

EXPEDITION

SCP Olivier ROCHOUX, Thomas LEMONNIER et Pierre CHAUDRE LESOEUR

Commissaires de Justice associés

2 Rue Flandres Dunkerque B.P. 90.506

45205 MONTARGIS CEDEX

Tél : 02 38 98 01 08 – Fax : 02 38 89 11 83

Adresse e-mail : etude@rlc-huissiers45.fr

Etude compétente sur les départements 37,41 et 45

Compétence nationale pour les constats

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ

ET LE SEIZE DECEMBRE A 15H00

❖ **A la requête de:**

BANQUE CIC OUEST, S.A au capital de 83 780 000.00 €, immatriculée au RCS de NANTES sous le n°855 801 072, dont le siège social est 2 Avenue Jean-Claude BONDUELLE B.P. 84001 à NANTES CEDEX (44040) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat plaissant la **SCP SOREL & ASSOCIES**, sociétés d'avocats, 3 rue Emile Zola 18000 BOURGES prise en la personne de **Me Pierrick SALLE**, avocat associé,

Et pour qui domicile est élu au Cabinet de **Maître DONY Marion**, membre de la SELARL MARION DONY AVOCAT, Résidence Europa – 18 Avenue de la Libération, 45700 VILLEMANDEUR, avocat au barreau de MONTARGIS.

En exécution de la copie exécutoire d'un acte notarié reçu par **Maître DESCOIS**, Notaire à GIEN (45), en date du 2 mars 2006, de

contenant prêt consenti par la **BANQUE CIC OUEST** a

En suite d'un commandement de payer valant saisie en date du 26 Novembre 2025 et tendant au paiement de la somme totale de 73 371,27 €, resté sans effet à ce jour.

Et en vertu des dispositions des articles R322-1 et suivants du Code de Procédure Civile d'exécution,

Je, Pierre CHAUDRE LESOEUR, Commissaire de Justice Associé, membre de la Société Civile Professionnelle Olivier ROCHOUX, Thomas LEMONNIER, Pierre CHAUDRE LESOEUR, Commissaires de Justice Associés, Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à MONTARGIS (Loiret), 2 Rue Flandres Dunkerque, soussigné,

Me suis transporté ce jour sur la commune de BRIARE (Loiret), 2 Route d'Arrabloy, à l'effet de procéder à la description de l'immeuble qui est situé, appartenant à

Ledit immeuble consistant en une maison édifée sur un terrain cadastré section AP n°192, Route d'Arrabloy, pour une contenance de 06 a et 59 ca.

Là étant et en présence de locataire, qui m'a autorisé à procéder à mes opérations, j'ai décrit ainsi qu'il suit l'immeuble dont s'agit.

Etant précisé, que ce dernier m'a expressément interdit de prendre des clichés photographiques de l'intérieur du logement.

La commune de Briare se trouve dans le quadrant sud-est du département du Loiret, dans la région agricole de la Puisaye.

À vol d'oiseau, elle se situe à 68,5 km d'Orléans, préfecture du département et à 39,9 km de Montargis, sous-préfecture.

La limite nord-est de la commune est longée par l'autoroute A77 dont la section Briare – Cosne-sur-Loire, de 33 km, a été mise en service le 19 juin 2000 après la mise en service de la section Dordives-Briare en novembre 1999. Cette section termine alors la liaison Dordives - Cosne-sur-Loire, qui permet d'assurer le désenclavement effectif de la Nièvre et le délestage du trafic de l'A6 et de la RN7 (actuelle RD 2007) tout en revalorisant l'axe Nord-Sud de Paris vers Lyon et le Massif central via Nevers.

Briare est desservie par une ligne régulière du réseau d'autocars interurbains Ulys : la ligne 3, Châtillon-sur-Loire - Orléans, correspondances SNCF à la gare d'Orléans et TAO et Transbeauce à la gare routière d'Orléans

Elle comptait 5 012 habitants au dernier recensement réalisé en 2022.

Superficie

La parcelle cadastrée section AP numéro 192 présente une superficie de 06 ares et 56 centiares.

Le terrain est pas clos et le pavillon est, selon Monsieur [REDACTED], raccordé au réseau d'assainissement collectif de la commune.

Le chauffage est assuré par des convecteurs électriques et un poêle à bois positionné dans le salon.

Occupation

Le pavillon est occupé par [REDACTED] et ses quatre enfants.

Il me déclare être locataire depuis la fin de l'année 2019 pour un loyer mensuel de 550 €, mais ne peut me présenter le bail.

Description

L'accès à la propriété se fait depuis la voie publique et après avoir franchi un portillon métallique par une dizaine de marches en béton.

En de ces marches, une terrasse en carreaux de béton désactivés et moussus créée sur le toit du garage.

Tout autour, une partie engazonnée non entretenue.

Me situant face à la maison, le fond voisin situé sur ma droite, est séparé par une clôture faite de panneaux de béton et sur l'arrière, le terrain forme un petit monticule donnant sur la voir ferrée..

Depuis la terrasse, on monte six marches pour accéder à la porte d'entrée.

Porte d'entrée :

Une porte châssis PVC blanc avec oculus perpendiculaire, double béquille et plaques de propreté.

La porte d'entrée donne accès directement à la salle à manger

Salle à manger : (Surface approximative de 14,74 m²)

Au sol :

Un parquet flottant de couleurs gris clair.

Aux murs :

Une peinture grise.

Au plafond :

Une peinture blanche.

Dans cette pièce, deux ouvertures se font sur l'extérieur par des fenêtres double vantaux, châssis PVC blancs, équipées d'un double vitrage et protégées par des volets pliants métalliques peints en bordeaux.

Installation électrique :

- Deux interrupteurs plaquettes,
- Fiche classique avec ampoule basse consommation,
- Boîtier fibre,
- Trois prises de terre.

Depuis cette pièce, on accède par une ouverture sans porte sur une cuisine ouverte.

Cuisine : (Surface approximative de 15,03 m²)

Au sol :

Un carrelage de couleur gris anthracite.

Aux murs :

Sur le pan de mur à droite, une peinture blanche.

Sur les deux autres pans de mur, des carreaux de faïence de couleur blanche jusqu'à mi-hauteur et une peinture blanche au-dessus et jusqu'au plafond.

Plafond :

Recouvert d'une peinture blanche.

La pièce est équipée d'un îlot central avec plan de travail de couleur bois sur le dessus.
En dessous, des meubles de cuisine de couleur gris taupe.

En face, un grand plan de travail de couleur bois.

En dessous, cuisine équipée de meubles portes et tiroirs de couleur gris taupe.

Une première ouverture se fait sur l'extérieur par une fenêtre simple ventail, châssis PVC blanc équipée d'un double vitrage.

A droite, fenêtre double vantail, châssis PVC blanc équipée de double vitrage. Le tout protégé par des volets métalliques peints de couleur bordeaux.

Appareillage électrique :

- Une hotte aspirante de marque BROAN
- Une cuisinière

Installation électrique :

- Six prises de terre,
- Au plafond, cinq spots intégrés,
- Une suspension de couleur noire,
- Un convecteur électrique en état de fonctionnement.
- À noter que celui de la pièce à vivre ne fonctionne pas.

Salon : (Surface approximative de 14,35 m²)

Au sol :

Un parquet flottant de couleurs gris clair.

Aux murs :

Une peinture gris taupe.

Au plafond :

Une toile en fibre de verre peinte en blanc.

Sur l'arrière, une porte-fenêtre donne accès au jardin. Il s'agit d'une porte-fenêtre double vantaux, châssis PVC blanc équipée d'un double vitrage et protégée par des volets en bois peints en blanc.

Une seconde ouverture par une fenêtre double vantaux, châssis PVC blanc équipée d'un double vitrage et protégée par des volets métalliques pliants de couleur bordeaux.

Installation électrique :

- Un interrupteur plaquette,
- Deux prises de terre,
- Une suspension lumineuse,
- Un poêle à bois.

Buanderie : (Surface approximative de 6,42 m²)

Au sol :

Un linoléum imitation carrelage de couleurs rose et vert.

Aux murs :

Des parpaings brut recouverts d'un enduit blanc.

Au plafond :

Des dalles de polystyrène isolantes de couleur blanche.

Une petite ouverture par une fenêtre, simple vantail, châssis PVC blanc, de forme carrée, à l'état d'usage.

Toilettes : (Surface approximative de 1,05 m²)

Accès par une porte châssis bois moulurée, équipée de double béquille, plaques de propreté et d'un système de serrure intégré.

Au sol :

Des carreaux de carrelage de couleur marron.

Aux murs :

Une peinture ancienne.

Au plafond :

Une peinture ancienne.

Présence d'une cuvette de toilette céramique avec réservoir à effet d'eau céramique, double abattant plastique.

Installation électrique :

- Un interrupteur plaquette,
- Une ampoule
- Une bouche VMC.

Salle de bains : (Surface approximative de 8,80 m²)

On y accède par une porte châssis bois moulurée peinte en bleu canard avec double béquille, dont une cassée, plaques de propreté et d'un système de serrure intégré.

Au sol :

Des carreaux de carrelage de couleur bordeaux.

Aux murs :

Des carreaux de faïence gris et rose jusqu'à environ 1,90 m de hauteur. Au-dessus, jusqu'au plafond, un papier peint de couleur rose.

Plafond :

Habillé de lambris de couleur grise.

Pièce équipée d'une baignoire d'angle, céramique de couleur rose, dont le joint périphérique est noirci, robinet avec bouton eau chaude - eau froide, flexible et pomme de douche attachée à un mât sur le mur.

Présence d'un plan de travail de couleur vert, ancien, accueillant deux vasques de couleur rose avec deux robinets et mitigeur eau chaude - eau froide. En dessous, meuble de salle de bains s'ouvrant par trois portes et trois tiroirs.

Une ouverture se fait sur l'extérieur par une fenêtre double vantaux, châssis PVC blanc équipée d'un double vitrage protégée par des volets pliants métalliques de couleur bordeaux.

Installation électrique :

- Un interrupteur plaquette,
- Au plafond, demi-globe luminaire en verre,
- Un convecteur électrique hors de fonctionnement,

Etage :

On y accède par un escalier quart-tournant, en bois peint en blanc, nez de marches présentant des défauts d'entretien.

Sur la droite en haut de l'escalier, une rambarde en bois peinte en blanc.

Cage d'escalier :

Aux murs :

Une peinture blanche, état d'usage.

Au plafond :

Un papier peint strié.

Couloir de distribution : (Surface approximative de 3,59 m²)

Au sol :

Un parquet flottant de couleur gris clair.

Aux murs :

Une peinture blanche.

Au plafond :

Des dalles de polystyrène isolantes blanches.

Installation électrique :

- Un interrupteur plaquette,
- Au plafond, fils simples avec douille et ampoule.

Chambre n°1 (en haut de l'escalier à gauche) : (Surface approximative de 14,60 m²)

Accès par une porte châssis bois moulurée avec plaques de propreté, béquilles absente.

Au sol :

Un parquet flottant de couleur marron, à l'état d'usage.

Aux murs :

Une peinture blanche état d'usage.

Au plafond :

Une toile en fibre de verre peinte en blanc, nombreuses traces d'humidité, de moisissures noires notamment en sous-pente et du côté de la fenêtre.

Une ouverture se fait côté sous-pente par un petit Velux châssis bois, peint en blanc et couvert de moisissures noires, équipé d'un rideau occultant de couleur bleu marine.

Seconde ouverture par une fenêtre double vantaux, châssis PVC blanc équipée d'un double vitrage et protégé par des volets anciens pliants métalliques peints en bordeaux.

Installation électrique :

- Un interrupteur plaquette,
- Une prise de terre visible,
- Une suspension lumineuse au plafond.
- Un convecteur hors de fonctionnement,

Chambre n°2 (en haut de l'escalier à droite) : (Surface approximative de 14,47 m²)

Accès par une porte châssis bois mouluré peinte en blanc, absence de béquille, uniquement plaques de propreté.

Au sol :

Un parquet flottant de couleur gris clair, état d'usage.

Aux murs :

Un papier peint ancien est déchiré par endroits.

Au plafond :

Des dalles de polystyrène isolantes de couleur blanche.

En entrant dans la pièce, un dégagement sur la droite, ici la sous-pente est recouverte d'un papier peint déchiré et présentant de larges auréoles de moisissures.

De ce même côté, un petit Velux châssis bois équipé d'un double vitrage et d'un rideau occultant de couleur bleue, châssis recouvert de moisissures noires.

Seconde ouverture par une fenêtre double vantaux, châssis PVC blanc équipée d'un double vitrage et protégée par un volet métallique ancien.

Installation électrique :

- Un interrupteur plaquette,
- Une prise de terre visible,
- Un convecteur hors de fonctionnement,
- Au plafond, fils simple avec douille et ampoule basse consommation.

Chambre n°3 (au bout du couloir) : (Surface approximative de 8,90 m²)

Accès par une porte en bois mouluré, peinte en blanc. Présence de plaques de propreté mais béquille absente.

Au sol :

Un parquet flottant de couleur marron.

Aux murs :

Un papier peint de couleur jaune avec motif marron, état d'usage.

Au plafond :

Des dalles de polystyrène isolantes de couleur blanche.

Une ouverture se fait en sous-pente par un Velux châssis bois équipé d'un double vitrage et d'un volet occultant de couleur bleu.

Installation électrique :

- Un interrupteur plaquette,
- Un radiateur hors d'usage,
- Au plafond, fils simples avec douille et ampoule basse consommation.

Sous-sol :

On y accède depuis le salon par une porte châssis bois moulurée, peinte de couleur bleu canard et marron du côté des escaliers. Les deux béquilles sont cassées.

En bas des marches, une porte de châssis bois avec oculus opaque et croisillon équipée de plaques de propreté, absence de béquille.

Il s'agit d'un sous-sol total.

Au sol :

Dalles de béton ou terre battue.

Au plafond :

Dalles de polystyrène isolantes

Murs de refend en parpaings.

Garage : (Surface approximative de 35,00 m²)

On y accède depuis la voie publique par une porte coulissante en bois ou depuis le jardin par une porte située juste à droite du portail métallique donnant sur le trottoir.

Au sol :

Une dalle de béton brut

Murs :

Parpaings

Plafond :

Parpaings

Deux photographies, prises ce jour par mes soins et illustrant mes constatations, sera annexée au présent procès-verbal de constat.

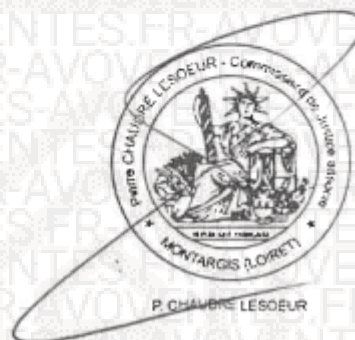
COUT :

Les articles cités ci-dessous sont extraits du Code de commerce

Honoraires (Article R.444-16)	231,26
Transport (Article A.444-48)	9,40
Emolument complémentaire (Article A444-18)	225,45
T.V.A. 20%	91,24
TOTAL T.T.C.	547,45 €

Acte dressé sur 10 pages, outre les annexes.

Pierre CHAUDRE LESOEUR
Commissaire de justice associé.



Procès-Verbal de Description 2 Route d'Arrabloy 45250 BRIARE

Le 16/12/2025

Façade avant



Façade arrière



P. CHAUDRE LESOEUR