

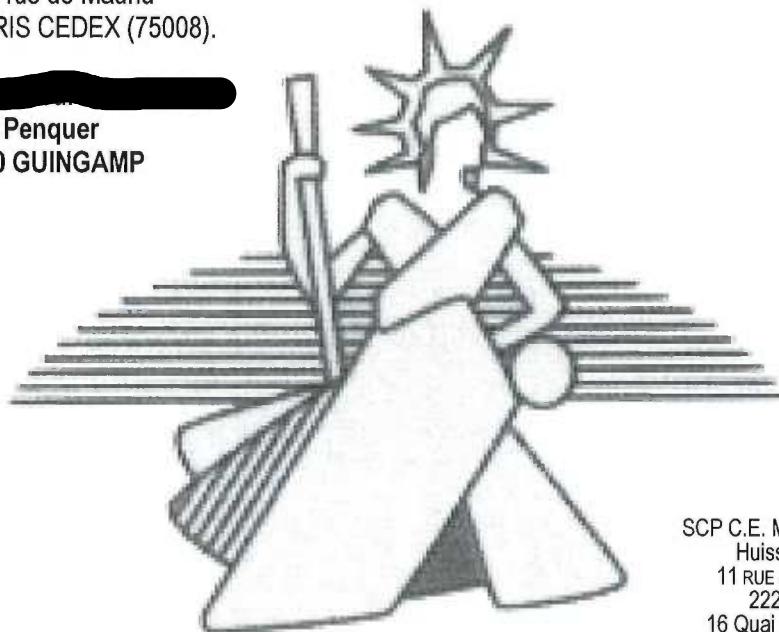
PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF

LE 21 AOUT 2020

DEMANDEUR :

CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD)
26/28 rue de Madrid
à PARIS CEDEX (75008).

O [REDACTED]
4 rue Penquer
22200 GUINGAMP



SCP C.E. MOREAU - C. PASQUET
Huissiers de Justice Associés
11 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU
22202 GUINGAMP Cédex 2
16 Quai Armez - Carré Rosengart
22000 SAINT BRIEUC
scpmoreaupasquet@orange.fr
Tél : 02 96 21 05 04
FR7612206010000029154775031
AGRI FR PP 822

dossier n° 17743



PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

N°17743

L'AN DEUX MILLE VINGT ET LE VINGT ET UN AOUT

À LA DEMANDE DE :

Société Anonyme à conseil d'administration CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644 dont le siège social est situé 26/28 rue de Madrid à PARIS CEDEX (75008), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

Venant aux droits de la SA CREDIT IMMOBILIER DE France BRETAGNE (anciennement FINANCIERE REGIONALE DE CREDIT IMMOBILIER DE BRETAGNE)

Ayant pour avocat constitué, Maître Françoise DULONG, avocat au barreau de SAINT BRIEUC, 39 avenue des promenades et pour avocat plaidant Maître Luc ROBERT au barreau de l'Ain 6 rue Lalande à 01000 BOURG EN BRESSE.

LAQUELLE M'EXPOSE :

Que Monsieur [REDACTED] est propriétaire d'une propriété bâtie sur la commune de GUINGAMP (22200), 4 rue Penquer aux termes d'un acte notarié exécutoire au rapport de Maître David VINCENT, notaire à GUINGAMP, en date du 23 JUIN 2008 et contenant prêt immobilier par la société FINANCIERE REGIONALE DE CREDIT IMMOBILIER DE BRETAGNE aux droits de laquelle vient la requérante au profit de [REDACTED]

En raison d'impayés, un commandement aux fins de saisie immobilière a été signifié le 8 juillet 2020 et le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE ^{DEVELOPPEMENT} requérant 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.

Déférant à cette réquisition,

Je, Maître PASQUET Christelle, Huissier de Justice associé au sein de la Société Civile Professionnelle Charles Emmanuel MOREAU et Christelle PASQUET, titulaire d'un office d'Huissier 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 d'Huissier de Justice à la résidence de SAINT-BRIEUC (22000), Carré Rosengart 16, Quai Armez (Maître MOREAU Charles-Emmanuel y est attaché), soussignée

Certifie m'être rendue ce jour le 21 aout 2020 au 4 rue Penquer à GUINGAMP (22200), où étant à 10 heures en présence de [REDACTED], j'ai dressé le procès-verbal suivant et les diagnostics obligatoires réalisés le même jour par la SARL AEI.

SITUATION DES BIENS ET DESCRIPTION

Les biens dont s'agit sont situés sur la commune de GUINGAMP, ville centre d'une agglomération de 23 000 habitants, à proximité de la RN 12 reliant Rennes à Brest avec sa gare SNCF desservie par le TGV Atlantique.

Cette commune de 7500 habitants environ, récemment classée petite cité de caractère, dispose d'écoles, de collèges, d'une faculté privée, d'un hôpital, de tous types de commerce et de nombreux professionnels de santé.

Constatations extérieures

Les biens immobiliers situés au 4 rue Penquer à GUINGAMP sont érigés sur une parcelle cadastrée section AN n°89 d'une contenance totale de 5 ares et 94 centiares. Un extrait de plan cadastral est joint au présent procès-verbal.

Située en bordure de route, dans le quartier dénommé Sainte Croix connu pour être inondable classé en zone rouge avec une communauté importante de gens du voyage sédentarisés, la maison de 66.81 m² est à proximité de la rivière « Le Trieux » qui s'écoule dans le fond du jardin comme l'illustre l'extrait de plan cadastral joint.

La maison sur trois niveaux est en pierres sous ardoises. Elle est exposée Nord Est côté rue Penquer et est mitoyenne côté sud.



Elle est complétée par plusieurs petits bâtiments entièrement à rénover et est agrémentée d'une terrasse et jardin en enfilade situés sur l'arrière dans le prolongement ouest.

La maison est photographiée par mes soins côté façade rue, puis pignon nord et enfin sur l'arrière Ouest.

Façade Nord-est

Les photographies n°1 à 5 illustrent l'état de ce côté. En rez-de-chaussée, je constate une porte d'entrée centrale avec deux fenêtres latérales à double vantaux le tout en bois simple vitrage avec volets battants en bois.

Le 1^{er} étage comporte deux fenêtres double vantaux simple vitrage en bois avec volets pliants PVC. Une petite fenêtre de toit ancienne éclaire les combles en toiture.

Il s'agit d'une toiture à deux pans sous ardoises avec crochets rouillés et plusieurs ardoises déplacées et/ou manquantes au regard des photographies n°4 et 5. Une souche de cheminée est visible sur le pignon nord.

Pignon Nord

Photographié en annexe n°6, il est en pierres jointoyées en bon état général.

Arrière Ouest

J'ai photographié l'arrière de la maison de la rue de l'abbaye afin d'illustrer l'état d'usage de la toiture (photo n°7). Les clichés suivants illustrent le mur sous enduit ciment de ce côté avec une petite extension de fortune construite sur une partie de la terrasse.

Une porte en bois avec petits carreaux vitrés permet le passage de la pièce de vie à la terrasse et trois petites ouvertures éclairent naturellement de ce côté (deux au 1^{er} étage et une ancienne lucarne en toiture). Les gouttières de ce côté sont endommagées voire déposées et les descentes de gouttières dans le vide (photographies n°8 à 12).

La courette cimentée, dépourvue de tout entretien, est encombrée au regard des clichés n°10 et 13 à 15.

L'appentis a sa structure en bois défraîchi et sa couverture en tôles ondulées métalliques rouillées. Les photos n°14 et 15 montrent son mauvais état. Côté Est, cette extension de fortune est accolée à un mur en pierres qui, aux dires de [REDACTED], serait privatif.



Un bâtiment en très mauvais état est complètement à rénover dans le prolongement Ouest avec une toiture HS. Utilisée comme remise, cette construction est sous charpente bois avec couverture sous ardoises et murs en pierres jointoyées. Une souche de cheminée est très fragilisée au regard de son aspect visuel. À l'intérieur, tout y est brut avec un sol en terre battue et un plancher en bois pourri à l'étage. Les clichés n°16 à 25 illustrent son état.

Un autre petit appentis est accolé dans le prolongement ouest. Il est en pierres jointoyées, surmontées de quelques parpaings avec un toit à un pan sous ardoises sous charpente bois avec une dalle ciment (photos n°25 à 27).

Cette maison est agrémentée d'un grand jardin clos ou quasi clos sur l'arrière dans la continuité ouest avec des végétaux divers et la rivière « Le trieux » passant en fond de parcelle.

Le jardin photographié en annexes n°28 à 34 semble totalement clôturé côté nord par un muret en pierres jointoyées surmonté d'un grillage, côté sud par un grillage avec piquets et côté ouest par le passage de la rivière. Je ne peux m'avancer davantage pour le descriptif au regard des ronces.

J'ai ensuite procédé aux constatations intérieures

Constatations intérieures

Cette maison, actuellement occupée par son propriétaire, comporte trois niveaux ; au rez-de-chaussée, sont installés la pièce de vie ouverte sur salon, entrée, cuisine et des WC séparés. Le 1^{er} étage comporte deux chambres et une salle de bain et l'étage supérieur un grenier non accessible. Cette maison est chauffée par chaudière gaz de ville à ventouse et reliée au tout à l'égout.

REZ-DE-CHAUSSÉE

Pièce de vie (photos n°35 à 38)

Elle est ouverte et regroupe le salon et la cuisine.

De 33 m² au total, elle a son sol carrelé et ses murs en pierres jointoyées et des parties sous enduit. Le plafond laisse visible les poutres et solives avec le plancher de l'étage supérieur le tout en bon état général.

L'éclairage naturel est assuré par deux fenêtres double vantaux simple vitrage côté rue et deux portes en bois simple vitrage en bon état l'une côté rue et l'autre sur l'arrière côté terrasse.

Cette pièce comme le reste de la maison est chauffée par deux radiateurs à eau avec thermostats et chaudière gaz à ventouse installée dans l'espace cuisine.



Présence d'un poêle à bois non gainé et d'une grille de ventilation.

Un évier deux bacs avec égouttoir et un meuble bas deux portes et deux façades de tiroirs.

Cette pièce est équipée de trois douilles ampoules et de prises et d'interrupteurs électriques.

WC

D'une superficie de 0.83 m², situés sous l'escalier, ils ont leur sol carrelé, les murs peints avec peinture écaillée à plusieurs endroits et des imperfections et comportent une cuvette de WC ancienne avec sa chasse d'eau et une douille ampoule et un interrupteur électrique.

Le plafond est sous lambris peint en bon état.

Une porte en bois sépare cet espace de la pièce de vie.

Un petit espace à proximité renferme un escalier pentu en colimaçon habillé de marches et contremarches en bois. Cet escalier mène à l'étage supérieur et est éclairé naturellement par une petite fenêtre côté jardin.

PREMIER ÉTAGE

Un petit palier mène à la chambre n°1.

Chambre n°1

Elle mesure 13.36 m² et a son sol et ses plinthes en bois. Les murs sont recouverts de papier peint collé sur lambris et le plafond sous poutres et papier peint.

Présence d'une fenêtre double vantaux simple vitrage en bois avec volets pliants PVC. Cette pièce munie de prise et d'interrupteur électriques, d'une douille ampoule, est chauffée par un radiateur à eau avec bouton thermostatique.

Deux autres portes de cette chambre mènent successivement à la salle de bain et à l'autre chambre.

Les clichés n°41 et 43 illustrent cette pièce.

Salle de bain (photographies n°43 et 44)

De 4 m², elle a son sol sous parquet et ses murs et plafond sous lambris peint. Elle est éclairée côté jardin d'une petite fenêtre bois simple vitrage et est équipée d'une baignoire ancienne avec un robinet mélangeur, d'un flexible et d'une pomme de douche. Présence d'un lavabo avec deux robinets ancien, une douille ampoule, un radiateur à eau avec bouton thermostatique et une porte en bois avec vitrage central.



Une autre porte de la chambre n°1 permet l'accès à la seconde chambre située en enfilade de la précédente.

Chambre n°2

De 13.92 m², elle a son sol sous plancher et ses murs recouverts de papier peint collé sur panneaux de bois composant les cloisons et un pan de mur brut sous torchis. Elle est éclairée côté rue d'une fenêtre en bois simple vitrage double vantaux avec volets pliants PVC.

Photographiée en annexes n°45 à 47, elle comporte une cheminée non tubée bouchée, un radiateur à eau, une douille et des prises et interrupteurs électriques.

L'escalier précédemment décrit mène aussi à l'étage supérieur composé d'un grenier non aménagé.

Grenier

Une porte en bois sépare le 1^{er} étage du second et de la laine de verre en masse est installée dans la poursuite de cet escalier (photos n°48 à 50). Elle rend le grenier inaccessible et [REDACTED] ne souhaite pas qu'elle soit déposée puisqu'il l'a installée à des fins d'isolation thermique.

Telles sont les constatations faites ce jour, auxquelles j'ai vaqué sur place le 21 aout 2020 de 10 heures à 12 heures, non compris mon temps de transport, et ultérieurement en mon étude pendant deux heures pour la rédaction et la mise en page des présentes.

RENSEIGNEMENTS UTILES FOURNIS PAR L'OCCUPANT (ARTICLE R322-2-4° DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION)

[REDACTED] qui demeure dans sa maison m'indique que la maison est reliée au tout à l'égout qui a été refait en 2010 après l'inondation de tout ce quartier lors de la tempête Xynthia.

Le service dédié au sein de la communauté de communes GUINGAMP PAIMPOL AGGLOMERATION m'a indiqué ne pas avoir contrôlé cette installation récemment et m'a renvoyé vers SUEZ ou la mairie de GUINGAMP, n'ayant aucune archive depuis leur fusion en 2017 avec 57 autres communes.

La mairie de GUINGAMP service technique et urbanisme m'indique que ce n'est pas de leur compétence et me renvoie vers la communauté d'agglomérations GP3A. Quant au contact téléphonique avec SUEZ, il m'a informé qu'une demande d'enquête de conformité avait été formulée en 2014 mais non réalisée.



Telles sont les constatations faites ce jour.

Afin de donner une meilleure compréhension, j'ai effectué des photographies que j'ai annexées au présent procès-verbal.

L'ensemble des photographies effectuées est également conservé en mon étude au format numérique, sur disque dur.

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	
Émoluments (Art. A 444-28)	220,94 €
S.C.T. (Art. A 444-48)	7,67 €
Émoluments complémentaires de vacation (Art. A 444-29)	150,00 €
TOTAL HT	378,61 €
TVA 20%	75,72 €
ENREGISTREMENT (Art. 302 bis Y CGI)	14,89 €
DEBOURS	25,00 €
TOTAL TTC	494,22 €

Acte compris dans l'état, déposé au bureau de l'enregistrement de GUINGAMP pour le mois d'août 2020.



Département :
COTES D'ARMOR

Commune :
GUINGAMP

Section : AN
Feuille : 000 AN 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 25/08/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique de Gestion
Cadastrale
4 rue Abbé Garnier BP 2254 22022
22022 SAINT BRIEUC
tél. 02 96 01 42 42 -fax
ptgc.cotes-darmor@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



CLICHES PHOTOGRAPHIQUES EFFECTUES PAR MON MINISTERE EN DATE DU 21.08.2020

Photo n°1



Photo n°2



Photo n°3



Photo n°4



Photo n°5



Photo n°6



Photo n°7



Photo n°8



Photo n°9



Photo n°10



Photo n°11



Photo n°12



Photo n°13



Photo n°14



Photo n°15



Photo n°16



Photo n°17



Photo n°18



Photo n°19



Photo n°20



Photo n°21



Photo n°22



Photo n°23



Photo n°24



Photo n°25



Photo n°26



Photo n°27



Photo n°28



Photo n°29



Photo n°30



Photo n°31



Photo n°32



Photo n°33



Photo n°34



Photo n°35



Photo n°36



Photo n°37



Photo n°38



Photo n°39



Photo n°40



Photo n°41



Photo n°42



Photo n°43



Photo n°44



Photo n°45



Photo n°46



Photo n°47



Photo n°48



Photo n°49



Photo n°50

