

119 Avenue du Général Leclerc
33200 Bordeaux

☎ : 0556442206

☎ : 0556791162

✉ : lenoir.tostain@huissier-justice.fr

Site web : <http://www.scp-lenoir.fr/>

CDC AQUITAINE ET GIRONDE
IBAN N°: FR 80 40031 00001 0000310349K 08

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

COPIE

COÛT DE L'ACTE	
Décret n°2016-230 du 26 février 2016 Arrêté du 28 février 2024 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice	
Emolument (Art R444-3 C. Com)	221,36
Frais de déplacement (Art A444-48)	9,40
Total HT	230,76
TVA (20,00 %)	46,15
Total TTC	276,91
Acte dispensé de la taxe	



Références : 45516
PVSIMDESC

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

LE : MERCREDI NEUF JUILLET DEUX MILLE VINGT CINQ

A LA DEMANDE DE :

SDC PALMER, représenté par son Syndic C.RIVIERE, SAS inscrite au RCS de BORDEAUX sous le numéro 431 934 876, dont le siège social est situé 3 Avenue Abadie 33100 BORDEAUX, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

EN VERTU :

-D'une ordonnance d'injonction de payer rendue par le Tribunal Judiciaire de Bordeaux le 15 Novembre 2023, signifiée le 18 décembre 2023.

-D'un PV d'Assemblée Générale en date du 25 juin 2024.

-D'un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 10 juin 2025, resté infructueux.

Je, Commissaire de Justice associé au sein de la Société Civile Professionnelle Sébastien LENOIR & François TOSTAIN, titulaire d'un office de Commissaire de Justice à la résidence de Bordeaux, 119 Avenue du Général Leclerc, l'un d'eux soussigné,

Conformément aux dispositions de l'article L322-2 et des articles R322-1 à R322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution :

Certifions nous être transporté ce jour Square Pierre Béziat 33150 Cenon, résidence Parc Palmer, bâtiment n°15, appartement n° 224.

A l'effet de procéder à la description exacte détaillée des biens et droits immobiliers appartenant à la SCI MAGUIMO, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le N°840593867, dont le siège social est situé 11, rue du Docteur Schweitzer 33150 Cenon

Dont le requérant poursuit la saisie et la vente suite à la signification d'un commandement de payer valant saisie en date du 10 Juin 2025.

En l'absence des occupants de l'appartement, et en présence des deux témoins requis par la loi ainsi que du serrurier, j'ai constaté ce qui suit :

INFORMATIONS DIVERSES

Le logement 224 se trouve au 1^{er} étage, porte de droite, du bâtiment n°15 (Bâtiment à 4 étages).

Absence d'ascenseur dans le bâtiment. Absence de cave.

Les parties communes sont en état d'usage.

Bâtiment équipé d'un interphone collectif, la porte d'entrée fonctionne avec vigik.

Dans le hall d'entrée, présence des boîtes aux lettres et d'un cellier permettant aux résidents de pouvoir garer vélos et poussettes.

Chauffage collectif, au sol.

Un grand parking se trouve au pied du bâtiment.

Conditions d'occupation : Le logement n°224 est actuellement occupé par trois locataires, sans enfant.

Trois baux sont en cours.

Le loyer pour chaque locataire est de 400 Euros charges comprises

DESIGNATION DES BIENS OU DROITS SAISIS

Immeuble sis à CENON (33150), Résidence Parc Palmer II et Palmer IV, rue du Docteur Schweitzer , cadastré section AB numéro 178 pour 2ha 58a 41ca, AB numéro 179 pour 4a 67ca, AB numéro 181 pour 4a 06ca, AB numéro 184 pour 8a 34ca, AB numéro 185 pour 14a 44ca, AB numéro 187 pour 2a 71ca, AB numéro 189 pour 3a 79ca, AB numéro 190 pour 7a 18ca et notamment les lots:

- 224 et les 353/100.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
- 956 et les 10/100.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Bâtiment n°15 dans lequel se trouve le logement n°224 :



Façade Sud (Façade avant du bâtiment n°15)

Logement n°224

Parties communes (Hall et cage d'escalier) :



LOGEMENT N°224

Hall d'entrée

Porte d'entrée en état d'usage, s'ouvre et ferme correctement, la serrure fonctionne. Un verrou en applique.

Sol, parquet stratifié en état d'usage.

Les murs sont tapissés. Tapisserie en bon état général.

Plafond, dalles (Polystyrène) en état d'usage.



Cuisine

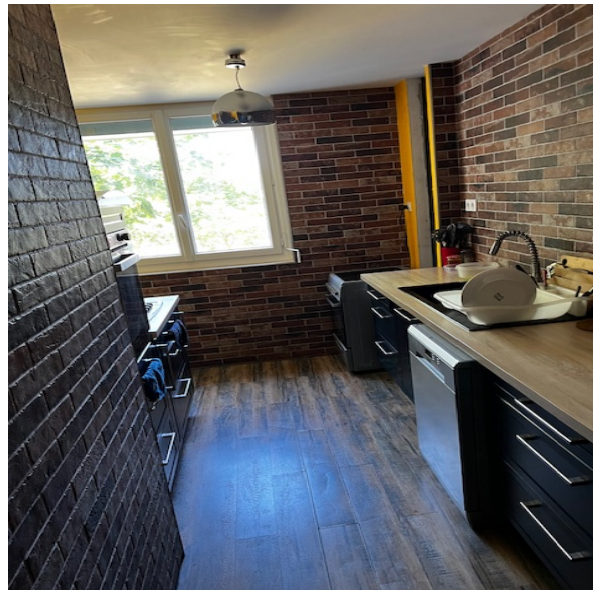
Sol, parquet stratifié en état d'usage.

Sur les murs, présence de parements (imitation brique) en bon état général.

Plafond peint, en état d'usage. Une suspension.

Une cuisine équipée notamment de rangements bas, d'un plan de travail, d'un évier, l'ensemble est en état d'usage.

Une fenêtre en PVC, deux vantaux, double vitrage, ouvrant sur l'arrière (Côté Nord).



Cellier attenant à la cuisine

Sol carrelé, bon état, propre.

Les murs sont en partie recouverts de carreaux de faïence en bon état.

Le reste des murs est brut.

Le plafond est recouvert de dalles de polystyrène en état d'usage. L'éclairage fonctionne.

Une fenêtre en PVC, simple vantail, double vitrage, ouvrant sur l'arrière (Côté Nord).



Séjour

Porte de communication avec tierce, semi vitrée, état d'usage, fonctionne.

Sol parquet stratifié, en état d'usage.

Les murs sont entoilés et peints, peinture murale en bon état, propre.

Plafond peint en blanc, propre. Une suspension.

Une baie vitrée coulissante, deux vantaux, double vitrage, ouvrant sur le balcon (côté Sud).



Balcon côté parking (Côté Sud)

Accessible depuis le séjour, la chambre n°1, et la chambre n°2.

Balcon propre, bon état général.

Garde-corps en bon état.



Chambre n°1, côté Sud, mitoyenne avec le salon

Porte de communication en état d'usage, fonctionne.

Sol, parquet stratifié en état d'usage.

Les murs sont entoilés et peints. La peinture murale est en bon état et propre.

Plafond peint en blanc, propre. L'éclairage fonctionne.

Une baie vitrée, deux vantaux, double vitrage, ouvrant sur le balcon.



Chambre n°2, côté Sud, face à la cuisine

Porte de communication en état d'usage, fonctionne.

Sol, revêtement plastique en état d'usage.

Les murs sont tapissés, la tapisserie est en bon état général.

Plafond, dalles de polystyrène, bon état, propres.

L'éclairage fonctionne.

Une baie vitrée, deux vantaux, double vitrage, ouvrant sur le balcon, en bon état, fonctionne.



Chambre n°3, côté Sud, mitoyenne avec la chambre n°2

Porte de communication en état d'usage, fonctionne.

Sol parquet stratifié en état d'usage.

Les murs sont tapissés. La tapisserie murale en mauvais état, présentant des traces de moisissure à divers endroits.

Au plafond, les dalles de polystyrène sont en bon état général, et propres.

Un placard mural équipé d'une porte battante.

Une fenêtre en PVC, deux vantaux, double vitrage, store manuel.



Salle de bains

Sol, dalles de plastique, état d'usage.

Les murs sont en partie recouverts de carreaux de faïence en bon état.

Au-dessus de la faïence, la tapisserie murale est ancienne présentant des traces de moisissure.

Plafond recouvert de lames en PVC, en état d'usage.

Equipements :

Une baignoire rectangulaire, ancienne, équipée d'un robinet mitigeur, flexible, douchette.

Robinetterie ancienne.

Une VMC murale, au-dessus de la baignoire.

Double vasque avec robinets mitigeurs, état d'usage.
Un miroir, un placard sous vasque.



Couloir de distribution

Sol, parquet stratifié en état d'usage.

Les murs sont tapissés. La tapisserie murale est en état d'usage. Quelques traces d'humidité sur le mur côté salle de bains. Il manque des plinthes.

Au plafond, les dalles de polystyrène sont en état d'usage, et propres.

L'éclairage fonctionne.



WC

Porte de communication en état d'usage, fonctionne.

Sol, parquet stratifié en état d'usage.

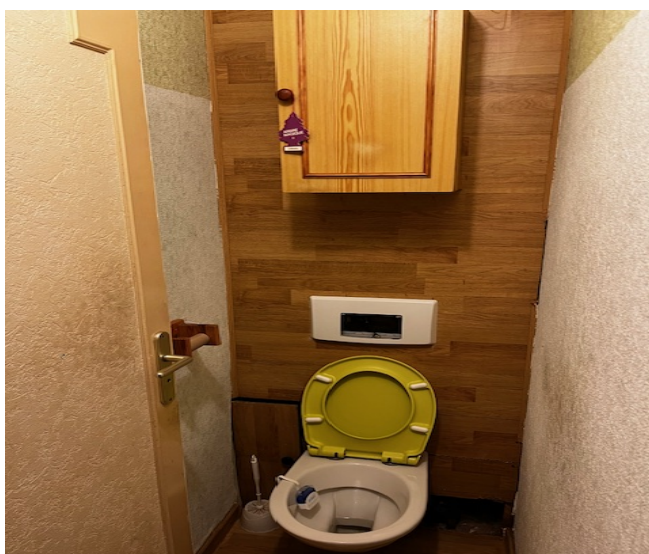
Les murs sont tapissés. La tapisserie murale est propre.

Plafond, lambris, bon état.

WC avec cuvette suspendue, double abattant et chasse, en état d'usage.

Le bouton de la chasse est retiré.

Un placard fixé au mur, au-dessus de la cuvette.



Chambre n°4, côté Nord, mitoyenne avec la cuisine

La porte de cette chambre est fermée à clé.

Le serrurier nous déclare que l'ouverture nécessite de casser intégralement la serrure.

Par la serrure, nous constatons que cette chambre semble identique aux autres.

Superficie

(Relevé approximatif)

Cuisine	9.20 m ²
Hall d'entrée	4.65 m ²
Cellier	5.40 m ²
Séjour	17 m ²
Balcon	9 m ²
Chambre1 côté Sud (mitoyenne avec le salon)	12.80 m ²
Chambre 2 côté Sud (face à la cuisine)	9.45 m ²
Chambre 3 côté Sud	10.55 m ²
Salle de bains	3.95 m ²
Couloir de distribution	3.50 m ²
WC	1.10 m ²
Chambre 4 (fermée à clé)	Probabilité 10.50 m ²

Mes opérations étant terminées, je me suis retiré. Les photographies des lieux sont intégrées au présent procès-verbal.

Et de ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

En vertu des dispositions de l'article A444-18 de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice, il est indiqué que la prestation objet du présent acte a débuté le 09/07/2025 9 juillet 2025, à 13 heures 00 pour se terminer le 9 juillet 2025, à 13 heures 50, pour une durée de 00 H 50.

François TOSTAIN

