

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

Le lundi 6 octobre 2025

Demandeur

CEGC



SCP PASQUET-LE DREFF-GIBLAINE
Commissaires de Justice Associés
16 Quai Arquez - CAIRE ROSENGANT
22000 SAINT BRIEUC
11 rue Jean-Jacques Rousseau
22200 GUINGAMP
contact@huissier-saint-brieuc.fr
Tél : 02 96 33 01 01
FR0612206010005502073574232
AGR: FR PP 822


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

**LE LUNDI SIX OCTOBRE
DEUX MILLE VINGT CINQ
à 14 heures 20**

A LA REQUETE DE :

Société Anonyme COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 382 506 079 dont le siège social est situé 59 avenue Pierre Mendès-France à PARIS 13EME ARRONDISSEMENT (75013), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social venant aux droits de la SA SACCEF à la suite d'un traité de fusion par voie d'absorption en date du 7.10.2008 approuvé suivant PV d'AG du 7.11.2008 ayant pour avocat plaident Maître Julien LEMAITRE, avocat au Barreau de RENNES et faisant élection de domicile et constitution d'avocat en la personne et au cabinet de Maître Anne SARRODET, membre de la Selarl ASTENN AVOCATS, avocats au barreau de SAINT BRIEUC.

LAQUELLE M'EXPOSE :

Que Monsieur MOUQUET Valentin, né le 23 janvier 1986 à ROUEN 76, de nationalité française, demeurant autrefois 1 le Laitous à MOUSTERU 22200 est propriétaire desdits biens immobiliers désignés ci-dessous pour les avoir acquis suivant acte de vente du 14.12.2021.

Qu'un jugement a été rendu à son encontre le 12.11.2024 par la première chambre civile du tribunal judiciaire de SAINT BRIEUC signifié le 12.12.2024.

Qu'en raison d'impayés, un commandement aux fins de saisie immobilière a été signifié à Monsieur MOUQUET Valentin le 22 septembre 2025 par acte de mon ministère.

Que la société créancière me requiert afin 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.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Maître PASQUET Christelle, Commissaire de Justice associé 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 est 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 :

1 le laitous

22200 MOUSTERU

Un extrait de plan cadastral est reproduit ci-dessous avec la parcelle propriété de Monsieur MOUQUET cadastrée section ZK n°55.

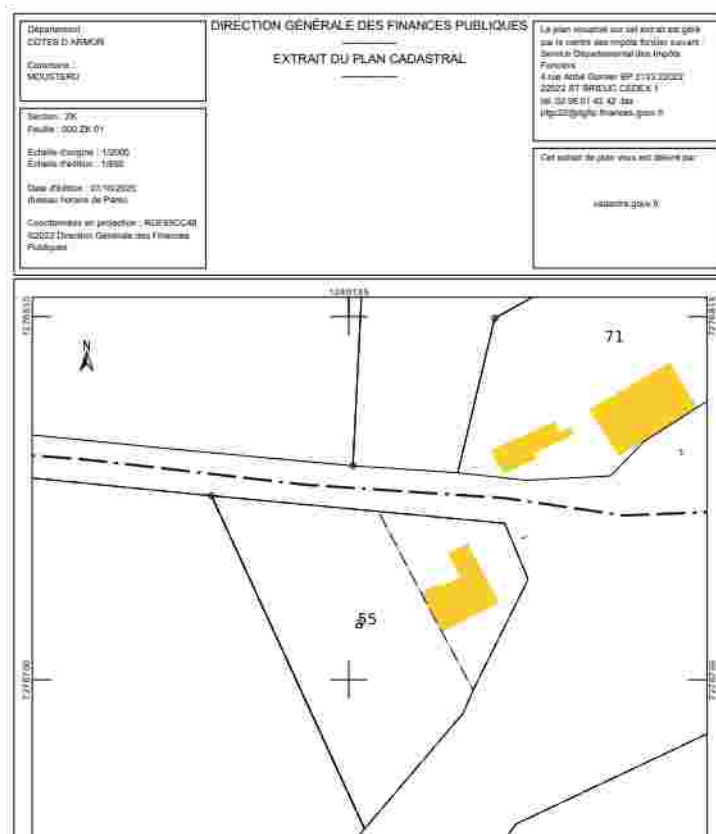


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr) <https://www.geoportail.gouv.fr/carte>

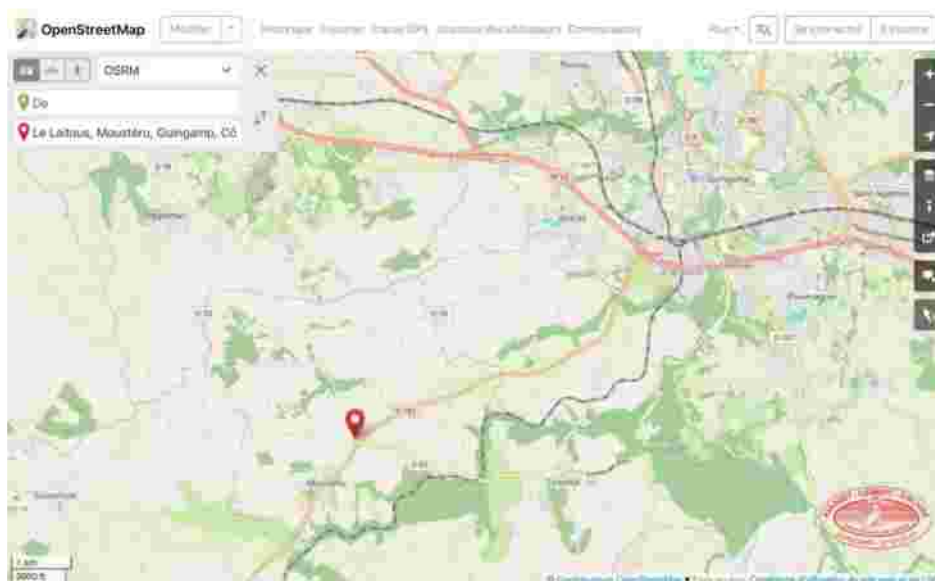


Image fournie à titre d'illustration (Source: www.openstreetmap.org) <https://www.openstreetmap.org>

Certifie m'être rendue ce jour le 6 octobre 2025 à 14 h 15 au 1 lieudit Le Laitous à MOUSTERU 22200 où étant en présence de Monsieur LE FLOHIC Franck et Mr LEFEBVRE Ronald, cogérants de la SARL AEI, société de diagnostics immobiliers, j'ai dressé le procès-verbal suivant :

Les diagnostics immobiliers obligatoires seront annexés au cahier des charges.

SITUATION DES BIENS ET DESCRIPTION

Les biens immobiliers à décrire sont situés sur la commune de MOUSTERU 22200 au 1 Le Laitous à environ 1 km du bourg. Cette commune dépend de l'arrondissement de GUINGAMP et fait partie de la communauté de communes de GUINGAMP PAIMPOL AGGLOMERATION.

La maison est située à environ 10 km de GUINGAMP en bordure de la route départementale D 787 axe GUINGAMP-CALLAC.

MOUSTERU est une commune de 650 habitants dotée de plusieurs commerces dont un bar épicerie tabac avec dépôt de pain et d'un restaurant. Le village dispose aussi d'une école maternelle et primaire.

Les biens immobiliers comprennent à la fois des propriétés bâties et non bâties d'une contenance totale de 17 a 75 ca. Ils consistent en :

- Une maison à usage d'habitation de 75.39 m² construite sur la parcelle section ZK N°55 dont la contenance totale est de 17 a 75 ca, en zone A au regard de la fiche d'urbanisme reproduite ci-dessous.

ZONE_URBA

zone_urban.fid-

-14480db1_199e6d61ea9_-2c35

gid

296554

partition

DU_200067981

libelle

A

libelong

Espace agricole

typezone

A

nomfic

200067981_reglement_2023121

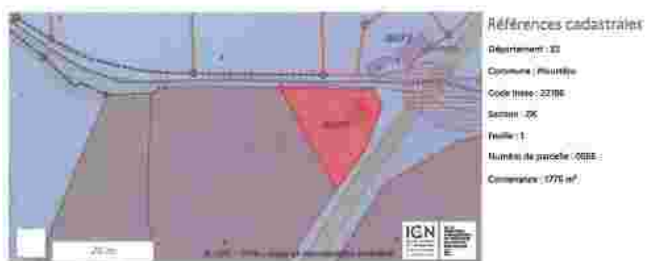
datvalid

20231212

idurba

200067981_PLUI_20231212

FICHE INFORMATION DÉTAILLÉE D'UNE PARCELLE



Légende

VUE DÉTAILLÉE DES DOCUMENTS D'URBANISMEVUE DÉTAILLÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

- ☐

Parcelle classée A

Espace agricole

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

Périmètres d'informations

- ☐

Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (secteur affecté par le bruit)

Classement sonore des infrastructures des transports terrestres
- ☒

Site archéologique

Zones de présomption de prescriptions archéologiques

Secteur de taxe d'aménagement
- ☐

Périmètre d'application d'une price écrite territorialisée relative aux annexes (liste des annexes, liste des SUP, plan des SUP)

Plan SUP

Autre périmètre, secteur, plan, document, site, projet, espace

Secteurs dans lequel l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable

Secteurs dans lequel les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable

Secteurs dans lequel les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir

Règlement d'urbanisme

Un extrait de plan cadastral est reproduit ci-dessus. Une consultation du PLUI a été faite et est jointe en annexe.

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

CONSTATATIONS EXTERIEURES

La maison est édifiée sur une parcelle cadastrée ZK n°55 située en bordure de la D 787 dans un virage au niveau de l'intersection avec une petite route.

Elle est en partie clôturée par un grillage de fortune rafistolé et possède deux entrées ; l'une directement en bordure de la D787 et l'autre sur le côté. Une haie végétale doublée d'un grillage souple clôture cette parcelle. Dans le prolongement à la perpendiculaire, une haie végétale délimite cette propriété de la voie publique côté route. Au niveau de la descente de garage, je visualise la présence d'un petit portillon PVC qui est prolongé par un muret en parpaing surmonté d'un grillage de fortune. Un autre muret sous crépi délimite le reste de la parcelle avec un grillage dégradé puis une haie de lauriers.

J'ai ensuite procédé aux constatations du jardin proprement dit sous pelouse avec des fruitiers et diverses autres espèces.

Je visualise des regards de fosse septique, une citerne de gaz et un puit.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.



Photographie n°10.



Photographie n°11.



Photographie n°12.



Photographie n°13.



Photographie n°14.



Photographie n°15.



Photographie n°16.



Photographie n°17.



Photographie n°18.



Photographie n°19.



Photographie n°20.

Il s'agit d'une maison avec soubassement en pierres joint ciment puis sous enduit et ardoises selon les pans de murs. Le tout est en bon état d'ensemble et les deux pignons sous ardoises.

Sous couverture d'ardoises avec crochets métalliques rouillés, je constate sur chaque pignon des souches de cheminée ainsi que des petites ouvertures en toiture.

Je photographie successivement les façades et pignons.



Photographie n°21.



Photographie n°22.



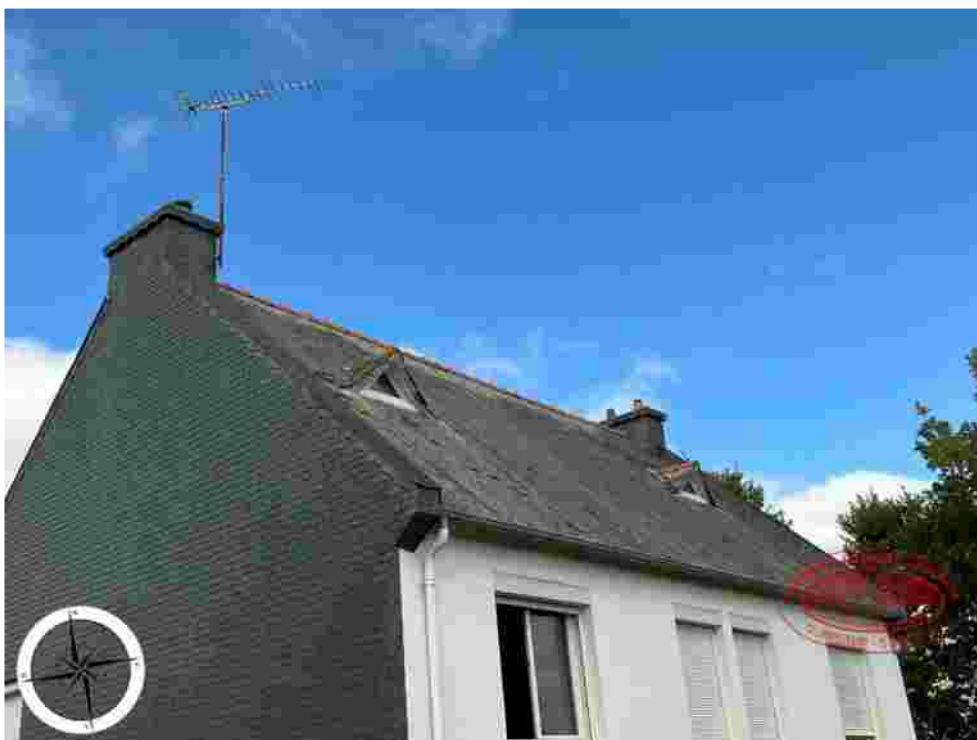
Photographie n°23.



Photographie n°24.



Photographie n°25.



Photographie n°26.

Sur l'arrière, une extension abrite le garage ; elle est accolée et communicante et construite en parpaings sous couverture bac acier.



Photographie n°27.



Photographie n°28.

CONSTATATIONS INTERIEURES

L'accès à la maison est possible par la porte d'entrée principale et par la porte de garage.

La porte d'entrée principale est située en haut d'un escalier extérieur en béton avec rampe et garde corps

Cette porte en aluminium avec vitrage bon état mène dans le couloir.



Photographie n°29.



Photographie n°30.

Couloir entrée

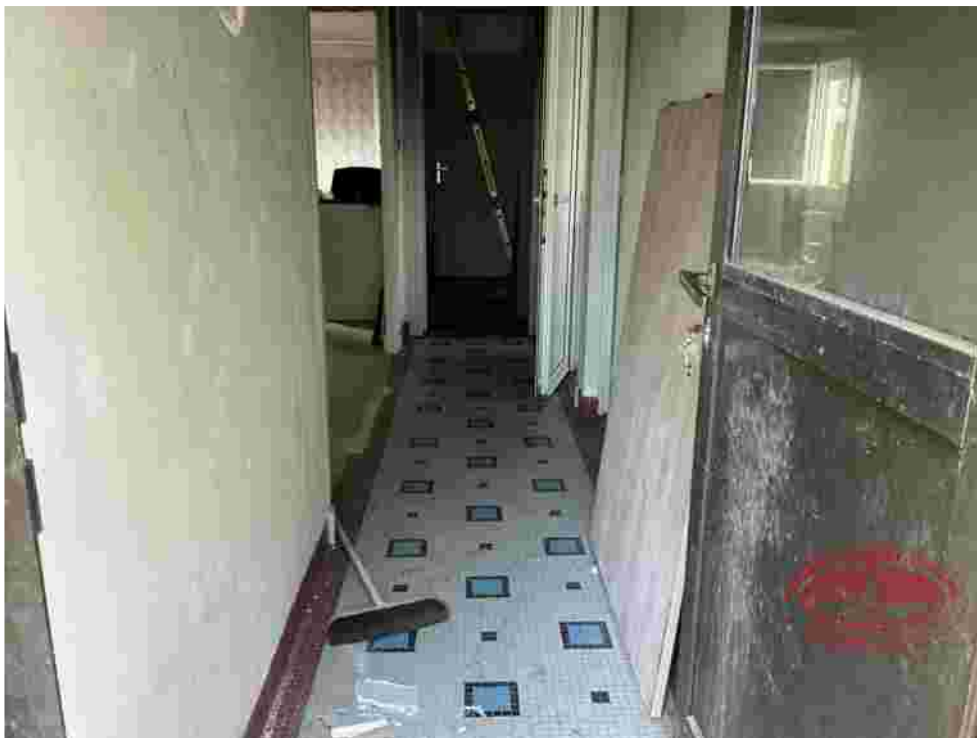
Sol et plinthes carrelés petits carreaux colorés d'époque.

Les murs sous briques plâtrières sont plus ou moins bruts.

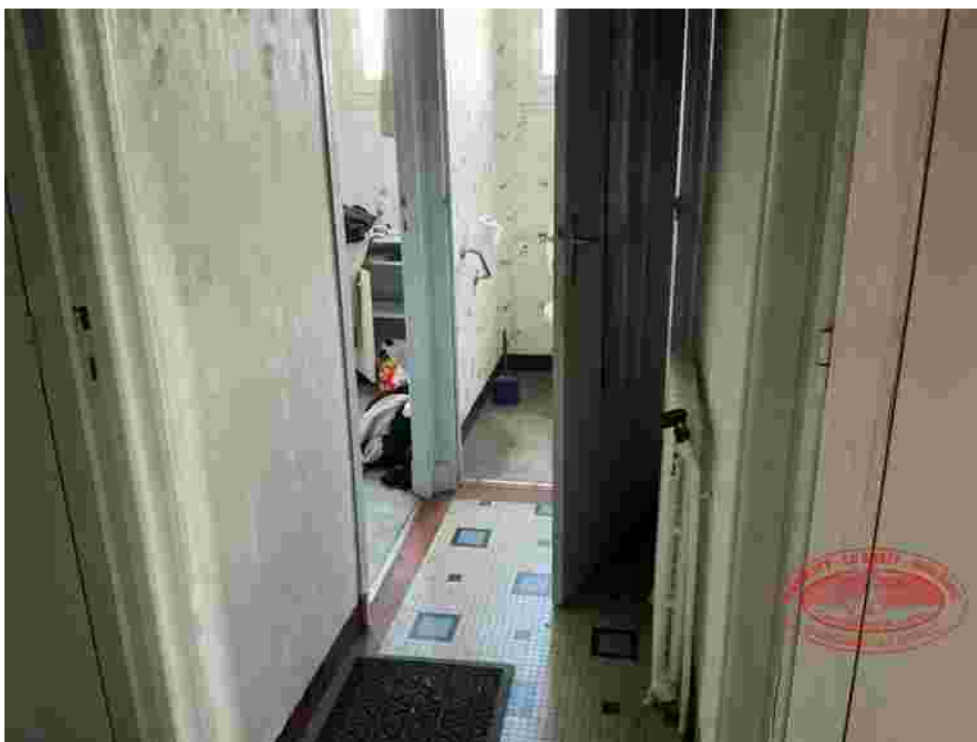
Le plafond est sous peinture noircie provenant d'un sinistre incendie côté cuisine.

Présence d'un radiateur en fonte avec des interrupteurs électriques

Il a une surface de 6.61 m² et donne directement dans la pièce de vie.



Photographie n°31.



Photographie n°32.

Salon séjour avec coin cuisine

D'une superficie de 37.64 m², il a son sol en partie carrelé avec également du plancher posé sur une dalle béton.

L'ensemble est dégradé sur la totalité de la surface.

Les murs sont dégradés avec divers revêtements dont de la brique et du papier peint. Certains espaces sont fondus suite à un début d'incendie.

Le plafond est également en très mauvais état au regard des nombreuses photographies jointes. Il est noirci avec de la suie.

L'éclairage naturel de cette pièce est apporté par cinq fenêtres PVC double vitrage avec volets roulants manuels. Trois radiateurs en fonte sont en place.

La cuisine est endommagée et est composée de caisson bas de cuisine mélaminé dégradés avec un plan de travail, un évier deux bacs agrémentés d'un robinet mitigeur et d'un lave-vaisselle.

Cet espace est sinistré au regard de l'état de la crédence, des murs, du plafond ...

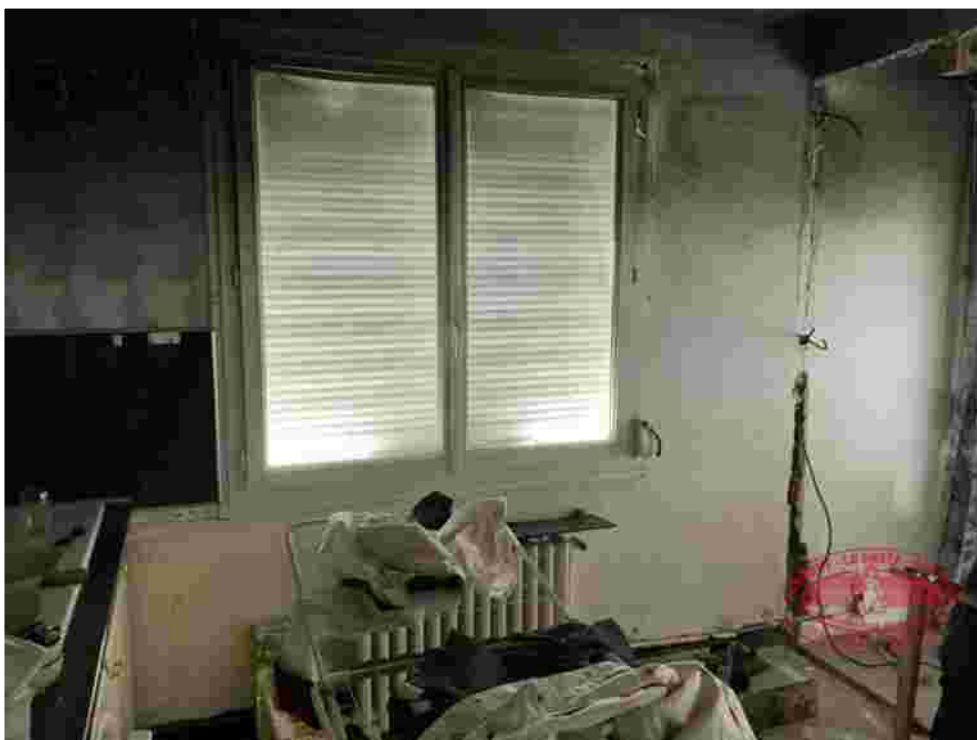
Un petit placard est aménagé dans le renforcement.



Photographie n°33.



Photographie n°34.



Photographie n°35.



Photographie n°36.

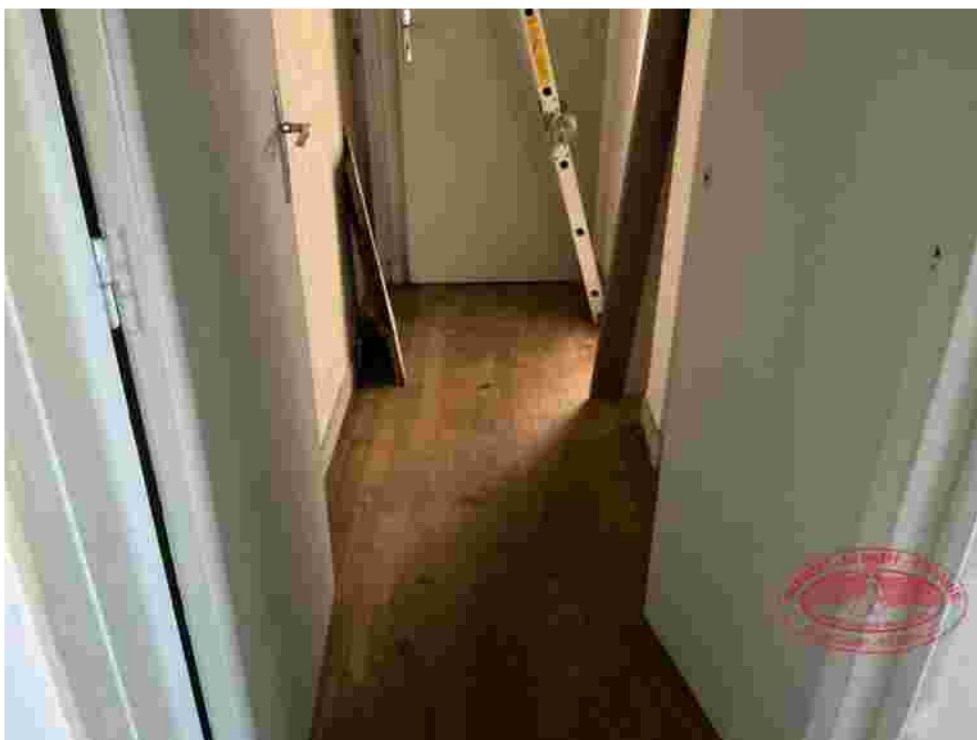


Photographie n°37.



Photographie n°38.

Un petit dégagement mène à une chambre. Il mesure 4.36 m² et est sous parquet.



Photographie n°39.

Une trappe de visite permet d'accéder au grenier qui laisse visible la charpente volige avec de l'isolant soufflé.

Chambre n°1 (11 m²)

Sol sous plancher

Plinthes en bois peint

Mur sous tapisserie en bon état ensemble

Plafond sous peinture avec des endommagements

Un petit placard dans le renforcement

Prises et interrupteurs électriques, une fenêtre PVC double vantaux double vitrage avec volet pliant PVC

Un radiateur en fonte

Un placard dans le renforcement avec étagères intérieures.

Cette pièce est séparée du couloir par une porte en bon état.



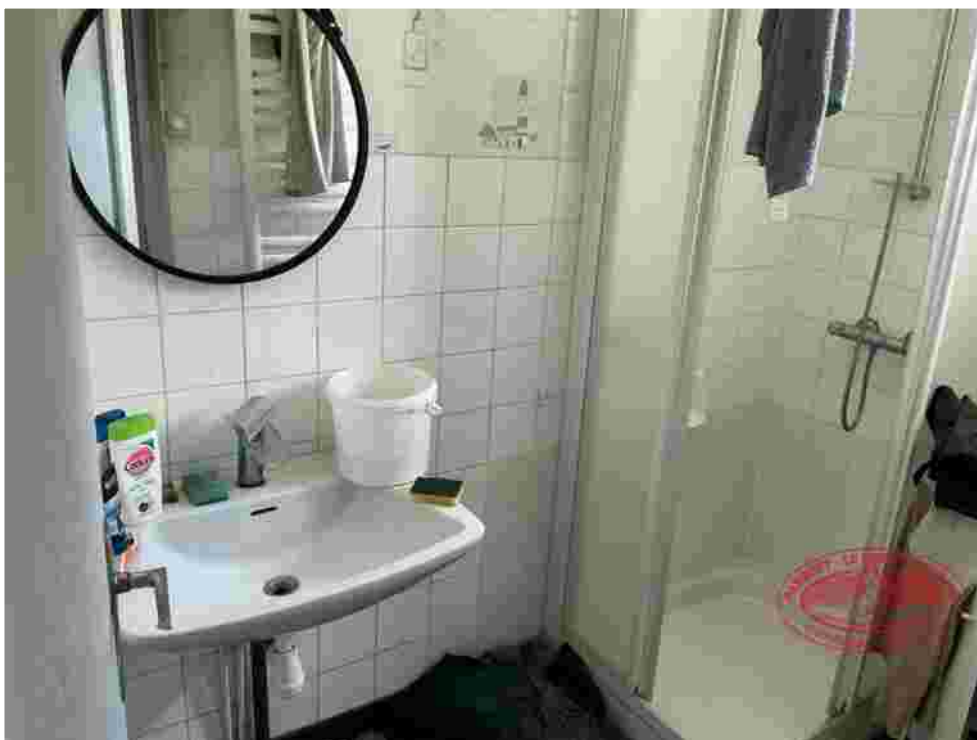
Photographie n°40.



Photographie n°41.

Salle d'eau

De 3.38 m², il a son sol sous dalles linoléum. Les murs sont sous faïence et papier peint vinyle. Le plafond est sous peinture avec des traces d'infiltration d'eau. Elle est équipée de prises et d'interrupteurs électriques, d'une fenêtre en PVC double vitrage, d'un sèche-serviette mural, d'un lavabo avec robinet mitigeur et d'un bac à douche avec portes plexiglas avec robinetterie mitigeur.

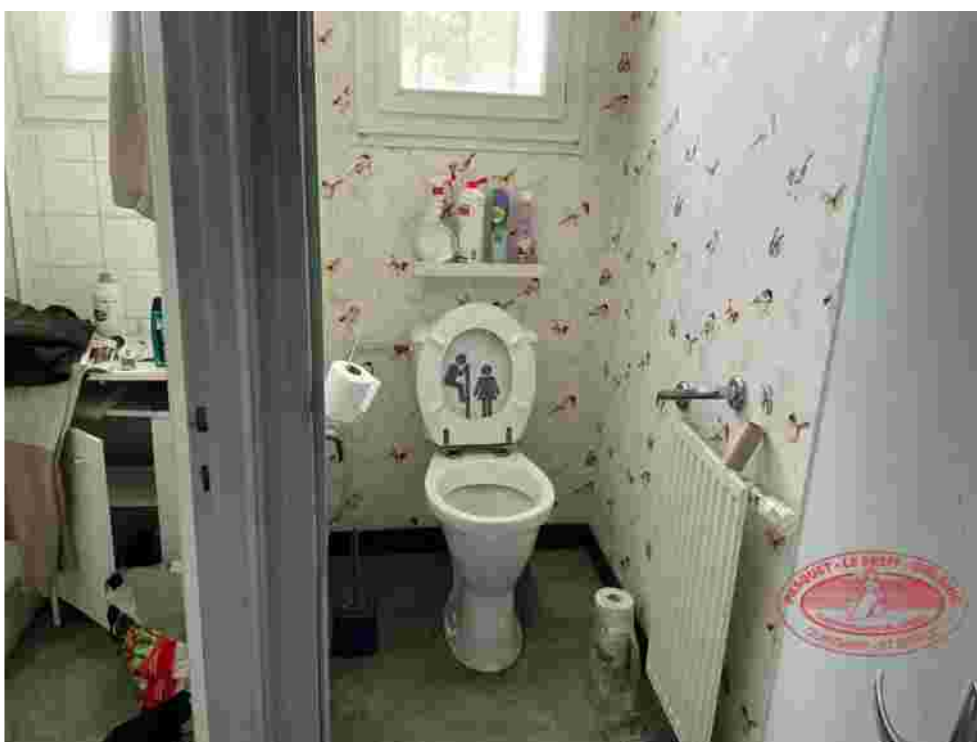


Photographie n°42.

WC

De 1.32 m², ils sont accessibles au fond du couloir par une porte. Le sol est recouvert de dalles linoléum et les plinthes sont peintes. Les murs sont tapissés et le plafond peint avec des taches d'infiltration d'eau.

Présence d'une cuvette WC sur pied, d'un radiateur et d'une fenêtre double vitrage PVC.



Photographie n°43.

Chambre n°2

Sol sous parquet tâché.

Plinthes en bois peint sales.

Les murs sont recouverts de papier peint.

Plafond sous fibre de verre noircie

Une fenêtre double vantaux encadrements PVC avec volets pliants PVC manuels.

Un radiateur à eau en fonte

Prises et interrupteurs électriques

Il est installé dans cette pièce, des caissons bas de cuisine avec des plans de travail et un petit réfrigérateur table top.

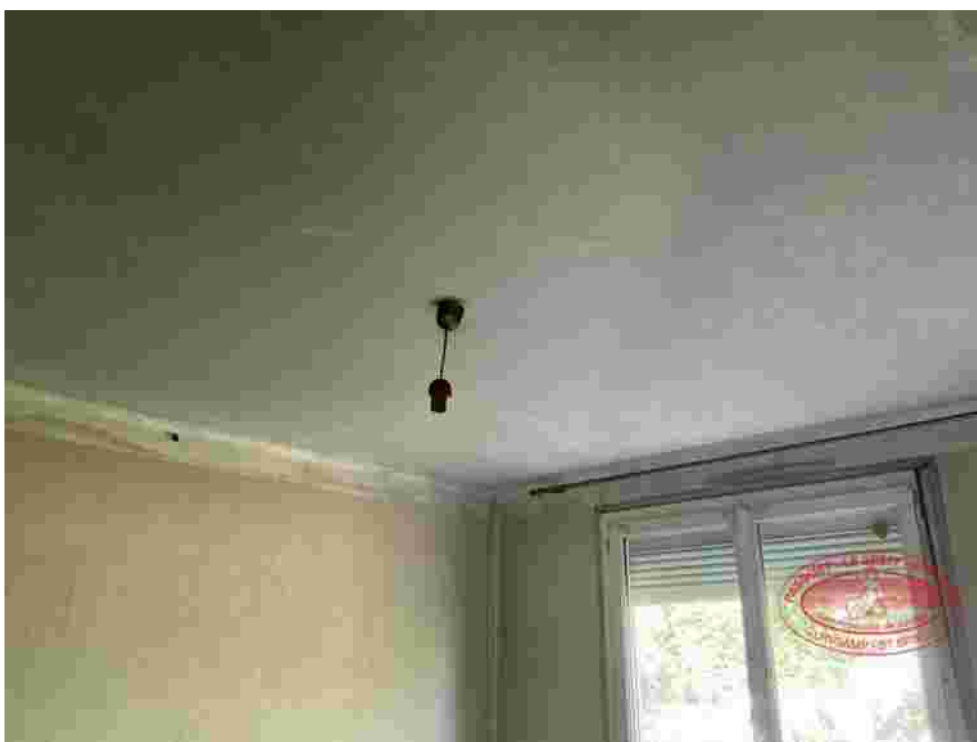
De 10.95 m², cette chambre est séparée du couloir par une porte.



Photographie n°44.



Photographie n°45.



Photographie n°46.

Une porte de service dans le couloir donne sur un escalier en bois qui permet d'accéder au sous-sol.

Il comporte deux espaces distincts à savoir un espace garage proprement dit délimité par les deux portails (extérieur et intérieur) et correspond à l'extension en parpaing sous bac acier.

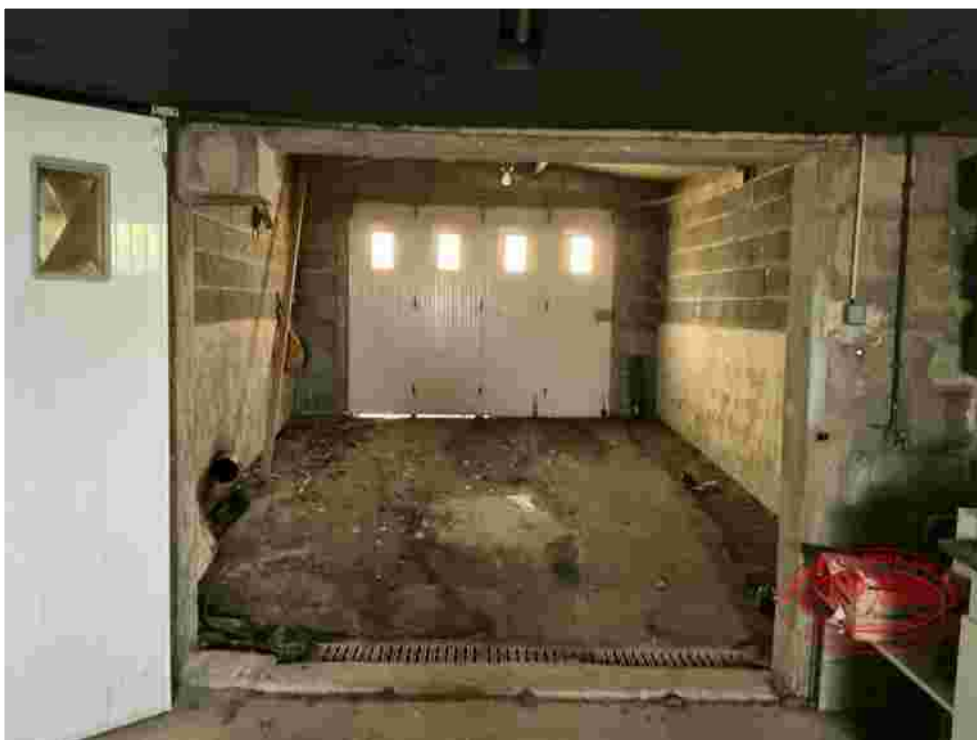
Il mesure 17.24 m²



Photographie n°47.



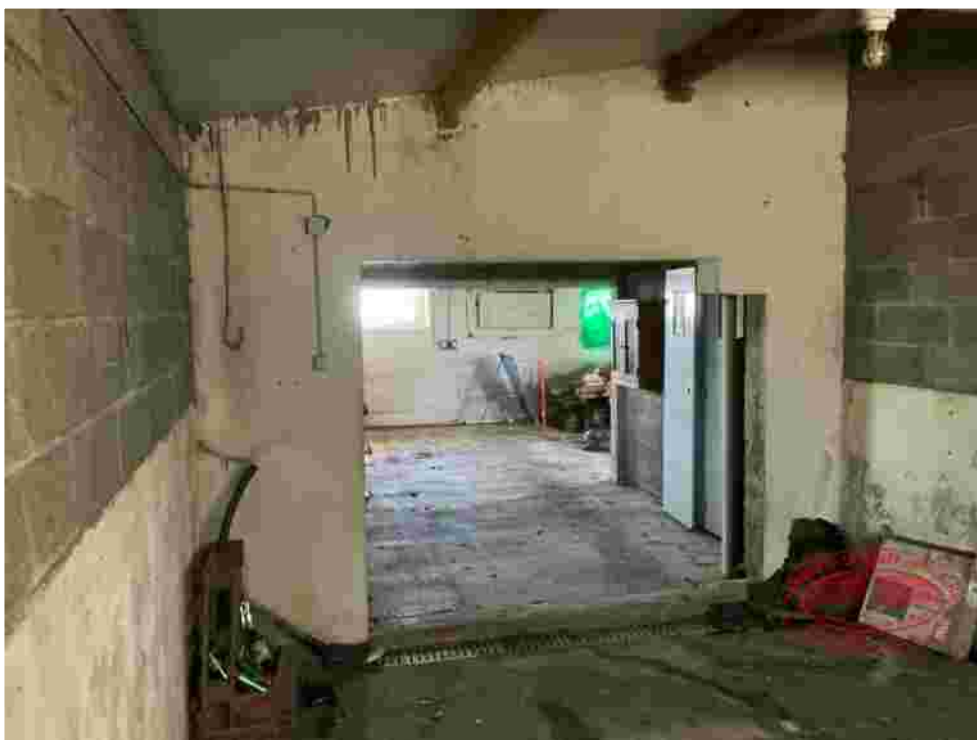
Photographie n°48.



Photographie n°49.



Photographie n°50.



Photographie n°51.

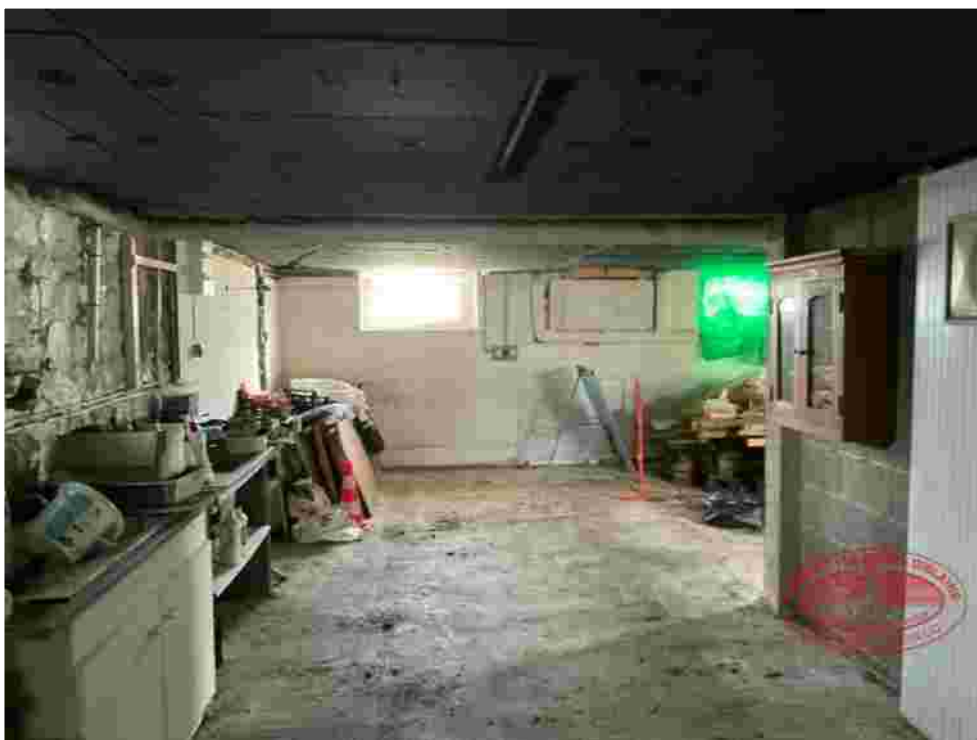
L'autre espace au sous-sol est beaucoup plus vaste d'une superficie de 74.44 m².

Il a son sol sous dalle ciment avec des murs en parpaing, en pierre maçonnées, et d'autres avec un doublage.

Des petites fenêtres assurent l'éclairage naturel sur l'ensemble de la surface.

Une isolation de fortune semble avoir été faite entre le sous-sol et le rez-de-chaussée.

Il comporte un point d'eau avec un vieil évier et une chaudière gaz de marque chapée



Photographie n°52.



Photographie n°53.



Photographie n°54.



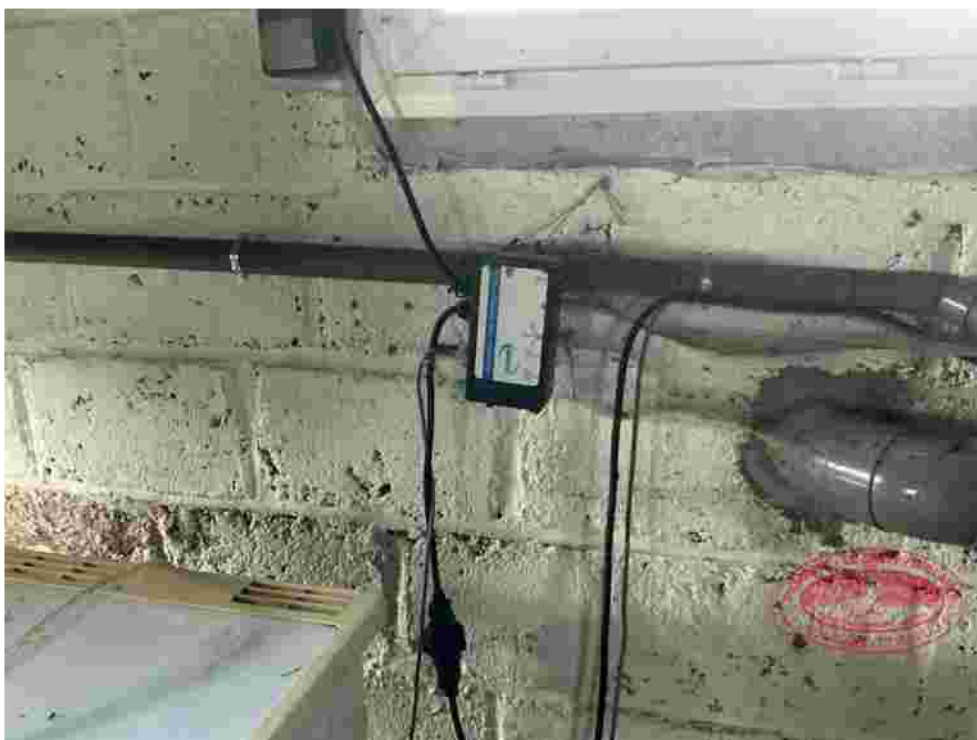
Photographie n°55.



Photographie n°56.



Photographie n°57.



Photographie n°58.

Je constate aussi un boîtier de commande pompe assainissement de marque Eparco.



Photographie n°59.

RENSEIGNEMENTS UTILES

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

La maison d'habitation est actuellement inhabitée par son propriétaire.

Le chauffage et l'eau chaude sont assurés par la chaudière à gaz condensation avec citerne de gaz dans le jardin.

L'assainissement individuel avait été contrôlé le 4.06.2019 et déclaré conforme avec refus de communication par la GPA puisqu'il date de plus de trois ans.

Un nouveau contrôle sera prochainement réalisé pour les besoins de cette procédure et sera communiqué au client à réception.

Afin d'illustrer au mieux ce PV descriptif, j'ai effectué 59 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 6.10.2025 de 14 h 30 à 16 h 30, non compris mon temps de transport de trente minutes et de rédaction de deux heures.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 38 pages pour servir et valoir ce que de droit.

COÛT DU PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION	
Emolument (Art. A 444-29)	221,36 €
S.C.T. (Art. A 444-48)	9,40 €
Emolument complémentaire de vacation (Art. A 444-29)	225,45 €
TOTAL HT	456,21 €
TVA 20%	91,24 €
ENREGISTREMENT (Art. 302 bis Y C.G.)	0,00 €
DEBOURS	0,00 €
TOTAL TTC	547,45 €

