

SPE-SELARL BERTSCH AUDECA & ASSOCIES
Commissaire de Justice Associé
35, rue Jean-Jacques ROUSSEAU – BP 2
pvd_sellier

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
ET LE SEIZE JANVIER

À LA REQUÊTE DE :

SOCIETE ANONYME HOIST FINANCE AB (PUBL), Société de droit suédois, dont le siège est situé Box 7848, 10399 STOCKHOLM (SUEDE), immatriculée au RCS de Stockholm sous le numéro 556012-8489 et agissant en France par le biais de sa succursale **HOIST FINANCE AB (PUBL)**, immatriculée au RCS de LILLE sous le n° 843 407 214, ayant son siège social 165 Avenue de la Marne à MARCQ EN BAROEUL (59700), agissant poursuites et diligences de son représentant légal audit siège,

Venant aux droits de **LA BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE**, société anonyme coopérative de banque populaire à capital variable régie par les articles L512-2 et suivants du Code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux banques populaires et aux établissements de crédit, immatriculée au RCS de BORDEAUX, n°755 501 590, dont le siège social est 10, quai de Queyries 33072 BORDEAUX Cedex.

Venant aux droits du **CREDIT COMMERCIAL DU SUD-OUEST** en vertu d'un traité de fusion par absorption en date du 27 janvier 2015 approuvé le même jour suivant délibération du conseil d'administration des actionnaires du **CREDIT COMMERCIAL DU SUD-OUEST** et du conseil d'administration de la **BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE**, ainsi que suivant procès-verbal en date du 11 mars 2015 de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du **CREDIT COMMERCIAL DU SUD-OUEST** ayant décidé de la dissolution anticipée sans liquidation de la société, avec apport de l'intégralité de son patrimoine à la **BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE**, poursuites et diligences de son représentant légal domicilié ès qualités au dit siège.

Ayant pour avocat Maître Philippe OLHAGARAY, membre de la SELARL DUCOS-ADER/OLHAGARAY ET ASSOCIES, avocat à la cour, 26, place des Martyrs de la Résistance, 33075 BORDEAUX Cedex, au cabinet duquel il est élu domicile.

**SPE-SELARL
BERTSCH AUDECA & ASSOCIES**

Successeur de Maître Éric LAPEYRE

**Commissaire de Justice Associé
35, rue Jean-Jacques ROUSSEAU – BP 2
33341 LESPARRÉ-MÉDOC Cedex**

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

Le 16 JANVIER 2025

SOCIÉTÉ ANONYME HOIST FINANCE AB (PUBL)

**165 Avenue de la Marne
MARCQ EN BAROEUL (59700)**



EN VERTU :

d'un acte de prêt reçu par Maître MOUBRU Nicolas, notaire associé à PAUILLAC (33250), en date du 18 juin 2012, enregistré, et suite au commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 18 octobre 2017 par acte du ministère de Maître Éric LAPERRE, huissier de justice,

AGISSANT A L'ENCONTRE DE :

Aux termes de l'article R322-1 du Code des procédures civiles d'exécution :

« À l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux désignés dans le commandement afin de dresser un procès-verbal de description, dans les conditions prévues par l'article R322-2. »

Et de l'article R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution :

« L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire des lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité. »

Ce Procès verbal comprend conformément à l'article R322-2 du Code des procédures civiles d'exécution :

- 1° La description des lieux, leur composition et leur superficie ;
- 2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent ;
- 3° Le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ;
- 4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant.

J'ai préalablement édité un extrait du plan cadastral de la parcelle comprenant un immeuble sur la commune de Saint-Estèphe (33180) sis au 2 rue des Pêcheurs, cadastrée dite commune : *section A pour une contenance de*

- n°420 7 a 05 ca,
- n°421 pour 7 a 40 ca
- n°2023 pour 3 a 30 ca.

Ce document est annexé au présent procès-verbal (ANNEXE I).

Déférant à cette réquisition,

Je, Clément BERTSCH, Commissaire de Justice associé au sein de la SPE-SELARL BERTSCH AUDECA & ASSOCIES, titulaire d'un office de Commissaires de Justice à la résidence de LESPARRE-MEDOC (33341), y demeurant 35, rue Jean-Jacques Rousseau, soussigné,

Me suis transporté ce jour, 2, rue des Pêcheurs, 33180 SAINT-ESTEPHE, où là étant, j'ai procédé au descriptif de l'immeuble suivant :

Là étant, j'ai procédé au procès-verbal de description ainsi qu'il suit.

L'immeuble faisant l'objet de la saisie est situé sur la commune de Saint-Estèphe.

Saint-Estèphe est une commune du département de la Gironde (33), en région Nouvelle-Aquitaine, au cœur du Médoc. Elle est mondialement réputée pour son vignoble, produisant des vins rouges prestigieux.

La commune dispose d'une école primaire, publique et privée, ainsi que de plusieurs commerces de proximité, permettant aux habitants de répondre à leurs besoins essentiels directement sur place.

Elle se situe à une distance de :

Lesparre-Médoc : environ 17,9 km, soit 20 minutes en voiture.

Pauillac : environ 7,4 km, soit 10 minutes en voiture.

Bordeaux : environ 65 km, soit 1 heure et 16 minutes en voiture.

Le bien saisi est excentré du centre-ville et bénéficie d'une vue à l'ouest sur les châteaux et l'église du village.

Il s'agit d'une maison d'habitation construite dans les années 1980/1990.

À ce jour, nous ne disposons pas d'informations concernant :

L'état d'occupation du bien.
L'existence éventuelle de servitudes ou de droits de passage.
Le raccordement du bien au réseau de tout-à-l'égout.

Le système de chauffage est assuré par une pompe à chaleur.

CONSTATATIONS ENTRÉE

La porte d'entrée avec cadre bois et partie tierce est équipée de verre armé et d'une grille de défense extérieure.

Le sol est carrelé avec carrelage ancien, mais en état d'usage.

Les plinthes sont carrelées, en état d'usage

Les murs et le plafond sont revêtus d'un enduit plâtre, en état d'usage, simplement peint.

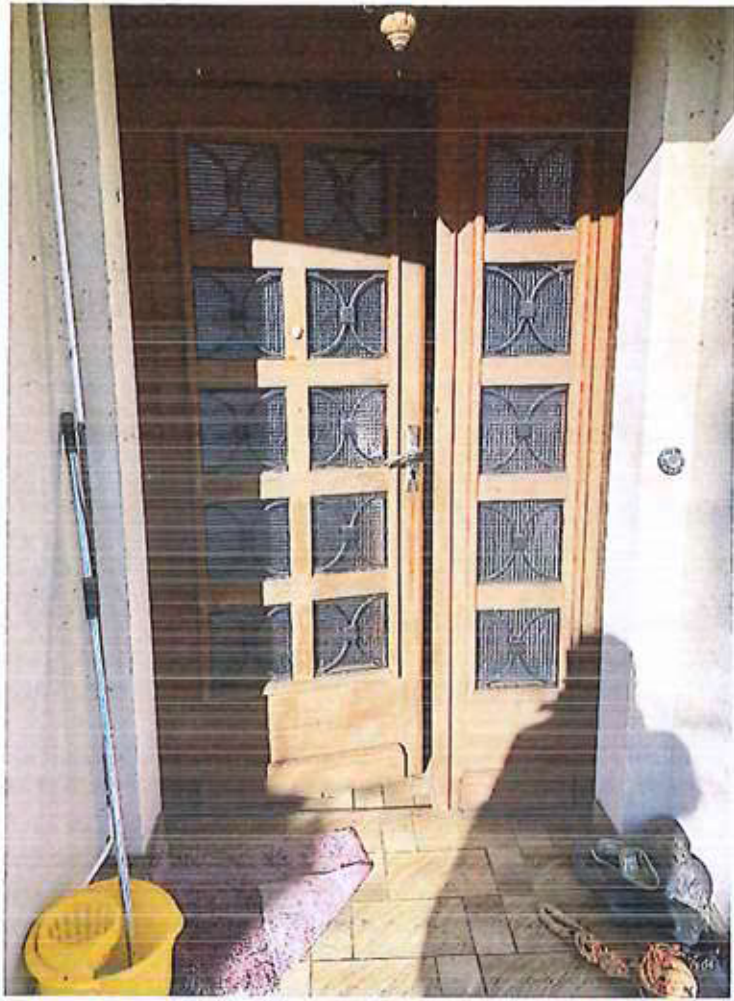
Je relève au niveau du plafond la présence d'une fissuration.

Sur le côté droit se trouve une ouverture démunie de porte donnant sur la cuisine.

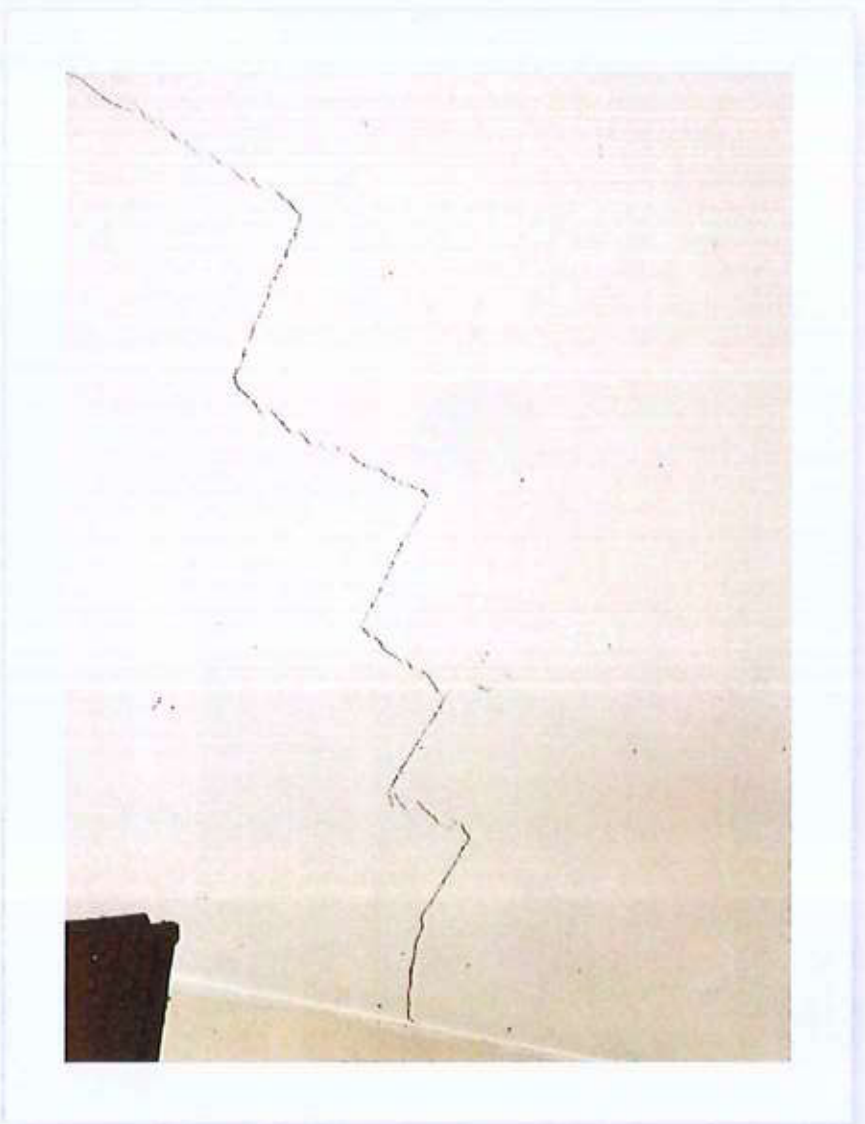
Équipements :

- Un point lumineux en plafond.

Superficie de l'entrée : environ 6,62 m².









CONSTATATIONS CUISINE

Le sol et les plinthes sont carrelés, le tout est ancien, en état d'usage.

Les murs sont revêtus d'un enduit plâtre, en état d'usage, ancien, avec peinture.

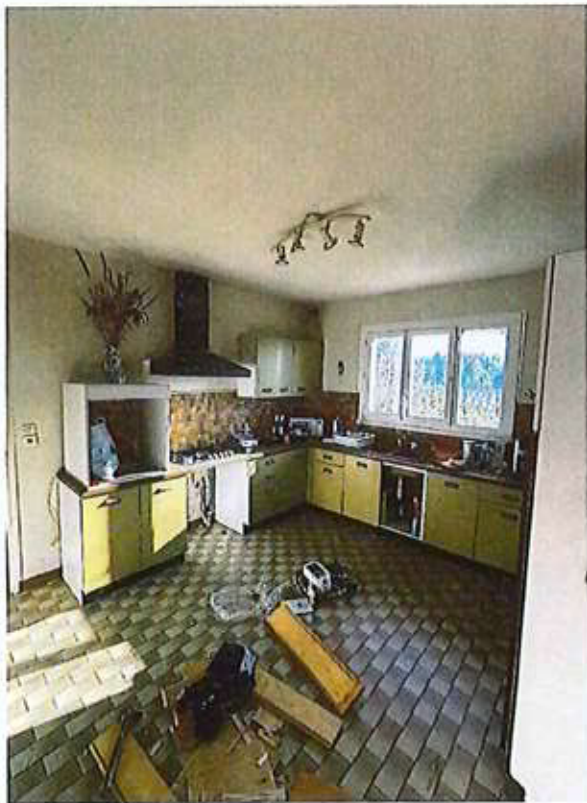
Le plafond est également revêtu d'un enduit plâtre et peinture, de multiples taches et traces de salissure sont visibles.

Equipements :

- une fenêtre PVC deux vantaux et châssis fixe latéral sur droite, équipée d'un double vitrage et de contrevents extérieurs en bois peint. Des traces de salissure et des écailllements de peinture sont visibles ;
- un radiateur de chauffage central en acier, en état d'usage.
- Une cuisine équipée comprenant :
 - o un plan de travail carrelé ;
 - o un évier deux bacs en grès avec robinet de type mélangeur et douchette, en état d'usage ;
 - o un élément bas sous évier, seule une porte est présente ;
 - o à gauche de l'évier, un élément une porte avec un tiroir ;
 - o à droite de l'évier, un élément deux portes et un tiroir ;
 - o en retour sur droite, un élément deux portes avec deux tiroirs ;
 - o en retour sur gauche, une petite porte coulissante ainsi que trois tiroirs ;
 - o une hotte aspirante ;
 - o une niche pour le lave-vaisselle ;
 - o à gauche de la niche, un élément deux portes.

Le tout présente des traces de salissure.

Superficie de la cuisine : environ 14,62 m².









CONSTATATIONS SÉJOUR-SALON

Séjour-salon sur droite de l'entrée. On y accède par un encadrement sans porte.

Le sol est carrelé, en état d'usage. Il en est de même pour les plinthes.

Les murs sont revêtus d'un enduit plâtre peint.

Le mur arrière situé au sud est revêtu d'éperons à l'état brut, le papier peint est en partie décollé.

Je relève également des traces de salissure, des différences de teinte ainsi que des traces d'humidité et des écailllements de peinture sur les parties peintes.

Au niveau des murs je constate également des perforations ainsi que des reprises d'enduit.

Le plafond est revêtu d'un enduit plâtre, en état d'usage. Je relève toutefois des fissurations traversant toute la pièce, notamment dans l'axe de portes-fenêtres.

Equipements :

- un tuyau d'évacuation de fumée sans le poêle à bois ;
- deux portes-fenêtres donnant à l'est. Il s'agit de portes-fenêtres avec cadre en PVC et double vitrage en parfait état, équipées de contrevents extérieurs en bois peint présentant des écailllements de peinture multiples ;
- en plafond, deux points lumineux ;
- trois radiateurs de chauffage central en acier.

Superficie du séjour salon : environ 33,37 m².











CONSTATATIONS COULOIR

Depuis l'entrée, par une double porte bois vitrée avec vitrage en verre martelé se trouve un couloir d'accès à la partie nuit. De multiples traces de salissures sont visibles à ce niveau.

Le sol et les plinthes sont carrelés avec fissurations au niveau de la porte des toilettes.

Les murs sont revêtus d'un papier peint, ancien.

Le plafond est revêtu d'un enduit de plâtre peint avec multiples fissurations.

Equipements :

- un point lumineux central ;
- deux radiateurs de chauffage central ;
- un placard de type KZ avec deux portes pliantes en bois.

Superficie du couloir : environ 8,79 m².







CONSTATATIONS CHAMBRE NUMÉRO 1

Il s'agit de la chambre avec salle d'eau au fond du couloir sur gauche.

L'accès se fait par une porte isoplane, en état d'usage.

Je relève toutefois un impact ainsi que des traces de salissure.

Poignées béquilles et plaques de propreté, en état d'usage.

Le sol est revêtu d'un PVC imitation parquet, en état d'usage.

Les murs sont revêtus d'une toile de verre peinte avec, sur un des murs, un poster représentant un lac de montagne.

Des différences de teinte et des décollements de matière sont visibles.

Le plafond est peint. Je constate la présence d'une auréole avec traces d'humidité ainsi que de multiples traces de moisissure.

Equipements :

- une fenêtre avec cadre bois usagé, simple vitrage ; cette fenêtre est équipée de volets extérieurs en bois et également d'un volet roulant en PVC,
- un radiateur de chauffage central ;
- un placard double porte pliante et tringle en état d'usage.

Cette pièce s'ouvre sur une salle d'eau attenante par une porte isoplane présentant des traces de salissure multiples tant face interne que face externe.

Poignées béquilles, plaques de propreté, en état d'usage.

Concernant la partie salle d'eau, je relève que le sol est carrelé.

Les murs sont pour partie revêtus de carrelage et pour partie revêtus de papier peint vinyle.

Le plafond est peint avec un globe lumineux présentant des traces de moisissure.

Le tout est ancien.

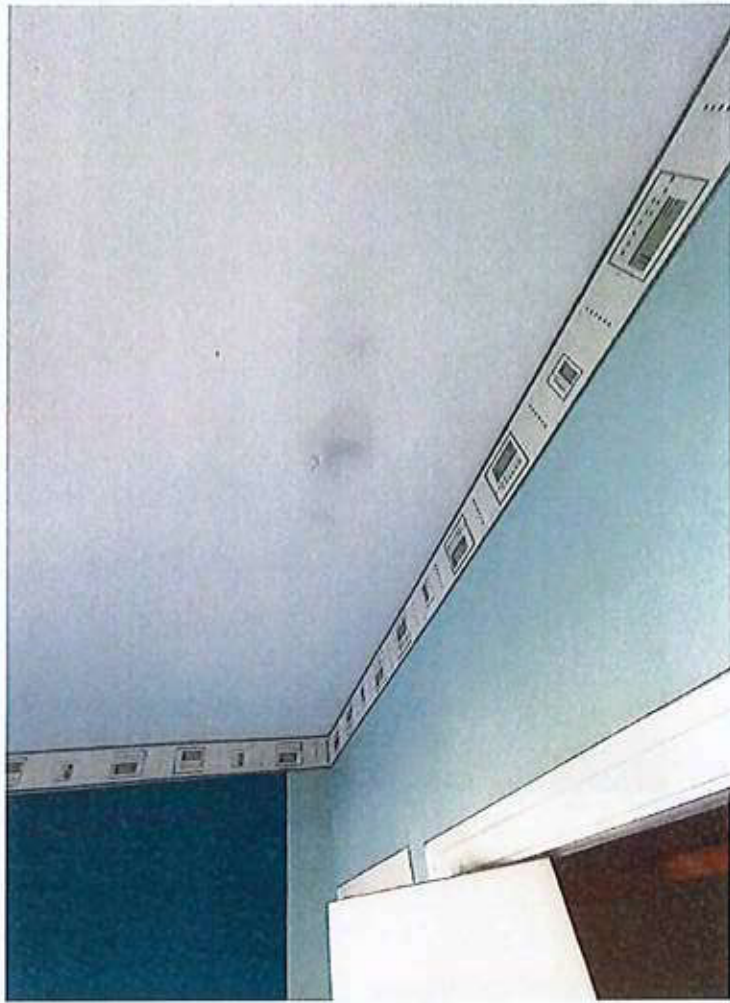
Equipements :

- sur gauche, une fenêtre avec cadre bois et simple vitrage donnant sur le garage, présentant des traces de moisissure ;
- un radiateur de chauffage central ;
- un lavabo sur colonne avec robinet mitigeur ;
- une douche avec bac de douche en grès, robinet mitigeur thermostatique, flexible et douchette, le tout est ancien. Dans cette partie douche, les murs sont carrelés.

Superficie totale de la chambre numéro 1 avec salle d'eau : environ 15,13 m².











CONSTATATIONS SALLE DE BAINS

L'accès se fait par une porte isoplane depuis le couloir, en état d'usage hormis de multiples traces de salissure.

Poignées béquilles, plaques de propreté, en état d'usage.

Le sol est carrelé avec carrelage ancien, en état d'usage. Il en est de même pour les plinthes.

Les murs sont revêtus de carrelage jusqu'à hauteur d'environ 2 mètres, puis d'un papier peint vinyle imitation carrelage, en état d'usage.

Le plafond est peint avec peinture, en état d'usage.

Je relève la présence d'une fissuration dans l'angle arrière, côté fenêtre.

Equipements :

- une fenêtre usagée avec cadre bois, simple vitrage et joint en mauvais état;
- un bidet ancien avec robinetterie de type mélangeur ;
- un lavabo sur colonne avec robinetterie de type mélangeur ;
- une baignoire située dans un podium carrelé avec robinet thermostatique, flexible et pomme de douche ;
- un radiateur de chauffage central.

Superficie de la salle de bains : environ 5,90 m².





CONSTATATIONS CHAMBRE NUMÉRO 2

L'accès se fait par une porte isoplane peinte, en état d'usage présentant de multiples traces de salissure, tant face interne que face externe.

Poignées béquilles et plaques de propreté, en état d'usage.

Le sol est revêtu d'un PVC présentant des traces de salissure multiples.

Les murs sont revêtus d'une toile de verre peinte, en état d'usage, avec traces de salissure.

Le plafond est peint.

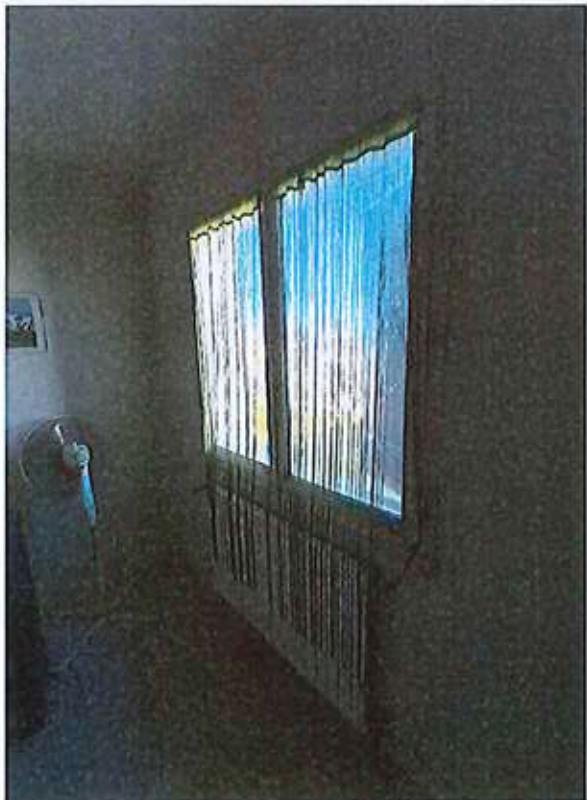
De multiples fissurations sont visibles et ont été sommairement rebouchées.

Equipements :

- en plafond, un point lumineux ;
- une fenêtre deux vantaux avec cadre bois et simple vitrage ;
- un placard double porte pliante en bois, l'intérieur est ancien ;
- un radiateur de chauffage central.

Superficie de la chambre numéro 2 : environ 11,08 m².





CONSTATATIONS CHAMBRE NUMÉRO 3

L'accès se fait par une porte isoplane peinte, en état d'usage, présentant de multiples traces de salissure.

Poignées béquilles et plaques de propreté, en état d'usage.

Le sol est revêtu de parquet bois présentant des auréoles multiples ainsi que des traces de salissure.

Celui-ci est en mauvais état général.

Les murs sont peints avec différents autocollants. Il y a également une frise en pourtour de la pièce.

De multiples traces sont visibles ainsi que des traces de moisissure. Les murs sont en mauvais état.

Le plafond est peint, en état d'usage.

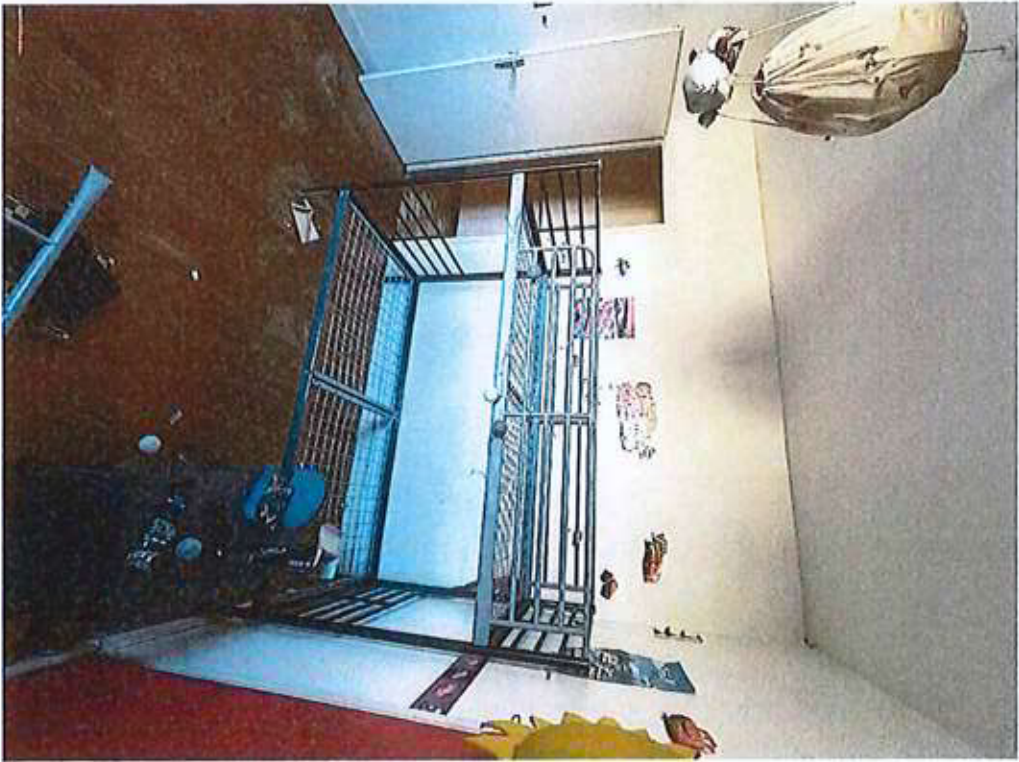
Equipements :

- en plafond, un point lumineux ;
- une fenêtre avec cadre bois, simple vitrage et joint défectueux ;
- un placard double porte en bois de type KZ ;
- un radiateur de chauffage central.

Superficie de la chambre : environ 11,08 m2.







CONSTATATIONS TOILETTES AU FOND DU COULOIR

L'accès se fait par une porte isoplane présentant des griffures ainsi que des résidus multiples.

Le sol carrelé du couloir en façade de cette porte est fissuré et endommagé.

Le sol carrelé de cette pièce est en bon état ainsi que les plinthes.

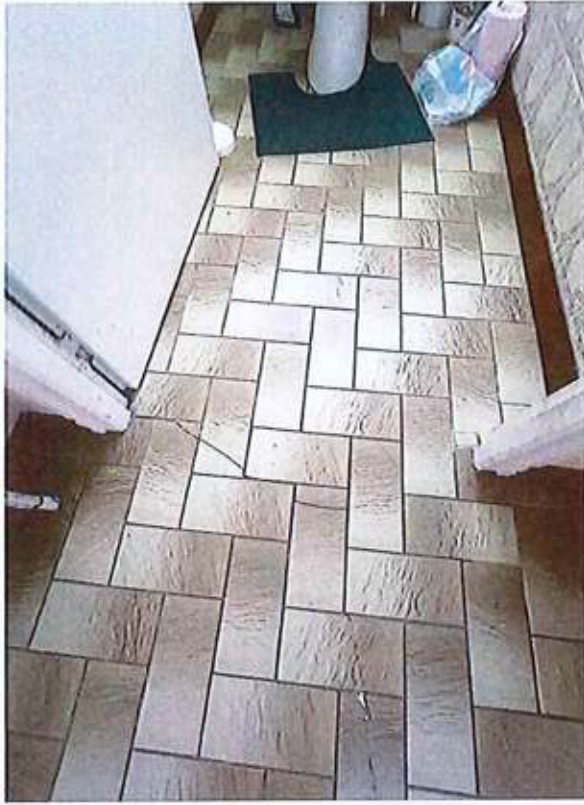
Les murs sont carrelés jusqu'à une hauteur d'un mètre, puis peints avec divers autocollants, le tout en état d'usage.

Le plafond est peint, en état d'usage.

Equipements :

- en plafond, un point lumineux ;
- une fenêtre simple vantail et simple vitrage, en mauvais état, donnant sud-ouest, équipée d'une grille de défense extérieure ;
- une cuvette de WC en état d'usage.

Superficie des toilettes : environ 1,70 m².





CONSTATATIONS GRAND GARAGE

Le sol est en béton à l'état brut, fissuré à divers endroits.

Les murs sont en briques, à l'état brut.

Plafond : charpente apparente.

L'accès se fait depuis la cuisine par une porte isoplane avec traces de salissure multiples tant face interne que face externe.

Poignées béquilles et plaques de propreté, en état d'usage.

Equipements :

- une double porte bois donnant à l'ouest ;
- deux ouvertures : une fenêtre deux vantaux cadre bois et simple vitrage, une porte de service en bois peint avec serrure, donnant au nord, la serrure est hors service ;
- une fenêtre double vantail simple vitrage donnant à l'est ;
- une installation pour l'alimentation et la vidange d'une machine à laver ;
- une trappe d'accès en bois à une cave,
- une mezzanine avec ossature bois et métal.

Superficie du garage : environ 47,80 m².

CONSTATATIONS CAVE

L'accès s'effectue par une échelle en métal avec marches en métal ajouré.

Le sol est en béton brut.

Les murs sont en parpaings à l'état brut.

Le plafond est constitué d'un plancher de hourdis à l'état brut.

Équipements :

- un cumulus ;
- une unité intérieure de pompe à chaleur ;
- une ampoule.

Superficie de la cave : environ 12 m².

CONSTATATIONS EXTÉRIEUR

Les murs extérieurs sont revêtus de crépi, ton pierre, en état d'usage.

La toiture est en tuiles de terre cuite avec deux cheminées extérieures revêtues de crépi ciment, le tout est usagé.

La charpente en bois traditionnelle est à deux pentes.

Les volets extérieurs sont en bois peint avec écharpes bois, présentant des écailllements de peinture multiples.

Façade Nord

Au niveau de la double porte de garage en bois peint, une fissuration est visible à gauche du vantail gauche, se ramifiant ensuite jusqu'au pignon nord.

Au niveau de la fenêtre de la chambre numéro 1, une fissure est visible entre la porte de garage et cette fenêtre dont l'appui est fissuré en plein milieu, ainsi que les tableaux qui sont fortement faïencés

La fenêtre de la salle de bains est fortement fissurée horizontalement au niveau du radier. Cette fissure court ensuite jusqu'à l'angle Ouest de la maison.

Cette fenêtre avec cadre bois est dépourvue de volets, ils ont été démontés et ne subsistent que les gonds. Différentes fissures sont présentes sur le tableau de cette fenêtre.

Au niveau de la fenêtre de la chambre numéro 2, diverses fissures sont visibles en sous-face du linteau ainsi qu'au niveau du radier. Les contrevents extérieurs en bois de cette fenêtre sont peints avec peinture usagée.

Il en est de même s'agissant de la fenêtre de la chambre numéro 3.

Pignon ouest :

Le crépi est très fortement faïencé avec différentes fissures, notamment une fissure horizontale reliant les deux poutres sablières ouest et est. Des pertes de matière sont également visibles en pied de façade.

Les bandeaux de rive sont en PVC, les tuiles de rive à un rabat.

Les gouttières sont en zinc ainsi que les tuyaux de descente.

Façade sud :

En pied de façade se trouve une petite terrasse réalisée en pavés autobloquants avec muret de délimitation en parpaings, le tout en mauvais état, ancien.

Cette terrasse est d'une superficie d'environ 40 m².

Sur cette façade se trouve également un store banne en très mauvais état ainsi qu'une suspension d'éclairage.

Clôture

La clôture sur rue côté ouest est constituée d'une murette basse en béton sur poteaux béton et d'un grillage simple torsion avec portail deux vantaux en mauvais état général sur deux piliers en boisseaux imitation pierre.

La clôture côté sud est constituée d'une murette basse en béton sur poteaux béton et d'un grillage simple torsion.

La clôture côté nord, clôture mitoyenne avec les établissements SALLELAS, est constituée d'une murette en béton, de piquets en métal et d'un grillage soudé.

La clôture côté Est est constituée d'une murette basse en béton sur poteaux béton et d'un grillage à simple torsion.













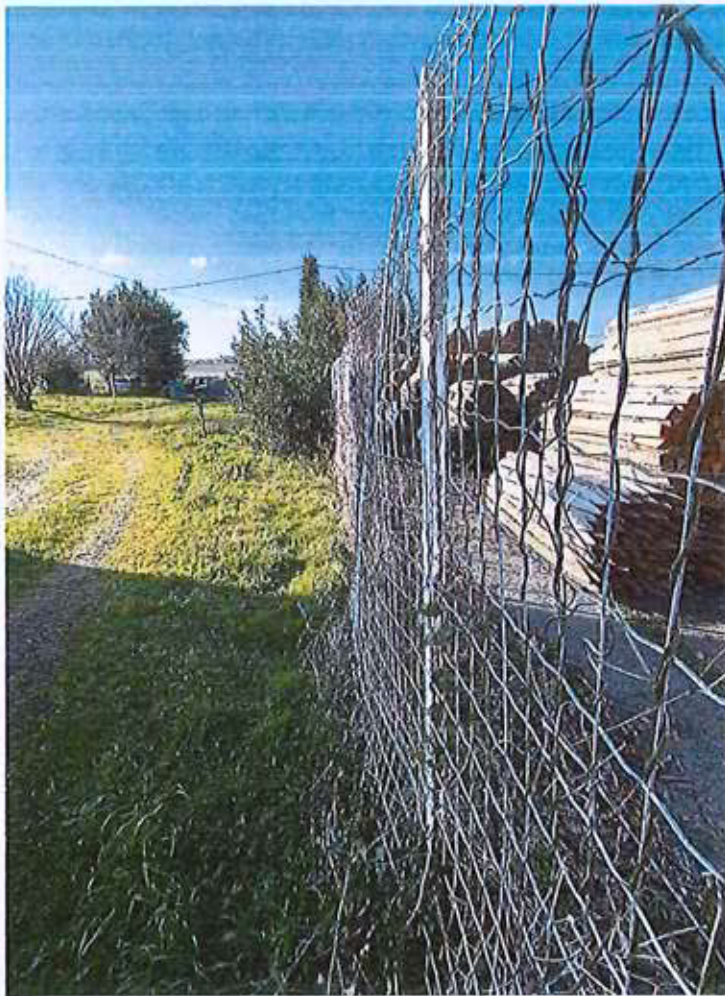




















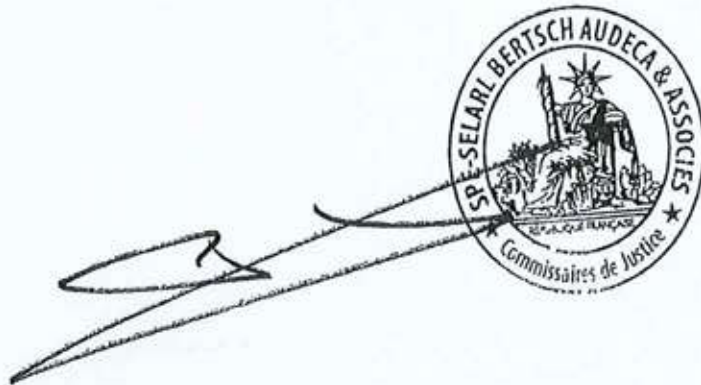
L'annexion de photographies me dispense de plus amples informations.

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

Sur toutes réserves, dont acte

cout acte	
Décret n°96-1080 du 12.12.1996 modifié	
Droit fixe article 6 & 7	221,36
Frais déplacement Art 18	9,40
Total H.T.	230,76
T.V.A. 20,00 %	46,15
Total T.T.C.	276,91

Me Clément BERTSCH
Commissaire de justice associé

A handwritten signature in black ink is written over a circular professional seal. The seal features a central emblem of a figure holding a scale and a sword, surrounded by the text 'SPE-SELARI BERTSCH AUDECA & ASSOCIES' and 'Commissaires de Justice' at the bottom. The seal also includes the text 'REPUBLIQUE FRANÇAISE' and two stars.

Le présent acte comporte 66 feuillets.

Département :
GIRONDE

Commune :
SAINT-ESTEPHE

Section : A
Feuille : 000 A 03

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 23/01/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF DE LA GIRONDE
Pole Topographique et de Gestion
Cadastrale Cité administrative 33090
33090 BORDEAUX
tél. 05.56.24.85.97 - fax
sdif33.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

