

# PROCES-VERBAL DE CONSTAT

17, rue de l'Arsenal - 79000 NIORT / 17, place du Marché - 79500 MELLE

Tél : 05 49 24 08 19 / Fax : 05 49 24 49 55

Mail : [contact@huissiers-niort79.com](mailto:contact@huissiers-niort79.com)

Site : [huissiers-niort79.com](http://huissiers-niort79.com)

**PROCES VERBAL DE CONSTAT**

*Acte soumis à Taxe Fiscale d'Enregistrement.*

Le VENDREDI SEIZE OCTOBRE DEUX MILLE VINGT

ET LE JEUDI VINGT-NEUF OCTOBRE DEUX MILLE VINGT

**A la demande de :**

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE DE NORMANDIE, Société Coopérative à Capital, société coopérative à capital variable, immatriculée au RCS de CAEN sous le numéro 478 834 930, ayant son siège social 15 Esplanade Brillaud de Laujardière 14050 CAEN CEDEX, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Guillaume GERMAIN, membre de la SCP AUXILIA, avocats au Barreau de NIORT, demeurant 05 rue de l'Hôtel de Ville – 79000 NIORT, avocat constitué sur les présentes poursuites de saisie immobilière et ses suites

Elisant également domicile en mon Etude

**Faisant suite à :**

- Un commandement aux fins de saisie immobilière délivré le 31/08/2020 ;

**Et agissant en vertu de :**

- La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Alain JONOUX, notaire associé à NIORT (79), en date du 28/12/2006 ;
- Des articles R322-1 à R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution,

**Je soussigné, Maître Nicolas TEXIER, Huissier de Justice salarié au sein de la Société par Actions Simplifiée HUIS-ALLIANCE titulaire d'un office d'Huissier de Justice à NIORT (79000), 88 avenue de Lattre de Tassigny,**

Me suis transporté le 16/10/2020 à 13 heures 45 commune de PARTHENAY (79200), 10-12 rue des Cordeliers afin de décrire et constater l'état actuel de l'immeuble ci-après désigné objet de la présente procédure, où étant,

Assisté des personnes préalablement requises en application des articles R322-3 et L.142-1 du Code des Procédures civiles d'exécution, à savoir :

- Monsieur Tommy DOS ANJOS, serrurier, membre de la SARL A.S. SERRURERIE, afin d'ouvrir au besoin les locaux ;
- Monsieur Christophe PRUNIER et Monsieur SALARD Ludovic de la SARL EXPASS DIAGNOSTICS, afin que soient établis tous les diagnostics indispensables à la détermination exacte de l'immeuble, les rapports étant annexés au présent acte, dont superficie conformément aux dispositions de l'article R322-2 Code susvisé ;
- Monsieur Pascal ARNOUX de la Police Municipale de Parthenay ;

Ainsi déclarés,

Et en leur présence, ai procédé à la description du lot 07 détaillée ci-après,

Et suis revenu sur place le 29/10/2020 à 09h00, après avoir eu confirmation que le lot 10 n'était pas l'unique garage de la résidence comme indiqué mais correspond en réalité à l'un des deux appartements du rez-de-chaussée et ses annexes,

Porteur des clés volontairement remises par l'agence immobilière ORPI pour l'établissement du présent procès-verbal,

Assisté des personnes préalablement requises en application des articles R322-3 et L.142-1 du Code des Procédures civiles d'exécution, à savoir :

- Monsieur Christophe PRUNIER et Monsieur SALARD Ludovic de la SARL EXPASS DIAGNOSTICS, afin que soient établis tous les diagnostics indispensables à la détermination exacte de l'immeuble, les rapports étant annexés au présent acte, dont superficie conformément aux dispositions de l'article R322-2 Code susvisé ;
- Monsieur Guillaume AUBINEAU et Monsieur Fabien ROCHER de la Police Municipale de Parthenay ;

Ainsi déclarés,

Et en leur présence, ai procédé à la description du lot 10 détaillée ci-après.



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

**Désignation cadastrale et situation de l'immeuble à décrire :**

Dans un ensemble immobilier sis 10 et 12 rue des Cordeliers – Résidence des Cordeliers – 79200 PARTHENAY, formant les lots suivants :

LOT 07 : un appartement situé au deuxième étage ;

LOT 10 : un appartement situé au rez-de-chaussée (correspondant initialement à l'appartement du lot 02 divisé), avec cave, cellier et terrasse.

Et les parts correspondantes de la propriété du sol et des PARTIES COMMUNES générales.

**Occupation des lieux :**

Les deux lots sont inoccupés et vides de tout bien. Ils ne font l'objet d'aucun contrat de location selon le personnel de l'agence immobilière ORPI sise 1 Boulevard de la Meilleraye 79200 Parthenay (téléphone : 05 49 64 00 72), porteuses des clés des deux lots.

**Mandat de vente :**

Le personnel de l'agence immobilière ORPI a déclaré détenir mandat de vente pour les deux lots et que lot 07 fait actuellement l'objet d'un compromis de vente signé le 01/02/2020 pour la somme de quarante mille euros (40.000 Euros) net vendeur.

**Syndic :**

Le syndic déclaré de l'immeuble est l'agence CITYA SOGEXFO sise 37 Rue de la Marne 86000 Poitiers (téléphone : 05 49 88 18 61) laquelle n'a pas daigné plus amplement répondre à mes demandes.



## LOT 07

Ce lot se compose d'un appartement de type 2 situé au deuxième étage (porte côté rue) comprenant un séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle de bains avec WC et un dégagement, l'ensemble étant globalement en bon état.

### **1/ SEJOUR AVEC COIN CUISINE**

Sol : parquet stratifié en bon état.

Plinthes : bois en bon état.

Murs : peinture globalement en bon état. A noter quinze trous de vis non rebouchés et présence sur approximativement 40 cm de long d'une fissure verticale partant du linteau de la porte d'entrée et finissant en microfissure.

Plafond : peinture en bon état.

Equipements :

- Une porte d'entrée pleine avec revêtement peinture, bordeaux côté extérieur et blanc côté intérieur, l'ensemble est en état d'usage ;
- Un interphone de marque BITRONVIDEO en état d'usage apparent ;
- Un tableau électrique en état d'usage apparent (électricité coupée) ;
- Une fenêtre de toit condamnée par mastic, simple vitrage ;
- Trois fenêtres bois double vitrage, un vantail avec volet intérieur un panneau battant bois et fer forgé. A noter que les gâches dans le bois des fenêtres sont déposées ;
- Deux convecteurs de marque THERMOR en état d'usage apparent. A noter qu'un des deux comporte une tache sombre au niveau de sa grille ;
- Une cuisine aménagée et équipée façades marron comprenant : en partie basse deux placards à une porte battante et une étagère mélaminé, un tiroir, un placard sous évier placards à une porte battante ; en partie haute un caisson mural, un placard mural à une porte battante et une étagère en mélaminé blanc ; un plan de travail en stratifié imitation pierre ; une plaque électrique à deux feux en état d'usage apparent de marque BRANDT ; une crédence faïencée en bon état ; un évier inox simple vasque, mitigeur, absence de bonde ; un petit réfrigérateur de marque CANDY en état d'usage apparent avec petit congélateur intégré ; une hotte aspirante électrique de marque VIVA en état d'usage apparent (grilles propres) ;
- Un placard avec chauffe-eau de marque ATLANTIC en état d'usage apparent ;
- Installation électrique en état d'usage apparent.







## 2/ DEGAGEMENT

Le dégagement présente le même état de prestations que le séjour pour les sol, plinthes, murs et plafond, sous les réserves suivantes :

- Présence d'un trou dans faux-plafond pour passage conduit VMC.

Equipements :

- Une porte isoplane avec serrure en bon état ;
- Un placard mural avec deux portes coulissantes et trois grandes étagères en mélaminé blanc, l'ensemble est en état d'usage avec quelques accrocs sur les revêtements des cloisons intérieures ;
- Installation électrique en état d'usage apparent.

## 3/ CHAMBRE

La chambre présente le même état de prestations que le séjour pour les sol, plinthes, murs et plafond, sous les réserves suivantes :

- Murs : Deux trous de vis non rebouchés.

Equipements :

- Une porte isoplane avec clé, l'ensemble est en état d'usage, le revêtement peinture est légèrement écaillé au niveau de l'arête de porte ;
- Un convecteur de marque THERMOR en état d'usage apparent ;
- Une fenêtre châssis bois, double vitrage, un vantail, en état d'usage avec volet intérieur un panneau battant bois et fer forgé. A noter que la gâche dans le bois des fenêtres est déposée ;
- Un placard mural avec double porte coulissante, trois grandes étagères en mélaminé blanc et deux petits caissons en mélaminé blanc, l'ensemble est en état d'usage ;
- Installation électrique en état d'usage apparent.



#### 4/ SALLE DE BAINS

Sol : parquet stratifié style pont de bateau, bon état.

Plinthes : bois en état d'usage.

Murs :

- pour partie peinture en état d'usage avec quelques traces de frottement ;
- pour autre partie carrelage blanc, joints clairs, l'ensemble est en bon état exception de faite d'un carreau cassé au niveau d'une des arêtes de l'embranchure de la fenêtre.

Plafond : peinture en état d'usage.

Equipements :

- Une porte isoplane avec verrou en état d'usage ;
- Une étagère murale en mélaminé blanc en état d'usage ;
- Une arrivée et une sortie d'eau en état d'usage apparent ;
- Une cuvette de toilettes avec lunette et abattant plastique blanc, l'ensemble est en état d'usage apparent ;
- Un lavabo sur pied avec mitigeur, bonde, de marque JACOB DELAFON en bon état apparent, joint en état d'usage ;
- Un miroir mural en état d'usage ;
- Un bloc néon en état d'usage apparent ;
- Une baignoire en plastique ou résine avec bonde, flexible, douchette, mitigeur, barre de douche, porte-savon plastique, un regard fermé en partie basse, l'ensemble est en bon état apparent, joint en état d'usage à usagé ;
- Une fenêtre châssis bois, double vitrage, un vantail, en état d'usage avec volet intérieur un panneau battant bois et fer forgé. A noter que la gâche dans le bois des fenêtres est déposée
- Un convecteur de marque THERMOR en état d'usage apparent ;
- Installation électrique en état d'usage apparent.





## LOT 10

Ce lot se compose d'un appartement de type 3 situé en de rez-de-chaussée (porte de gauche) comprenant une entrée, un dégagement, un WC, une salle de bains, deux chambres, un séjour avec coin cuisine, un cellier, une cave et une terrasse, l'ensemble étant globalement en état d'usage exception faite des dégradations sur les revêtements muraux causées par l'humidité.

### 1/ ENTREE

Sol : parquet stratifié en bon état.

Plinthes : bois en bon état.

Murs : peinture globalement en état d'usage avec marques de fortement dans l'embrasure de la porte d'entrée.

Plafond : peinture en état d'usage.

Equipements :

- Une porte d'entrée pleine avec revêtement peinture, bordeaux côté extérieur et blanc côté intérieur, l'ensemble est en état d'usage ;
- Un interphone de marque BITRONVIDEO en état d'usage apparent ;
- Un tableau électrique en état d'usage apparent (électricité coupée) ;
- Un placard mural avec double porte coulissante dégonnées, trois grandes étagères en mélaminé blanc, l'ensemble est en état d'usage ;
- une fenêtre bois blanc double vitrage, deux vantaux en bon état (gonds extérieurs sans volets) ;
- un convecteur (marque non visible) en état d'usage apparent ;
- Installation électrique en état d'usage apparent.



## 2/ DEGAGEMENT

Le dégagement présente le même état de prestations que l'entrée pour les sol, plinthes, murs et plafond sous les réserves suivantes :

- Mur : carrelage bon état derrière cuvette sur approximativement 1,80 m de hauteur en partant du sol.

Equipements :

- Une porte isoplane (accès entrée) en état d'usage ;
- Installation électrique en état d'usage apparent.

## 3/ WC

Les WC présente le même état de prestations que l'entrée pour les sol, plinthes, murs et plafond.

Equipements :

- Une porte isoplane avec verrou en état d'usage ;
- Une cuvette de toilette avec lunette et abattant plastique, l'ensemble est en état d'usage apparent ;
- Une bouche VCM ;
- Installation électrique en état d'usage apparent.





#### 4/ SALLE DE BAIN

Sol : parquet stratifié style pont de bateau, bon état.

Plinthes : bois en état d'usage.

Murs :

- pour partie peinture en état d'usage ;
- pour autre partie carrelage blanc, joints clairs, l'ensemble est en bon état ;

Plafond : peinture blanche en état d'usage.

Equipements :

- Une porte isoplane avec verrou en état d'usage ;
- Un lavabo sur pied avec mitigeur, bonde en bon état apparent, joint en état d'usage ;
- Un miroir mural en état d'usage ;
- Un bloc néon en état d'usage apparent ;
- Une baignoire en plastique ou résine avec bonde, flexible, douchette, mitigeur, barre de douche, porte-savon plastique, un regard fermé en partie basse, l'ensemble est en bon état apparent, joint en état d'usage à usagé ;
- Un convecteur de marque THERMOR en état d'usage apparent ;
- Installation électrique en état d'usage apparent.



## 5/ CHAMBRE 1

La chambre 1 présente le même état de prestations que l'entrée pour les sol, plinthes, murs et plafond sous les réserves suivantes :

- Murs : Taches marron en partie basse d'une des cloisons.

Equipements :

- Une porte isoplane en état d'usage ;
- Un convecteur de marque THERMOR en état d'usage apparent ;
- Une fenêtre bois blanc double vitrage, deux vantaux en bon état (sans volets) ;
- Installation électrique en état d'usage apparent.





## 6/ CHAMBRE 2

La chambre 2 présente le même état de prestations que l'entrée pour les sol, plinthes, murs et plafond sous les réserves suivantes :

- Murs : peinture en état usagé avec taches et traces de frottement.

Equipements :

- Une porte isoplane en état d'usage avec revêtement peinture en état usagé;
- Un convecteur de marque OSILY, taches sombre sur grille, en état d'usage apparent ;
- Deux fenêtres châssis bois, double vitrage, deux vantaux, avec volet intérieur un deux panneaux battant bois et fer forgé. A noter que la gâche dans le bois des fenêtres est déposée et que le vantail gauche de la fenêtre gauche est difficile à fermer ;
- Un placard mural avec double porte coulissante dégonnées, trois grandes étagères en mélaminé blanc légèrement affaissées, l'ensemble est en état d'usage ;
- Installation électrique en état d'usage apparent.



## 7/ SEJOUR AVEC COIN CUISINE

Sol : parquet stratifié en bon état.

Plinthes : bois en bon état.

Murs : peinture en mauvais état avec taches sombres.

Plafond : peinture globalement en état d'usage exception au niveau de l'embrasure de la porte-fenêtre donnant sur la terrasse.

Equipements :

- une fenêtre bois blanc double vitrage, deux vantaux en bon état (sans volets) ;
- une porte-fenêtre bois blanc double vitrage, deux vantaux, double imposte en partie haute, en bon état (sans volets) ;
- un convecteur de marque OSILY en état d'usage apparent ;
- Une cuisine aménagée et équipée façades marron globalement en état d'usage comprenant : un plan de travail en stratifié imitation pierre ; une plaque électrique à quatre feux en état d'usage apparent ; crédence faïencée en bon état ; un évier inox simple vasque, mitigeur et bonde en état d'usage ; sous plan de travail un placard sous évier à une porte battante avec fond mélaminé blanc taché sous siphon, un four électrique de marque VIVA en état d'usage apparent, un tiroir ; en partie haute une hotte aspirante électrique de marque VIVA en état d'usage apparent, un caisson mural, deux placards muraux à une porte battante ; sur le côté deux doubles placards muraux avec une étagère mélaminé blanc en état d'usage ;
- Installation électrique en état d'usage apparent.

A noter : chauffe-eau non visible.







## 8/ CELLIER

Sol : parquet stratifié en état d'usage.

Plinthes : bois en état d'usage.

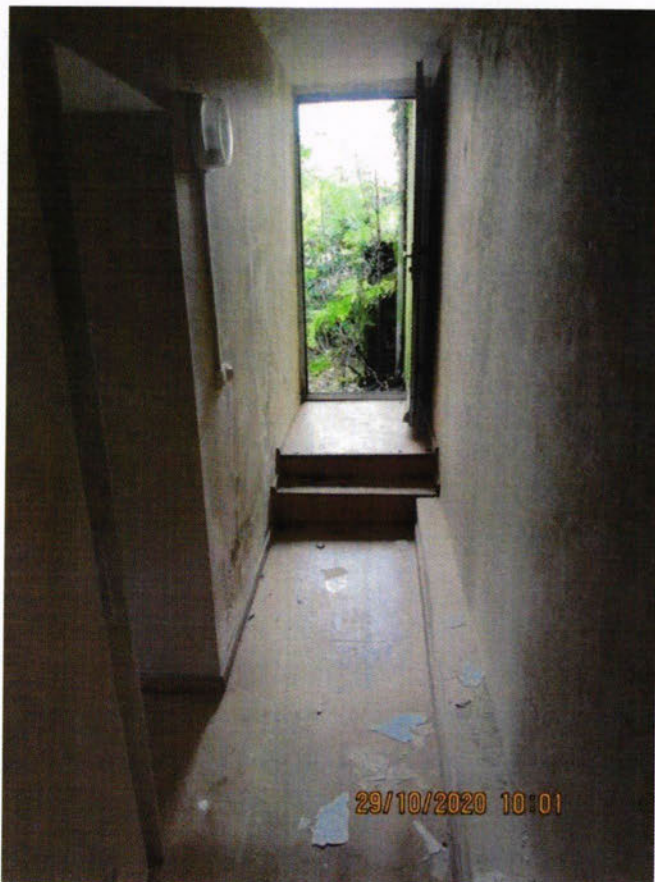
Murs : peinture dégradée.

Plafond : peinture dégradée.

Equipements :

- Une porte isoplane (accès séjour) en état d'usage ;
- Une porte bois (accès cour arrière) en état d'usage à usagé ;
- Installation électrique en état d'usage apparent.

A noter : aucun autre accès n'est visible pour la cour arrière.





## 9/ CAVE

Sol : terre battue.

Murs :

- Pour partie escalier : crépi dégradé
- Pour autre partie : moellons avec mortier et enduit en état usagé.

Plafond :

- Pour partie : dalles béton ;
- Pour autre partie : moellons avec mortier et enduit en état usagé avec un étau bois présent.

Equipements :

- Une porte isoplane (accès séjour) en état d'usage ;
- Un escalier en pierre en état d'usage ;
- Deux soupiraux avec grille métal ;
- Installation électrique en état d'usage apparent.



## 10/ TERRASSE

La terrasse donnant côté jardin se compose notamment d'une dalle béton et d'un muret avec un crépi globalement en état d'usage recouvert d'un couvre-mur béton en état d'usage.





## PARTIES COMMUNES

Les parties communes de la résidence sont manifestement en bon état d'usage et d'entretien.

Elles comportent notamment d'une courette côté rue avec boîtes aux lettres, un hall d'entrée en deux parties, un escalier et deux paliers.

Les façades du bâtiment sont crépies et globalement en état d'usage.

Les espaces verts situés côté sud sont constitués de pelouses, de haies et d'arbres manifestement entretenus.

L'ensemble est clos de mur.









## ANNEXES

1. DIAGNOSTICS LOT 07
2. DIAGNOSTICS LOT 10

\*\*\*

Telles sont les constatations qui ont été faites et en foi de quoi, j'ai dressé le présent Procès-verbal de Constat pour servir et valoir ce que de droit.

**Me Nicolas TEXIER**

Honoraires et photos	485.47 €
Déplacement A.444-48	7.67 €
Total H.T.	493.14 €
T.V.A.	98.63 €
Art.302 bis Y CGI	14.89 €
<b>TOTAL T.T.C.</b>	<b>606.66 €</b>

