

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTIF

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

A LA DEMANDE DE :

LA SELARL PHILAE, ès-qualité de liquidateur judiciaire de la
SARL SEAT

Lieux d'intervention :

Communes de BIRAS et CHATEAU-LEVEQUE (24)

En date du 03 MARS 2025



SELARL TGGV - LIBOURNE

Commissaires de Justice associés

Office de LIBOURNE

23 Place Jean MOULIN

33500 - LIBOURNE

COPIE

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

ET LE TROIS MARS

A LA REQUETE DE :

La SELARL PHILAE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 444 809 792, ayant son siège social 23 rue MARGAUX à BORDEAUX (33000), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, es qualité de liquidateur judiciaire de la SELARL SEAT, nommée à ces fonctions par jugement du tribunal de commerce de BORDEAUX du 30 mars 2011

Ayant pour avocat constitué Maître Carolina MORA, avocat au barreau de PERIGUEUX, demeurant 1 rue Gouverneur Général Cournarie à TERRASSON LAVILLEDIEU (télé : 05.53.46.46.46 ; courriel : cm-avocat@outlook.fr) , au cabinet duquel domicile est élu

Et pour avocat plaidant la SELAS CABINET LEXIA, Maître Vicoire DEFOS du RAU, avocat au Barreau de BORDEAUX, y demeurant 36-38 rue de Belfort (tél : 05.56.99.52.50 ; courriel : v.defosdura@cabinetlexia.com)

AGISSANT EN VERTU :

- d'un jugement rendu le 23 février 2010 par le tribunal de Grande Instance de PERIGUEUX ;
- d'un arrêt rendu le 28 février 2011 par la cour d'appel de BORDEAUX ;
- d'un jugement rendu le 27 mai 2014 par le tribunal de Grande Instance de PERIGUEUX

- d'un arrêt rendu le 22 mars 2018 par la cour d'appel de BORDEAUX ;
- d'un arrêt rendu le 19 septembre 2019 par la Cour de Cassation ;
- d'un arrêt rendu le 18 février 2021 par la Cour d'Appel de BORDEAUX ;
- d'une inscription d'hypothèque légale publiée le 6 septembre 2023 sous les références d'enliassement 2404P01 2023V numéro 3980

Conformément aux dispositions des articles L 322-2, 322-1, R 322-2 et R 322-3 du Code des procédures civiles d'Exécution.

Je soussigné, Paul GUINARD, Commissaire de Justice, membre de la SELARL TGGV - LIBOURNE, Commissaires de Justice Associés demeurant 23 Place Jean MOULIN à LIBOURNE (33500),

CERTIFIE M'ETRE TRANSPORTE CE JOUR :

Sur des parcelles se trouvant sur la commune de BIRAS, et sur des parcelles voisines se trouvant sur la commune de CHATEAU- LEVEQUE :

Aux fins de procéder à la description de :

1/ sur la Commune de BIRAS (24), lieudit du RIZ, les immeubles cadastrés :

Section F N°134 pour 1hectare 05 ares 30 centiares

Section F N°136 pour 21 ares 63 centiares :

Section F N°916 pour 20 ares 30 centiares

Section F N°1064 pour 36 ares 19 centiares

Section F N°1100 pour 5 hectares 14 ares 30 centiares

Section F N°1101 pour 73 ares 60 centiares

Section F N°1102 pour 58 ares 74 centiares

Section F N°1103 pour 31 ares 56 centiares

Section F N°1130 pour 12 ares 14 centiares

2/ sur la Commune de CHATEAU- LEVEQUE, lieudit La Libaudie Est, les immeubles cadastrés :

Section B N°597 pour 1 hectare 31 ares 27 centiares

Section B N°601 pour 7 ares 76 centiares :

Section B N°604 pour 27 centiares

[REDACTED]

[REDACTED]

Aux termes de la publication du jugement et de l'arrêt valant résiliation de la vente publiée au service de la publicité foncière de PERIGUEUX le 23 septembre 2005 sous les références d'enlissement 2404P01 2005P numéro 6976

Lesdites décisions publiées le 22 août 2023 sous les références d'enlissement 2404P01 volume 20023P numéro 15331,

Et dont la requérante entend poursuivre la vente immobilière en cas de non-paiement.

SITUATION ET DESIGNATION DES BIENS :

Comme indiqué dans un précédent rapport d'expertise, « Il s'agit d'un ensemble immobilier situé sur les communes de BIRAS et CHATEAU-LEVEQUE (Dordogne), à environ dix-sept kilomètres au Nord de PERIGUEUX, plus précisément à cinq kilomètres à l'Est du Bourg, au sein du lieu-dit « Du Riz », en contrebas de la route Départementale n°939.

Cet ensemble immobilier est composé de douze parcelles formant un terrain de configuration irrégulière sur lequel sont édifiées plusieurs constructions anciennement à usage hôtelier, (dancing, casino, hôtel) totalement abandonnées et en ruine ».

DESCRIPTION DES BIENS :

Comme indiqué dans le précédent rapport d'expertise, « il s'agit :

- D'un terrain d'une superficie de 10 hectares, situé en contre-bas de la route Départementale.

L'accès autrefois existant depuis la route, un chemin asphalté, est aujourd'hui condamné par des buttes de terre et d'arbres, et par un bloc béton.

Une petite partie de ce terrain était à usage de stationnement asphalté : cette partie est aujourd'hui majoritairement envahie et dégradée par la végétation.

Derrière les bâtiments, le terrain est escarpé et en nature de taillis et bois non entretenu.

La suite du terrain forme une colline boisée.

A son sommet se trouve un espace d'environ 2 hectares 92 ares 04 centiares en nature de prairie (occupé sans droit ni titre par une plantation de maïs).

Le surplus est en nature de taillis non entretenu et friches.

- De constructions en ruine, certaines partiellement effondrées, le sol des étages est structurellement atteint (ancien dancing casino, hôtel) ».

Le rapport d'expertise indiquant « immeubles à l'abandon, en ruines, nécessitant une démolition pour reconstruire », et comme, pour des raisons de sécurité, il est impossible de visiter les locaux dans leur totalité, j'effectue seulement des photographies de ces bâtiments en ruine.

Le précédent rapport d'expertise indique qu'aucun document précisant les superficies des bâtiments n'avait pu être obtenu auprès de la Mairie, et qu'un calcul des surfaces avait été effectué à partir du plan cadastral :

La superficie totale des constructions et annexes diverses avait été calculé comme étant d'environ 3500 m².

Comme indiqué dans le rapport d'expertise, l'ensemble immobilier est libre de tout occupation, à l'exception de la partie centrale de la parcelle cadastrée F n°1100 occupée par la plantation de maïs ; le rapport précise : « Après vérification, aucun bail ou autorisation n'a été délivré pour l'occupation partielle de cette parcelle ».

Les parcelles de trouvant sur la commune de BIRAS (24), lieudit du RIZ, et les parcelles se trouvant sur la commune de CHATEAU- LEVEQUE sont voisines :





PARCELLE 1130 (Superficie : 12 ares 14 centiares) :



Cette parcelle étroite et tout en longueur se trouve à l'ouest de la route située en surplomb, et à l'Est de la parcelle 1102 sur laquelle se trouve un grand bâtiment en ruine.

Elle comporte un passage herbeux bordé par de hauts buissons de ronces et une végétation sauvage.









A l'Ouest de cette parcelle 1130 se trouve la parcelle 1102, dans la partie nord de laquelle se trouve un grand bâtiment d'un étage en ruine :

PARCELLE 1102 (Superficie : 58 ares 74 centiares) :



Un grand bâtiment en ruine se trouve dans sa partie nord.

Au sud de ce bâtiment se trouve l'ancienne voie d'accès asphaltée et l'ancien parking.

Cet ancien parking est aujourd'hui totalement dégradé par la végétation qui l'a envahi.





L'ancienne voie d'accès est aujourd'hui en grande partie envahie par la végétation, et condamnée par des buttes de terre et d'arbres, et par un bloc de ciment.





A l'ouest, derrière de hauts buissons de ronces se trouve un bâtiment en ruines sur la parcelle 1101 :



Au sud, le chemin de terre descend, avec de part et d'autre des buissons et taillis sauvages, arbres :











Parcelle 1102 : AU NORD, RUINES DE RUINES DE L'ANCIEN HÔTEL RESTAURANT :

Devant ce bâtiment en ruines, au sud, la surface bitumée au sol est envahie et dégradée par la végétation sauvage et des buissons de ronces.



FAÇADE SUD DU BÂTIMENT ANCIEN HÔTEL RESTAURANT :

Comme indiqué dans le rapport d'expertise, il s'agit d'une « construction vraisemblablement de 1970 édifiée en maçonneries diverses de briques et parpaings, élevée d'un rez-de-chaussée et un étage partiel.

Toiture en tuiles en mauvais état, sur une charpente en bois, avec isolation par laine de verre en mauvais état.

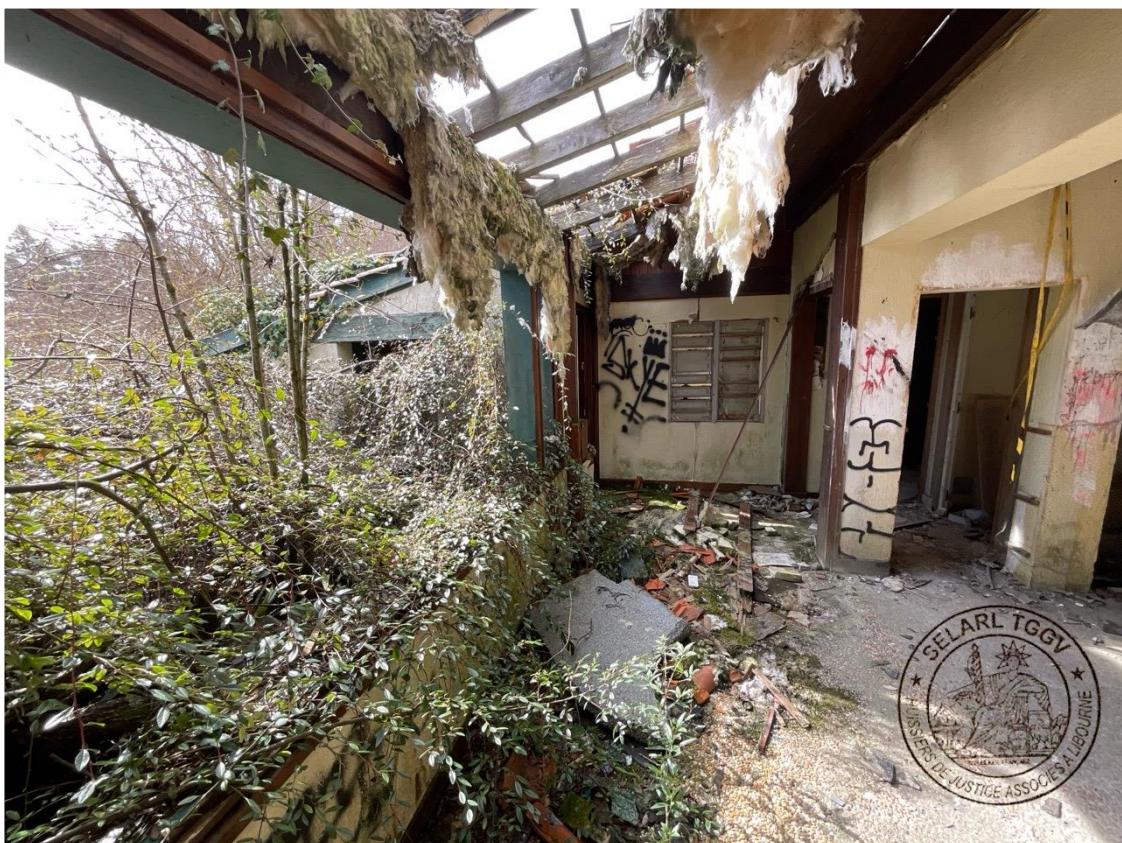
Absence de raccordement aux réseaux divers à proximité (bien immobilier vandalisé et pillé »).

Le bâtiment abandonné est à l'état de ruine ; les plafonds s'écroulent, les murs sont dégradés et couverts de graffiti, les sols sont envahis par des gravats.

La végétation a envahi une partie du rez-de-chaussée.





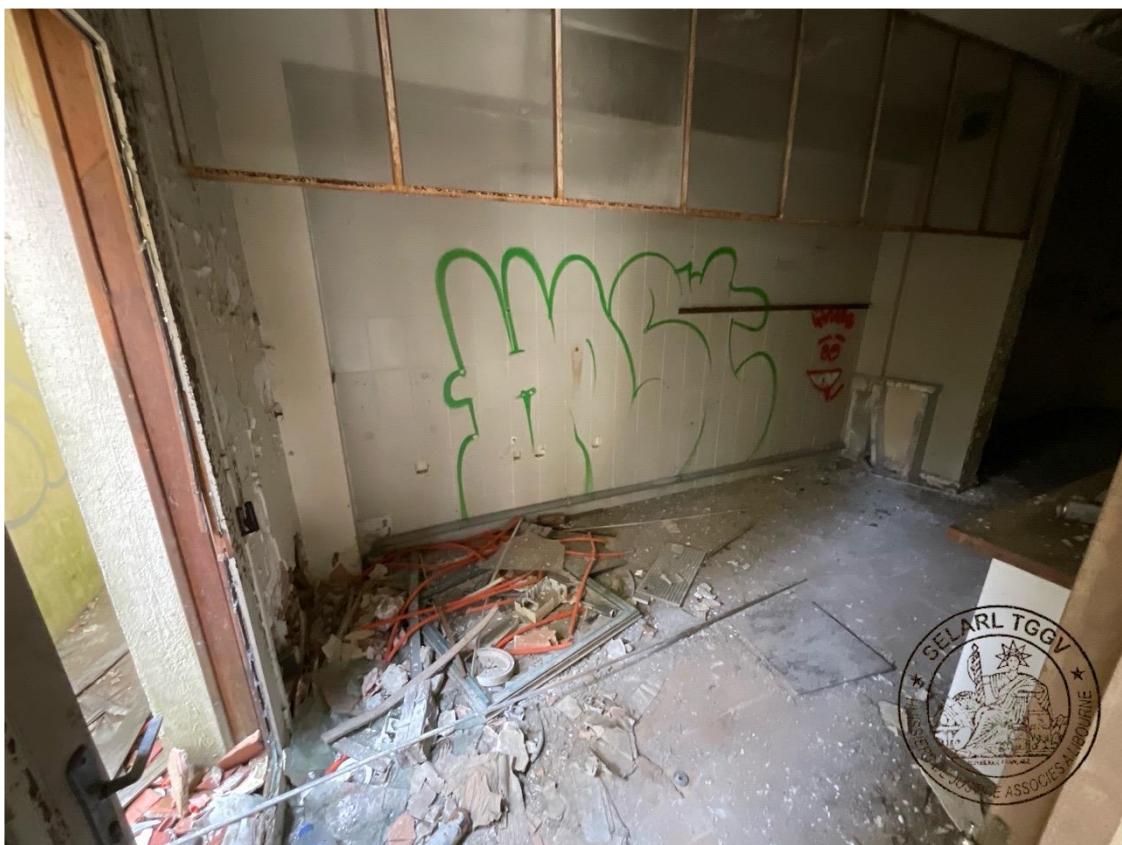
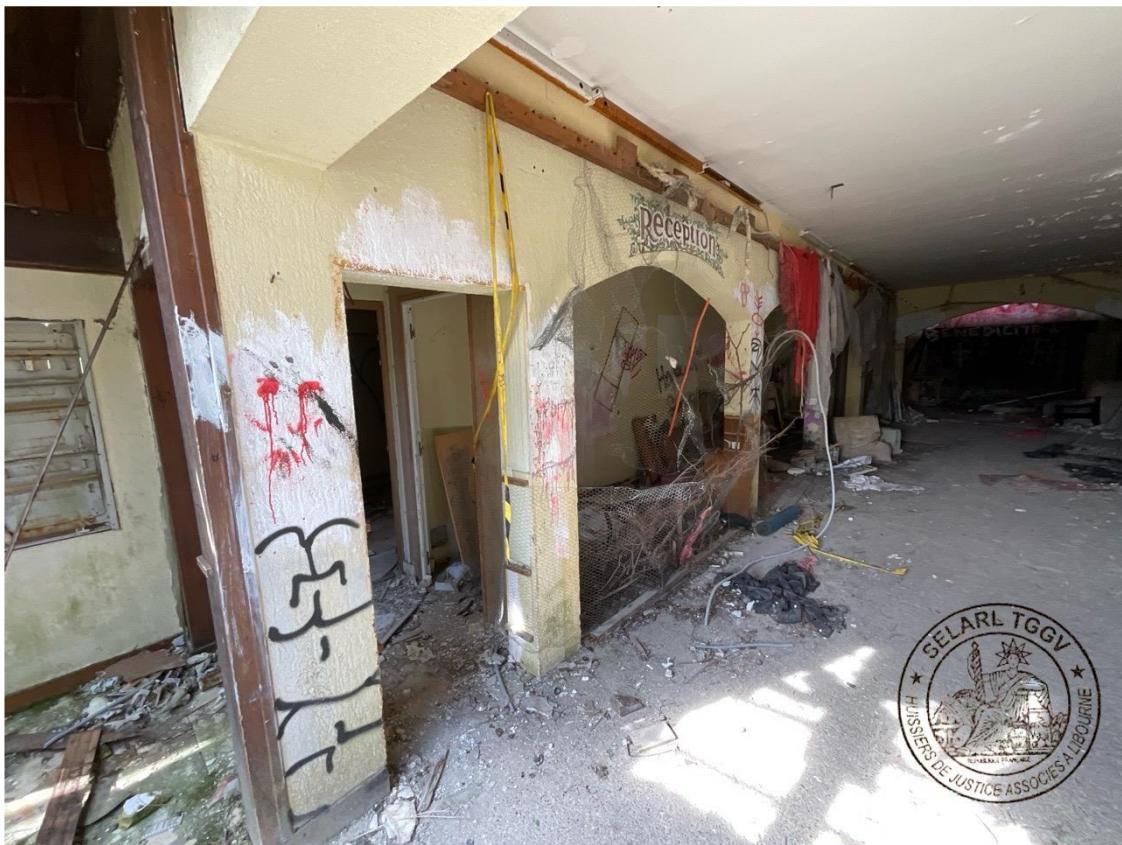




INTÉRIEUR DU BÂTIMENT :

REZ-DE-CHAUSSÉE : partie sud :







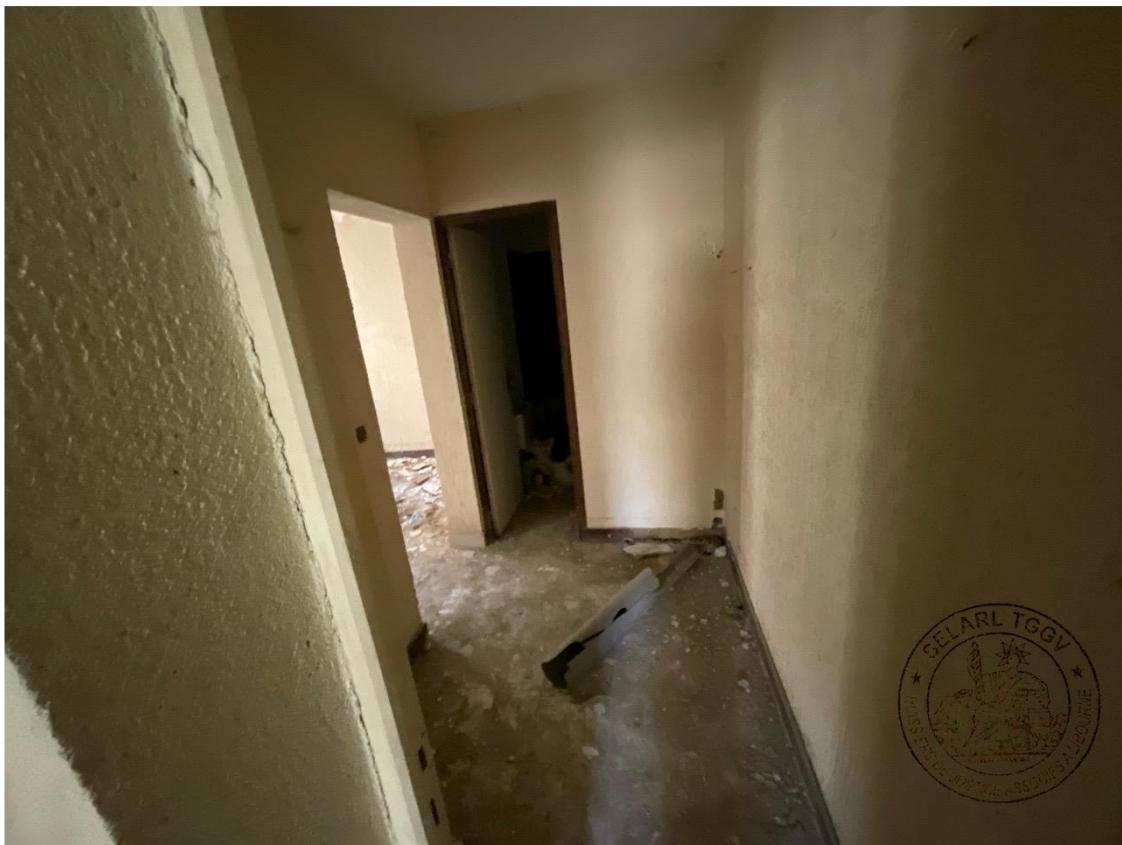


REZ-DE-CHAUSSEE PARTIE NORD Est :



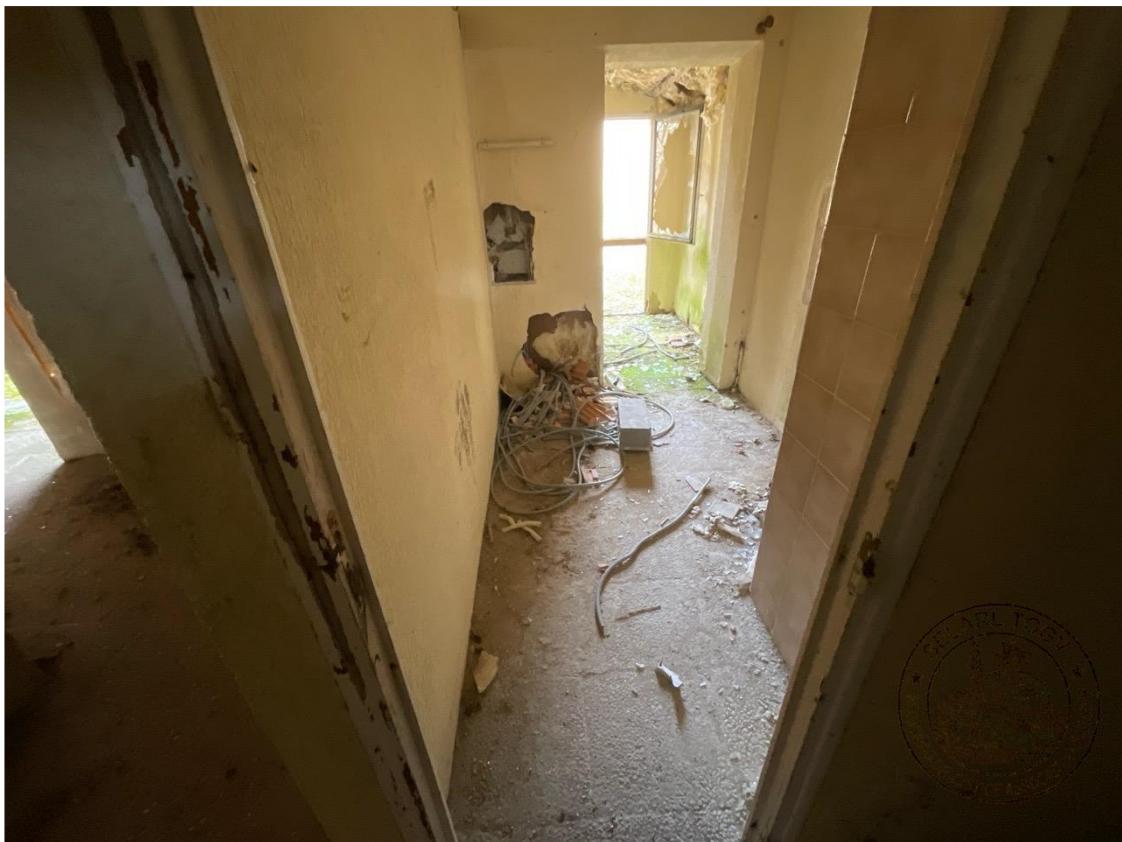


REZ-DE-CHAUSSEE PARTIE Est :





REZ-DE-CHAUSSEE PARTIE NORD OUEST :







FAÇADE NORD DU BÂTIMENT :









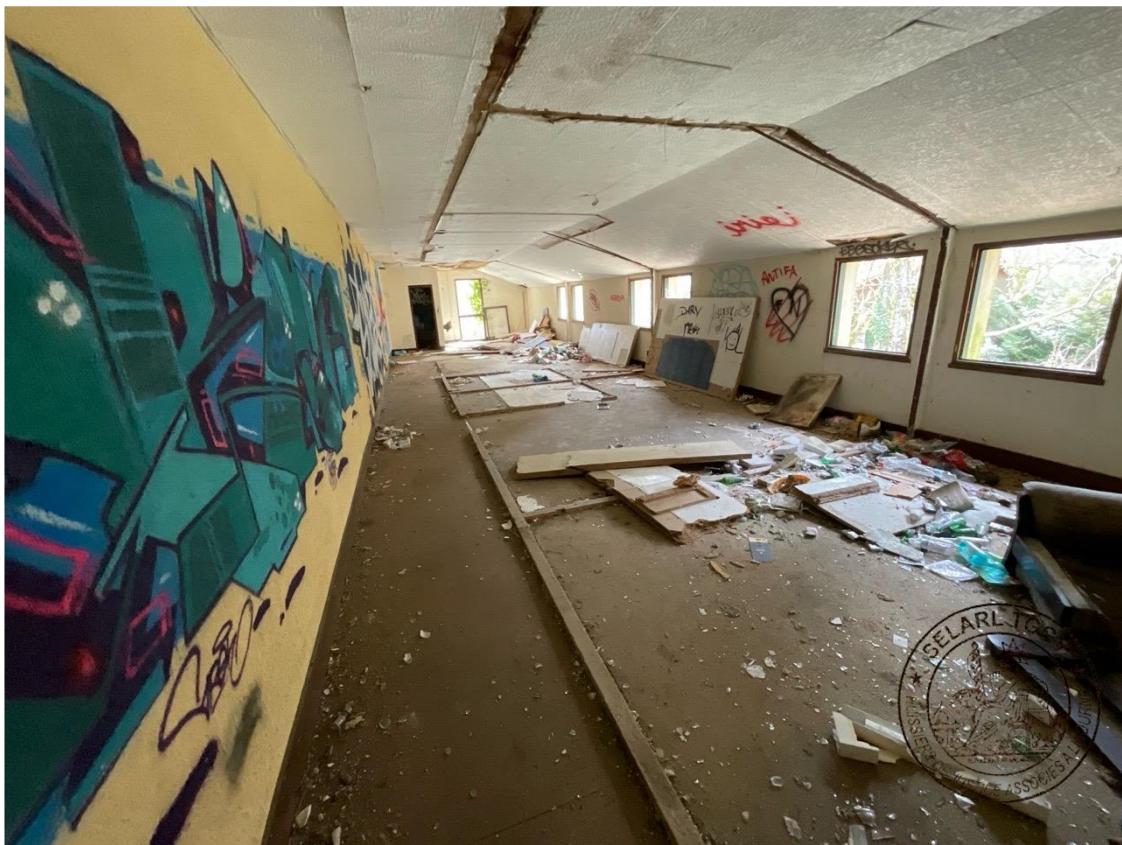
INTERIEUR : ÉTAGE :





ÉTAGE : PIÈCE À L'OUEST :





ÉTAGE : GRANDE PARTIE CENTRALE :





ÉTAGE : PIÈCES AU NORD :

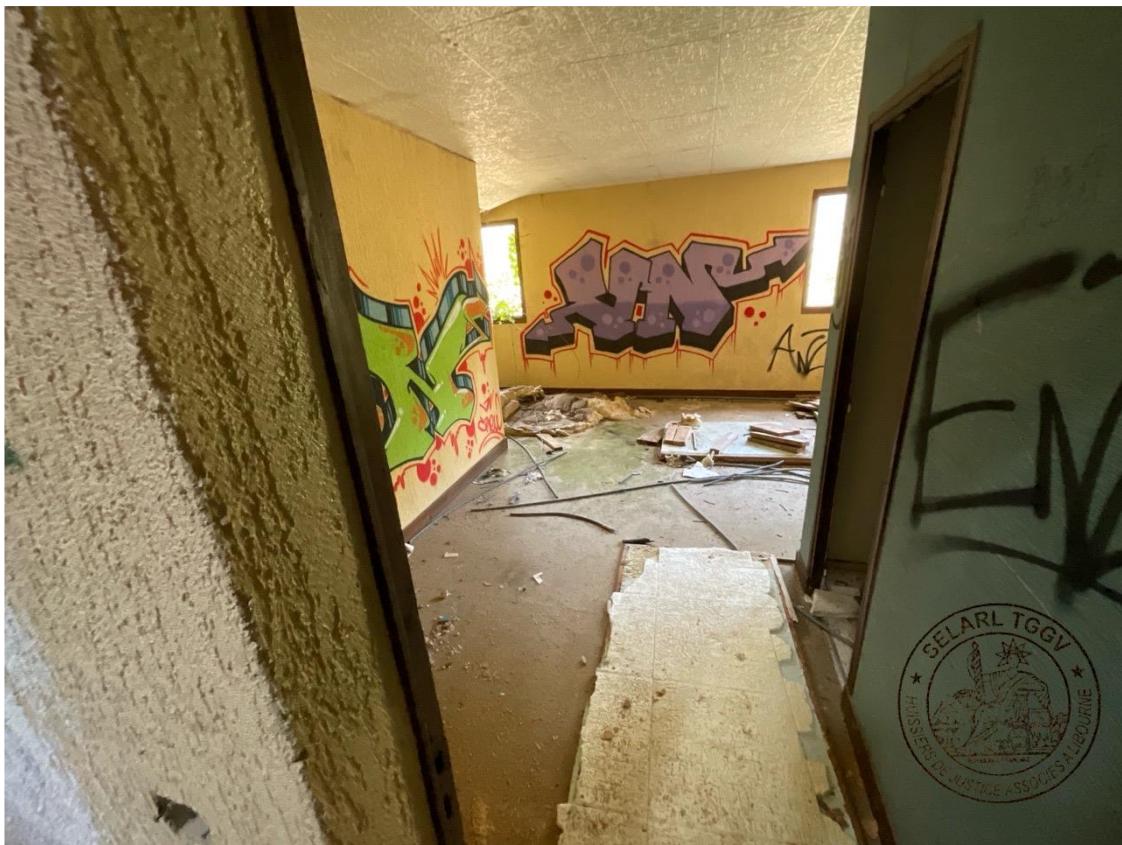








ÉTAGE : PIÈCES À L'EST :







FAÇADE Est :



FAÇADE OUEST :



PARCELLE 134 (superficie : 1hectare 05 ares 30 centiares) :

Non bâtie, cette parcelle se trouve au nord de ce grand bâtiment se trouvant sur la parcelle 1102.

À l'ouest de cette parcelle se trouve un bois sur un terrain en pente (colline) correspondant à une partie de la parcelle 1100, puis aux parcelles 138,137,887 ne faisant pas partie de l'ensemble immobilier, puis aux parcelles 136 et 916 :



Il n'y'a aucune construction dessus.

La végétation pousse de façon anarchique sur ce terrain non entretenu.























PARCELLE 136 (superficie : 21 ares 63 centiares):

Cette parcelle se trouve à l'ouest de la parcelle 134 :



Le terrain, en pente montante vers l'ouest, forme une colline boisée.

Page 63 sur 122







PARCELLE 916 (superficie : 20 ares 30 centiares) :

Cette parcelle de terrain se trouve au nord de la parcelle 136 et à l'ouest de la parcelle 134 :



Cette colline boisée est envahie par les ronces.





PARCELLE 1100 (superficie : 5 hectares 14 ares 30 centiares) :

Cette très grande parcelle se trouve à l'ouest de la parcelle 1101 et en partie au nord de cette parcelle.:



Il est actuellement impossible d'y accéder depuis la parcelle 136 ou depuis la parcelle 134 ou encore depuis la parcelle 1101, le terrain étant à cet endroit fortement escarpé (forte pente montante vers l'ouest) et le chemin barré par la végétation sauvage à l'ouest du bâtiment correspondant à l'ancien motel.





PARCELLE 1101 (superficie : 73 ares 60 centiares) :

Cette parcelle se trouve à l'ouest de la parcelle 1102 :



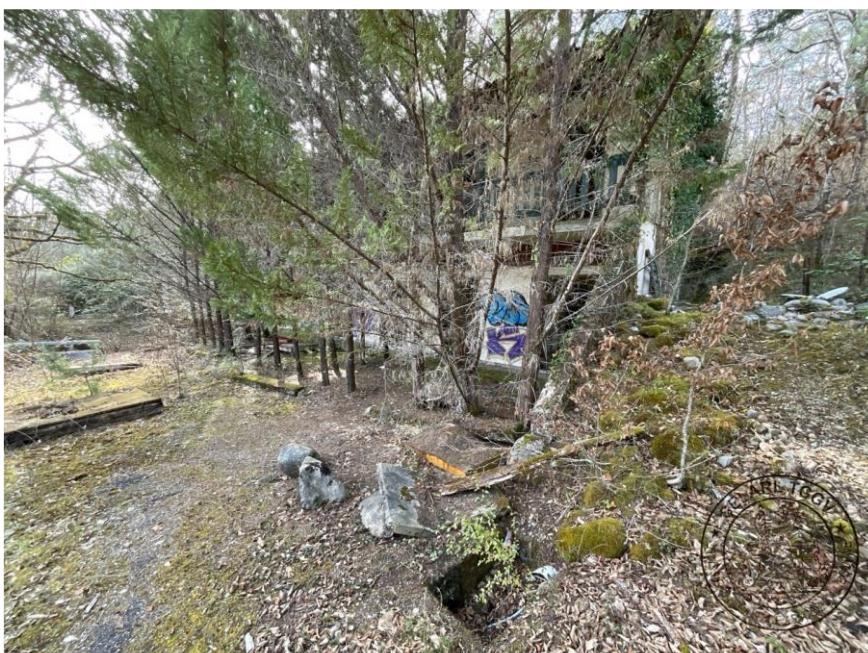
PARTIE NORD de la parcelle 1101 : RUINES DE L'ANCIEN MOTEL :

S'y trouve un bâtiment saccagé et en ruines correspondant à l'ancien motel :

Comme indiqué dans le rapport d'expertise, il s'agit d'une « construction vraisemblablement de 1970 édifiée en maçonneries diverses de briques et parpaings, élevé d'un rez-de jardin et de deux demi-étages.

Toiture en tuiles en mauvais état, sur une charpente en bois, avec isolation par laine de verre en mauvais état.

Absence de raccordement aux réseaux divers à proximité (bien immobilier vandalisé et pillé) ».



FAÇADE NORD :



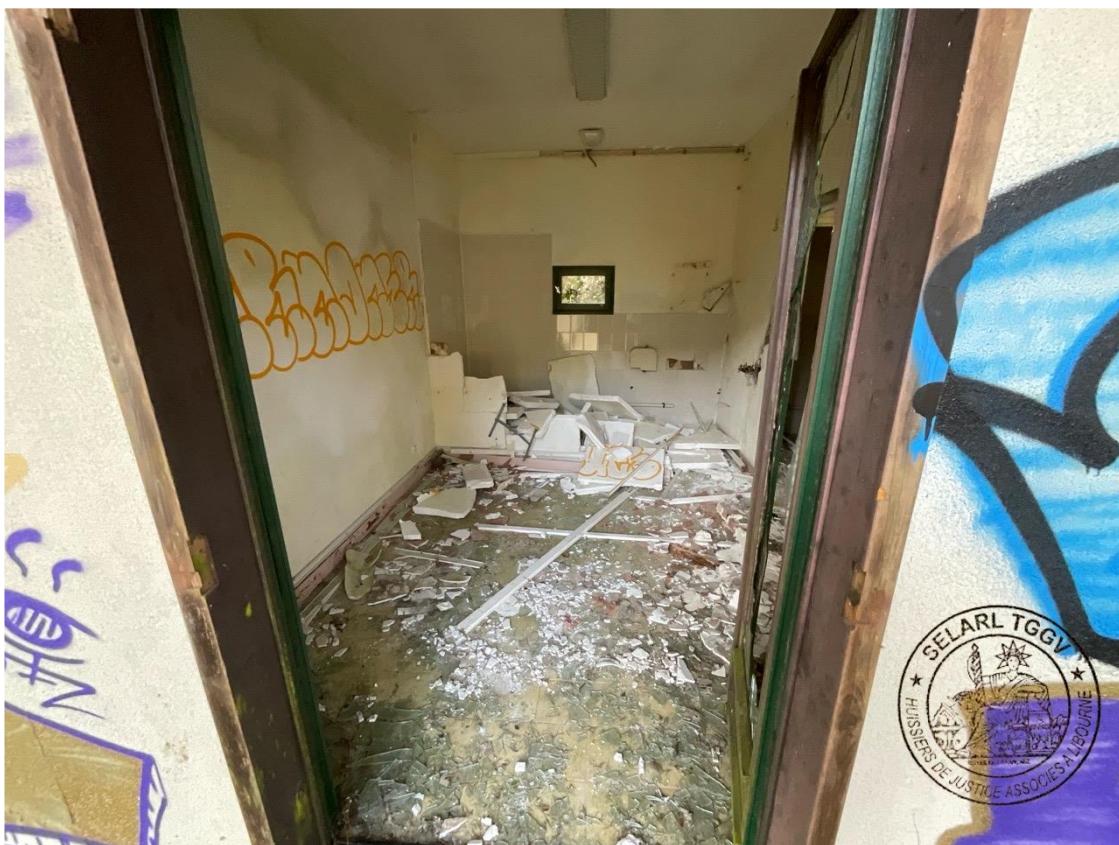
FAÇADE Est :

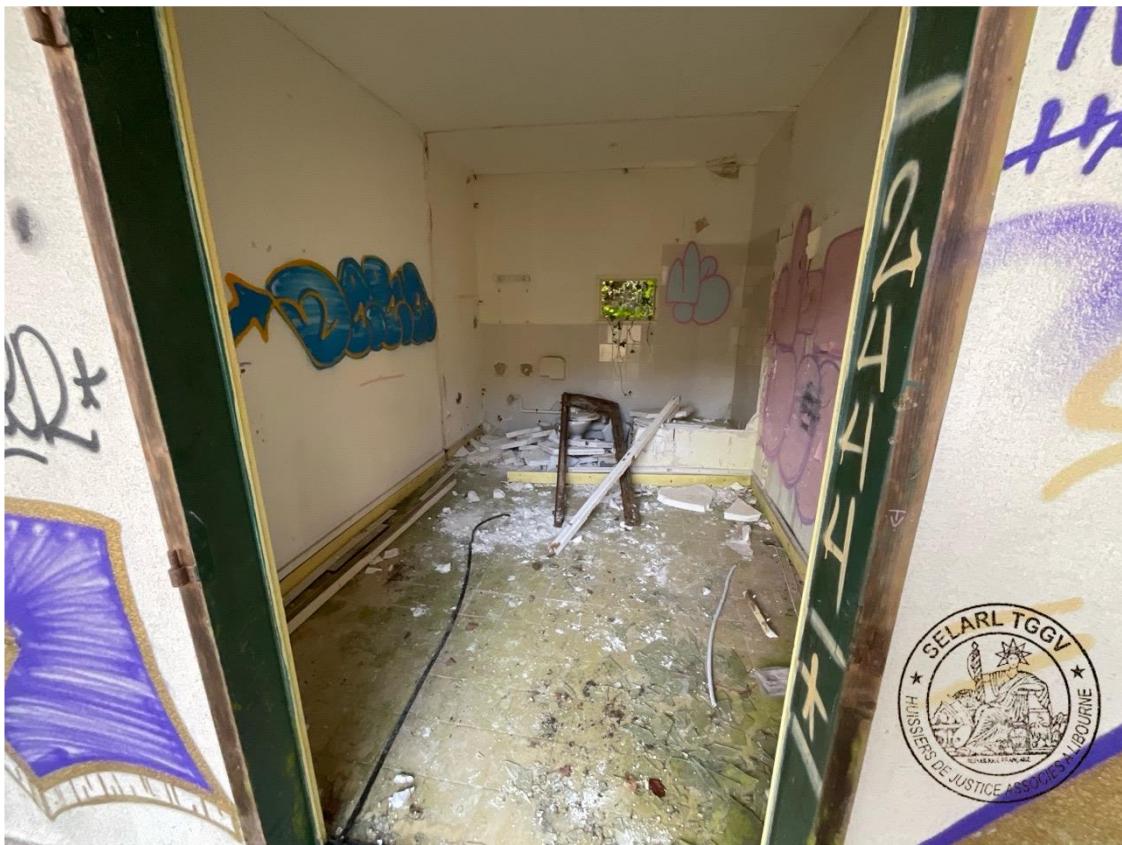






RDC : du nord au sud :







Ouest Parcelle 1102 : terrain à l'ouest du grand bâtiment et à l'Est du bâtiment anciennes chambres :

Photographies prises en regardant vers le sud :







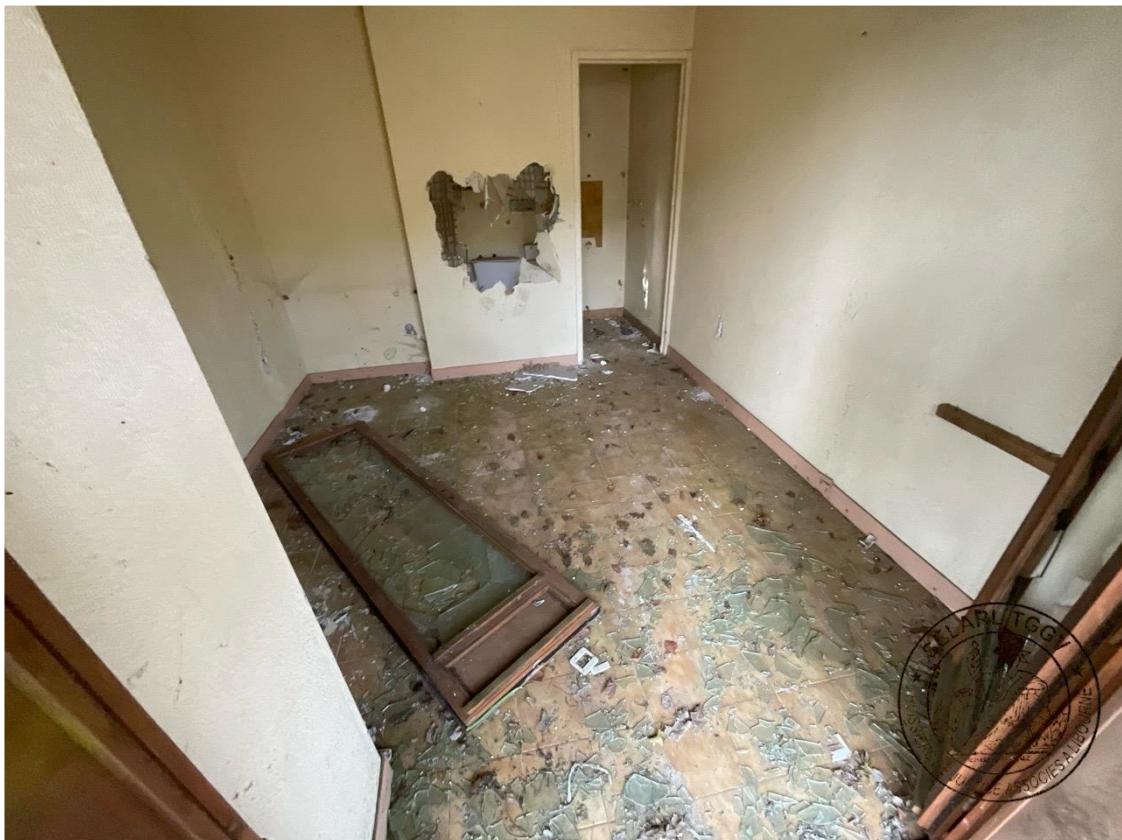




BATIMENT EN RUINE en partie sur parcelle 1100 et en grande partie sur parcelle 1101 :

ETAGE : du sud au nord :



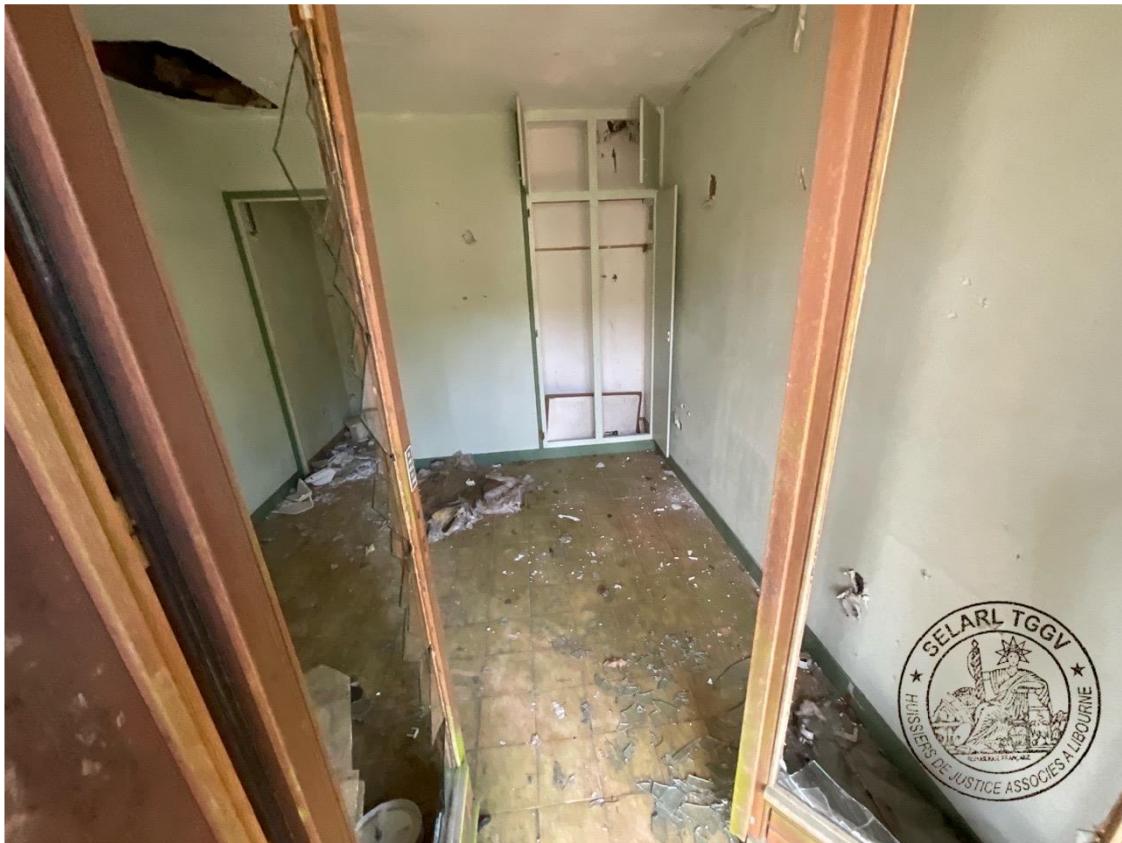
















PARCELLE 1101 : GRAND BÂTIMENT EN RUINES AU CENTRE ET SUD : LE VERGER, RESTAURANT DANCING :

Comme indiqué dans le rapport d'expertise, il s'agit d'une « construction vraisemblablement de 1970 édifiée en maçonneries diverses de briques et parpaings, élevé d'un rez-de chaussée et d'un étage partiel.

La construction est entièrement effondrée en partie nord »

Toiture en tuiles en mauvais état, sur une charpente en bois, avec isolation par laine de verre en mauvais état.

Absence de raccordement aux réseaux divers à proximité (bien immobilier vandalisé et pillé) ».

FAÇADE NORD :





FAÇADE Est : partie visible (nord est)









FAÇADE Est : partie sud masquée par la végétation et au delà





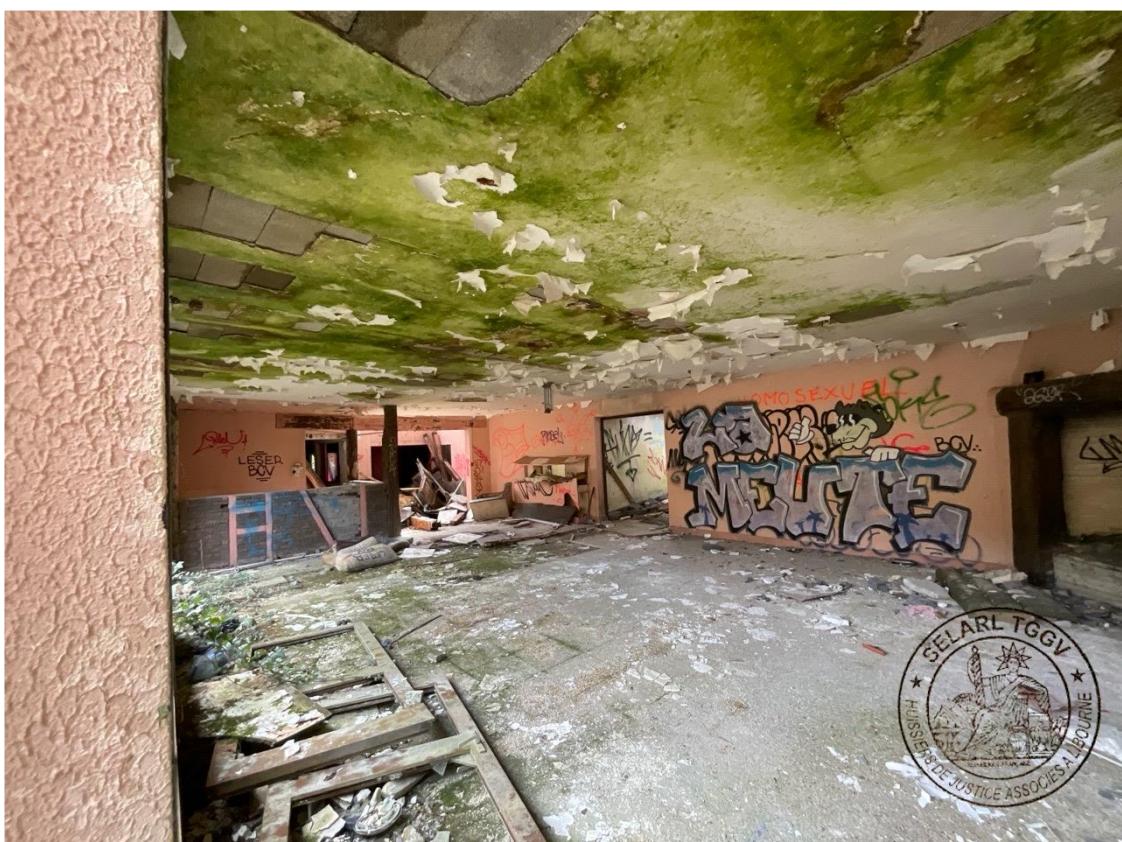
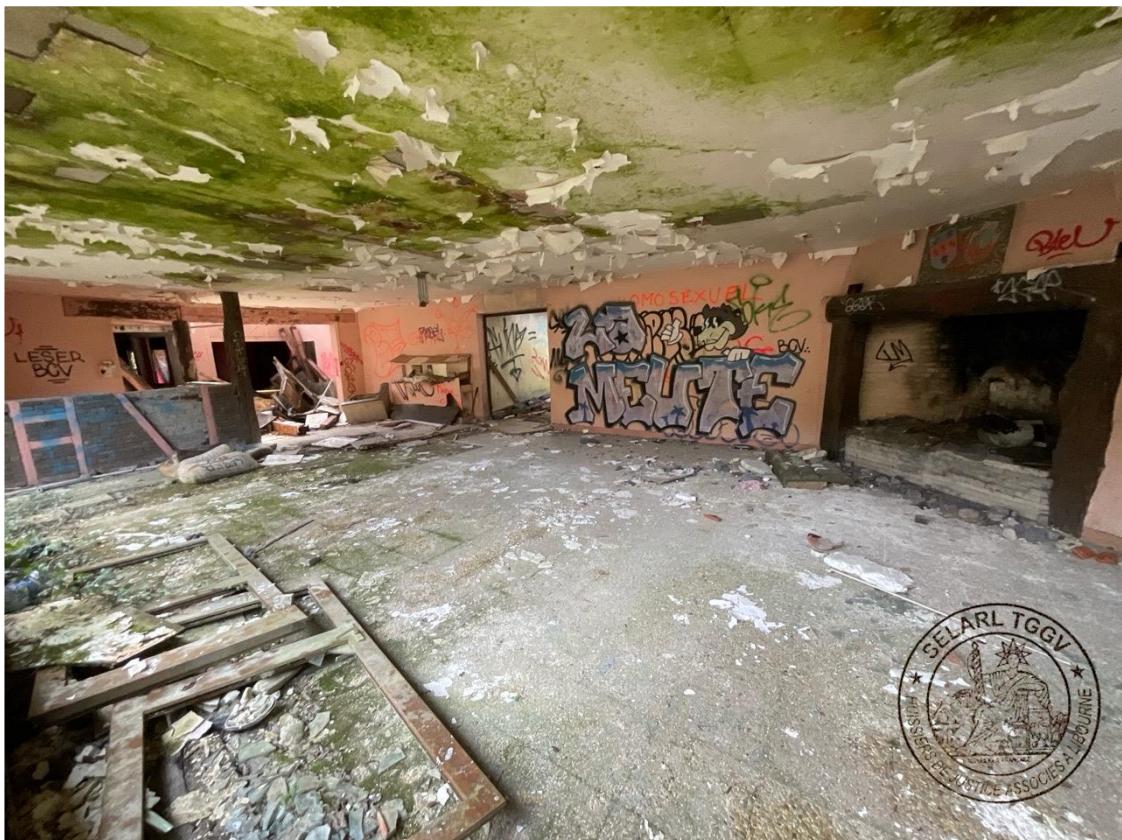






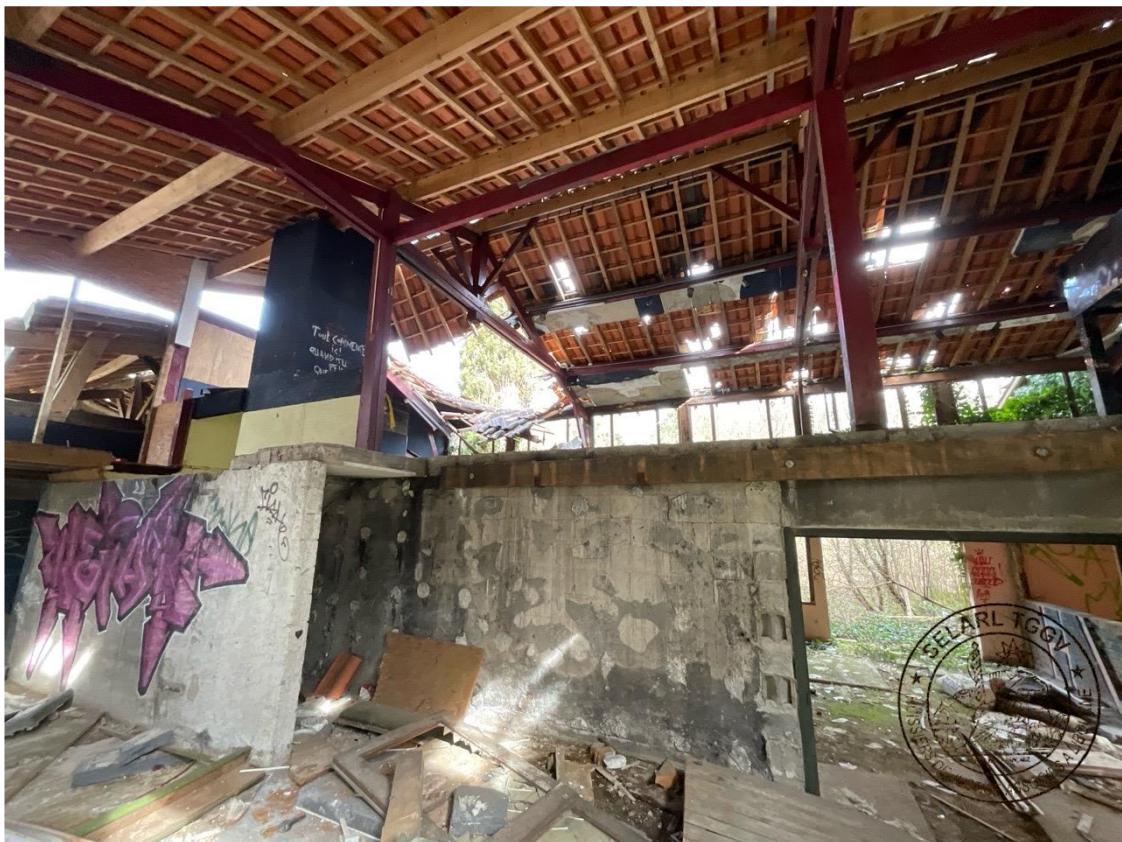
INTÉRIEUR RUINE :











N'ayant pu accéder à la parcelle 1100 par son côté Est où le passage est trop difficile, je me transporte ensuite sur la parcelle 1064, qui se trouve à l'Ouest de la parcelle 1100 :

PARCELLE 1064 (36 ares 19 centiares) :

Cette parcelle se trouve donc à l'ouest de la parcelle 1100 :



Sur ce terrain en partie boisé, non entretenu, se trouvent 3 bâtiments en ruines.











PARTIE OUEST DE LA PARCELLE 1100 :



Cette partie ouest se trouve au sommet de la colline boisée se trouvant à l'Est. Elle correspond à un espace en nature de prairie occupé sans droit ni titre par une plantation de maïs.







Juste à côté, mais sur la commune de CHATEAU-LEVEQUE, lieu-dit La Libaudie Est, se trouvent les parcelles 597, 601 et 604 :

CHATEAU LEVEQUE :

Parcelle 597 :

Cette parcelle se trouve au sud de la parcelle 1100 ; sur cette parcelle se trouve le chemin allant jusqu'au sud Est de la parcelle 1100 :



Cette parcelle est en nature de taillis non entretenu et friches.

À l'Est du chemin se trouvant à l'Est de la parcelle 601 se trouve une ancienne fosse de piscine.





Parcelles 601 et 604 :

Ces parcelles se trouvent à l'ouest de la parcelle 597, à proximité d'un des bâtiments en ruine :









Telles sont mes constatations en foi desquelles j'ai dressé le présent PROCES VERBAL DE DESCRIPTION pour servir et valoir ce que de droit.

Et de tout ce que dessus, j'ai rédigé le présent acte en deux originaux, le premier sera conservé au rang des minutes de mon Etude, le second sera remis entre les mains du requérant afin de valoir et servir ce que de droit. Coût : mention satisfaite sur l'Original

Maître Paul GUINARD

Commissaire de Justice

