

Dossier suivi par
Carole JOUHAULT
carole.jouhault.27082@notaires.fr

Références à rappeler
202406863 SP/CJ/MH
LIQUIDATION JUDICIAIRE MIOUX

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE

Le 25 juillet

Maître Stéphane PELFRENE, notaire associé, en qualité d'associé et au nom de la Société Civile Professionnelle dénommée "Philippe Potentier et Stéphane Pelfrène, notaires associés", Numéro CRPCEN 27082, titulaire d'un office notarial, dont le siège est à LOUVIERS (Eure) 26 rue du Maréchal Foch,

Suivant le jugement du Tribunal Judiciaire d'EVREUX en date du 22 avril 2024, prononçant la liquidation judiciaire de Madame Claude Alexandrine MIOUX, enseignante d'AUTO ECOLE, demeurant à GASNY (54 rue de Vernon, née à MONTMORENCY le 28 novembre 1960,

Et la mission confiée au soussigné lequel a été désigné « Afin d'évaluer la valeur du bien situé 4 Passage Pasteur à VERNON ».

A RENDU LE RAPPORT SUIVANT :

Service Négociation
Hervé COLOMBEL

Service
Comptabilité/Gérance
Charlène MARCHAND
Laëtitia LHUILLIER

Désignation du bien immobilier :

Dans un ensemble immobilier sis à VERNON (Eure), rue d'Albuféra, rue des Tanneurs, Passage Pasteur, soumis au régime de la copropriété, ledit ensemble figurant au cadastre sous la référence suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	XH	15	Rue d'Albufera	49 a 31 ca

Un lot numéro 1023 : consistant en un magasin, au rez-de-chaussée, comprenant :



-au rez-de-chaussée : local sur le passage, bureau, wc,
-cave en sous-sol.

Et les 89/11187èmes des parties communes générales de l'ensemble.

Environnement : L'ensemble immobilier est situé en plein centre-ville, dans le quartier commercial, avec des facilités d'accès et de stationnement .

Description du bien : Le bien est dans une galerie commercial, désertée (cf. § « observations » ci-après.

.époque de construction : début années 1950.

.surface : 59m² (loi Carrez)

.matériaux : structure béton armé.

.état d'entretien : local nécessitant une rénovation complète dans l'ensemble des revêtements pour être attractif, équipé en eau, électricité

Occupation : libre par suite de la cessation d'activité de l'exploitante d'auto-école.

Observation faites :

-qu'il a été compliqué de visiter le lot 1023, Mme MIOUX ayant « manqué » le rendez-vous fixé avec le notaire désigné ;

-que des photographies des droits immobiliers sont annexées aux présentes,

-que l'ensemble immobilier dénommé « Passage PASTEUR », présente un défaut d'entretien général ; à cet égard sont annexés :

*un communiqué de presse de la préfecture de l'Eure, du 27 janvier 2020, fait état que « depuis 2003, l'ilot Pasteur, situé entre les rues aux Tanneurs et aux huiliers, fait l'objet d'un avis défavorable en terme de sécurité, incendie notamment. Il était même passé en 2011 en risque aggravé »

*de deux extraits du DEMOCRATE VERNONNAIS précisant que des travaux de remis aux normes sont envisagés ;

-qu'aucun procès-verbal des dernières assemblées générales de la copropriété n'ont été transmis ;

-que même si des travaux de remise en sécurité ont pu être réalisés , l'ensemble des parties communes du passage PASTEUR de rénovation s'imposent, dont le coût sera très important et probablement de nature à faire fuir tout acquéreur potentiel-investisseur.

Valorisation retenue : un maximum de dix mille euros (10.000€), encore faudra-t-il trouver un acquéreur.

Fait sur quinze pages
L

