

**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**

**PROCES-VERBAL  
DESCRIPTIF**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ  
ET LE DIX-SEPT FEVRIER**

**A LA REQUETE DE**

La **SCP SILVESTRI BAUJET**, es qualité de liquidateur de Monsieur Jean-Michel ROBIN, 23 rue du Chai des Farines à BORDEAUX (33000), prise en la personne de son représentant légal.

Suite à l'ordonnance rendue le 5 décembre 2024 par le Tribunal Judiciaire de BORDEAUX ordonnant la vente aux enchères publiques des biens appartenant à la liquidation judiciaire de Monsieur Jean-Michel ROBIN.

Nous procédons ce jour au procès-verbal descriptif :

- un ensemble comprenant maisons et dépendances à rénover et terrains attenants commune de SAINT CIERS DE CANESSE (33710), Lieudit Les Hommes, section A n°138, section A n°142, section A n°686 et section A n°688, pour un total de 38 a 24 ca.
- parcelles de vignes, commune de PLASSAC (33390), route de La Métairie, sections B108, B109, B110, B1106, B1107, B1109, B1111, et B1112, pour un total de 57 a 16 ca.
- parcelles de vignes, commune de PLASSAC (33390), lieudit Le Sablon, cadastrées B134, B245, B246, B1097, B1129, B1130, pour une contenance totale de 1 ha 33 a 26 ca.

- parcelle de vignes, commune de PLASSAC (33390), 19 rue de La Mandraude, cadastrée B 349, pour une contenance de 18 a 69 ca.
- parcelles de bois et taillis, commune de PLASSAC (33390), lieudit Roc, sections B623, B832, B841, pour une contenance totale de 2 ha 86 a 32 ca.
- parcelles de vignes, commune de VILLENEUVE (33710), lieudit Mendoce, cadastrées A884, A885, A887, A888, pour une contenance totale de 88 a 30 ca,

Dépendants de l'actif de la liquidation judiciaire de Monsieur ROBIN Jean-Michel.

A quoi déferant

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 09 heures 30, à l'adresse indiquée, en présence de :**

- **Madame Emmy HUGUET, témoins**
- **Madame Pascale VERRIERE, témoin,**
- **Monsieur Jean-Pascal VERNIER, diagnostiqueur,**
- **Monsieur Abdal HAFID, serrurier.**

**I – Biens immobiliers comprenant maison et dépendances à rénover et terrain attenant commune de SAINT-CIERS-DE-CANESSE (33710) parcelles A 138 , A 142, A 686 et A 688**

Il s'agit d'une maison en pierres avec étage. Elle est manifestement abandonnée. La végétation pousse de façon anarchique.

A l'arrière de la maison, nous retrouvons sur la parcelle des pavés, des meules, du bois et des ronciers.









Les parcelles ne sont pas matérialisées par des clôtures.

Derrière la maison, il y a bois et taillis.





Sur le côté gauche de la maison, nous trouvons un espace enherbé.



Nous retrouvons une façade en pierres.









**Après la porte d'entrée, nous pénétrons dans une distribution.**

Le sol carrelé, les plinthes sont en bois et les murs sont en plâtre peint.

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

Nous trouvons un escalier.



**Côté droit, nous pénétrons dans une pièce qui donne sur la façade avant.**

Le sol est constitué d'un plancher ancien.

Les murs sont constitués de bat-flancs à lambris avec un enduit peint.

Le plafond est en plâtre peint avec des auréoles marquées.

En fond de pièce, nous retrouvons le mur qui est également dégradé par les infiltrations.

Il y a dans cette pièce de nombreux meubles démontés.

Il y a deux fenêtres de facture ancienne donnent sur la façade. Elles sont protégées par des volets.







**Côté opposé de l'entrée, nous pénétrons dans une pièce anciennement cuisine.**

Nous retrouvons un sol carrelé ancien.

Les murs sont pour partie recouverts d'un bat-flanc en lambris, en partie cassé.

Nous retrouvons les murs en partie recouverts d'un enduit et en pierres apparentes.

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

Nous retrouvons une cheminée en pierres et un plan horizontal carrelé avec évier ; en mauvais état.







Cette pièce est équipée d'une fenêtre donnant sur la façade avant.



Il a été laissé des meubles démontés.



**Derrière cette cuisine, nous arrivons dans une souillarde.**

Nous retrouvons un sol carrelé.

Les murs sont bruts et cassés côté pièce suivante, autour de la porte.

Le plafond est constitué d'une sous-face de plancher.



**En bout de distribution, nous arrivons dans une petite pièce nue, fortement dégradée par l'humidité.**

La tapisserie se décolle.

Comme je disais, le sol est nu et nous trouvons un doublage, dont une partie est manquante et dégradée par l'humidité.







**Nous arrivons ensuite dans une salle de bains.**

Une partie du toit est cassée et manquante.

Le sol est recouvert de gravats.

Les murs sont couverts en partie d'une peinture manquante par endroits et pour autre partie carrelés. Il reste de vieux sanitaires.





Nous montons à l'étage par un escalier en bois verni poussiéreux.



**Nous arrivons sur un palier.**

Le sol est recouvert d'un plancher ancien.

Les murs du palier et de la cage d'escalier sont recouverts de plâtre peint, en mauvais état. Nous trouvons une lézarde importante.

Le plafond est constitué d'une sous-face de plancher.





**En nous dirigeant, toujours en partie centrale, vers la façade avant, nous trouvons une pièce encombrée par des meubles.**

Je ne peux y pénétrer.

Une fenêtre de facture ancienne donne sur l'extérieur.

Les murs sont bruts. Il y a des restes de ce qui semble être une tapisserie ancienne.

Nous trouvons le plafond constitué d'une sous-face de plancher.



**Nous pénétrons maintenant dans une pièce côté droit donnant façade avant.**

Nous retrouvons un plancher ancien.

Les plinthes sont en bois verni.

Les murs sont recouverts d'un enduit.

Le plafond est constitué de plâtre peint sur lattis. Il y a des trous.

Deux fenêtres donnent sur l'extérieur.

Nous trouvons une petite cheminée. Il a été laissé là quelques meubles.

Au sol, il y a de nombreux débris de plâtre venant du plafond.









**Côté opposé, nous pénétrons dans une pièce toujours donnant sur la façade avant.**

Le sol est constitué d'un plancher ancien.

Les murs sont en plâtre peint avec des auréoles marquées, notamment côté escalier.

Le plafond est en plâtre peint sur lattis. Il est troué en plusieurs endroits. Il y a des infiltrations.

Nous trouvons une fenêtre de facture ancienne donnant sur la façade avant.

En dessous, le mur est fortement dégradé par la moisissure. Il y a également une cheminée dans cette pièce.







Derrière la souillarde, nous trouvons une pièce à usage de garage.







Elle est encombrée de nombreux meubles, je ne peux distinguer le détail.

**Dans le prolongement, nous trouvons un autre bâtiment.**

La porte est condamnée. Il est dangereux d'y pénétrer la toiture est en mauvais état.

D'après Monsieur Jean-Michel ROBIN, il y a de nombreux meubles entreposés là.



**Nous trouvons un cuvier situé à l'arrière de la maison.**

La porte est condamnée. La toiture est en mauvais état, il est dangereux d'y pénétrer.



Sur le côté, au sol, il y a des morceaux de charpente et de couverture.



**II - Nous nous positionnons maintenant commune de PLASSAC (33390)**

**Lieudit Le Sablon, nous retrouvons les parcelles cadastrées B134, B245, B246, B1097, B 1129, B1130.**

Monsieur Jean-Michel ROBIN me déclare que cette vigne a été plantée en 1995. Nous voyons qu'elle n'est pas taillée ni entretenue

Il me déclare que le cépage est le Merlot.





**Nous nous positionnons maintenant au niveau des parcelles de vignes route de La Métairie, section B 108, B 109, B 110, B 1106, B 1107, B 1109, B 1111, B 1112.**

Les vignes sont en mauvais état, elles ne sont plus aux normes d'exploitation, elles sont en friche et n'ont pas été entretenues.







Le cépage est à 80 % Merlot et 20 % Malbec.

**Nous sommes maintenant au niveau de la parcelle de vignes 19 rue de La Mandraude, section B n°349 pour une contenance de 18 a 69 ca.**

Il s'agit de vignes à l'abandon.



**III- Nous nous positionnons maintenant parcelle de vignes commune de VILLENEUVE (33710)**

**Lieudit Mendoce, section A884, A885, A887, A888, pour 88 a et 30 ca.**

Il s'agit de vignes à l'abandon.



**IV - Nous sommes maintenant au niveau de la parcelle de bois et taillis commune de PLASSAC (33390), lieudit Roc, cadastrée B 623, B 832, B 841 pour 2 ha 86 a 32 ca.**

Il s'agit d'un taillis avec ronciers impénétrables.







Monsieur Jean-Michel ROBIN me précise que c'était inondé.









Fin des constatations à 11 heures.

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