

Solutions & Associés

COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

EXPEDITION

**LE TRENTE JANVIER DEUX MILLE VINGT-SIX
A 09H10**

A LA REQUETE DE :

La S.A. COMPAGNIE EUROPÉENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS - « CEGC », société anonyme inscrite au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 382 506 079, dont le siège social est situé 59 Avenue Pierre Mendès France à PARIS (75013), agissant poursuites et diligences de son Président en exercice, domicilié en cette qualité audit siège social,

LEQUEL M'EXPOSE QUE :

En vertu d'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN en date du 08.08.2024, [REDACTED] a été condamnée à lui payer diverses sommes.

Cette dernière ne s'étant pas acquittée du montant de ses condamnations, un commandement de payer valant saisie immobilière lui a été signifié par acte de mon Ministère en date du 21.01.2026.

SCP Benjamin BOURRET

Immeuble l'Odyssée, 36 Avenue Éole, Tecnosud 2, 66100 Perpignan | Tél 04 68 34 35 20 | contact@solutionsetassociés.com

solutionsetassociés.com

Siret 776 187 296 00046

Il souhaite faire établir un procès-verbal descriptif dudit immeuble par un Officier Ministériel et Public, conformément aux dispositions de l'article R322-2 du Code des procédures civiles d'exécution.

Il me requiert en conséquence de me rendre ce jour 2 rue des Hirondelles à ORTAFFA (66560), aux fins de procéder à toutes constatations utiles.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussigné, Benjamin BOURRET, Commissaire de Justice, membre de la Société Civile Professionnelle Benjamin BOURRET – « Solutions & Associés », ayant sa résidence 36 Avenue Eole - Immeuble L'Odyssée - ZAE Tecnosud 2 à PERPIGNAN (66),

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

2 rue des Hirondelles

66560 ORTAFFA

Afin de mieux appréhender la configuration particulière des lieux, j'intègre ci-après des vues aériennes extraites du site [google.maps.fr](https://www.google.com/maps) :





L'Environnement :

La Commune d'ORTAFFA est une commune rurale située dans l'Est du département des Pyrénées-Orientales.

Elle compte environ 2000 habitants. Elle fait partie de l'aire d'attraction de Perpignan.

Elle se situe à 13 km à vol d'oiseau de Perpigna, préfecture du département, à 17 km de Céret, sous-préfecture, et à 4 km d'Elne, bureau centralisateur du canton de la Plaine d'Illibéris dont dépend la commune depuis 2015 pour les élections départementales.

Les communes les plus proches [Note 1] sont [5] : Brouilla (2,3 km), Palau-del-Vidre (3,1 km), Montescot (3,2 km), Bages (3,7 km), Saint-Génis-des-Fontaines (4,3 km), Elne (4,4 km), Saint-Jean-Lasselille (4,8 km), Banyuls-dels-Aspres (5,0 km).

On trouve sur la commune de nombreux commerces, restaurants, associations sportives et culturelles ainsi que plusieurs professionnels de santé (kinésithérapeutes, médecin généraliste, infirmiers, psychologue).

L'immeuble :

L'immeuble saisi se trouve au cœur du village.

Il est mitoyen sur trois faces.

Il est élevé de deux étages sur rez-de-chaussée.

Il est érigé sur une parcelle cadastrée section AH 196, d'une surface de 44 m².

OÙ LA ÉTANT, J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

I- EXTERIEUR :

La façade est en bon état.

Je constate toutefois des traces d'infiltrations d'eau au niveau du balcon du dernier étage.

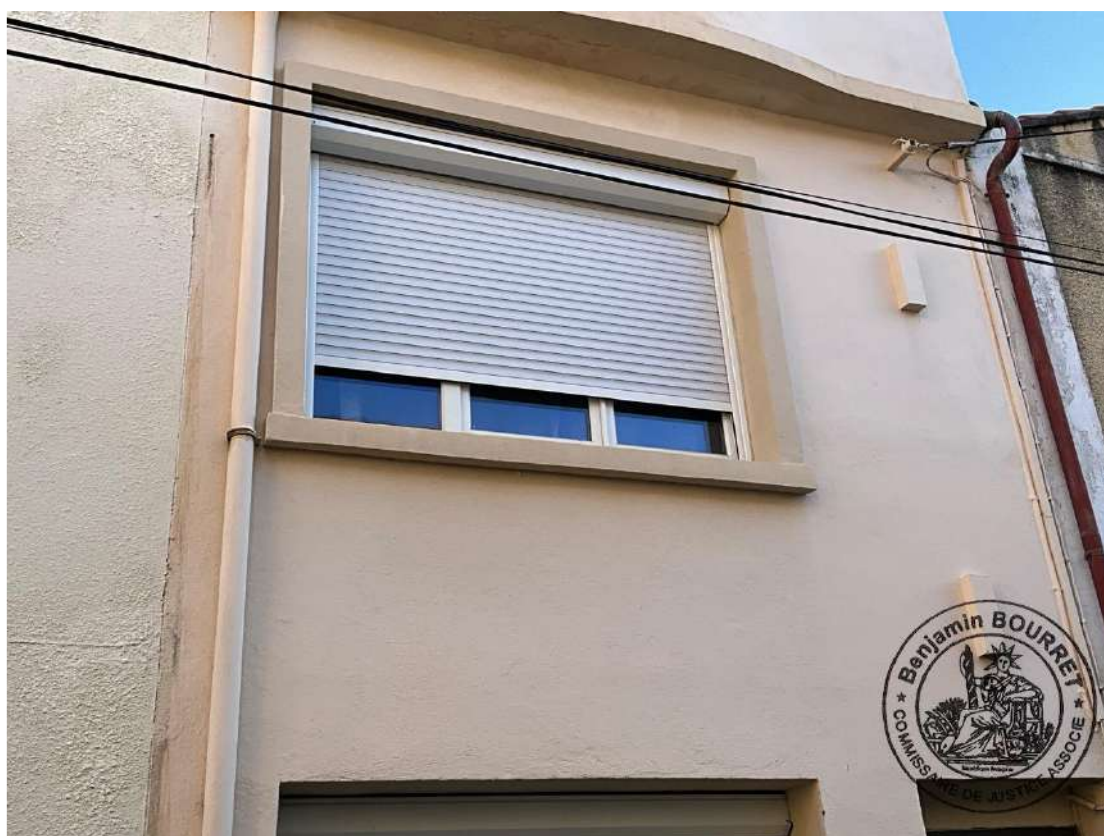
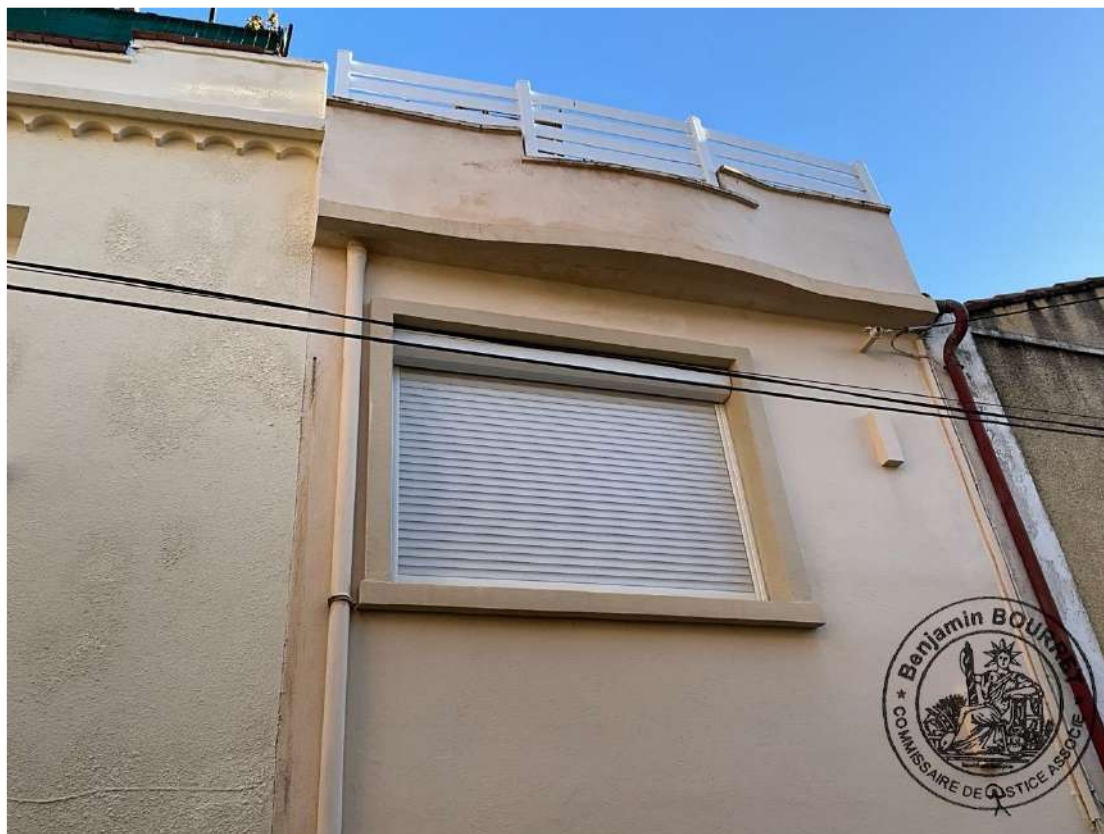
La descente d'eau pluviale est en bon état.

La porte d'entrée est en bon état.

Voir les clichés photographiques ci-après :









II- INTERIEUR :

Je me suis présenté ce jour au domicile des requis, en compagnie de deux témoins (M. Roger BRIAND et M. Didier SANTAMARIA), d'un serrurier (SARL SERRURERIE GOMEZ) et de M. Jérôme PIDOLLE, technicien de l'entreprise COTRI EXPERTISE aux fins d'établir les diagnostics immobiliers.

Personne n'ayant répondu à mes appels répétés, j'ai alors fait procéder à l'ouverture forcée de la porte d'entrée par le serrurier requis à cet effet.

Peu de temps après, [REDACTED] est arrivée sur les lieux.

Je lui ai aussitôt décliné mon identité ainsi que l'objet de ma mission.

Mon interlocutrice me déclare occuper ledit immeuble.

Je constate qu'une odeur nauséabonde se dégage de l'habitation.

Le sol carrelé du couloir qui dessert la pièce du rez de chaussée et l'escalier qui permet d'accéder aux étages supérieurs, est jonché de déjections, d'urine et de poils.

L'odeur est véritablement insoutenable.

M. Jérôme PIDOLLE, technicien au sein de la SARL COTRI EXPERTISES, m'indique qu'il ne peut procéder à ses diagnostics dans une telle puanteur.

Je m'équipe et pénètre dans l'habitation.

Le mur de droite en entrant est revêtu de carrelage en bon état.

Les appareillages électriques sont en bon état.

Le tableau électrique ainsi que les compteurs se trouvent fixés au mur de droite en entrant.

Je constate que la maison se décompose comme suit :

Au rez-de-chaussée, on trouve un dégagement, un séjour avec cuisine ouverte, une salle d'eau et des toilettes séparées.

Au 1^{er} étage, on trouve un coin TV, un espace bibliothèque ainsi qu'une chambre.

Au 2^{ème} étage, on trouve une salle d'eau et une chambre qui donne sur un balcon.

A- Rez de chaussée :

Séjour / cuisine :

Le rez-de-chaussée est constitué d'un séjour avec cuisine ouverte, d'une salle de bains et de toilettes séparées.

Le sol carrelé du séjour et de la cuisine est dans un état lamentable.

Il est jonché de déjections, de taches d'urine et de poils.

La sous face du plafond est habillée d'un lambris en PVC, en bon état. Le séjour est éclairé par ventilateur de plafond est fixée à la sous face du plafond.

La cuisine est éclairée par un plafonnier intégrant quatre spots.

Le rez-de-chaussée est également naturellement éclairé par une fenêtre en PVC, en bon état. Elle est protégée par un volet roulant électrique en PVC, qui fonctionne normalement.

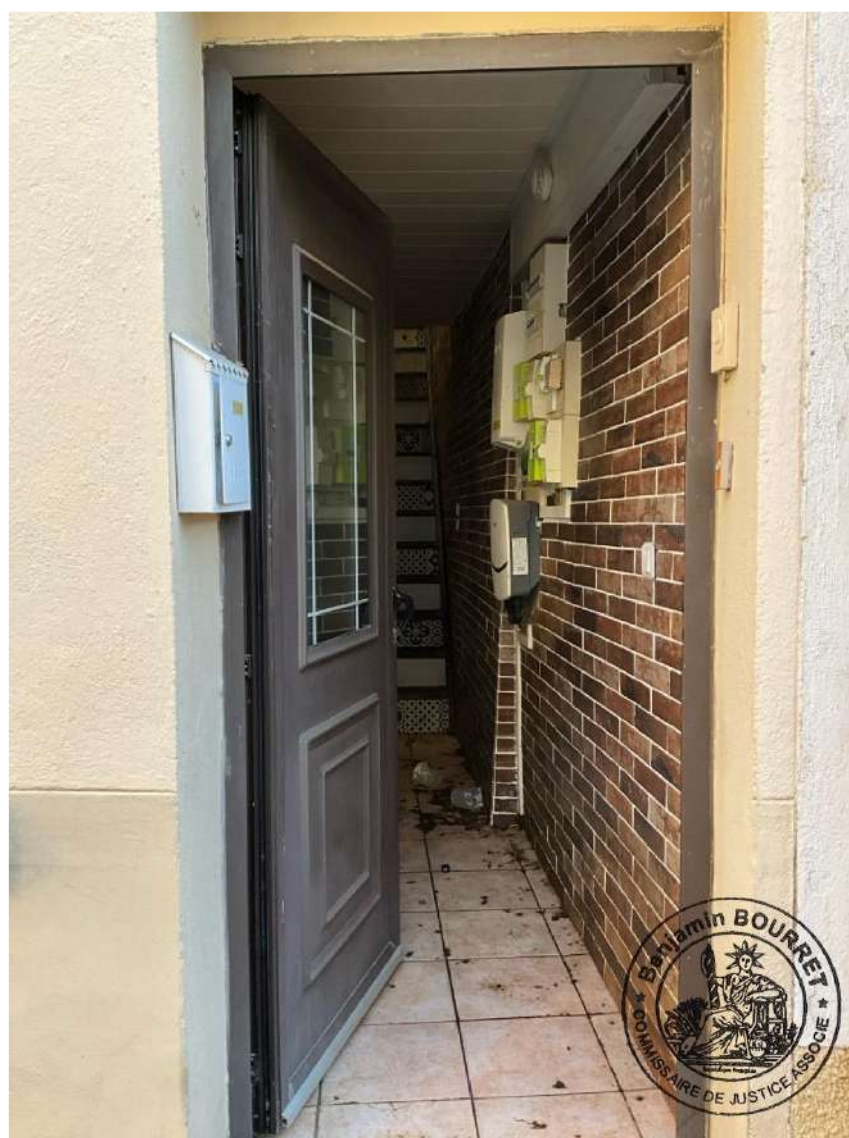
Les murs de la pièce, doublés en plaques de plâtre, sont en bon état.

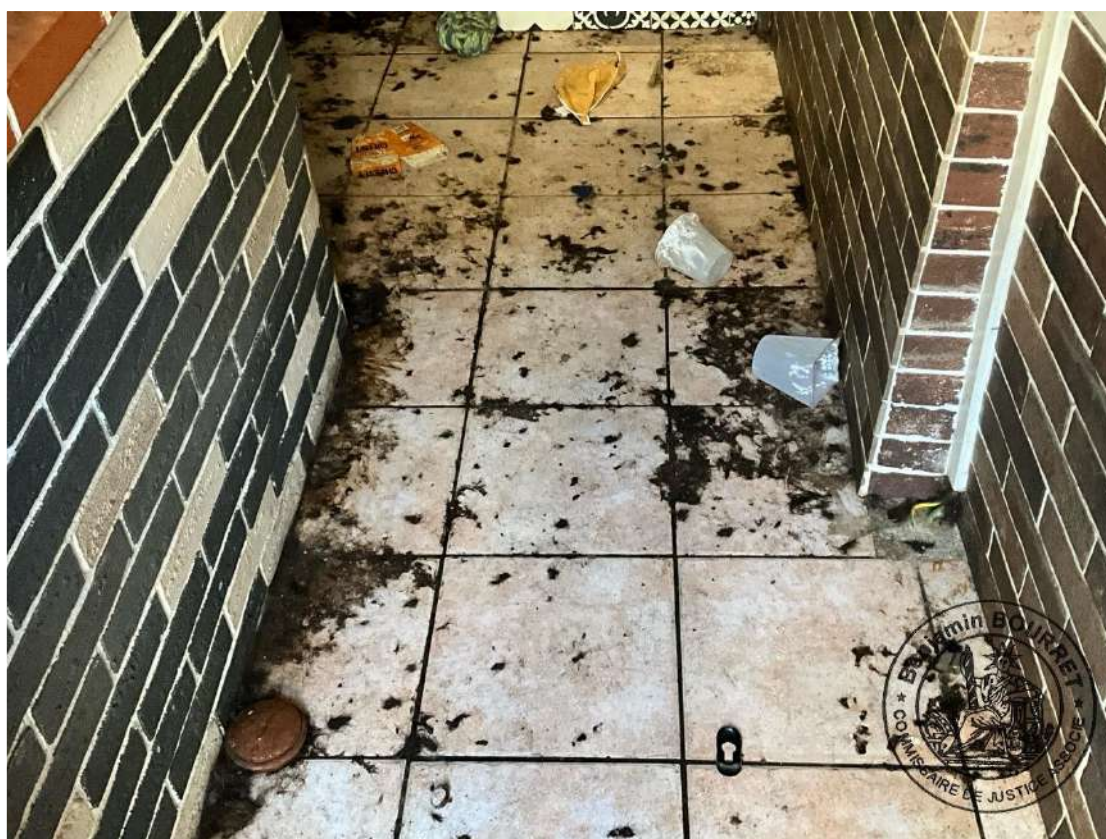
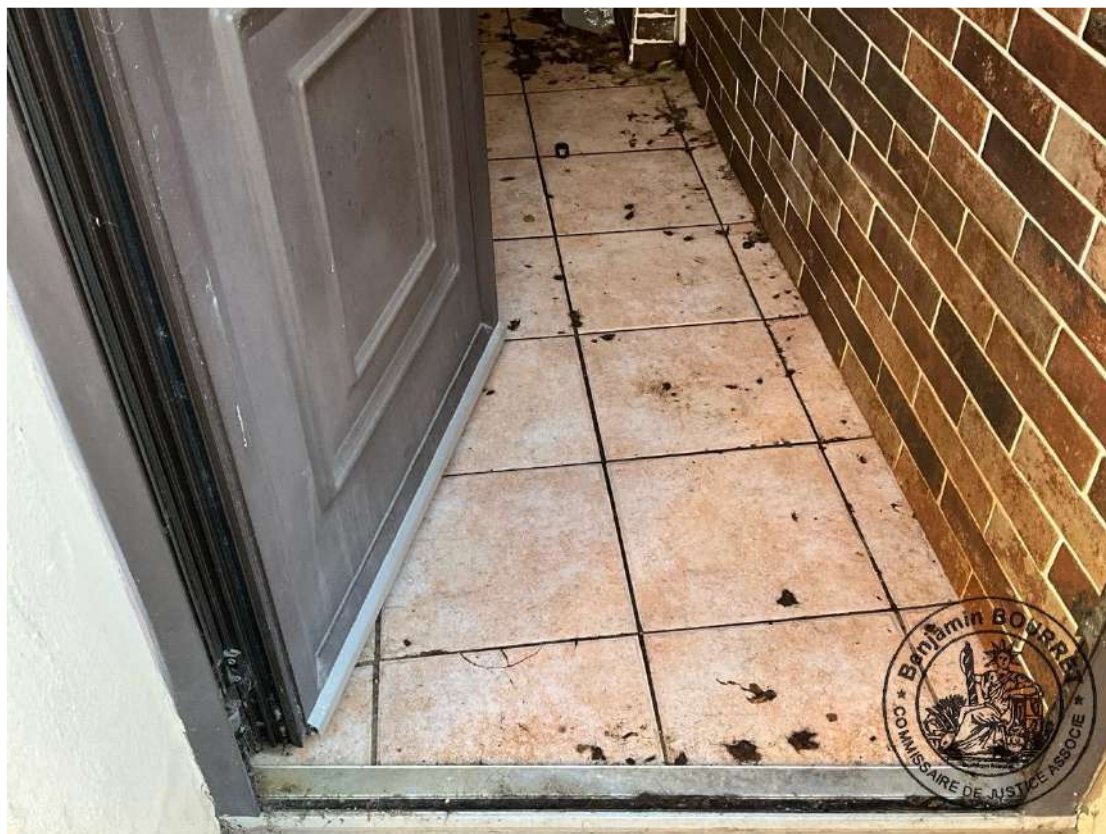
Le convecteur électrique est encrassé.

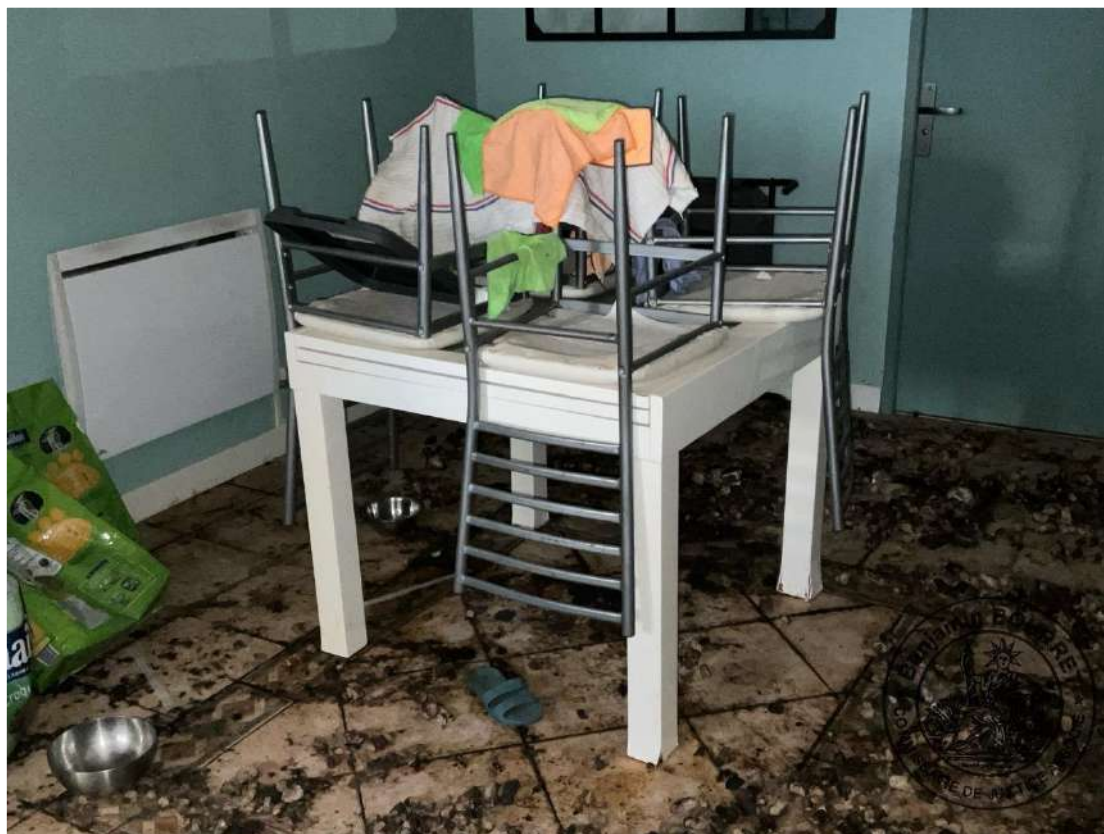
Le mobilier de cuisine est en état d'usage. Une partie du plan de travail est en bois, l'autre partie est carrelée.

Deux portes ouvrent ensuite respectivement sur la salle de bains et les toilettes.

Voir les clichés photographiques ci-après :







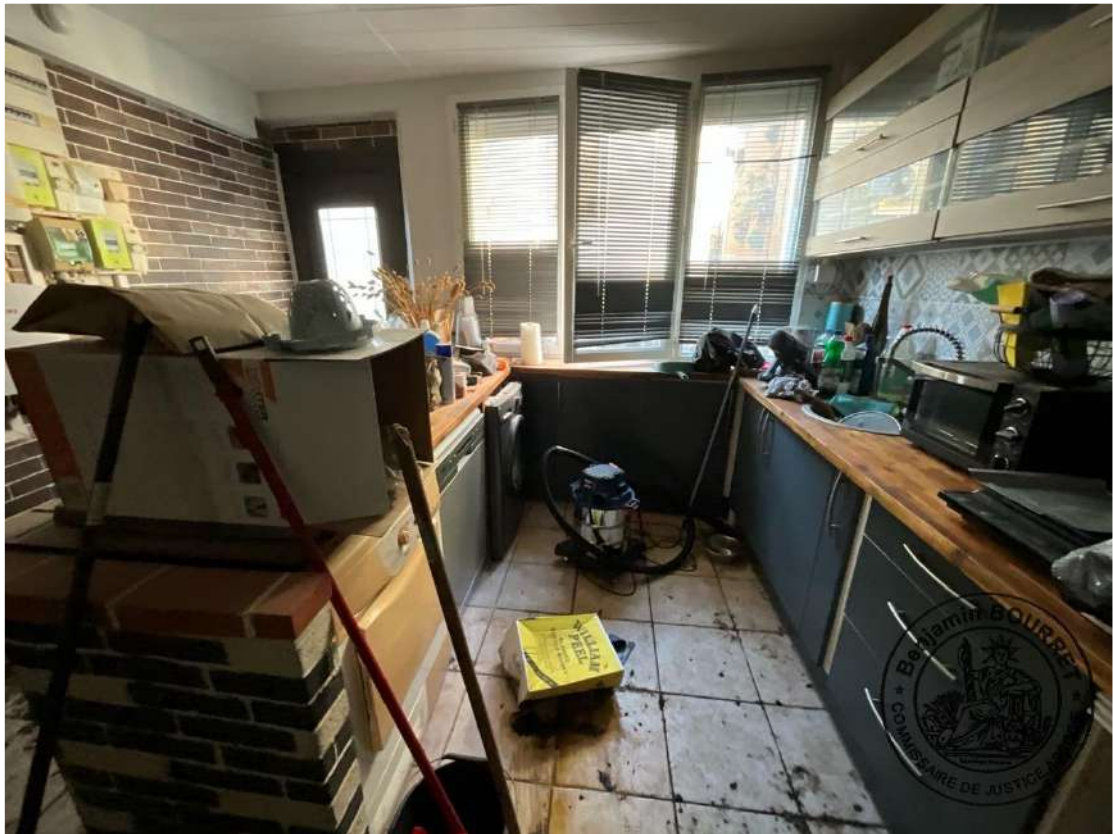


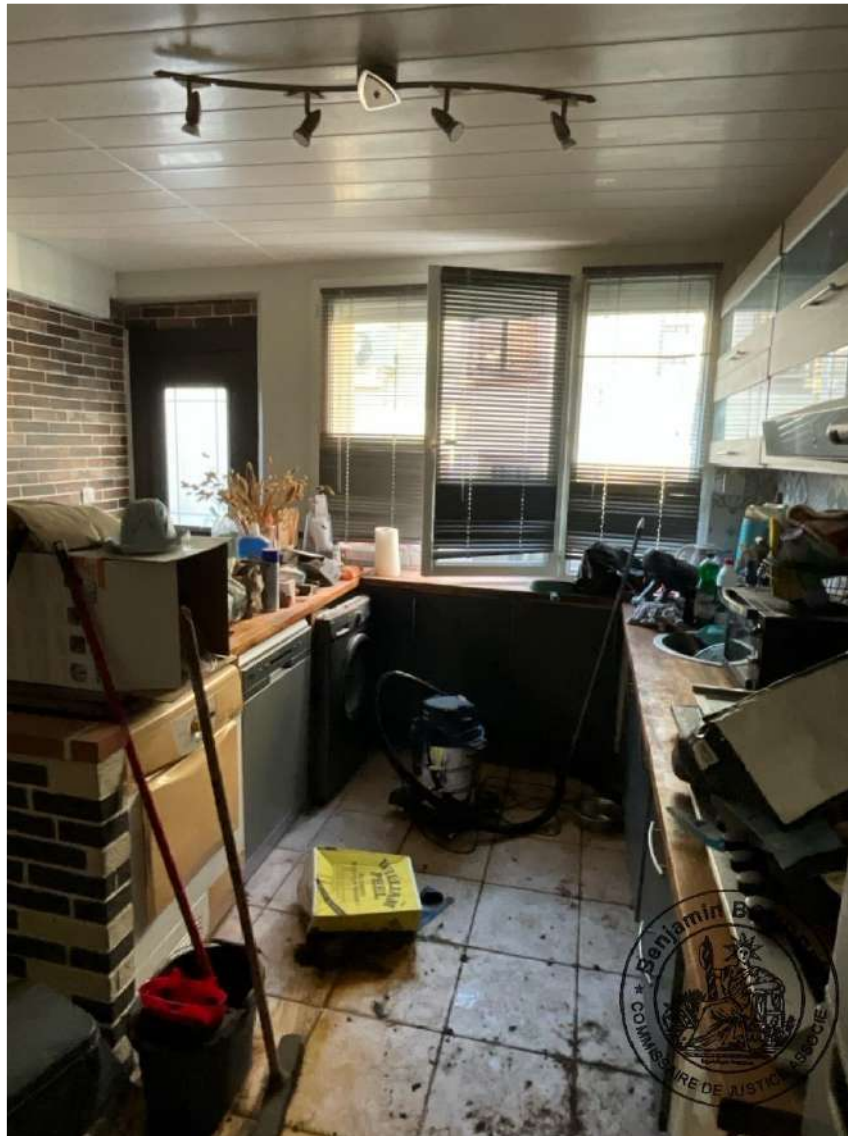












Toilettes (rez-de-chaussée) :

La porte d'accès en bois est en bon état.

Les murs de la pièce, doublés en plaques de plâtre sont revêtus de carrelage, sont en bon état.

Le parquet au sol est en bon état.

La sous-face du plafond, revêtue de carrelage, est en bon état.

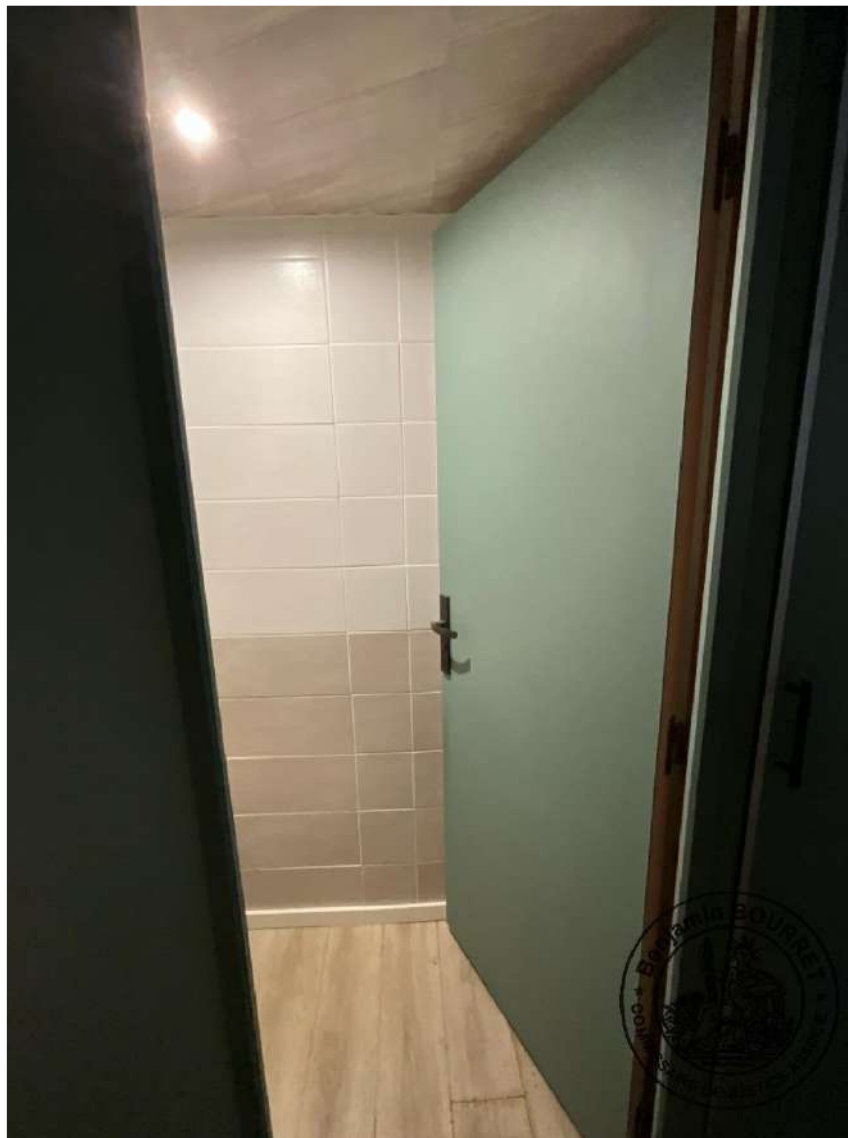
Elle intègre un spot lumineux qui fonctionne.

La pièce est agrémentée d'une cuvette en céramique avec réservoir

dorsal en bon état, tout comme l'abattant et la lunette en matière plastique.

Voir les clichés photographiques ci-après :









Salle d'eau :

La porte d'accès en bois est en bon état.

Le sol carrelé est en bon état.

Les murs de la pièce sont entièrement carrelés.

La sous-face du plafond est habillée de lambris blanc.

Toutes les surfaces ne sont pas visibles en raison de l'état d'encombrement de la pièce.

On trouve dans cette pièce, le ballon d'eau chaude en bon état apparent.

La pièce est agrémentée d'une baignoire en céramique dont la façade latérale est carrelée et d'un meuble sous vasque en céramique.

Voir les clichés photographiques ci-après :











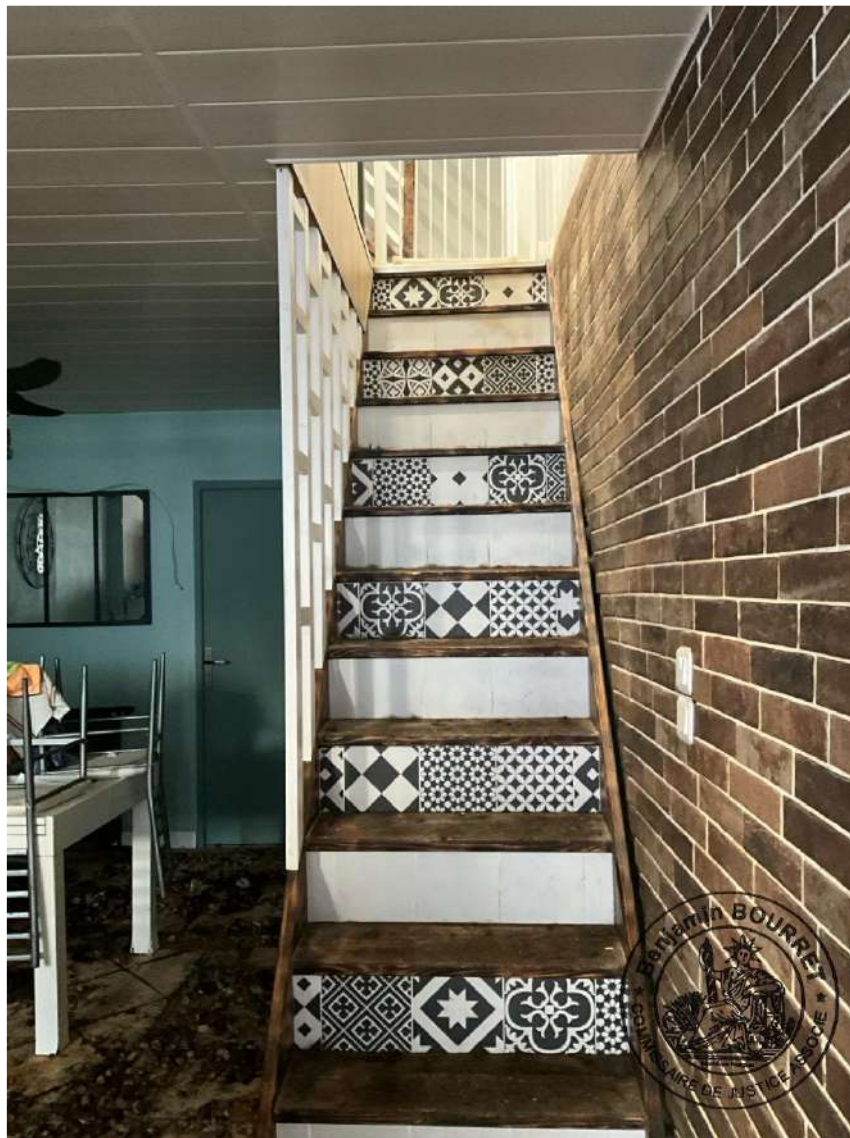
Escalier :

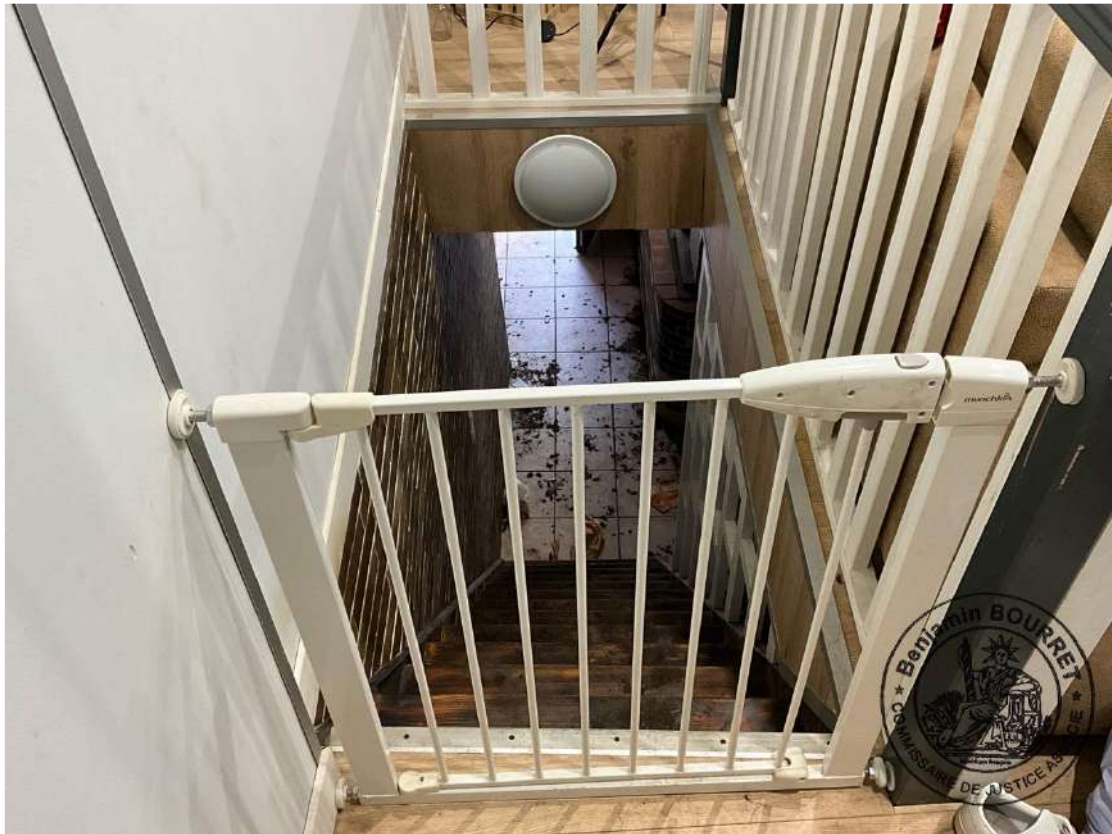
Les marches en bois de l'escalier sont encrassées.

Les contremarches carrelées sont sales.

En haut de l'escalier, on trouve une barrière de sécurité.

Voir les clichés photographiques ci-après :





B- Étage 1 :

Au 1er étage, on trouve un espace TV, un coin bibliothèque ainsi qu'une chambre séparée.

Espace TV / Coin bibliothèque :

Les murs de la pièce sont en bon état. Un pan de mur est revêtu de lambris en bon état. Le mur opposé est revêtu de carrelage en bon état.

Le parquet est en bon état.

La sous face du plafond, revêtue de lambris blanc, est en bon état. Elle intègre plusieurs spots lumineux qui fonctionnent normalement.

La fenêtre deux vantaux en PVC est en bon état.

Le volet roulant électrique fonctionne normalement.

Les appareillages électriques sont en bon état.

La pièce est pourvue d'un split en bon état apparent.

Le garde-corps en bois est en bon état.

Chambre :

La porte coulissante en bois, de couleur noire, est en bon état.

Les murs sont en plaques de plâtre peintes. Ils sont en bon état.

La cloison mitoyenne avec l'espace TV intégré une verrière en aluminium noir.

Le parquet est en bon état.

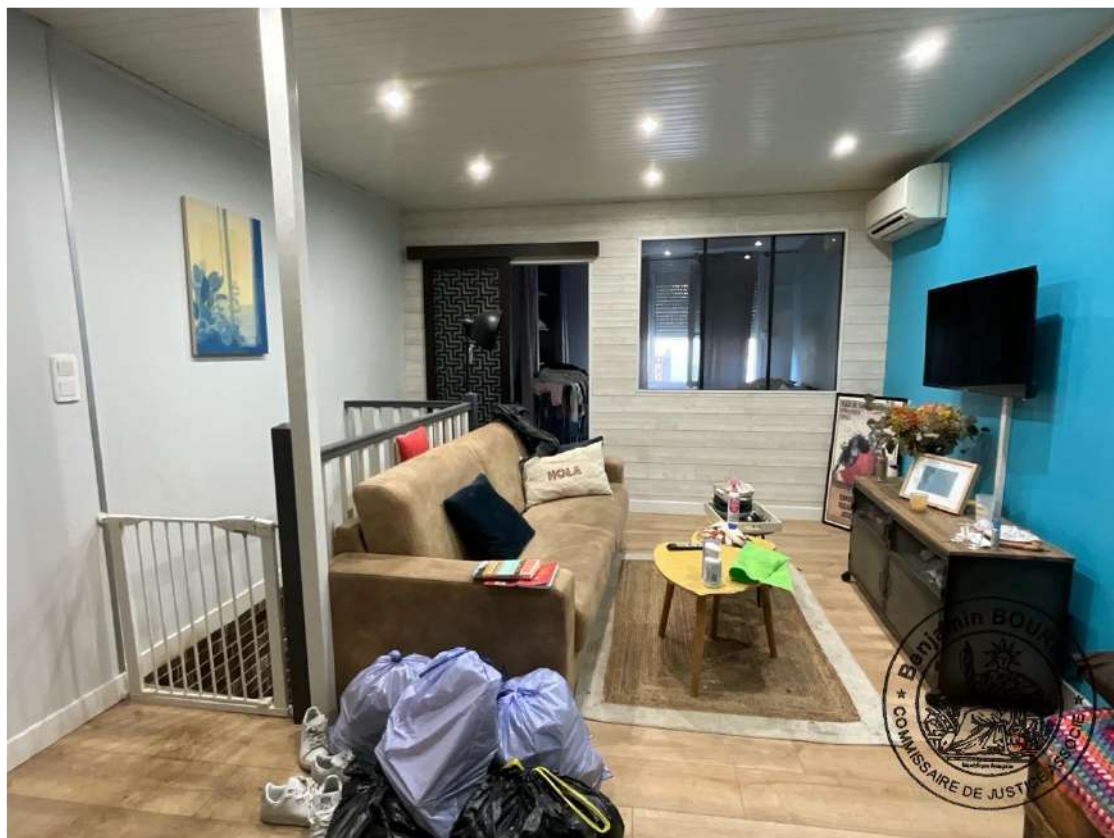
La sous face du plafond, revêtue de lambris blanc, est en bon état.

La fenêtre deux vantaux en PVC est en bon état.

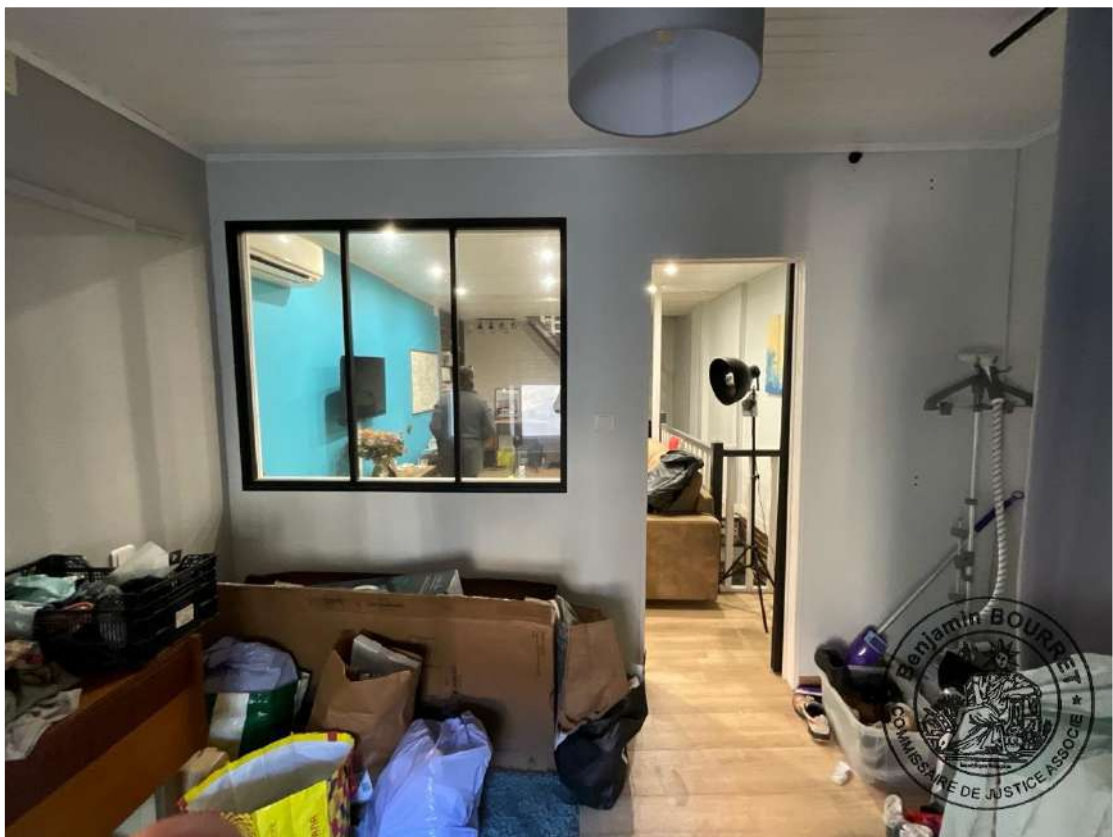
Le volet roulant électrique fonctionne normalement.

Les appareillages électriques sont en bon état.

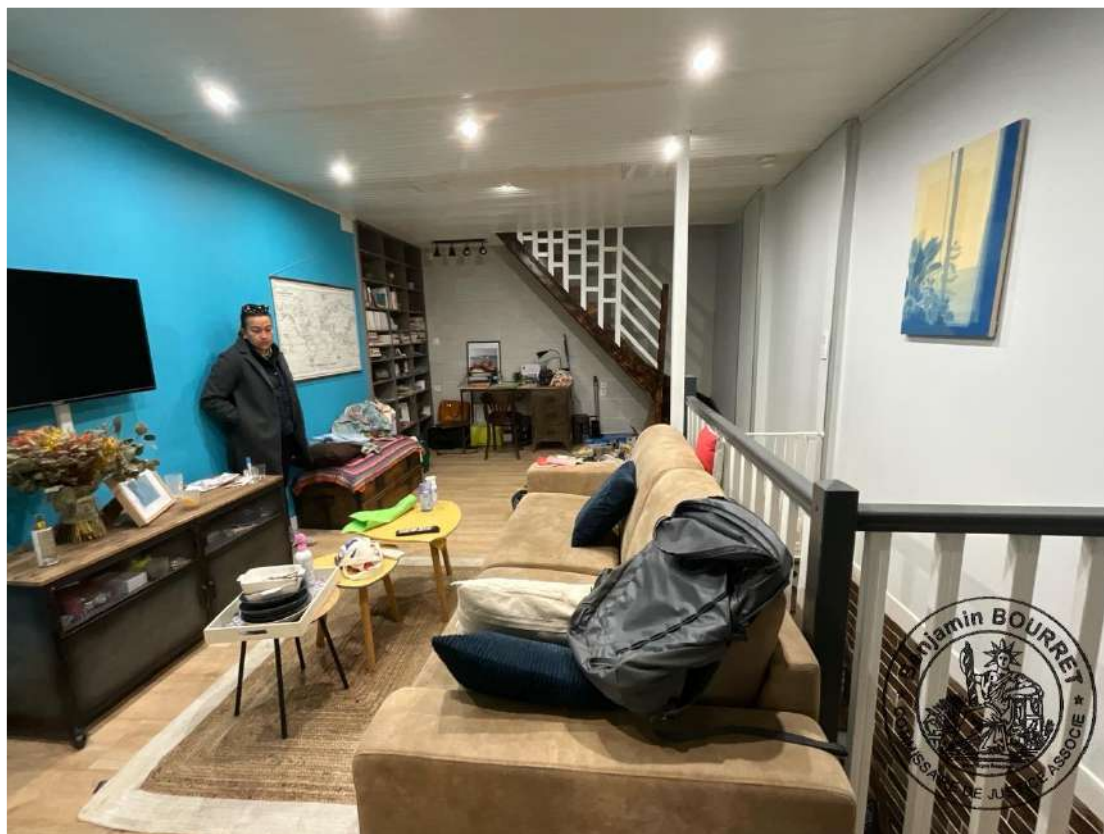
Voir les clichés photographiques ci-après :

















Escalier :

L'escalier en bois est en bon état mais les marches sont sales.

Les murs, de part et d'autre de l'escalier, sont doublés en plaques de plâtre peintes avec une peinture blanche. Ils sont en bon état. Ils comportent des traces de frottement.

La sous-face du plafond est habillée de lambris blanc, en bon état.

Un plafonnier est cassé.

Arrivé au niveau du palier supérieur, je constate que les murs, doublés en plaques de plâtre, sont en bon état.

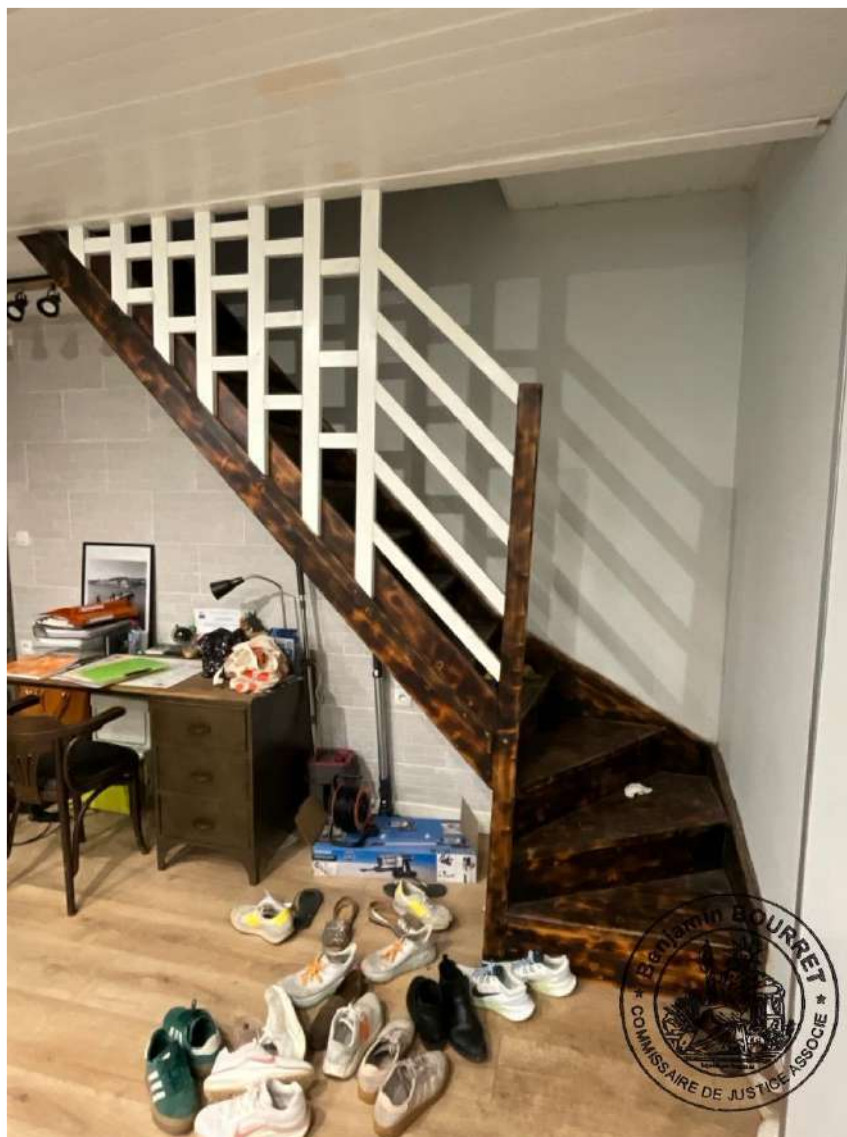
La sous-face du plafond est habillée de lambris blanc.

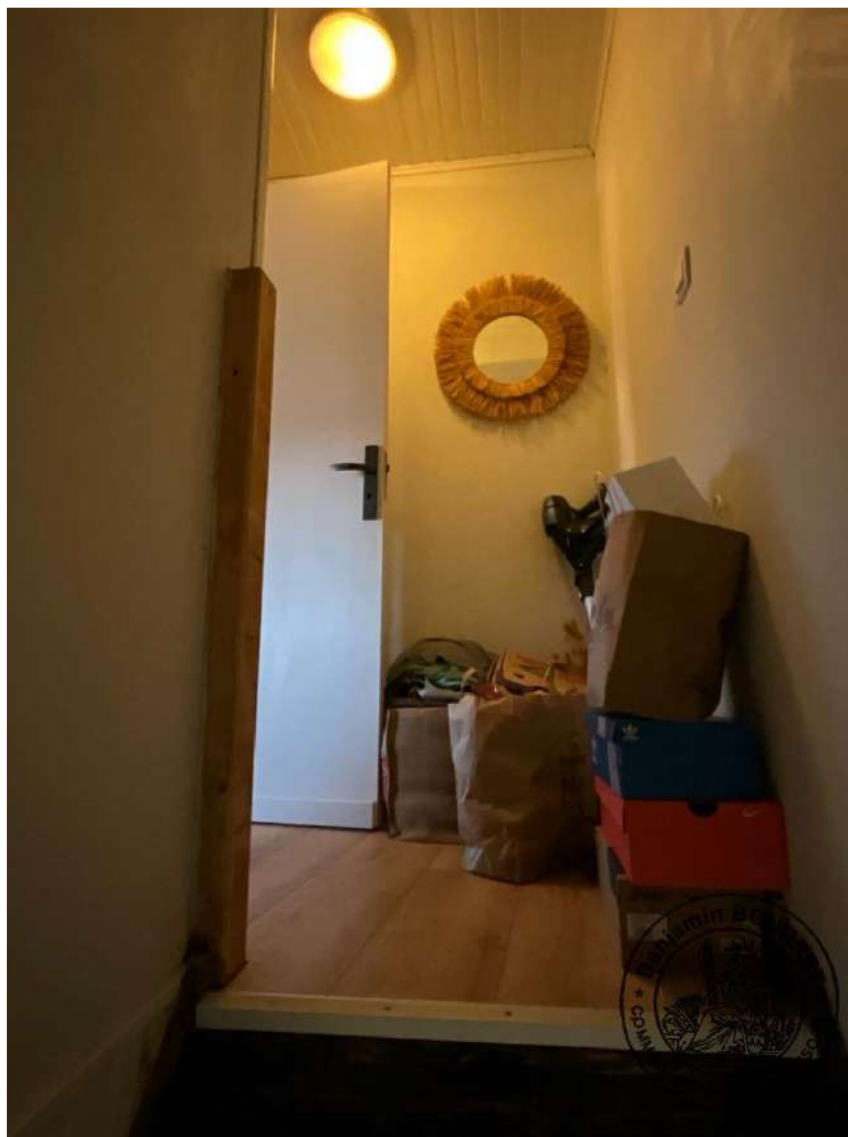
Un plafonnier, fixé à la sous-face du plafond, permet un éclairage du palier.

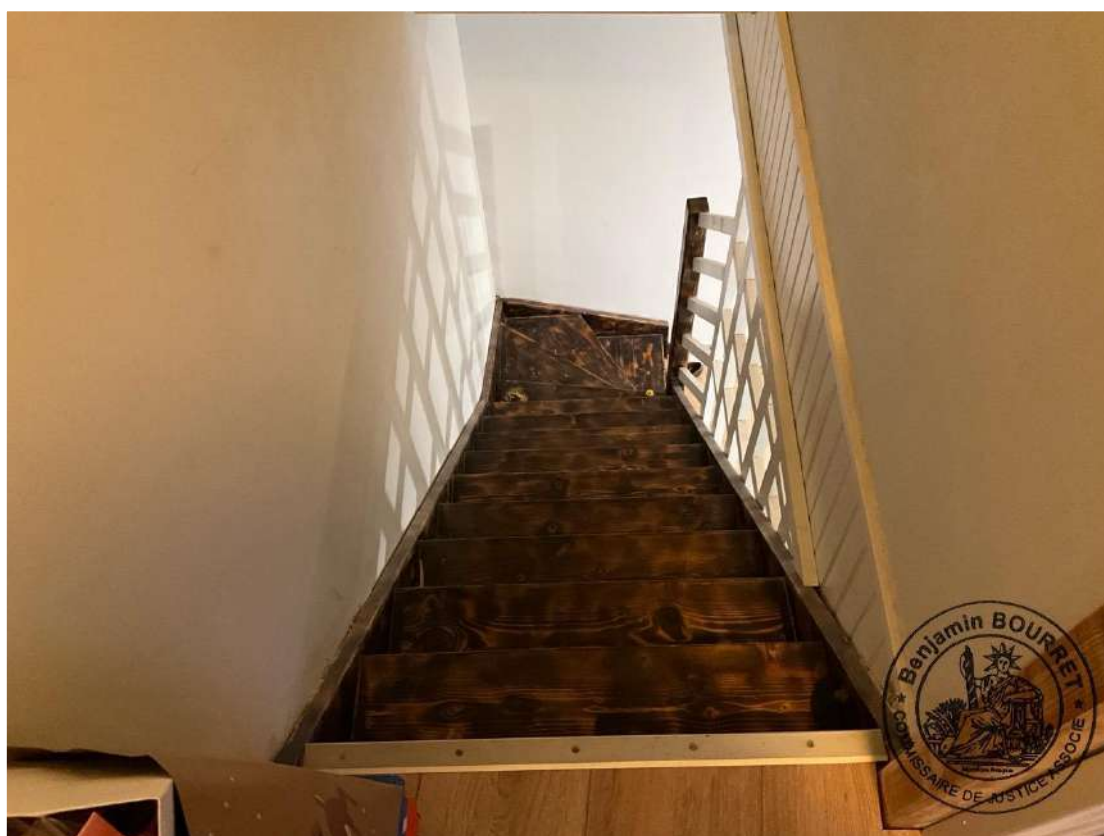
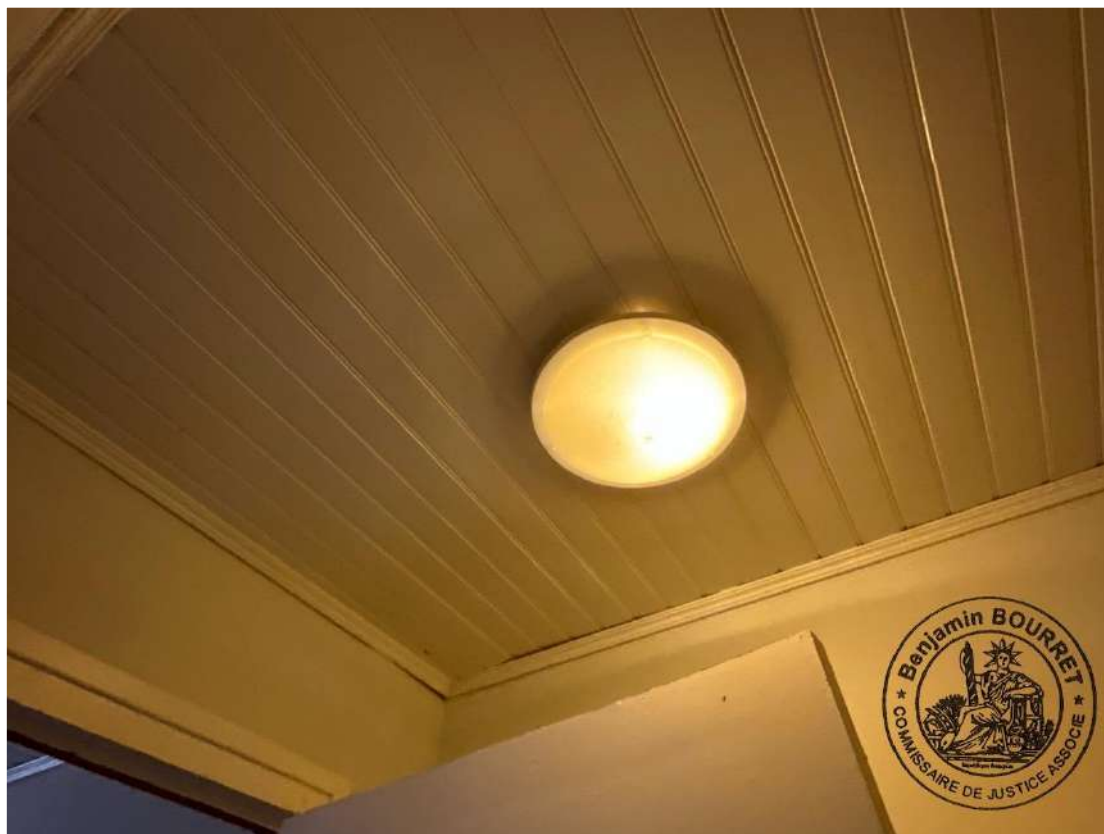
Le parquet est en bon état.

Une porte en bois ouvre sur une chambre et une salle d'eau.

Voir les clichés photographiques ci-après :









C- Étage 2 :

Salle d'eau :

La porte d'accès en bois est en bon état.

Le sol carrelé est en bon état.

Les murs de la pièce, revêtus de carrelage, sont en bon état.

La sous face du plafond est carrelée. Elle intègre deux spots lumineux encastrés qui fonctionnent.

Le meuble sous vasque céramique est en bon état. La vasque est sale. Le robinet est entartré.

Le miroir mural est en bon état.

Le plafonnier est en bon état et les deux spots lumineux fonctionnent.

La cabine de douche est en état d'usage.

Diverses étagères et espaces de rangement sont présents dans cette pièce.

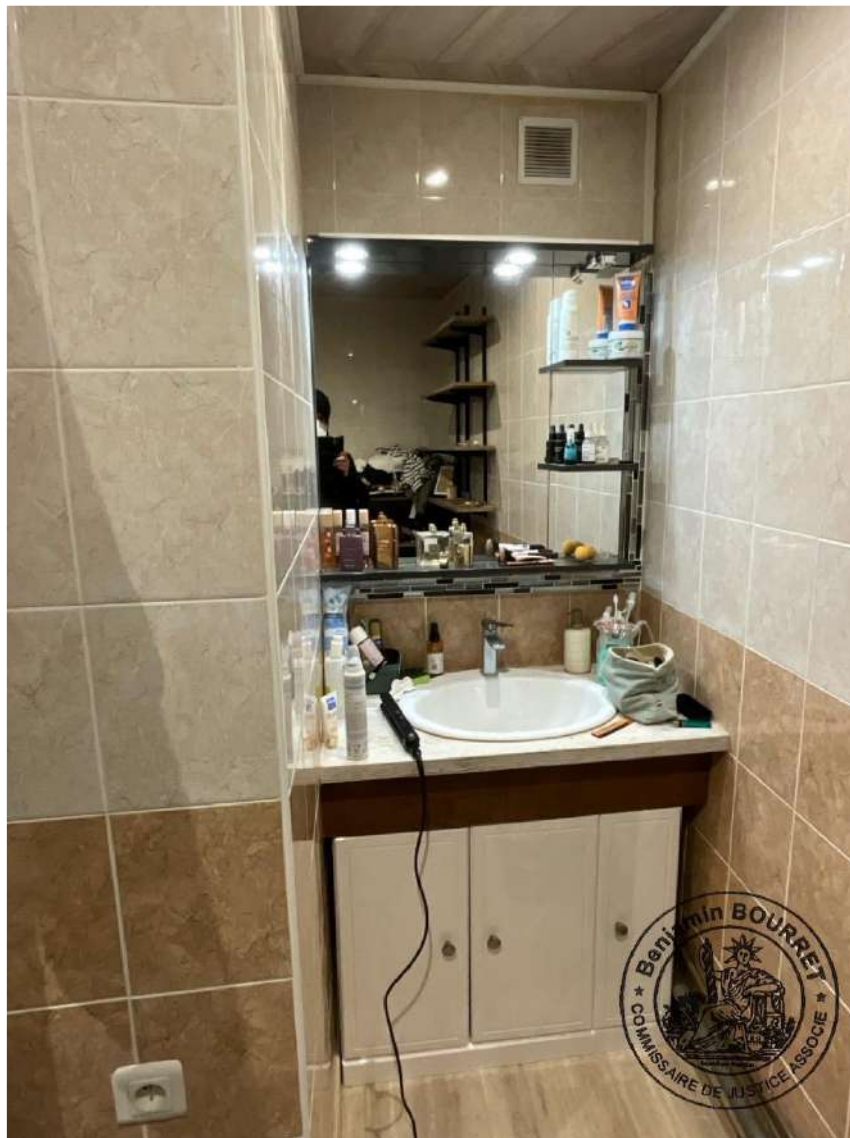
La pièce est enfin agrémentée d'une cuvette en céramique avec réservoir dorsal en bon état, tout comme la lunette et l'abattant en matière plastique.

Les appareillages électriques sont en bon état.

Voir les clichés photographiques ci-après :

















Chambre :

Les murs de la pièce, doublés en plaques de plâtre peintes, sont en bon état.

Le plancher bois est en bon état.

La sous-face du plafond, habillée de lambris blanc, est en bon état.

La pièce est pourvue d'un split en bon état apparent.

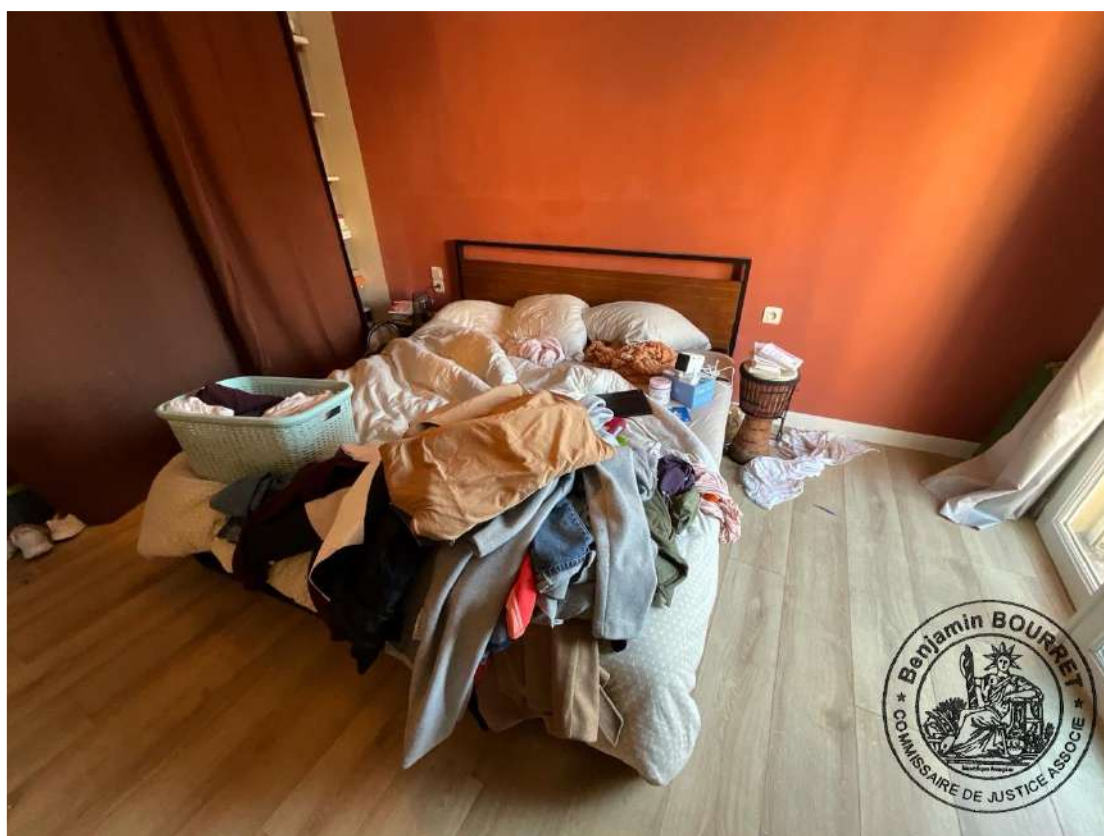
Une porte fenêtre en PVC double vitrage, en bon état, ouvre enfin sur un balcon.

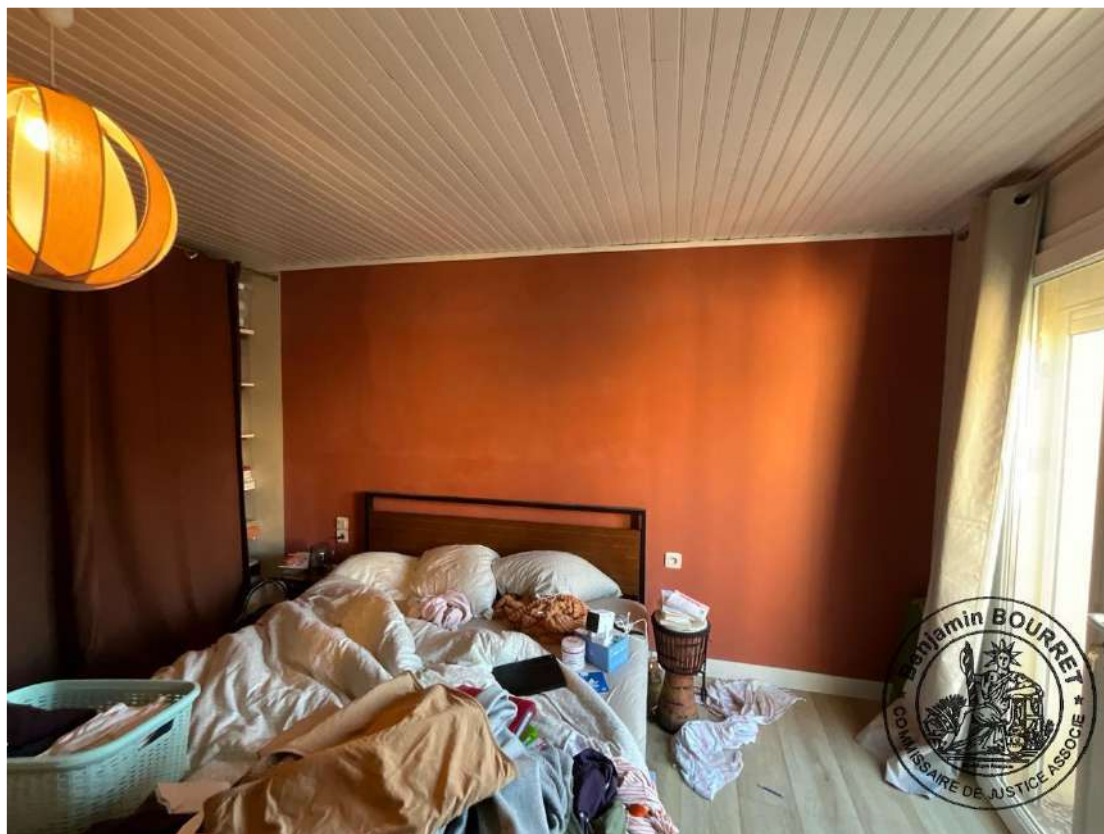
Ce balcon est encombré. Il donne une vue, au loin, sur la chaîne des Albères.

Voir les clichés photographiques ci-après :



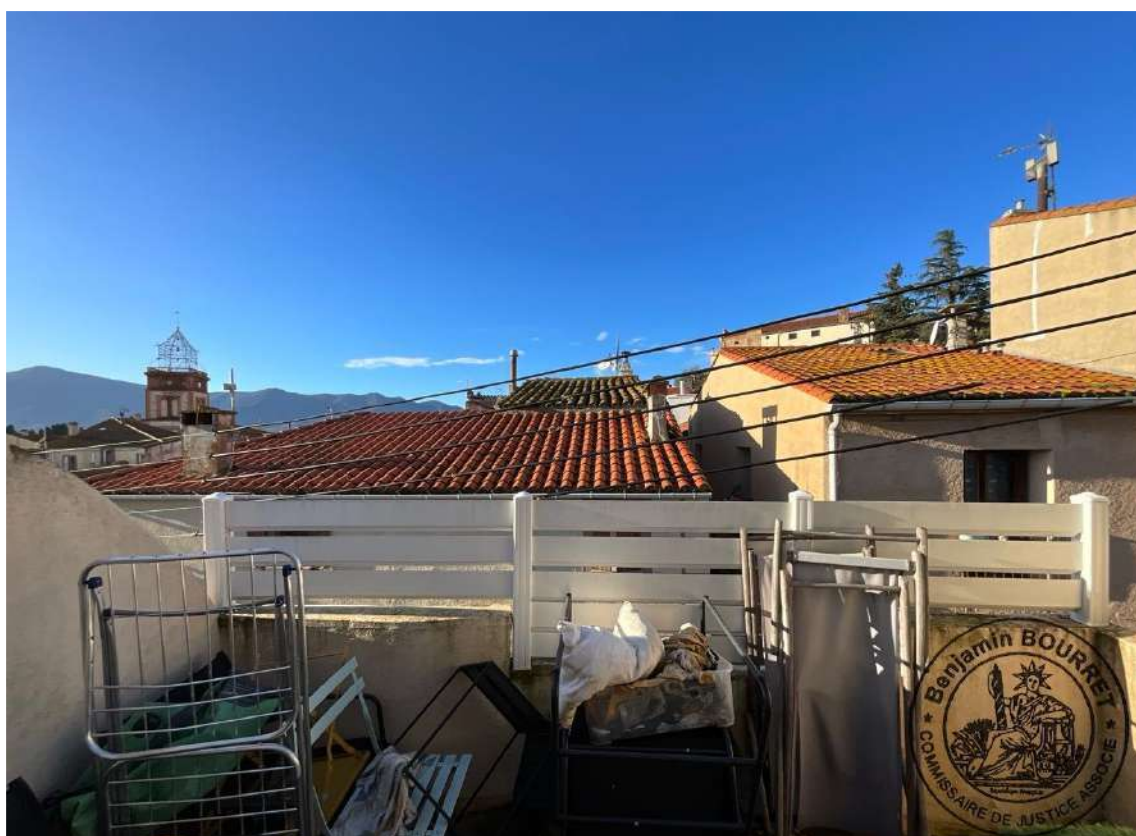
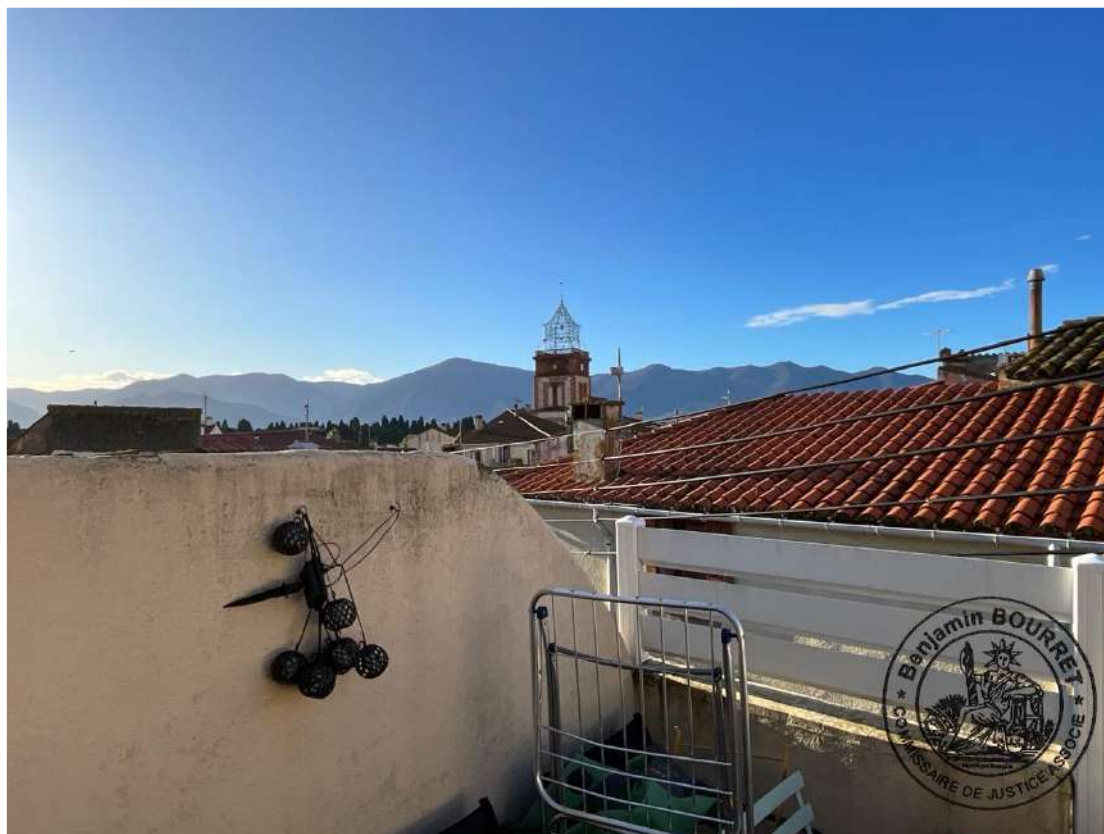


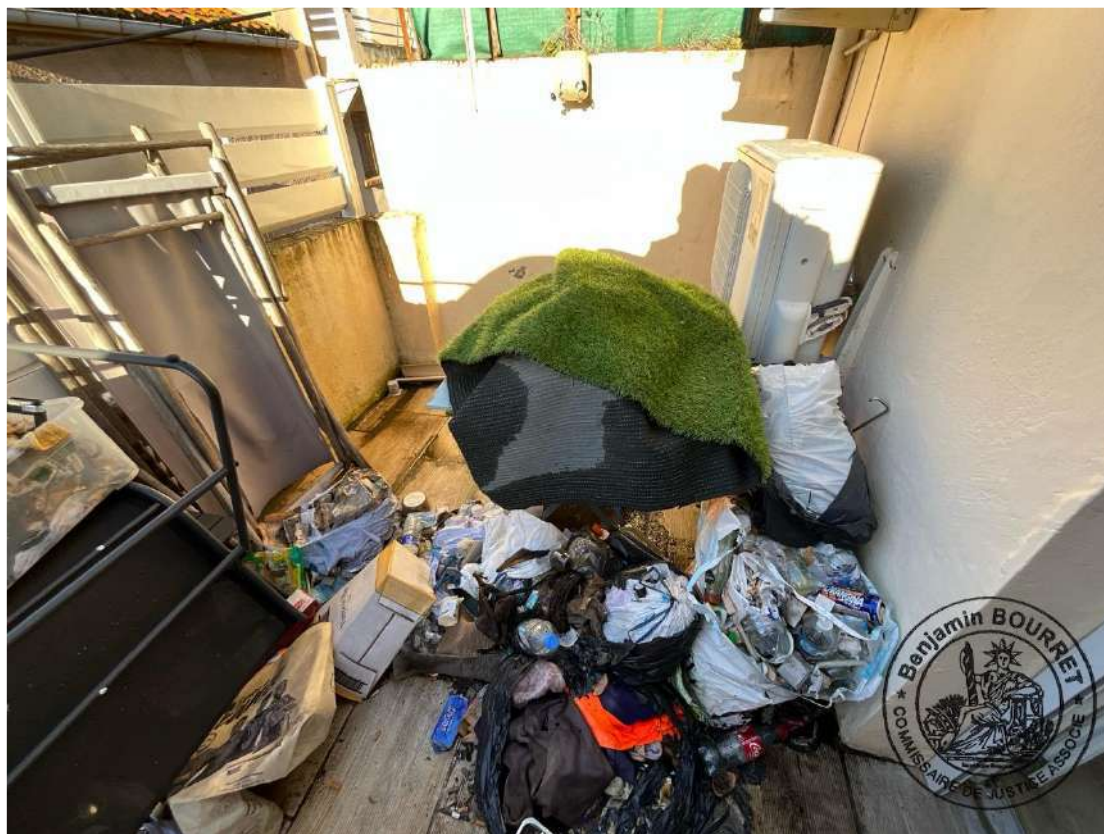


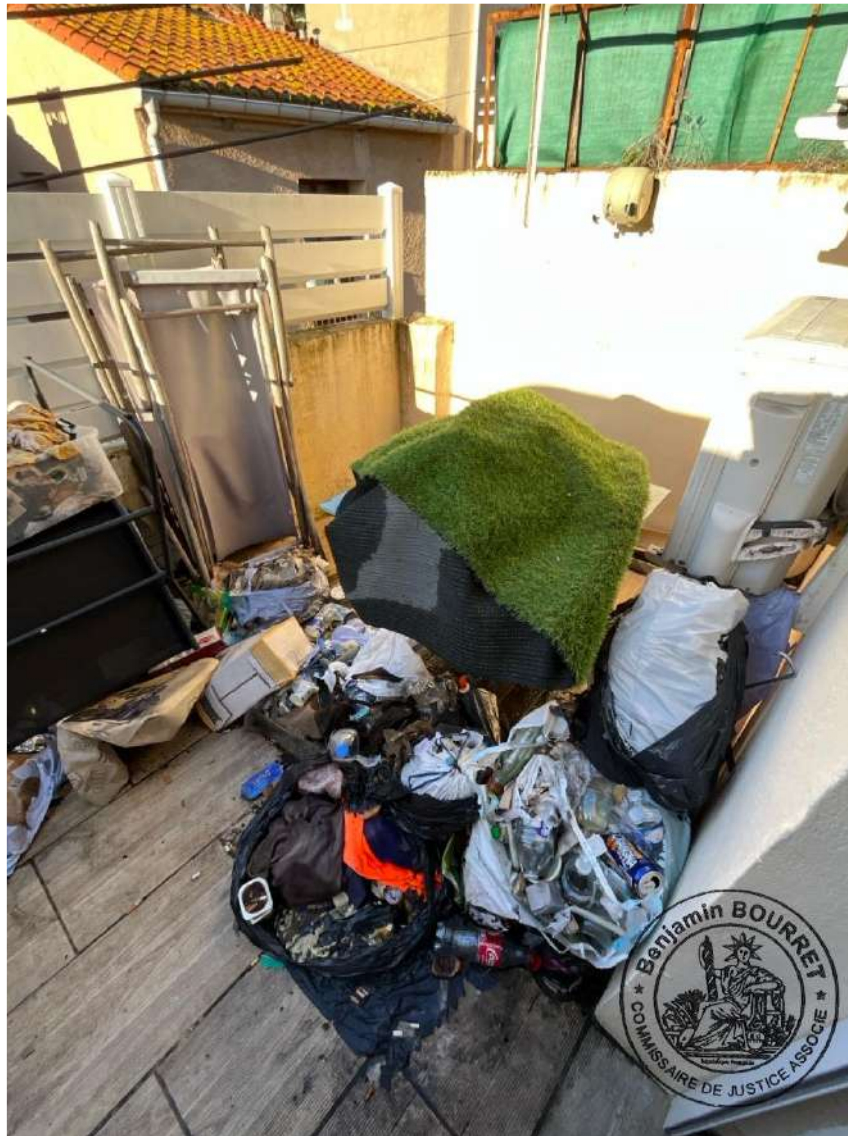












Sur quoi, n'ayant plus rien à constater, je me suis retiré et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

