

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

LEGAHUIS CONSEILS HUISSIERS DE JUSTICE

Office d'Orléans
5 rue de la Lionne
BP 11553
45005 ORLEANS CEDEX 1

Office de Montargis
30 avenue du Général de Gaulle
BP 135
45200 MONTARGIS CEDEX

Du : mardi 16 décembre 2025

Référence étude : 121375

MARDI SEIZE DÉCEMBRE
DEUX MILLE VINGT CINQ
à 09 heures 40

A LA REQUETE DE :

Société , inscrit au répertoire SIREN sous le numéro 317252377, dont le siège social est 1298 Avenue d'antibes 45200
AMILLY Agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

M^r AYANT EXPOSE :

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

Propriété de
Agissant en vertu :

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 07/12/2025

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

Propriété de
Agissant en vertu :

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

28 ter, rue helene boucher

45120 CHALETTE SUR LOING

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Maître Marc LELIEVRE, Commissaire de Justice associé au sein de la SELARL LEGAHUIS CONSEILS,
titulaire de deux Offices de Commissaires de Justice à Orléans, 5, rue de la Lionne (45000) et Montargis, 30,
avenue du Général de Gaulle, soussignée

En présence de :

- Madame Témoign

- Madame Témoin
- Monsieur Serrurier, ACISS
- Technicien de diagnostic

JE ME SUIS RENDU CE JOUR

28 ter, rue helene boucher

45120 CHALETTE SUR LOING

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

occupant le local, et conformément aux articles L142-1, L322-2 et R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, deux personnes témoins majeurs et d'un diagnostiqueur qui ne sont ni à mon service ni au service du créancier.

SOMMAIRE

RÉFÉRENCE DE L'ACTE	5
CONVOCATION	5
LOCALISATION DU BIEN	5
INFORMATIONS SUR LA VILLE	5
PHOTOGRAPHIES DE LA RUE	5
SUPERFICIE DU BIEN	5
CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT	6
OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN	6
EXTÉRIEURS	6
JARDIN	7
SOUS-SOL	8
ENTRÉE	10
PLACARD	11
CUISINE	12
SALON - SALLE À MANGER	13
WC	15
CHAMBRE 1	16
SALLE DE BAIN	17
ESCALIER	19
CHAMBRE 2 (ÉTAGE)	20
CHAMBRE 3 (ÉTAGE)	21
CHAMBRE 4 (ÉTAGE)	22
BUREAU (ÉTAGE)	23
SALLE DE BAIN ÉTAGE	24
DIAGNOSTICS	25

RÉFÉRENCE DE L'ACTE

En vertu de : la copie exécutoire d'un acte de vente reçu le 22 juin 2020 par Maître
Jury DECHAMP-JOLIVET, Notaire associé à Montargis (45), contenant prêt consenti
par le CREDIT MUTUEL aux époux :

Prêt MODULIMMO n°10278 37405 00012251302 d'un montant de 203 000 €,
stipulé remboursable en 300 mensualités, moyennant intérêts au taux annuel de
1,65 %.

Garanties :

- Privilège de prêteur de deniers inscrit le 16/07/2020 au SPF de Montargis
(désormais SPF du Loiret), volume 4504P03 2020 V n° 784 ;
- hypothèque conventionnelle inscrite le 16/07/2020 au SPF de Montargis
(désormais SPF du Loiret), volume 4504P03 2020 V n° 783.

CONVOCATION

Les parties ont été régulièrement convoquées par acte du 04/12/2025.

LOCALISATION DU BIEN

INFORMATIONS SUR LA VILLE

La commune dispose de plusieurs écoles publiques : écoles maternelles (Pierre-Perret, Camille-Claudel, Georges-Cosson, Miriam-Makeba) et écoles élémentaires ou primaires (Michel Moineau, Henri Barbusse, etc.).

Transports urbains/bus : un réseau de bus local dessert la commune et ses environs pour les déplacements quotidiens.

PHOTOGRAPHIES DE LA RUE

SUPERFICIE DU BIEN

Parties de l'immeuble bâties visitées Superficie habitable Surface utile Commentaires

Rez de chaussée - Entrée 11.24 m²

Rez de chaussée - Salon 30.9 m²

Rez de chaussée - Salle à manger 15.23 m²

Rez de chaussée - Cuisine 14.73 m²

Rez de chaussée - Dégagement 4.23 m²

Rez de chaussée - Chambre 14.25 m²

Rez de chaussée - Buanderie 3.13 m²

Rez de chaussée - Wc 1.33 m²

Rez de chaussée - Salle de bain 5.88 m²

1er étage - Palier 9.4 m²

1er étage - Chambre 1 14.25 m²

1er étage - Salle d'eau 6.3 m²

1er étage - Dressing 4.26 m²

1er étage - Chambre 2 19.46 m²

1er étage - Chambre 3 17.17 m² Superficie habitable en m² du ou des lot(s) :

Surface habitable totale : 171,76 m² (cent soixante et onze mètres carrés soixante-seize)

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le logement est occupé par les propriétaires et leurs enfants.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

Le bien est correctement entretenu en partie intérieure. Plusieurs dégradations sont notées sur les extérieurs (terrasse et stationnement).

EXTÉRIEURS

Façades de la maison : Enduit clair en état d'usage, traces de salissures visibles par endroits, notamment en soubassement et sous balcons.

Balcons / Garde-corps : Garde-corps métalliques en place, état d'usage normal, absence de déformation apparente.

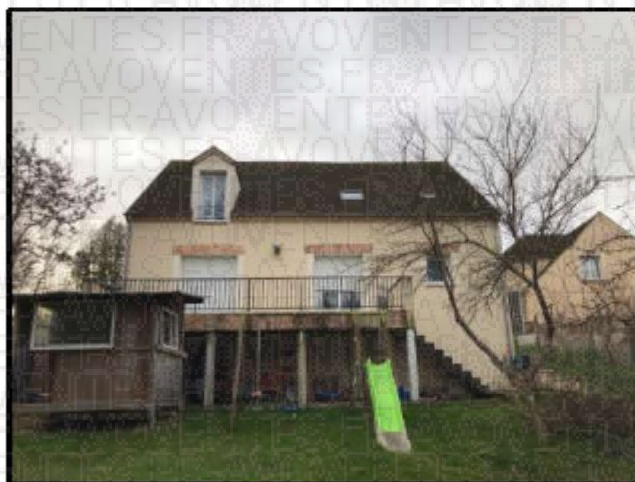
Terrasse / Cour : Sols extérieurs très dégradés avec dalles cassées, manquantes ou descellées ; zones de béton brut apparentes ; présence de mousses et salissures.

Murs et murets : Traces noires et salissures visibles ; état d'usage.

Escaliers extérieurs : Marches en béton, état d'usage, traces d'encrassement.

Abords : Végétation présente, entretien courant.

Observations : Dégradations importantes des revêtements de sol extérieurs nécessitant une remise en état.





JARDIN

Terrain : Jardin enherbé, entretien irrégulier ; herbes hautes et zones non entretenues.

Arbres et végétation : Présence d'arbres non élagués ; branches coupées laissées au sol.

Équipements extérieurs : Structure de jeux pour enfants en bois avec toboggan et balançoires



SOUS-SOL

Sol : Dalle béton brute, très encrassée, présence de poussières, gravats et déchets divers.

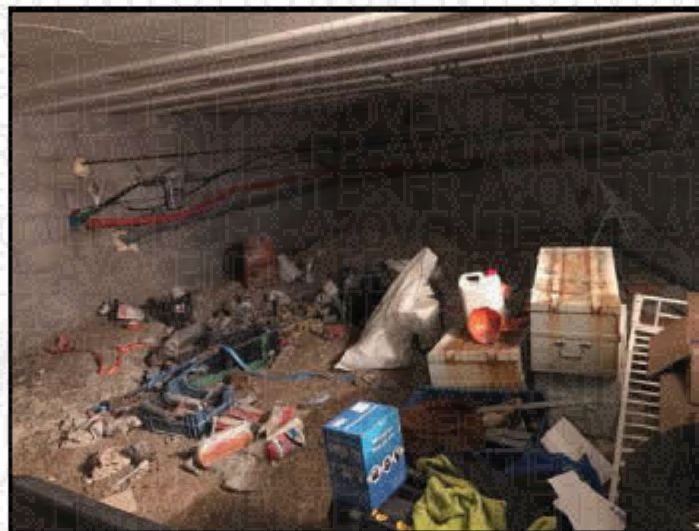
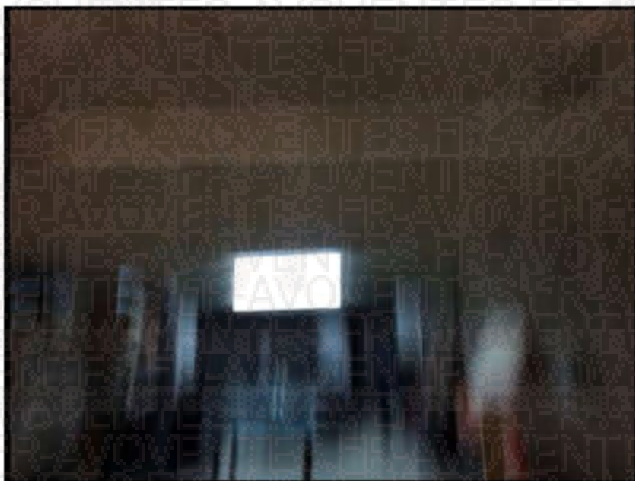
Murs : Murs en parpaings bruts, état d'usage, traces d'humidité et salissures.

Plafond : Plancher bas avec solives apparentes, état d'usage.

Éclairage : Éclairage présent (néons), fonctionnement non vérifié.

Équipements techniques : Présence d'un ballon d'eau chaude thermodynamique, d'un module de pompe à chaleur et d'installations techniques apparentes ; état visuel d'usage.





ENTRÉE

Sol : Carrelage beige et marron en état d'usage, propre, sans casse apparente.

Murs : Peinture claire, état d'usage.

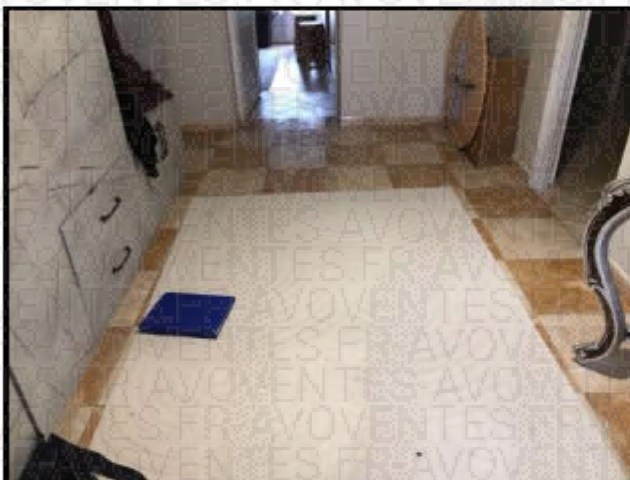
Plafond : Peint, bon état apparent.

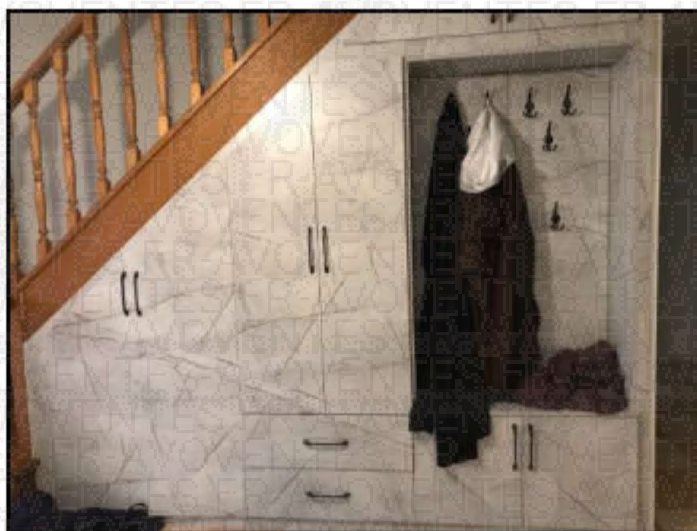
Éclairage : Luminaire suspendu en place, état d'usage.

Portes : Porte d'entrée avec vitrages décoratifs, état d'usage, fonctionnement en usage.

Menuiseries / Rangements : Placards sur mesure sous escalier, façades en état d'usage, poignées présentes ; patères murales en place.

Escalier : Escalier bois massif, état d'usage normal.





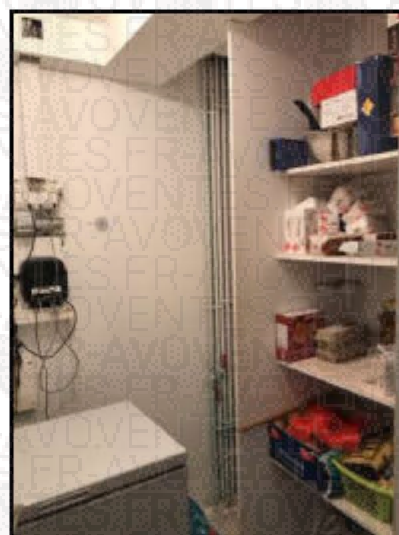
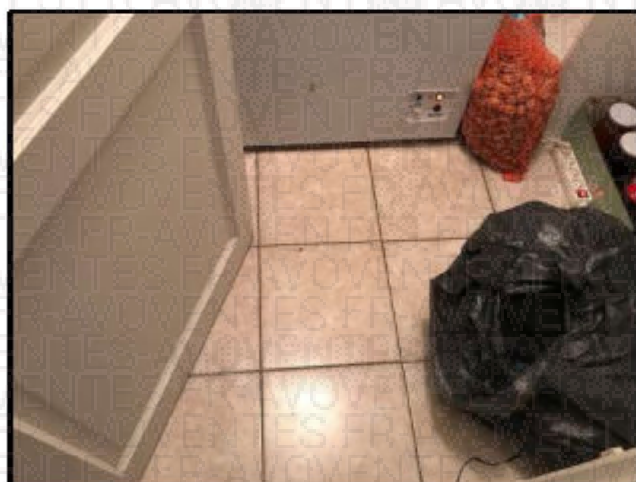
PLACARD

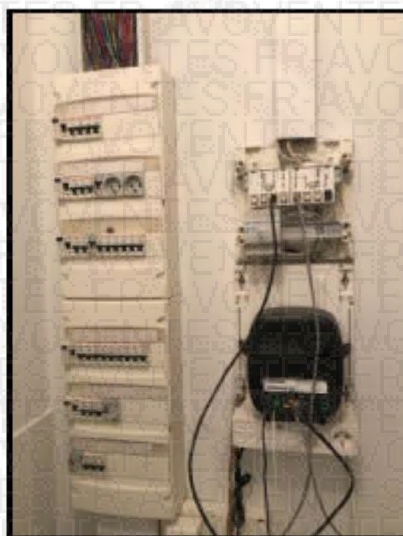
Sol : Carrelage en état d'usage, présence de salissures ponctuelles.

Murs : Peinture claire, état d'usage, perçages et traces visibles.

Plafond : État d'usage.

Équipements : Tableau électrique principal et sous-tableaux en place ; coffret de communication (DTI) et équipements réseau présents;





CUISINE

Sol : Carrelage en état d'usage;

Murs : Faïence murale en crédence, état d'usage ; peinture claire en parties hautes.

Plafond : Peint, bon état apparent.

Mobilier / Placards : Cuisine aménagée avec meubles hauts et bas en bois, état d'usage.

Plan de travail : État d'usage.

Évier / Robinetterie : Évier avec robinet mitigeur, état d'usage.

Électroménager : Plaque de cuisson, hotte aspirante, four encastré, micro-ondes et réfrigérateur présents.

Ventilation : Hotte en place.

Menuiseries : Porte-fenêtre avec volets roulants, état d'usage.

Éclairage : Luminaire suspendu en place, état d'usage.





SALON - SALLE À MANGER

Sol : Carrelage de ton beige avec frise décorative intégrée, en état d'usage ; traces d'usure normale et salissures d'usage visibles par endroits.

Murs : Murs enduits et peints en blanc, état d'usage, corniches et moulures décoratives en place.

Plafond peint en blanc avec retombées et éléments décoratifs arrondis, état d'usage ; luminaires suspendus de type lustres présents et fixés.

Ouvertures : Baies vitrées et fenêtres, état d'usage ; vitrages intacts ; volets roulants présents, fonctionnement vérifié.

Électricité : Interrupteurs et prises murales apparents, état d'usage.

Éléments fixes : Présence d'arches décoratives avec colonnes intégrées séparant les espaces salon et salle à manger ; ensemble en état d'usage.





WC

Sol : Carrelage de ton beige, en état d'usage.

Murs entièrement carrelés (faïence beige avec frise décorative), état d'usage ; joints apparents.

Plafond peint en blanc, état d'usage ; présence d'une bouche de ventilation.

Équipements sanitaires :

WC suspendu en place, état d'usage.

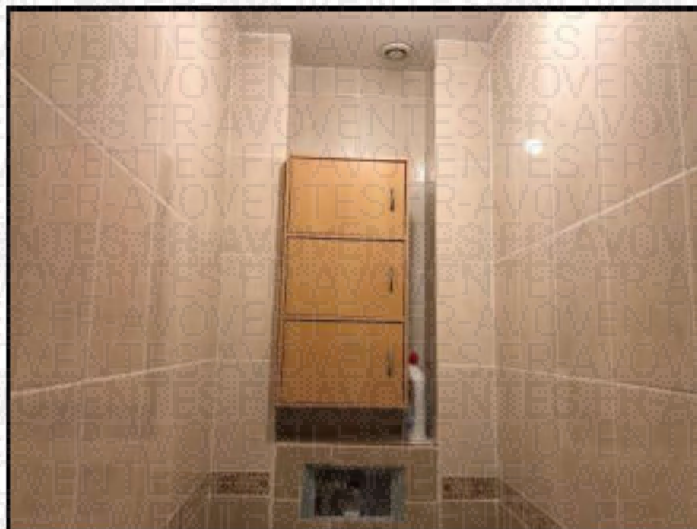
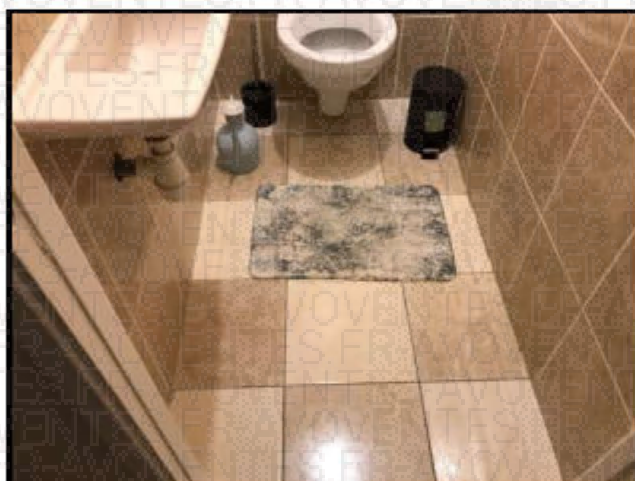
Lave-mains avec robinetterie mitigeuse, état d'usage ; évacuation apparente sous vasque.

Éléments intégrés :

Coffrage technique avec trappe d'accès à la chasse d'eau ; ouverture visible, mécanisme en état d'usage

Meuble de rangement mural en bois clair, trois portes, état d'usage.

Éclairage présent.



CHAMBRE 1

Sol : Carrelage de ton beige, en état d'usage.

Murs enduits et peints en blanc, état d'usage.

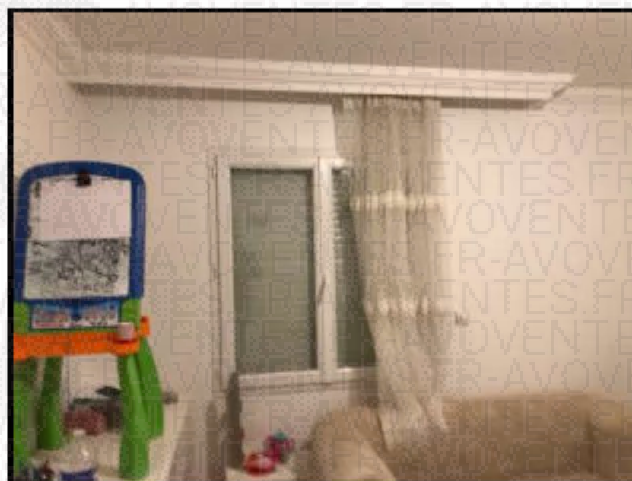
Plafond peint en blanc avec corniche décorative périphérique, état d'usage.

Ouvertures :

Fenêtre, état d'usage ; vitrage intact ; volet roulant présent.

Électricité : Prises et interrupteurs apparents, état d'usage.

Chauffage : Radiateur mural en place, état d'usage



SALLE DE BAIN

Sol: Carrelage de ton beige et clair, en état d'usage ; joints apparents ;

Murs entièrement carrelés (faïence beige avec frise décorative), état d'usage ; joints visibles ; traces ponctuelles d'usage et de percages anciens constatées par endroits.

Plafond peint en blanc, état d'usage ; présence de légères traces et marques localisées ; éclairage plafonnier en place.

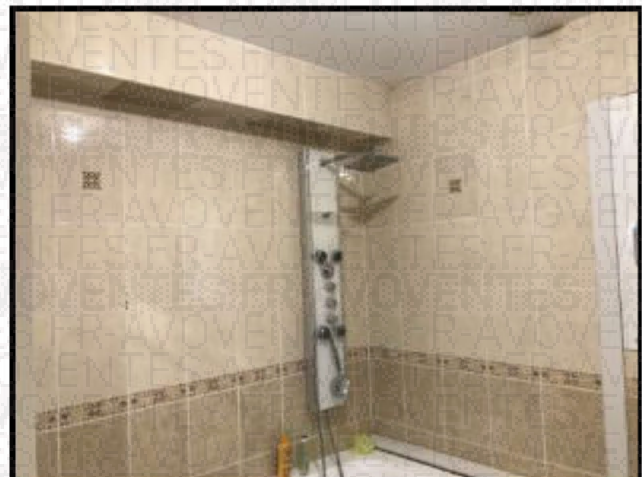
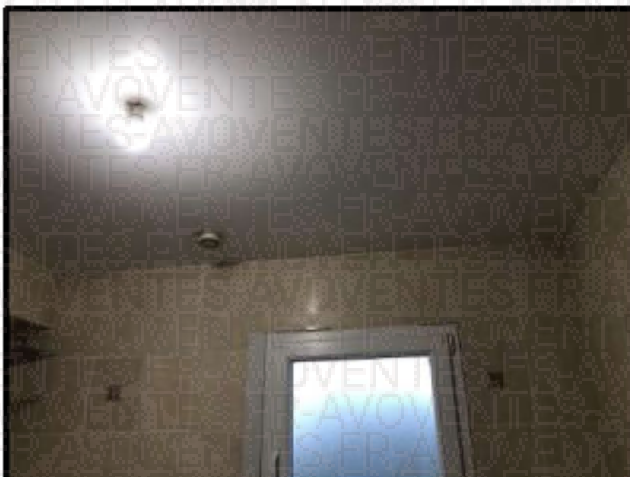
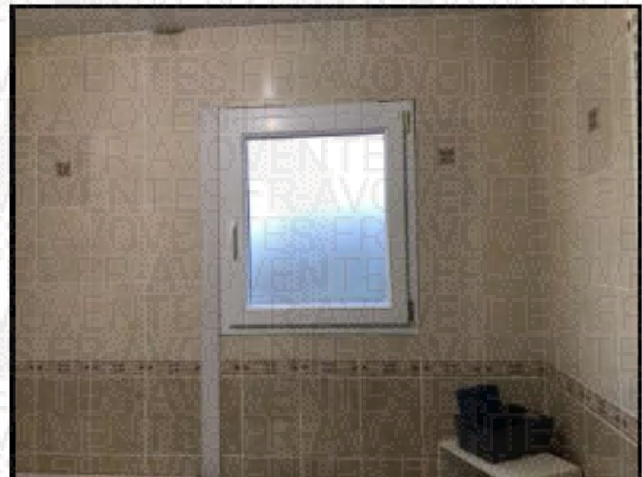
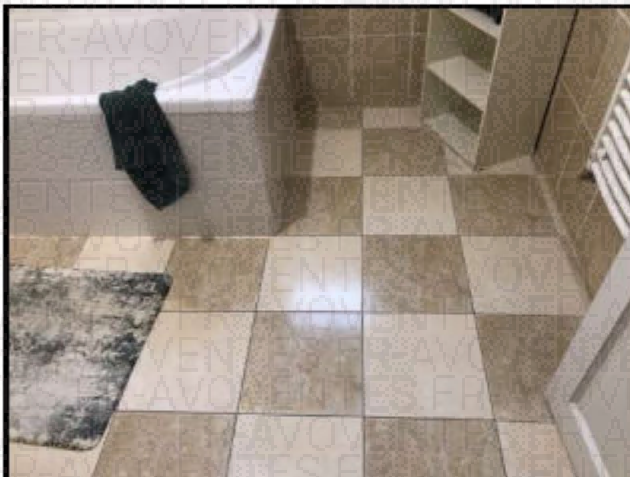
Baignoire encastrée avec tablier carrelé, état d'usage ; colonne de douche avec pomme haute et douchette, état d'usage ; robinetterie apparente.

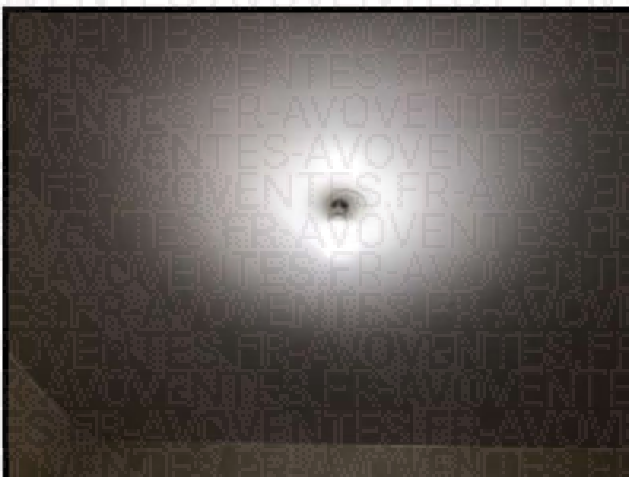
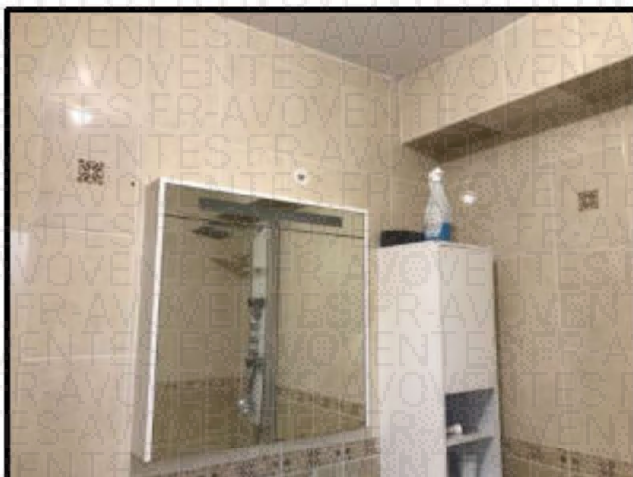
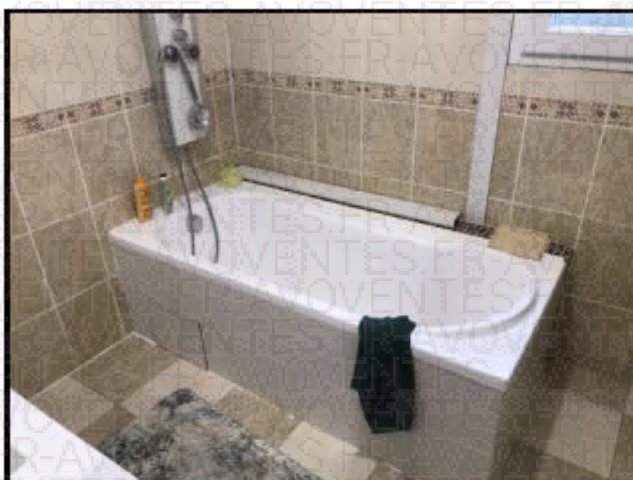
Mobilier / Équipements : Meuble vasque suspendu avec plan et lavabo intégré, état d'usage ; robinet mitigeur en place.
Meuble de rangement mural avec miroir, état d'usage.
Colonne de rangement ouverte, état d'usage.

Menuiseries :

Fenêtre avec menuiserie état d'usage.

Électricité / Ventilation : Prises et interrupteurs apparents, état d'usage ; éclairage et ventilation présents.





ESCALIER

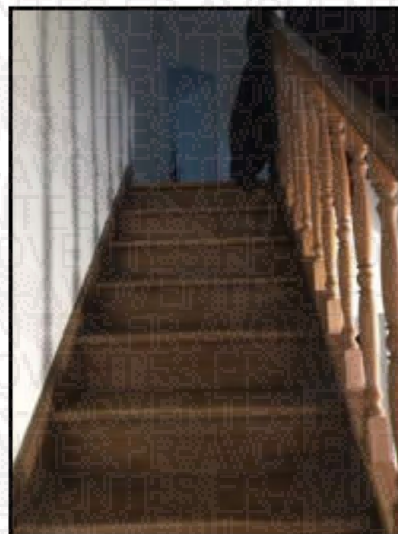
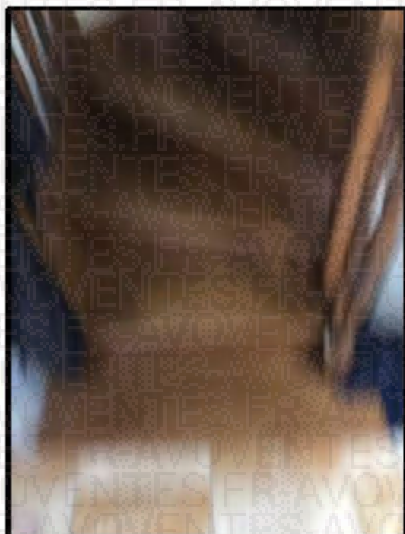
Sol / Marches : Escalier intérieur en bois, marches et contremarches en état d'usage ; traces d'usure normale liées au passage.

Garde-corps / Rambarde : Rambarde et balustres en bois, en place et solidement fixées ; état d'usage.

Murs enduits et peints en blanc, état d'usage ; traces et marques d'occupation visibles par endroits, notamment le long de la montée d'escalier.

Plafond peint en blanc, état d'usage.

Éclairage présent dans la cage d'escalier ; fonctionnement non vérifié.



CHAMBRE 2 (ÉTAGE)

Sol en parquet stratifié, en état d'usage ; traces d'occupation et d'usure normale visibles.

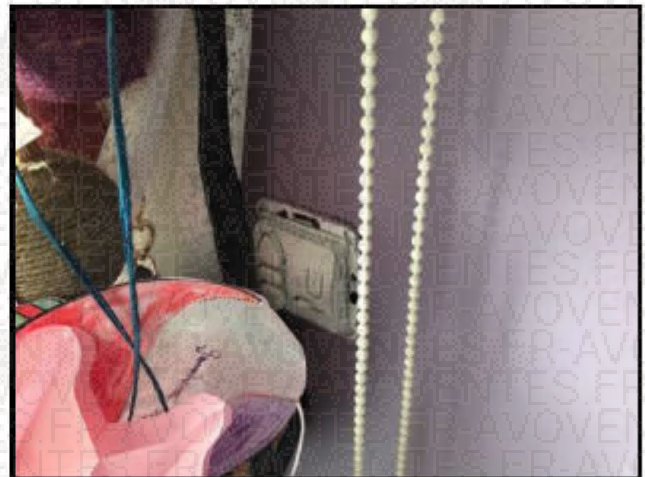
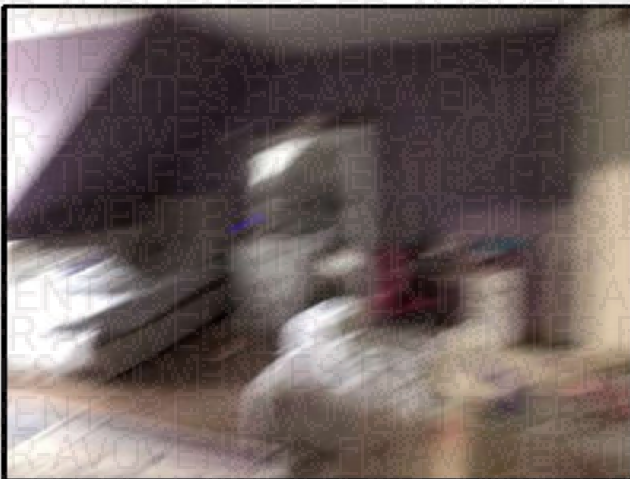
Murs et rampants enduits et peints en teinte mauve/violette et blanche selon zones ; état d'usage ; marques, traces et reprises ponctuelles visibles, notamment à proximité des prises et angles.

Plafond / Rampants : Plafond mansardé peint, état d'usage.

Menuiseries extérieures : Fenêtre de toit avec châssis PVC, état d'usage.

Électricité : Interrupteurs et prises électriques présents.

Éclairage : Point lumineux présent au plafond.



CHAMBRE 3 (ÉTAGE)

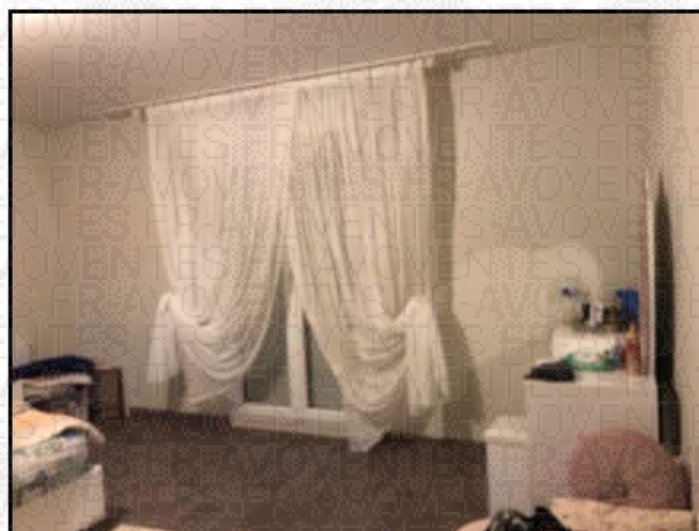
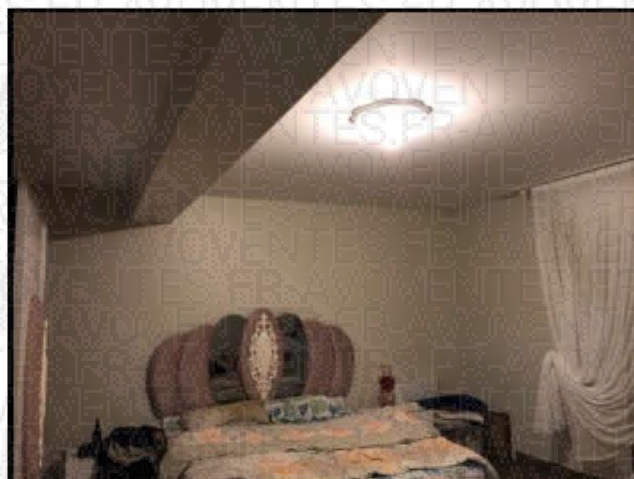
Sol : Revêtement de sol de type parquet stratifié, en état d'usage.

Murs enduits et peints, état d'usage.

Menuiseries extérieures : Fenêtre double PVC, avec volet roulant fonctionnel.

Électricité : Interrupteurs et prises électriques présents.

Éclairage : Point lumineux présent au plafond.



CHAMBRE 4 (ÉTAGE)

Sol : Revêtement de sol de type parquet stratifié, en état d'usage.

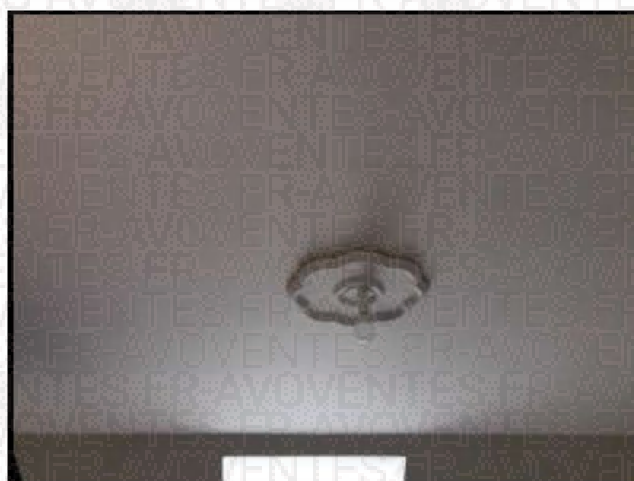
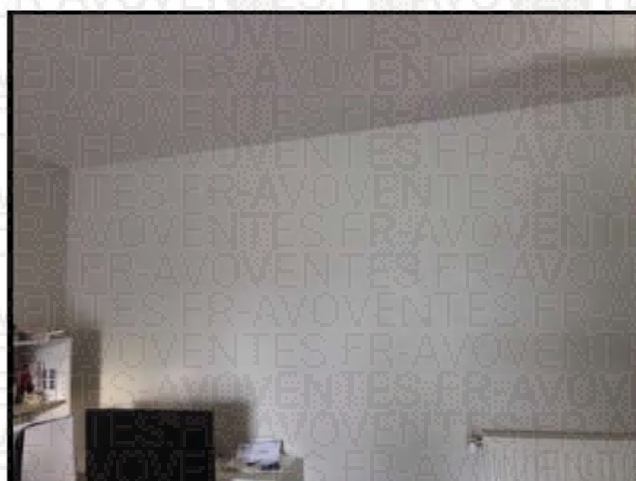
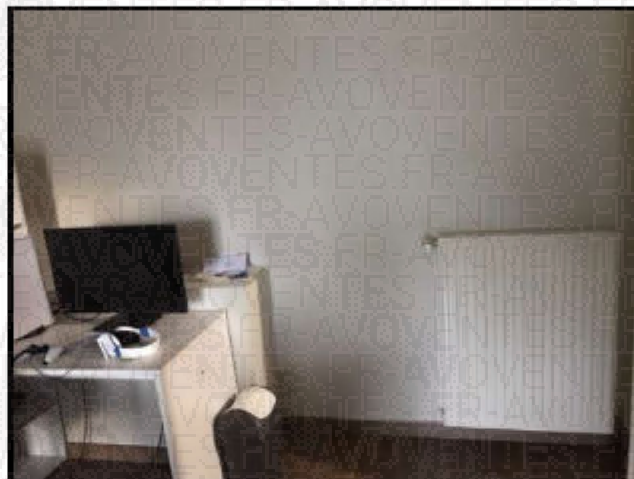
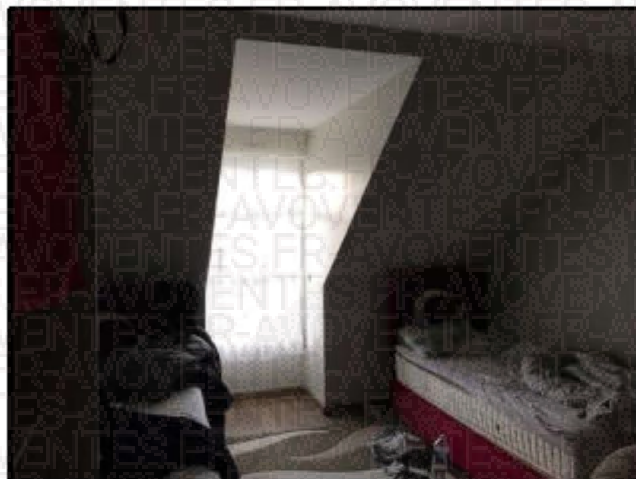
Murs enduits et peints en teinte claire (blanc / beige) ; état d'usage.

Plafond peint en teinte claire, état d'usage ; point lumineux central présent avec rosace.

Ouvertures: Fenêtre verticale avec châssis PVC blanc, état d'usage; volets roulants extérieurs.

Chauffage : Radiateur mural en place, état d'usage

Électricité : Prises et points lumineux présents



BUREAU (ÉTAGE)

Sol: Revêtement de sol de type stratifié imitation bois, état d'udage

Murs peints en teinte claire (blanc / écru).

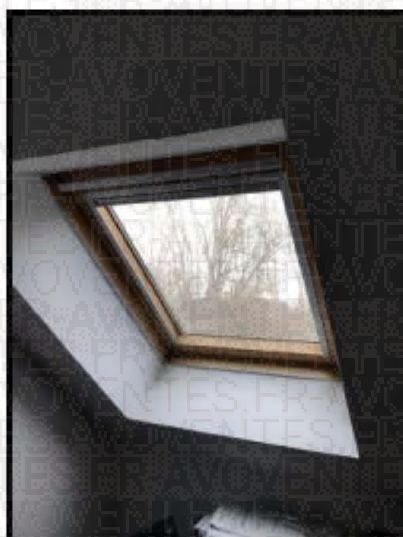
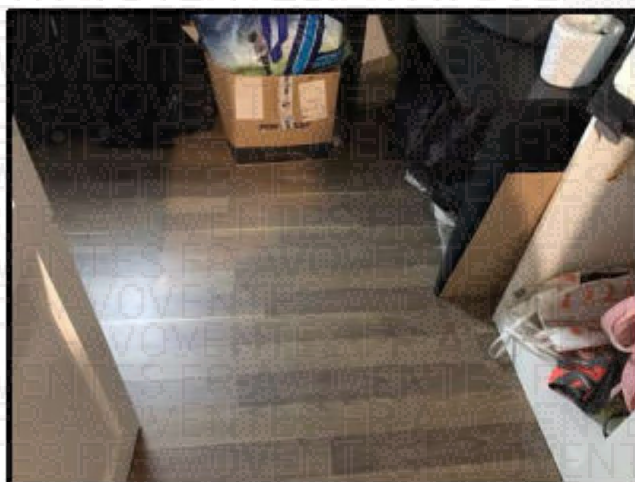
Plafond sous toiture, finition peinture claire.

Luminaire plafonnier présent, en place.

Menuiseries – Fenêtre de toit type Velux avec encadrement bois.

Radiateur mural présent.

Électricité: Éclairage fonctionnel et prises murales en place.



SALLE DE BAIN ÉTAGE

Sol carrelé : état d'usage marqué. Présence de salissures importantes et traces sombres au niveau de l'entrée de la douche.

Douche : Bac carrelé avec fort encrassement.

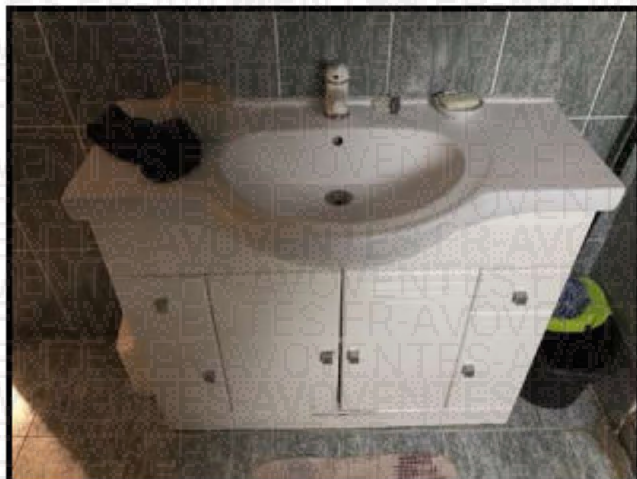
Parois et murs carrelés en état fonctionnel, joints visiblement encrassés par endroits.

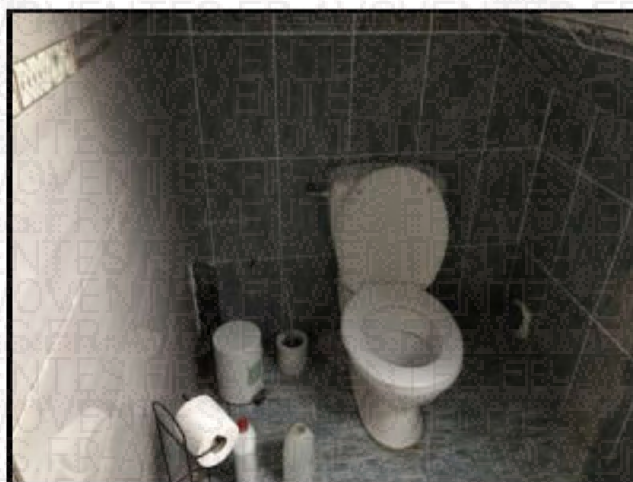
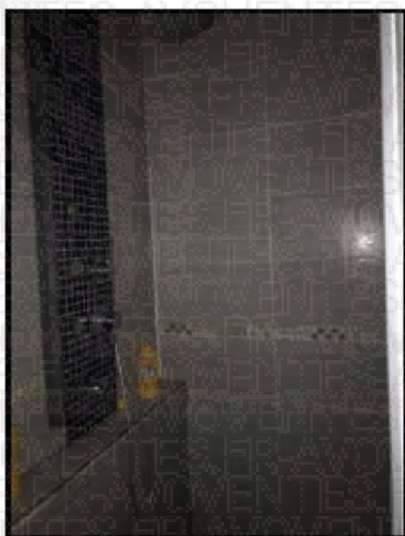
Meuble blanc avec traces d'usure prononcées en partie basse (dégradation visible du panneau inférieur). Vasque en place, sans casse, mitigeur fonctionnel.

WC : Cuvette en place, état d'usage correct.

Murs carrelés : carrelage en place, état global correct avec traces d'humidité et d'usage courant.

Fenêtre de toit : présente et en état d'usage.





DIAGNOSTICS

A l'issue de mes constatations, j'ai annexé au présent procès-verbal de description les diagnostics suivants établis par l'opérateur de diagnostics agréé

- Constat amiante avant vente
- Etat des risques et pollution
- Métrage
- Exposition au plomb (CREP)
- Diagnostic assainissement
- Diagnostic installations électriques
- Diagnostic de performance énergétique

SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 26 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Coût de l'acte
(Décret 96-1080 du 12/12/1996)

Emolument (Art A444-10)	219,16 €
Vacation (Art A444-18)	150,30 €
Sous total HT	369,46 €
TVA à 20%	73,89 €
Taxe fiscale Art. 302 bis Y	0,00 €
Débours Art. R.444-12	0,00 €
TOTAL TTC	443,35 €



Marc LELIEVRE
Commissaire de Justice