HUIS-ALLIANCE

Benjamin TOURNADE
David OGIER
Jean-Gabriel CANET
Barbara SIGARI
Commissaires de Justice Associés
Nicolas TEXIER
Commissaire de Justice

Office de Niort
88 Avenue du Maréchal
de Lattre de Tassigny – Le Trion
79000 NIORT
☎ : 05.49.24.08.19
✉ : contact@huisalliance.com
Site Web : www.huisalliance.com

IBAN de Niort
FR 67 40031 00001 0000366890T 14
CDCGFRPPXXX

Office de Poitiers
23 Rue de Chaumont
86000 POITIERS
☎ : 05.49.50.02.20
✉ : canet@huissier-poitiers.com
Site internet : www.huissier-poitiers.com

Office de Bordeaux
6 Rue Terrasson
33800 BORDEAUX
☎ : 05.49.50.02.20
✉ : selarlbarbarasigari@huissier-justice.fr

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPEDITION

COUT DE L'ACTE Décret n°2016-230 du 26 février 2016 Arrêté du 28 février 2024 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice	
Emolument (Art R444-3 C. Com)	411,28
Frais de déplacement (Art A444-48)	9,40
Total HT	420,68
TVA (20,00 %)	84,14
Total TTC	504,82
Acte dispensé de la taxe	

Références : V – 50567
GJ - 24/07/2025 - PVSIMDESC
– N°Tour :

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE MERCREDI VINGT TROIS JUILLET

A LA DEMANDE DE :

SA CNP CAUTION, au capital de 258 734 553,36 €, inscrite sous le N° 383024098 au registre du commerce et des sociétés de Paris, dont le siège social est à (75716) PARIS Cedex 15, 4 Place Raoul Dautry, agissant par son président directeur général domicilié en cette qualité audit siège,

Elisant domicile en mon Etude ainsi qu'au Cabinet de la SCP BELOT MARRET CHAUVIN, représentée par Maître Sylvie CHAUVIN, avocat au Barreau de NIORT et y demeurant 09 bis, avenue de la République, avocat constitué,

Et ayant pour avocat plaidant Maître Carolina CUTURI-ORTEGA, avocat au Barreau de Bordeaux, avocat de la SCP JOLY – CUTURI – WOJAS-REYNET, DYNAMIS AVOCATS, y demeurant 27, rue Boudet,

AGISSANT EN VERTU :

- D'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NIORT en date du 29/06/2015, aujourd'hui définitif,

- Et faisant suite à un commandement aux fins de saisie immobilière signifié le 23 juin 2025 à

©AVOVENTES.FR

Je, Benjamin TOURNADE, Commissaire de Justice associé de la S.A.S. HUIS-ALLIANCE titulaire d'un office de Commissaire de Justice à NIORT (79000), 88 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny – Le Trion,

Conformément aux dispositions de l'article L322-2 et des articles R322-1 à R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, certifie m'être transporté ce jour à 9h45 Commune de NUEIL-LES-AUBIERS (79250), 91 avenue Saint-Hubert, propriété de [redacted] afin de procéder à la description exacte et détaillée des biens immobiliers qui y sont situés dont le requérant poursuit la saisie et la vente, savoir :

Une maison d'habitation et ses dépendances, cadastrée section 17 AL 729 et section 17 AL 730,

Là étant, assisté des personnes préalablement requises, notamment en application des articles R.322-3 et L.142.1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, à savoir :

- [redacted] (SARL EXPASS DIAGNOSTICS), afin que soient établis les diagnostics indispensables à la détermination exacte des immeubles, les rapports étant annexés au présent acte, dont superficie conformément aux dispositions de l'article R.322-2 du Code susvisé,
- [redacted], policier municipal de la Commune de NUEIL-LES-AUBIERS,
- [redacted], agent municipal de la Commune de NUEIL-LES-AUBIERS,

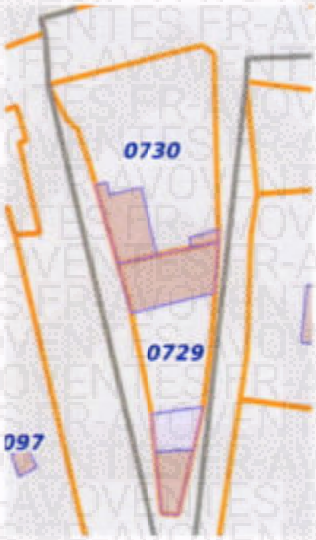
Ainsi déclarés,

ET EN COMPAGNIE DESQUELS J'AI PROCEDE A LA DESCRIPTION DUDIT IMMEUBLE ET DE SES DEPENDANCES, CI-APRES DETAILLEE :

Les accès étant condamnés par des lambourdes vissées dans la maçonnerie, en appui sur les volets fermés, l'agent municipal présent a ouvert les lieux et déclaré se charger de leur fermeture à l'issue des opérations.

AVOVENTES.FR

Je constate que l'immeuble est une maison d'habitation ancienne avec un étage, à laquelle on accède par le rez de chaussée pour la partie habitation, et un accès en rez de jardin pour les dépendances ; j'ai par ailleurs eu confirmation de la Mairie de NUEIL-LES-AUBIERS que les lieux sont raccordés au réseau de collecte des eaux usées.



1. ETAT INTERIEUR

A. PARTIE HABITATION :

La partie habitation est composée :

- D'un rez de chaussée comprenant une entrée, un salon, une cuisine, un WC.
- D'un premier étage comprenant un palier desservant trois chambres, un bureau et une salle de bain.
- Le sous-sol de la partie habitation est accessible par le jardin situé en contrebas, mais également par un escalier côté cour d'accès.

Pénétrant dans les lieux, je constate que :

- L'électricité et l'eau sont coupées.
- Les lieux sont jonchés de détritus, objets et éléments mobiliers cassés, et dans un état repoussant de saleté ; je constate également que les lieux sont vides de tout occupant sans trace d'occupation récente vu l'accumulation importante de poussière et toiles d'araignées dans toutes les pièces.
- L'intérieur est globalement en mauvais état et nettement dégradé.

AVOVENTES.FR

1. ENTREE :

Sol : revêtement carrelage très sale, empêchant une description exhaustive compte tenu de l'accumulation de détritus, état moyen.

Murs : enduit plâtre sur toute la périphérie laissant apparaître de nombreuses saignées, fissures, trous et impacts, aspect très dégradé en périphérie. Une ouverture côté cuisine sommairement rebouchée avec du placoplâtre avec habillage non terminé, doublage non réalisé côté entrée.

Plafond : enduit plâtre également laissant apparaître trous et fissures, aspect dégradé également.

Equipements : une porte d'entrée châssis bois massif hors d'usage avec vitrage et survitrage cassé, aspect très usagé avec une paire de volets accordéon PVC très dégradés avec nombreux impacts ; installation électrique présentant un aspect manifestement ancien avec saignées laissant apparaître plusieurs gaines visibles, la pièce paraît être en travaux ou avoir fait l'objet de travaux qui ne sont pas achevés ; un radiateur en fonte, peinture hors d'usage avec robinet simple ; installation électrique manifestement peu récente, sous toutes réserves quant à son bon fonctionnement.

2. CUISINE :

Sol : ensemble assez disparate avec revêtement linoléum état usagé et carrelage en état moyen côté cuisine, laissant apparaître fissures et en tout état de cause dans un état de saleté absolument repoussant.

AVOVENTES.FR

Murs : enduit plâtre sur murs pleins saturé de moisissures, auréoles de couleur noire et piqûres d'humidité, aspect dégradé à très dégradé.

Plafond : doublage aspect dégradé, constellé d'auréoles et de piqûres de moisissure.

Equipements : trois fenêtres donnent sur l'extérieur pour cette pièce avec côté jardin une fenêtre double vantail en PVC double vitrage avec volet roulant PVC manuel état d'usage apparent ; côté petite impasse attenante, une fenêtre double vantail, châssis bois avec survitrage et volet bois en accordéon, peinture usagée, précision faite que le vitrage et survitrage pour les deux vantaux sont cassés ou fissurés ; une troisième ouverture pourvue des mêmes prestations et dans le même mauvais état pour la fenêtre double vantail châssis bois avec survitrage plus volet bois en accordéon qui donne sur la partie cour intérieure ; une cuisine aménagée façade en bois massif, l'ensemble est manifestement très incomplet et pour les parties encore présentes présente un état dégradé avec façades de tiroir qui tombe, vantaux de porte manquants en plusieurs endroits ; cinq éléments hauts avec façade bois massif ; un évier double bac avec mitigeur d'une saleté repoussante ; une plaque gaz à quatre feux de marque BOSCH très sale ; plan de travail en agglo mélaminé imitation marbre état moyen à usagé ; un radiateur ancien en fonte, peinture hors d'usage avec robinet thermostatique côté jardin et un petit radiateur en fonte avec robinet thermostatique également, peinture totalement hors d'usage côté cour ; l'installation électrique n'a pu être testée compte tenu du fait que le compteur est coupé.

3. WC :

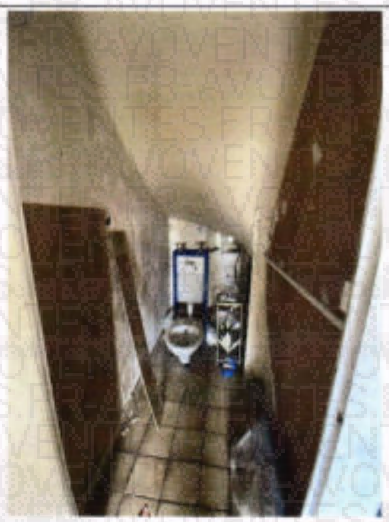
Sol : carrelage en état d'usage.

Murs : aspect dégradé pour partie enduit plâtre, pour partie doublé d'un panneau de bois et début de lambris stratifié ; plinthes carrelage en état d'usage.

Plafond : enduits plâtre en état moyen.

Equipements : une porte intérieure bois avec imposte et verrou en état d'usage ; Une cuvette de toilettes suspendue sur bâti-support non coffré, l'ensemble est en état d'usage apparent sous toutes réserves ;

AVOVENTES.FR



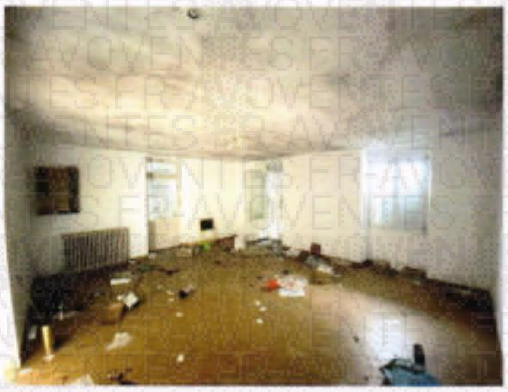
4. SALON / SEJOUR :

Sol : revêtement carrelage état d'usage a priori sous toutes réserves compte tenu du fait que le sol est jonché de détritus n'en permettant pas une description exhaustive.

Murs : doublage avec plinthes carrelage, peinture aspect usagé avec nombreuses salissures, trous de cheville, peinture hors d'usage.

Plafond : doublage saturé de piqûres de moisissure, peinture totalement hors d'usage et sous toutes réserves concernant l'état du doublage du plafond.

Equipements : au titre des ouvertures extérieures une porte châssis bois avec survitrage et volet en accordéon PVC côté cour d'accès, état usagé avec vitrage cassé ; une porte PVC double vitrage cassé avec volet en accordéon en PVC présentant des impacts et en état très moyen ; une troisième ouverture avec une fenêtre PVC double vitrage, double vantail avec volet roulant manuel, précision faite que le volet est désolidarisé du coffre situé au-dessus, a priori hors d'usage ; un radiateur en fonte, peinture hors d'usage, avec robinet simple ; installation électrique en état d'usage très apparent compte tenu que le compteur est coupé.



5. PALIER (PREMIER ETAGE) :

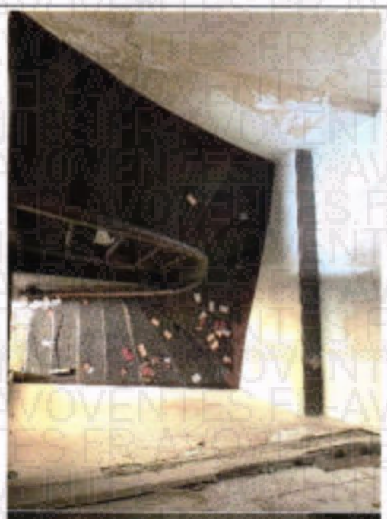
Escalier bois massif, état usagé à très usagé avec une marche affaissée, une autre marche laisse apparaître une fissure conséquente.

Murs : papier peint hors d'âge, décollé par endroits avec briques plâtrières de cloisons apparentes, aspect très dégradé.

Plafond : très nombreuses piqûres de moisissure avec peinture également décollée par plaques entières, aspect dégradé avec trappe d'accès aux combles.

Equipements : un escalier en bois massif précédemment décrit ; garde-corps bois massif état moyen ; installation électrique en état d'usage apparent faute de raccordement au réseau électrique.

AVOVENTES.FR



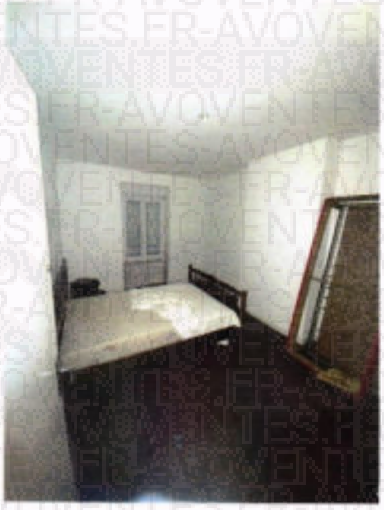
6. CHAMBRE N° 1 (PREMIER ETAGE) :

Sol : revêtement linoléum état moyen.

Murs : enduit plâtre état moyen avec plinthes bois état d'usage, revêtement peinture en mauvais état.

Plafond : enduit plâtre état moyen.

Equipements : une porte ISOPLAN côté palier avec verrou, peinture aspect moyen ; un radiateur en fonte avec robinet simple, peinture usagée avec présence de rouille ; une fenêtre PVC double vitrage, double vantail avec volet roulant manuel en PVC état d'usage ; installation électrique en état d'usage apparent sous toutes réserves.



AVOVENTES.FR

7. CHAMBRE N° 2 (PREMIER ETAGE) :

Sol : revêtement linoléum ancien, état usagé.

Murs : enduit plâtre avec plinthes bois, peinture usagée pour les plinthes, état moyen pour les revêtements muraux avec de nombreux débordements de peinture, non achevée.

Plafond : peinture état moyen à usagé avec présence de plusieurs auréoles.

Equipements : une porte isoplan avec verrou intérieur, peinture usagée ; une fenêtre PVC double vitrage, double vantail avec volet roulant manuel très sale mais l'ensemble est en état d'usage ; un radiateur en fonte, peinture usagée avec robinet simple, état d'usage sous toutes réserves.

8. BUREAU (PREMIER ETAGE) :

Sol : revêtement linoléum présentant un aspect usagé à très usagé, nombreuses taches, griffures...

Murs : peinture en périphérie présentant un aspect récent par endroits mais n'a manifestement pas été achevée avec très nombreux débordements de peinture sur les plinthes, sur le plafond ou sur les murs attenants.

Plafond : globalement état d'usage, peinture usagée avec présence de taches et/ou débordements précédemment évoqués.

Equipements : une porte bois ancienne moulurée avec peinture usagée ; un radiateur en fonte avec robinet simple, peinture usagée également, état d'usage apparent ; une fenêtre PVC double vantail, double vitrage en état d'usage avec volet roulant manuel qui ne fonctionne pas ; installation électrique en état d'usage sous toutes réserves.

AVOVENTES.FR

9. CHAMBRE N° 3 (premier étage) :

Sol : revêtement linoléum hors d'usage.

Murs : enduit et plâtre laissant apparaître fissures, impacts, peinture hors d'usage en tout état de cause ; plinthes bois, peinture hors d'usage.

Plafond : enduit plâtre état moyen.

Equipements : une porte isoplane avec verrou état d'usage avec peinture aspect usagé ; un radiateur en fonte avec robinet simple, peinture usagée vu la présence de rouille ; une fenêtre PVC double vitrage, double vantail, équipée d'un volet roulant avec manivelle qui fonctionne ; installation électrique en état d'usage apparent sous toutes réserves.

10. SALLE DE BAINS (PREMIER ETAGE) :

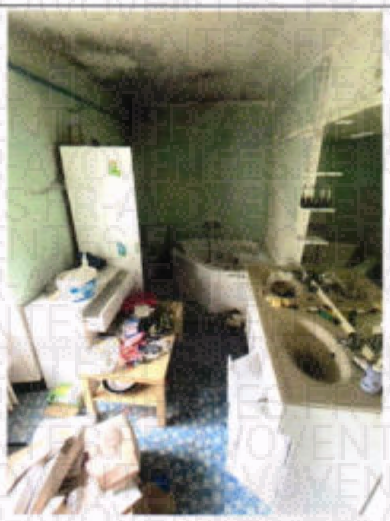
Sol : revêtement PVC état moyen à usagé.

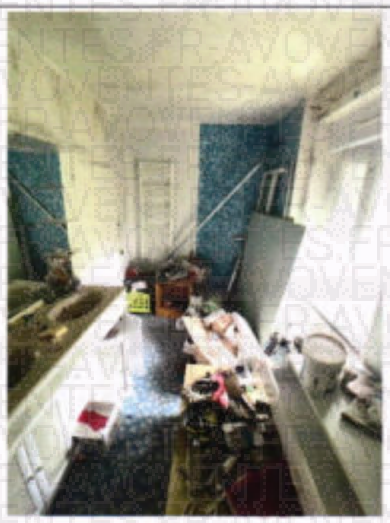
Murs : pour partie enduit et plâtre, pour partie doublage placoplâtre, l'ensemble présente un aspect très partiellement rénové avec présence de mosaïque avec aspect récent au niveau d'un receveur de douche en cours d'installation, non achevé en tout état de cause. Tout le reste des revêtements muraux laisse apparaître un plâtre aspect brut avec multiples impacts et rebouchage, aspect dégradé en tout état de cause. Présence d'un trou d'environ 30 x 30 cm pour installation d'une ventilation, lequel trou n'a pas été rebouché.

Plafond : revêtement plâtre aspect dégradé, constellé de piqûres de moisissure et d'auréoles.

Equipements : une porte intérieure ancienne, châssis bois, peinture passée ; une fenêtre PVC double vitrage, double vantail avec volet roulant manuel, l'ensemble en état d'usage ; un radiateur en fonte, peinture hors d'usage avec robinet thermostatique ; un ensemble double vasque sur petit meuble, le tout étant surmonté d'un miroir avec étagère et éclairage, l'ensemble présente un aspect dégradé à très dégradé, sale, constellé de moisissures et en tout état de cause d'une saleté repoussante ; une baignoire d'angle avec système balnéo, l'ensemble est très sale et laisse apparaître un tablier d'habillage en partie basse qui est en partie désolidarisé, sous toutes réserves quant à son bon fonctionnement et son état réel ; installation électrique en état d'usage très apparent et sous toutes réserves, comprenant notamment un radiateur sèche-serviettes électrique de marque indéterminée.

AVOVENTES.FR





11. COMBLES :

Ne pouvant y accéder, j'ai pu photographier l'intérieur en glissant l'appareil à bout de bras par la trappe d'accès.

B. **DEPENDANCES :**

CAVE / GARAGE / CHAUFFERIE (sous-sol habitation) :

Accessibles par l'extérieur depuis le jardin, une porte coulissante métallique en mauvais état permet d'y accéder.

La cave et le garage sont deux pièces attenantes qui communiquent par un escalier maçonné de quelques marches, précision faite que la cave dispose d'un accès qui n'a pu être ouvert (côté cour située sur la gauche de la porte d'entrée de la partie habitation).

L'ensemble est en mauvais état et laisse apparaître au sol un revêtement béton aspect irrégulier, nombreuses fissures, jonché de détritus, de matériaux, d'objets cassés...

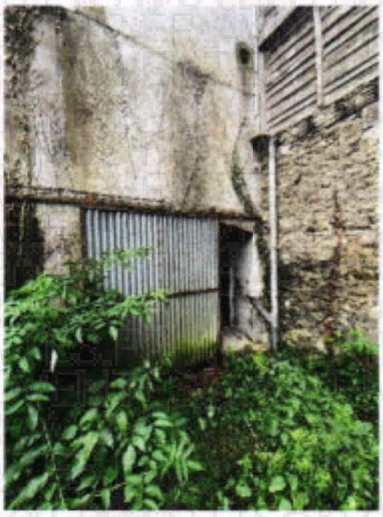
En périphérie, enduit ancien sur murs pleins avec nombreuses traces de salpêtre.

Plafond : poutres bois anciennes doublées d'un isolant, précision faite que la poutre principale soutenant toutes les poutres est étayée par trois piliers en bois. Une partie du plafond est doublée d'un briquetage apparent, le tout étant soutenu par une ossature bois massif.

Une petite pièce cloisonnée en brique et recouverte de tôles d'Everite accueille une chaufferie, l'ensemble des revêtements sol, murs et plafond étant dans le même état que le reste de la pièce. L'intérieur laisse apparaître une chaudière gaz d'aspect récent avec un ballon d'eau chaude sanitaire thermodynamique d'aspect relativement récent également, sous toutes réserves quant à son bon fonctionnement ; une porte vitrée bois très ancienne, aspect très usagé pour la partie peinture.

AVOVENTES.FR

La partie cave attenante laisse apparaître un sol béton ; murs enduits ciment en périphérie état d'usage ;
Au plafond briquetage de briques plâtrières en appui sur poutres bois.



GRANGE (rez de jardin + rdc) :

D'un aspect ancien et usagé, on accède au rez-de-jardin de cette grange par l'ouverture d'une grande porte coulissante en bois qui est en très mauvais état et ne coulisse presque plus.

A l'intérieur terre battue jonchée de détritus.

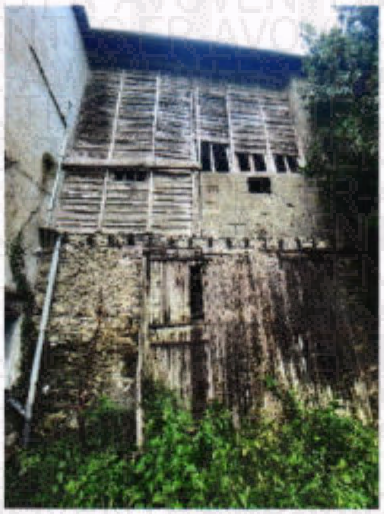
AVOVENTES.FR

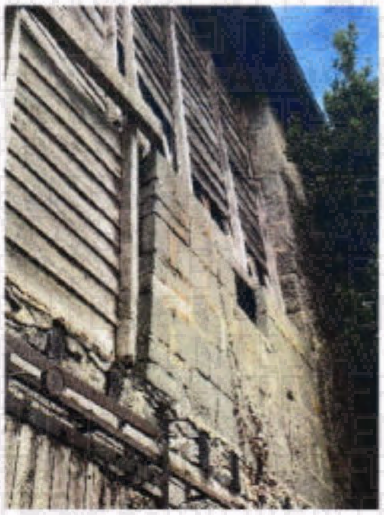
AVOVENTES.FR

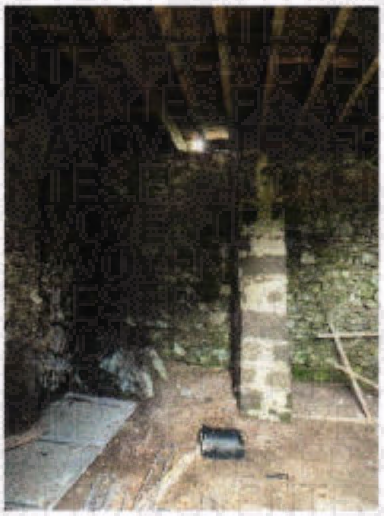
Murs en pierre anciens en périphérie.

Plancher bois au plafond sur poutres, aspect état moyen, celui-ci ne paraissant pas praticable.

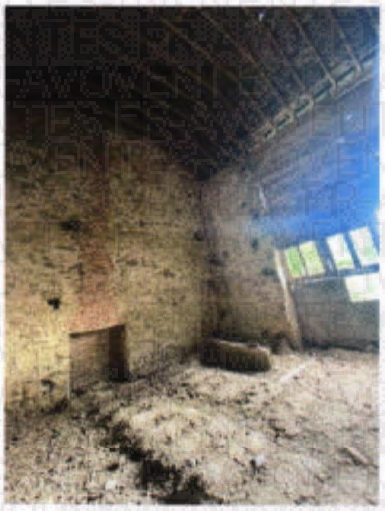
Au niveau de l'aspect extérieur de la façade de la grange attenante à la partie habitation, une partie du mur extérieur réalisé en parpaings parait prêt à s'effondrer côté jardin.







Accès au rez de chaussée de la grange côté avenue saint hubert par une porte ancienne en bois : Je constate que l'ensemble est à l'état brut et est manifestement très ancien avec une couverture ardoise d'aspect relativement récent, qui paraît être en état d'usage ; Murs anciens en pierre avec présence d'un tirant métallique côté rue, dépourvus d'enduit, l'ensemble est très ancien et dépourvu de tout équipement ; Au sol depuis la porte palière côté rue j'ai pu constater que le plancher bois était très usagé et non praticable.



AVOVENTES.FR

2. ETAT EXTERIEUR

A. COUR AVEC GARAGE :

La cour est envahie par les ronces et jonchée de matériaux et débris divers ; je constate la présence par endroit de revêtement bitumineux en état très dégradé. ; une terrasse béton est par ailleurs visible par endroit en pied de façade de la partie habitation.

Mur de clôture en périphérie, enduit très sale et manifestement ancien.

Portail totalement hors d'usage avec un vantail au sol et un vantail encore en place est en très mauvais état.

La façade de la partie habitation est non entretenue avec présence de lierre qui commence à courir sur la façade, et a envahi le petit escalier d'accès à la porte de la cave, quasi totalement envahi par les ronces ;

Petit garage face à la partie habitation : l'ensemble est bricolé, constitué d'éléments de construction récupérés et disparates, envahi par des matériaux et détritus sans aucune valeur ; au sol, pour partie parquet bois très ancien, hors d'usage, prolongé par une partie bétonnée présentant un aspect très usagé.

En périphérie enduit sur murs anciens, prolongé par murs en parpaing globalement en état d'usage.

La couverture de tout l'ensemble est constituée de tôles d'Everit sur poutres en bois, l'ensemble paraissant en état d'usage.

Présence d'une fenêtre PVC double vantail, double vitrage avec grille de défense en état d'usage.

B. JARDIN :

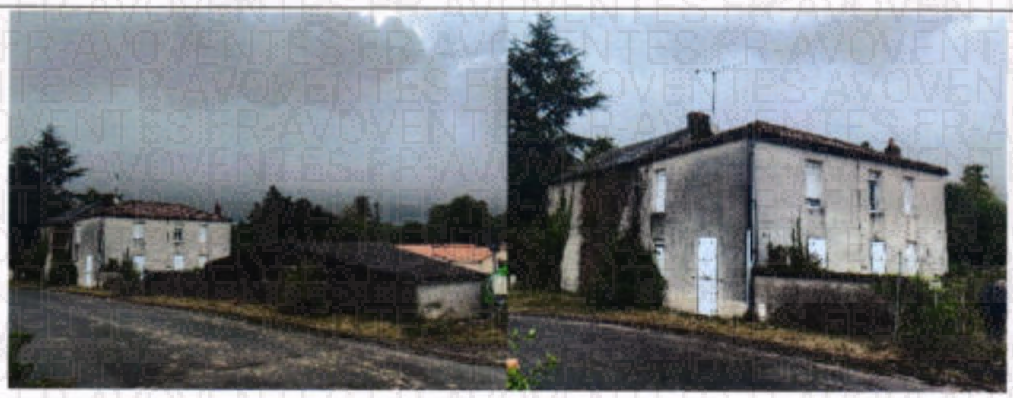
Y accédant par l'impasse du pont de la scie, attenante à la maison, je constate que le jardin est totalement envahi par les ronces et n'ai pu accéder qu'à la partie rez-de-jardin grange, cave et garage.

Les façades de la partie grange pour partie constituée de bois ou en pierres anciennes sont envahies et totalement dissimulées par la végétation, sauf au niveau de l'accès en rez-de-jardin.

C. FACADES / COUVERTURES :

Les couvertures (ardoise pour la grange / tuiles pour l'habitation) n'ont pu être précisément décrites vu la hauteur mais paraissent en état, sous toutes réserves.

Enduits des façades et murs de clôtures en état moyen à usagé.



_____ooo_____

Les photographies des lieux et le dossier de diagnostic technique sont annexés au présent procès-verbal sur une clé USB.

Et de ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

En vertu des dispositions de l'article A444-18 de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice, il est indiqué que la prestation objet du présent acte a débuté le 23/07/2025 à 09h45, pour se terminer le même jour à 12h20, pour une durée de 02h35.

Benjamin TOURNADE

SAS HUIS-ALLIANCE
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS
11 Bis 88 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny 79000

Références : V – 50567
PL- 24/07/2025 - PVSIMDESC