

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-QUATRE ET LE QUATRE MARS

A LA REQUETE DU :

Fonds Commun de Titrisation CASTANEA, ayant pour société de gestion, la Société IQ EQ MANAGEMENT, anciennement dénommée EQUITIS GESTION SAS, Société par Actions Simplifiée dont le siège social est situé 92 avenue de Wagram – 75017 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 431 252 121, représentée par son recouvreur la Société MCS ET ASSOCIES, Société par Actions Simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 334 537 206, ayant son siège social à PARIS (75020) – 256 bis rue des Pyrénées, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Suite au commandement de payer valant saisie immobilière dressé par acte de notre ministère en date du 15 février 2024, nous procédons ce jour, au procès-verbal descriptif d'un immeuble appartenant à la [REDACTED]

comprénant :

- Au rez-de-chaussée : séjour, salon, cuisine, cellier, trois chambres, salle de bains et WC,
- A l'étage : trois chambres, salle de bains
- Piscine.

Figurant au cadastre Section B N°1819, lieudit Aux Vireries pour une surface de 47 ares 82 centiares et Section B N°2018, lieudit 21 rue Bois Perron, pour une surface de 47 ares 52 centiares, l'ensemble formant 95 ares 34 centiares.

A 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 14 heures, à l'adresse indiquée.

En présence de Monsieur VERDIER Jean Pascal, diagnostiqueur et [REDACTED]

Monsieur [REDACTED] me précise que la parcelle n° 2018 a été divisée.

Monsieur [REDACTED] précise que la maison date de 2000.

Il s'agit d'une maison qui est située au bout d'un accès fermé côté route par un muret et un portail en fer forgé.



L'accès est constitué de gravier.



Côté gauche, avant la maison, nous retrouvons un espace enherbé avec arbustes.



Nous arrivons ensuite à un parking situé face à un garage attenant à la maison.



Nous arrivons ensuite à un accès qui passe devant la façade de la maison.



Nous retrouvons, côté droit, comme précisé, le garage attenant.



Et la façade de la maison recouverte d'un enduit avec ouvertures.



De l'autre côté, avant le pignon, nous retrouvons une partie de la maison en rez-de-chaussée.



Côté pignon, nous trouvons un appentis situé dans le prolongement.



Côté route, nous trouvons une terrasse couverte avec devant, une piscine, le tout fermé par un mur enroché.

Nous trouvons, côté droit, un bardage avec l'appentis précédemment évoqué en pignon.

La piscine est à l'abandon.







Côté droit, dans le prolongement des WC, nous trouvons un appentis côté piscine, à usage de cuisine d'été.



De l'autre côté de la piscine, nous retrouvons le local technique et il y a un barbecue en dur en bout de terrasse.



La motorisation de la piscine est à l'abandon.





Nous pénétrons dans la maison par une porte en bois verni, munie d'une poignée et d'une serrure. Elle est en bon état de fonctionnement.



Nous pénétrons dans un séjour traversant.

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts d'un enduit.

Le plafond est constitué de la sous-face du plancher avec charpente apparente.

Nous trouvons deux baies vitrées aluminium, doubles vitrages, deux battants coulissants, de chaque côté des façades, équipées de volets roulants électriques.

Nous trouvons, dans cette pièce, une cheminée avec insert avec deux bouches, une qui sort comme précisé dans la chambre à l'étage, au palier et également une bouche qui donne dans la distribution du rez-de-chaussée et sur le côté de la cheminée. En face, il y a un bar sous escalier avec comptoir. Il est équipé d'un lavabo.

Il y a trois radiateurs.





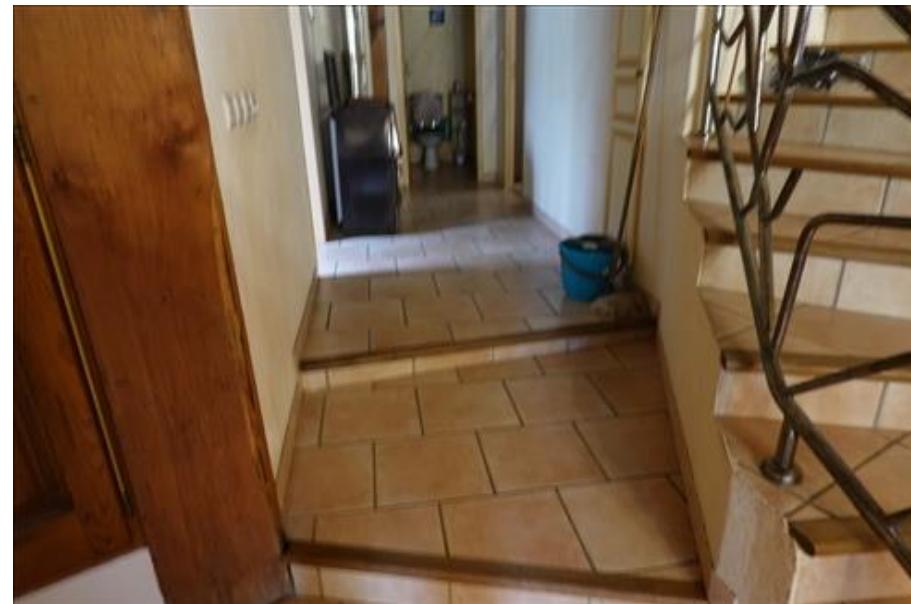


Côté gauche, nous arrivons dans une distribution.

Nous retrouvons un sol carrelé identique.

Les murs sont recouverts d'un enduit.

Le plafond est constitué du plancher avec poutres apparentes.



Il y a un poêle à bois.



Côté gauche, en façade côté accès, nous arrivons dans une salle d'eau. Nous y accédons par une porte en bois peint.

Le sol est recouvert d'un carrelage.

Les murs sont pour partie carrelés et pour partie recouverts d'enduit.

Le plafond est constitué de la sous-face du plancher avec poutres.

Cette pièce est équipée d'une baignoire avec robinet mélangeur, flexible et pommeau de douche.

Nous trouvons une fenêtre PVC, double vitrage, laissant passer le jour mais pas la vue, donnant sur l'extérieur.

Il y a un lavabo, entourage carrelé, robinet mitigeur.

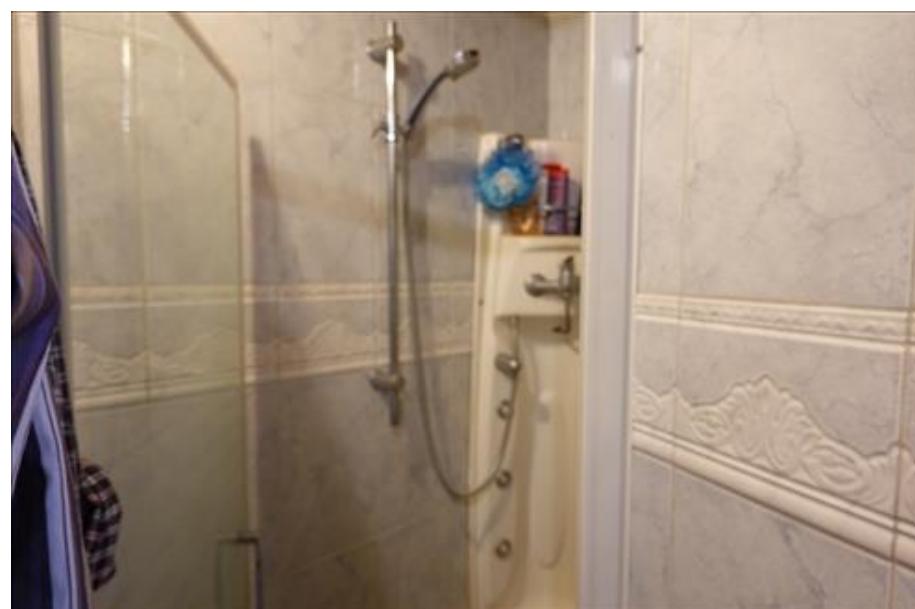
En fond de pièce, nous trouvons une douche avec porte d'accès en verre. Le sol est constitué d'un carrelage type petits carreaux et les murs sont carrelés. Le plafond est constitué de la sous-face du balcon. Cette douche est un modèle avec robinet mitigeur, encadrement plastique avec multi-jet. Il y a également un pommeau, un flexible et un support de douche.

Cette pièce est également équipée d'un chauffe-serviette qui fonctionne avec le chauffage central.

Nous trouvons également côté opposé, côté baignoire, un placard deux portes en bois.







Dans le prolongement de la salle de bains, nous arrivons dans une buanderie. Nous y accédons par une porte en bois peint. Il y a un petit trou près de la poignée.

Le sol est recouvert d'un carrelage.

Les murs sont pour partie carrelés autour du plan horizontal et de l'évier, le reste est brut.

Nous retrouvons un plafond constitué de la sous-face du plancher avec poutres apparentes.

Il y a, dans cette pièce, un convecteur qui fonctionne au chauffage central.

Elle est équipée d'une chaudière de marque DE DIETRICH.

Nous trouvons une fenêtre PVC, double vitrage, laissant passer le jour mais pas la vue, qui donne sur le pignon.

La buanderie est équipée également d'une VMC.







Nous trouvons également un tableau électrique avec disjoncteur.



Nous arrivons maintenant au niveau du garage. Nous y accédons par une porte en métal et bois peint, munie d'une poignée, d'une serrure et d'une clé.

Le sol est constitué d'une chape brute.

Les murs sont pour partie ceux de la maison et nous retrouvons ensuite une structure en bardage également maçonnée, recouverte d'enduit.

Le plafond est recouvert d'un lambris plastifié.

Ce garage est fermé par une porte basculante.





Au-dessus, le pignon de l'étage surplombe la toiture du garage et les planches de rive sont cassées.



En bout de distribution, nous arrivons dans des WC. Nous y accédons par une porte en bois peint, munie d'une poignée, d'une serrure et d'une clé.

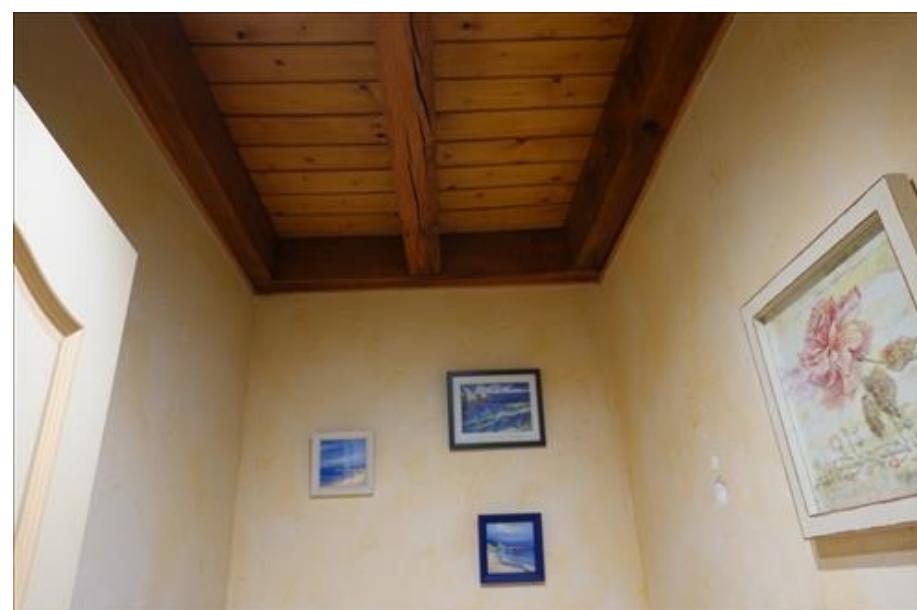
Le sol est recouvert d'un carrelage identique à celui de la distribution.

Les plinthes sont carrelées.

Les murs sont recouverts d'un enduit.

Le plafond est toujours constitué de la sous-face du plancher avec poutres apparentes.

Cette pièce est équipée d'une cuvette avec lunette, abattant et chasse d'eau incorporée.



Côté opposé, côté piscine, depuis la distribution, nous arrivons dans une cuisine.

Le sol est recouvert d'un carrelage, il n'y a rien à signaler.

Les murs sont pour partie carrelés et pour partie recouverts d'un enduit.

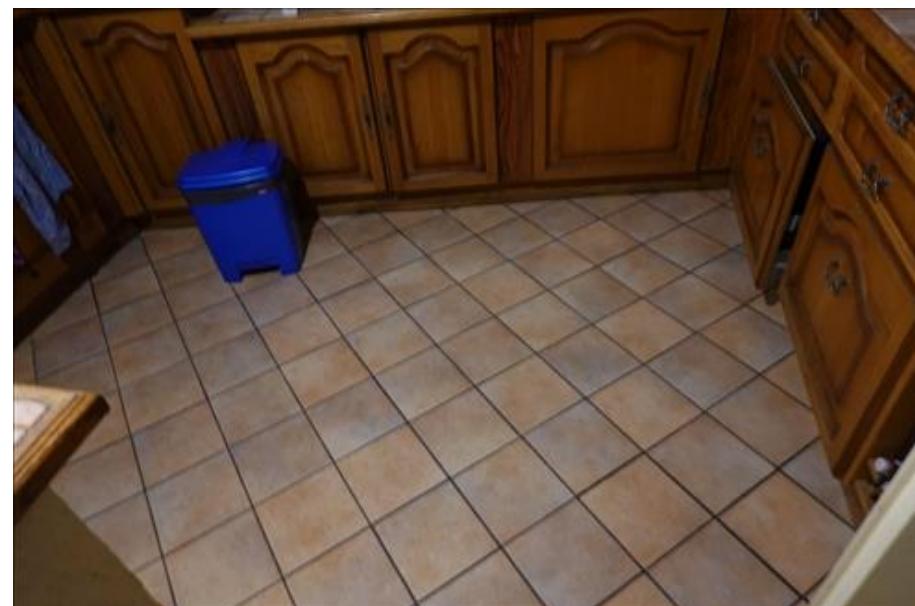
Le plafond est constitué d'un plancher avec poutres apparentes.

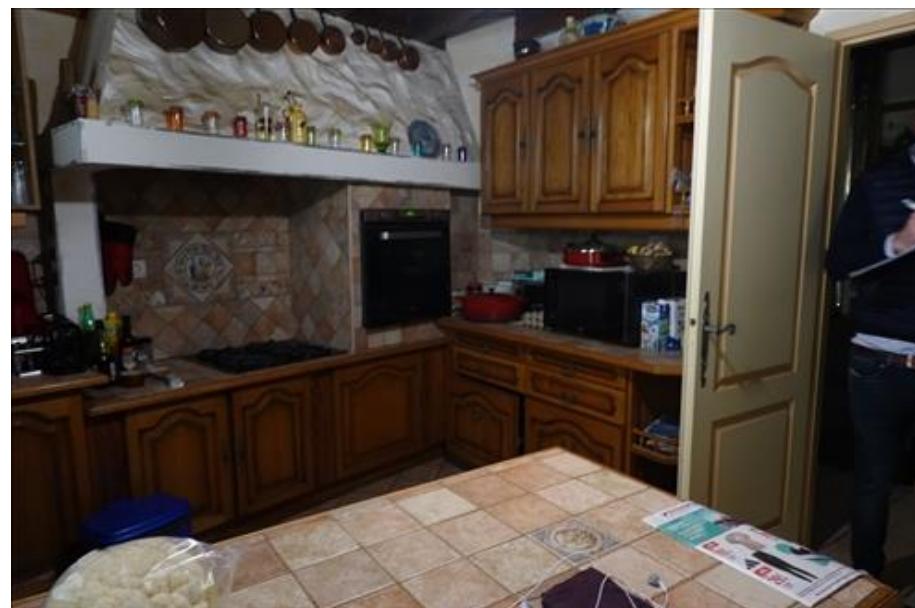
Nous trouvons, dans cette cuisine, un plan horizontal carrelé en retour avec en dessous, placards. Il y a quatre feux gaz. En partie haute, nous retrouvons également des placards.

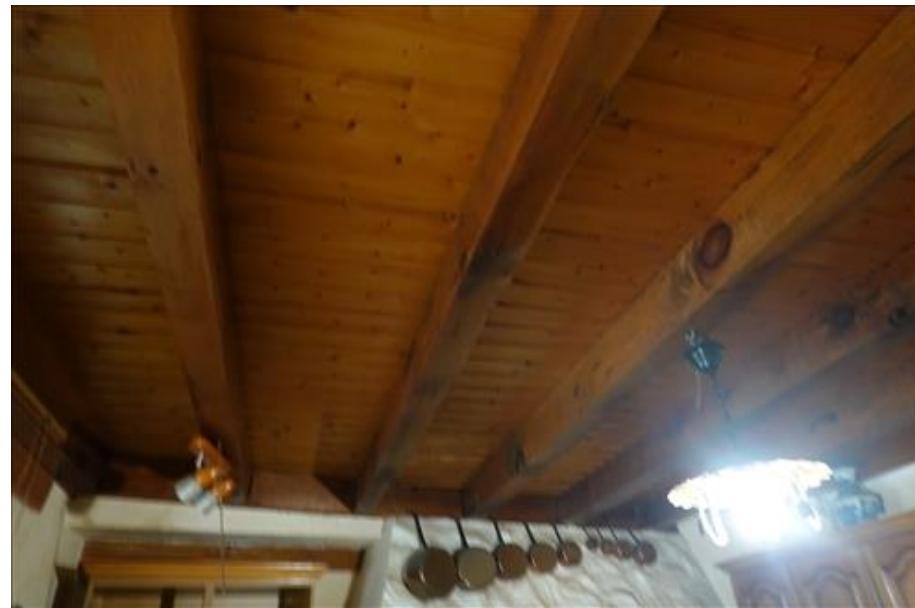
Il y a un évier double bac en résine avec robinet mitigeur.

Une fenêtre PVC, double vitrage, simple battant, donne sur l'extérieur.

Présence d'un radiateur chauffage central.







Séjour attenant

Il y a un radiateur chauffage central. A l'angle, fixée au mur, il y a une climatisation.

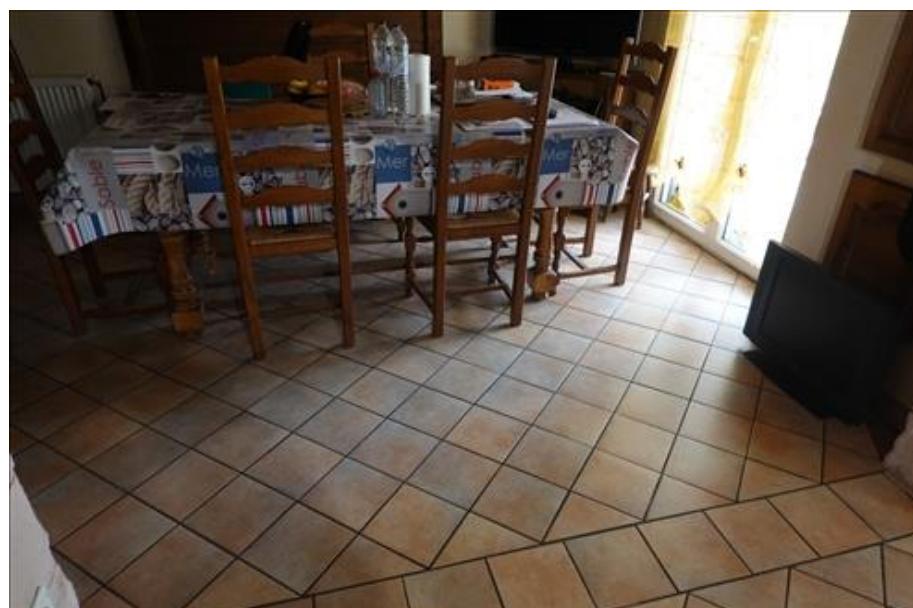
Nous retrouvons un sol identique.

Les plinthes sont carrelées.

Les murs sont recouverts d'un enduit.

Le plafond est identique.

Nous trouvons une porte-fenêtre PVC, double vitrage, double battant avec volet roulant à commande manuelle.





Côté opposé du séjour, nous arrivons, toujours côté piscine, dans un bureau. Nous y accédons par une porte en bois peint.

Le sol est carrelé.

Les murs sont recouverts d'un enduit.

Le plafond est constitué d'un lambris en bois.

Nous trouvons une fenêtre PVC, double vitrage, à volet roulant avec volet à commande manuelle.

Il y a, dans cette pièce, un radiateur chauffage central.



Nous remontons une distribution.

Nous retrouvons un sol carrelé identique au séjour.

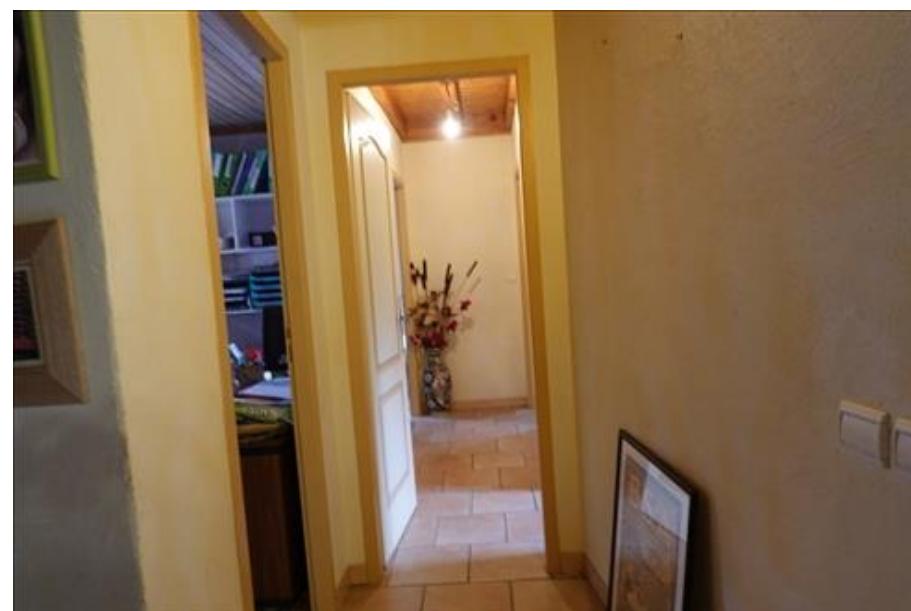
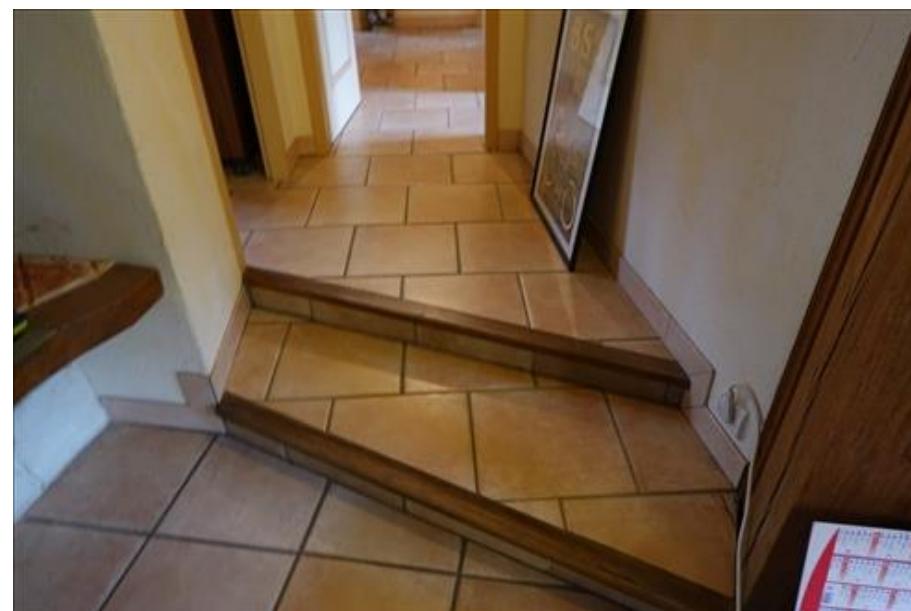
Il y a deux marches avant le bureau.

Les plinthes sont carrelées.

Les murs sont recouverts d'enduit.

Le plafond est constitué de la sous-face du plancher avec poutres apparentes.

Il y a une bouche d'aération.



Nous arrivons dans une chambre côté piscine. Nous y accédons par une porte en bois peint.

Le sol est recouvert d'un carrelage.

Les plinthes sont en bois verni.

Les murs sont recouverts d'un enduit.

Le plafond est constitué de plancher avec poutres apparentes.

Nous trouvons un radiateur chauffage central.

Il y a une fenêtre PVC, double vitrage, qui donne sur la piscine.

Cette pièce est également équipée d'un placard mural deux portes en bois avec penderie et étagères.





De l'autre côté de la distribution, nous pénétrons dans une deuxième chambre qui donne elle sur l'autre façade côté entrée.

Nous y accédons par une porte en bois peint.

Le sol est recouvert d'un carrelage blanc.

Les plinthes sont en bois verni.

Les murs sont recouverts d'un enduit.

Le plafond est constitué d'un plancher avec poutres apparentes.

Nous trouvons un radiateur de chauffage central.

Il y a une fenêtre PVC, double vitrage avec volet roulant à commande manuelle, comme dans la chambre précédente.





En retour, nous pénétrons, juste avant le séjour, dans une troisième chambre donnant toujours côté extérieur sur la façade. Nous y accédons par une porte en bois peint.

Le sol est recouvert d'un carrelage.

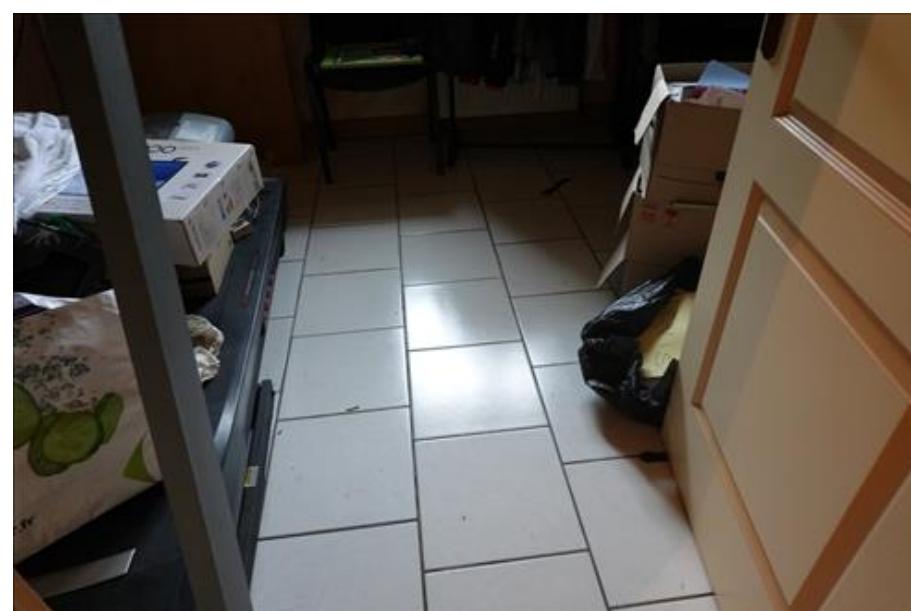
Les plinthes sont en bois verni.

Les murs sont recouverts d'un enduit.

Le plafond est constitué d'un plancher avec poutres apparentes.

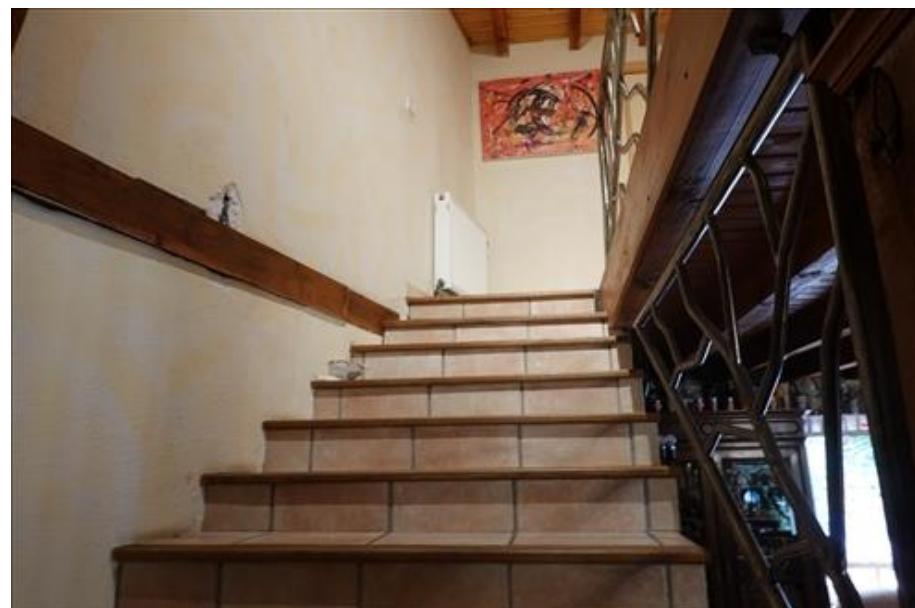
Il y a un placard mural deux portes.

Une fenêtre PVC, double vitrage avec volet à commande manuelle, donne sur l'extérieur et il y a en dessous, un radiateur de chauffage central.





Nous montons à l'étage par un escalier carrelé avec garde-corps métallique, depuis le séjour près de l'entrée.



Nous arrivons à un palier.

Le sol est recouvert d'un carrelage identique aux pièces précédentes. Il n'y a rien à signaler.

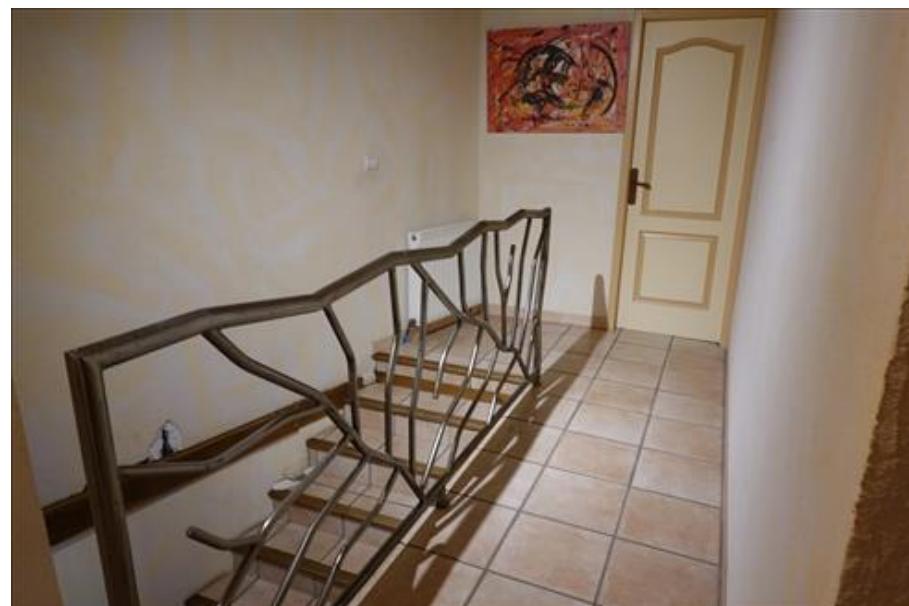
Les plinthes sont carrelées.

Les murs sont recouverts d'un enduit.

Le plafond est constitué d'un lambris avec poutres apparentes.

Nous trouvons un radiateur de chauffage central.

Il y a une bouche de récupération de chaleur qui doit être reliée à l'air chaud du conduit de la cheminée.



Dans le prolongement de l'escalier, nous arrivons dans les WC. Nous y accédons par une porte en bois peint, munie d'une poignée et d'une serrure, il n'y a pas de clé.

Le sol est recouvert d'un carrelage identique.

Les plinthes sont en bois verni.

Les murs sont recouverts d'un enduit peint.

Le plafond est constitué d'un lambris avec poutres apparentes.

Nous trouvons une cuvette avec lunette, abattant et chasse d'eau incorporée.



En remontant le palier, au-dessus de l'escalier, nous pénétrons dans une salle d'eau. Nous y accédons par une porte en bois peint, munie d'une poignée et d'une serrure, il n'y a pas de clé.

Le sol est carrelé.

Les murs sont pour partie carrelés et pour partie recouverts de bois ou de lambris.

Le plafond est lambrissé avec poutres apparentes.

Nous trouvons dans cette pièce un chauffe-serviette électrique.

Il y a un lavabo avec robinet mitigeur monté sur plan horizontal poussiéreux.

Nous trouvons un miroir scellé dans le mur.

A côté, il y a une douche, bac en grès, entourage carrelé, le carrelage est cassé. Il y a un trou au niveau de la fixation du robinet. Cette douche est équipée d'un robinet mitigeur, flexible, pommeau de douche et support mural.







Côté piscine, à gauche, nous pénétrons dans une chambre. Nous y accédons par une porte en bois peint, munie d'une poignée, d'une serrure et d'une clé.

Le sol est recouvert d'un plancher flottant.

Les plinthes sont en bois verni.

Les murs sont recouverts d'un enduit peint.

Le plafond est constitué d'un lambris avec poutres apparentes.

Nous trouvons, dans cette pièce, une fenêtre PVC, double vitrage avec volet roulant à commande manuelle.

Il y a un radiateur chauffage central.

A noter, dans le conduit, la présence d'une bouche d'aération.





Salle de bains attenante.

Il n'y a pas de porte.

Nous retrouvons un sol carrelé.

Les murs sont également carrelés, de même type.

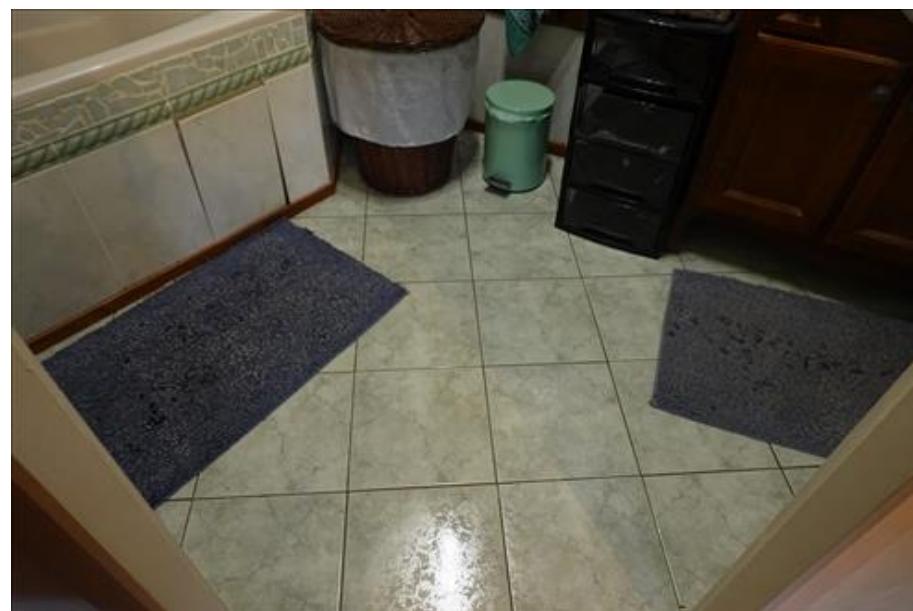
Le plafond est constitué d'un lambris avec poutres apparentes.

Nous trouvons, dans cette pièce, un meuble lavabo avec robinet mitigeur.

Il y a un placard mural deux portes en bois.

Nous trouvons une baignoire, coque plastique, entourage carrelé avec robinet mélangeur, flexible et pommeau de douche.

Cette pièce est également équipée d'un chauffe-serviette lié au chauffage central.







Deuxième chambre à l'étage.

Nous y accédons par une porte en bois peint.

Le sol est recouvert d'un plancher flottant.

Les plinthes sont en bois verni.

Les murs sont recouverts d'un enduit.

Le plafond est constitué d'un lambris avec poutres apparentes.

Nous trouvons un placard mural deux portes en bois.

Une fenêtre PVC, double vitrage avec volet roulant à commande manuelle.

Il y a également un radiateur de chauffage central.



Toujours côté façade entrée, juste avant la salle d'eau précédemment évoquée, nous pénétrons dans une dernière chambre.

Nous y accédons par une porte en bois peint.

Le sol est constitué d'un plancher brut.

Les plinthes sont en bois verni.

Les murs sont recouverts d'un enduit peint. Une partie du mur est lambrissée à gauche en entrant.

Le plafond est constitué d'un lambris avec poutres apparentes.

Nous trouvons un radiateur de chauffage central. Une fenêtre PVC, double vitrage avec volet roulant à commande manuelle.

Il y a un placard mural deux portes.







Comme je l'ai précisé tout à l'heure, nous trouvons, côté piscine, une terrasse en dalles de cailloux lavés.



Le plafond est constitué d'un lambris plastifié.



Nous retrouvons un garde-corps en métal galvanisé avec la façade de la maison et les ouvertures.



Il y a, côté chambre, un WC.

Nous y accédons par une porte en bois peint.

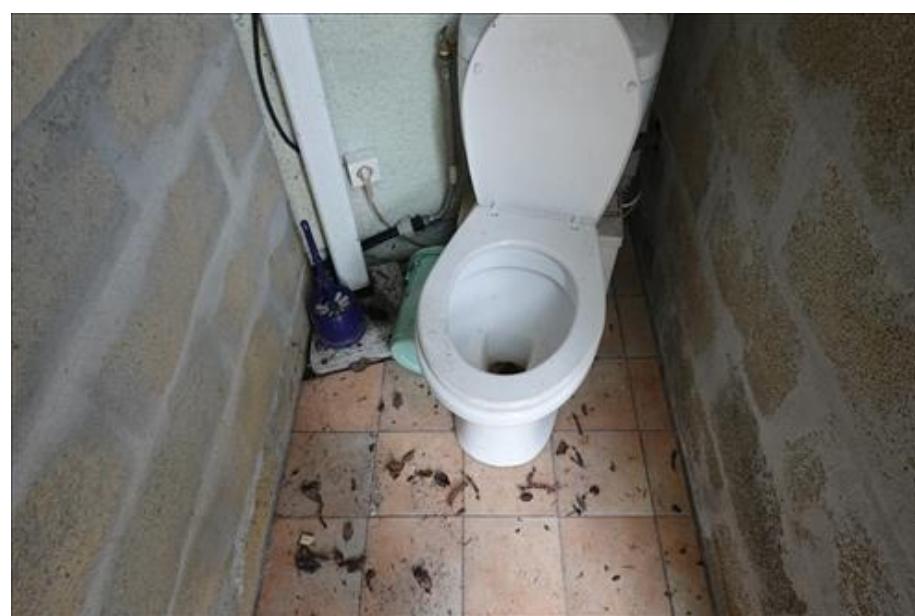


La porte est en mauvais état, elle est cassée en partie basse et nous retrouvons une pièce à usage de WC.

Le sol est carrelé, il y a des débris végétaux.

Les murs sont bruts.

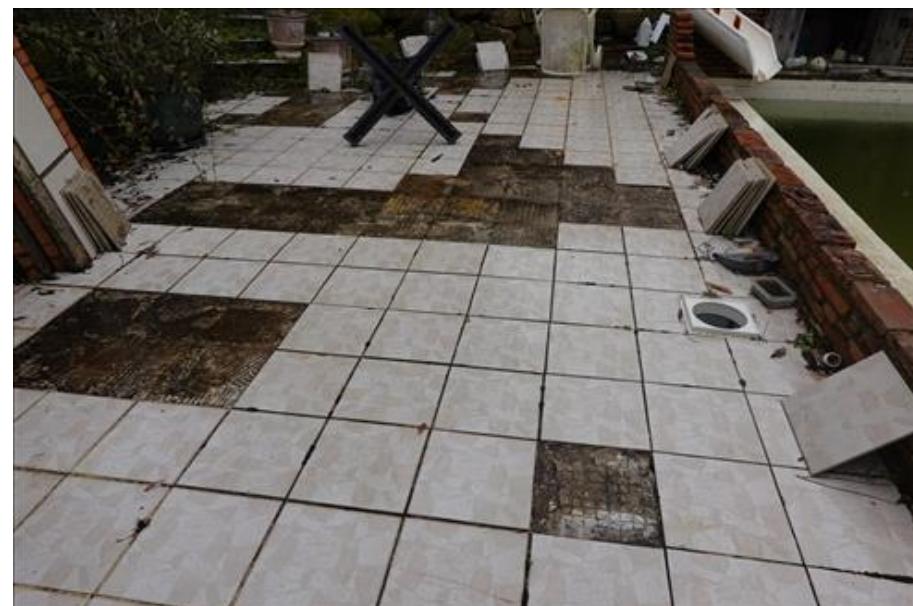
Nous trouvons une cuvette sale.



Devant la terrasse couverte, nous retrouvons les dalles au sol qui sont manquantes avant la margelle de la piscine.



Ceci se retrouve également devant la piscine.



De l'autre côté, nous trouvons un appentis comme précédemment évoqué.

Nous retrouvons côté gauche un mur en parpaings, côté droit une palissade en bois avec au-dessus, charpente et tuiles apparentes.



Dans le prolongement, nous nous dirigeons vers un hangar.

Nous retrouvons un terrain encombré de véhicules et de moteurs ainsi que de pièces, sur quasiment toute sa surface.

Il y a un hangar en bardage avec structure métallique, charpente et ce qui semble être des éverites.







Nous remontons le terrain par un accès en terre. Il y a un poids lourd, les pneus sont à plat et de nombreux véhicules côté opposé.



Côté gauche, nous retrouvons un Algeco sur remorque et il y a des véhicules entreposés là.



Je prends une photo depuis l'autre perspective.



Côté gauche, la limite de propriété semble être une haie d'arbustes.



En fond de terrain, la limite de propriété semble être matérialisée par le début de la forêt de pins.



Plus loin, il y a des monticules de détritus et de restes de véhicules.



Nous nous dirigeons vers la parcelle 1819.

Nous trouvons des véhicules abandonnés, fourgons, camping-cars et autres voitures.



Sur le côté, il y a un trou avec des détritus.



Et nous trouvons ensuite de nombreux véhicules parqués là





Ceci se retrouve ensuite dans le prolongement.



Dans le prolongement il y a des véhicules stockés là.



Sur le terrain, nous retrouvons des restes de bardage, de structures métalliques et toujours des véhicules entreposés là.



Il y a également une pelle mécanique.



Il y a, côté opposé, un fossé avec une clôture, nous ne savons si elle matérialise la limite de propriété et il y a une remorque de poids lourd avec d'autres véhicules et des troncs d'arbres.



Remarques :

Cette maison est occupée par [REDACTED]

L'assainissement est réalisé, d'après déclarations qui nous sont faites, par une fosse septique toutes eaux.

Nous avons clos nos opérations à 15 heures 40.

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