

S.C.P. X. AURIN – R. CORDIER-CADRO
Commissaires de Justice associés
21, rue de la Ville de Mirmont
33000 BORDEAUX
Tél : 05-56-81-43-75
Fax : 05-56-48-68-28

**PROCES-VERBAL
DESCRIPTIF**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
ET LE SEIZE NOVEMBRE**

A LA REQUETE DU

FONDS COMMUN DE TITRISATION QUERCUS, ayant pour société de gestion la société **ÉQUITIS GESTION SAS**, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 92 avenue de Wagram - 75017 PARIS (France), immatriculée sous le numéro B 431 252 121 RCS Paris, représentée par son recouvreur la société **M.C.S ET ASSOCIES** société par actions simplifiée au RCS de Paris sous le numéro 334 537 206, ayant son siège social 256 bis rue des Pyrénées - 75020. PARIS, agissant poursuivies et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de la société **BNP PARIBAS** en vertu d'un bordereau de cession de créances en date des 15 et 22 décembre 2022 conforme aux dispositions du Code Monétaire et Financier contenant celles détenues sur la société [redacted]

Suite au commandement de payer valant saisie immobilière dressé par acte de Maître Raphaëlle CORDIER-CADRO en date du 12 octobre 2023, nous procédons ce jour à 09 heures 30 au procès-verbal descriptif sur la commune de SAINT MARTIN DU PUY (Gironde - 33540), lieudit Latour, d'un château connu sous le nom de « *Château Latour* » comprenant :



Nous y accédons depuis la route par une allée en graviers et calcaire. D'après les renseignements que nous avons, il s'agit d'un château initialement construit au 14^e siècle, la demeure actuelle a été refaite au 19^e siècle. Il est situé à environ 7 km de SAUVETERRE DE GUYENNE. Sur place à 09 heures 30, nous rencontrons Monsieur [REDACTED] directeur de la [REDACTED] qui nous ouvre les portes, en présence de Monsieur VERDIER Jean-Pascal, diagnostiqueur.

Je, Maître Xavier AURIN membre de la SCP Xavier AURIN, Raphaëlle CORDIER-CADRO, Commissaires de Justice associés à la résidence de Bordeaux, y demeurant 21 rue de la Ville de Mirmont.

Au rez-de-chaussée, hall d'entrée, salle à manger, salon, deux bureaux, cuisine, arrière-cuisine et chaufferie, à l'étage, quatre chambres, une salle de bains, une d'eau et dépendances attenantes cour intérieure et terrain autour ; le tout cadastré section ZD, numéro 16, appartenant à la société [REDACTED] dénommée [REDACTED], société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 533.000,00 €, ayant son siège social à SAINT MARTIN DU PUY 33540 – 18 cours Château Latour, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le [REDACTED] prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.



Côté gauche, nous retrouvons un parc arboré.



A droite, nous retrouvons le château avec ses dépendances.





Le parc est agrémenté d'arbres de grande dimension.



Côté gauche, le parc continu en descendant vers les vignes.



Entrée du château :

Nous sommes maintenant au niveau de l'entrée du château. Nous retrouvons une tour centrale carrée avec une tour circulaire à droite.

Les murs sont recouverts d'un enduit. Côté gauche, nous retrouvons des plaques manquantes, il y a également deux trous.

La façade est fissurée au niveau des appuis, notamment au niveau de la tour carrée.



Nous pénétrons maintenant dans l'entrée. Le sol est recouvert d'un carrelage mosaïque qui a un impact en partie centrale.





Le plafond est en plâtre peint, la peinture est fissurée et s'écaille.
Cette pièce est en travaux. Nous retrouvons les gaines électriques en attente.



Les murs sont bruts, la tapisserie a été arrachée, la peinture s'écaille.



Pièce à usage de chambre :

Pièce à gauche qui donne sur le pignon à usage de chambre.

Nous retrouvons le sol recouvert d'un carrelage en partie démonté, il s'agit de carreaux de Gironde.

Nous retrouvons les murs recouverts d'un enduit ancien avec une tapisserie en partie déchirée.

Il y a deux fenêtres et une cheminée ancienne.

Le plafond est constitué pour partie de la sous-face du plancher de l'étage. A noter de nombreuses gaines sont en attente.

Cette pièce est également en travaux.





Deuxième dégagement côté opposé :

Nous nous dirigeons maintenant côté opposé. Il y a un deuxième dégagement.

Nous retrouvons un sol identique à celui de l'entrée, certains carreaux sont cassés.

Nous retrouvons des bas flancs en bois formant des plinthes hautes. La peinture s'écaille.

Les murs sont recouverts de peinture qui s'écaille fortement, il y a des emplacements avec tapisserie ; le tout est en mauvais état.

Le plafond est en plâtre peint. Nous retrouvons des taches de moisissure importantes.

Une fenêtre de facture ancienne avec volets intérieurs donne sur l'extérieur côté façade avant.







Salle de bains :

En nous dirigeons vers la façade arrière, nous pénétrons dans une salle de bains.

Le sol est constitué d'une chape en béton.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie déchirée en grande partie. Il y a au fond de la pièce des traces d'humidité importantes sur le pan de mur et dans l'encadrement de la fenêtre qui donne sur l'extérieur façade arrière. Elle est envahie par de la végétation.

Le plafond est constitué de plaques semble-t-il en polystyrène, dégradées par de l'humidité.

Nous retrouvons des fils électriques, des gaines et des câbles en attente.







Salle à manger :

Nous nous dirigeons maintenant toujours côté droit le long de la façade avant, nous arrivons dans une pièce à usage de salle à manger.

Nous retrouvons un sol recouvert d'un plancher en chevrons, sale.

Les plinthes hautes sont en bois peint. La peinture est ancienne, sale.

Les murs sont recouverts de plâtre peint avec emplacements tapissés. Le tout est ancien, il y a des traces, des impacts, des traces d'humidité et des reprises.

Le plafond est en plâtre peint avec également des auréoles marquées matérialisant un dégât des eaux.

Nous retrouvons côté façade avant une fenêtre de facture ancienne avec volets intérieurs et façade arrière deux fenêtres de même type.

Cette pièce est également équipée d'une cheminée, entourage marbre, et il y a un placard mural de facture ancienne. Nous en retrouvons un autre plus petit avec portes pour partie vitrées.







Petite pièce type ronde :

Toujours côté façade avant, nous arrivons dans une petite pièce type ronde matérialisant la tour ronde que nous voyons depuis la façade avant à l'extérieur.

Le sol est recouvert d'un carrelage type carreau de Gironde.

Les murs sont en pierres apparentes avec saignée et câble en attente.

Le plafond est en plâtre peint avec quelques auréoles.

Nous retrouvons une fenêtre avec volets intérieurs de facture ancienne, identique aux précédentes.





Salon :

Nous pénétrons maintenant à l'extrême droite dans un salon. Il est également en travaux.

Le sol est constitué d'une chape.

Les murs sont en briquettes, moellons et pierres apparents. Il y a des reprises en briques modernes.

Le plafond est constitué d'un doublage avec poutres apparentes.

Les câbles et gaines sont en attente.

Nous retrouvons une cheminée en pierres apparentes.

Il y a deux fenêtres de facture ancienne donnant sur la façade avant.





Dégagement permettant la traversée pour se diriger vers la cour intérieure :

En nous dirigeons maintenant perpendiculairement au château dans l'extension, nous arrivons dans un dégagement permettant la traversée pour se diriger vers la cour intérieure.

Côté extérieur, nous retrouvons un portail de grande dimension. Côté intérieur, il y a une double porte en bois.

Le sol est recouvert d'une chape brute.

Les murs sont pour partie en moellons et pierres apparentes. Il y a une charpente avec dessus des voliges. Nous retrouvons câbles et gaines en attente.





Cuisine :

Toujours, nous dirigeons perpendiculairement dans le prolongement de cette annexe par rapport au château, nous arrivons dans une cuisine de grande dimension.

Nous retrouvons un sol constitué d'une chape brute.

Les murs sont pour partie recouverts d'un enduit en mauvais état et pour partie en moellons et pierres apparentes.

Le plafond est constitué d'un doublage avec poutres.

Nous retrouvons des fils et des câbles en attente ainsi que des arrivées et évacuations.

Il y a trois doubles portes-fenêtres en bois donnant sur la cour intérieure et nous retrouvons une porte en bois donnant sur la façade côté extérieur.





Cellier :

Sur le côté, côté droit, nous pénétrons dans un cellier.

Nous retrouvons un sol constitué d'une chape brute.

Les murs sont en parpaings bruts.

Plafond avec une isolation et au-dessus il y a une charpente avec tissu pare-pluie.

Dans cette pièce, nous retrouvons des câbles et des fils en attente, du matériel est stocké.

Il y a deux portes donnant sur l'extérieur.





Terrasse couverte :

Nous débouchons maintenant sur une terrasse couverte en plus clair sur le plan cadastral. La parcelle objet de la procédure ne concerne qu'une partie de la terrasse couverte.

Le sol est recouvert d'un carrelage récent.

Les murs extérieurs du bâtiment sont recouverts d'un enduit.

Le plafond est constitué d'une charpente récente en bon état.

Il y a un plot central maçonné, carrelé.

Nous retrouvons ensuite un plan horizontal avec évier et barbecue.



Extérieur :

Nous nous positionnons maintenant à côté de la terrasse couverte précédemment décrite dont une seule partie fait l'objet de la procédure. Nous retrouvons un espace séparé d'un mur de l'autre côté du barbecue. Ce mur est recouvert d'un enduit.

Le sol est recouvert d'un carrelage.

Nous retrouvons une charpente en bois.

Il y a un évier double bac avec robinet mitigeur.

Dans le prolongement, il y a une pièce à usage de WC.

Le sol est identique.

Les murs sont recouverts d'un enduit.

Cette pièce est équipée d'un lave-main et d'une cuvette ancienne.

Nous retrouvons ensuite une douche. Sol carrelé, les murs pour partie carrelés et pour partie recouverts d'un enduit et le plafond toujours de même type à savoir une charpente.

Il s'agit de sanitaires extérieurs.





Local technique :

Derrière les sanitaires extérieurs, nous retrouvons en remontant sur le côté de la buanderie un local technique fermé par une porte en bois qui ne verrouille pas.

Le sol est constitué d'une chape en béton.

Les murs sont en parpaings bruts avec pieuvres, gaines en attente et câbles.





Dégagement au pied de l'escalier :

Nous nous positionnons maintenant dans le prolongement de l'entrée dans le dégagement au pied de l'escalier.

Nous retrouvons un sol constitué de dalles en pierres circulaires.

Les murs sont recouverts de moellons et nous retrouvons un escalier en colimaçon.



Une porte donne sur l'extérieur.

Cave :

Nous descendons maintenant à la cave fermée par une grille et nous nous retrouvons un escalier en colimaçon en pierres. Les murs sont recouverts d'un enduit. Nous retrouvons des câbles et des fils en attente.

Nous nous retrouvons ensuite dans une cave dans le prolongement de l'escalier également en colimaçon.

Le sol est en carreaux anciens et sales.

Nous retrouvons les murs recouverts d'un enduit laissant apparaître par endroits les moellons.

Le toit est voûté.

Elle est agrémentée de différentes étagères.







Nous montons maintenant à l'étage par l'escalier en colimaçon.
 Les murs sont constitués de moellons, les joints sont manquants.
 Une fenêtre donne sur la façade arrière.
 Le plafond est en plâtre peint avec de nombreuses auroles.

Étage :



Palier dégagement :

Nous pénétrons maintenant sur le palier dégagement.

Nous retrouvons un sol constitué d'un plancher sale et poussiéreux.

Les murs sont recouverts d'un doublage brut, le plafond également. Il y a des fils et des câbles en attente.

Une fenêtre double de facture ancienne donne sur l'extérieur côté façade avant.



Petit dégagement côté gauche :

Côté gauche, nous pénétrons dans un petit dégagement fermé par deux portes.

Le sol est constitué de planches de bois aggloméré.

Les murs et le plafond sont en BA13.

Nous descendons quelques marches et arrivons ensuite sur un palier à gauche donnant sur la façade avant, nous retrouvons une pièce à usage de WC.

W.C. :

Il y a une porte sans béquillage.

Le sol est constitué de plaques en bois aggloméré brut.

Les murs sont recouverts de BA13 brut ainsi que le plafond.

Nous retrouvons des arrivées et sorties en attente et il y a une fenêtre de petite dimension donnant sur l'extérieur.





Salle de bains :

Côté opposé, nous arrivons dans une salle de bains. Nous y accédons par une porte neuve, sans béquillage.

Le sol est recouvert de plaques de bois aggloméré.

Les murs sont constitués de BA13, le plafond également.

Nous retrouvons des fils et des arrivées et sorties en attente.

Une fenêtre donne sur la façade arrière.



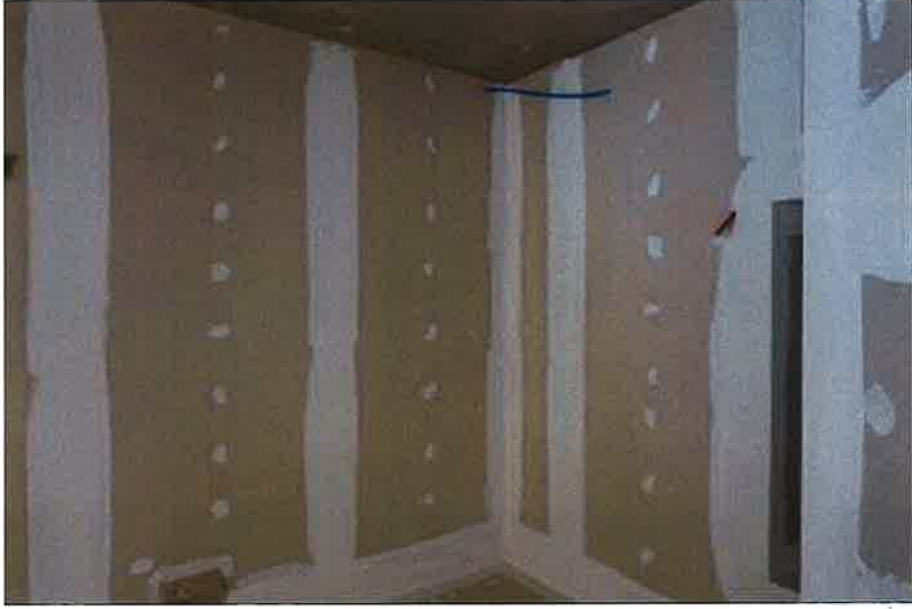
Deuxième chambre :

Dans le prolongement, arrivant au pignon du bâtiment, au-dessus de la première chambre, nous pénétrons dans une deuxième chambre par trois marches.

Le sol est recouvert d'un plancher ancien, taché et poussiéreux.

Les murs sont constitués de plaques de BA13 neuves, le plafond également. Nous retrouvons des gaines en attente.

Une fenêtre donne sur la façade avant et une de plus grande dimension donne sur la façade arrière.







Je prends une photo de l'accès à la pièce avec le palier et les marches.

Dégagement menant aux chambres suivantes :

Côté opposé, nous pénétrons dans un dégagement menant aux chambres suivantes.

Nous retrouvons un sol identique à celui du palier, il est sale et poussiéreux.

Les murs sont recouverts de BA13 ainsi que le plafond. Il y a un trou avec l'isolation qui pend.

Une fenêtre de facture ancienne donne sur l'extérieur côté façade avant. En dessous, nous retrouvons de la moisissure importante.



Troisième chambre :

A gauche, côté façade arrière, nous pénétrons dans une troisième chambre.

Nous y accédons par une porte récente.

Le sol est constitué d'un plancher ancien.

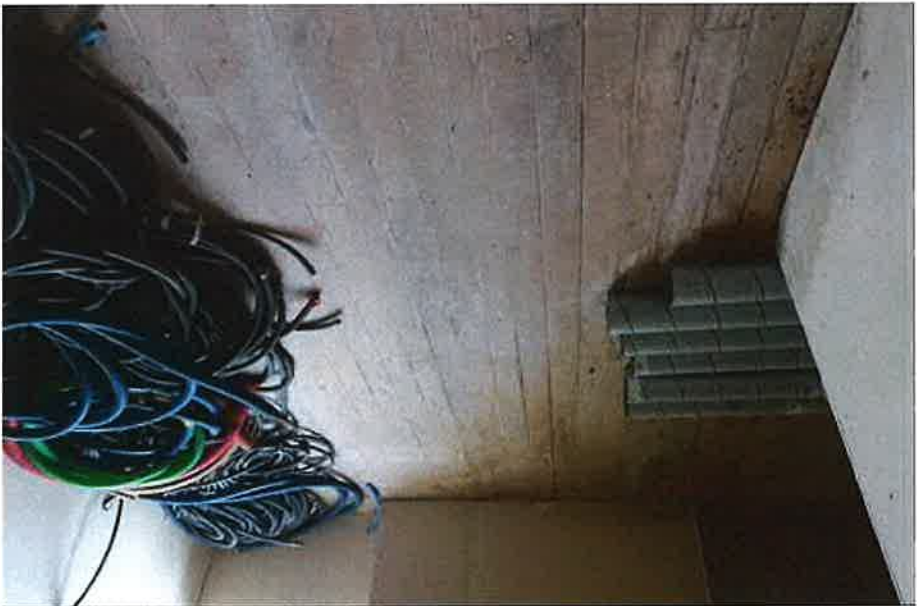
Les murs sont recouverts de BA13 récent. Il y a une moisissure très marquée autour et après la fenêtre côté gauche, au niveau du plafond également nous retrouvons une moisissure très importante.

Il y a une deuxième fenêtre côté droit.

Nous retrouvons des gaines en attente et d'autres qui sont stockées là.







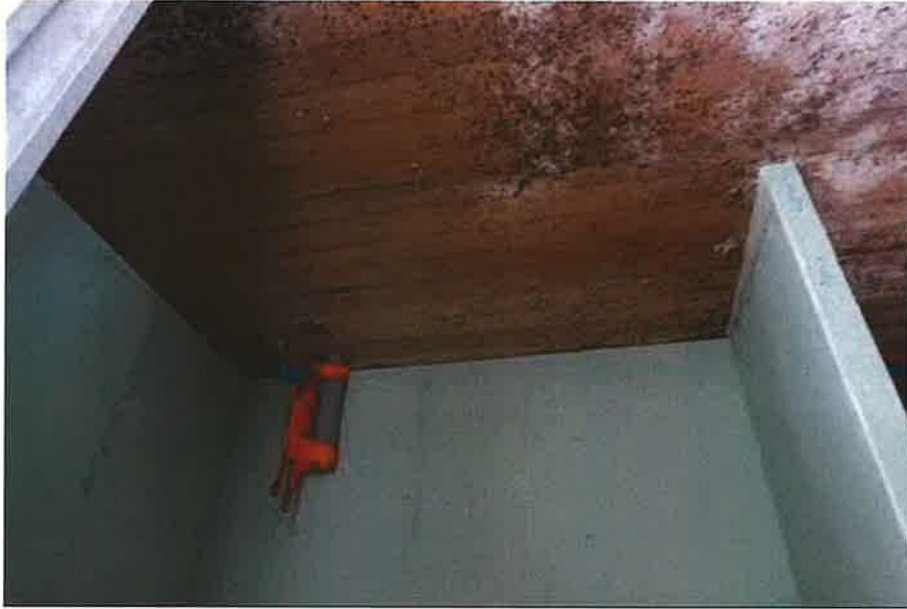
Pièce à usage de WC et de salle d'eau :

Située à gauche dans la pièce.

Le sol est constitué d'un plancher identique à la chambre.

Les murs sont recouverts de BA13 ainsi que le plafond. Nous retrouvons des arrivées et des sorties en attente.

Il y a des auroles marquées au plafond.





Quatrième chambre :

Nous y accédons par une porte neuve comme les chambres précédentes. Le sol est recouvert d'un plancher identique aux pièces précédentes, il est taché, ancien, cassé au centre de la pièce.

Les murs sont recouverts de BA13 avec une humidité marquée sous l'appui de fenêtre.

Le plafond est également constitué d'un doublage en plaques BA13. A noter en plusieurs endroits des aureoles matérialisant une humidité marquée. Il y a également de la moisissure.

Côté entrée, il y a une fenêtre de facture ancienne, identique aux précédentes, qui donne sur la façade avant, nous en retrouvons une autre au centre de la pièce qui donne sur la façade arrière.







Salle de bains (située à l'extrême droite du bâtiment) :

Nous y accédons par une porte neuve.

Le sol dans la première partie est constitué d'un plancher identique.

Les murs sont en BA13, le plafond également. Nous retrouvons des arrivées et sorties en attente.

Il y a une fenêtre à double battant de facture récente avec infiltrations en partie basse tant sur les montants que sur le BA13.

Côté droit donnant sur la façade avant, nous retrouvons un espace douche.

Le sol est constitué de carrelage type mosaïque, les murs également jusqu'à mi-hauteur, ensuite nous retrouvons un enduit ancien.

Le plafond est en plâtre peint, piqué par la moisissure.

Il y a un emplacement d'un ancien bac à douche. Nous retrouvons des câbles et des gaines en attente.

Il y a une fenêtre de facture ancienne donnant façade avant.









2^e étage :

Depuis le palier de distribution à droite, nous montons au 2^e étage par un escalier en bois.

Les murs sont recouverts de plaques brutes avec infiltrations, le plafond également.



Salle de bains (2^e étage) :

Face à cet escalier, côté gauche, nous arrivons dans une salle de bains.

Nous retrouvons un sol constitué de plaques en bois aggloméré.

Les murs et le plafond sont recouverts de BA13. Nous retrouvons des arrivées et sorties d'eaux en attente.

Nous retrouvons également la charpente apparente.

Il y a un velux et une fenêtre de petite dimension donnant sur la façade arrière.





Dressing :

En nous dirigeant côté droit, nous retrouvons un dressing.

Le sol est constitué de plaques de bois aggloméré.

Nous retrouvons les murs et le plafond recouverts de plaques BA13 avec gaines en attente.

Pièce à usage de WC :

En retour côté escalier, il y a une pièce à usage de WC, il n'y a pas de porte.

Nous retrouvons le sol recouvert de plaques de bois aggloméré.

Les murs sont bruts, recouverts de BA13, ainsi que le plafond. Il y a, semble-t-il, des auroles et nous retrouvons arrivée et sortie en attente.





Cinquième chambre :
 Dans le prolongement, nous arrivons dans la chambre suivante.
 Nous retrouvons une porte neuve.
 Le sol est constitué de plaques de bois aggloméré.
 Les murs sont recouverts de plaques BA13 brutes, le plafond également.
 Il y a dans cette pièce une série de fenêtres récentes côté pignon avec
 côté façade une fenêtre double plus importante et une petite fenêtre
 donnant façade arrière.



Étage supérieur :

Nous montons à l'étage supérieur par un escalier en bois situé entre le dressing et la chambre.

Les murs sont recouverts de BA13 ainsi que le plafond.





Sixième chambre :

Le sol est constitué de plaques en aggloméré.

Les murs et le plafond sont en BA13 brut. Nous retrouvons un dégât des eaux important au droit de l'escalier.

Il y a dans cette pièce deux fenêtres en ogive de facture récente et deux fenêtres plus petites rectangulaires.



WC et salle d'eau :

Donnant côté façade avant, nous retrouvons des WC.

Le sol est constitué de plaques en bois aggloméré.

Les murs sont en BA13 ainsi que le plafond.

Il y a une trappe.

A côté, nous retrouvons une salle d'eau.

Le sol est constitué de plaques en bois aggloméré.

Les murs sont en BA13 ainsi que le plafond. Nous retrouvons arrivées et sorties en attente et le prolongement du dégât des eaux précédemment évoqué au plafond.









En fond de chambre côté façade avant, nous retrouvons un escalier en pierres en colimaçon qui mène sur la terrasse.

Terrasse :







Nous nous positionons côté pignon droit, nous retrouvons le château avec ses dépendances précédemment évoqué.



Nous retrouvons le parc avec herbe et arbustes.



Dans le prolongement, l'accès à la terrasse couverte et aux sanitaires extérieurs est empêché par de la végétation et un grillage.

cour intérieure façade arrière du château :

Nous arrivons maintenant au niveau de la cour intérieure façade arrière du château.

Le sol est enherbé. Nous retrouvons un passage en dalles.

Des gaines ont été stockées là.

La végétation envahit en partie la façade arrière, dont l'enduit est faitencé.

Nous retrouvons la dépendance avec moellons apparents et ouvertures récentes.







Nous retrouvons côté terrasse couverte le clos assuré par un muret et portail en bois.

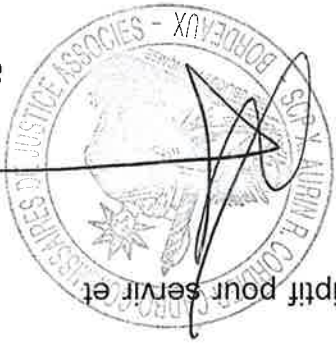




Nous retrouvons ensuite l'autre limite de propriété formée par un muret avec grille en fer forgé et un portail.



Côté dépendance qui ne fait pas objet de la procédure, nous retrouvons un mur ancien qui forme un décroché pour faire la limite de la parcelle.



De tout quoi, j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit.
 Audit procès-verbal nous annexons l'extrait du plan cadastral et les diagnostics.

Fin du descriptif à 11 heures 30.

Ce château est en travaux et actuellement inoccupé.



Je prends une photo côté gauche du château avec l'avancée en lambris, le reste étant invisible depuis la parcelle.



450'76

62'pt
30'2t6

08'872
79't
92'622