

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 Julien REPUSSARD

En date du

TREIZE FEVRIER DEUX MILLE VINGT-QUATRE

[REDACTED]

[REDACTED]

**PROCES-VERBAL
DESCRIPTIF**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
ET LE TREIZE FEVRIER de 8h30 à 9h40**

A LA REQUETE DE :

LA Société CREDIT LYONNAIS, nom commercial LCL, société anonyme au capital de 2 037 713 591 €, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le n° B 954 509 741, dont le siège social est 18 Rue de la République à LYON (69 002) et le siège central à VILLEJUIF (94811), 20 Avenue de Paris, agissant par son mandataire en vertu du mandat délivré le 12 décembre 2012, la Société CREDIT LOGEMENT, société anonyme immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 302 493 275, ayant son siège social 52 Boulevard de Sébastopol 75003 PARIS,

Ayant pour avocat constitué :

La SELARL LEXAVOUE KPDB, société d'avocats inscrite au barreau de BORDEAUX, représentée par Maître Philippe ROGER, Avocat associé, ayant son siège 353 Boulevard du Président Wilson à BORDEAUX (33073), au cabinet duquel domicile est élu et lequel occupera sur la présente procédure de saisie immobilière et ses suites.

Agissant en vertu :

De l'expédition exécutoire d'un jugement rendu le 13.09.2012 par la 5^{ème} Chambre civile du Tribunal de Grande Instance de Bordeaux signifiée le 22.11.2012 définitif selon certificat de non-appel délivré le 10.01.2013.

Et d'un commandement de payer valant saisie immobilière délivrée en date du 1^{er} février 2024 à l'encontre de [REDACTED]

A la suite de quoi la partie requérante me demande de procéder à un procès-verbal descriptif du bien immobilier précédemment saisi, situé sur la commune du HAILLAN (33185), 3 Square d'Alembert, cadastré section AW n°325, pour une contenance de 2 arrhes, 82 centiares et appartenant à :

[REDACTED]

Je, Julien REPUSSARD,

Commissaire de Justice Associé au sein de la SARL David ADAM et Julien REPUSSARD, Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence de BORDEAUX (33000), y demeurant 68 Rue de la Croix Blanche,

Me suis transporté ce jour, au 3 Square d'Alembert au HAILLAN (33185),

Où étant, en présence de [REDACTED] ainsi déclaré, également en présence de Monsieur MOUNIER, diagnostiqueur chargé de réaliser le mesurage du bien décrit conformément à l'article R322-2 du Code des procédures civiles d'exécution, j'ai procédé au descriptif suivant :

Constatations extérieures

Il s'agit d'une maison d'habitation à étage.

Au niveau des murs extérieurs, les murs sont crépis avec un habillage en pierre d'angle sur deux angles apparents en façade.

Deux toitures sont visibles, une première constituant l'avancée de toiture ainsi que le dessus de la partie située face au portail et une autre partie sur le premier étage. L'ensemble de la toiture est habillé de tuiles romanes canal.





La partie extérieure est délimitée par un portail en fer forgé ainsi qu'un portillon piétons et une grille rehaussant un muret d'environ 30cm. L'ensemble est ancien. Les poteaux de part et d'autre du portillon et du portail sont anciens, abîmés et la ferraille des poteaux est apparente.

J'accède ensuite au petit jardinet situé sur l'avant de la maison. Plusieurs allées sont matérialisées par des dalles en pierre reconstituée. Je relève la présence à main gauche d'un parterre en herbe synthétique et à main droite l'accès carrossable pour les véhicules matérialisé par des dalles en pierre reconstituée et une partie gravillonnée.





Devant la partie en herbe synthétique, je relève la présence d'une baie vitrée coulissante à deux vantaux, menuiserie blanche, double vitrage, protégée par un volet roulant électrique marron fixé en saillie sur le mur.



Je note également la présence d'une seconde baie vitrée en face de l'entrée carrossable, baie vitrée à deux vantaux, menuiserie de couleur blanche et à double vitrage.

Est également présent un volet fixé en saillie sur le mur de couleur marron.

Au niveau de la porte d'entrée, je relève la présence d'une grille métallique en fer forgé et derrière cette grille une porte d'entrée avec un verre brouillé en partie centrale, l'ensemble de la structure est en bois.



L'entrée est abritée par un auvent, celui-ci est en structure bois.



Je poursuis mes constatations toujours depuis l'extérieur au niveau de la partie arrière de la maison.

Toute la partie arrière est constituée d'une cour entièrement fermée avec brise-vues en bois.

Le sol est recouvert d'un revêtement type herbe synthétique.



Les murs de la maison sont couverts de crépi.

Je note la présence au niveau de ces pans de toiture toujours de tuiles romanes canal.
Je relève également la présence d'un balcon situé au 1^{er} étage.



A l'intérieur de cette cour, je constate la présence d'une piscine enterrée, dimension 4m/8m, piscine constituée d'un liner.
Les margelles sont présentes.
L'accès se fait par une échelle.



Je constate ensuite dans le jardin arrière, une partie abritée et aménagée en cuisine d'été avec présence d'un barbecue et d'une structure en béton avec plancha et frigo top.



A proximité est également présent un cabanon de jardin en bois avec quatre portes en bois. L'intérieur est aménagé en rangement et en local technique pour la piscine.



Je constate à l'arrière du jardin, la présence d'un portillon.
Le propriétaire me précise qu'il s'agit d'un accès sur un chemin piétonnier public situé à l'arrière.



Constatations intérieures au rez-de-chaussée

Entrée

Celle-ci dessert la cuisine au fond, à gauche la pièce de vie et en face un escalier permettant d'accéder au 1^{er} étage.

Sol : carrelage imitation marbre.

Plinthes : carrelage imitation marbre.

Murs : type briques avec revêtement plâtre.

Plafond : plâtre enduit sur plancher hourdis.

L'escalier est composé de marches et contre-marches imitation marbre avec une rampe métallique directement fixée au mur.



Pièce de vie située (à main gauche en entrant)

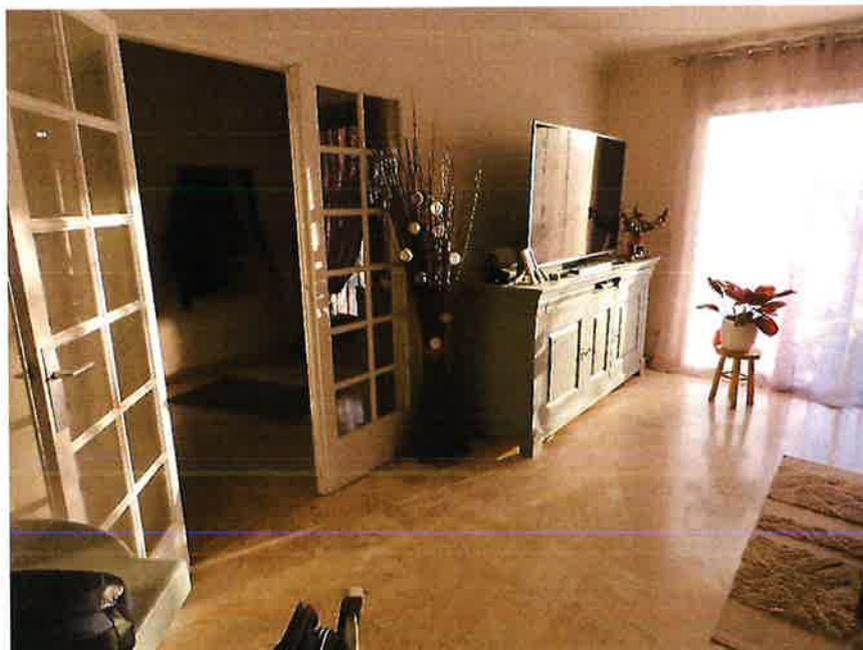
Sol : carrelage imitation marbre.

Plinthes : carrelage imitation marbre.

Murs : entièrement tapissés sur l'ensemble de la pièce.

Plafond : plâtre à l'ancienne.

Je relève la présence de deux rosaces au niveau des points lumineux dans la pièce, également la baie vitrée donnant accès au jardinet situé sur l'avant de la maison. L'accès entre la partie entrée et la partie pièce de vie se fait par une porte à deux vantaux avec verre et petits carreaux.





Par ailleurs dans cette pièce, je relève la présence d'une cheminée avec foyer ouvert, l'ensemble est en pierre sauf la partie foyer qui est composée de briques réfractaires.



Située à l'arrière de la pièce de vie se trouve une pièce de type bureau.

Bureau

Sol : parquet flottant.

Plinthes : en bois assorties au parquet.

Murs : tapisserie posée sur murs pleins en briques avec enduit plâtre.

Plafond : enduit plâtre peint en blanc.

Je note la présence d'une porte fenêtre double vantail avec verre sur l'ensemble de la fenêtre, simple vitrage, structure bois.

Cette porte fenêtre donne accès à la partie arrière de la maison précédemment décrite là où se trouve la piscine.



Sous l'escalier, se trouve un WC.

WC

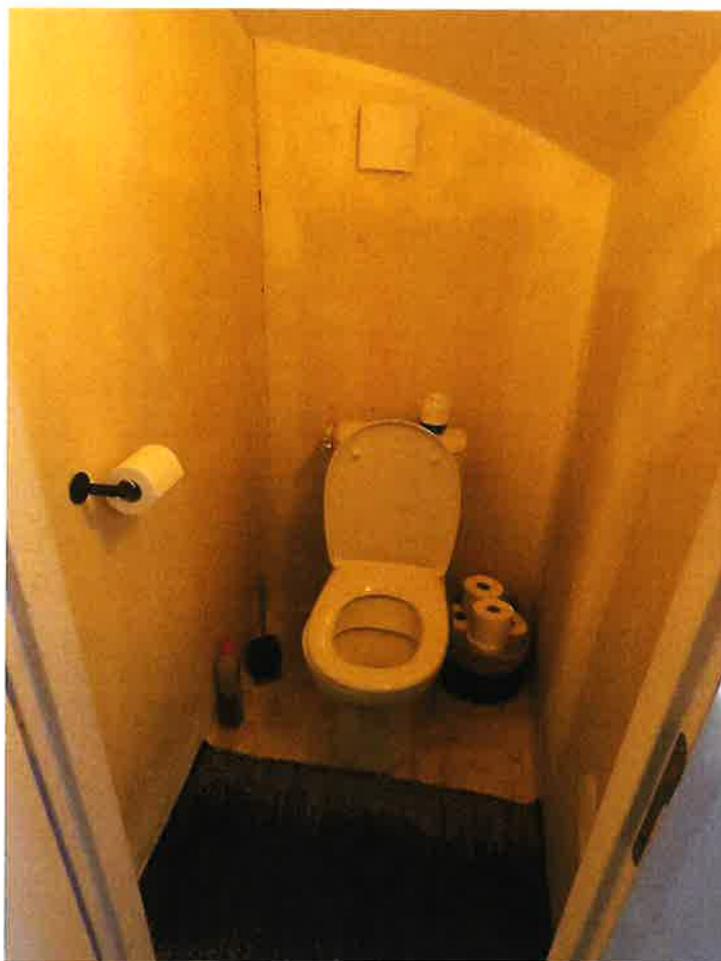
Sol : carrelage imitation marbre.

Je relève l'absence de plinthe.

Murs : une partie est en plaques de plâtre dont les bandes sont faites mais le mur n'est pas enduit, ni peint. L'autre partie est en dur.

La partie plafond se trouve sous le dessous d'escalier.

Présence d'un sanitaire en faïence blanche.



Cuisine

Sol : carrelage.

Plinthes : carrelées.

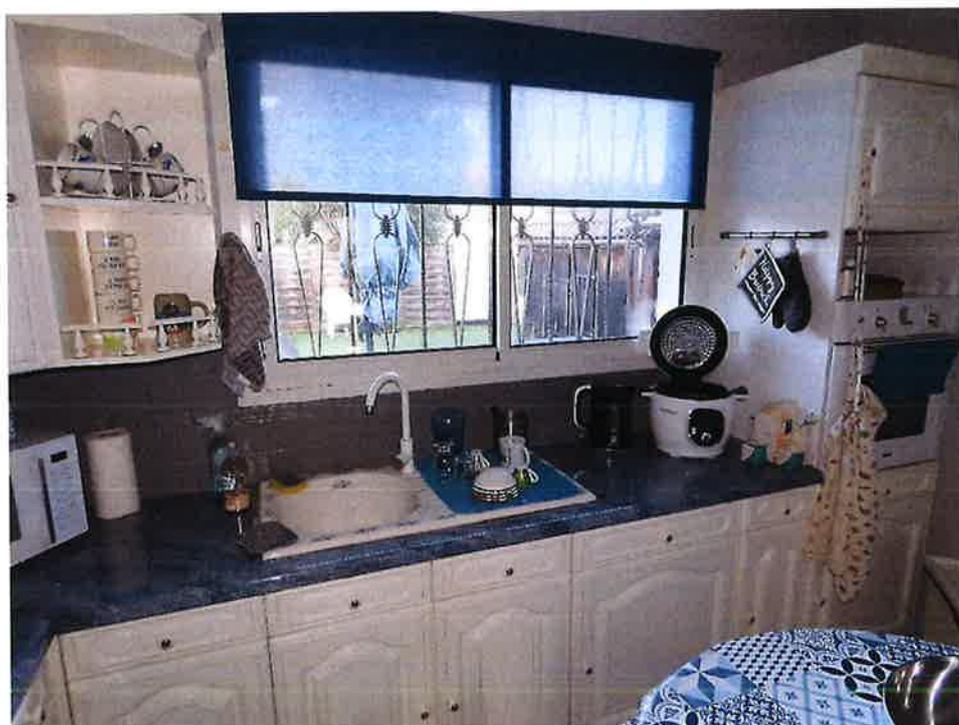
Murs : tapisserie sur murs pleins enduits de plâtre.

Plafond : plâtre à l'ancienne peint en blanc.

Je relève que celle-ci est entièrement équipée avec portes de placards en façade blanche, un plan de travail imitation marbre, meubles suspendus et une partie colonne avec four intégré.

La pièce comporte une fenêtre couchée à double vantail coulissant en PVC blanc et double vitrage.

Présence d'un évier de couleur blanche avec décorations fleurs bleu ciel, présence d'un mitigeur de couleur blanche et une plaque de cuisson de marque Scholtès vitrocéramique.



Arrière-cuisine

Présence d'une demi-marche pour y accéder.

Sol : carrelage.

Plinthes : carrelées.

Murs : tapissés sur cloisons pleines habillées d'enduit de plâtre.

Une partie est carrelée au niveau du mur extérieur.

Plafond : habillé de dalles polystyrène.

Je relève la présence d'un évier en inox avec un robinet et un raccord eau et évacuation pour un lave-vaisselle et une machine à laver.

Je relève la présence d'une porte d'accès extérieur donnant au niveau de la cuisine d'été.



Depuis l'arrière-cuisine, on accède à une chambre.

Suite parentale

Sol : parquet flottant.

Plinthes : bois peint en blanc.

Murs : peints en blanc.

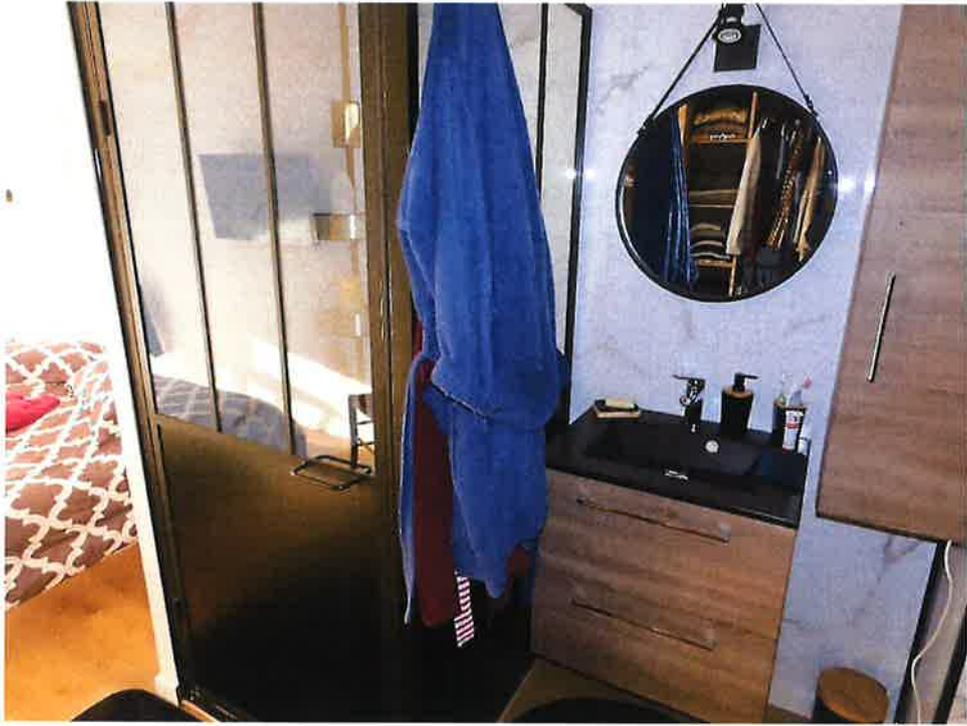
Plafond : peint en blanc.

Je relève la présence d'un dressing ouvert entièrement structuré en bois et également présence d'une salle de bain ouverte au niveau de la pièce avec cabine de douche de couleur noire fermée avec porte vitrée, également présence d'un lavabo de couleur noire avec mitigeur chromé, meuble fixé sur pieds et présence d'un sèche serviettes au niveau du mur.

L'ensemble de la partie salle de bain est carrelé au niveau des murs. Le reste de la pièce ne présente pas d'observations particulières.

Toutefois cette chambre donne au niveau de la porte fenêtre située devant l'entrée du portail décrit précédemment.





Premier étage

Couloir desservant l'ensemble des pièces de vie

Sol : carrelage imitation marbre.

Plinthes : carrelage imitation marbre.

Murs : pleins avec enduit plâtre.

Plafond : peint en blanc.

Je relève la présence d'un placard dans le couloir.





Chambre n°2

Sol : parquet flottant.

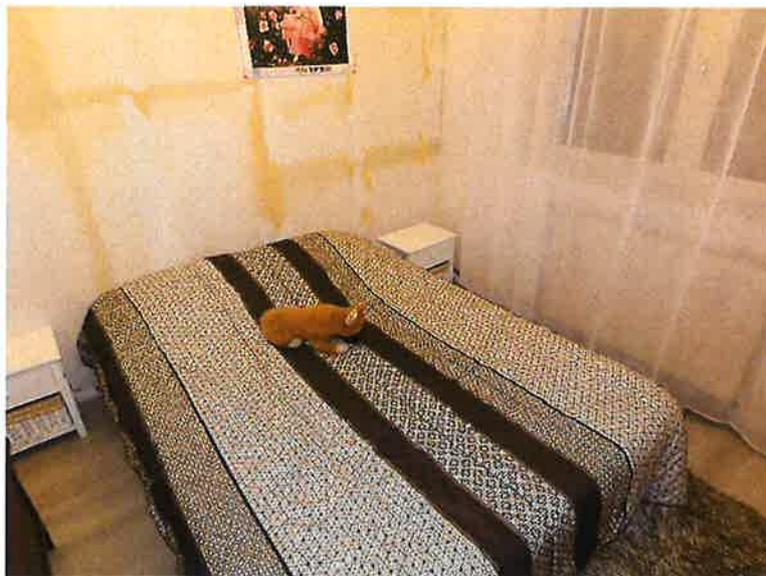
Je relève l'absence de plinthe.

Murs : pleins avec enduit plâtre.

Plafond : peint en blanc.

Je note la présence d'une rosace au niveau du point lumineux central.

Présence d'une fenêtre en bois, simple vitrage à double vantail.





Chambre n°3

Sol : parquet flottant.

Je relève l'absence de plinthe.

Murs : pleins avec enduit plâtre.

Plafond : peint en blanc.

Je note la présence d'une rosace au niveau du point lumineux central.

Présence d'une fenêtre en bois, simple vitrage à double vantail.

Cette chambre dispose d'un placard mural avec étagères et est particulièrement encombrée.





Bureau

Sol : parquet flottant.

Plinthes : bois assorti au parquet.

Murs : tapissés en grande partie sur murs pleins. Je relève la présence d'une partie où la tapisserie est arrachée avec présence d'humidité apparente.

Le propriétaire me fait remarquer qu'il subit effectivement des infiltrations d'eau au niveau de ce mur extérieur.

Plafond : peint en blanc avec corniche et rosace au niveau du point lumineux central.

Présence d'un placard jumeau avec la pièce précédente.

Présence d'une porte fenêtre en bois, simple vitrage, double vantail donnant accès sur le balcon précédemment décrit au niveau de la partie extérieure arrière.



Salle de bain

Sol : carrelage imitation marbre.

L'ensemble de la pièce est carrelé sur les 2/3 de la hauteur des murs et murs pleins peints.

Plafond : peint sur plâtre à l'ancienne.

Je note la présence d'une lucarne couchée, celle-ci est ancienne avec survitrage à verre brouillé et structure bois.

Je relève la présence d'une baignoire en faïence de couleur beige, également une cabine de douche avec porte vitrée, bac à douche en faïence beige. L'ensemble est carrelé et également présence d'un lavabo encastré avec placard sous lavabo.





WC

Sol : carrelage imitation marbre.

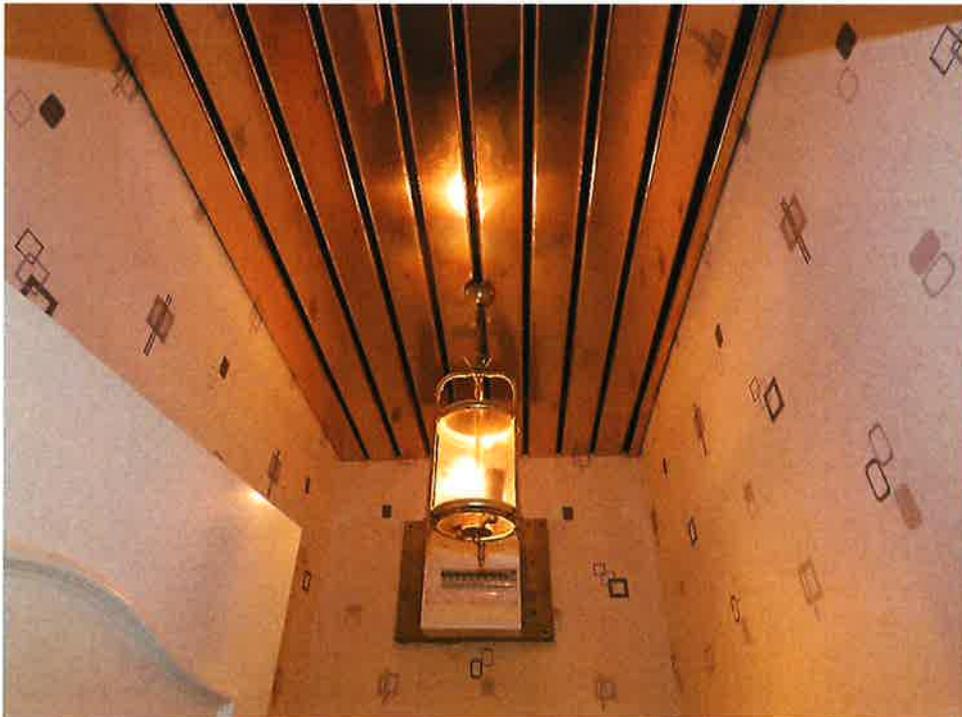
Plinthes : carrelées.

Murs : entièrement tapissés.

Plafond : habillé de lames métalliques dorées.

Je relève la présence d'un tableau électrique.

Les commodités sont constituées de faïence blanche, une chasse d'eau en faïence blanche de marque Jacob de Lafon.



Au niveau du mode de chauffage de la maison, il s'agit de convecteurs électriques sur l'ensemble.

Le propriétaire me déclare que les convecteurs sont installés uniquement au rez-de-chaussée et dans le couloir de l'étage. Les chambres sont privées de mode de chauffage.

J'ai relevé la présence d'anciens convecteurs à eau mais ceux-ci ne sont plus en état de fonctionnement.

La maison est raccordée au tout à l'égout et [REDACTED] me présente l'attestation de conformité de son installation.

L'EAU
BORDEAUX MÉTROPOLITAIN

Adresse desservie
3 SQUARE D'ALEMBERT
33185 LE HAILLAN

Service client du lundi au vendredi
De 8h à 19h et le samedi de 8h à 13h

0977 40 10 13
APPEL NON SURCHARGÉ

Réf. Demande : - CPO-23-04982 -

Bordeaux le 22/12/2023

Objet : Attestation de conformité

Monsieur,

Lors du contrôle du raccordement au réseau public d'assainissement effectué le 14/12/2023, nous avons constaté que le raccordement au réseau public d'assainissement de la parcelle, est conforme à la réglementation.

Sous réserve que nos équipes ont pu avoir accès à tous les points de contrôles, le présent document constitue un constat de la bonne séparation et du bon raccordement des eaux usées et des eaux pluviales. Sa durée de validité est de douze mois à compter de la date d'enquête, les conclusions du contrôle deviennent caduques au terme de ce délai ou en cas de modification des installations.

Nous vous rappelons que la réalisation, le fonctionnement des installations intérieures d'assainissement et leur raccordement aux réseaux publics sont régis par le Code de la Santé Publique (Art L 1331-1) et le Règlement du Service de l'Assainissement collectif de Bordeaux Métropole (Art 47).

La conformité du raccordement contribue ainsi activement à la préservation du patrimoine écologique de la région et au bon fonctionnement des installations de traitement des eaux usées de Bordeaux Métropole.

Compte tenu de l'importance de ce courrier, si vous n'êtes pas le propriétaire du bâtiment cité en objet, nous vous remercions par avance de bien vouloir le lui faire parvenir.

Réstant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Votre service clientèle
L'eau Bordeaux métropole

Service public de l'assainissement
Collectif et de gestion des eaux pluviales

24, Rue Judaïque, 33000 Bordeaux
02 53 64 417 433 663 - APN 77607 - TVA FR57 817 485 661
24, rue Judaïque - 33000 Bordeaux

www.usagers.leau.bordeaux-metropole.fr

J'annexe au présent procès-verbal descriptif une vue aérienne avec parcelle cadastrale, Carte IGN Géoportail et un procès-verbal de mesurage.

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

Sous toutes réserves, dont acte.

Julien REPUSSARD
Commissaire de Justice Associé



COÛT : Quatre cent quatre-vingt Euros et quarante-sept centimes

Emolument de base.....	219,16 €
Vacation complémentaire	74,40 €
S.C.T.....	7,67 €
Sous Total.....	301,23 €
TVA 20 %.....	60,24 €
Débours mesurage	119,00 €
TOTAL T.T.C.	480,47 €

Julien REPUSSARD
Commissaire de Justice Associé





Attestation de surface utile

Numéro de dossier : **24/2496/SOARES**

Date du repérage : **13/02/2024**

Heure d'arrivée : **08 h 30**

La présente mission consiste à établir une attestation relative à la surface utile des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, n° 2009-323 du 25 mars 2009 au regard du code de la construction et de l'habitation et conformément à l'article 1 de la loi N° 89-462 DU 6 Juillet 1989 et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en vue de reporter leur superficie dans le bail d'habitation d'un logement vide en résidence principale.

Extrait du CCH : R.111-2 - La surface utile d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume utile correspond au total des surfaces utiles ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

La surface utile de la maison a été réalisée à la demande exclusive du donneur d'ordre, hors cadre réglementaire, et n'est faite qu'à titre indicative sur la base de la loi boutin.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Gironde**

Adresse : **3 Square d'Alembert**

Commune : **33185 LE HAILLAN**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom :

Adresse : **3 Square d'Alembert
33185 LE HAILLAN**

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : ... **SARL ADAM David et REPUSSARD Julien**

Adresse : **68 Rue de la Croix Blanche
33000 BORDEAUX**

Repérage

Périmètre de repérage : **Ensemble de la propriété**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **MOUNIER michel**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **ACTIV'EXPERTISE-2MDIA**

Adresse : **45 Avenue Jean Raymond Guyon
33220 PINEUILH**

Numéro SIRET : **532 777 422**

Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA**

Numéro de police et date de validité : **10768426104 / 31/12/2024**

Surface utile en m² du ou des lot(s)

Surface utile totale : 129,72 m² (cent vingt-neuf mètres carrés soixante-douze)

Surface au sol totale : 133,26 m² (cent trente-trois mètres carrés vingt-six)

**Résultat du repérage**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : **NEANT**Liste des pièces non visitées : **NEANT**Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **[REDACTED]**

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie utile	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Entrée	9,13	11,93	
Rez de chaussée - Salon	29,09	29,09	
Rez de chaussée - Bureau	8,29	8,29	
Rez de chaussée - Cuisine	8,99	8,99	
Rez de chaussée - Arrière cuisine	7,99	7,99	
Rez de chaussée - Chambre 1	16,8	16,8	
Rez de chaussée - WC 1	0,36	1,1	
1er étage - Couloir	5,11	5,11	
1er étage - Placard 1	1,77	1,77	
1er étage - Chambre 2	10,08	10,08	
1er étage - Chambre 3	13,63	13,63	
1er étage - Placard 2	0,75	0,75	
1er étage - Chambre 4	10,05	10,05	
1er étage - Placard 3	0,72	0,72	
1er étage - Salle de bains	5,29	5,29	
1er étage - Placard SDB	0,27	0,27	
1er étage - WC 2	1,4	1,4	

Superficie utile en m² du ou des lot(s) :**Surface utile totale : 129,72 m² (cent vingt-neuf mètres carrés soixante-douze)****Surface au sol totale : 133,26 m² (cent trente-trois mètres carrés vingt-six)**

Notre intervention et notre responsabilité sont strictement limitées aux diagnostics techniques précisément et exhaustivement stipulés aux termes de l'ordre de mission et/ou du devis dûment accepté(e) et signé(e) par le donneur d'ordre / le client.

En conséquence, même si notre rapport de diagnostics techniques venait à ne pas répondre aux exigences légales et réglementaires, notre responsabilité civile professionnelle ne saurait être engagée en cas de présence d'anomalie(s) qui aurai(en)t pu être détectée(s) par la réalisation de diagnostic(s) technique(s) qui n'ont pas été spécifié(s) aux termes de l'ordre de mission et/ou du devis, conformément à la demande du donneur d'ordre / du client.

Afin de s'assurer qu'il n'y ait pas eu de changements entre les anciens diagnostics et notre intervention objet de la présente mission (modifications pouvant potentiellement être à l'origine de nouvelles anomalies, de mise en évidence d'amiante ou de plomb, de modification du classement DPE etc. ...), il est recommandé de faire refaire tous les diagnostics réglementaires. Nous contacter pour actualiser notre proposition en conséquence.

Fait à **LE HAILLAN**, le **13/02/2024**Par : **MOUNIER michel**

Aucun document n'a été mis en annexe

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.

