

H

HUISSIERS
DE JUSTICE
ASSOCIES

68 rue de la Croix Blanche
33000 Bordeaux

Tel. étude : 05 56 01 45 00
Fax : 05 56 01 45 09

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Dressé par

Maître Stéphanie CLEMENT LAMY

En date du

QUINZE AVRIL DEUX MILLE VINGT ET UN

DR

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
ET LE QUINZE AVRIL**

A LA REQUETE DE :

La Banque CIC SUD OUEST, société anonyme au capital social de 15 530 000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro RCS 456 204 809, ayant son siège social est situé 20 Quai des Chartrons à Bordeaux (33058), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat constitué Maître Carolina CUTURI ORTEGA, avocat au barreau de Bordeaux, avocat de la SCP JOLY CUTURI XOJA Avocat Dynamis Europ, 27 Rue Boudet 33000 Bordeaux, chez qui domicile a été élu,

Je, Stéphanie CLEMENT LAMY,

Huissier de Justice Associée au sein de la SCP Stéphanie LANDREAU, Yves MAS, Stéphanie CLEMENT LAMY, Titulaire d'un office d'Huissiers de Justice à la résidence de BORDEAUX (33000), y demeurant 68 Rue de la Croix de Blanche,

Agissant en vertu d'une requête afin de nomination d'huissier pour établir un procès-verbal descriptif de l'immeuble à saisir en date du 30 mars 2021 et d'une ordonnance rendue au pied de cette requête par C. FAURE, Vice-Présidente auprès du Tribunal Judiciaire de Bordeaux, en date du 2 avril 2021,

Me suis transportée ce jour au 4 Chemin de l'Eglise à Saint-Laurent-du-Plan (33190),

Où étant, en présence de :

- Monsieur BOULIN Franck, Maire de la Commune de Saint-Laurent-du-Plan,
- Monsieur HAFID Benoit, serrurier,
- La Société ETIC, Diagnostics Immobiliers,

J'ai procédé aux opérations de descriptions suivantes.



Sur les parcelles, objet de la procédure de saisie immobilière, se trouvent tout d'abord un garage en bois puis un corps de bâtiment principal à usage d'habitation, une grange sur l'arrière à usage d'entrepôt agricole, une piscine semi-enterrée, un ancien pigeonnier avec barbecue et un terrain qui part en descendant en direction d'un ruisseau.



Description corps du bâtiment principal

➤ Constatations extérieures de l'immeuble principal



Maison en moellons sur l'extérieur surmontée d'une toiture en tuiles en très mauvais état avec sur la façade avant deux petites avancées :



Une première avancée, qui comprend la porte d'entrée, est en moellons avec des menuiseries en bois peintes, en très mauvais état, vitrerie simple vitrage.



Une seconde avancée sur la gauche recouverte d'un placage bois avec une terrasse en bois sur l'avant.



L'ensemble est équipé de volets roulants avec des poteaux en bois sur l'avant.
L'ensemble est surmonté d'un avant-toit en mauvais état.



A noter des volets en bois en mauvais état au niveau des ouvertures.



L'ensemble est entouré d'un jardin avec sur la gauche une grange qui comprend une cuisine et des hangars, et sur la droite une piscine, un petit pigeonnier qui comprend un local piscine.

➤ **Constatations intérieures de l'immeuble principal**

Une porte en bois permet d'accéder tout d'abord à la pièce à usage de cuisine.

Porte : en bois en mauvais état, la vitrerie est un seul vitrage.



Cuisine

Sol : tommettes, en état.

Murs : peints ou crépis. A noter des traces diverses au niveau des murs, traces de couleur blanche, d'humidité au-dessus de meubles de cuisine qui sont composés de façades en bois peintes en rouge.



Ces meubles sont surmontés d'un plan de travail imitation stratifié avec des feux sur la gauche, une hotte en partie supérieure.

Il y a un évier double bac avec mitigeur eau chaude/eau froide, une fenêtre sur l'arrière, menuiserie en bois qui donne sur l'arrière de l'immeuble. La vitrerie est intacte. La menuiserie est en mauvais état.

Plafond : composé de la sous face du plancher de l'étage, en lambris avec des poutres apparentes et des spots intégrés.



Il y a dans cette pièce une importante cheminée équipée d'une hotte en pierre. Le foyer est composé de briquettes réfractaires.





A noter entre les meubles de cuisine et la cheminée, un îlot surmonté d'un plan de travail imitation stratifié, piètement recouvert de plaques peintes en rouge avec des meubles côté intérieur. L'ensemble est en état.



A noter dans cette pièce un radiateur sur la droite et deux fenêtres qui donnent sur l'avant de l'immeuble. Les carreaux d'une des fenêtres sont cassés.



Sur la droite, un couloir donne tout d'abord sur une pièce à usage de chaufferie.

- **Chaufferie**

A noter dans cette pièce, une chaudière de marque CHAPPÉE.



Murs : composés de plaques. L'ensemble a fait l'objet d'une pré-couche de peinture.

A noter des traces de coulures au niveau de ces derniers.

Une fenêtre menuiserie en bois donne sur l'avant de l'immeuble avec volets sur l'extérieur. L'ensemble est en mauvais état.



Plafond : composé de la sous face d'un plancher avec des poutres apparentes et un point lumineux en partie centrale.



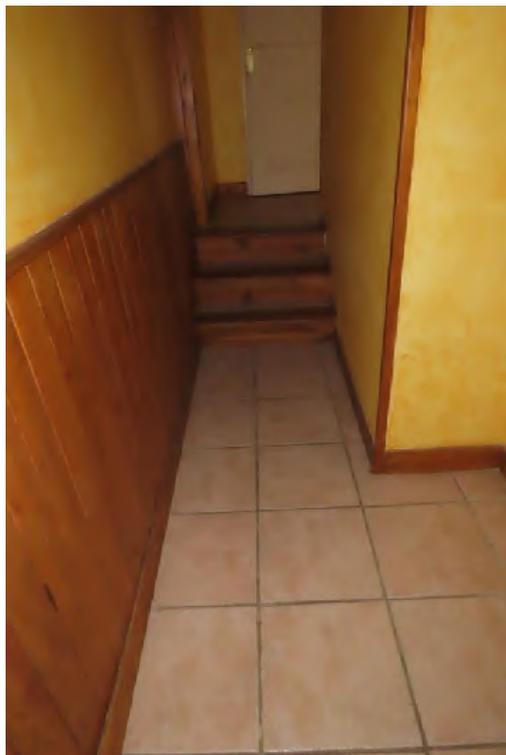
A noter un tableau électrique dans cette pièce.



Le couloir se prolonge.

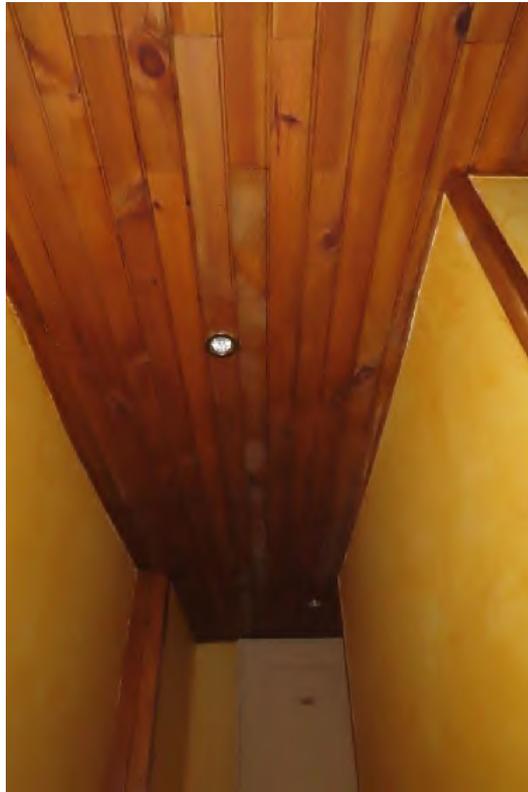
- **Couloir**

Sol : carrelage, en état.



Murs : peinture talochée en état.

Plafond : lambrissé avec des spots intégrés.



Trois marches donnent ensuite sur une porte qui mène à des WC.

- **WC**

Sol : carrelage, en état.

A noter une cuvette suspendue avec chasse d'eau murale surmontée de placards équipés de portes en bois.



Plafond : lambrissé. A noter des traces d'humidité qui se prolongent sous forme de coulures au niveau du mur qui donne sur l'arrière de l'immeuble et qui est équipé d'une petite fenêtre de type vasistas en mauvais état.



Un lave-mains est intégré dans un meuble avec un plan de travail carrelé, en état.



Sur la droite du couloir, une dernière porte donne sur une pièce à usage de salle de bain.

- **Salle de bain**

Porte : en bois mouluré en état.

Sol : carrelage en état.

Murs : carrelés en état.

Plafond : plaques de PVC imitation bois dans lesquelles sont intégrés des spots.

A noter deux lavabos sur colonne avec des mélangeurs eau chaude/eau froide,



une baignoire dont le tablier est carrelé équipée d'une robinetterie flexible et pommeau de douche,



un petit radiateur sèche serviettes sur l'arrière,



une douche avec parois sur l'avant avec robinet thermostatique, mitigeur eau chaude/eau froide, double pommeau de douche et flexible.



Sur la droite, il y a des placards en bois, en état, équipés de tablettes, de tringles.

Sur la gauche, les murs sont composés d'un placage avec des pierres apparentes sur les contours d'une fenêtre qui donne sur l'avant de l'immeuble, menuiserie en bois avec volets sur l'extérieur en mauvais état.

Sous cette fenêtre, il y a un radiateur.



Plafond : sous face du plancher de l'étage. L'ensemble est lambrissé. Le bois présente des traces.



Il y a deux spots en plafond.



Sur la droite du couloir, une porte donne sur une pièce à usage de chambre qui donne sur l'arrière de l'immeuble.

- **Chambre qui donne sur l'arrière de l'immeuble**

Sol : parquet flottant, en état.

Murs : recouverts deux enduits talochés de couleur différente.

Le mur du fond comprend deux fenêtres, menuiseries en bois, vitrerie intacte avec volets sur l'extérieur.



- **Séjour/salle à manger**

Sol : plancher en mauvais état.

Murs : le mur séparatif avec le couloir et la chambre précédemment décrite est en moellons avec des pavés de verre à l'extrémité gauche de ce mur qui donne sur l'entrée de l'immeuble.



A noter à cet endroit un poteau en bois et une charpente apparente avec une importante ferme. Le bois est en très mauvais état à cet endroit. Il est recouvert de dépôts noirs.



Le mur situé au fond de la pièce est peint. A noter des trous chevillés divers.



Il y devant le mur de droite une cheminée avec un manteau en bois, jambages en pierre, foyer en briquettes réfractaires. L'ensemble est surmonté d'une hotte crépie avec sur l'arrière un mur peint.



La pièce est équipée de deux radiateurs muraux à gauche et à droite des baies vitrées qui donnent sur l'avant de l'immeuble.



Cette pièce est équipée de deux importantes baies vitrées, menuiserie en aluminium qui donnent sur l'avant de l'immeuble et qui sont elles-mêmes équipées de rideaux métalliques extérieurs.

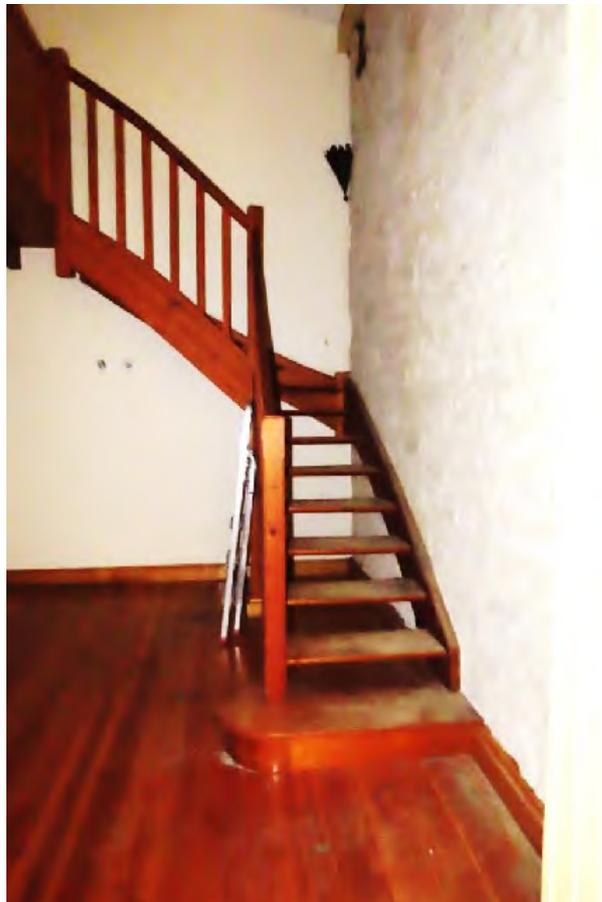


La vitrerie est intacte mais sale. Des éléments de la charpente sont apparents au-dessus de la baie vitrée.



Plafond : lambris, en état.

Un escalier en bois permet d'accéder à une mezzanine qui donne sur la pièce principale. L'escalier est en état.



- **Mezzanine**

La mezzanine est équipée d'un garde-corps en bois.



Murs : peints.



Sol : plancher en bois à petites lames recouvert de terre, sable par endroits.



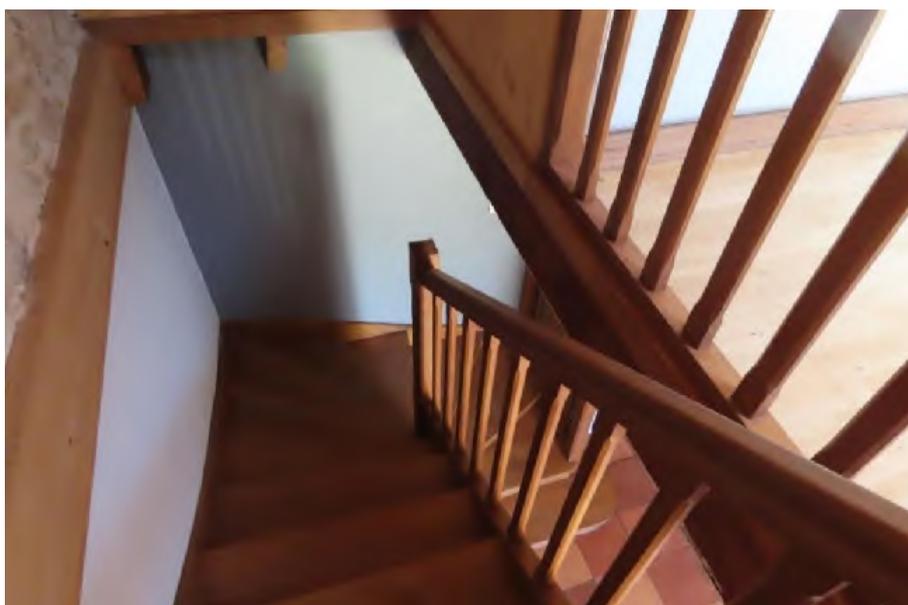
A noter l'absence d'appareil de chauffage sur la mezzanine.



De retour à l'entrée et à la cuisine, un escalier mène au 1^{er} étage.

- **Escalier**

Escalier en bois en état.



Murs : peints ou recouverts d'un enduit taloché.

- **Palier de l'étage**

Mur de droite : composé de petites briquettes anciennes avec des moellons. L'ensemble est en bon état général.



On accède tout d'abord à une pièce centrale.

- **Pièce centrale**

Sol : parquet flottant qui présente des traces diverses.



Murs : lambrissés en bon état.

Une petite fenêtre donne sur l'avant de l'immeuble avec un volet sur l'extérieur.



Plafond : lambris. A noter des traces d'infiltrations en de multiples endroits, des fermes apparentes présentent des traces de coulures.

Il y a un vélux dont les contours sont en mauvais état.



A noter dans cette pièce, des meubles de rangement au niveau du mur qui donne sur l'avant de l'immeuble, un radiateur sur la gauche ;



des placards équipés de portes coulissantes opaques sont intégrés dans le mur de gauche.



Depuis cette pièce, une porte à gauche donne sur une pièce à usage de chambre.

- **Chambre**

Sol : parquet flottant, en état, lui-même recouvert de terres diverses.

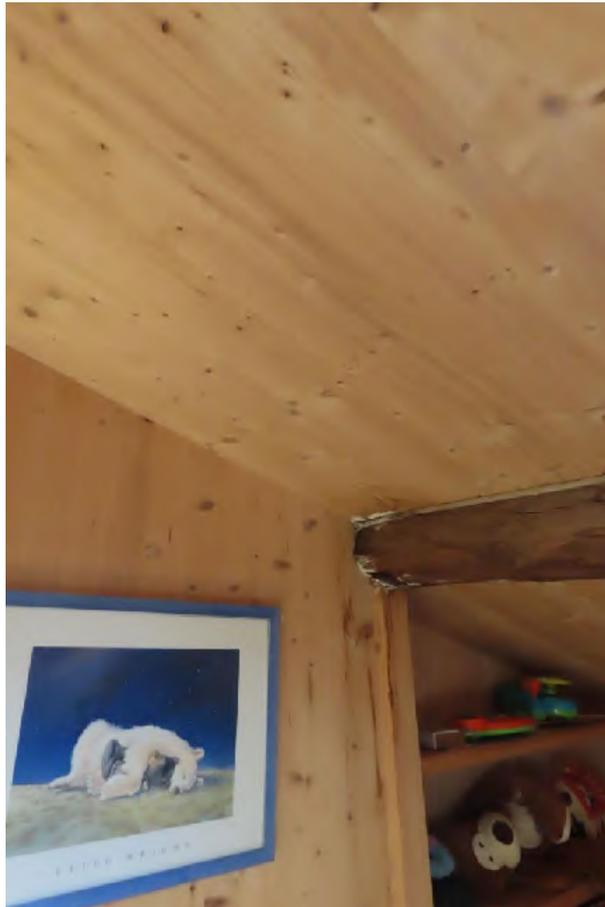
Murs : composés soit d'un lambris soit peints.

Plafond : lambrissé.

A noter un vélux dont les contours présentent des traces de coulures.



Un élément de ferme présente des traces d'humidité et des coulures.



Une petite fenêtre située dans une niche donne sur l'avant de l'immeuble avec un volet sur l'extérieur.



Une autre fenêtre donne sur le côté de l'immeuble donnant sur le chemin de l'église, menuiserie en bois. La vitrerie est intacte mais sale. A noter des volets sur l'extérieur.



Le mur du fond comprend une porte qui donne sur une petite pièce à usage de wc.

- Wc



Cette pièce est équipée d'un WC avec abattant, chasse d'eau et lunette, un meuble lavabo qui comprend une vasque avec mélangeur eau chaude/eau froide.



Plafond mansardé : recouvert de lambris avec une bouche d'aération de type VMC.



Porte : en bois en bon état.

De retour au palier de l'escalier et sur la droite, une seconde porte donne sur une seconde pièce à usage de chambre.

- **Seconde chambre**

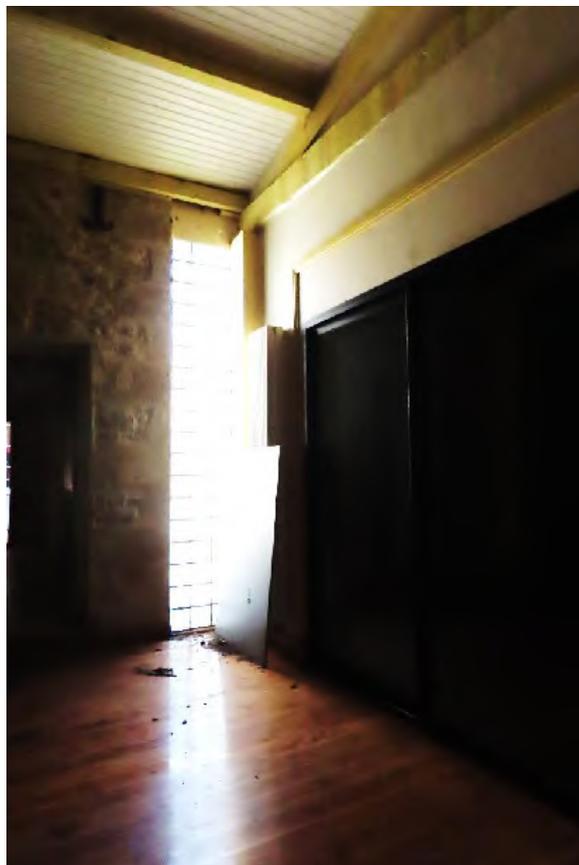
Porte : en bois, en état.

Sol : parquet flottant, en état, recouvert de dépôts. A noter des traces noirâtres par endroits.



Murs : soit composés de moellons côté donnant sur la pièce centrale, soit lambrissés. Le lambris est en état.

Une petite fenêtre, menuiserie en bois, vitrerie intacte avec volet sur l'extérieur, donne sur l'avant de l'immeuble.



A noter des éléments de ferme apparents dans cette pièce, qui présentent de nombreuses traces d'humidité.



Un vélux est intégré dans le plafond, les contours présentent des traces d'humidité et des coulures.

Il y a des placards tout le long du mur de droite, en bois ;



des tablettes sont intégrées dans une niche située sur la droite de la porte d'entrée de cette pièce.



Description de la grange

➤ Constatations extérieures de la grange

Les murs sont composés de moellons, recouverts d'un enduit par endroit. L'ensemble est en mauvais état.



Des morceaux d'enduit sont tombés laissant apparaître des moellons et de nombreuses fissures.



L'ensemble est surmonté d'une toiture en mauvais état avec des gouttières également en mauvais état, plus particulièrement côté donnant sur l'immeuble d'habitation précédemment décrit.

La grange donne sur un jardin recouvert de hautes herbes, arboré.

La façade qui donne sur le jardin de la grange est recouverte d'un enduit qui est faïencé.



A l'extrémité droite, elle est composée de moellons. A cet endroit, elle est en très mauvais état.



L'ensemble est recouvert d'une toiture en tuiles, également en mauvais état.



De la végétation pousse à l'extrémité droite de cette façade.

➤ **Constatations à l'intérieur de la grange**

Une porte centrale, en bois, en mauvais état, dépourvue de vitrage, donne sur un entrepôt agricole qui est équipé d'une importante porte en bois en mauvais état qui rejoint le chemin de l'église.





- **Entrepôt**

Les murs intérieurs de cet entrepôt sont en moellons, en état avec différents spots.

Il y a des éléments de ferme sur la gauche, ajourés, recouverts de planches de bois.



Le mur qui donne sur le jardin arrière de l'immeuble comprend une ouverture dépourvue de menuiserie.

Le mur à cet endroit est recouvert d'un crépi en état.



Le plafond dans la grange est composé d'une charpente en bois recouverte de lattes et des tuiles précédemment décrites. A noter de nombreuses traces d'humidité.



Sur la gauche, un passage maçonné donne sur une pièce qui comprend une cuisine, en mauvais état.

- **Pièce avec cuisine**

Sol : dalle béton fissurée.



Murs : enduit cimenté et pierres.

Deux volets en bois donnent sur le bâtiment principal précédemment décrit. Ils sont en mauvais état.



Les meubles de cuisine sont sommaires. Ils sont partiellement surmontés d'un plan de travail carrelé dans lequel est intégré un évier double bac avec pailasse sur la gauche, mélangeur eau chaude/eau froide.



Le mur qui donne en face de l'entrée de la cuisine comprend une partie vitrée dont des carreaux sont manquants.



Il y a dans cette pièce et sur la gauche des emplacements maçonnés situés en contre bas par rapport à la cuisine.



Le plafond est composé de la sous face d'un plancher soutenu par des poutres en bois apparentes.



∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

Sur la droite de l'entrepôt agricole principal, une ouverture dans le mur en moellons, en mauvais état, donne sur un autre hangar agricole plus petit en très mauvais état encombré de nombreuses affaires, palettes, meubles ...



Il n'est pas possible de rentrer à l'intérieur de cette pièce.

- **Autre hangar**

Les murs sont composés de moellons. Le mur qui donne sur le chemin de l'église est équipé d'une porte en bois en très mauvais état avec en partie supérieure un pan de mur qui est manquant.



Ce hangar agricole n'est ni hors d'air ni hors d'eau. Le plafond est composé de la sous face de la toiture avec un litonnage en très mauvais état. Par endroits, le litonnage est manquant.



Monsieur le Maire de la Commune de Saint-Laurent-du-Plan m'indique qu'un arrêté de péril a été rendu concernant cette partie de l'immeuble qui menace de s'effondrer.

Après la grange, un important terrain vers le fond de la parcelle, arboré, part en descendant, recouvert d'herbes hautes.



avec sur la droite une piscine semi-enterrée, en très mauvais état, clôturée à l'aide de panneaux en bois, en très mauvais état.



➤ **Piscine**

Les contours de la piscine sont recouverts d'une terrasse en bois vermoulu.



La piscine est fermée actuellement à l'aide d'une bâche recouverte d'eau. L'ensemble est en très mauvais état.

A l'extérieur de la piscine, le terrain est arboré recouvert de hautes herbes avec derrière la piscine un pigeonnier qui sert de local piscine.



➤ **Pigeonnier**



Les murs extérieurs sont en moellons avec des contours d'ouvertures composées de fermes en bois.

A noter sur la droite, un barbecue extérieur qui est compris dans un élément maçonné recouvert de briquettes réfractaires.



Le pigeonnier est surmonté d'une toiture en tuiles, en mauvais état.



A noter un point d'eau contre la façade avant du pigeonnier et deux volets qui donnent à gauche sur le local technique de la piscine.



➤ **Local technique**

Sol : dalle béton.

Murs : pour partie en pierres ou recouverts d'un enduit ciment.

Cette pièce comprend l'installation de la machinerie de la piscine.



Plafond : sous face de la toiture.

➤ **Autre pièce sur la droite**

Le sol est recouvert d'une dalle béton. Les murs sont en pierres recouvertes d'un enduit ciment fissuré.



Le plafond est composé de la sous face de la toiture.

A noter une installation de marque Aqualux Elexium sur la façade avant du pigeonnier.



La parcelle n'est pas entretenue sur l'arrière du pigeonnier.



Des haies de lauriers non taillées séparent le terrain de la parcelle voisine

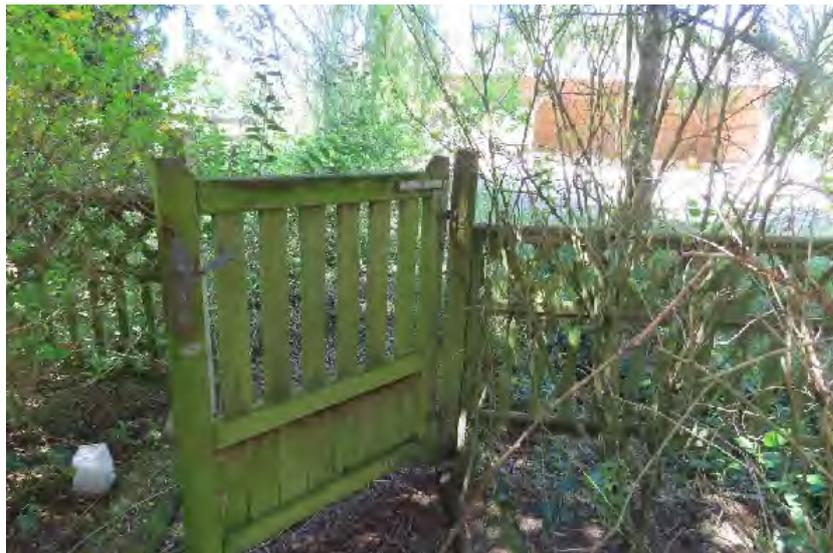


puis des sapinettes de l'autre côté du pigeonnier en remontant vers le portail d'entrée qui donne accès à la maison principale.



∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

En revenant vers le portail d'entrée de la maison d'habitation, il y a un petit portail en bois travaillé avec un portillon qui donne sur une grange en bois servant de garage et une zone de stationnement.





A cet endroit la parcelle n'est pas entretenue, elle est recouverte d'importantes herbes, ronciers. A noter des arbres à cet endroit.



La limite séparative avec le fonds voisin est composée d'une barrière en bois qui s'est affaissée.



Sur cette zone de stationnement, on retrouve l'arrière de la maison principale avec une première partie bardée correspondant à l'arrière de la pièce à usage de séjour équipée de sa mezzanine et une partie composée de moellons qui donne sur la chambre précédemment décrite et qui repart en direction du chemin de l'église.





Il y a à cet endroit un portail d'entrée en ferronnerie qui donne sur le chemin de l'église



avec sur la droite un terre-plein recouvert de pierres qui donne sur une grange en bois. Le bois est en état.



La grange comprend une partie fermée sur la gauche avec une porte de garage et sur la droite une partie ouverte avec des fermes apparentes, un soubassement en pierres, des murs recouverts d'un bardage bois.



Le plafond est composé de la sous face de la toiture avec une charpente apparente.



Le sol est recouvert d'une dalle béton qui est fissurée.



➤ **Constations à l'intérieur de la partie fermée**

Sol : dalle béton fissurée.



Murs : bardage bois.

Plafond : sous face de la toiture avec une charpente apparente.



A noter une porte sectionnelle et un tableau électrique.



➤ **Constatations extérieures sur le chemin de l'église**



A gauche et à droite du portail qui dessert l'immeuble, il y a une murette en moellons surmontée de lisses en bois avec sur la droite une clôture ajourée en bois au sein de laquelle de la végétation a poussé.



La murette se prolonge sur la gauche, elle rejoint la partie de l'immeuble principal et la pièce à usage de salle d'eau précédemment décrite au rez-de-chaussée.



Le chemin de l'église forme deux petits virages. A cet endroit, la clôture de l'immeuble est composée d'une structure en bois avec des canisses sur l'arrière en très mauvais état.



On retrouve dans le deuxième petit virage l'arrière du premier hangar décrit qui est composé d'une façade en moellons recouverte d'un enduit en très mauvais état.



La seconde porte en bois en très mauvais état donne sur le petit hangar agricole pour lequel un arrêté de péril a été rendu par la mairie de Saint-Laurent-du-Plan.



A noter à cet endroit des débris de briques sur le sol et des gravats.



On retrouve l'élément de mur manquant au-dessus de la porte en bois précédemment constatée.



Telles sont les constatations que j'ai pu faire pour servir et valoir ce que de droit.

Sous toutes réserves, dont acte.

Stéphanie CLEMENT LAMY
Huissier de Justice Associée

A circular professional seal for Stéphanie Clement Lamy, Huissier de Justice Associée. The seal contains the text 'SCS', 'ANDREAU - Yves MAS - Stéphanie CLEMENT LAMY', and 'Huissiers de Justice Associés'. It features a central emblem with a scale of justice and a sword.

COUT : SEPT CENT DIX HUIT EUROS ET SOIXANTE CENTIMES

Emolument a.R444-3 C. Com	219.16 €
Emolument complémentaire a.A444-43	372.00 €
Frais de déplacement a.A444- 48	7.67 €
<hr/>	
Total Hors-Taxes	598.83 €
TVA au taux de 20 %	119.77 €
<hr/>	
TOTAL T.T.C.	718.60 €

STEPHANIE CLEMENT LAMY
Huissier de Justice Associée

