



# PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

## **LBL - COMMISSAIRES DE JUSTICE**

Société titulaire d'Offices de Commissaires de Justice

9 avenue du 8 Mai 1945

33420 BRANNE

Tél : 05 57 84 50 27

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

EXPEDITION

Référence : 1785

## **PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION D'IMMEUBLE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE TRENTE DECEMBRE**

### **À LA REQUÊTE DE**

La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES, 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, au capital social de 1 074 625 500,00 euros - Siège social : 1, parvis Corto Maltese - CS 31271 - 33076 Bordeaux cedex – RCS Bordeaux n°353 821 028 – Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 004 055 - Titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » n° CPI 3301 2018 000 035 592 délivrée par la CCI Bordeaux-Gironde, garantie par la CEGI 16, rue Hoche – Tour Kupka B – 92919 Paris La Défense cedex, prise en la personne 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 26 novembre 2024 à la 

**Déférant à cette requête,**

**Je, Gaëlle LAMOURET-BAZALGETTE, Commissaire de Justice associée membre de la société LBL, SARL titulaire d'offices de Commissaires 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 30 décembre 2024 à 09 heures 30 au 31 rue abbé Bellemer à 33390 Blaye, et avoir procédé aux opérations de description suivantes :

## DEROULEMENT DES OPERATIONS

---

Les opérations se sont déroulées partiellement en présence de Monsieur BODIN Jean-Luc, gérant de la société saisie, lequel déclare que l'ensemble saisi est totalement inoccupé.

Celui-ci est présent au début des opérations et s'absente ensuite. Il me remet les clés contre restitution à l'issue.

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 gérant de la requise m'indique que la cour et le dégagement permettant l'accès à l'immeuble constituent une servitude de passage au bénéfice du propriétaire d'une maison située en fond de cour.

## ENVIRONNEMENT / COMPOSITION ET OCCUPATION

---

L'immeuble saisi se trouve sur la commune de Blaye, commune du département de la Gironde, région Nouvelle Aquitaine, qui recense 5137 habitants (recensement 2022).

La commune est distante d'environ 50 kilomètres de Bordeaux.

L'ensemble immobilier saisi est situé au 31 rue de l'Abbé Bellemer, et correspond aux lots 3, lot 4, lot5 , lot 6, lot 7, lot 8, lot 9 et lot12 d'un ensemble immobilier en copropriété cadastré section AM numéro 293 pour une contenance totale de 2 ares et 42 centiares.

Les lots 7, 8 et 9 sont indissociables constituant un triplex dont les travaux d'aménagement ne sont pas achevés.

L'ensemble saisi est accessible depuis la voie publique par une porte donnant accès à un couloir en partie commune, lequel débouche sur une cour en partie commune.

L'ensemble saisi a fait l'objet de travaux non achevés visant à modifier les contenances et composition de chacun des lots.

L'ensemble des lots saisis est actuellement inoccupé.

Les lots sont équipés de travaux électriques non achevés. Les arrivées d'eau sont effectuées à

l'entrée des lots mais ne sont pas raccordées.

Le représentant de la requise m'indique que l'immeuble est raccordé au tout à l'égout, mais le raccordement des lots saisis n'est pas effectué.

Le gérant de la requise m'indique que le syndic de copropriété est l'agence ARROW IMMOBILIER a Pugnac 490 rue de l'hôtel de ville.

## DESCRIPTION

---

### LOT 7 / REZ-DE-CHAUSSÉE

---

*Photos 1 à 13.*

Surface : 12 m2.

Il s'agit d'une pièce de type garage avec une porte en bois donnant sur la rue en mauvais état, une serrure et un verrou. Une planche de bois délimite la dalle en rehausse par rapport au sol de la rue.

Le plafond en plâtre est en mauvais état, dégradé, avec poutres recouvertes de plâtre, dégradées.

Les murs sont bruts, non restaurés. Je constate la présence d'une ouverture murée en parpaings.

Le sol est constitué d'une dalle brute.

La pièce est encombrée de gravats et de divers matériaux.

Un tableau électrique avec compteur non fonctionnel.

L'arrivée d'eau pour le lot numéro se trouve dans l'angle côté rue.

*Le gérant de la requise m'indique qu'il prévoyait de faire communiquer les pièces situées au-dessus du garage en R+1 et R+2 pour en faire un appartement.*

### LOT 12

---

*Photos 27 à 33.*

Surface : 20 m2 environ.

Le lot 12 est en cave.

L'escalier d'accès se trouve au niveau du palier rez-de-chaussée des parties communes, accessible depuis la cour.

L'escalier est en pierre.

Il s'agit d'une cave voûtée en pierres et moellons.

A l'intérieur se trouve un coffrage en béton qui est désigné comme étant l'ancienne fosse septique.

Contre une paroi se trouve un conduit circulaire en partie inférieure et correspondant semble-t-il à un puits.

Le sol est brut.

---

### LOT 3

---

*Photos 34 à 46.*

Surface : 35 m<sup>2</sup>.

Le lot 3 débute au niveau du palier rez-de-chaussée des parties communes, accessible depuis la cour.

Des travaux de rénovation et aménagement ont été débutés mais ne sont pas achevés.

Un tableau électrique non achevé se trouve à l'entrée du local avec les gaines et câbles qui en sortent. Le gérant de la rehouse m'indique que le Consuel n'est pas passé.

#### **ENTRÉE/CUISINE**

L'entrée du lot est constituée d'un cloisonnement donnant sur les parties communes au rez-de-chaussée. Une porte en PVC avec une partie vitrée en partie supérieure, en état d'usage, sale.

Une fenêtre à un vantail, encadrement en PVC, à double vitrage, donnant sur le palier rez de chaussée.

Le plafond et les murs sont recouverts de BA13 non fini, non jointé, non poncé.

Des réservations sortent des murs pour l'électricité et l'eau.

Le sol est constitué de carrelage ancien, défraîchi avec des dégradations.

#### **SALLE D'EAU**

Porte isoplane sans poignée.

Le plafond et les murs sont recouverts de BA13 hydrofuge au niveau des murs, non achevé, non jointé, non poncé. Des réservations sortent des murs.

Un cloisonnement effectué avec un cumulus à l'intérieur.

Le sol est en ciment brut, non fini.

### **SÉJOUR**

Porte isoplane sans poignée.

Le plafond et les murs sont constitués de plaques de BA13 non finies, non jointées.

Une fenêtre à deux vantaux, encadrement en PVC, à double vitrage, sale.

Le sol est en ciment brut, non fini.

Des réservations sortent des murs.

### **CHAMBRE ATTENANTE**

Cette pièce ouvre sur le salon par une baie-vitrée translucide. Cette pièce ne dispose d'aucun point de jour ni ouverture directe sur l'extérieur.

Le plafond est recouvert de BA13 non fini, non jointé.

Les murs sont constitués pour partie de moellons et pour autre partie plaqués de BA13 non fini, non jointé.

Le sol est en ciment brut non fini.

---

## **LOT 4**

---

[Photos 47 à 56.](#)

Surface : 53 m2.

Ce lot se trouve au premier étage sur gauche.

### **ENTREE/DEGAGEMENT SUR DROITE**

Porte d'entrée en PVC avec un pan vitré en partie supérieure.

La cloison donnant sur la cage d'escalier n'est pas achevée. Une ouverture sous la partie inférieure

au plancher de l'étage au-dessus est visible.

Une pièce entrée non rénovée. Les poutres avec la sous face des planches d'aggloméré du plancher supérieur sont visibles au plafond.

Les murs sont bruts avec une partie en faïence murale et le reste en état d'origine : pour partie en pierre et pour partie en plâtre défraîchi.

Un recoin attenant avec une fenêtre ancienne donnant sur la cour commune à deux vantaux mobiles et deux vantaux fixes.

Les murs sont recouverts de papier peint ancien, défraîchi, et pour partie d'un cloisonnement avec l'isolant visible donnant sur la cage d'escalier.

Sur le recoin où se trouve la fenêtre, le plancher ancien est en mauvais état. Sur la partie entrée, le sol est constitué de planches d'aggloméré.

### **PIÈCE ATTENANTE TYPE SÉJOUR**

Deux fenêtres à deux vantaux, encadrement en bois, à simple vitrage.

Plafond en état d'origine, dégradé, avec le revêtement qui se détache.

Les murs sont bruts, non rénovés. Des traces d'humidité.

Le plancher du sol est ancien, en mauvais état.

Une zone correspondant à une ancienne cheminée est visible. La cheminée a été déposée.

Un tableau électrique non branché est en place avec disjoncteur à l'entrée du logement.

---

## **LOT 8**

*Photos 57 à 65.*

Surface : 24 m<sup>2</sup>.

Celui-ci se trouve être le premier étage côté rue en partie supérieure du garage. Il est actuellement accessible depuis la dernière pièce du lot 4.

### **PIECE PRINCIPALE**

L'ouverture sur le lot 4 ne dispose pas de porte.

Deux fenêtres encadrement en bois à simple vitrage donnant côté rue.

Le plafond est en état d'origine, peint, avec une trace de dégât des eaux sur deux zones.

Les murs sont recouverts de papier peint défraîchi avec des fissures visibles.

Le parquet du sol est ancien et en mauvais état.

Une cheminée en place avec manteau en marbre.

### **TOILETTES ATTENANTS**

Porte peinte, en état d'usage.

Plafond peint, en état d'usage.

Les murs sont recouverts de papier peint ancien.

Le sol est recouvert d'un revêtement en PVC hors d'usage.

Un lavabo à col de cygne avec robinetterie à mitigeur. Revêtement en PVC en crédence devant le lavabo à col de cygne.

Un toilette avec lunette et abattant.

---

## **LOT 5**

---

### **Photos 75 à 85.**

Surface : 53 m2.

Ce lot se trouve au deuxième étage sur gauche.

Il s'agit d'un local en cours d'aménagement ou à aménager.

### **CUISINE / ENTRÉE**

Porte en PVC avec pan vitré opaque en partie supérieure.

Plafond en lattes en sous face de charpente en mauvais état avec des traces d'infiltrations.

Les murs sont bruts, en pierres et enduit.

Une cheminée dégradée au niveau du conduit et déposée en partie basse.

Une fenêtre à deux vantaux, encadrement en bois à double vitrage donnant côté cour. Une ouverture se trouve sur le mur à gauche de la fenêtre. Cette ouverture ne dispose pas de fenêtre.

Le sol est recouvert de plaques contreplaqué.

### **PIÈCE ATTENANTE**

Elle communique sans porte avec la pièce précédente.

Plafond en lattes en sous face de charpente en mauvais état avec des traces d'infiltrations.

Les murs sont bruts, en pierres et enduit.

Un conduit de cheminée déposé, ouvert avec vue sur l'appartement en-dessous.

Sol non posé. Des plaques de contreplaqué sont posées par endroits sur les poutres.

Deux fenêtres à un vantail, anciennes, non hermétiques avec vitrage cassé.

---

### **LOT 9**

*Photos 73 à 74.*

Surface : 24 m<sup>2</sup>.

Ce lot se trouve au deuxième étage, à l'aplomb du garage. Il est accessible depuis la dernière pièce du lot 5, sans porte.

Il se constitue d'une seule pièce.

Plafond en lattes en sous face de charpente en mauvais état avec des traces d'infiltrations.

Une fenêtre de toit.

Deux ouvertures donnant côté rue avec chacune un volet ancien, sans fenêtres.

Les murs sont bruts, en pierres et enduit.

Le sol est constitué de plancher ancien en mauvais état.

---

### **LOT 6**

*Photos 86 à 106.*

Superficie privative : 51,7 m<sup>2</sup>.

Il est accessible depuis le deuxième étage, à droite.

Il s'agit d'un appartement rénové. Le gérant de la requise indique qu'il a déjà été loué et qu'il est utilisable, alimenté en eau et électricité.

Deux marches permettent d'accéder à la porte d'entrée de l'appartement.

Une porte en PVC avec pan vitré opaque en partie supérieure.

### **CUISINE / SÉJOUR**

Le plafond est peint en état d'usage. Une ouverture en partie supérieure à côté d'une poutre.

Deux poutres au plafond. Une fenêtre de toit.

Les murs sont peints en état d'usage.

Un convecteur.

Une fenêtre à un vantail encadrement en PVC à double vitrage sans poignée.

Une fenêtre basse à deux vantaux encadrement en PVC à double vitrage avec garde-corps à l'arrière.

Le sol est constitué de parquet flottant en état d'usage.

Un tableau électrique.

Un coin cuisine composé d'un retour de type bar, cinq portes basses, deux tiroirs. Un évier à un bac avec partie égouttoir et robinetterie à mitigeur. Un emplacement pour installation de plaque de cuisson. Une hotte aspirante. Un logement pour four.

Trois points lumineux au plafond.

On accède à la partie nuit de l'appartement en empruntant deux marches pour accéder au demi-niveau supérieur débutant par un dégagement distribuant les pièces.

### **DÉGAGEMENT**

Une porte isoplane en bon état général.

Le plafond est peint, en état d'usage. Deux points lumineux constitués de douilles avec ampoules.

Un détecteur de fumée.

Une bouche de VMC crasseuse.

Les murs sont peints avec des salissures en état d'usage.

Une plinthe jaunie en partie basse.

Le parquet flottant du sol est en état d'usage.

### **CHAMBRE 1 CÔTÉ COUR**

Une porte isoplane en état d'usage.

Le plafond est peint avec une poutre en état d'usage. Un point lumineux constitué d'une douille avec ampoule.

Les murs sont peints, en état d'usage.

Plinthes en bois.

Le parquet flottant du sol est en état d'usage.

Une fenêtre à trois vantaux. Une poignée est manquante.

Un convecteur.

### **CHAMBRE 2 DONNANT CÔTÉ COUR**

Une porte isoplane en état d'usage.

Le plafond est peint avec une poutre en état d'usage. Un point lumineux constitué d'une douille avec ampoule.

Les murs sont peints, en état d'usage.

Plinthes en bois.

Le parquet flottant du sol est en état d'usage. Une tache sombre en partie centrale du sol de la pièce.

Une fenêtre à deux vantaux, encadrement en PVC, à double vitrage.

Un convecteur.

### **SALLE D'EAU**

Une porte à galandage en état d'usage.

Le plafond est peint avec une poutre, en état d'usage. Une trappe d'accès aux combles.

Un point lumineux constitué d'une douille avec ampoule qui fonctionne.

Les murs sont peints, en état d'usage.

Le sol en PVC est en état d'usage.

Un meuble vasque avec miroir. Deux points lumineux en partie supérieure. Une vasque. Deux portes en partie basse. Absence de bouchon de bonde. Une robinetterie à mitigeur.

Une cabine de douche à deux portes coulissantes, avec flexible, douchette et pommeau fixe.

Une fenêtre haute sans poignée.

## **TOILETTES**

Une porte à galandage.

Le plafond est peint, en état d'usage. Une grille de VMC sale. Un point lumineux constitué d'une douille avec ampoule qui fonctionne. Une trappe d'accès aux combles.

Les murs sont peints en état d'usage.

Une fenêtre haute sans poignée.

Plinthes en bois en état d'usage.

Le sol est constitué de parquet flottant en état d'usage. Une lame est mal posée.

Une cuvette de toilette sans lunette ni abattant.

Un logement pour installation de lave-linge et un logement fermé pour dissimulation du cumulus. Le cumulus n'est pas visible.

## **DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES ET EXTERIEURES**

*Photos 14 à 26 et 66 à 72.*

En rez-de-chaussée, les parties communes sont accessibles par la cour par une porte ancienne donnant sur le palier / entrée, lequel distribue un lot côté droit et l'escalier d'accès à la cave côté gauche.

Ensuite, une cage d'escalier distribue les deux niveaux supérieurs. Le palier du premier étage ne dispose pas de fenêtre et le palier du deuxième étage est équipé d'une fenêtre.

Le sol des paliers est constitué de plaques d'aggloméré.

Les murs ne sont pas restaurés.

Les murs au niveau de l'escalier sont en papier peint ancien.

Les paliers sont partiellement cloisonnés de BA13, non fini, non jointé.

Les parties communes en extérieur sont constituées d'une cour distribuant les parties communes intérieures et les différents lots ainsi que deux logements accessibles depuis la cour à deux copropriétaires différents, ainsi qu'au propriétaire de la parcelle cadastrée section AM n°285 situé en fond de cour, lequel dispose d'un droit de passage pour accéder à sa propriété depuis la voie publique.

La cour est cloisonnée côté gauche par un mur en moellons et pierres, avec bordures arborées le long du mur.

Fin des opérations de description : 11 heures 50.

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



Photo 17



Photo 18



Photo 19



Photo 20



Photo 21



Photo 22



Photo 23



Photo 24



Photo 25



Photo 26



Photo 27



Photo 28



Photo 29



Photo 30



Photo 31



Photo 32



Photo 33



Photo 34



Photo 35



Photo 36



Photo 37



Photo 38



Photo 39



Photo 40



Photo 41



Photo 42



Photo 43



Photo 44



Photo 45



Photo 46



Photo 47



Photo 48



Photo 49



Photo 50



Photo 51



Photo 52



Photo 53



Photo 54



Photo 55



Photo 56



Photo 57



Photo 58



Photo 59



Photo 60



Photo 61



Photo 62



Photo 63



Photo 64



Photo 65



Photo 66



Photo 67



Photo 68



Photo 69



Photo 70



Photo 71



Photo 72



Photo 73



Photo 74



Photo 75



Photo 76



Photo 77



Photo 78



Photo 79



Photo 80



Photo 81



Photo 82



Photo 83



Photo 84



Photo 85



Photo 86



Photo 87



Photo 88



Photo 89



Photo 90

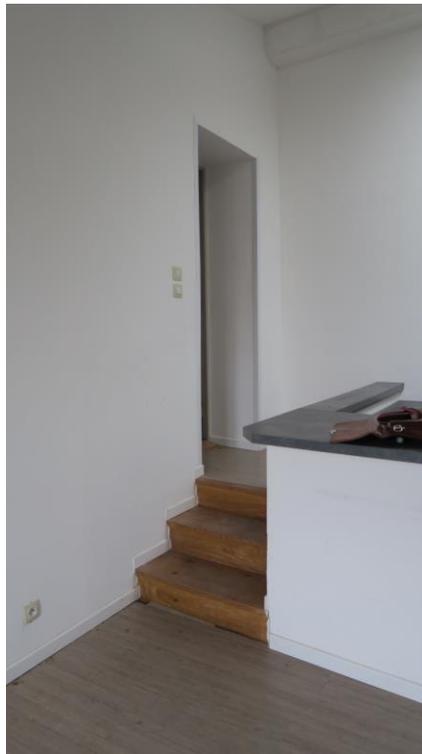


Photo 91



Photo 92



Photo 93

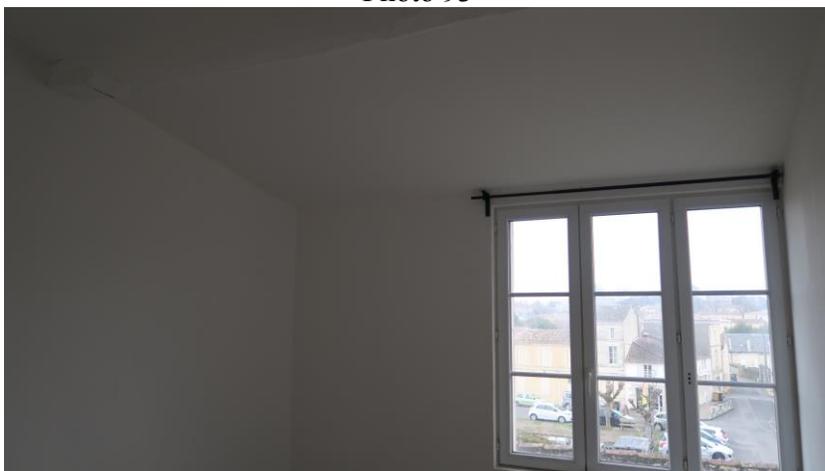


Photo 94



Photo 95



Photo 96



Photo 97



Photo 98



Photo 99



Photo 100



Photo 101



Photo 102



Photo 103



Photo 104



Photo 105



Photo 106

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, appearing to be 'G. Lamouret-Bazalgette', written in a cursive style.

**COUT :**

----

Emolument Art.A444-28 .....	<b>221.36</b>
Frais de Déplacement Art.A444-48	<b>9.40</b>
Vacation A444-18/A444-29.....	<b>225.45</b>
	-----
Total Hors Taxe	<b>456.21</b>
T.V.A 20% .....	<b>91.24</b>
	-----
<b>TOTAL TTC</b>	<b>547.45</b>