



SELARL

OLLAGNON - MARA - COULON - SOUYAH-MEDEUF

Commissaires de Justice associés

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

PREMIERE EXPEDITION

1 Ter, rue de la Résistance – BP 377
60312 CREIL Cedex

contact@huissiers-creil.fr

-

www.huissiers-creil.fr

SELARL
OLLAGNON - MARA
COULON - SOUYAH-MEDEUF
Commissaires de Justice Associés
Administrateur d'Immeubles
Médiateur

Office de CREIL
2 Allée de la forêt d'Halatte
Bâtiment Alatum 1 – BP 377
60312 CREIL Cedex
☎ 03.44.65.60.40

Bureau annexe de
CREPY-EN-VALOIS
16 Rue Jeanne d'Arc
60800 CREPY EN VALOIS
contact@commissaires-justice-creil.fr
www.commissaires-justice-creil.fr

Paielement sécurisé
par carte bancaire



PROCES VERBAL D'HUISSIER DE JUSTICE

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

LE VENDREDI DIX NEUF DÉCEMBRE
DEUX MILLE VINGT-CINQ

De 15 Heures 30 à 18 Heures 15

A la requête de :

SA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, inscrit(e) au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro RCS 382 506 079, dont le siège social est 59 Avenue Mendes France à PARIS-13E (75013), agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice

Ayant pour Avocat constitué Maître Noémie FOUQUE de la SELARL DEJANS, Avocats associés au Barreau de SENLIS, dont le siège social est 17 Avenue Foch - 60302 SENLIS Cédex

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

AVOVENTES

Agissant en vertu :

De la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal de Grande Instance de SENLIS en date du 02/11/2016,

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date des 12/11/2025 et 25/11/2025,

Et de l'article R322-1 à R322-3 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

AVOVENTES

il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :

59 Rue de Fulaines
60890 MAREUIL SUR OURCQ

Déférant à cette réquisition :

Je, **Maître Jean-Baptiste COULON**, membre de la SELARL OLLAGNON MARA COULON SOUYAH-MEDEUF, Huissiers de Justice Associés à la résidence de CREIL (Oise) y demeurant 1 Ter, rue de la Résistance, soussigné,

Me suis rendu ce jour à l'adresse du bien saisi et là étant, j'ai procédé aux descriptions suivantes :

En présence de AVOVENTES qui a expressément accepté de me

laisser instrumenter et que je fasse procéder aux diagnostics immobiliers.

Conformément aux articles L142-1, L322-2 et R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution j'étais accompagné d'un diagnostiqueur immobilier dont les nom, prénom et signature figurent en fin d'acte.

DESCRIPTIONS

Description extérieure

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°1 A 4

Il s'agit d'une maison de village, mitoyenne sur un côté dont la façade arrière et le pignon visibles sont couverts d'un crépi béton, partiellement repeint, vétuste et légèrement délité. A l'avant, la façade en pierre de taille est ancienne et présente quelques dégradations et reprises nettement visibles

La maison est couverte de deux toitures en tuiles mécaniques et tuiles plates. L'ensemble ancien, en état d'usage. À noter néanmoins l'affaissement du faîtage en partie centrale, ainsi qu'une accumulation de mousse sur le pan de toiture avant. Les gouttières et descentes d'eau sont anciennes, déformées, présentant quelques dégradations.

Les huisseries extérieures de la maison, ainsi que les volets, anciens, sont en état d'usage, quelque peu vétustes.

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°5 ET 6

La propriété est accessible par un chemin débouchant sur une cour commune enherbée. L'ensemble en état d'usage.

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°7 ET 8

Cette cour permet d'accéder directement à un petit jardin déporté (parcelle indépendante cadastrée section B numéro 802), lequel est séparé des propriétés voisines par un grillage et un mur en moellons de pierre anciens, l'ensemble déformé, envahi de végétation et en mauvais état. Cette surface, non entretenue depuis de nombreuses années, est à l'état de savat.

Ce jardin est accessible de la cour commune par une ancienne porte en bois entièrement démontée et dont le cadre est verrouillé.

L'accès à la partie habitation est assuré de l'arrière par une porte en bois ancienne, quelque peu vétuste. Celle-ci est protégée de l'extérieur par un volet roulant manuel, ancien et vétuste.

À l'avant de cet accès, je constate que le terrain est encombré de quelques débris mélangés à des mauvaises herbes.

Cet espace permet d'accéder directement à un garage, occupant le rez-de-chaussée de l'aile arrière. Ce garage est accessible par une large porte à deux vantaux en planches de bois, surmontée de surfaces vitrées, l'ensemble ancien et vétuste. Dispositif de fermeture et poignées en bon état.

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°9 A 12

Garage :

À l'intérieur du garage, le sol est couvert d'une dalle béton à l'état brut.

Murs et plafond constitués d'une structure en plâtre, béton et doublage de Placoplatre, à l'état brut.

Les équipements électriques situés dans cet espace sont manifestement rafistolés. Ils sont néanmoins en état d'usage apparent. À noter la présence d'un chauffe-eau électrique ancien, en état d'usage apparent. À proximité de cet équipement, je relève la présence d'une arrivée d'eau et d'une évacuation d'eaux usées, anciennes, en état d'usage.

CLICHE PHOTOGRAPHIQUE N°13

Ce garage dispose d'une petite pièce indépendante, anciennement à usage de WC, dont le sol est couvert d'un carrelage à joints ciment, ancien et vétuste.

Absence de plinthes.

Murs, doublage couvert de papier peint et faïence à joints ciment, ancien et vétuste.

Plafond, dalles de polystyrène repeintes, défraîchies.

Les équipements électriques situés dans cet espace sont anciens, en état d'usage apparent.

Cette pièce est fermée sur le garage par une porte en bois latté, couverte sur ses deux faces d'une peinture ancienne et défraîchie. Dispositif de fermeture, poignées et verrou intérieur en état d'usage. La porte d'accès au garage est surmontée d'un balcon, dont la structure en béton, prolongée par un acier galvanisé avec rampe métallique, est vétuste et encrassée.

Description intérieure

La maison ne dispose pas de cave et comporte un rez-de-chaussée et deux niveaux supérieurs.

Rez-de-chaussée

Le **rez-de-chaussée** est composé d'une pièce de séjour, avec coin cuisine et un placard indépendant.

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°14 A 17

Pièce de séjour :

Sol, carrelage ancien, en mauvais état, épaufré, partiellement couvert d'un revêtement stratifié imitation parquet, ancien et vétuste.

Absence de plinthes.

Murs, structure plâtre et doublage de Placoplatre, couverts d'une peinture ancienne, vétuste et

en mauvais état. Je constate la présence de nombreuses traces d'humidité, boursofflures et dégradations diverses sur ce revêtement, particulièrement en partie basse et autour de la fenêtre principale donnant sur la façade avant. Je note également la présence d'ouvertures laissées béantes dans le doublage et d'où apparaissent des gaines électriques et canalisations.

Plafond, structure plâtre ancienne et doublage de Placoplatre partiellement déposé, couvert d'une peinture ancienne, vétuste et défraîchie.

Cet espace est accessible, directement de l'extérieur, par une porte en bois exotique ancienne, avec oculus central en double vitrage, couverte d'un vernis défraîchi. Cadre de porte de même nature, également défraîchi. Au-dessus de cette porte, je constate que le caisson en doublage de Placoplatre est partiellement déposé.

Cette pièce est éclairée d'une part par un ensemble de pavés de verre anciens, défraîchis et présentant de nombreuses marques de moisissures sur leurs pourtours et par une fenêtre ancienne, en bois, avec double vitrage rapporté, l'ensemble couvert d'une peinture ancienne, vétuste et défraîchie. Dispositif de fermeture difficile, mais en état d'usage.

En façade arrière, cet espace est éclairé par une fenêtre haute, en bois exotique, double vitrage, couverte d'un vernis ancien et défraîchi. Dispositif de fermeture et poignées en bon état.

Les équipements situés dans cet espace ont fait l'objet d'un début de travaux, non finalisés. Je note la présence d'un tableau de disjoncteurs, d'une coupure générale et d'un compteur ancien, en état d'usage apparent.

Cette pièce bénéficie d'une cheminée à insert, en briques réfractaires, poutre vernie et pierres, ancienne, en état d'usage apparent.

Cet espace est chauffé par un convecteur électrique, lequel est actuellement déposé au sol.

Au sein de l'espace cuisine, cette pièce est équipée de meubles intégrés en stratifié, anciens et en état médiocre (éléments manquants, structures encrassées et présentant des marques d'usure diverses).

Cette structure est soutenue à l'extérieur par un doublage de Placoplatre, à l'état brut.

Ce mobilier est surmonté d'un plan de travail en U, en stratifié imitation granit, ancien, en état d'usage, quelque peu encrassé. Intégré à ce plan de travail, je relève la présence d'un évier en résine blanche, deux vasques et paillasse latérale rainurée, alimenté par un mitigeur eau chaude-eau froide en inox, avec douchette intégrée, en état d'usage.

Je relève également la présence d'une plaque de cuisson à induction quatre feux, en état d'usage apparent. La hotte qui surmontait cet équipement a été déposée.

Superficie de la pièce : 29.16 m².

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°18 A 20

Placard sous escalier :

Sol, dalle béton, couverte de matériaux hétéroclites (moquette rase, linoléum et faïence ancienne), l'ensemble dégradé et en mauvais état.

Absence de plinthes.

Murs, structure plâtre couverte de matériaux hétéroclites, anciens et vétustes (vinyle, papier peint et film de polystyrène).

Plafond et sous-face d'escalier, en bois et doublage de Placoplatre, à l'état brut.

Les équipements électriques situés dans cet espace sont anciens, en état d'usage apparent.

Absence de dispositif de chauffage.

Ce placard est fermé sur la pièce de séjour par une porte en bois mouluré, ancienne, couverte sur ses deux faces d'une peinture défraîchie et vétuste. Dispositif de fermeture et poignées en état d'usage. Cadre de porte en bois également vétuste.

Au bas du mur situé à gauche en entrant dans cet espace, je relève la présence d'une ouverture, encadrée d'une structure en bois vétuste. L'ouverture est protégée par deux portes en contreplaqué verni, dont le dispositif de fermeture aimanté est incomplet.

Superficie de la pièce : 0.70 m².

Premier étage

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°21 ET 22

Cage d'escalier :

L'accès au premier étage est assuré par un escalier, dont les marches et contremarches en bois ciré sont vétustes et défraîchies.

Absence de plinthes.

Murs, structure plâtre ancienne, couverte d'une peinture vétuste, écaillée, encrassée et éraflée.

Plafond, doublage de Placoplatre, identique aux murs. À noter la présence d'une sous-face d'escalier menant au deuxième étage, en contreplaqué verni, en état d'usage. Cet escalier bénéficie d'une main courante, en PVC et métal, en état d'usage.

Les équipements électriques situés dans cet escalier, anciens, sont en état d'usage apparent.

Le **premier étage** est composé d'un palier, deux chambres, un WC indépendant et une salle de bain.

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°23 A 25

Palier :

Sol, parquet en pitchpin ancien, défraîchi, taché et éraflé.

Absence de plinthes.

Murs, plâtre et doublage de Placoplatre, couverts d'une peinture défraîchie, en mauvais état. La structure en plâtre présente plusieurs dégradations, particulièrement au fond de cet espace.

Plafond et soupente, plâtre ancien et contreplaqué, à l'état brut, présentant de nombreuses taches, dégradations et percements. Je constate que ces structures sont par ailleurs noircies.

Au milieu de ce palier, présence d'un cadre de porte ancien, en bois mouluré, couvert d'une peinture vétuste et défraîchie.

Je constate que plusieurs goulottes électriques en bois, anciennes, sont partiellement arrachées.

Dans cet espace, présence d'un tableau de disjoncteurs et d'une coupure générale, dépourvus de coffret. Autour de cette installation, je relève la présence de nombreuses gaines électriques apparentes.

Superficie de la pièce : 6.25 m².

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°26 A 28

Chambre 1 :

Sol, parquet en pitchpin ancien, à l'état brut, présentant de nombreuses taches et résidus de plâtre.

Absence de plinthes.

Murs, pour partie doublage de Placoplatre, partiellement couverts d'une couche d'apprêt et structure plâtre ancienne, habillée d'un papier peint vétuste et défraîchi. À noter la présence de vestiges d'un ancien placard, partiellement arraché et en mauvais état.

Plafond, structure plâtre ancienne, à l'état brut, en cours de rénovation.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre ancienne, à deux vantaux, en bois verni, avec double vitrage rapporté, l'ensemble couvert d'un vernis ancien et défraîchi. Dispositif de fermeture et poignées en état d'usage.

Cette pièce est accessible du palier par une porte à caissons, en bois mouluré, couverte sur sa face extérieure d'une peinture blanche, en état d'usage et, sur sa face intérieure, d'une peinture ancienne, vétuste et défraîchie. Dispositif de fermeture et poignées en état d'usage. Cadre de porte en bois, couvert d'une peinture identique à la porte. Au sol, présence d'une barre de seuil en laiton vissée, ancienne, en état d'usage.

Les équipements électriques situés dans cette pièce sont en état d'usage apparent. Je constate néanmoins que certains terminaux sont manquants.

Absence de dispositif de chauffage.

Superficie de la pièce : 15.24 m².

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°29 ET 30

WC :

Sol, linoléum ancien, défraîchi et jauni.

Plinthes hautes en carrelage à joints ciment, blanc, ancien, quelque peu défraîchi (joints jaunis).

Murs, plâtre et doublage de Placoplatre, couverts d'une peinture ancienne et défraîchie.

Plafond, peinture blanche sur structure plâtre ancienne, jaunie sur toute sa surface.

Les équipements électriques situés dans cet espace sont en état d'usage apparent.

Cette pièce est accessible par une porte ancienne en bois mouluré, couverte sur ses deux faces d'une peinture ancienne, bicolore, défraîchie et vétuste. Cette porte est surmontée d'une imposte fixe, en état d'usage. Au sol, présence d'une barre de seuil en laiton vissée, ancienne, en état d'usage, mais partiellement tachée de peinture.

Cette pièce est équipée d'une cuvette de toilette en faïence blanche, à réservoir dorsal deux débits et double abattant en plastique, en état d'usage. Je constate néanmoins que le fond et les parois de la cuvette sont fortement entartrés.

Superficie de la pièce : 1.47 m².

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°31 A 33

Salle de bain :

Sol, parquet en pitchpin ancien, présentant plusieurs éraflures et dégradations de surface.

Plinthes anciennes, en grande partie arrachées.

Murs, structure plâtre, couverte de revêtements hétéroclites, défraîchis, anciens et vétustes (papier peint partiellement arraché, vinyle imitation carrelage décollé et encrassé, faïence à joints ciment, dont les joints sont fortement noircis et certains carreaux manquants).

Plafond et soupente, structure plâtre, couverte d'une peinture ancienne, défraîchie, encrassée et écaillée.

Cette pièce est accessible du palier par une porte à caissons, en bois mouluré, couverte sur ses faces d'une peinture bicolore ancienne, défraîchie et encrassée. Dispositif de fermeture et poignées en bon état. Je relève également la présence d'une targette intérieure, en état d'usage. Cadre de porte en bois mouluré, couvert d'une peinture identique. Au sol, présence d'une barre de seuil en laiton vissée, ancienne, en état d'usage.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre en bois exotique et double vitrage, couverte d'un vernis noirci et encrassé. Dispositif de fermeture et poignée en état d'usage.

Les équipements électriques situés dans cette pièce, anciens, ont fait l'objet de rafistolages. Plusieurs terminaux sont dégradés. Je relève également la présence de gaines électriques sortant des murs.

En partie haute, présence de deux ventilations, dont les bouches en PVC, anciennes, sont fortement jaunies et empoussiérées.

Cet espace est chauffé par un convecteur électrique ancien et encrassé.

À noter la présence d'une arrivée d'eau et d'une évacuation d'eaux usées, en état d'usage.

Cette pièce est équipée d'une baignoire en tôle émaillée, ancienne, présentant quelques marques d'usure et de tartre. Elle est alimentée par un robinet-mitigeur eau chaude-eau froide en inox, avec flexible, pomme de douche et colonne, en état d'usage, mais entartrés. À l'avant de la baignoire, présence d'un tablier partiellement cassé et habillé d'une faïence à joints ciment blanc identique aux murs, vétuste. Dans le prolongement de ce tablier, je note la présence d'un petit caisson en bois contreplaqué couvert d'une peinture écaillée et vétuste. Cette baignoire est protégée par une porte basculante à trois feuilles, ancienne, dégradée et entartrée.

Cette pièce bénéficie par ailleurs d'un lavabo en faïence blanche, alimenté par un robinet-mitigeur eau chaude-eau froide en inox, avec mécanisme de bouchon de bonde, en état d'usage. Celui-ci est installé sur un meuble en stratifié s'ouvrant par deux portes, vétuste, jauni et écorné.

Superficie de la pièce : 7.43 m².

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°34 A 36

Chambre 2 :

Sol, parquet en sapin vitrifié, présentant quelques éraflures et marques d'usure. À noter la présence de deux bastaings en bois, sur lesquels reposait l'ancienne cloison séparative.

Absence de plinthes.

Murs, doublage de Placoplatre, couvert d'une peinture bicolore, appliquée sur un support irrégulier. Je constate que ce revêtement, encrassé et jauni, présente quelques éraflures.

Plafond et soupente, structure plâtre ancienne, couverte d'une peinture blanche grossièrement appliquée, jaunie et encrassée, particulièrement en cueillie.

Cette pièce est accessible du palier par une petite porte ancienne, en bois mouluré, couverte sur ses deux faces d'une peinture bicolore, défraîchie et encrassée. Je constate que le panneau supérieur de cette porte est fissuré. Dispositif de fermeture et poignées en bon état. Cadre de porte en bois mouluré couvert d'une peinture identique et défraîchie.

À l'arrière de cette porte, présence de deux marches à l'état brut, la première étant néanmoins protégée par une cornière en PVC partiellement arrachée.

Les équipements électriques situés dans cet espace sont en état d'usage apparent.

Cette pièce est chauffée par deux convecteurs électriques, en état médiocre (structure déformée, jaunissement de ces équipements, particulièrement au niveau des ailettes).

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre à deux vantaux, en bois exotique, double vitrage, couverte d'un vernis en état d'usage. Dispositif de fermeture, poignée et entrebâilleur

en bon état. Cette porte-fenêtre permet d'accéder directement au balcon extérieur (**CLICHE PHOTOGRAPHIQUE N°37**).

Cet espace est également éclairé par une fenêtre à deux vantaux, en bois exotique, double vitrage, vernie, en état d'usage. Dispositif de fermeture et poignée en bon état.

Superficie de la pièce : 28.85 m².

Deuxième étage

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°38 ET 39

Cage d'escalier :

L'accès au deuxième étage est assuré par un escalier, dont les marches et contremarches en bois verni sont en état médiocre (nombreuses dégradations visibles, particulièrement au niveau des nez-de-marche).

Plinthes en bois verni, en état d'usage.

Murs, structure plâtre ancienne, couverte d'un papier peint ancien, vétuste, partiellement arraché.

Plafond et soupende, dalles de polystyrène vétustes et jaunies. En partie supérieure, présence également d'une frisée de sapin vernie, en état d'usage.

Absence de rampe.

Cet escalier est séparé du palier du premier étage par une ouverture, dont la porte en bois mouluré, ancienne et déposée est couverte d'une peinture défraîchie et vétuste. Cadre de porte en bois, ancien, couvert d'une peinture défraîchie.

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES N°40 A 42

Chambre 3 :

Le **deuxième étage** comporte une chambre unique, dont le sol est couvert d'une moquette rase, ancienne, en très mauvais état (revêtement fortement taché, vétuste et présentant de nombreux plis).

Plinthes en bois verni, anciennes et vétustes. Certaines longueurs de plinthes sont par ailleurs arrachées.

Murs et soupende, papier peint et dalles de polystyrène. L'ensemble ancien, défraîchi et partiellement arraché.

Plafond, frisée de sapin vernie, ancienne, en état d'usage. En partie centrale de cette structure, je relève la présence d'une trappe de visite aux combles perdus, fermée par une porte en contreplaqué verni, en état d'usage.

Aménagés à l'extrémité des combles, je relève la présence de compartiments et rangements réalisés de façon artisanale, en stratifié, éléments de meubles rapportés et frisée de sapin vernier, l'ensemble ancien, vétuste et incomplet.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre de toit, de marque Velux, ancienne et défraîchie.

Les équipements électriques situés dans cet espace, anciens, sont en état d'usage apparent. Je relève néanmoins la présence de plusieurs gaines et câbles non raccordés.

Cette pièce est dépourvue de dispositif de chauffage.

Superficie de la pièce : 11.70 m².

Les superficies des pièces sont données à titre indicatif et ne sauraient servir de base à un calcul de superficie conforme aux dispositions de la Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 dite « Loi CARREZ ».

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Identité des occupants : les lieux sont libres d'occupation

LISTE DES PERSONNES PRESENTES

Signatures des personnes dont le concours a été rendu nécessaire et ce conformément aux dispositions de l'article L142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

AVOVENTES

___42___ photographies sont annexées au présent Procès Verbal de description.

Et de tout ce que dessus, je dresse le présent Procès Verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

COUT :

Droit Fixe – Article A444-10	221.36	
Vacation – Article A444-18	300.00	
Déplacement – Article A444-48	9.40	
Sous total HT	530.76	
TVA à 20 %	106.15	
TOTAL TTC	636.91	€ TTC



Jean-Baptiste COULON



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9

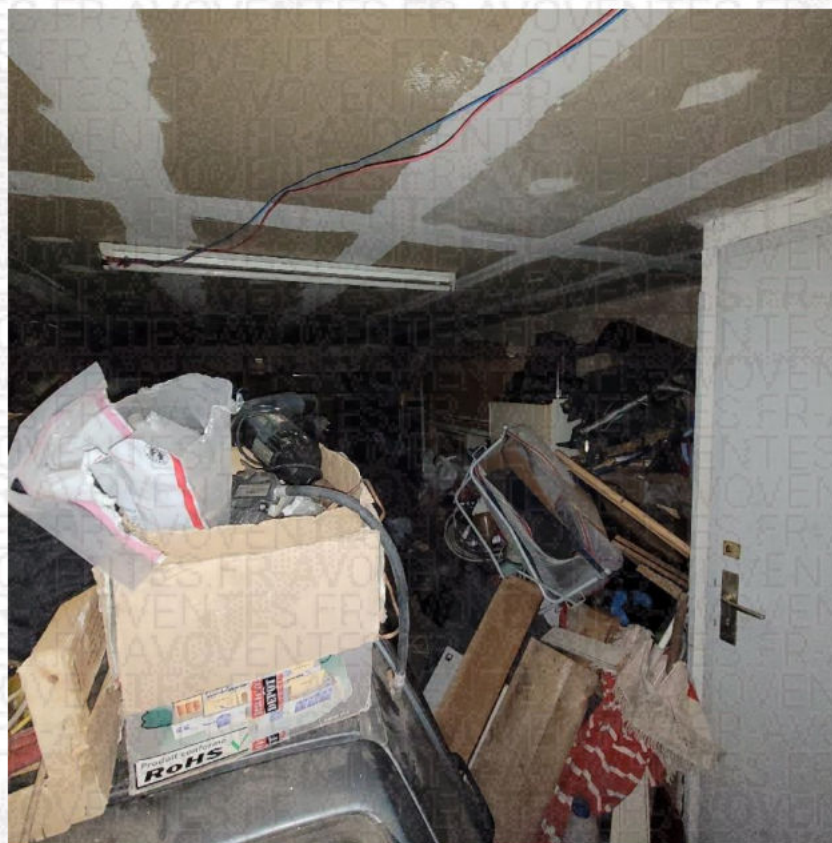


Photo 10



Photo 11

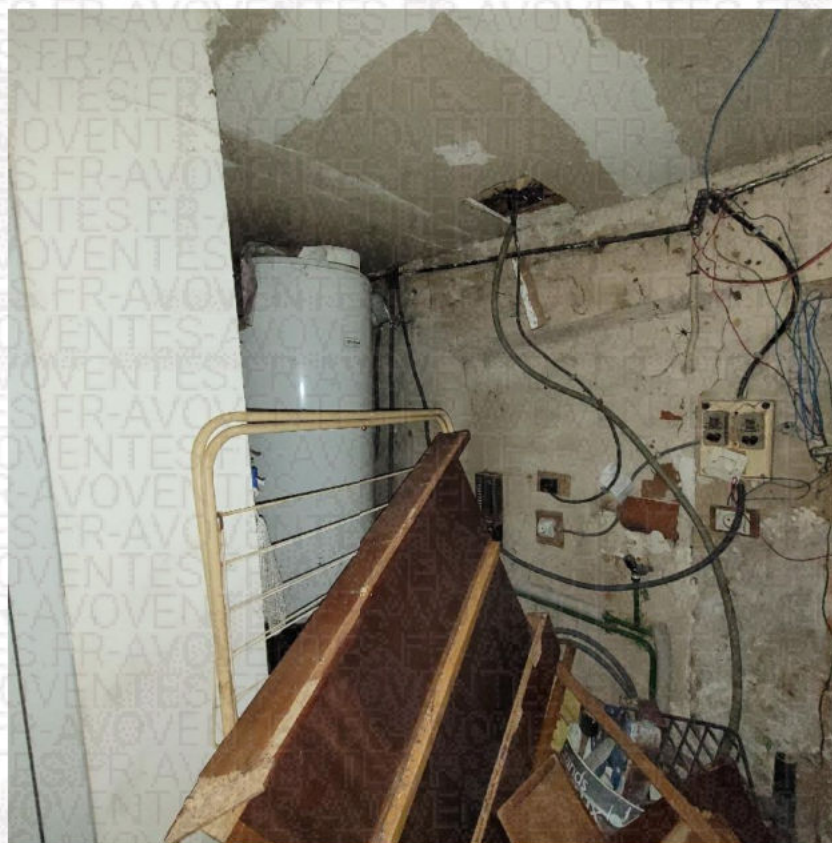


Photo 12

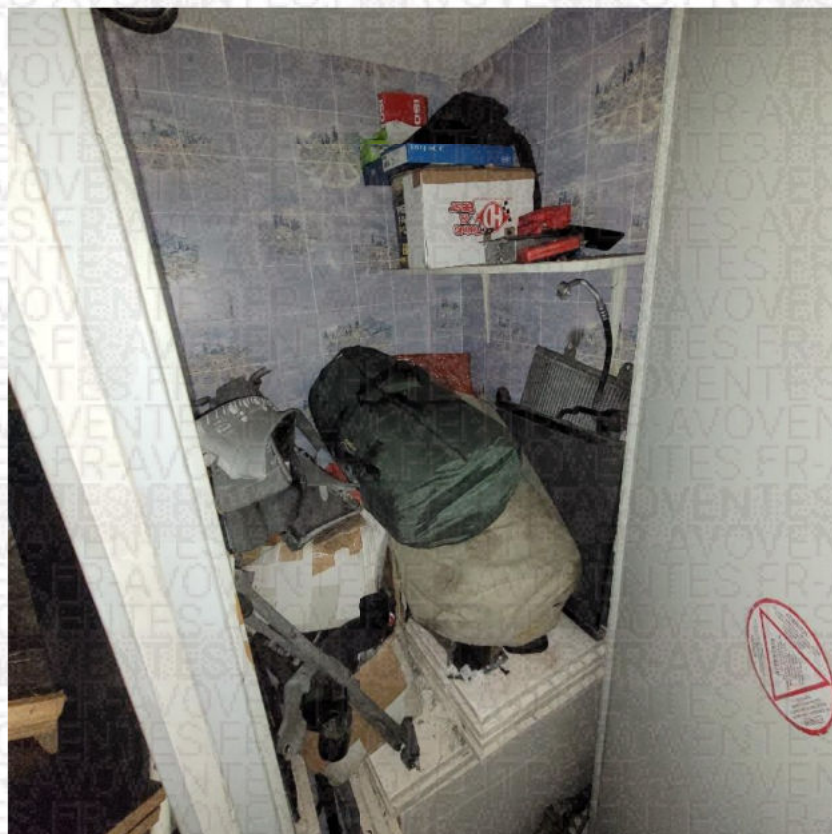


Photo 13

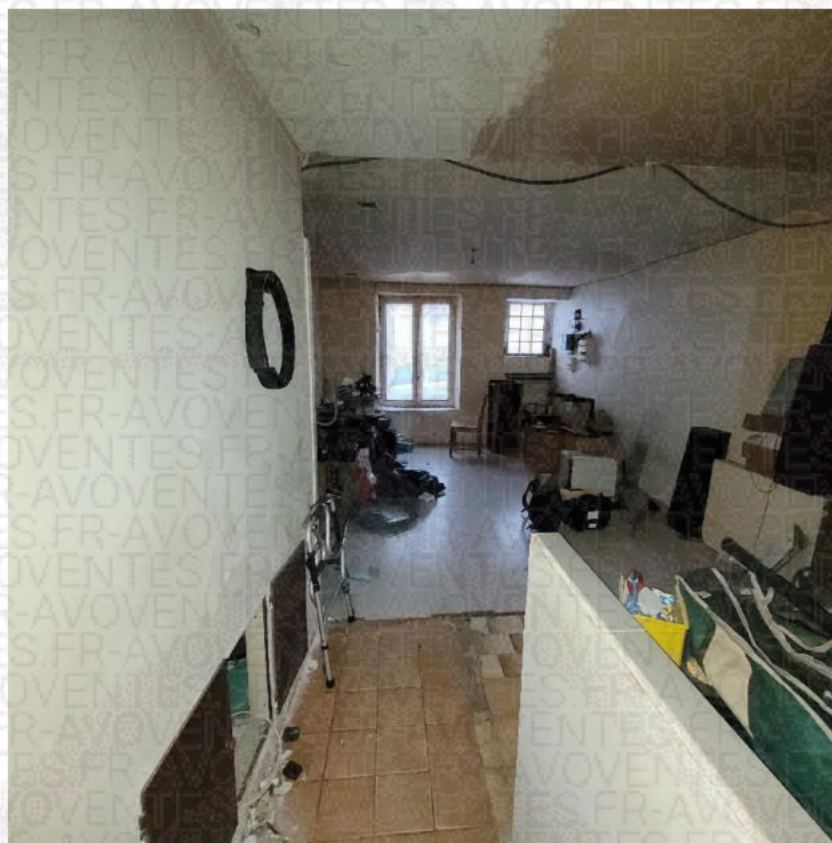


Photo 14

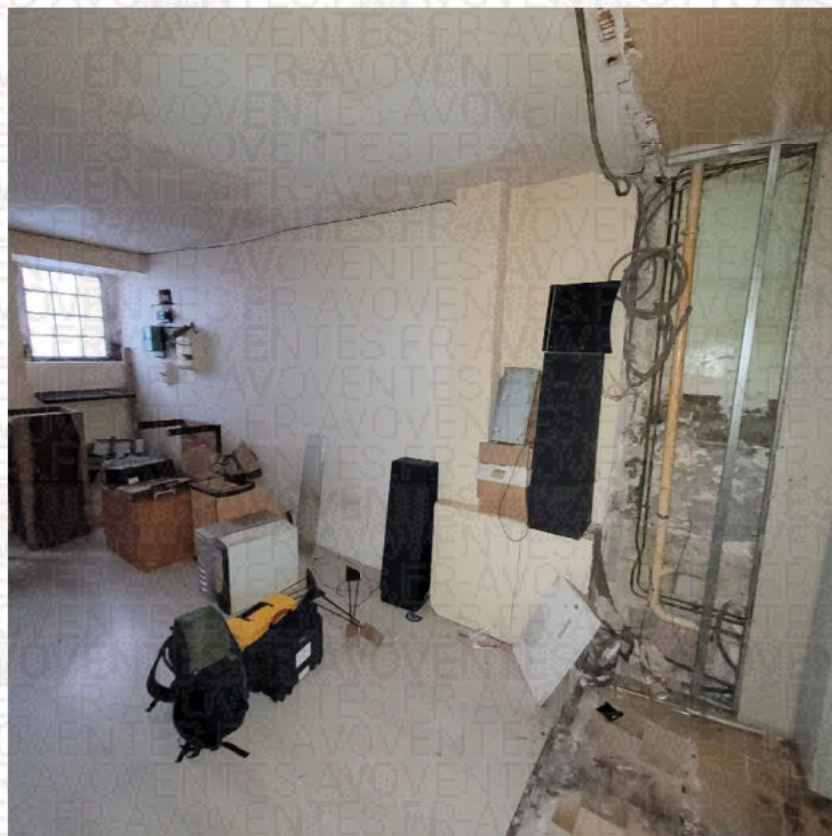


Photo 15

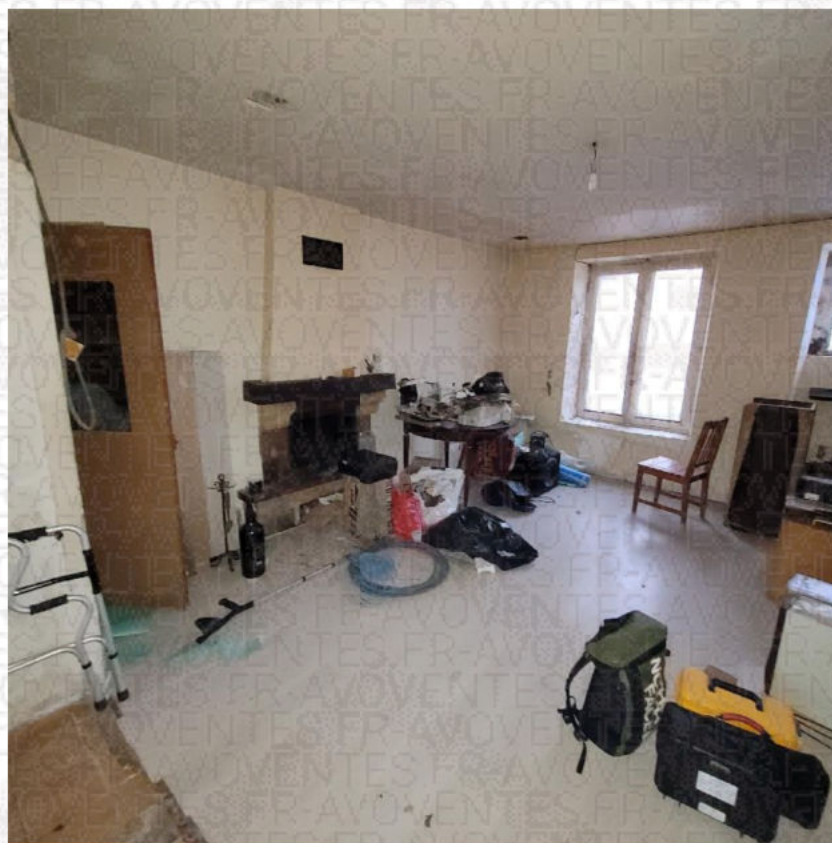


Photo 16



Photo 17

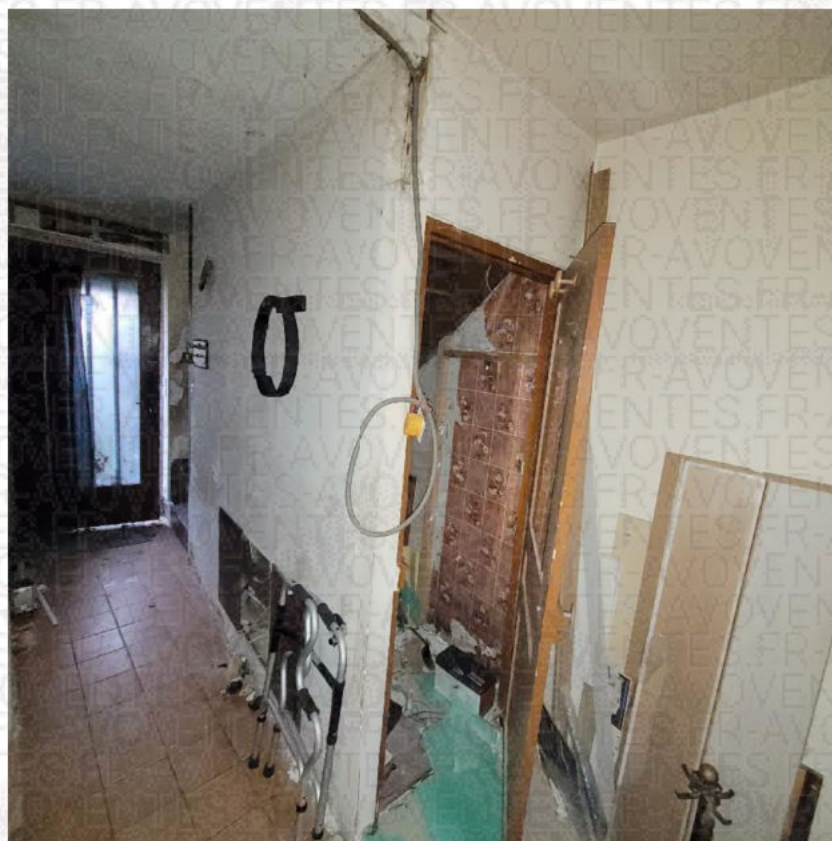


Photo 18

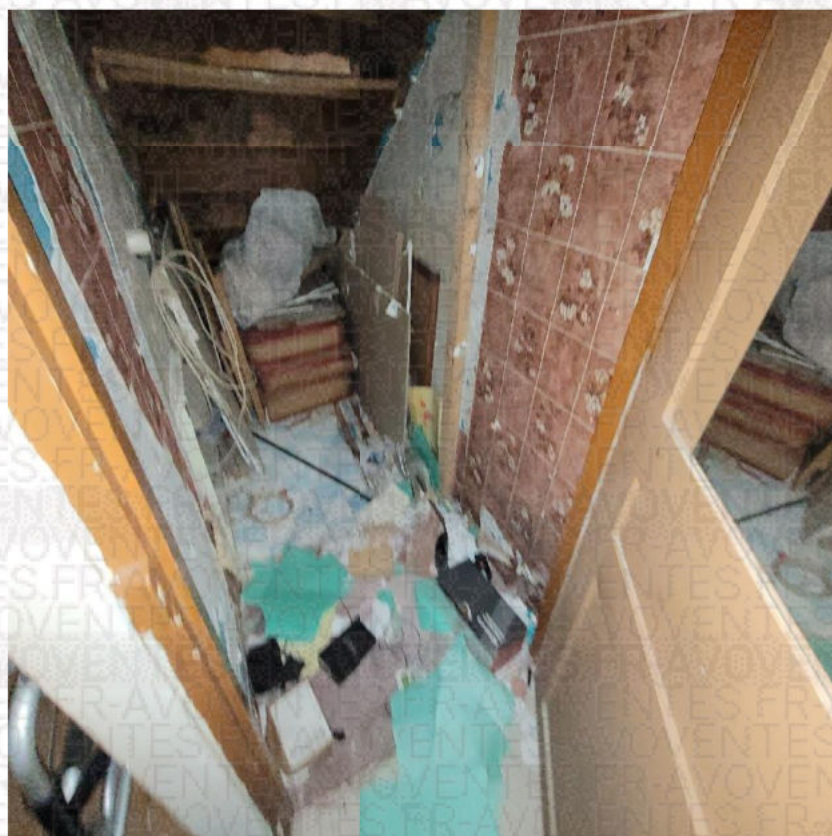


Photo 19



Photo 20



Photo 21

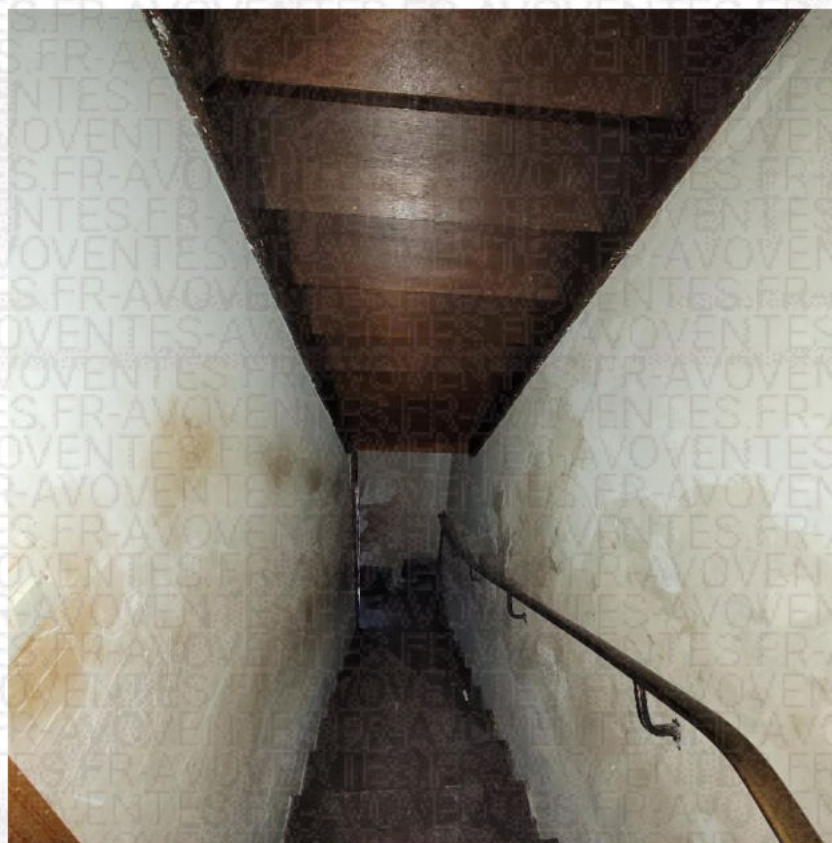


Photo 22

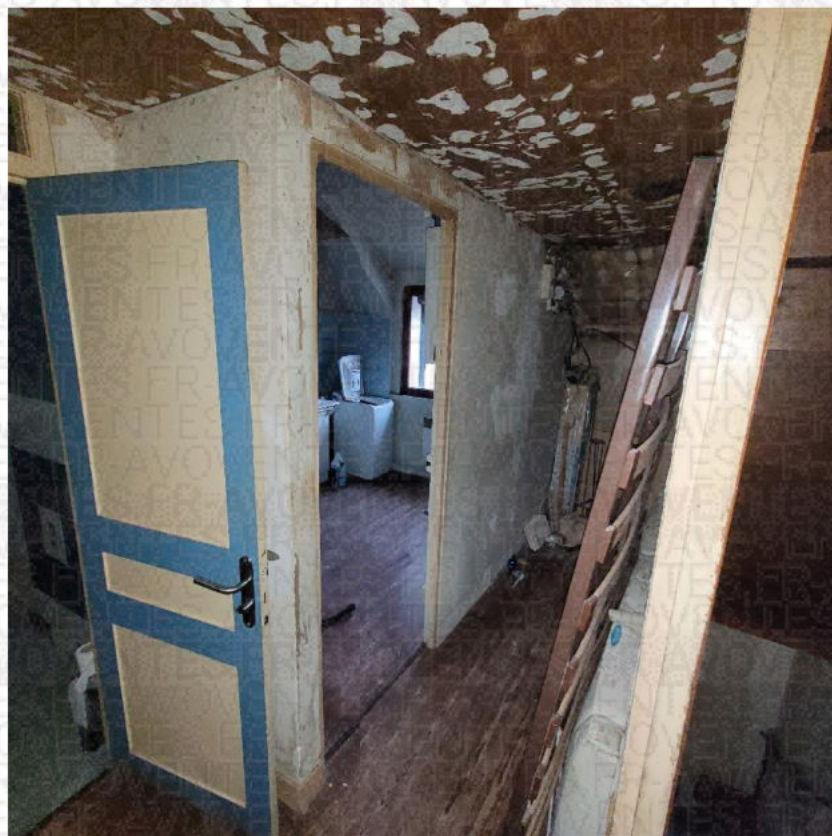


Photo 23



Photo 24



Photo 25

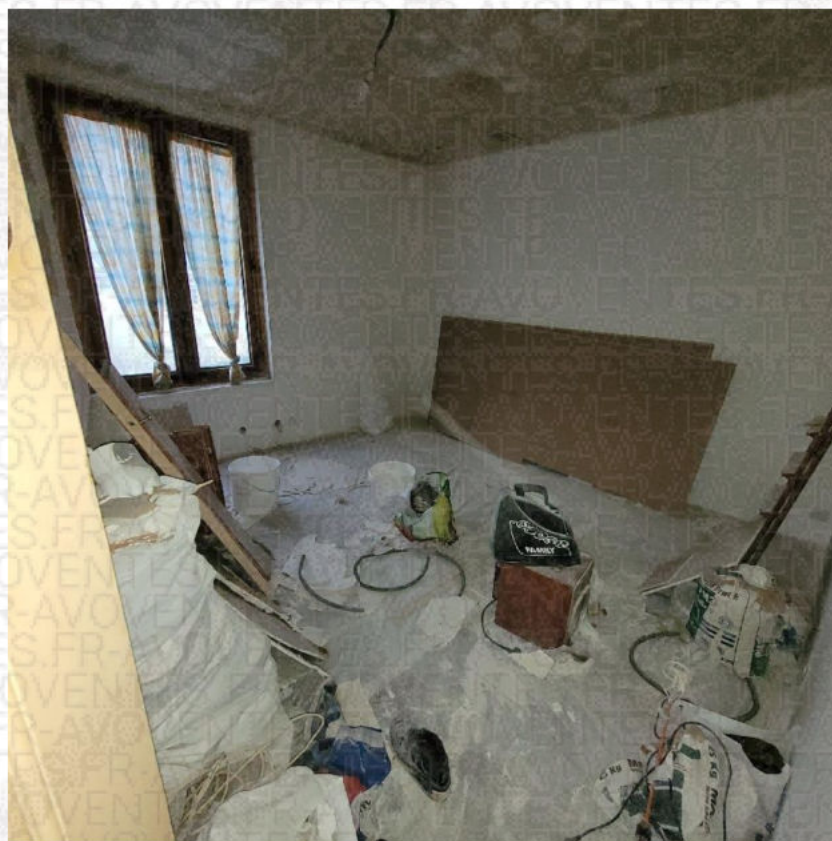


Photo 26

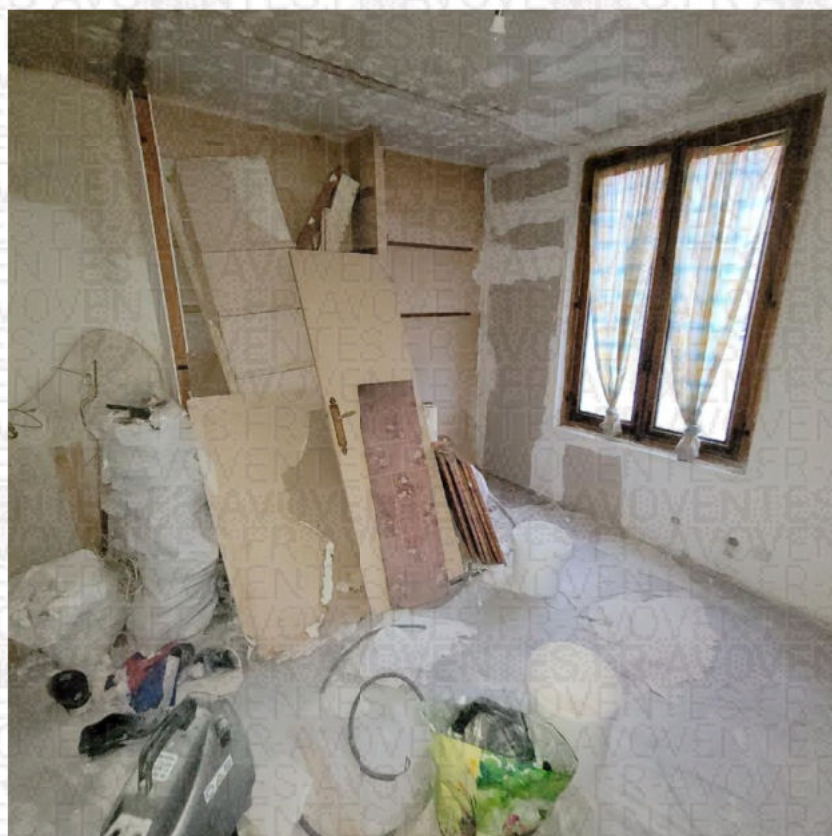


Photo 27



Photo 28

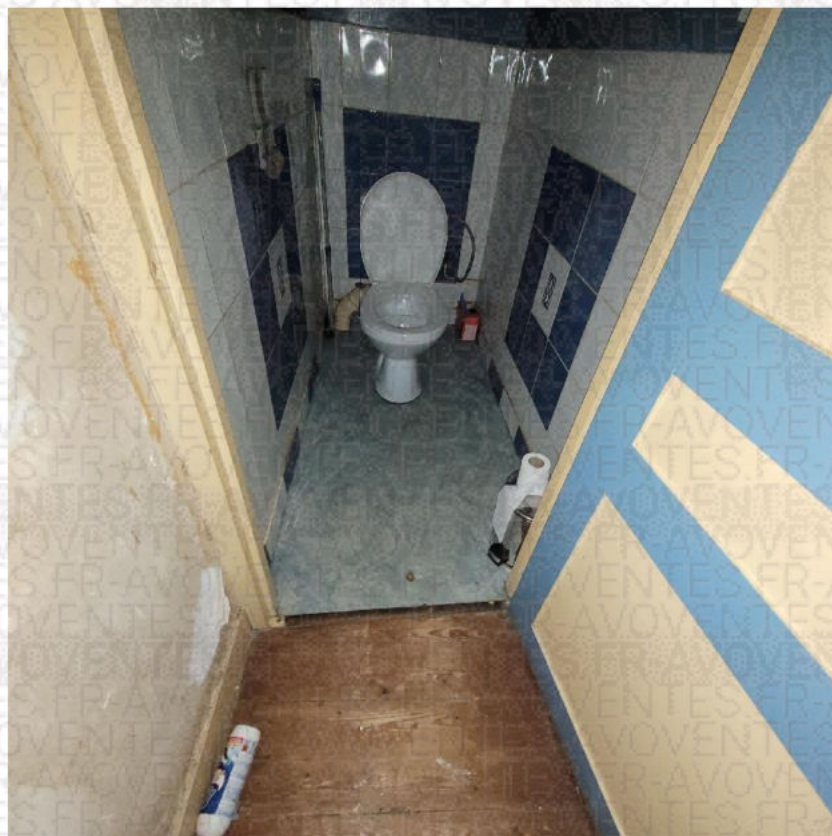


Photo 29

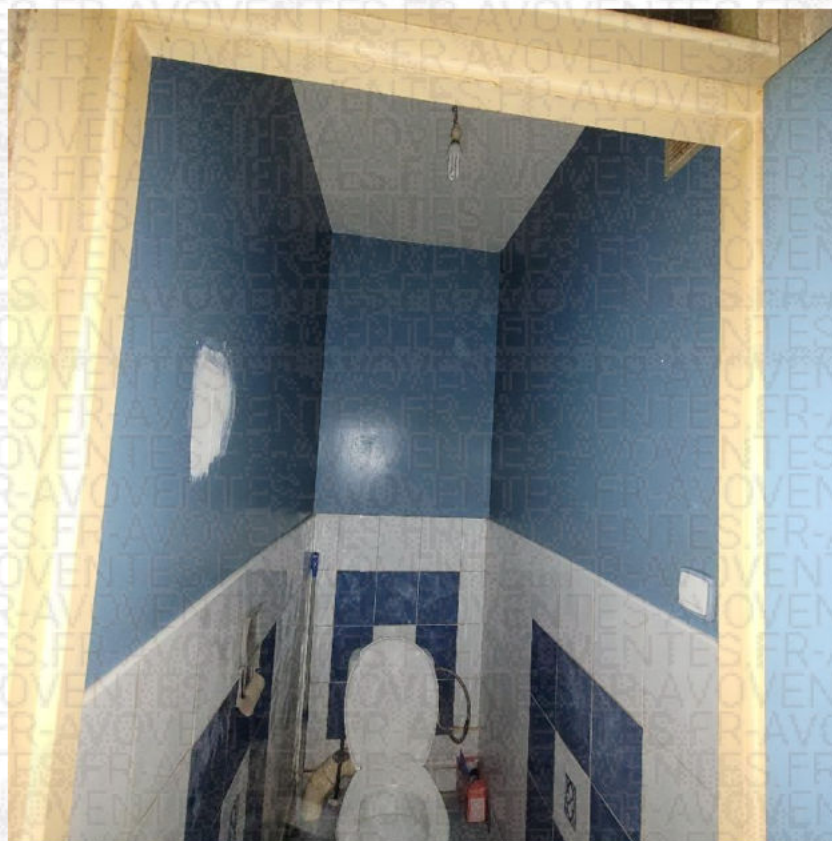


Photo 30

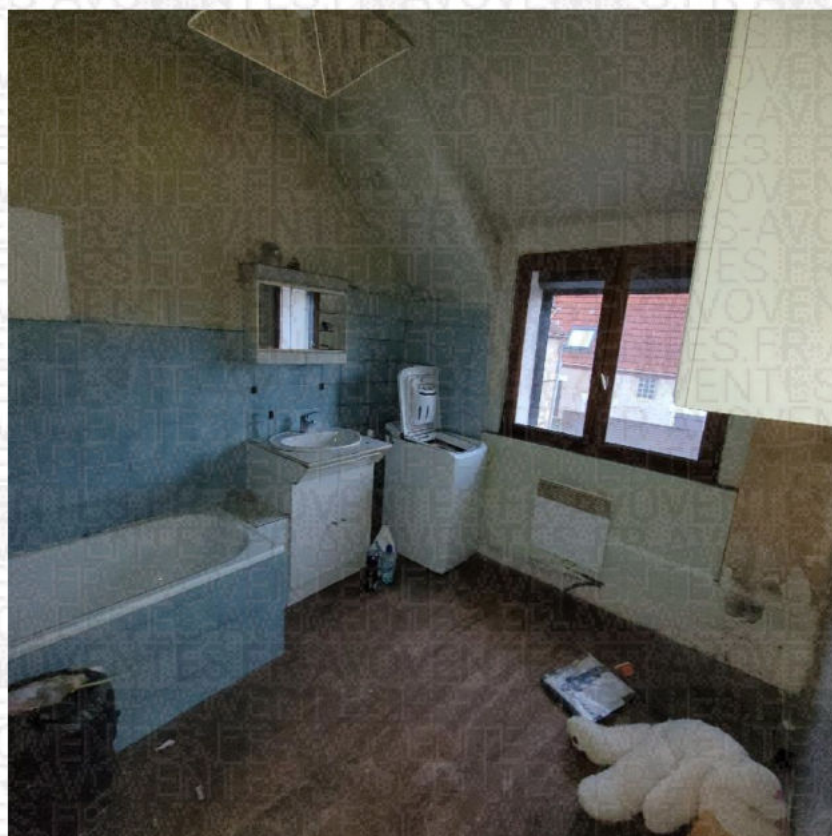


Photo 31

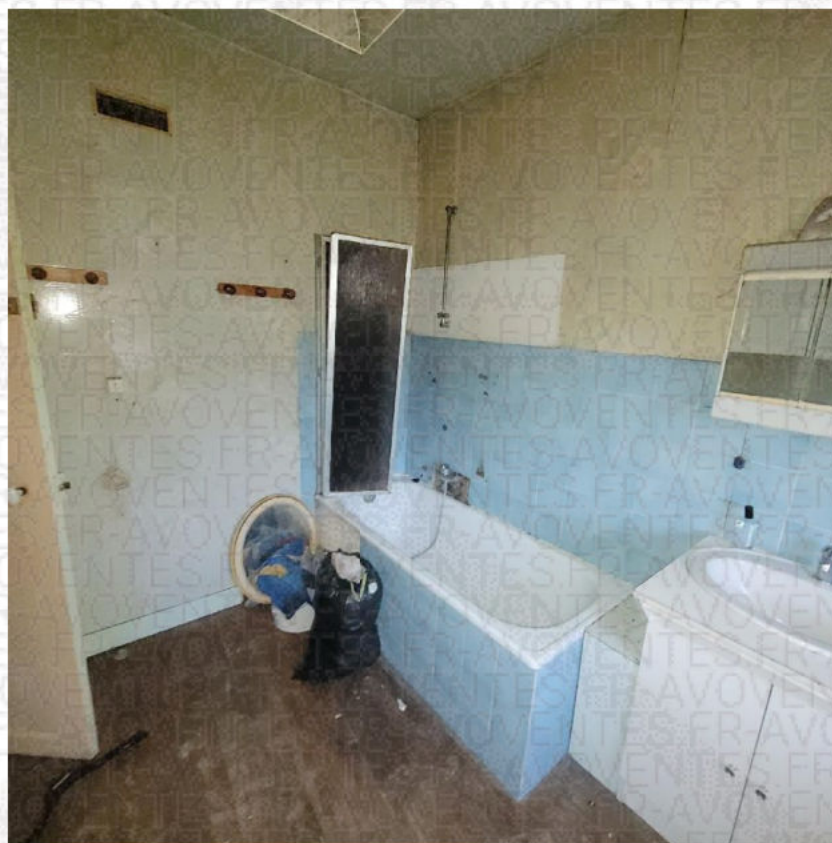


Photo 32



Photo 33



Photo 34

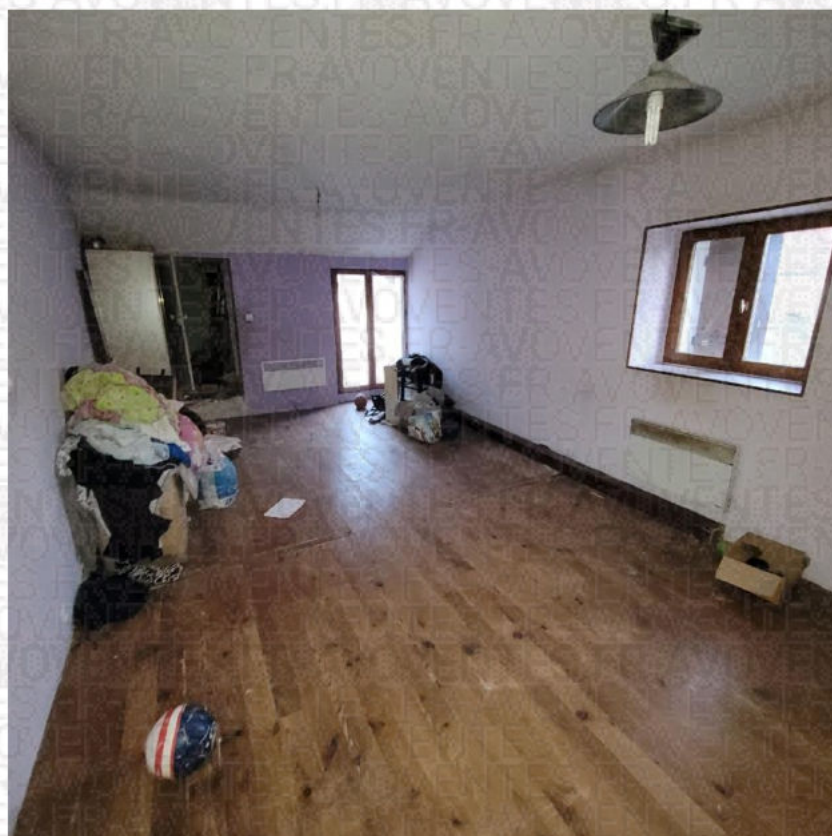


Photo 35

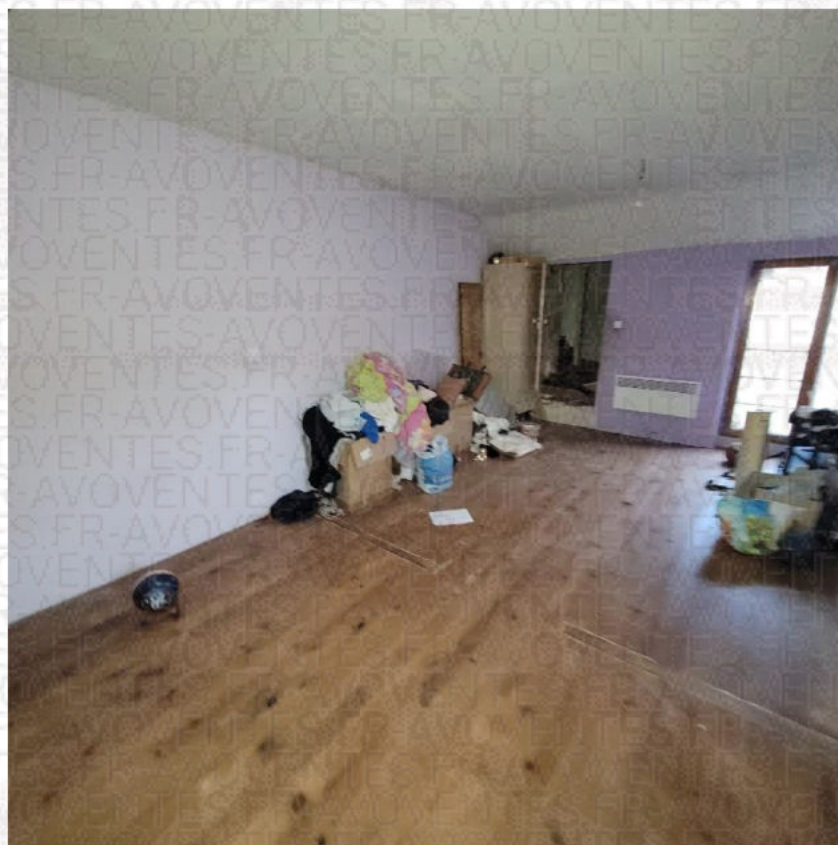


Photo 36



Photo 37



Photo 38



Photo 39



Photo 40



Photo 41



Photo 42