

SELARL H2B

HUISSIERS BORDEAUX BASSIN

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Référence dossier : 13408



**HUISSIERS
DE JUSTICE**
BORDEAUX - BASSIN

PROCÈS-VERBAL DE **DESCRIPTION**

Coordonnées de l'étude

Standard : 05 56 44 31 58

Mail : contact@h2b-huissiers.fr

Site web : www.h2b-huissiers-bordeaux-bassin.fr

SELARL H2B, Huissiers Bordeaux Bassin, Société de Commissaires de Justice, dont le siège social est situé 8-10, rue Turenne, Résidence Colisée Turenne à Bordeaux (33000)

PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE SEIZE JANVIER.

À LA DEMANDE DE :

LE COMPTABLE PUBLIC RESPONSABLE DU PÔLE DE RECOUVREMENT SPÉCIALISÉ DE LA GIRONDE, agissant sous l'autorité du Directeur Régional des Finances Publiques de Nouvelle Aquitaine et du Département de la Gironde qui élit domicile en ses bureaux situés Cité Administrative, Tour A, rue Jules Ferry, boîte 37, 33090 BORDEAUX CEDEX.

AGISSANT EN VERTU :

De l'avis de mise en recouvrement du 20/07/2023 qui authentifie l'amende pour distributions occultes selon l'article 1759 du CGI avec mise en recouvrement le 17/07/2023.

D'un commandement de payer valant saisie préalablement signifié en date du 08 décembre 2025 ;

Et sur le fondement des articles R322-1, R322-2 et R322-3 et L322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution aux fins de dresser le présent Procès-verbal de description d'un bien sis MIOS (33380), 53, avenue de la Libération.

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION :

Je soussignée, **Maître Mathilde JANVIER**, Commissaire de Justice au sein de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « H2B », titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à Bordeaux (33000), 8-10, rue Turenne, Résidence Colisée Turenne,

Certifie m'être rendue ce jour, à 10h00 sis MIOS (33380), 53, avenue de la Libération, où là étant, assistée d'un géomètre expert, d'un serrurier et de deux témoins, je dresse les constatations suivantes :

➤ **DÉSIGNATION DU BIEN**

DESIGNATION

Un bien immobilier situé sur la commune de MIOS (33180) 53 avenue de la Libération cadastrée dite ville AB 305, lot 6 et lot 8.

Lot n°6 : au rez-de-chaussée : un jardin avec un escalier extérieur privatif, au premier étage : un plateau à aménager et les cent cinquante millièmes (150 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot n°8 : une place de stationnement et les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Pour une superficie totale de 05 a 67 ca

Etat descriptif de division et règlement copropriété publié le 19 avril 2013 volume 2013 P5493

Document annexé au présent : Certificat de mesurage de la Surface Habitable.

https://www.google.fr/maps/place/53+Av.+de+la+Lib%C3%A9ration,+33380+Mios/@44.604185,-0.931175,354m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0xd54936c98f7fbaf:0xe71e36fc1f088915!8m2!3d44.6041717!4d-0.9299663!16s%2Fg%2F11c0_c8px5?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDExMy4wIkkXMDSoSAsAFQAw%3D%3D



REMARQUE :

Sur place, j'ai constaté que le bien est occupé par une locataire qui m'a remis copie du bail dont le détail est le suivant :

- ❖ Acte sous signatures privées contenant bail d'habitation d'un logement à titre de résidence principale soumis aux dispositions de la loi du 06 juillet 1989, dont l'entête fait apparaître la gestion du bien par l'agence KALIMO GESTION, avec prise d'effet en date du 19/11/2018 (en cours de tacite reconduction par période de trois ans).

➤ **LOCALISATION DU LOGEMENT**

Sur place, je constate qu'il s'agit d'un immeuble en copropriété avec à l'avant des places de stationnement aérienne, non numérotée.

Sur le côté, présence d'une allée qui mène à l'arrière de l'immeuble et notamment de l'escalier extérieur privatif du logement saisi.

Il est à noter que les boîtes aux lettres sont toutes au numéro « 53 » avec des lettres.

Le logement saisi correspond au numéro 53 J.

➤ **COULOIR D'ENTRÉE**

Revêtements et parois :

- Murs peints en blanc présentant de nombreuses traces d'usage, salissures diffuses et marques de frottement, notamment à hauteur d'homme et en partie basse.
- Présence de taches brunâtres et traces d'humidité apparentes sur les bas de murs et plinthes, principalement à proximité des encadrements de portes.
- Peinture écaillée et dégradée sur les huisseries (chants et angles), avec marques d'usure prononcées.

Menuiseries :

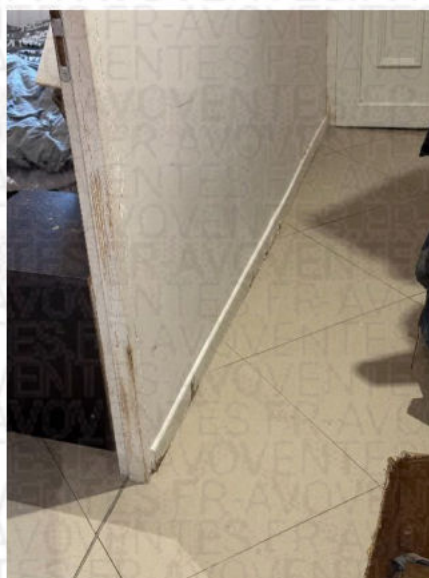
- Porte d'entrée en état d'usage, avec salissures visibles en partie basse.
- Encadrements de portes présentant des traces de chocs, frottements et encrassement.
- Présence de portes placards cassées (accès aux rangements difficile sans retirer les portes, présence visiblement du cumulus de marque ATLANTIC).

Sol :

- Carrelage en état d'usage, sans casse apparente, mais présentant des traces de salissures.
- Joints visibles, encrassés par endroits.

Éléments divers :

- Encombrement du couloir par cartons et effets personnels, réduisant la largeur de passage.
- Éclairage fonctionnel (spots plafond visibles).



➤ CHAMBRE À COUCHER

Revêtements muraux :

- Murs peints en blanc avec traces multiples d'usage : salissures, marques noires, frottements et petites taches réparties sur l'ensemble de la pièce.
- Traces d'humidité et salissures plus marquées en partie basse des murs, notamment derrière et autour du lit.
- Traces de dégâts des eaux notamment dans l'angle de la pièce côté ouverture.

Menuiseries extérieures :

- Fenêtre à double battant avec volets roulants intérieurs présentant des salissures importantes et dépôts visibles.
- Encadrements de fenêtre marqués par des traces noires et salissures.

Chauffage :

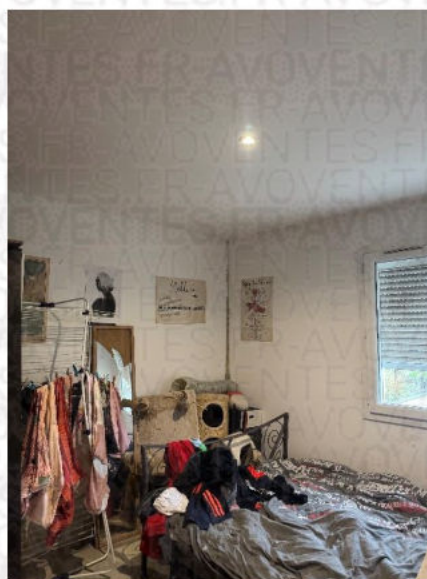
- Radiateur mural présentant un encrassement visible sur la grille frontale.

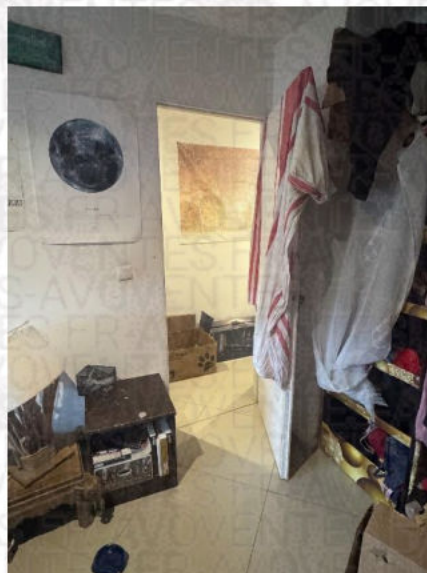
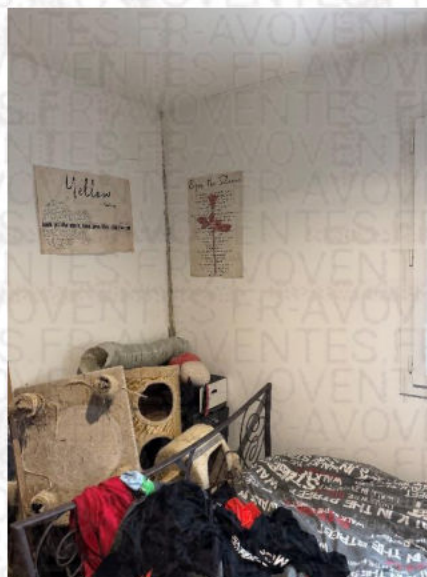
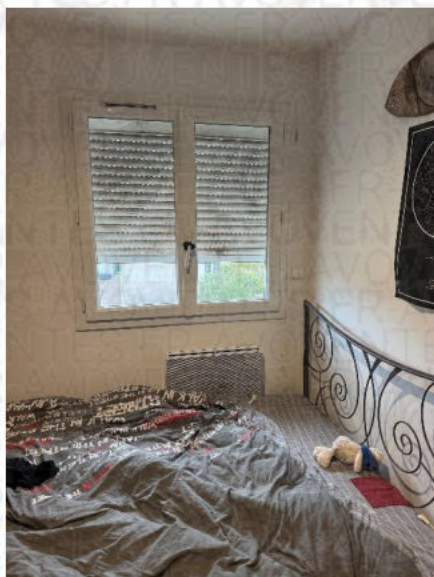
Sol :

- Carrelage en bon état structurel, sans fissure apparente, mais présentant des traces d'usage et de salissures.

Mobilier et encombrement :

- Chambre fortement encombrée (linge, mobilier, objets divers), limitant la visibilité complète des parois et du sol.





➤ **SALLE DE BAINS / W.C**

Revêtements muraux et plafonds :

- Faïence murale globalement en place mais présentant des salissures généralisées, notamment dans la zone de douche.
- Traces importantes d'humidité, coulures brunâtres et dépôts visibles sur les parois de la douche, particulièrement en angles et en partie basse.
- Joints de carrelage fortement encrassés, noircis et dégradés, laissant apparaître un état d'usure avancé.

- Plafond présentant des fissures linéaires visibles ainsi que des traces d'humidité diffuses, principalement au niveau des raccords.

Sol :

- Sol carrelé en état d'usage, avec salissures marquées.
- Zone de douche à receveur carrelé présentant un encrassement prononcé, joints noircis et traces d'humidité persistantes autour de la bonde.

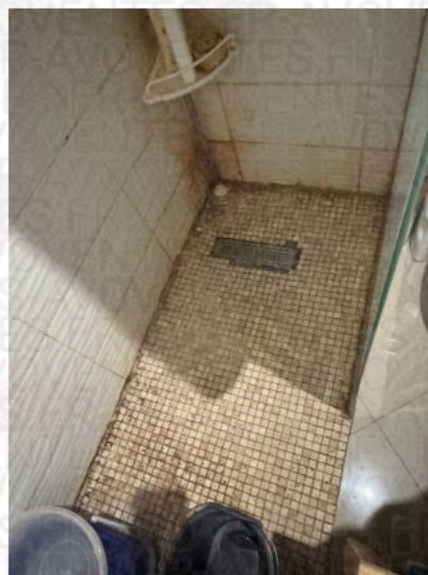
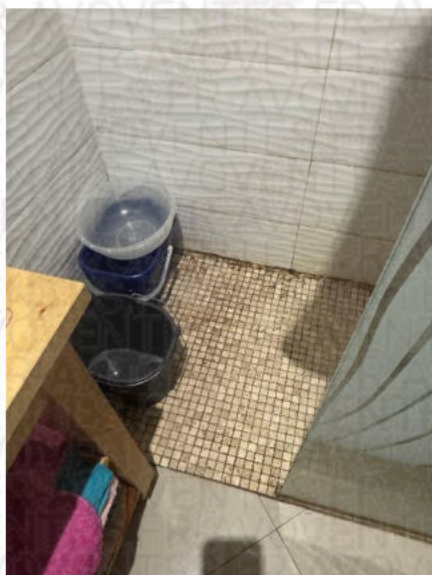
Menuiseries :

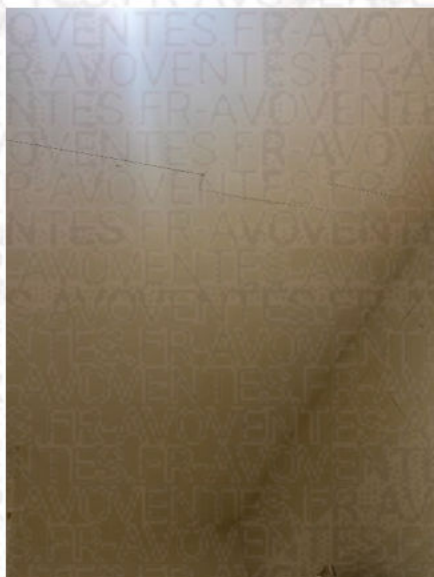
- Porte de la salle d'eau très dégradée côté intérieur :
 - Traces étendues d'humidité, moisissures apparentes et noircissement de la surface.
 - Peinture altérée, cloquée et fortement encrassée.
- Encadrement de porte présentant salissures et marques d'usure.

Équipements sanitaires :

- WC et lavabo en place, en état de fonctionnement apparent.
- Meuble sous-vasque présentant un état d'usage marqué, avec salissures visibles.
- Étagères et accessoires sanitaires en place, encombrés de produits, sans dégradation structurelle directement visible.







➤ PIÈCE DE VIE

Configuration générale :

- Pièce principale à usage mixte (séjour/chambre/cuisine), fortement encombrée par du mobilier, literie, électroménager et objets divers, limitant la circulation et la visibilité de certaines zones.

Sol :

- Sol carrelé en état structurel apparent correct, sans fissuration visible.
- Salissures généralisées, traces d'usage et encrassement localisé, notamment à proximité de la zone cuisine et sous le mobilier.

- Traces sombres et dépôts visibles en pied de murs par endroits.

Murs et cloisons :

- Murs peints en blanc présentant de nombreuses traces d'usage, frottements, marques, taches et salissures diffuses.
- **Dégradations en partie basse** des murs, avec traces d'humidité et salissures brunâtres, notamment à proximité des appareils électroménagers et des meubles.
- Traces multiples de dégâts des eaux et d'infiltrations. La locataire me déclare et il semble que le logement n'est pas pourvu d'élément d'isolation.

Plafond :

- Plafond peint en blanc avec salissures diffuses, marques et traces visibles.
- Spots encastrés en place, fonctionnels en apparence.
- Absence de fissuration structurelle évidente, sous réserve de zones non visibles.

Menuiseries extérieures :

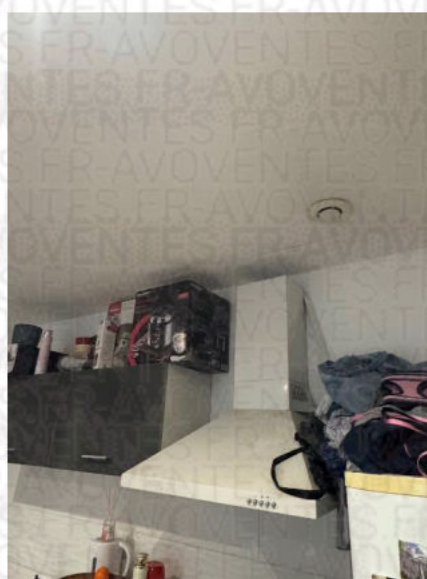
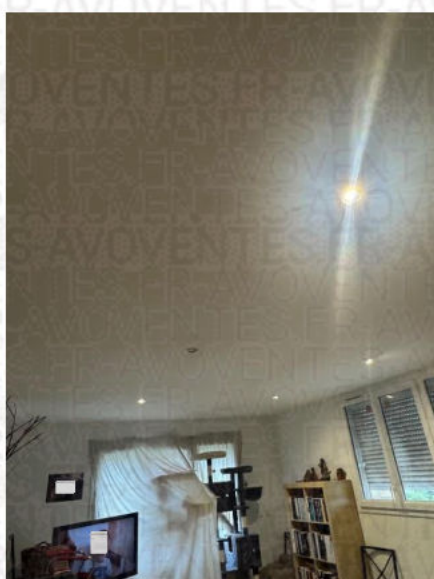
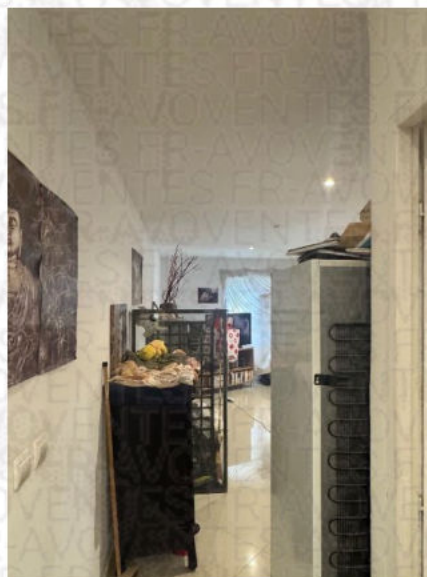
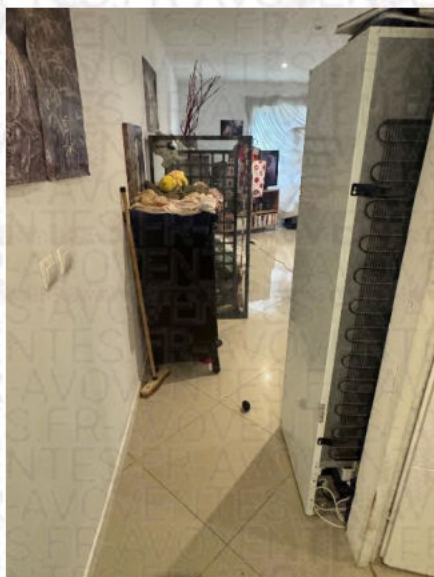
- Fenêtres à battants avec volets roulants intérieurs.
- Volets et encadrements encrassés, présentant des salissures visibles.
- Rideaux et occultations improvisées (tissu tendu), ne permettant pas d'apprécier l'état complet des menuiseries.

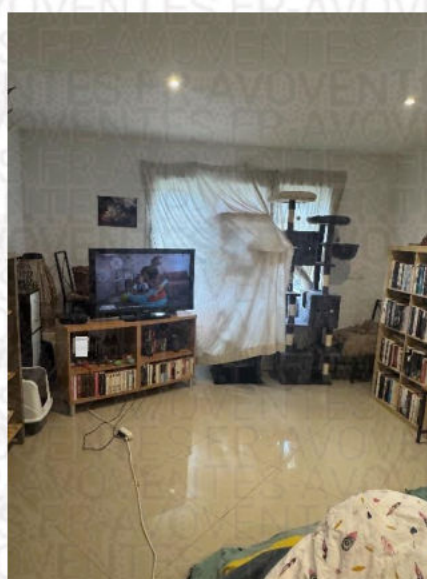
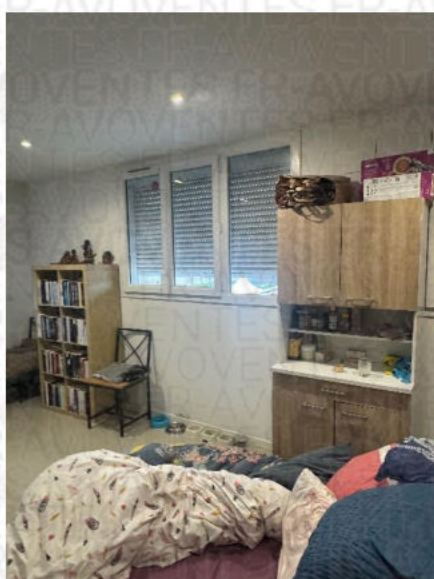
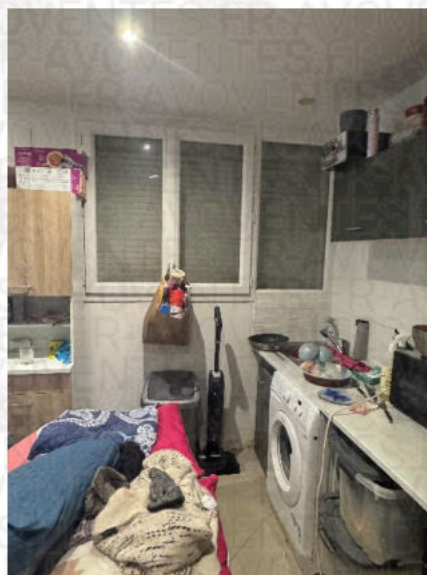
Espace cuisine intégré :

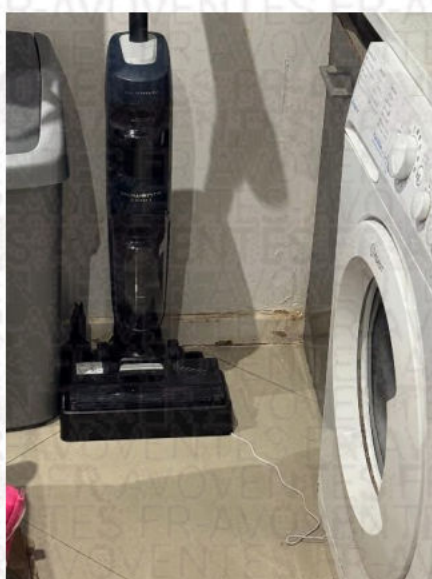
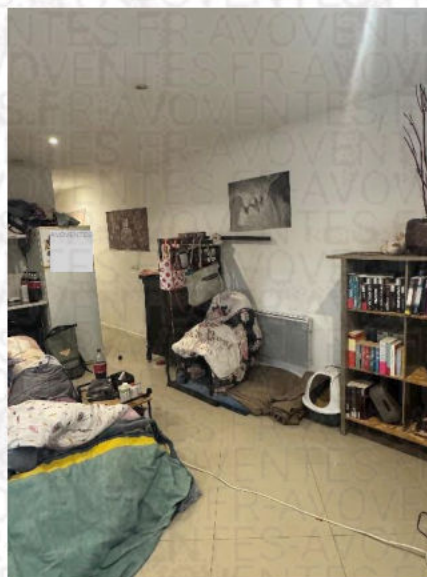
- Plan de travail présentant salissures importantes, taches et encrassement.
- Joints et raccords mur/plan de travail dégradés, noircis et encrassés.
- Meubles hauts et bas en état d'usage marqué, avec salissures visibles sur les façades.
- Électroménagers (four, lave-linge, micro-ondes) en place, présentant un état d'entretien insuffisant (salissures, traces d'usage).
- Traces d'humidité et salissures visibles en partie basse des cloisons attenantes.

Éléments divers :

- Câbles électriques apparents au sol.
- Zone literie installée dans la pièce principale, avec encombrement important et accumulation d'objets.







➤ **DOCUMENT ANNEXE**

Certificat de mesurage de la Surface Habitable dressé par la Société AUIGE, géomètres experts, en date du 16 janvier 2026 pour une surface totale de 45,8 m².



AMÉNAGEMENT URBANISME INGÉNIERIE GÉOMÈTRE-EXPERT
SOCIÉTÉ DE GÉOMÈTRES EXPERTS

Dossier : T23.167/251111

AVOVENTES

Certificat de mesurage de la Surface Habitable

Article R 156-1 du Code de la Construction et de l'habitation

Je soussigné, AVOVENTES Géomètre-Expert à Talence – 220 Cours Gambetta, inscrit à l'ordre des Géomètres-Experts sous le numéro 06193.

Après mesurages effectués le 16 Janvier 2026, je certifie le calcul des surfaces faisant l'objet du présent certificat.

Appartement de type T2, appartenant à : AVOVENTES, sis : 53 Avenue de la Libération, 33380 MIOS, cadastré : Parcelle Section AB n°305.

Ce logement présente la distribution suivante :

Désignation	Surface Habitable en m ²
Entrée-Séjour-Cuisine	30.9
Chambre	10.6
Salle d'eau avec WC	4.3
Total	45.8

TALENCE le 16 Janvier 2026
Le Géomètre-Expert
Pour servir et valoir ce que de droit

SILAS AMÉNAGEMENT URBANISME INGÉNIERIE GÉOMÈTRE-EXPERT ORDRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS N° 2610C200#12
Certificat ISO 9001 & ISO 14001 par l'Organisme Français de Certification
Pour la maîtrise du Système de Management de la Qualité et de l'Environnement dans les domaines d'Activités de l'Entreprise

www.auige.fr



LA TESTE DE BUCH
57 rue du Port
33260 LA TESTE DE BUCH
Tél : 05.57.52.77.52
Fax : 05.57.52.77.53
contact@auige.fr

TALENCE
220 cours Gambetta,
33400 TALENCE
Tél : 05.57.53.35.80
Fax : 05.56.10.82.24
contact.talence@auige.fr

BELIN BELLET
12 rue Alain Pérochon
33810 BELIN BELLET
Tél : 05.56.68.50.33
contact.belin-bellet@auige.fr

ANGLET
4 allée Didier Daurat
64600 ANGLET
Tél : 05.57.52.77.52
contact.anglet@auige.fr

Mes opérations achevées, je me retire à 11h30.

Telles sont les constatations que j'ai faites afin de dresser le présent Procès-Verbal de description pour servir et faire valoir ce que de droit.

Les photographies annexées au présent Procès-Verbal de description ont été prises par mes soins à l'aide d'un appareil photographique numérique. Je certifie qu'elles n'ont subi ni modification ni adjonction ni retouche.

Le présent procès-verbal de constat a été établi sur 17 pages.



SELARL H2B, Huissiers Bordeaux Bassin, Société de Commissaires de Justice, dont le siège social est situé 8-10, rue Turenne, Résidence Colisée Turenne à Bordeaux (33000)