARL LMJ, représentée par Maître Céline LERAY, venant aux droits de Maître Marc LERAY, agissant en qualité de mandataire liquidateur de la liquidation judiciaire de M. Daniel BATISTA LUCIO, de nationalité française, né le 25 mars 1971 à Quibala (Angola), décédé le 26 décembre 2018 à Agen, nommé par jugement du Tribunal de commerce d'Agen en date du 18 décembre 2019.

Il résulte des pièces de la procédure et notamment du jugement rendu le 27 janvier 2026 par le Tribunal judiciaire d'Agen, devenu définitif, qu'il a été ordonné l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision existant entre les héritiers de M. Daniel BATISTA LUCIO et Mme Carine BONICKI, portant sur un ensemble immobilier sis à SOS (47170), 2 rue de l'Eglise, cadastré section AB n°602, d'une contenance de 2 ares et 83 centiares, ainsi que la vente du bien sur licitation aux enchères publiques.

Il est rappelé que ledit bien a été acquis le 28 janvier 2017 par M. Daniel BATISTA LUCIO et Mme Carine BONICKI, aux termes d'un acte de vente communiqué.

En exécution de ces décisions judiciaires et aux fins de réalisation des opérations préalables à la licitation, il convient de procéder à la description du bien immobilier ci-après désigné.

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 :

2 rue de l'église

47170 SOS

EN PRÉSENCE DE :

Monsieur Maxime ROUTABOUL, DIAG AUDIT AQUITAINE VR, diagnostiqueur, 477 Avenue de Gaillard, 47000 , FRANCE, ainsi déclaré.

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :



SOMMAIRE

Condition de mon intervention et convocation préalable.	5
Les conditions de mon intervention	5
La localisation du bien	5
Les informations sur la ville	7
Les conditions d'occupation du logement.	10
Les photographies depuis les parties extérieures de la maison	10
L'entrée de la maison	17
L'espace de l'ancienne cuisine	20
La salle de bain	26
Le séjour	29
La pièce avec la table ovale	34
La pièce suivante avec la porte détruite au sol.	37
Le dégagement sur la droite de la cuisine	42
La pièce de l'autre côté du dégagement qui permet d'accéder au sanitaire au garage et à la dernière pièce sur le côté gauche de la maison.	45
Le garage de la maison	48
Le grenier	53
La pièce à l'extrémité du bâtiment qui comporte les pièces détachées de voiture	56
Les observations générales sur le bien.	60



Condition de mon intervention et convocation préalable.

Les conditions de mon intervention

Préalablement à toute constatation, j'ai informé les débiteurs propriétaires du local de mon intervention ce jour, par téléphone.

Monsieur Daniel MARQUES héritier de son père défunt « Daniel BATISTA LUCIO » m'a remis les clefs du logement.

Monsieur Daniel MARQUES (héritier du défunt) et Madame BONICKI Carine (co-indivisaire du bien), ont été informés de mon intervention ce jour pour la réalisation du Procès-verbal descriptif immobilier.

Le diagnostiqueur immobilier, la SAS DIAG AUDIT AQUITAINE VR, représentée ce jour par Monsieur ROUTABOUL Maxime est présent.

La localisation du bien



Photographie n°1. Source Géoportail (24/05/2026 12:42:21)



Photographie n°2. Source Géoportail (24/05/2026 12:45:52)



Photographie n°3. Source Géoportail (24/05/2026 12:45:56)

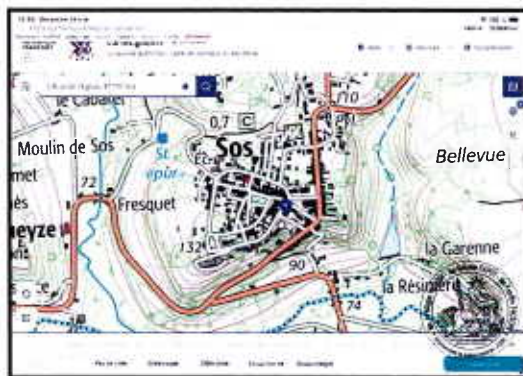


Photographie n°4. Source Géoportail (24/05/2026 12:46:01)





Photographie n°5. Source Géoportail (24/05/2026 12:46:04)



Photographie n°6. Source Géoportail (24/05/2026 12:46:17)



Photographie n°7. Source Géoportail (24/05/2026 12:46:20)



Photographie n°8. Source Géoportail (24/05/2026 12:46:28)



Photographie n°9. Source Géoportail (24/05/2026 12:46:49)



Photographie n°10. Source Géoportail (24/05/2026 12:46:53)



Photographie n°11. Source Géoportail (24/05/2026 12:47:11)

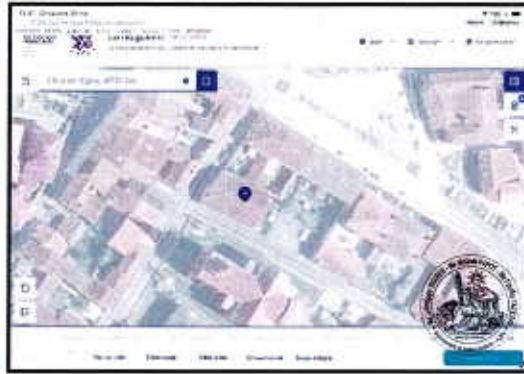


Photographie n°12. Source Géoportail (24/05/2026 12:47:19)





Photographie n°13. Source Géoportail
(24/05/2026 12:47:40)



Photographie n°14. Source Géoportail
(24/05/2026 12:47:45)



Photographie n°15. Source Géoportail
(24/05/2026 12:47:51)



Photographie n°16. Source Géoportail
(24/05/2026 12:48:11)

Les informations sur la ville



Photographie n°1. Source WIKIPEDIA
(24/05/2026 13:01:13)



Photographie n°2. Source WIKIPEDIA
(24/05/2026 13:01:07)



Démographie	
Gentile	Sotiates
Population municipale	657 hab. (2023 ▼)
Densité	12 hab./km ²
Géographie	
Coordonnées	44° 02′ 36″ nord 0° 06′ 28″ est
Altitude	132 m Min. 63 m Max. 162 m
Superficie	52.89 km ²
Type	Commune rurale à habitat dispersé
Unité urbaine	Hors unité urbaine
Aire d'attraction	Hors attraction des villes
Élections	
Départementales	L'Albret
Législatives	première circonscription

Photographie n°3. Source WIKIPEDIA
(24/05/2026 13:01:10)

Localisation	[modifier]
modifier le code	
Située dans la forêt des Landes au confluent de la Gélise et de la Gueyze, sur l'ancienne route nationale 656 entre Mézin et Barbotan-les-Thermes. La commune est limitrophe avec le département des Landes.	
Communes limitrophes	[modifier]
modifier le code	
Les communes limitrophes sont La Escalans, Poudenas, Réaup-Lisse, Rimbez-et-Baudiets, Saint-Pé-Simon et Sainte-Maure-de-Peyriac.	

Photographie n°4. Source WIKIPEDIA
(24/05/2026 12:52:24)



Photographie n°5. Source WIKIPEDIA
(24/05/2026 12:52:27)



Photographie n°6. Source WIKIPEDIA
(24/05/2026 12:52:29)



Photographie n°7. Source WIKIPEDIA
(24/05/2026 12:52:33)

Urbanisme	[modifier] [modifier le code]
Typologie [modifier] [modifier le code] Au 1 ^{er} janvier 2024, Sos est catégorisée commune rurale à habitat dispersé, selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définie par l'Insee en 2022 ^[1] . Elle est située hors unité urbaine ^[1] et hors attraction des villes ^[1] .	
Risques majeurs [modifier] [modifier le code] Le territoire de la commune de Sos est vulnérable à différents aléas naturels météorologiques (tempête, orage, neige, grand froid, canicule ou sécheresse), inondations, feux de forêts , mouvements de terrain et séisme (sismicité très faible). Il est également exposé à un risque technologique , le transport de matières dangereuses ^[2] . Un site publié par le BRGM permet d'évaluer simplement et rapidement les risques d'un bien localisé soit par son adresse soit par le numéro de sa parcelle ^[3] .	

Photographie n°8. Source WIKIPEDIA
(24/05/2026 12:52:39)





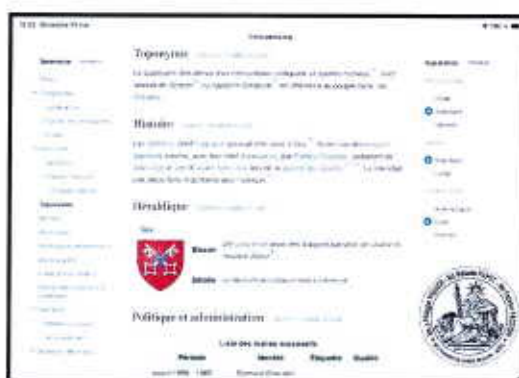
Photographie n°9. Source WIKIPEDIA
(24/05/2026 12:52:42)



Photographie n°10. Source WIKIPEDIA
(24/05/2026 12:52:45)



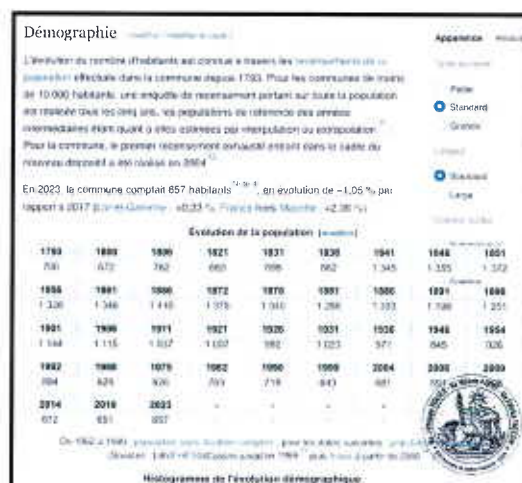
Photographie n°11. Source WIKIPEDIA
(24/05/2026 12:52:54)



Photographie n°12. Source WIKIPEDIA
(24/05/2026 12:52:59)

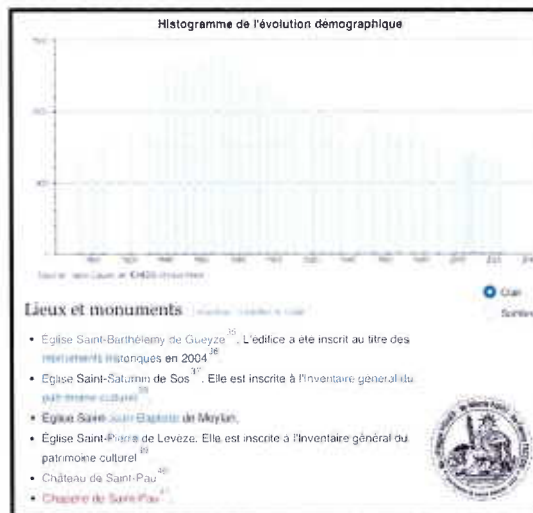


Photographie n°13. Source WIKIPEDIA
(24/05/2026 12:53:04)



Photographie n°14. Source WIKIPEDIA
(24/05/2026 12:53:08)





Photographie n°15. Source WIKIPEDIA (24/05/2026 12:53:13)

Les conditions d'occupation du logement.

Le logement n'est pas habité et n'est pas habitable en l'état.

Il est utilisé depuis son acquisition comme lieu de stockage, de vieux meubles et de vieux objets qui appartenaient au défunt.

Les installations sont particulièrement vétustes, et le bâtiment est rongé par les termites.

Les photographies depuis les parties extérieures de la maison

Je constate, sur l'extérieur, la présence, sur le côté droit de la façade, d'un petit espace permettant d'accéder à la porte du garage. Je relève que cet espace est bordé par un muret surmonté de végétation n'ayant fait l'objet d'aucun entretien récent, l'ensemble s'étant développé de manière anarchique. Je constate que l'entrée du garage comporte une porte métallique coulissante. J'observe que la partie basse du bâtiment est composée d'un mur recouvert de crépi présentant d'importantes fissurations. Je note qu'en partie haute, le mur est constitué d'un colombage ancien avec remplissage en torchis. Je constate qu'au-dessus, la toiture est présente.

Je relève que la façade avant, côté rue de l'Eglise, présente des traces de fissurations structurelles importantes sur toute sa longueur. Je note la présence de quatre fenêtres ainsi que d'une porte d'entrée. J'observe que l'ensemble des fenêtres est équipé, sur l'extérieur, de volets en bois anciens en très mauvais état. Je constate, à l'avant de la maison, la présence d'un caniveau en béton. Je relève qu'au pied de la façade, des végétaux ont poussé de manière anarchique sans qu'aucun entretien récent ne soit intervenu. Je note que la toiture est ancienne.

Je constate que la toiture présente, en plusieurs endroits, des défauts de planéité, notamment à l'aplomb de la porte d'entrée où elle forme nettement un creux. Je relève que, sur le côté gauche de la façade, au niveau de la toiture, est présente une cheminée ancienne. J'observe que l'ensemble de la toiture est recouvert de tuiles. Je note que la descente d'eau pluviale est manquante sur une partie de la façade. Je constate que la gouttière demeure en place et qu'à l'extrémité droite est présente une descente d'eau pluviale permettant l'écoulement des eaux collectées par la toiture. Je relève la présence de nombreux trous, dont certains ont fait l'objet d'un rebouchage grossier. Je note que l'ouverture donnant sur l'ancien espace cuisine présente, en partie haute, d'importantes fissurations structurelles.

Je constate, côté rue, à l'angle du bâtiment, la présence d'une façade composée de deux pans distincts. Je relève que le mur n'est pas droit. Je note que, sur le côté gauche de cette façade, sont



présentes deux ouvertures équipées de volets en bois sur l'extérieur et des fenêtres intérieures. J'observe la présence de gaines permettant de masquer les éléments de raccordement électrique. Je constate que toute la partie haute de la façade est recouverte de plantes grimpantes. Je relève que la partie basse comporte un habillage en béton imitation pierre de teinte rosée.

Je note qu'au pied de cette façade, côté rue, est présent un petit trottoir en béton en très mauvais état, avec plusieurs zones cassées, endommagées et affaissées par endroits. Je constate qu'à la jonction des deux pans de mur est présent un pied de vigne qui s'est développé sur une large partie de la façade du bâtiment. Je relève qu'en partie basse, à l'angle inférieur gauche de la façade côté rue, est présente une petite trappe permettant l'accès au compteur d'eau. Je constate enfin que, sur l'arrière, les murs de la maison sont également recouverts de plantes grimpantes.



Photographie n°1. Me TACCONI (22/05/2026 15:17:23)



Photographie n°2. Me TACCONI (22/05/2026 15:17:31)



Photographie n°3. Me TACCONI (22/05/2026 15:17:40)



Photographie n°4. Me TACCONI (22/05/2026 15:17:45)



Photographie n°5. Me TACCONI (22/05/2026 15:17:50)



Photographie n°6. Me TACCONI (22/05/2026 15:17:53)





Photographie n°7. Me TACCONI (22/05/2026
15:18:02)



Photographie n°8. Me TACCONI (22/05/2026
15:18:11)



Photographie n°9. Me TACCONI (22/05/2026
15:18:27)



Photographie n°10. Me TACCONI (22/05/2026
15:18:30)



Photographie n°11. Me TACCONI (22/05/2026
15:18:44)



Photographie n°12. Me TACCONI (22/05/2026
15:18:55)





Photographie n°13. Me TACCONI (22/05/2026
15:18:58)



Photographie n°14. Me TACCONI (22/05/2026
15:19:28)



Photographie n°15. Me TACCONI (22/05/2026
15:19:30)



Photographie n°16. Me TACCONI (22/05/2026
15:19:32)



Photographie n°17. Me TACCONI (22/05/2026
15:19:38)



Photographie n°18. Me TACCONI (22/05/2026
15:19:47)





Photographie n°19. Me TACCONI (22/05/2026
15:20:07)



Photographie n°20. Me TACCONI (22/05/2026
15:20:16)



Photographie n°21. Me TACCONI (22/05/2026
15:20:29)



Photographie n°22. Me TACCONI (22/05/2026
15:20:37)



Photographie n°23. Me TACCONI (22/05/2026
15:20:42)



Photographie n°24. Me TACCONI (22/05/2026
15:21:02)





Photographie n°25. Me TACCONI (22/05/2026
15:21:11)



Photographie n°26. Me TACCONI (22/05/2026
15:21:21)



Photographie n°27. Me TACCONI (22/05/2026
15:21:31)



Photographie n°28. Me TACCONI (22/05/2026
15:21:41)



Photographie n°29. Me TACCONI (22/05/2026
15:21:59)



Photographie n°30. Me TACCONI (22/05/2026
15:22:02)





Photographie n°31. Me TACCONI (22/05/2026
15:22:09)



Photographie n°32. Me TACCONI (22/05/2026
15:22:16)



Photographie n°33. Me TACCONI (22/05/2026
15:22:29)



Photographie n°34. Me TACCONI (22/05/2026
15:22:32)



Photographie n°35. Me TACCONI (22/05/2026
15:22:49)



Photographie n°36. Me TACCONI (22/05/2026
15:22:52)





Photographie n°37. Me TACCONI (22/05/2026
16:14:33)



Photographie n°38. Me TACCONI (22/05/2026
16:14:36)

L'entrée de la maison

Je constate, au niveau de l'entrée de la maison, la présence de deux petites marches recouvertes de carrelage. Je relève que plusieurs morceaux de carrelage sont cassés. Je note également la présence de fissurations sur cet ensemble, lequel permet l'accès au hall d'entrée.

Je constate que la porte d'entrée est composée de deux ouvrants. Je relève qu'elle comporte un vitrage cathédrale ainsi qu'un barreaudage extérieur. Je note que l'ensemble est ancien, en mauvais état, tout en assurant une fermeture convenable.

J'observe, dans l'entrée, la présence au sol d'un carrelage ancien de teinte beige et jaune, à motifs géométriques. Je note que les murs sont recouverts d'une peinture beige ancienne. Je constate que le plafond est habillé de lambris bois.

Je relève que l'intégralité des huisseries présente des dégradations causées par des termites. Je note la présence de traces du passage de termites dès l'entrée de la maison. J'observe, au sol, la présence de morceaux de bois rongés.

Je constate, dans l'entrée, la présence de plusieurs meubles anciens, à savoir des canapés, des fauteuils, une petite tablette console ainsi qu'une desserte de cuisine. Je relève également qu'une porte est entreposée dans le hall, entre les ouvertures. Je note que cette porte présente également des traces de passage d'insectes xylophages.

Je constate que l'entrée comporte trois ouvertures distinctes. Je relève qu'à gauche se trouve une ouverture donnant sur l'ancien espace cuisine, correspondant à la photographie n°10. Je note qu'en face de la porte d'entrée se trouve une porte ouvrant sur la salle de bain, correspondant à la photographie n°11. Je constate enfin que, côté droit, une porte ouvre sur l'espace séjour.





Photographie n°1. Me TACCONI (22/05/2026
15:24:20)



Photographie n°2. Me TACCONI (22/05/2026
15:24:25)



Photographie n°3. Me TACCONI (22/05/2026
15:24:39)



Photographie n°4. Me TACCONI (22/05/2026
15:24:49)



Photographie n°5. Me TACCONI (22/05/2026
15:25:00)



Photographie n°6. Me TACCONI (22/05/2026
15:25:10)





Photographie n°7. Me TACCONI (22/05/2026
15:25:19)



Photographie n°8. Me TACCONI (22/05/2026
15:25:27)



Photographie n°9. Me TACCONI (22/05/2026
15:25:33)



Photographie n°10. Me TACCONI (22/05/2026
15:25:42)



Photographie n°11. Me TACCONI (22/05/2026
15:26:03)



Photographie n°12. Me TACCONI (22/05/2026
15:26:09)





Photographie n°13. Me TACCONI (22/05/2026 15:26:17)

L'espace de l'ancienne cuisine

Je constate que, sur la gauche depuis l'entrée, j'accède à l'espace de l'ancienne cuisine.

Je note que cette pièce est encombrée de nombreux objets entreposés dans l'attente d'un déménagement, à savoir de vieux cartons, divers objets anciens, un ancien congélateur, un vélo d'enfant ainsi qu'une multitude de vieux meubles. Je relève que certains cartons sont éventrés, notamment ceux contenant des vêtements d'enfants. Je constate que l'ensemble est en très mauvais état.

J'observe que le sol de la cuisine est recouvert d'un carrelage ancien à motifs géométriques de teintes noir, blanc et rouge.

Je note, dans l'espace cuisine, la présence de nombreuses traces de passage d'insectes xylophages, notamment de termites, réparties de manière très importante dans l'ensemble de la pièce. Je constate la présence d'une fenêtre donnant sur la rue de l'Église, équipée de deux volets en bois anciens en très mauvais état sur l'extérieur. Je relève que les huisseries sont également en très mauvais état. Je note que la fenêtre ferme.

J'observe qu'au-dessus de l'espace évier, le placard présente des traces très importantes de passage de termites. Je constate la présence de cordonnets terreux formés par les termites, également appelés galeries-tunnels, visibles sur le mobilier. Je relève que l'évier, en partie basse, est entièrement recouvert de débris et de sciure de bois.

Je note que le plafond est constitué de lambris bois. Je constate la présence d'un affaissement très important au niveau du plafond, à l'aplomb de la cheminée. J'observe la présence d'une cheminée monumentale en briques. Je relève que le plafond s'est partiellement effondré. Je note que les lambris sont largement altérés par le passage des termites. Je constate que le plafond menace de céder.

J'observe, au sol, la présence de nombreux morceaux de bois totalement rongés, provenant du plafond à la suite des dégradations constatées. Je note que l'ensemble de la pièce est en très mauvais état.

Je constate que, sur le côté droit de la cuisine, une porte permet l'accès à un dégagement. Je relève que, sur le côté de cette porte isoplane ainsi qu'à l'arrière de celle-ci, est présente une quantité très importante de sciure de bois au sol.

Je constate la présence de termites vivants en très grande quantité dans les huisseries des fenêtres. Je relève, au niveau du plafond de l'espace cuisine, la présence de multiples cordonnets terreux



descendant depuis le plafond. J'observe également la présence de ces mêmes formations sur les murs. Je note que l'ensemble de la surface de cette pièce présente des traces d'infestation généralisée par les termites. Je constate enfin que le plafond menace de s'effondrer sur une large partie de sa surface.



Photographie n°1. Me TACCONI (22/05/2026 15:27:24)



Photographie n°2. Me TACCONI (22/05/2026 15:27:35)



Photographie n°3. Me TACCONI (22/05/2026 15:27:38)



Photographie n°4. Me TACCONI (22/05/2026 15:27:39)



Photographie n°5. Me TACCONI (22/05/2026 15:27:42)



Photographie n°6. Me TACCONI (22/05/2026 15:27:51)





Photographie n°7. Me TACCONI (22/05/2026
15:28:03)



Photographie n°8. Me TACCONI (22/05/2026
15:28:23)



Photographie n°9. Me TACCONI (22/05/2026
15:28:25)



Photographie n°10. Me TACCONI (22/05/2026
15:28:32)



Photographie n°11. Me TACCONI (22/05/2026
15:28:45)



Photographie n°12. Me TACCONI (22/05/2026
15:28:52)





Photographie n°13. Me TACCONI (22/05/2026 15:28:55)



Photographie n°14. Me TACCONI (22/05/2026 15:28:58)



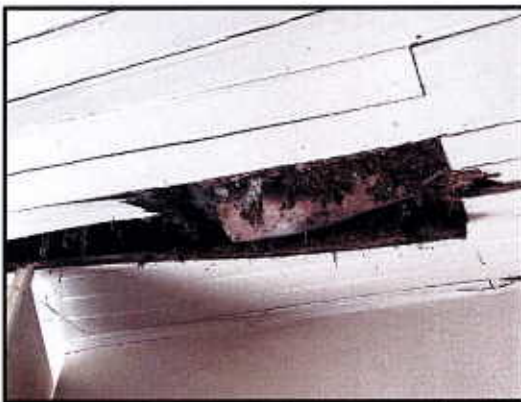
Photographie n°15. Me TACCONI (22/05/2026 15:29:06)



Photographie n°16. Me TACCONI (22/05/2026 15:29:14)



Photographie n°17. Me TACCONI (22/05/2026 15:29:22)



Photographie n°18. Me TACCONI (22/05/2026 15:29:29)





Photographie n°19. Me TACCONI (22/05/2026
15:29:32)



Photographie n°20. Me TACCONI (22/05/2026
15:29:37)



Photographie n°21. Me TACCONI (22/05/2026
15:29:42)



Photographie n°22. Me TACCONI (22/05/2026
15:29:46)



Photographie n°23. Me TACCONI (22/05/2026
15:29:50)



Photographie n°24. Me TACCONI (22/05/2026
15:30:16)





Photographie n°25. Me TACCONI (22/05/2026 15:30:41)



Photographie n°26. Me TACCONI (22/05/2026 15:30:42)



Photographie n°27. Me TACCONI (22/05/2026 15:30:47)



Photographie n°28. Me TACCONI (22/05/2026 15:31:18)



Photographie n°29. Me TACCONI (22/05/2026 15:31:22)

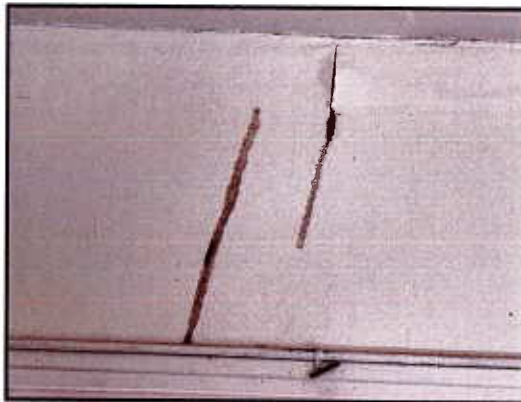


Photographie n°30. Me TACCONI (22/05/2026 15:33:21)





Photographie n°31. Me TACCONI (22/05/2026 15:33:34)



Photographie n°32. Me TACCONI (22/05/2026 15:33:37)



Photographie n°33. Me TACCONI (22/05/2026 15:33:53)

La salle de bain

Je constate que l'espace salle de bain est situé en face de la porte d'entrée du logement. Je relève la présence d'une ouverture permettant d'y accéder.

J'observe que le sol est recouvert d'un carrelage identique à celui présent dans l'entrée. Je note la présence d'un lavabo ancien sur colonne de couleur grise, équipé d'un mitigeur. Je constate également la présence d'une ancienne armoire de salle de bain fixée au mur. Je relève la présence d'un bac à douche intégré dans le sol ainsi que d'un ancien bidet.

Je note que les murs sont revêtus, sur toute leur partie basse jusqu'à une hauteur d'environ 1,60 mètre, d'un carrelage bleu. J'observe que la partie haute des murs est recouverte d'une peinture bleue ancienne. Je constate que le plafond est constitué de lambris bois comportant de nombreuses traces de moisissures.

Je relève que l'ensemble de cette pièce est en très mauvais état. Je note que le bac à douche présente des fissurations et que la bonde est manquante.

Je constate que la porte isoplane d'accès à cette pièce comporte un vitrage en partie centrale. Je relève la présence de traces de passage de termites ainsi que de sciure au pied de cette porte. Je note que l'ensemble des éléments bois de cette pièce présente d'importantes dégradations causées par les termites.





Photographie n°1. Me TACCONI (22/05/2026
15:34:15)



Photographie n°2. Me TACCONI (22/05/2026
15:34:24)



Photographie n°3. Me TACCONI (22/05/2026
15:34:26)



Photographie n°4. Me TACCONI (22/05/2026
15:34:31)



Photographie n°5. Me TACCONI (22/05/2026
15:34:34)



Photographie n°6. Me TACCONI (22/05/2026
15:34:38)





Photographie n°7. Me TACCONI (22/05/2026
15:34:41)



Photographie n°8. Me TACCONI (22/05/2026
15:34:45)



Photographie n°9. Me TACCONI (22/05/2026
15:34:47)



Photographie n°10. Me TACCONI (22/05/2026
15:34:51)



Photographie n°11. Me TACCONI (22/05/2026
15:34:53)



Photographie n°12. Me TACCONI (22/05/2026
15:34:56)





Photographie n°13. Me TACCONI (22/05/2026 15:35:07)



Photographie n°14. Me TACCONI (22/05/2026 15:35:10)



Photographie n°15. Me TACCONI (22/05/2026 15:35:14)



Photographie n°16. Me TACCONI (22/05/2026 15:35:21)



Photographie n°17. Me TACCONI (22/05/2026 15:35:23)



Photographie n°18. Me TACCONI (22/05/2026 15:35:24)

Le séjour

Je constate que, depuis l'entrée, sur le côté droit, une ouverture permet d'accéder à l'espace séjour.

J'observe que cette pièce est intégralement occupée par de vieux meubles, notamment plusieurs meubles en bois. Je relève, dès l'entrée, la présence d'un encadrement de porte totalement rongé par les termites, avec d'importants débris de bois présents au sol. Je note que l'ensemble des boiseries de cette pièce est intégralement grignoté par les termites.

Je constate que le sol est recouvert d'un carrelage ancien de couleur flamme, en mauvais état. J'observe que les murs sont recouverts de vieilles tapisseries. Je note que le plafond est habillé de planches de bois présentant, ici encore, de nombreuses traces de passage d'insectes xylophages. Je relève



notamment que la poutre centrale de la pièce, laquelle est coffrée, présente également ces mêmes traces.

Je constate que cette pièce comporte une fenêtre avec châssis bois et volets bois sur l'extérieur. Je relève que cette ouverture ne peut être manipulée en raison de la présence d'une quantité importante de meubles positionnés devant.

Je note que l'ensemble de cette pièce comporte la présence de termites en quantité très importante, ayant occasionné d'importants dégâts. J'observe que le plafond n'est pas droit et présente plusieurs défauts de planéité, notamment au-dessus du mur séparant le séjour de la pièce suivante.

Je constate qu'en face de la porte d'accès à cette pièce, correspondant à la photographie n°17, est présente une seconde ouverture donnant sur la pièce suivante située en enfilade. Je relève que les boiseries de l'encadrement de cette ouverture sont totalement rongées par les termites. Je note que les traces de leur passage sont visibles et que l'intégralité du bois est dégradée de part et d'autre du passage vers la pièce voisine.

Je constate enfin que cette pièce est intégralement encombrée par les objets qu'elle renferme.



Photographie n°1. Me TACCONI (22/05/2026 15:35:46)



Photographie n°2. Me TACCONI (22/05/2026 15:36:06)



Photographie n°3. Me TACCONI (22/05/2026 15:36:09)



Photographie n°4. Me TACCONI (22/05/2026 15:36:14)





Photographie n°5. Me TACCONI (22/05/2026
15:36:18)



Photographie n°6. Me TACCONI (22/05/2026
15:36:21)



Photographie n°7. Me TACCONI (22/05/2026
15:36:25)



Photographie n°8. Me TACCONI (22/05/2026
15:36:36)



Photographie n°9. Me TACCONI (22/05/2026
15:36:40)



Photographie n°10. Me TACCONI (22/05/2026
15:36:42)





Photographie n°11. Me TACCONI (22/05/2026
15:36:48)



Photographie n°12. Me TACCONI (22/05/2026
15:36:52)



Photographie n°13. Me TACCONI (22/05/2026
15:37:06)



Photographie n°14. Me TACCONI (22/05/2026
15:37:10)



Photographie n°15. Me TACCONI (22/05/2026
15:37:12)



Photographie n°16. Me TACCONI (22/05/2026
15:37:15)





Photographie n°17. Me TACCONI (22/05/2026 15:37:38)



Photographie n°18. Me TACCONI (22/05/2026 15:37:51)



Photographie n°19. Me TACCONI (22/05/2026 15:37:55)



Photographie n°20. Me TACCONI (22/05/2026 15:38:04)



Photographie n°21. Me TACCONI (22/05/2026 15:38:09)



Photographie n°22. Me TACCONI (22/05/2026 15:38:12)





Photographie n°23. Me TACCONI (22/05/2026 15:38:16)



Photographie n°24. Me TACCONI (22/05/2026 15:38:25)



Photographie n°25. Me TACCONI (22/05/2026 15:38:27)



Photographie n°26. Me TACCONI (22/05/2026 15:38:29)



Photographie n°27. Me TACCONI (22/05/2026 15:38:31)



Photographie n°28. Me TACCONI (22/05/2026 15:38:33)

La pièce avec la table ovale

Je constate que, dans le prolongement du séjour, se trouve une pièce située légèrement en contrebas du niveau du sol du séjour. Je relève, à l'entrée de cette pièce, la présence de deux marches permettant d'y accéder.

J'observe que, dans cette pièce, est stocké le plateau d'une table ovale. Je note également la présence de plusieurs meubles entreposés dans l'attente de leur déménagement.

Je constate la présence d'une ancienne porte entièrement rongée par les termites. Je relève également la présence d'une seconde porte permettant l'accès à la pièce voisine suivante.



J'observe la présence d'une fenêtre avec châssis bois. Je note que celui-ci présente une infestation par les termites avec présence de sciure ainsi que de multiples perforations visibles. Je relève que les volets extérieurs sont anciens et en très mauvais état.

Je constate la présence d'une quantité importante de meubles stockés dans cette pièce. J'observe que le sol est recouvert d'un lino très ancien en très mauvais état, posé sur une dalle en béton.

Je note que les murs sont composés de plâtre et de béton, recouverts de peintures également en très mauvais état.

Je constate que le plafond est recouvert de peinture blanche. Je relève, en partie centrale de la pièce, la présence d'un bloc néon.



Photographie n°1. Me TACCONI (22/05/2026 15:39:06)



Photographie n°2. Me TACCONI (22/05/2026 15:39:09)



Photographie n°3. Me TACCONI (22/05/2026 15:39:20)



Photographie n°4. Me TACCONI (22/05/2026 15:39:27)



Photographie n°5. Me TACCONI (22/05/2026 15:39:36)



Photographie n°6. Me TACCONI (22/05/2026 15:39:41)





Photographie n°7. Me TACCONI (22/05/2026
15:39:49)



Photographie n°8. Me TACCONI (22/05/2026
15:39:54)



Photographie n°9. Me TACCONI (22/05/2026
15:40:05)



Photographie n°10. Me TACCONI (22/05/2026
15:40:20)



Photographie n°11. Me TACCONI (22/05/2026
15:40:22)



Photographie n°12. Me TACCONI (22/05/2026
15:40:28)





Photographie n°13. Me TACCONI (22/05/2026 15:40:33)



Photographie n°14. Me TACCONI (22/05/2026 15:40:34)



Photographie n°15. Me TACCONI (22/05/2026 15:40:37)



Photographie n°16. Me TACCONI (22/05/2026 15:40:38)



Photographie n°17. Me TACCONI (22/05/2026 15:40:40)

La pièce suivante avec la porte détruite au sol.

Je constate que, depuis cette pièce, je franchis une porte postformée permettant d'accéder à une pièce supplémentaire entièrement vide.

J'observe, au sol, la présence des débris d'une ancienne porte. Je relève que les montants de celle-ci ont été rongés par les termites et que la porte est disposée à plat sur le sol, en plusieurs morceaux.

Je note que le sol de cette pièce est recouvert d'un ancien lino imitation parquet en très mauvais état,



lequel recouvre une dalle de béton brut. Je constate que les murs sont en placoplâtre, également en très mauvais état.

J'observe, en partie basse des murs, la présence de plinthes en bois intégralement rongées par les termites. Je relève que ces plinthes sont totalement détruites. Je note la présence de termites en grand nombre dans cette pièce.

Je constate que le plafond est recouvert de lambris bois en mauvais état. Je relève la présence de traces d'insectes xylophages au niveau du plafond. J'observe que le bois du plafond présente d'importantes dégradations liées au passage des termites.

Je note la présence d'une ancienne porte condamnée par un mur de briques. Je constate que cette porte est totalement rongée par les termites. Je relève la présence de multiples perforations traversantes au sein de cette porte.

J'observe que le mur de briques est situé le long de la façade droite de la maison. Je note, au sol, la présence d'excréments de souris en quantité importante ainsi que de débris de bois.

Je constate que le plafond est également rongé par les termites et présente des défauts de planéité.

Je relève la présence d'une ouverture équipée d'un encadrement et d'un châssis de fenêtre en bois. J'observe la présence de termites en très grande quantité ayant dégradé l'intégralité des huisseries. Je note enfin que les volets bois situés sur l'extérieur sont en très mauvais état.



Photographie n°1. Me TACCONI (22/05/2026
15:41:10)



Photographie n°2. Me TACCONI (22/05/2026
15:41:19)



Photographie n°3. Me TACCONI (22/05/2026
15:41:25)



Photographie n°4. Me TACCONI (22/05/2026
15:41:31)





Photographie n°5. Me TACCONI (22/05/2026
15:42:03)



Photographie n°6. Me TACCONI (22/05/2026
15:42:05)



Photographie n°7. Me TACCONI (22/05/2026
15:42:06)



Photographie n°8. Me TACCONI (22/05/2026
15:42:10)



Photographie n°9. Me TACCONI (22/05/2026
15:42:16)



Photographie n°10. Me TACCONI (22/05/2026
15:42:18)





Photographie n°11. Me TACCONI (22/05/2026
15:42:31)



Photographie n°12. Me TACCONI (22/05/2026
15:42:45)



Photographie n°13. Me TACCONI (22/05/2026
15:42:46)



Photographie n°14. Me TACCONI (22/05/2026
15:42:50)



Photographie n°15. Me TACCONI (22/05/2026
15:43:01)



Photographie n°16. Me TACCONI (22/05/2026
15:43:02)





Photographie n°17. Me TACCONI (22/05/2026
15:43:09)



Photographie n°18. Me TACCONI (22/05/2026
15:43:10)



Photographie n°19. Me TACCONI (22/05/2026
15:43:19)



Photographie n°20. Me TACCONI (22/05/2026
15:43:25)



Photographie n°21. Me TACCONI (22/05/2026
15:43:32)



Photographie n°22. Me TACCONI (22/05/2026
15:43:39)





Photographie n°23. Me TACCONI (22/05/2026 15:43:46)

Le dégagement sur la droite de la cuisine

Je constate que, sur le côté droit de l'espace cuisine, une porte isoplane permet d'accéder à un dégagement.

J'observe que le sol de ce dégagement est recouvert de nombreux débris de bois. Je relève que le plafond de cet espace s'est partiellement effondré. Je note que les éléments bois visibles présentent des dégradations très importantes liées au passage des termites.

Je constate que l'ensemble de cet espace est en très mauvais état. J'observe que les murs sont recouverts d'une ancienne tapisserie. Je relève, sur le côté gauche, la présence d'une zone partiellement carrelée au mur.

Je note également, sur le côté droit, la présence d'un ancien espace de rangement. J'observe que cet espace comporte des murs en béton brut ainsi qu'un sol recouvert de carreaux d'argile.

Je constate que l'ensemble est en très mauvais état. Je relève que le plafond s'est partiellement effondré et que l'ensemble présente des désordres importants. J'observe la présence d'une poutre particulièrement dégradée par les termites. Je note que cette poutre présente des atteintes structurelles importantes et qu'elle menace de tomber.



Photographie n°1. Me TACCONI (22/05/2026 15:46:30)



Photographie n°2. Me TACCONI (22/05/2026 15:46:41)





Photographie n°3. Me TACCONI (22/05/2026
15:46:45)



Photographie n°4. Me TACCONI (22/05/2026
15:46:51)



Photographie n°5. Me TACCONI (22/05/2026
15:46:58)



Photographie n°6. Me TACCONI (22/05/2026
15:47:00)



Photographie n°7. Me TACCONI (22/05/2026
15:47:06)



Photographie n°8. Me TACCONI (22/05/2026
15:47:10)



Photographie n°9. Me TACCONI (22/05/2026
15:47:16)



Photographie n°10. Me TACCONI (22/05/2026
15:47:18)



Photographie n°11. Me TACCONI (22/05/2026
15:47:21)



Photographie n°12. Me TACCONI (22/05/2026
15:47:26)



Photographie n°13. Me TACCONI (22/05/2026
15:47:28)



Photographie n°14. Me TACCONI (22/05/2026
15:47:37)





Photographie n°15. Me TACCONI (22/05/2026 15:47:45)

La pièce de l'autre côté du dégagement qui permet d'accéder au sanitaire au garage et à la dernière pièce sur le côté gauche de la maison.

Je constate que, depuis le dégagement, une ouverture permet d'accéder à une pièce supplémentaire.

J'observe que les encadrements de cette ouverture sont intégralement rongés par les termites. Je relève que les insectes ont dévoré la totalité des éléments bois, de sorte qu'il n'en subsiste pratiquement plus. L'ensemble de l'encadrement apparaît entièrement dégradé.

Dans cette pièce, je note, sur le côté gauche, la présence du compteur électrique de type Linky ainsi que d'un boîtier à fusibles.

J'observe que les différents éléments bois présents dans cet espace sont fortement dégradés par les termites. Je constate, au sol, la présence d'un revêtement de type lino imitation parquet recouvrant une dalle de béton.

Je relève que l'ensemble des bois présents dans cette pièce a été dévoré.

J'observe, au-dessus de la porte ouvrant vers le garage, la présence de cordonnets caractéristiques signalant le passage et la présence de termites en quantité importante. Je constate ici encore que les bois sont intégralement rongés.

Je note également la présence d'une porte ouvrant sur le cabinet de toilettes. L'ensemble apparaît en très mauvais état. J'observe que les murs sont constitués de plaques de plâtre recouvertes d'ancienne tapisserie. Le sol est recouvert de carrelage. Je relève la présence d'un ancien cabinet de toilettes.

Je constate que la porte isoplane présente diverses dégradations visibles en façade.

Enfin, sur le côté droit de cette pièce, je note la présence d'une porte permettant l'accès au garage de la maison.





Photographie n°1. Me TACCONI (22/05/2026
15:48:43)



Photographie n°2. Me TACCONI (22/05/2026
15:48:53)



Photographie n°3. Me TACCONI (22/05/2026
15:48:56)



Photographie n°4. Me TACCONI (22/05/2026
15:48:59)



Photographie n°5. Me TACCONI (22/05/2026
15:49:04)



Photographie n°6. Me TACCONI (22/05/2026
15:49:07)





Photographie n°7. Me TACCONI (22/05/2026
15:49:13)



Photographie n°8. Me TACCONI (22/05/2026
15:49:22)



Photographie n°9. Me TACCONI (22/05/2026
15:49:36)



Photographie n°10. Me TACCONI (22/05/2026
15:49:43)



Photographie n°11. Me TACCONI (22/05/2026
15:49:50)



Photographie n°12. Me TACCONI (22/05/2026
15:49:54)





Photographie n°13. Me TACCONI (22/05/2026 15:49:57)



Photographie n°14. Me TACCONI (22/05/2026 15:49:59)



Photographie n°15. Me TACCONI (22/05/2026 15:50:16)

Le garage de la maison

Je constate que le passage permettant d'accéder au garage comporte une porte dont les montants sont encadrés par plusieurs poteaux en bois disposés en renfort du plafond.

J'observe que le plafond de cet espace est constitué de lames de bois. Je note également la présence d'un escalier permettant l'accès au grenier de la maison.

Je constate que le garage est lui aussi en très mauvais état général.

J'observe que les murs sont réalisés en pierre apparente. Je relève la présence de divers objets et matériaux entreposés dans cet espace, notamment du bois de chauffage, un ancien canapé ainsi qu'un véhicule automobile de marque Renault Clio, de couleur bleue, immatriculé 1696 VB 47. Je note que le véhicule apparaît sale au moment de mes constatations.

Je constate également la présence de quantités importantes de bois de construction stockées dans le garage. À première vue, ces matériaux ne semblent pas présenter d'atteintes majeures liées aux termites, ou apparaissent à tout le moins moins dégradés que les autres éléments bois de l'immeuble.

J'observe, le long de la façade droite de la maison, une porte coulissante métallique permettant l'accès direct à cet espace garage, depuis l'extérieur.

Je note que l'ensemble du plafond du garage est constitué de poutres en bois de forte section.



J'observe également la présence de traces de passage d'insectes xylophages et de termites au niveau des planches constituant le plancher situé au-dessus (au niveau du grenier).

Je relève que certains chevrons apparaissent particulièrement dégradés et sont, par endroits, totalement sectionnés sous l'effet des termites.

Je constate également la présence de nids de frelons positionnés sous les poutres.

J'observe enfin plusieurs traces d'infiltration au niveau du plafond du garage. Je relève que certains bois sont imprégnés d'eau et présentent des traces visibles de moisissures ainsi que le développement de champignons.

L'ensemble du garage apparaît globalement en très mauvais état au moment de mes constatations.



Photographie n°1. Me TACCONI (22/05/2026 15:50:33)



Photographie n°2. Me TACCONI (22/05/2026 15:50:35)



Photographie n°3. Me TACCONI (22/05/2026 15:50:41)



Photographie n°4. Me TACCONI (22/05/2026 15:50:43)





Photographie n°5. Me TACCONI (22/05/2026
15:50:48)



Photographie n°6. Me TACCONI (22/05/2026
15:50:55)



Photographie n°7. Me TACCONI (22/05/2026
15:51:01)



Photographie n°8. Me TACCONI (22/05/2026
15:51:07)



Photographie n°9. Me TACCONI (22/05/2026
15:51:11)



Photographie n°10. Me TACCONI (22/05/2026
15:51:23)





Photographie n°11. Me TACCONI (22/05/2026 15:51:28)



Photographie n°12. Me TACCONI (22/05/2026 15:51:37)



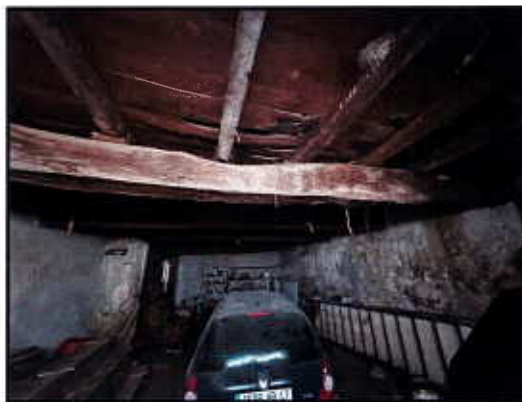
Photographie n°13. Me TACCONI (22/05/2026 15:51:40)



Photographie n°14. Me TACCONI (22/05/2026 15:51:50)



Photographie n°15. Me TACCONI (22/05/2026 15:51:52)



Photographie n°16. Me TACCONI (22/05/2026 15:51:58)





Photographie n°17. Me TACCONI (22/05/2026
15:52:03)



Photographie n°18. Me TACCONI (22/05/2026
15:52:16)



Photographie n°19. Me TACCONI (22/05/2026
15:52:24)



Photographie n°20. Me TACCONI (22/05/2026
15:52:35)



Photographie n°21. Me TACCONI (22/05/2026
15:52:42)



Photographie n°22. Me TACCONI (22/05/2026
15:52:44)





Photographie n°23. Me TACCONI (22/05/2026
15:52:56)



Photographie n°24. Me TACCONI (22/05/2026
15:52:59)

Le grenier

Je constate, depuis le garage, la présence d'un escalier permettant l'accès au grenier de la maison.

J'observe que cet escalier est constitué de marches en bois présentant des dégradations partielles liées au passage d'insectes xylophages et de termites.

Je relève que l'ensemble de cet escalier est en très mauvais état.

Je constate qu'il m'est impossible de circuler sur la surface du grenier en raison de la présence de termites en quantité très importante, lesquels ont fortement dégradé et, par endroits, totalement dévoré le plancher bois.

J'observe que de nombreuses planches de type palettes ont été disposées au sol afin de tenter de renforcer le plancher particulièrement altéré.

Je note également la présence d'une ancienne charpente en mauvais état général.

Je constate que la couverture, composée de tuiles sur support bois, présente de multiples désordres, notamment des ouvertures et des trous visibles.

J'observe la présence de traces d'infiltrations importantes venant aggraver l'état général de la structure.

Je relève que l'ensemble du grenier et de ses éléments constitutifs présente un état de dégradation avancé.



Photographie n°1. Me TACCONI (22/05/2026
15:53:22)



Photographie n°2. Me TACCONI (22/05/2026
15:53:28)





Photographie n°3. Me TACCONI (22/05/2026
15:53:31)



Photographie n°4. Me TACCONI (22/05/2026
15:53:39)



Photographie n°5. Me TACCONI (22/05/2026
15:53:55)



Photographie n°6. Me TACCONI (22/05/2026
15:53:57)



Photographie n°7. Me TACCONI (22/05/2026
15:54:01)



Photographie n°8. Me TACCONI (22/05/2026
15:54:08)





Photographie n°9. Me TACCONI (22/05/2026
15:54:11)



Photographie n°10. Me TACCONI (22/05/2026
15:54:19)



Photographie n°11. Me TACCONI (22/05/2026
15:54:24)



Photographie n°12. Me TACCONI (22/05/2026
15:54:35)



Photographie n°13. Me TACCONI (22/05/2026
15:54:42)



Photographie n°14. Me TACCONI (22/05/2026
15:54:45)





Photographie n°15. Me TACCONI (22/05/2026 15:54:48)



Photographie n°16. Me TACCONI (22/05/2026 15:54:54)



Photographie n°17. Me TACCONI (22/05/2026 15:55:01)



Photographie n°18. Me TACCONI (22/05/2026 15:55:10)



Photographie n°19. Me TACCONI (22/05/2026 15:55:14)

La pièce à l'extrémité du bâtiment qui comporte les pièces détachées de voiture

Je constate qu'à l'extrémité du bâtiment se situe une dernière pièce.

J'observe la présence, dans cette pièce, d'un ensemble de type bibliothèque fixé au mur.

Je relève que cette pièce est encombrée de pièces automobiles désossées et démontées, comprenant notamment des sièges, un pare-brise ainsi qu'une portière. Je note également la présence d'un vieux



matelas ainsi que de nombreux débris et détritus répartis sur l'ensemble de la surface.

Je constate que le plafond, constitué de lambris bois, s'est partiellement effondré. J'observe que les éléments bois sont fortement dégradés par l'action des termites, lesquels apparaissent toujours en activité. Je relève que l'état du plafond nécessite une reprise intégrale.

Je note la présence d'une fenêtre donnant sur une rue perpendiculaire à la rue de l'Église. J'observe que cette ouverture est équipée de volets bois de couleur verte, de type accordéon, situés sur l'extérieur.

Je constate que cette fenêtre comporte quatre vantaux avec deux ouvrants permettant une vue sur la rue voisine.

J'observe que la partie basse de la pièce est recouverte de lambris bois, correspondant à une ancienne configuration de type salon.

Je relève que la partie haute des murs est recouverte de tapisseries à motifs floraux, notamment des motifs de roses.

Je constate la présence de termites en quantité importante dans cette pièce. J'observe que ces insectes ont dégradé les boiseries et certaines zones végétalisées ou boisées, notamment depuis l'accès en provenance de la pièce voisine située sur la gauche.

Je note la présence de débris répartis sur l'ensemble de la surface de cette pièce, laquelle est en état de désordre généralisé.



Photographie n°1. Me TACCONI (22/05/2026 15:57:14)



Photographie n°2. Me TACCONI (22/05/2026 15:57:23)



Photographie n°3. Me TACCONI (22/05/2026 15:57:26)



Photographie n°4. Me TACCONI (22/05/2026 15:57:38)





Photographie n°5. Me TACCONI (22/05/2026
15:57:39)



Photographie n°6. Me TACCONI (22/05/2026
15:57:42)



Photographie n°7. Me TACCONI (22/05/2026
15:57:48)



Photographie n°8. Me TACCONI (22/05/2026
15:57:51)



Photographie n°9. Me TACCONI (22/05/2026
15:57:58)



Photographie n°10. Me TACCONI (22/05/2026
15:58:02)





Photographie n°11. Me TACCONI (22/05/2026 15:58:09)



Photographie n°12. Me TACCONI (22/05/2026 15:58:17)



Photographie n°13. Me TACCONI (22/05/2026 15:58:28)



Photographie n°14. Me TACCONI (22/05/2026 15:58:29)



Photographie n°15. Me TACCONI (22/05/2026 15:58:32)



Photographie n°16. Me TACCONI (22/05/2026 15:58:36)





Photographie n°17. Me TACCONI (22/05/2026 15:58:38)



Photographie n°18. Me TACCONI (22/05/2026 15:58:48)



Photographie n°19. Me TACCONI (22/05/2026 15:58:59)



Photographie n°20. Me TACCONI (22/05/2026 15:59:09)



Photographie n°21. Me TACCONI (22/05/2026 15:59:11)

Les observations générales sur le bien.

Le bien supporte une servitude de passage de canalisation:

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit de passage d'une canalisation souterraine des eaux usées.



DÉSIGNATION DES BIENS:

I. FONDS SERVANT

Propriétaires

Monsieur Daniel BATISTA LUCIO et Mademoiselle Carine BONICKI,

ACQUEREURS au présent acte, susnommés, domiciliés et qualifiés.

Désignation cadastrale

A SOS (LOT-ET-GARONNE) 47170 2 rue de l'Eglise,

Parcelle AB n°602, d'une superficie de deux ares quatre vingt trois centiares

(00ha 02a 83ca), objet du présent acte

Origine de propriété

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les
présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

II. FONDS DOMINANT

Propriétaires

Monsieur Nicolas LOISEAU et Madame Pauline AMBLIN (LAMBIN VL. BIA), intervenants

susnommés, domiciliés et qualifiés en tête des présentes

Désignation cadastrale

A SOS (LOT-ET-GARONNE) 47170 Place Emmanuel Delbousquet,

Parcelle AB n° 218, d'une superficie de deux ares vingt cinq centiares (00ha

02a 25ca)

Origine de propriété

Acquisition suivant acte reçu par Maître François BERNARD, notaire à MEZIN le 30 décembre 2010
publié au service de la publicité foncière d'AGEN 1, le 17 janvier 2011 volume 2011P, numéro 224.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Ce droit de passage s'exercera à l'emplacement et aux dimensions de l'actuelle canalisation existant



sur le bien vendu, à 40 à 60 cm de profondeur, telle que son emprise est figurée en teinte bleue au plan ci-joint approuvé par les parties.

Le propriétaire du fonds dominant l'entretiendra à ses frais exclusifs.

Il devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant

tous travaux de réparations ou de remplacement à l'existant, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

L'assainissement.

L'immeuble est raccordé au réseau d'assainissement, mais la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur, n'est pas garantie.

Le marché immobilier sur Sos est relativement faible avec des prix bas.

La maison objet du présent procès-verbal descriptif a une surface utile développée pondérée avoisinant les 67 m². A cela, il convient de rajouter le garage et le jardinet, elle est totalement infestée par les termites, et particulièrement dégradée.

CONSTRUCTION

Information non disponible.

Type assainissement - tout à l'égout.

Electricité + 15 ans (plus de 15 ans)

SINISTRE.

Information non disponible.

Le nom de la compagnie assurant l'immeuble : Information non disponible.

Dette à l'égard de l'assurance? Information non disponible.

FISCALITE

Taxe foncière – Information non disponible.

Cette maison a fait l'objet d'une évaluation à dire d'expert en 2020, alors qu'elle était déjà très



dégradée.

Depuis lors, le marché immobilier sur la commune de SOS a connu une très légère augmentation entre 10 et 20%, mais le bien a continué de se dégrader, notamment en raison de

la présence de termites.

Valeur Estimée de l'immeuble.

La valeur approximative de l'immeuble, sans aucun engagement de ma part, notamment compte tenu des importants travaux et des changements de boiseries, de poutres, de chevrons, d'encadrements de portes, d'encadrements de fenêtres, etc... d'un traitement à réaliser sur tout le bâtiment, peut être estimée à la même valeur que celle retenue par l'expert en 2020, soit la somme de **12 500 €uros**.

La SAS DIAG AUDIT AQUITAINE VR, diagnostiqueur, réalise les diagnostics.

SIGNATURE DE LA PERSONNE PRESENTE



Monsieur Maxime ROUTABOUL
diagnostiqueur
DIAG AUDIT AQUITAINE VR

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 64 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Coût de l'acte

Les articles font référence
au Code de Commerce

Émoluments (Art A444-10)	221,36 €
Émoluments (Art A444-18)	300,60 €
Déplacement (Art R. 444-48)	9,40 €
Sous total HT	531,36 €
TVA à 20%	106,27 €
TOTAL TTC	637,63 €



Fabrice TACCONI
Commissaire de Justice

