

**EXPÉDITION**

Référence : 37406

**PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF**

**L'AN DEUX-MILLE-VINGT-QUATRE ET LE ONZE OCTOBRE, à 09H00**

**Par devant moi, Jacques JALIBAT, commissaire de justice salarié au sein de la SAS JURIS QUINCONCES, société titulaire d'un office de Commissaire de justice ayant son siège social 2, Place des Quinconces à Bordeaux (33000), soussigné.**

**À COMPARU :**

La Société **CREDIT FONCIER DE FRANCE**, Société Anonyme au capital de 1 331 400 718,80€, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 542029 848, dont le siège social est 182 avenue de France 75013 PARIS, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au Cabinet de Maître Carolina CUTURI-ORTEGA, Avocat au barreau de Bordeaux, Associée de la SCP JOLY-CUTURI-WOJAS-REYNET, DYNAMISAVOCATS, 27, rue Boudet CS 32048 - 33001 BORDEAUX CEDEX, (Tel : 05.57.14.46.40, @ : cco@dynamis-avocats.com), où pourront être notifiés les actes d'opposition au présent commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont s'agit.

**EN VERTU :**

- D'un acte notarié en date du 13/05/2008 reçu par Maître François DUBOST, notaire à LANGON, enregistré
- D'une requête à Monsieur le Premier Président du Tribunal Judiciaire de Bordeaux datée du 23/01/2024 et d'une ordonnance rendue par ladite juridiction le 08/02/2024 désignant le SERVICE FRANCE DOMAINE en la personne de MONSIEUR LE DIRECTEUR REGIONAL DES FINANCES PUBLIQUES

DE LA REGION NOUVELLE AQUITAINE es qualité de curateur de la succession vacante.

**QUI M'A EXPOSÉE :**

Qu'une procédure de saisie immobilière est en cours sur un bien immobilier consistant en une maison d'habitation sise à SAINT-LOUBERT (33210), 1 Dupouy, cadastrée section ZB numéro 33 pour 36a 40ca, ZB numéro 34 pour 28ca et ZB numéro 35 pour 10a. Le tout figurant au rôle de la contribution foncière. Ensemble, toutes les appartenances, dépendances, servitudes et mitoyennetés desdits biens et droits immobiliers sans aucune exception ni réserve.

**Que suite à la modification d'adresse décidée par le Conseil Municipal de Saint-Loubert en date du 08/06/2023, l'immeuble désigné ci-dessus a pour nouvelle adresse : 389 Route de Sablet (33210) SAINT-LOUBERT.**

Qu'il convient de dresser le procès-verbal descriptif du bien immobilier désigné ci-dessus.

C'est pourquoi, je suis requis.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je me suis rendu le 11/10/2024 à 09h00, 389 Route de Sablet (33210) SAINT-LOUBERT, accompagné de Monsieur MOUSSEAU Pierrick et de Madame VERRIERE Pascale, témoins, de l'EURL HAFID, serrurier, et d'un technicien pour le diagnostic des eaux usées, où là étant,

**J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :**

Notes préliminaires : Le bien n'est pas occupé mais est intégralement garni de meubles et affaires.

Le technicien me précise que la maison édifiée sur ce terrain n'est pas raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, qu'elle est dotée d'une fausse septique et d'une bac à graisse.

Cette propriété est accessible par un portail métallique double-vantail bordé d'un portillon de même composition.

En délimitation de la voirie, un mur bahut constitué d'un soubassement maçonné recouvert de crépi, surmonté d'un grillage souple envahi de végétation. Sur le côté droit de la maison et longeant la route, un portail double-vantail en bois vétuste est installé.

Le mur pignon gauche de cet ensemble immobilier longe la route recouverte d'enrobé bitumineux. À l'arrière de cette maison, un bâti s'assimilant à un ancien

séchoir. À l'arrière de ce dernier, la clôture se poursuit. Est installé à cet endroit un portail double-vantail en bois vétuste.

En périphérie du bâti, et à l'exception de la partie bordée par la route, un terrain végétalisé et arboré, non entretenu. Le jardin est agrémenté d'un lavoir côté façade avant.





L'accès à cette maison se fait par une porte simple-vantail équipée d'une poignée double-bec, de simple vitrage et de petits bois. En extérieur, un volet en bois muni d'une serrure en applique.

L'entrée est matérialisée par un sas.

Le sol est recouvert de carrelages jointoyés. Les murs sont habillés de lès de papier peint. Le plafond est habillé de lambris lasurés.

Cette entrée est dotée d'un point lumineux en état de fonctionnement, d'un placard électrique et d'un chauffage électrique vétuste.

Dans l'axe de cette entrée, un couloir dessert l'arrière de la cuisine, un cellier et l'ancien séjour en face.

**Dimensions approximatives sas :  $1,86 \times 3,94 = 7,32 \text{ m}^2$**



Salon, salle à manger :

Le sol est recouvert de carrelages jointoyés. Les murs sont habillés de lès de papier peint. Au plafond, des solives lasurées ainsi que des lès de papier peint.

Cette pièce est équipée d'un ensemble de prises électriques, de radiateurs électriques vétustes ainsi que d'une cheminée. Au plafond, une suspension lumineuse en état de fonctionnement.

Cette pièce est éclairée par une porte triple-vantail en bois dotée d'une poignée double-bec, de petits bois et de simple vitrage. En extérieur, un volet en bois.

**Dimensions approximatives salon, salle à manger : 5 x 5,82 = 29,1 m<sup>2</sup>**



#### Cuisine :

Le sol est recouvert de carrelages jointoyés. Les murs sont pour partie habillés de toiles de verre peintes de couleur blanche, pour partie habillés de carrelages jointoyés en périphérie du coin cuisine et du poêle à bois. Le plafond est habillé de lambris peints de couleur blanche.

Cette pièce est équipée d'un coin cuisine composé d'un plan de travail en inox doté de deux bacs. Elle est également équipée d'un poêle dépourvu de sa porte, inséré dans un espace de type cheminée. L'ensemble est vétuste.

Elle est éclairée à l'aide de deux fenêtres double-vantail en bois dotées de poignées simple-bec, petits bois et simple vitrage. En extérieur, un volet en bois. Cette cuisine est délimitée en partie centrale par une demie cloison avec tablette.

Cette pièce est accessible depuis l'arrière de la propriété par une porte simple-vantail de constitution similaire.

Sur la droite en rentrant dans la cuisine, depuis le salon, se trouve une pièce de type dégagement desservant les WC, la salle de bains, une chambre, l'arrière de la grange et l'escalier menant à l'étage.

Sur la gauche en entrant est accessible le couloir dans le prolongement du sas d'entrée.

**Dimensions approximatives cuisine : 5,19 x 5,73 = 29,73 m<sup>2</sup>**





Pièce dégagement - de distribution :

Le sol est recouvert d'une moquette vétuste. Les murs en périphérie sont habillés de lès de papiers peints. Je relève de multiples traces et marques d'humidité matérialisées par des points noirâtres de type moisissure, côté coin cuisine. Le plafond est recouvert de lambris peints de couleur blanche.

Cette pièce est équipée d'un ensemble de prises électriques et interrupteurs ainsi qu'un radiateur électrique. Au plafond, un point lumineux en état de fonctionnement.

**Dimensions approximatives dégagement :  $3,37 \times 5,19 = 17,49 \text{ m}^2$**



#### WC :

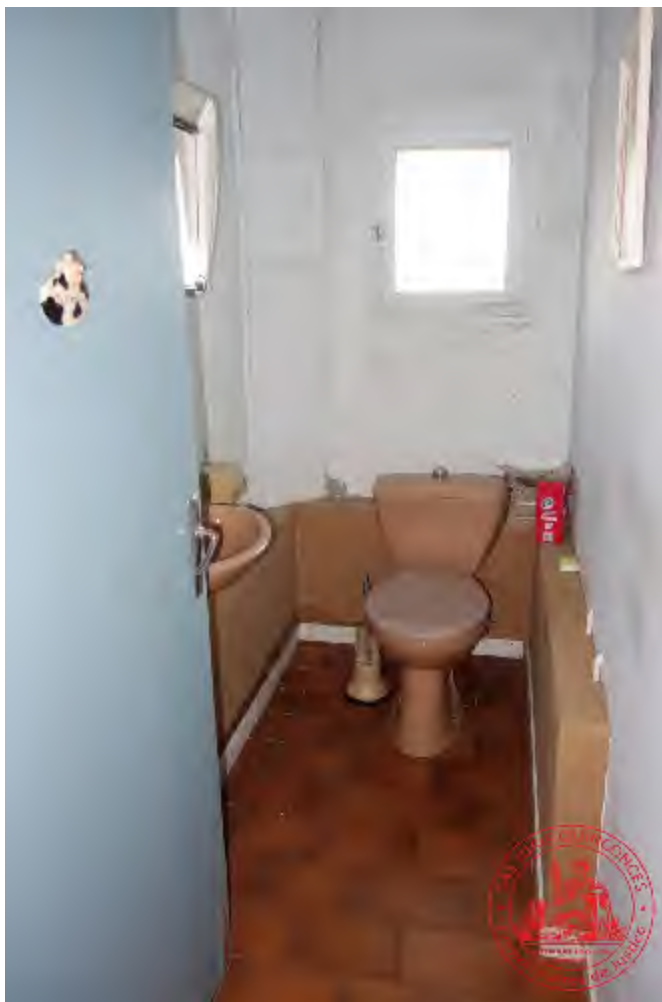
Le sol est recouvert de carrelages jointoyés. Les murs sont habillés d'un enduit peint de couleur bleue. Le plafond est de constitution similaire. L'ensemble est en très mauvais état général, affecté çà et là d'auréoles et coulures.

Cette pièce est équipée d'un WC et d'un lave-main alimenté par un robinet mitigeur.

Sur le mur de face en entrant, une fenêtre simple vantail dotée de simple vitrage. Cette pièce est également équipée d'un radiateur électrique.

**Dimensions approximatives WC :  $1,08 \times 2,40 = 2,59 \text{ m}^2$**





#### Salle de bains :

Le sol et les murs sont recouverts de carrelages jointoyés. Le plafond et une partie des murs à la jonction avec ce dernier sont recouverts de lames de PVC de couleur blanche.

Cette pièce est équipée d'une baignoire, d'un coin douche doté d'un receveur en résine de couleur blanche, d'un bidet et d'un lavabo sur pied. L'ensemble est alimenté par des systèmes de robinetterie. Cette pièce est également équipée de deux points lumineux.

Elle est éclairée à l'aide d'une fenêtre double vantail en bois dotée d'une crémone en applique, de petits bois et de simples vitrages. En extérieur, des volets en bois.

**Dimensions approximatives salle de bains : 2,19 x 3,07 = 6,72 m<sup>2</sup>**



Pièce aveugle avec cumulus (située après la salle d'eau) :

Le sol est recouvert de carrelage jointoyé en première partie, suivi d'un sol constitué d'une chape à l'état brut. Les murs sont recouverts d'un enduit de couleur blanche, ainsi que le plafond. Dans cette pièce, un point lumineux au plafond en état de fonctionnement, ainsi qu'un cumulus sur piétement.

**Dimensions approximatives pièce aveugle :  $0,95 \times 2,52 = 2,39 \text{ m}^2$**



Chambre n°1 - rez-de-chaussée :

Cette chambre est recouverte au sol d'une moquette vétuste. Les murs sont habillés de lès de papiers peints. Le plafond est constitué de solives peintes de couleur blanche, espacées de zones recouvertes de lès de papiers peints.

Cette pièce est équipée d'un ensemble de prises électriques, d'un radiateur électrique ainsi que d'un point lumineux au plafond.

Elle est accessible depuis la salle à manger ainsi que le dégagement précédemment constaté.

Elle bénéficie d'un accès depuis la cour à l'avant, délimitée par une porte triple vantail équipée d'une poignée double-bec, de petits bois et de simple vitrage.

Au fond à gauche de cette pièce, une porte permet d'accéder à un escalier.

**Dimensions approximatives chambre 1 : 4,94 x 5,69 = 28,10 m<sup>2</sup>**



Depuis le dégagement précédemment constaté, de l'autre côté de la cuisine est accessible l'arrière de la grange.

Cette grange est scindée en deux parties. Une seconde partie donne côté cour située à l'avant de la maison.

#### Grange (1ère partie):

Le sol est à l'état brut. Les murs sont à l'état brut. Au plafond est visible la charpente.

Cette pièce est équipée d'un point lumineux et de deux réserves de rangement dotées d'étagères.

**Dimensions approximatives grange 1ère partie :  $5,99 \times 5,89 = 35,28 \text{ m}^2$**







Je reviens sur mes pas au niveau de la cuisine et poursuis ma constatation à l'arrière de cette dernière, côté route. À l'arrière de la cuisine se situe un long dégagement accessible également par le sas d'entrée.

Le sol est à l'état brut, recouvert d'une résine en très mauvais état général. Les murs sont recouverts d'enduit de couleur crème. Je relève des cloques et des craquelures sur le côté gauche. Le plafond est recouvert de lambris peints de couleur blanche. Cette section est dotée de trois points lumineux.

En entrant dans cet espace dégagement depuis la cuisine se situe sur la droite une porte permettant d'accéder au séchoir. En face de la cuisine se situe un cellier.

**Dimensions approximatives dégagement arrière cuisine : (2,67 x 2,10) + (5,60 x 1,25) = 12,61 m<sup>2</sup>**





Cellier :

Le sol est à l'état brut. Les murs sont constitués soit de briquettes de couleur rouge partiellement recouvertes d'un enduit de couleur blanche, soit recouverts d'un enduit de couleur blanche. Au plafond, des dalles en bois grossièrement peintes de couleur blanche. Cette pièce est équipée d'un point lumineux en état de fonctionnement.

**Dimensions approximatives cellier : 2,66 x 3,70 = 6,36 m<sup>2</sup>**



#### Garage - atelier :

À l'arrière de ce cellier se situe un large garage.

Ce garage bénéficie d'un accès extérieur côté rue ainsi que côté cour à l'avant de la propriété.

Le sol est constitué d'une chape béton. Les murs sont recouverts soit d'un enduit de couleur blanche, soit constitués de briquettes rouges partiellement

recouvertes d'une pellicule de béton. Le plafond est constitué de solives et de la sous face du plancher supérieur.

**Dimensions approximatives garage : 3,93 x 9,59 = 37,69 m<sup>2</sup>**



Ancien séchoir à tabac :

Le sol est constitué d'une chape béton à l'état brut. Les murs sont constitués d'un sous-bassement béton surmonté de larges poutres et de planches de bois. Côté voirie, une porte en bois double vantail.

**Dimensions approximatives séchoir : 6 x 5,60 = 33,60 m<sup>2</sup>**



Je poursuis mes constatations au niveau de l'étage accessible depuis l'escalier situé dans la pièce dégagement mitoyenne à la cuisine. En périphérie, les murs sont soit recouverts d'enduit crépi de couleur beige, soit habillés de lambris peints de couleur bleue. Cet escalier bénéficie de deux points lumineux de type spot, en état de fonctionnement.



Couloir de distribution étage :

Le sol est recouvert d'une moquette vétuste. Les murs sont habillés de lès de papiers peints, ainsi que le plafond. Cet étage est équipé d'un ensemble de points lumineux en état de fonctionnement ainsi que d'un ensemble de prises et interrupteurs.

**Dimensions approximatives couloir étage :  $1,33 \times 8,46 = 11,25 \text{ m}^2$**





Chambre n°2 (située en face de l'escalier) :

Le sol est recouvert d'une moquette vétuste. Les murs sont habillés de lès de papiers peints. Le plafond est habillé de lambris lasurés.

Cette chambre est équipée d'un point lumineux de type suspension, d'un ensemble de prises électriques et interrupteurs ainsi que d'un radiateur électrique vétuste.

Sur le mur de face en entrant, une fenêtre double vantail dotée d'une poignée simple-bec, de petits bois et de simple vitrage. En extérieur, des volets bois.

Cette chambre bénéficie d'un petit dégagement ainsi que d'une salle de bain. Cette salle de bain communique de l'autre côté avec l'escalier donnant sur la chambre située au rez-de-chaussée, en haut duquel est accessible une autre chambre.



La salle de bains de cette chambre est recouverte au sol d'une moquette en très mauvais état général. Les murs sont soit habillés de lès de papiers peints déchirés, soit recouverts de carrelage jointoyé. Cette salle de bain est équipée d'un bidet, d'une baignoire et d'un meuble dans lequel est posée une vasque en céramique. L'ensemble est en très mauvais état général. Cette salle de bain est équipée d'un radiateur électrique ancien, hors d'usage.

**Dimensions approximatives chambre 2 :  $(2,27 \times 1,31) + (4,54 \times 5,24) = 26,75 \text{ m}^2$**

**Dimensions approximatives salle de bains :  $2,52 \times 1,44 = 3,62 \text{ m}^2$**





Je poursuis mes constatations dans la chambre accessible à l'arrière de cette salle de bain, mais également par l'escalier donnant sur la chambre du RDC.

#### Chambre n°3 :

Cette chambre est recouverte au sol d'un parquet bois vétuste. Les murs en périphérie sont peints. L'ensemble est en très mauvais état général. Le plafond est constitué de solives et sous-face de planchers bois.

Cette chambre est éclairée à l'aide de deux fenêtres, double vantail dotée de crémones en applique, petits bois et simple vitrage. En extérieur, des volets bois. L'ensemble est de facture ancienne, en très mauvais état général.

Cette chambre est dotée d'un point lumineux au plafond et d'une cheminée.

**Dimensions approximatives chambre 3 :  $4,55 \times 5,97 = 27,16 \text{ m}^2$**



L'escalier communiquant entre cet espace et la chambre du rez-de-chaussée est recouvert de moquettes. Les murs en périphérie sont soit recouverts de lès de papiers peints, soit habillés de lambris lasurés. Le plafond est habillé de lambris lasurés. De part et d'autre de cette cage d'escalier, des mains courantes en bois. Au plafond, un point lumineux.



Chambre n° 4 (côté gauche au milieu du couloir de distribution) :

Le sol est habillé d'une moquette vétuste. Les murs en périphérie ainsi que le plafond sont habillés de lès de papiers peints. Cette pièce est équipée d'un ensemble de prises électriques et interrupteurs, d'un point lumineux au plafond et d'un radiateur électrique vétuste.

Sur le mur de face en entrant, une fenêtre double vantail dotée d'une crémone en applique, de petits bois et simple vitrage. En extérieur, des volets bois.

Sur le mur de gauche en entrant, des portes de placards dotés d'étagères.

**Dimensions approximatives chambre 4 :  $4,33 \times 4,35 = 18,83 \text{ m}^2$**



Au fond du couloir de distribution de cet étage, une large pièce non isolée est présente.

Pièce non isolée :

Le sol est constitué de planchers bois. Les murs sont à l'état brut, pour grande partie constitués de parpaings maçonnés. Le plafond est constitué de charpentes. Cette pièce est dotée d'une porte double vantail bois donnant en partie supérieure du fumoir précédemment constaté.

Sur main gauche en entrant, une porte double vantail dotée d'une poignée et de simple vitrage donne sur la cour avant de cette propriété. En extérieur, des volets bois double battant et un balcon.

Sur main droite en entrant dans cet espace, une porte permet d'accéder à une pièce aveugle à l'état brut de type sous-comble.

**Dimensions approximatives pièce non isolée : 6,57 x 12,65 = 83,11 m<sup>2</sup>**







En haut de l'escalier, depuis le dégagement situé côté cuisine, une porte simple-vantail permet d'accéder aux espaces combles.





Grange (2ème partie) :

Cette grange est accessible depuis la cour avant de cette propriété par une porte cochère et communique par une porte en bois avec l'autre partie de grange, côté dégagement précédemment constaté.

Le sol et les murs sont à l'état brut. Le plafond est constitué de solives et sous face de plancher.

**Dimensions approximatives grange 2ème partie : 5,94 x 6,03 = 35,81 m<sup>2</sup>**



Côté extérieur et sur l'extrémité droite de cette propriété, deux petits bâtis surmontés de toitures dotées de tuiles de type tuiles canal. Un des bâtis est un

ancien poulailler, le second de type soue à cochons.

À l'extrémité droite de cette cour, quelques marches en béton, mène au lavoir.



Dépendance :

À l'extrémité droite de la maison, après la grange, une petite dépendance.

Le sol est constitué d'une chape béton à l'état brut. Les murs sont recouverts d'un enduit de couleur blanche. La dépendance est dotée d'une fenêtre double vantail dotée de simples vitrages et d'une porte d'accès simple vantail. L'ensemble est en très mauvais état général.

**Dimensions approximatives dépendance : 4,90 x 3,95 = 19,35 m<sup>2</sup>**

**Superficie habitable totale approximative : 332,48 m<sup>2</sup> \***

*\*Sont exclus de cette mesure dite "habitable" les deux parties de la grange, l'atelier garage, les deux petits bâtis extérieurs (poulailler et sous à cochons) et l'ancien séchoir à tabac.*



En périphérie arrière de ce jardin, une clôture constituée d'un grillage souple retenu sur poteaux béton.

Fin de mes constatation à 10h30m.

**Telles sont les constatations auxquelles j'ai procédé.**

**J'ai pris lors de mes constatations, à l'aide d'un appareil photographique numérique de marque SONY, diverses photographies non retouchées, que j'insère au présent procès-verbal de constat.**

**Et de ce qui précède je rédige le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.**



SAS JURIS QUINCONCES  
Didier FAUVEL associé  
Aline GACHET  
Jacques JALIBAT  
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

|                                                           |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Coût de l'Acte</b><br><b>Arrêté du 28 février 2020</b> |                |
| Émolument HT                                              | 296,51€        |
| <b>Sous-Total HT</b>                                      | <b>296,51€</b> |
| TVA 20,00%                                                | 59,30€         |
| <b>Total TTC</b>                                          | <b>355,81€</b> |

Le Commissaire de Justice soussigné  
**Jacques JALIBAT**

