



CHRISTOPHE PERRY
Commissaire de Justice - Télépilote de drone

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE

10 rue des Princes - BP.9
35270 COMBOURG
Tél. : 02.56.27.80.00
 christophe.perry@commissaire-justice.fr

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

(Articles L 322-2 et R 322-1 à R 322-3 du Code des procédures civiles d'exécution)

L'an **DEUX MIL VINGT-DEUX** et le **SIX JUILLET**

À LA REQUÊTE :

La société dénommée "CRÉDIT FONCIER DE FRANCE", société anonyme au capital de 1.331.400.718,80 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 542.029.848, dont le siège social est situé 182 avenue de France à PARIS 13^{ème} (75), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

laquelle fait élection de domicile à PONTOISE (95300), 29 rue Pierre Butin au cabinet de Maître Paul BUISSON, SELARL BUISSON & ASSOCIES, avocat au Barreau du Val d'Oise, et à la SELARL NMCG Avocats Associés Ouest, agissant par Maître Nolwen CORNILLET, Avocat associé au Barreau de Saint-Malo – Dinan, demeurant 19 rue de l'Horloge à DINAN (22100), lequel est constitué et occupera sur la présente procédure devant le Tribunal Judiciaire de SAINT-MALO et ses suites,

AGISSANT EN VERTU :

- de la grosse dûment en forme exécutoire d'un acte reçu par Maître Philippe LAMBELIN, Notaire à Tinteniac (Ille-et-Vilaine), en date du 10 février 2011, contenant un prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE, à Monsieur Frédéric Jean-Luc Joseph ALIX et Madame Marina Janine Andrée ALIX née BAUDOUIN ci-après nommés d'un montant de 159.006 €, productif d'intérêts, enregistré,
- et des articles L 322-2 et R 322-1 à R 322-3 du Code des procédures civiles d'exécution,

AFIN DE PROCÉDER À LA DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SUIVANT :

sur la commune de PLESDER (35720), au 10 de l'Orée d'Armor, un terrain et les constructions y édifiées sis lotissement "L'Orée d'Armor", cadastré section B numéro 1615 lieudit "Les Longues Villes" pour 5 a et 80 ca,

et tels au surplus que lesdits biens et droits mobiliers et immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attachés, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans exception ni réserve.

APPARTENANT À :

Monsieur Frédéric, Jean-Luc, Joseph ALIX, né le 23 février 1971 à Saint-Malo (35400), de nationalité française, domicilié 10 rue de l'Orée d'Armor à PLESDER (35720),

et son épouse, Madame Marina, Janine, Andrée BAUDOUIN, née le 15 janvier 1973 à Saint-Malo (35400), de nationalité française, domiciliée 10 rue de l'Orée d'Armor à PLESDER (35720),

suyvant acte en date du 10 février 2011 publié le 28 mars 2011 volume 2011 P numéro 2534.

ET FAISANT SUITE À :

Un commandement de payer valant saisie-immobilière qui leur a été signifié le 03 juin 2022 par acte de mon ministère pour recouvrement de la somme principale de 144.629,47 €, montant des sommes dues valeur au 29 avril 2022, sous réserves expresse de tous frais, intérêts des frais et avances et de tous autres dus, droits et actions.

JE SOUSSIGNÉ :

Maître Christophe PERRY, Commissaire de Justice exerçant 10 rue des Princes à COMBOURG (35270), après avoir convenu avec les époux ALIX de la date du mercredi 06 juillet 2022 à 14h00 pour mon intervention de description des lieux,

ME SUIS TRANSPORTÉ :

10 rue de l'Orée d'Armor à PLESDER (35720), où là étant ce jour à 14h00 accompagné par Monsieur Yoann LOUVEL, diagnostiqueur, nous avons été reçus par Monsieur et Madame Frédéric et Marina ALIX avec lesquels j'avais préalablement convenu de ce rendez-vous.

Je leur ai présenté Monsieur Yoann LOUVEL, et leur ai rappelé l'objet de notre mission à laquelle ils ne se sont pas opposés.

En conséquence, pendant que Monsieur Yoann LOUVEL établissait les diagnostics nécessaires,

J'AI PU RÉALISER LA DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE SAISI COMME SUIT :

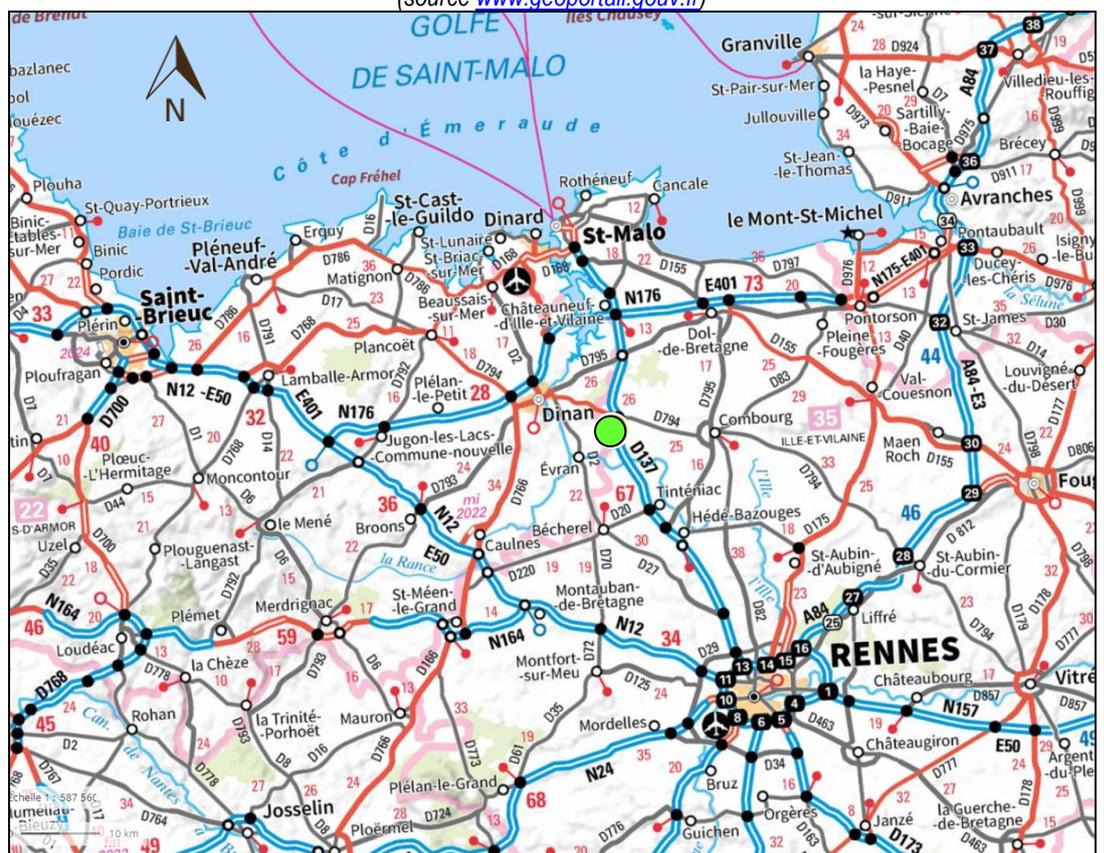


ENVIRONNEMENT DU BIEN SAISI

L'immeuble objet du présent descriptif, est érigé sur la commune rurale de Plesder (35720) qui comptait 781 habitants en 2019 (source INSEE).

Plesder est située en bordure de la limite Ouest du département d'Ille-et-Vilaine en région Bretagne, à proximité de la D 137 reliant Rennes à Saint-Malo, à environ 14 km au Sud/Est de Dinan, à environ 34 km au Sud de Saint-Malo et à environ 41 km au Nord de Rennes.

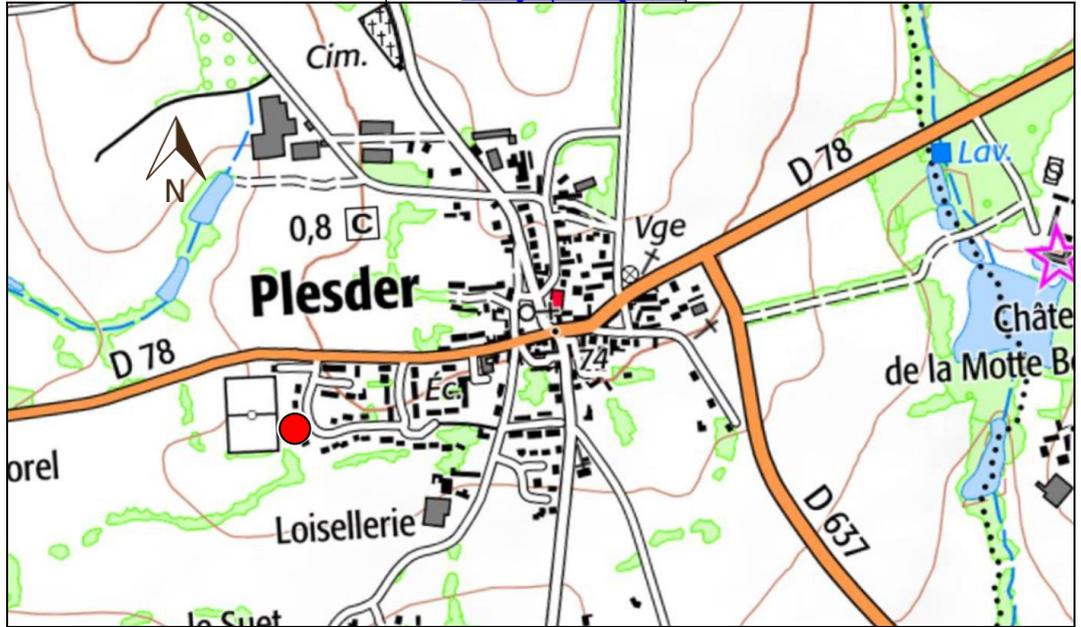
(source www.geoportail.gouv.fr)



La commune de Plesder dispose d'une boulangerie pâtisserie, d'un bar tabac épicerie, ainsi que d'une école primaire publique. A environ 6 km de là, se trouve la commune de Saint-Domineuc qui dispose de tous les commerces de proximité nécessaires.

Le bien saisi se trouve implanté dans le lotissement "L'Orée d'Armor", au numéro 10 de la rue d'Armor qui le traverse, juste à côté du terrain de football et du plateau multi-sports et à proximité du centre de la commune.

(source www.geoportail.gouv.fr)



(source www.google.fr/maps)



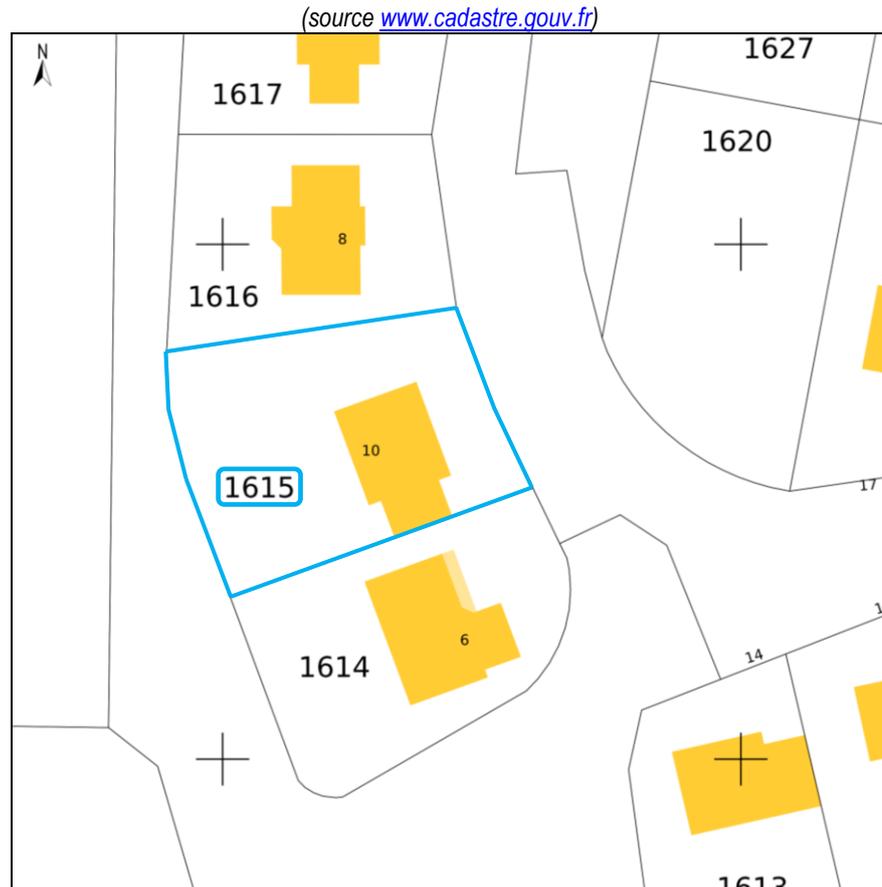
(source www.geoportail.gouv.fr)



COMPOSITION DU BIEN SAISI

L'immeuble saisi est constitué de la parcelle cadastrée section B numéro 1615, sur laquelle se trouve, en limite Sud, une maison avec garage qui, aux dires des époux ALIX, aurait été construite en 2011 par le constructeur de maisons individuelles "Maisons Socoren".

Le reste du terrain est à usage de jardin. Il n'est pas entretenu et est entièrement clos par un grillage qui serait privatif à l'Ouest et à l'Est, et mitoyen au Nord et au Sud d'après les époux ALIX.



Deux allées carrossables en béton permettent un stationnement devant le garage de cette maison.

Elle est aspectée à l'Est et construite en parpaing avec couverture ardoise à deux pans.

Elle est raccordée au tout-à-l'égout.

Contre le pignon Sud de cette maison, est adossé un garage.

Devant la façade Ouest, a été assemblée une terrasse en bois entourée de clostrats, le tout est en très mauvais état aujourd'hui.

De façon générale, l'ensemble des lieux manque d'entretien, et l'intérieur de la maison est très humide et présente des traces de dégâts des eaux.

(Côté Est de la maison)



(Façade Est)



(Pignon Nord)



(Façade Ouest)



(Terrasse en bois)



(Pignons Sud)



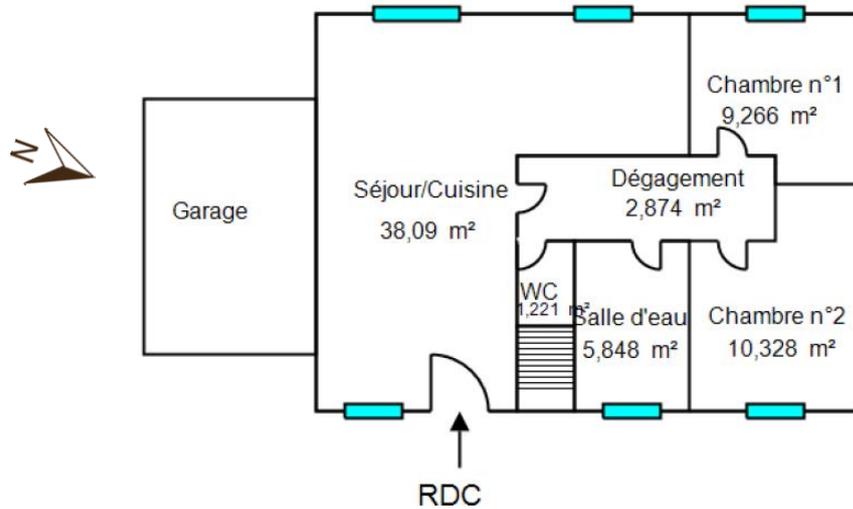
(Angle Nord/Est du jardin)

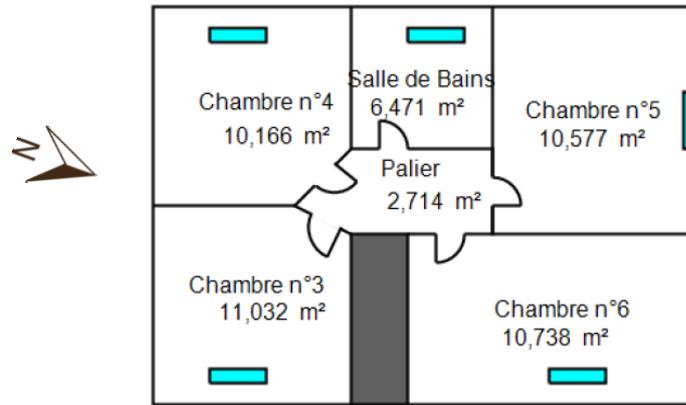


(Jardin à l'Ouest)



La maison avec son garage sont ainsi organisés :





1er

Le diagnostiqueur m'accompagnant m'indique après mesurage que la surface loi Carrez de cette maison est de 119,325 m². La superficie du garage est quant à elle de 20,11 m².

Le chauffage est assuré par d'anciens convecteurs électriques.

L'eau chaude sanitaire est produite par un ballon électrique à accumulation vertical d'une contenance de 200 l, se trouvant dans la salle d'eau du rez-de-chaussée. Il est hors d'usage depuis un an aux dires des propriétaires.

Rez-de-chaussée :

• Séjour / Cuisine (38,09 m²) :

L'entrée dans cette maison se fait par sa façade Est, par une porte en PVC blanc s'ouvrant sur le séjour qui occupe la partie Sud de la maison.

Cette pièce est équipée :

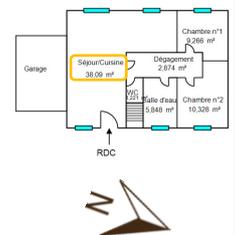
- ↗ d'une porte d'entrée en PVC blanc s'ouvrant à l'Est,
- ↗ d'une fenêtre à deux vantaux à double vitrage ouvrant à la française à l'Ouest, équipée d'un volet roulant à manivelle,
- ↗ d'une porte-fenêtre en PVC à deux coulissants à double vitrage s'ouvrant à l'Ouest sur la terrasse, équipée d'un volet roulant à manivelle,
- ↗ d'une porte-fenêtre en PVC à deux coulissants à double vitrage s'ouvrant à l'Est, équipée d'un volet roulant à manivelle,
- ↗ d'une porte en bois s'ouvrant au Sud dans le garage et une autre au Nord sur le dégagement.

Le sol carrelé est sale.

La tapisserie murale est en mauvais état et présente des traces importantes d'humidité. Le plafond peint est sale.

Dans l'angle Nord/Ouest, une cuisine a été sommairement aménagée avec un meuble en mélaminé supportant un évier à deux bacs équipé d'un robinet mitigeur.

Un escalier sale, quart tournant et rampe en bois, est installé dans l'angle Nord/Est. Les murs en placo sont sales, et j'y note la présence d'un gros trou à la base de l'escalier.



(Vue vers l'Ouest)



(Vue vers le Nord)



(Vue vers l'Est)



(Vue vers le Sud)





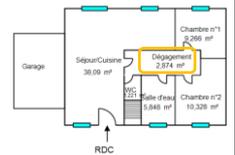
- **Dégagement (2,874 m²) :**

Entre l'escalier et la cuisine, une porte s'ouvre au Nord sur le dégagement.

Dans ce couloir, une première porte à main droite s'ouvre sur le WC, puis la seconde sur la salle d'eau et la troisième sur la chambre 2. Au fond, à main gauche, une porte s'ouvre sur la chambre 1.

Le sol carrelé est sale.

La tapisserie murale est en mauvais état, déchirée et sale. Elle présente des traces d'humidité. Le plafond peint est sale.



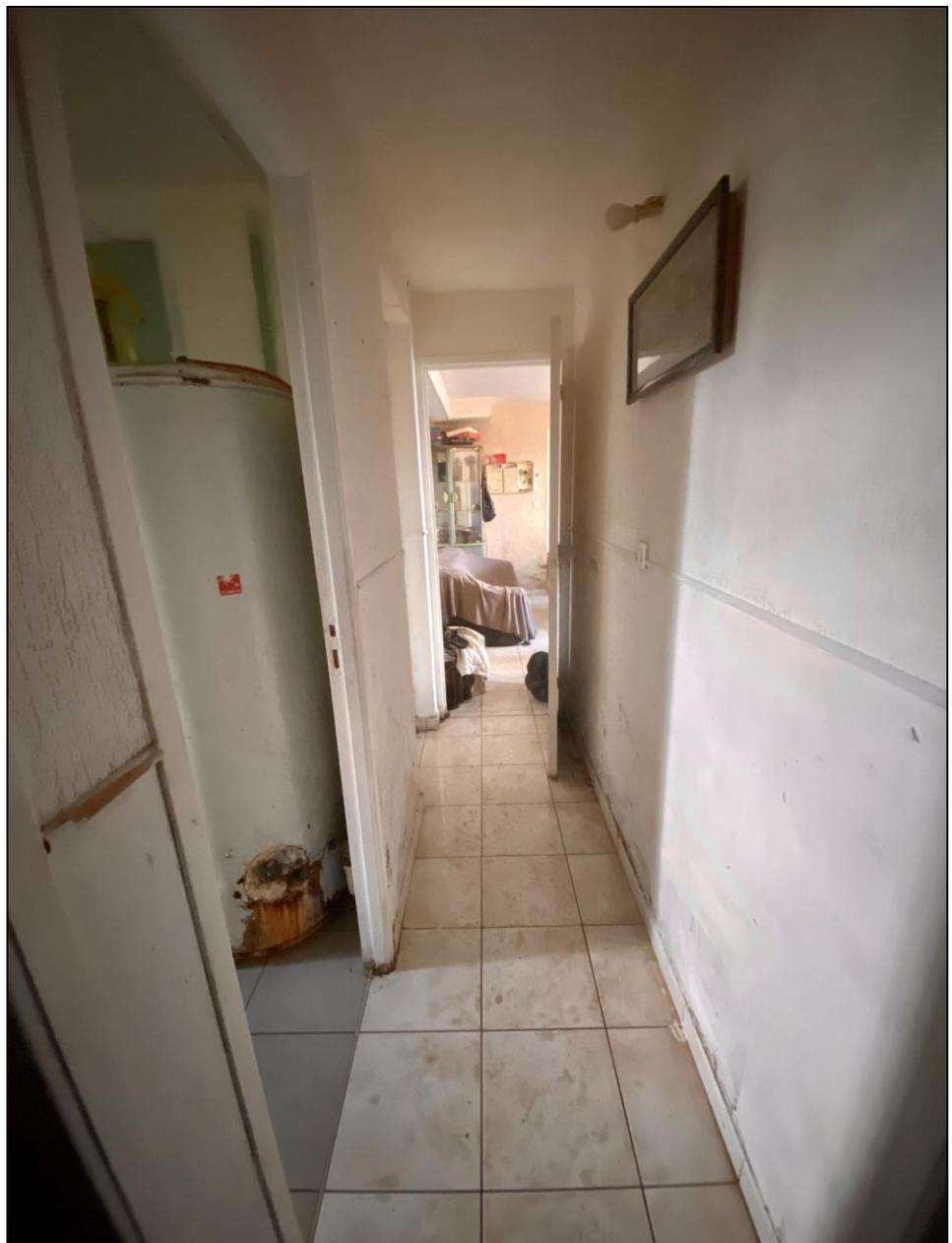
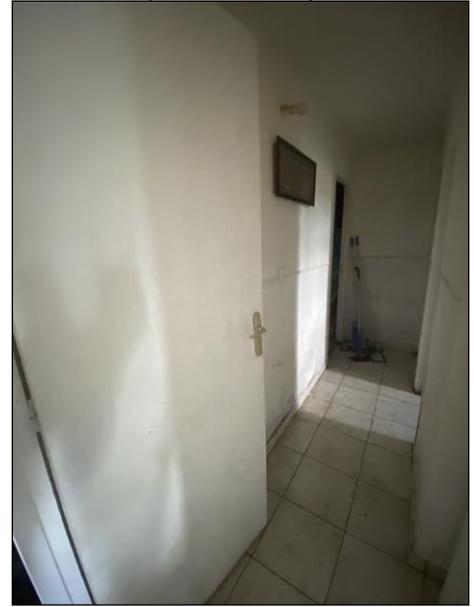
(Vue vers le Nord)



(Vue vers l'Est)



(Vue vers l'ouest)



- **WC (1,221 m²) :**

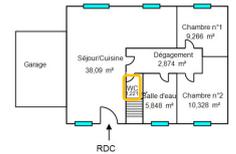
C'est la première porte à droite en entrant dans le dégagement.

Cette pièce se trouve sous l'escalier conduisant à l'étage.

Le carrelage au sol est sale, la tapisserie recouvrant les murs est abîmée en partie basse des murs. Présence d'une ouïe de VMC.

La peinture recouvrant le plafond est sale.

Présence d'une cuvette sale sur pied avec réservoir de chasse.



(Vue vers l'Est)



- **Salle d'eau (5,848 m²) :**

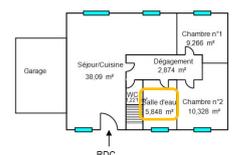
C'est la seconde porte à droite en entrant dans le dégagement.

Le carrelage au sol est sale, les murs en placo sont sales et sont recouverts de moisissure noire en partie basse.

Une petite fenêtre en PVC à simple vitrage s'ouvre à l'Est. Elle est barreaudée

La peinture recouvrant le plafond est sale.

Un chauffe-eau rouillé occupe l'angle Sud/Ouest de cette pièce. Il ne fonctionne plus et fuit.



Contre la paroi de la chambre se trouve un convecteur électrique.

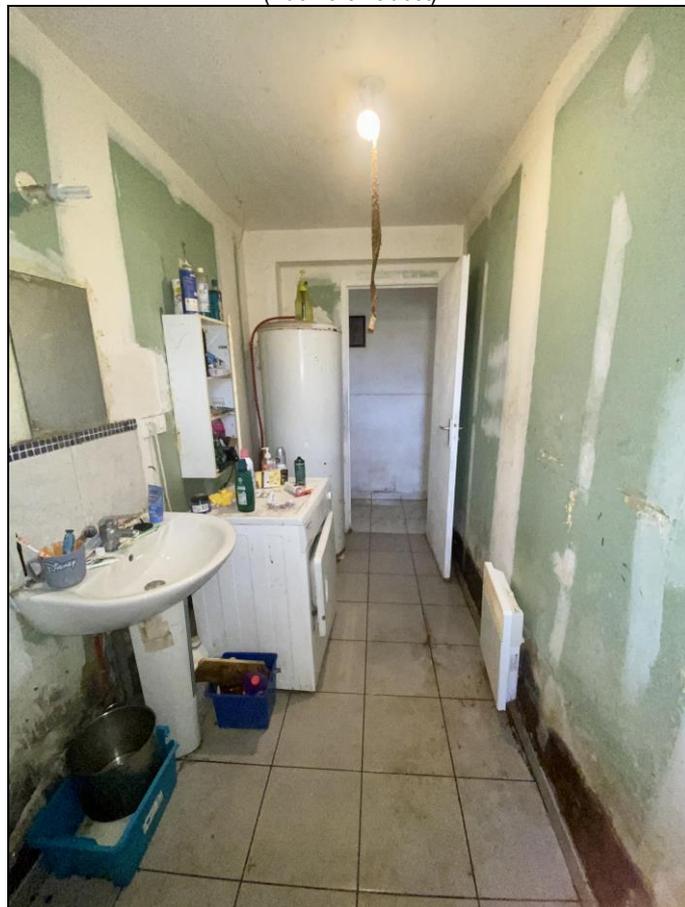
Contre la paroi du WC est installé un lavabo sur pied avec robinet mitigeur, surmonté d'une crédence faïencée.

Dans l'angle Sud/Est, se trouve le receveur de douche avec robinet mitigeur, surmonté d'une crédence carrelée et d'une bouche de ventilation.

(Vue vers l'Est)



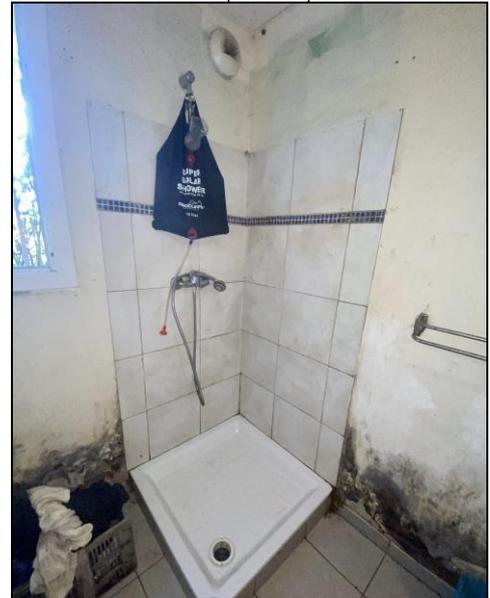
(Vue vers l'Ouest)



(Vue vers le Sud)



(Douche)



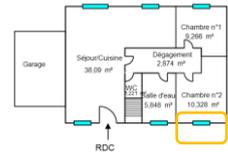
- **Chambre 2 (10,328 m²) :**

La dernière porte à main droite en entrant dans le dégagement s'ouvre sur cette pièce.

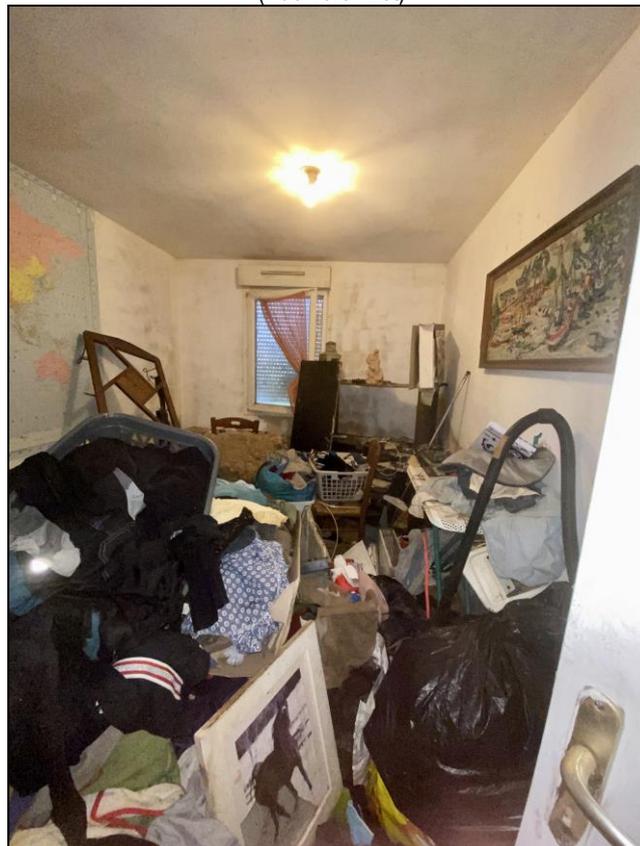
Étant très encombrée, il m'est difficile d'en voir l'état.

Le sol est recouvert d'un linoléum sale, les murs en placo partiellement peints sont sales et recouverts de moisissure en partie basse. Le plafond est sale.

Une fenêtre en PVC à un vantail à double vitrage s'ouvre à la française à l'Est. Elle est équipée d'un volet roulant à manivelle. Un convecteur électrique est installé au-dessous.



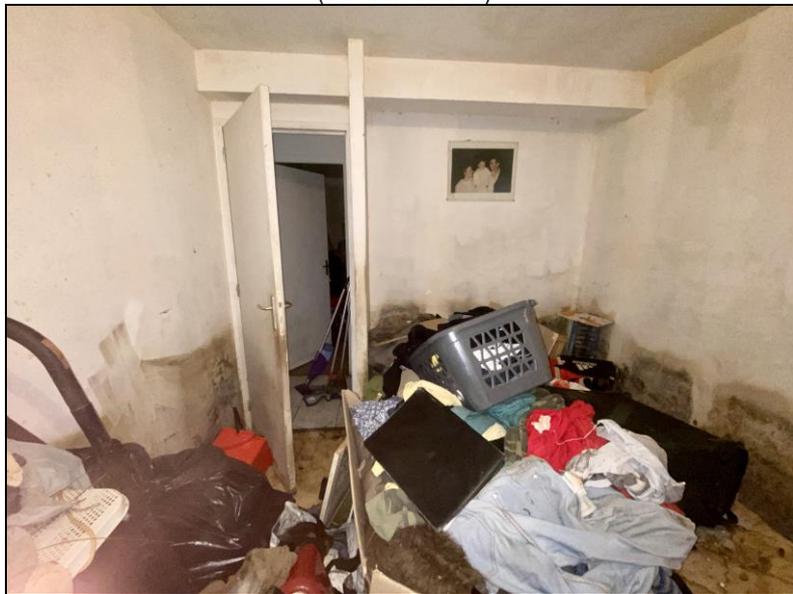
(Vue vers l'Est)



(Vue vers le Sud)



(Vue vers l'Ouest)



(Vue vers le Nord)

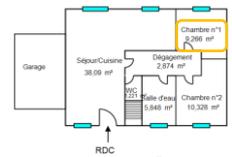


- **Chambre 1 (9,266 m²) :**

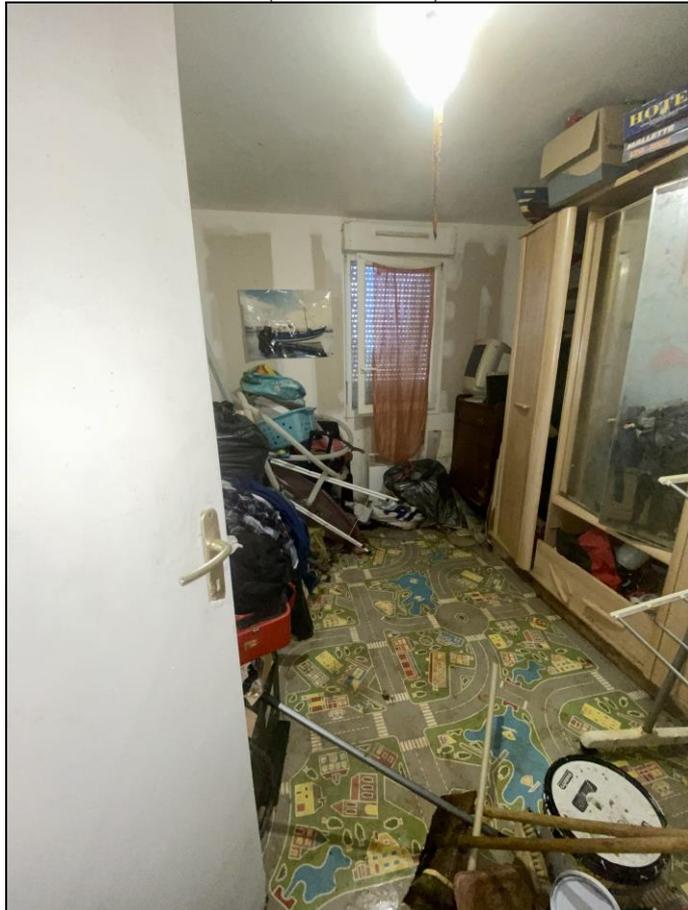
Au fond du dégagement, la porte à main gauche s'ouvre sur cette pièce.

Le sol est recouvert d'un linoléum sale, les murs en placo sont sales et le plafond également.

Une fenêtre en PVC à un vantail à double vitrage s'ouvre à la française à l'Ouest.
Elle est équipée d'un volet roulant à manivelle. Un convecteur électrique est installé au-dessous.



(Vue vers l'Ouest)



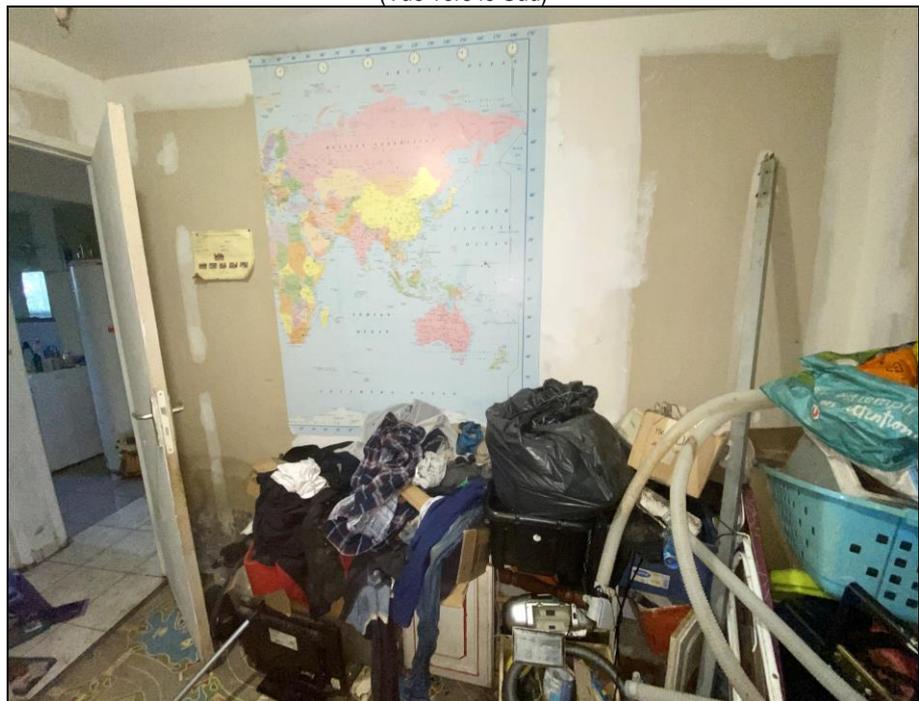
(Vue vers le Nord)



(Vue vers l'Est)



(Vue vers le Sud)



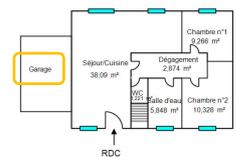
- **Garage (20,11 m²) :**

Le garage est adossé contre le pignon Sud de la maison.

Sa porte métallique est à ouverture basculante manuelle.

Le sol est en terre battue, et les murs en parpaings ne sont pas recouverts.
La charpente et sa couverture sont visibles.

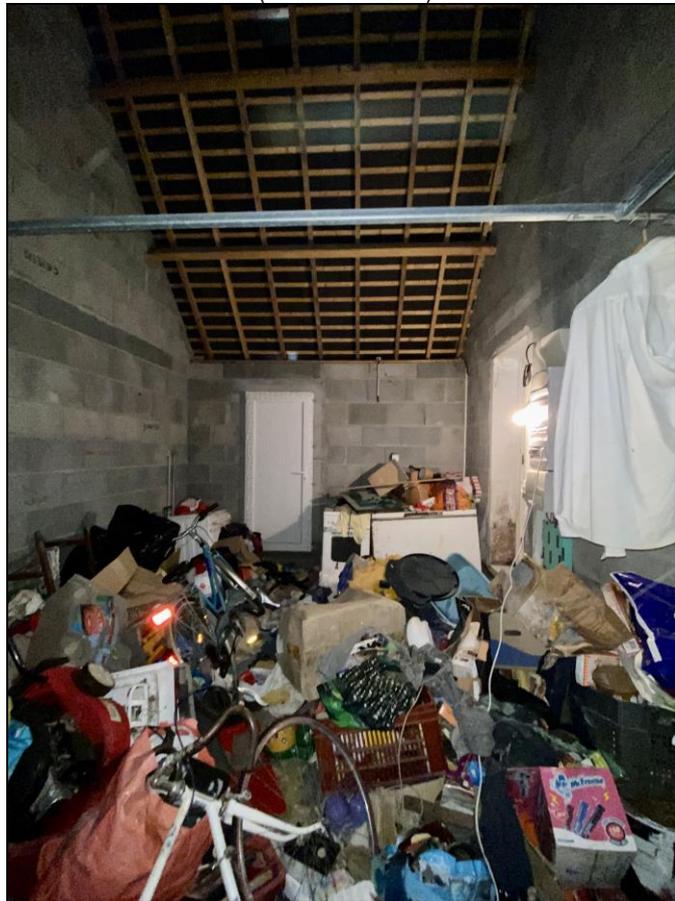
Une porte en PVC blanc s'ouvre à l'Ouest sur le jardin.



(Vue vers le Sud)



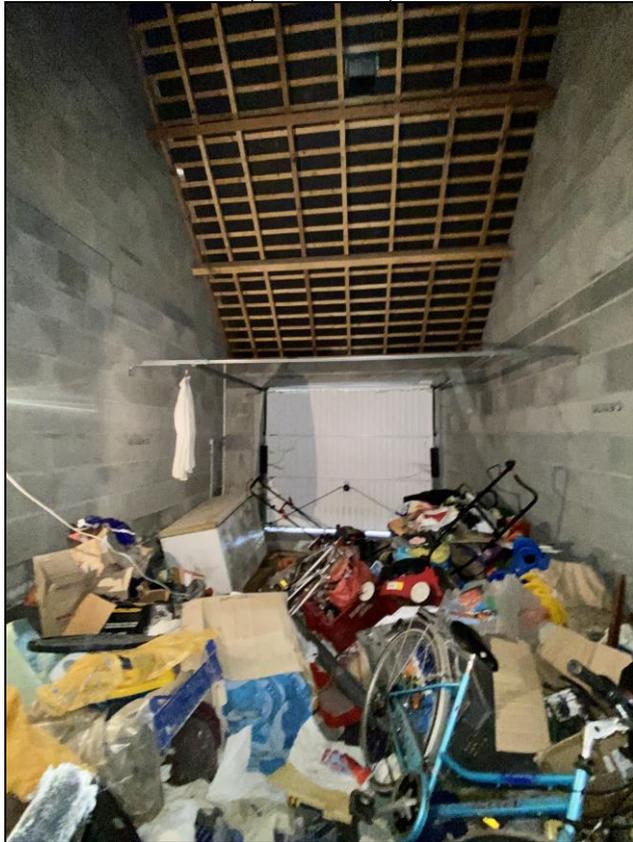
(Vue vers l'Ouest)



(Vue vers le Nord)



(Vue vers l'Est)



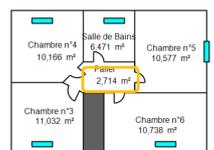
Étage :

- **Palier (2,714 m²) :**

Sur le palier de l'étage, le sol est recouvert d'un linoléum sale.

La tapisserie des murs est sale et déchirée partiellement.

La peinture du plafond est sale.



1er



(Vue vers le Sud)



(Vue vers le Nord)



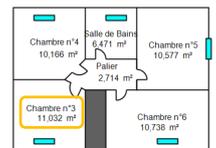
- **Chambre 3 (11,032 m²) :**

La première porte à main gauche en arrivant sur le palier donne accès à cette chambre qui occupe l'angle Sud/Est de l'étage.

Le sol est recouvert d'un linoléum sale, les murs et le plafond sont partiellement peints et sales.

Un vélux en bois à double vitrage s'ouvre à l'Est.

Un convecteur électrique est installé sous ce Vélux.



1er



(Vue vers l'Est)



(Vue vers le Sud)



(Vue vers l'Ouest)



(Vue vers le Nord)



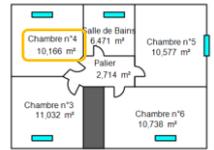
- **Chambre 4 (10,166 m²) :**

La porte suivante à main gauche, donne accès à cette chambre qui occupe l'angle Sud/Ouest de cet étage.

Le sol est recouvert d'un linoléum sale, les murs et le plafond sont partiellement peints et sales.

Un vélux en bois à double vitrage s'ouvre à l'Ouest.

Un convecteur électrique est installé sous ce Vélux.



1er



(Vue vers l'Ouest)



(Vue vers le Nord)



(Vue vers l'Est)



(Vue vers le Sud)



- **Salle de bains WC (6,471 m²) :**

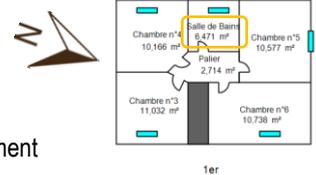
C'est la porte en face de l'escalier qui s'ouvre à l'Ouest sur cette pièce.

Le carrelage au sol est sale, et le placo des murs et du plafond sommairement peints est sale. Présence d'une bouche de VMC sale au plafond.

Un vélux bois à double-vitrage s'ouvre à l'Ouest. Un radiateur sèche serviette est installé contre la paroi Est.

Contre la paroi Nord, sont installés un lavabo sur pied avec robinet mitigeur et crédence carrelée, ainsi qu'un WC sur pied avec réservoir d'eau en dossier.

Contre la paroi Sud, est installée une baignoire dont le tablier n'est pas carrelé. Elle est équipée d'un robinet mitigeur avec pommeau de douche et quatre rangées de faïence protège le mur au-dessus.



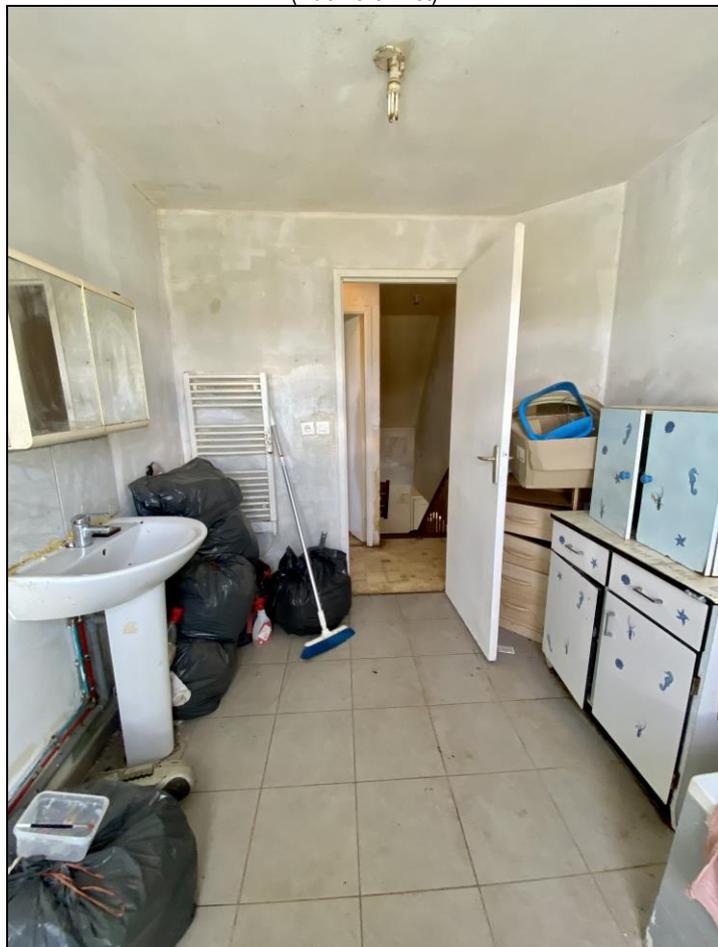
(Vue vers l'Ouest)



(Vue vers le Nord)



(Vue vers l'Est)



(Vue vers le Sud)



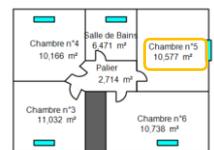
- **Chambre 5 (10,577 m²) :**

Elle occupe l'angle Nord/Ouest de cet étage.

Le sol est recouvert d'un linoléum sale, les murs et le plafond sont en placo non-peint.

Une fenêtre en PVC simple vantaux à double vitrage s'ouvre au Nord. Elle est équipée d'un volet roulant à manivelle.

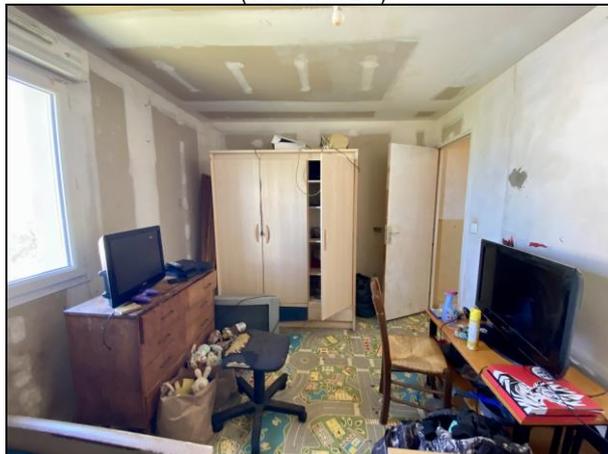
Un convecteur électrique est posé contre le mur Nord.



(Vue vers le Nord)



(Vue vers l'Est)



(Vue vers le Sud)



(Vue vers l'Ouest)



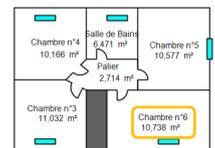
- **Chambre 6 (10,738 m²) :**

La porte suivante à main gauche, donne accès à cette chambre qui occupe l'angle Nord/Est de cet étage.

Le sol est recouvert d'un linoléum sale, les murs et le plafond sont en placo non peint.

Un vélux en bois à double vitrage s'ouvre à l'Est.

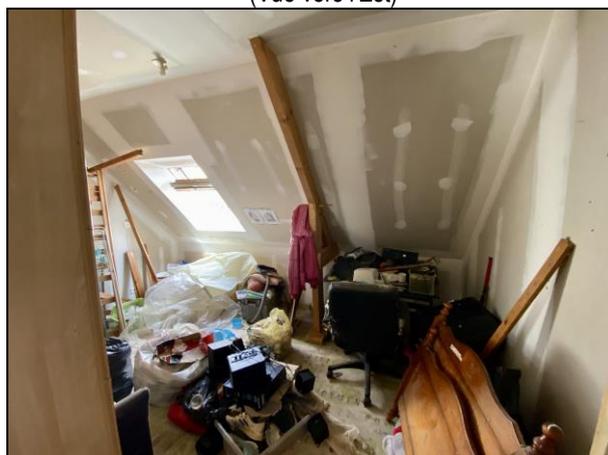
Un convecteur électrique est installé sous ce vélux.



1er



(Vue vers l'Est)



(Vue vers le Sud)



(Vue vers l'Ouest)



(Vue vers le Nord)



CONDITIONS D'OCCUPATION

Article R 322-2 2° du Code des procédures d'exécution

La maison est actuellement occupée par la famille ALIX.

RENSEIGNEMENTS UTILES FOURNIS PAR L'OCCUPANT

Article R 322-2 4° du Code des procédures d'exécution

Aucun renseignement ne m'a été communiqué par les propriétaires.

SUPERFICIE

Article R 322-2 1° du Code des procédures d'exécution

Monsieur Gilles BROCHAIN, diagnostiqueur m'assistant, a mesuré un surface Loi Carrez totale de 119,325 et un garage de 20,110 m².

De tout ce qui précède, j'ai dressé sur trente-et-une pages le présent procès-verbal de description pour lequel j'ai vaqué pendant quatre heures et trente minutes.

Je certifie en outre que les photographies insérées dans les présentes constatations ont été prises par mes soins et n'ont subi aucune modification. Elles sont le fidèle reflet de la réalité constatée sur les lieux.

Christophe PERRY

Coût de l'acte (D.2016-230 du 26/02/2016)	
Emolument pour une heure (A 444-28)	219,16
Vacation pour quatre heures complémentaires (A 444-29)	520,80
Transport (A 444-48)	7,67

H.T.	747,63
TVA 20 %	149,53
Débours d'impression et de support	50,00

Coût de l'acte TTC	947,16