

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

ET LE QUINZE MAI

Par-devant moi, Aline GACHET, Commissaire de Justice associée au sein de la SAS JURIS QUINCONCES, Société titulaire d'Offices de Commissaires de Justice ayant son siège social sis 02 place des Quinconces à BORDEAUX (33000), exerçant en son Office à la résidence de Bordeaux, soussignée.

A COMPARU :

Madame Danielle, Jeanne, Germaine MARQUETTE, née le 9 juin 1940 à BORDEAUX, de nationalité française, célibataire, demeurant Résidence Portes de Pyrénées, Appartement 233, 10 rue Maytie, 64400 OLORON STE MARIE

Ayant pour avocat postulant Maître Alexis GAUCHER PIOLA avocat à la cour, y demeurant 20, avenue Gallieni 33500 LIBOURNE chez qui domicile est élu, lequel se constitue et occupera sur la présente et ses suites

Et pour avocat plaidant Maître Emmanuel JOLY, avocat de la SCP JOLY-CUTURI AVOCATS DYNAMIS EUROPE (ADE), avocat au barreau de BORDEAUX, y demeurant 27 rue Boudet

EN VERTU :

- D'un jugement contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de Libourne le 30 juillet 2020,
- D'un arrêt contradictoire rendu en dernier ressort par la troisième chambre civile de la Cour d'Appel de Bordeaux le 12 avril 2022.

QUI M'A EXPOSÉE :

Qu'une vente sur licitation est diligentée à l'encontre de XXX

Portant sur une maison d'habitation située sur la commune de COUTRAS (33), 37 rue Gambetta, La Ville Nord, cadastrée section BL numéro 75, BL numéro 1179 et BL numéro 1180.

Qu'il lui importe de faire dresser un procès-verbal descriptif du bien.

C'est pourquoi je suis requise.

Déférant à cette requête, Je me suis rendue sur les lieux.

OU J'AI CONSTATÉ CE QUI SUIT :

Ce jour, à 08h25, je me rends **37 rue Gambetta à COUTRAS (33230)**, accompagnée de XXX.



Il s'agit d'une maison en pierres, élevée en R+2.
Les menuiseries extérieures sont en bois, peintes.

Entrée :

Sol carrelé, façon mosaïque.
Les murs sont tapissés, de même que le plafond.
Les menuiseries sont peintes.
Une porte en bois à deux battants donne sur rue, en bois plein.
À l'intérieur, dans l'entrée, il existe un sas équipé de deux portes
bois avec vitrage cathédrale au-dessus et imposte assortie.
Un point lumineux en plafond.

Dimensions : 1,24 m x 3,69 m = **4.58 m²**



Première pièce à gauche :

Sol : plancher ancien à larges lames.
Le plafond est en plâtre sur lattes et rosace centrale.
Les murs sont tapissés.
Un radiateur de chauffage central.
Une cheminée en marbre.
Deux fenêtres en bois, à deux battants, simple vitrage, avec volets
extérieurs en bois.

Dimensions : 7,38 m x 4,52 m = **33.36 m²**

SAS JURIS QUINCONCES
Didier FAUVEL associé
Aline GACHET – Marie-Caroline MIGNOT
Commissaires de Justice associées
2, place des Quinconces
33000 BORDEAUX
Tél 05 56 52 16 23
huissier.fauvel@orange.fr
www.fauvel-huissier-33.com
URGENCE CONSTATS 06 79 41 39 64



Première pièce à droite :

Il s'agit d'une porte ouvrant à deux battants, avec vitrage dans le panneau supérieur.

Sol : cimenté.

Murs : tapissés.

Plafond : plâtre sur lattes.

Deux fenêtres en bois à deux battants, simple vitrage, donnent sur la rue.

Une cheminée en marbre qui a été réparée.

Un point lumineux en plafond.

Dimensions : 3,96 m x 6,48 m = **25.66 m²**



Prolongement entrée :

Sol : carrelé, ancien.

Les murs sont tapissés.

Plafond tapissé avec une arcade.
Au fond, il existe une porte métallique avec vitrage cathédrale.
À droite prend la cage d'escalier.

Dimensions : 1,29 m x 10,22 m = **13.18 m²**



Pièce au fond à droite :

Il s'agit de la salle à manger.

Sol : plancher ancien.

Une cheminée en marbre.

Plafond : plâtre sur lattes.

Un radiateur de chauffage central.

Une porte-fenêtre en bois, à deux battants, simple vitrage, donne sur terrasse.

Un point lumineux en plafond.

Monsieur MARQUETTE me déclare qu'un dégât des eaux s'est produit dans cette pièce suite à une catastrophe naturelle.

Dimensions : 3,81 m x 4,79 m = **18.25 m²**



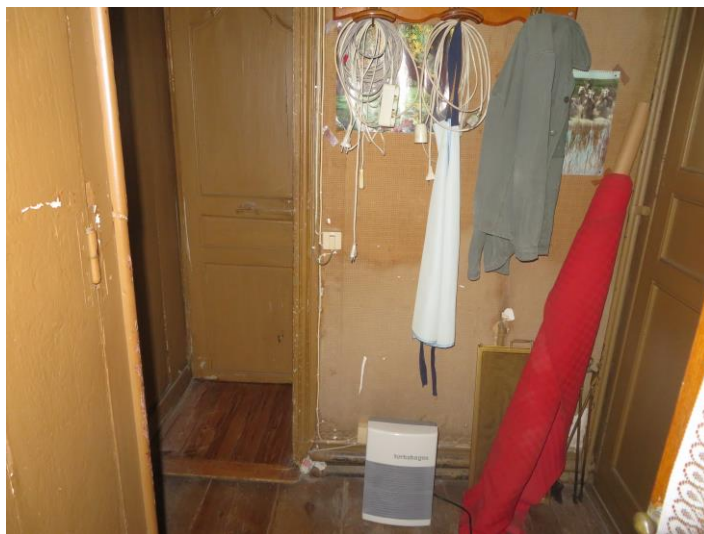
À droite dans cette pièce, un petit réduit communique derrière l'escalier, et conduit à la première pièce à droite en façade.

Petit réduit :

Sol : plancher ancien, à larges lames.

Les murs sont tapissés, de même que le plafond.

Dimensions : 1,30 m x 2,03 m = **2.64 m²**



Placard mural intégré :

Il ouvre à trois portes bois.

Dimensions : 0,45 m x 2,03 m = **0.91 m²**

Au fond et à droite de la salle à manger, partie cuisine :

Sol : carrelé, style années 60.

Les murs sont en partie peints, et en partie carrelés, jusqu'à environ 1,70 m de hauteur.

Plafond constitué du plancher de l'étage supérieur et de poutres.

Une porte-fenêtre donne sur perron.

Une fenêtre à deux battants en bois, simple vitrage, avec deux parties fixes et volet roulant manuel.

Évier en grès émaillé blanc, avec deux bacs, double paillasse et un robinet mitigeur eau chaude/eau froide.

Au-devant de cet espace, une crédence carrelée.

Trois portes de placard sous évier.

Un radiateur de chauffage central.

Un néon en plafond.

Dimensions : 5,50 m x 3,11 m = **17.11 m²**



Au fond de la cuisine, une pièce à droite constitue une aile de la propriété.

Pièce à droite :

Sol : recouvert d'un linoléum.

Les murs sont peints sur plâtre.

Plafond plâtré.

Une applique murale.

Un placard mural à gauche en entrant.
Une fenêtre en bois deux battants simple vitrage avec contrevents extérieurs.

Dimensions : 3,74 m x 1,82 m = **6.81 m²**



Toilettes :

Sol : carrelé.

Les murs sont carrelés jusqu'à environ 1,50 m de hauteur et tapissés au-dessus, ainsi qu'en plafond.

Radiateur de chauffage central.

Une cuvette émaillée avec une chasse d'eau.

Un point lumineux.

Dimensions : 1,65 m x 1,73 m = **2.85 m²**



Atelier :

Sol : plancher rongé.

Les murs sont plâtrés, bruts, ainsi que le plafond sur lattis, dont des éléments ont commencé à chuter.

Un point lumineux.

Dimensions : 1,71 m x 4,46 m = **7.63 m²**



Prolongement :

Sol : linoléum sur plancher.

Les murs sont tapissés.

Le plafond est plâtré.

Deux doubles fenêtres et deux parties fixes en bois, en simple vitrage, avec volets extérieurs métalliques, donnent sur le jardin. On est surélevé par rapport au jardin, ainsi que l'ensemble de la maison, le jardin étant plus bas que le niveau de la rue.

Un radiateur de chauffage central.

Un point lumineux.

Dimensions : 1,76 m x 6,55 m = **11.53 m²**



Petite pièce à droite :

Il s'agit d'une pièce à usage de réserve.

Sol : plancher à larges lames.

Les murs sont plâtrés, ainsi que le plafond.

Douille et ampoule fixées au-dessus de la porte.

Dimensions : 1,62 m x 3,97 m = **6.43 m²**



Salle à manger :

Elle est en contrebas sur la valeur d'une marche.

Sol : plancher beaucoup plus récent.

Les murs sont tapissés.

Le plafond est plâtré.

Une fenêtre à deux battants, en bois, simple vitrage, avec deux parties fixes, et volets extérieurs métalliques, donne sur jardin.

Au fond de la pièce, une autre fenêtre, identique.

Un point lumineux en plafond.

Dimensions : 3,72 m x 4,87 m = **18.12 m²**



Pièce au fond à gauche du couloir :

Sol : linoléum posé sur carrelage.

Les murs sont plâtrés, ainsi que le plafond.

Une porte en bois et vitrage, avec volet extérieur en bois donne sur jardin.

Un radiateur de chauffage central.

Un point lumineux en plafond.

Dimensions : 4,55 m x 3,72 m = **16.93 m²**



Sur l'arrière, il existe une petite pièce dissimulée par deux portes de placards et servant de rangement.

Sol : linoléum.

Murs et plafond : plâtrés avec poutres apparentes et poutre en étau, qui prolonge la voûte de la pièce précédente.

Dimensions : 1,23 m x 4,51 m = **5.55 m²**

Dans la cage d'escalier, on trouve, à gauche, dans un renforcement, un radiateur de chauffage central.

Dimensions : 1,20 m x 1,89 m = **2.27 m²**

Un escalier en bois, avec garde-corps assorti, permet d'accéder au premier étage.

Murs : tapissés.

Un point lumineux.



Premier étage :

On trouve un grand palier, abaissé de la valeur de deux marches, en allant sur la droite et sur le jardin.

Sol : plancher.

Les murs sont tapissés, ainsi que le plafond.

Deux points lumineux en plafond.

Dimensions : 1,18 m x 13,77 m = **16.25 m²**



Pièce à droite rue Gambetta :

Sol : plancher à larges lames.

Plafond : peint.

Murs : tapissés.

Un radiateur de chauffage central et une cheminée en marbre.

SAS JURIS QUINCONCES
Didier FAUVEL associé
Aline GACHET – Marie-Caroline MIGNOT
Commissaires de Justice associées
2, place des Quinconces
33000 BORDEAUX
Tél 05 56 52 16 23
huissier.fauvel@orange.fr
www.fauvel-huissier-33.com
URGENCE CONSTATS 06 79 41 39 64

Deux fenêtres en bois, deux battants, simple vitrage, avec volets extérieurs en bois.

Un point lumineux en plafond.

Un placard mural.

Dimensions : 6,32 m x 4,35 m = **27.49 m²**



Petit placard dégagement :

Il communique avec cette chambre par une porte en bois.

Sol : plancher assorti, à larges lames.

Plafond : plâtre.

Murs : tapissés.

Un point lumineux.

Dimensions : 1,33 m x 4,44 m = **5.91 m²**



Pièce au fond du couloir, à gauche :

Elle donne aussi sur la rue Gambetta.

Sol : plancher à larges lames.

Les murs sont tapissés.

Le plafond est peint.

Deux fenêtres bois, simple vitrage, avec volets extérieurs bois.

Une cheminée en marbre.

Un radiateur de chauffage central.

Un placard mural.

Dimensions : 3,88 m x 6,40 m = **24.83 m²**



Salle de bains :

Elle est attenante à cette chambre.

Sol : carrelé.

Les murs sont carrelés sur la périphérie et jusqu'à environ 1,90 m de hauteur et tapissés au-dessus, ainsi que le plafond.

Un bidet.

Un lavabo.

Une baignoire.

Deux fenêtres hautes en bois, vitrage cathédrale, donnent sur la cage d'escalier.

Dimensions : 1,92 m x 2,34 m = **4.49 m²**



Partie de maison à droite de l'escalier :

Pièce à gauche sur jardin :

Sol : plancher.

Les murs sont tapissés.

Le plafond est peint.

Un radiateur de chauffage central.

Une fenêtre en bois, deux battants, simple vitrage, avec volets extérieurs bois donne sur le jardin.

Un point lumineux en plafond.

Monsieur MARQUETTE me déclare qu'un dégât des eaux s'est produit dans cette pièce suite à une catastrophe naturelle.

Dimensions : 3,23 m x 5,17 m = **16.70 m²**

SAS JURIS QUINCONCES
Didier FAUVEL associé
Aline GACHET – Marie-Caroline MIGNOT
Commissaires de Justice associées
2, place des Quinconces
33000 BORDEAUX
Tél 05 56 52 16 23
huissier.fauvel@orange.fr
www.fauvel-huissier-33.com
URGENCE CONSTATS 06 79 41 39 64



Salle d'eau attenante :

Sol : carrelé.

Murs : carrelés sur la périphérie jusqu'à environ 1,80 m de hauteur.

Une petite fenêtre en bois, simple vitrage, deux battants, avec barreaudage extérieur.

Un bac à douche.

Un lavabo.

Dimensions : 1,37 m x 2,22 m = **3.04 m²**



Petite pièce à la suite :

Elle donne directement dans la salle de bains, par une porte en bois et vitrage.

Sol : plancher.

Les murs sont tapissés.

Plafond : plâtre.

Dimensions : 2,83 m x 1,48 m = **4.19 m²**



Chambre à droite sur jardin :

Sol : plancher ancien.

Les murs sont tapissés.

Le plafond est plâtré.

Une cheminée habillée de bois.

Un radiateur de chauffage central.

Une fenêtre en bois, simple vitrage, deux battants, avec volets extérieurs en bois donne sur jardin.

Monsieur MARQUETTE me déclare qu'un dégât des eaux s'est produit dans cette pièce suite à une catastrophe naturelle.

Dimensions : 5,11 m x 4,27 m = **21.82 m²**



Salle de bains :

Il s'agit d'une pièce de grandes dimensions, correspondant à l'aile donnant sur le jardin.

Sol : carrelé.

Les murs sont carrelés sur la périphérie et tapissés au-dessus, ainsi que le plafond.

Une partie du plafond est tombé laissant apparaître les lattis.

Un lavabo.

Une baignoire.

Un bidet.

Un radiateur de chauffage central.

Une fenêtre deux battants bois, simple vitrage, avec deux parties fixes latérales et un volet roulant.

Monsieur MARQUETTE me déclare qu'un dégât des eaux s'est produit dans cette pièce suite à une catastrophe naturelle.

Dimensions : 3,63 m x 3,07 m = **11.14 m²**



Petite pièce au fond :

Sol : carrelé.

Les murs sont plâtrés, ainsi que le plafond.

S'y trouve une cuvette de WC.

Une petite fenêtre donne sur les combles situés au-dessus des pièces en rez-de-chaussée, dans l'aile.

Dimensions : 1,86 m x 3,47 m = **6.45 m²**



SURFACE HABITABLE approximative

336.12 m²

Un escalier en bois, avec garde-corps assorti, permet d'accéder au deuxième étage.

Murs : tapissés.



Deuxième étage :

Monsieur MARQUETTE me déclare que suite à une catastrophe naturelle, la toiture de toute la partie gauche en arrivant de l'escalier s'est effondrée.

Je n'accède donc pas au deuxième étage de cette maison.

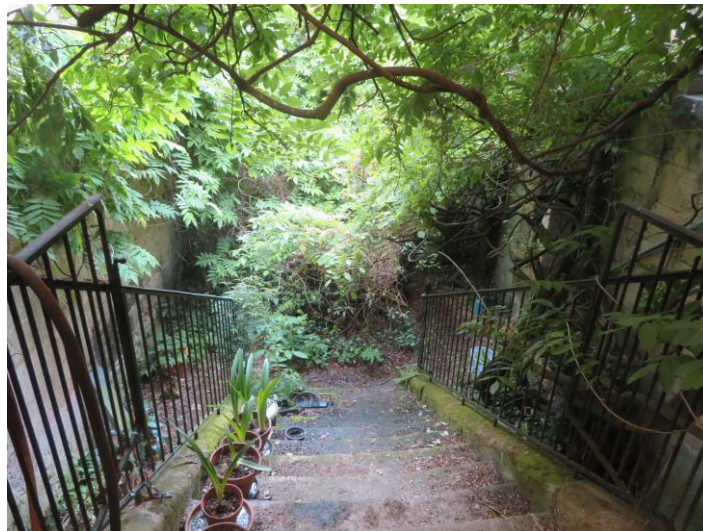
Il s'agissait des combles dont les dimensions étaient de 80.00 m² environ, selon les dires de Monsieur MARQUETTE.

L'ensemble de la maison est en très mauvais état, l'électricité hors normes, avec des câbles encore sous tissu.

Absence d'électricité le jour de mes constatations.

Sur l'arrière, un perron avec garde-corps métallique et un escalier conduisent au jardin, et longent les pièces précédemment constatées dans l'aile droite.

Au-dessus de ce perron, une toiture réalisée en onduline contenant des impacts du fait de la grêle.



Sous la maison, deux grandes caves, en pierre, voûtées :

Sol : terre battue.

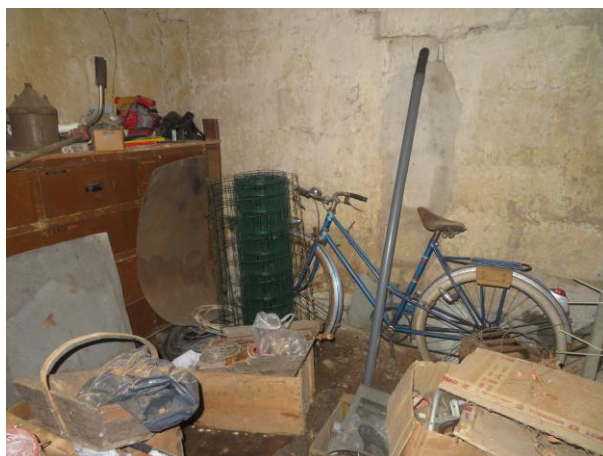
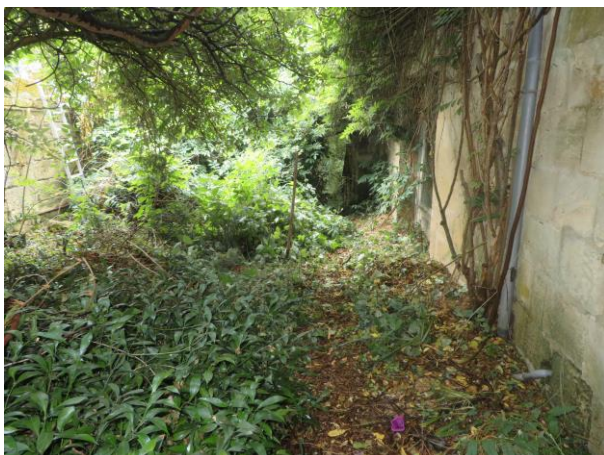
Hauteur sous plafond inférieure à 1,80 m, dont les dimensions sont de l'ordre de 5,60 m pour celle de droite sur environ 2,80 m, mais complètement voûtées.

Cave de gauche :

Elle est identique dans la forme, mais elle est toutefois sensiblement plus petite.



Petites dépendances en pierres.
Toutes ces pièces en dessous sont situées sous l'aile constatée à l'étage.



SAS JURIS QUINCONCES
Didier FAUVEL associé
Aline GACHET – Marie-Caroline MIGNOT
Commissaires de Justice associées
2, place des Quinconces
33000 BORDEAUX
Tél 05 56 52 16 23
huissier.fauvel@orange.fr
www.fauvel-huissier-33.com
URGENCE CONSTATS 06 79 41 39 64

Jardin en friche.

Tout au fond du jardin, se trouve un garage élevé en dur :

Murs en pierre.

Une porte bois et un portail coulissant en bois donnant sur rue.

Dimensions : 6,87 m x 7,64 m = **52.49 m²**

Mes constatations se sont terminées à 09h30.

En foi de quoi, Nous avons, de tout ce qui précède, dressé le présent Procès-Verbal de Constat, pour servir et faire valoir ce que de droit.

DONT PROCES-VERBAL.

COÛT DE L'ACTE

DROITS FIXES	367.96
FRAIS DÉPLACEMENTS	7.67
Total soumis	375.63
TAXE VALEUR AJOUTEE	75.13
Coût de la présente	450.76€

