

Société Civile Professionnelle
L.RODRIGUEZ-G.PEYSSI

Commissaires de Justice Ass.

25, rue Louis Mie B.P.30179
24007 PERIGUEUX CEDEX

Tél: 05.53.35.75.25
Fax: 05.53.35.00.25

FR0340031000010000268767M42

Paiement sécurisé Carte Bleue
à l'Etude et par Téléphone

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**
EXPEDITION

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-CINQ

ET LE SIX OCTOBRE

DE DIX-SEPT HEURES QUARANTE A DIX-NEUF HEURES VINGT MINUTES

A LA DEMANDE DE :

Le LCL CREDIT LYONNAIS, société anonyme à conseil d'administration, inscrite au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 954 509 741, dont le siège social est 18, rue de la République 69002 LYON, représente par son mandataire, la société CLR SERVICING, agissant pour le compte du Crédit Lyonnais, société au capital de 1 259 850 270,00€ immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 302 493 275, dont le siège social est TSA 69001 75155 PARIS Cedex 03, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège ;

Ayant pour avocat plaissant, Maître Bénédicte LAGARDE COUDERT, membre de la SELAS LAGARDE COUDERT-MARTINS DA SILVA, avocat au barreau de Périgueux, demeurant 11 rue Guynemer à 24000 PERIGUEUX

Ayant pour avocat postulant la SELARL ACALEX, avocat au barreau d'Angoulême, dont le siège social est 375 Ter, Avenue de Navarre à 16000 ANGOULEME

Exposé de la requérante :

Que dans la cadre de la saisie immobilière engagée à l'encontre de

numéros 208 et 309, il est de son intérêt que soit dressé un procès-verbal de description de cet immeuble.

Que je suis requis ce jour afin de me transporter sur les lieux.

C'est pourquoi,

Déférant à cette réquisition,

Je soussigné, Maître Gaël PEYSSI, Commissaire de Justice associé au sein de la Société Civile Professionnelle Laurent RODRIGUEZ & Gaël PEYSSI, Commissaires de Justice associés, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la résidence de PERIGUEUX (Dordogne), y demeurant 25, rue Louis Mie ;

Me suis rendu ce jour au 65, rue d'Angelier à 16100 Cognac, où là étant,

J'ai procédé aux opérations de description suivantes :

La contenance de la parcelle cadastrée section AD numéro 208 est de 9 ares et 52 centiares.

La contenance de la parcelle cadastrée section AD numéro 309 est de 2 ares et 8 centiares.

La parcelle cadastrée section AD numéro 208 est relative à deux logements à usage d'habitation avec jardin, actuellement loués.

La parcelle cadastrée section AD numéro 309 est relative à la voie d'accès, depuis la rue d'Angelier, à la parcelle cadastrée section AD numéro 208. détient des droits indivis sur cette parcelle.

J'ai interrogé le service urbanisme de la commune de COGNAC afin de connaître la classification de ces parcelles de terrain à la lecture du plan local d'urbanisme intercommunal. Il m'a été répondu que les parcelles cadastrées section AD numéros 208 et 309 sont classées en zone U (zone urbaine).

Un plan cadastral des lieux, une vue aérienne des lieux et un relevé de matrice cadastrale sont joints au présent acte.

Le logement dénommé « 65A rue d'Angelier 16100 COGNAC » est actuellement loué à CAVOVENTES.FR au travers d'un contrat de bail non meublé sous seing privé selon les déclarations de ce dernier, sans toutefois nous avoir présenté ledit contrat de location.

Le logement dénommé « 65B rue d'Angelier 16100 COGNAC » est actuellement loué à CAVOVENTES.FR, au travers d'un contrat de bail non meublé sous seing privé selon les déclarations de ce dernier, sans toutefois nous avoir présenté ledit contrat de location. CAVOVENTES.FR nous a précisé que ce contrat de bail a débuté en décembre 2024 avec un loyer de 600€ / mois, sans charge locative. Il me précise que CAVOVENTES.FR déduit de son loyer le montant des travaux qu'il réalise actuellement dans les lieux.

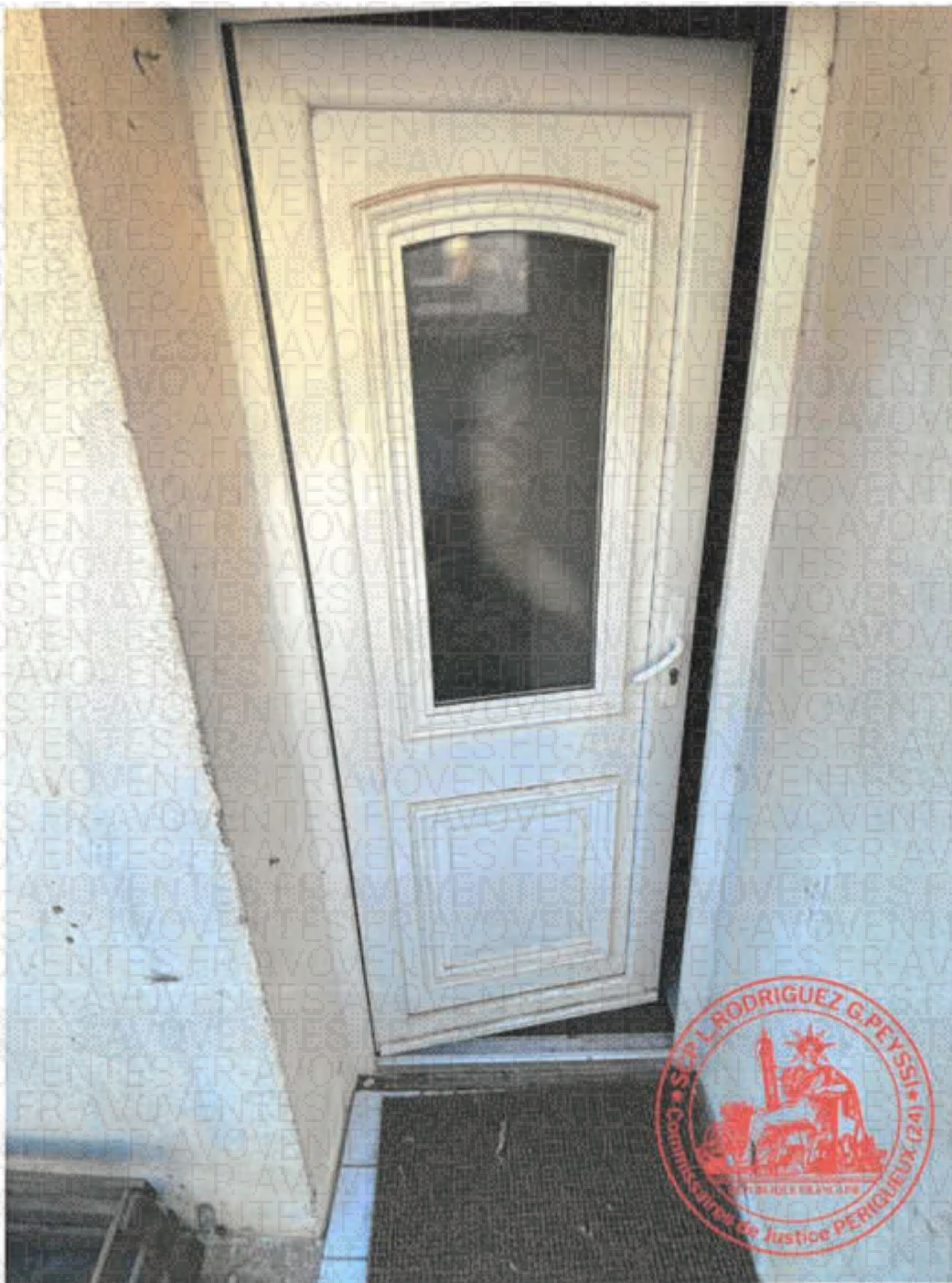
PARCELLE CADASTREE SECTION AD NUMERO 208 :

Logement « 65A rue d'Angelier 16100 COGNAC » :

J'ai rencontré sur les lieux locataire des lieux ainsi déclaré. Je lui ai décliné mes nom, prénom et qualité, ainsi que l'objet de ma mission a accepté le déroulé des présentes opérations de description sans réserve.

Ce logement est orienté Est sur cette parcelle et se compose d'un hall d'entrée desservant sur la droite un WC et au centre une pièce à usage de cuisine, depuis laquelle j'accède sur la droite à une salle d'eau. Dans le prolongement de la cuisine, présence d'un salon avec une chambre à l'étage.

L'accès au logement s'effectue à travers une porte en PVC avec une surface vitrée en double vitrage martelé qui s'ouvre et se ferme correctement. Elle est en bon état général.



Au sein du hall d'entrée, le sol se compose d'un carrelage de couleur blanche lequel est relativement en bon état général et ne présente pas de dégradation, tout comme la crédence en carrelage au bas

du pan de mur situé à gauche de l'accès au WC. La partie supérieure du pan de mur est revêtue d'une toile de verre de couleur blanche laquelle est relativement en bon état général.

Des étagères sont aménagées sur la gauche en entrant. Le plafond se compose d'un lambris bois avec au centre une arrivée lumineuse avec douille sans ampoule. La partie supérieure du pan de mur est revêtue d'un lambris bois avec au centre une arrivée lumineuse avec douille sans ampoule.

Sa surface au sol est d'environ 2,5m².

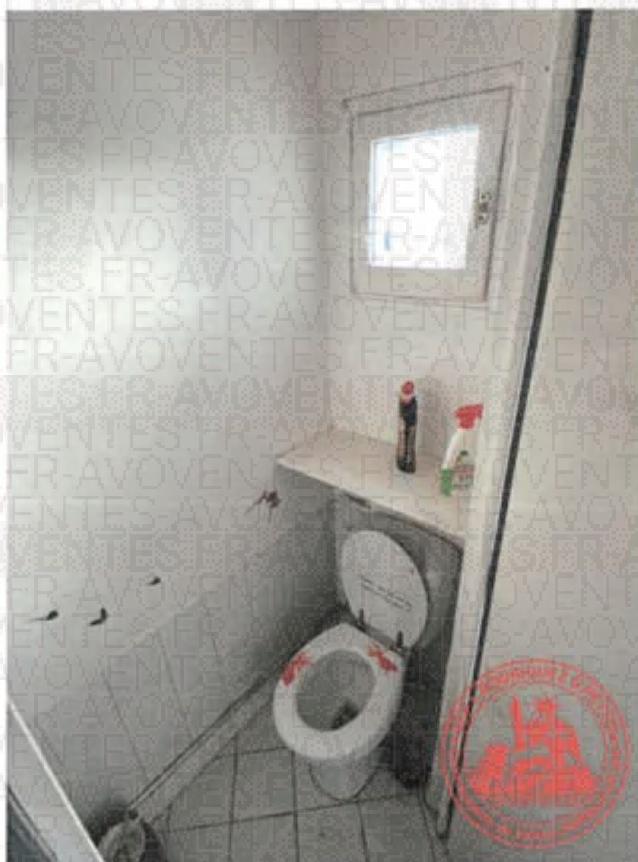


Concernant le WC, première porte à droite en entrant dans le logement, l'accès s'effectue à travers un bloc-porte en bois, peint en gris à l'extérieur et en blanc à l'intérieur, avec une poignée métallique et

une serrure sans clé. La porte présente uniquement un petit impact à mi-hauteur, mais pour le reste, elle s'ouvre et se ferme correctement.



Au sein de ce WC, le sol est entièrement revêtu de carreaux de couleur blanche, en bon état général. La partie basse des murs est également carrelée et en bon état d'usage. Le reste des murs est en plâtre peint en blanc et le plafond est constitué d'un lambris en bois. Une fenêtre en bois à double vitrage surplombe les lieux. Les toilettes sont en grès de couleur blanche, équipées d'une lunette et d'un abattant en plastique ainsi que d'une chasse d'eau dorsale. Sa surface au sol est d'environ 1m².



Concernant la cuisine, l'accès s'effectue au travers d'une ouverture sans porte directement depuis le hall d'entrée. Le sol se compose d'un carrelage ancien mais relativement en bon état d'usage, aucun carreau n'apparaît décelé ni cassé.

Les pans de mur pour la partie cuisine sont revêtus d'une crédence en carrelage qui a été peinte de couleur rougeâtre. Je relève des éclats sur la peinture. Un lambris mural est installé au niveau de l'espace sur la gauche en entrant dans la pièce, à l'arrière du réfrigérateur.

La fenêtre est en double vitrage PVC avec à l'extérieur un volet PVC qui s'actionne à l'aide d'une tirette en tissu. Les carreaux ne sont pas fissurés ni cassés. Il y a une arrivée d'eau avec un évier en inox et un robinet mitigeur, avec au-dessous un placard deux portes.

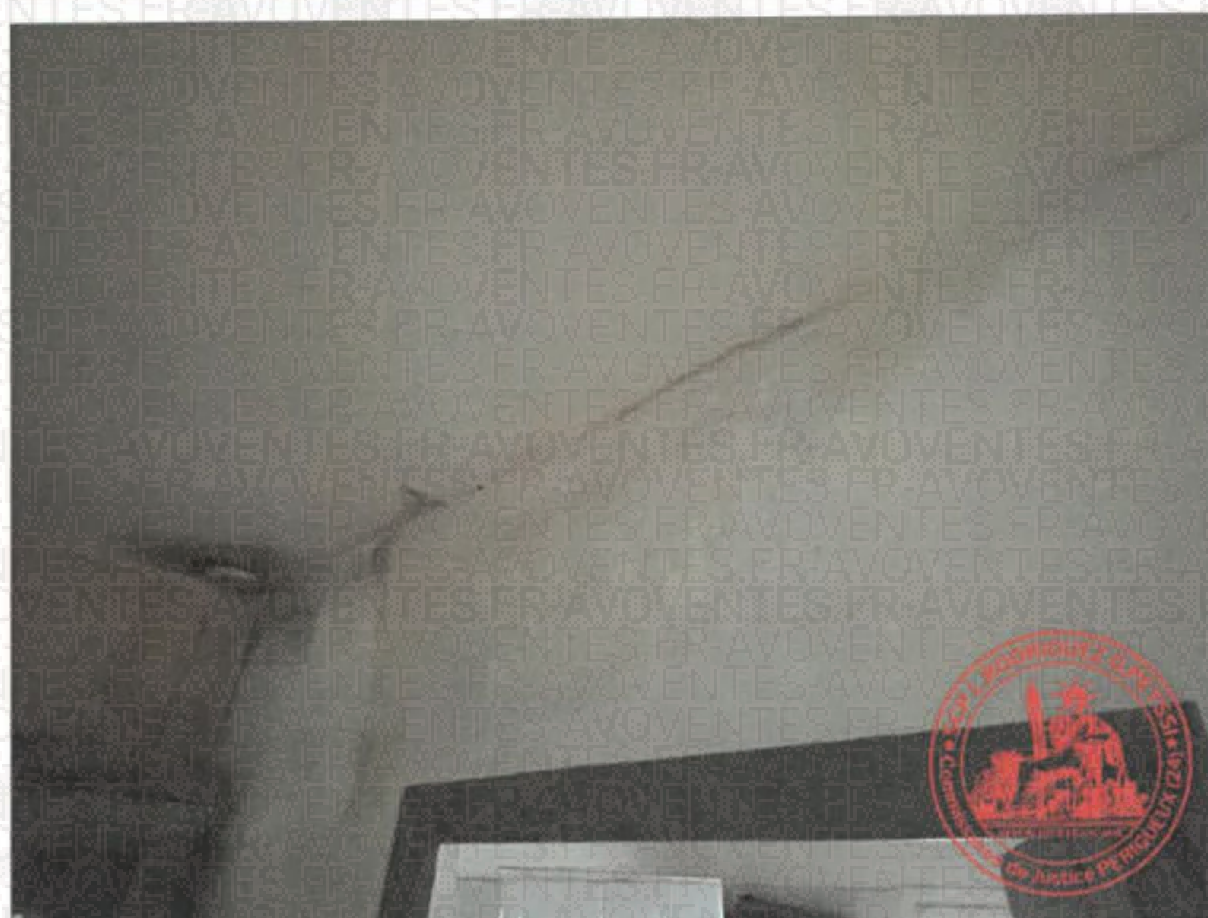
Le plafond est peint en blanc avec une arrivée lumineuse avec douille à ampoule. Le pan de mur opposé à la fenêtre est également habillé d'un lambris en bois. Le reste des pans de mur est peint en blanc.

Un radiateur électrique est situé dans cette pièce. Je relève des traces d'infiltrations d'eau en plafond de la pièce au niveau de la bouche de VMC située à proximité de la salle d'eau.

La surface au sol de cette pièce est d'environ 12,5m².







Concernant la pièce à usage de salle d'eau, première porte à droite dans la cuisine, l'accès s'effectue au travers d'une porte en bois peinte de couleur grisée à l'extérieur et blanche à l'intérieur. La poignée est cassée en face extérieure et il y a un choc en face intérieure.

Le sol se compose d'un carrelage de couleur blanche relativement en bon état général. Le reste des pans de mur est habillé d'une crédence de couleur blanche jusqu'à une hauteur d'environ deux mètres, le reste étant peint en blanc.

Le plafond se compose de lambris bois avec une bouche d'aération de type VMC. Il y a une arrivée lumineuse avec douille à ampoule au-dessus de la porte d'entrée.

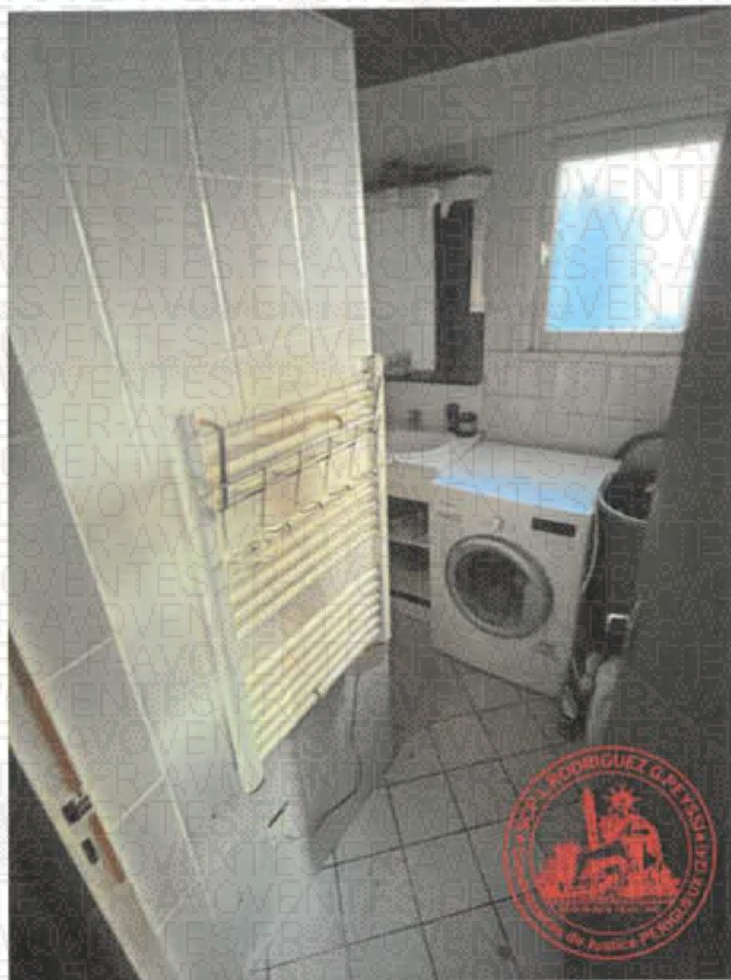
La pièce dispose d'un sèche-serviettes électrique fixé de manière murale. Je note également une fenêtre à châssis bois, simple vitrage martelé dans un état plus ancien.

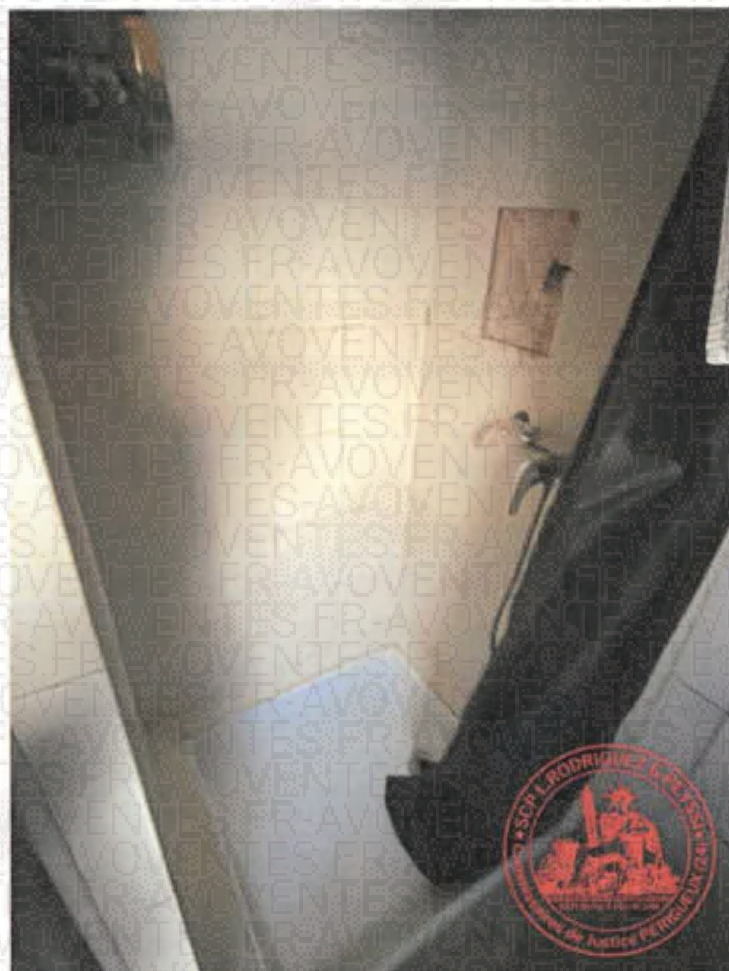
La vasque du lavabo est intégrée dans un meuble stratifié de couleur blanche, avec un robinet mitigeur, des étagères ouvertes en partie basse, une glace en façade avec deux points lumineux et une prise électrique. Elle est dans un état relativement usuel.

Il y a une arrivée d'eau et un branchement pour machine à laver. Je note que la douche se compose d'un receveur en grès de couleur blanche, entièrement carrelé sur les pans de mur. Un carreau est décelé, il est absent et à proximité de ce manque les carreaux sont fêlés. Il y a un robinet mitigeur avec flexible de douche et pommeau de douche dans cette pièce. Je constate quelques légères traces noirâtres en plafond, constituant visiblement la suite de l'infiltration décrite dans la cuisine.

Sa surface au sol est d'environ 3m².







Le séjour est situé dans le prolongement de la cuisine. Le sol est recouvert d'un parquet stratifié couleur naturelle, lequel est en bon état général. Les pans de murs sont recouverts d'une tuile de verre peinte de couleur blanche. Je note une prise de raccordement à la fibre optique dans cette pièce, ainsi qu'un convecteur électrique.

Le plafond est peint de couleur blanc avec une arrivée lumineuse avec douille et ampoule. Cette pièce dispose d'une fenêtre en PVC de couleur blanche, double vantaux, en double vitrage, avec à l'extérieur des volets en PVC de couleur blanc. Cette menuiserie est en bon état général apparent. La surface au sol de ce séjour est d'environ 16m².



J'accède ensuite à l'étage depuis ce séjour au travers d'un escalier en bois, muni de marches sans contremarche. Aucune marche n'est endommagée, la rampe est en relativement bon état.



Au sein de l'étage, je relève la présence d'un garde-corps similaire à la rampe de l'escalier, en bon état général.

Le sol se compose d'un parquet stratifié imitation bois, relativement en bon état général, avec des plinthes bois au bas des pans de mur. Le reste des pans de mur et le plafond est peint en couleur blanc, avec des pièces de charpente apparentes.

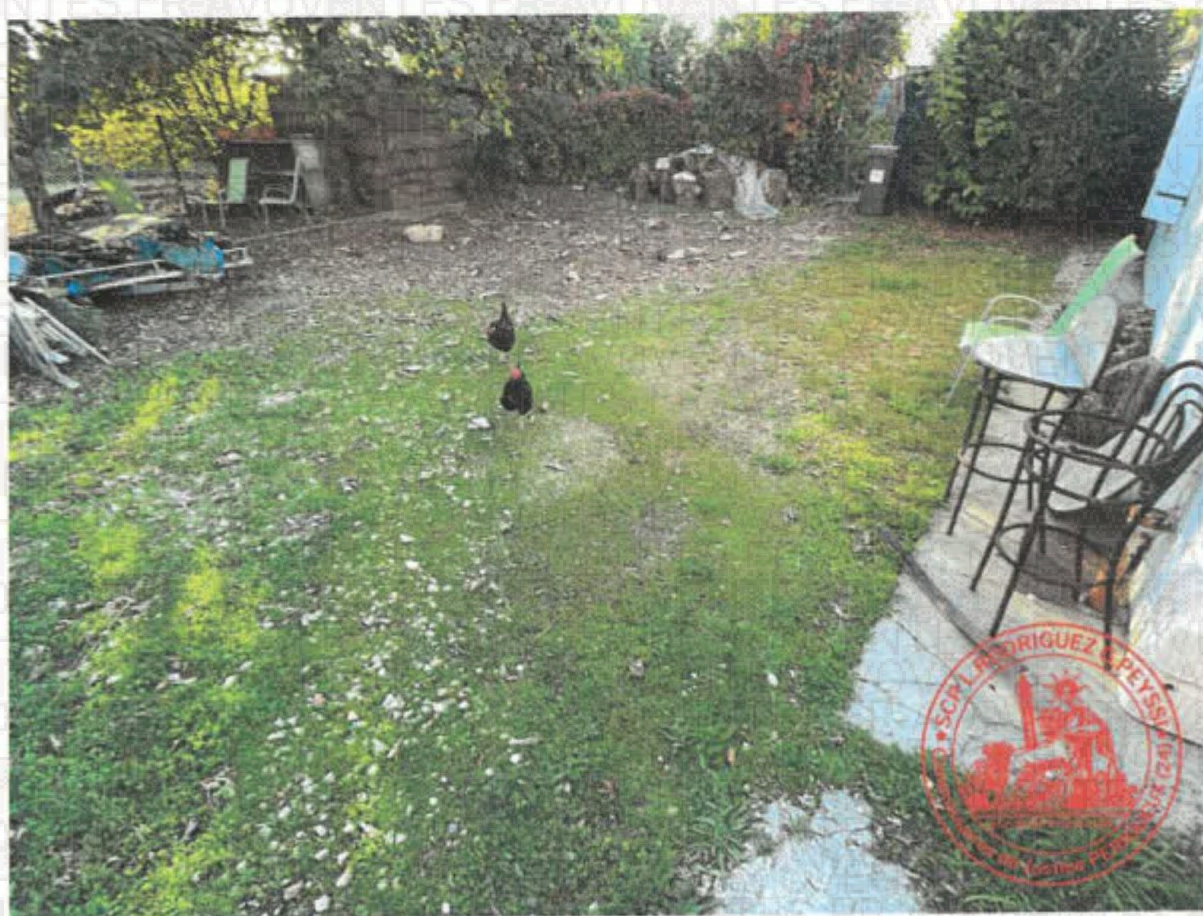
Il y a une applique lumineuse murale au niveau de l'escalier. Cette chambre à l'étage dispose d'une fenêtre en PVC à double vantail, double vitrage, avec un petit garde-corps métallique présentant quelques points de rouille.

Une prise électrique est présente dans la pièce, ainsi qu'un radiateur de chauffage central, arraché de ses fixations. Cette pièce est mansardée. Sa surface au sol est d'environ 16m².

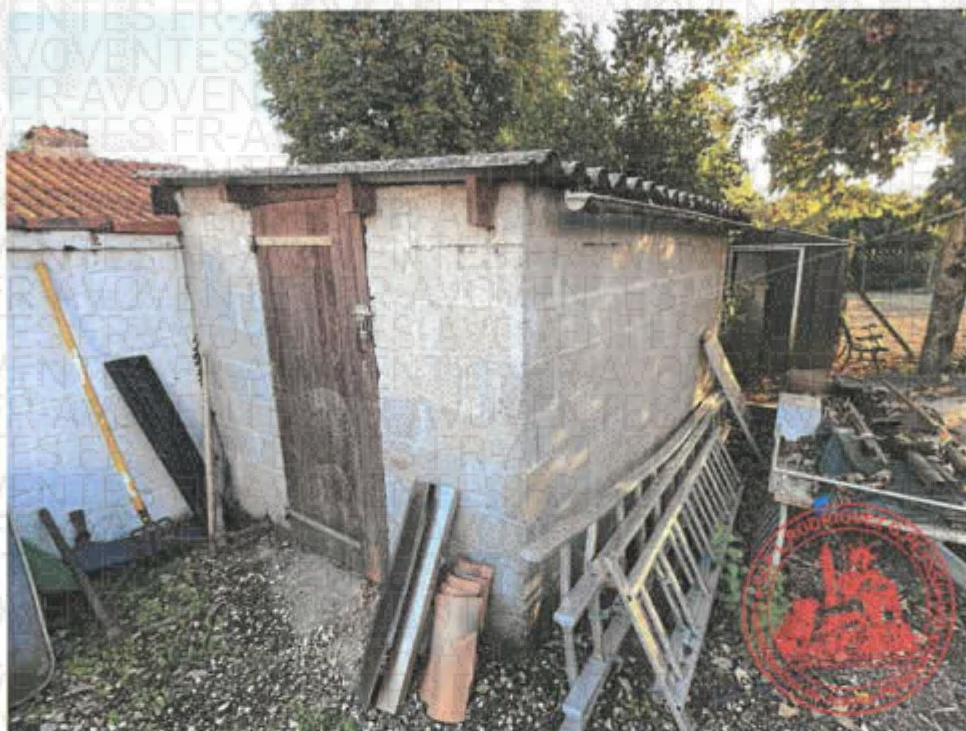


Concernant les extérieurs de ce logement, ils se composent d'un terrain relativement terreux et herbeux. L'accès s'effectue au travers d'un portail métallique double vantaux communs avec le logement attenant. Les murs de clôture attenant sont recouverts d'un enduit de couleur blanc maçonné dont la peinture est écaillée, présentant plusieurs fissures.

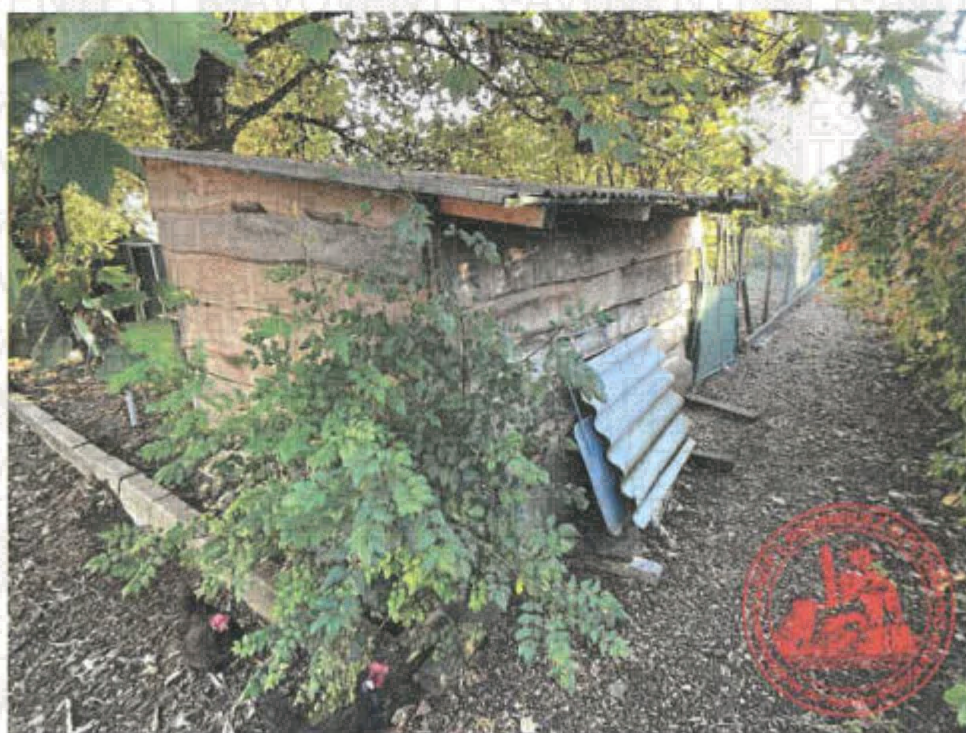




Ce jardin comprend une petite construction de type abri de jardin maçonné avec une couverture en plaques de fibro-ciment ondulées. Cet abri de jardin est accessible par une porte en bois équipée d'une serrure à guillotine et d'un cadenas. Une gouttière PVC est installée, cependant les murs ne sont pas enduits. L'intérieur est brut, sans alimentation d'eau ni électrique.



Je note également la présence d'un poulailler en bois de fabrication sommaire.



Ce jardin comprend un enclos à poules grillagé, composé de piqué bois et grillage métallique flexible.
Un brise-vue a été installé sur la partie longitudinale orientée Est.



Autour de cet enclos, la végétation est dense et non entretenue avec des végétaux à l'état sauvage, envahie par des ronces.



La façade de l'habitation est recouverte d'un enduit de couleur blanche avec une peinture décorative imitation pierre de taille au niveau des extrémités et des encadrements des ouvertures. L'ensemble présente quelques points d'écaillement de la peinture, quelques traces de mousse et de multiples fissures.



En toiture, je note une cheminée comprenant une antenne râteau. Elle est maçonnée avec une peinture fortement écaillée. Les gouttières et les descentes d'eau sont en PVC.



La couverture se compose de tuiles canal en terre cuite. Il y a deux points lumineux sur chaque façade de l'habitation, étant précisé que les extrémité Nord et Ouest sont mitoyennes.



Logement « 65B rue d'Angelier 16100 COGNAC » :

J'ai rencontré sur les lieux le locataire des lieux ainsi déclaré. Je lui ai décliné mes nom, prénom et qualité, ainsi que l'objet de ma mission. Il a accepté le déroulé des présentes opérations de description sans réserve.

Ce logement est mitoyen à ses extrémités Ouest, Nord et Est. La façade Sud est maçonnée, recouverte d'une peinture de couleur blanche qui s'écaille à plusieurs endroits. Je note de multiples fissures au niveau des jonctions entre les différents blocs de maçonnerie. Je note qu'il y a une gouttière qui a visiblement été peinte en couleur blanche mais dont la peinture est fortement écaillée. La partie supérieure se compose de plaques de fibro-ciment ondulées dont certaines sont recouvertes de tuiles canal en terre cuite.



En ce qui concerne le jardin rattaché à ce logement, il est herbeux avec une différence de niveau à proximité de l'habitation matérialisée par une bordure en blocs de ciment préfabriqués. Le mur de clôture Ouest est maçonné, recouvert de tuiles en terre cuite, dont certaines présentent quelques chocs.



Au fond du jardin, je constate la présence d'un abri de jardin maçonné, semblable à celui précédemment voisin avec une couverture en plaques de fibrociment et gouttière en PVC sans descente d'eau à l'extrémité. L'accès s'effectue par une porte métallique avec un cadenas. L'intérieur est à l'état brut et ne dispose ni d'eau ni d'électricité.



L'extrémité Est de ce jardin présente une clôture nettement affaissée par la végétation.



A l'extrémité Sud du jardin, La végétation est dense avec des végétaux à l'état sauvage et des ronces, sans entretien.



L'accès à ce logement s'effectue depuis le jardin voisin au travers d'une porte en bois avec un verrou en partie intérieure. Il ne dispose pas d'un accès direct.



Il y a un brise-vue sur la droite de ce portillon, fixé à une structure bois partiellement affaissée.



Il y a une terrasse cimentée au pied de la façade de l'habitation, avec un regard provenant visiblement de l'évacuation d'eau la cuisine. Une petite zone carrelée se situe au niveau de la porte d'entrée principale.



Deux points lumineux sont situés sur cette façade Sud.

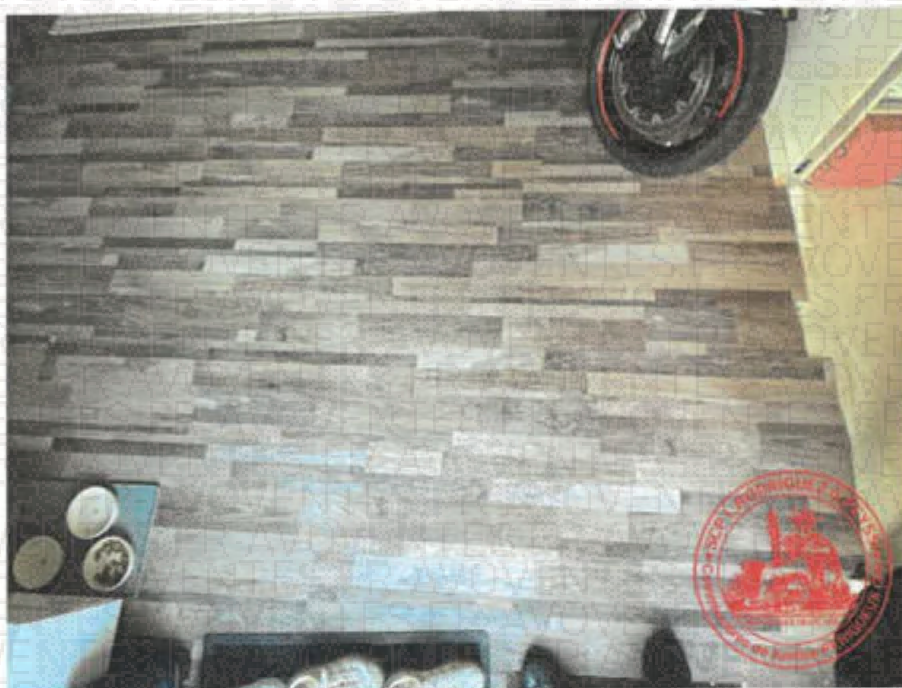


La porte d'entrée principal de l'habitation est une porte en bois à double vantaux, double vitrage, dont la peinture est nettement écaillée. Les carreaux ne sont ni fissurés ni cassés. Cette menuiserie dispose de deux volets en PVC avec des serrures en état d'usage.



Ce logement se compose d'un séjour desservant un WC et une cuisine, dans le prolongement de laquelle se situe une chambre avec une salle d'eau.

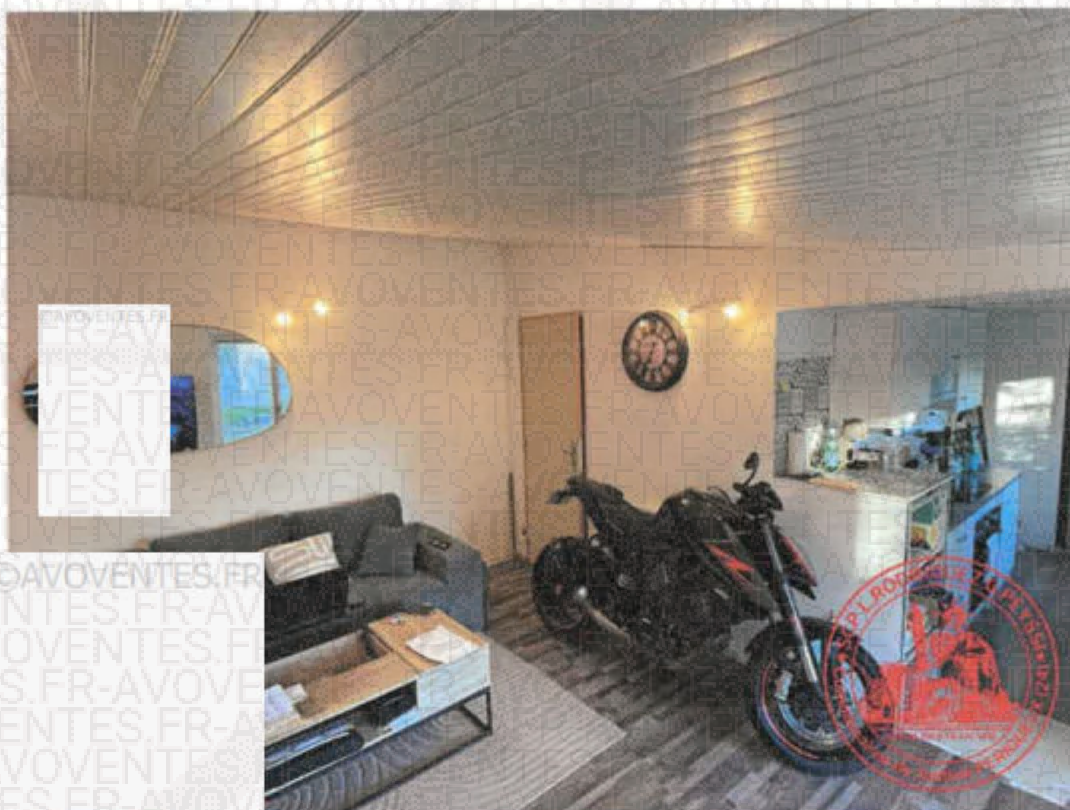
Au sein du séjour directement accessible depuis la porte d'entrée principale, le sol se compose d'un parquet vinyle de couleur gris, relativement en bon état : seule la découpe n'est pas affinée au niveau de l'accès vers la cuisine, mais le reste ne présente pas de zone déchirée ni décollée.



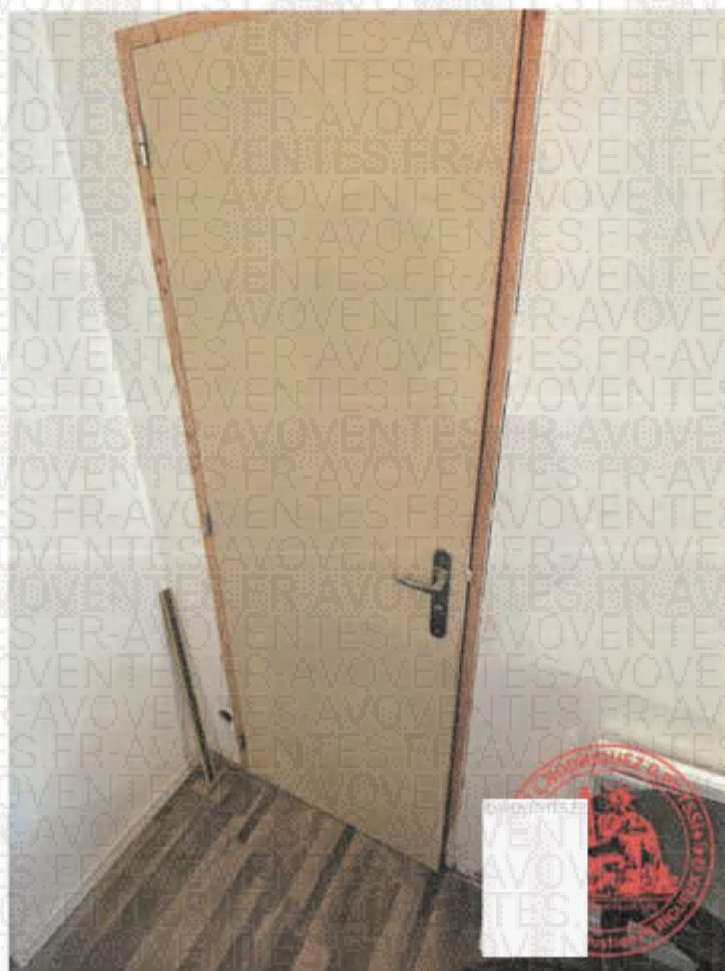
Les pans de mur sont revêtus de plaques de plâtre peintes en blanc, avec des appliques lumineuses murales sur les quatre pans de mur, double spot à chaque fois. Le plafond est constitué d'un lambris bois peint en blanc. Je constate la présence de prises électriques dans la pièce et une prise de raccordement à la fibre optique.

Cette pièce dispose d'un convecteur électrique en bon état extérieur apparent. La superficie de la pièce est d'environ 17 mètres carrés.





Depuis cette pièce, j'accède aux toilettes au travers d'une porte en bois équipée d'une poignée et d'un verrou du côté intérieur. Cette porte présente un aspect prépeint.



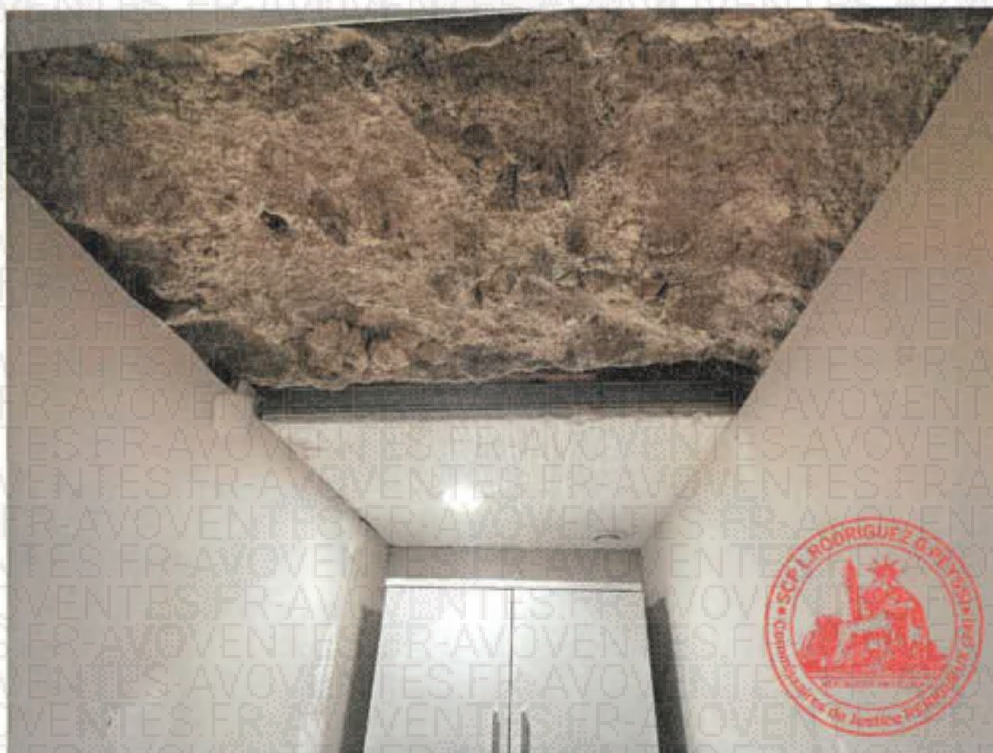
Au sein du WC, je note que le sol se compose d'un parquet de couleurs claires représentant un aspect neuf, sans plinthe aux extrémités.



Les pans des murs sont en plaques de plâtre de couleur blanche dont les bandes sont réalisées mais non poncées ni peintes.



Le WC est en grès de couleur blanc avec lunette et abattant en plastique, ainsi qu'une chasse d'eau dorsale. L'ensemble présente un aspect neuf. Je relève un point lumineux de type spot au plafond et une bouche de VMC. Il est à noter que le plafond n'est pas achevé : une partie est revêtue de rails de plaques de plâtre, tandis que le reste laisse apparaître du ciment brut.



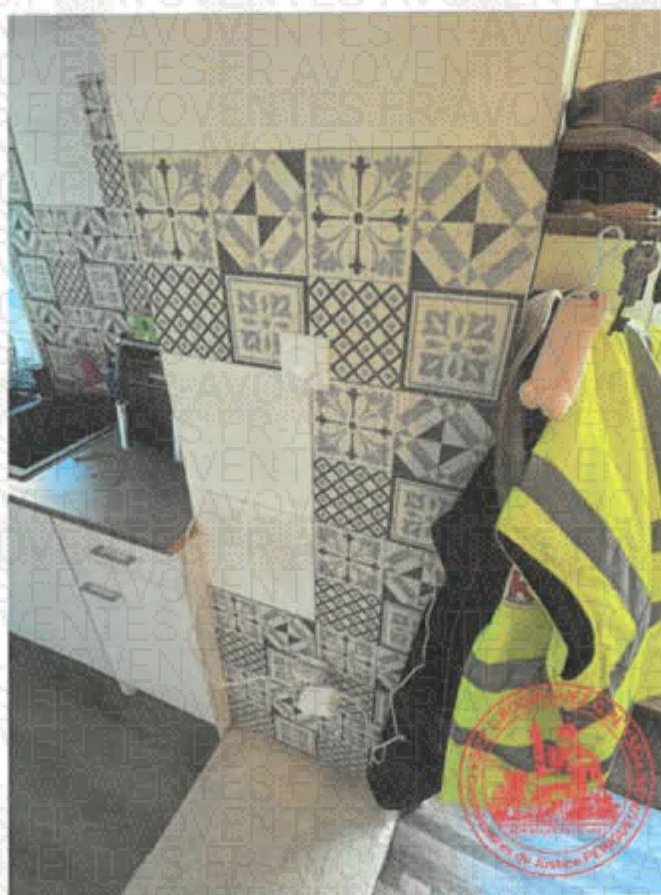
L'interrupteur est neuf, mais sans encadrement. La superficie de la pièce est légèrement supérieure à 1m².



Au sein de l'espace cuisine, l'accès s'effectue depuis le séjour au travers d'une ouverture sans porte, présentant une marche en ciment brut. Le reste du sol se compose d'un parquet stratifié de teinte grise, relativement en bon état général.



Sur la première partie, le pan de mur est en plaques de plâtre comportant des adhésifs imitation carreau de ciment dont deux carreaux sont manquants.



Ces carreaux sont également présents sur le pan de mur opposé, recouvrant également le plateau de l'étagère. Cette étagère sur trois niveaux se compose de rails métalliques et plaques de plâtre. L'ensemble apparait de fabrication artisanale, non finalisé et entièrement ouvert.



Les meubles de cuisine sont en mélaminé de couleur blanc avec un plateau stratifié de couleur grise. Il y a un emplacement pour four, pour plaque de cuisson et une hotte filtrante métallique. L'évier est en PVC de couleur noire avec un grand bac, un petit bac et un égouttoir, doté d'un robinet mitigeur assorti.

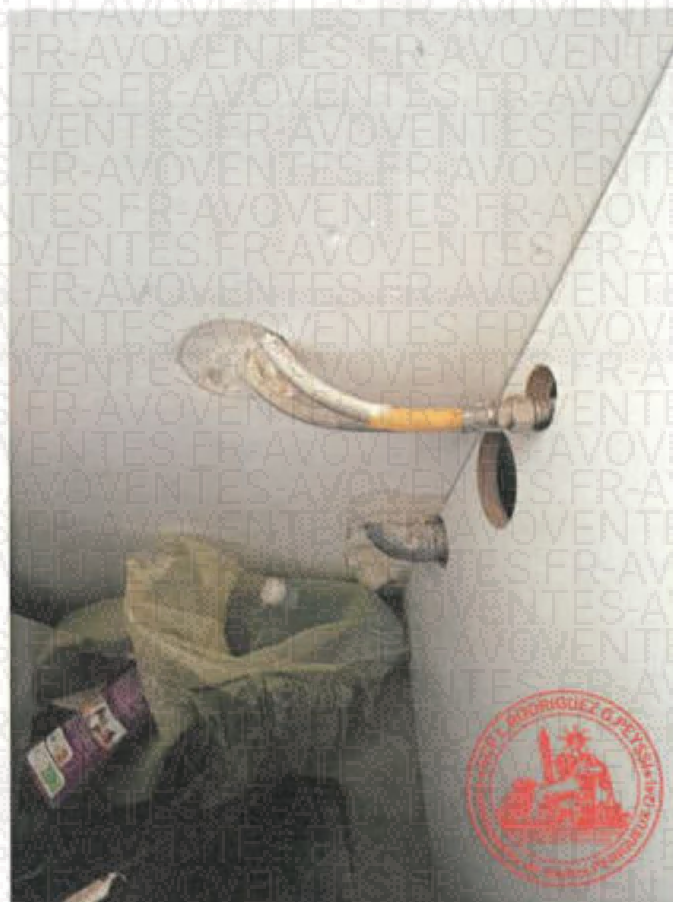
À ce niveau, la crédence se compose également de plaques adhésives imitation carreaux de ciment, dont l'une est manquante et l'autre se décolle. Il y a un éclairage par spots.

La fenêtre est en bois double vitrage avec des volets PVC de couleur blanc à l'extérieur. Je note que le bois est endommagé au niveau d'une charnière.

Il y a une bouche d'aération type VMC. Le pan de mur orienté vers la salle de bain est en plaque de plâtre brutes, non peint.

La crédence au niveau de l'espace plaque de cuisson ne comporte qu'une dalle d'adhésif. Le reste du mobilier de cuisine est en bon état extérieur apparemment au niveau des placards et tiroirs. Je note que l'arrivée d'eau et l'évacuation d'eau sont axées sous la fenêtre et sont apparentes au niveau de leur intégration dans le meuble de cuisine.

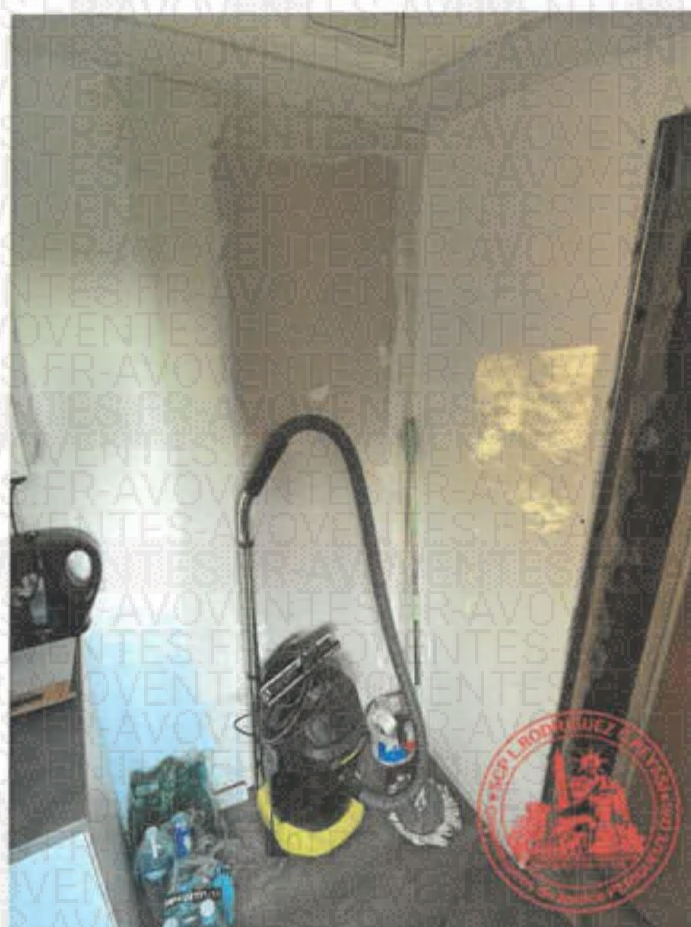




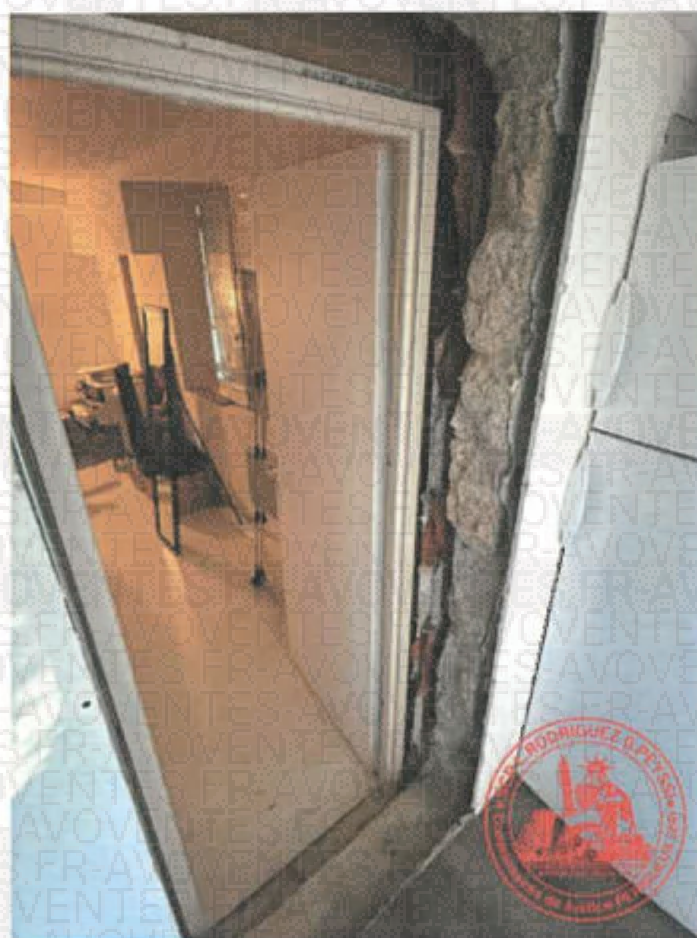
Le plafond de la cuisine se compose d'un lambris peint de couleur blanc. Il comporte une auréole d'infiltration en direction du séjour.



Quelques traces d'infiltration en plafond mais visiblement anciennes en proximité du spot en direction du séjour. La superficie de la pièce est d'environ 8 mètres carrés.



J'accède ensuite à la chambre depuis cette cuisine au travers d'une ouverture où je constate que l'habillage n'est pas encore finalisé avec la brique et le ciment brut apparents. La menuiserie présente un aspect neuf. Cette ouverture forme une marche au niveau de l'accès vers la chambre.



Le bloc porte-bois est de couleur blanche avec poignée et serrure qui s'ouvre et se ferme correctement. Il présente un aspect neuf. Le sol se compose d'un parquet stratifié de couleur blanc relativement bon état, uniquement un éclat se situe sur la première lame en descendant dans la pièce.



Les pans de murs sont recouverts d'une peinture de couleur blanche mais les bandes n'ont pas été réalisées, les vis notamment sont apparentes. Je note des traces de rebouchage grossières d'un trou au niveau du pan de mur opposé à l'entrée. Ce dernier dispose de deux appliques lumineuses murales. Cette pièce contient un tableau électrique apparent une trappe métallique contenant le compteur d'électricité du logement.



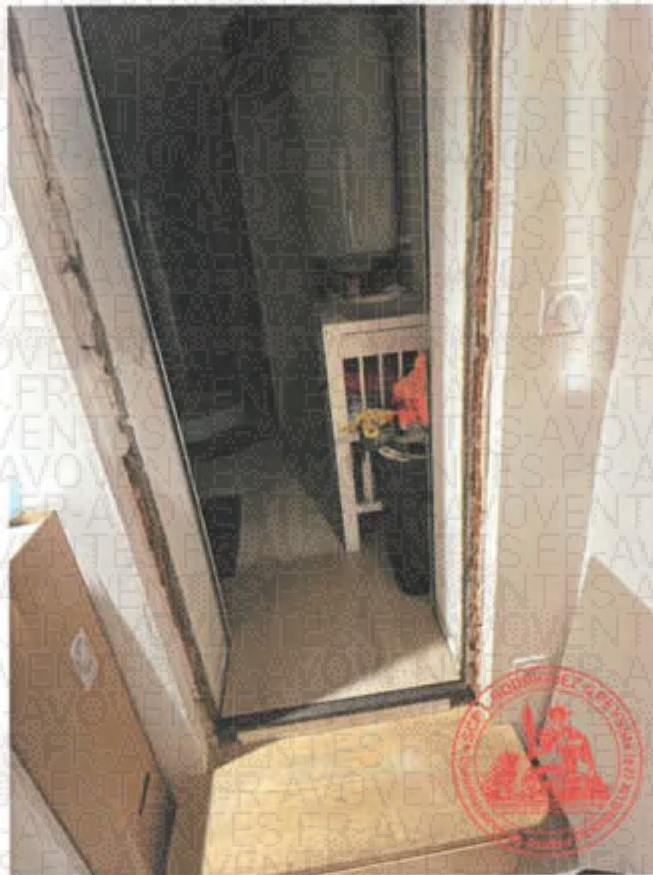
La fenêtre de la pièce est en simple vitrage, châssis bois, recouverte d'un survitrage. A l'extérieur, des volets en bois peints de couleur blanc, présentant un aspect ancien. Il y a un convecteur électrique de couleur blanche. La pièce présente un plafond pentu, peint de couleur blanc. La superficie de cette pièce est d'environ 19,5m².





Depuis cette pièce, j'accède ensuite à la salle d'eau au travers d'une marche en bois. Je constate que l'encadrement de cette ouverture n'est pas encore achevé. Seul un rideau est installé, la brique brute restant visible.

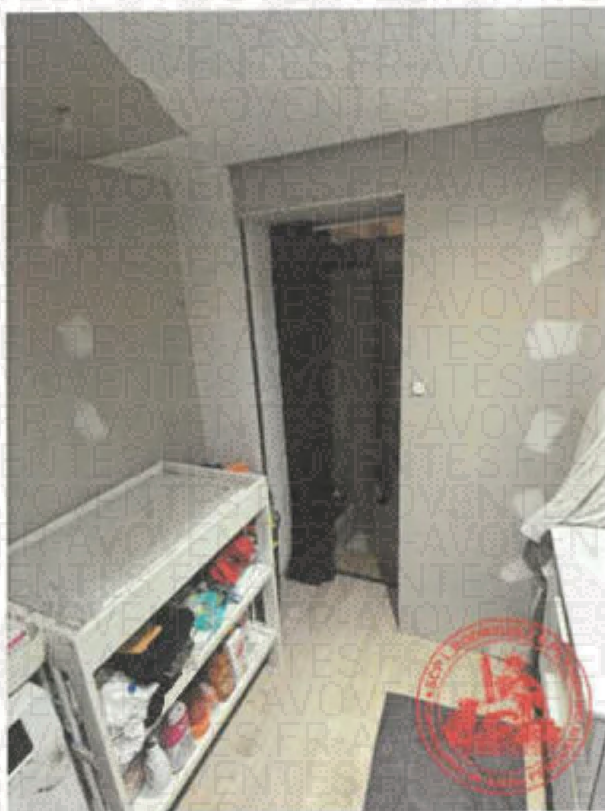




Au sein de la salle d'eau, le sol se compose d'un parquet stratifié de couleur claire, lequel présente un aspect récent. Il n'y a pas de plinthe au bas des pans de mur.



Les pans de mur sont en plaques de plâtre à l'état brut avec des vis apparentes pour partie.
L'application de peinture n'est pas effectuée. Il n'y a pas d'encadrement au niveau de l'interrupteur.



Je relève la présence d'un chauffe-eau mural, d'une contenance de 150 litres, présentant un aspect neuf. La cabine de douche est une cabine d'angle équipée d'un receveur en PVC, de parois vitrées à ouverture quart de cercle, d'une robinetterie et d'un mitigeur, ainsi que d'un flexible de douche et d'un pommeau de douche. L'ensemble est en bon état général.



Le meuble de salle de bain est en grès de couleur blanche avec robinet mitigeur et une bonde. Il y a une glace en façade avec un point lumineux, une prise électrique à proximité sans encadrement et en dessous un double tiroir stratifié de couleur blanche.



Un meuble-colonne assorti est fixé sur la gauche, à double vantail, mélaminé de couleur blanc. Le plafond est recouvert de plaques de plâtre recouvertes d'une couche de polystyrène. Il y a une petite trappe technique, une arrivée lumineuse avec douille sans ampoule, une bouche d'aération de type VMC et deux spots.

Je note toutefois qu'au niveau du chauffe-eau, les plaques de plâtre sont découpées en plafond. Il en est de même au-dessus de la douche.





L'arrête du pan de mur entre le chauffe-eau et la douche présente également un aspect brut. La superficie de cette pièce est d'environ 4,5m².



PARCELLE CADASTREE SECTION AD NUMERO 309 :

Cette parcelle est relative à la voie d'accès depuis la rue d'Angelier à la parcelle cadastrée section AD numéro 208. détient des droits indivis sur cette parcelle.

Le sol se compose d'un enrobé à l'état d'usage, présentant des traces de reprises. Je note des zones de pousses de végétaux.

Des manques sont visibles sur l'enrobé à proximité de la rue d'Angelier.



Photographies illustrants l'entrée de la parcelle AD 208 depuis l'extrémité de la parcelle AD 309.



Telles sont les descriptions faites ce jour au 65, rue d'Angelier à 16100 Cognac, de tout quoi j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de description, avec photographies, pour servir et valoir ce que de droit.

Coût de l'Acte	
Arrêté du 28 février 2024	
Total HT	221,36 €
Vacation durée	150,30€
Transport	9,40€
TVA 20%	76,21 €
Total TTC	459,59 €

Commissaire de Justice
Maître Gaël PEYSSI

