

Solutions & Associés
COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

EXPEDITION

**LE VINGT-SEPT JANVIER DEUX MILLE VINGT-SIX
A 09H30**

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 12.09.2023, [REDACTED]
[REDACTED] a été condamné à lui payer diverses sommes.

Ce dernier ne s'étant pas acquitté du montant de ses condamnations, un commandement de payer valant saisie immobilière lui a été signifié par acte de mon Ministère en date du 16.01.2026.

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 15 rue Luc Dagobert à PERPIGNAN (66000), 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 :

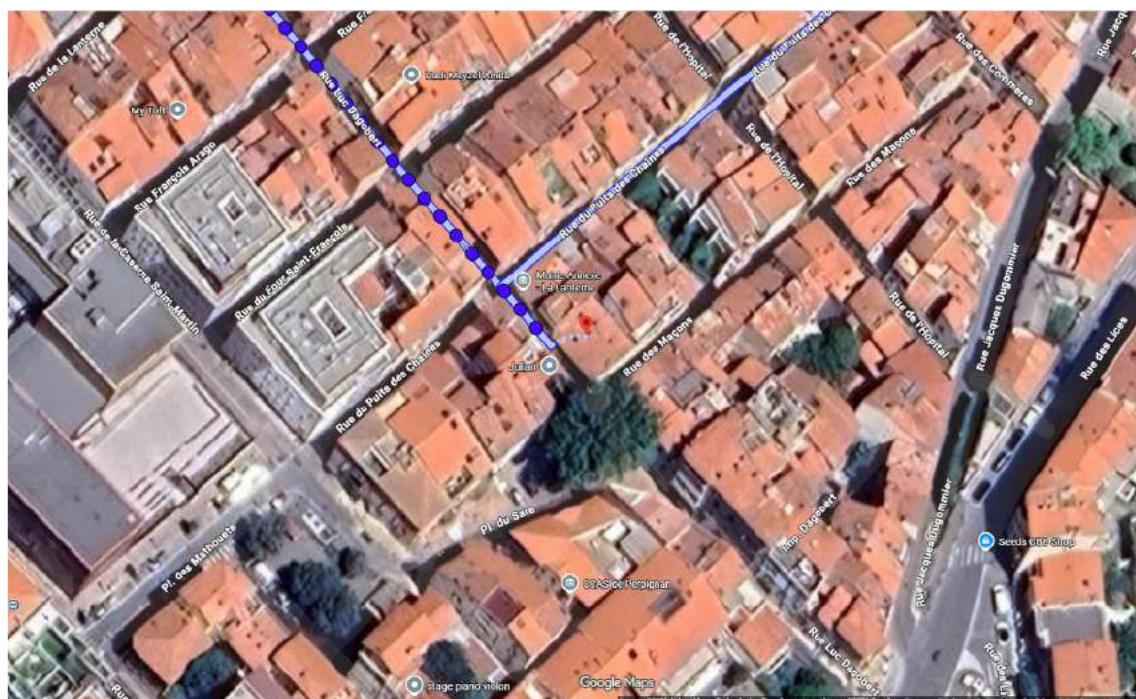
15 rue Luc Dagobert à PERPIGNAN (66000)

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.fr/maps) :



Immeuble saisi

Mairie + Centre-Ville





L'Environnement :

La Commune de PERPIGNAN, préfecture du département des Pyrénées Orientales, est la quatrième ville la plus peuplée de la région Occitanie.

Sa population s'élève à plus de 120000 habitants.

Elle fait partie de la Communauté Urbaine PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE.

La ville se situe à 13 km de la mer Méditerranée (Canet-en-Roussillon) par voie express, à 25 km de la frontière espagnole (Le Perthus) et à 85 km du domaine skiable le plus proche (Espace Cambre d'Aze, 2 400 m env.)

La Commune de PERPIGNAN est limitrophe des communes de Bompas, Villelongue-de-la-Salanque, Canet-en-Roussillon, Cabestany, Saleilles, Théza, Villeneuve-de-la-Raho, Pollestres, Canohès, Toulouges, Le Soler, Baho, Saint-Estève, Peyrestortes, Rivesaltes et Pia.

L'immeuble :

L'immeuble saisi consiste en une maison d'habitation, élevée de deux étages sur rez-de-chaussée. Il est mitoyen sur trois faces. L'année de construction est 1870.

Il se situe dans le quartier Saint-Mathieu, qui est l'un des quartiers médiévaux du centre historique de Perpignan.

Au sein de ce quartier, on y trouve plusieurs écoles et bâtiments administratifs et publics :

École Sainte-Thérèse-de-L'Enfant-Jésus, rue des Archers.

École Jordi-Barre.

Caisse Primaire d'Assurance Maladie.

Conservatoire de Perpignan.

Sorti du quartier, on trouve à proximité l'Hôtel de Ville, de nombreux commerces, restaurants, professionnels de santé, etc...

De nombreux arrêts de bus se trouvent à moins de 500 mètres.

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

I- EXTERIEUR :

La porte d'entrée en bois de l'immeuble saisi est fortement dégradée.

Le vitrage central est cassé.

Une plaque en bois a été ajoutée et vissée.

Les châteaux sont remplis de végétation.

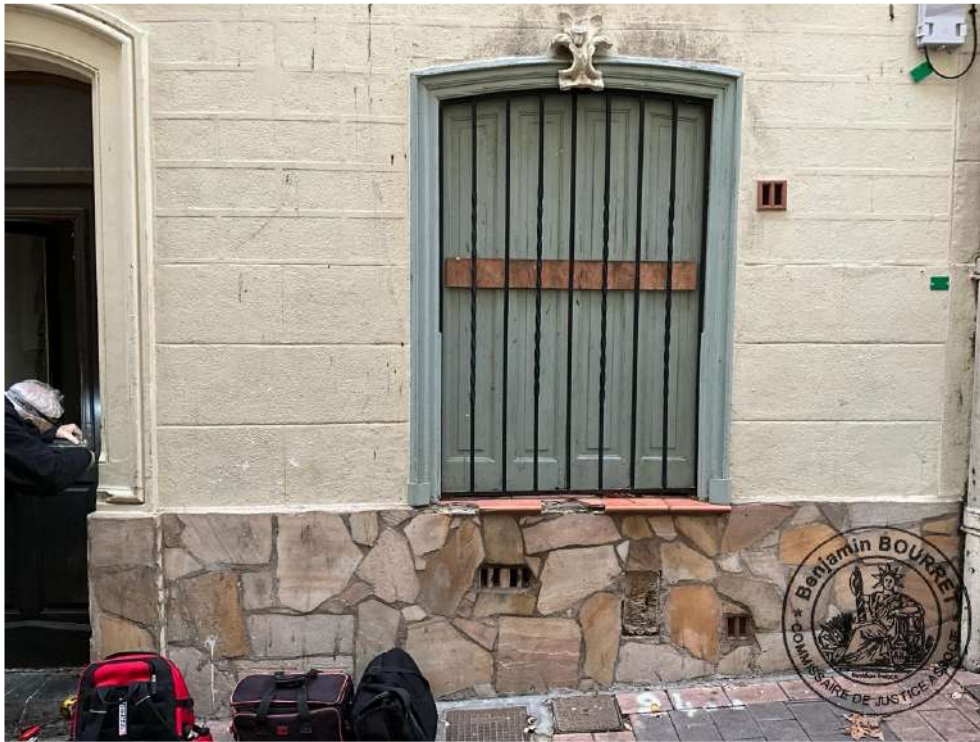
Diverses fissures sont à observer sur la façade.

L'appui de fenêtre carrelé de la fenêtre du rez-de-chaussée est endommagé.

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.

Préalablement à mon entrée dans les lieux, j'ai rencontré le facteur en charge du secteur, qui m'a déclaré que l'immeuble saisi serait inhabité depuis plus de 2 ans. Il ajoute que celui-ci était auparavant squatté.

J'ai alors fait procéder à l'ouverture forcée de la porte d'entrée par le serrurier requis à cet effet.

A l'intérieur, je n'ai trouvé personne. Le rez-de-chaussée est dans un état lamentable.

L'immeuble n'est actuellement plus alimenté en électricité.

Dès lors, on peut légitimement considérer que **les lieux sont manifestement inoccupés.**

Je constate que l'immeuble se compose de quatre niveaux.

Au rez-de-chaussée, on trouve un séjour avec cuisine.

Au 1^{er} étage, on trouve une chambre et une salle d'eau.

Au 2^{ème} étage, on trouve une chambre et une pièce aveugle.

Le dernier niveau correspond aux combles.

La superficie totale est de 76,05 m2 selon le métrage réalisé par M. Jérôme PIDOLLE.

Surface pièce 1 (Rez de chaussée) : 25,10 m2

Palier 1^{er} étage : 2,40 m2

Salle d'eau/Toilettes 1^{er} étage : 4,85 m2

Pièce 2 1^{er} étage : 18,10 m2

Palier 2^{ème} étage : 2,65 m2

Pièce 3 (2^{ème} étage) : 4,95 m2

Pièce4 (2^{ème} étage) : 18 m2

Les menuiseries sont en bois en simple vitrage.

Il existe de nombreuses anomalies au niveau de l'installation électrique.

J'intègre ci-après un plan de l'appartement :



A – Rez-de-chaussée :

Entrée / Séjour (Rez de chaussée) :

La porte d'entrée en bois est vétuste. Elle a été vissée.

Elle ouvre directement sur un séjour et une cuisine.

Le séjour et la cuisine sont dans un état déplorable.

Dans la partie cuisine, le plafond s'est effondré.

De nombreuses infiltrations d'eau sont à observer tant dans le séjour que dans la cuisine.

Le sol carrelé est encrassé et jonché de divers déchets.

Les murs de la pièce, en plâtre, sont dégradés.

La fenêtre en bois est vétuste. Les volets en bois sont d'aspect ancien. Ils sont protégés par une grille de défense.

Sous la fenêtre, le compteur de gaz a été déposé.

Les appareillages électriques sont encrassés.

Le mobilier de cuisine est encrassé et fortement dégradé.

Les radiateurs muraux sont encrassés.

Voir les clichés photographiques ci-après :

















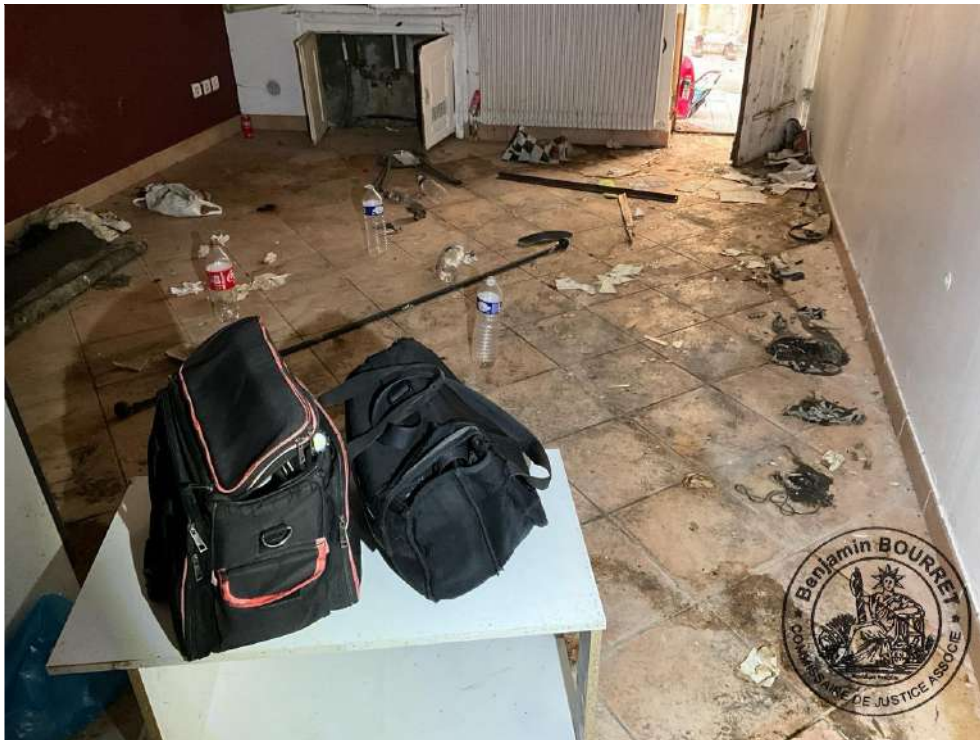
















Escalier :

Un escalier se trouvant dans l'axe de la porte d'entrée permet ensuite d'accéder aux étages supérieurs.

La main courante en bois est vétuste. Les balustres en métal noir sont vétustes.

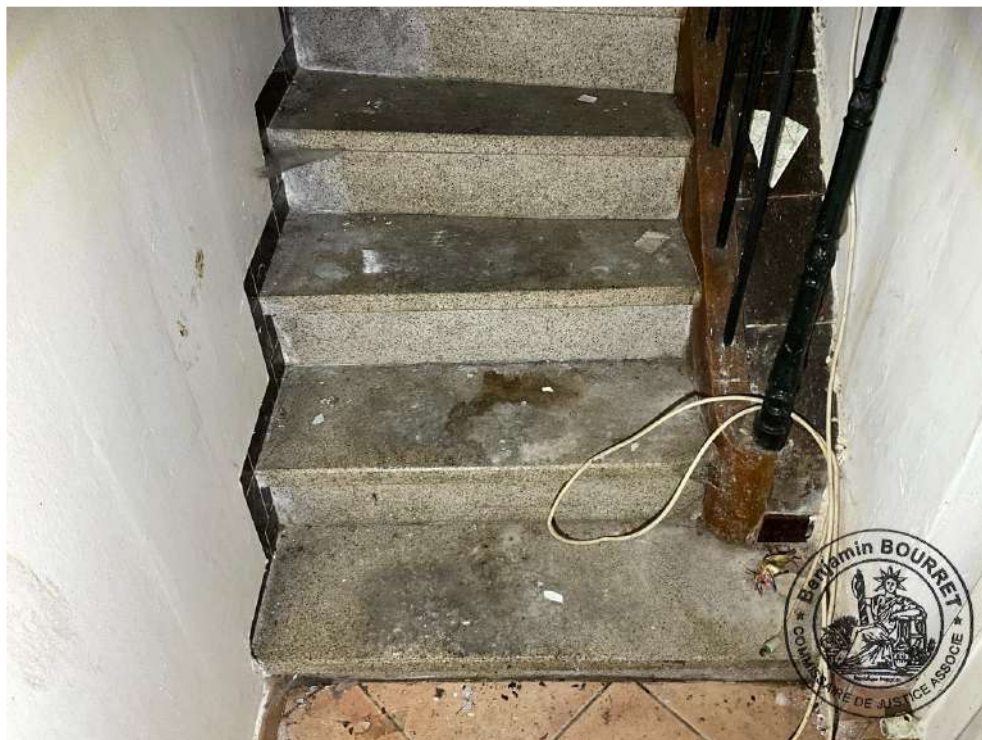
Le limon en bois est en état d'usage.

Les murs de l'escalier, en plâtre peints avec une peinture blanche, sont dégradés.

La sous face de la descente d'escalier est dégradée.

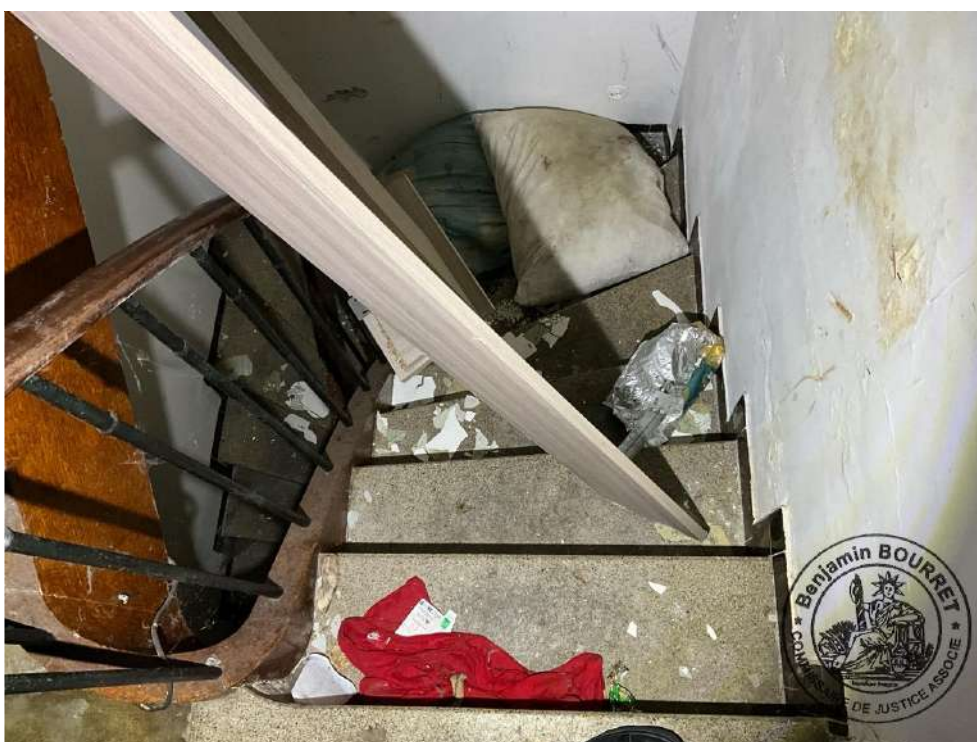
Les marches de l'escalier sont encombrées de meubles, déchets et débris de plâtre.

Voir les clichés photographiques ci-après :













B- Etage 1 :

Chambre :

On accède à cette chambre par un couloir qui est très encombré.

Dans cette pièce, les murs et la sous face du plafond comportent de nombreuses fissures et traces d'infiltrations d'eau.

Le sol carrelé est encrassé et jonché de divers déchets. Les plinthes de finition carrelées sont en état d'usage.

Je constate que la chambre est pourvue d'une cheminée qui est condamnée.

Les portes fenêtres en bois sont vétustes.

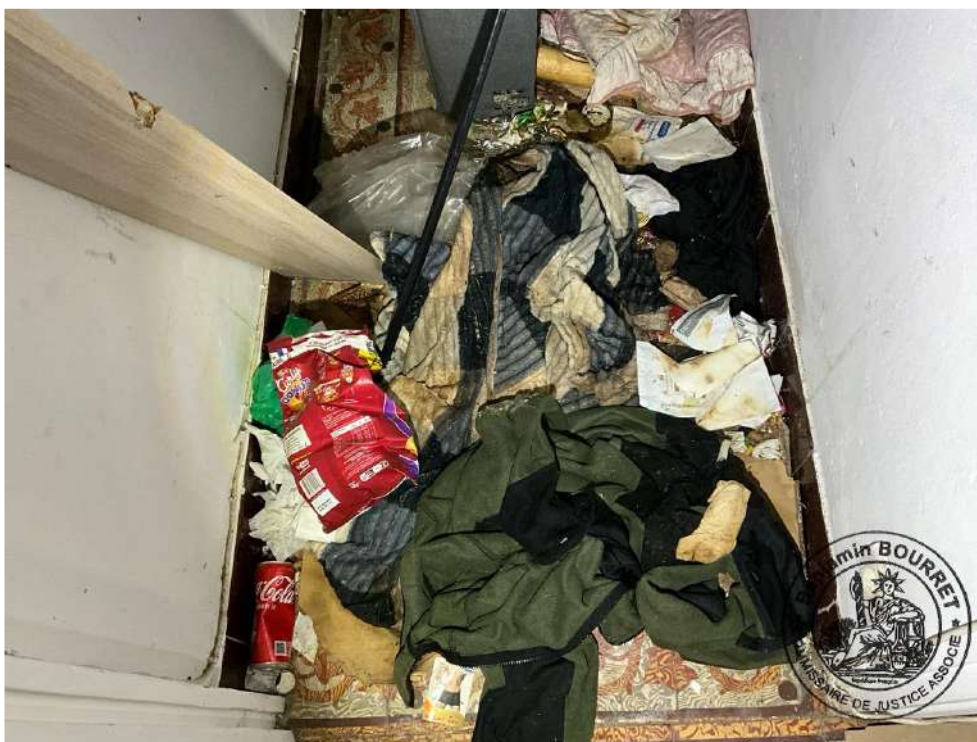
Le mécanisme du volet de droite est cassé.

De même, le vitrage du battant de droite est cassé.

Les appareillages électriques sont encrassés.

Le radiateur mural est encrassé.

Voir les clichés photographiques ci-après :

































Salle d'eau :

La porte d'accès se trouve sur le palier, immédiatement sur ma gauche, en haut de l'escalier.

La porte est encrassée.

Elle ouvre sur une pièce très encombrée.

Les murs de la pièce sont sales et comportent des fissures et traces d'infiltrations d'eau.

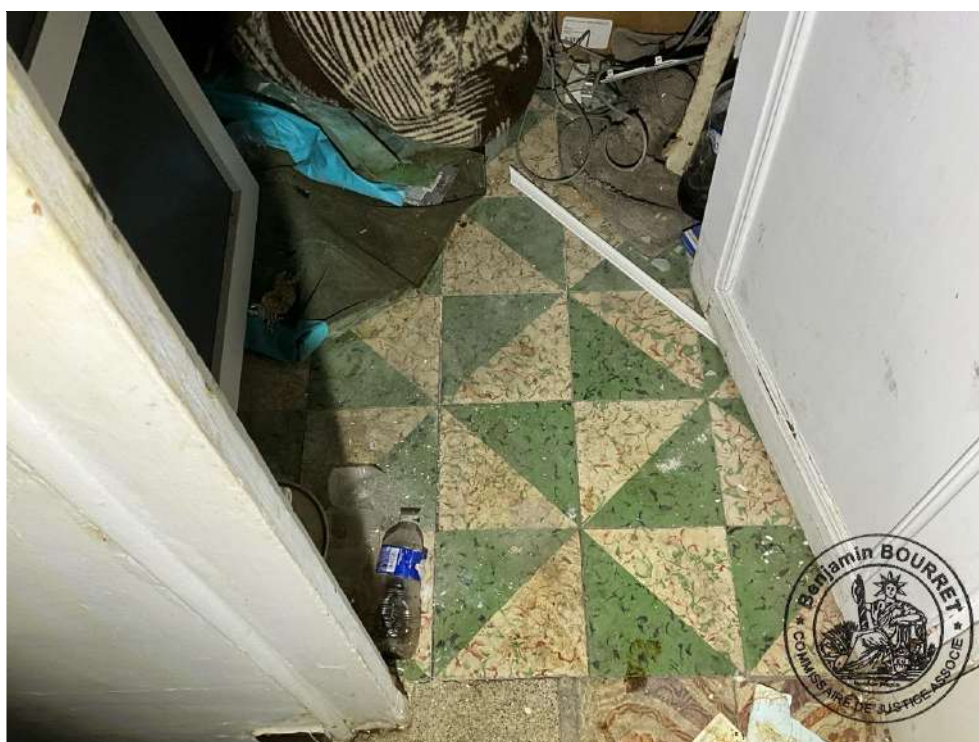
La peinture blanche de la sous face du plafond est fissurée et comporte des traces d'infiltrations d'eau.

Le sol carrelé est encrassé.

La pièce est agrémentée d'un radiateur mural.

La pièce est également pourvue d'une cuvette en céramique avec réservoir dorsal et d'une lunette et d'un abattant en matière plastique. Une cabine de douche se trouve à proximité.

Voir les clichés photographiques ci-après :

















C- Étage 2:

Le palier du 2ème étage dessert une chambre et un dressing.

Les murs du palier, en plâtre peints avec une peinture blanche, sont sales. D'importantes traces d'infiltrations d'eau sont à observer en partie haute des murs ainsi qu'au niveau de la sous-face du plafond.

Le sol carrelé est sale.

Voir les clichés photographiques ci-après :













Chambre :

La porte d'accès en bois est gravement endommagée.

Dans cette pièce, les murs et la sous face du plafond comportent de nombreuses fissures et traces d'infiltrations d'eau.

Le sol carrelé est encrassé et jonché de divers déchets. Les plinthes de finition carrelées sont en état d'usage.

Je constate que cette pièce est pourvue d'une cheminée qui est condamnée.

Les portes fenêtres en bois sont vétustes.

Les appareillages électriques sont encrassés.

Le radiateur mural est encrassé.

La pièce est encombrée de divers meubles et objets en mauvais état.

Une porte ouvre ensuite sur une pièce aveugle.

Des fissures sont à observer tant au niveau de la sous face du plafond que des murs.

Le sol carrelé identique à celui présent dans la pièce précédente est en état d'usage.

Voir les clichés photographiques ci-après :







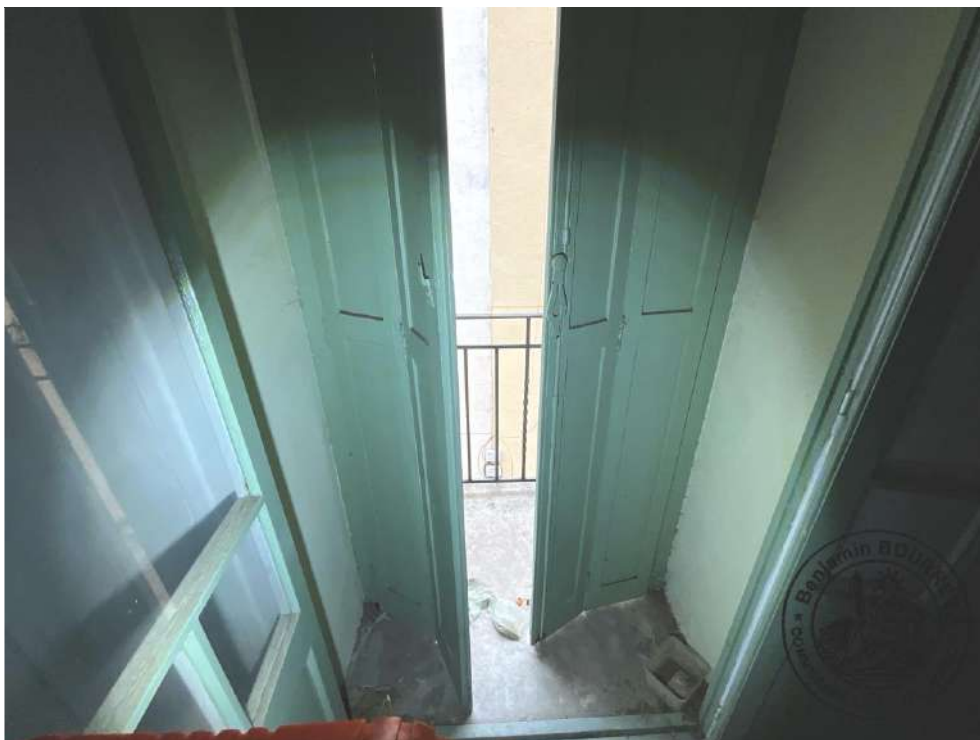


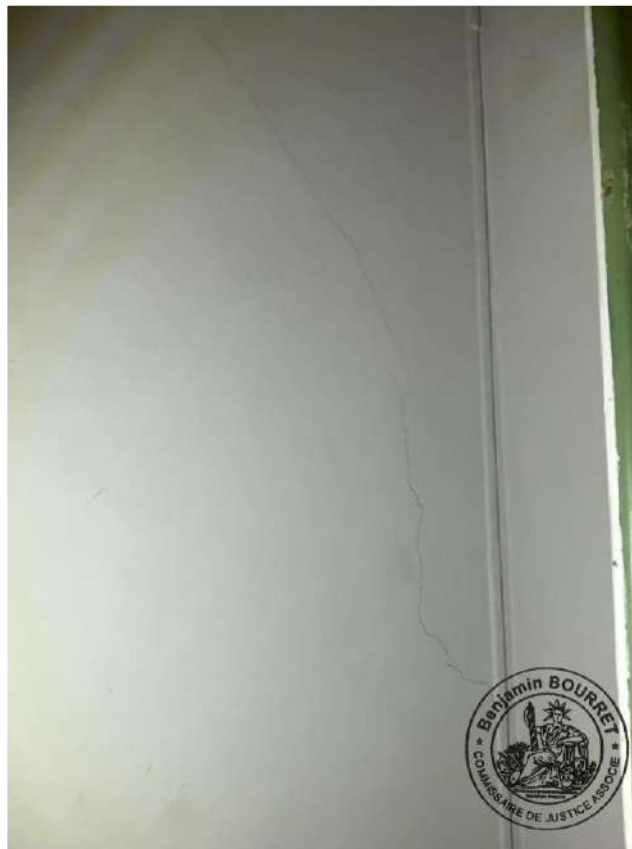




































D- Combles / Grenier :

On accède au grenier à partir d'une porte en bois présente sur le palier du 2ème étage.

L'escalier est vétuste. Les marches et contremarches sont carrelées. Les nez de marches sont en bois.

Les murs de l'escalier sont vétustes.

Au niveau du grenier, je constate que la maison est en charpente bois.

Impossible d'avancer dans le grenier en raison d'un plancher recouvert de mousse polyuréthane.

Au premier pas, je constate que le plancher s'affaisse.

Une lucarne est manquante en pente de toit.

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.

