



SELARL COUDIERE LEXCORPUS

Commissaires de Justice Associés

ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE



Lexcorpus.fr ®

Propriétaire : Monsieur Antonio FERREIRA (Présent)

Locataire : SAS PACCO (Présent)

3 Place du 8 Mai à MIOS

Le 28 novembre 2024

SELARL COUDIERE LEXCORPUS • 28 Avenue du Vieux Bourg • CS 90022 • 33980 Audenge

Tél : 05 57 76 21 50 • Mail : etude@lexcorpus.fr

Étude territorialement compétente sur l'ensemble des départements de la Cour d'Appel de Bordeaux

16-24-33 et sur la zone aéroportuaire de Bordeaux-Mérignac

Constatations France entière



SELARL COUDIÈRE LEXCORPUS

28 Avenue du Vieux Bourg 33980 AUDENGE
05.57.76.21.50 – etude@lexcorpus.fr – www.lexcorpus.fr

COMMENT UTILISER VOTRE CONSTAT

L'objectif premier du constat de commissaire de justice est de se prémunir face à un litige ou une contestation à venir.

En effet le procès-verbal est un instrument de preuve reconnu et un outil procédural qui peut être exploité de différentes manières.

Afin de vous garantir une utilisation optimale de votre procès-verbal de constat, la SELARL COUDIÈRE LEXCORPUS met à votre disposition une gamme de services adaptés à vos besoins :

DÉMARCHES AMIABLES :

(HONORAIRES CONVENTIONNELS)

- Rédaction d'un courrier de mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception : à partir de 70 euros HT.
- Dénonciation de constat avec sommation : à partir de 98 euros HT.
- Prise de contact avec la partie adverse en vue de l'établissement d'un protocole transactionnel : à partir de 150 euros HT.
- Rédaction d'un protocole transactionnel : à partir de 250 euros HT.
- Reprise de vos travaux sous le contrôle de nos services : à partir de 90 euros HT

DÉMARCHES CONTENTIEUSES :

(HONORAIRES CONVENTIONNELS)

- Rédaction d'une assignation : à partir de 380 euros HT.



EXPEDITION

**CONSTAT
DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE**

PROCES VERBAL DE CONSTAT

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE VINGT HUIT
NOVEMBRE**

A LA DEMANDE DE :

Monsieur Antonio FERREIRA, né le 23/12/1943 à Pombal (Portugal), de nationalité française, propriétaire, demeurant 16, avenue de la Plage à GUJAN MESTRAS (33470).

PARTIE REQUERANTE QUI M'EXPOSE QUE :

Qu'il a donné en location un local sis 3 Place du 8 Mai à MIOS (33380) à la SAS PACCO, société au capital de 2 000 €, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 932 179 252, ayant son siège social 1, allée de Saint Brice à MIOS (33380), représentée par ses dirigeants.

Qu'il nous requiert de bien vouloir procéder à un état des lieux.

Qu'il nous requiert également de bien vouloir adresser une convocation à la SAS PACCO, établir un état des lieux d'entrée contradictoire.

Déférant à cette réquisition,

Nous, Frédéric COUDIERE, Commissaire de Justice associé membre de la SELARL COUDIERE LEXCORPUS, titulaire d'un office de Commissaire de Justice à la résidence de AUDENGE (33980), y domicilié 28 Avenue du Vieux Bourg, soussignée,

Certifions avoir adressé une convocation à la SAS PACCO.

Certifions nous être transporté ce jour 3 Place du 8 Mai à MIOS (33380) et avoir procédé, en compagnie de Monsieur Antonio FERREIRA, de Monsieur Laurent GABORY, président de la SAS PACCO et de Monsieur ICHER Frédéric, associé dans ladite structure, aux constatations dont on trouvera ci-après le détail :



CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

CONSTATATIONS

Il y a eu une entrée dans les lieux effective le 23 septembre 2024 et un début d'activité au 17 octobre 2024. Le locataire a par ailleurs procédé à des travaux à l'intérieur du local.

Ces points sont validés par les parties présentes à l'état des lieux.

Les parties nous précisent qu'il s'agit d'un bail commercial 3-6-9.

Nous commençons nos observations à partir de l'extérieur.

EXTERIEUR

Nous constatons à l'extérieur qu'il y a une partie qui est couverte par la terrasse du 1^{er} étage. Ici des aménagements existent qui dépendent de cette location.

Nous constatons à l'extérieur, que nous avons une partie commune à usage privatif qui correspond à la terrasse sur laquelle le preneur a déjà installé un ensemble de tables, mange-debout et autres aménagements avec des tonneaux notamment.

Au sol, nous avons un dallage opus incertum qui a un certain âge, il reste homogène. L'ensemble des pierres est correctement mis en œuvre. Elles sont tachées, certes, mais nous ne notons pas ni fissure ni désolidarisation particulière des dalles.

Nous observons un nez de terrasse à venir au contact du trottoir constitué de briques qui, là aussi, laisse apparaître un état homogène de bon usage. A noter que quelques pierres sont cassées et fragmentées en bordure.

De chaque côté, nous constatons l'existence d'un muret en briques flambées. L'ensemble est en bon état d'usure.



CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE





CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE



Sur la partie gauche, les preneurs ont installé un cache-vue floral synthétique qui permet de créer une intimité par rapport au 1Bis.



CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE



De chaque côté, nous avons des colonnes en briques flambées en bon état d'usure, elles sont propres et sans dégradation.

Côté rue, nous retrouvons également un prolongement en briques avec un aménagement style banquette qui permet d'avoir une assise en bois. L'ensemble qui date et qui présente un certain niveau d'usure reste pour autant homogène.

Nous constatons que derrière, en dossier, nous avons une cloison à clairevoie en bois, là aussi, qui présente un bois exotique qui reste solide, homogène mais qui a perdu son vernis s'il a existé. L'ensemble apparaît dans un bon état structurel.

Les voiles muraux autour de la vitrine présentent un crépi gratté sur lequel de la vigne vierge a dû pousser à une époque. Nous constatons également un léger faïençage en partie supérieure du voile mural de droite.

Ils restent pour autant dans un bon état structurel.



CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE





CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE



Nous constatons qu'au-dessus de la porte, il y a une enseigne qui existait préalablement. Elle présente une alimentation électrique non positionnée dans une goulotte, avec une boîte de dérivation pour partie cassée. L'ensemble, pour autant, fonctionne correctement, nous déclare le preneur.





CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE



De chaque côté, nous retrouvons également des éclairages. Il nous a été précisé par le preneur, sous contrôle du bailleur, que c'était une installation qui leur revenait et qui était récente. L'ensemble, une nouvelle fois, apparaît propre dans un bon état d'usure. Nous notons cependant une microfissure sur le côté mural gauche du linteau supérieur de la porte d'entrée.

A noter également, quelques petites fissures qui reviennent au niveau de la bande dressée façon pierre de taille qui présente quelques fissurations verticales ou horizontales anciennes.

A l'extérieur, côté rue, nous retrouvons donc une boîte aux lettres, à vérifier pour la clé (les parties échangeront directement).

Nous constatons que ce local possède 4 bacs de tri sélectif : bac jaune, bac noir et deux bacs verts. Nous constatons qu'ils sont positionnés côté rue.

Nous constatons également qu'en rez-de-chaussée, ce local bénéficie côté avenue de la République de trois ouvertures. Il s'agit de trois ouvertures barreaudées, elles sont en bon état.

Nous constatons que le voile mural connaît des rayures anciennes.

Nous constatons qu'une descente d'eau est abîmée à côté du compteur à gaz.



CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE



Les structures barreaudées sont rouillées ou présentent une peinture dégradée.





CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE



Pour la fenêtre centrale, nous constatons que l'encadrement, façon pierre de taille qui a été repris, laisse apparaître des anciennes pierres et des fixations corrodées.

Elles sont toutes équipées de double vitrage montants PVC. L'ensemble est jointif.

Un chéneau est également ici positionné, il est sali, obscurci.

Nous constatons qu'au niveau du câble téléphone, il existe déjà un orifice qui passe dans le montant de la fenêtre (la première fenêtre). Pour le reste, l'ensemble apparaît en bon état d'usure.

Le propriétaire nous précise qu'il est en copropriété et qu'il a vendu le local à l'étage. Il nous précise que tout ce qui est bâti et menuiseries extérieures font partie de la copropriété.

Monsieur FERREIRA nous précise également qu'il existe une enseigne que nous pouvons observer côté rue de la République, « L'embuscade ». Nous constatons qu'elle est alimentée électriquement et qu'elle est fixée sur le mur. Elle existait déjà, nous précise le propriétaire, lorsqu'il a vendu.

Nous pénétrons maintenant à l'intérieur du local.

INTERIEUR

Nous découvrons une salle pour recevoir la clientèle, un espace bar, à l'arrière un WC et le local technique.

A l'intérieur, nous observons tout d'abord la menuiserie extérieure délimitant la terrasse couverte.



CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

Nous constatons qu'il existe une grille métallique coulissante en accordéon. Celle-ci dispose de deux clés. Elle fonctionne correctement. La vitrine simple vitrage, cadre bois, est posée sur un soubassement en briques. Nous constatons une cassure dans l'angle d'une brique constituant ce soubassement.

L'ensemble de ce dispositif de sécurité est en bon état. Il préexistait à la prise des lieux.

Il est fonctionnel. Absence d'observation des parties.

Nous observons le linteau : RAS.

Nous constatons également que pour accéder aux lieux, inclus dans la vitrine, il existe une porte vitrée, porte vitrée avec sa serrure qui ne présente pas de cassures. Le preneur a récupéré deux clés pour cette ouverture.

Nous pénétrons dans la première partie du local commercial.

Première partie du local commercial :

Nous sommes ici dans un local, où nous retrouvons tout d'abord, au plafond, un lambris constitué de lames aluminium, de couleur crème légèrement obscurcies.





CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE



Il existait un point lumineux central qui a déjà été réutilisé par les preneurs dans le cadre de leur réaménagement des lieux.

Nous constatons que dans l'ensemble ce plafond présente un état homogène. Il accuse certes une certaine datation, mais il reste dans un bon état général.

Les preneurs nous précisent que pour les besoins de leur activité, ils ont rajouté deux poutres traversantes. Il s'agit de fausse poutre, nous constatons que celles-ci ont été



mis en œuvre simplement de manière collée. Il n'y a pas eu de détérioration du support.



CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE



CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE



Au sol, nous retrouvons aussi le revêtement d'origine, qui correspond à la prise des lieux. Sol synthétique collé en plusieurs bandes. Nous constatons que celui-ci présente des griffures plus ou moins significatives, même si il date, il reste dans un état homogène.



Au niveau des voiles muraux, nos interlocuteurs, et notamment le preneur, nous précisent que les murs ont été doublés par ses soins. Nous constatons à ce titre, et sous contrôle du bailleur, que les lieux ont été repris en doublage, sur toute la partie, par ailleurs sur la partie opposée à la rue de la République, nous constatons qu'un lambrissage a été mis en œuvre sur tout le fond et à revenir vers la vitrine.



CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

Nous observons maintenant les équipements.

Lors de l'entrée dans les lieux, il existait un écran de télévision grand écran, marque LG, il a été déplacé par les preneurs et refixé sur le mur derrière les WC. Les parties nous confirment ce point.

Notre attention est attirée sur les fenêtres, PVC ouvertes vers la rue de la République.





CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

Les preneurs précisent que les manivelles pour descendre les volets fonctionnent avec difficulté, voire ne fonctionnent pas, l'une ne fonctionne pas et l'autre fonctionne avec difficulté.

Il existe également une troisième fenêtre dans la cuisine pour laquelle le volet roulant fonctionne difficilement.

Pour autant, le preneur nous précise que les volets à lamelles fonctionnent.

Nous l'avons dit, dans la première partie du local nous avons pu observer qu'un percement avait été opéré dans le dormant de la première fenêtre. Celui-ci est, aujourd'hui, dissimulé derrière une petite banquette et deux étagères qui ont été mises en œuvre par le preneur au niveau de la première fenêtre. Il s'agit d'un aménagement récent.

Tous les autres aménagements sont du ressort du preneur qui a déjà aménagé les lieux. A ce titre, nous observons qu'il existe une partie comptoir, tireuse à bière, etc., caisse enregistreuse, entre la première fenêtre et la deuxième fenêtre qui se trouve englobée.



Il existait un ensemble de prises, le preneur nous précise qu'il a déjà procédé à la réparation ou à un rajout de prises également.

Le preneur nous précise qu'il a repris l'étanchéité autour des douze ouvertures PVC.

Nous continuons vers le fond du local.

Nous trouvons un sas intermédiaire.



CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

Sas intermédiaire :

Il s'agit d'une sorte de sas qui permet de conduire aux WC. Le preneur a posé un papier peint sur le voile mural dans ce dégagement. Les passages et plafond ont simplement été repeints.

Nous constatons effectivement que nous avons des parties contreplaquées bois qui ont été reprises et peintes.





CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

Un point lumineux existait au plafond, que le preneur a déjà modifié en rajoutant un luminaire selon ses souhaits.

Il existe un WC.

WC :

Un WC, dont l'ensemble des voiles muraux a été repris par l'occupant. Nous constatons qu'il est équipé d'un WC avec son réservoir double position, la lunette a été rajoutée par le locataire.

Il existait également un lave-mains avec simplement l'eau froide, il est toujours ici en l'état. Nous procédons également avec des clichés photographiques.





CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE



La porte double peau avec sa fermeture de l'intérieur a connu une réparation et est percée de trois trous sur sa face intérieure. Elle présente, pour autant, un bon état d'usage.

Nous constatons que dans ce passage, nous avons au sol un revêtement synthétique qui date de l'occupation du preneur.

Ventilation sur le côté droit au niveau des fûts à bière.

Nous accédons maintenant à la cuisine.

Cuisine :

Il s'agit d'une pièce qui bénéficie d'une ouverture côté rue de la République. Elle aussi est en PVC, elle fonctionne. Elle comporte également des volets roulants. Là aussi, comme nous l'avons dit, celle-ci n'ouvre pas.

Nous constatons, pour autant, que le dormant présente une couleur grisonnante et sale et est dans son jus, pour autant, il assure parfaitement l'étanchéité des lieux.

Une grille de ventilation dessous la fenêtre, derrière l'encloisonnement des WC, mais aussi du sas que nous avons cité préalablement, nous constatons que nous n'avons qu'une simple peau et que nous apercevons sur le côté le raillage de cette structure placo. L'ensemble apparaît solide.

La cuisine est fermée par une porte isoplane double peau grisonnante, la peinture n'a pas été reprise. Elle était sale. Pour autant, la porte fonctionne et ferme correctement de l'intérieur.



CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

Dans cet espace, nous constatons que le plafond a été mis en œuvre avec des plaques ISOREL. Elles sont toutes présentes, elles sont grisonnantes elles accusent un certain âge. Pour autant, elles sont toutes présentes, sauf au niveau de l'ancien point lumineux qui avait été découpé.

Nous constatons également que l'éclairage est assuré par deux éclairages d'un seul néon. Ils sont suspendus au plafond. L'éclairage fonctionne correctement.

Ici, les murs ont simplement été repeints par le preneur. Nous constatons que ces murs ont manifestement doublé.





CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE





CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE





CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE



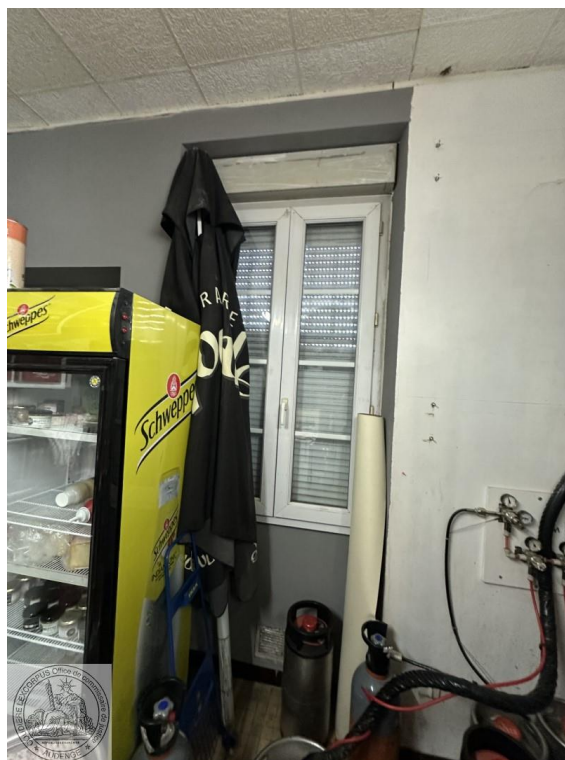


CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE





CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE





CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE



Nous constatons ici, encore au sol des petits carreaux, grès cérame, un vieux carrelage d'origine qui présente un certain âge, mais pour autant qui apparaît dans un état globalement homogène et nous procédons également à des clichés photographiques.





CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE



Nous observons ensuite qu'il existe un plan de travail en fond de pièce. Il a été mis en œuvre par le preneur, avec une modification de l'emplacement de l'évier.

La reprise de l'alimentation eau et d'évacuation a été du fait du nouvel occupant.

Nous constatons que la cuisine, est alimentée par un chauffe-eau de 100 L de marque ATLANTIC. Nos interlocuteurs nous précisent qu'ils ont mis en œuvre ce chauffe-eau lors



CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

de leur entrée dans les lieux. Nous constatons ce réservoir fixé au mur avec sa goulotte protégeant l'ensemble des tuyaux PER et son évac pour trop-plein.

D'autres aménagements présents dans les lieux sont du ressort de l'exploitant. Il nous est précisé qu'il existait un petit lave-mains avec commande au genou, il a été déplacé, aujourd'hui se trouve à l'entrée du local cuisine.

Nous constatons pour le reste, qu'une peinture grise a été mise en œuvre sur les voiles muraux qui existent.

Nous retrouvons également ici le compteur. Il existe un compteur avec sa protection, de 30 mA et le compteur électrique.

Nous procédons également à un cliché photographique de cet équipement.



Les deux parties qui sont en notre compagnie nous précisent qu'il existait une cheminée dans la première partie restauration du local, une cheminée en marbre rose façon 19^{ème}.

Les parties ont convenu préalablement à notre venue du démontage du linteau qui a été laissé à l'intérieur de la cheminée et de la possibilité de fermer la trappe de la cheminée, ce que nous constatons de visu et qui nous est confirmé par les deux parties présentes aujourd'hui à cet état des lieux.

En compagnie du bailleur et sur l'intervention du preneur, il nous est présenté des photos que le bailleur connaissait, qui laissent apparaître de l'humidité et des matériaux qui se sont dégradés, notamment des briques, qui a nécessité ce doublage et que le preneur souhaitait, pour autant re-préciser, compte tenu de l'absence de mode de chauffage et de VMC.



CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

Le preneur nous précise que pour toute notification, il y a lieu d'adresser toute correspondance au 1, allée de Saint Brice à MIOS (33380), le bailleur faisant élection de domicile à son adresse, 16, avenue de la Plage à GUJAN MESTRAS.

Pour illustrer lesdites constatations, nous avons procédé à 44 clichés photographiques, dont un jeu restera annexé à notre procès-verbal.

Nous annexons également à notre procès-verbal la convocation envoyée en recommandé avec accusé de réception à la SAS PACCO, le preneur.

Nous annexons également des photos prises par le preneur.

Telles sont nos constatations.

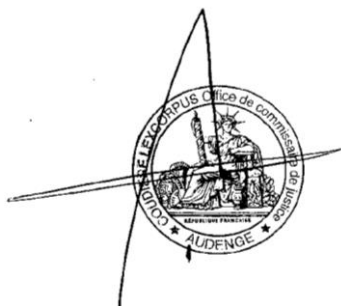
Et de tout ce que dessus, nous Maître Frédéric COUDIERE, avons rédigé le présent procès-verbal en deux originaux, le premier sera conservé au rang des minutes de mon Étude, la première expédition sera remise entre les mains de la partie requérante afin de valoir et servir ce que de droit.

Sous toutes réserves.

Dont acte.

Acte soumis à la TVA.

Maître Frédéric COUDIERE
Commissaire de Justice associé





CONSTAT
DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE

ANNEXES DOCUMENTAIRES :



CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

Convocation LRAR :



Frédéric COUDIERE

COMMISSAIRE DE JUSTICE ASSOCIE
MÉDIATEUR DIPLÔMÉ DE L'INSTITUT CATHOLIQUE DE PARIS
COUR D'APPEL DE BORDEAUX

S.A.S. PACCO
1 allée de Saint Brice
33380 MIOS

AUDENGE, le 22 Novembre 2024 .

● Référence dossier : Affaire: Monsieur FERREIRA ANTONIO
KA 24 11 1553 / EMM / 7676 c/ CONSTAT

Lettre recommandée avec accusé de réception et lettre simple

Monsieur le Président,

Conformément à la demande de Monsieur FERREIRA ANTONIO, né le 23/12/1943 à POMBAL (PORTUGAL), de nationalité française, demeurant 16 avenue de la plage à GUJAN MESTRAS (33470)

Je vous invite à être présent ou à vous faire représenter par la personne de votre choix, le

VINGT HUIT NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT QUATRE, 28.11.2024

À 14H00

À l'adresse suivante : 3 Place du 8 Mai à MIOS

Je suis en effet chargé d'établir un procès-verbal de constat contradictoire d'état des lieux.

Je serai lors de cette opération à votre écoute.

À ce titre, je vous prie de bien vouloir me confirmer votre présence par mail **etude@lexcorpus.fr** ou par téléphone au **05.57.76.21.50** et au **06.73.93.38.97**.

Dans l'attente de vous rencontrer,

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

SELARL COUDIERE LEXCORPUS
Frédéric COUDIERE
Commissaire de Justice Associé



SELARL COUDIERE LEXCORPUS • 28 Avenue du Vieux Bourg • CS 90022 • 33980 AUDENGE
Tél : 05 57 76 21 50 • Mail : etude@lexcorpus.fr

Étude compétence sur l'ensemble des départements de la Cour d'Appel de Bordeaux 16-24-33 et sur la zone aéroportuaire de Bordeaux-Mérignac.

RCS 822 883 054 BORDEAUX - TVA Intracommunautaire FR 47822883054 - APE 6910 Z

Domiciliation bancaire : Caisse des dépôts et des consignations - IBAN : FR71 4003 1000 0100 0014 0008069 - BIC : CDCGFRPPXXX

Conformément à la loi informatique et liberté du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez-vous adresser aux personnes habilitées de l'étude. Dans le cadre de notre Démarche Qualité, les communications téléphoniques sont susceptibles d'être enregistrées.



Référence Étude :
KA 24 11 1553 /Page n°34/37



**CONSTAT
DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE**

Photos adressées par le preneur :





CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE





**CONSTAT
DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE**





SELARL COUDIÈRE LEXCORPUS

Un juriste de proximité
Un allié pour vos droits

CONSTAT & CONSERVATION DE LA PREUVE

Abandon de chantier, conflits de voisinage, nuisances sonores, pollution, rupture de la chaîne du froid, marchandises non conformes, contrefaçon, vol, inventaire & prise, travail dissimulé.

BAUX & ACTES SOUS SEING PRIVÉ

Administration de biens, baux (d'habitation, commercial, saisonnier, etc.). État des lieux, congés, loyers impayés, protocole d'accord, convention d'occupation temporaire.

DÉCISIONS DE JUSTICE

Injonction de payer, assignation, référé, mesures conservatoires, signification de décision de justice, voies d'exécution civiles, procédure d'expulsion, bornage judiciaire.

CRÉANCES IMPAYÉES

Recouvrement amiable et judiciaire. Réactivation de créances classées, relances commerciales, enquête de solvabilité.

MARCHÉS PUBLICS & APPEL D'OFFRE

Élection Comité d'Entreprise, consultation population, jeux & concours, tirage au sort sondage, séquestre.

PROCÉDURES COLLECTIVES

Action en revendication, relevé de forclusion, déclaration de créances, certificat d'irrecouvrabilité, clause de réserve de propriété.