

- ANNEXE 2

**PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

**Maître Emmanuelle GERARD-DEPREZ**, avocat au barreau de BORDEAUX, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente

- le procès-verbal de description dressé le 9 juillet 2025 par la SELARL WLOSTOWICER ZANELLO FERREIRA – NOUVEL ACTE 33, commissaires de justice à BORDEAUX (33)



**Etude de BORDEAUX**  
Guillaume-Aurélien  
**FERREIRA**  
Commissaire de Justice associé  
21 rue du Père Louis de Jabrun  
33000 BORDEAUX  
Tel : 05.57.77.23.41  
CDC LANGON  
FR08 4003 1000 0100 0033 3707  
Z72  
BIC : CDCGFRPPXXX  
**Etude de SAINT-MACAIRE**  
Chrystelle ZANELLO  
Commissaire de Justice associée  
25, Rue Carnot  
SAINT-MACAIRE (33490)  
Tél : 05-56-63-04-34  
contact@nouvelacte33.fr  
www.nouvelacte33.fr  
**Etude de PERIGUEUX**  
Guillaume WLOSTOWICER  
Commissaire de Justice associé  
Successeur de Me ESTRADE  
18, rue Victor Hugo  
PERIGUEUX (24000)  
Tél : 05-53-53-12-09  
contact@nouvelacte24.fr

## PROCES-VERBAL DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

Coût de l'acte	
Nature	Montant
Emol. R444-3	221,36
Vacation	225,45
Art 444-48	9,40
Total H.T.	456,21
T.V.A à 20 %	91,24
Lettre	3,70
Taxe	0,00
Total TTC	551,15

  
COMMISSAIRES  
DE JUSTICE

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION D'IMMEUBLE

### LE NEUF JUILLET DEUX MILLE VINGT-CINQ

Je soussigné Maître Guillaume-Aurélien FERREIRA Commissaire de Justice associé membre de la SELARL WLOSTOWICER ZANELLO FERREIRA, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la résidence de BORDEAUX (33000), 21 Rue du Père Louis de Jabrun

#### A LA DEMANDE DE :

La SA CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA, dont le siège social est situé 182 Avenue de France à PARIS 13 (75013), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 542 029 848, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au Cabinet de Maître Emmanuelle GERARD-DEPREZ, demeurant 5 avenue de la République à BORDEAUX (33200), Avocat au Barreau de BORDEAUX.

Elisant domicile en son cabinet et en l'étude de la SELARL NOUVEL ACTE WLOSTOWICER - ZANELLO - FERREIRA, Commissaires de Justice Associés au 21, rue du Père Louis de Jabrun à BORDEAUX (33000)

#### AGISSANT EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Pascale DUBOST, notaire associé de la SCP « Pascale et François DUBOST », titulaire d'un Office Notarial dont le siège est situé à LANGON (Gironde), 53 cours Sadi Carnot, avec la participation de Maître LE LAY, notaire associé de la SCP « Michel SALMON, Gaët LÉ LAY, Paul RIDIGUE, Didier LE BOLLOCH, Joël GRASLAND et Michaël KERJEAN », titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est sis à BRUZ (Ille et Vilaine), le 24 mai 2005 contenant prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à [REDACTED] de la somme de 119 720,00 € remboursable sur 300 mois au taux révisable et initial de 2,90 % l'an.

Et procédant conformément aux dispositions de l'article 673 du Code de procédure civile, en suite du commandement valant saisie immobilière demeuré infructueux.

Conformément aux dispositions des articles L 322-2 et des articles R 322-1 à R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

Le Commissaire de Justice soussigné certifie s'être transporté ce jour au bien immobilier appartenant à Monsieur Jean-Louis SUIGNARD né le 12/10/1958 à DINEAULT (FINISTERE), célibataire non soumis à un pacte civil de solidarité, de nationalité française actuellement loué et occupé par Madame TAILLIEZ Jacqueline au 15, route de Roaillan – Domaine de Volutis – J105 – LANGON (33210) à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée du bien dont la requérante se propose de poursuivre l'expropriation, à défaut par le susnommé de satisfaire au commandement qui lui a été signifié.

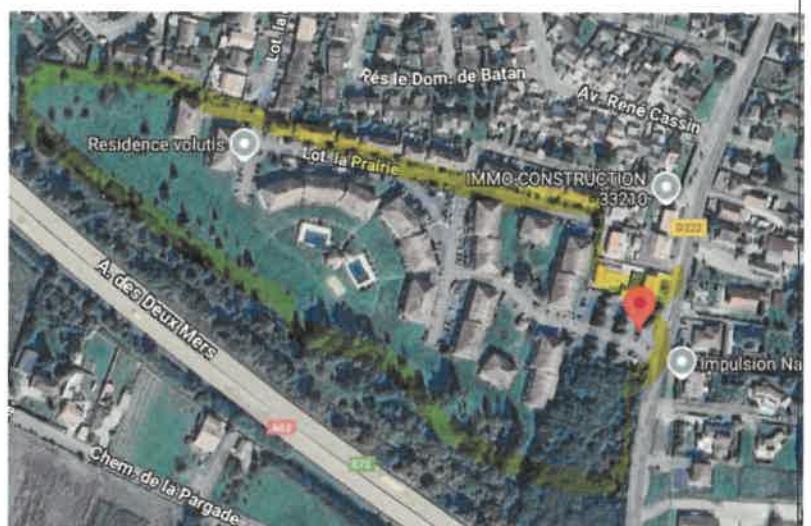
Référence DL102094.00  
CIVIL275\_ATH

feuillet 1 / 33

Audit endroit :

Le bien immobilier consiste en un appartement situé en copropriété composé de plusieurs bâtiments. La résidence est sécurisée par un portail électrique et un gardien. Un espace végétalisé entoure la résidence avec des parking aériens dont un est attenant au lot. Un gardien est présent sur site ainsi que deux piscines et un terrain de pétanque.

La résidence se trouve à proximité de l'autoroute de l'entre deux mers, à 5 minutes en voiture du centre et à 46 minutes de Bordeaux.



Il est à préciser que le métrage précis est réalisé par un diagnostiqueur et sera annexé au présent procès-verbal ainsi que les documents suivants :

- Fiche de test de branchement – Assainissement du 10/09/2024
- Registre des copropriétés de la résidence Volutis
- Situation au répertoire SIRENE

L'agence immobilière en charge de la gestion locative et l'agence FONCIA BORDEAUX.

Le syndic de copropriété est le suivant :

SARL DENIAUD BRION IMMOBILIER - Syndic professionnel  
SIRET : 43798431300050  
Nom commercial : CENTURY 21 LGI IMMO  
42 BIS Cours des Fosses - 33210 Langon  
05 56 65 02 30

Il n'y a pas d'amiante au sein de la copropriété.

L'immeuble est assuré auprès de AXA, courtier ASSURINCO.  
La copropriété n'a aucune dette à ce jour.

Le détail du paiement du loyer est le suivant

	MONTANTS APPELÉS	MONTANTS RÉGLÉS
LOYER	450,87 €	450,87 €
PROVISIONS SUR CHARGE	44,00 €	44,00 €
Montant total réglé pour la période		494,87 €

Les lieux contiennent du mobilier appartenant à la locataire.

### **Extérieur**

Je constate que la pelouse couvre la majeure partie du jardin et apparaît sèche et clairsemée.

J'observe plusieurs allées piétonnes en gravier, régulièrement délimitées, qui serpentent à travers l'espace.

Il est à noter que deux piscines occupent la zone centrale ; elles sont entourées d'une clôture de sécurité métallique peinte en blanc et recouverte d'une bâche de protection verte.

La locataire déclare qu'une piscine est indisponible.

Je remarque la présence de végétation épars entre les dalles disposées autour du bassin.

Je note de petits arbustes taillés qui bordent la clôture de la piscine.

Je constate des haies alignées le long de certaines limites du jardin, notamment aux abords de l'entrée du bâtiment adjacent.

J'observe des luminaires sur pied implantés à intervalles réguliers le long des allées.

Il est à noter que des arbres matures, associés à une végétation plus dense, forment une barrière végétale en fond de parcelle.



Photographie n° 1



Photographie n° 2



Photographie n° 3



Photographie n° 4



Photographie n° 5

### Entrée

Je constate que le sol, en carrelage blanc aux joints gris, est uniforme, dispose d'un léger reflet et couvre l'ensemble de la pièce sans fissure ni tache visible.

J'observe que les murs sont peints en blanc avec une texture légèrement granuleuse ; sur le mur situé à gauche de la porte d'entrée, une fissure verticale d'environ 30 centimètres apparaît près de l'angle supérieur gauche. Le mur opposé présente une éraflure horizontale localisée à approximativement 1 mètre du sol, à proximité de la porte. Le mur adjacent à l'installation de chauffage ne présente pas d'anomalie apparente.

Il est à noter que le plafond, peint en blanc et doté de la même texture granuleuse, comporte une fissure d'environ 10 centimètres près de l'angle supérieur gauche au-dessus de la porte d'entrée, sans décoloration ni trace d'humidité observable.

Je note que les portes, de couleur blanche, présentent des états distincts : la porte de droite affiche une surface lisse dépourvue de défauts visibles, tandis que la porte de gauche montre un léger décalage de l'alignement en position fermée. Les poignées métalliques de finition argentée ne présentent ni rayure ni altération.

J'observe la présence d'un interrupteur positionné à gauche du radiateur, exempt de cassure ou de déformation. Je constate également une prise double, implantée à gauche de l'entrée à environ 20 centimètres du sol, solidement fixée et sans trace d'usure perceptible.

Il est enfin à noter que le radiateur, installé sous la fenêtre, est fermement fixé au mur ; son revêtement présente des traces d'usure superficielle sans détérioration structurelle visible.



Photographie n° 6



Photographie n° 7



Photographie n° 8



Photographie n° 9



Photographie n° 10

Référence DL102094.00  
CIVIL275\_ATH

Feuillet 10 / 33



Photographie n° 11

### Toilettes

Je constate que le sol est revêtu de carreaux en céramique grise, aux joints visibles, dont la surface lisse et uniforme ne présente ni fissure ni tache apparente ; l'alignement s'étend régulièrement du seuil de la porte jusqu'à la base des murs.

J'observe que les murs, crépis et peints en blanc, sont en bon état : le mur de gauche, vu depuis l'entrée, ne révèle aucune éraflure ni fissure ; le mur de droite montre une légère variation de texture à proximité de la porte, sans anomalie notable ; le mur du fond, situé derrière le WC, ne comporte ni trace ni détérioration visible.

Il est à noter que le plafond, également crépi et peint en blanc, se trouve en bon état, exempt de décoloration et de tache d'humidité ; une ampoule apparente, propre et fonctionnelle, est installée au centre du plafond.

Je note que la porte d'entrée du WC est correctement alignée, sans rayure ni éclat ; l'interrupteur, placé à droite de la porte à hauteur standard, est intact et dépourvu d'usure.

Je constate que le WC, de type standard et de couleur blanche, est en bon état général : la cuvette ne laisse apparaître ni fissure ni tache, et le réservoir, propre, demeure solidement fixé.

J'observe enfin qu'aucun meuble destiné à l'ameublement n'est présent ; un panier de couleur beige contenant des rouleaux de papier toilette est posé sur le sol à gauche de l'entrée.



Photographie n° 12



Photographie n° 13

### **Salle de bain**

Je constate que le sol est recouvert d'un carrelage rectangulaire de teinte claire, jointoyé de manière régulière, sans fissure, éclat ni tache apparente, y compris sous le lavabo et autour de la baignoire.

J'observe que les murs sont garnis de faïence blanche jusqu'à mi-hauteur autour de la baignoire ; les carreaux présentent un alignement constant et aucune fissure n'est visible. Dans la partie supérieure, des motifs décoratifs discrets sont présents. Le mur adjacent au lavabo est peint en blanc avec une texture légèrement granulée, dépourvu d'éraflure ou de trace.

Il est à noter que le plafond, peint en blanc et légèrement texturé, ne révèle ni zone de décoloration, ni fissure, ni marque d'humidité.

Je note que l'installation électrique apparente se compose d'une prise située près du lavabo, munie de sa plaque intacte, et d'un luminaire fixé au-dessus du miroir, dépourvu de détérioration visible.

J'observe qu'un radiateur électrique est installé sous le lavabo ; sa surface, légèrement poussiéreuse, ne présente ni éclat, ni corrosion apparente.

Je constate que la baignoire, de couleur blanche, est équipée d'une robinetterie métallique comprenant un mitigeur et un pommeau de douche flexible ; aucune fissure ni tache n'apparaît sur l'émail.

Il est à noter que le lavabo est intégré dans un meuble sous-vasque blanc doté de deux portes ; l'ensemble ne montre pas de rayure, d'éraflure ni de décoloration.

Je relève enfin la présence d'un tabouret coloré, exempt de dommage visible.



Photographie n° 14



Photographie n° 15



Photographie n° 16



Photographie n° 17



Photographie n° 18



Photographie n° 19

### **Salon**

Je constate que le sol, constitué de carrelage de couleur claire, présente une fissure fine s'étendant en diagonale sur plusieurs carreaux, localisée vers le centre droit de la pièce. Les carreaux sont correctement alignés et les joints apparaissent réguliers, sans manque ni discontinuité.

J'observe que le mur opposé à l'entrée porte des traces diffuses et légères ainsi qu'une marque circulaire de dépression située approximativement au centre. Le mur situé à côté de la fenêtre présente des éraflures fines, verticales et horizontales, concentrées près du coin supérieur gauche. Il est à noter que le mur adjacent à la cuisine comporte une éraflure diagonale d'environ vingt centimètres de longueur.

Je note que le plafond, uniformément peint, ne révèle aucune fissure ni tache. Une ampoule est installée au centre, sans luminaire associé, et son culot est correctement fixé.

J'observe que la porte menant au couloir ne présente ni rayure ni éclat. L'alignement de la porte et de son cadre est rectiligne et la fermeture s'effectue sans résistance.

Je constate que le panneau électrique mural est intact et dépourvu de détérioration. Les interrupteurs et prises sont fermement fixés et exempts de cassure ou déformation. Une prise double, située à vingt centimètres du sol sur le mur adjacent à la cuisine, est également intègre.

Il est à noter que le radiateur fixé au mur près de la porte menant au couloir

ne présente aucune trace de corrosion. Sa surface est propre, sans éclat ni salissure, et le maintien sur ses supports est ferme.



Photographie n° 20



Photographie n° 21



Photographie n° 22



Photographie n° 23



Photographie n° 24



Photographie n° 25



Photographie n° 26



Photographie n° 27



Photographie n° 28



Photographie n° 29

### **Cuisine**

Je constate que le sol, revêtu d'un carrelage blanc, est posé de façon uniforme sur l'ensemble de la surface visible de la pièce ; je ne relève ni fissure ni tache.

J'observe que les murs, peints en blanc, sont globalement intacts ; un pan présente cependant une trace diffuse de salissure localisée près du coin supérieur gauche. Les carreaux de faïence situés derrière l'évier et la plaque de cuisson ne présentent ni éclat ni fissure, et les joints demeurent propres et continus.

Il est à noter que le plafond, à texture apparente et peint en blanc, ne montre ni décoloration ni trace d'humidité. Un luminaire central est installé et diffuse une lumière jaune.

Je note qu'aucune fenêtre n'est visible. La porte observée, peinte en blanc, est exempte de rayures, d'éclats et de défauts d'alignement.

Je relève la présence de plusieurs prises électriques encastrées au-dessus du plan de travail ; les plaques de finition sont intactes et ne présentent ni usure ni déformation.

Je précise qu'aucun élément de chauffage ou de climatisation n'est visible.

J'observe des meubles de cuisine bas et hauts de couleur grise, équipés de poignées métalliques ; aucune éraflure ni déformation n'est visible.

Je constate la présence d'une plaque de cuisson encastrée noire, d'un four à micro-ondes, d'un four gris, d'un lave-vaisselle et d'un réfrigérateur argenté portant des aimants décoratifs ; les surfaces de ces appareils sont intactes et exemptes de détérioration apparente.

Il est à noter qu'aucun autre mobilier n'apparaît dans la zone inspectée.



Photographie n° 30



Photographie n° 31



Photographie n° 32



Photographie n° 33



Photographie n° 34



Photographie n° 35



Photographie n° 36

### ***Chambre***

Je constate que le sol est revêtu de carreaux de céramique. Une fissure diagonale d'environ cinquante centimètres est visible près de l'entrée, s'étendant vers le centre de la pièce. Le reste du carrelage ne présente aucune autre anomalie apparente.

J'observe que les murs, uniformément peints dans une teinte claire, présentent de légères traces d'usure localisées en haut à gauche du mur faisant face à l'entrée, à proximité du plafond, ainsi qu'à proximité de la fenêtre. Il est à noter que le mur adjacent à la porte comporte quelques éraflures fines, verticales et horizontales, de coloration légèrement plus sombre que la peinture d'origine.

Je note que le plafond, recouvert d'une peinture texturée blanche, ne comporte ni tache d'humidité ni zone de décoloration. Un luminaire central est installé, doté d'une ampoule apparente.

J'observe que la fenêtre est munie de rideaux translucides et qu'aucune anomalie visible n'est à signaler.

Je constate que la porte est en bon état, sans rayures ni éclats, et qu'elle s'aligne correctement avec son cadre.

Il est à noter que l'installation électrique visible comprend un interrupteur simple, situé à gauche de la porte d'entrée, en bon état, ainsi qu'une prise double positionnée à environ vingt centimètres du sol sur le mur opposé à la fenêtre, également en bon état et dépourvue d'usure visible.

Je note enfin qu'un convecteur électrique est installé sous la fenêtre ; il se trouve en bon état général, sans éclats ni traces de corrosion visibles.



Photographie n° 37



Photographie n° 38



Photographie n° 39



Photographie n° 40



Photographie n° 41



Photographie n° 42



Photographie n° 43

### **Balcon**

Je constate que le sol du balcon est en béton et présente des traces d'usure ainsi que de légères décolorations.

J'observe qu'une porte-fenêtre coulissante est installée sur le côté droit du balcon ; elle ne présente pas de détérioration visible.

Il est à noter que les murs, en crépi beige, comportent plusieurs traces et salissures, dont des marques verticales localisées près de l'angle gauche.

Je note enfin que le garde-corps métallique, composé de barres horizontales bleu-gris et d'un support en béton à la base, ne présente que des signes mineurs d'usure sur certaines sections métalliques, sans altération apparente de la structure.



Photographie n° 44



Photographie n° 45



Photographie n° 46



Photographie n° 47

En foi de quoi, j'ai de tout ce qui précède dressé le présent Procès-Verbal de constat sur 33 pages, pour servir et valoir ce que de droit auquel j'ai annexé 47 clichés photographiques revêtus de mon sceau.

Maître Guillaume-Aurélien FERREIRA

