

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,

LE VINGT HUIT OCTOBRE

A LA DEMANDE DE :

La société Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC), société anonyme au capital de 235 996 002 euros, entreprise régie par le Code des Assurances, dont le siège social est situé au 59 Avenue Pierre Mendès France à PARIS (75013), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro de 382 506 079, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Faisant éléction de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au Cabinet de la SELARL MAGELLAN représentée par Maître Nolwenn PENNEC, Avocat au Barreau de BREST, demeurant 2 bis rue Colbert à BREST (29218),

Agissant en vertu de :

De l'original d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de BREST en date du 24 septembre 2014 (RG n°13/02934 – minute n°333) signifié le 14 octobre 2014 et apposé du certificat de non-appel du Greffier en chef de la Cour d'appel de RENNES, le 25 novembre 2014, en ma possession lors de la réalisation du procès-verbal de description.

Requis dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière afin de décrire un bien immobilier appartenant à :

Monsieur Edmond, Marie, Joseph ARNAC, de nationalité française, né le 28 mars 1969 à MONTPELLIER (34000) et demeurant 4 rue Alexis Le Moigne à BREST (29200)

A BREST (FINISTERE) 29200, 4 Rue Alexis Le Moigne,

Un immeuble à usage d'habitation élevé sur caves comprenant :

- Au rez-de-chaussée : deux appartements de type T1
- Au 1er étage, deux appartements de type T1 bis
- Au 2ème étage : deux appartements de type T1 bis

Cour,

Jardin à l'arrière

2009393

Figurant au cadastre savoir :

<i>Préfixe</i>	<i>Section</i>	<i>N°</i>	<i>Lieudit</i>	<i>Surface</i>
	CO	748	4 rue Alexis Le Moigne	00 ha 01 a 90 ca »

Ainsi qu'il résulte d'un extrait de la matrice cadastrale délivré le 22 mars 2024.

Etant précisé que la partie saisie est devenue propriétaire desdits biens suivant acte en date du 10 novembre 2010 reçu par Maître Pascal COAT, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Pascal COAT et Marianne TOUTOUS-DURAND, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial et dont le siège est situé 8 rue Louis Nicolle à PLOUGASTEL DAOULAS (29470), publié le 25 novembre 2010, volume 2010 P N°7109, au fichier immobilier du service de la publicité foncière de BREST.

DEFERANT A CETTE REQUISITION,

Nous, SELARL Benjamin CHAPLEAU, à la résidence de BREST, sise 06 rue de Lyon, Benjamin CHAPLEAU Huissier de Justice associé, soussigné,

Avons établi le présent procès-verbal descriptif, en présence de :

Joël LETTY, ALPHA SECURITE, Serrurier
Frédéric NICOLS, Cabinet NICOLAS, Diagnostiqueur
Julien LEON, Témoin
Christophe GUEGANTON, Témoin

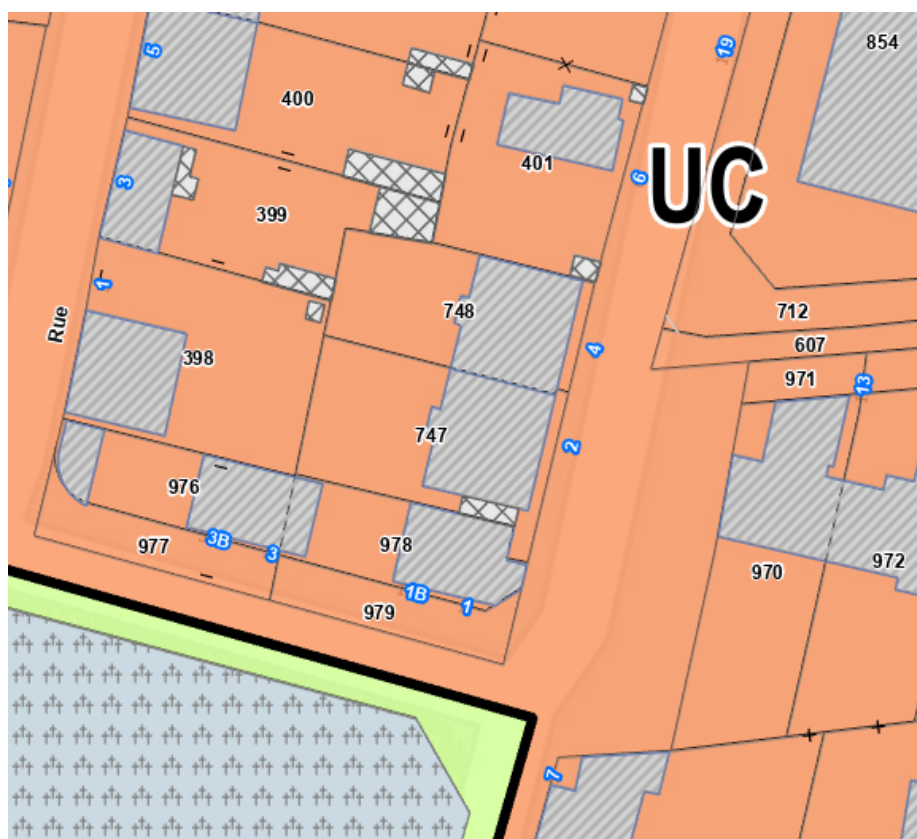
Les locataires des appartements 1, 4, 5 et 6 (M. AHMED NAGY ABDELGHANY ABDELREHIM, M. GUELASSEMON GUELAYIBI CLAUDE MICKAEL, M. AHCENE ALIOUET Mme ORLANE OLIVIEIRA) sont présents et nous laissent librement pénétrer dans leur logement pour la réalisation du procès-verbal descriptif.

L'appartement 2, inoccupé, n'est pas fermé à clé.

L'appartement 3, occupé par le propriétaire, absent de la réalisation du procès-verbal descriptif, fait l'objet d'une ouverture forcée. La serrure, abimée lors de l'ouverture, est changée. Les clés sont conservées à l'Etude, à la disposition de M. ARNAC. Un avis l'en informant est déposé dans la boîte aux lettres de M. ARNAC. Un avis lui est également adressé par voie postale ce même jour.

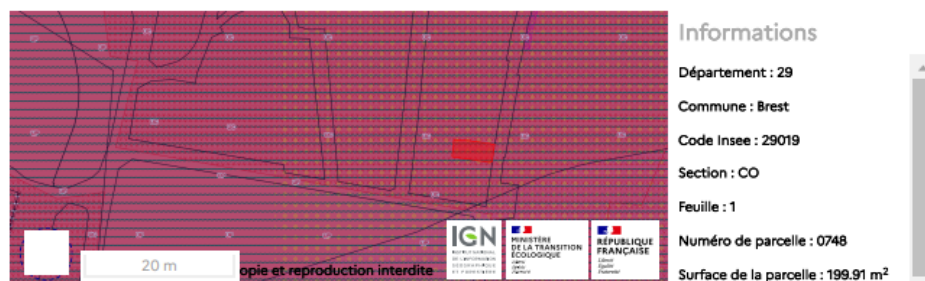
La cave fait également l'objet d'une ouverture forcée.

2009393



<https://bmo.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index>

FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE



Légende

VUE DÉTAILLÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

-  Parcelle classée UC, UC - Mixité des fonctions urbaines

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

null

 Autre

Zonage d'assainissement collectif

Qualité urbaine et architecturale



Règles d'implantation des constructions

Secteur où le nombre maximum de niveaux est de 5 plus attique ou comble

Périmètres d'informations



Périmètre de droit de préemption urbain

Droit de préemption urbain simple



Secteur de taxe d'aménagement

Taxe d'aménagement au taux de 3% pour la part intercommunale



Zone d'assainissement collectif/non collectif, eaux usées/eaux pluviales, schéma de réseaux eau et assainissement, systèmes d'élimination des déchets

Zonage d'assainissement collectif

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE



SCOT DU PAYS DE BREST

NB : Cette fiche a un caractère informatif et ne peut pas être considérée comme un document opposable

https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/parcel-info/29_019_000_000_CO_0748/

2009393

Entrée :

Une porte en bois.

Ni sonnette, ni interphone.

Quatre boîtes aux lettres sur la porte.

Au sol, un linoléum dégradé.

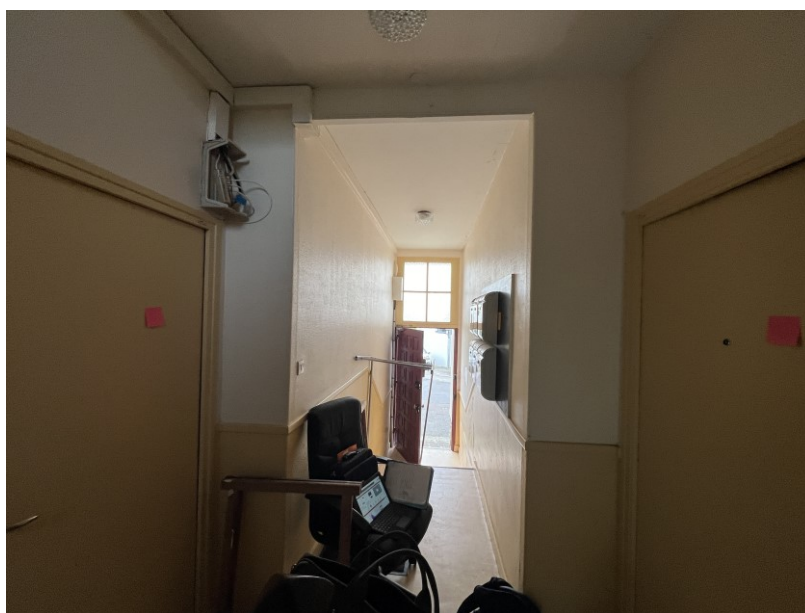
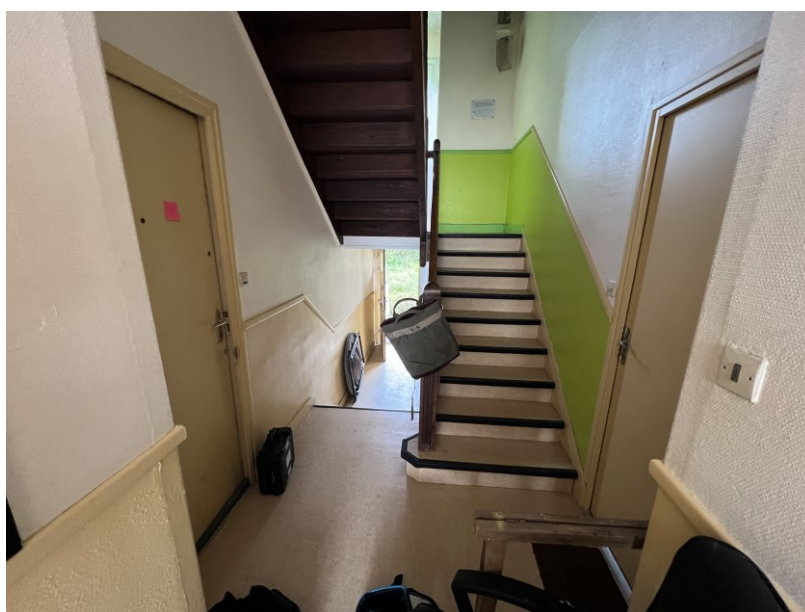
La peinture et la toile de verre sur les murs sont à l'état d'usage. La peinture est très dégradée au niveau de la première volée de marche.

Peinture au plafond, dégradée.

Deux points lumineux.

Batterie de six boîtes aux lettres.

Un petit cagibi à l'état d'usage contenant trois tableaux électriques.



2009393



Cage d'escalier :

Linoléum au sol et dans l'escalier.

Peinture et toile de verre sur les murs, en bon état.

Escalier en bois avec main courante également en bois.

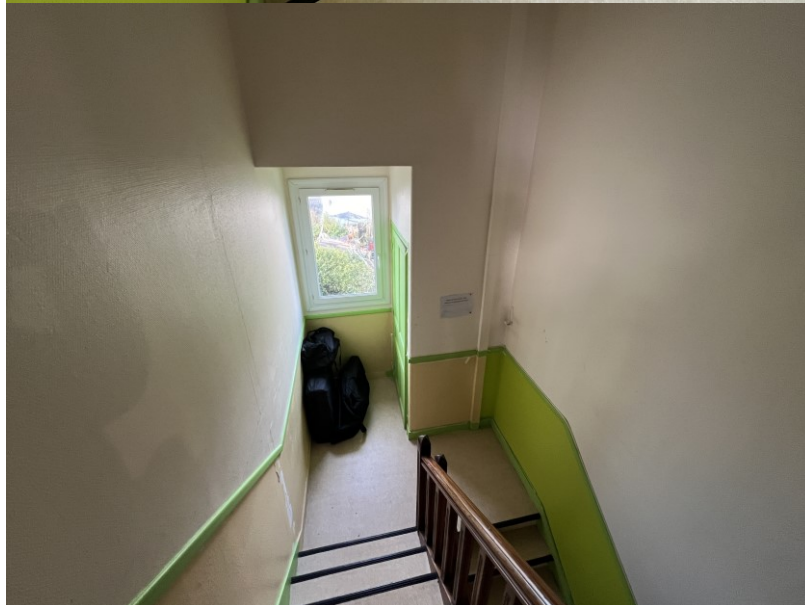
Paliers intermédiaires : un petit cagibi, une fenêtre en PVC, double vitrage.

Au-dessus de la fenêtre du premier palier, le plafond présente des traces de moisissures.

Traces d'un ancien dégât des eaux au plafond du palier du deuxième étage.



2009393



2009393



Jardin :

Petite terrasse béton et dallage.

Petite étendue herbeuse, non entretenue.

Le jardin est clos.

La porte permettant d'accéder au jardin est en bois.



2009393

Cave :

Une porte en bois.

Escalier en bois.

Le sol de la cave est en terre battue. Les murs sont en pierre. La sous-face a été isolée avec de la laine de verre.

Un point lumineux. Deux fenêtres en PVC donnant sur la rue.



2009393



2009393

Appartement 1 (rez-de-chaussée droite) :

Logement non meublé, loué à M. AHMED NAGY ABDELGHANY ABDELREHIM suivant contrat du 01.07.2024, ayant pris effet le 01.07.2024

Loyer : 330 euros.

Pas de VMC.

Entrée :

Au sol, un linoléum.

Plinthes en bois peintes.

Tapiserie peinte en blanc.

Plafond peint en blanc, deux spots lumineux.

Tableau électrique, disjoncteur.

Une prise électrique.



Cuisine :

Au sol, linoléum.

Plinthes en bois peintes.

Peinture sur murs et au plafond. 5 spots.

Appareillages électriques : prises électriques, interrupteur.

Convecteur électrique

Fenêtre, PVC, double vitrage avec volet roulant mécanique. Cuisine aménagée avec évier, réfrigérateur, four.

Pas de porte.

2009393



Salle de bain :

Carrelage au sol.

Carrelage sur les murs.

Plafond, peint en blanc avec trois spots lumineux.

Un convecteur électrique.

Un lavabo sur pied, un WC, une cabine de douche. Le tout en bon état.

Une bouche de ventilation. Une porte.

Une réglette lumineuse.

Le ballon d'eau chaude est dans un petit coffrage.



2009393

Séjour :

Linoléum au sol.

Plinthes en bois peintes. Peinture sur murs et au plafond. 4 spots lumineux.

Un convecteur électrique.

Fenêtre PVC double vitrage. Volet PVC mécanique.

Interrupteur et prises électriques.

Pas de porte.



2009393

Appartement 2 (rez-de-chaussée gauche) :

L'appartement est en cours de rénovation et inoccupé.
Pas de VMC.

Entrée :

Linoléum au sol.
Plinthes en bois peintes.
Tapisserie dégradée sur murs.
Plafond peint en blanc.
Un point lumineux au plafond.
Un tableau électrique ainsi qu'un disjoncteur.
Deux interrupteurs.



Séjour :

Une porte pleine.
Un linoléum dégradé au sol. Le sol s'affaisse dans l'angle Sud-est.
Des plinthes en bois peintes.
Les murs sont à l'état brut.
Plafond peint dégradé.
Une fenêtre PVC, double vitrage. Un volet en PVC.
Un interrupteur. Un point lumineux au plafond.
Les appareillages électriques sont anciens.
Une partie du plafond a été ouvert. Une partie d'un coffrage dans l'angle a également été ouvert. La colonne d'évacuation des eaux vannes de l'étage supérieur semble avoir été refaite.

2009393



Salle de bain :

Une porte pleine.

Un linoléum dégradé au sol.

Des plinthes en bois peintes.

Une tapisserie ancienne et abîmée sur les murs.

Peinture au plafond. Pas de point lumineux au plafond.

Une réglette lumineuse.

Un lavabo, un WC, une baignoire, le tout ancien et dégradé.

Un ballon d'eau chaude.

2009393



Cuisine :

Linoléum ancien au sol.
Plinthes en bois peinte
Tapisserie ancienne sur les murs.
Peinture blanche au plafond.
Une fenêtre PVC, double vitrage. Un volet PVC dégradé.
Un convecteur électrique hors d'âge.
Un point lumineux au plafond.
Un interrupteur, des prises électriques.
Une cuisine aménagée, très ancienne et abîmée.
Une bouche de ventilation.
Pas de porte.



2009393

Appartement 3 (1^{er} étage, sur le palier, à gauche) :

Logement occupé par le propriétaire, M. ARNAC.
Pas de VMC

Entrée :

Carrelage au sol.

Plinthes en bois peintes.

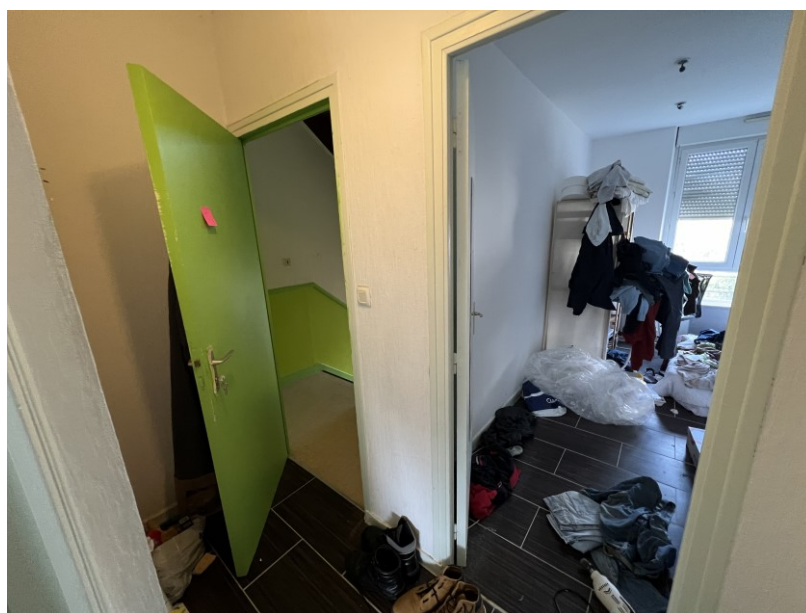
Tapisserie peinte sur les murs.

Plafond peint.

Point lumineux.

Tableau électrique, disjoncteur.

Interrupteur.



2009393

Salle de bain :

Carrelage au sol.

Carrelage sur les murs.

Plafond peint. Trois spots lumineux.

Convecteur électrique.

WC, lavabo sur pied, cabine de douche, bon état général.

Réglette lumineuse.

Porte en bois.

Ballon d'eau chaude dans un coffrage.

Porte pleine.



Séjour :

Carrelage au sol.

Plinthes en bois peintes.

Tapiserie peinte en blanc sur les murs. Plafond peint.

8 spots lumineux au plafond.

Deux fenêtres PVC double vitrage. Volets PVC.

Un convecteur électrique.

Appareillage électrique.

Porte pleine.

Coin cuisine :

Cuisine aménagée et équipée : plaque de cuisson, évier, hotte, four.

2009393



Chambre :

Carrelage au sol.
Plinthes en bois peintes.
Toile de verre sur les murs.
Faux plafond peint.
Cinq spots lumineux.
Fenêtre PV double vitrage. Volet PVC.
Porte en bois pleine. Convecteur électrique.
Appareillage électrique.

2009393



2009393

Appartement 4 (1^{er} étage, sur le palier, à droite) :

Logement non meublé, loué à M. GUELASSEMON Guelayibi Claude Mickael, suivant contrat du 01.09.2023, ayant pris effet le 01.09.2023

Loyer : 350 euros.

Pas de VMC.

Séjour :

Linoléum au sol.

Plinthes en bois peintes.

Peinture sur murs.

Peinture au plafond.

Un point lumineux.

Un convecteur électrique.

Une fenêtre PVC double vitrage avec volet. Petite vue mur à l'Est.

Appareillages électriques en bon état.

Cuisine aménagée.



2009393



Salle de bain :

Linoléum au sol.

Plinthes en bois peintes.

Toile de verre peinte sur murs. Carrelage mural autour de la baignoire.

Peinture au plafond.

Une applique murale.

Un WC, un lave main, une baignoire. Le tout en bon état

Une porte pleine.

Un petit convecteur électrique.

Ballon d'eau chaude.

Appareillages électriques en bon état.



2009393

Chambre :

Linoléum au sol.

Plinthes en bois peintes.

Peinture sur murs.

Peinture au plafond.

Un point lumineux.

Un convecteur électrique.

Une fenêtre PVC double vitrage avec volet. Petite vue mur à l'Est.

Appareillages électriques en bon état.

Une porte pleine.



2009393

Appartement 5 (2^{ème} étage, sur le palier à gauche) :

Logement non meublé, loué à M. ALIOUET AHCENE, suivant contrat du 28.05.2024, ayant pris effet le 10.06.2024

Loyer : 350 euros.

Pas de VMC.

Entrée :

Linoléum au sol.

Plinthes en bois peintes.

Toile de verre peinte sur les murs.

Peinture au plafond.

Interrupteur et point lumineux au plafond.

Tableau électrique et disjoncteur.



Séjour :

Linoléum au sol.

Plinthes en bois peintes.

Toile de verre peinte sur les murs.

Peinture au plafond.

Deux fenêtres PVC double vitrage, volets en PVC. Vue mer vers l'Est.

Un convecteur électrique.

Deux points lumineux au plafond.

Coin cuisine : cuisine aménagée avec évier, plaque de cuisson.

Appareillages électriques en bon état.

2009393



Salle de bain :

Linoléum au sol.

Plinthes en bois peintes.

Toile de verre peinte sur les murs. Traces de moisissure.

Peinture au plafond.

Ballon d'eau chaude.

WC, baignoire, lavabo avec meuble.

Porte pleine.

Applique lumineuse murale.

Appareillages électriques en bon état.

2009393



Chambre :

Linoléum au sol.

Plinthes en bois peintes.

Toile de verre peinte sur les murs.

Toile de verre peinte au plafond. Traces de condensation grisâtres.

Une fenêtre PVC double vitrage, volet cassé en PVC.

Un convecteur électrique.

Un point lumineux au plafond.

Appareillages électriques anciens, en bon état.

Une porte pleine.



2009393

Appartement 6 (2^{ème} étage, sur le palier, à droite) :

Logement non meublé, loué à Mme Orlane OLIVEIRA suivant contrat du 11.08.2022, ayant pris effet le 01.09.2022.

Loyer : 290 euros.

Pas de VMC.

Salle de bain :

Linoléum au sol.

Plinthes en bois peintes.

Toile de verre blanche en bon état.

Toile de verre blanche au plafond, également en bon état.

Le carrelage mural a été recouvert d'un film plastifié d'étanchéité.

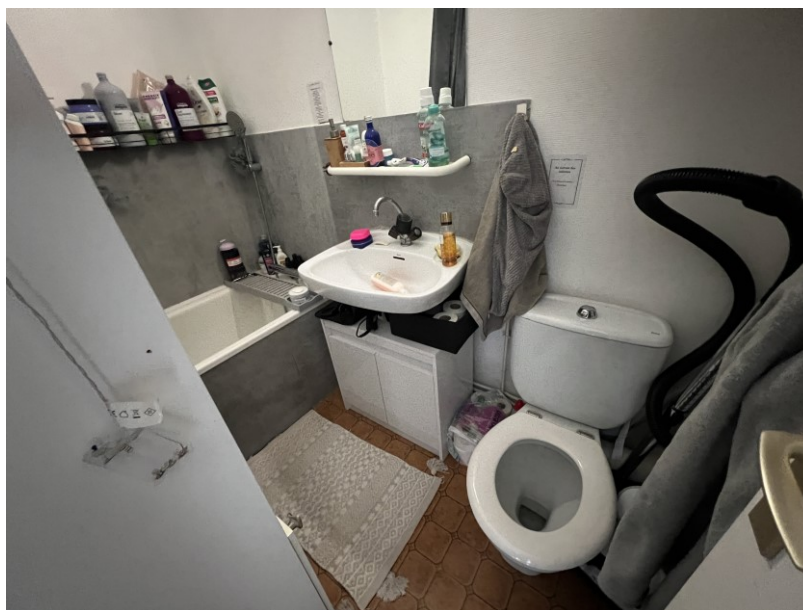
Une baignoire, un WC, un lavabo.

Un ballon d'eau chaude.

Une réglette lumineuse.

Une porte pleine.

Appareillages électriques en bon état.



Séjour :

Tableau électrique et disjoncteur en entrant.

Au sol dalles de linoléum.

Tapisserie sur mur, en bon état.

Toile de verre peinte au plafond.

Point lumineux au plafond.

Une fenêtre PVC, double vitrage. Vue mer à l'Est. Volet PVC.

Pas de convecteur électrique.

Appareillages électriques en bon état.

Coin cuisine : cuisine aménagée non équipée. La hotte ne fonctionne pas selon la locataire.

2009393



Chambre :

Linoléum au sol.

Plinthes en bois peintes.

Tapiserie et toile de verre sur mur et plafond en bon état.

Une fenêtre double vitrage avec volet. Le tout en bon état.

Un point lumineux au plafond.

Appareillage électrique en bon état.

Pas de convecteur.

Appareillages électriques en bon état.

Un chauffage électrique d'appoint pour tout le logement.

2009393



Combles :

Combles perdus accessible depuis le palier du deuxième étage. Isolation : laine.
Charpente en bois, toiture en zinc.



2009393



2009393

Façades :



2009393



2009393

Façade Est :

Fissures et éclats au droit des garde-corps et d'une cheminée.



2009393



A l'issue de ces constatations, je me suis retiré.

**DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE
CONSTAT SUR 34 PAGES POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

A circular official stamp with a coat of arms in the center. The text around the stamp reads "REPUBLICA CHARTA" at the top and "MUNICIPALITE DE" at the bottom. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink. Below the stamp, the name "B. CHARLEAU" is printed in a bold, sans-serif font.