



COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

SAINT-PLAISIR (03160), LIEUDIT LA FAIX
SEPT JANVIER DEUX MILLE VINGT-SIX

Pierre Braconnier
Mathilde Balana

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS



7 Place Chancelier Duprat, ISSOIRE (63500)
Tél : 04.73.89.17.79 – Mail : contact@cdj.braconnierbalana.fr

COMPETENT SUR LES DEPARTEMENTS : 63 – 43 – 03 -15
CONSTATS - INVENTAIRES - RECOUVREMENT AMIABLE : COMPETENCE NATIONALE



27 Rue du 8 Mai - BP 51

63500 ISSOIRE

☎ : 04.73.89.17.79

✉ : contact@cdj.braconnierbalana.fr

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE
CENTRE FRANCE
IBAN N°: FR 76 16806 00800 6614207180170
BIC: AGRIFRPP868

Etude compétente dans le ressort
de la Cour d'Appel de RIOM

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPEDITION

COUT DE L'ACTE

Décret n°2016-230 du 26 février 2016 Arrêté du
28 février 2024 fixant les tarifs réglementés des
huissiers de justice

Emolument (Art R444-3 C. Com)	221,36
Emolument complémentaire (Art A444-18)	901,80
Frais de déplacement (Art A444-48)	9,40
Total HT	1 132,56
TVA (20,00%)	226,51
Total TTC	1 359,07

Acte dispensé de la taxe


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

Références : 11467

Mandat n° 1 - PVSIMDESC

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

LE : MERCREDI SEPT JANVIER DEUX MILLE VINGT SIX

A LA DEMANDE DE :

La SA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, société anonyme à conseil d'administration inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS (75) sous le numéro SIREN 382 506 079 et dont le siège social est à (75013) PARIS, 59 Avenue Pierre Mendès-France, représentée par son Directeur général en exercice,

Ayant pour Avocat constitué Maître Dominique LARDANS, Avocat associé au sein de la SCP DOMINIQUE LARDANS PATRICE TACHON CHRISTINE MICALLEF et inscrit au barreau de MOULINS (03000), y demeurant 2 Rue Robert Perrault ; laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet,

EN VERTU :

De l'expédition en forme exécutoire d'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal de grande instance de CLERMONT-FERRAND en date du 27 novembre 2018 (RG N°18/00491) et,

De l'expédition en forme exécutoire d'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal de grande instance de CLERMONT-FERRAND en date du 29 novembre 2018 (RG N°18/02495),

Précédemment signifiés et à ce jour passés en force de chose jugée ainsi qu'il appert des certificats de non appel délivrés le 14 février 2019,

Suite à :

Un commandement de payer valant saisie immobilière précédemment signifié par actes de mon ministère en date du 18 novembre 2025 à [REDACTED], et dénoncé à [REDACTED] le 18 novembre 2025,

Je, Maître Mathilde BALANA, Commissaire de Justice associée au sein de la SARL Pierre BRACONNIER et Mathilde BALANA, société à responsabilité limitée titulaire d'un Office de Commissaires de Justice associés dont le siège social est à ISSOIRE (63500), 27 Rue du 8 Mai, soussignée,

Conformément aux dispositions de l'article L322-2 et des articles R322-1 à R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, me suis transportée le mercredi sept janvier deux mille vingt-six (07/01/2026) à neuf heures (9h00) à (03160) SAINT-PLAISIR, Lieu-dit La Faix, à l'effet de procéder à la description du bien immobilier objet de la procédure de saisie-immobilière initiée à l'encontre de :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Là étant, en présence des personnes suivantes dont l'assistance a été nécessaire :

NOM	PRENOM	QUALITE	SIGNATURE
████████	██████	SERRURIER	A SATISFAIT SUR L'ORIGINAL
████████	██████	PROPRIETAIRE OCCUPANT	A SATISFAIT SUR L'ORIGINAL
████████	██████	DIAGNOSTIQUEUR	A SATISFAIT SUR L'ORIGINAL
████████	████████	AUDITEUR	SARL DIAGNOSTIC IMMOBILIER SJL

Sur place, je rencontre une personne à laquelle je déclare mes nom, prénoms et qualité ainsi que l'objet de ma présence sur place. Cette personne me déclare alors être ██████████.

J'interroge alors ██████████ sur les conditions d'occupation du bien susmentionné, sur l'identité de ses occupants ainsi que sur la nature des droits dont ces derniers se prévalent.

Aux questions posées, ██████████ me déclare occuper lui-même, seul, ce bien qui constitue sa résidence principale.

██████████ présent sur place m'autorise expressément à procéder à mes opérations de description et m'ouvre les portes des lieux.

En conséquence, je procède à la description suivante :

Préalablement à toute constatation, j'annexe au présent acte :

- Un extrait de plan cadastral ;
- Une photographie aérienne des lieux issue du site Internet www.geoportail.gouv.fr.

La commune de SAINT-PLAISIR (03160) est une commune rurale située au Nord-Ouest du département de l'Allier (03) et dépendant de l'arrondissement de MOULINS (03000) ainsi que du canton de BOURBON-L'ARCHAMBAULT (03160). Elle compte environ 428 habitants et se trouve à une altitude comprise entre 207 et 319 mètres.

Le bien immobilier objet du présent procès-verbal de description se situe au lieudit La Faix, soit à environ 3 kilomètres à l'Ouest du centre-bourg entre les routes départementales numéros 17 et 128.

EXTERIEUREMENT

Je constate que le bien objet du présent procès-verbal de description est constitué d'un terrain sur lequel est édifiée une maison de type « longère » à laquelle est accolée une dépendance (poulailler) ; l'ensemble étant édifié sur deux parcelles contigües cadastrées section F numéros 219 et 221.

Je constate que les abords de ce bien sont composés comme suit :

- En aspect Sud : je constate que le fonds longe la route communale reliant en aspect Ouest la Route Départementale 17 (RD17).
- En aspects Ouest, Nord et Nord-Est : je constate que le fonds est bordé de terrains en nature de champs.
- En aspects Est, Sud-Est : je constate que le fonds est bordé de propriétés bâties. Malgré la présence de végétaux implantés de part et d'autre des limites séparatives, un vis-à-vis plus important est à noter avec la maison édifiée sur la parcelle voisine cadastrée section F numéro 222.

Je constate que l'unique accès au fonds objet du présent procès-verbal de description se trouve en aspect Sud, le long de la route communale goudronnée reliant la Route Départementale numéro 17 (RD17), et est matérialisé à cet endroit par un portail métallique à deux vantaux en mauvais état de part et d'autre duquel sont édifiés des murets en pierres d'aspect ancien, partiellement recouverts de végétation, et réhaussés de barreaudages métalliques.

Je constate ensuite que ce portail s'ouvre sur un vaste terrain plat clos de grillages et piquets en mauvais état général ainsi que de haies végétales.

Je constate la présence d'arbres et d'arbustes implantés sur ce terrain.

En aspect Est dudit terrain, [REDACTED] me déclare qu'est enfouie une fosse septique reliée aux toilettes de la maison mais qu'excepté ce dispositif, l'assainissement n'est pas aux normes en ce que l'évacuation des eaux usées s'effectue sur le terrain.

Afin d'apprécier l'état général des éléments susmentionnés, je prends plusieurs photographies que j'annexe au présent acte et auxquelles il convient de se référer.

Voir photographies n°1 à n°46

D'autre part, en bordure Sud de la maison d'habitation édifiée sur le fonds objet du présent procès-verbal de description, je constate la présence d'une cour dont le sol est constitué d'une terrasse bétonnée et d'une autre partie végétalisée ; l'ensemble étant en mauvais état général et présentant un défaut manifeste d'entretien.

Au sol, je constate la présence d'une plaque en fonte recouvrant un regard, dont le fonds est rempli d'eau, et lequel contient un compteur d'eau.

Je constate également que cette cour est bordée en aspect Ouest d'un mur de pierres d'aspect ancien, en partie recouvert de végétation, réhaussé d'un barreaudage métallique et comportant une ouverture sur laquelle est positionné un portillon métallique ; l'ensemble étant en mauvais état général et présentant un défaut manifeste d'entretien.

De plus, en aspect Est de cette cour, je constate la présence d'un petit appentis de fortune constitué d'une structure métallique et bois recouverte de tôle bac acier.

En outre, je constate que la clôture positionnée en extrémité Est de la cour susmentionnée comporte une ouverture sur laquelle est positionné un portillon métallique matérialisant un accès entre le fonds objet du présent procès-verbal de description et la parcelle voisine cadastrée section F numéro 223.

Afin d'apprécier l'état général des éléments susmentionnés, je prends plusieurs photographies que j'annexe au présent acte et auxquelles il convient de se référer.

Voir photographies n°47 à n°61

Extérieurement, je constate également qu'est édifiée sur le fonds objet du présent procès-verbal de description une maison d'habitation type « longère » à laquelle est accolée en aspect Ouest une dépendance (poulailler).

Je constate que les parties extérieures visibles de cette maison et de cette dépendance se composent comme suit :

- Toitures : je constate que cette maison et cette dépendance sont respectivement recouvertes d'un toit à deux pentes présentant une couverture de tuiles mécaniques en mauvais état apparent et en partie recouverte par une végétation manifestement spontanée. Je constate que plusieurs des tuiles visibles sont cassées mais également que les pentes de toits présentent des déformations, ondulations et zones d'affaissements en plusieurs endroits. Je constate également que les chéneaux et descentes d'eau en zinc visibles sur les débords de toits sont déformés, affaissés et envahis par la végétation en plusieurs endroits. D'autre part, sur le toit recouvrant la maison d'habitation, je constate la présence de deux sorties de toit (cheminées) d'aspect ancien et en mauvais état également.

- Côté Nord : je constate que les murs de la maison et de la dépendance sont envahis et camouflés par une abondante végétation.
- Côté Ouest : je constate que le pignon Ouest de la maison d'habitation présente un revêtement crépi clair en mauvais état, noirci, et que ledit pignon comporte une fenêtre surplombant un balcon en bois délabré, à l'état de ruine. Je constate également que le pignon Ouest de la dépendance est constitué d'une maçonnerie de parpaings à l'état brut.
- Côté Est : je constate que le pignon Est de la maison d'habitation est camouflé par une abondante végétation.
- Côté Sud : je constate que les murs de façade Sud de la maison et de la dépendance présentent un revêtement crépi clair défraîchi et sale laissant apparaître par endroits des pierres de taille et une maçonnerie de briques liées.

Je constate que la dépendance présente en extrémité Est une porte en bois d'aspect ancien en mauvais état général s'ouvrant sur une pièce à usage de buanderie et, dans le prolongement Ouest, deux portes en bois d'aspect ancien en mauvais état s'ouvrant quant à elles sur une pièce à usage de poulailler.

Je constate que la façade Sud de la maison d'habitation comporte trois fenêtres équipées de châssis en bois à simple vitrage. Les deux fenêtres Ouest étant équipées de volets battants en bois en mauvais état, et ceux de la fenêtre, ainsi que ses gonds la plus à l'Est (côté cuisine) étant déposés au sol. Je constate la présence de deux portes desservant respectivement une pièce à usage de débarras et la salle de séjour, toutes deux équipées de châssis bois à simple vitrage et de volets battants en bois ; l'ensemble étant en mauvais état général. D'autre part, en partie supérieure du mur de façade Sud de la maison d'habitation, je constate la présence d'un spot d'éclairage et d'un tube fluorescent en mauvais état apparent.

Voir photographies n°62 à n°110

INTERIEUREMENT

Intérieurement, je constate que la maison édifiée sur le fonds objet du présent procès-verbal de description se compose comme suit ; étant précisé que toutes réserves sont émises quant à l'état des éléments et équipements camouflés par les biens meubles présents sur place et garnissant les lieux.

D'une manière générale, je constate que cette maison présente un défaut d'entretien manifeste et se trouve sale voire encrassée. En outre, il est précisé que lors de mes constatations, un feu brûlait dans le poêle en bois, et que la température enregistrée à l'intérieur du logement était de 7 degrés Celsius.

REZ-DE-CHAUSSEE

Je constate que la porte positionnée en aspect Est du mur de façade Sud de la maison d'habitation s'ouvre sur une salle de salon/séjour avec espace cuisine.

Attenants à cette pièce, je constate en aspect Nord-Est la présence d'une salle d'eau et d'un local W.C. séparés.

Je constate également en aspect Ouest la présence d'une porte s'ouvrant sur une pièce à usage de débarras.

En aspect Nord de la salle de séjour, je constate la présence d'un escalier hélicoïdal et étroit en bois desservant à l'étage une mezzanine, un espace à usage de dressing en aspect Est et une pièce séparée à usage de chambre en aspect Ouest.

Je constate que les pièces susmentionnées se composent comme suit :

I – SALLE DE SEJOUR AVEC ESPACE CUISINE

- Accès : châssis de porte en bois à simple vitrage avec volet battant en bois, le tout en mauvais état général.
- Sol et plinthes : carrelage en état d'usage, plusieurs chocs et fissures.
- Murs : revêtement crépi sale et en mauvais état général.
- Plafond :
 - Côté séjour : plafond mansardé constitué de poutres apparentes et d'un lambris bois sur lequel des traces de colmatage de pâte et de mousse expansive sont visibles ;
 - Côté cuisine : poutres apparentes et lambris bois peint en état d'usage.

- Equipements :

- En aspect Ouest de la salle de séjour : un foyer de cheminée à l'intérieur duquel se trouve un conduit relié à un poêle à bois en état d'usage et de fonctionnement ;
- Deux convecteurs électriques en mauvais état apparent, l'un en partie basse du mur Nord et l'autre en partie basse du mur Sud ;
- Luminaires : trois appliques murales en mauvais état et un ventilateur de plafond à éclairage en mauvais état et relié à une prise électrique ;
- Un placard mural en aspect Sud côté séjour contenant un compteur électrique Linky et bloc disjoncteur. Fils électriques (neutres) légèrement calcinés par endroits ;
- En aspect Sud côté séjour : une fenêtre équipée d'un châssis bois à deux vantaux avec simple vitrage, dont une vitre fendue, et une paire de volets battants en bois, le tout en mauvais état. En surplomb de l'embrasure de cette fenêtre, présence d'une tringle à rideaux ;
- En aspect Sud côté cuisine : une fenêtre équipée d'un châssis bois à deux vantaux et deux parties fixes avec simple vitrage, le tout en mauvais état ;
- Une bouche d'extraction en mauvais état et déchaussée en plafond en aspect Sud-Est côté cuisine ;
- Mobilier de cuisine : éléments haut et bas, portes, tiroirs et comptoir en mauvais état général. Absence de plusieurs boutons de portes et tiroirs. Plusieurs de ces portes et tiroirs sont cassés/déchaussés. Crédence carrelée en état d'usage ;
- Electricité : interrupteurs et prises électriques sales et en mauvais état apparent. Installation électrique manifestement vétuste.

Voir photographies n°111 à n°216

II – SALLE D'EAU (EN ASPECT NORD-EST)

- Accès : bloc-porte peint en mauvais état.
- Sol et plinthes : carrelage d'aspect ancien en mauvais état général présentant plusieurs chocs, éclats et fêlures.
- Murs : faïence, carrelage et revêtement crépi d'aspect ancien, vétuste, sale et en mauvais état général. Présence de multiples chocs, manques, trous chevillés et traces d'humidité. Nombreux carreaux déposés dans la cabine de douche, laissant apparaître un doublage en plâtre couvert de moisissure.
- Plafond : lambris bois en état d'usage.
- Equipements :
 - Un lavabo sur colonne faïence en état d'usage avec robinet mitigeur en mauvais état, déchaussé ;
 - Un support de tube fluorescent en mauvais état au plafond ;
 - Un miroir mural en état d'usage ;

- Une paire de spots d'éclairage en applique en état de fonctionnement et présentant un raccordement électrique sommaire ;
- Deux porte-serviettes muraux en état d'usage ;
- Une cabine de douche avec receveur et parois sales, dégradés et en mauvais état. Un robinet mitigeur avec pommeau et flexible en état d'usage ;
- Un radiateur soufflant mural d'aspect ancien raccordé à une prise électrique ;
- Electricité : interrupteurs et prises électriques sales et en mauvais état apparent. Installation électrique manifestement vétuste.

Voir photographies n°217 à n°262

III – LOCAL W.C. (EN ASPECT NORD-EST)

- Accès : bloc-porte peint en état d'usage.
- Sol et plinthes : carrelage en état d'usage. Joints noircis.
- Murs : revêtement crépi sale et défraîchi.
- Plafond : lambris bois en état d'usage.
- Equipements :
 - Une bouche d'extraction sale au plafond en angle Nord-Ouest ;
 - Une suspension avec lampe en état de fonctionnement ;
 - Canalisations et tuyaux apparents en angles Nord-Ouest ;
 - Une cuvette avec couvercle et abattant sale et en mauvais état général, chasse d'eau en état de fonctionnement.

Voir photographies n°263 à n°279

IV – DEBARRAS (EN ASPECT OUEST)

- Accès :
 - Côté séjour : châssis de porte bois en état d'usage ;
 - Côté cour extérieure : châssis de porte bois avec simple vitrage et volet battant, le tout d'aspect vétuste et en mauvais état. Un carreau cassé. Important jour constaté entre l'ouvrant et le sol de la pièce.
- Sol : tomettes d'aspect ancien et sales.
- Murs : revêtement crépi d'aspect ancien, vétuste et délabré, laissant apparaître par endroits une maçonnerie de pierres et de briques liées. Présence de multiples chocs, éclats, trous et fissures multidirectionnelles.

- Plafond : lambris bois et poutres apparentes en état d'usage.
- Equipements :
 - En aspect Sud : une fenêtre équipée d'un châssis bois à deux vantaux et simple vitrage avec paire de volets battants, le tout d'aspect ancien, vétuste et en mauvais état général ;
 - Un foyer de cheminée en aspect Est ;
 - Deux renforcements comportant des étagères aux murs Sud et Est ;
 - Un néon hors service au plafond ;
 - Electricité : interrupteurs et prises électriques sales et en mauvais état apparent. Installation électrique manifestement vétuste. Présence d'un réseau de câbles distendus et dont certains sont dénudés.

Voir photographies n°280 à n°319

ETAGE

En aspect Nord de la salle de séjour, je constate la présence d'un escalier hélicoïdal en bois, étroit, présentant un défaut de stabilité et en mauvais état général, desservant l'étage dont les pièces se composent comme suit :

Voir photographies n°320 et n°325

I – MEZZANINE

- Sol : plancher bois à l'état brut en état d'usage, rayé ;
- Mur : revêtement crépi d'aspect ancien, défraîchi et présentant des traces de reprise de béton à l'état brut. Traces d'humidité et revêtement crépi dégradé en aspect Nord-Est.
- Plafond (mansardé) : poutres apparentes et lambris bois en état d'usage présentant des traces de colmatage pâte et de mousse expansive. En aspect Nord-Est : traces d'humidité et de ruban adhésif ; Monsieur Olivier PRODENT me signale qu'il s'agit des restes d'une infiltration d'eau.
- Equipements :
 - Garde-corps en bois en état d'usage positionnés en surplomb de la trémie d'escalier et de la mezzanine ;
 - Electricité : interrupteurs et prises électriques sales et en mauvais état apparent. Installation électrique manifestement vétuste. Présence d'un réseau de câbles distendus.

Voir photographies n°326 à n°350

II – PIECE A USAGE DE DRESSING (EN ASPECT EST)

- Sol : parquet flottant stratifié en mauvais état général. Placage présentant des éclats et aspérités en plusieurs endroits.
- Murs : revêtement crépi d'aspect ancien, défraîchi.
- Plafond (mansardé) : poutres apparentes et lambris bois en état d'usage présentant des traces de colmatage, de pâte, et de mousse expansive.
- Equipements :
 - Luminaire plafonnier en mauvais état avec lampe en état de fonctionnement ;
 - Une fenêtre de toit équipée d'un châssis type Velux sale et crassée ;
 - Un ballon d'eau chaude présentant des fixations et un dispositif de raccordement électrique sommaires ;
 - Electricité : interrupteurs et prises électriques sales et en mauvais état apparent. Installation électrique manifestement vétuste.

Voir photographies n°351 à n°385

III – CHAMBRE (EN ASPECT OUEST)

- Accès : bloc porte bois en état d'usage.
- Sol : parquet flottant stratifié en mauvais état. Placage présentant des éclats et aspérités en plusieurs endroits. Je constate que le sol apparaît manifestement courbé/affaissé en partie centrale.
- Murs : lambris bois et revêtement crépi en mauvais état et défraîchis.
- Plafond (mansardé) : poutres apparentes et lambris bois en état d'usage présentant des traces de colmatage et pâte et de mousse expansive ; Monsieur Olivier PRODENT me signale une infiltration d'eau identifiée en aspect Est à l'angle formé entre le mur et le plafond.
- Equipements :
 - Luminaire plafonnier hors service au plafond ;
 - Un convecteur électrique en partie basse du mur Ouest ;
 - En aspect Ouest : une fenêtre équipée d'un châssis bois à deux vantaux et simple vitrage en mauvais état, délabré. Extérieurement, une paire de volets pliants métalliques vétuste ;
 - Une tringle à rideaux fixée en surplomb de la fenêtre ;
 - Electricité : interrupteurs et prises électriques sales et en mauvais état apparent. Présence d'un réseau de câbles distendus. Installation électrique manifestement vétuste.

Voir photographies n°386 à n°426

Intérieurement, je constate que les dépendances accolées en aspect Ouest à la maison susmentionnée, et dont les accès se font par l'extérieur, se composent comme suit :

I – PIECE A USAGE DE BUANDERIE (EN ASPECT EST)

- Accès : châssis de porte bois vétuste et en mauvais état.
- Sol : tommettes vétustes, en mauvais état.
- Murs : revêtement crépi vétuste, délabré et laissant apparaître par endroits une maçonnerie de briques et de pierres liées d'aspect ancien.
- Plafond : charpente bois en mauvais état, délabrée, percée et affectée par un champignon en aspect Nord. Multiples jours visibles.
- Equipements :
 - Une lampe sur douille au plafond. Installation électrique composée de prises, câbles et boîtiers manifestement vétuste.
 - Tuyau et robinet d'arrivée/évacuation d'eau.

Voir photographies n°427 à n°454

II – POULAILLER (EN ASPECT OUEST)

- Accès : deux châssis de portes bois vétustes et en mauvais état.
- Sol : terre battue à l'état brut.
- Murs : maçonnerie de pierres et de parpaings en partie recouverte d'un crépi à la chaux d'aspect ancien et vétuste.
- Plafond : charpente bois en mauvais état, délabrée et soutenue côté Nord par des étais métalliques. En partie envahie par une abondante végétation provenant manifestement de l'extérieur.
- Equipements :
 - Deux jours constitués de briques de verre côté Nord ;
 - Lampes sur douilles et tubes fluorescents dépendant d'une installation électrique manifestement vétuste et hors service ;
 - Amoncellement de déchets au sol.

Voir photographies n°455 à n°504

Mes opérations étant terminées, je me retire et quitte les lieux à douze heures trente (12h30).

Sont annexés au présent procès-verbal :

- Un extrait de plan cadastral ;
- Une photographie aérienne des lieux issue du site Internet www.geoportail.gouv.fr;
- Les photographies des lieux au format papier et sur un support amovible de type clé-USB.

En vertu des dispositions de l'article A444-18 de l'arrêté du 28 février 2024 fixant les tarifs réglementés des Commissaires de justice, il est indiqué que la prestation objet du présent acte a débuté le 7 janvier 2026, à 7 heures 00 pour se terminer le 7 janvier 2026, à 14 heures 00, pour une durée de 7 heures 00.

Mathilde BALANA, Commissaire de Justice associée

A circular stamp is positioned in the center-right of the page. The stamp contains the text "Pierre Bracomier" at the top, "COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS" in the middle, and "Mathilde Balana" at the bottom. A handwritten signature in dark ink is written over the stamp, starting from the top right and curving around the left side of the stamp. A horizontal line is drawn across the middle of the stamp.