

EXPÉDITION

Référence : 39121

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT DESCRIPTIF DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-CINQ ET LE TREIZE MAI,

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.

A COMPARU :

Monsieur Nicolas Gabriel Marie ALEXANDROWICZ, né le 21 mars 1963 à SAINT ETIENNE, de nationalité française, pilote de ligne, marié à Madame Véronique Christelle SUSIGAN, domicilié 10 Rue Alfred de Musset 33440 AMBARES-ET-LAGRAVE (France).

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-REYNET, DYNAMIS AVOCATS**, 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, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont s'agit.

EN VERTU :

D'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX le 19.03.2019, définitif, et d'un jugement rectificatif rendu par le Tribunal Judiciaire de BORDEAUX le 19.05.2023, définitif.

Qu'une procédure de saisie immobilière est en cours sur un bien immobilier consistant en une maison d'habitation sise à CENON (33150), 62 Rue Charles de Foucauld cadastrée section AH 287 pour 2a et 30ca. 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.

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 :

Et agissant également en vertu d'une requête afin de nomination d'Huissier pour établir un procès-verbal descriptif de l'immeuble à saisir au Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Bordeaux datée du 17/04/2025 et d'une ordonnance rendue par ladite juridiction le 06/05/2025, je me suis rendu ce jour à CENON (33150), 62 Rue Charles de Foucauld, à 10h00, où là étant, accompagné de Monsieur MOUSSEAUX Pierrick et de Madame EMBERGER Laurence, témoins, et de l'EURL HAFID, serrurier, et en présence de Madame ***** , locataire et occupante du bien :

J'AI PROCEDE AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

A 10h00, préalablement à l'établissement du procès-verbal descriptif du bien, j'ai présenté et signifié à Madame ***** la requête afin de nomination d'Huissier pour établir le procès-verbal descriptif de l'immeuble à saisir au Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Bordeaux datée du 17/04/2025 ainsi que l'une ordonnance rendue par ladite juridiction le 06/05/2025.

A 10h10 j'ai débuté mes constatations.

La parcelle est accessible côté voirie par une ouverture dépourvue de portail. La parcelle est délimitée de la rue par un mur maçonné surmonté d'une clôture en aluminium. A noter que la parcelle voisine, située côté droit, est dotée de la numérotation "62" sur sa clôture.



L'accès à cette maison se fait par une porte simple vantail équipée d'une poignée double bec et de vitrage opaque.



SALON - SALLE A MANGER :

Le sol est recouvert de carrelage jointoyé, les plinthes en périphérie sont en raccord.

Les murs et le plafond sont peints.

Cette pièce est équipée d'un ensemble de prises électriques et interrupteurs, d'une climatisation split de marque Mitsubishi et de deux luminaires en applique.

Il m'est déclaré par l'occupante des lieux que le système de chauffage se compose :

- Pour le rez-de-chaussée, d'un système de chauffage au sol avec pompe à chaleur.
- Pour l'étage, de radiateurs de type chauffage central.

Cette pièce est éclairée par :

- Une fenêtre basculante, côté rue, à encadrement bois et double vitrage.
- Une porte double vantail à encadrement en aluminium et double vitrage, donnant côté terrasse arrière.
- Une fenêtre de constitution similaire côté cuisine ouverte.

Dimensions approximatives : $(3,22 \times 3,40) + (4,71 \times 2,10) + (3,18 \times 7,72) = 45,42 \text{ m}^2$



CUISINE OUVERTE :

Le sol est recouvert de carrelage jointoyé, les plinthes en périphérie sont en raccord.

Les murs et le plafond sont peints. Des marques de type infiltrations sont visibles au plafond.

Cette cuisine est composée de deux plans de travail revêtus d'un revêtement thermoplastique imitation bois. À l'arrière, une crédence murale de constitution similaire. Cette cuisine est équipée d'un évier double bac alimenté par un système de robinetterie et d'une plaque de cuisson électrique de type induction trois foyers. Elle est également dotée de meubles bas, de placards, d'un four et d'un lave-vaisselle.

Dimensions approximatives : 2,73 x 2,74 = 7,48 m²



CELLIER :

Le sol est recouvert de carrelage jointoyé.

Les murs sont à l'état brut.

Le plafond est peint en blanc. Des marques et points noirâtres de type moisissures sont visibles sur les murs et le plafond.

Cette pièce est équipée d'un ensemble de prises électriques et interrupteurs et d'un point lumineux au plafond.

Dans ce cellier est installée la pompe à chaleur de marque Atlantic.

Ce cellier est éclairé par deux fenêtres simple vantail, à encadrement en PVC blanc et dotées de double vitrage.

L'accès se fait depuis la cuisine par une porte simple vantail, mais également côté jardin par une porte simple vantail dotée d'un cylindre de serrure.

Dimensions approximatives : 5,62 x 2,93 = 16,46 m²



GARAGE :

Le sol est recouvert de carrelage jointoyé, les murs sont peints en blanc.

Au plafond sont visibles des dalles d'isolation en polystyrène.

Ce garage est équipé d'un ensemble de prises électriques et interrupteurs, d'un point lumineux au plafond et d'un tableau électrique avec compteur Linky.

L'accès à ce garage se fait depuis le salon par une porte simple vantail en PVC blanc. Il bénéficie également d'un accès côté voirie par une portail motorisé.

Dimensions approximatives : 5,23 x 2,88 m²



COUR - JARDIN ARRIERE :

Le terrain situé à l'arrière de la propriété bénéficie d'une terrasse recouverte de carrelage jointoyé.

Cette terrasse bénéficie d'un point d'eau, de luminaires en applique et d'une prise électrique avec capot étanche.

Au fond de cette terrasse, un petit espace enherbé avec arbustes et haies.



WC :

Le sol est recouvert de carrelage jointoyé. Les murs sont peints en blanc.

Au plafond est visible la sous face de l'escalier en bois.

Cette pièce est équipée d'un siège WC, d'un point lumineux de type boîtier DCL, d'une bouche de VMC et d'un meuble simple vasque en céramique alimenté par un robinet mitigeur.

Cette pièce est accessible par une porte simple vantail avec poignée double bec.

Dimensions approximatives : 1,42 x 1,40 = 1,99 m²



CAGE D'ESCALIER :

Il s'agit d'un escalier avec main courante. Dans cette cage d'escalier est installée une fenêtre simple vantail.



PALIER ETAGE :

Le sol est recouvert de parquet flottant usé.

Les plinthes sont peintes en blanc. Les murs et le plafond sont peints.

Ce palier est équipé d'un point lumineux, d'un ensemble de prises électriques et interrupteurs, d'un détecteur de fumée et d'un placard avec portes coulissantes (Elles sont déposées).

Dimensions approximatives : $3,67 \times 1,20 = 4,42 \text{ m}^2$



CHAMBRE N° 1 (située à gauche en montant) :

Le sol est recouvert de parquet flottant.

Les plinthes en périphérie sont peintes en blanc.

Les murs et le plafond sont peints.

Cette chambre est équipée d'un ensemble de prises électriques et interrupteurs et d'un placard avec portes coulissantes (ces portes sont déposées). Ce placard est agencé avec un module de rangement doté de niches, étagères et tringle. Au plafond, un point lumineux fonctionnel.

Cette chambre est également équipée d'un radiateur avec robinet thermostatique.

Elle est éclairée par une porte-fenêtre double vantail à encadrement en PVC blanc et dotée de double vitrage. En extérieur, un volet roulant en PVC fonctionnant à l'aide de son bouton poussoir.

Cette chambre bénéficie d'une petite terrasse dont le sol est recouvert de carrelage jointoyé, et dotée d'un garde-corps avec barreaudage métallique.

Dimensions approximatives : $3,02 \times 3,79 = 11,43 \text{ m}^2$



CHAMBRE N°2 (En face en montant) :

Le sol est recouvert de parquet flottant.

Les plinthes en périphérie sont peintes en blanc.

Les murs et le plafond sont peints.

Cette chambre est équipée d'un ensemble de prises électriques et interrupteurs, d'un point lumineux, d'un radiateur avec robinet thermostatique, et d'un placard dépourvu de ses portes coulissantes et agencé avec un module de rangement doté d'étagères, niches et tringle.

Cette chambre est éclairée par une fenêtre double vantail de constitution similaire à celle constatée précédemment. En extérieur, un volet roulant fonctionnant à l'aide de son bouton poussoir.

Cette chambre est accessible par une porte simple vantail équipée d'une poignée double bec.

Dimensions approximatives : 3,14 x 4,45 = 13,97m²



SALLE DE BAINS :

Le sol est recouvert de carrelage jointoyé, les murs sont pour partie carrelés, pour partie peints en blanc. Le plafond est peint en blanc.

Cette pièce est équipée :

- d'un meuble double vasque en résine blanche alimentée par deux robinets mitigeurs. À l'arrière, une glace avec bandeau lumineux.
- d'un sèche-serviette avec robinet thermostatique.
- d'un placard agencé avec un module de rangement similaire à ceux constatés précédemment, les portes de ce placard sont déposées.
- d'un coin douche de type douche à l'italienne, équipé d'une paroi pivotante et d'une colonne de douche.
- d'une baignoire en résine de couleur blanche alimentée par un robinet mitigeur.

Cette salle de bains est éclairée à l'aide d'une fenêtre simple vantail à encadrement en PVC blanc et double vitrage.

Elle est accessible par une porte simple vantail.

Dimensions approximatives : 3,13 x 3,23 = 10,10 m²



WC :

Le sol est recouvert de carrelage jointoyé. Les murs sont pour partie carrelés, pour partie peints en blanc. Le plafond est peint en blanc.

Cette pièce est équipée d'un siège WC, d'une bouche de VMC, d'un point lumineux au plafond, d'une trappe d'accès au comble, et d'un placard avec portes coulissantes (ces dernières sont déposées).

Cette pièce est éclairée à l'aide de briques de verre et est accessible par une porte simple vantail.

Dimensions approximatives : 1,79 x 0,95 = 1,71 m²



CHAMBRE N° 3 (Côté droit en montant) :

L'occupante des lieux me précise que ces deux filles dorment dans cette chambre, me demandant de ne pas y pénétrer mais me précisant qu'elle est de constitution et dimensions similaires à la première chambre. Elle ajoute que cette chambre n'est pas dotée d'un balcon.

Dimensions approximatives indiquées : $3,02 \times 3,79 = 11,43 \text{ m}^2$

SUPERFICIE APPROXIMATIVE TOTALE HABITABLE : 124,41 m²
(garage non inclus).

Conditions d'occupation du bien :

Ce bien est occupé par Madame ******, locataire, en vertu d'un contrat de bail. Il m'est déclaré verbalement un loyer de 750.00 euros par mois. L'occupante n'a pas été en mesure de me fournir une copie du contrat de bail.

Réseau d'assainissement collectif :

Il m'est confirmé verbalement que ce bien est raccordé au réseau d'assainissement collectif dit "tout à l'égout".

Fin de mes constatations à 11h00.

Telles sont les constatations auxquelles j'ai procédé.

J'ai pris lors de mes constatations, à l'aide d'un appareil photographique numérique, 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.

Coût de l'Acte	
Arrêté du 28 février 2020	
Émoluments HT	221,36€
Sous-Total HT	221,36€
TVA 20,00%	44,27€
Total TTC	265,63€

Le Commissaire de Justice soussigné
Jacques JALIBAT

