



PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

SELARL VOX – Société titulaire d’Offices de Commissaires de Justice

Poitiers – Montmorillon – Valence-en-Poitou – Vouillé – Airvault – Parthenay

39 rue de Quinçay

86000

POITIERS

26 Grand'Rue

86700

VALENCE-EN-POITOU

1 rue du Puits Chiez

86190

VOUILLE

14 Place de la Victoire

86500

MONTMORILLON

3 avenue du
Général de Gaulle

79200

PARTHENAY



En matière de constats, nos Etudes sont compétentes sur l'ensemble du territoire national. En matière de recouvrement judiciaire et de signification d'actes, nos Etudes sont compétentes sur le ressort de la Cour d'Appel de Poitiers (Deux-Sèvres (79), Charente-Maritime (17), Vendée (85) et Vienne (86)).



Nos Etudes sont membres du GIE Groupe Alexandre depuis sa création. Groupe Alexandre regroupe près de 30 commissaires de justice et 130 collaborateurs sur l'arc atlantique.

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ

ET LE SEIZE DECEMBRE

A LA DEMANDE DE :

Société Anonyme COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS - CEGC, au capital de 262 391 274.00 euros inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 382 506 079 dont le siège social est situé 59 avenue Pierre Mendès France à PARIS 13^{ème} arrondissement (75013), agissant poursuites et diligences de son Président-Directeur Général, domicilié en cette qualité audit siège social

Elisant domicile en notre Etude.

LEQUEL M'A EXPOSE :

Qu'une procédure de saisie immobilière est actuellement initiée à l'encontre de Monsieur [REDACTED] concernant sa propriété sise 5 route de Nieuil à 86340 GIZAY.

Qu'afin de rédiger le cahier des charges préalable à la vente, il me requiert de me rendre sur les lieux objets de la saisie immobilière afin de rédiger un procès-verbal description de ces derniers.

Déférant à cette réquisition,

Je, Thierry, Bernard, SIXDENIER, Commissaire de Justice associé de la Société d'Exercice Libéral A Responsabilité Limitée VOX COMMISSAIRES, titulaire d'Offices de Commissaire de Justice, domicilié à la Résidence de POITIERS, 39 rue de QUINCAY, soussigné,

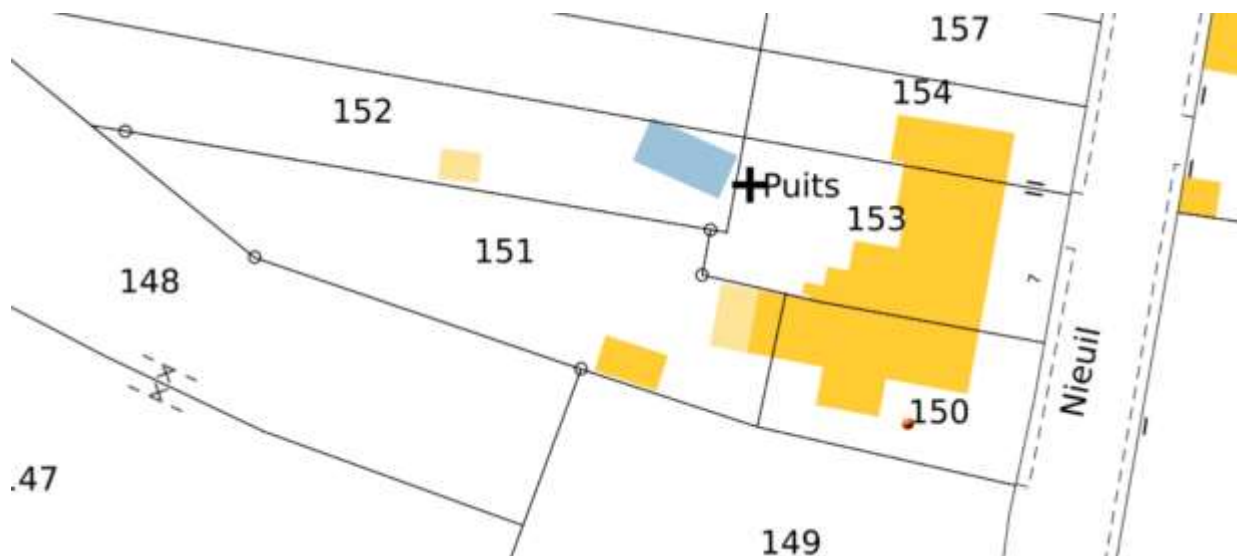
Me suis transporté ce jour à 13 heures 45 à GIZAY, 5 route de Nieuil, où, là étant, j'ai procédé ainsi qu'il suit à mes constatations ; je suis accompagné de Monsieur Paul VERDOUX de AGENDA 86, chargé de l'établissement des diagnostics préalables à la vente et du service « Eaux de Vienne » chargé de vérifier la conformité de l'installation ; Monsieur Jean-Pierre BOULOU adjoint de la commune est également présent à ma demande.

[REDACTED] avec qui j'étais convenu d'un rendez-vous au préalable a préféré ne pas être présent mais ne s'est pas opposé au déroulement de la mission qui était mienne et que je lui avais précédemment exposée ; il m'a indiqué l'endroit où se trouvait la clef de la maison et m'a laissé toute liberté de circuler dans les lieux afin que chacun puisse réaliser sa mission respective.

Nous avons échangé à plusieurs reprises par SMS avant et pendant l'opération.

Préalablement à ma venue sur place, j'ai consulté depuis mon Etude, le plan cadastral des lieux que je reproduis ci-dessous.

Les parcelles concernées sont cadastrées section E n° 150 et 151.



Ainsi qu'une vue aérienne obtenue sur le site GoogleMaps :



Et une vue obtenue sur le site Géoportail :



Le descriptif concerne un ensemble immobilier composé d'une maison d'habitation et d'un bâtiment à usage de garage sur deux parcelles arborées et clôturées situées à toute proximité du parking de covoiturage de la commune, route de Nieuil.

Il s'agit respectivement des parcelles cadastrées section E n°150 et 151.

La maison d'habitation constitue le domicile du débiteur saisi

On accède à pied à la propriété directement depuis la route de Nieuil et en voiture depuis le parking de covoiturage communal donnant sur la même voie.

Un muret enduit avec tablette sur la rue ; une ouverture pour portillon avec une allée cimentée à deux marches jusqu'à l'entrée de la maison ; une petite terrasse en périphérie de la maison ; l'accès côté rue se fait par une porte tiercée en bois dont la peinture est dégradée ; le petit vantail est équipé d'un oculus ; la végétation est à l'abandon ; le portillon est manquant, la ferronnerie arrachée ; le passage est rendu impossible à cause de la végétation envahissante ; sur le côté droit, côté propriété n° 7, un muret en parpaings à l'état brut qui appartient au voisin.

Il existe également un accès par le côté gauche côté parking de covoiturage cette fois-ci ; le côté tout en longueur est bordée d'une haie vivace non taillée envahit le grillage de clôture ; aucun entretien de la végétation ; il existe une ouverture susceptible d'accueillir un portail bois à lames un vantail ; ce dernier est déposé, la ferronnerie partiellement arrachée.

On aperçoit le côté de la maison avec un décrochement correspondant à la chambre ; sur le côté droit, un mur enduit avec deux ouvertures occultées par des volets bois mis en peinture et pentures métalliques ; la couverture de ce cette surface est assurée en tuiles mécaniques.

Il existe également l'accès au bâtiment principal d'habitation par le côté terrasse et séjour ; une ouverture équipée de 3 châssis porte fenêtre dont un fixe.

Le jardin n'est pas entretenu, encombré de végétation, de bois ou de déchets divers. Il existe devant le garage un véhicule Fiat en état apparent d'épave.

Un petit garage d'une surface de 15 m² environ ; couverture en un rampant en ondulé fibrociment avec chéneaux PVC ; l'ensemble des murs est enduit d'un crépis.

La terrasse consiste en une dalle cimentée couverte par le prolongement de la couverture du bâtiment principal sur 20 m² environ et non couverte sur 5 m².

L'ensemble fait l'objet d'un défaut d'entretien à tous points de vue : nettoyage, entretien, désordres des alimentations électrique et eau.

Le chauffage est assuré par des panneaux rayonnants électriques et une cheminée avec insert fonctionnelle à ce jour.

Salon séjour

L'éclairage naturel est assuré par deux fenêtres sur le côté et par l'ouverture équipée de trois vantaux porte fenêtre donnant sur la terrasse ; il s'agit d'équipements PVC avec double vitrage.

Plafond mis en peinture avec un ventilateur fonctionnel.

Les murs sont mis en peinture sur panneaux isolants.

Au sol, un carrelage façon dalles de pierre en état d'usage.

Une cheminée avec insert.

Surface au sol de 4,70 m par 6,30 m environ.

Par une double porte fenêtre bois avec double vitrage équipée d'une serrure à clef plate, on accède à un ***espace intermédiaire*** type bureau.

Cet endroit donne accès à la cave par une ouverture dans le sol et à la seule chambre de ce niveau.

Plafond équipé de deux fenêtres de toit type VELUX avec store occultant ; il s'agit d'un toit une pente.

Les murs sont mis en peinture comme le plafond ainsi qu'il en était dans la pièce précédente.

Au sol, un carrelage fumé de dimension plus réduite que celui de la pièce précédente.

Il existe un panneau électrique rayonnant pour assurer le chauffage ; un autre est déposé contre un mur.

Une petite mezzanine en bois de facture artisanale est en place au-dessus de l'accès à la cave.

Surface au sol de 4,00 m par 4,60 m environ.

Une porte avec grand oculus donne accès la ***chambre***.

Plafond sous rampants et murs mis en peinture.

L'éclairage naturel est assuré par deux fenêtres ouverts sur le mur en face, identiques à celles du séjour.

La chambre est très encombrée de sorte que je ne peux y pénétrer plus avant.

Un point lumineux central.

Au sol, un carrelage identique à celui du séjour.

Il existe un panneau électrique rayonnant pour assurer le chauffage.

Surface au sol de 3,10 m par 5,00 m environ.

Juste à gauche de l'accès à la chambre, il y a une trémie dans le sol qui ouvre sur un escalier béton desservant la **cave**.

L'ouverture est occultée par un simple panneau de lames de bois ; la descente de cave est habillée de panneaux isolants gorgés d'humidité ; en bas de l'escalier, une porte en lame de bois ; la cave est inondée sur une hauteur de plus de 20 centimètres ; le bruit d'écoulement est largement audible ; il cesse lorsque l'eau est coupé à l'arrivée dans le regard extérieur par Eaux de Vienne.

Depuis cet espace intermédiaire, par une double porte fenêtre, on accède en enfilade à la cuisine et au couloir menant à la porte d'entrée sur rue.

Il y a une longueur de 7,50 m. jusqu'à la porte d'entrée avec une largeur de 4,30 m. au niveau de la cuisine, mais plus réduite au niveau de l'entrée, puisqu'il existe des toilettes pour 2.5 m² environ et la salle d'eau pour 6 m² environ.

Cuisine

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre bois double battant double vitrage ; un ensemble de meubles à droite avec une protection faïence et en retour, protection, faïence et côté salle d'eau avec un évier deux bacs égouttoir à droite, un mitigeur.

Le plafond est dégradé sur 6 m² environ où les panneaux isolants sont manquants.

Au sol, un carrelage identique à celui de la pièce précédente.

Toilettes

Elles se trouvent à gauche de l'entrée ; accès par une porte à âme alvéolaire.

Plafond mis en peinture.

Une arrivée électrique en applique.

Les murs sont recouverts d'un lambris PVC.

Un WC avec réservoir dorsal ; traces de fuite et de défaut d'entretien dans la cuvette.

En face, de l'autre côté du couloir de l'entrée, une porte à âme alvéolaire, donne accès à la **salle d'eau**.

Plafond et murs mis en peinture ; l'éclairage naturel est assuré par une fenêtre bois mise en peinture double battant occultée par des volets bois identiques aux précédents mais marqués d'humidité ; juste devant cette ouverture, une vasque prise sur un plan posé sur châssis avec deux portes ; sur le côté gauche, arrivée / évacuation pour machine à laver ; un panneau de chauffage rayonnant sur le mur à gauche ; derrière la porte à droite, une cabine de douche avec bac receveur rectangulaire, mitigeur sans flexible ; il y a un trou

dans le plafond à ce niveau-là ; la cabine est faïencée sur sa hauteur ; le sol est habillé d'un carrelage.

Cette pièce est très encombrée et n'est plus utilisée.

Depuis la cuisine par un escalier type échelle de meunier équipé d'une rambarde en bois, on accède au premier niveau d'habitation.

Palier sous rampant mis en peinture.

Un point lumineux central.

Les murs sont tapissés d'un papier peint.

Au sol un revêtement parquet stratifié.

Face à l'escalier, une petite penderie.

Une rambarde assortie à la main courante de l'escalier.

Le palier dessert au fond

La chambre sous rampant

Accès par une porte âme alvéolaire.

Plafond mis en peinture avec tâches de reprise.

Éclairage naturel assuré côté parking de covoiturage par une fenêtre bois double battant double vitrage mise en peinture; elle est doublée d'un volet bois à barres et écharpes, mis en peinture.

Les murs sont tapissés d'un papier peint.

Au sol un revêtement stratifié identique à celui du palier.

Sur le côté droit en entrant et sur toute la largeur de la pièce, il existe un aménagement de placards avec des portes coulissantes.

Salle de bains

Accès également par une porte âme alvéolaire à une salle de bains depuis le palier.

Toujours sous rampant avec une fenêtre de toit type VELUX.

Sur le mur à droite, un lavabo sur pied avec mitigeur ; une étagère masquant une réglette lumineuse ; une faïence murale de protection sur 1,80 mètre de hauteur sur le mur à main droite et sur le mur du fond au niveau de la baignoire.

Sur le mur, à gauche dans le prolongement de la baignoire, un ensemble d'étagères murales.

Derrière la porte à gauche, radiateur de type panneau rayonnant et un WC chasse d'eau réservoir dorsal.

Au sol un carrelage.

L'ensemble est sale et non entretenu ; dégradation de la faïence au niveau de l'habillage de la baignoire.

D'une façon générale, cette propriété nécessite un très important nettoyage pour envisager une vente immobilière, tant de l'intérieur de la maison, que des extérieurs, également à l'abandon ; il existe également des travaux nécessaires pour un usage « normal » des lieux.

Avant de quitter les lieux, il a été procédé à la coupure aux compteurs des alimentations en eau et électricité eu égard aux remarques de dangerosité de l'ensemble ; j'ai indiqué par SMS à [REDACTED] qu'il lui était loisible, sous sa seule responsabilité, de réenclencher le compteur électrique et de rouvrir l'alimentation en eau dans le regard.

Afin d'illustrer mes constatations, j'ai pris de nombreux clichés à l'aide d'un appareil photographique numérique qui font partie intégrante du présent procès-verbal descriptif et en sont indissociables.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé et clos en mon étude après rédaction le présent procès-verbal descriptif en double original, le premier sera conservé au rang des minutes de mon Etude, le second sera remis entre les mains de la requérante afin de valoir et servir ce que de droit.

Coût : CINQ CENT QUATRE VINGT TROIS EUROS ET 72 CENTIMES

COÛT DÉTAILLÉ DE L'ACTE :

<i>Emolument Art. R.444-28 CCOM</i>	110.68
<i>Emolument Art. R.444-18 CCOM</i>	375.75
<i>Total hors taxes</i>	486.43
<i>TVA à 20.0 %</i>	97.29
TOTAL en €	583.72


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**



EXTERIEUR

































GARAGE





TERRASSE



SALON SEJOUR











PIECE INTERMEDIAIRE













CHAMBRE









ESPACE CUISINE













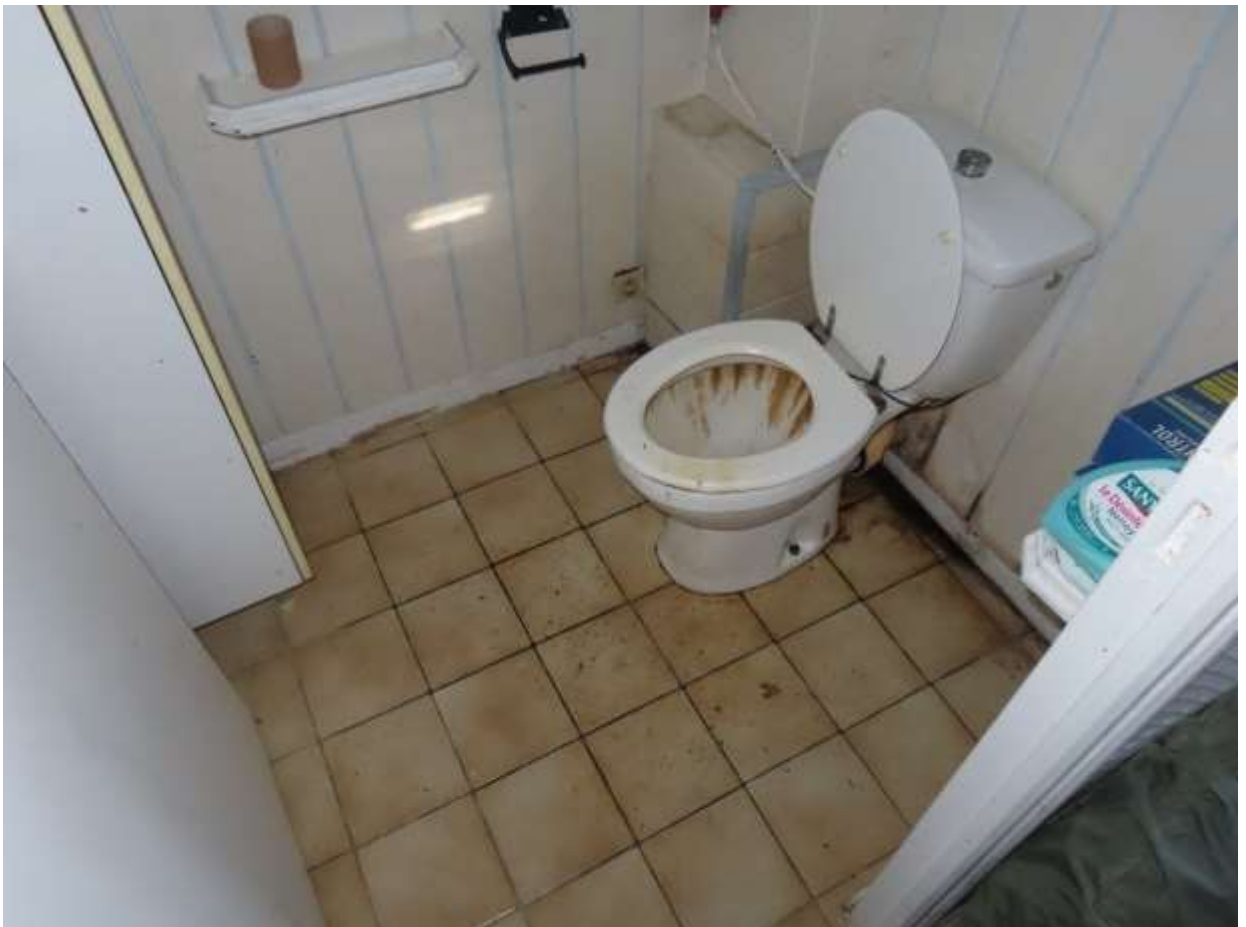


ENTREE



TOILETTES









SALLE D'EAU











PALIER 1^{er} étage





SALLE DE BAIN 1^{er} étage

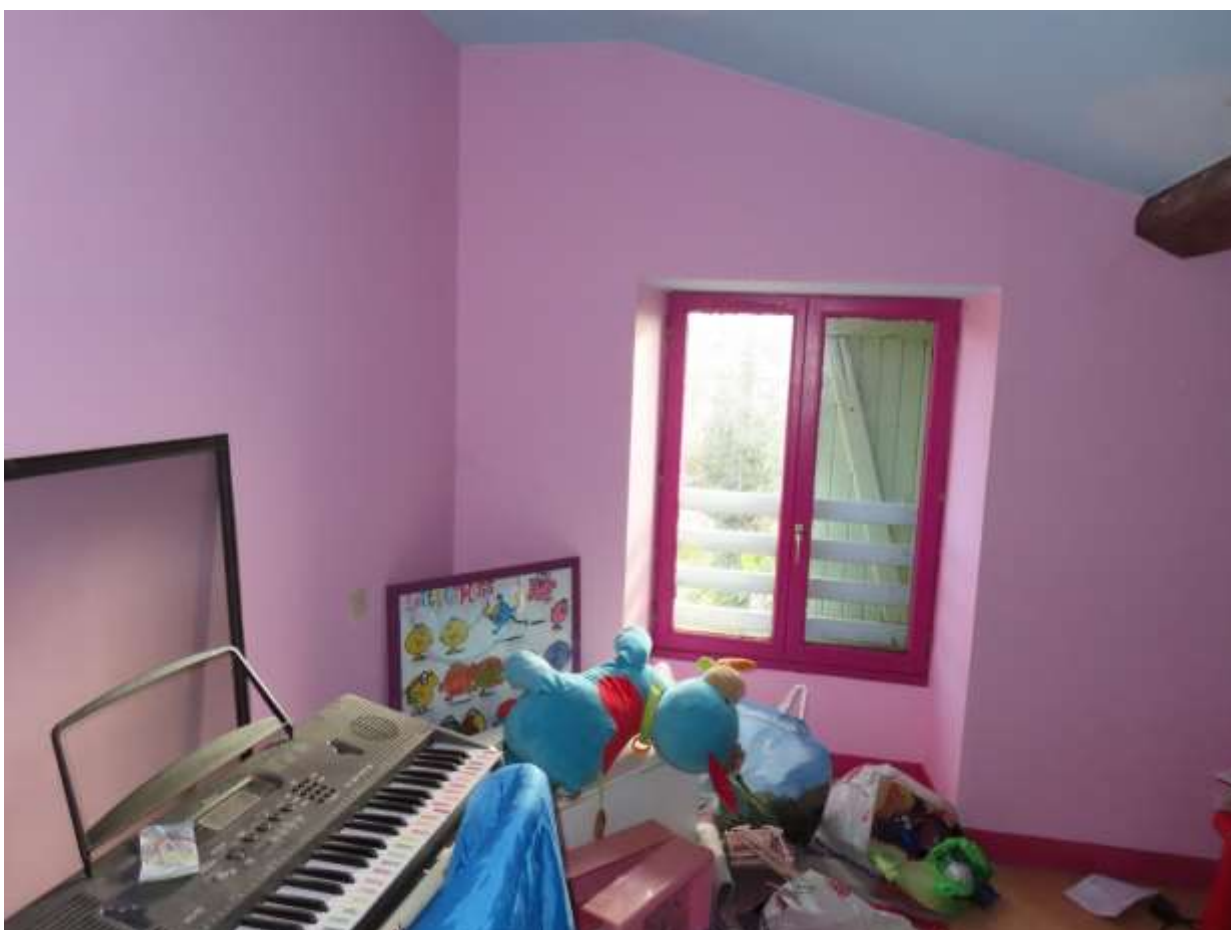






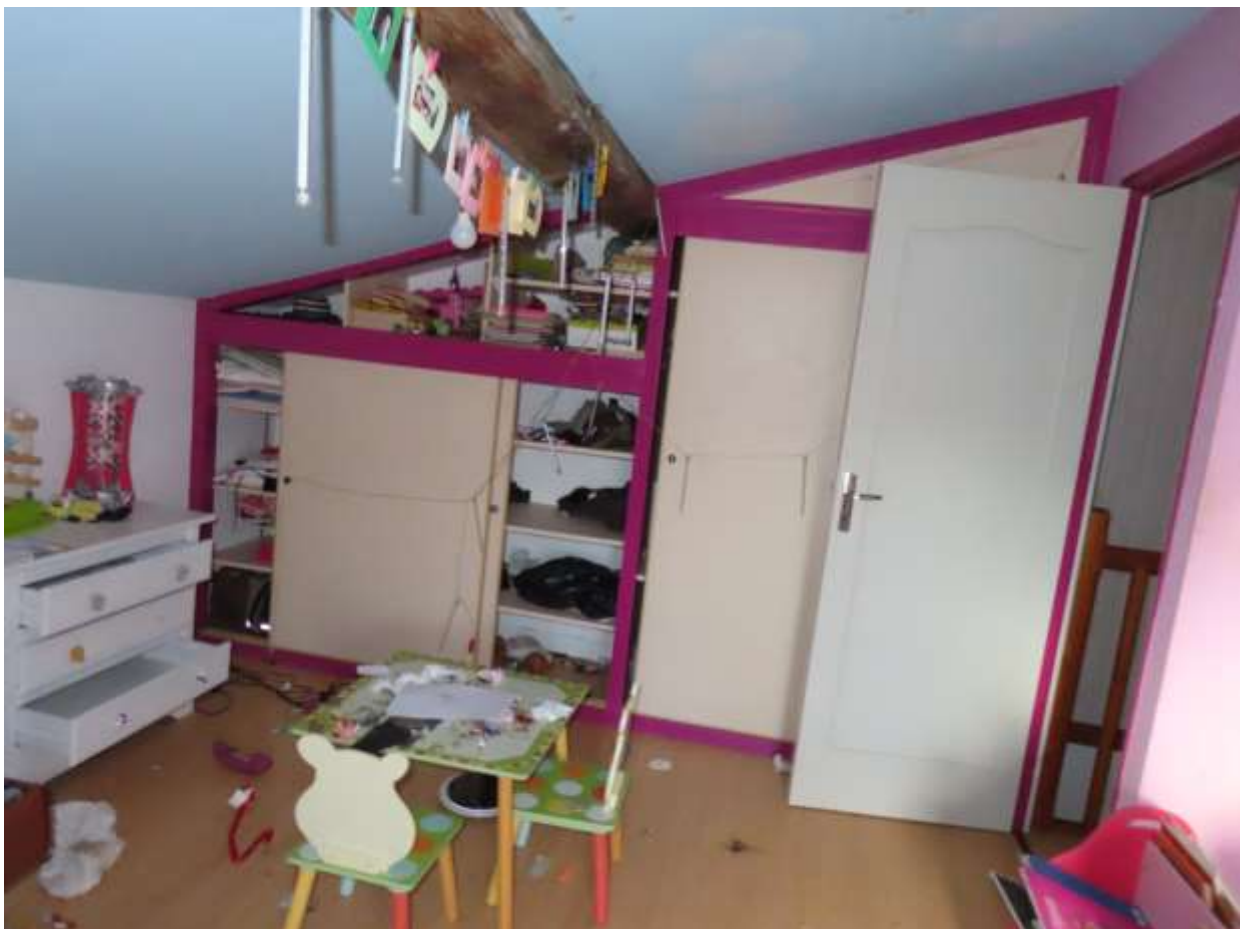


CHAMBRE 1^{er} étage









CAVE (inondée)







