

Didier FAUVEL  
Huissier de Justice  
Aline GACHET  
Huissier de Justice collaborateur  
2, place des Quinconces  
33000 BORDEAUX  
Tél 05 56 52 16 23  
Fax 05 56 52 77 90  
huissier.fauvel@wanadoo.fr  
www.fauvel-huissier-33.com  
URGENCE CONSTATS 06 79 41 39 64

## PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT

ET LE TROIS NOVEMBRE

Par-devant Nous, **Didier FAUVEL**, Huissier de Justice à la résidence de **BORDEAUX**, y domicilié **2, place des Quinconces**, soussigné.

### A COMPARU :

**BANQUE CIC SUD OUEST**, SA au capital de 155 300 000,00 € dont le siège est situé 20 quai des Chartrons 33000 BORDEAUX, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro B 456 204 809 agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Ayant pour Avocat constitué **Maître Alexis GAUCHER-PIOLA**, avocat au barreau de LIBOURNE y demeurant 20 avenue Galliéni 33500 LIBOURNE, au Cabinet duquel domicile est élu

et pour avocat plaidant **Maître Carolina CUTURI-ORTEGA**, avocat de la SCP JOLY –CUTURI AVOCATS DYNAMIS EUROPE (ADE), avocat au barreau de BORDEAUX, y demeurant 27 rue Boudet

### QUI NOUS A EXPOSE :

Didier FAUVEL  
Huissier de Justice  
Aline GACHET  
Huissier de Justice collaborateur  
2, place des Quinconces  
33000 BORDEAUX  
Tél 05 56 52 16 23  
Fax 05 56 52 77 90  
huissier.fauvel@wanadoo.fr  
www.fauvel-huissier-33.com  
URGENCE CONSTATS 06 79 41 39 64

Qu'une procédure de saisie-immobilière est diligentée à l'encontre de :

La société dénommée [REDACTED] Société Civile au capital de 1.000,00 € dont le siège est situé [REDACTED] [REDACTED] 33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro [REDACTED] prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Portant sur une propriété d'agrément avec piscine sise à ST QUENTIN DE BARON 33750, Lieudit "Balestard" cadastrée :

section AD numéro 777  
section AD numéro 330  
section AD numéro 370  
section AD numéro 373  
section AD numéro 374  
section AD numéro 377  
section AD numéro 379

pour une contenance totale de 1 ha 27 a 93 ca

Qu'il lui importe de faire dresser un procès-verbal descriptif de ce bien.

C'est pourquoi, nous sommes requis.

Déférant à cette requête, Nous Nous sommes rendu sur les lieux,

**OU NOUS AVONS CONSTATE CE QUI SUIT :**

Il s'agit d'une maison en pierre, à laquelle on accède par un grand escalier équipé de balustres sur les parties latérales, aboutissant sur une grande terrasse en dalles posées sur plots. Cette terrasse est aussi entourée de balustres, donne sur toute la façade avant et sur le côté droit ou s'ouvre la salle de réception.

Au pied de l'escalier, une autre terrasse en dalles a été posée au niveau du parc. A la suite, quelques marches conduisent à un chemin de terre qui dessert le parc et le parking.

Maison élevée en pierres en R+1.

Les menuiseries sont en bois peint.

Cette propriété sert à organiser diverses manifestations tels que mariage, banquets, etc., et comporte des chambres destinées à la clientèle.

Compte tenu des normes en vigueur, la piscine a été comblée.

#### **ENTREE :**

Le sol est constitué de dalles de Gironde, avec paillason intégré.

Les murs sont tendus de tissu.

Un radiateur de chauffage central.

Le plafond est peint.

La porte d'entrée est constituée de deux battants bois et vitrage simple, avec grille en fer forgé à l'extérieur, ainsi qu'au niveau de l'imposte.

Dimensions : 6,80 m x 2,09 m (et ce inclus l'emprise de l'escalier) + 1,26 m x 0,60 m + 1,70 m x 2,02 m = **18.40 m<sup>2</sup>**

#### **PIECE A DROITE A USAGE DE SALON :**

On accède à cette pièce par une double porte bois et vitrage.

Le sol est constitué d'un parquet ancien à bâtons rompus.

Deux des murs sont en pierre grattée, et les deux autres en plâtre peint.

Une cheminée campagnarde en pierre.

Deux fenêtres petits bois, simple vitrage, à deux battants, donnent sur façade avant avec contrevents extérieurs en bois peint.

Deux radiateurs de chauffage central.

Plafond constitué de poutres et solives supportant le plancher de l'étage supérieur.

Dimensions : 6,88 m x 6,14 m = **42.24 m<sup>2</sup>**

Depuis cette pièce, à droite, une porte conduit à une extension constituant le laboratoire.

#### **SALLE A MANGER A GAUCHE :**

On y accède par une double porte bois et vitrage.

Le sol est constitué de dalles de Gironde.

Les murs sont constitués de moellons grattés.

Trois radiateurs de chauffage central.

Une grande cheminée campagnarde en pierre.

Le plafond est constitué de poutres et solives, et tissu tendu entre les solives.

Deux fenêtres à petits carreaux, et volets extérieurs en bois, donnent en façade avant et sur la terrasse.

Donnant sur le pignon gauche, et sur une terrasse dallée, deux portes-fenêtres bois et verre, simple vitrage, avec volets extérieurs en aluminium laqué blanc.

Dimensions : 6,30 m x 6,75 m = **42.53 m<sup>2</sup>**

#### **PIECE AU FOND A GAUCHE :**

Elle donne sur l'arrière de la propriété.

Le sol est constitué de dalles de Gironde.

Les murs sont en pierre grattée, et le plafond en BA13 brut avec réservations électriques.

Une porte-fenêtre deux battants bois et simple vitrage, avec volets extérieurs en bois peint.

Deux petites fenêtres bois, simple vitrage, donnent sur l'arrière, et sont équipées de barreaudages extérieurs.

Dimensions : 6,56 m x 4,03 m = **26.43 m<sup>2</sup>**

Une autre porte conduit dans le dégagement situé au fond de l'entrée. Dans le dégagement, mentionné dans l'entrée, on trouve deux ouvertures équipées de portes en chêne massif.

A gauche, un placard dont l'intérieur est crépi et peint.

Dimensions : 0,98 m x 0,54 m = **0.53 m<sup>2</sup>**

A droite, il s'agit de toilettes.

Le sol est constitué de dalles de Gironde assorties à l'entrée.

Les murs sont en pierre grattée, et le plafond en BA13.

Les murs sont carrelés sur la hauteur sur trois petits pans de murs, et juste en soubassement sur un autre pan de mur.

Un radiateur de chauffage central.

Un lave-mains.

Une cuvette émaillée avec robinet mitigeur eau chaude / eau froide.

Dimensions : 1,00 m x 0,63 m + 2,04 m x 0,80 m = **2.26 m<sup>2</sup>**

#### **PIECE AU FOND DU DEGAGEMENT A DROITE :**

Le sol est cimenté.  
Les murs sont cimentés.  
Le plafond est en BA13 brut.  
Deux fenêtres bois, vitrage opaque, anciennes, donnent sur la partie arrière de la propriété.  
Un robinet, deux bacs simple paillasse en grès émaillé blanc.

Dimensions : 3,12 m x 4,12 m = **12.85 m<sup>2</sup>**

Depuis cette pièce, une porte donne dans la 1<sup>ère</sup> pièce à droite.

### **ETAGE**

On y accède par un escalier en comblanchien, avec garde-corps en fer forgé, ainsi que la lisse.  
Les murs sont recouverts de tissu tendu.

### **PALIER ET COULOIR DE DISTRIBUTION :**

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.  
Les murs sont recouverts de tissu tendu, ainsi que le plafond.  
Un radiateur de chauffage central.  
Une fenêtre deux battants bois, simple vitrage, donne en façade avant.  
Dimensions : 2,11 m x 4,30 m + 0,90 m x 1,25 m + 0,79 m x 0,64 m + 4,08 m x 1,02 m = **14.87 m<sup>2</sup>**

Espace nuit à gauche :  
Il donne directement sur le palier.

### **PREMIERE CHAMBRE :**

Le sol est en parquet flottant.  
Les murs sont peints, et le plafond en tissu tendu.  
Un radiateur de chauffage central.  
Une fenêtre bois simple vitrage, avec volets extérieurs en bois.

Dimensions : 3,26 m x 4,67 m = **15.22 m<sup>2</sup>**

### **TOILETTES :**

Le sol est en parquet flottant.

Les murs sont peints sur BA13, ainsi que le plafond.  
Une cuvette émaillée avec double abattant et chasse d'eau.  
Un radiateur de chauffage central.

Dimensions : 2,17 m x 1,38 m = **3.00 m<sup>2</sup>**

Placards muraux ouvrants à quatre portes :  
L'intérieur est tapissé.

Dimensions : 0,37 m x 2,17 m = **0.80 m<sup>2</sup>**

#### **SALLE DE BAINS :**

Elle donne dans la chambre, et est surélevée d'environ une quinzaine de centimètres.

On y accède par une porte en bois peint.

Le sol est en parquet flottant.

Les murs sont peints, et le plafond en tissu tendu.

Deux fenêtres PVC, vitrage cathédral, donnent sur l'arrière.

Une glace miroir.

Un meuble avec vasque incorporée, et robinet mitigeur eau chaude / eau froide.

Une baignoire émaillée blanc avec douche téléphone, flexible chromé, et inverseur bain douche.

Carrelage mural autour de la baignoire.

Dimensions : 2,20 m x 2,07 m = **4.55 m<sup>2</sup>**

#### **PETIT DEGAGEMENT :**

Il donne au fond à droite de la 1<sup>ère</sup> chambre.

Le sol est en parquet flottant.

Les murs sont peints et le plafond en tissu tendu.

Un spot encastré.

Dimensions : 2,72 m x 1,07 m = **2.91 m<sup>2</sup>**

#### **CHAMBRE A DROITE :**

Elle donne en façade avant.

Le sol est en parquet flottant.

Les murs sont peints sur BA13.

Un radiateur de chauffage central.

Une fenêtre bois, simple vitrage, mono-battant, avec volets extérieurs en bois.

Dimensions : 3,61 m x 2,72 m = **9.82 m<sup>2</sup>**

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

Elle est située de l'autre côté du dégagement à gauche.

Le sol est en parquet flottant.

Les murs sont peints sur BA13, et le plafond en tissu tendu.

Un meuble ouvrant à deux tiroirs, avec vasque en grès émaillé blanc, et robinet mitigeur eau chaude / eau froide.

Une glace miroir.

Une cuvette émaillée blanc avec double abattant et chasse d'eau.

Une cabine de douche balnéo en angle, avec deux portes coulissantes en verre.

Une trappe d'accès aux combles.

Dimensions : 2,20 m x 2,19 m = **4.82 m<sup>2</sup>**

Depuis ce dégagement, une volée de trois marches amène à un autre dégagement en contrebas, et conduisant à d'autres chambres.

#### **DEGAGEMENT :**

Le sol est en parquet flottant.

Les murs sont crépis.

Plafond avec poutres et solives apparentes, et tissu tendu entre.

Dimensions : 3,62 m x 0,89 m + 1,82 m x 0,78 m + 1,04 m x 0,66 m  
= **5.33 m<sup>2</sup>**

Dans ce dégagement, donne un escalier à vis, armature aluminium et corde, et tapis en fibre de coco, conduisant au rez-de-chaussée.

#### **1<sup>ERE</sup> CHAMBRE A DROITE :**

Le sol est en parquet flottant.

Les murs sont en partie crépis et un pan de mur recouvert de tissu.

Un radiateur de chauffage central.

Plafond en rampant avec poutres, solives et tissu entre.

Une petite fenêtre bois simple vitrage, avec volets extérieurs en bois.

Dimensions : 3,32 m x 2,69 m + 0,50 m x 2,36 m = **10.11 m<sup>2</sup>**

**2<sup>EME</sup> CHAMBRE A DROITE :**

Le sol est en parquet flottant.  
Les murs sont crépis, et un pan de mur est équipé de niches murales.  
Un radiateur de chauffage central.  
Plafond en rampant avec solives apparentes.  
Une petite fenêtre bois simple vitrage.

Dimensions : 2,98 m x 3,36 m + 0,50 m x 0,90 m = **10.46 m<sup>2</sup>**

**CHAMBRE A GAUCHE DE LA PRECEDENTE :**

Elle est située au bout du couloir.  
Le sol est en parquet flottant.  
Les murs sont crépis, et un pan de mur est occupé par des petites niches murales.  
Plafond rampant avec solives et tissu tendu.  
Un radiateur de chauffage central.  
Une petite fenêtre bois simple vitrage.

Dimensions : 2,54 m x 3,53 m = **8.97 m<sup>2</sup>**

**SALLE DE BAINS :**

Elle est située à gauche de cette chambre.  
Le sol est carrelé.  
Les murs sont lambrissés et carrelés autour de la baignoire.  
Un radiateur de chauffage central.  
Le plafond rampant est lambrissé avec poutres apparentes.  
Un meuble avec deux vasques incorporées.  
Une glace miroir.  
Un bandeau lumineux.  
Une baignoire émaillée assortie, avec douche téléphone et flexible chromé.  
Un pare-douche en verre.

Dimensions : 1,72 m x 2,49 m = **4.28 m<sup>2</sup>**

Espace nuit à droite du palier principal

**1<sup>ERE</sup> CHAMBRE A GAUCHE :**

Le sol est en parquet flottant.  
Les murs sont peints au torchon.  
Le plafond est peint.  
Une fenêtre deux battants en bois, simple vitrage, avec volets extérieurs en bois.  
Un radiateur de chauffage central.

Dimensions : 3,06 m x 4,30 m = **13.16 m<sup>2</sup>**

Placard mural intégré à une porte.  
L'intérieur est équipé d'étagères.

Dimensions : 0,51 m x 0,89 m = **0.45 m<sup>2</sup>**

#### **2<sup>EME</sup> CHAMBRE A GAUCHE :**

Elle donne aussi en façade avant à l'instar de la précédente.  
Le sol est en parquet flottant.  
Les murs sont peints, ainsi que le plafond.  
Un radiateur de chauffage central.  
Une fenêtre deux battants bois, simple vitrage, avec volets extérieurs en bois.

Dimensions : 4,31 m x 3,18 m = **13.71 m<sup>2</sup>**

#### **TOILETTES :**

On y accède par la première porte à droite dans le petit couloir.  
Le sol est carrelé.  
Les murs sont tapissés.  
Le plafond est partiellement tapissé, mais non rénové.  
La fenêtre est cassée.  
Une cuvette émaillée avec double abattant et chasse d'eau.  
Un radiateur de chauffage central.

Dimensions : 1,01 m x 1,48 m = **1.50 m<sup>2</sup>**

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

On y accède par la deuxième porte à droite.  
Le sol est carrelé.  
Les murs sont lambrissés, ainsi que le plafond.

Une fenêtre bois simple vitrage.  
Un meuble en lamifié avec vasque intégrée.  
Un radiateur de chauffage central.  
Une cabine de douche.

Dimensions : 2,07 m x 0,95 m + 0,74 m x 0,48 m = **2.33 m<sup>2</sup>**

#### **SALLE DE BAINS :**

On y accède par la troisième porte à droite.  
Le sol est recouvert d'une moquette.  
Les murs sont tapissés, ainsi que le plafond.  
Une fenêtre bois deux battants, simple vitrage, avec volets extérieurs en bois.  
Un lavabo sur colonne.  
Un radiateur de chauffage central.  
L'ensemble sert davantage de dressing et de pièce de rangement que de salle de bains.

Dimensions : 2,53 m x 2,13 m + 0,91 x 1,44 m = **6.70 m<sup>2</sup>**

L'escalier en colimaçon, constaté précédemment sur le deuxième espace nuit, aboutit dans un dégagement situé entre l'extension servant de laboratoire et la première pièce à droite de la demeure principale.

#### **DEGAGEMENT AU PIED DE L'ESCALIER :**

Le sol est carrelé.  
Les murs sont partiellement crépis et partiellement en briques brutes.

Dimensions totales (incluant l'escalier) : 2,00 m x 3,65 m = **7.30 m<sup>2</sup>**

#### **PARTIE CUISINE :**

Il s'agit d'une grande pièce, à usage professionnel, séparée en deux par un petit tronçon de mur, avec des ouvertures.  
Le sol est carrelé en dalles de 50x50.  
Les murs et le plafond sont crépis.  
Une petite fenêtre bois simple vitrage, équipée d'un barreaudage extérieur, donne sur l'arrière de la maison, ainsi qu'une porte bois ancienne, doublée d'une double porte en aluminium thermolaqué et double vitrage.

Une deuxième porte bois simple vitrage, à deux battants, donne dans la grande salle de réception.

Une fenêtre PVC double vitrage, avec volets extérieurs, donne sur la grande terrasse.

Dimensions : 7,22 m x 4,44 m + 2,14 m x 3,30 m = **39.12 m<sup>2</sup>**

#### **SALLE DE RECEPTION :**

Le sol est carrelé en dalles de 50x50, dans les tons de gris.

Les murs sont crépis.

Poutres apparentes.

Plafond doublé de dalles sur armatures aluminium.

Tout un pan de mur, donnant sur terrasse, est équipé de baies vitrées en aluminium thermolaqué, avec double vitrage, ainsi qu'une double porte au fond, donnant aussi sur terrasse avec système d'ouverture anti-panique, et une baie vitrée fixe.

Dimensions : 12,59 m x <sup>1</sup>0,60 m + 0,73 m x 6,71 m + 1,50 m x 4,78 m + 0,31 m x 4,19 m = **134.23 m<sup>2</sup>**

WC :

Le sol est carrelé en dalles de 50x50.

Les murs sont carrelés sur la périphérie et la hauteur.

Le plafond est peint sur BA13.

Un plateau en lamifié avec deux vasques émaillées blanc, avec robinetterie chromée, mitigeur eau chaude / eau froide.

Une petite fenêtre bois, simple vitrage, avec barreaudage extérieur.

Dimensions : 2,41 m x 1,65 m + 1,04 m x 1,20 m + 0,80 m x 0,48 m = **5.61 m<sup>2</sup>**

#### **TOILETTES « HANDICAPES » A DROITE :**

Le sol est carrelé en dalles de 50x50.

Les murs sont carrelés sur la hauteur et la périphérie.

Le plafond est peint sur BA13.

Un globe lumineux au plafond.

Une petite fenêtre PVC, double vitrage, donne sur le parc.

Une cuvette émaillée blanc, avec double abattant et chasse d'eau deux vitesses.

Une poignée chromée.

Un lave-mains émaillé blanc avec robinetterie chromée.

**Didier FAUVEL**  
**Huissier de Justice**  
**Aline GACHET**  
**Huissier de Justice collaborateur**  
2, place des Quinconces  
33000 BORDEAUX  
Tél 05 56 52 16 23  
Fax 05 56 52 77 90  
huissier.fauvel@wanadoo.fr  
www.fauvel-huissier-33.com  
**URGENCE CONSTATS 06 79 41 39 64**

Dimensions : 1,47 m x 2,25 m = **3.31 m<sup>2</sup>**

**2<sup>EME</sup> TOILETTE A GAUCHE :**

Sol carrelé assorti.

Les murs sont carrelés sur la périphérie et la hauteur.

Le plafond est peint sur BA13.

Une petite fenêtre bois simple vitrage, avec barreaudage extérieur.

Une cuvette émaillée blanc, avec double abattant et chasse d'eau deux vitesses.

Un lave-mains.

Dimensions : 2,50 m x 1,18 m + 0,19 m x 2,70 m = **3.46 m<sup>2</sup>**

**SURFACE TOTALE environ 471.26 m<sup>2</sup>**

Une partie des dépendances, situées sous la salle de réception et la terrasse n'a pu être visitée.

Opération de 14 heures 30 à 16 heures 15.

Des photographies ont été prises.

En foi de quoi, Nous avons, de tout ce qui précède, dressé le présent Procès-Verbal de Constat, pour servir et faire valoir ce que de droit.

**DONT PROCES-VERBAL.**

COÛT DE L'ACTE

DROITS FIXES	370.94
FRAIS DEPLACEMENTS	7.67
Total soumis	378.61
TAXE VALEUR AJOUTEE	75.72
TAXE FISCALE	14.89
<b>Coût de la présente</b>	<b>469.22€</b>

