

S.C.P. X. AURIN– R. CORDIER-CADRO

Commissaires de Justice associés

21, rue de la Ville de Mirmont

33000 BORDEAUX

Tél : 05-56-81-43-75

Fax : 05-56-48-68-28

**PROCES-VERBAL
DESCRIPTIF**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX
ET LE SEPT JUILLET**

A LA REQUETE DE :

La BANQUE COURTOIS, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 18.399.504,00 €, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse sous le numéro 302 182 258, dont le siège social est situé 33 rue de Rémusat à TOULOUSE (31000), prise en la personne de son représentant légal.

Suite au commandement de payer valant saisie immobilière, dressé par acte de notre ministère en date du 28 juin 2022, nous procédons ce jour au procès-verbal descriptif d'un local professionnel situé à SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (Gironde 33240), 125 Passage des Lavandières, cadastré section AL – N°371 et 374 pour une contenance totale de 19 a 72 ca, appartenant à la SCI DELMAS CEDRIC, Société Civile Immobilière au capital de 200,00 €, immatriculée au RCS de Libourne sous le numéro 527 842 975, dont le siège social est 8 rue d'Artiguelongue, « SAINT-ANTOINE » – 33240 VAL DE VIRVEE, prise en la personne de son représentant, Gérant Associé, Monsieur Cédric DELMAS, célibataire, né le 30 août 1977 à Bordeaux (33) et son associé, Monsieur Jean-Pierre DELMAS, né le 10 novembre 1947 à Saint-Antoine (33).

Ce à quoi déférant,

Je, Maître Xavier AURIN membre de la SCP Xavier AURIN, Raphaëlle CORDIER-CADRO, Commissaires de Justice associés à la résidence de Bordeaux, y demeurant 21 rue de la Ville de Mirmont.

Certifie m'être transporté ce jour à, à l'adresse indiquée à 9 heures.

Le bien est un atelier de réparation automobile, mitoyen côté droit.

Devant, il y a un parking avec deux carcasses de véhicules.

Le bâtiment est en bardage métallique.

Il y a deux portes avec volets roulants métalliques et un accès par une porte vitrée en aluminium donnant sur la partie bureaux.







Côté droit, côté mitoyen, nous trouvons une clôture constituée d'un soubassement en béton avec grillage plastifié.



A ce niveau, il y a les restes de pare-brise cassés.



Côté opposé, le long du pignon du bâtiment, nous retrouvons un espace avec des herbes folles.



A l'arrière du bâtiment, nous retrouvons un espace avec la végétation qui a poussé de façon anarchique.

Il y a ce qui semble être une porte de garage et des débris entreposés là.



Comme je précisais, nous pénétrons dans la partie bureaux par une porte en aluminium vitrée. Au niveau de la partie gauche, la vitre est cassée.



Nous arrivons dans un premier bureau, nous pouvons appeler « *Accueil* ».

Accueil :

Le sol est recouvert d'un carrelage sale et poussiéreux.

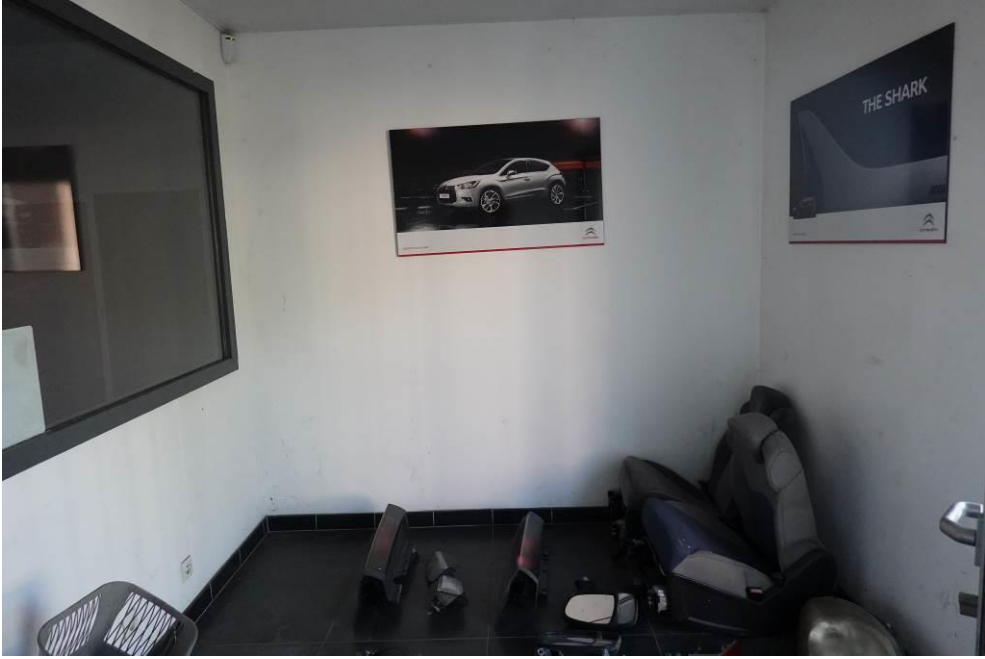
Les plinthes sont carrelées.

Les murs sont recouverts de plâtre peint et le plafond d'un lambris plastifié.

Il a été laissé des phares et deux fauteuils.

Cette pièce a une superficie de 10.05 m².





Dans le prolongement, nous arrivons dans une salle d'attente.

Salle d'attente :

Séparée de l'accueil par une cloison avec une partie vitrée fixe.

Le sol est recouvert d'un carrelage identique sale, poussiéreux.

Les plinthes sont carrelées.

Les murs sont constitués d'un plâtre peint.

Le plafond est recouvert d'un enduit gouttelettes.

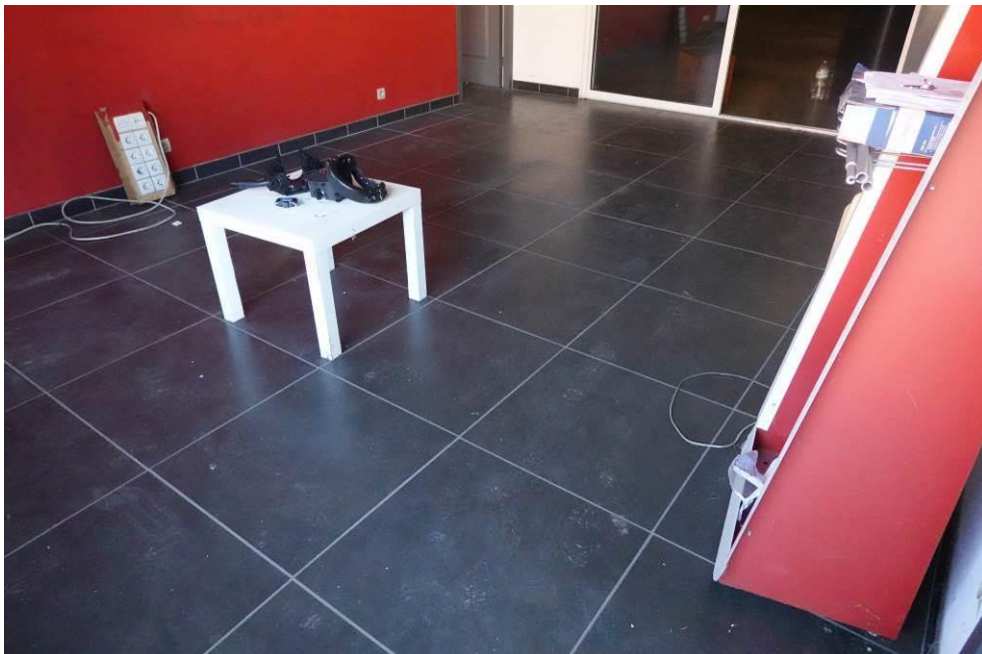
Il y a un convecteur électrique.

Deux néons.

Nous trouvons une fenêtre coulissante aluminium double vitrage, donnant sur l'extérieur, protégée par une grille et côté intérieur, il y a un store occultant la lumière.

Une porte-fenêtre aluminium double vitrage coulissante donne sur la partie atelier.

Cette pièce a une superficie de 23.58 m².







En retour, il y a une pièce à usage de cuisine.

Pièce à usage de cuisine :

Nous y accédons par une porte en bois peint, munie d'une poignée.

Le sol est recouvert d'un carrelage identique aux pièces précédentes.

Il n'y a plus de plinthe.

Les murs sont recouverts d'un enduit défraîchi et taché, il y a de nombreuses toiles d'araignées.

Le plafond est recouvert d'un enduit gouttelettes.

Nous trouvons le tableau électrique et il a été laissé un vieux réfrigérateur.

Au plafond, il y a un coffret néons.

Une porte en bois peint, donne sur la partie atelier. Il y a une petite partie vitrée.

Cette pièce a une superficie de 5.03 m².







Après l'accueil, en remontant vers la façade arrière le long du pignon, nous arrivons dans un couloir de distribution fermé par une porte en bois peint.

Couloir de distribution :

Le sol est recouvert d'un carrelage identique.

Les plinthes sont carrelées.

Les murs sont recouverts d'un enduit gouttelettes pour partie et pour partie, de plâtre peint.

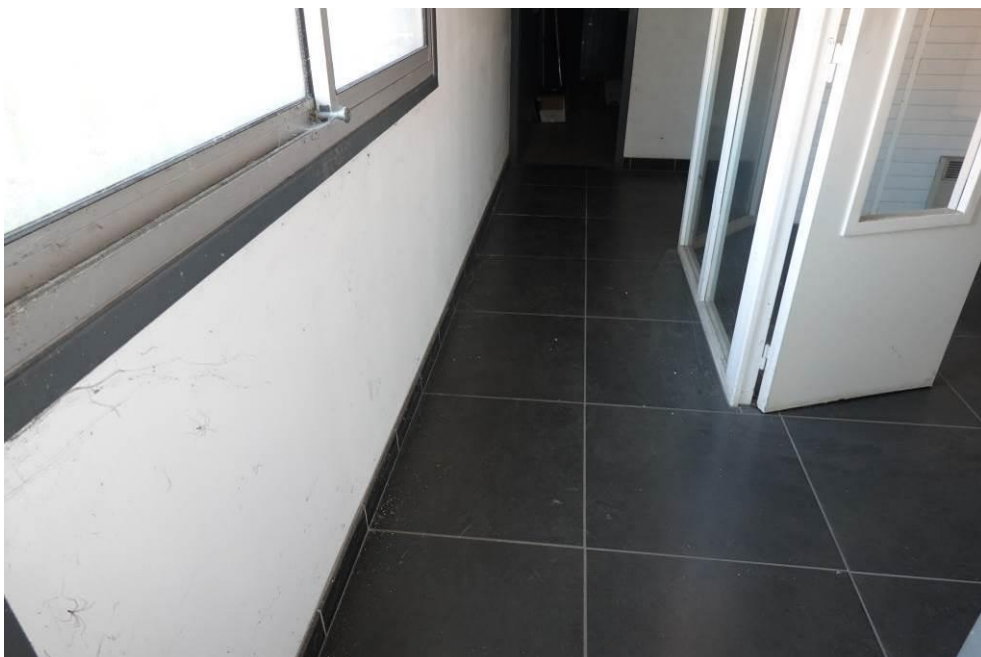
Nous retrouvons une cloison à droite pour partie vitrée.

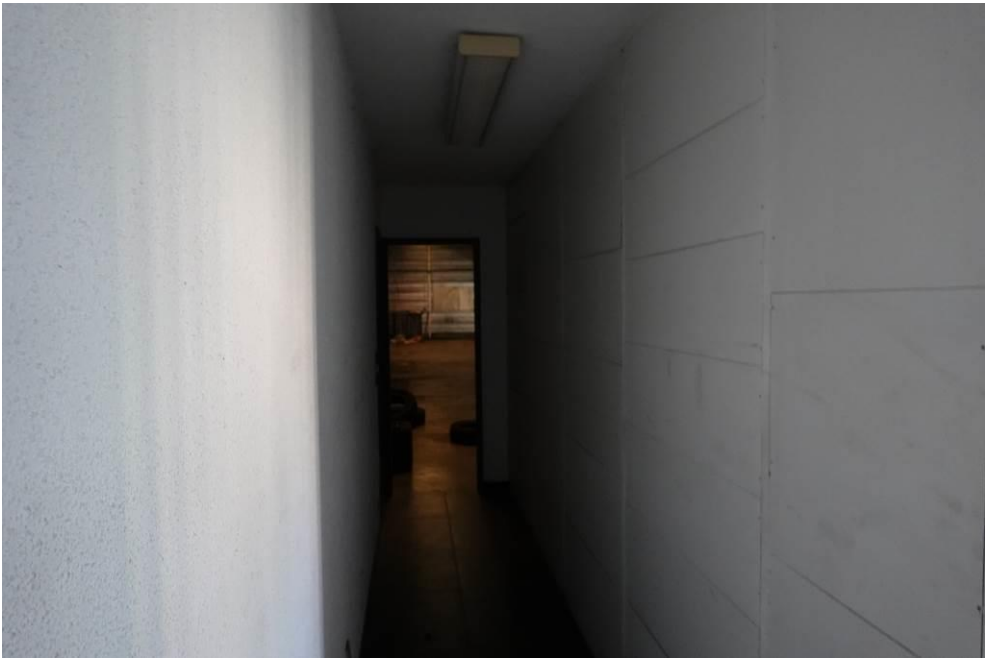
Le plafond est recouvert d'un enduit gouttelettes.

Nous trouvons une fenêtre aluminium double vitrage coulissante avec grille de protection de même facture que celle située dans l'espace accueil.

Au plafond, il y a un coffret néons et un autre en nous dirigeant vers la partie atelier.

Ce couloir a une superficie de 9.29 m².





Face à la fenêtre, à droite côté atelier, nous entrons dans un bureau.

Bureau :

Nous y accédons par une double-porte en bois peint pour partie vitrée, poussiéreuse et sale.

Le sol est recouvert d'un carrelage identique aux pièces précédentes, taché.

Il n'y a pas de plinthe.

Les murs sont constitués de plâtre peint, très poussiéreux pour partie et pour la partie opposée, de lambris en bois.

Le plafond est recouvert d'un enduit gouttelettes sale et poussiéreux.

Une partie vitrée fixe double vitrage aluminium donne sur la partie technique.

Au plafond, il y a deux supports de spots.

Un radiateur est au sol.

Nous sortons de cette pièce vers l'accueil par une porte en bois peint, la poignée est dévissée.

Cette pièce a une superficie de 15.94 m².





Dans le prolongement de la distribution, en nous dirigeant vers la façade arrière, toujours le long du pignon, nous arrivons dans des sanitaires.

Sanitaires :

Nous y accédons par une porte en bois peint sale et crasseuse.

Le sol est recouvert d'un carrelage petits carreaux crasseux.

Les plinthes sont carrelées.

Les murs sont recouverts d'un enduit gouttelettes peint, le tout est sale. Il y a des projections nombreuses.

Le plafond est recouvert d'un enduit gouttelettes, il y a des taches et de nombreuses toiles d'araignées.

Cette pièce est équipée d'un plan horizontal avec lavabo et robinet col-de-cygne, le tout est crasseux.

Il y a un cumulus électrique.

Dans le prolongement, nous trouvons une pièce à usage de WC.

Pièce à usage de WC :

Nous y accédons par une porte en bois peint.

Le sol est constitué d'un carrelage identique crasseux.

Les plinthes sont carrelées.

Les murs sont recouverts d'un enduit gouttelettes ainsi que le plafond. Il y a des toiles d'araignées nombreuses, des traces de frottement de chaque côté de la cuvette. Celle-ci est remplie de papier.

Au plafond, il y a une arrivée lumineuse constituée d'une applique qui est cassée.

Dans la partie lavabo, il y a également une applique lumineuse circulaire.

Au fond de pièce sanitaires, il y a une douche.

Douche :

Nous y accédons par une porte en bois peint sale.

Le sol est recouvert d'un carrelage en petits carreaux crasseux.

Les plinthes sont carrelées.

Les murs sont pour partie carrelés et recouverts de plâtre peint. Le tout est sale. Il y a des toiles d'araignées nombreuses.

Nous trouvons une bouche d'aération haute et il y a une douche avec pommeau.

Le bac est invisible du fait de la présence de nombreuses archives.

Au plafond, il y a une applique lumineuse.

Ces pièces ont une superficie de 8 m².







Nous pénétrons maintenant dans la partie atelier à gauche.

Nous trouvons un espace stockage une porte donne côté couloir elle n'a pas de poignée. Elle est fermée.

Et nous trouvons une porte en bois peint crasseuse qui donne sur la partie entrepôt / atelier.

Atelier :

Le sol est constitué d'un revêtement plastique en carreaux sales et rayés.

Les murs sont recouverts d'un enduit gouttelettes peint, le plafond également.

Une partie des murs sont recouverts d'une structure de rangement.

Au plafond, nous trouvons une arrivée lumineuse avec douille et ampoule.

Cette pièce a une superficie de 15.41 m².





Nous nous positionnons maintenant dans la partie atelier.

Atelier :

Le sol est constitué d'une chape en béton quartz lisse. Elle est sale, il y a des traces d'usure marquées.

Près de l'accès, nous retrouvons des vis, anciennes fixations.

Nous retrouvons quatre plots de quatre vis sortant du sol, il y a également des empreintes avec des douilles matérialisant également la fixation d'ancien pont Cette chape est tachée sur toute sa surface.

Les murs sont constitués d'un soubassement en parpaings et au-dessus, nous trouvons un bardage métallique.

Le plafond est doublé, il y a des néons.

Nous retrouvons des arrivées électriques en attente.

Cet atelier est équipé, je comme je le précisais, de deux volets roulants donnant sur la façade.

Nous trouvons en fond de pièce, des bacs et bidons avec huile et pièces de moteur notamment des filtres à huile. A ce niveau, le sol est taché.

Il a été laissé également des pneus, diverses pièces qui jonchent le sol.

Une machine de marque SOVELORF 70 est posée sur palette.

Nous trouvons également un tableau électrique.

Cet atelier a une superficie de 367.17 m².











Au-dessus du local de stockage, il y a une mezzanine.

Mezzanine :

Le sol est constitué d'un doublage.

Les murs sont constitués par le bardage et nous trouvons le plafond recouvert d'une isolation.

De nombreuses pièces de véhicules sont stockées là.





En fond d'atelier, il y a une pièce de stockage.

Pièce de stockage :

Il n'y pas de porte.

Le sol est constitué d'une chape identique à celle de l'atelier.

Les murs sont en parpaings peints.

Le plafond est en hourdis.

Nous trouvons une arrivée lumineuse constituée d'une applique sans globe et il y a trois prises électriques.





Dans l'atelier, il y a un tableau électrique avec disjoncteur général.



Ce descriptif est établi en présence de :

- Monsieur BUSSY Nicolas, Expert Immobilier, chargé de déterminer la valeur vénale du bien, qui a procédé au calcul des surfaces des pièces.
- Monsieur BENOIT Hafid, Serrurier.
- Monsieur Pierrick MOUSSEAU et Madame Laurence EMBERGER, témoins.

Fin des descriptions à 9 heures 45.

De tout quoi, j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit.