

LBL - Huissiers de Justice
Société titulaire d'Offices d'Huissiers de Justice
9 avenue du 8 mai 1945
33420 BRANNE
Tél: 05.57.84.50.27



PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

LBL - Huissiers de Justice
Société titulaire d'Offices d'Huissiers de Justice
9 avenue du 8 mai 1945
33420 BRANNE
Tél: 05.57.84.50.27

EXPEDITION

Référence : 400081_14

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION D'IMMEUBLE

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE QUINZE NOVEMBRE

À LA REQUÊTE DE

La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES, dont le siège social est sis 1 Parvis Corto Maltèse à 33000 BORDEAUX, banque coopérative régie par les articles L 512-85 et suivants du Code Monétaire et financier, société anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de surveillance, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 353 821 028 - intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'Orias sous le numéro 07 004 055, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,.

Agissant en vertu de :

L'article L322-2, R322-1 et R322-2 du code des Procédures Civiles d'exécution.

Et d'un commandement de payer valant saisie signifié par acte de mon ministère le 27 octobre 2022 à la [REDACTED]

Déférant à cette requête,

Je, Gaëlle LAMOURET-BAZALGETTE, Huissier de Justice associée membre de la société LBL, SARL titulaire d'offices d'Huissiers de justice à Bordeaux et Branne (Gironde), nommée au sein de l'office de Branne, compétente sur le ressort de la Cour d'Appel de Bordeaux, soussignée,

Certifie m'être transportée ce jour 15 novembre 2022 à 14 heures 30 où, en présence de Monsieur YAPI Djanin Cesard ainsi déclaré, gérant de la [REDACTED] saisie, j'ai constaté ce qui suit :

DEROULEMENT DES OPERATIONS

Les opérations se sont déroulées en présence de Monsieur YAPI Djanin Cesard, gérant de la société saisie, lequel déclare être occupant à usage d'habitation de l'ensemble immobilier.

Les opérations se sont également déroulées en présence de Monsieur Jean-Pascal VERDIER, diagnostiqueur mandaté afin d'établir les diagnostics nécessaires à la vente de l'ensemble immobilier.

Le requis ne m'autorise pas à prendre sur place des clichés photographiques de l'intérieur de l'habitation. J'annexe des clichés de l'extérieur.

ENVIRONNEMENT / COMPOSITION ET OCCUPATION

L'immeuble saisi se trouve sur la commune de Val de Virvée, commune du département de la Gironde, région Nouvelle Aquitaine, qui recense 3621 habitants (recensement 2019).

La commune est distante d'environ 30 kilomètre de Bordeaux et 5 kilomètres de Saint André de Cubzac.

L'ensemble immobilier saisi est situé au 20 chemin de Nodin, et est cadastré section AH numéros 333, 466 et 467 pour une contenance totale de 7 ares et 79 centiares.

Il se constitue d'un terrain d'un seul tenant, clôturé, sur lequel est édifié une maison à usage d'habitation à un étage sur la partie d'origine, et de plain-pied pour la partie pierre agrandie sur un côté droit.

La composition de la maison est la suivante : deux entrées, un séjour, une cuisine, quatre chambres, un bureau, une salle d'eau, une salle de bains, deux toilettes individuels et une chaufferie.

Monsieur YAPI m'indique :

- Que l'ensemble immobilier est occupé par lui-même ainsi que par sa compagne et leurs deux enfants à usage d'habitation principale. Il me précise qu'aucun contrat de bail n'a été conclu entre la [REDACTED] et eux-mêmes et qu'aucun loyer n'est convenu ni réglé.
- Que la maison d'origine aurait été construite vers 1920, qu'elle était habitée avant l'acquisition en 2017. Que l'ensemble a été acquis pour 190 000 €
- Que la maison d'origine a fait l'objet de travaux de rénovation avant 2017 par les anciens propriétaires. Qu'après l'acquisition, la requise a engagé des travaux d'agrandissement sur

le coté droit de l'immeuble.

- Que l'immeuble n'est pas raccordé au tout à l'égout. L'assainissement serait assuré par une micro station. Il ne m'est pas produit de justificatif.
- Que le montant de la taxe foncière s'élève à 1300 €.
- Que l'ensemble fait l'objet d'une assurance multirisque habitation.
- L'immeuble dispose d'une cheminée, dont le dernier ramonage a été effectué courant été 2021.
- Le chauffage est assuré par une chaudière à fioul pour la partie d'origine et des radiateurs électriques pour la partie agrandissement.
- Qu'aucun problème ou contentieux n'est à signaler ou déplorer avec le voisinage
- Qu'aucun problème n'est à signaler concernant l'immeuble à l'exception d'une infiltration et reprise à faire au niveau d'une chambre de l'étage au niveau du conduit de cheminée.

DESCRIPTION

INTERIEUR

Surface : 194,20 m².

REZ DE CHAUSSEE

ENTREE

Porte bois vitrée simple vitrage.

Faux plafond avec spots encastrés

Murs pour partie en pierre de taille et pour autre partie peints en bon état général

Sol carrelé en bon état général

SEJOUR

Porte à petits carreaux, encadrement bois

Plafond pour partie peint et autre partie en sous-face de plancher avec de la moquette entre les poutre et poutres apparentes.

Murs en pierre de taille restaurés en bon état général. Un pan de mur avec sous-bassement peint à la peinture écaillée. En partie supérieure, le mur est recouvert de toile de verre peinte.

Sol constitué de tommettes en état d'usage, anciennes.

Une cheminée avec manteau pierre.

Trois fenêtres encadrement bois à simples vitrages et une porte.

Radiateur en fonte

CUISINE

Porte communicante avec le séjour en bois avec petits carreaux

Un passe plat ouvert sans fermeture donnant sur le séjour.

La pièce est en deux parties : une partie cuisine à proprement parlé et une deuxième partie coin repas.

Coin cuisine

Un ensemble de meubles cuisine équipée en bon état général avec portes, tiroirs, table de cuisson gaz, hotte aspirante de marque ELIKA fixée, un emplacement pour four, un emplacement pour micro-onde et un réfrigérateur -congélateur intégré.

Un îlot central fixé en deux parties, avec une partie rangement en partie inférieure.

La cuisine équipée est composée de : six tiroirs bas, un lave-vaisselle intégré, quatre porte basses, trois portes hautes, un évier un bac avec une partie égouttoir et robinetterie à mitigeur.

Une fenêtre.

Coin repas

Le plafond est en deux parties inclinées avec une poutre centrale.

Une fenêtre à deux vantaux coulissants, double vitrage, encadrement aluminium.

Une baie vitrée à trois pans, encadrement aluminium.

Carrelage du sol en bon état général.

Murs pour partie en pierre de taille et pour autre partie peint en bon état général.

Un radiateur électrique

Trois points lumineux en suspension

DEGAGEMENT /ENTREE 2

Elle communique sur la partie coin repas de la cuisine.

Le plafond est dans le prolongement de la partie repas.

Une porte donnant sur l'extérieur avec encadrement aluminium et double vitrage.

Sol carrelage en bon état général.

Un emplacement de placard avec rideaux.

Un radiateur électrique

CHAMBRE 1

Plafond en pentes inclinées avec poutres apparentes.

Murs pour partie en pierre de taille et pour autre partie peints, le tout en bon état.

Une fenêtre un ventail encadrement aluminium et double vitrage en bon état général.

Deux pans vitrés fixes encadrement aluminium double vitrage en bon état.

Placards avec trois portes coulissantes et une partie miroir central.

Un radiateur en fonte

SALLE D'EAU ATTENANTE

Faux plafond peint en bon état général, trois spots led encastrés au plafond.

Murs recouverts de faïence.

Douche à l'italienne avec robinetterie à mitigeur, flexible douchette, barre de fixation,

Une grille de VMC.

Un meuble lavabo fixé avec deux tiroirs en partie inférieure et robinetterie à mitigeur.

Un miroir fixé au mur.

Sol carrelé en bon état.

TOILETTE ATTENANT

Le toilette dispose de deux portes d'accès : l'une depuis la salle d'eau, l'autre depuis l'entrée.

Faux plafond peint avec un spot encastré en bon état.

Les murs sont pour partie en moellons non jointés et pour autre partie peints, le tout en bon état général.

Un toilette fixé sur bâti support.

Sol carrelé en bon état.

ETAGE

Cage d'escalier en bois avec une rampe garde de corps en bon état général.

Murs en pierre de taille en bon état général. Un pan de mur est recouvert de moquette.

Plafond recouvert de moquette.

CHAMBRE 2

Plafond peint présentant des taches sur un côté.

Murs recouverts de papier peint.

Sol couvert de jonc de mer.

Deux fenêtres à encadrement bois et simple vitrage.

Porte bois.

Un radiateur en fonte

CHAMBRE 3

Plafond peint avec moulures et rosace centrale en bon état général.

Murs recouverts d'enduit en bon état général.

Moquette au sol.

Deux fenêtres encadrement bois simple vitrage.

Porte bois.

Un radiateur en fonte.

BUREAU

Plafond peint avec une fissure réparée en partie centrale.

Murs peints en bon état général.

Sol recouvert de linoléum gondolé, mal posé.

Porte bois.

Un radiateur en fonte.

DEGAGEMENT / PALLIER

Plafond peint en état d'usage, des dégradations aux angles.

Murs recouverts de papier peint en état d'usage.

Sol recouvert de linoléum.

CHAMBRE 4

Plafond incliné peint.

Les murs sont recouverts de papier peint en bon état général. Un mur est en pierre de taille.

Deux fenêtres encadrement bois et simple vitrage.

Sol recouvert de parquet flottant.

Porte en bois en bon état général.

Deux radiateurs en fonte

TOILETTES

Murs et plafond peints en état d'usage.

Sol recouvert de parquet flottant.

Une cuvette de toilette.

SALLE DE BAINS

Une porte bois.

Plafond peint en état d'usage.

Murs pour partie en pierre de taille et pour autre partie peints avec une partie en crédence carrelée côté baignoire.

Sol parquet.

Radiateur de chauffage central.

Un plan avec deux vasques et robinetterie mitigeur fixé au mur.

Partie sous vasque dissimulée par des plaques d'aggloméré.

Une baignoire d'aspect ancien et entartrée avec robinetterie mitigeur, flexible et douchette. Un pare-goutte en verre.

Une fenêtre encadrement bois, simple vitrage.

Un radiateur en fonte

Un point lumineux en plafonnier

CHAUFFERIE

Elle est accessible par l'extérieur coté arrière.

Une porte en bois.

Plafond en surface de couverture.

Murs bruts.

Une fenêtre.

Sol carrelé.

Un chauffe eau de marque THERMOR , une chaudière fioul.

EXTERIEUR

La parcelle est clôturée de grillage sur poteaux métalliques et sur la partie avant sur poteaux ciment

Un appentis façade arrière avec sol carrelé. Une terrasse en pavés face à celle-ci. Deux cuves à fioul.

La partie ancienne de la maison est équipée de volets bois peints en bon état.

Arrivée sur place en vue des opérations de description : 14 heures 25

Fin des opérations de description : 16 heures 10.

PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 12



Photo 13



Photo 14



Photo 15



Photo 16

ANNEXES

- Dossier de diagnostics techniques en vue de la vente établi par le Cabinet Verdier.

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

G. LAMOURET-BAZALGETTE



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and flourishes, positioned to the right of the stamp.

COUT :

Emolument Art.A444-28	219.16
Frais de Déplacement Art.A444-48	7.67
Vacation A444-18/A444-29.....	148.80

Total Hors Taxe	375.63
T.V.A 20%	75.13

TOTAL TTC	450.76
------------------	---------------