

**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

AVOCATS  
**cb2p**  
COULAUD  
BOUSSAC DI PACE  
PILLET  
14 rue de la Verrerie  
33000 BORDEAUX  
Tél. 05 56 48 07 80  
05 56 52 21 93  
contact@cb2p-avocats.fr

## **PROCES-VERBAL DESCRIPTIF**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX  
ET LE DIX-NEUF JUILLET**

### **A LA REQUETE DE :**

La **BANQUE COURTOIS**, sa au capital de 18 399 504,00 €, immatriculée 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 domicilié en cette qualité audit siège.

En vertu de la copie exécutoire d'un acte authentique reçu par Maître Michel CABROL Notaire à MERIGNAC en date du 24 août 2015.

Suite au commandement de payer valant saisie immobilière, délivré le 13 juin 2022 à Monsieur MASSOT Jean-Marc et Madame MEDVID Victoria épouse MASSOT, cette dernière me mandate aux fins d'établir ce jour le procès-verbal descriptif du bien objet de la saisie immobilière.

En conséquence de quoi,

Je, Maître Raphaëlle CORDIER-CADRO, 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 spécialement transportée ce jour à 14 heures 30, à l'adresse indiquée au 62 rue des Pins Francs sur la Commune BORDEAUX,**

Là étant en la compagnie de :

- Monsieur MASSOT, propriétaire,
- Monsieur DEBEYSSAC, Expert mandaté par la BANQUE COURTOIS,

J'ai procédé aux procès-verbal descriptif suivant :

L'immeuble dont il s'agit est une maison à usage d'habitation située à BORDEAUX, 183 rue des Orangers et 62 rue des Pins Francs, cadastré section YE – N°0319 pour une contenance totale de 04 a et 19 ca.

Le bien est composé de deux parties avec entrées distinctes : la partie basse est actuellement en cours de rénovation, le cloisonnement intérieur et les structures de sol murs, plafonds ne sont pas réalisés. La partie haute est composée d'un appartement occupé par le propriétaire et sa famille.

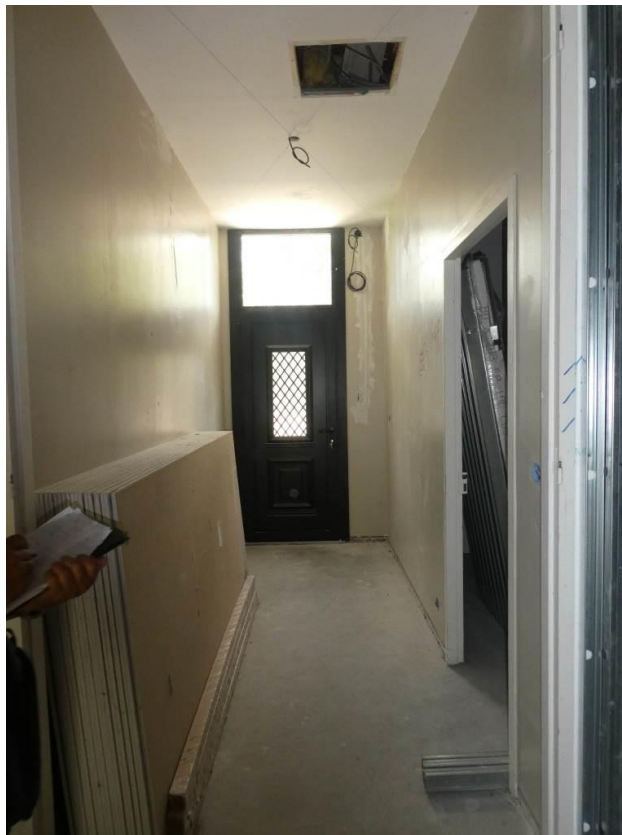
## **PARTIE BASSE**

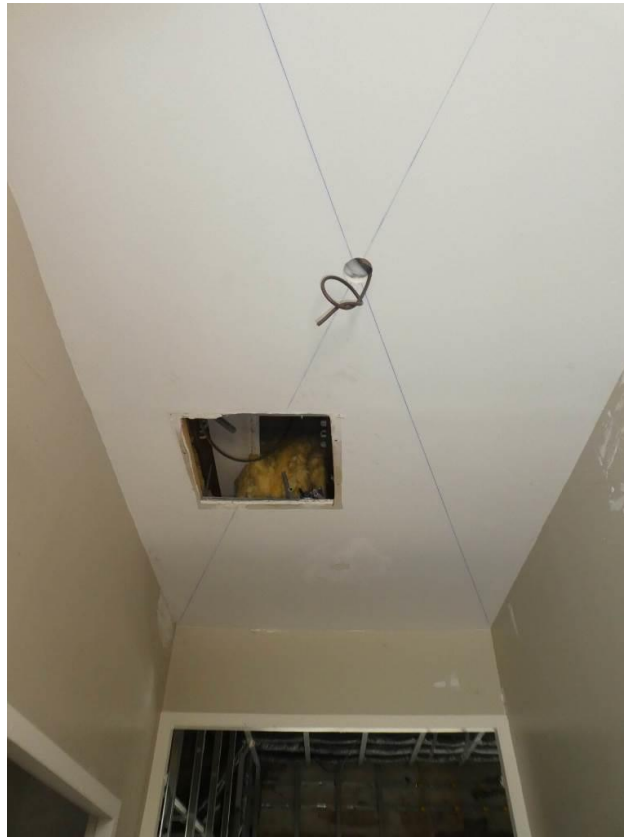
### **Distribution :**

Dans la distribution derrière l'entrée, l'ensemble de la partie basse est en rénovation. Le sol est brut.

Les murs, nous avons une peinture, actuellement en cours de rénovation.

Au plafond, idem.





Sur la gauche, l'emplacement de la future chambre parentale.

Les structures de sol, murs et plafond sont en cours de rénovation.

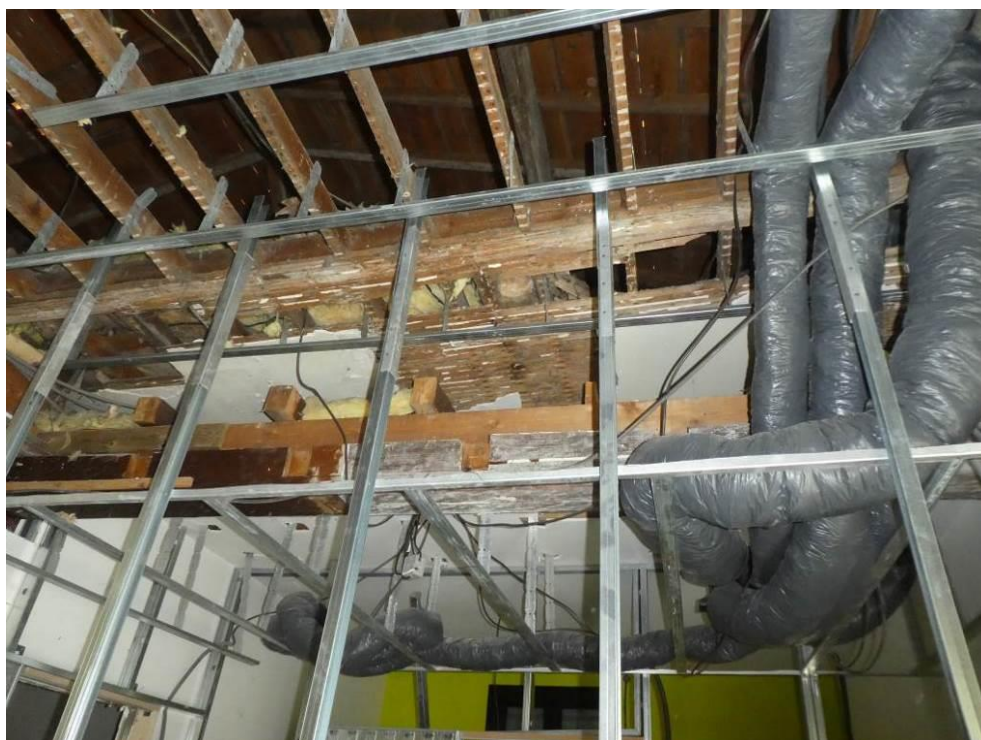






Dans le prolongement, le futur espace avec la pose de cloison qui n'est pas terminée du dressing et de la salle de bains.

Idem, les structures de sol, murs et plafond sont à réaliser.



Emplacement d'une deuxième chambre avec idem, un début de rails de cloisons posés.

L'ensemble des structures reste à réaliser.

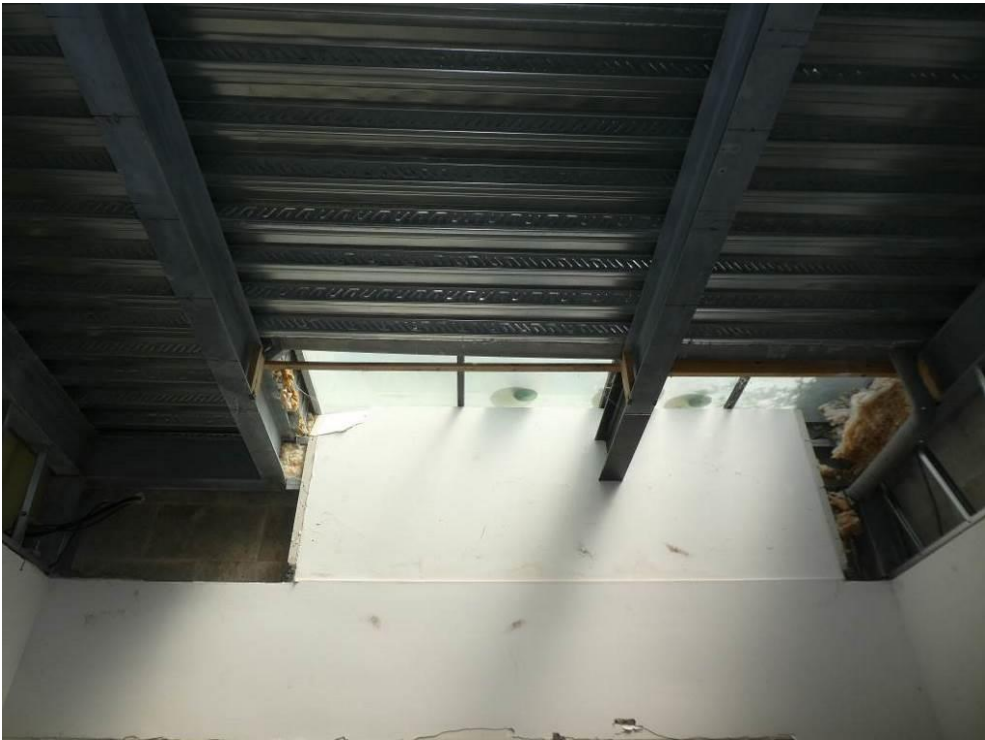


Vues du salon / séjour, idem les constatations sont identiques.

A l'arrière, il y a une structure de baie vitrée aluminium donnant sur l'arrière de la maison.







Sur le côté, un espace chambre.

Le cloisonnement plus structure de sol, murs et plafond sont à réaliser.



Dans le prolongement, un espace prévu à effet d'accueillir la salle d'eau.

La pièce est en cours de réfection.





A droite du salon, nous avons le futur espace cuisine.

Le sol n'est pas terminé.

Les gaines techniques sont visibles.

Au niveau des murs et plafond, idem.

Pièce en cours de rénovation.





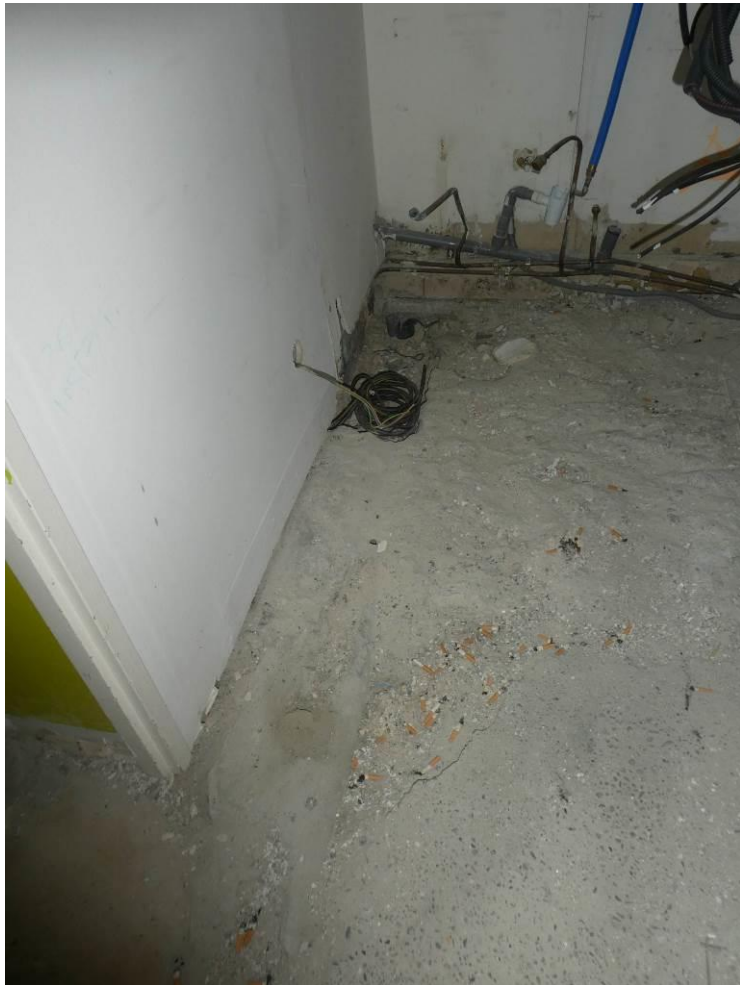
**Pièce arrière cuisine :**

Le sol n'est pas réalisé.

Les murs, idem sont à réaliser plafond également.

A noter un accès de ce côté avec une porte châssis alu donnant également rue des Pins Francs.





La maison est également pourvue d'une cave avec une porte séparative, châssis alu.

## **CAVE**

Cette cave est en pierres de voûte pour les murs et en plancher hourdis pour le plafond, avec un accès par l'extérieur de la maison (mais également une possibilité d'accès avec un escalier débouchant directement à l'intérieur de la maison dans l'espace dressing qui a été obturé par les propriétaires)















Présence d'un local vélos situé à l'extérieur, donnant rue des Orangers, mais il n'est pas possible de le visiter et de l'ouvrir aujourd'hui, Monsieur MASSOT n'ayant pas la clé.

Je poursuis mes constatations avec l'appartement situé à l'étage.

### **APPARTEMENT SITUE A L'ETAGE**

J'accède à ce dernier par l'intermédiaire d'un escalier extérieur situé côté rue des Orangers, escalier métallique avec une porte.





Nous avons pour ce logement situé à l'étage, une terrasse bois devant le logement.







J'accède au logement par l'intermédiaire d'une porte coulissante, châssis aluminium.

**Constatations intérieure au niveau du logement :**

Au sol, nous avons un revêtement parquet stratifié en très bon état.

Au niveau des murs, nous avons de la peinture.

Le plafond est peint également.

Dans cette pièce, il y a un système de fenêtre également châssis aluminium.

Nous avons une sortie de climatisation réversible de marque DAIKIN et également un radiateur électrique.

### **Cuisine :**

Cette pièce est pourvue d'une cuisine aménagée avec un ensemble de meubles hauts et de meubles bas en stratifié ainsi qu'un plan de travail.

Au niveau des équipements, nous avons un évier inox et sa paillasse avec un mitigeur eau chaude et eau froide.

Un ensemble de quatre feux cuisson de marque SCHOTT.

Un ensemble de meubles hauts.

Une hotte.

Depuis cette pièce, on accède à un petit local avec une porte séparative bois.











**Petit local :**

Au sol, le même revêtement stratifié.

Les murs sont peints également plafond idem.

Nous avons un tableau électrique dans cette pièce ainsi qu'un ballon d'eau chaude.





**Distribution :**

Au sol, le revêtement est de même nature.

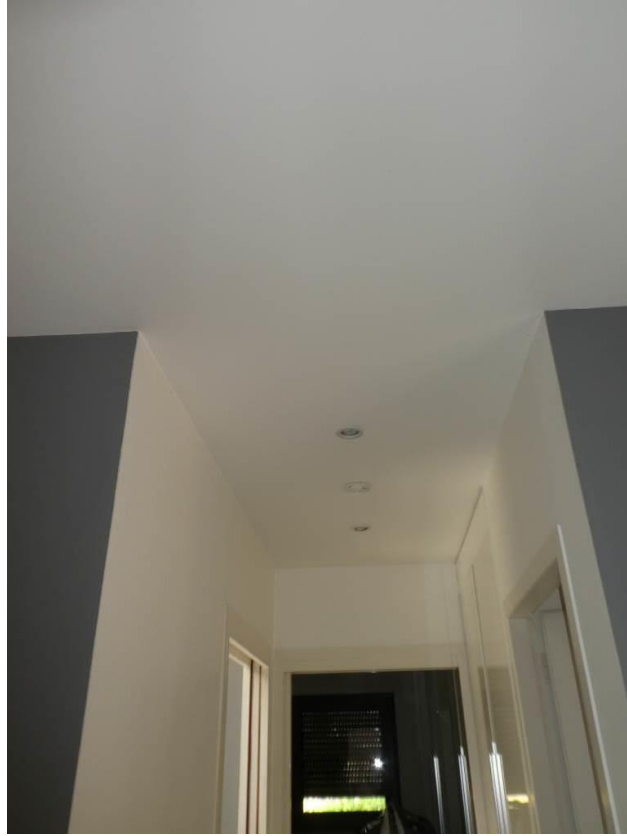
Les murs sont peints.

Le plafond est peint, l'ensemble est en bon état.

Présence d'un dressing.







**WC :**

Une porte séparative bois peinte.

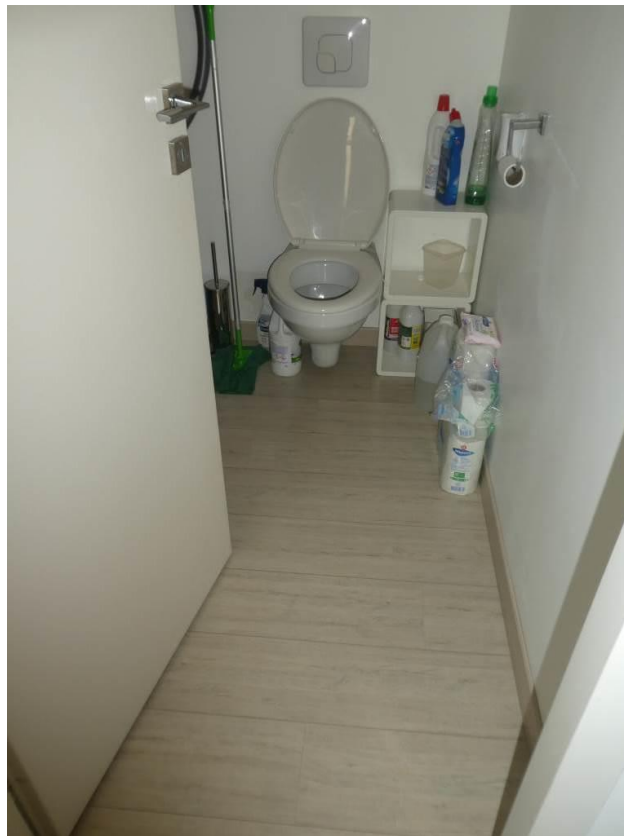
Au sol, un revêtement stratifié en bon état.

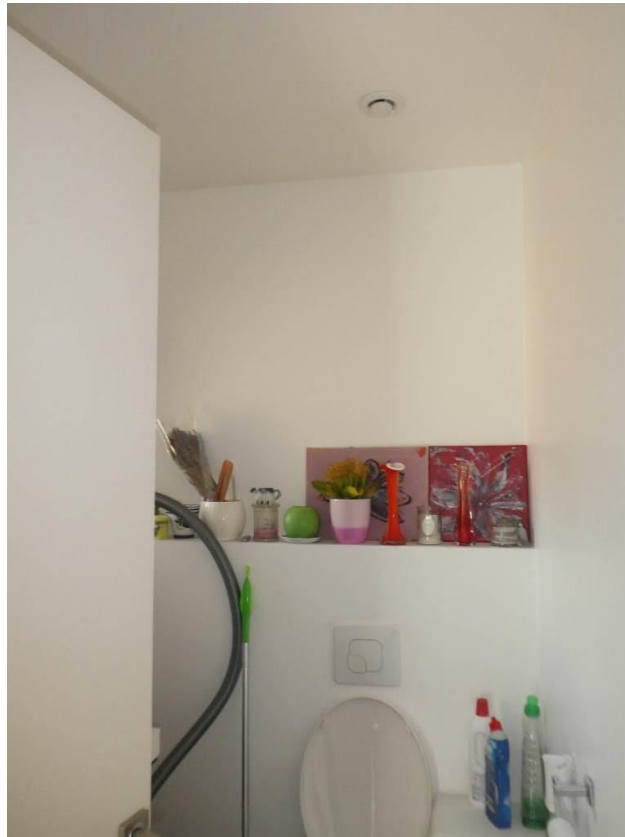
Les murs sont peints.

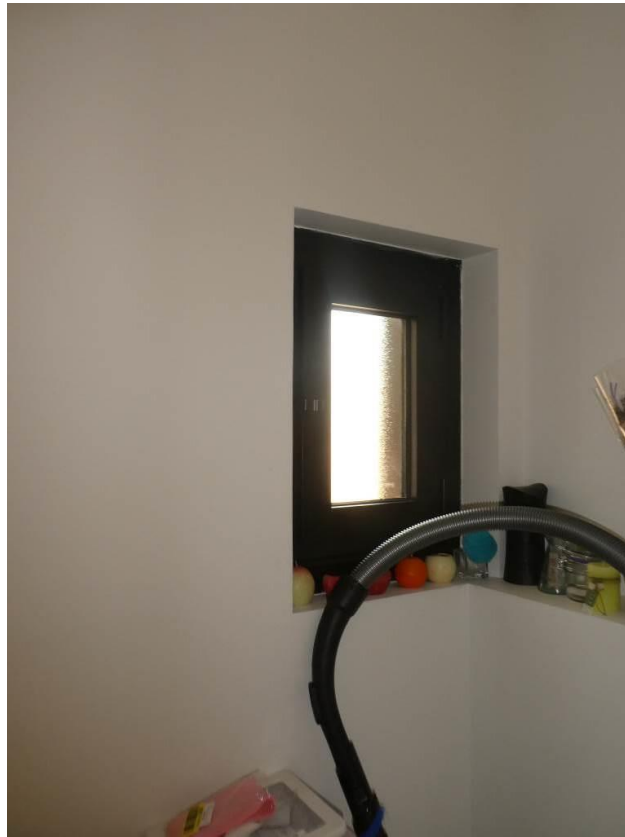
Plafond : peint.

L'ensemble est en bon état.

Au niveau des équipements, nous avons un meuble avec sa vasque d'évier et un WC avec lunette double abattant ainsi qu'une petite fenêtre avec vitre opacifiée et un système de VMC.









### **Salle de bains :**

Accès par l'intermédiaire d'une porte bois à galandage.

Au sol, le même revêtement stratifié en bon état.

Au niveau des murs, nous avons une faïence murale et une partie peinte.

Plafond : peint avec la présence d'un velux. La vitre intérieure est cassée.

Nous avons une baignoire en acrylique avec un mitigeur, un flexible et un pommeau de douche.

Un ensemble de deux vasques, idem en acrylique, insérées dans un meuble bas avec leurs mitigeurs eau chaude et eau froide. L'ensemble surmonté d'un grand miroir.

Nous avons sèche-serviettes électrique.

Nous avons la seule chambre de l'étage.







**Chambre :**

Au sol, un revêtement stratifié en bon état.

Les murs sont peints.

Le plafond est peint également.

Nous avons une sortie de climatisation chauffage, climatisation réversible DAIKIN.

Une fenêtre, châssis aluminium.

Un radiateur.

Un ensemble de deux dressings.











### **Extérieur :**

Côté rue des Orangers il y a une enceinte sécurisant l'accès avec une porte métallique et un portail métallique automatisé.

Au niveau des clôtures, nous avons une haie profonde avec un grillage et en retour latéral, nous avons une haie de bambous et derrière ces bambous, une clôture maçonnée.



L'immeuble est un immeuble maçonné, construction initiale de 1945 selon déclaration du propriétaire avec une extension datant de 2010 côté rue des Orangers.

Côté rue des Orangers, la façade est maçonnée pour partie avec un habillage bardage bois. Certaines lattes se décloutent.

Présence d'un puits.

Monsieur MASSOT m'indique que l'eau est forable au niveau de ce puits.

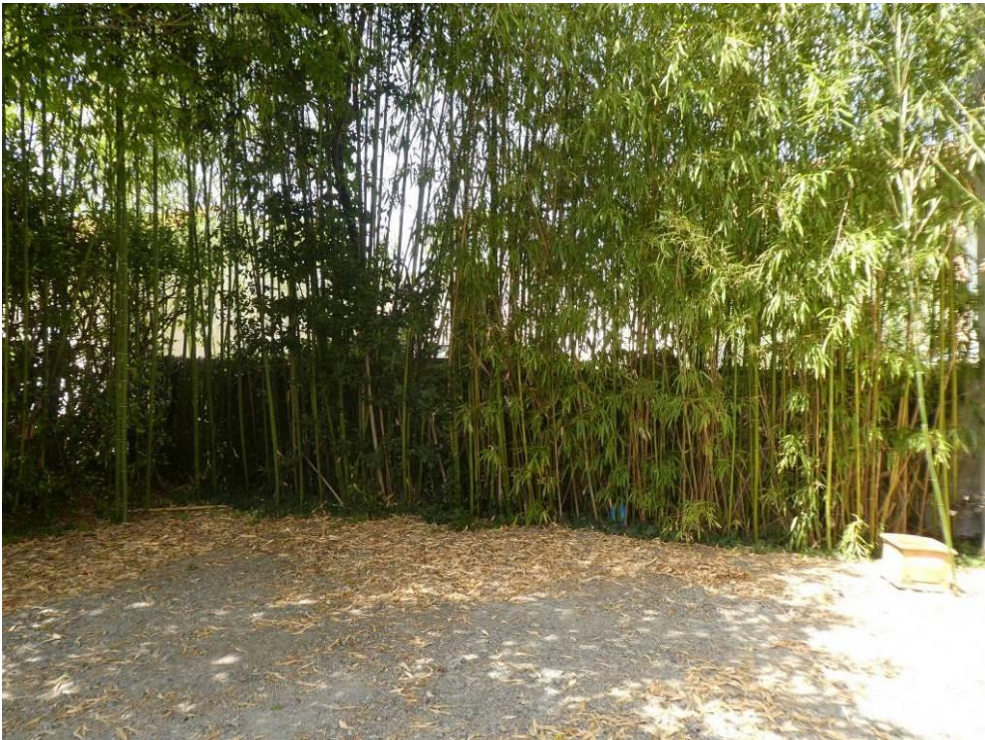
















Concernant la toiture, Monsieur MASSOT m'indique qu'il s'agit d'une toiture en tuiles Gironde pour la partie basse et concernant l'appartement, il s'agit d'une toiture tôles BACACIER.

Vues rue des Orangers







Je termine mes constatations par des vues de la partie de l'immeuble située rue des Pins Francs.

Façade en pierres bordelaises en bon état.

Au niveau de la rue des Pins Francs, nous avons un accès sécurisé par un portail métallique. Derrière ce portail métallique, une petite courette pavée.

### **Vues de l'accès rue des Pincs Francs**

















**Observations générales :**

Système de chauffage par climatisation réversible pour l'appartement situé à l'étage.

Système d'assainissement collectif.

Monsieur MASSOT me déclare un montant de taxe foncière de 2500 € au titre de l'année 2021.

Immeuble occupé par les propriétaires.

Monsieur DEBEYSSAC m'indique les relevés de surfaces suivants :

Rez-de-chaussée 165.55 m<sup>2</sup>  
Terrasse rez-de-chaussée 41 m<sup>2</sup>  
Sous-sol 70.42 m<sup>2</sup>  
Etage 52.45 m<sup>2</sup>  
Terrasse étage 20.79 m<sup>2</sup>  
Local à vélo 4.45 m<sup>2</sup>.

J'ai clos mes opérations à 15 heures 30.

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