

**PROCES-VERBAL
DESCRIPTIF**

**L'AN DEUX MIL DIX HUIT
ET LE VINGT ET UN MARS**

A LA REQUETE DE :

Monsieur Yann Ghislain BORGSTEDT, né le 21 octobre 1971 à GENEVE (SUISSE), de nationalité suisse, domicilié Unit 216 Dr. Jauan Salem Building – Mankhool Area – Bur Dubaï – EMIRATS ARABES UNIS ; agissant dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière.

Ayant pour Avocat **Me Philippe OLHAGARAY**, membre de la **SELARL DUCOS-ADER/OLHAGARAY & ASSOCIES**, Avocats à la cour, 26 place des Martyrs de la Résistance 33075 BORDEAUX CEDEX, en le Cabinet desquels il est élu domicile, lesquels se constituent et occuperont pour la requérante sur le présent acte et ses suites.

EN VERTU ET POUR L'EXECUTION DE :

- La copie exécutoire d'un acte de prêt reçu par Me TARRADE, Notaire à PARIS 8°, en date du 10 novembre 2011.
- Un commandement de payer valant saisie immobilière préalablement délivré en date du 24 Novembre 2017.

En conséquence et déférant à cette réquisition,

Je, Sophie THIBAUT

Huissier de Justice salariée au sein de la SCP BOCCHIO ET ASSOCIES, Titulaire d'un office d'Huissiers de Justice à la résidence de BORDEAUX (33070), y demeurant 185 Cours du Médoc,

Me suis transportée ce jour 258 Cours GAMBETTA à TALENCE (33400),

Là étant et en présence de :

- Monsieur GINESTE Kévin, témoin.
- Monsieur HEFTRE Maxime, témoin.
- Monsieur Laurent DUFAU, serrurier.

J'ai procédé aux descriptions suivantes :

Situation et référence cadastrale

Le bien immobilier en question est un local commercial situé en rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier dénommé « résidence les tilleuls » sis à TALENCE (33400), 258 cours Gambetta.

Ledit local est situé en façade de l'immeuble à droite du passage desservant l'ensemble immobilier.

L'ensemble immobilier est cadastré sous les références suivantes : section AM n°5 pour une surface de 6 a 31 ca.

Le local en question constitue les lots numéro 45 et 46 de l'ensemble immobilier et occupe respectivement :

- Pour le lot 45 : 726/10000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 748/10000 èmes des parties communes spéciales du bâtiment A.
- Pour le lot 46 : 65/10000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 65/10000 èmes des parties communes spéciales du bâtiment A.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître YAIGRE, notaire à BORDEAUX le 17 décembre 1964 et publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de BORDEAUX le 1^{er} mars 1965, volume 3176 numéro 9.

Un règlement de copropriété a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître YAIGRE, notaire à BORDEAUX le 8 décembre 1978 publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de BORDEAUX le 5 février 1979, volume 7319 numéro 8, ce règlement de copropriété ayant été annulé et remplacé suivant acte reçu par Maître SCHRAMECK-MONTEBELLO, notaire à CENON, le 19 novembre 2009 et publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de BORDEAUX le 24 décembre 2009, volume 2009P numéro 10124.

L'ensemble immobilier est localisé dans le cœur de Talence, desservi par la ligne B du TRAMWAY et à quelques centaines de mètres de boulevards périphériques de Bordeaux.



Description intérieure

L'accès à ce local se fait par une porte un battant menuiserie aluminium avec système d'accès sécurisé par commande électronique.

A noter que ce local était initialement destiné à un usage de bureaux de banque et donc équipé comme tel.

La pièce principale :

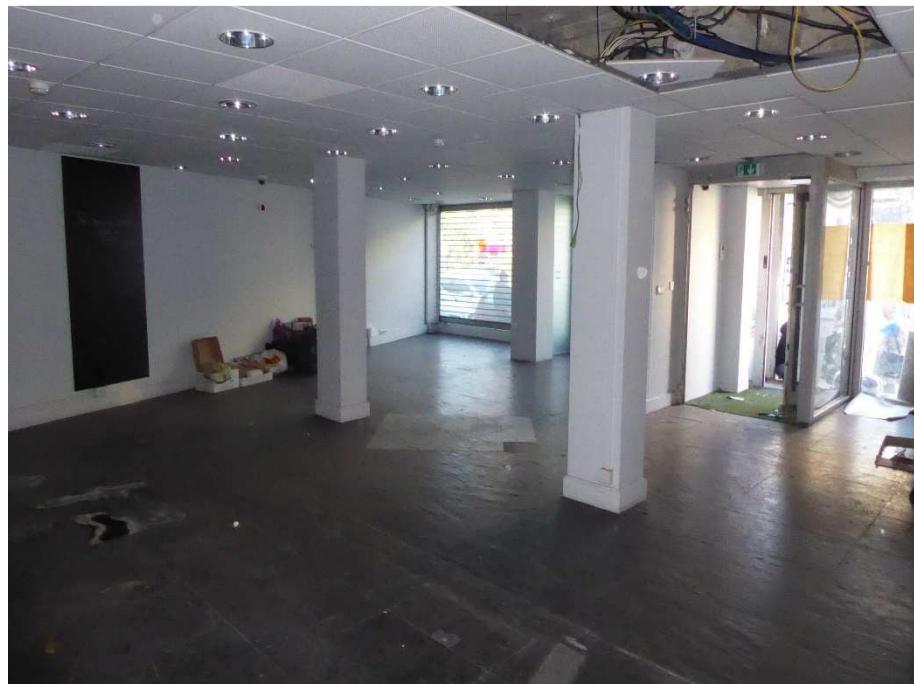
Sol : carrelé.

Murs : peints.

Plafond : dalles de faux plafond avec luminaires, le tout en mauvais état.

Equipements :

- Différents placards au fond de la pièce.
- Panneaux vitrés en façade montés sur des menuiseries aluminium avec rideaux métalliques électriques côté intérieur.
- Arrivée d'eau
- Prises électriques et tableau électrique.





A l'arrière, un couloir dessert **deux bureaux** :

Le premier bureau (sur la gauche) :
L'accès se fait par une porte en bois.

Sol : parquet flottant.

Murs : peints.

Plafond : dalles de faux plafond avec luminaires.

Equipements :

- Une fenêtre menuiserie aluminium deux panneaux coulissants avec grille de défense extérieure.
- Un radiateur électrique déposé sur le sol.
- Différents prises réseaux (électrique, téléphone et Internet).



Le deuxième bureau (au fond du couloir) :

Même description que précédemment.



Depuis la pièce principale, on accède à **un sous-sol** par un escalier privatif :

Sol : moquette.

Rambarde bois.

Murs : peints.



En face de l'escalier, il y a **un local à usage de réserve :**

Sol : revêtement linoléum.

Murs : peints.

Plafond : peint.

Point lumineux en plafond.

Equipements :

- Un meuble surmonté évier et plaques de cuisson électrique encastrés.
- Un petit cumulus.





Au fond de cette pièce se trouvent également **deux pièces à usage de sanitaires :**

Même description que précédemment s'agissant du sol, du mur et des plafonds.

Chacun des sanitaires est équipé d'une cuvette de WC émaillée avec réservoir d'eau dorsal.

Je constate que le sol est partiellement recouvert d'eau.



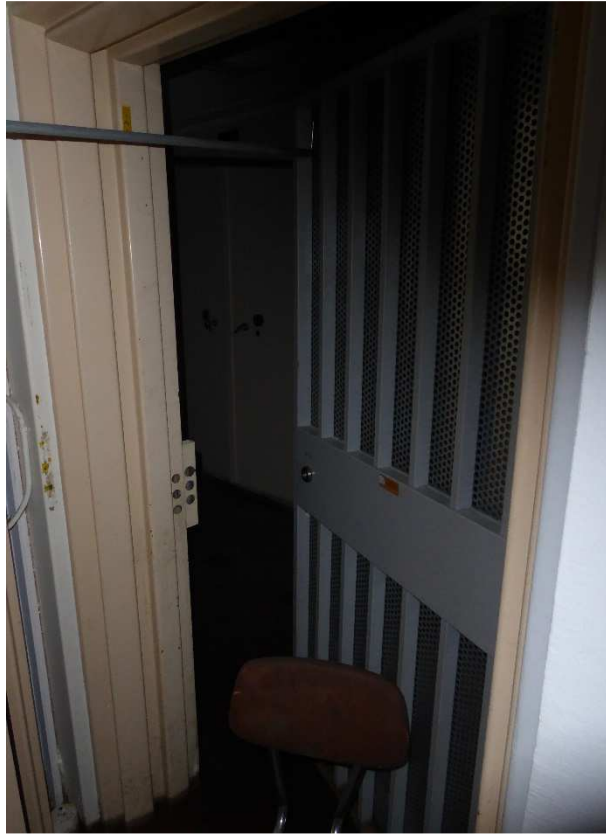
A droite au pied de l'escalier, se trouve **une deuxième réserve** :

L'accès à cette réserve est fermé par une porte blindée de marque « BAUCHE » doublée côté intérieur d'une porte métallique.

L'accès à cette réserve est empêché par une inondation du sol carrelé, le niveau de l'eau étant supérieur à 10 cm.

Depuis l'extérieur, je constate la présence de 7 armoires coffres-forts de marque « BAUCHE ».







Observations générales

Les locaux sont d'une surface approximative de 90 m² sur le niveau supérieur dont environ 80 m² pour la pièce principale, et 16 m² pour la première réserve.

Les locaux sont équipés d'un système de vidéosurveillance dont le bon fonctionnement n'a pu être vérifié.

Ils sont dans un état d'usage moyen, le faux plafond de la pièce principale étant en partie détérioré.

Mes diligences ne m'ont pas permis d'obtenir des renseignements quant au montant des taxes locales et des charges de copropriété liées à ce bien.

L'annexion de photographies me dispense d'une plus ample description.

Telles sont les constatations que j'ai pu faire pour servir et valoir ce que de droit.

Sous toutes réserves, dont acte.

COUT : DEUX CENT QUATRE VINGT NEUF EUROS ET VINGT DEUX CENTS.

Articles 6.7	220,94
Frais de déplacement Art. 18.1	7,67
TVA	45,72
Sous-total	274,33
Taxe	14,89
TOTAL TTC	289,22