

PROCES-VERBAL
D'HUISSIER
DE
JUSTICE
Première Expédition

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION D'IMMEUBLE

LE MERCREDI VINGT NEUF JUIN
DEUX MILLE VINGT-DEUX
de 09 h 00 à 10 h 15

Je soussignée, Maître Christine DIAS TOMADA, Huissier de Justice associée, membre de la SELARL ACTOHUISMANCHE – Audrey GUILBERT et Christine DIAS TOMADA – titulaire d'un office d'huissier de justice à la résidence de SAINT-LÔ (50000), 23 Rue de Villedieu.

A LA DEMANDE DE :

LA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS - CEGC,
société anonyme inscrite au RCS de Nanterre sous le n° 382 506 079,
dont le siège social est au 16 rue Hoche, Tour Kupka B, TSA 39999, 92219 LA DEFENSE CEDEX,
agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés es-qualité audit siège.

Ayant pour Avocat Maître Véronique DELALANDE, membre de la SELARL BOBIER - DELALANDE – MARIN,
Avocat au barreau de Coutances-Avranches, demeurant 8 rue Tourville 50200 COUTANCES, au cabinet
duquel il est fait élection de domicile

AGISSANT EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Coutances le 17 décembre 2020,
devenu définitif,

Et en suite du commandement valant saisie immobilière demeuré infructueux signifié le 04 mai 2022,

Conformément aux dispositions des articles L 322-2 et des articles R 322-1 à R322-3 du Code des
Procédures Civiles d'Exécution,

L'Huissier de Justice soussigné certifie s'être transporté ce jour au domicile de :

Monsieur RATEL Landry
né le 06/06/1988 à CHERBOURG-EN-COTENTIN (50100),
domicilié 17 route de la Bruyère, Les Bissons à LE MESNIL-GILBERT (50670)

à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et lui appartenant, dont le
requérant se propose de poursuivre l'expropriation, à défaut par le susnommé de satisfaire au
commandement qui lui a été signifié.

Audit endroit, je constate ce qui suit :

ENVIRONNEMENT :

Le bien se trouve en pleine campagne dans un petit hameau et à proximité d'une ferme agricole sur la
commune de LE MESNIL GILBERT (50670), dans le Sud-Est du département de la Manche.

Située à environ 1 h 20 de Caen ou de Rennes, l'accès au hameau s'effectue en partant du bourg par les
routes départementales n° 911 et 173, puis en empruntant la voie communale n° 217.

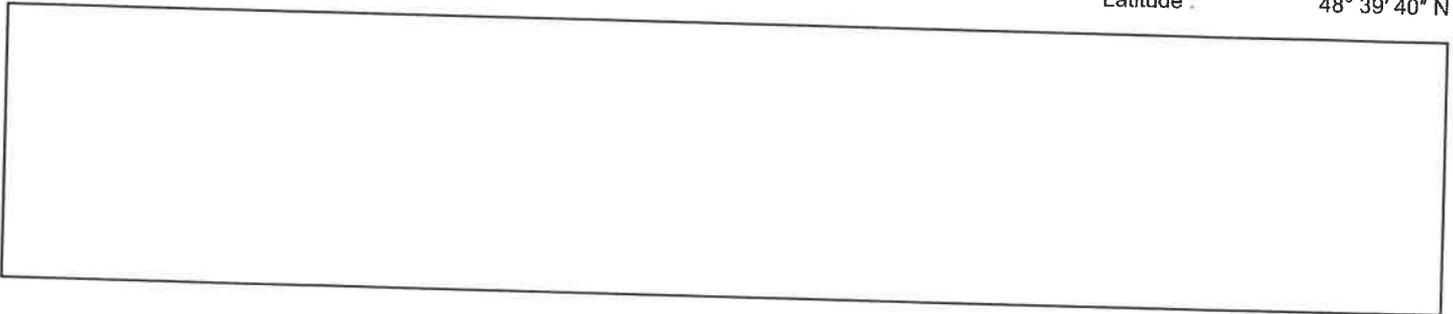
La commune rurale compte environ 135 habitants selon les données en 2019.

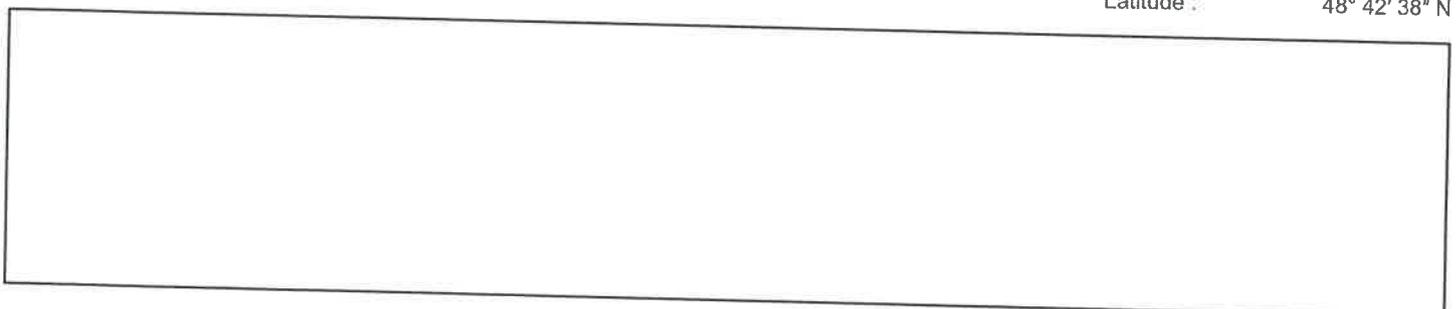
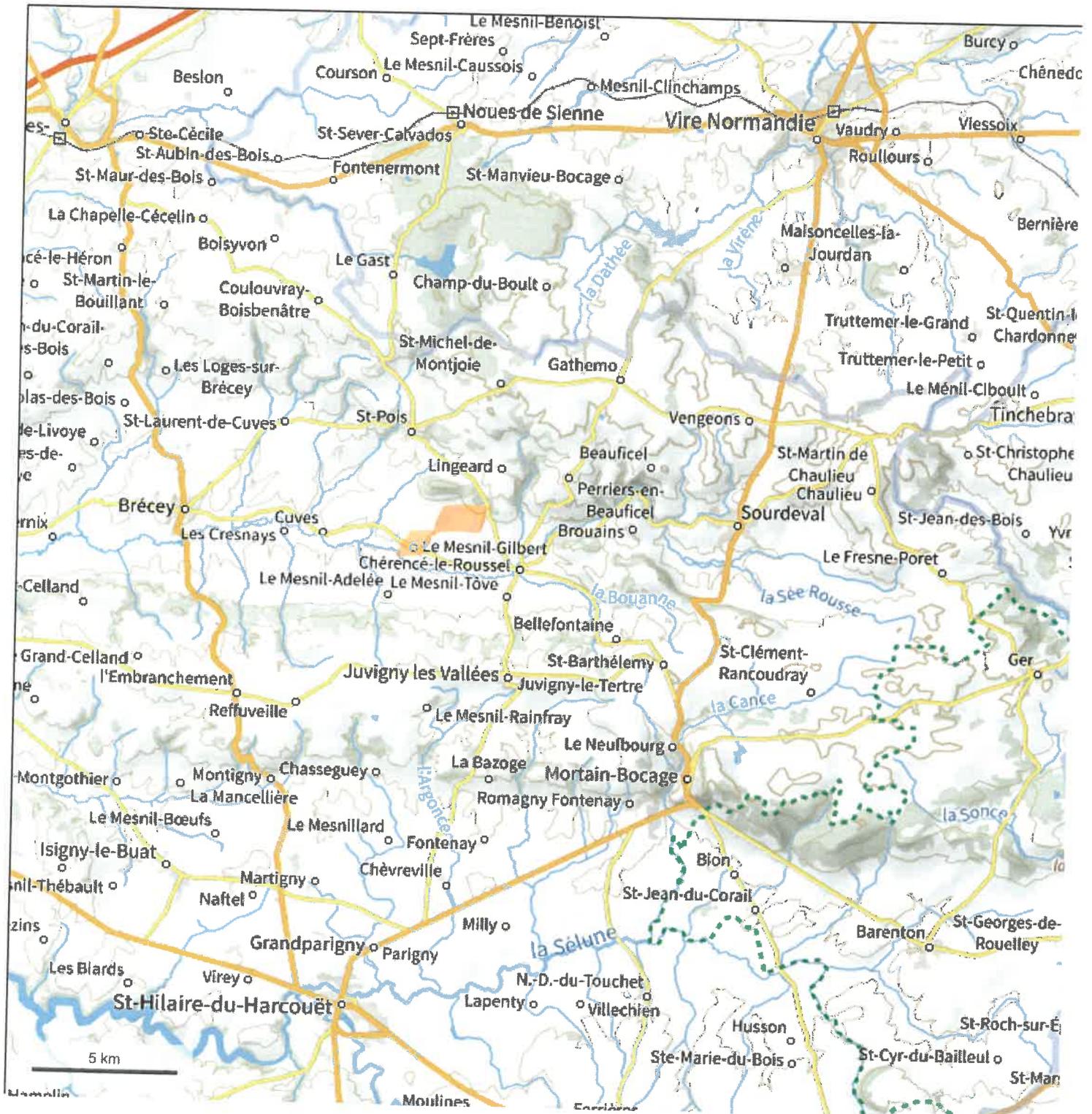
Vu sa petite superficie (7.85 km²), il n'existe aucun établissement scolaire, aucune profession médicale, ni
même de commerce.

Coût (Sans Lettre)	
Nature	Montant
Art 444-3	219.16
Art 444-18	74.40
SCT A444-48	7.67
Total H.T.	301.23
T.V.A à 20 %	60.25
Total TTC	361.48

Les articles se réfèrent au Code de Commerce
Tarif calculé sur la somme de 75430.07 €
SCT : Frais de Déplacement
DEP : Droit d'Engagement des Poursuites







Département :
MANCHE

Commune :
LE MESNIL-GILBERT

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CDIF D'AVRANCHES
7 RUE LOUIS MILLET 50308
50308 AVRANCHES CEDEX
tél. -fax

Section : ZD
Feuille : 000 ZD 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 30/06/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



RENSEIGNEMENTS OBTENUS :

Monsieur RATEL est présent sur place et déclare qu'il vit seul dans la maison, mais qu'il va retourner dans sa famille, domiciliée dans le Nord de la Manche.

J'aperçois des cartons et des sacs d'affaires entreposés dans la pièce de vie.

Il précise avoir acheté l'immeuble en mai 2019 et qu'il va contacter une agence immobilière afin de le mettre en vente ; qu'il était resté absent un certain temps et qu'il doit remettre les lieux en état, notamment au niveau des extérieurs.

Il indique que le chauffage est électrique, mais qu'il existe un poêle à bois dans la cheminée. Que les eaux usées vont dans une fosse septique déclarée non conforme avec regards invisibles pour être recouverts de terre. Monsieur RATEL ignore où ils se trouvent.

Il pense que la taxe foncière est de 280 €, mais sans certitude.

SUPERFICIE :

Le cabinet MAPAMA indique une superficie habitable de 51.31 m², selon attestation annexée en pièce jointe au présent constat.

DETAILS DU BIEN SAISI :

Extérieurs :

La parcelle cadastrée n° 89 est en friche, ainsi que l'Est de la parcelle n° 88 et les abords autour de la maison.





A l'Ouest, petit bâtiment délabré en pierres côté Ouest avec ouverture en demi-cercle pour un four à pain ayant disparu et torchis et bois sur les autres pans. Accès par deux portes en bois en très mauvais état. Sol en terre.

Ce bâtiment est envahi par la végétation environnante.





Maison : extérieurs :

La maison est construite en pierres, état ancien, avec joints à refaire par endroits et fissures.

Couverture en ardoises.

Gouttières et ses descentes paraissant en bon état.

Fenêtres au Sud munies de volets en bois, recouverts de peinture, état ancien.

Vers Ouest, garage accolé avec murs en parpaings recouverts d'un enduit peint. Couvertures en ardoises.





Maison : rez-de-chaussée :

Accès côté Sud par une porte en bois, avec battant principal et petit battant. Double vitrage en partie haute. Imposte fixe au-dessus. Peinture à refaire à l'extérieur.

Nous entrons directement dans la pièce de vie à usage de salle-cuisine.

Salle-cuisine :

Sol : carrelage en bon état. Petits carreaux côté Ouest, plus anciens. Plinthes carrelées.

Murs : peinture jaune pâle.

Plafond : poutres et planches de bois, teintées foncé, semblant en bon état.

Pièce électrifiée. Fils non fixés au plafond pour alimenter 2 lustres.

Deux radiateurs électriques anciens de marque Airelec.

Tableau électrique. Compteur électronique.

Cheminée sur le mur pignon Est en granit. Seuil rehaussé fait de pierres de granit. Au-dessous, niche pour le bois.

Dans le foyer, poêle à bois avec conduit ne inox.

Donnant côté Sud, fenêtre simple vitrage, 2 battants, avec huisserie bois état ancien.

Dans le coin Sud-Est, cuisine aménagée :

Plan de travail stratifié imitation bois avec évier en inox, 1 bac, 1 égouttoir, robinet mitigeur.

Crédence faïencée ne très bon état.

Meuble colonne avec 1 porte et trois niches.

Sous le plan de travail, 2 portes, 1 tiroir et emplacement pour lave-vaisselle.

Au-dessus, meubles composés de 2 placards et 2 petits avec porte vitrée opacifiée.

2 spots pour l'éclairage sous les meubles hauts.

Vers Ouest, après la fenêtre, plan de travail perpendiculaire au mur Sud avec plaque de cuisson 4 feux gaz encastrée et bouteille de gaz située dans le placard en-dessous.

Niche pour réfrigérateur top, placard pour la bouteille de gaz, meuble 3 tiroirs vaisseliers.

Vers Nord-Ouest, porte d'accès au garage.
Dans l'angle Nord-Ouest, escalier pour l'étage.





Garage :

Il est situé à l'Ouest de l'immeuble.

Sol en ciment, état ancien et plusieurs fissures.

Murs en parpaings bruts, hormis celui à l'Est, correspondant au mur pignon Ouest de la maison, fait en pierres. Sur le côté Est, escalier et rampe en bois, bon état, permettant d'accéder à une mezzanine.

Plafond : plancher en dalles sur poutres en bois.

Pièce électrifiée.

Chauffe-eau Thermor, ancienneté inconnue (déjà présent en 2019) et dont le bas est rouillé.

A proximité, arrivée d'eau avec robinet et évacuation avec grille.

Evier en inox 1 bac 1 égouttoir sur meuble stratifié blanc, 2 robinets et mélangeur.

Petite fenêtre 1 battant vers Nord, huisserie bois, simple vitrage.

Vers Ouest, fenêtre 2 battants, huisserie bois, simple vitrage.

Au Sud, porte de garage coulissante 4 éléments, bois teinté.



Mezzanine :

Aucun garde-fou autour de la trémie.

Sol : dalles de copeaux pressés type Novopan. Auréoles d'humidité visibles.

Murs et plafond : plaques de plâtre peintes. Petite trappe au plafond. Mur pignon Est en pierres.

Pièce électrifiée.

Fenêtre de toit côté Sud.

Placards sous les rampants avec deux portes côté Sud et deux portes côté Nord. Par ces portes, j'aperçois la toiture laquelle n'est pas isolée sur les côtés.



Maison : étage et grenier :

Cage d'escalier et palier :

Accès du rez-de-chaussée par un escalier et rampe en bois, très bon état. Une marche en haut est tachée.

Murs de la cage d'escalier peints.

Sol du palier moquetté.

Tapiserie sur les murs.

Plafond composé du plancher du grenier.

Garde-fou autour de la trémie.



Salle d'eau (Sud-Ouest) :

Accès par une porte peinte.

Sol : carreaux collés en PVC, dont certains se décollent.

Murs : peinture. Faïence au-dessus du lavabo et autour de la baignoire.

Plafond : plancher du grenier teinté foncé.

Pièce électrifiée.

Petit radiateur électrique Airelec.

Vers Sud, fenêtre 2 battants, huisserie en bois, double vitrage.

Equipements :

- Lavabo sur colonne, 2 robinets et mélangeur. Tablette fixée sous et à gauche du lavabo.
- Toilettes avec réservoir
- Baignoire, 2 robinets et mélangeur, flexible et douchette, barre de fixation. Pare-baignoire.



Chambre Sud-Est :

Accès par une porte peinte, bon état.

Sol en parquet ancien, peint grossièrement hormis un espace rectangle. A décaper. Plinthes en bois, peintes et dont certaines sont manquantes.

Murs : peinture, hormis le pan Nord partiellement tapissé.

Plafond : plancher du grenier, teinté foncé.

Pièce électrifiée.

Petit radiateur électrique Airelec.

Vers Sud, fenêtre 2 battants, huisserie bois, double vitrage. A repeindre.



Chambre Nord-Ouest :

Accès par une porte peinte, bon état.

Sol moquetté. Plinthes en bois, peintes.

Murs : peinture, hormis le pan Est partiellement tapissé.

Plafond : plancher du grenier, teinté foncé.

Pièce électrifiée.

Petit radiateur électrique Airelec.

Vers Nord, fenêtre 2 battants, huisserie bois, double vitrage. A repeindre.



Grenier :

Accès de l'étage par une porte en bois située dans l'angle Nord-Ouest, peinte côté palier, brute côté escalier.
Non isolée.

Escalier en bois, état ancien. Absence de garde-fou autour de la trémie.

Au sol, dalles de copeaux pressés avec découpe au centre où j'aperçois l'ancien plancher en bois. Des gaines de fils électriques y arrivent avec boîtiers de dérivation. Ils correspondent aux fils aperçus dans la pièce principale pour alimenter les deux lustres.
Auréoles d'humidité visibles sur les dalles.



Murs pignons en pierres, joints anciens. Conduit de cheminée côté Est avec enduit se décollant et microfissuré.

Charpente en bois ancienne supportant la couverture en ardoises. Quelques trous y sont visibles. Il n'existe aucune isolation.

Vers Ouest, fenêtre 2 battants, huisserie bois, simple vitrage.

Vers Sud, lucarne de toit, huisserie en métal.



DONT PROCES VERBAL.

Attestation de superficie de la partie privative et de la surface habitable

N° dossier : 2022-06-349_ratel_mesnil_gilbert_rte_bruyere17

Situation de l'immeuble visité par : Gillot N

17 route de la bruyère _ les bissons

50670 LE MESNIL GILBERT



Désignation des locaux

Maison individuelle F4 comprenant :
Garage_Rdc, Salle de jeux_1er, Séjour_Rdc, Palier_1er, Chambre 1_1er,
Chambre 2_1er, Salle de Bains_1er, Grenier_2ème, Garage 2

Superficie de la partie privative : 51.31 m²
CINQUANTE ET UN METRES CARRES ET TRENTE ET UN CENTIEMES

Désignation des locaux	Surface habitable en m ²	Superficie en m ² hors habitable
Séjour Rdc	26.62	
Palier 1er	3.32	
Chambre 1 1er	8.54	
Chambre 2 1er	8.52	
Salle de Bains 1er	4.31	
Garage Rdc		29.85 m ²
Salle de jeux 1er		14.88 m ²
Totaux	51.31 m²	44.73 m²

Conformément à la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 :
Surface habitable du bien au sens de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation : 51.31 m²

Propriétaire

Nom et prénom : M. Ratel Landry
Adresse : 17 route de la bruyère
Code Postal – Ville : 50670 - LE MESNIL GILBERT
Téléphone :

Exécution de la mission

Accompagnateur en présence du donneur d'ordre
Date d'intervention : 29/06/2022

Locaux non visités

Etage	Locaux	Raisons
SANS OBJET		

Documents fournis : NEANT

Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage

Entreprise de diagnostic	MAPAMA St Hilaire 213, Rue de Paris	Tél : 09 62 59 91 55 Fax : 02 33 48 65 25 Email : contact@mapama.fr
N° SIRET	50600 St HILAIRE DU HARCOUET 499 559 656 00024	
Assurance Responsabilité Civile Professionnelle	AXA Police n° 10306694004 (31 août 2022)	
Nom et prénom de l'opérateur	Gillot N	

Références réglementaires

- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « Alur » et plus particulièrement l'article 54 modifiant l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965.
- Certification de la superficie privative conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, publié le 12 décembre 1965.
- Article L721-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Article R111-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Décret n°97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, dite « loi CARREZ ».

ART.4.1 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

ART.4.2 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4.1.

ART.4.3 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.

Fait à St HILAIRE DU HARCOUET,
Le 29/06/2022

Par : MAPAMA St Hilaire
Nom et prénom de l'opérateur : Gillot N

Signature de l'opérateur

