

EXPEDITION

PROCÈS-VERBAL



ACTEHUIS

Commissaires de Justice associés

49 - 51 Avenue Salvador Allende - BP 113 - 77100 Meaux
01 64 34 00 79 - etude@actehuis.com - www.actehuis.com

www.constat-77.com

Bureau Coulommiers : 17 rue Ernest Dessaint - 77120 Coulommiers
Bureau La Ferté-sous-Jouarre : 1 avenue de Montmirail - 77260 La Ferté-sous-Jouarre

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**LUNDI VINGT SIX JANVIER
DEUX MILLE VINGT SIX
à 09 heures 00**

A LA REQUETE DE :

La Comptable Publique responsable du Pôle de Recouvrement Spécialisé de Seine et Marne agissant pour le compte de l'Etat, 20 Quai Hippolyte Rossignol à MELUN

Faisant élection de domicile et constitution d'avocat au :

Cabinet de Maître Fabrice NORET, Avocat au Barreau de MEAUX, demeurant 15 Cours Raoult 77 100 MEAUX.

Laquelle m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :

AVOVENTES

Agissant en vertu :

-de rôles d'impositions exécutoires par arrêtés de **AVOVENTES** Administratrice des Finances Publiques, le 3 août 2016, le 2 septembre 2016, le 1^{er} septembre 2017, le 2 août 2018, le 3 septembre 2018, le 12 octobre 2018, le 2 septembre 2019, le 18 août 2020, le 1^{er} septembre 2020, par délégation du Préfet de Seine et Marne.

-de rôles d'impositions exécutoires par arrêtés de **AVOVENTES** Administratrice des Finances Publiques, le 3 août 2017, le 1^{er} août 2019, le 2 août 2021, le 1^{er} septembre 2021 et le 1^{er} août 2024 par délégation du Préfet de Seine et Marne.

-de rôles d'impositions exécutoires par arrêtés de **AVOVENTES** Administratrice des Finances Publiques adjointe, le 1^{er} août 2022, le 1^{er} septembre 2022, le 1^{er} août 2023, le 12 octobre 2023 et le 1^{er} août 2024, par délégation du Préfet de Seine et Marne.

-de rôles d'impositions exécutoires par arrêtés du Directeur Général des Finances Publiques adjoint, le 8 septembre 2017, le 7 septembre 2018, le 1^{er} juillet 2020, le 1^{er} juillet 2021, le 1^{er} juillet 2022, le 3 juillet 2023 et le 1^{er} juillet 2024.

D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 3 Décembre 2025.

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'Exécution,

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti à compter du commandement de payer.

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier ci-après désigné :

A COCHEREL (Seine et Marne)

Une maison avec terrain sise à COCHEREL (77), 13 Rue du Gué Mathieu, le tout cadastré section A n° 872 pour 4a et 72 ca.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, soussigné, Maître Nicolas CHAUDÉ, Commissaire de Justice salarié, au sein de la SELARL ACTEHUIS, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice, ayant son siège social 49/51 Avenue Salvador Allende à MEAUX (77100).

JE ME SUIS RENDU CE JOUR

13, Rue du Gué Mathieu
77 440 COCHEREL

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Je me suis déplacé accompagné du Cabinet EURODIEX (diagnostiqueur immobilier), de la société SNAVEB (diagnostiqueur assainissement), des forces de l'ordre dont le concours m'a été octroyé et d'un serrurier probablement utile.

Arrivé sur place, je rencontre, AVOVENTES locataires du bien ainsi déclarés, à qui je décline, mes nom, prénom et qualité et objet de mes opérations. Ils m'invitent à rentrer dans la maison afin d'effectuer toutes constatations, descriptions et photographies nécessaires.

Ces derniers m'indiquent être locataires en titre et avoir signé un bail de location nu avec la propriétaire. Ils me déclarent payer un loyer d'environ 850 euros/mois.

DESCRIPTION COCHEREL

COCHEREL est une commune localisée au nord du département de la Seine et Marne, en région Ile de France.

Elle est située à 5 kilomètres de LIZY SUR OURCQ.

Elle s'étend sur 827 hectares.

Sa population est de 618 habitants en 2023, avec une densité de 75 habitants au km². Il s'agit d'une commune rurale.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

Les locataires me déclarent que la maison est occupée à titre de logement principal. Ils y vivent en couple et sans enfant. Ils me déclarent payer un loyer de 850 euros/mois et être titulaires d'un bail sous seing privé signé avec la propriétaire, sans pouvoir me fournir ce bail lors de mes opérations de description.

La maison est localisée dans l'artère principale du village. Elle est située au 13 Rue du Gué Mathieu à COCHEREL.

La maison est une maison édifiée en R+1. Elle est construite en retrait de la rue et dispose d'un terrain à l'avant qui se prolonge sur le côté gauche et en fond de parcelle. Le terrain est totalement clos.

La maison est distribuée de la manière suivante :

Rez-de-Chaussée : un séjour avec coin cuisine donne accès à une salle de bain, une remise et un escalier.

L'étage est réparti de la manière suivante : un palier donne accès à deux chambres. Une des chambres donne accès une autre chambre. Depuis la première chambre, un grenier est accessible par une trappe et une échelle.

La production d'eau chaude sanitaire et de chauffage est électrique et individuelle. La plupart des équipements sont hors d'usage. Un poêle à pétrole a été positionné dans le séjour.

La maison est de manière générale en mauvais état.

Il résulte du métrage des surfaces que la surface habitable de la maison est de 76,04 m².

EXTERIEUR

Le terrain est clos :

Sur la partie gauche par un mur en béton préfabriqué.

Sur la partie droite, par un mur en pierre.

En fond de parcelle par un grillage souple.

La clôture séparative avec la rue est constituée d'un muret maçonné, au centre, un portail entre piliers permet l'accès vers la propriété. Ce portail est barreaudé très ancien et en mauvais état. Son système de fermeture est hors d'usage.

La maison est de construction assez ancienne.

Elle est élevée en R+1 et est édifiée en retrait de la rue et en limite de propriété côté droit. Sur l'arrière, une remise est édifiée. Elle est adossée à la maison. Sa construction est de facture plus récente (mur en parpaings et toit en tôle d'acier). Les parpaings sont bruts. Je note la présence de fissures structurelles.

A l'avant de la maison, une véranda sommaire de dimension modeste a été aménagée.

Les ravalements sont assez dégradés dans leur ensemble. Je relève des façades extérieures présentant des variations de teinte avec des raccords localisés certains pans sont très fissurés.

La couverture est en tuile. Elle présente un aspect vétuste et des dégradations importantes notamment au niveau du faitage. Les gouttières sont en zinc à l'avant et en PVC à l'arrière de la maison.















VERANDA

A l'avant de la porte d'entrée a été aménagée une véranda. Elle est de dimensions modestes et de construction sommaire.

La structure est en bois.

Le vitrage de récupération.

Le toit est en tuile.

Le sol en béton brut.







SALON RDC

Cette pièce est située au rez-de-chaussée.

Elle directement accessible depuis la porte d'entrée et donne accès à un escalier menant vers l'étage, à une salle de bain, à un coin cuisine et à une remise.

L'accès se fait depuis la véranda par une porte vitrée battante mono vantail. Elle est ancienne. Ses revêtements sont fortement écaillés et décrépis.

Le sol est carrelé. Il est en mauvais état général.

Les murs sont peints. Les revêtements présentent de fortes altérations.

Le plafond est peint avec de fortes décolorations. Des éléments d'éclairage au plafond, dont des spots encastrés, sont visibles.

Les fenêtres et portes fenêtres sont en bois et en simple vitrage. Elles sont assez vétustes.

Je constate un ensemble d'appareillages modulaires sur platine, avec câblage regroupé en gaines. La surface visible des appareillages muraux présente un aspect dégradé. La distribution électrique et les équipements sont anciens.

Les convecteurs électriques sont hors d'usage.

Le tableau électrique est ouvert, avec conducteurs apparents et modules accessibles.









CUISINE

Cet espace est directement accessible depuis le séjour. Il est ouvert.

Le sol est carrelé et vétuste.

Les murs sont peints et présentent des dégradations et traces visibles. Des taches diffuses sont présentes en partie haute, notamment au droit de certaines jonctions. De nombreuses traces de salissures sont localisées au contact du plan de travail. Des zones de revêtement non fini, avec manques localisés, apparaissent autour d'encadrements.

Le plafond est peint. Le revêtement est vétuste. Je remarque des taches diffuses visibles sur le plafond. Je relève des marques de même nature en plusieurs points dispersés.

La fenêtre présente des cadres visiblement rectilignes. Elle donne vers l'entrée.

La distribution et l'appareillage mural apparaissent vétustes.

Un plan de travail est présent. L'équipement est sommaire et ancien. Il est en mauvais état général comme l'ensemble des équipements : évier, robinetterie et plaques de cuisson.

La pièce abrite le chauffe-eau électrique.







REMISE

La remise est adossée au bâtiment principal.

Elle est directement accessible depuis le séjour et depuis l'extérieur.

Elle est d'une surface assez importante.

Le sol, murs et plafond sont bruts.

Le sol est une chape de béton brut.

Les murs sont en parpaings.

La charpente en bois et toit en tôles sont visibles.

Une alimentation souple en eau traverse la pièce.

La pièce dispose de fenêtres et d'une porte fenêtre. Elles sont dépareillées.

L'appareillage électrique est visible, avec distribution et boîtiers apparents. Des luminaires suspendus et des câbles apparents sont également présents.

La pièce ne dispose pas d'équipement de chauffage.









SALLE D'EAU

La pièce est accessible depuis le salon par une porte battante.

La pièce est en mauvais état général.

Le sol est carrelé.

Les parements muraux en faïence présentent un alignement régulier.

Le plafond présente une surface continue. La teinte apparaît non uniforme. Des taches diffuses et nombreuses moisissures sont présentes, plus marquées sous le rampant. Un support d'ampoule est apparent en plafond.

Une fenêtre en PVC un battant assure l'éclairage naturel de la pièce. Elle n'est pas dimensionnée à l'ouverture.

Je constate la présence d'un sèche-serviettes mural composé de tubes verticaux.

Les appareils sanitaires comprennent une cabine de douche, une baignoire, un lavabo et un WC, avec robinetterie apparente. L'ensemble est vétuste et présente des dysfonctionnements manifestes.







ESCALIER

L'accès vers l'escalier se fait depuis le salon.

Arrivé à l'étage, une porte intérieure avec vantail peint et encadrement apparent. La surface de la porte présente des rayures et éraflures diffuses.

L'escalier est en bois.

L'état très dégradé du sol est caractérisé par des décollements visibles du revêtement au droit des marches et des contremarches. Je relève des zones où le revêtement est partiellement détaché avec bords irréguliers, ainsi que des manques localisés.

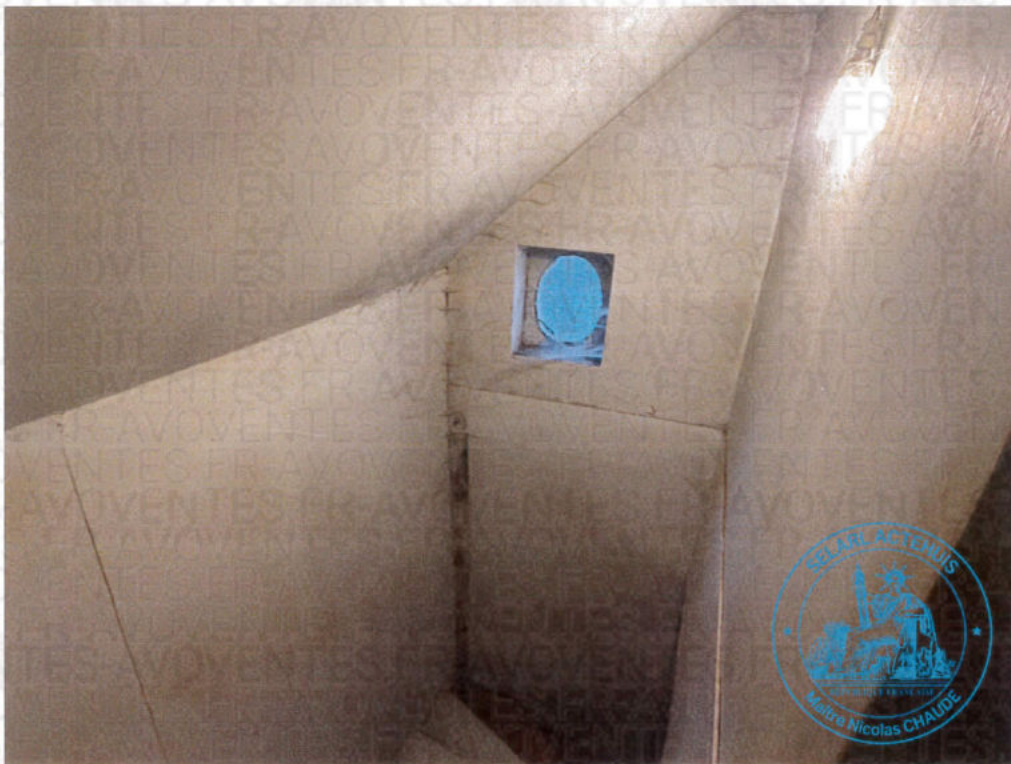
Les surfaces murales présentent de nombreuses dégradations et taches, avec fissures visibles au droit des joints. Des fissures verticales et horizontales en jonction sont lisibles, ainsi qu'une fissure marquée le long d'un angle. Des arrachements du revêtement mural sont présents.

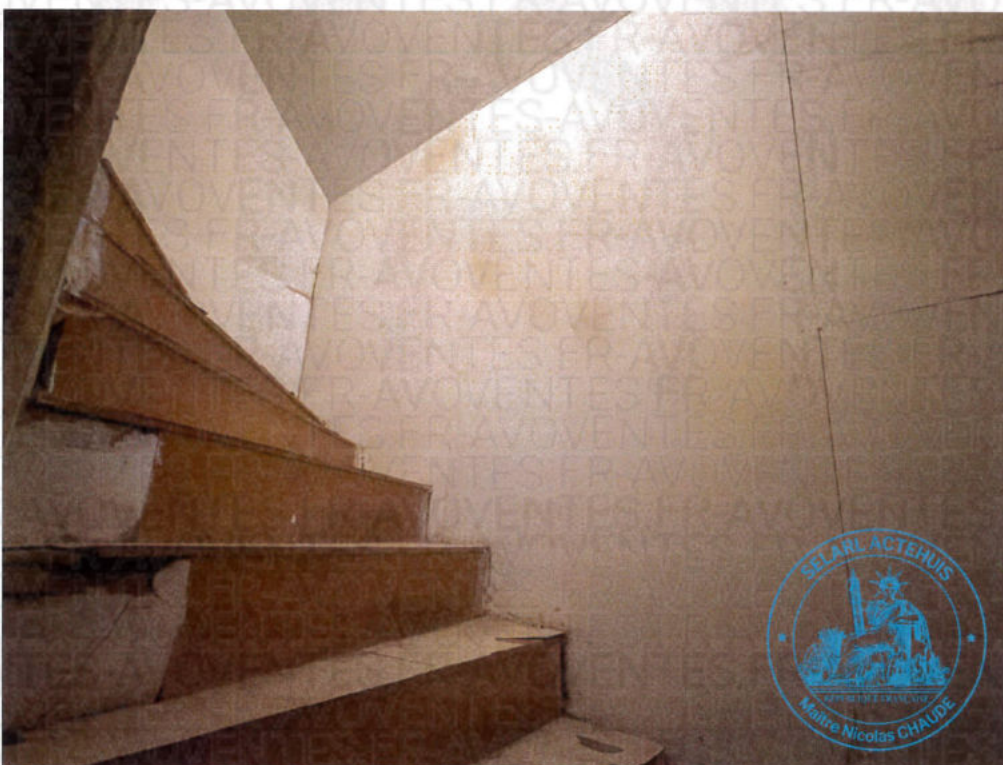
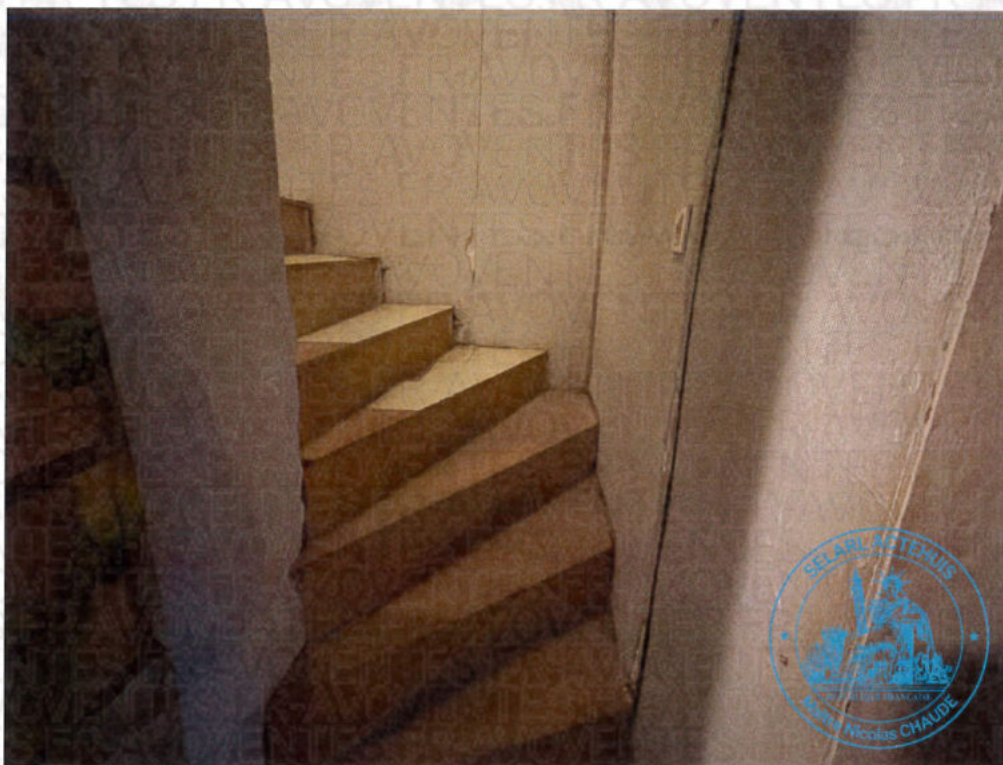
La sous-pente peinte apparaît d'aspect vétuste avec altérations et fissures.

Un oculus vitré assure l'éclairage naturel de la pièce. Châssis bois. Il est vétuste.

L'appareillage électrique est vétuste et avec traces d'usure marquées.







PALIER R+1

Depuis l'escalier, on accède à un palier. Il dessert deux chambres.

Les huisseries sont vétustes. Les bâtis sont sans finition. L'encadrement de porte est en place et visuellement altéré.

Le sol est en carrelage constitué de dalles rectangulaires. Il est vétuste d'aspect plan mais avec de nombreuses traces de dégradations : chocs, éclats.

Les murs présentent des surfaces hétérogènes avec variations de teinte et traces diffuses sur toute leur surface. Les liaisons au droit des encadrements sont marquées, avec des reprises localisées autour des ouvertures.

Le plafond à poutres apparentes, avec des zones entre poutres d'aspect irrégulier est d'aspect très vétuste. Des taches sombres localisées sont visibles. La zone assombrie présente des contours irréguliers.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre à châssis rectangulaire, en bois, simple battant et en simple vitrage.

La pièce est équipée électriquement. L'appareillage est vétuste et la distribution électrique apparente.

Je ne note pas d'équipement de chauffage visible.





CHAMBRE 1 R+1

Elle est accessible depuis le palier porte de face.

Les huisseries sont vétustes et en mauvais état général.

Le sol est carrelé. Les surfaces sont sombres par endroits. Sur les zones visibles, j'observe des altérations : chocs, rayures et éclats.

Les murs présentent un aspect visuellement homogène. Les revêtements peints sont en état d'usage avec quelques fissures et des traces de salissure réparties sur toute leur surface.

Le plafond est brut et d'aspect hétérogène avec reprises visibles. Je note la présence d'un point lumineux apparent. Une trappe d'accès vers le grenier est présente.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre châssis bois simple vitrage, double battant. Elle est assez vétuste mais en état fonctionnel.

La pièce est équipée électriquement, mais l'appareillage n'est pas visible.

Aucun équipement de chauffage n'est visible.





CHAMBRE 2 R+1

Elle est accessible depuis la chambre 1.

Le sol est carrelé. Sur les zones visibles, j'observe des altérations : chocs, rayures et éclats.

Les murs présentent un aspect visuellement homogène. Les revêtements peints sont en état d'usage avec quelques fissures et des traces de salissure réparties sur toute leur surface.

Le plafond est peint. Les revêtements peints sont en état d'usage avec quelques fissures et de nombreuses traces de salissure, notamment en périphérie.

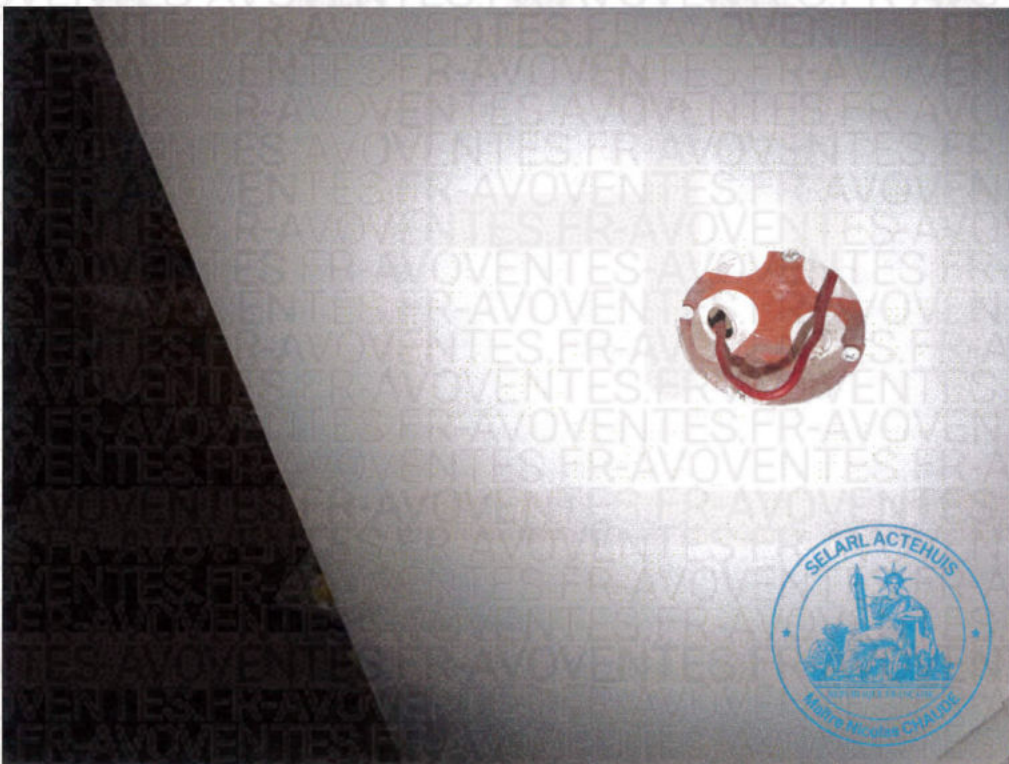
L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre châssis bois simple vitrage, double battant. Elle est assez vétuste mais en état fonctionnel.

La pièce est équipée électriquement, mais l'appareillage n'est pas visible. Les parties visibles laissent apparaître des câbles et des éléments arrachés.

Aucun équipement de chauffage n'est visible.







CHAMBRE 3 R+1

L'accès à cette pièce se fait par le palier par une porte en bois. Les huisseries sont vétustes avec des défauts de finition apparent.

Le sol est carrelé. Sur les zones visibles, j'observe des altérations : chocs, rayures et éclats.

Les murs présentent un aspect visuellement homogène. Les revêtements peints sont en état d'usage avec quelques fissures et des traces de salissure réparties sur toute leur surface.

Le plafond est recouvert de dalles collées. Le revêtement est ancien. Certaines dalles se décollent légèrement. Un point lumineux y est inséré en son centre.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre châssis bois simple vitrage, double vantail. La fenêtre est assez vétuste mais en état fonctionnel.

La pièce est équipée électriquement, mais l'appareillage n'est pas visible. Les parties visibles laissent des défauts.

Pour le chauffage, la pièce est équipée d'un convecteur électrique.





GRENIER

On accède au grenier depuis la chambre 1 par une trappe et au moyen d'une échelle.

Le grenier s'étend sur toute la surface de la maison.

Le sol est recouvert de matériaux d'isolation déroulés.

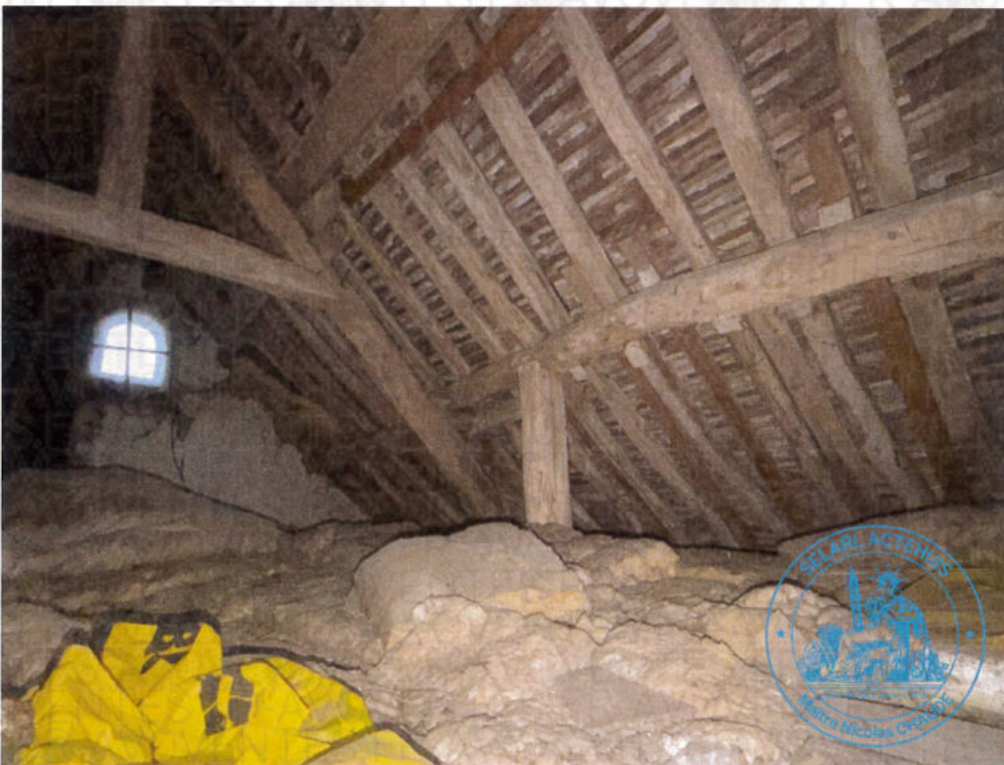
Les surfaces murales en pignon sont brutes et présentent un aspect hétérogène. La surface apparaît localement irrégulière. Des fissurations sont visibles.

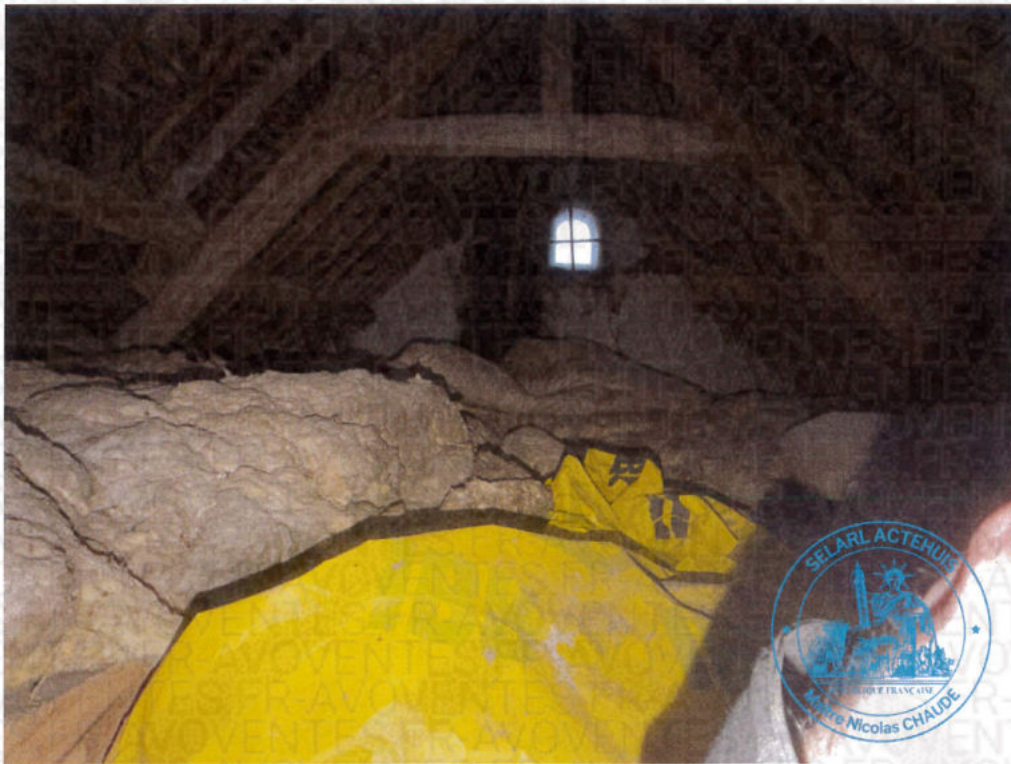
Au plafond, la charpente en bois est apparente. Les liteaux et chevrons visibles présentent des alignements assez réguliers, bien qu'ils semblent assez vétustes. Au niveau du faitage de la couverture des jours sont notables.

Une fenêtre à ouverture cintrée, avec cadre de fenêtre et vitrage visibles.









De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description sur 53 pages.

Pour une meilleure compréhension, j'ai intégré des clichés photographiques réalisés par mes soins sur les lieux.

Telles sont mes constatations.

Mes opérations terminées, je me suis retiré des lieux afin de dresser le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Nicolas CHAUDÉ



