

# PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

---

**SELARL**

**DAUTREMAY**  
**Commissaire de Justice**

Commissaire de Justice

11 place Hélène Cyminski

08300 - RETHEL

Tel : 0324384135

[severine@dautremay.fr](mailto:severine@dautremay.fr)

---



**LUNDI ONZE AOÛT**  
**DEUX MILLE VINGT CINQ**  
**à 08 heures 15**

**A LA REQUETE DE :**

La Société Anonyme (SA) **COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS**, dont le siège social est 59 avenue Pierre Mendes France, 75013 PARIS, FRANCE, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 382506079, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

**SUR LA REQUISITION DE :**

SA **COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS**, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 382506079, dont le siège social est 59 avenue Pierre Mendes France , PARIS (75013), agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

**M'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 16/07/2025

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

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

5 rue des Ecoles

08300 COUCY

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je, Séverine DAUTREMAY, Commissaire de Justice, membre de la SELARL DAUTREMAY, Commissaire de Justice Associé demeurant 11 place Hélène Cyminski à RETHEL (08),

En présence de :

① Historiqueur, CABINET D'EXPERTISE RAMOS

Propriétaire

**JE ME SUIS RENDUE CE JOUR**

5 rue des Ecoles

08300 COUCY

**OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :**

## SOMMAIRE

LOCALISATION DU BIEN	5
INFORMATIONS SUR LA VILLE	7
PHOTOGRAPHIES DE LA RUE	8
SUPERFICIE DU BIEN	8
CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT	9
SOUS-SOL	9
GARAGE	14
EXTÉRIEUR	15
DÉBARRAS EXTÉRIEUR	17
ENTRÉE	19
CUISINE	20
SALLE À MANGER	24
SALON	26
SALLE DE BAIN	31
WC	32
CHAMBRE 1	34
CHAMBRE 2	36
SALLE DE BAIN	38
CHAMBRE 4	41
CHAMBRE 3	43
GRENIER COMMUNIQUANT	45

## LOCALISATION DU BIEN

Cette habitation se situe au milieu d'une impasse. Elle se compose de deux maisons identiques réunies en une seule et symétriques visuellement. Sa toiture est en ardoises recouvertes de mousse et très vétuste:



1.



2.



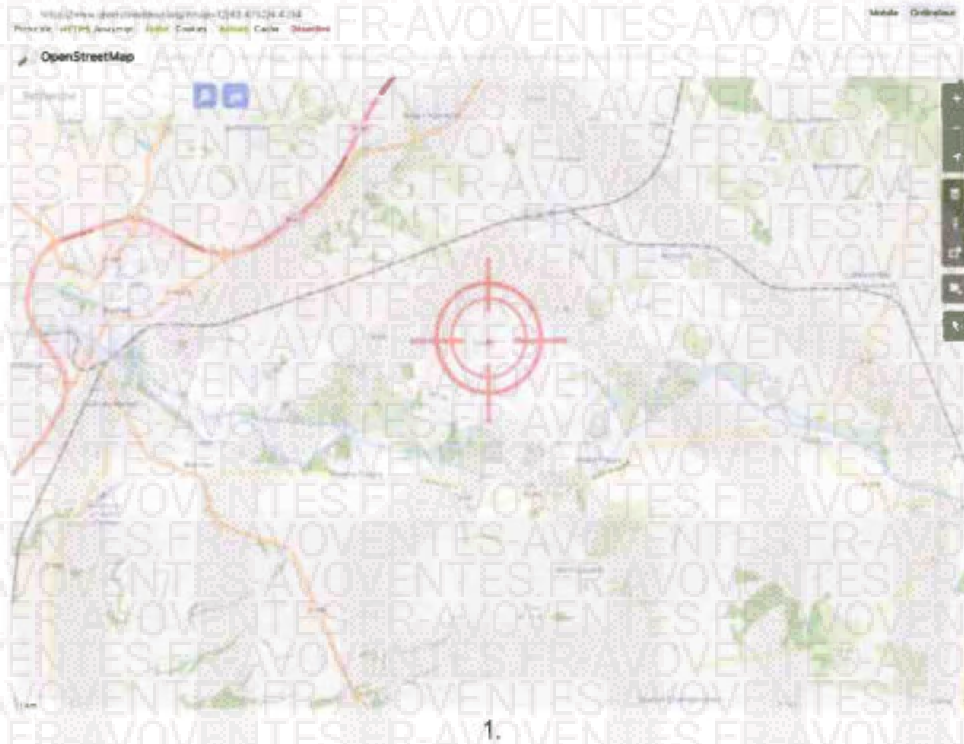
3.

## INFORMATIONS SUR LA VILLE

S'agissant de l'assainissement, à ce jour, il existe une fosse implantée dans le jardin mais la propriétaire m'indique que le raccord au tout à l'égout est en cours. Ces travaux pris en charge par la communauté de communes seraient effectifs pour fin d'année 2025.

Dans l'ensemble de la maison, je constate que l'installation électrique est très vétuste et très certainement non réglementaire.

Cette commune se situe à environ 7 kilomètres de Rethel dans le département des Ardennes.

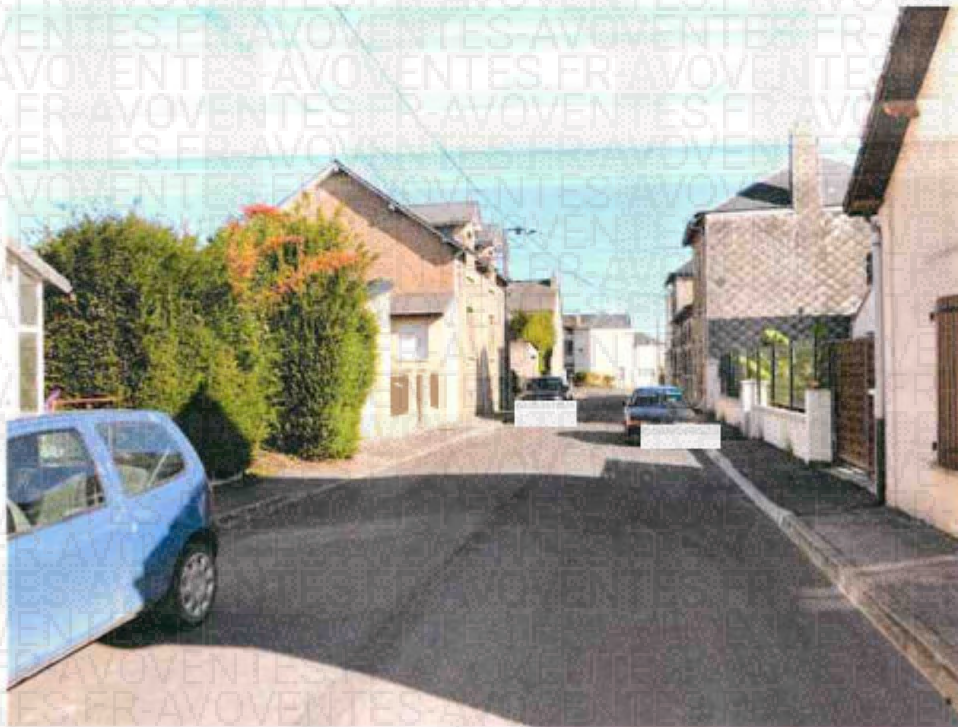


## PHOTOGRAPHIES DE LA RUE

Il s'agit d'une impasse:



1.



2.

## SUPERFICIE DU BIEN

Avec l'aide du professionnel des diagnostics, il est établi une surface habitable de 133 m<sup>2</sup>.

## CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

La propriétaire, y vit avec son conjoint et ses trois enfants âgés de 12, 5 et 3 ans.

**Au sous-sol :**

### **SOUS-SOL**

L'escalier menant à ce sous-sol commun aux deux maison réunies est difficilement accessible ta,t l'encombrement de déchets est volumineux. Cette descente d'escalier a son revêtement mural pourri.

Je constate la présence d'une chaudière avec cuve à fioul. Toutefois, elle est inaccessible.

Je constate une humidité importante sans isolation visible avec trois soupiraux et la présence de moisissure.

Le sol est en briques. Ce sous-sol est rempli de déchets et de toiles d'araignées.

Depuis la parcelle extérieure, sur le côté de la maison, je constate l'existence d'un accès à ce sous-sol:



1.



2.



3.



4.



5.



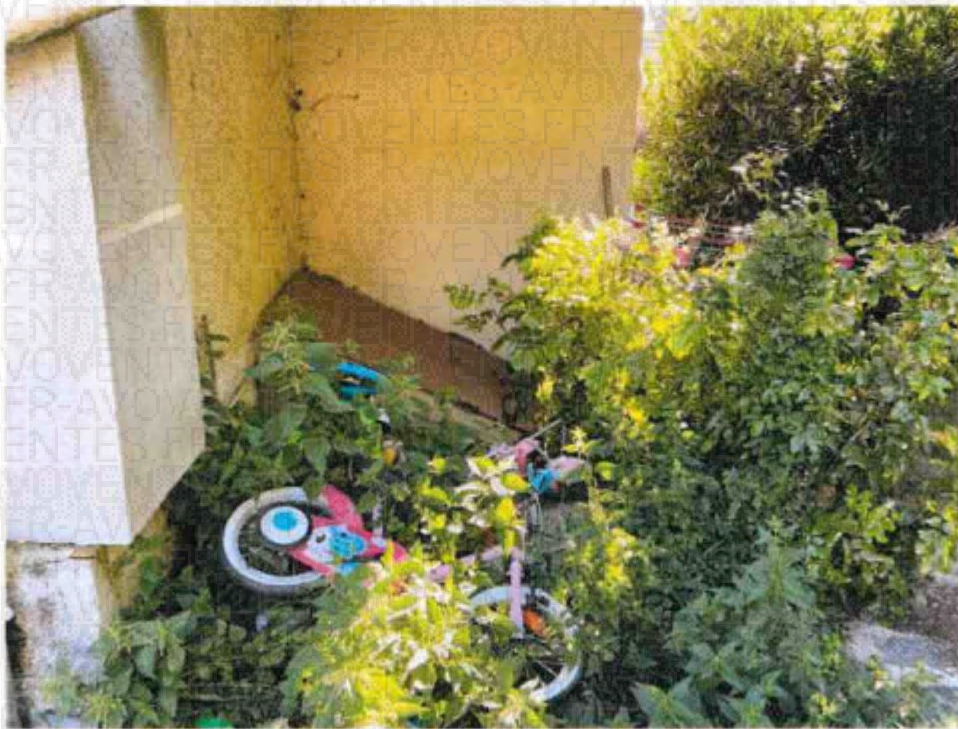
6.



7.



8.

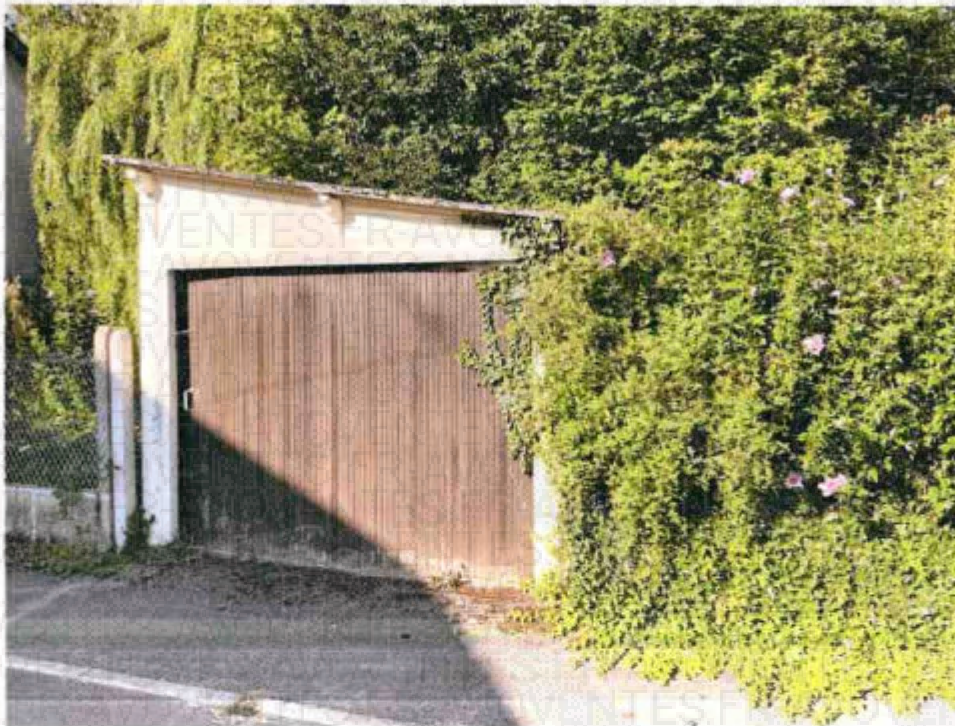


9.

**Au rez de chaussée :**

## GARAGE

Ce garage de 22 m<sup>2</sup> n'est pas accolé à la maison. Son seul accès est par la route. Sa porte est ouverte car dépourvue de serrure. Il est composé de panneaux en béton pour les 3 murs. Sa toiture est recouverte de tôles amiantées. À l'intérieur, il est rempli de débris et donc inaccessible:



1.



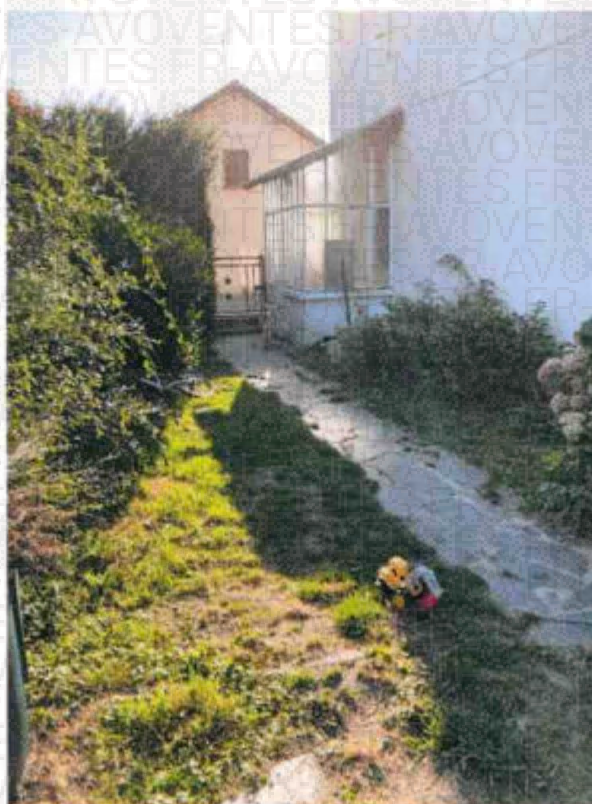
2.

## EXTÉRIEUR

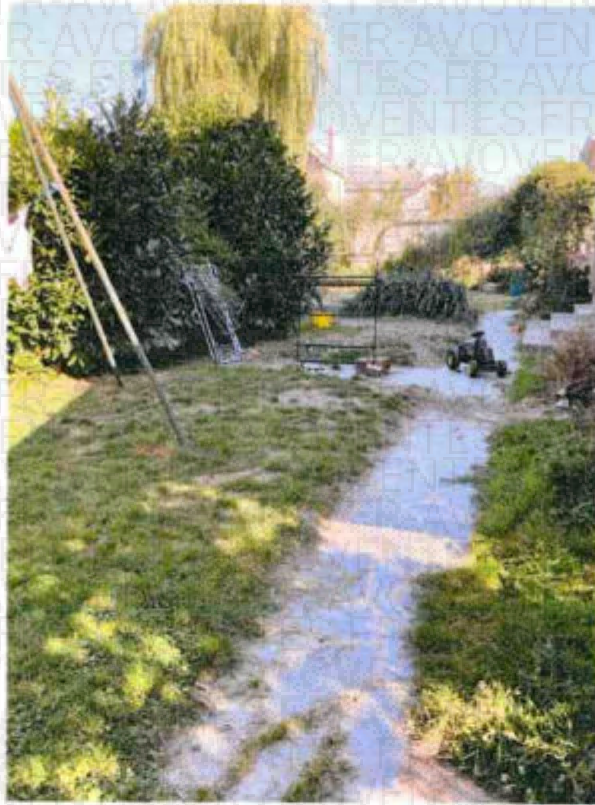
La parcelle de terrain est essentiellement recouverte de pelouse avec de nombreux arbres. La parcelle fait le tour de la maison avec une extension formant pour le tout un « L ».



1.



2.



3.



4.



5.

### DÉBARRAS EXTÉRIEUR

Dans le terrain et sans accès direct à la maison, je constate un appentis de 15,3 m<sup>2</sup> dont le plancher bois au sol est pourri. En façade, des lames de bois et des tôles aimantées en toiture:



1.



2.



3.

## ENTRÉE

L'entrée principale de la maison se fait par une petite véranda vétuste et une porte de maison en bois vétuste:



1.



2.

## CUISINE

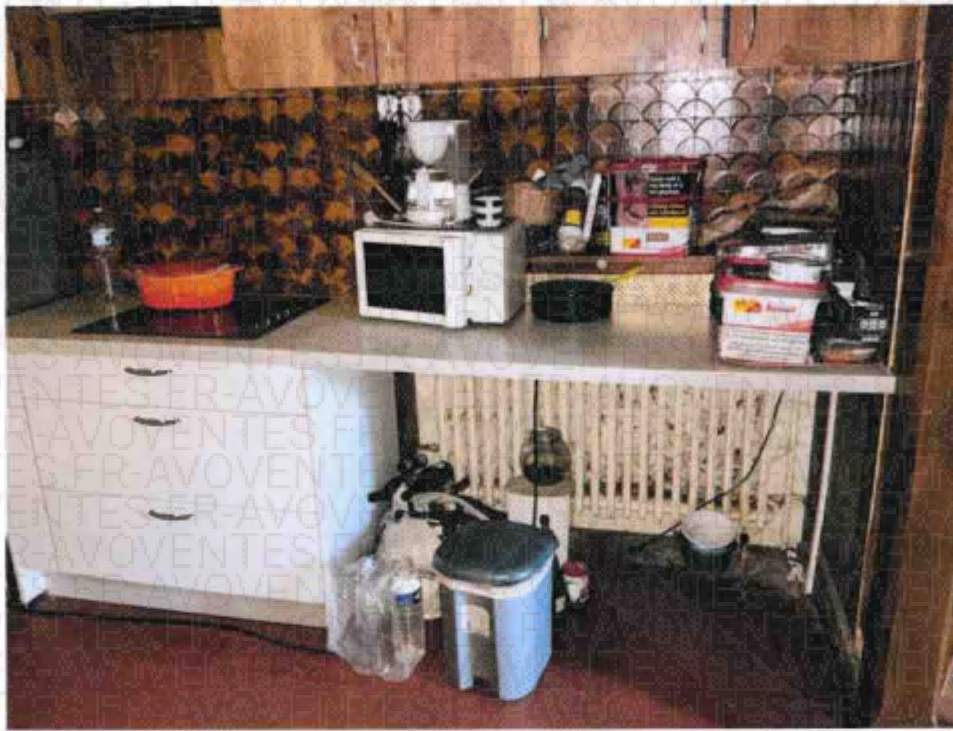
Il s'agit d'une grande cuisine ouverte sur la salle à manger (17,4 m<sup>2</sup> pour les deux) tout en longueur avec une fenêtre côté rue et une porte-fenêtre côté jardin. Ces deux ouvertures sont en bois avec un suritrage et des persiennes. Au sol, de la tommette. Les murs sont sales et dégradés avec de la moisissure à certains endroits. L'électricité présente des fils à nus. J'accède au sous-sol depuis cette pièce. La cuisine est équipée d'un plan de travail et de quelques meubles haut et bas :



1.



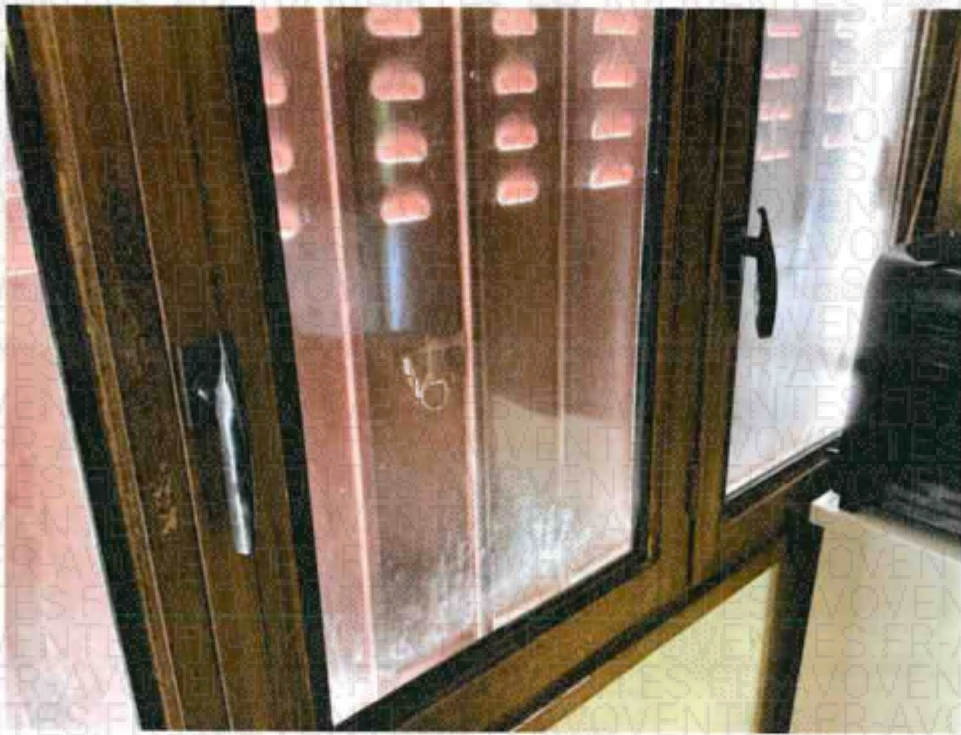
2.



3.



4.



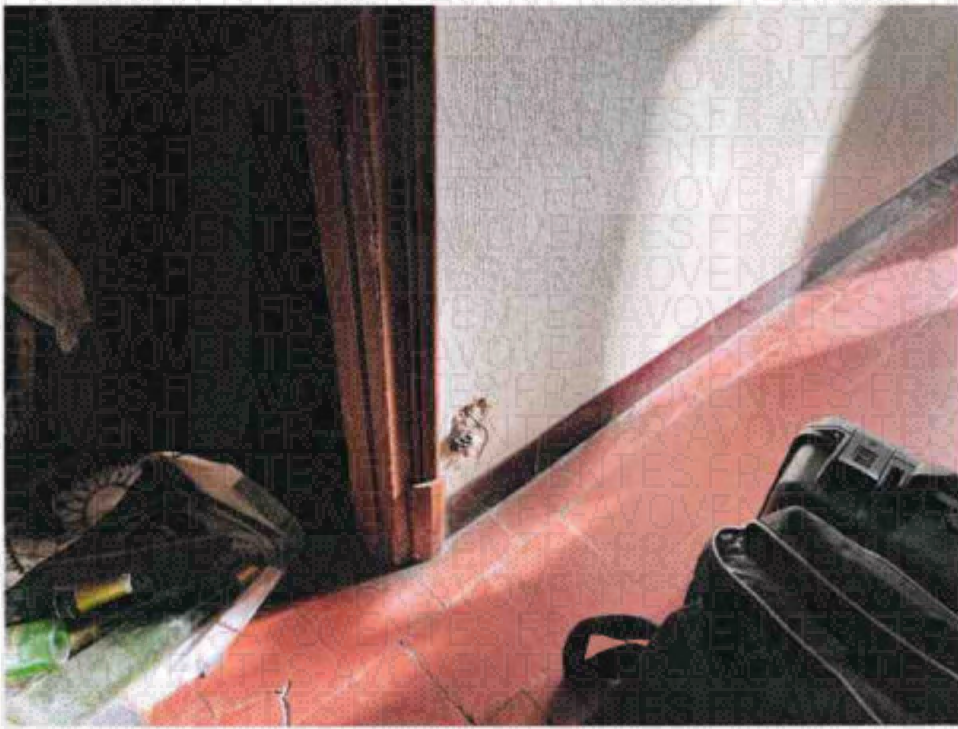
5.



6.



7.



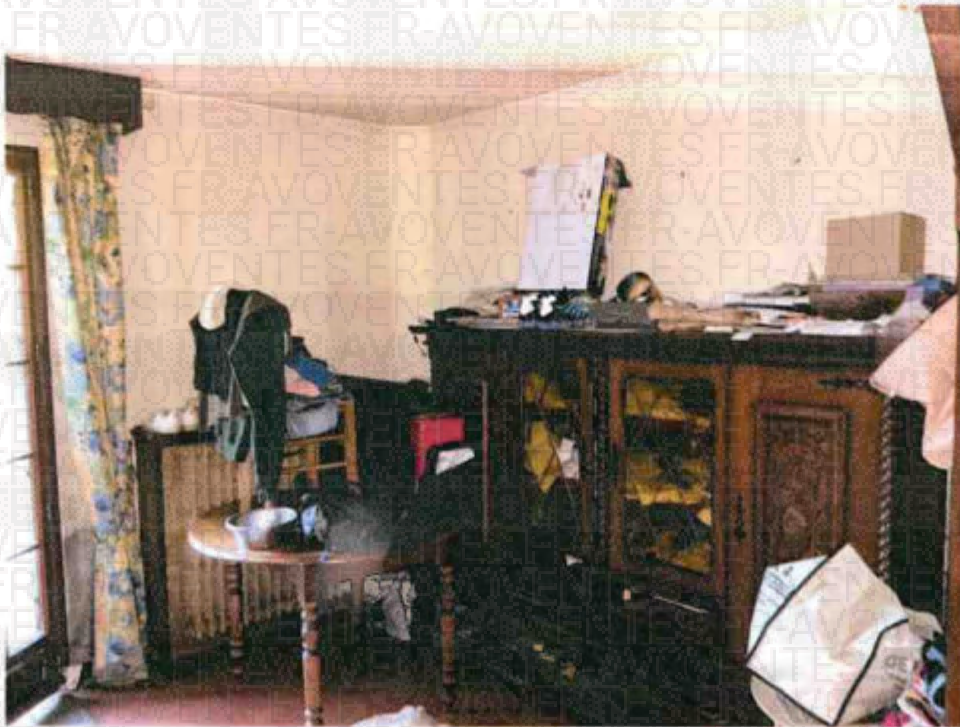
8.

## SALLE À MANGER

Elle se situe dans le prolongement de la cuisine côté jardin. Au sol, de la tommette. Les murs sont sales et dégradés avec de la moisissure à certains endroits et une porte-fenêtre donnant sur le jardin à l'arrière de la maison:



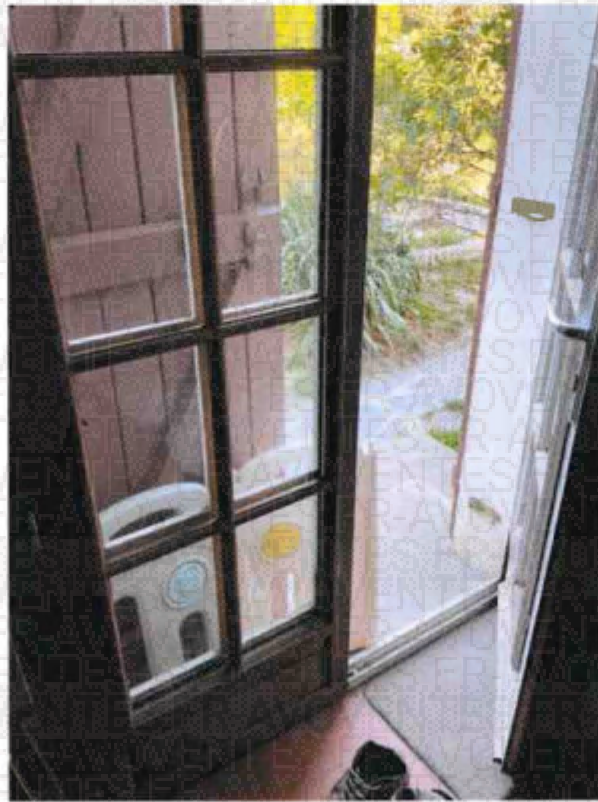
1.



2.



3.

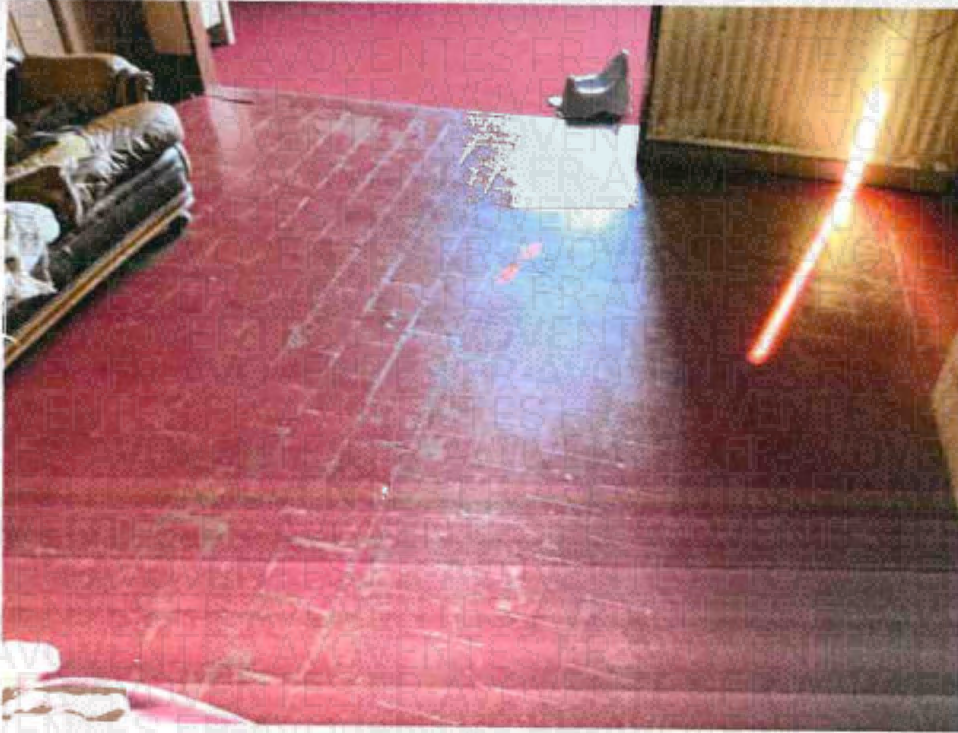


4.

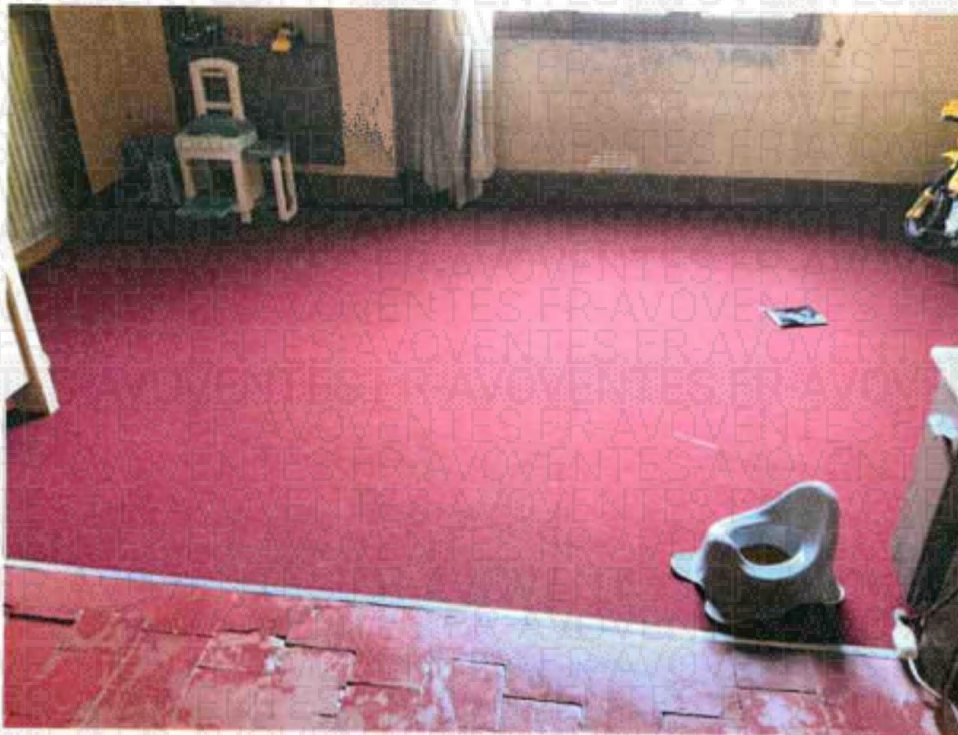
## SALON

Cette pièce est grande également (30m<sup>2</sup>). Une partie au sol est recouverte de tommette et l'autre partie de moquette vétuste. Les murs sont recouverts de papier-peint dégradés et recouvert de feutres. Il existe une fenêtre 3 vantaux côté rue et une porte-fenêtre côté jardin. Ces fenêtres sont en bois vétuste avec un survitrage et des persiennes. Je constate un insert non fonctionnel. De cette pièce, j'accède à :

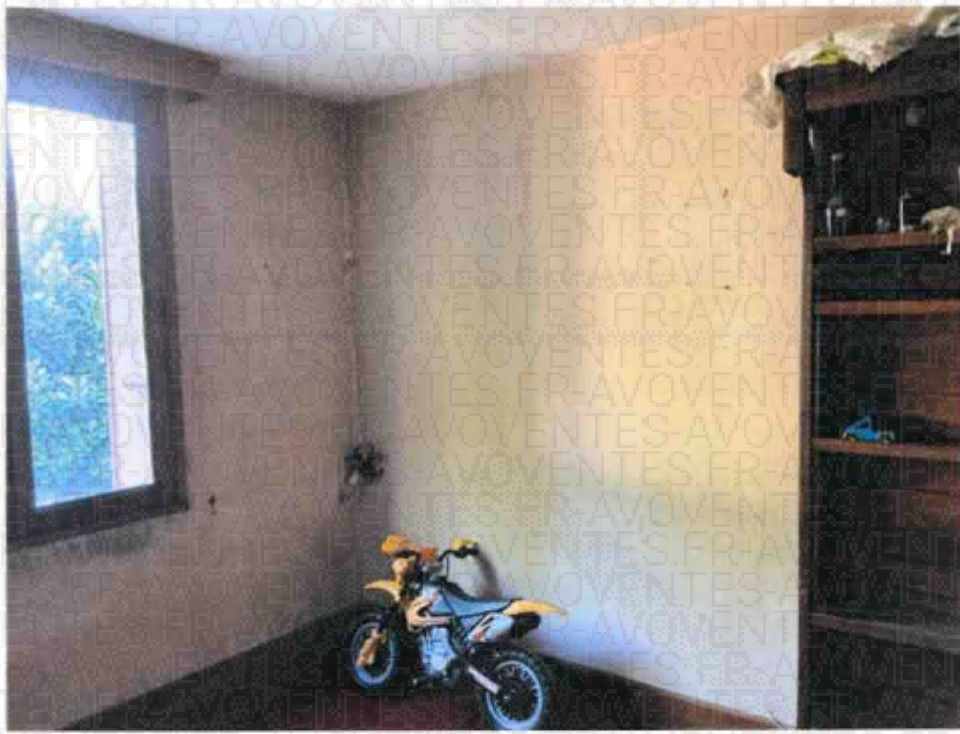
- la salle de bain et aux WC,
- à l'étage de la maison côté droit,
- et à la cuisine.



1.



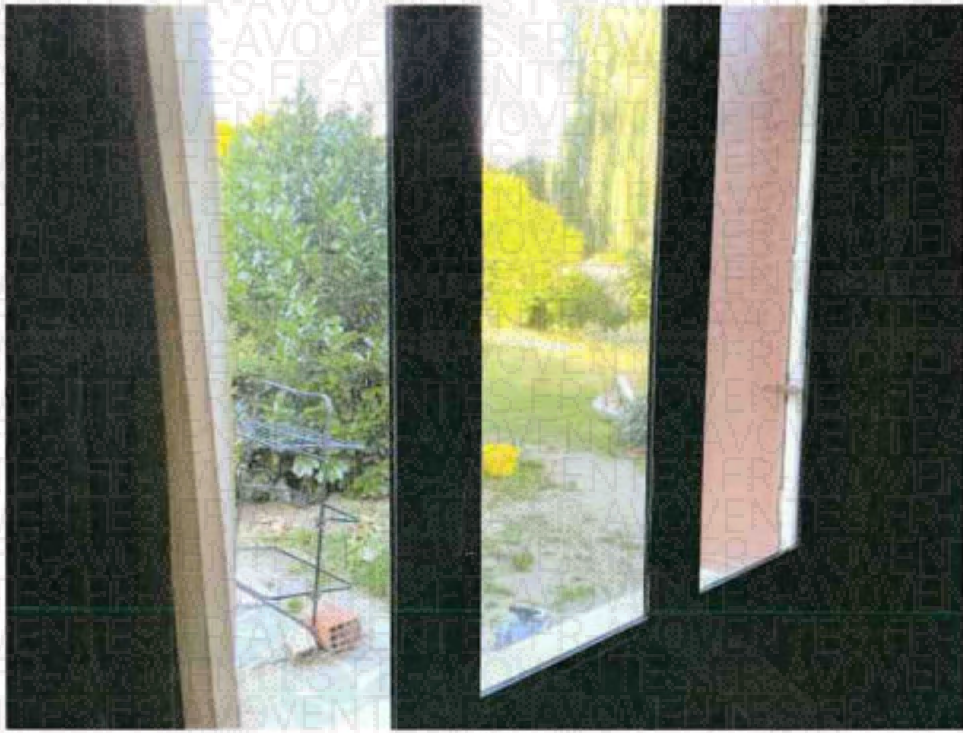
2.



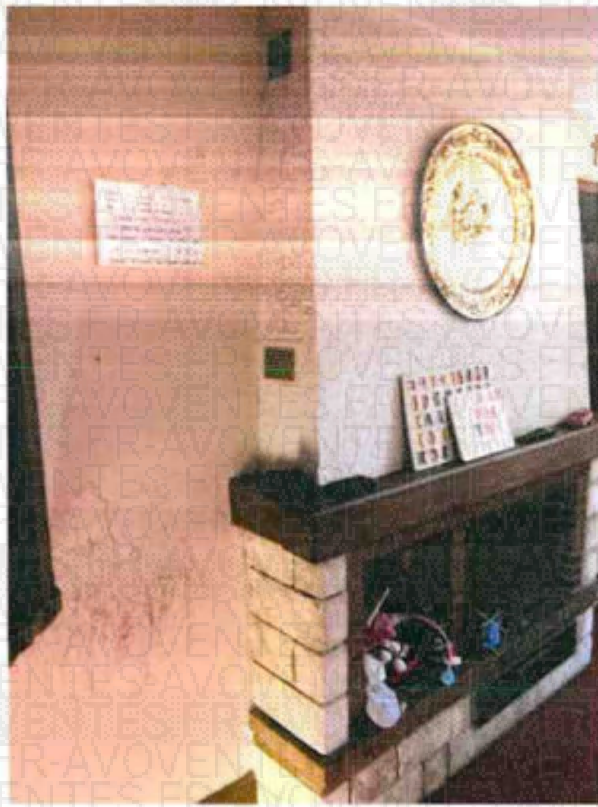
3.



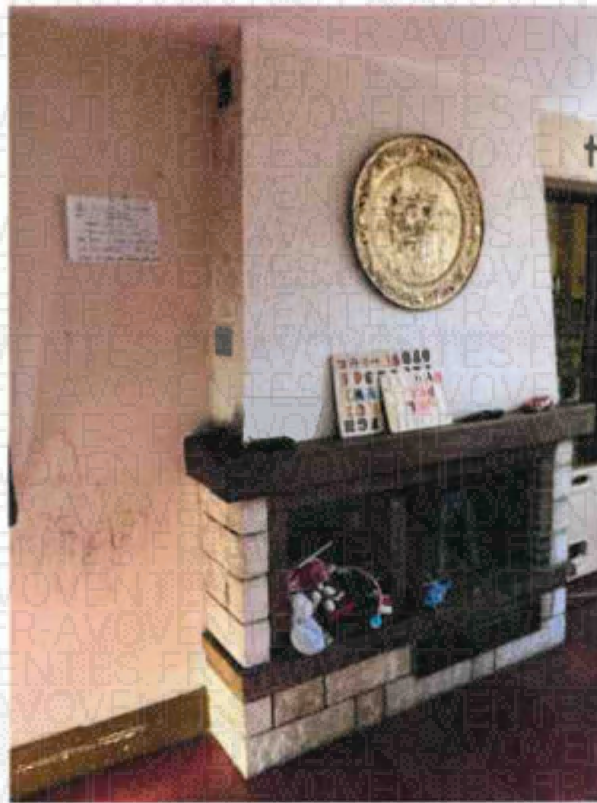
4.



5.



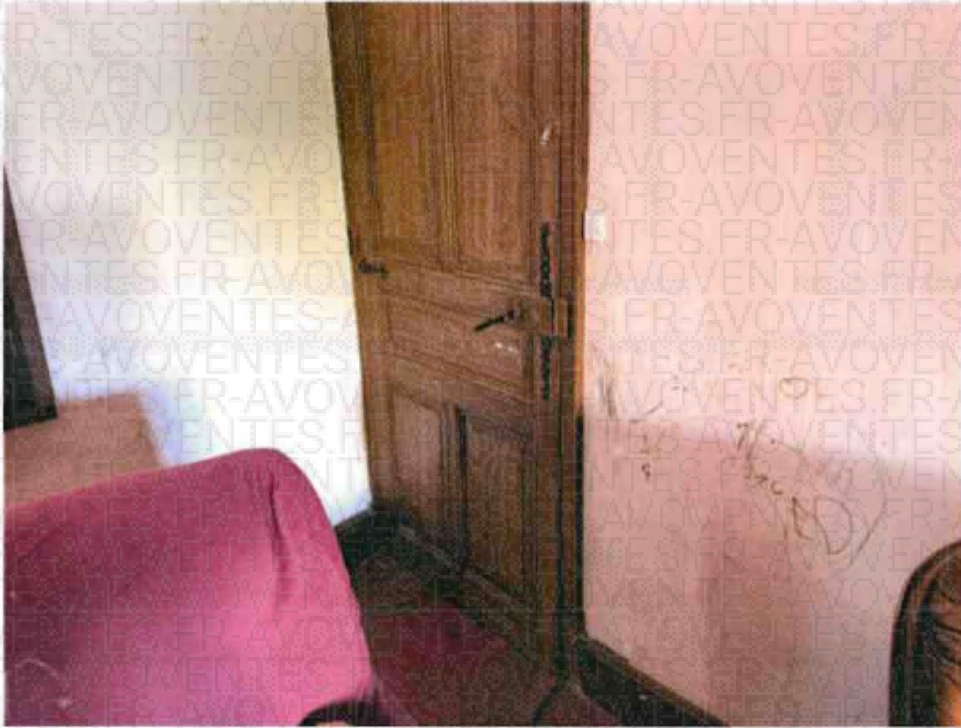
6.



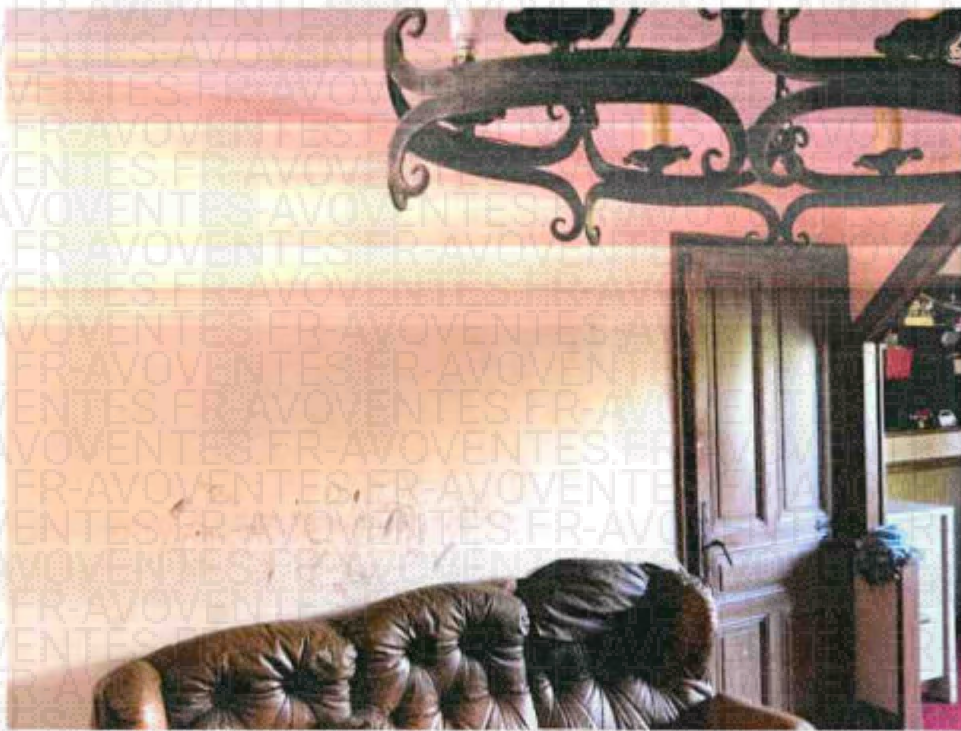
7.



8.



9.



10.

## SALLE DE BAIN

Cette pièce mesure 4,4 m<sup>2</sup>. Le sol est recouvert d'un linoléum vétuste et dégradé. Les murs sont sales et moisis avec un petit séchant mural. L'électricité est non fonctionnel. Le meuble vasque et la cabine de douche sont sales et dégradés. Je constate l'absence de fenêtre dans cette salle de bain.



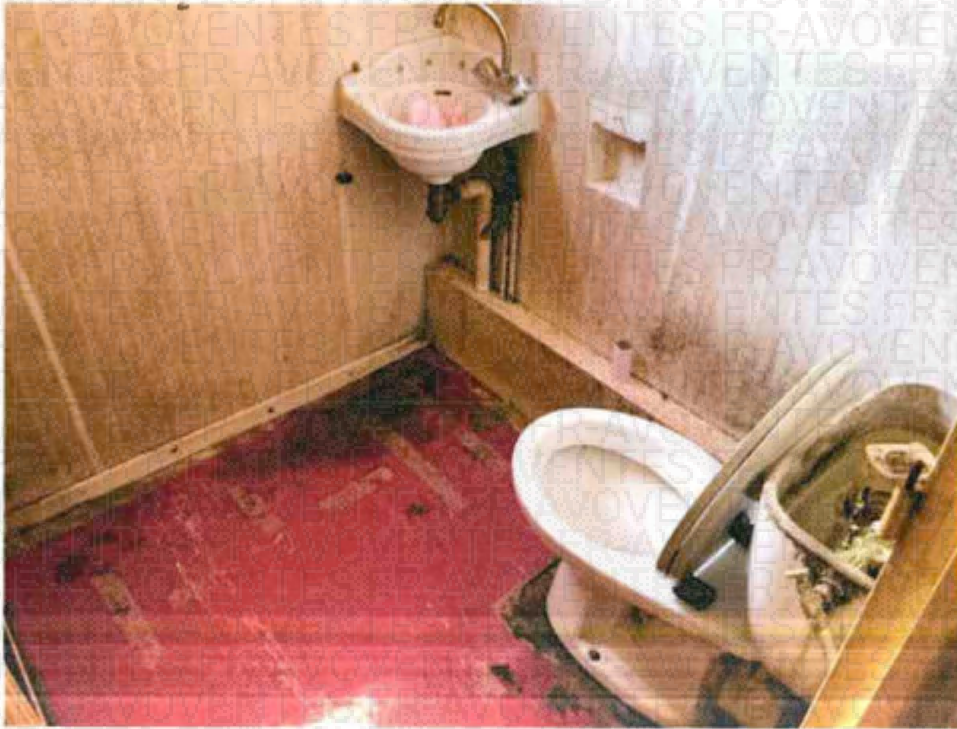
1.



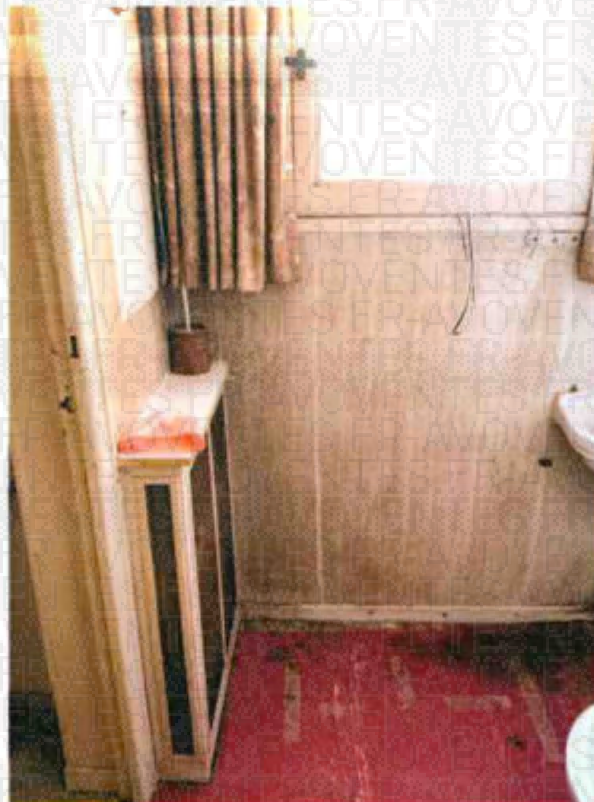
2.

## WC

Le sol, les murs et le plafond sont en très mauvais état avec des traces de moisissure importantes. Il existe une fenêtre un vantail en bois simple vitrage. Dans cette pièce, je sens une très forte odeur d'eaux usées et un WC non fonctionnel. Ce WC est à côté de la salle de bain:



1.



2.



3.

**Au 1er étage :**

## CHAMBRE 1

Cette chambre se situe à l'étage de la partie droite de la maison. Ce palier est composé de deux chambres et d'une salle bain. S'agissant de la chambre à gauche du palier, je constate qu'elle n'est pas occupée, qu'elle est remplie de déchets et de toiles d'araignée. Le plancher est brut, les murs sont sales et dégradés avec une fenêtre en PVC double vitrage. Cette pièce mesure 12,8 m<sup>2</sup>:



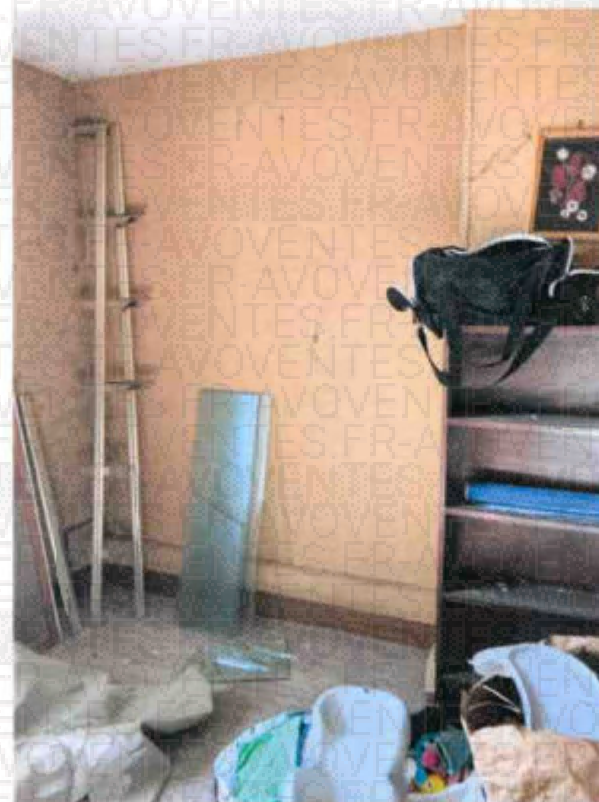
1.



2.



3.



4.



5.

## CHAMBRE 2

Toujours sur le même côté de la maison, une deuxième chambre côté jardin, où je constate un sol recouvert de moquette usagée, des murs bruts moisiss avec une fenêtre en PVC double vitrage et des volets en bois extérieurs.

Cette pièce mesure 14,8 m<sup>2</sup>.



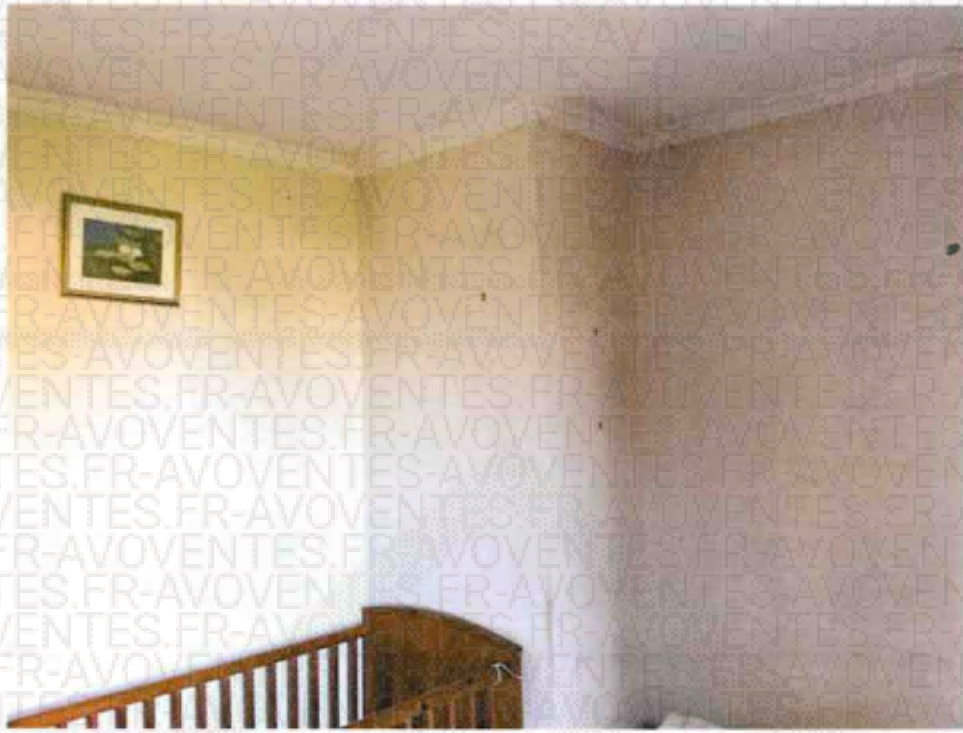
1.



2.



3.



4.

### SALLE DE BAIN

Cette salle de bain présente un sol carrelé et des murs faïencé: l'ensemble sale et vétuste. Je constate une fenêtre en bois simple vitrage communiquant dans la chambre 1. S'agissement des équipements, je constate un évier, une baignoire douche et un bidet. Je constate que le seul point lumineux qui fonctionne est un néon au-dessus de l'évier.

Cette pièce mesure 5,3 m<sup>2</sup>.



1.



2.



3.



4.

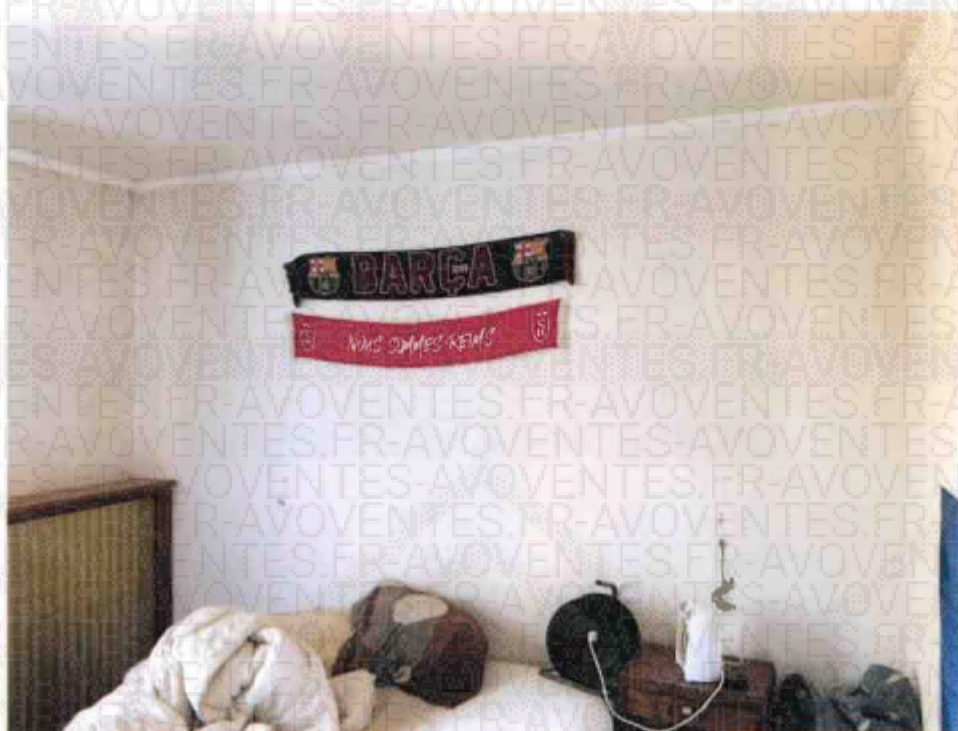
#### CHAMBRE 4

Cet étage correspond à la partie gauche de la maison et je constate qu'il n'existe pas de lieu son entre les deux premiers étages. Sur ce palier, deux chambres. Il s'agit de celle de gauche sur le palier.

Je constate un sol en plancher brut et une partie des murs sont moisis fortement avec une fenêtre PVC double vitrage et volet bois extérieurs et pour le reste du papier-peint à rafraîchir. La porte d'accès est trouée. Cette pièce mesure 15,1 m<sup>2</sup>:



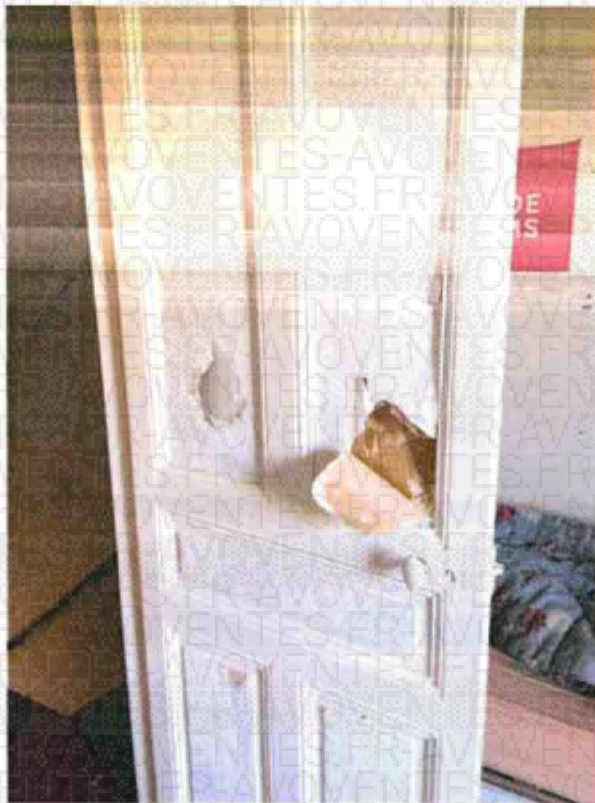
1.



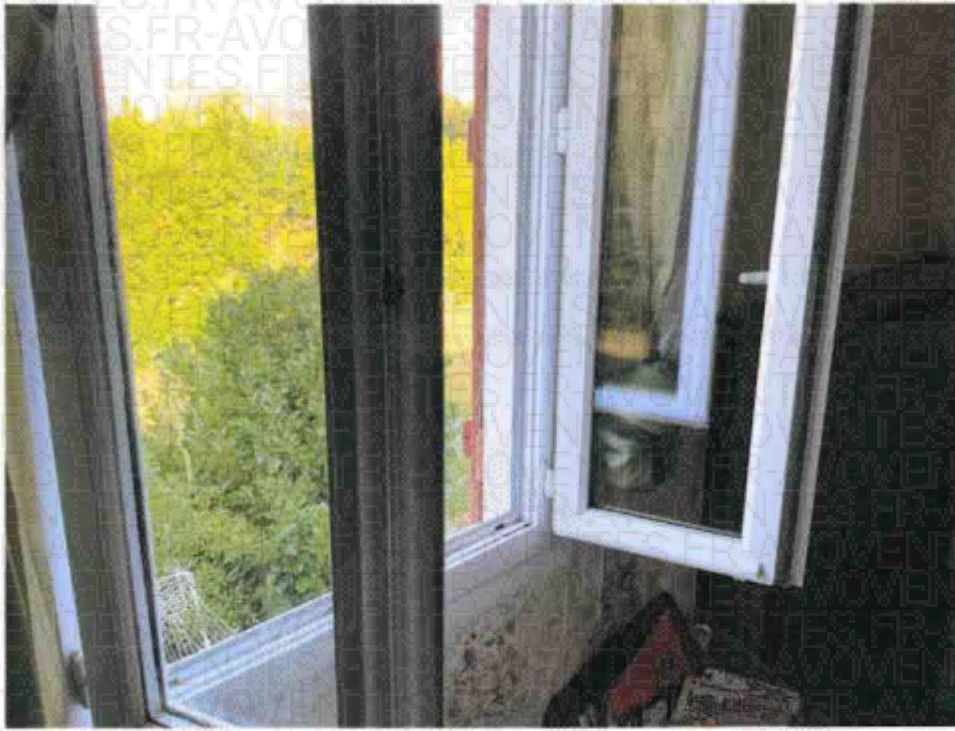
2.



3.



4.



5.

### CHAMBRE 3

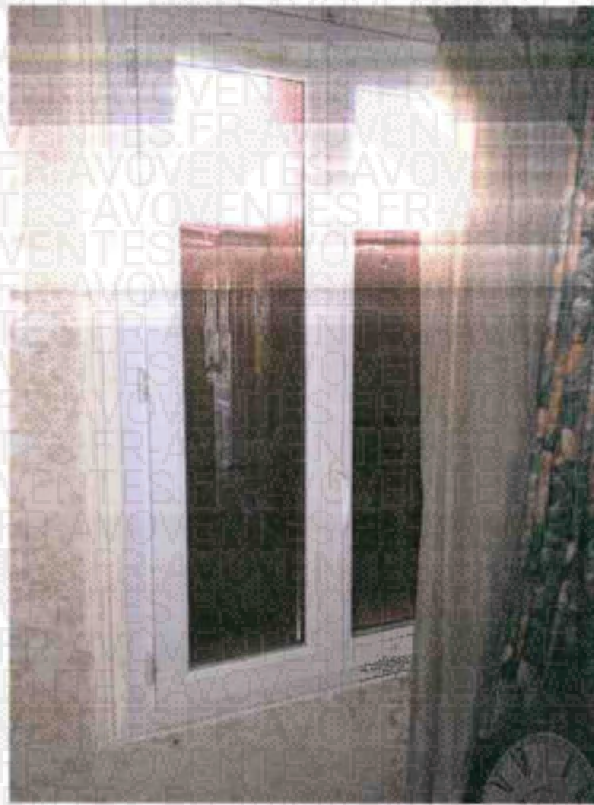
Il s'agit de la deuxième pièce sur le même palier. Je constate au sol de la moquette vétuste et sale. Cette pièce est très encombrée et difficilement accessible. Je constate la présence d'une fenêtre en PVC double vitrage avec des volets bois extérieurs. Les murs sont sales et recouverts de papier peint à rafraîchir. Dans cette pièce, il existe une porte me permettant d'accéder au grenier:



1.



2.



3.

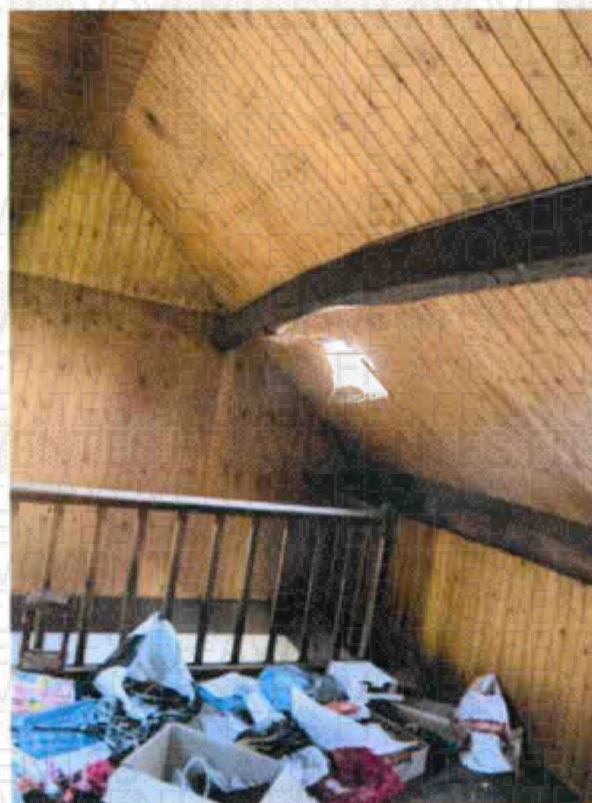
**Au 2eme étage :**

## GRENIER COMMUNIQUANT

Les deux maisons réunies présentent un grenier commun. Je constate une charpente en bon état avec des petites ouvertures en toitures. Je constate une moitié isolée visible et l'autre moitié est recouverte de lambris. Le plancher est brut mais en bon état pour la partie visible.



1.



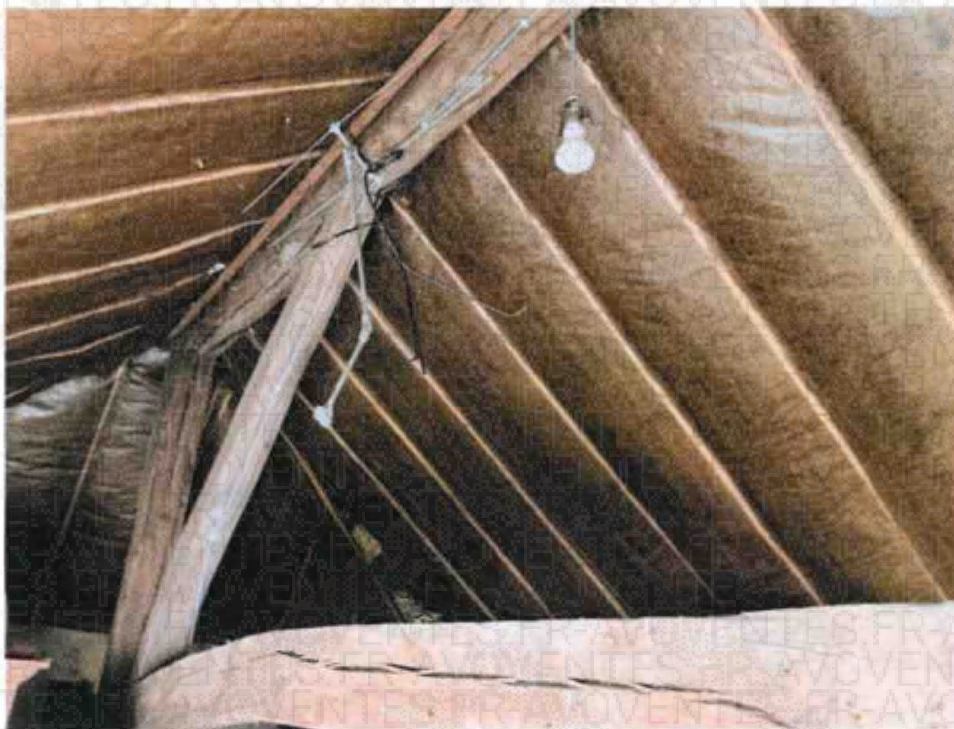
2.



3.



4.



5.



6.



7.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 48 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Coût de facture  
(Décret 96-1080 du 12/12/1996)

Emolument (Art A444-10)	221,36 €
Vacation (Art A444-18)	150,30 €
Déplacement (Art R. 444-48)	9,40 €
Sous total HT	381,06 €
TVA à 20%	76,21 €
Taxe fiscale Art. 302 bis Y	0,00 €
Débours Art. R.444-12	0,00 €
<b>TOTAL TTC</b>	<b>457,27 €</b>

Séverine DAUTREMAY  
Commissaire de Justice