

SELAS JURIS QUINCONCES
Didier FAUVEL associé
Aline GACHET
Commissaire de Justice
Anaïs ROMERA
Commissaire de Justice salariée
2, place des Quinconces
33000 BORDEAUX
Tél 05 56 52 16 23
etudecdj@jurisquinconces.fr
www.jurisquinconces.fr
URGENCE CONSTATS 06 79 41 39 64

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

ET LE DIX-SEPT FÉVRIER

Par-devant moi, Anaïs ROMERA, Commissaire de Justice salariée au sein de la SELAS JURIS QUINCONCES, Société titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la résidence de BORDEAUX (33000) y domiciliée 2, place des Quinconces, soussignée.

A COMPARU :

La Société CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA au capital de 1 331 400 718,80 €, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 542 029 848, 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

Ayant pour avocat Maître Carolina CUTURI-ORTEGA, Avocat au barreau de Bordeaux, Associée de la SCP JOLY-CUTURI, DYNAMIS AVOCATS, 27, rue Boudet CS 32048 – 33001 BORDEAUX CEDEX, Tel : 05.57.14.46.40, @ : cco@dynamis-avocats.com

Elisant domicile au Cabinet dudit Avocat, se constituant sur les présentes

EN VERTU ET POUR L'EXECUTION :

Du jugement rendu le 16.06.2025 par le Tribunal Judiciaire de Bordeaux, définitif.

D'un acte authentique passé devant Maître Philippe DESOUTTER, Notaire à PERIGUEUX en date du 22 janvier 2009 enregistré, prêt viager hypothécaire au profit de XXXX

D'un bordereau d'inscription d'hypothèque conventionnelle du 22.01.2009, publié le 05.03.2009 au Service de la Publicité Foncière de Bordeaux 3304P01, volume 2009V numéro 789, rectifié le 27.04.2009 publié le 29.04.2009 au Service de la Publicité Foncière de Bordeaux 3304P01, volume 2009V numéro 1429.

QUI M'A EXPOSÉE :

Qu'une procédure de saisie immobilière a été engagée à l'encontre de XXX

Sur un ensemble immobilier sis à BORDEAUX, 39 rue de Toulon, cadastré section LT 241 de 97ca.

Le commandement valant saisie immobilière ayant été signifié, je me suis déplacée ce jour à BORDEAUX, 39 rue de Toulon, afin de dresser le procès-verbal descriptif du bien immobilier ci-dessus.

C'est pourquoi, je suis requise.

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

OÙ J'AI CONSTATÉ CE QUI SUIIT :

Ce jour à 13h45, je me rends à **BORDEAUX, 39 rue de Toulon.**

En présence de XXX

Le bien immobilier saisi consiste en un immeuble mitoyen à usage d'habitation surélevé de deux étages, avec cour intérieure en rez-de-chaussée.



La façade est en enduit crépi beige.

L'accès se fait par deux portes et une porte de garage, toutes trois donnant sur la Rue de Toulon.

Un interphone le long de la porte de droite.

Je rentre dans le bien par la porte à gauche, XXX n'étant pas en possession de la clé de la porte de droite.

Il s'agit d'une porte en aluminium avec fente à courrier.

REZ-DE-CHAUSSEE :

Entrée de gauche :

Sol parquet flottant.

Murs peints en partie supérieure, lambrissés en partie inférieure.

Plafond peint.

Un bloc lumineux au mur, face à la porte.

Un soupirail en double vitrage et montant aluminium ; manivelle au mur permettant l'ouverture et la fermeture du soupirail.

L'immeuble est équipé d'un ascenseur. La porte métallique de ce dernier est située face à la porte d'entrée.

Dimensions approximatives : 2,22 m x 1,15 m = 2,55m².

SELAS JURIS QUINCONCES
Didier FAUVEL associé
Aline GACHET
Commissaire de Justice
Anaïs ROMERA
Commissaire de Justice salariée
2, place des Quinconces
33000 BORDEAUX
Tél 05 56 52 16 23
etudecdj@jurisquinconces.fr
www.jurisquinconces.fr
URGENCE CONSTATS 06 79 41 39 64



Garage :

L'accès peut se faire par une porte coulissante depuis l'entrée.
Sol parquet flottant.
Murs peints, lambrissés et panneaux OSB.
Plafond peint.
Une trappe d'accès aux combles.
La porte sectionnelle en acier coulisse vers le haut.
Deux soupiraux avec filtre opaque et encadrement en aluminium.
Eclairage en plafond.
Tableau électrique avec disjoncteurs et différentiels
Compteur électrique.

Dimensions approximatives : 4,73 m x 2,69 m = 12,72m².

SELAS JURIS QUINCONCES
Didier FAUVEL associé
Aline GACHET
Commissaire de Justice
Anaïs ROMERA
Commissaire de Justice salariée
2, place des Quinconces
33000 BORDEAUX
Tél 05 56 52 16 23
etudedcj@jurisquinconces.fr
www.jurisquinconces.fr
URGENCE CONSTATS 06 79 41 39 64



WC :

Ils sont accessibles depuis le garage, à gauche.

Sol béton brut.

Mur de gauche lambrissé, mur de droite en panneaux OSB, mur du fond peint.

Plafond peint.

Eclairage au plafond.

Cette pièce est équipée de :

- Une cuvette émaillée blanche, avec abattant plastique et une simple chasse d'eau, réservoir fixé au mur
- Un ballon d'eau chaude de marque ALTERNA.

Dimensions approximatives de la partie toilettes : 1,02 m x 0,76 m = 0,78 m².



Couloir de distribution :

Sol moquette.

Murs lambrissés.

Plafond peint.

Un luminaire au mur.

Une double baie vitrée, double vitrage, montants aluminium, soupirail sur celle-ci.

Chauffage assuré par un radiateur électrique.

Dimensions approximatives : 2,09 m x 1,22 m + 1,95 m x 1,01 m = 4,52 m².



Première pièce à gauche :

Accessible par une porte à galandage.

Sol moquette.

Murs en panneaux OSB avec revêtement bois en partie inférieure.

Faux plafond en dalles isorel et poutres bois.

Éclairage assuré par une rangée de spots lumineux en plafond.

Deux radiateurs radiants en plafond.

Deux doubles baies coulissantes, deux doubles baies coulissantes à double vitrage, avec montants aluminium.

Deux soupiraux semi opaques, montant en aluminium, manivelle au mur pour ouverture de ces derniers.

Dimensions approximatives : 3,62 m x 6,26 m = 22,66m².

SELAS JURIS QUINCONCES
Didier FAUVEL associé
Aline GACHET
Commissaire de Justice
Anaïs ROMERA
Commissaire de Justice salariée
2, place des Quinconces
33000 BORDEAUX
Tél 05 56 52 16 23
etudecdj@jurisquinconces.fr
www.jurisquinconces.fr
URGENCE CONSTATS 06 79 41 39 64



Deuxième pièce :

Elle est située au fond du couloir, face à la porte du garage.

Sol moquette.

Murs lambris.

Plafond peint.

Un plafonnier.

Une double baie vitrée, double vitrage, montants aluminium, soupirail sur celle-ci.

Dimensions approximatives : 3,76 m x 2,75 m = 10,34 m².



Salle d'eau :

Il s'agit de la pièce au fond du couloir, à droite.

Sol parquet flottant.

Mur de droite et face à la porte lambrissés ; mur gauche en panneaux OSB.

Plafond peint.

Le chauffage est assuré par un radiateur électrique.

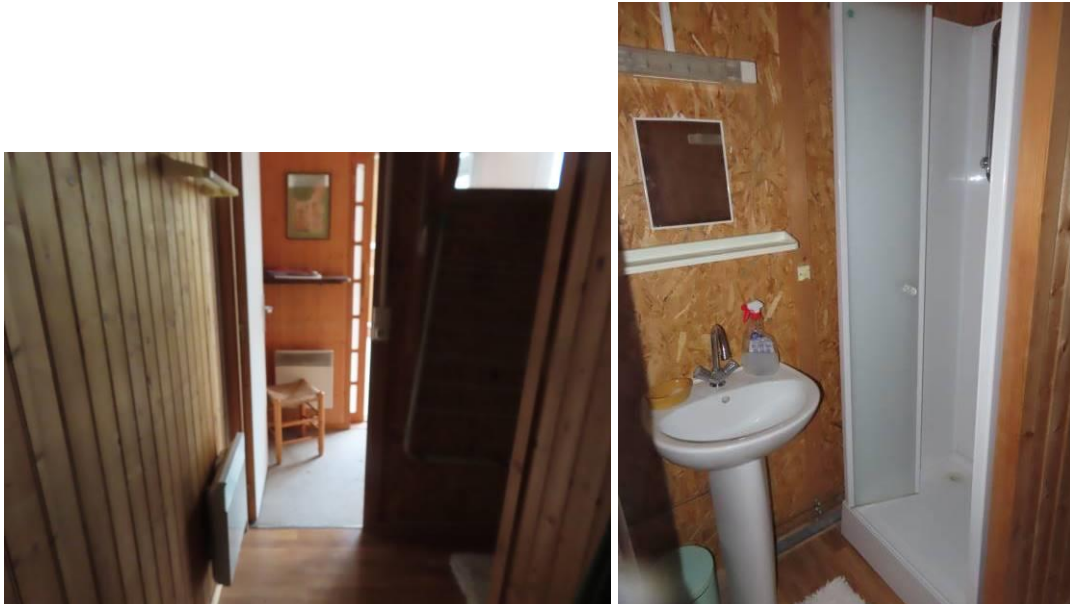
Un néon lumineux fixé au mur en panneau OSB.

Un soupirail donne sur le couloir de distribution.

La pièce est équipée :

- D'un lavabo émaillé, avec robinet mélangeur eau chaude-eau froide
- D'une douche avec receveur émaillé, double porte vitrée texturée, cabine de douche émaillée, robinet mitigeur eau chaude-eau froide, flexible de douche et barre de douche.

Dimensions approximatives de la pièce : 1,79 m x 1,59 m = 2,85m².



Kitchenette :

Elle est accessible par la salle d'eau.

Sol parquet flottant.

Mur de droite lambrissé ; cloison séparative de la salle d'eau en panneaux OSB ; mur de gauche arrondi peint ; crédence lambris, partie supérieure peinte.

Une fenêtre coulissante double vitrage, avec filtre opaque sur le vitrage, montant en aluminium.

Néon lumineux au mur.

VMC

SELAS JURIS QUINCONCES
Didier FAUVEL associé
Aline GACHET
Commissaire de Justice
Anaïs ROMERA
Commissaire de Justice salariée
2, place des Quinconces
33000 BORDEAUX
Tél 05 56 52 16 23
etudecdj@jurisquinconces.fr
www.jurisquinconces.fr
URGENCE CONSTATS 06 79 41 39 64

Cette pièce est équipée :

- D'un ballon d'eau chaude.
- D'une simple paillasse en inox, avec évier simple bac en inox
- Deux plaques de cuisson électriques

Dimensions approximatives : 1,75 m x 1,43 m = 2,50m².



Seconde entrée :

Accessible par la seconde porte en aluminium avec fente pour courrier.

Un soupirail au-dessus de la porte

Sol parquet flottant.

Les murs sont lambrissés et peints.

Plafond peint.

Une deuxième ouverture en plexiglas.

Bloc lumineux sur le mur lambrissé.

Un tableau électrique avec disjoncteurs et différentiels.

Dimensions approximatives : 3,96 m x 0,94 m + 1,68 m x 1,14 m = 5,64 m².

SELAS JURIS QUINCONCES
Didier FAUVEL associé
Aline GACHET
Commissaire de Justice
Anaïs ROMERA
Commissaire de Justice salariée
2, place des Quinconces
33000 BORDEAUX
Tél 05 56 52 16 23
etudecdj@jurisquinconces.fr
www.jurisquinconces.fr
URGENCE CONSTATS 06 79 41 39 64



R+1 :

On accède à ce niveau par un escalier acier en colimaçon, marches suspendues imitation bois, murs peints.

Première pièce :

Elle est située en haut de l'escalier.

Sol moquette.

Murs moquette.

Faux plafond en plâtre.

Deux globes lumineux au plafond.

Côté cour, quatre parois vitrées fixe, double vitrage, montant aluminium, filtres opaques sur les deux vitraux inférieurs.

Un soupirail ouvrant en partie haute.

SELAS JURIS QUINCONCES
Didier FAUVEL associé
Aline GACHET
Commissaire de Justice
Anaïs ROMERA
Commissaire de Justice salariée
2, place des Quinconces
33000 BORDEAUX
Tél 05 56 52 16 23
etudedcj@jurisquinconces.fr
www.jurisquinconces.fr
URGENCE CONSTATS 06 79 41 39 64

Côté rue, une fenêtre coulissante, double vitrage, montants aluminium, store-banne extérieur ; deux petites fenêtres coulissantes, double vitrage, montants aluminium, filtres opaques sur les vitrages.

Chauffage assuré par radiateur électrique.

Dimensions approximatives : 4,56 m x 4,05 m = 18,47 m².



Première alcôve :

Elle se situe au fond de la pièce précédente, à droite.

Sol parquet flottant.

Murs moquette.

Faux plafond en plâtre.

Un luminaire au mur.

Quatre parois vitrées fixe, double vitrage, montant aluminium, filtres opaques sur les deux vitraux inférieurs.

Un soupirail ouvrant en partie haute.

Dimensions approximatives : 1,90 m x 1,96 m = 3,72 m².



Deuxième alcôve :

Elle se situe à droite de l'escalier.

Sol moquette.

Un mur moquette ; trois murs lambrissés.

Faux plafond en plâtre.

Quatre petites fenêtres coulissantes, double vitrage, montants aluminium et filtres opaques sur les parois vitrées.

Un luminaire fixé au mur.

Dimensions approximatives : 1,52 m x 1,73 m = 2,63 m².



Point d'eau :

Cet espace se situe entre les deux alcôves.

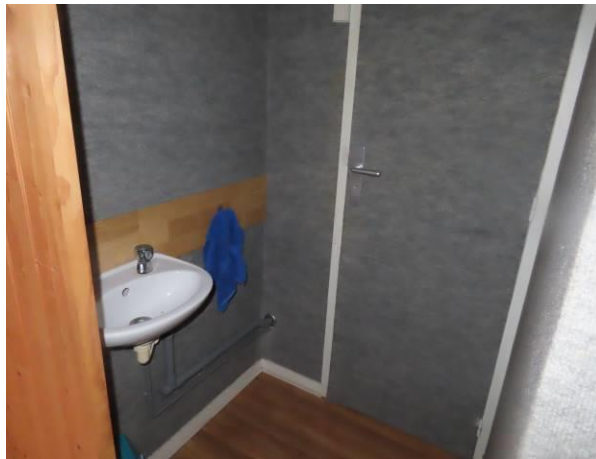
Sol parquet flottant.

Murs en moquette.

Plafond peint.

Cet espace est équipé d'un lavabo émaillé et robinet-mitigeur eau chaude-eau froide.
Un néon lumineux.

Dimensions approximatives : 1,04 m x 1,08 m = 1,12 m².



WC :

Accessibles depuis l'espace précédent.
Sol parquet flottant.
Murs moquette.
Plafond peint.
Un globe lumineux au plafond.
VMC.

Cet espace est équipé d'une cuvette émaillée blanche, une simple chasse d'eau, réservoir sur le côté.

Dimensions approximatives : 0,80 m x 1,06 m = 0,85 m².

SELAS JURIS QUINCONCES
Didier FAUVEL associé
Aline GACHET
Commissaire de Justice
Anaïs ROMERA
Commissaire de Justice salariée
2, place des Quinconces
33000 BORDEAUX
Tél 05 56 52 16 23
etudedcj@jurisquinconces.fr
www.jurisquinconces.fr
URGENCE CONSTATS 06 79 41 39 64



Petite chambre :

Il s'agit de la pièce à gauche de l'escalier.

Sol moquette.

Murs moquette et lambrissés.

Faux plafond en dalles isorel.

Une fenêtre deux vantaux coulissants, double vitrage, montant aluminium, persiennes extérieures.

Un plafonnier.

Chauffage assuré par un radiateur électrique.

Dimensions approximatives : 3,41 m x 2,36 m = 8,05 m².



Dégagement ascenseur :

Sol moquette.

Murs peints.

Faux plafond en dalles isorel.

Un radiateur électrique.

Un globe lumineux sur le mur à gauche de l'ascenseur.

Un escalier acier et marches suspendues imitation bois, en colimaçon.

Dimensions approximatives : 2,27 m x 1,37 m = 3,11 m².



Chambre :

Pièce située à gauche de l'ascenseur.

Sol moquette.

Murs lambrissés, un mur peint.

Faux plafond dalles isorel.

Globe lumineux au plafond.

Chauffage assuré par un radiateur électrique.

Trois fenêtres coulissantes, double vitrage, montants aluminium et persiennes extérieures.

Dimensions approximatives : 4,15 m x 3,81 m + 1,74 m x 0,89 m = 17,36 m².

SELAS JURIS QUINCONCES
Didier FAUVEL associé
Aline GACHET
Commissaire de Justice
Anaïs ROMERA
Commissaire de Justice salariée
2, place des Quinconces
33000 BORDEAUX
Tél 05 56 52 16 23
etudecdj@jurisquinconces.fr
www.jurisquinconces.fr
URGENCE CONSTATS 06 79 41 39 64



Espace-penderie :

A gauche de la chambre.

Sol moquette.

Murs peints.

Plafond peint.

Un néon lumineux.

Sur les murs latéraux, deux étagères en bois avec barre métallique.

Dimensions approximatives : 1,21 m x 1,76 m = 2,13 m².



WC :

Sol parquet flottant.
Murs peints.
Plafond peint.
Globe lumineux au plafond.
VMC.

La pièce est équipée d'une cuvette émaillée blanche, chasse d'eau deux.

Un vasistas donne sur la salle d'eau

Dimensions approximatives : 0,82 m x 1,14 m = 0,93m².



Salle de bains :

Sol parquet flottant.
Murs lambrissés et peints en partie supérieure.
Plafond peint.
Un globe lumineux au plafond.
Une fenêtre coulissante, double vitrage, montant aluminium, paroi vitrée texturée.
VMC

La pièce est équipée :

- D'une baignoire émaillée blanche avec robinet-mitigeur eau chaude-eau froide, un flexible de douche, une barre PMR.
- Un lavabo émaillé blanc avec robinet-mitigeur eau chaude-eau froide, surmonté d'un meuble de rangement trois portes avec miroirs.

Dimensions approximatives : 2,00 m x 1,78 m = 3,56 m².

SELAS JURIS QUINCONCES
Didier FAUVEL associé
Aline GACHET
Commissaire de Justice
Anaïs ROMERA
Commissaire de Justice salariée
2, place des Quinconces
33000 BORDEAUX
Tél 05 56 52 16 23
etudecdj@jurisquinconces.fr
www.jurisquinconces.fr
URGENCE CONSTATS 06 79 41 39 64



R+2 :

On accède à ce niveau par un escalier acier en colimaçon, marches suspendues imitation bois, murs peints.

Séjour :

Il se situe en haut des escaliers.

Sol parquet massif.

Murs lambrissés.

Plafond lambrissé avec poutres apparentes.

Côté cour, mur vitré sur sa totalité, deux baies coulissantes, double vitrage, montants en aluminium, et prolongé par la droite par quatre panneaux coulissants en partie haute, quatre panneaux fixes sous les coulissants, double vitrage, montants aluminium sur la totalité.

Stores banne à l'extérieur.

Éclairage avec plafonnier et spots au plafond.

Le chauffage est assuré par un radiateur électrique.

Dimensions approximatives : 7,41 m x par 4,62 m = 34,23 m².

SELAS JURIS QUINCONCES
Didier FAUVEL associé
Aline GACHET
Commissaire de Justice
Anaïs ROMERA
Commissaire de Justice salariée
2, place des Quinconces
33000 BORDEAUX
Tél 05 56 52 16 23
etudecdj@jurisquinconces.fr
www.jurisquinconces.fr
URGENCE CONSTATS 06 79 41 39 64



Kitchenette :

Sol parquet flottant.

Mur peint et murs lambrissés.

Deux fenêtres coulissantes, double vitrage, montant en aluminium ; menuiserie gauche est opacifiée.

Deux spots lumineux situés au-dessus de la fenêtre.

La cuisine est équipée de :

- Meubles de rangement bas sous plan de travail imitation bois
- Un évier en inox, avec robinet-mitigeur eau chaude-eau froide
- Une plaque électrique deux feux de marque GLEM.
- Une hotte aspirante de marque HUDSON
- Une VMC de marque CATA

Dimensions approximatives de la partie cuisine : 1,22 m x 2,12 m = 2,59 m².

SELAS JURIS QUINCONCES
Didier FAUVEL associé
Aline GACHET
Commissaire de Justice
Anaïs ROMERA
Commissaire de Justice salariée
2, place des Quinconces
33000 BORDEAUX
Tél 05 56 52 16 23
etudecdj@jurisquinconces.fr
www.jurisquinconces.fr
URGENCE CONSTATS 06 79 41 39 64



Dégagement ascenseur :

Sol parquet flottant.

Murs lambrissés.

Plafond lambrissé..

Un spot lumineux au mur.

Dimensions approximatives : 2,95 m x 1,03 m + 1,40 m x 1,19 m =
4,71 m².



WC :

Sol parquet flottant.

Murs peints.

Plafond peint.

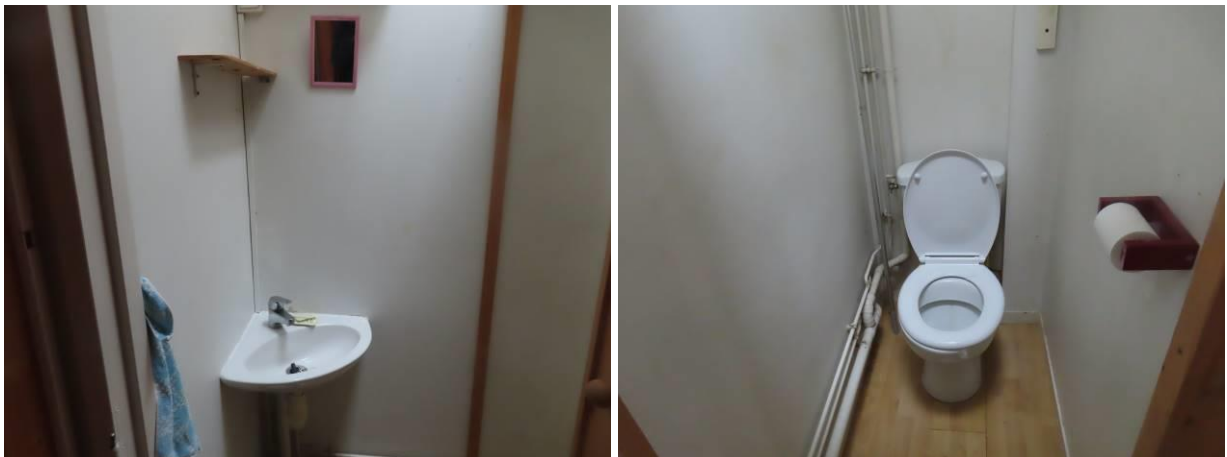
Un Velux au plafond.

Un néon lumineux.

La pièce est équipée :

- D'un lavabo émaillé fixé au mur, avec robinet-mitigeur eau chaude-eau froide.
- Un WC avec cuvette émaillée blanche, abattant plastique, chasse d'eau deux vitesses.
- Ballon d'eau chaude de la marque ATLANTIC.
- VMC.

Dimension approximative de l'espace WC : 2,09 m x 0,76 m = 1,59 m².



Bureau :

Sol parquet massif.

Murs lambrissés et mur du fond peint.

Plafond lambrissé.

Deux doubles baies vitrées coulissantes, double vitrage, montants en aluminium.

Store banne extérieur.

Un radiateur électrique.

Deux plafonniers.

Dimension approximative de la partie bureau : 3,80 m x 3,52 m = 13,38 m².

La surface habitable approximative totale est de : 170,27 m².

SELAS JURIS QUINCONCES
Didier FAUVEL associé
Aline GACHET
Commissaire de Justice
Anaïs ROMERA
Commissaire de Justice salariée
2, place des Quinconces
33000 BORDEAUX
Tél 05 56 52 16 23
etudecdj@jurisquinconces.fr
www.jurisquinconces.fr
URGENCE CONSTATS 06 79 41 39 64



Terrasse :

On y accède depuis le bureau et le séjour.

Il s'agit d'une terrasse en bois avec garde-corps vitré.

Store banne.

Un éclairage extérieur.

Le mur en façade est crépi.

Bac à fleurs en bois.

Arrivée d'eau au mur.

Une trappe au sol.

Dimension approximative de la terrasse : 4,14 m x 2,76 m = 11,43 m²





Cour au rez-de-chaussée :

Accessible depuis le couloir de distribution, la première grande pièce et la pièce au fond.

Sol gravillonné.

Mur du fond crépi.

Une arrivée d'eau.

Espace arboré non entretenu.

Deux spots lumineux.

Dimension approximative : 3,79 m x 3,93 m = 14,89 m².



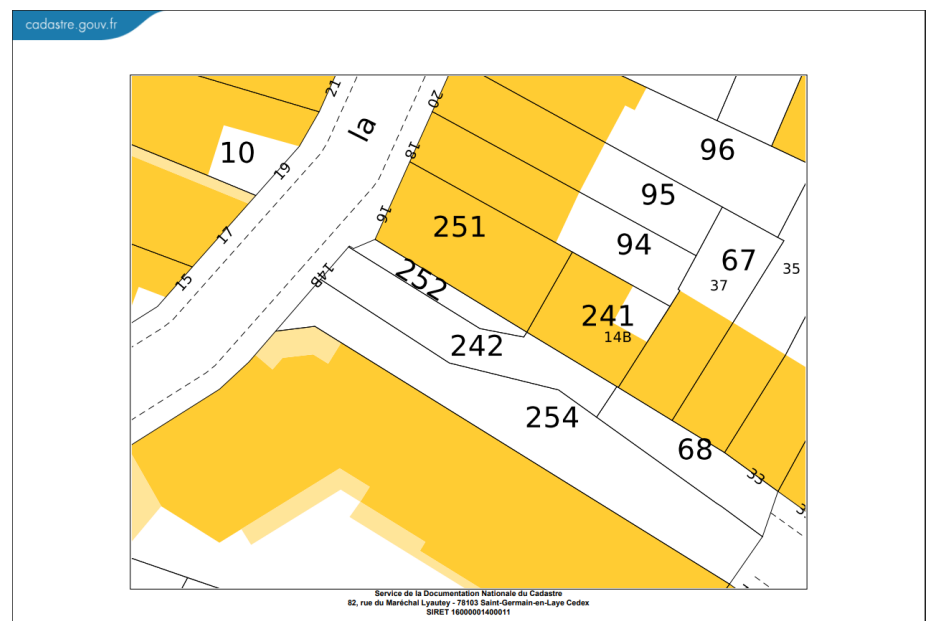
SELAS JURIS QUINCONCES
Didier FAUVEL associé
Aline GACHET
Commissaire de Justice
Anaïs ROMERA
Commissaire de Justice salariée
2, place des Quinconces
33000 BORDEAUX
Tél 05 56 52 16 23
etudecdj@jurisquinconces.fr
www.jurisquinconces.fr
URGENCE CONSTATS 06 79 41 39 64



Le bien est inoccupé mais meublé.

Je termine mes constatations à 14h45.

Ci-dessous, plan cadastral obtenu sur <https://cadastre.gouv.fr/>



SELAS JURIS QUINCONCES
Didier FAUVEL associé
Aline GACHET
Commissaire de Justice
Anaïs ROMERA
Commissaire de Justice salariée
2, place des Quinconces
33000 BORDEAUX
Tél 05 56 52 16 23
etudecdj@jurisquinconces.fr
www.jurisquinconces.fr
URGENCE CONSTATS 06 79 41 39 64

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

DONT PROCÈS-VERBAL.

COUT DE L'ACTE

DROITS FIXES	221,36
TAXE VALEUR AJOUTEE	44,27
Coût de la présente	265,63 €

Anaïs ROMERA

