

**SELARL  
Y.CHENIVESSE E.GOUYARD L.CHALLAL**

**COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES**

Compétence sur Dépt. 03 – 15 – 43 – 63 – Pour activités du monopole  
Compétence Nationale- pour activités hors monopole (Constats, recouvrement amiable)

**12 Rue des Planches  
03800 GANNAT**

**04.70.90.12.52**

**37 Place de la République  
03120 LAPALISSE**

[contact@lexauvergne.com](mailto:contact@lexauvergne.com)

[www.lexauvergne.com](http://www.lexauvergne.com)



**PROCES VERBAL DESCRIPTIF**

**SECOND ORIGINAL**



A la demande de : SAS EOS France / [REDACTED]

En date du 28.05.2025

**SELARL CHENIVESSE – GOUYARD – CHALLAL**

**Commissaires de Justice Associés**

Tel : 04.70.90.12.52

adresse mail : [contact@lexauvergne.com](mailto:contact@lexauvergne.com)

site : [www.lexauvergne.com](http://www.lexauvergne.com)



*siège social*  
12 Rue des Planches  
03800 GANNAT

*bureau annexe*  
37 Place de la République  
03120 LAPALISSE

## **PROCES-VERBAL DESCRIPTIF**

**LE VINGT-HUIT MAI DEUX MILLE VINGT-CINQ**

SELARL Yves CHENIVESSE – Emmanuelle GOUYARD – Laëtitia CHALLAL  
Commissaires de Justice Associés  
12 Rue des Planches  
03800 GANNAT

A la demande de :

**LA SAS EOS France**, Société par actions simplifiées, immatriculée au registre du Commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 488 825 217, ayant son siège social 74 rue de la Fédération – 75015 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Agissant en vertu d'une lettre de désignation en date du 21 novembre 2024 en qualité de représentant – recouvreur du Fonds Commun de Titrification FEDINVEST III, représenté par la société FRANCE TITRISATION, Société par Actions Simplifiées, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 353 053 531, ayant son siège social 1 Boulevard Haussmann 75009 PARIS.

Le Fonds Commun de Titrification FEDINVEST III, représenté par la société FRANCE TITRISATION, venant aux droits de la SOCIETE GÉNERALE, Société Anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222, ayant son siège social 29 Boulevard Haussmann 75009 PARIS, suivant acte de cession de créances en date du 19 novembre 2024.

Ayant pour Avocat postulant et constitué : Maître FUZET François, Avocat au Barreau de CUSSET-VICHY, membre de la SCP HUGUET – BARGE - CAISERMAN - FUZET, demeurant 4 rue de la Comédie, Résidence la Pléiade – bâtiment D à CUSSET (03300), au Cabinet duquel il est fait élection de domicile.

Et ayant pour Avocat plaidant : Maître Matthieu ROQUEL, Membre du Cabinet AXIENS AVOCATS – SCP AXIOJURIS-LEXIENS, Avocat associé au Barreau de LYON, demeurant Le Britannia - Bâtiment A – 20 Boulevard Eugène Deruelle 69003 LYON.

Agissant en vertu :

De la copie exécutoire à ordre d'un acte authentique reçu le 31 Janvier 2012, par Maître Lionel LAFFAY, Notaire à SAINT YORRE (Allier), contenant deux prêts d'un montant total de CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (175 000.00 €).

Des articles R 322-1 à R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution autorisant le Commissaire de Justice à dresser un procès-verbal de description des biens immobiliers saisis.

Et faisant suite à un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte du 6 Mai 2025 par la SELARL CHENIVESSE-GOUYARD-CHALLAL à la [REDACTED].

L'Etude de Commissaires de Justice Associés, ayant son siège social, 12 Rue des Planches à GANNAT (03800), est chargée par la requérante de dresser le procès-verbal de description du bien immobilier appartenant à :

[REDACTED], Société Civile Immobilière, immatriculée au registre du Commerce et des sociétés de Cusset sous le numéro 537 525 628 dont le siège social est situé la Pépie 03120 BILLEZOIS.

<u>Immeuble saisi situé :</u>	14 Bis Place de la République 03120 LAPALISSE

*Je soussignée, Laëtitia CHALLAL, Commissaire de Justice Associée  
de la SELARL CHENIVESSE-GOUYARD-CHALLAL*

Afin de procéder à la description du bien immobilier situé à l'adresse ci-dessus, je me suis rendue :

Commune de :	LAPALISSE
Canton :	LAPALISSE
Département :	ALLIER

Où là étant, à compter de 9 heures, j'ai procédé aux constatations qui vont suivre en présence de :

- Monsieur BOICHÉ Olivier, pour BPA EXPERTISES, chargé de l'établissement des diagnostics immobiliers.
- Monsieur NERON Romain, pour AUDITWELL, chargé de l'audit énergétique.
- Monsieur BERTHE Nans et Monsieur ROBERT Dérick, pour le SIVOM VAL DE BESBRE, chargés des diagnostics assainissement.

- Madame VIGIER Marine, représentant Monsieur PATIN Lucas, preneur du local commercial, rez-de-chaussée droite, exploitant un kebab.
- Monsieur LEFEBVRE Kévin, salarié et représentant « MA FRANCE NATURE », preneur du local commercial, rez-de-chaussée gauche, exploitant une boucherie.
- Madame BOUAGADA Kaïna, locataire premier étage gauche.
- Monsieur RAGUENEAU Jordy, locataire premier étage droite.
- Monsieur et Madame MOMPERTUIS Bruno et Brigitte, représentants leur fille, MOMPERTUIS Maud, locataire deuxième étage gauche.
- Madame ANCELOT Sarah et Monsieur MATHIOTTE Julien, locataire deuxième étage droite.

*Tous les occupants ont été informés de mes nom, prénom et qualité, ainsi que la nature de mon intervention. Tous acceptent de laisser pénétrer les intervenants et moi-même dans les locaux.*

## CONSTATATIONS

### I - Propriétés et références cadastrales

Le bien est situé sur la commune de LAPALISSE (03120) et cadastrés :

Section	N°	Adresse	Nature	Contenance
BR	367	A l'angle du 14 Bis Place de la République et de la rue du Lieutenant Négrier	Terrain bâti	0 ha 4 a 64 ca
			Total	0 ha 4 a 64 ca

### II – Situation géographique et environnement

La parcelle est située sur la commune de LAPALISSE (03120), à :

- 26 Km de VICHY.
- 47 Km de MOULINS.
- 43 Km de DIGOIN.
- 94 Km de CLERMONT FERRAND.

Nombre d'habitants : 3127.

Commerces : Lapalisse est le chef-lieu du Canton, au centre de plusieurs communes rurales, de sorte qu'elle bénéficie de nombreux commerces et d'une activité économique et touristique développée (un Intermarché, un Carrefour Market, un Macdonald, restaurants, coiffeurs, barbiers, pompes funèbres, fleuristes, tabacs, médecins, etc).

Ecole : La commune bénéficie d'écoles maternelle, élémentaire et d'un collège.

### III – Situation locative

- Le bien constitué de six lots est actuellement loué, étant précisé qu'un locataire n'est pas à jour de ses loyers.

### IV – Description générale du bien

- Le bien est composé d'un immeuble, d'une cour arrière avec dépendances et caves. Il est situé au centre-ville de Lapalisse.

#### ***1) Aspect général du bâtiment***

- Etat d'ensemble : Bâtiment ancien.
- Surface habitable : - Local boucherie : 106,90 m<sup>2</sup> ;  
 - local kebab : 50,38 m<sup>2</sup> ;  
 - premier étage gauche : 48,29 m<sup>2</sup> ;  
 - premier étage droite : 56,85 m<sup>2</sup> ;  
 - deuxième étage gauche : 47,61 m<sup>2</sup> ;  
 - deuxième étage droite : 56,49 m<sup>2</sup> ;  
**soit un total de 366,52 m<sup>2</sup>.**

Tous les appartements sont traversants, orientés Est/Ouest.

- Chauffage : Plusieurs modes de chauffage coexistent (climatisation, électrique, gaz de ville).
- Date de construction : non communiqué par le débiteur saisi, mais en tout état de cause supérieure à 5 ans.
- Vitrage : L'ensemble du bâtiment est équipé en huisseries, châssis pvc avec double vitrage, sauf les huisseries des locaux communs qui sont anciennes, châssis bois simple vitrage.
- Tout à l'égout : se reporter au diagnostic assainissement du Sivom Vallée de la Besbre.

#### ***2) Aspect extérieur du bâtiment***

- Façade : Côté rue, Est et Nord, la façade est crépie avec pierres apparentes sur le pourtour des fenêtres. Balustrades aux abords du toit. Deux balcons au premier étage. Côté cour, Ouest, la façade est crépie avec un revêtement ancien, des manques sont visibles, l'état de la façade est beaucoup plus sommaire.
- Volets : Variables selon les lots, certains sont roulants manuels, d'autres sont persiennes métalliques, d'autres enfin sont volets bois pliants.
- Toiture : Le toit terrasse est cerné d'une balustrade béton, le tout en mauvais état avec d'importantes dégradations sur les balustres et sur les cheminées. La verrière protégeant l'escalier accédant au toit est cassé.
- Cheneaux et descentes d'eaux pluviales : Zinc.

### 3) Environnement

- Portail: La parcelle est close par un portail métallique deux battants donnant rue Colonel Negrier. Peinture ancienne avec traces de rouille.
- Servitude: Non communiquée.
- Mitoyenneté: Côté Sud avec le bâtiment sis 18 Place de la République et côté Ouest avec le bâtiment sis 3 rue du Lieutenant Negrer.
- Sous-sol: Caves sous le bâtiment. L'une est accessible depuis la cour arrière, mais inondée lors de mon intervention. Les autres sont accessibles depuis l'escalier des parties communes, sol en terre battue, murs en brique.
- Garages et dépendances: Plusieurs dépendances situées dans la cour, à l'arrière du bâtiment, état ancien.
- Taxe foncière: non communiqué par le débiteur saisi.







#### ***4) Descriptif intérieur du bâtiment***

### **PREMIER LOT** **REZ DE CHAUSSÉE DROITE**

**Local exploité à usage de kebab (50,38 m<sup>2</sup>)**

*Pour accéder à ce local, je suis accompagnée par Madame VIGIER Marine, compagne de Monsieur PATIN Lucas, preneur au bail, exploitant le kebab sous l'enseigne « L'INSTANT KEBAB ».*

Accès par une porte châssis bois vitrée donnant sur une salle de restaurant, avec deux vitrines de part et d'autre de la porte, le tout en simple vitrage. Une imposte en verre cathédrale au-dessus de la porte.

- Sol : Linoléum.
- Murs : Peinture, état d'usage. Faïence sur la longueur du plan de travail côté cuisine. Dans la salle de restaurant, façade Nord, une imposte en verre cathédrale en trois parties apporte de la luminosité.
- Plafond : Des dalles dont certaines sont éclairantes, et un point lumineux.

#### ***Équipements :***

- Chauffage assuré par une cassette de climatisation de marque PANASONIC dont la commande générale est fixée au mur. Le groupe extérieur est fixé sur la façade Ouest, côté cour.
- Une bouche d'aération est visible à côté de la porte intérieure rejoignant le couloir des communs.
- Une pièce à usage de WC avec lave-main est close par une porte en bois. Elle comprend un WC en faïence blanche avec lave-main inox, éclairage par un spot au plafond.

La locataire me précise que l'ensemble du matériel de cuisine présent dans le local appartient et a été installé par le preneur.





## DEUXIEME LOT REZ DE CHAUSSÉE GAUCHE

**Local boucherie (106,90 m<sup>2</sup>)**

Pour accéder à ce local, je suis accompagnée par Monsieur LEFEBVRE Kévin, salarié de « Ma France Nature », preneur au bail, exploitant le commerce de Boucherie.

Accès par une porte vitrée quatre pans.

### Magasin :

- Sol : Carrelage, dont certains carreaux sont cassés.
- Murs : Faïence intégrale.
- Plafond : Dalles dont huit sont lumineuses. Quatre spots éclairage de vitrine.

A droite une double porte avec fermeture à clef permet l'accès au couloir des communs de l'immeuble. Face à l'entrée, à gauche, se trouve une chambre froide avec une porte et un passe-plat. Face à l'entrée, à droite, une porte en bois permet d'accéder à l'arrière cuisine.

### Arrière cuisine :

- Sol : Carrelage ancien.
- Murs : Papier peint ancien, état sale. Toile de verre et faïence côté plonge.
- Plafond : Peinture écaillée. Un point lumineux.

### Équipement :

- Un radiateur électrique

A l'arrière, une porte vitrée en bois, état ancien, donne sur une véranda.

La véranda est entièrement vitrée, certains éléments de la toiture sont cassés.

Au sol, béton usagé.  
Les montants métalliques sont rouillés.  
La véranda comporte un point d'eau.  
Eclairage assuré par un globe lumineux  
Le cheneau extérieur est cassé.

Depuis la véranda, une porte pvc avec verre cathédrale permet l'accès dans la cour arrière du bâtiment.









Le local commercial boucherie bénéficie également d'une ancienne cuisine accessible depuis la cour arrière du bâtiment.

Cette pièce est close par une porte châssis pvc, vitrée avec imposte en partie haute.

Au sol, carrelage dans un état très dégradé, notamment sur le pourtour des grilles d'évacuation. Les murs sont en faïence ancienne.

Cet espace comprend une chaudière ancienne de marque ELM LE BLANC, une chambre froide ancienne et une pièce au fond à droite, le tout dans un état dégradé, non utilisé depuis de nombreuses années.





## TROISIÈME LOT

### PREMIER ÉTAGE GAUCHE

#### Appartement (48,29 m<sup>2</sup>)

*Pour accéder à ce lot, je suis accompagnée par Madame BOUAGADA Kaïna, locataire présente.*

Dans cet appartement, le mode de chauffage est électrique. Les huisseries sont en pvc, châssis blanc, double vitrage.

#### Entrée

Accès au couloir d'entrée par une porte pvc.

- Sol : Linoléum. Dégradation au fond du couloir.
- Murs : Papier peint, en partie arrachée, perforations à proximité de la cuisine.
- Plafond : Papier peint.

Équipements :

- Le disjoncteur principal.
- Un interphone non fonctionnel.

#### Première chambre à droite

Accès par une porte en bois.

- Sol : Linoléum.
- Murs : Papier peint.
- Plafond : Peinture.

Équipement :

- Une porte fenêtre avec persiennes métalliques donnant sur un balcon orienté Est.

#### Salon

Accès par une porte en bois.

- Sol : Linoléum, état d'usage.
- Murs : Papier peint. Présence de traces de moisissure sur le mur Nord.
- Plafond : Crépi peint.

Équipements :

- Un radiateur électrique.
- Une porte fenêtre avec persienne métallique donnant sur le balcon filant correspondant avec celui de la chambre.

#### Salle d'eau

Accès par une porte en bois.

- Sol : Linoléum.
- Murs : Toile de verre et faïence sur le pourtour du lavabo.

➤ Plafond : Toile de verre peinte. Un point lumineux.

Équipements :

- Une fenêtre verre cathédrale avec une ouverture à glissière.
- Un WC faïence blanche.
- Une cabine de douche.
- Un lavabo.
- Un radiateur.

**Deuxième chambre à gauche**

Accès par une porte en bois.

➤ Sol : Linoléum.

➤ Murs : Papier peint.

➤ Plafond : Crépi peint. Un point lumineux.

Équipements :

- Une fenêtre deux battants sans volet.
- Un radiateur électrique.
- Un ballon d'eau chaude, de marque PACIFIC.

**Cuisine**

Accès par une porte en bois avec un vitrage central.

➤ Sol : Linoléum.

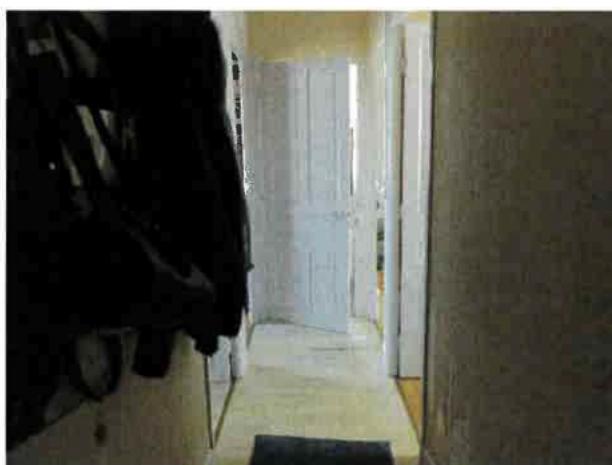
➤ Murs : Papier peint, ancien.

➤ Plafond : Peinture. Un point lumineux avec ampoule.

Équipements :

- Un radiateur électrique.
- Une fenêtre deux battants avec volet roulant manuel.
- Un point d'eau avec faïence ancienne sur le pourtour, évier un bac inox.
- Une ligne de meubles haut et bas de cuisine, façade blanche.

*Il convient de préciser que la locataire fait état de problème d'humidité dans l'appartement.*











## QUATRIEME LOT PREMIER ÉTAGE DROITE

Appartement (56,85 m<sup>2</sup>)

Pour accéder à ce lot, je suis accompagnée par Monsieur RAGUENEAU Jordy, locataire présent.

Dans cet appartement, le mode de chauffage est au gaz de ville. Les huisseries sont en pvc, châssis blanc, double vitrage.

### Entrée

Accès depuis le palier par une porte pvc.

- Sol : Linoléum usagé.
- Murs : Papier peint usagé.
- Plafond : Dalles de plafond.

#### Équipement :

- Un interphone non fonctionnel.

## Chambre à droite

Accès par une porte en bois ancienne.

- Sol : Linoléum.
- Murs : Papier peint, état usagé.
- Plafond : Crépi peint.

Équipements :

- Un radiateur avec robinet thermostatique.
- Une fenêtre avec volet roulant manuel.

## Cuisine

Accès par une porte en bois ancienne.

- Sol : Linoléum.
- Murs : Peinture, état d'usage. Présence d'une fissure. Faïence sur le pourtour de la partie cuisine et du côté du point d'eau.
- Plafond : Dalles de plafond. Un point lumineux.

Équipements :

- Un ensemble de meubles de cuisine haut et bas, état moyen.
- Un évier un bac ancien en faïence blanche sur un meuble deux portes, dégradé.
- Une chaudière de marque CHAFFOTTEUX.
- Un radiateur avec robinet thermostatique.
- Une porte-fenêtre donnant sur un balcon. Elle est équipée d'un volet roulant manuel hors service.
- Le balcon a été en partie fermé par le locataire à l'aide de panneaux pvc translucides.

## WC/salle d'eau

Accès par une porte en bois ancienne.

- Sol : Linoléum ancien.
- Murs : Papier peint et faïence.
- Plafond : Dalles.

Équipements :

- Une VMC hors service.
- Un bac à douche ancien cassé.
- Un WC sur pied en faïence blanche cassé, et équipée d'une chasse d'eau hors service.
- Un lavabo sur pied en faïence blanche, état ancien.

Je relève la présence de fils électriques nus, au-dessus du lavabo et une prise électrique ancienne au niveau du sol, face au lavabo.

## Chambre au fond à gauche

Accès par une porte en bois.

- Sol : Linoléum ancien.
- Murs : Papier peint.
- Plafond : Crépi peint. Présence de peinture écaillée.

Équipements :

- Un radiateur avec robinet thermostatique.
- Une porte fenêtre avec persiennes métalliques donnant sur le balcon communiquant avec la pièce principale.

**Pièce principale**

Accès par un encadrement dont la porte est retirée, stockée dans la première chambre à droite.

- Sol : Linoléum.
- Murs : Peinture.
- Plafond : Dalles.

Équipements :

- Un radiateur avec robinet thermostatique.
- La porte-fenêtre est équipée de persiennes métalliques et donne accès au balcon.

Le coin salon est accessible depuis la pièce principale par un simple encadrement.

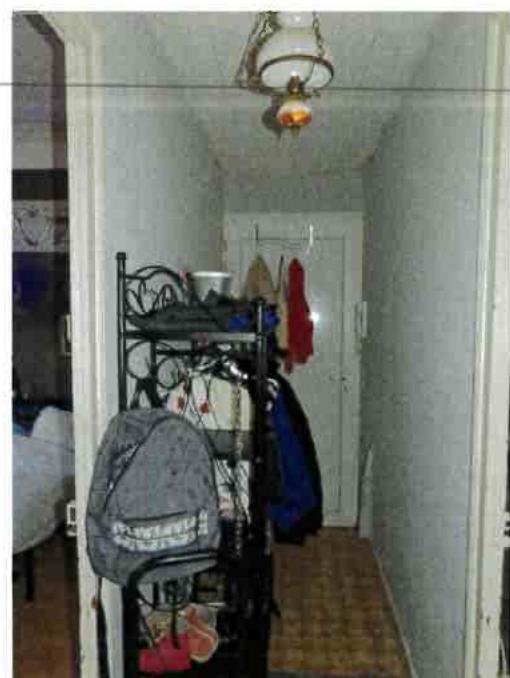
- Sol : Linoléum.
- Murs : Peinture, état dégradé.
- Plafond : Crépi peint.

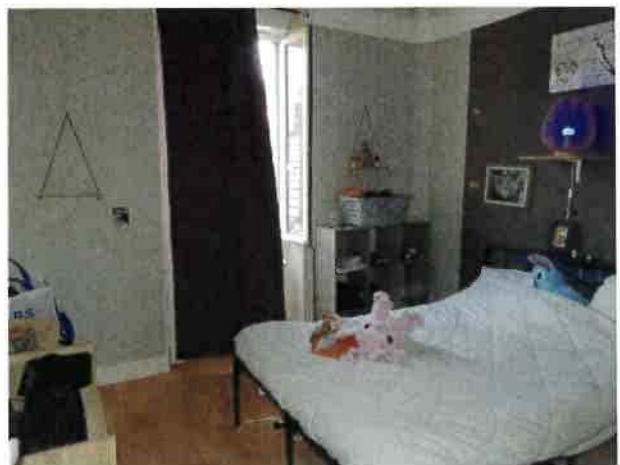
Équipements :

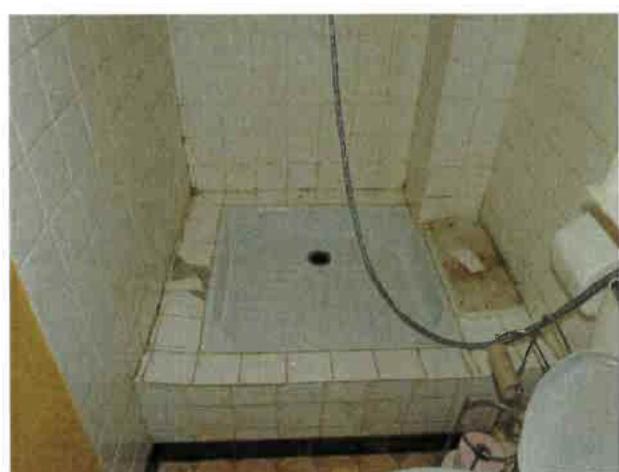
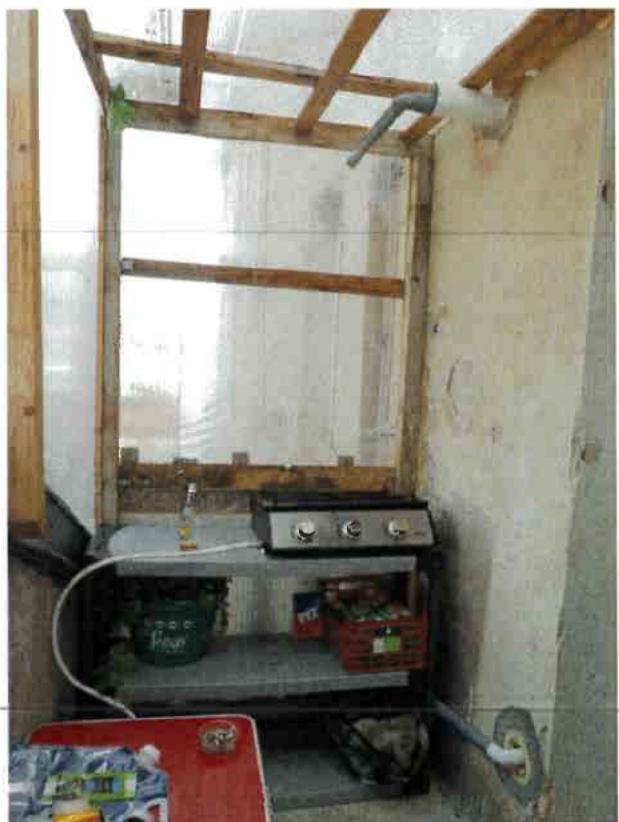
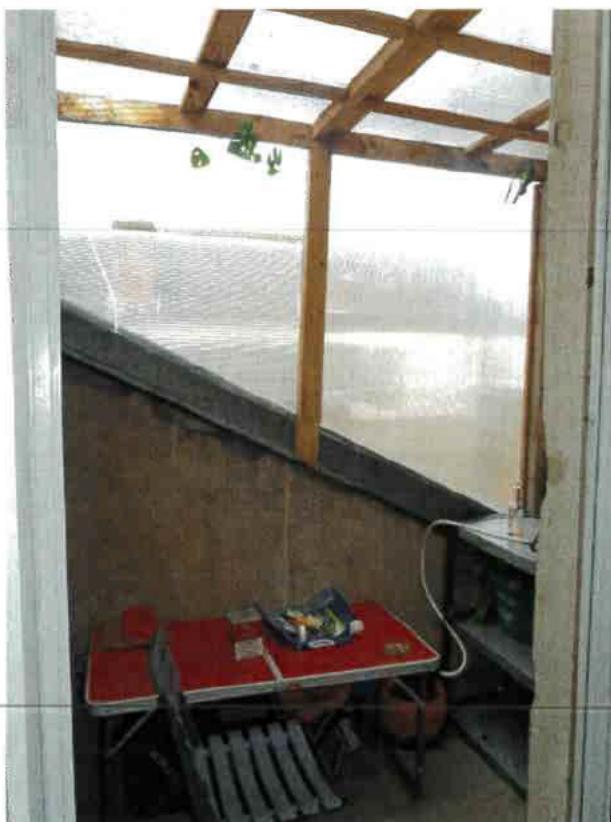
- Une fenêtre deux battants, persiennes métalliques.
- Un radiateur avec robinet thermostatique.
- Un point lumineux mural.

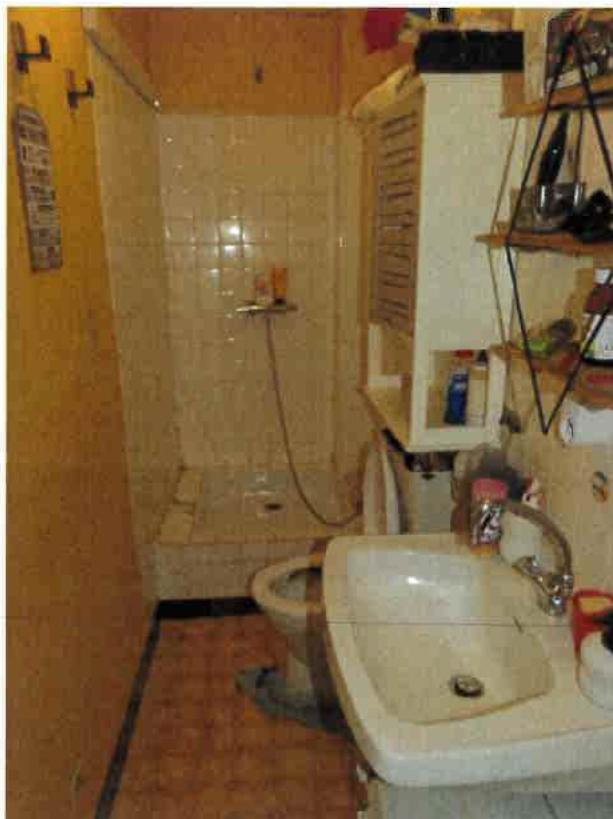
Je note qu'une vitre est cassée.

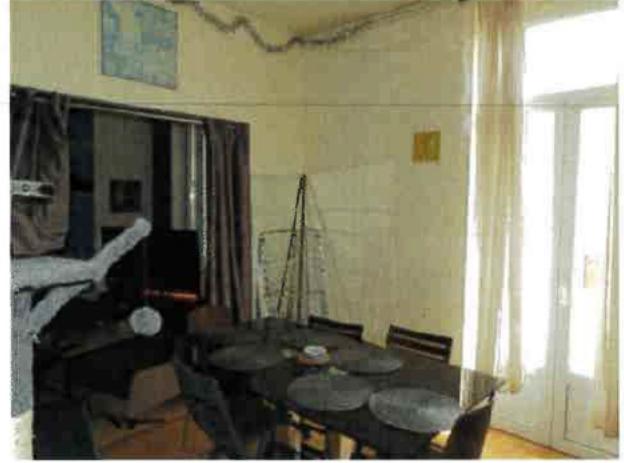
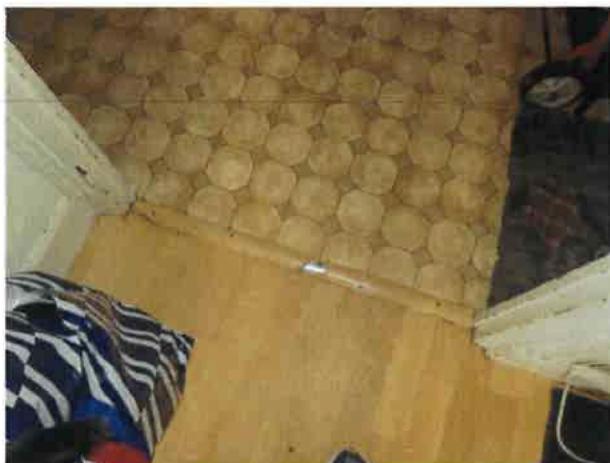
Le balcon est constitué d'une dalle béton et de balustres en béton.













## CINQUIEME LOT DEUXIÈME ÉTAGE PORTE DE GAUCHE

Appartement (47,61 m<sup>2</sup>)

Pour accéder à ce lot, je suis accompagnée par Monsieur et Madame MOMPERTUIS Bruno et Brigitte, les parents de la locataire en place, Madame MOMPERTUIS Maud, dûment mandatés.

Dans cet appartement, le mode de chauffage est électrique. Les huisseries sont en pvc, châssis blanc, double vitrage.

L'appartement semble avoir fait l'objet d'une rénovation préalablement à l'entrée de la locataire en Août 2024.

### Pièce principale

Accès par une porte pvc, l'interphone est non fonctionnel.

- Sol : Parquet.
- Murs : Peinture.
- Plafond : Peinture. Un point lumineux.

#### Équipements :

- Une fenêtre deux battants avec persiennes métalliques.
- Une partie bar aménagé permet une ouverture sur la cuisine.

## Cuisine

- Sol : Parquet.
- Murs : Peinture.
- Plafond : Peinture.

### Équipements :

La cuisine est équipée d'un ensemble de meubles bas et d'un plan de travail, avec éléments électroménagers.

- Un four CANDY.
- Une plaque vitrocéramique BOSCH.
- Un évier inox un bac.
- Un lave-vaisselle GREEN HOME.
  
- Un tableau disjoncteur et fusibles.
- Une VMC.
- Un radiateur électrique
- Une fenêtre avec volets pliants en bois.

## Pièce à droite

Accès par une porte en bois.

- Sol : Parquet.
- Murs : Peinture.
- Plafond : Peinture.

### Équipements :

- Un radiateur électrique.
- Une fenêtre deux battants avec persiennes métalliques donnant façade avant.

## Pièce à gauche

Accès par une porte en bois.

- Sol : Parquet.
- Murs : Peinture.
- Plafond : Peinture.

### Équipements :

- Un radiateur électrique.
- Une fenêtre deux battants avec volets bois donnant sur la cour arrière.

## Salle d'eau/WC

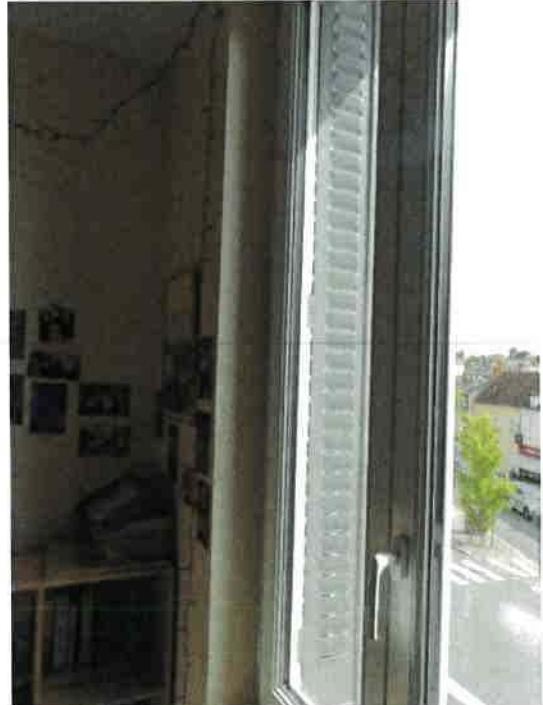
Accès par une porte en bois.

- Sol : Linoléum.
- Murs : Faïence blanche, petites mosaïques.
- Plafond : Peinture.

### Équipements :

- Un ballon d'eau chaude de marque THERMOR.
- Un radiateur électrique APPLIMO.

- Une cabine de douche deux portes coulissantes d'angle.
- Une VMC.
- Une trappe d'accès aux combles.
- Une fenêtre donnant pignon Nord.
- Un lavabo une vasque en faïence blanche et un WC sur pied.









## SIXIÈME LOT DEUXIÈME ÉTAGE PORTE DE DROITE

Appartement (56,49 m<sup>2</sup>)

Pour accéder à ce lot, je suis accompagnée par Madame ANCELOT Sarah, locataire présente.

Dans cet appartement, le mode de chauffage est gaz de ville. Les huisseries sont en pvc, châssis blanc, double vitrage.

### Pièce principale / salon

Accès par une porte pvc.

- Sol : Parquet.
- Murs : Toile de verre.
- Plafond : Dalles de plafond. Un point lumineux.

#### Équipements :

- Un interphone non fonctionnel.
- Un radiateur.
- Une fenêtre deux battants équipée de persiennes métalliques.

Une alcôve permet d'accéder au bureau équipé comme suit :

- Sol : Parquet.
- Murs : Toile de verre.
- Plafond : Dalles.

#### Équipements :

- Un radiateur.
- Une fenêtre avec persiennes métalliques.

### Chambre à droite

Accès par une porte en bois.

- Sol : Parquet.
- Murs : Toile de verre.
- Plafond : Dalles.

Équipements :

- Un radiateur électrique.
- Une fenêtre deux battants, volets bois donnant façade Ouest.

### Cuisine

Accès par une porte en bois.

- Sol : Parquet.
- Murs : Toile de verre. Faïence sur le pourtour du plan de travail, de couleur blanche.
- Plafond : Dalles.

Équipements :

- Une VMC.
- Un radiateur.
- Une fenêtre deux battants avec volets bois.
- Un ensemble de meubles haut et bas, façades de couleur taupe, surmontés d'un plan de travail.
- Une hotte sans marque apparente.
- Un four de marque INDESIT.
- Un évier inox un bac
- Un néon.
- Une chaudière gaz de marque CHAPPEE.

### Salle d'eau/WC

Accès par une porte en bois.

- Sol : Linoléum, motif mosaïque.
- Murs : Toile de verre et faïence autour des points d'eau.
- Plafond : Toile de verre peinte. Un point lumineux avec ampoule.

Équipements :

- Un lavabo sur un meuble deux portes avec miroir, au-dessus, un néon.
- Une trappe d'accès aux combles.
- Une bouche VMC.
- Un WC sur pied en faïence blanche.
- Une cabine de douche.

### Chambre à gauche

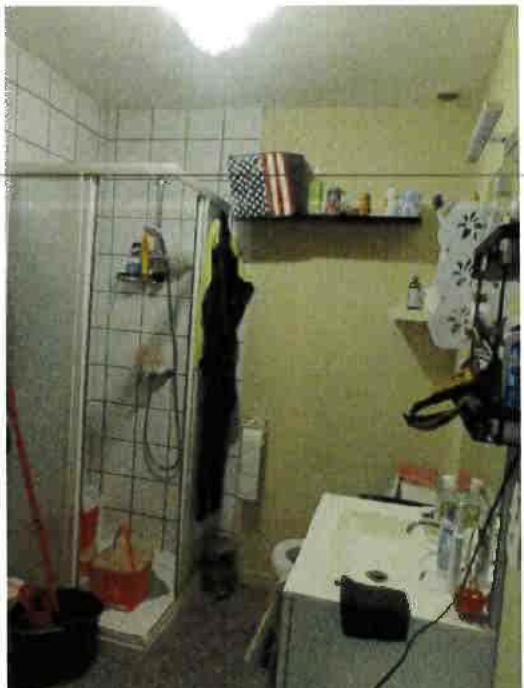
Accès par une porte en bois.

- Sol : Parquet
- Murs : Toile de verre.
- Plafond : Dalles.

Équipements :

- Un radiateur.
- Une fenêtre équipée de persiennes métalliques.







Les locataires de ce lot bénéficient également de l'usage d'un garage situé au fond de la cour arrière, juste après la cuisine ancienne réservée à la boucherie.

### Garage

Ce garage est clos par une double porte en bois ancienne.

- Sol : Dalle béton.
- Murs : Parpaings bruts.
- Plafond : Les poutres sont apparentes. Le palier du premier étage semble être en mauvais état. L'éclairage est assuré par quatre néons.

Ce garage comprend une ancienne chambre froide inusitée.





## ESCALIER ET LOCAUX COMMUNS

Côté Est, l'accès principal à l'immeuble est assuré par une porte en bois ancienne avec vitrage en partie centrale et poignée centrale ronde. Deux impostes vitrées, en état. La porte est équipée d'un groom.

L'accès est sécurisé par un interphone de marque URVET. Tous les locataires m'ont indiqué que la gâche et l'interphone sont non fonctionnels.

### Couloir

Le sol est en pierres. Les murs sont à l'état brut. Le bloc de boîte aux lettres est situé derrière la porte d'entrée, dans un état moyen. Au fond du couloir, une porte en bois condamnée permet de sortir dans la cour arrière.

Les escaliers sont en pierres, certaines marches sont en partie cassées. La rambarde métallique est surmontée d'une pomme de pin à son extrémité.

Dans les communs, l'éclairage est assuré par des blocs lumineux. Au niveau des inter-paliers, se situent deux fenêtres donnant sur la cour arrière, lesquelles sont en châssis bois simple vitrage. Certains vitrages sont cassés.

Les compteurs électriques sont situés aux inter-paliers :

Il convient de noter qu'au premier inter-palier se situent les compteurs électriques des locaux commerciaux.

Au deuxième inter-palier à droite se situe le compteur électrique de l'appartement du deuxième étage gauche

Au deuxième inter-palier à gauche se situent les compteurs électriques des appartements, premier étage gauche et droite et deuxième étage droite. (Les locataires indiquent ne pas bénéficier de compteurs divisionnaires permettant d'individualiser leur consommation).

Au troisième inter-palier se situe le compteur électrique des communs.

---

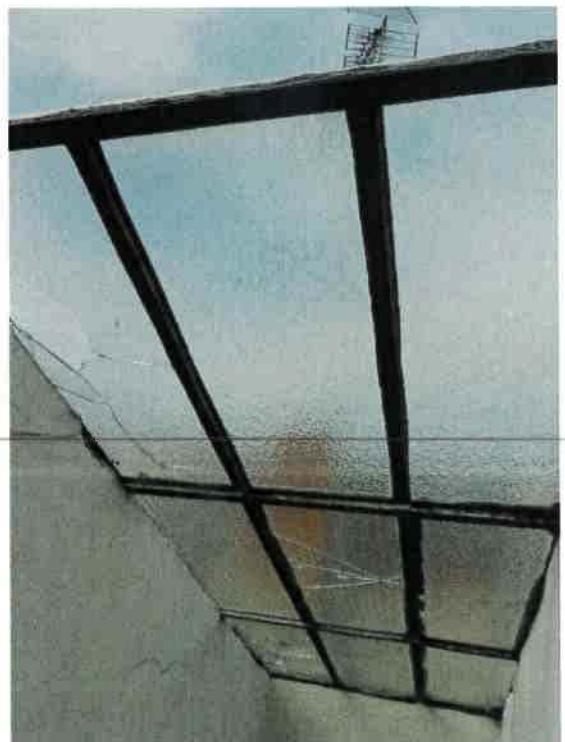
**Toit terrasse**

---

Le dernier volet de marche pour accéder au toit-terrasse est protégé par une verrière châssis métallique dont les vitrages sont en partie cassés.

Le toit terrasse est dans un état dégradé, notamment les balustres en béton situées sur le pourtour de l'immeuble comportant des fissures et des manques, il en est de même pour les cheminées.









## CAVES

L'immeuble comporte des caves.

L'une est accessible par un escalier situé dans la cour arrière, inondé lors de mon intervention.

Les autres sont accessibles depuis l'escalier des communes. Il s'agit d'une suite de huit caves avec soupiraux et porte en bois, dans lesquelles on retrouve les compteurs de gaz, les compteurs d'eau et le chauffe-eau électrique du local boucherie. Le sol est en terre battue.





## COUR ARRIERE ET DÉPENDANCES

La cour est également accessible depuis la rue du Lieutenant Negrer sur le pignon Nors. Elle est close par un portail métallique deux battants peint mais comportant d'importantes traces de rouille.



Dans la cour, on trouve une partie appentis avec structure en poutres bois et couverture en tuiles, état ancien.



Au fond, côté Ouest se situe un ancien WC, petite construction appuyée contre le mur de limite de propriété. La pièce est inaccessible.



Partie Sud se situent les annexes garage et ancienne cuisine, surmontées d'un grenier accessible par un escalier métallique dans un état très ancien. Depuis ce grenier, je constate des fuites en toiture.





La cour est en stabilisé et herbe non tondue. L'accès à la cave extérieure est protégé par un panneau fibre de verre, état très ancien. Sur la façade arrière est visible le groupe de climatisation du local kebab.



#### V- Tenants et aboutissants

NORD	Rue du Lieutenant Negrer	
OUEST	Parcelle cadastrée BR 437, n°3 rue du Lieutenant Negrer	Terrain bâti
EST	Place de la république	
SUD	Parcelle BR 439 Parcelle BR 330	Non Bâti Bâti