

EXPÉDITION

Référence : **38629**

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT DESCRIPTIF

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

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 :

La **SA ORANGE BANK**, société anonyme au capital de 1.246.775.712,00€, inscrite sous le N° 572043800 au registre du commerce de Bobigny, dont le siège social est à (93100) MONTREUIL, 67 Rue Robespierre, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Agissant par son mandataire La Société CLR SERVICING, en vertu du mandat délivré le 19/10/2023,

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, 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 le 10.06.2024 par le Tribunal Judiciaire de PONTOISE, définitif.

Qu'une procédure de saisie immobilière est en cours sur un bien immobilier consistant en un immeuble sis à LA REOLE (33190), 18 Avenue Jean Jaurès, cadastré section AO 674 pour 95 ca, Volume 2.

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 :

Je me suis rendu ce jour à LA REOLE (33190), 18 Avenue Jean Jaurès, à 09h30, où là étant, accompagné de Monsieur VERRIERE Pascale et de Madame EMBERGER Laurence, témoins, et de l'EURL HAFID, serrurier,

J'AI PROCEDE AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Cette immeuble est doté d'un local commercial situé au rez-de-chaussée, surmonté de trois niveaux. Cette immeuble bénéficie d'un accès côté 18 Avenue Jean Jaurès (entrée local commercial - rez-de-chaussée) mais également d'un accès côté 9 Rue Lamar (niveau RDC +1).

Notes préliminaires :

L'ensemble de l'immeuble n'est pas alimenté en électricité. Mes constatations se font donc sous réserve du bon état et du bon fonctionnement des appareils et équipements électriques lors de la remise en électricité du bien.



LOCAL COMMERCIAL REZ-DE-CHAUSSEE :

Je débute mes constatations par le local commercial situé au rez-de-chaussée, dont l'entrée se fait côté n°18 de l'avenue Jean Jaurès.

À noter que l'intégralité de ce local commercial est en mauvais état général. Des traces et marques d'une ancienne inondation sont visibles. Une pellicule de terre séchée recouvre l'intégralité du sol et une partie des murs.

L'accès à ce local se fait par une porte tiercée en bois de facture ancienne, en mauvais état général. Au-dessus, une fenêtre basculante dans un état similaire.

L'intégralité du sol de ce local est recouverte d'une pellicule de terre. Les murs sont peints de couleur blanche, en mauvais état général, partiellement recouverts de traces et marques d'inondation.

Dans le faux plafond sont encastrés des points lumineux. L'ensemble est en mauvais état. Des étés métalliques sont installés dans ce local, soutenant la sous face du plancher supérieur. Cette pièce est dotée d'un ensemble de prises électriques et d'interrupteurs positionnés en saillie sur les murs.

Côté avenue Jean Jaurès, cette pièce est éclairée par deux fenêtres double vantail à encadrement bois, dotées de double vitrage. En extérieur, des paires de volets battants en bois.

Côté rue Lamar est installée une fenêtre de facture ancienne, constituée d'un encadrement en bois et de simple vitrage. En extérieur, des volets bois en très mauvais état général.

Sur le mur côté rue Lamar est installé un ensemble de tableaux électriques avec disjoncteurs général. De multiples câbles électriques longent les murs, reliant cet équipement.

Ce local commercial est doté d'une petite pièce accessible par une porte simple vantail. Dans cette pièce sont installés un évier, un lavabo en céramique de couleur blanche doté d'un robinet mitigeur, ainsi qu'un siège WC et un cumulus de marque THERMOR.

L'intégralité est recouverte d'une épaisse pellicule de terre séchée. Le tout est vétuste, en mauvais état général.

Dimensions approximatives local commercial : 6,10 x 11,88 = 72,47 m²

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



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





Depuis ce local commercial situé au rez-de-chaussée, un escalier permet d'accéder aux autres niveaux et aux parties communes de l'espace habitation. Cet escalier est accessible par une porte porte simple vantail, dotée d'un panneau vitré. Cette porte est en très mauvais état général.

La première section de l'escalier, entre le niveau RDC et RDC +1 est constitué de marches recouvertes d'une pellicule de terre. L'ensemble est en mauvais état général. Les murs sont pour partie habillés de lés de papier peint. Le plafond est peint de couleur blanche. Cet escalier est doté d'un garde-corps à barreau

métallique avec main courante en bois. Dans cet escalier est installé un petit équipement électrique, doté de mini disjoncteurs. L'ensemble est en très mauvais état général, vétuste.

Sur le palier du niveau RDC +1, le sol est constitué d'un parquet en bois de facture ancienne, en mauvais état général. Les murs sont soit habillés de lés de papier peint, soit constitués de dalles en plâtre. Le plafond est peint de couleur blanche. Ces espaces sont en cours de travaux.

Côté 9 Rue Lamar, une porte simple vantail métallique donne sur un palier. Dans le prolongement, des marches permettent de rejoindre la route matérialisant la rue Lamar.

Dimensions approximatives palier RDC +1 : 6,44 x 1,87 = 12,04 m²



APPARTEMENT REZ-DE-CHAUSSEE +1 :

Cet appartement est accessible par une porte simple vantail en PVC de couleur blanche, dotée d'une poignée double bec et dépourvue de cylindre de serrure. Cette porte est encore dotée de son film de protection. En périphérie, les murs ne sont pas finalisés, en cours de travaux. Des câbles électriques longent le couloir d'entrée et alimentent les différents appartements. Ces câbles électriques ne sont pas dissimulés. Cette appartement est rénové.



Dégagement d'entrée :

Le sol est recouvert d'un parquet flottant imitation bois. Les plinthes en périphérie sont en raccord. Les murs sont peints de couleur blanche, ainsi que le plafond.

Cette pièce est équipée :

- d'un petit coffret contenant un tableau électrique avec mini disjoncteurs, l'ensemble de facture récente.
- de deux points lumineux situés au plafond.
- d'un ensemble de prises électriques et interrupteurs.

Dimensions approximatives : 1,95 x 3,10 = 6,04 m²



Séjour - cuisine ouverte :

Le sol est recouvert de parquet flottant, les plinthes en périphérie sont en raccord. Les murs et le plafond sont peints de couleur blanche.

Cette pièce est équipée :

- d'un ensemble de prises électriques et interrupteurs régulièrement fixés au mur.
- d'un radiateur électrique régulièrement fixé au mur.
- d'un ensemble de points lumineux encastrés au plafond de type spot.
- d'un coin cuisine composé d'un plan de travail recouvert d'un revêtement thermoplastique imitation ardoise. Dans ce plan de travail sont encastrés un évier en inox alimenté par un robinet mitigeur, ainsi qu'une plaque de cuisson électrique à quatre foyers. Sous les plaques de cuisson, un four régulièrement encastré. Au-dessus des plaques, une hotte avec fonction éclairage et aspiration. Ce coin cuisine est également équipé de l'ensemble de meubles hauts, placards bas et tiroirs. À l'avant de la cuisine, un comptoir doté d'un plan de travail de constitution similaire au coin cuisine, reposant sur une cloison habillée de carrelage jointoyé. En protection des murs côté coin cuisine, du carrelage jointoyé.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre simple vantail à encadrement en PVC de couleur blanche, dotée de double vitrage. À l'extérieur, une paire de volets battants en bois vétustes, en très mauvais état général.

Cette pièce est accessible par une porte à simple vantail, dotée d'une poignée double bec, de plaques de propreté et d'un loquet de fermeture avec clé.

Dimensions approximatives : 14,92 m²



WC :

Le sol est recouvert de parquet flottant. Les plinthes en périphérie sont en raccord. Les murs sont habillés de carrelage jointoyé. Le plafond est peint de couleur blanche.

Cette pièce est équipée d'un siège WC avec abattant et effet d'eau, ainsi que d'un point lumineux et d'une bouche de VMC encastrée au plafond.

Cette pièce est accessible par une porte simple vantail équipée d'une poignée double bec, de plaques de propreté et d'un loquet de fermeture.

Dimensions approximatives : 0,97 x 1,67 = 1,62 m²



Salle d'eau :

Le sol est recouvert de parquet flottant. Les murs sont habillés de carrelage jointoyé. Le plafond est peint de couleur blanche.

Cette pièce est équipée :

- d'un meuble simple vasque en céramique de couleur blanche, alimenté par un robinet mitigeur. Ce dernier n'est pas régulièrement fixé. Ce meuble a des portes ouvrantes avec étagères. Au-dessus, une glace avec tablettes et bandeaux lumineux, dans lequel sont encastrés deux points lumineux.
- d'un cumulus régulièrement fixé au mur, et sous réserve de son bon état de fonctionnement.

- d'une cabine de douche dotée de parois coulissantes et alimentée par un système de robinetterie. Le receveur est en résine de couleur blanche.
- de deux points lumineux et d'une bouche de VMC encastrés dans le faux plafond.
- d'un sèche-serviette régulièrement fixé au mur.
- d'un ensemble de prises électriques et interrupteurs.
- d'un ensemble d'évacuation et d'un robinet d'arrivée d'eau positionné sur le mur de gauche en entrant.

Cette pièce est accessible par une porte simple vantail en bois, dotée d'une poignée double bec, de plaques de propreté et d'un loquet de fermeture.

Dimensions approximatives : 1,87 x 1,96 = 3,66 m²



Chambre n°1 :

Le sol est recouvert de parquet flottant imitation bois. En périphérie, les plinthes sont en raccord. Les murs et le plafond sont peints.

Cette pièce est équipée de :

- d'un ensemble de prises électriques et interrupteurs régulièrement fixés au mur.
- d'un ensemble de points lumineux encastrés dans le faux plafond.
- d'un radiateur électrique.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre double vantail, à encadrement en PVC de couleur blanche et dotée de double vitrage. En extérieur, un garde-corps métallique ainsi qu'une paire de volets en bois battants.

Cette pièce est également éclairée par une porte-fenêtre double vantail de constitution similaire à la précédente. En extérieur, des volets battants vétustes donnant sur un petit balcon, dont le sol est constitué d'une chape béton. En périphérie extérieure, un garde-corps métallique.

Dimensions approximatives : 3,45 x 3,23 = 11,14 m²





Chambre n° 2 :

Le sol est recouvert de parquet flottant. Les plinthes en périphérie sont en raccord. Les murs et le plafond sont peints.

Cette pièce est équipée d'un ensemble de points lumineux encastrés dans le faux plafond, d'un ensemble de prises électriques et interrupteurs, ainsi que d'un radiateur électrique.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre double vantail en PVC de couleur blanche et dotée de simples vitrages. En extérieur, un garde-corps métallique ainsi qu'une paire de volets en bois.

L'ensemble des volets de cet appartement est en très mauvais état général.

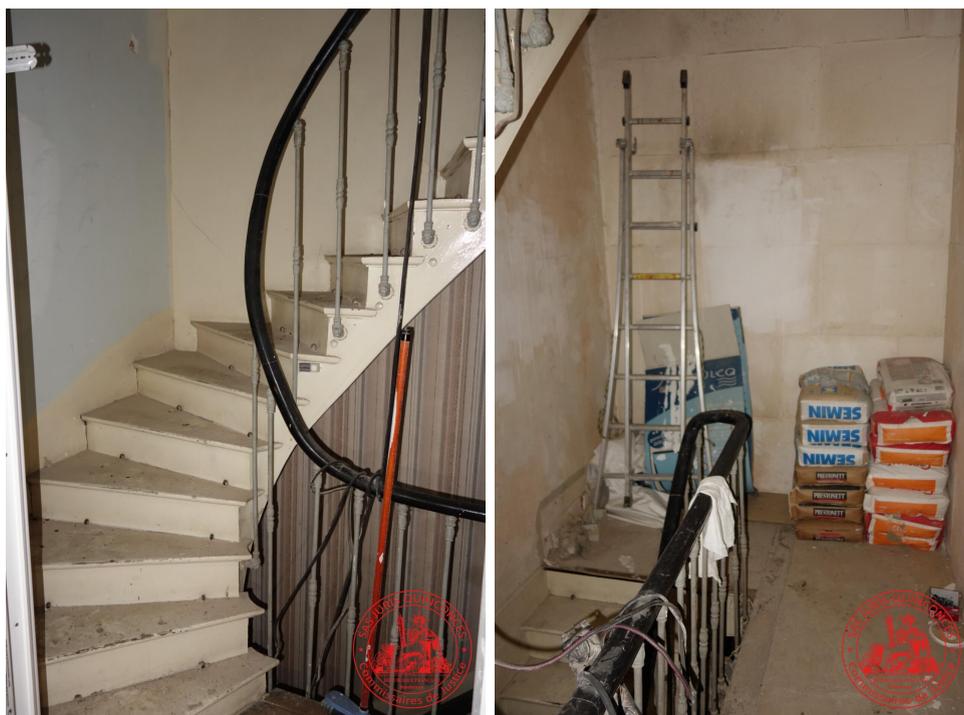
Dimensions approximatives : 10,12 m²

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



L'escalier desservant le niveau RDC +2 de cet immeuble est en bois, de facture ancienne. L'ensemble est en mauvais état général.

Dimensions approximatives palier RDC +2 : 3,94 x 1,96 = 7,72 m²



APPARTEMENT RDC +2 :

L'accès se fait par une porte simple vantail en PVC de couleur blanche, dotée d'une poignée double bec, de plaques de propreté et d'un cylindre de serrure.

Dégagement d'entrée :

Le sol est recouvert d'un parquet flottant imitation bois. Les plinthes en périphérie sont en raccord. Les murs sont peints de couleur blanche, ainsi que le plafond.

Cette pièce est équipée :

- d'un petit coffret contenant un tableau électrique avec mini disjoncteurs, l'ensemble de facture récente.
- de deux points lumineux situés au plafond.
- d'un ensemble de prises électriques et interrupteurs.

Dimensions approximatives : 7,07 m²



Séjour - cuisine ouverte :

Le sol est recouvert de parquet flottant, les plinthes en périphérie sont en raccord. Les murs et le plafond sont peints de couleur blanche.

Cette pièce est équipée :

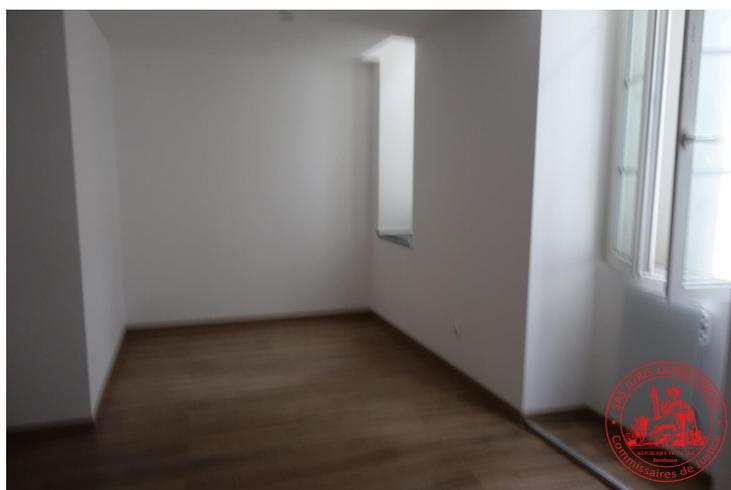
- d'un ensemble de prises électriques et interrupteurs régulièrement fixés au mur.
- d'un radiateur électrique régulièrement fixé au mur.
- d'un ensemble de points lumineux encastrés au plafond de type spot.
- d'un coin cuisine composé d'un plan de travail recouvert d'un revêtement thermoplastique de couleur grise. Dans ce plan de travail sont encastrés un évier en inox alimenté par un robinet mitigeur, ainsi qu'une plaque de cuisson électrique à quatre foyers. Sous les plaques de cuisson, un four régulièrement encastré. Au-dessus des plaques, une hotte avec fonction éclairage et aspiration. Ce coin cuisine est également équipé de l'ensemble de meubles hauts, placards bas et tiroirs. À l'avant de la cuisine, un comptoir doté d'un plan de travail de constitution similaire au coin cuisine, reposant sur une cloison habillée de carrelage jointoyé. En protection des murs côté coin cuisine, du carrelage jointoyé.

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres simple vantail à encadrement en PVC de couleur blanche, dotée de double vitrage. À l'extérieur, une paire de volets battants en bois vétustes, en très mauvais état général.

Cette pièce est accessible par une porte simple vantail, dotée d'une poignée double bec, de plaques de propreté et d'un loquet de fermeture avec clé.

Dimensions approximatives : 27,63 m²

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





WC :

Le sol est recouvert de parquet flottant. Les plinthes en périphérie sont en raccord. Les murs sont habillés de carrelage jointoyé. Le plafond est peint de couleur blanche.

Cette pièce est équipée d'un siège WC avec abattant et effet d'eau, ainsi que d'un point lumineux et d'une bouche de VMC encastrée au plafond.

Cette pièce est accessible par une porte simple vantail équipée d'une poignée double bec, de plaques de propreté et d'un loquet de fermeture.

Dimensions approximatives : 1,02 x 1,52 = 1,55 m²



Salle d'eau :

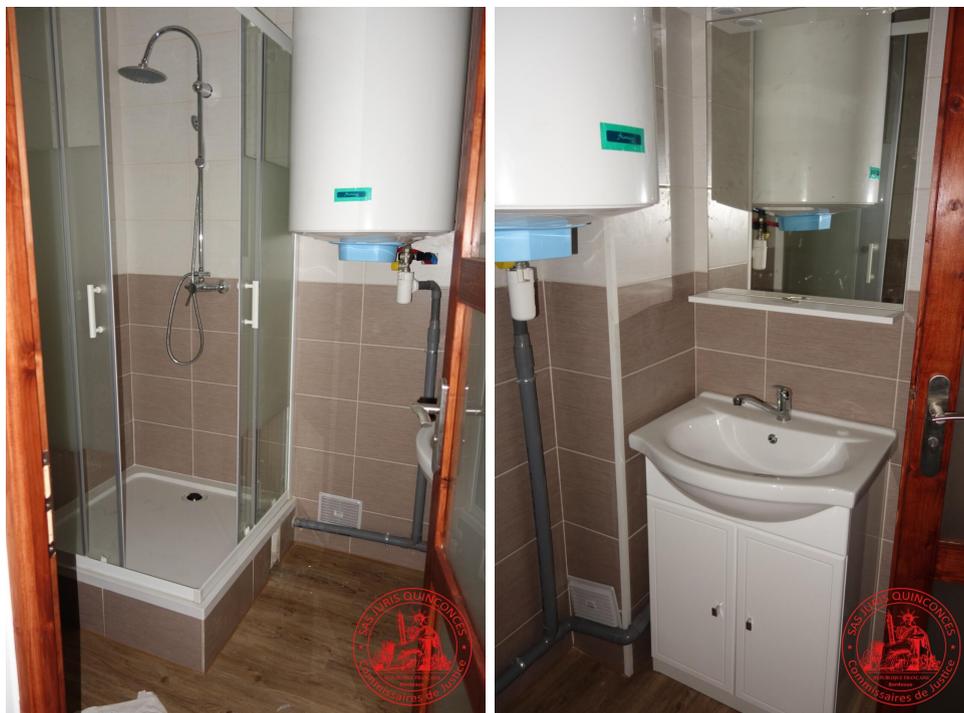
Le sol est recouvert de parquet flottant. Les murs sont habillés de carrelage jointoyé. Le plafond est peint de couleur blanche.

Cette pièce est équipée :

- d'un meuble simple vasque en céramique de couleur blanche, alimenté par un robinet mitigeur. Ce dernier n'est pas régulièrement fixé. Ce meuble a des portes ouvrantes avec étagères. Au-dessus, une glace avec tablettes et bandeaux lumineux, dans lequel sont encastrés deux points lumineux.
- d'un cumulus régulièrement fixé au mur, et sous réserve de son bon état de fonctionnement.
- d'une cabine de douche dotée de parois coulissantes et alimentée par un système de robinetterie. Le receveur est en résine de couleur blanche.
- de deux points lumineux et d'une bouche de VMC encastrés dans le faux plafond.
- d'un sèche-serviette régulièrement fixé au mur.
- d'un ensemble de prises électriques et interrupteurs.

Cette pièce est accessible par une porte simple vantail en bois.

Dimensions approximatives : 1,70 x 1,96 = 3,33 m²



Chambre n°1 :

Le sol est recouvert de parquet flottant imitation bois. En périphérie, les plinthes sont en raccord. Les murs et le plafond sont peints.

Cette pièce est équipée de :

- d'un ensemble de prises électriques et interrupteurs régulièrement fixés au mur.
- d'un ensemble de points lumineux encastrés dans le faux plafond.
- d'un radiateur électrique.

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres double vantail, à encadrement en PVC de couleur blanche et dotées de double vitrage. En extérieur une paire de volets en bois battants.

Dimensions approximatives : 12,83 m²



Chambre n° 2 :

Le sol est recouvert de parquet flottant. Les plinthes en périphérie sont en raccord. Les murs et le plafond sont peints.

Cette pièce est équipée d'un ensemble de points lumineux encastrés dans le faux plafond, d'un ensemble de prises électriques et interrupteurs, ainsi que d'un radiateur électrique.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre double vantail en PVC de couleur blanche et dotée de simples vitrages. En extérieur, un garde-corps métallique ainsi qu'une paire de volets en bois.

L'ensemble des volets de cet appartement est en très mauvais état général.

Dimensions approximatives : 14,74 m²

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



La section de l'escalier permettant d'accéder au niveau RDC +3 de cet immeuble est dans un état similaire à celle précédemment constatée. Cet escalier dessert un étage intégralement en travaux et non finalisé. L'intégralité de ce niveau est ouvert, en cours de travaux, non cloisonné.



NIVEAU RDC +3 :

Le sol est constitué d'un parquet en bois de facture ancienne, recouvert çà et là de pellicule de type colle ou enduit.

Les murs sont en cours de rénovation, soit habillés de vestiges de lames en bois lasuré, soit à l'état brut, soit peints de couleur blanche. Des vestiges de lés de papier peint sont visibles çà et là.

Une partie du plafond a été déposée, laissant apparaître la structure en bois de la charpente, les solives, ainsi que la sous face de la toiture. Une partie du raillage est en cours d'installation. Les plaques d'isolation en sous face de toiture sont visibles.

Sur le mur de face en montant est installée une cheminée hors d'usage, en très mauvais état général.

Cette pièce est éclairée côté avenue Jean Jaurès par trois fenêtres double vantail en PVC de couleur blanche, dotées de double vitrage et petit bois. En extérieur,

des garde-corps métalliques avec main courante en bois, ainsi que des volets battants en bois en très mauvais état général.

Cet étage est éclairé côté rue Lamar par une fenêtre simple vantail, à encadrement en PVC de couleur blanche, dotée de double vitrage. En extérieur, un garde-corps métallique vétuste.

Dans l'alignement et dans l'axe de l'escalier desservant cet étage est installée une fenêtre de toit de type Velux, en mauvais état général, vétuste. Sous cette fenêtre de toit sont installés un lavabo en céramique de couleur blanche ainsi qu'un siège WC non régulièrement positionné. L'ensemble est en cours de dépose.

En partie centrale de cette pièce est également installée une fenêtre de toit de facture ancienne et en mauvais état général.

Contre le mur de face en montant est installée une menuiserie vétuste composée d'un encadrement en bois, de simple vitrage et de deux barreaux métalliques.

Dimensions approximatives : 71,27 m²

SURFACE APPROXIMATIVE TOTALE HABITABLE : 278,68 m²



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



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



EXTERIEUR COTE RUE LAMAR :

L'entrée côté rue Lamar se fait au niveau RDC +1 par une porte en métal, dotée d'une poignée double bec et d'un cylindre de serrure.

En extérieur, un interphone et une sonnette hors d'usage, ainsi qu'un point lumineux vétuste.

L'accès à cette porte se fait par un escalier de facture ancienne en pierre, doté de mains courantes. Le mur d'échiffre de cet escalier est en très mauvais état général, avec des pierres manquantes. Le tout est envahi de végétation.

À cet endroit, une boîte aux lettres est encastrée dans le mur, elle est en très mauvais état général.



CONDITIONS D'OCCUPATION :

Ce logement est inhabité.

RESEAU D'ASSAINISSEMENT :

Cet immeuble est raccordé au réseau d'assainissement collectif.

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 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.

Coût de l'Acte Arrêté du 28 février 2020	
Émoluments HT	296,51€
Sous-Total HT	296,51€
TVA 20,00%	59,30€
Total TTC	355,81€

Le Commissaire de Justice soussigné
Jacques JALIBAT

