

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

Dossier : 1232

LE SEPT MARS

DEUX MILLE VINGT CINQ

A 16 heures 30

Demandeur

La Société Anonyme (SA) **COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS CEGC**, dont le siège social est 59 Avenue Pierre Mendès 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



SCP PASQUET-LE DREFF-GIBLAINE
Commissaires de Justice Associés
16 Quai ARMEZ - CARRE ROSENGART
22000 SAINT BRIEUC
11 rue Jean-Jacques Rousseau
22200 GUINGAMP
contact@huissier-saint-brieuc.fr
Tél : 02 96 33 01 01
FR7612206010005602373974232
AGRI FR PP 822


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

Référence : 1232

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

**LE VENDREDI SEPT MARS
DEUX MILLE VINGT CINQ
à 16 heures 30**

A LA REQUETE DE :

La Société Anonyme (SA) **COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS CEGC**, dont le siège social est 59 Avenue Pierre Mendès France, 75013 PARIS, 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

Pour laquelle est élu domicile au Cabinet de la SELARL CIME AVOCATS, dont le siège social est situé Immeuble Le Sully, 8 Place du Colombier à RENNES (35000), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

M'AYANT EXPOSE :

Que Monsieur LUCAS Thierry Maurice né le 26 juillet 1974 à DINAN, de nationalité Française est propriétaire du bien immobilier sis 7 Rue Iris, Lotissements des Primes Terres à BROONS (22250), cadastré AC numéro 706, d'une surface de 10 ares et 22 centiares, suivant acte, en date du 24 novembre 2003, reçu par Maître Patrick JOULAN, Notaire à BROONS (22250), dont l'office est situé 15 rue du Puits à BROONS (22250), publié le 02 janvier 2004, volume 2004 P N°4, au fichier immobilier du bureau des hypothèques de DINAN (22100).

En raison d'impayés, un commandement aux fins de saisie immobilière a été signifié en date du 24 février 2025.

La Société Anonyme (SA) COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS CEGC me requiert de procéder à un procès-verbal de description dudit bien, objet de la vente, afin d'y indiquer son état, sa distribution et ses conditions d'occupation.

Agissant en vertu :

D'une Ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Commerce de St MALO en date du 28 avril 2023, signifiée le 28 juin 2023 et apposée du certificat de non appel du Greffier en Chef de la Cour d'Appel de RENNES le 07 août 2023

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 24 février 2025

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Maître Christelle PASQUET, Commissaire de Justice associée au sein de la Société Civile Professionnelle Christelle PASQUET, Margaux LE DREFF et Diane GIBLAINE titulaire d'un office de Commissaire de Justice à la résidence de GUINGAMP (22200) au 11 rue du Jean-Jacques Rousseau, (Maître Christelle PASQUET y sont attachée) et titulaire d'un office de Commissaire de Justice à la résidence de SAINT-BRIEUC (22000), Carré Rosengart 16, Quai Armez (Maître Margaux LE DREFF et Maître Diane GIBLAINE y sont attachées), soussignée

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR

7 Rue Iris, Lotissements des Primes Terres à BROONS (22250)

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

En présence de Monsieur LUCAS Thierry, propriétaire, occupant du bien avec sa femme et deux enfants, qui m'a laissé accéder sans difficulté au bien, et conformément aux articles L142-1, L322-2 et R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Je prends contact avec un diagnostiqueur, la Société à Responsabilité Limitée AUDIT EXPERTISE IMMOBILIER, dont le siège social est situé 9 rue de la Ville Gautier à BINIC - ETABLES SUR MER (22680), n'étant pas à mon service ni au service du créancier, et convient, en accord avec Monsieur LUCAS Thierry qui sera présent lors des diagnostics, d'un rendez-vous fixé le 12 mars 2025.

Les diagnostics immobiliers obligatoires seront annexés au cahier des charges.

Je procède à des captures d'écran du site Internet <https://fr.wikipedia.org> sur la ville du bien.



INFORMATIONS SUR LA VILLE

BROONS on est une commune de 2930 habitants, située à mi-distance de RENNES et SAINT BRIEUC, situées toutes deux à environ 55 kilomètres, ainsi qu'à 30 kilomètres de LAMBALLE et 25 kilomètres de DINAN.

Référence : 1232

Le bien objet de la saisie est situé à 750 mètres du bourg de BROONS.

Cette commune compte deux écoles primaires et deux collèges.

Sont présents, sur la commune de BROONS, divers professionnels de santé médicale et paramédicale.

Une clinique vétérinaire est présente sur la commune de BROONS.

Au titre des services, la commune de BROONS comprend divers commerces de proximité ainsi qu'une agence postale, une maison de services au public, une gare SCNF, non desservie par le TGV, une aire de covoiturage avec borne de recharge électrique.

Au titre des loisirs, la commune de BROONS compte une médiathèque, une école de musique, une piscine, un terrain des sports, des salles des sports, des terrains de tennis, un boulodrome, un terrain de bosses VTT.

PHOTOGRAPHIES DE LA RUE

Il s'agit d'une maison individuelle, située dans un lotissement au numéro 7 Rue Iris, Lotissement des Primes Terres à BROONS (22250). La maison est située en fond de rue, accessible de la voie publique.

Le bien est cadastré AC numéro 706, les Primes Terres d'une surface de 10 ares et 22 centiares et est en zone UCA, suivant plan de zonage PLU adressé par la commune de BROONS.

DINAN
AGGLOMÉRATION

Zonage PLU



Date : 02/04/2025 | Echelle: 1:1000

Référence : 1232

CONSTATATIONS EXTERIEURES





La maison d'une surface de 124,96 m² comporte deux étages.

Elle est chauffée par un chauffage central au gaz de ville avec des radiateurs.

La maison dispose d'un assainissement collectif dont il n'a pas connaissance d'un contrôle depuis la construction de la maison en 2004.

La chaudière est récente, datant de moins de cinq ans.

La maison bénéficie d'un entourage en agglos sous enduit côté rue, en bon état d'ensemble, avec un couvre muret métallique

Une fissure importante verticale est visible à gauche du portail avec des dégradations apparentes.

De ce côté la fermeture est assurée par un portail métallique coulissant sur rail manuel.

Côté Sud-Ouest, un muret surmonté d'un grillage rigide avec poteaux assortis assure la clôture avec des imperfections et des légères dégradations.

Dans le prolongement Ouest, le muret est brut et surmonté de palissade en PVC.

La parcelle est clôturée dans son extrémité, Nord-Ouest par un grillage souple, maintenu sur des piquets métalliques.

À la perpendiculaire côté Nord-Est, une haie de cyprès semble assurer la séparation des parcelles.





Cette propriété comporte à la fois un une bande de terre avec une partie jardinet ainsi que des espaces de circulation et de stationnement sous terre stabilisée recouverte de gravillons et cailloux.

Côté lotissement, je visualise un espace sous couverture végétal rehaussé ainsi qu'une grande cour permettant l'accès au garage de la maison.

Référence : 1232





La maison est agrémentée dans petit hangar, de 40,87 m², sous construction de fortune en tôle, béton et dalle ciment. La toiture est sous bac acier et structure, bois. Un second espace, à titre d'abri de jardin, de 16,66 m², est situé dans le prolongement. Le hangar comporte deux ouvertures composées de deux petites fenêtres en PVC. L'abri comporte, quant à lui, des ardoises au niveau de sa couverture avec des petites lucarnes.





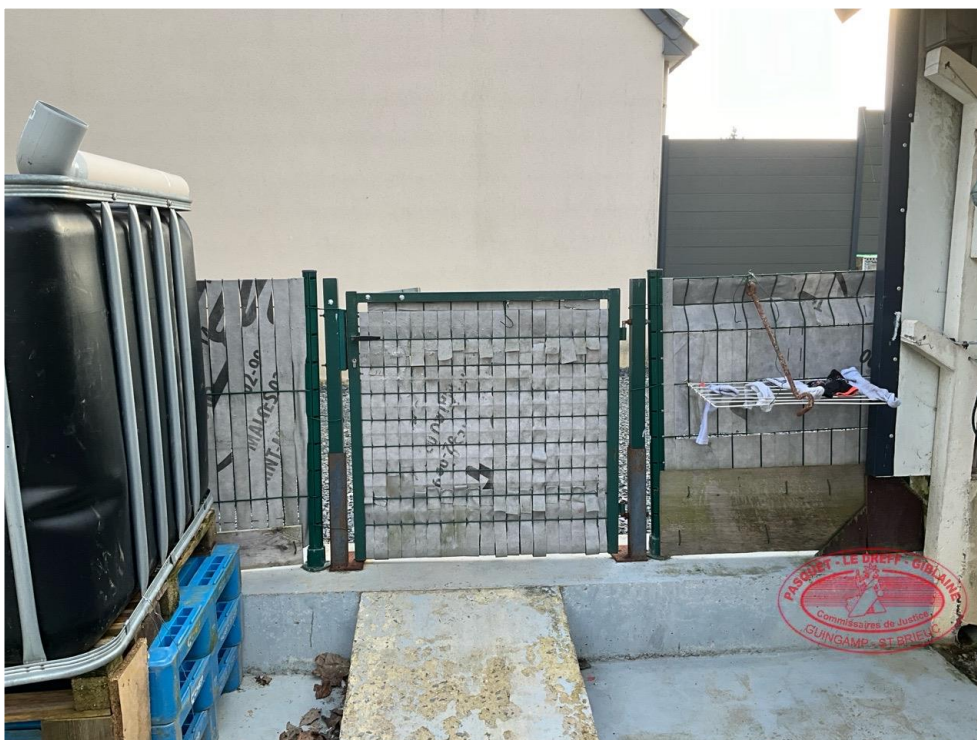
Sur l'arrière de la maison, une terrasse est accessible par un petit portillon métallique aluminium avec un grillage assorti.

La terrasse sous dalle ciment comporte deux niveaux.

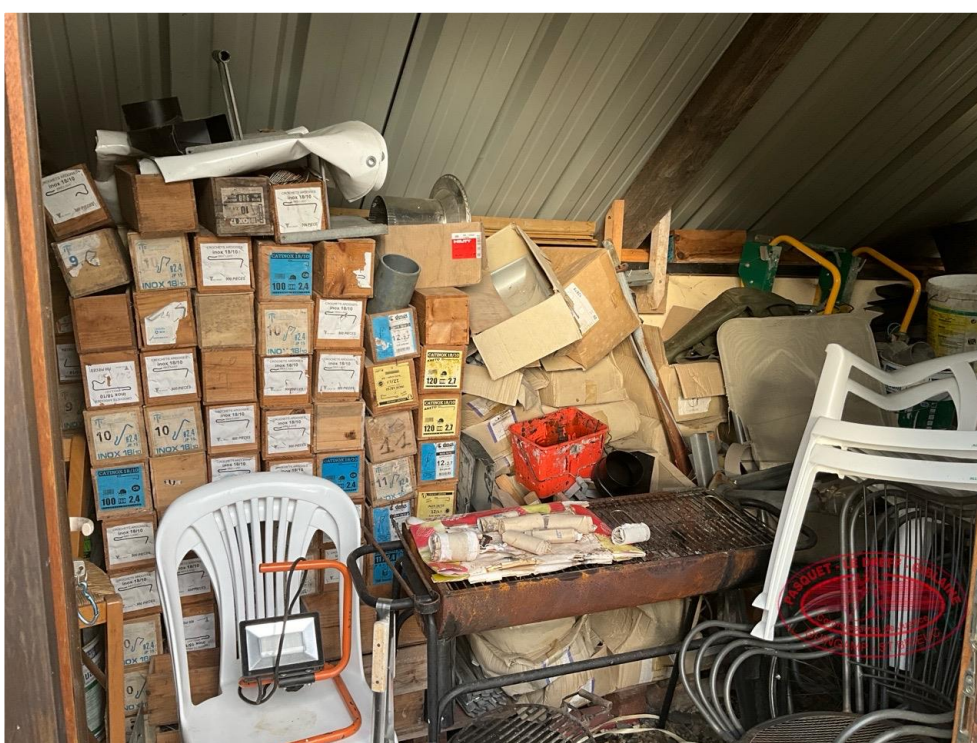
Référence : 1232

Une petite partie est couverte assurant la protection des fils à linge.





Dans le fond de la terrasse, un appentis est accessible par une porte en bois vitrée. Il est bardé sous charpente bois et couverture bac acier. D'une surface de 12,81 m², l'appentis a un sol, pour partie, sous dalle ciment et, pour partie, sous terre battue avec gravillons.



La maison proprement dite a ses murs extérieurs en grande partie recouverts d'un bardage ciment bicolore, avec certaines parties sous couverts en ardoises.

La façade Sud-Est comporte trois menuiseries ainsi qu'une porte de garage.

La couverture est en ardoises avec crochets inox.

Le pignon Sud-Ouest est recouvert de manière identique avec du bardage ciment et ardoises.

Une souche de cheminée est visible.

L'arrière exposé Ouest est bardé de manière identique avec plusieurs menuiseries.

Le pignon Est est recouvert d'ardoises. En partie inférieure, les tôles recouvrant la remise sont apparentes avec un accès de ce côté.











CONSTATATIONS INTERIEURES

L'accès à la maison s'effectue par une porte d'entrée principale en PVC en bon état.

Elle mène directement dans la pièce de vie, d'une surface de 43,59 m², comprenant la cuisine.

Le sol de la pièce de vie est sous carrelage et les plinthes carrelées, l'ensemble en bon état.

Les murs sont sous fibre de verre peinte en bon état d'ensemble.

Le plafond sous peinture est en bon état général.

Cette pièce est éclairée naturellement par plusieurs menuiseries PVC, double vitrage avec volets roulants électriques.

Présence de prises, d'interrupteurs électriques et de points lumineux.

Au niveau des menuiseries, je visualise ensuite deux grandes baies vitrées coulissantes à deux vantaux.

Au niveau de l'entrée, sous l'escalier, des aménagements ont été réalisés avec des placards coulissants sur rails à usage de penderie, débarras et tiroirs de rangement.







Cette pièce de vie donne sur une cuisine ouverte avec sol et plinthes carrelés, assortis.

Les murs sont sous fibre de verre peinte.

Le plafond est sous peinture usagée, présentant de nombreuses fissures et moisissures dans un angle.

Référence : 1232

La pièce comporte une cuisine, aménagée et équipée avec des caissons haut et bas en mélaminés en bon état d'ensemble.

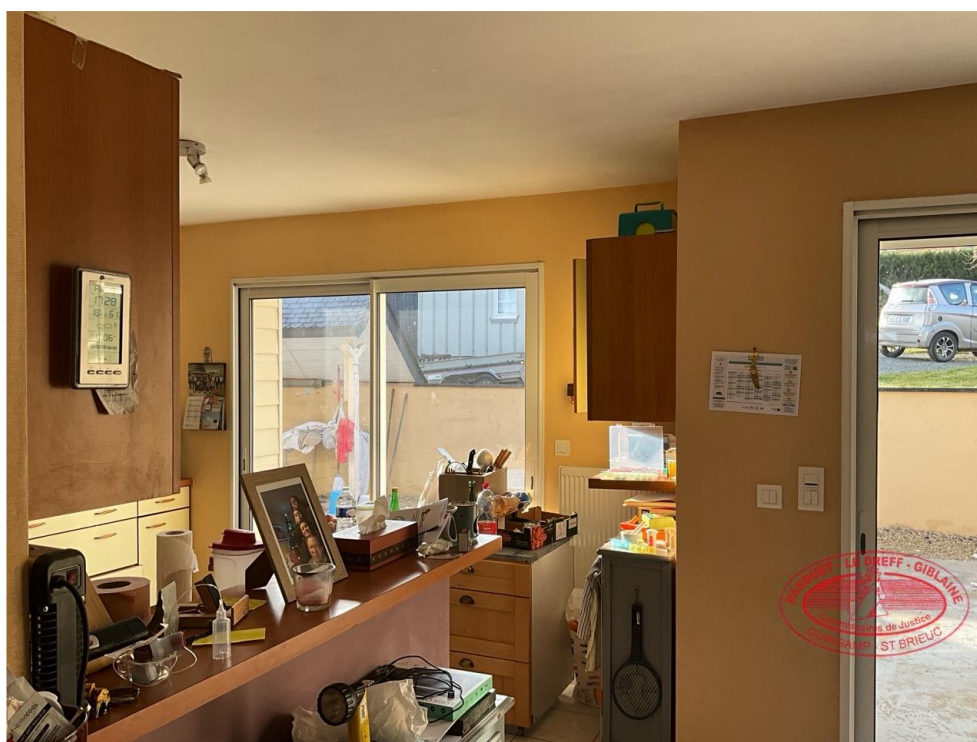
Je constate plusieurs équipements d'électroménagers dont un four électrique de marque Viva, un four micro-ondes de marque Whirlpool, une plaque quatre feux gaz de marque Whirlpool avec une hotte aspirante de marque Whirlpool.

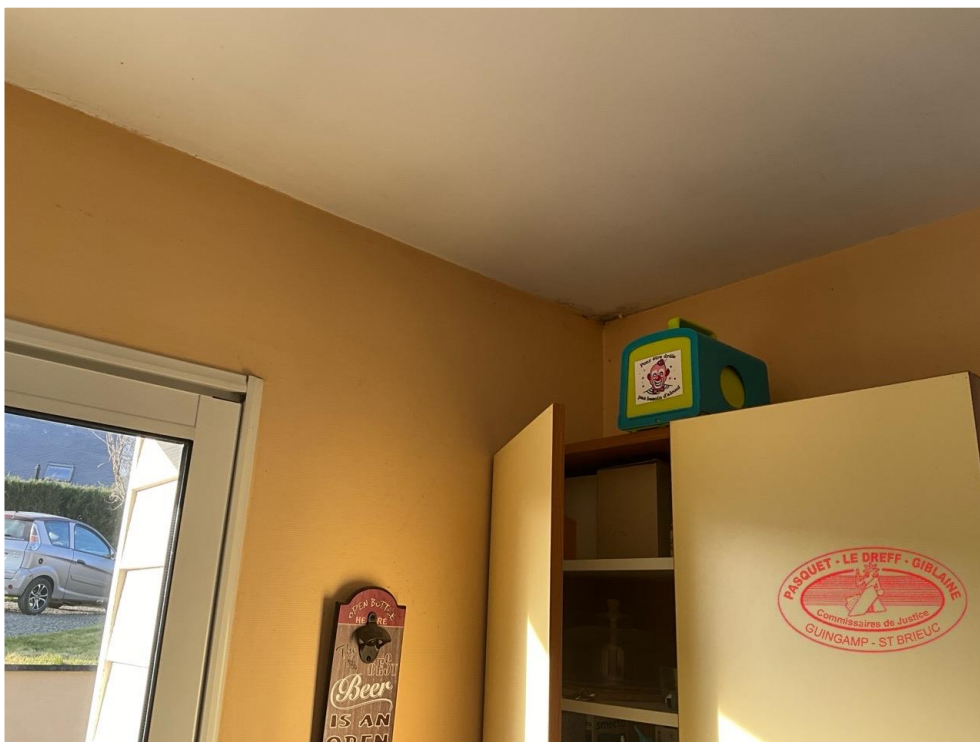
La crédence est endommagée.

Cette cuisine est équipée d'un passe plan d'un plan de travail mélaminé avec un évier inox deux bacs nid d'abeilles avec un robinet mitigeur.

Une bouche d'extraction VMC.

Dans le fond de la cuisine, une porte mène dans le garage









Le garage mesure 35,28 m² avec une dalle béton.

Les murs sont sous placoplâtre brut, avec plafond également brut.

Le garage est accessible des deux côtés. Côté entrée, l'accès se fait par un portail électrique en bon état et, côté terrasse, l'accès se fait par une porte de service PVC.

Une fenêtre assure également l'éclairage de cet espace.

Présence d'un insert et d'un vieil évier.

De l'éclairage avec des prises et interrupteurs électriques sont installées dans cet espace.

Le garage renferme une chaudière de marque DE DIETRICH.





Chambre numéro une :

Elle est accessible par le petit dégagement de la pièce de vie par une porte en bon état.

Elle mesure 11,80 m² et a son sol et ses plinthes carrelés en bon état.

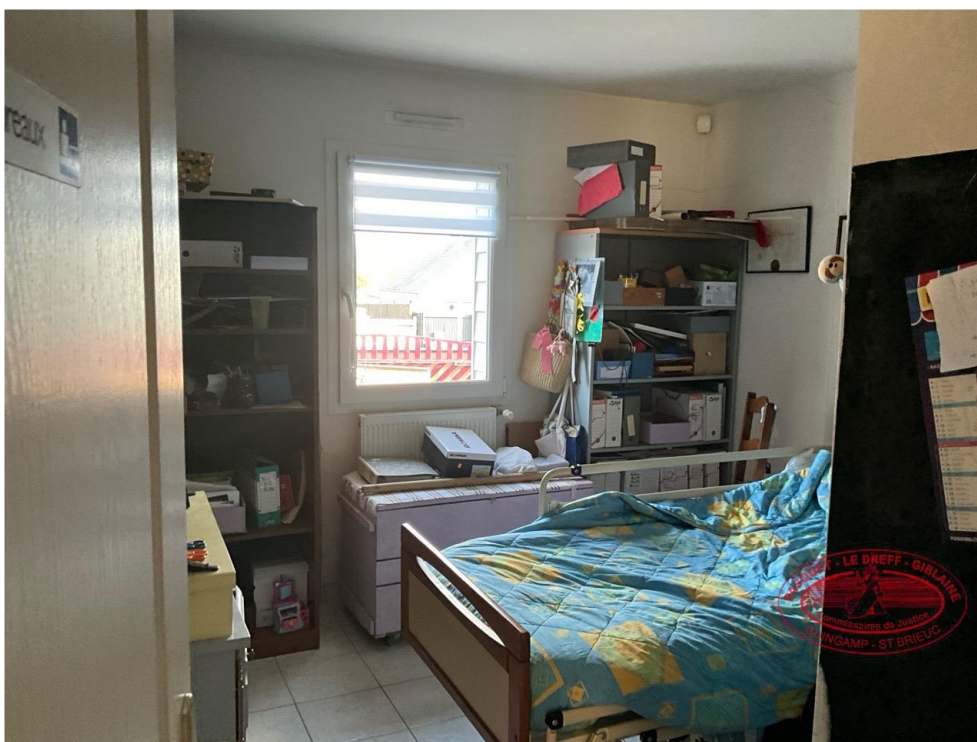
Les murs et plafond sont sous peinture avec des fissurations apparentes.

Référence : 1232

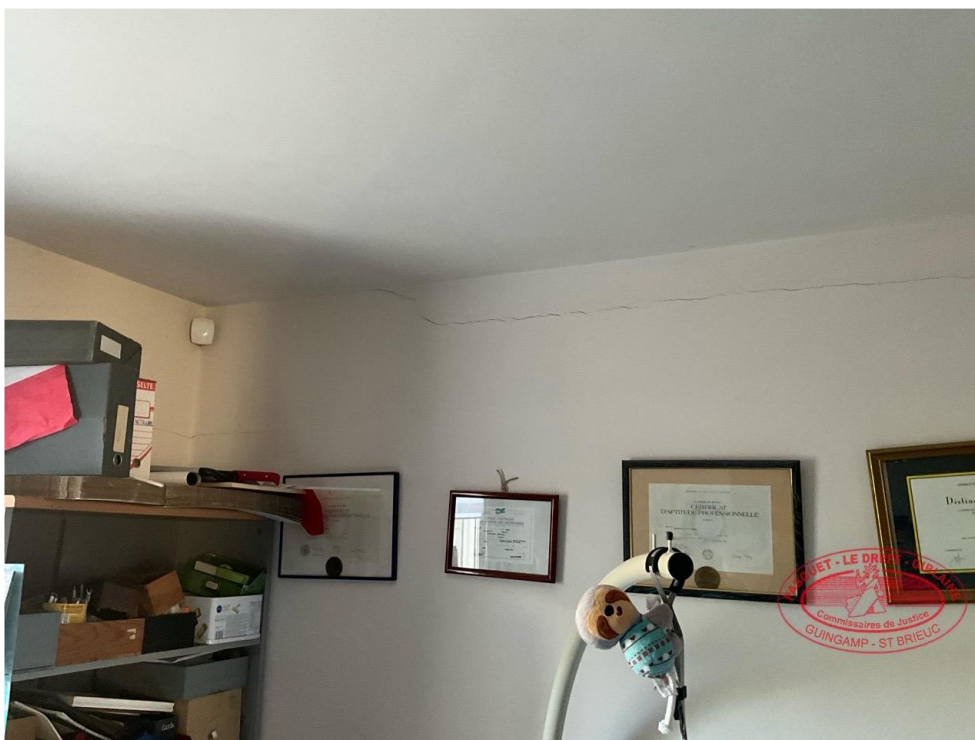
Le chambre est éclairée naturellement par une fenêtre côté lotissement, un ventail, double vitrage PVC avec un volet roulant électrique.

Le chauffage est assuré par un radiateur gaz de ville.

Présence de prises et d'interrupteurs électriques et de rangement dans le renforcement.



Référence : 1232



Ce même dégagement mène à une salle d'eau avec WC, d'une superficie de 5,33 m².

Elle est accessible par une porte en bon état.

Le sol et les plinthes sont carrelés et en bon état.

Les murs sont tantôt sous faïence et tantôt sous peinture, en partie supérieure, avec fissures.

Référence : 1232

Le plafond est sous peinture bon état.

Cet espace est chauffé par un grand sèche serviettes à eau avec chauffage gaz de ville.

Présence d'une bouche d'extraction VMC.

Cette pièce est équipée d'une vasque en résine posée sur un petit meuble en mélaminé, en bon état avec un miroir, un bandeau lumineux et un robinet mitigeur.

Une cabine de douche avec porte coulissante en verre, est équipée de robinet mitigeur thermostatique, d'un flexible avec pommeau de douche, en bon état.

Présence WC sur pied avec réservoir chasse d'eau.





L'accès à l'étage s'effectue au moyen d'un escalier en bois avec marches et contremarches en bois, comportant des imperfections des nuances de teinte

Référence : 1232

La montée d'escalier est sous fibre de verre est en bon état d'ensemble, excepté des moisissures sous le Velux.

Cet espace est éclairé par un grand Velux, encadrement bois, taché, double vitrage.

En haut de l'escalier, une porte assure la fermeture du couloir de distribution.





Couloir :

Il mesure 4,75 m² et a son sol et ses plinthes carrelés en bon état.

Les murs et plafond sont sous peinture défraîchie.

Une douille avec ampoule, prise et interrupteurs électriques.

Une trappe au plafond avec un escalier escamotable me permet d'accéder au grenier numéro un, où je visualise les bois de charpente avec l'isolant.

Au niveau du couloir, une seconde trappe comporte en escalier escamotable qui mène au grenier numéro deux.





Une première porte à gauche mène à une salle d'eau

Salle d'eau :

De 6,06 m², elle a son sol carrelé et ses murs sont sous faïence et peinture en bon état.

Le plafond et les rampants sont sous peinture avec une fissure apparente.

Référence : 1232

Le chauffage est assuré par un grand sèche serviette avec robinet thermostatiques.

L'éclairage naturel se fait par un grand Velux PVC, avec double vitrage et un store occultant.

Cette salle de bain comporte une vasque installée sur un petit meuble en mélaminé, avec un miroir et un bandeau lumineux.

Une cabine de douche avec porte coulissantes, est munie d'un robinet thermostatique, d'une pomme de douche.

Une cuvette WC sur pied avec réservoir chasse.

Une bouche d'extraction VMC est visible.





Chambre numéro deux :

Elle est accessible par une porte située dans le fond du couloir côté pignon Sud-Ouest.

Référence : 1232

La lumière est traversante avec deux grands Velux, situés de chaque côté de la pièce. Les Velux sont avec un encadrement bois, double vitrage avec store occultant.

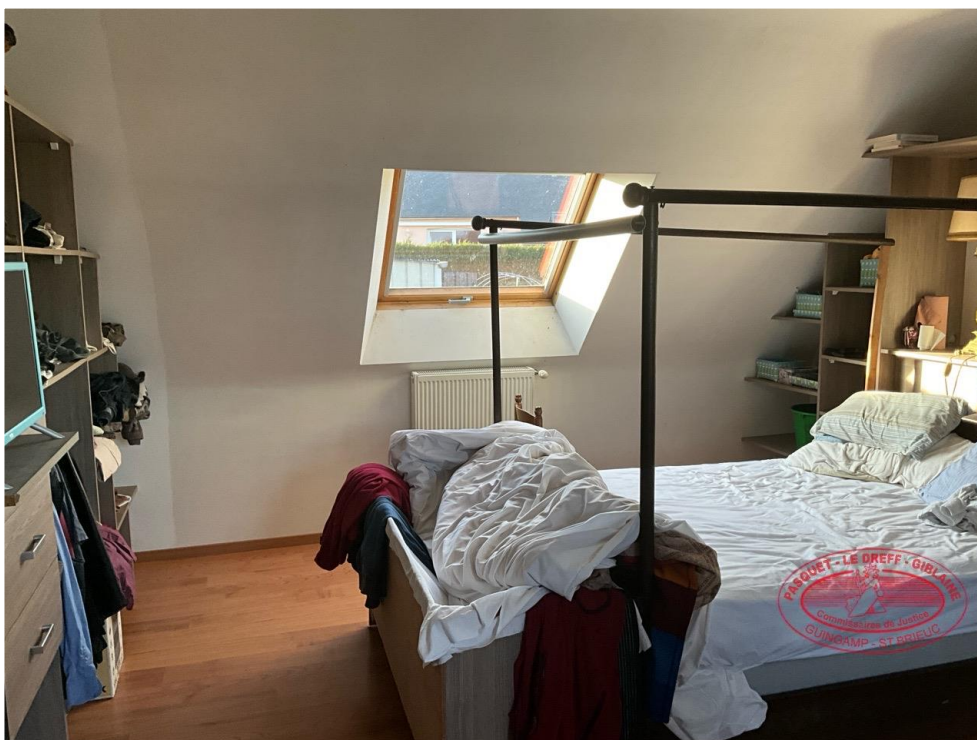
Cette chambre de 22,20 m² à son sol et ses plinthes sous parquet stratifié en bon état d'ensemble.

Les murs, plafond et rampants sont sous peinture inachevée.

Présence de deux radiateurs avec robinets thermostatiques.

Des caissons de rangement sont installés sur le grand pan de mur à usage de rangement et penderie.







Chambre numéro trois :

D'une superficie de 10,72 m², elle est séparée du couloir par une porte

Elle a son sol et ses plinthes en bois stratifié en bon état.

Les murs, plafond et rampants sont sous peinture défraîchie.

Cette pièce est éclairée par un gros Velux, encadrement bois avec un store occultant, double vitrage.

La chambre est chauffée par un radiateur à eau avec robinet thermostatique.

Un grand dressing équipe cette chambre, avec trois portes coulissantes en mélaminé sur rails et rangements intérieurs.





Chambre numéro quatre :

La chambre numéro quatre, située dans le prolongement, est de composition quasi similaire, tant au niveau de son revêtement de sol, que les murs, plafond et équipements. Elle mesure 10,40 m².





Chambre numéro 5 :

La chambre numéro cinq, située dans le fond du couloir, en est séparé par une porte sous peinture en bon état.

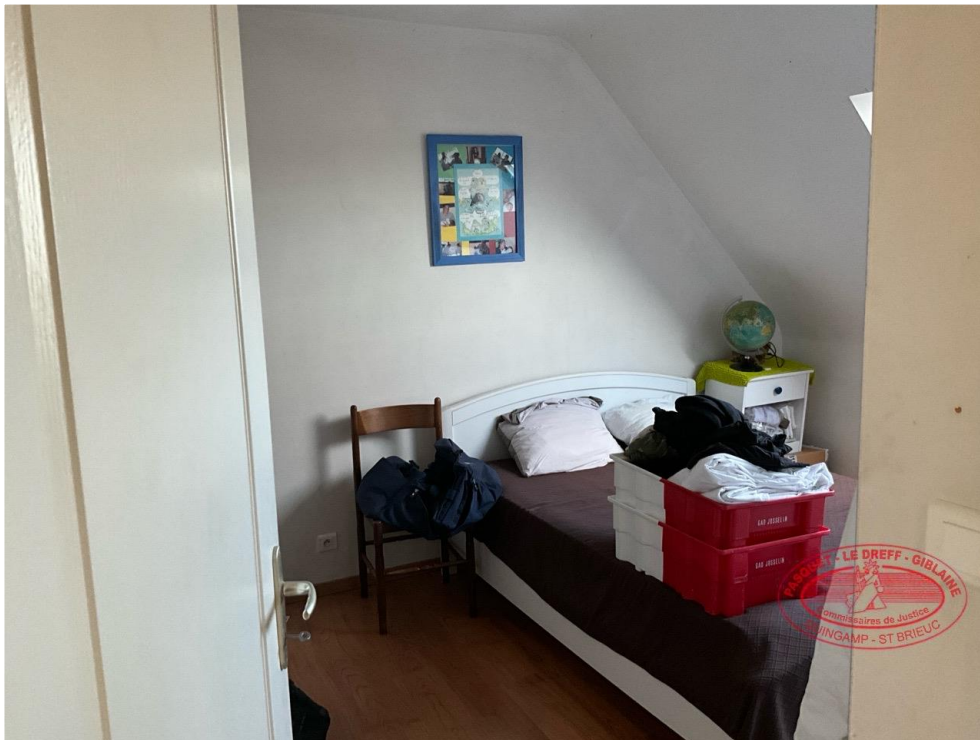
Elle mesure 10,11 m² et a son sol et ses plinthes sous parquet stratifié.

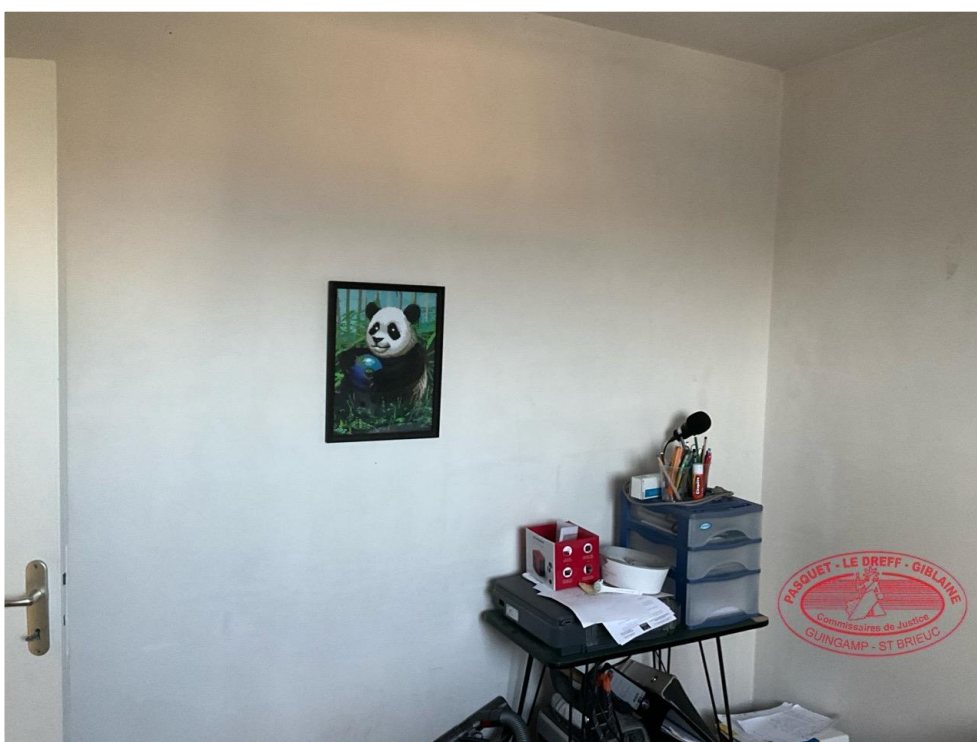
Ses murs, plafond et rampants sont sous peinture défraîchie.

Présence d'un grand Velux, encadrement Bois, double vitrage avec store occultant.

Le chauffage de cette chambre est assuré par un radiateur à eau.

Dans l'angle de cette pièce, je visualise des aménagements servant de rangements.





RENSEIGNEMENTS UTILES FOURNIS PAR L'OCCUPANT

(ARTICLE R322-2-4° DU CODE DES PROCEDURES CIVILES D'EXECUTION)

La maison d'habitation est occupée par Monsieur LUCAS Thierry, propriétaire, avec sa femme et deux enfants

La maison est chauffée par un chauffage central au gaz de ville avec des radiateurs.

La maison dispose d'un assainissement collectif dont le contrôle est effectué le 11 avril 2025 par les services de DINAN AGGLOMERATION.

L'eau chaude est assurée par un ballon électrique.

Afin d'illustrer au mieux ce PV descriptif, j'ai effectué des photographies que j'ai intégrées au présent procès-verbal. L'ensemble des photographies est également conservé en mon étude au format numérique, sur disque dur.

Telles sont les constatations et descriptions réalisées le 07 avril 2025 de 16 h 30 à 18 h 00, non compris mon temps de transport de deux heures et de rédaction de deux heures.

De tout quoi j'ai dressé le présent procès-verbal les jour, mois et an sus indiqués, pour servir et valoir ce que de droit.

COÛT DU PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION	
Emolument (Art. A 444-26)	221,36 €
S.C.T. (Art. A 444-48)	46,53 €
Emolument complémentaire de vacation (Art. A 444-29)	267,89 €
TOTAL HT	535,78 €
TVA 20%	107,15 €
ENREGISTREMENT (Art. 302 bis V CGI)	0,00 €
DEBOURS	0,00 €
TOTAL TTC	642,94 €

