

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

EN L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ Et le HUIT DECEMBRE

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 08/12/2025 à 8 heures et 45 minutes pour se terminer le 08/12/2025 à 11 heures, soit une durée totale de 02 heures et 15 minutes.

A LA DEMANDE DE :

La Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 262 391 274 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 382 506 079, dont le siège social est 59 avenue Pierre Mendès-France 75013 PARIS agissant poursuites et diligences de son directeur général en exercice domicilié es qualités audit siège.

Lequel constitue et fait élection de domicile en la SELAS ELEXIA ASSOCIES, avocats associés au barreau de NEVERS (58), prise en la personne de Maître Josiane MONTEIRO, Avocat au Barreau de Nevers (58), demeurant 15 rue Adam Billault 58000 NEVERS.

Et ayant pour avocat plaidant Maître Noémie FOUQUE, membre de la SELARL DEJANS AVOCATS, Avocat au Barreau de l'OISE, demeurant 17 avenue Foch 60300 SENLIS.

EN VERTU :

D'un jugement dûment exécutoire réputé contradictoire en premier ressort rendue par le Tribunal Judiciaire de Nevers en date du 22 mai 2024

Je, Patrick Christian LEON, Commissaire de Justice Associé au sein de la SAS HUIS-ALLIANCE CENTRE, étude titulaire d'un Office de Commissaire de Justice situé à Châteauroux (36000), 53 bis rue Ledru-Rollin, soussigné.

Certifie m'être transporté ce jour à l'adresse suivante : 7 rue de la Malette 58420 SAINT-REVERIEN

A l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens et droits immobiliers qui y sont situés et appartenant à :

AVOVENTES

Dont le requérant poursuit la vente conformément aux dispositions applicables du Code des procédures civiles d'exécution.

Là étant, en présence de **AVOVENTES**
diagnostiqueur immobilier ;

J'ai dressé le présent procès-verbal descriptif.

PREMIERE PARTIE : RENSEIGNEMENTS GENERAUX

➤ DESIGNATION CADASTRALE

Au vu du relevé de propriété sollicité auprès du Centre des Impôts Fonciers de NEVERS (58), les immeubles dont il s'agit figurent au cadastre de la commune de SAINT-REVERIEN (58) aux relations suivantes : section A numéros 292, 293, 295, 1099 et 1100

Je reproduis ci-dessous un extrait du plan cadastral :



➤ SITUATION

Les immeubles dont il s'agit se trouvent dans le centre-bourg de la Commune de SAINT-REVERIEN.

La commune de SAINT-REVERIEN (58) est située dans le département de la NIEVRE. Elle compte 190 habitants.

La commune se situe à 47 kilomètres de NEVERS (58).

La commune ne dispose pas de commerce.

➤ CONDITIONS D'OCCUPATION

Les immeubles dont il s'agit sont actuellement occupés par AVOVENTES sa concubine et leurs deux enfants.

➤ **RENSEIGNEMENTS UTILES**

La maison n'est pas mitoyenne.

La maison se compose d'une partie rénovée en rez-de-chaussée, d'une partie en cours de rénovation au premier étage, d'une demi-cuve et d'une grange. Les travaux ont été réalisés par AVOVENTES

La production d'eau chaude est assurée par un ballon d'eau chaude électrique.

DEUXIEME PARTIE : DESCRIPTION

➤ **EXTERIEURS**

Les parcelles concernées sont situées dans le centre-bourg de la commune de SAINT-REVERIEN.

La maison n'est pas mitoyenne. Un chemin communal borde la maison en son pignon droit. Il est peu usité.

La maison se situe en bordure de route. On peut y accéder soit depuis une porte située en partie droite de la maison laquelle débouche sur le séjour soit depuis une porte en bois donnant sur la grange soit depuis un portail métallique donnant sur le terrain. Un portillon en métal permet également d'accéder au terrain depuis le chemin communal.

Les extérieurs sont entretenus.

La propriété est clôturée par des murs en pierre et par une haie naturelle en contrebas.

Sur le terrain sont édifiés une maison à usage d'habitation, un enclos pour chiens, un abri bois et un poulailler à reconstruire.

Un véhicule n'appartenant pas aux époux AVOVENTES est à l'abandon sur le terrain.

La toiture, à deux pans, est recouverte d'une part d'ardoises et de tuiles mécaniques en état d'usage.























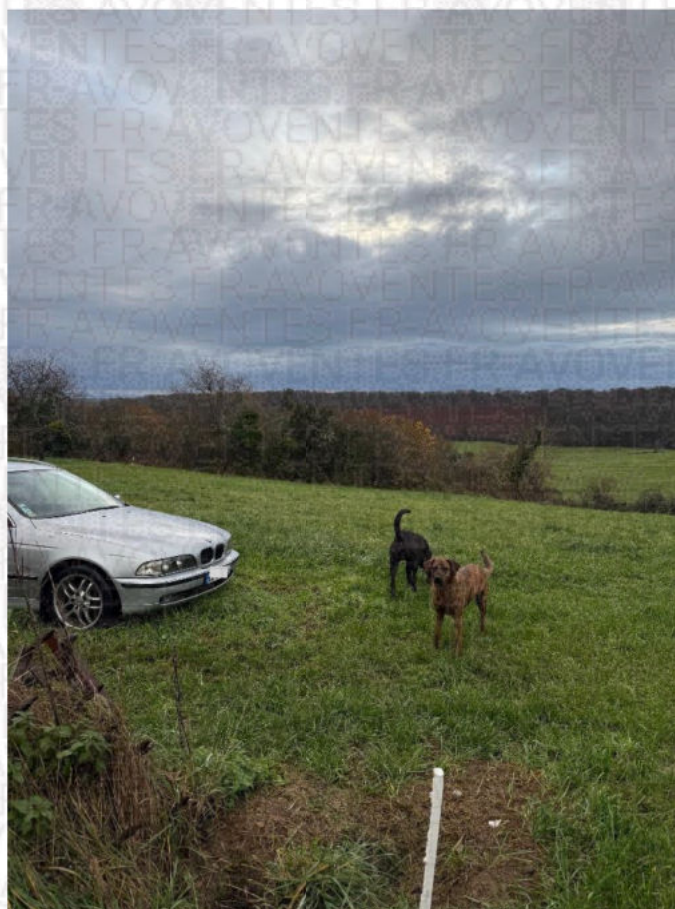
























➤ **INTERIEUR**

• **REZ-DE-CHAUSSEE**

❖ **ENTREE-SEJOUR**

L'accès s'effectue depuis la façade avant par une porte d'entrée en PVC avec partie supérieure vitrée. Ensemble en état d'usage.

Le sol est recouvert de carrelage en bon état.

Plinthes en carrelage en bon état.

Murs : pierres apparentes en bon état et plaques de placoplâtre peintes en bon état.

Plafond : solives bois en bon état.

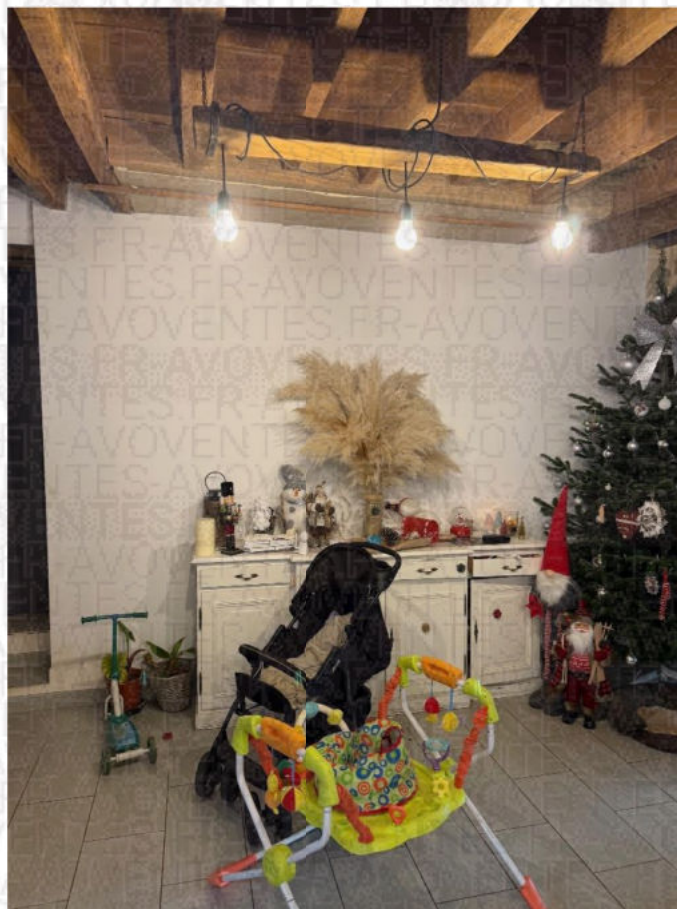
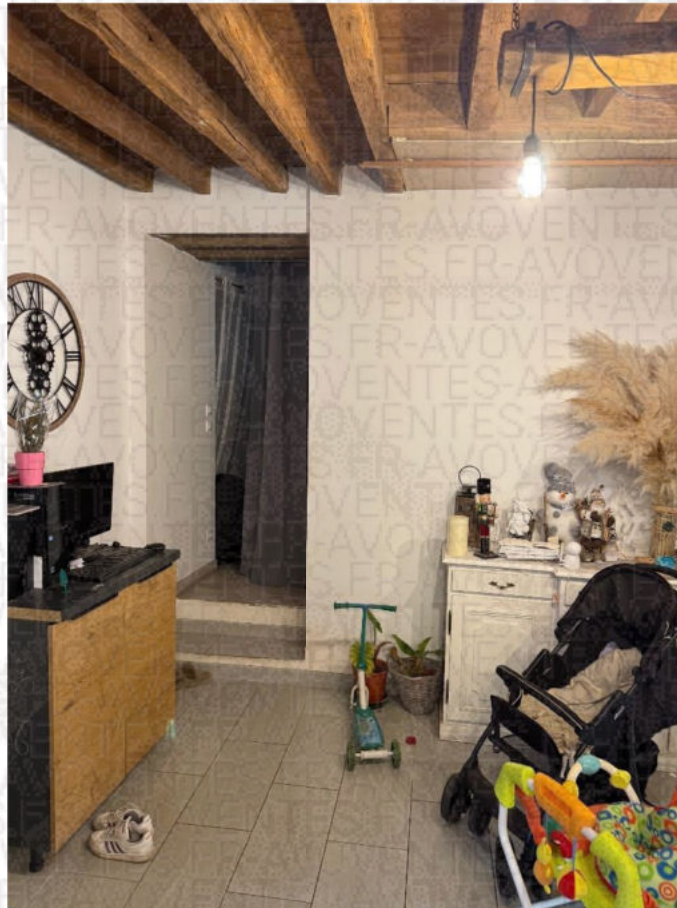
Electricité : équipements électriques en place et fonctionnels. Ensemble posé par le propriétaire des lieux.

La pièce est éclairée par une fenêtre en P.V.C double battant double vitrage en bon état. Elle s'occulte via des volets en bois en état d'usage.

Le chauffage est assuré par un poêle à bois.

Le séjour dessert la cuisine ouverte et la chambre (sur gauche).











❖ CUISINE

L'accès s'effectue depuis le séjour.

Le mur préexistant entre le séjour et la cuisine a été démoli. Un I.P.N a été posé par AVOVENTES

Sol : carrelage en bon état.

Plinthes : carrelage en état d'usage.

Murs : en placoplâtre peint en état d'usage.

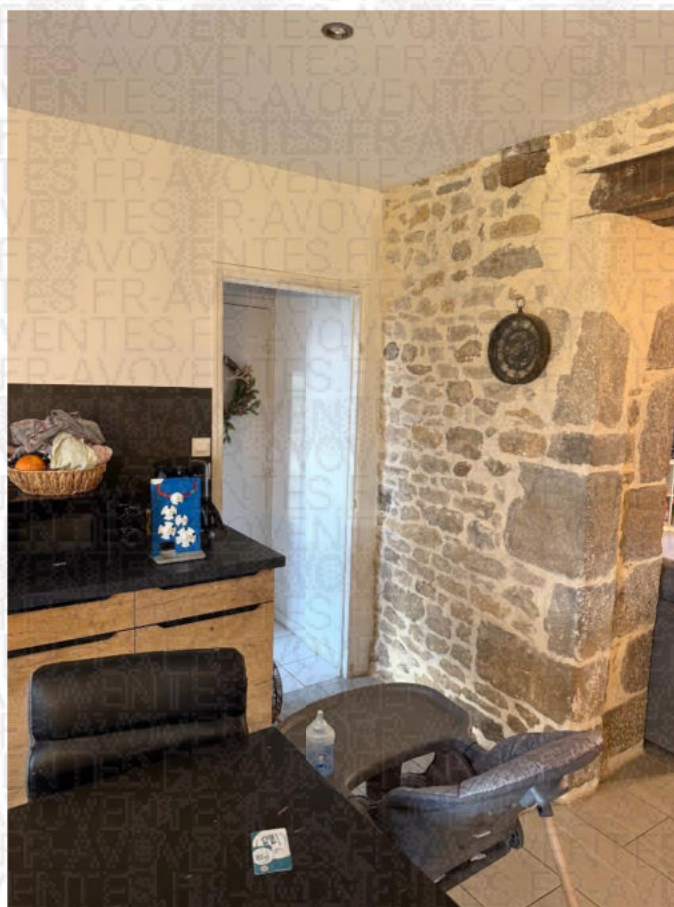
Plafond : en placoplâtre peint en état d'usage. Bandes apparentes.

Electricité : équipements électriques en place et fonctionnels posés par AVOVENTES

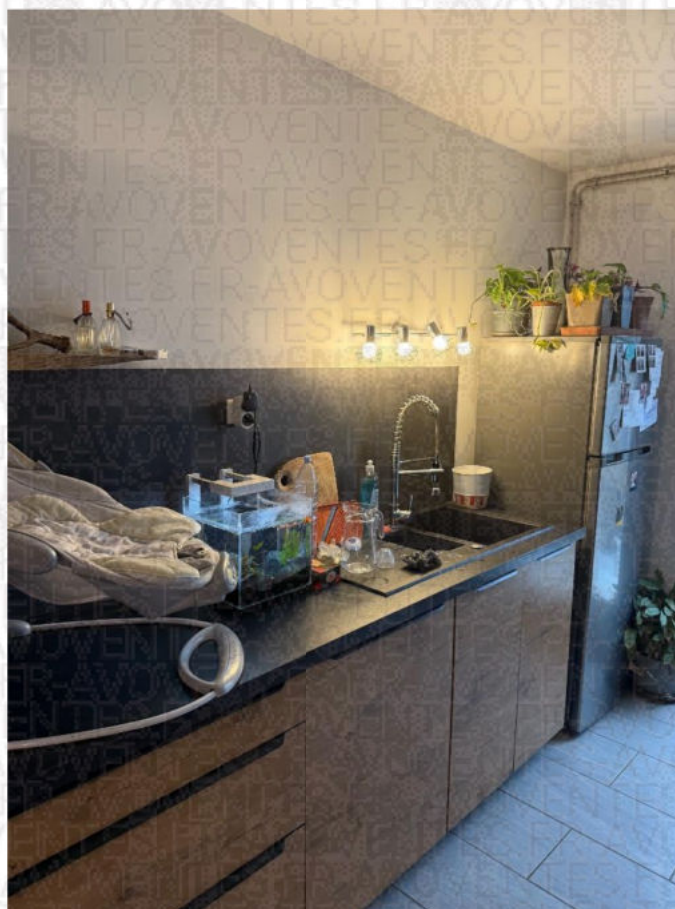
Elle est éclairée par une porte-fenêtre double battant ossature bois double vitrage avec poignée en état d'usage. Cette fenêtre s'occulte via des volets de type persienne en bois en état d'usage.

Equipements particuliers : une cuisine aménagée en bon état avec un premier ensemble composé d'un meuble colonne deux portes et de quatre meubles bas avec plan de travail en mélaminé et un évier deux bacs en résine avec mitigeur eau chaude/eau froide. Un second ensemble composé d'un meuble quatre portes, d'un plan de travail en mélaminé accueillant une plaque de cuisson encastrée et en partie basse trois portes accueillant un four encastré.

Cette pièce ouvre sur la véranda et dessert un dégagement, les sanitaires et la salle de bains.









❖ **DEGAGEMENT**

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état.

Plinthes en bois peintes de couleur blanche en bon état.

Les murs sont recouverts de toile de verre peinte de couleur blanche en état d'usage.

Le plafond est peint de couleur blanche et accueille une trappe d'accès permettant d'accéder au grenier.

❖ **W.C**

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Plinthes en bois peintes de couleur blanche en état d'usage.

Les murs sont recouverts de plaques de placoplâtre peintes de couleur blanche en état d'usage.

Le plafond se compose de plaques de placoplâtre peintes de couleur blanche en état d'usage.

Electricité : un point lumineux avec douille et ampoule.

L'accès à cette pièce s'effectue via une porte isoplane peinte de couleur blanche en état d'usage avec poignée sans barre de seuil.

La pièce est éclairée par une fenêtre simple battant simple vitrage ossature bois en état d'usage.

Plomberie : un W.C en émail blanc avec cuvette, abattant et réservoir. Ensemble en état d'usage.



❖ **SALLE DE BAINS**

Sol en carrelage en bon état.

Plinthes en carrelage en bon état.

Murs : plaques de placoplâtre en bon état.

Plafond : peint de couleur blanche présentant des tâches de moisissures.

Electricité : équipements en place et fonctionnels.

Menuiserie intérieure : porte isoplane peinte de couleur blanche en état d'usage sans barre de seuil avec poignée.

Menuiserie extérieure : une fenêtre double battant ossature bois peinte de couleur blanche simple vitrage en état d'usage. Cette fenêtre s'occulte via des volets de type persienne en bois en état d'usage mais non entretenus.

Le chauffage est assuré par un radiateur électrique avec programmateur en état d'usage.

Plomberie :

- Un meuble de salle de bains deux tiroirs une porte accueillant une vasque en résine avec mitigeur eau chaude/eau froide en bon état. Un meuble de rangement.
- Une baignoire en émail blanc avec mélangeur eau chaude/eau froide.
- Une partie douche avec receveur en émail blanc avec mitigeur eau chaude/eau froide. Accès via une porte vitrée.







❖ CHAMBRE

L'accès s'effectue depuis le séjour.

Le sol est recouvert de parquet flottant en bon état.

Plinthes en mélaminé en état d'usage.

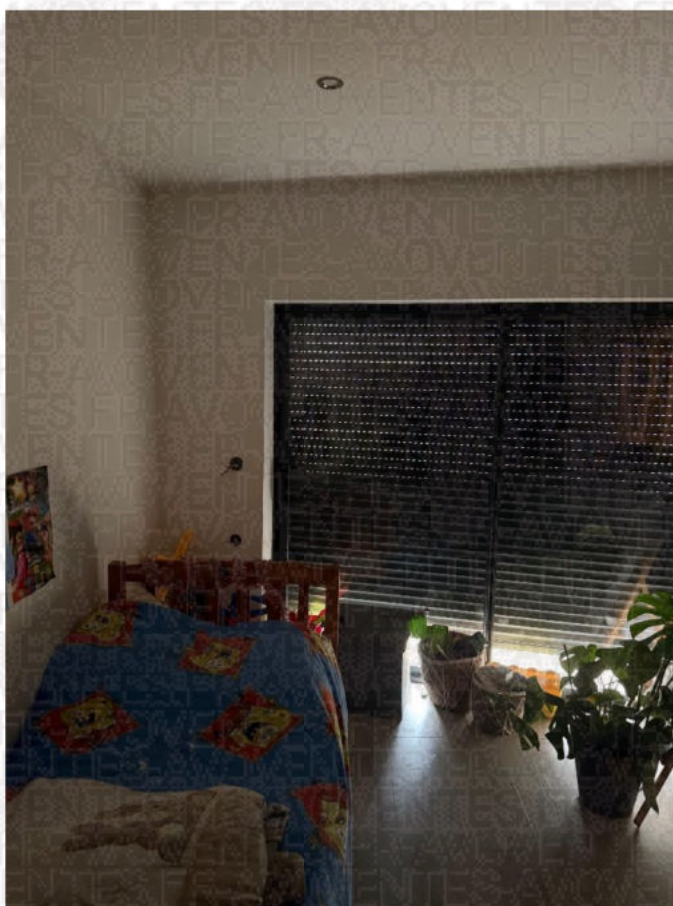
Murs : plaques de placoplâtre peintes de couleur blanche en bon état.

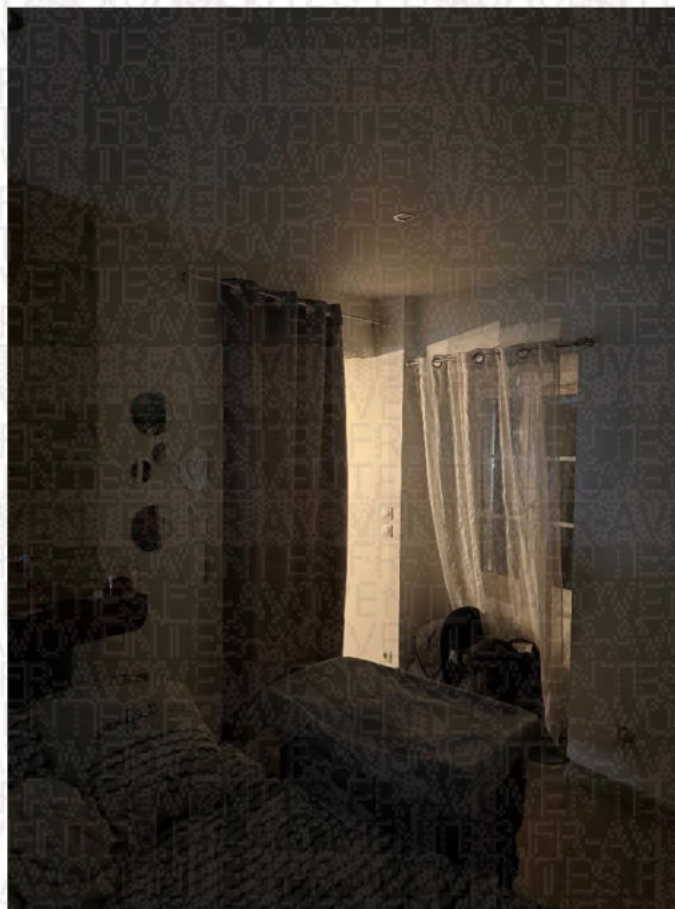
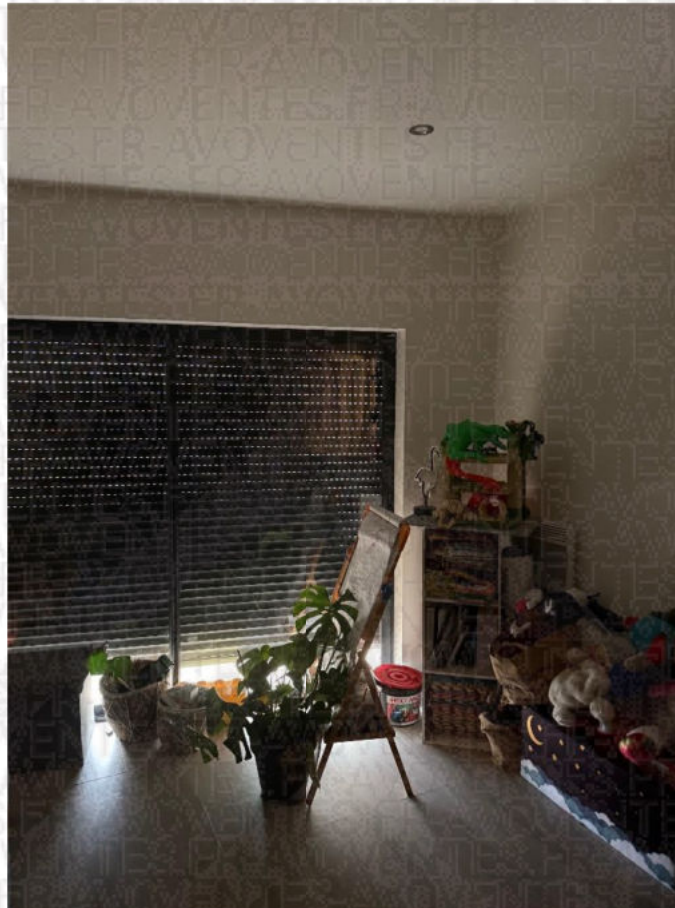
Plafond : plaques de placoplâtre peintes de couleur blanche en bon état.

Electricité : équipements électriques en place et fonctionnels. Ensemble posé par le propriétaire des lieux.

La pièce est éclairée en façade donnant côté rue par une fenêtre en P.V.C double battant double vitrage en bon état s'occultant via des volets de type persienne en bois en état d'usage. En façade donnant côté jardin, une baie vitrée ossature aluminium double vitrage équipée de volets roulants électriques.

Le chauffage est assuré par le poêle à bois installée dans le séjour.







❖ VERANDA

L'accès à la véranda s'effectue depuis la cuisine.

Elle donne sur l'arrière de la maison et permet d'accéder au jardin.

Elle est ancienne et est mal isolée. Ossature aluminium.

Sol en carrelage en état d'usage.

Murs : revêtement type crépis en état d'usage.

Plafond : tôles ondulées en P.V.C.



❖ GRANGE

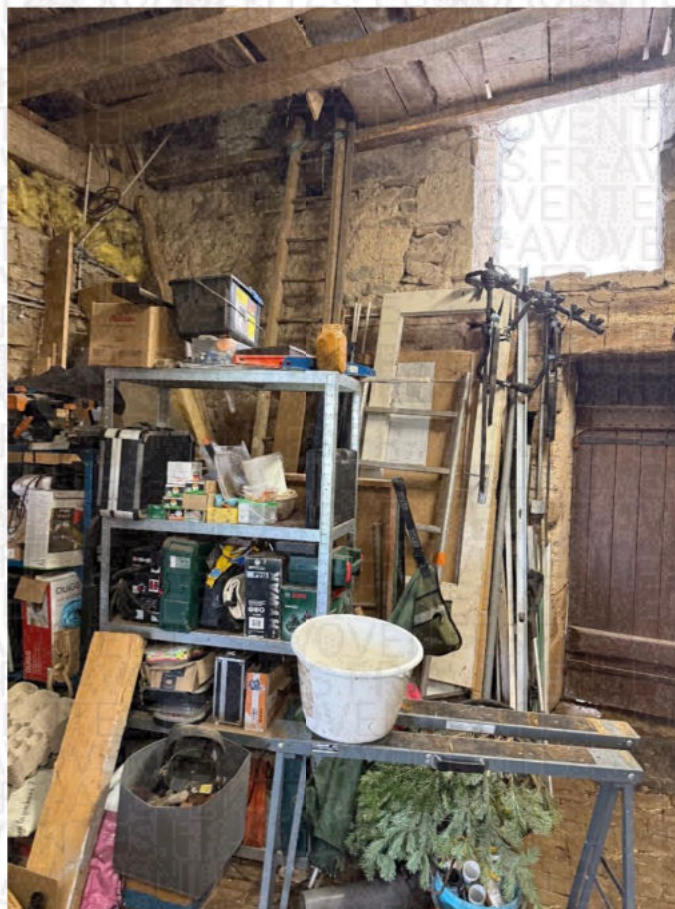
Attenante à la partie précédemment décrite se trouve une grange à laquelle on peut accéder soit depuis la rue soit depuis le jardin.

Sol en pierres en bon état.

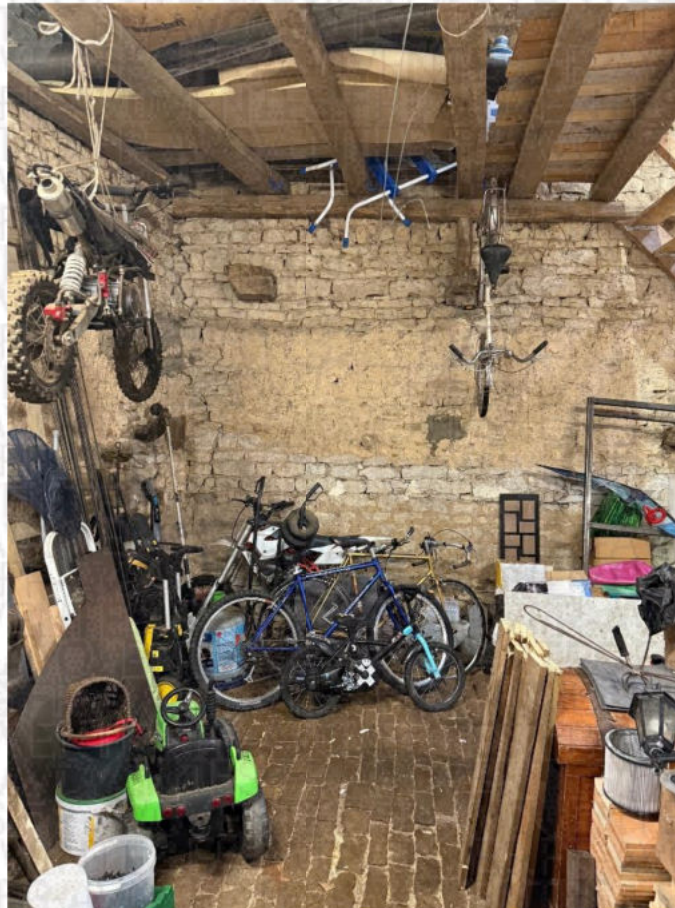
Murs en pierres en bon état.

Toiture en tuiles de pays. Ensemble dépourvu d'isolation.















- **ETAGE-COMBLES**

L'accès à l'étage s'effectue à ce jour depuis la grange. Il n'est pas habitable. Des travaux de rénovation sont actuellement en cours. Il se divise à ce jour en quatre pièces

❖ **PIECE COTE GRANGE COTE RUE**

Aucune rénovation n'a été effectuée à ce jour dans cette pièce.

Sol en P.V.C en mauvais état.

Plinthes en bois peintes de couleur blanche en mauvais état.

Murs en plâtre en mauvais état.

Plafond en plâtre en mauvais état.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre ossature P.V.C double battant double vitrage en état d'usage. Elle est équipée de volets pliants en P.V.C en état d'usage.

Le mur entre cette pièce et la grange devra être rebouché.







❖ **PIECE COTE GRANGE COTE JARDIN**

L'accès à cette pièce s'effectue depuis la pièce précédemment décrite.

Des travaux d'isolation ont débuté dans cette pièce au niveau du plafond et des sous-pentes.

Sol en P.V.C en mauvais état.

Plinthes en bois peintes de couleur blanche en mauvais état.

Murs en plâtre en mauvais état.

Plafond en plaques isolantes en cours d'installation.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre ossature P.V.C double battant double vitrage en état d'usage. Elle est équipée de volets pliants en P.V.C en état d'usage.









❖ **PIÈCE DESTINÉE A ACCUEILLIR LA FUTURE CAGE D'ESCALIER**

Pièce en cours de rénovation éclairée par une fenêtre de toit.

Le sol devra être percé pour permettre d'accéder à l'étage depuis la pièce servant de chambre à l'heure actuelle au rez-de-chaussée.



❖ **PIECE DEVANT DEVENIR LA CHAMBRE PARENTALE AVEC SALLE D'EAU**

Cette pièce est en cours de rénovation.

Sol : plaques d'O.S.B

Plinthes non posées

Murs : plaques de placoplâtre en cours de finition.

Plafond : plaques de placoplâtre en cours de finition.

Electricité : en cours.

Menuiserie intérieure : en cours.

Electricité : en cours.

Plomberie : en cours.



















❖ **DEMI-CAVE**

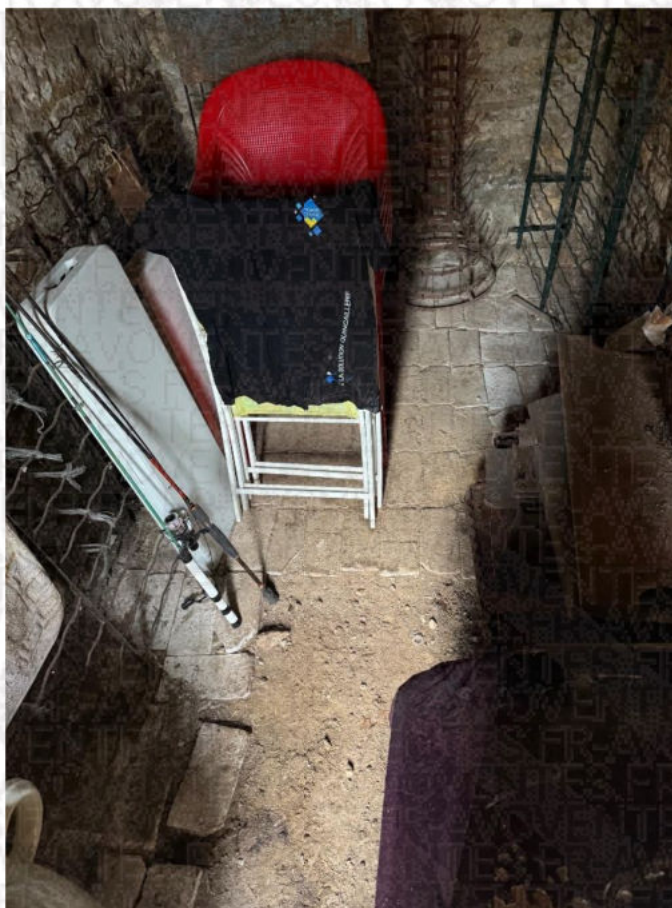
Cette pièce se situe à l'extrémité gauche de la façade avant de la maison.

Accès côté rue via une porte en bois en état d'usage.

Murs et sols en pierres. Ensemble en état d'usage.

Plafond : solives bois en état d'usage.





TROISIEME PARTIE : ANNEXES

J'annexe au présent procès-verbal les diagnostics suivants :

- Le constat amiante avant-vente
- Le métrage
- L'exposition au plomb
- Le diagnostic Installations Electricité
- Le diagnostic de performance énergétique

* * *

Mes opérations étant terminées, je me suis retiré.

TELLES SONT MES CONSTATATIONS

Et de tout ce que dessus j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de description sur 71 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Patrick Christian LEON

Commissaire de Justice



Cout de l'acte :

Décret N°2016-230 du 26 février 2016 / Arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des commissaires de justice

Emolument	221,36
Frais de Déplacement (Art A444-48)	9,40
Emolument complémentaire	225,45
Total H,T,	456,21
TVA (20,0%)	€1,24
Total T.T.C.	547,45