

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

---

**Société Civile Professionnelle**

**ANNICK MASSON**

Huissiers de Justice Associés

**105, rue Neuve d'Argenson**

**24100 - BERGERAC**

Tel : 0553570606

[scp.masson@huissier-justice.fr](mailto:scp.masson@huissier-justice.fr)

[www.huissier-bergerac.com](http://www.huissier-bergerac.com)

---



## LE MERCREDI VINGT SIX JUIN DEUX MILLE DIX NEUF

### A LA REQUETE DE :

**SA CREDIT FONCIER DE FRANCE**, Société Anonyme au capital de 1 331 400 718,80 €EUROS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 029 848, dont le siège social est 19, rue des Capucines, PARIS (75001), FRANCE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice

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 Caroline CUTURI-ORTEGA Avocat de la SCP JOLI - CUTURI AVOCATS DYNAMIS EUROPE, sise 27, rue Boudet – 33000 BORDEAUX.

**Je soussignée, Maître Annick MASSON, Huissier de Justice Associé, titulaire d'un office sis à 24100 BERGERAC, 105, rue Neuve d'Argenson.**

### EN VERTU DE :

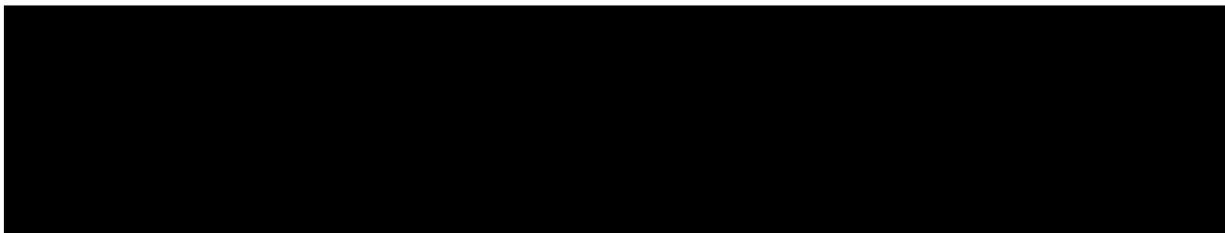
1°) D'un acte authentique de prêt reçu le 15 MAI 2007 par Maître Françoise FAURE, Notaire à SAINTE FOY LA GRANDE (33220).

2°) D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 03 MAI 2019 demeuré infructueux.

Procédant en exécution des articles R.322-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution à l'effet de recueillir les renseignements nécessaires à la rédaction du procès-verbal de description des biens ci-après désigné, sis

353, route de l'Etang – 33220 SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE  
(enregistré au cadastre section B n° 29 pour 5 a 94 ca et section B n° 35 pour 5 a 55 ca à l'adresse 6, lieu-dit Guillou).

### LE DIT BIEN APPARTENANT A :



Pour les avoir acquis par acte authentique reçu le 15 MAI 2007 par Maître Françoise FAURE, Notaire à SAINTE FOY LA GRANDE (33220).

Me suis transportée ce jour sur la commune de SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE (GIRONDE) au 353, route de l'Etang, où là étant j'ai rencontré :

-  Propriétaire du bien, occupant la maison

- Monsieur RUIZ Thibault, Géomètre Expert au sein de la société GEOVAL, chargé du métrage des lieux.

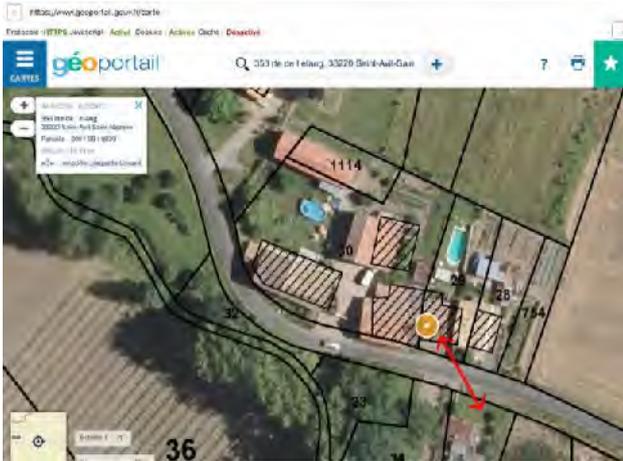
en présences desquels j'ai procédé aux constatations suivantes.

## CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le bien est meublé et occupé par le propriétaire.

## LOCALISATION DU BIEN

On accède aux biens saisis de la Route de l'Étang, par la parcelle Section 000 / 0B / 0029.



Parcelles objet du présent PV de description



Parcelles objets du présent PV de description

## PHOTOS DE LA RUE



## SUPERFICIE DU BIEN

La superficie du bien a été métrée ce jour suivant l'intervention de la société GEOVAL, Géomètres Experts à BERGERAC (24) et dont le rapport est annexé au présent Procès-verbal.

## PIÈCE À VIVRE AVEC COIN CUISINE

L'**accès** s'effectue par une porte d'entrée en mauvais état, de couleur marron, ouverture battant double, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur verni, intérieur verni, serrure monopoint, 1 verrou. Présentant un survitrage et volets roulant en PVC manuel, équipé d'une serrure.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal. Je constate que le séjour présent deux sols différents, composés sur la partie gauche en entrant d'un carrelage ancien à petits carreaux de couleur marron, avec motifs en petits carreaux bleu-gris.

Sur la partie droite du séjour, je constate un carrelage à petits carreaux de couleur beige. L'ensemble des joints est gris.

Les **plinthes** sont en carrelage en mauvais état, de couleur marron.

Les **murs** sont recouverts d'enduit en état d'usage normal, de couleur beige.

Le **plafond** est recouvert de lambris en bois en état d'usage normal, de couleur blanche. Le plafond comporte deux plafonniers modernes, reliés à l'électricité par des goulottes en PVC de couleur blanche.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par deux fenêtres en mauvais état, de couleur marron, ouverture battant double, châssis bois, survitrage, volet roulant électrique en pvc.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un convecteur électrique non vérifié





## COIN CUISINE

Cet espace se compose en partie basse:

- d'un meuble sous évier à deux portes de couleur blanche.
- d'un meuble d'angle de couleur blanche.
- d'un meuble à deux portes de couleur noire.
- de deux meubles à une porte et un tiroir chacun, de couleur blanche.
- d'une couronne de four, à une porte, de couleur noire.
- d'un meuble à une porte et un tiroir de couleur blanche.

L'ensemble surmonté d'un plan de travail en mélaminé de couleur grise anthracite.

En partie haute, je constate:

- trois petites étagères d'angle.
- un meuble à une porte.
- un placard à deux portes.

Cette cuisine est équipée:

- d'un évier en inox à deux bacs, avec robinet mitigeur.
- d'une plaque au gaz à trois feux gaz et un feu électrique, de couleur blanche, sans marque apparente.
- une hotte aspirante de couleur blanche, sans marque apparente.
- un four encastrée, couleur inox et noire, de marque BRANDT.

Je constate au-dessus de l'évier, un néon.

L'ensemble est en mauvais état.



## SALLE DE BAIN

L'**accès** s'effectue par une porte simple en mauvais état, de couleur marron, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur verni, intérieur verni.

Le **sol** est recouvert de carrelage en mauvais état, de couleur marron, en mosaïques, en forme de mosaïques.

Les **plinthes** sont en carrelage en mauvais état, de couleur marron, en faïence.

Les **murs** sont recouverts de carrelage en mauvais état, de couleur bleue, en faïence.

Le **plafond** est recouvert de lambris en bois en mauvais état, de couleur blanche, plafonnier, avec ampoules.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en mauvais état, de couleur blanche, ouverture battant simple, châssis bois, simple vitrage.

Je constate que l'électricité n'est pas aux normes et comporte de nombreux fils électriques apparents.





## CHAMBRE 1

L'**accès** s'effectue par une porte simple en mauvais état, de couleur marron, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur verni, intérieur verni.

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal, de couleur marron.

Les **plinthes** sont en bois brut en mauvais état, de couleur marron.

Les **murs** sont recouverts de papier peint en mauvais état, de couleur marron, applique murale, avec ampoules.

Le **plafond** est recouvert de lambris en pvc en bon état, de couleur blanche.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par deux fenêtres en mauvais état, de couleur marron, ouverture battant double, châssis bois, survitrage, volet roulant électrique en aluminium

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un convecteur électrique en mauvais état



## COULOIR

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal, de couleur marron, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur verni, intérieur peint. Je relève un carreau fêlé.

Le **sol** est recouvert de carrelage en mauvais état, de couleur beige, en mosaïques, en forme de mosaïques.

Les **plinthes** sont en carrelage en mauvais état, de couleur marron, en faïence.

Les **murs** sont recouverts d'enduit en mauvais état, de couleur beige. En partie basse et papier peint de couleur orangée en partie haute.

Le **plafond** est recouvert de lambris en bois en mauvais état, de couleur marron, lustre, avec ampoules.



## CHAMBRE 2

L'**accès** s'effectue par une porte simple en mauvais état, de couleur marron, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur verni, intérieur verni.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur beige, en mosaïques, en forme de mosaïques.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal, de couleur marron, en faïence.

Les **murs** sont recouverts de papier peint en mauvais état, de couleur jaune, applique murale, avec ampoules. Traces d'humidité et absence de plinthes sur certains murs.

Je constate un trou rectangulaire tout en haut du mur, au-dessus de l'applique, donnant dans le couloir.

Le **plafond** est recouvert de lambris en bois en mauvais état, de couleur marron.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en mauvais état, de couleur marron, ouverture battant double, châssis bois, survitrage, volet roulant électrique en aluminium.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un convecteur électrique non vérifié.





### CHAMBRE 3

**L'accès** s'effectue par une porte simple en mauvais état, de couleur marron, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur verni, intérieur verni.

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal, de couleur marron.

Les **plinthes** sont en bois brut en mauvais état, de couleur marron.

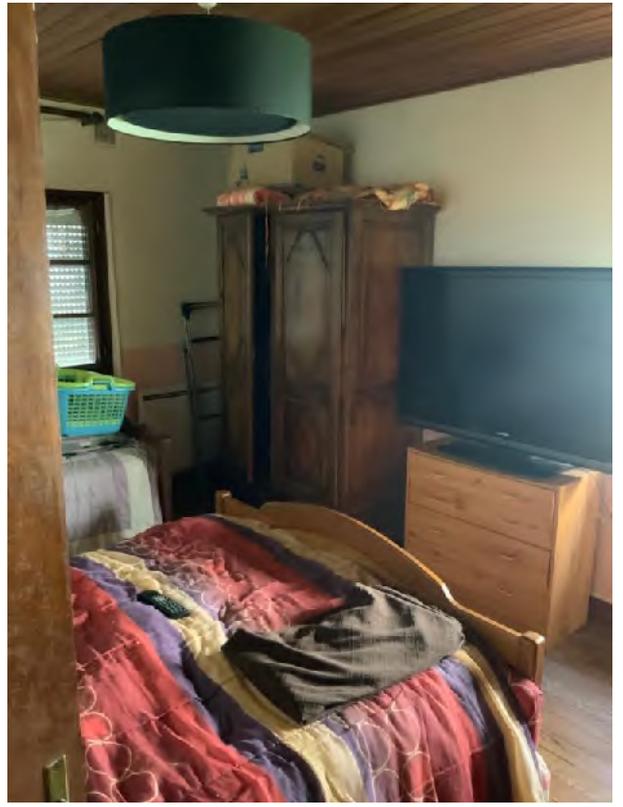
Les **murs** sont recouverts d'enduit en mauvais état, de couleur beige. Et saumon.

Le **plafond** est recouvert de lambris en bois en mauvais état, de couleur marron, lustre, avec ampoules.

**L'éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en mauvais état, de couleur marron, ouverture battant double, châssis bois, survitrage, volet roulant électrique en aluminium.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un convecteur électrique en mauvais état



## SAS

L'**accès** s'effectue par une porte simple en mauvais état, de couleur marron, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur verni, intérieur verni.

Le **sol** est recouvert de carrelage en mauvais état, de couleur beige, en mosaïques, en forme de mosaïques.

Les **plinthes** sont en carrelage en mauvais état, de couleur beige.

Les **murs** sont recouverts d'enduit en mauvais état, de couleur jaune.

Le **plafond** est recouvert de peinture en mauvais état, de couleur jaune, globe lumineux avec cache.



## WC

L'accès s'effectue par une porte simple en mauvais état, de couleur marron, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur verni, intérieur verni.

Le sol est recouvert de carrelage en mauvais état, de couleur grise, en faïence.

Les plinthes sont en carrelage en mauvais état, de couleur grise, en faïence.

Les murs sont recouverts de carrelage en mauvais état, de couleur grise, en faïence. Et peinture à effets en partie haute.

Le plafond est recouvert de lambris en bois en mauvais état, de couleur grise.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- une grille de ventilation pvc en état d'usage normal.



## DÉBARRAS

L'accès s'effectue par une porte simple en mauvais état, de couleur marron, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur verni, intérieur verni, serrure monopoint.

Le sol est recouvert d'une chape brute en mauvais état, de couleur grise.

Les murs sont recouverts d'enduit en mauvais état, de couleur grise.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un chauffe-eau électrique non vérifié Sans marque apparente.





## ATELIER

L'accès s'effectue par une porte simple en mauvais état, de couleur marron, ouverture battant double, extérieur à l'état brut, intérieur à l'état brut.

Le sol est recouvert d'une chape brute en mauvais état.

Le plafond est recouvert de everite en mauvais état.



## EXTÉRIEUR

### Côté route

En façade avant, l'ensemble est clôturé par un muret en crépis surmonté d'une barrière en lattes de bois, dont le vernis s'écaille fortement.

En pignon droit, se trouve une allée enherbée conduisant en son fonds un jardin. [REDACTED] m'informe que cette allée comporte un droit de passage pour la propriété voisine, servitude non inscrite à l'acte de vente.

La toiture du bien se compose d'une partie à deux pans en tuiles plates, en bon état apparent, et d'une partie en tuiles canal également en bon état visuel.

Le sol en façade avant est recouvert par des dalles composites et une bande bétonnée, l'ensemble constituant une terrasse couverte par des tôles ondulées jaunies.



## Côté jardin

On accède au jardin par le passage enherbé situé sur droite de la maison.

En façade arrière de l'habitation se trouve un bâtiment accolés fait de bois et le jardin, comportant un cabanon de jardin en parpaings bruts, avec couverture en tôles et porte bois, en très mauvais état.

Le jardin comporte également une piscine de 8 mètres de long sur 4 mètres de large, entièrement réalisée par [REDACTED], qui pour raison d'un soucis de liner, est vide.

Enfin, un puits en pierre est présent dans le jardin.

Ce jardin est entièrement clos et comporte un portail à double battant, en fer, dont la peinture est très abimées, eccallée.

La propriété de [REDACTED] se compose également de la parcelle section 000 / 0B / 0035, située de l'autre côté de la route de l'Etang, décalée vers la gauche lorsque l'on se trouve dos à la maison.



## GARAGE

Sur cette parcelle, il existe deux garages constitués de bois et de tôle ondulés, sur une chape de béton brute, faisant également office de buanderie puisque raccordés à l'eau courante et à l'électricité. Il est à noter que ces derniers n'apparaissent pas a priori sur le plan cadastral.

Le garage de droite comporte une porte de garage en PVC blanche, tandis que le garage de gauche est équipé d'une porte à double battants en bois, en mauvais état.

■■■■■ indique que le terrain continue derrière le garage, sans que celui-ci soit accessible, faute d'entretien



## REMARQUE GÉNÉRALE

Je remarque de manière générale que le bien est en mauvais état et ancien.

Je constate que l'installation électrique semble vétuste.

■■■■■ me déclare que la maison dispose d'un assainissement individuel de type fosse septique, ce qui est confirmé par l'acte notarié de vente.

Le chauffage et la production d'eau chaude sont électriques.

## INFORMATIONS SUR LA VILLE

La commune de Saint-Avit-Saint-Nazaire se trouve à:

- 22 kilomètres de la ville de Bergerac.
- 67 kilomètre de la ville de Périgueux.
- 58 kilomètres de la ville de Libourne.
- 94 kilomètres de la ville de Bordeaux.
- 19 kilomètre de l'autoroute A89.
- 5.4 kilomètres de la gare SNCF de Sainte-Foy-la-Grande.

Concernant les commerces de proximités, la ville se Saint-Avit-Saint-Nazaire est à proximité des villes de PINEULH et SAINTE FOY LA GRANDE (5,4 kilomètres dans les deux cas), villes offrant commerces et services quotidiens.

Le bien objet du présent Procès-verbal de description, si 352, route de l'Etang (aussi référencé au 6, lieu-dit les Guillou) se trouve à 750 mètres de la Mairie du village et des écoles.

La commune comporte une école maternelle, ainsi qu'une école élémentaire, avec cantine.

Concernant les tarifs immobiliers pratiqués dans cette ville, je procède à des captures d'écran du site Internet <http://www.meilleursagents.com> sur la ville du bien.

The screenshot shows the MeilleursAgents website interface. At the top, there is a search bar with the text "Ex: '10 rue du Château', Paris 15', 75002". Below the search bar, the main content area displays "Prix immobilier à Saint-Avit-Saint-Nazaire (33220)". A house icon is shown next to the price "Prix moyen 1 159 €" and a range "de 613 € à 1 334 €". There is a blue button labeled "Estimer un bien en ligne". Below this, it says "Ou trouvez l'agence la plus pertinente pour votre projet" with a link "Trouver mon agence". At the bottom, there is a banner for "Nouveau" and "Découvrez le prix des biens vendus dans votre quartier".

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

### Coût de l'acte

Les articles font référence  
au Code de Commerce

Émoluments (Art A444-10)	413.26 €
Déplacement (Art R. 444-48)	7,67 €
Sous total HT	420.93 €
TVA à 20%	84.18 €
Taxe fiscale Art. 302 bis Y	14,89 €
<b>TOTAL TTC</b>	<b>520,00 €TTC</b>