PROCES-VERBAL DE DESCRIPTIF

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

A LA DEMANDE DE :

SELARL PHILAE ès qualité de liquidateur judiciaire commun de la

Lieu d'intervention :

207/211 Avenue du Général de Gaulle

SOYAUX (16800)

En date du Vendredi 9 octobre 2026

et du Vendredi 16 octobre 2026

T.G.G.V
Commissaires de Justice

SELARL TGGV
Commissaires de Justice associés
Office de BORDEAUX
132, Quai des Chartrons
33000 - BORDEAUX
Téléphone : 05 57 51 73 84
constats@tggv.fr

SECOND ORIGINAL

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

LE VENDREDI NEUF OCTOBRE
DEUX MILLE VINGT SIX

ET LE VENDREDI SEIZE OCTOBRE

DEUX MILLE VINGT-SIX

A LA REQUETE DE :

La SELARL PHILAE, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 444 809 792, ayant son siège social 23 rue Margaux à BORDEAUX (33000), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Et ès qualité de liquidateur judiciaire commun[redacted]

Nommée à ces fonctions par jugement du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX en date du 26/06/2023, en remplacement de la SELARL EKIP' préalablement nommée par jugements en dates des 05/03/2021 et 07/10/2022.

Faisant élection de domicile et ayant pour avocat constitué la SCP DU PALAIS – SOCIETE CIVILE D'AVOCATS CECILE BARBERA-GERAL, représentée par Maître Cécile BARBERA -GERAL, avocat au barreau d'Angoulême, y exerçant 2 rue Abel PLANAT à 16100 COGNAC au cabinet de laquelle domicile est élu

Et pour avocat plaidant la SELAS CABINET LEXIA, représentée par Maître Victoire DEFOS DU RAU, avocat au barreau de BORDEAUX, y demeurant 36-38 rue de Belfort à BORDEAUX (33000),

AGISSANT EN VERTU DE :

L'expédition en forme exécutoire d'une ordonnance sur requête rendue par le Juge-Commissaire près le Tribunal judiciaire de BORDEAUX en date du 27/02/2026, autorisant la vente aux enchères d'actifs mobiliers,

Ladite ordonnance publiée auprès du service de la publicité foncière de CHARENTE le 19 mai 2026 sous les références 1604P01 volume 2026S numéro 00017,

Conformément aux dispositions des articles L 322-2, 322-1, R 322-2 et R 322-3 du Code des procédures civiles d'Exécution.

Je soussigné Paul GUINARD, Commissaire de Justice associé au sein de la SELARL TGGV, titulaire d'un office de Commissaires de Justice à la résidence de BORDEAUX (33000) 132, Quai des Chartrons

CERTIFIE M'ETRE TRANSPORTE CE JOUR :

Sur la commune de SOYAUX (16800), 207-211 Avenue Général de Gaulle,

Aux fins de procéder à la description d'une partie de l'ensemble immobilier situé 207-211 Avenue Général de Gaulle à SOYAUX (16800)

Cadastré dite commune section AD numéro 996 pour une contenance de 5 ares 91 centiares (591 m²),

Les lots saisis concernés étant :

Au 1er étage :

Lot 3 et les 79/1000èmes des PCG : appartement numéro 1 de type F2 avec terrasse privative

Lot 4 et les 94/1000èmes des PCG : appartement numéro 2 de type F2 avec terrasse privative

Lot 5 et les 87/1000èmes des PCG : appartement numéro 3 de type F2 avec loggia

Lot 6 et les 83/1000èmes des PCG : appartement numéro 4 de type F2 avec loggia

Au 2ème étage :

Lot 7 et les 76/1000èmes des PCG : appartement numéro 5 de type F2 avec terrasse privative

Lot 8 et les 89/1000èmes des PCG : appartement numéro 6 de type F2 avec terrasse privative

Lot 9 et les 83/1000èmes des PCG : appartement numéro 7 de type F2 avec loggia

Lot 10 et les 79/1000èmes des PCG : appartement numéro 8 de type F2 avec loggia

Les 6 places de parking situées sur l'arrière de l'immeuble (lots 12 à 17 : 3/1000èmes des PCG pour chaque lot)

Et dont la requérante entend poursuivre la vente immobilière.

Ces appartements se trouvent dans un immeuble construit en 1991, en briques avec doublage et crépi extérieur, dans le centre de la commune de Soyaux, toute proche de la ville d'Angoulême, à 130 kilomètres au nord Est de BORDEAUX.

« Huisseries en PVC simple vitrage, avec occultation par volets roulants.

L'eau, l'électricité et le tout à l'égout sont raccordés.

Système de production d'eau chaude par cumulus électrique.

Système de chauffage par convecteurs électriques. »

Cet immeuble comporte deux étages, avec quatre appartements à chaque étage, et un parking en partie arrière, côté sud.

FAÇADE NORD IMMEUBLE (sur avenue De gaulle) :



1.

ENVIRONS IMMÉDIATS :

Dans l'avenue Général de Gaulle se trouvent de nombreux commerces, les premiers n'étant à quelques dizaines de mètres de l'immeuble :

Vers l'ouest : fleuriste, boulangerie ; en face : une pharmacie, une banque.

VUE VERS OUEST AVENUE DE GAULLE :



1.

Vers l'Est: une laverie etc :

VUE VERS Est AVENUE DE GAULLE :



1.

PARTIES COMMUNES :

ENTRÉE IMMEUBLE :

La porte d'entrée de l'immeuble se trouve avenue Général de Gaulle, donc du côté nord de l'immeuble.

Au bout du couloir, on trouve sur la gauche une porte donnant sur le local de l'auto-école (ne faisant pas partie de l'ensemble immobilier concerné par cette procédure).

Au sud, une porte ouvre sur le parking de la résidence.



1.



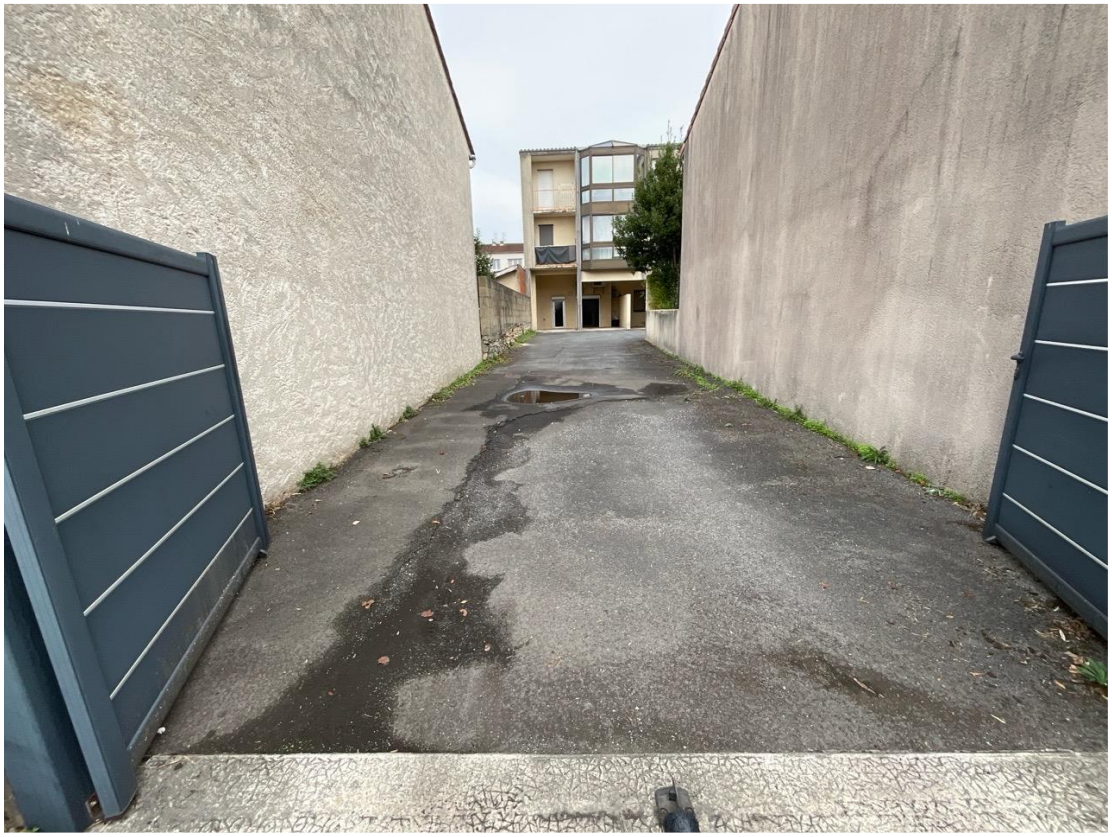
2.



3.

PARKING RÉSIDENCE ET FAÇADE SUD DE LA RÉSIDENCE :

L'accès à ce parking se fait (pour les véhicules) par un portail donnant sur la rue se trouvant au sud de l'avenue de Gaulle.



1.



2.



3.

CAGE D'ESCALIER ENTRE RDC ET PREMIER ÉTAGE

Les marchés sont recouvertes de linoléum.

Les murs de la cage d'escalier sont tapissés.



1.



2.

PALIER PREMIER ÉTAGE :

Le sol est recouvert de linoléum.

Les murs sont recouverts de moquette.

Le plafond est peint.



1.



2.



3.



4.

LOT 3 : APPARTEMENT 1 (au nord Est) :

Cet appartement se trouve dans la partie nord Est du premier étage, côté rue.

Il est actuellement loué à Madame CHEVALIER Sabrina.

Chauffage par convecteurs électriques.

Superficie privative totale : 42,01 m².

SÉJOUR APT 1 :

Superficie : 17,85 m².

Porte d'entrée en bois verni.

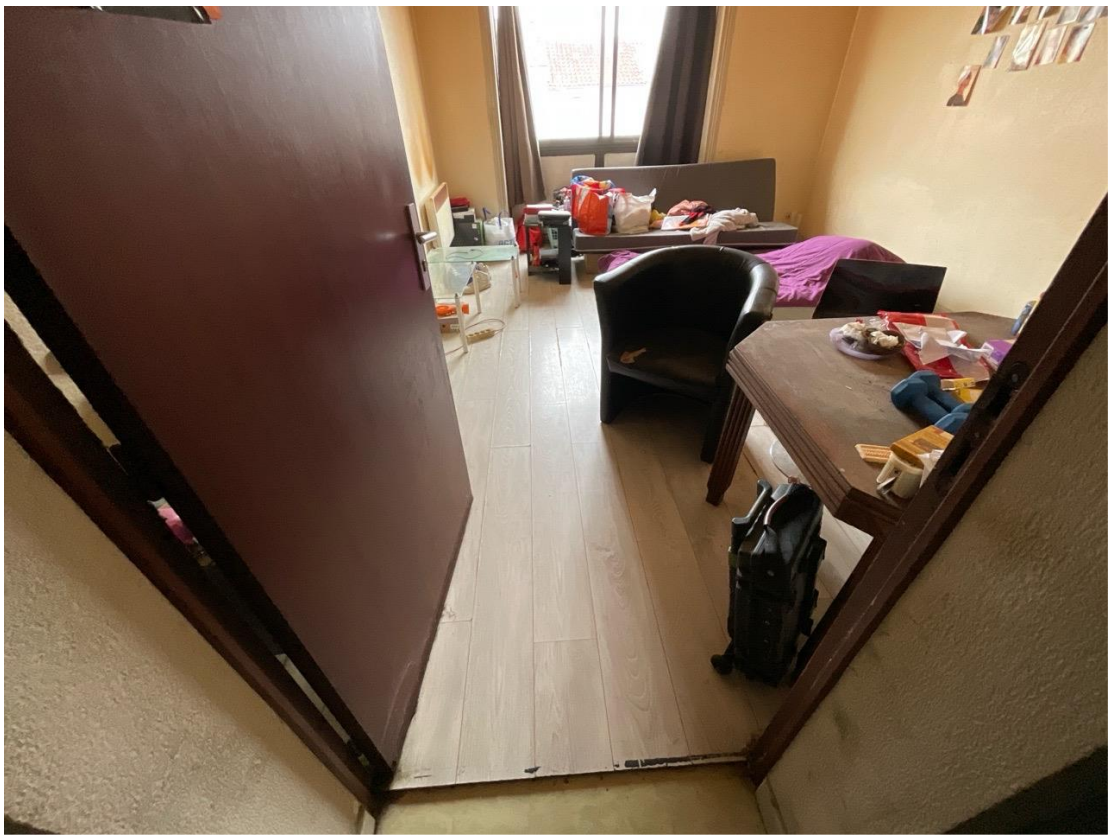
Sol : parquet flottant.

Murs et plafond :projeté.

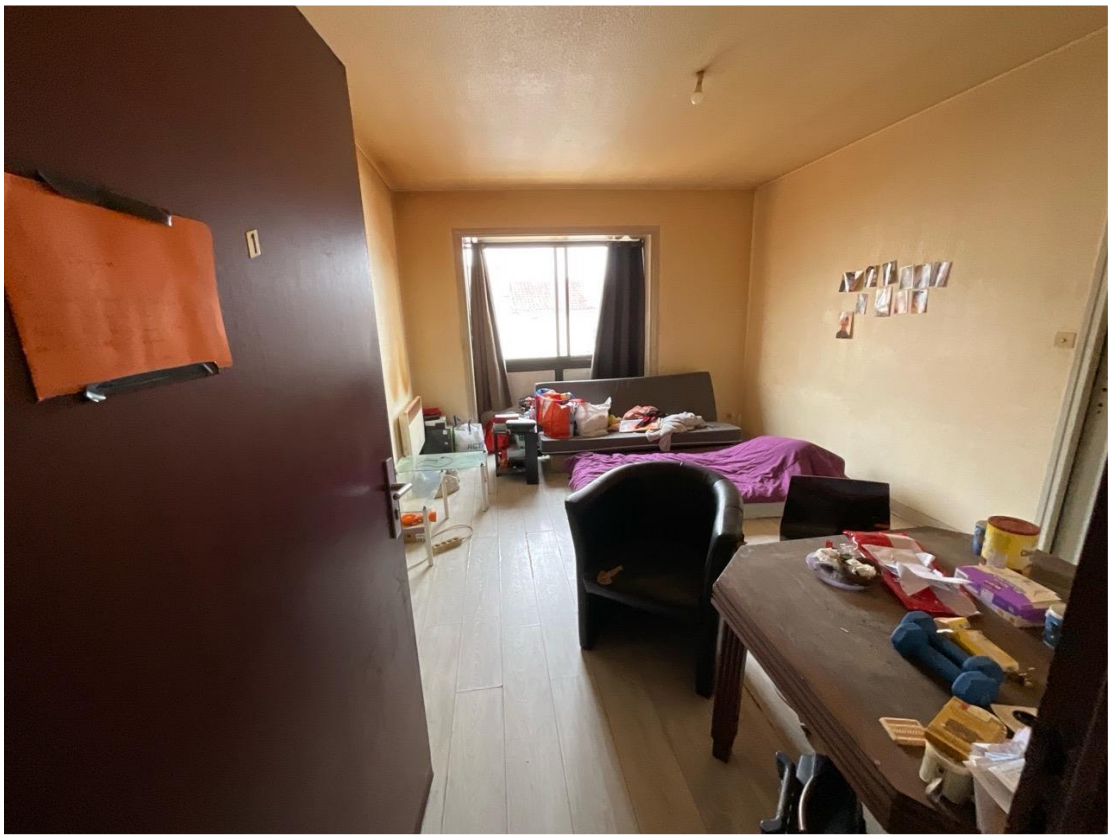
Cette pièce est éclairée au nord par des fenêtres coulissantes au nord.

À l'Est, du nord au sud, on trouve une chambre, puis un dégagement desservant une salle de bains côté Est, et un wc côté Ouest.

À l'ouest, une porte ouvre sur la cuisine, et un cellier.



1.



2.



3.



4.



5.



6.

CUISINE APT 1 :

Superficie : 5,31 m².

Une porte en bois peinte.

Sol : parquet flottant.

Les murs et le plafond sont peints.

Cette cuisine comporte une fenêtre côté nord.

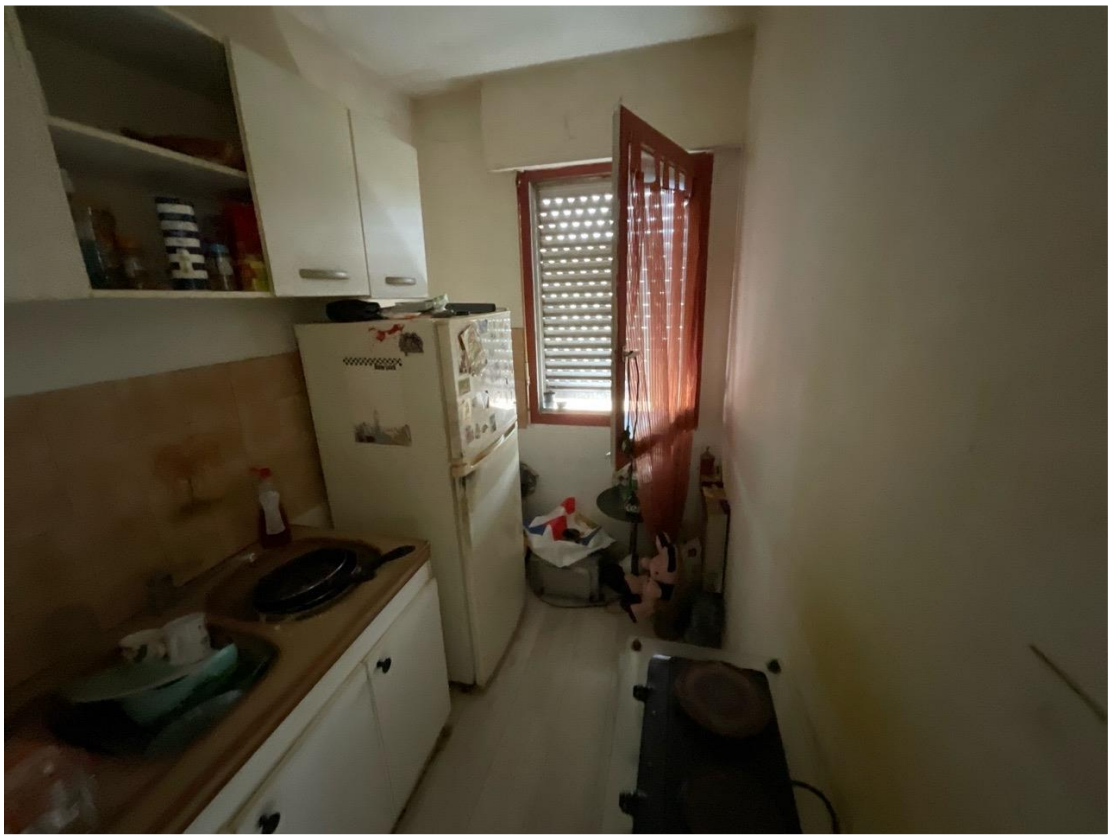
Côté sud, une porte ouvre sur un cellier.



1.



2.



3.



4.

CELLIER APT 1 :

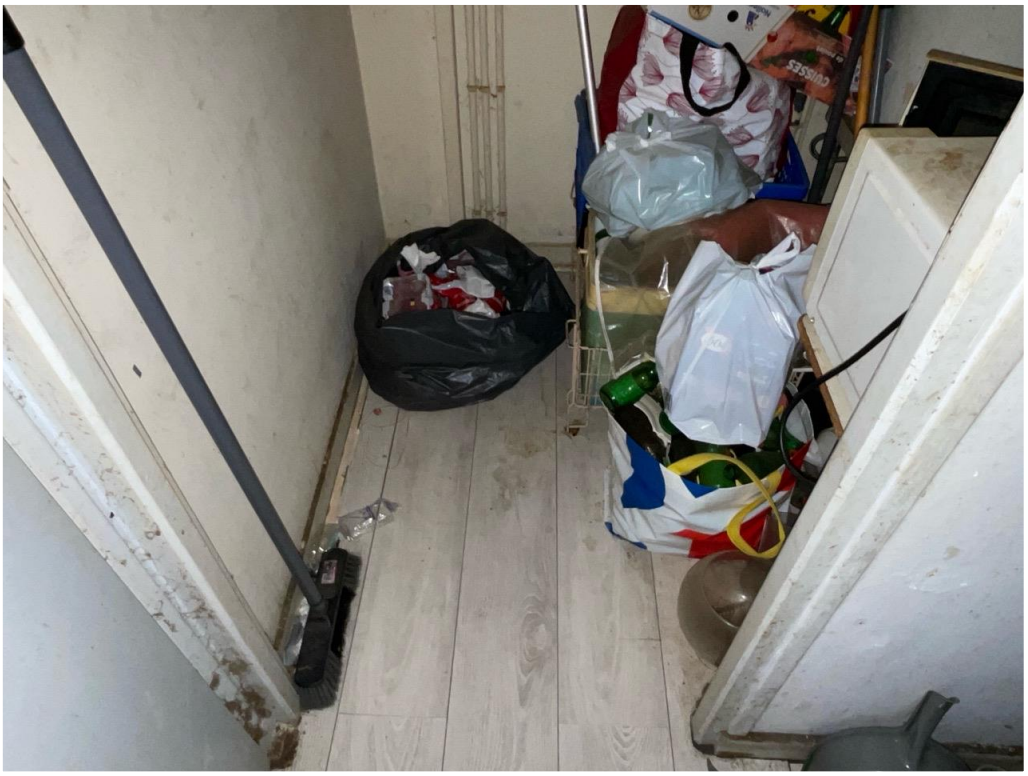
Superficie : 1,81 m².

Une porte en bois peinte.

Sol: parquet flottant.

Les murs et le plafond sont peints.

Un cumulus.



1.



2.

CHAMBRE APT 1 :

Superficie : 11,63 m².

Une porte en bois peinte.

Sol : parquet flottant.

Les murs et le plafond sont peints.

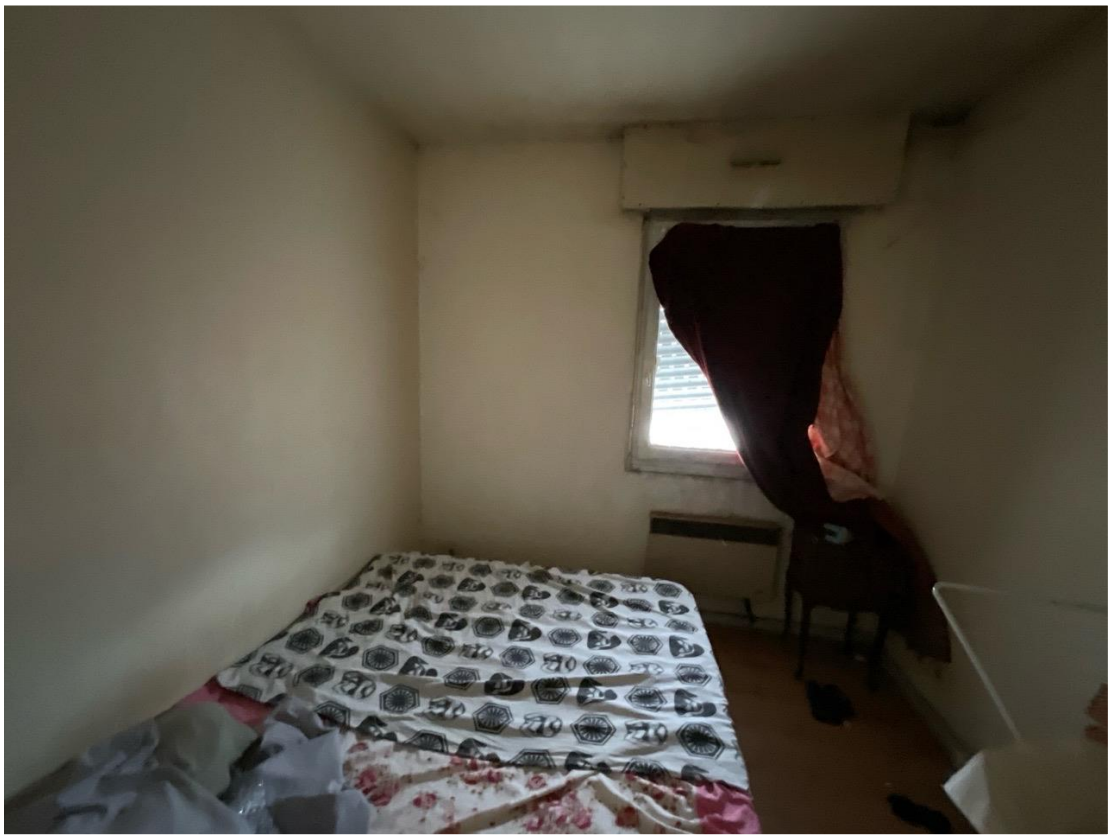
Cette chambre comporte une fenêtre côté nord.



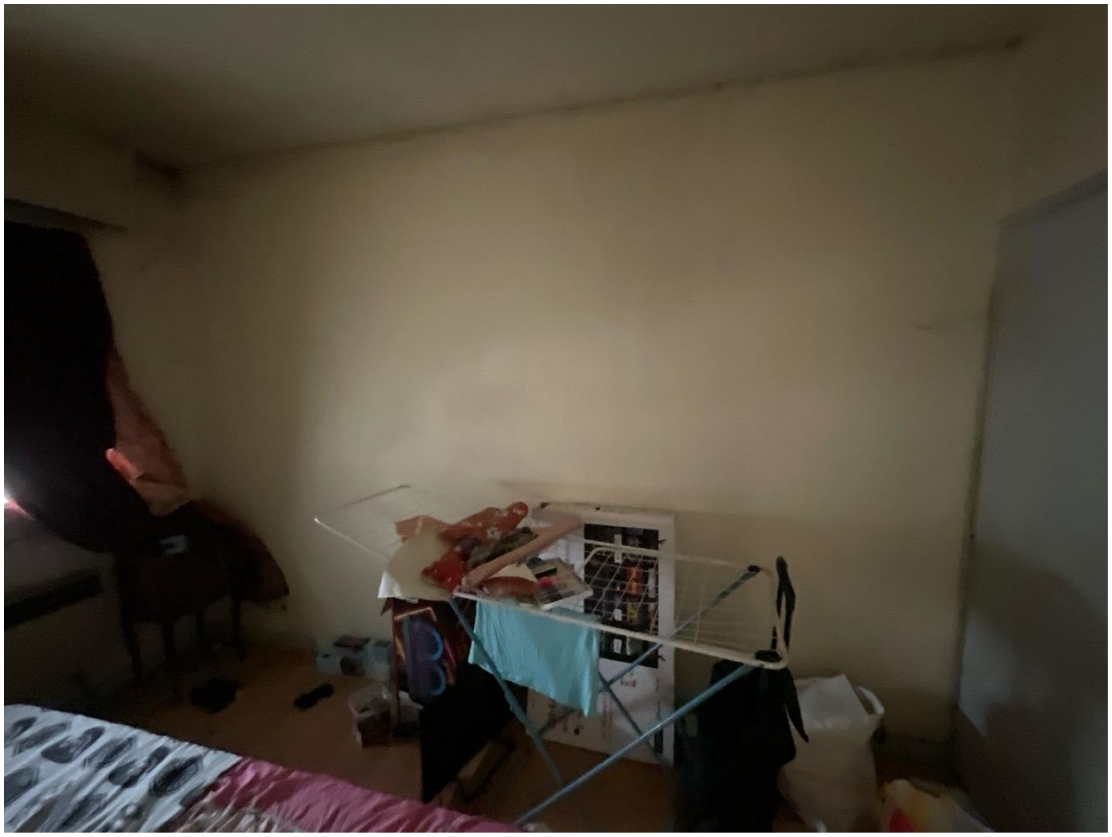
1.



2.



3.



4.



5.

SALLE DE BAINS APT 1 :

Superficie : 4,02 m².

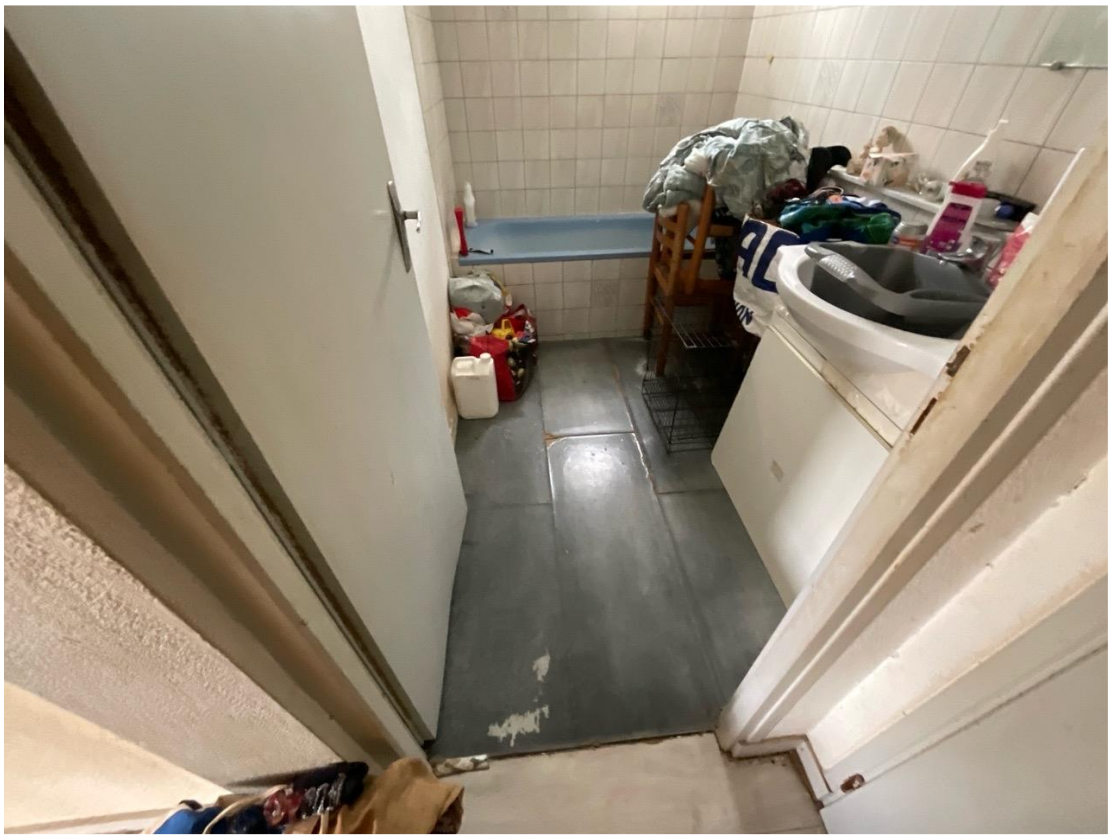
Une porte en bois peinte.

Sol parquet flottant.

Murs : faïences murale et peinture.

Plafond peint.

Côté Est, une petite fenêtre apporte un éclairage naturel.



1.



2.

WC APT 1 :

Superficie : 1,39 m².

Une porte en bois peinte.

Sol : parquet flottant.

Les murs et le plafond sont peints.



1.



2.

LOT 4 : APPARTEMENT 2 :

Cet appartement se trouve dans la partie nord- ouest du premier étage, côté rue.

Il est loué à Monsieur DE BARROS Manuel.

Chauffage par convecteurs électriques.

Superficie totale privative : 42,34 m².

SÉJOUR APT 2 :

Superficie : 16,06 m².

Porte d'entrée : bois peint

Sol : linoléum.

Les murs sont tapissés.

Le plafond est peint.

Au nord, des baies vitrées ouvrent sur une grande terrasse.

Côté Ouest, un couloir dégagement au sud, une salle de bains, une chambre (au nord ouest).

Côté Est, une cuisine et un cellier, un wc (sud Est).



1.

TERRASSE APT 2 (nord):

Superficie : 35,14 m².

Le sol de cette vaste terrasse est carrelé (carreaux dans le style carreaux de Gironde).

Cette terrasse est ceinte d'une murette chapeautée de tuiles.



1.



2.

CHAMBRE APT 2 :

Superficie : 12,01 m².

Une porte en bois peinte.

Le sol est recouvert de moquette.

Les murs sont tapissés.

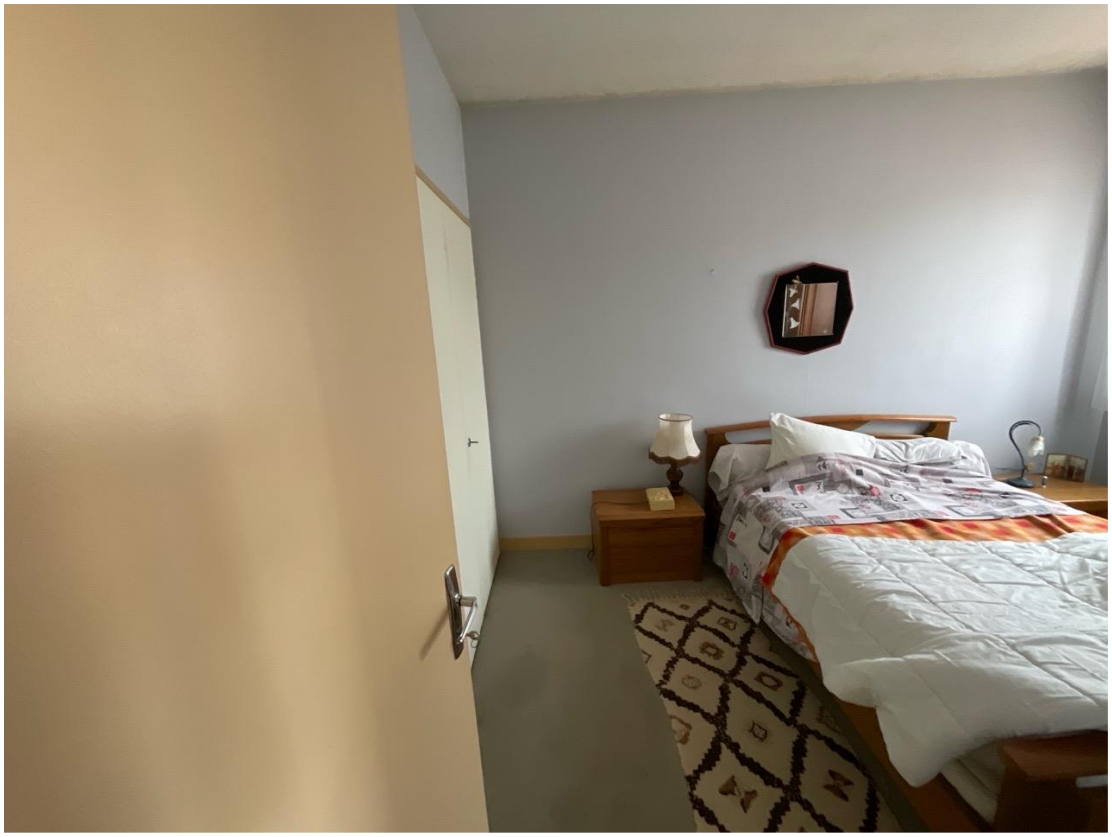
Le plafond est peint.

Cette chambre est éclairée par une fenêtre au nord.

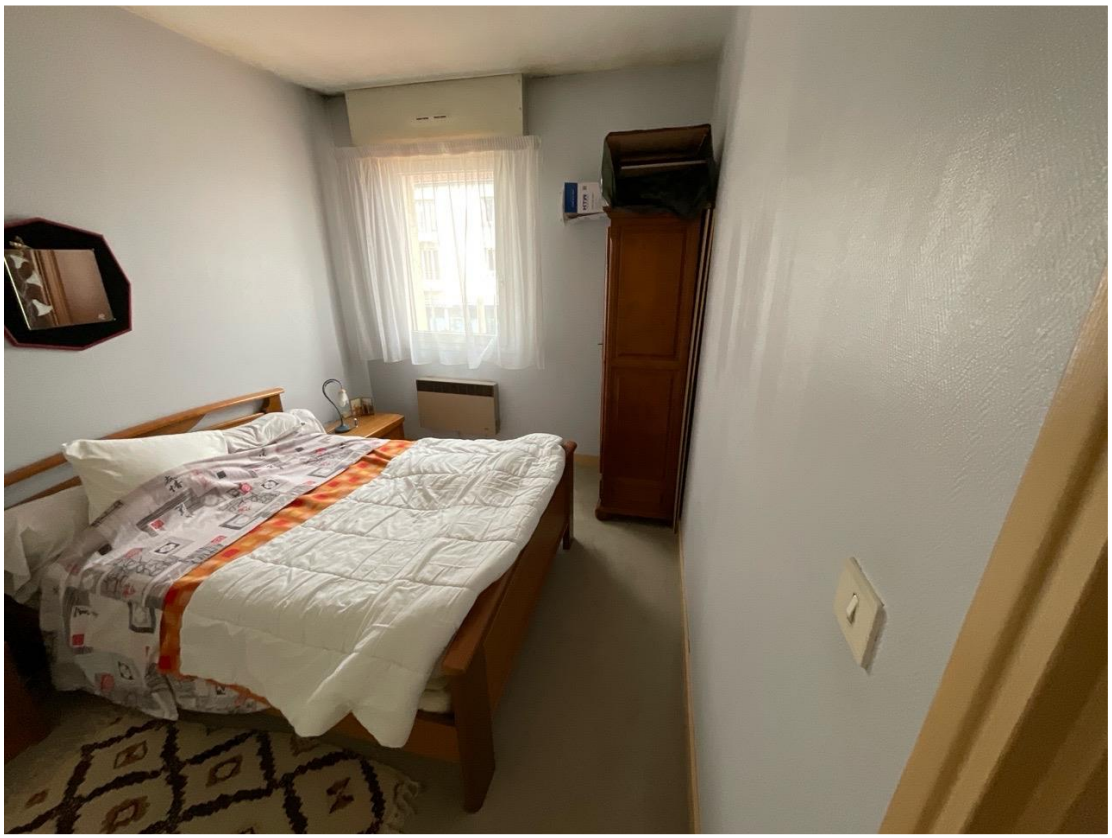
Elle comporte un placard deux portes côté sud.



1.



2.



3.

SALLE DE BAINS APT 2 :

Superficie : 4,36 m².

Cette salle de bains se trouve côté ouest.

Sol : linoléum.

Murs : faïences murales; au-dessus : tapisserie.

Le plafond est peint.

Cette pièce bénéficie d'un éclairage naturel lié à la présence d'un bloc de 9 pavés en verre dépoli côté ouest.



1.



2.

PLACARD APT 2 :

Une porte en bois peinte.

Sol : linoléum.

Les murs et le et plafond sont peints.



1.



2.

WC APT 2 :

Superficie : 1,54 m².

Une porte en bois peinte.

Sol: linoléum.

Murs : toile peinte.

Plafond peint.



1.



2.

CUISINE APT 2 : : au nord Est :

Superficie : 5,18 m².

Une porte en bois peinte.

Sol linoléum.

Murs tapissés: toile peinte.

Crédence carrelée côté évier.

Plafond peint.

Cette cuisine comporte une fenêtre au nord.



1.



2.



3.

CELLIER APT 2 : au sud de la cuisine :

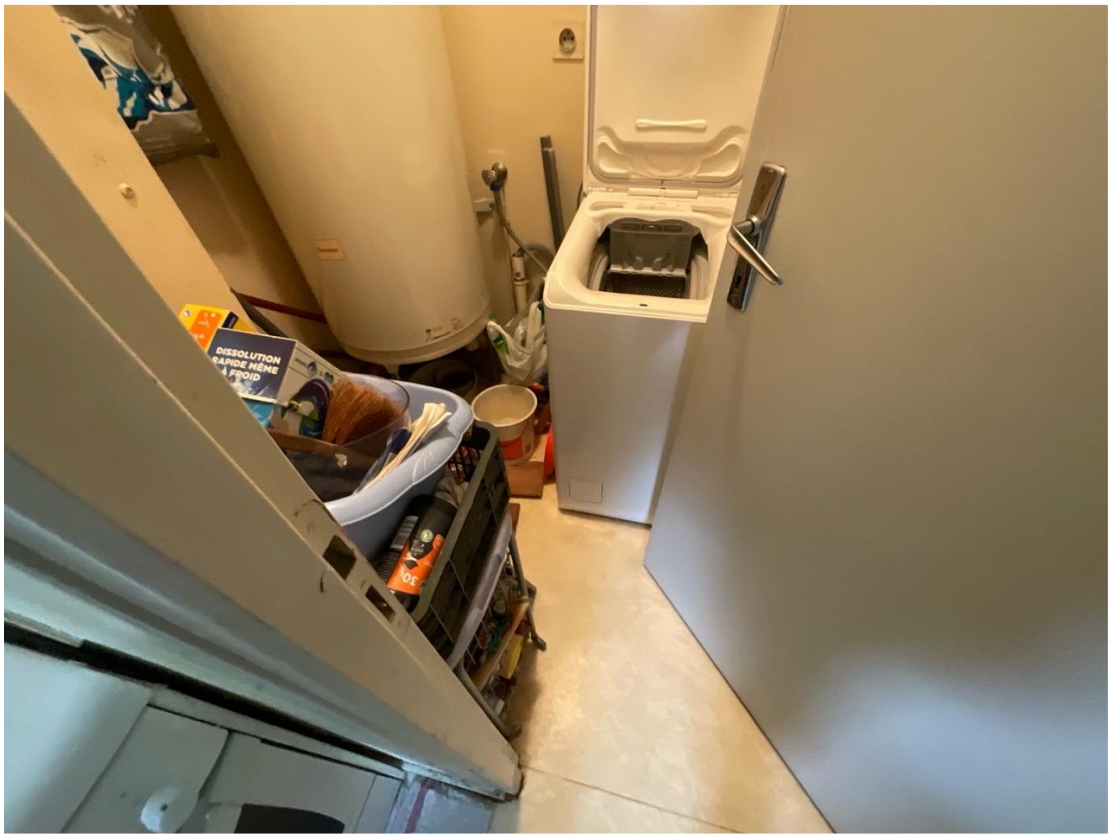
Superficie : 1,95 m².

Une porte en bois peinte.

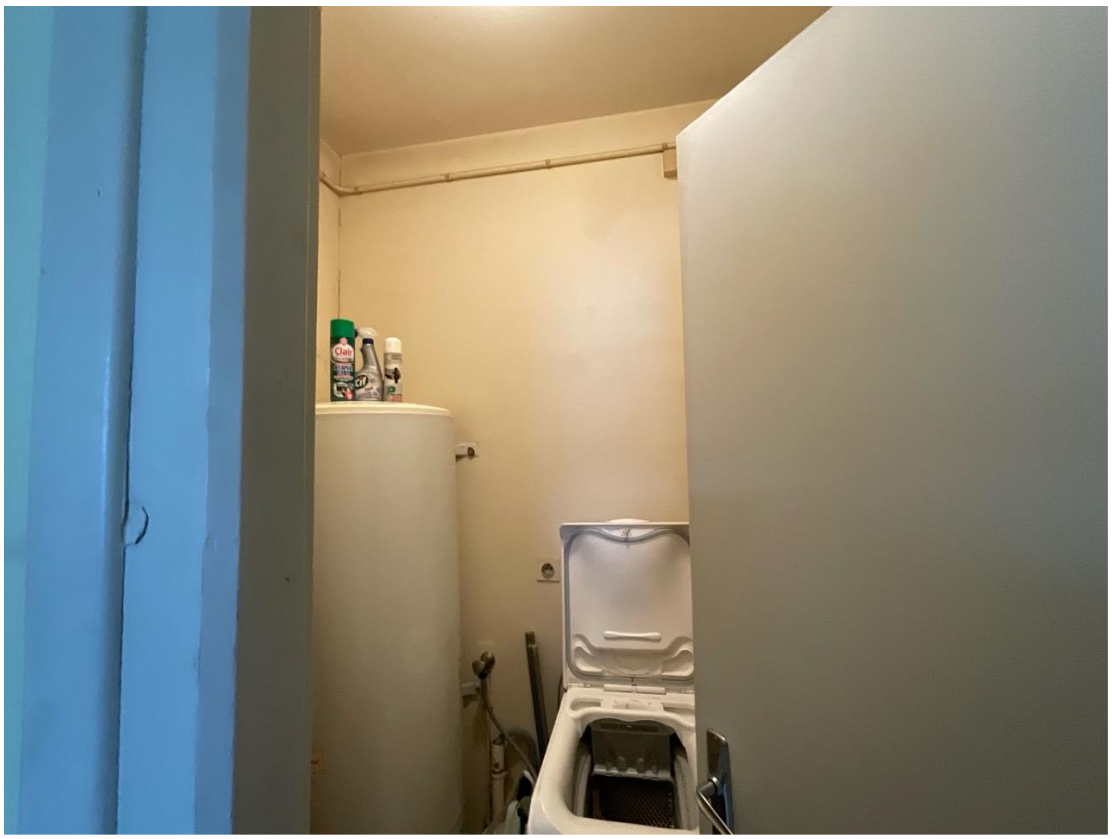
Sol: linoléum.

Les murs et le plafond sont peints.

Un cumulus.



1.



2.

LOT 5 : APPARTEMENT 3 :

Cet appartement se trouve dans la partie sud-ouest du premier étage, côté cour.

Il est occupé par Madame MAGRE Karen.

Superficie totale privative : 42,96 m².

SÉJOUR APT 3 :

Superficie : 19,43 m².

Porte d'entrée : bois vernis.

Sol : linoléum.

Les murs et le plafond sont peints.

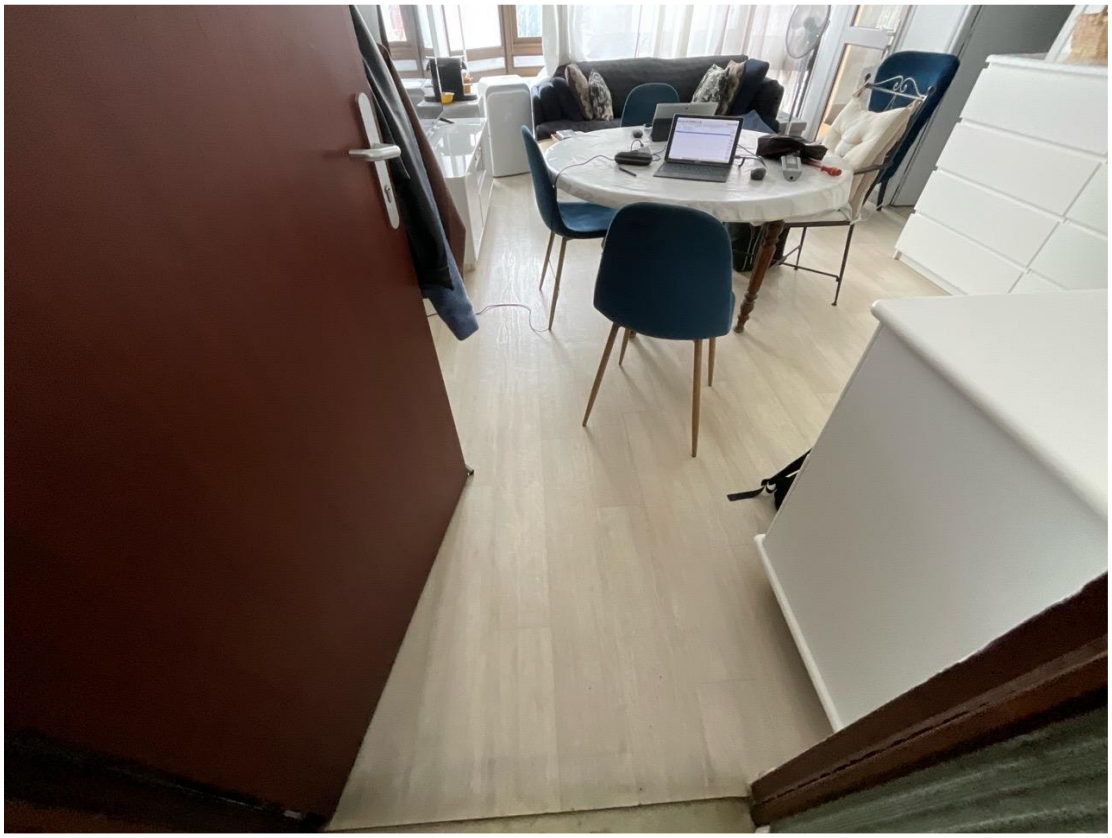
L'éclairage naturel de cette pièce est assuré par des fenêtres coulissantes au sud (loggia).

Sur droite, côté ouest :

Du sud au nord :

Un balcon , puis une chambre, puis une salle de bains, puis un placard au nord, puis un wc.

Sur gauche , à l'Est, une cuisine et un cellier.



1.



2.



3.



4.



5.



6.

BALCON APT 3 :

Ce balcon donne donc du côté Sud.

Le sol est carrelé.



1.

CHAMBRE APT 3 :

Superficie : 10,02 m².

Une porte en bois peinte.

Sol : linoléum.

Les murs et le plafond sont peints.

Une porte vitrée ouvre sur le balcon côté sud.



1.



2.



3.



4.

SALLE DE BAINS APT 3 :

Superficie : 4,31 m².

Cette salle de bains se trouve donc du côté ouest de l'appartement, au nord de la chambre.

Une porte en bois peinte.

Sol : linoléum.

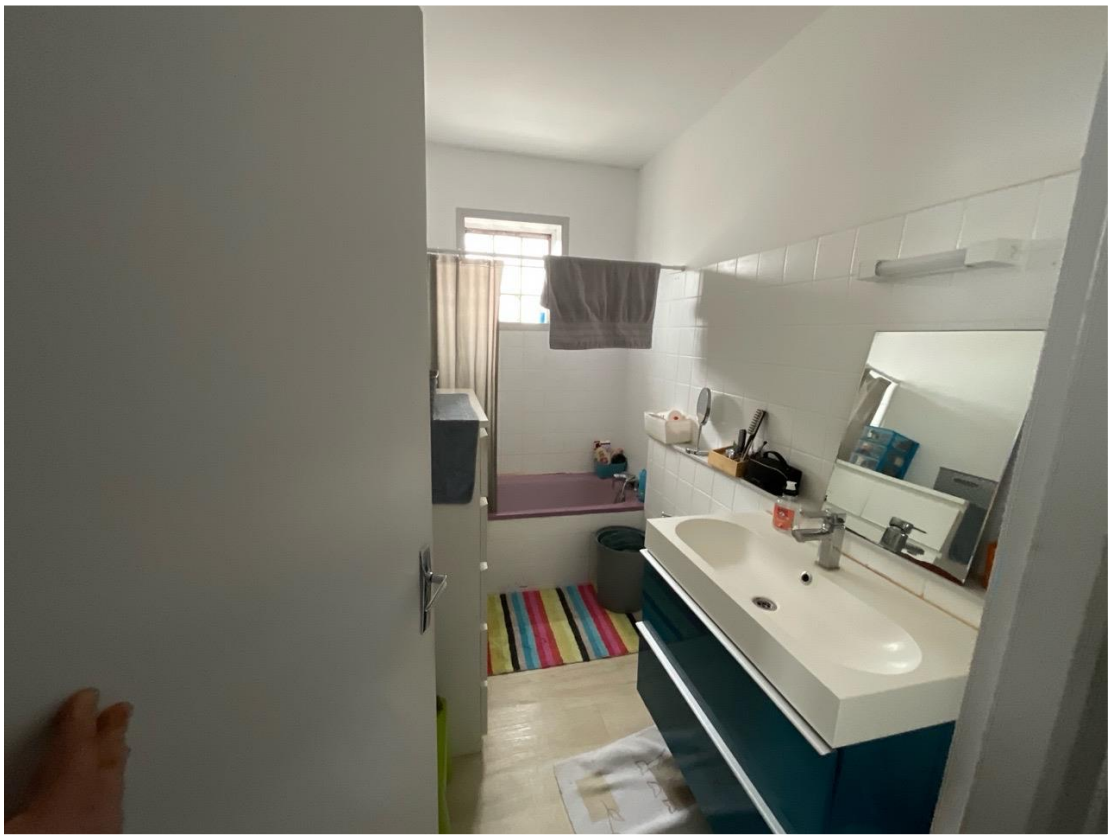
Murs : faïences murales; au dessus : murs peints.

Le plafond est peint.

Côté ouest, l'éclairage naturel est assuré par un bloc de 9 pavés en verre dépoli.



1.



2.



3.

PLACARD APT 3 :

Une porte en bois peinte.

Sol : linoléum.

Les murs et le plafond sont peints.



1.

WC APT 3 :

Superficie : 1,51 m².

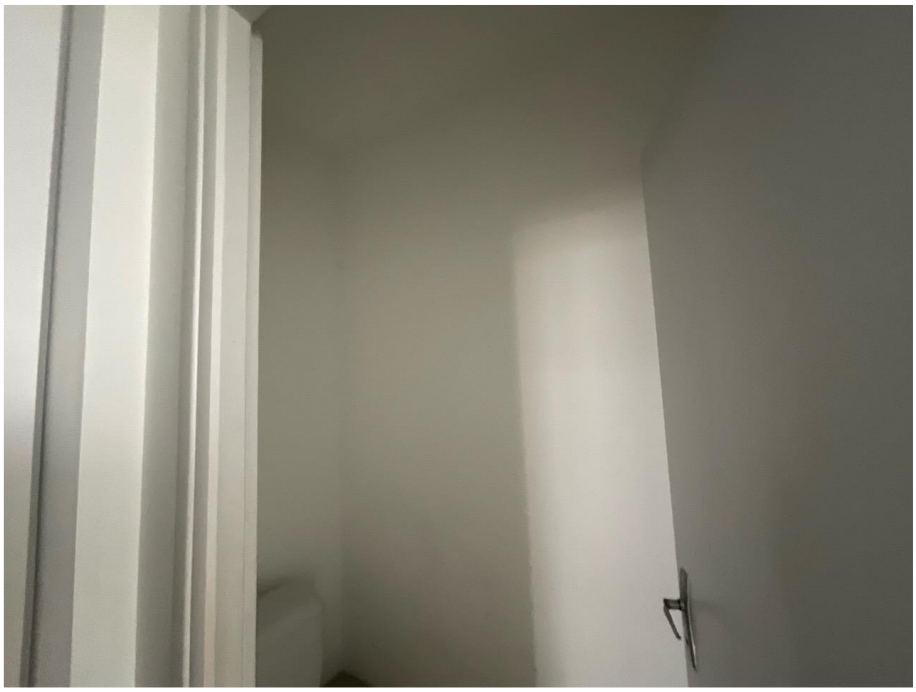
Une porte en bois peinte.

Sol: linoléum.

Les murs et le plafond sont peints.



1.



2.

CUISINE APT 3 :

Superficie : 5,88 m².

Une porte en bois peinte.

Sol : linoléum.

Les murs et le plafond sont peints.

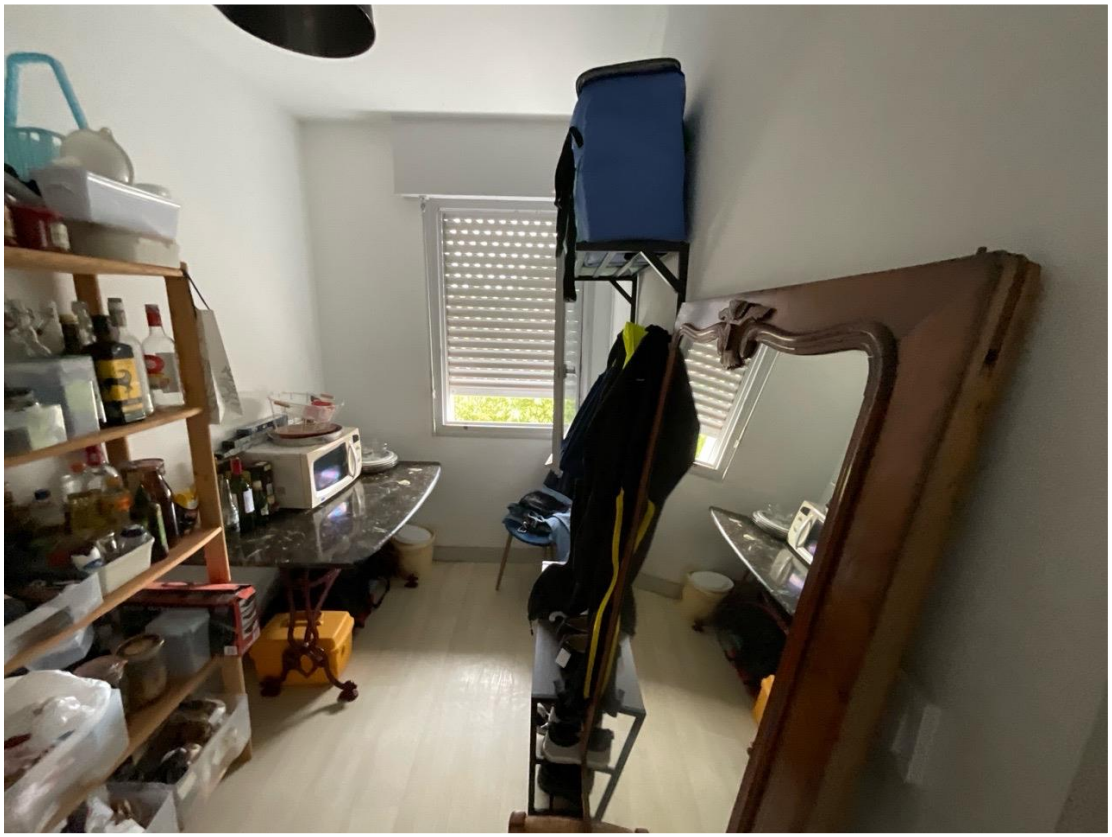
Cette pièce comporte une fenêtre côté sud.



1.



2.



3.

CELLIER APT 3 : au nord de la cuisine :

Superficie : 1,81 m².

Une porte en bois peinte.

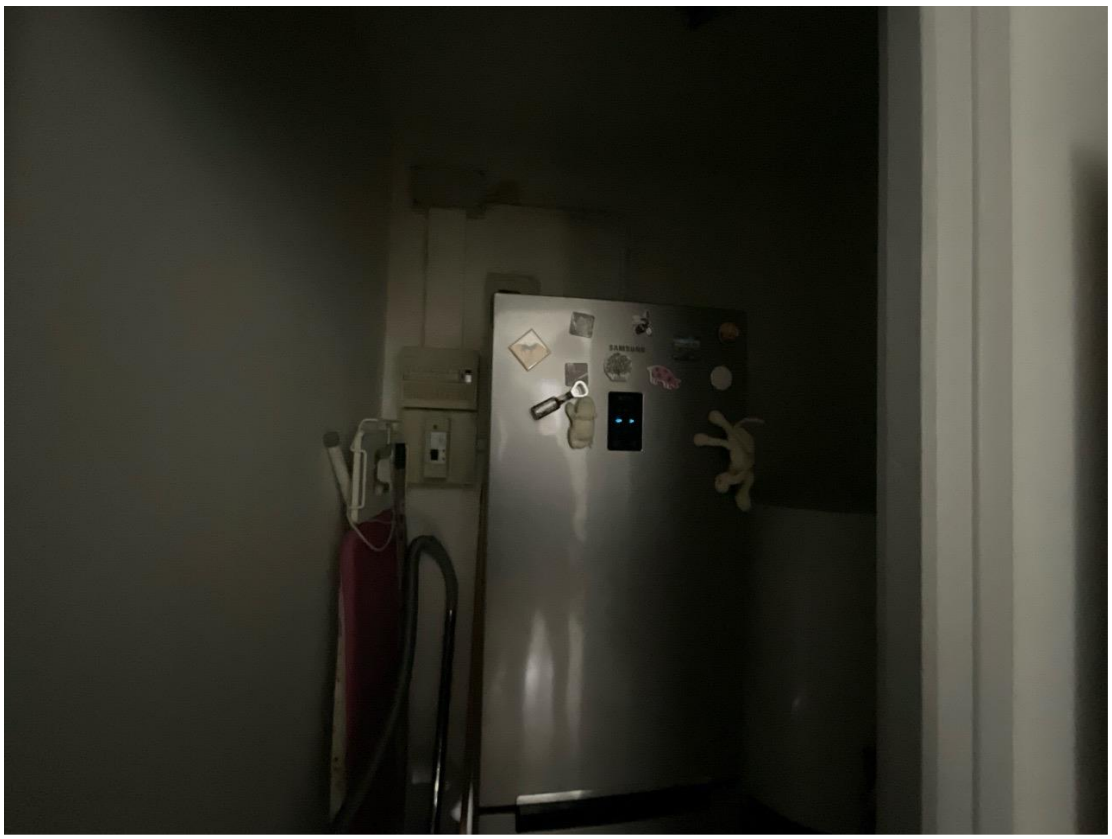
Sol : linoléum.

Les murs et le plafond sont peints.

Un cumulus.



1.



2.

LOT 6 : APPARTEMENT 4 :

Cet appartement se trouve dans la partie sud-Est du premier étage, côté cour.

Il est loué à Monsieur FERLAND François.

Malgré des demandes réitérées, Monsieur FERLAND a catégoriquement refusé de faire visiter son appartement.

Superficie privative totale communiquées par le diagnostiqueur : 42,97 m²

Détail des superficies communiquées par le diagnostiqueur :

Salon : 16,06 m²

Cuisine : 5,33 m²

Cellier : 2,06 m²

Dégagement : 1,42 m²

WC : 1,51 m²

Salle de bains : 4,26 m²

Chambre : 12,33 m².

CAGE D'ESCALIER ENTRE PREMIER ET DEUXIÈME ÉTAGE :

Les marchés sont recouvertes de linoléum.

Les murs sont peints.



1.



2.

PALIER DEUXIÈME ÉTAGE :

Le sol est recouvert de linoléum.

Murs : moquette murale.

Plafond peint.

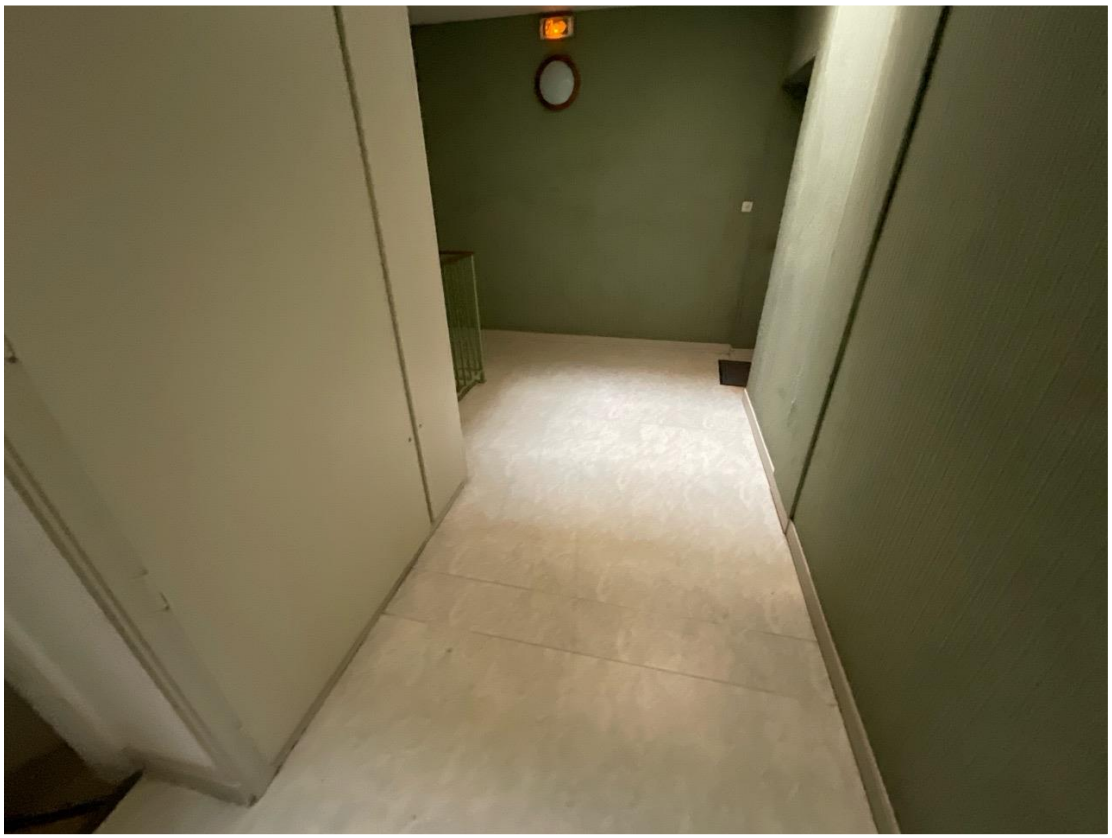
Un éclairage naturel est assuré par deux puits de jour avec VELUX.



1.



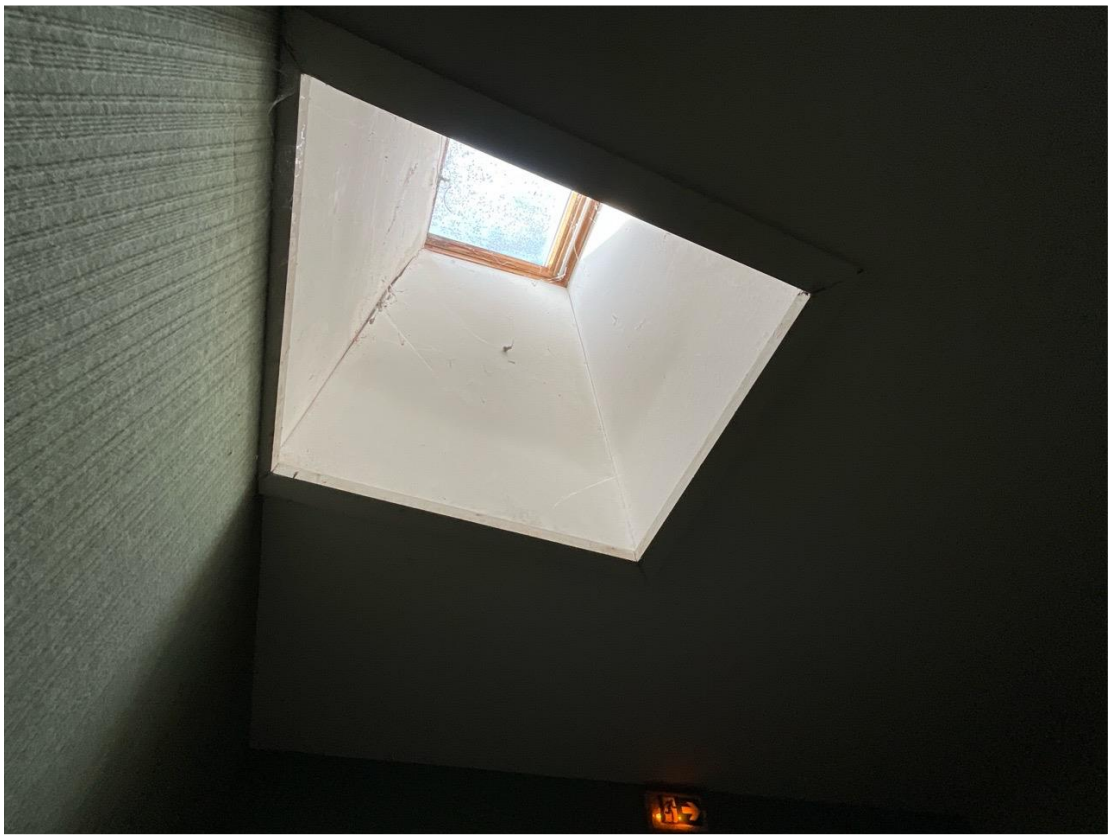
2.



3.



4.



5.

LOT 7 APPARTEMENT 5 :

Cet appartement se trouve dans la partie nord-Est du deuxième étage, côté rue.

La porte ne ferme pas à clef.

Il n'est actuellement pas occupé (vacant).

Chauffage par convecteurs électriques.

Superficie privative totale : 42,08 m².



1.

SÉJOUR APT 5 :

Superficie : 17,86 m².

Porte d'entrée : bois verni.

Sol : linoléum.

Murs tapissés: toile peinte.

Plafond peint.

Côté nord, cette pièce est éclairée naturellement par des fenêtres coulissantes.

Côté ouest se trouvent la cuisine et un cellier.

Côté Est, en allant du Nord au Sud , on trouve une chambre, puis une salle de bains.

En face de la salle de bains se trouve un wc.

Entre la salle de bains et ce wc, au fond, un placard.



1.



2.



3.



4.



5.



6.

CUISINE APT 5 :

Superficie : 5,24 m².

Une porte en bois peinte.

Sol : linoléum.

Murs tapissés: toile peinte.

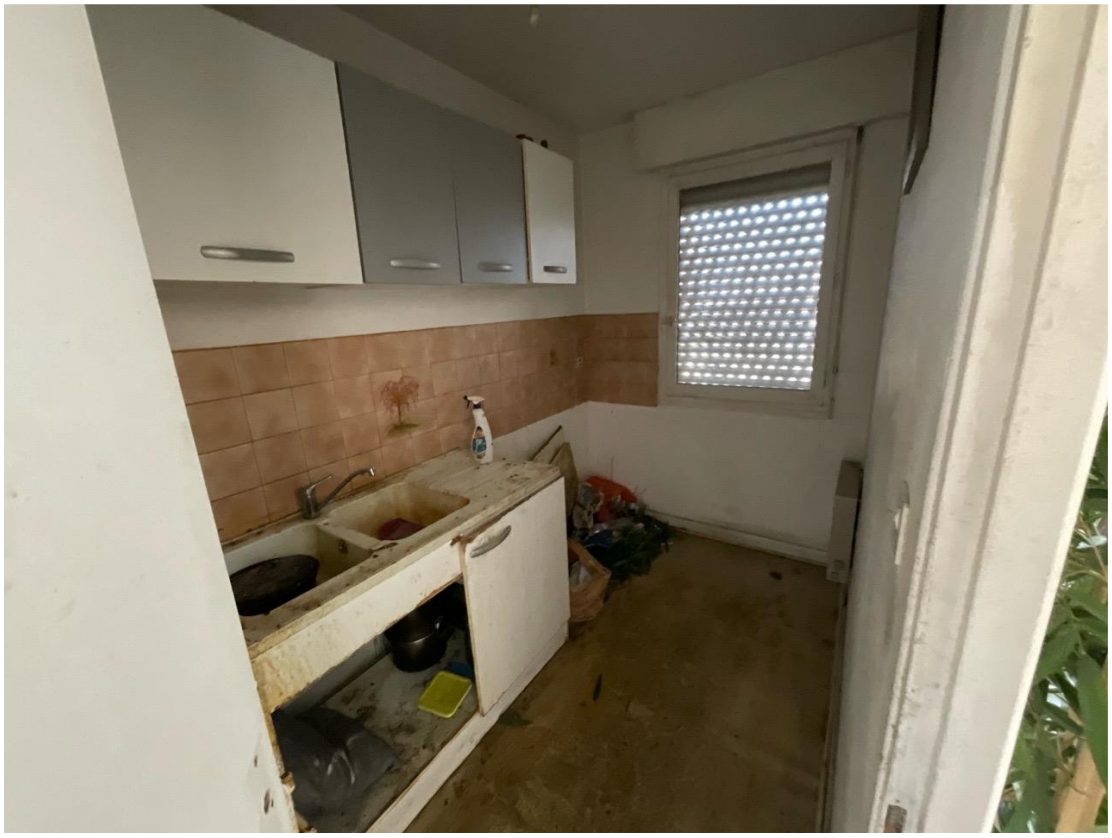
Plafond peint.

Côté nord, une fenêtre apporte de la lumière.

Côté sud, une porte ouvre sur un cellier.



1.



2.



3.



4.

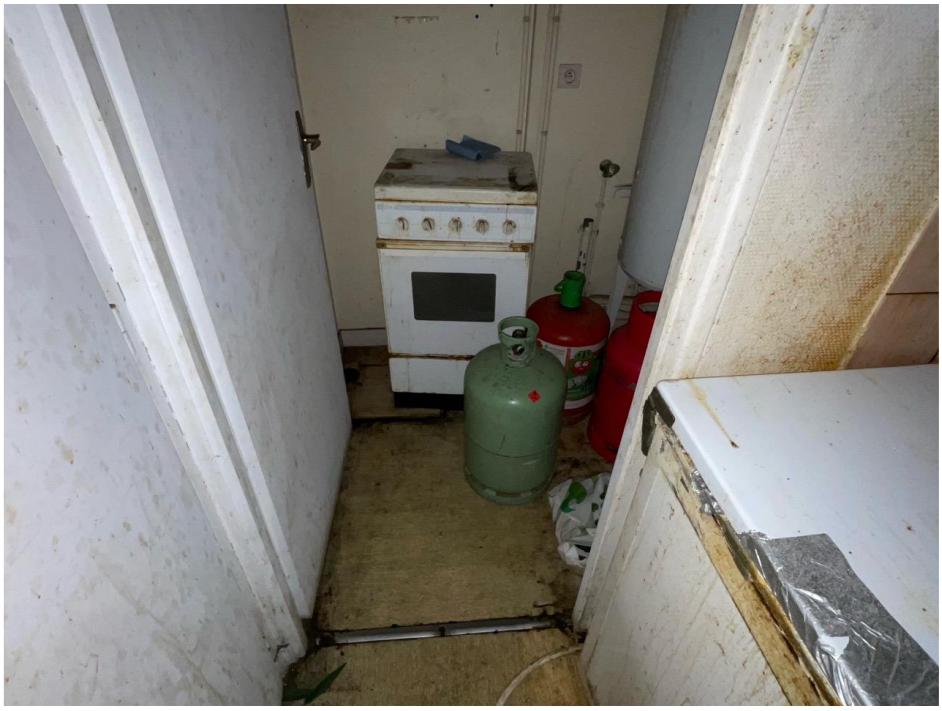
CELLIER APT 5 :

Superficie : 1,81 m².

Sol linoléum

Murs et plafond peints.

Un cumulus ATLANTIC.



1.



2.



3.



4.

CHAMBRE APT 5 :

Superficie : 11,68 m².

Une porte en bois peinte.

Sol : linoléum.

Murs : toile peinte.

Plafond peint.

Une fenêtre côté nord, sur rue.

Côté sud, un grand placard.



1.



2.



3.



4.



5.

DÉGAGEMENT APT 5 :

Sol : linoléum.

Murs : toile peinte.

Plafond peint.

Sur la gauche se trouve une salle de bains, en face se trouve un placard, et sur la droite se trouve un WC.



1.



2.

SALLE DE BAINS APT 5 :

Superficie : 4,07 m².

Une porte en bois peinte.

Sol : linoléum.

Murs: faïences murales et murs peints.

Plafond peint.

Côté Est, un bloc de 9 pavés en verre dépoli apporte de la lumière.



1.



2.



3.



4.



5.

PLACARD APT 5 :

Une porte en bois peinte.

Sol : linoléum.

Les murs et le plafond sont peints.



1.



2.

WC APT 5 :

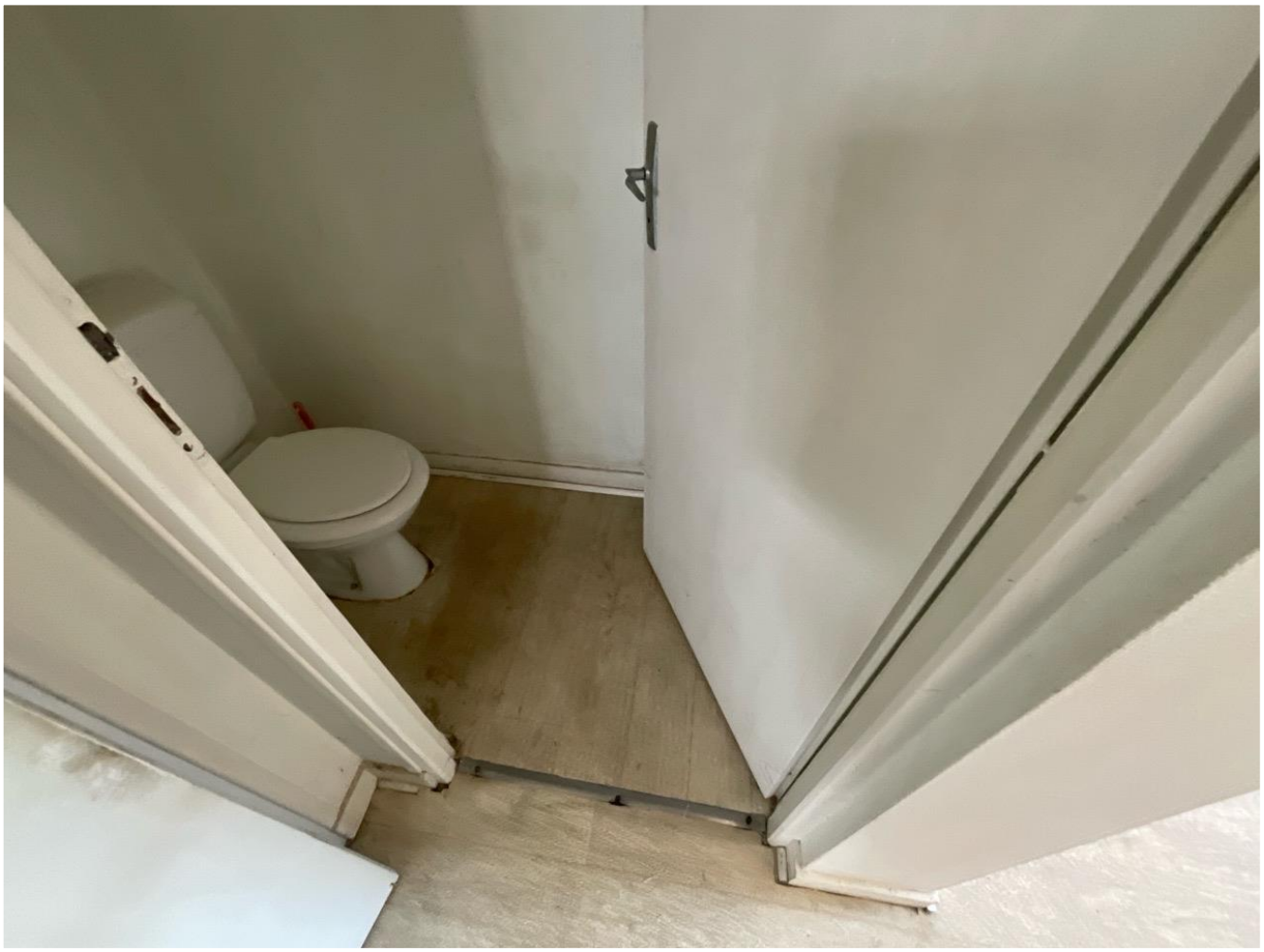
Superficie : 1,42 m².

Une porte en bois peinte.

Sol : linoléum.

Murs : toile peinte.

Plafond peint.



1.



2.



3.

LOT 8 : APPARTEMENT 6 :

Cet appartement se trouve dans la partie nord-ouest du deuxième étage, côté rue.

Il n'est actuellement pas occupé.

Chauffage par convecteurs électriques.

Superficie privative totale : 42,76 m².



1.

SÉJOUR APT 6 :

Superficie : 16,01 m².

Porte d'entrée en bois verni.

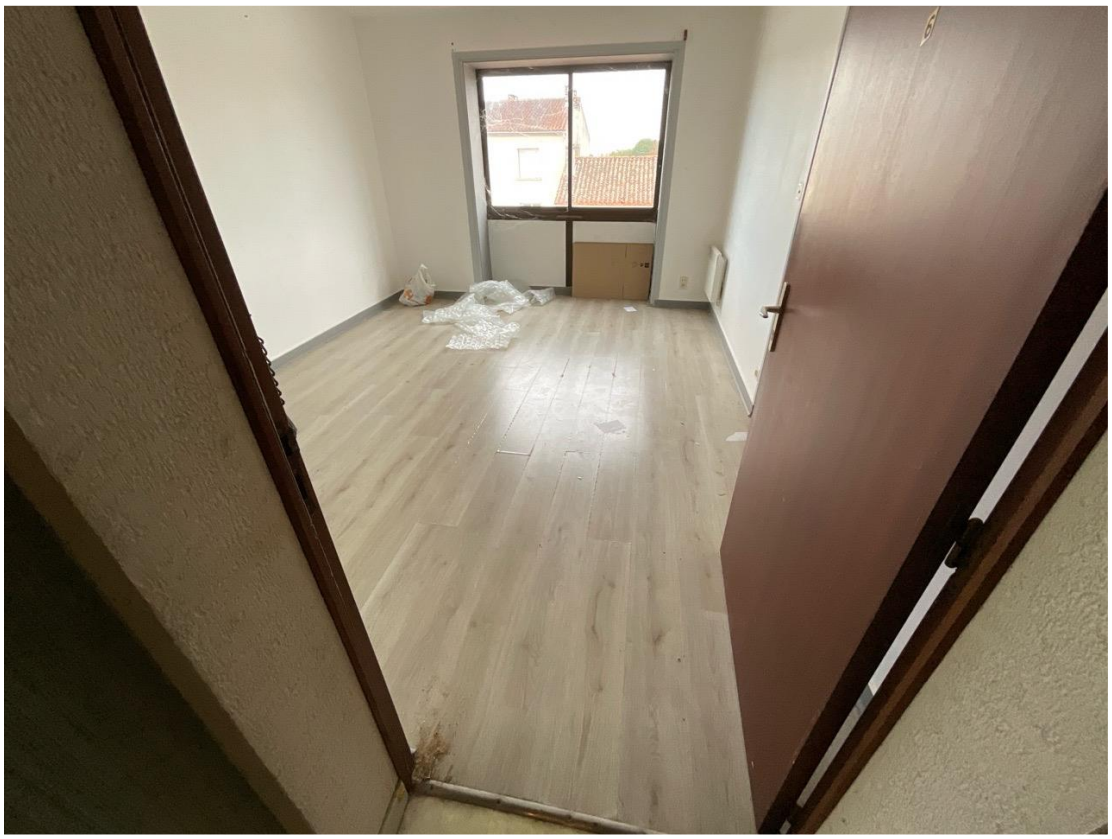
Sol : linoléum.

Les murs et le plafond sont peints.

Côté nord, des fenêtres coulissantes font rentrer la lumière naturelle.

À l'ouest, du sud au nord, se trouvent une salle de bains et une chambre; un wc en face de la salle de bains; un placard entre la salle de bains et le wc.

Côté Est, on trouve la cuisine et un cellier.



1.



2.



3.



4.



5.



6.

DÉGAGEMENT APT 6 :

Superficie : 1,38 m².

Sol : linoléum.

Les murs et le plafond sont peints.

Ce dégagement dessert sur la gauche un wc, en face un placard, et sur la droite la salle de bains.



1.



2.

WC APT 6 :

Superficie : 1,47 m².

Une porte en bois peinte.

Sol : linoléum.

Les murs et le plafond sont peints.



1.



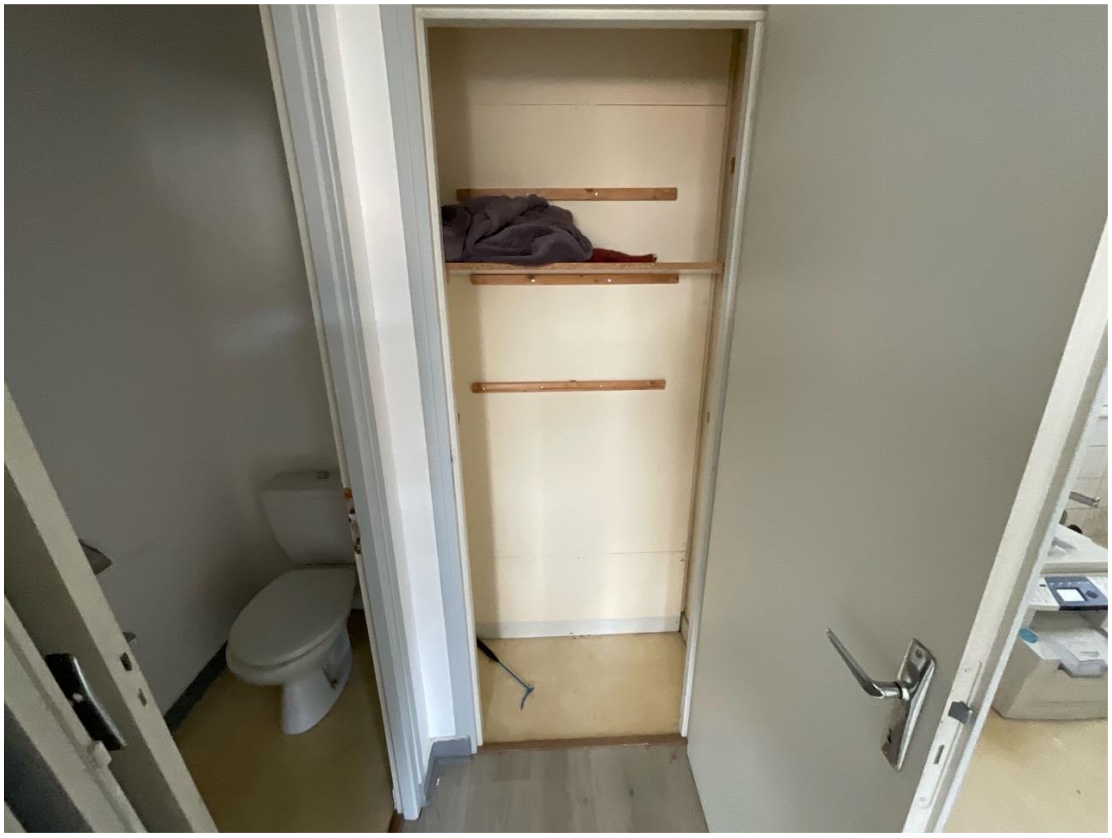
2.

PLACARD APT 6 :

Une porte en bois peinte.

Sol : linoléum.

Les murs et le plafond sont peints.



1.

SALLE DE BAINS APT 6 :

Superficie : 4,29 m².

Une porte en bois peinte.

Sol : linoléum.

Les murs et et le plafond sont peints.

Faïences murales côté baignoire et côté lavabo ; au-dessus : murs peints.

Cette pièce est éclairée naturellement par un bloc de 9 pavés en verre dépoli qui laissent rentrer la lumière naturelle.



1.



2.



3.

CHAMBRE APT 6 :

Superficie : 12,39 m².

Cette chambre se trouve à l'ouest du séjour.

Une porte en bois peinte.

Sol :linoléum.

Les murs et le plafond sont peints.

Cette chambre comporte une fenêtre côté nord, sur rue.

Deux grands placard côté sud.



1.



2.



3.



4.



5.



6.

CUISINE APT 6:

Superficie : 5,25 m².

Cette cuisine se trouve à l'Est du séjour.

Une porte en bois peinte.

Sol : linoléum.

Les murs et le et plafond sont peints.

Une fenêtre côté nord, sur rue.



1.



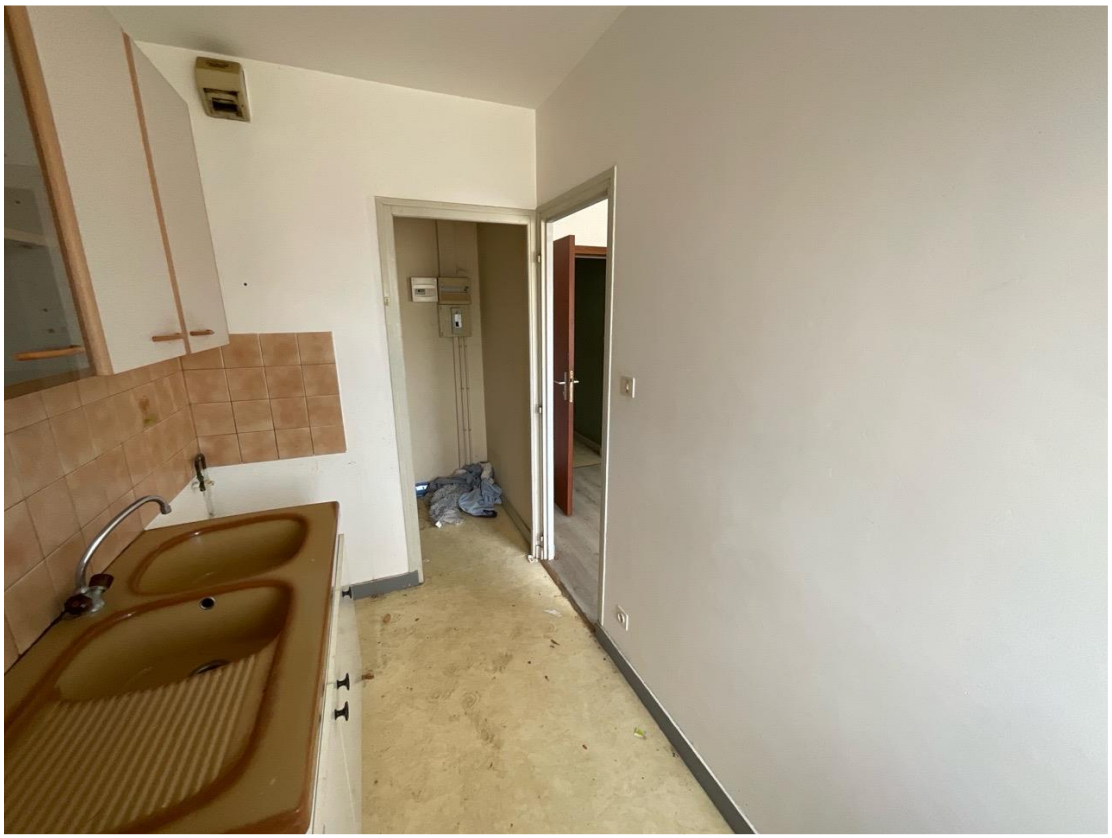
2.



3.



4.



5.

CELLIER APT 6 :

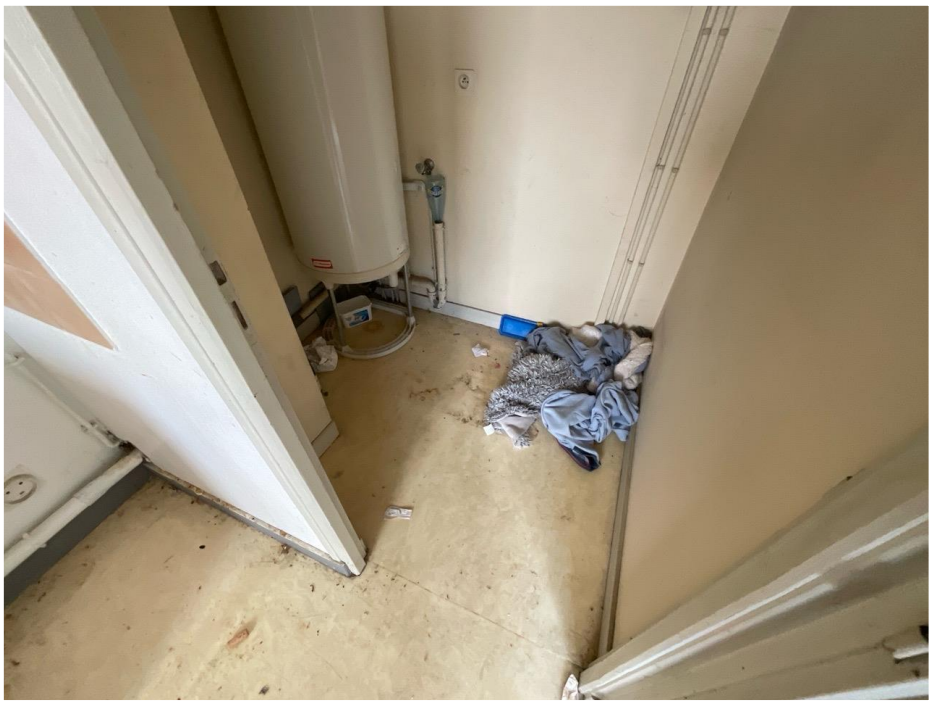
Superficie : 1,97 m².

Une porte en bois peinte.

Sol : linoléum.

Les murs et le plafond sont peints.

Un cumulus THERMOR.



1.



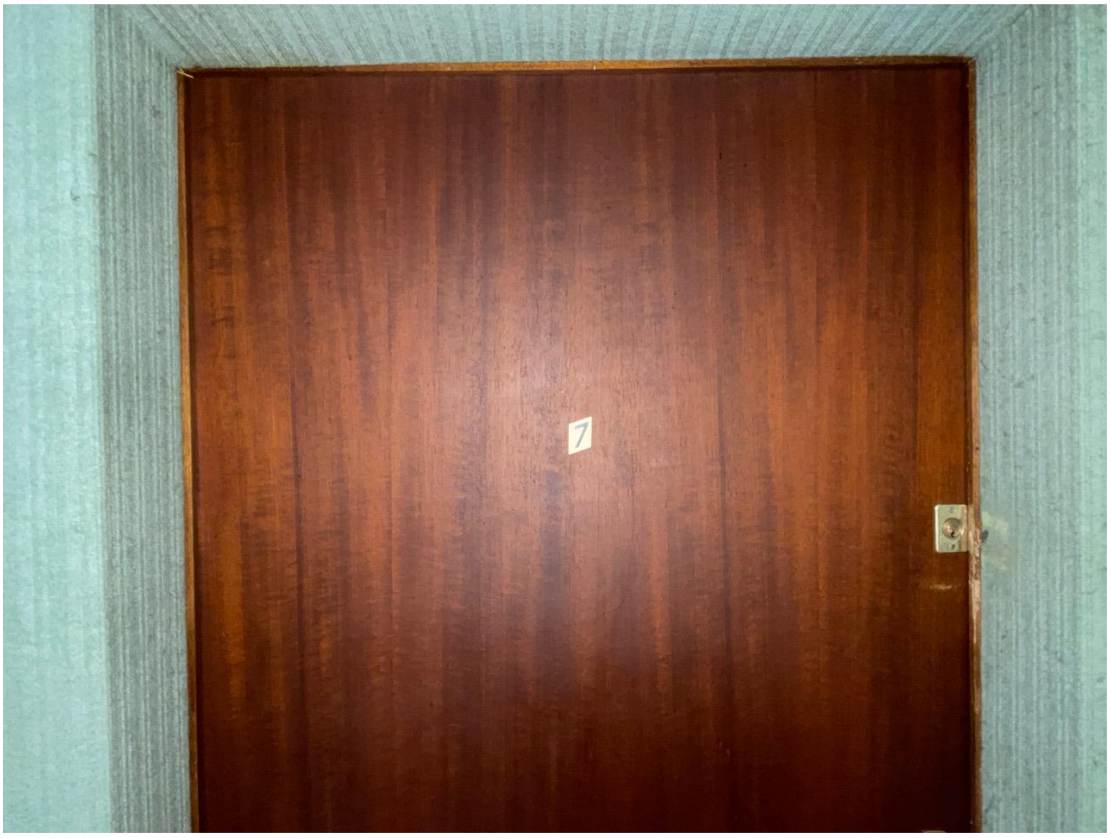
2.

LOT 9 : APPARTEMENT 7 :

Cet appartement se trouve dans la partie sud-ouest du deuxième étage, côté cour.

Il est occupé par le fils de Madame MAGRE.

Superficie privative totale : 43,05 m².



1.

SÉJOUR APT 7 :

Superficie : 19,49 m².

Porte d'entrée en bois vernis.

Sol : parquet flottant.

Les murs sont tapissés.

Le plafond est peint.

Au sud, des fenêtres coulissantes laissent rentrer la lumière naturelle (loggia).

Côté Est, on trouve la cuvette et un cellier.

Côté Ouest : du Sud au Nord :

Un balcon , une chambre, une salle de bains, un placard, un wc.



1.



2.



3.

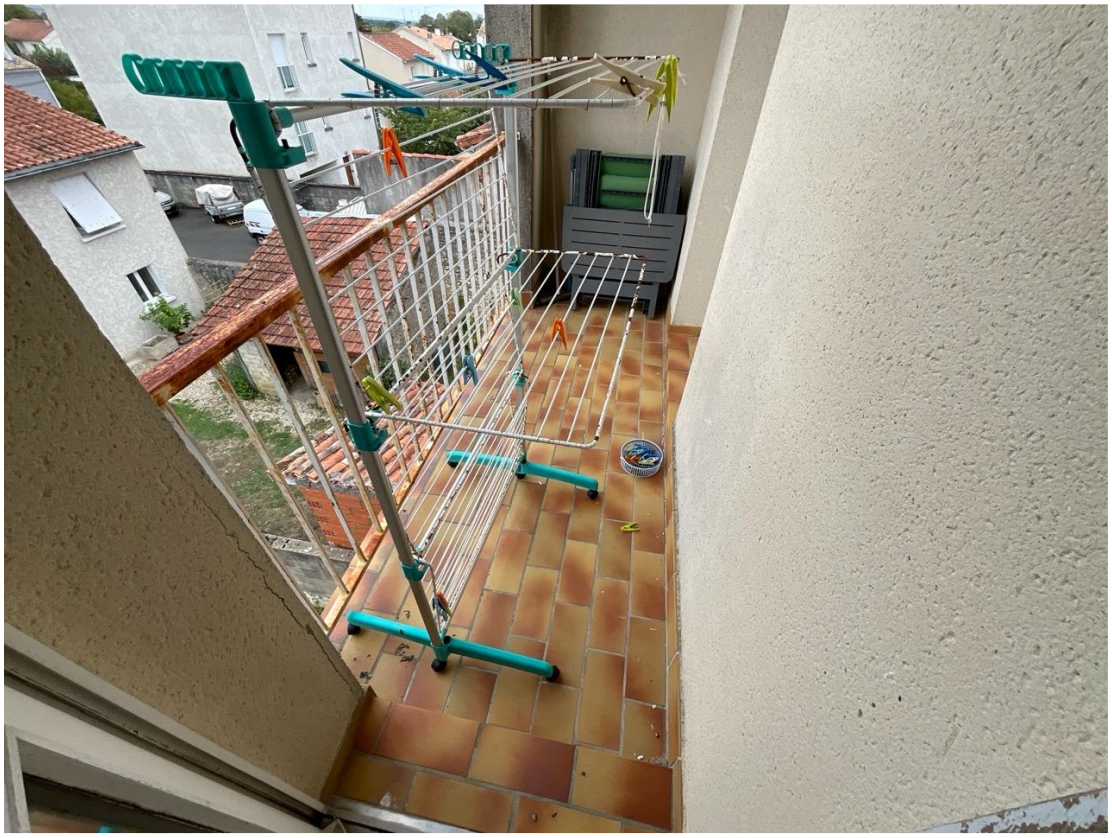


4.

BALCON APT 7 :

Ce balcon se trouve côté sud.

Sol carrelage.



1.



2.

CHAMBRE APT 7 :

Superficie : 10,18 m².

Une porte en bois peinte.

Sol : linoléum.

Les murs sont tapissés.

Le plafond est peint.

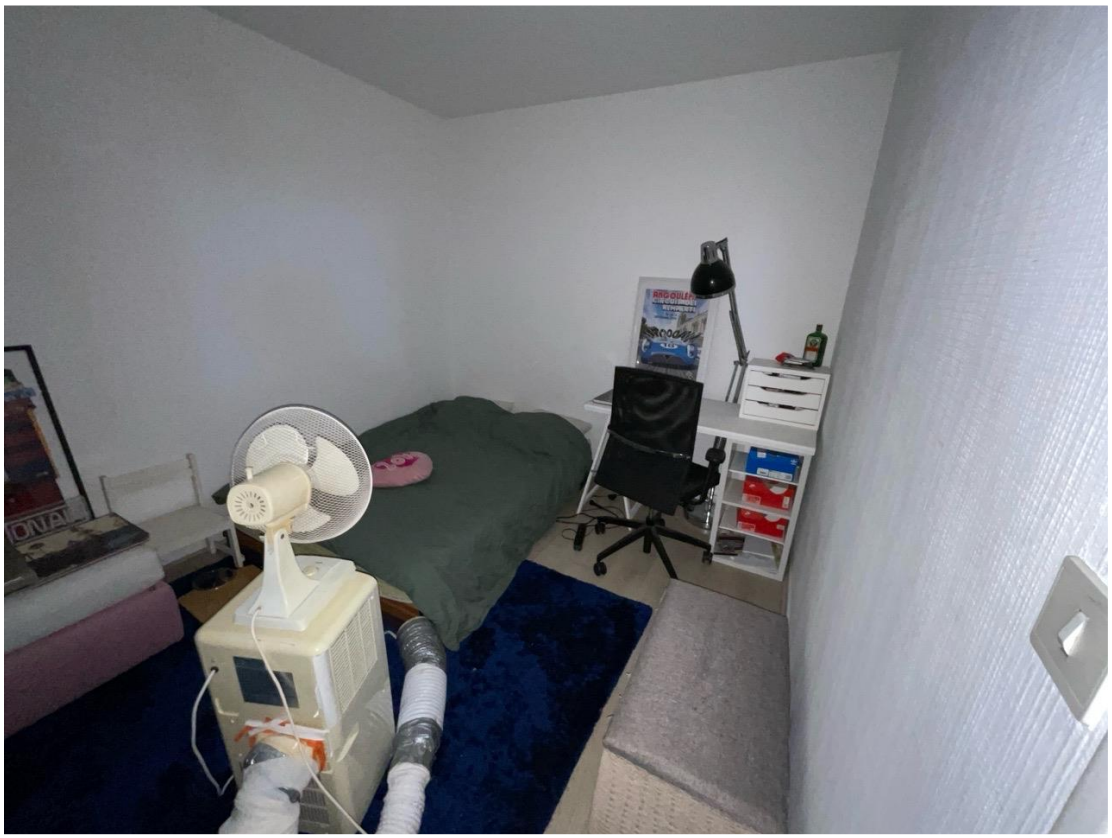
Une porte-fenêtre côté sud, ouvrant sur le balcon.



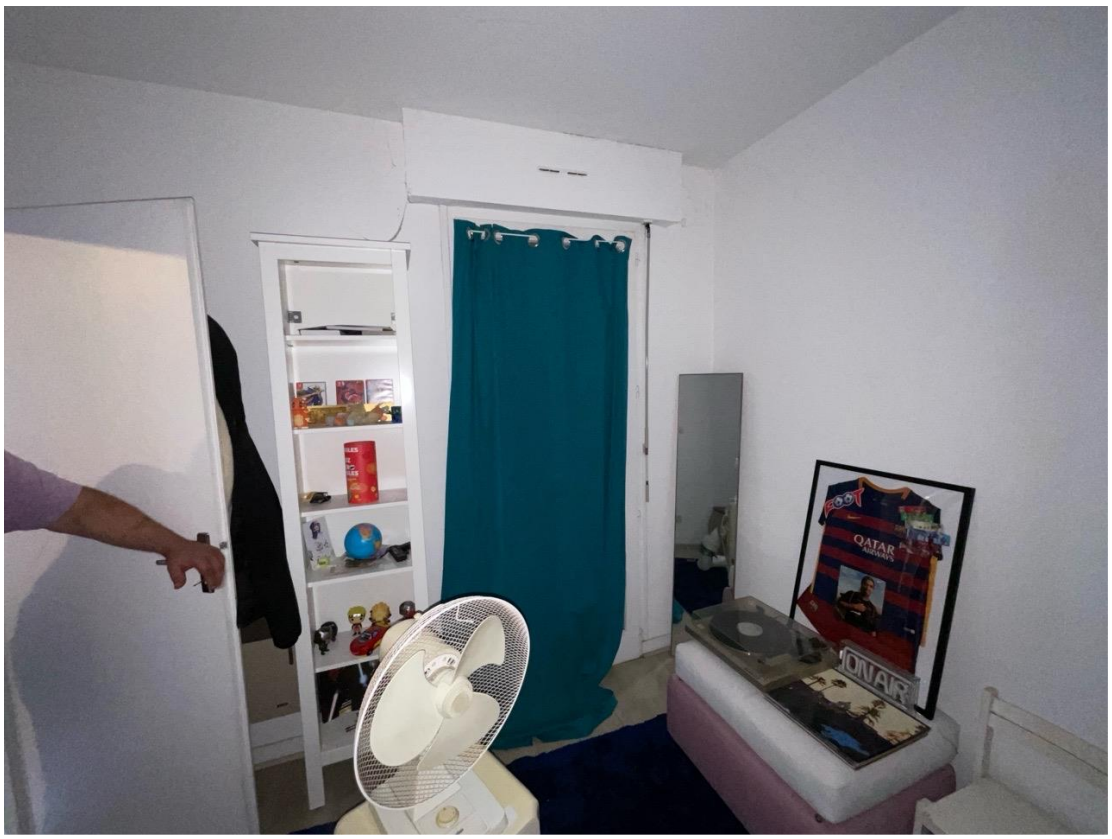
1.



2.



3.



4.

SALLE DE BAINS APT 7 :

Superficie : 10,18 m².

Une porte en bois peinte.

Sol : linoléum.

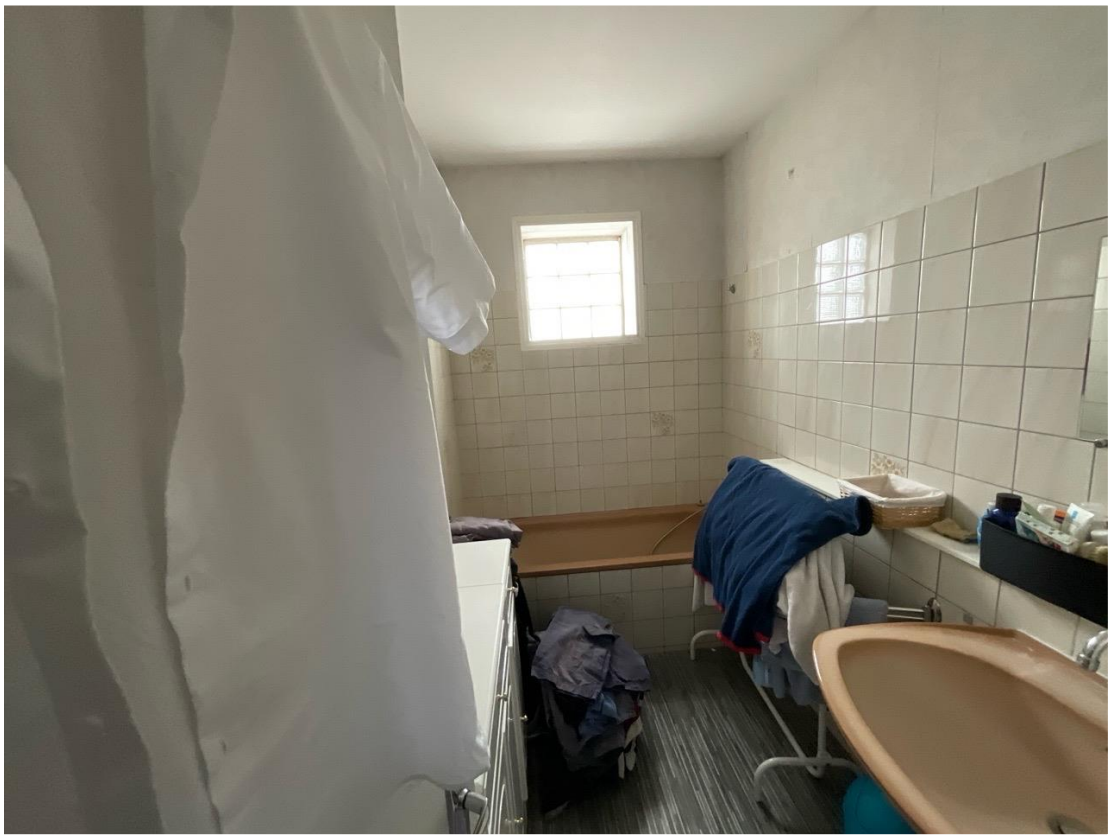
Murs : faïences murales, et tapisserie au-dessus.

Plafond peint.

Cette salle de bains est éclairée naturellement par un bloc de 9 pavés en verre dépoli laissant passer la lumière du jour.



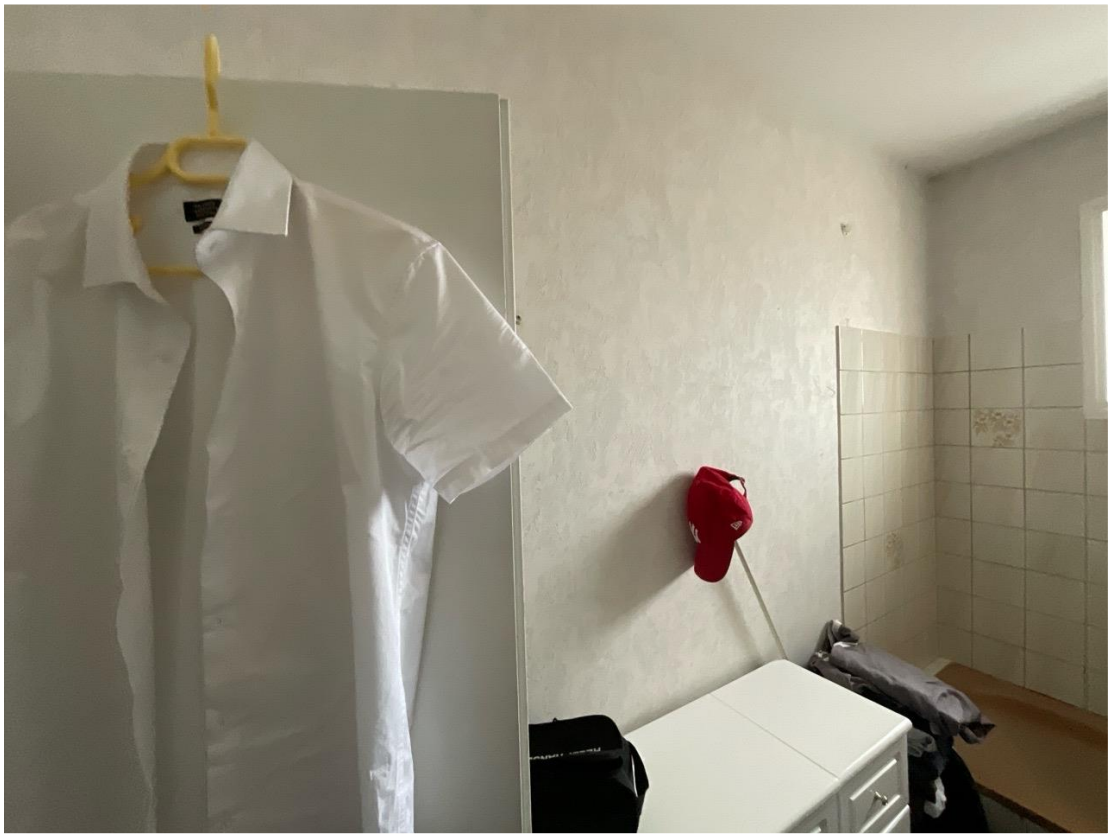
1.



2.



3.



4.

PLACARD APT 7 :

Une porte en bois peinte.

Sol : linoléum.

Les murs et le plafond sont peints.



1.

WC APT 7 :

Superficie : 1,46 m².

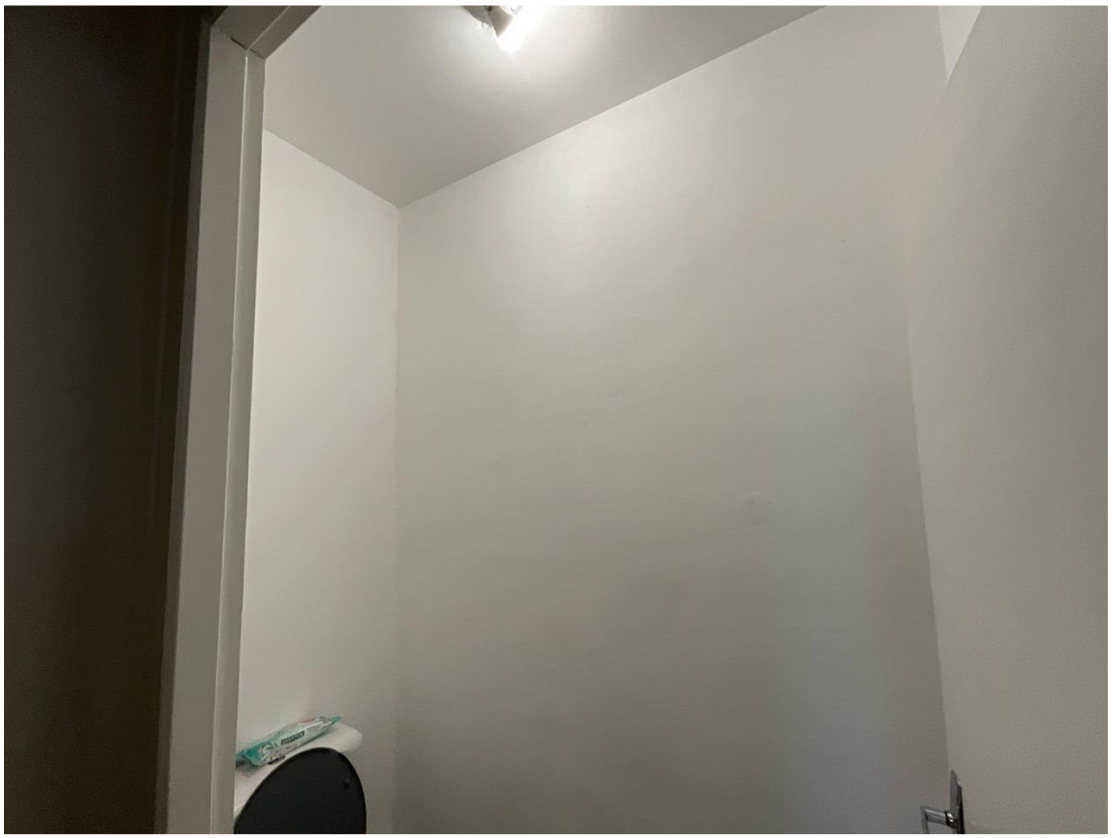
Une porte en bois peinte.

Sol : linoléum.

Les murs et le plafond sont peints.



1.



2.

CUISINE APT 7 :

Superficie : 5,91 m².

Une porte en bois peinte.

Sol : linoléum.

Murs : tapisserie .

Crédence carrelage côté évier.

Le plafond est peint.

Une fenêtre côté sud.

Coté nord, une porte ouvre sur un cellier.



1.



2.



3.

CELLIER APT 7 :

Superficie : 1,77 m².

Une porte en bois peinte.

Sol : linoléum.

Les murs et le plafond sont peints.



1.



2.

LOT 10 : APPARTEMENT 8 :

Cet appartement se trouve dans la partie sud-Est du deuxième étage, côté cour.

Il est loué à Monsieur AISSIOU Matthias.

Superficie privative totale : 44.34 m²



1.

SÉJOUR APT 8 :

Superficie : 20,44 m²

Porte d'entrée : bois vernis.

Sol : linoléum.

Murs : tapisserie.

Plafond : plâtre peint.

Présence de fenêtres coulissantes côté sud.

Depuis le séjour, sur la droite (côté ouest), une porte ouvre sur la cuisine, qui communique avec un cellier.

Sur la gauche (côté Est) une porte sur chambre, puis une porte sur balcon.

Côté nord, une ouverture dégagement vers une salle de bains et un wc .



1.



2.



3.



4.



5.

CUISINE APT 8 :

Superficie : 5,9 m².

Une porte en bois peinte.

Sol : linoléum.

Murs tapissés.

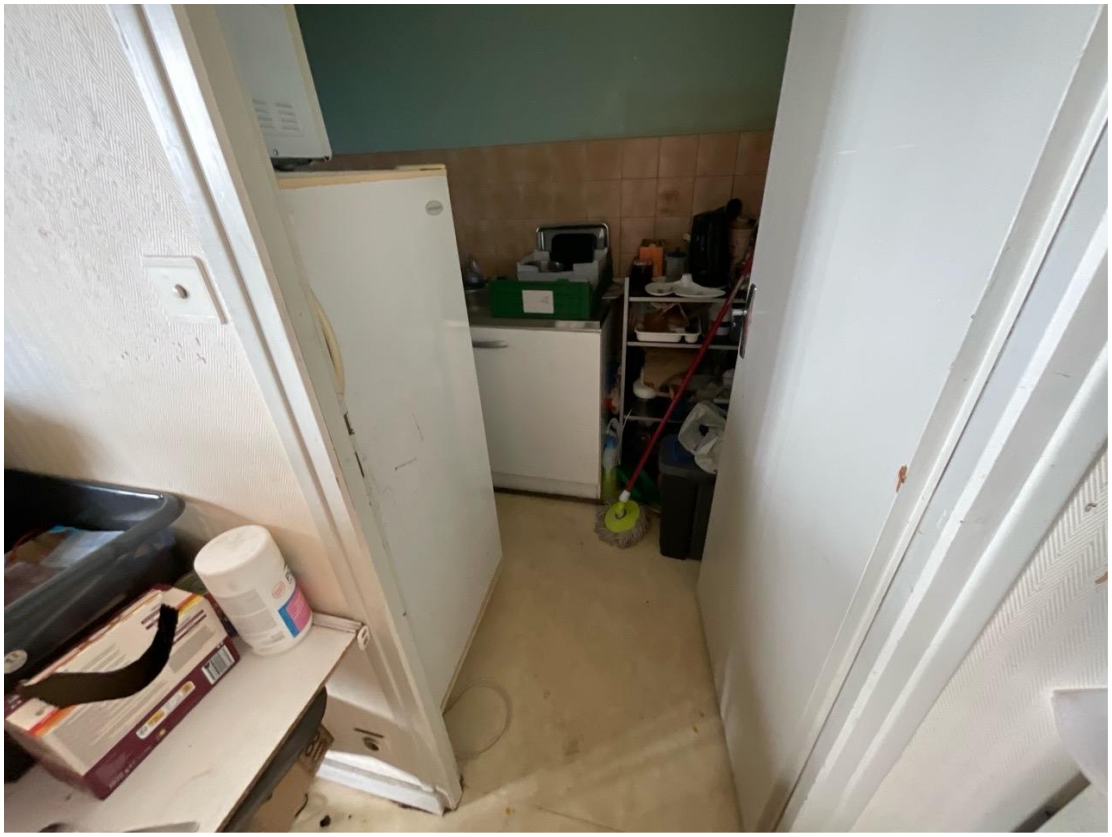
Crédence faïences .

Plafond : plâtre peint.

Cette pièce comporte une fenêtre côté sud.

Volet roulant pvc à manivelle.

Au nord, une porte ouvre sur un cellier.



1.



2.



3.

CELLIER APT 8 :

Superficie : 2,28 m²

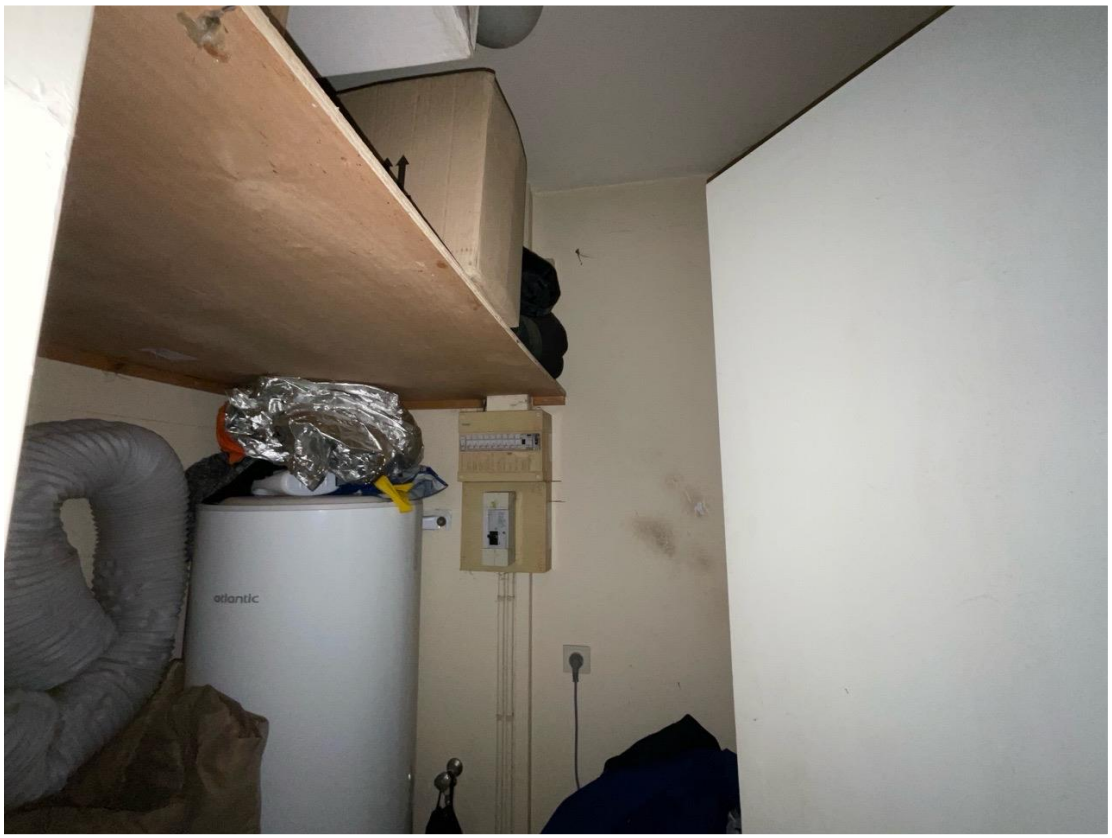
Une porte en bois peinte.

Sol : linoléum.

Les murs et le plafond sont peints.



1.



2.

CHAMBRE APT 8 :

Superficie : 8,97 m².

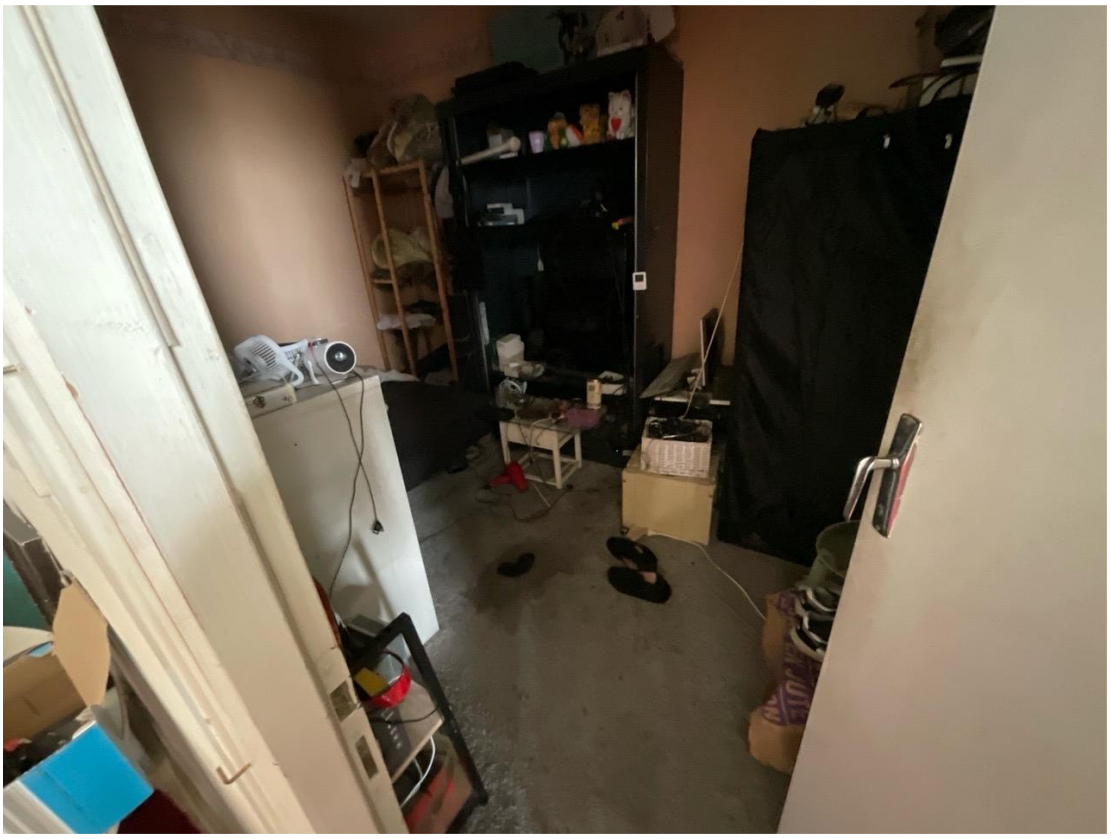
Une porte en bois peinte.

Le sol est recouvert de moquette.

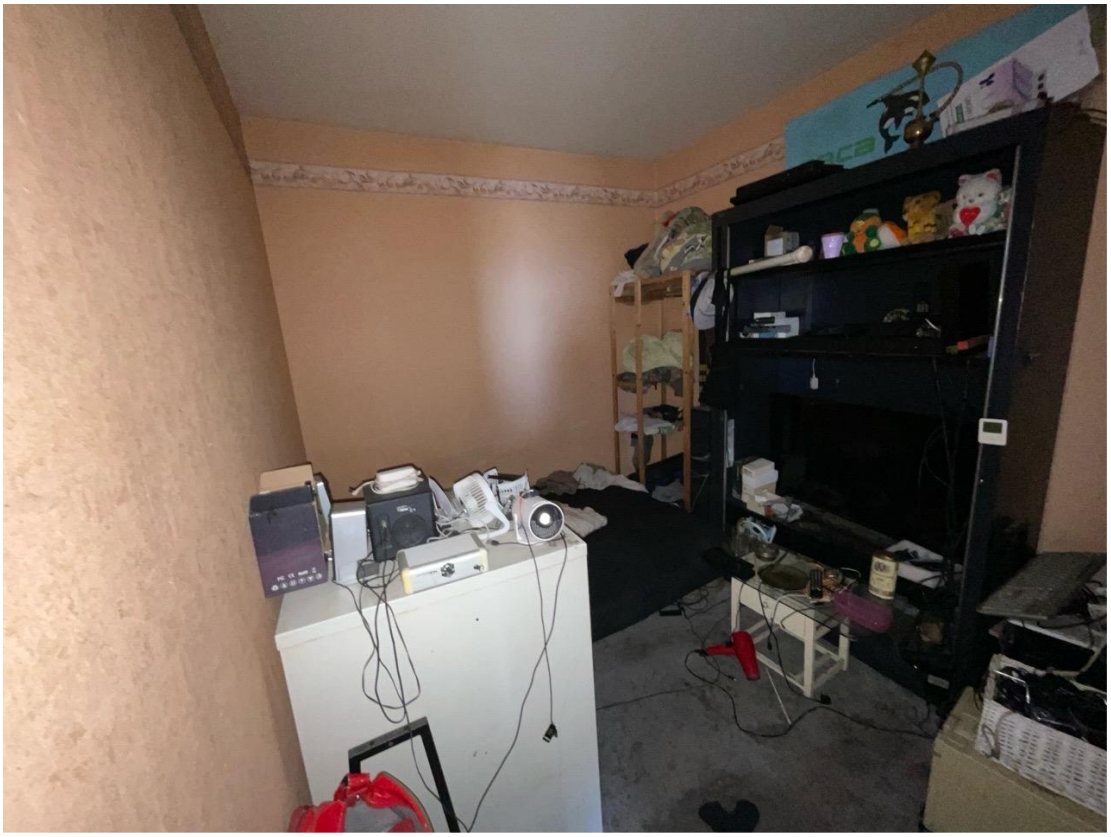
Les murs sont tapissés.

Le plafond est peint.

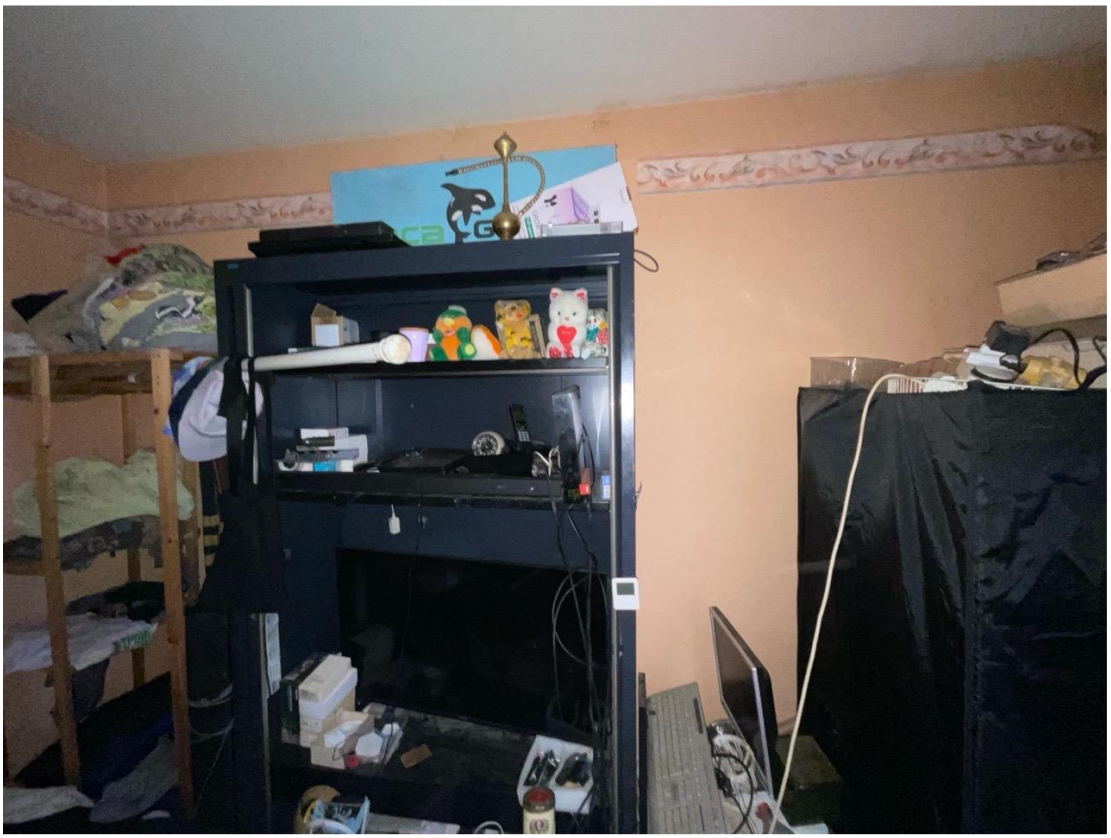
Une porte vitrée côté sud, ouvrant sur la balcon.



1.



2.



3.



4.



5.

BALCON APT 8 :

Superficie : 2,33 m².

Ce balcon se trouve côté sud.

Le sol est carrelé.



1.



2.



3.

DÉGAGEMENT APT 8 :

Superficie : 1,39 m².

Le sol est recouvert de linoléum.

Les murs sont tapissés.

Le plafond est peint.



1.



2.

SALLE DE BAINS APT 8 :

Superficie : 3,94 m².

Elle se trouve du côté Est de l'appartement.

Une porte en bois peinte.

Sol : linoléum.

Murs : carreaux et tapisserie.

Plafond peint.

Côté Est, un bloc de 9 pavés en verre dépoli laisse rentrer la lumière naturelle.



1.



2.

PLACARD APT 8 : nord :

Une porte en bois peinte.

Sol : linoléum.

Les murs et le plafond sont peints.



1.

WC APT 8 :

Ce wc se trouve côté ouest.

Superficie : 1,42 m².

Une porte en bois peinte.

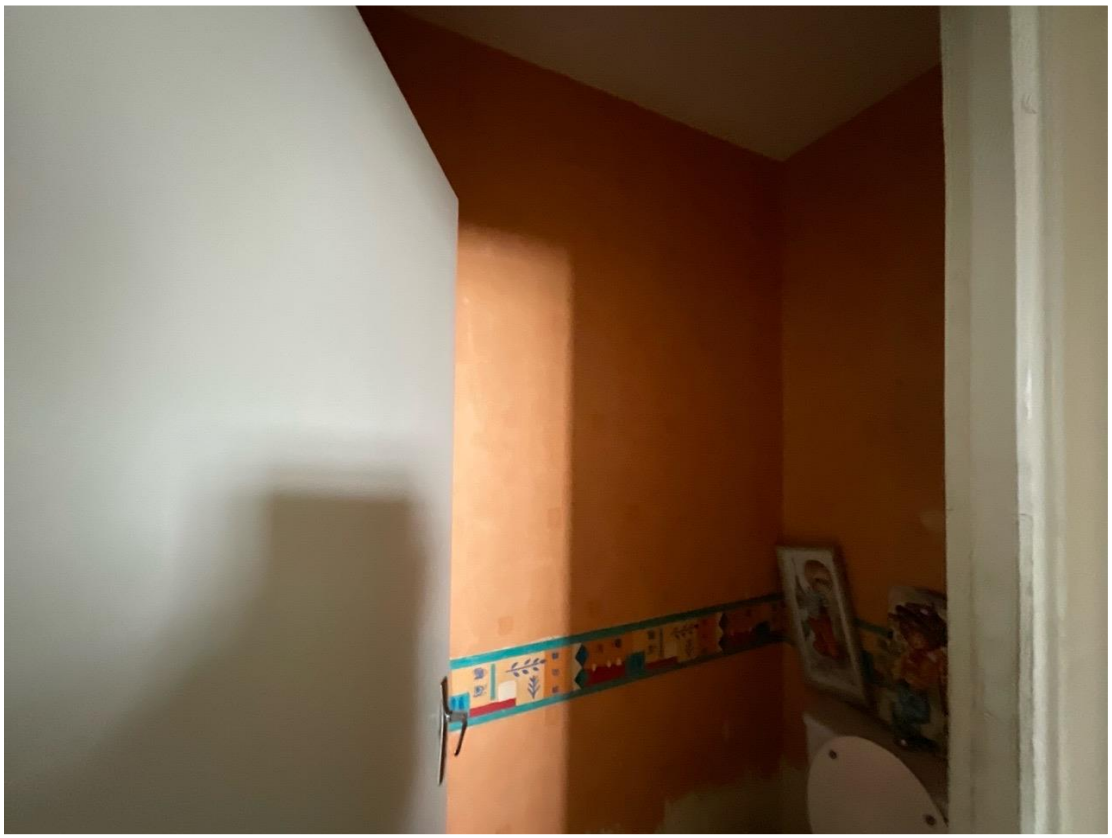
Le sol est recouvert de linoléum.

Les murs sont tapissés.

Le plafond est peint.



1.



2.

Telles sont mes constatations en foi desquelles j'ai dressé le présent PROCES VERBAL DE DESCRIPTION pour servir et valoir ce que de droit.

Et de tout ce que dessus, j'ai rédigé le présent acte en deux originaux sur 123 pages, le premier sera conservé au rang des minutes de mon Etude, le second sera remis entre les mains du requérant afin de valoir et servir ce que de droit.

Coût : mention satisfaite sur l'Original.

Maître Paul GUINARD

Commissaire de Justice

