SARL Aude ROCA & Olivier BERRON

Commissaires de Justice Associés

20 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny - 3ème étage
41000 BLOIS

SIRET 903 147 106 00020

tél : 02.54.57.70.00

etude@huissier-blois.fr

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT



Référence : 250290

SARL AUDE ROCA et OLIVIER BERRON

Commissaires de Justice associés

****

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

LE JEUDI QUATRE SEPTEMBRE
DEUX MILLE VINGT CINQ
De 15 heures à 17 heures 30

A LA REQUETE DE :

La Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC ci-après), SA au capital de 262.391.274,00 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 382 506 079, dont le siège social est sis Immeuble Austerlitz 2, 59 Avenue Pierre Mendès France, 75013 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat constitué Me Laurent LALOUM ALKAN, Membre de la SCP REFERENS, Avocat au barreau de Blois y demeurant 3 rue Paul Renouard, 41000 BLOIS, 02.54.57.21.21, email : blois@referens-avocats.fr, au Cabinet duquel il est fait élection de domicile.

Ayant pour Avocat plaidant Maître James TURNER, Membre de l'AARPI PLATON MAGNE TURNER, Avocats Associés au Barreau de Toulon, y demeurant 6 rue Molière, 83000 TOULON.

M'AYANT EXPOSE :

Qu'un commandement de payer valant saisie immobilière a été signifié le 23 juillet 2025, par acte de la SARL Aude ROCA et Olivier BERRON, Commissaires de Justice à BLOIS, à Monsieur ROCACHE Patrice, né le 2 juillet 1971 à ISSY LES MOULINEAUX (92), de nationalité française, demeurant 4 rue du Galop à SELLES SAINT DENIS (41300) et à Madame LAUNAY Pascaline, née le 14 septembre 1975 à SAINT GERMAIN EN LAYE (78), de nationalité française, demeurant 6 rue des Pommiers à SELLES SAINT DENIS (41300) en vertu de la grosse en due forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Blois le 16 mars 2017, régulièrement signifié le 22 mars 2017 et définitif selon certificat de non appel délivré par la Cour d'appel d'Orléans le 25 avril 2017 ainsi qu'en vertu de l'hypothèque judiciaire définitive publiée le 15 juin 2017, Vol. 2017 V N°379 se substituant à la Provisoire publiée le 25/11/2014, Vol.2014 V N°767.

Que la SA CEGC me requiert pour dresser le procès-verbal de description du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière, situé Commune de SELLES SAINT DENIS (41300), 4 rue du Galop, sur une parcelle cadastrée section AK n°773 pour 04a et 98ca.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Olivier BERRON, membre de la SARL Aude ROCA et Olivier BERRON, Commissaires de Justice associés, demeurant 20, rue du Maréchal De Lattre de Tassigny – 41000 BLOIS (41), soussigné,

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

Commune de SELLES SAINT DENIS (41300), 4 rue du Galop, sur une parcelle cadastrée section AK n°773.

En présence de :

Monsieur Patrice ROCACHE, qui laisse libre accès à l'immeuble.

Monsieur Augustin MOREL, cabinet ATEX pour les diagnostics.

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :





Le bien immobilier est situé sur la commune de SELLES SAINT DENIS (41300), commune de 1340 habitants, située à l'Est du département de Loir et Cher à une cinquantaine de kilomètres de Blois, et à une quinzaine de kilomètres de Romorantin Lanthenay, dans la petit région agricole de la Grande Sologne.

Il s'agit d'un ensemble de bâtiments anciens d'une surface habitable de 95,09 m² habitable (115.28 m² au sol), comprenant une maison d'habitation et un atelier fermé. La maison d'habitation, à laquelle est accolée un garage, se compose, au rez de chaussée, d'une entrée par une ancienne véranda, une cuisine ouverte sur une salle à manger, un séjour, une salle d'eau avec toilettes. A l'étage, un palier, deux chambres et un débarras. Le tout édifié sur un terrain clôturé et arboré d'une surface totale de 4 ares et 29 centiares.

L'immeuble est occupé par Monsieur ROCACHE Patrice uniquement. Aucun bail n'est consenti sur ce bien. Madame LAUNAY Pascaline est domiciliée dans son propre logement.

L'immeuble ne dépend pas d'une copropriété.

Il résulte des renseignements fournis par la Mairie de Selles Saint Denis que le bien a été construit en 1928. Compte tenu de l'ancienneté du bien, la mairie ne dispose pas d'autres renseignements.

La maison d'habitation a fait l'objet de travaux d'amélioration en 2010.

Le bien est relié au tout à l'égout dans des conditions décrites dans le diagnostic réalisé ce jour par le cabinet ATEX.

Description détaillée du bien :

Maison d'habitation :

Rez-de-chaussée :

Entrée par une ancienne véranda :

Entrée depuis la cour par une ancienne véranda à usage d'entrée et de réserve.

Accès par une porte en bois vétuste vitrage simple.

Vitrage de la véranda en simple vitrage et structure ancienne.

Toiture de la véranda en tuile mécanique

Première zone :

Au sol, un revêtement plastique défraîchi

Aux murs, peinture et revêtements défraîchis.

Au plafond, panneaux de bois défraîchis.

Arrivée électrique au plafond avec tube néon.

Pas de chauffage.

Un receveur d'eau ancien en béton avec une arrivée d'eau hors service et sans évacuation.

Équipement pour machine à laver.

Deuxième zone :

Au sol revêtement plastique défraîchi.

Aux murs, peintures et papiers peints défraîchis.

Au plafond, peinture défraîchie.

La pièce prend le jour par les parties vitrées et la structure ancienne de la véranda.

À l'intérieur pas de chauffage.

Un placard mural, un ballon d'eau chaude, tableau électrique et disjoncteur.

Éclairage en soupente par tubes néon.

Entre les deux zones une porte accordéon en plastique.

Une deuxième porte vétuste donne sur l'extérieur.















Cuisine ouverte sur la salle à manger.

Accès depuis la véranda par une porte vitrée en bois.

Au sol, carrelage en bon état.

Aux murs, parement imitation pierre en partie inférieure. Au dessus des papiers en bon état à l'exception de la partie située au niveau de l'accès à la salle d'eau qui est largement défraîchie.

Au plafond peinture avec traces de reprises.

Deux arrivées électriques au plafond avec douille et ampoules

La pièce prend le jour par deux fenêtres double battant, double vitrage, menuiseries PVC, persiennes métalliques à l'avant en bon état d'usage.

Chauffage assuré par un radiateur électrique.

Cuisine équipée comprenant éléments hauts et bas en bon état d'usage.

Un évier deux bacs avec déversoir.

Arrivée d'eau par mitigeur le tout en bon état plus crédence en carrelage.

Prises électriques, interrupteurs en bon état d'usage









Séjour :

Accès au séjour depuis la cuisine par une ouverture sans porte.

Au sol, parquet flottant en bon état.

Plinthes assorties en bon état.

Parement au mur imitation pierre.

Au plafond papiers peints en bon état.

La pièce prend le jour par une fenêtre double battant, double vitrage, menuiseries PVC en bon état. Persiennes métalliques à l'avant dont la peinture est en état d'usage.

Chauffage par deux radiateurs électriques.

Point lumineux au plafond.

Prises électriques et interrupteurs en bon état





Salle d'eau avec toilettes :

Accès depuis la salle à manger par une porte vitrée en bois dont la peinture est défraîchie.

Au sol, parquet flottant non achevé, posé sur un carrelage ancien.

Aux murs, jusqu'à mi-hauteur une faïence défraîchie.

Au-dessus, ainsi qu'au plafond, papiers vétustes et en très mauvais état avec d'importantes traces d'humidité.

La pièce prend le jour par une fenêtre double battant, double vitrage, menuiseries PVC équipée d'un volet roulant électrique en PVC qui fonctionne.

Ballon d'eau chaude.

Cabine de douche avec arrivée d'eau par mitigeur, pomme de douche et flexible

Un WC avec cuvette, couvercle et abattant.

Un sèche serviette électrique.

Un lavabo sur colonne avec arrivée d'eau par un bec de signe.



Etage :

Accès à l'étage depuis le séjour par un escalier en bois quart tournant équipé d'une main courante, donnant sur un palier. Point lumineux en applique dans la montée d'escalier.

Palier :

Au sol parquet flottant en bon état.

Aux murs et dans la soupente, papiers peints en bon état.

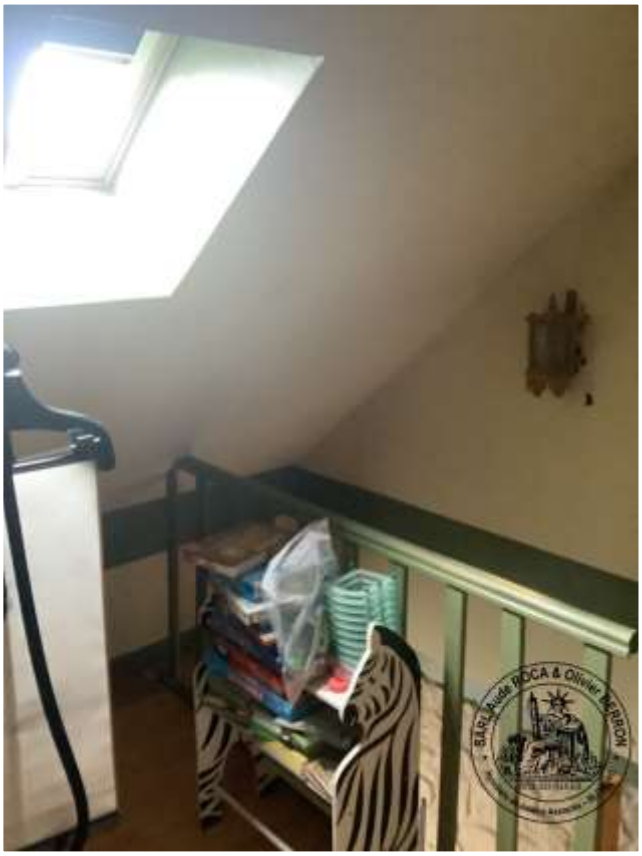
La pièce prend le jour par un Velux double vitrage avec store en bon état.

Interrupteur et prise électrique en bon état.

Pièces de charpente apparente en bon état.







Première chambre :

Accès par une porte pleine en état d'usage.

Au sol, parquet flottant en bon état.

Plinthes bois en bon état.

Murs et soupente en peinture en bon état d'usage.

Au plafond, peinture en bon état d'usage.

Arrivée électrique au plafond avec douille et ampoules.

La pièce prend le jour par un Velux double vitrage avec store endommagé et une fenêtre double vitrage, double battant, menuiseries PVC en bon état d'usage.

La pièce est chauffée par un radiateur électrique.

Prises électriques et interrupteurs en bon état.

Pièces de charpente apparente en bon état.





Deuxième chambre :

Accès par une porte pleine dont la peinture est en état d'usage.

Au sol, parquet flottant en bon état.

Aux murs peintures en bon état d'usage.

Au plafond, peintures en bon état d'usage.

Point lumineux au plafond en applique.

La pièce prend le jour par un Velux double vitrage avec store en bon état et une fenêtre double battant, double vitrage, menuiseries PVC avec persiennes métalliques à l'avant.

Chauffage par un radiateur électrique dans la carrosserie est en bon état.

Interrupteurs et prises électriques en bon état.







Débarras :

Troisième pièce à usage actuel de débarras (possible aménagement en salle d'eau) par une ouverture sans porte.

Au sol, parquet flottant en cours de finition.

Aux murs, dans la soupente et au plafond, une peinture en cours de finition.

Un Velux double vitrage avec store qui est en bon état d'usage.

Pas de chauffage.

Au plafond une ventilation et des arrivées d'eau en attente pour aménagement possible de cette pièce en salle d'eau.





Garage :

Garage accolé auquel on accède par une porte pliante avec vitrage et peintures défraîchies.

Au sol chappe béton à nu.

Aux murs, panneaux de béton.

Au plafond, tôles fibro avec charpente apparente.

Arrivée électriques et interrupteurs.

Pas de chauffage.







Dépendance à usage d'atelier :

Accès par une porte coulissante en bois avec haut vitré (quelques carreaux cassés).

Au sol, une chappe béton à nu qui est en état d'usage.

Une fosse de visite pour véhicules, couverte de planches en bois.

Aux murs, parpaings à nu.

Au plafond, charpente et solives à nu.

Cet ancien atelier prend le jour par des ouvertures vitrées dont les structures métalliques sont vétustes.

Un affaissement du plancher de l'étage coté façade.

Arrivée électrique au plafond avec tube néon.

Un tableau électrique avec fusible.

Étage non aménagé de l'atelier non accessible.













Jardin :

Cour arborée et clôturée.

Mur en parpaing côté Est.

Côté rue du Galop un espace en herbe à usage de court donnant sur la rue par un portail métallique dont la peinture est défraîchie.

Sur le côté, muret d'enceinte avec grille en partie supérieure (importante végétation).

La maison est couverte en tuiles mécaniques.

Cheminée avec antenne râteau.

Côté garage, on trouve un escalier métallique avec main courante qui mène vers la fenêtre de la première chambre avec ouverture intérieur.

Côté Sud, la parcelle jouxte les ateliers municipaux de la ville de Selles Saint Denis avec un grand mur couvert en vigne vierge et lierre.

La première dépendance est couverte en tuile mécaniques avec gouttière et descente de gouttière.

La maison est enduite d'un crépis ancien recouvert de vigne vierge et chèvre feuille.

Un ancien puits avec une pompe mécanique ancienne.























Les diagnostics ont été réalisés par Monsieur Augustin MOREL, cabinet ATEX

<u>Le relevé de propriété et le plan cadastral sont reproduits ci-dessous :</u>

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Relevé de propriété

James TURNER
Avocat
Pièce n°.....3

FINANCES PUBLIQUES

Année de référence : 2024	Département : 41 0	Commune : 241 SELLES SAINT DENIS	TRES : 017	Numéro communal : R00119

Droit réel : Propriétaire/Indivision — Numéro propriétaire : MBT8M7
Nom : ROCACHE Prénom : PATRICE
Adresse : 4 RUE DU GALOP
SELLES SAINT DENIS 41300 SELLES ST DENIS

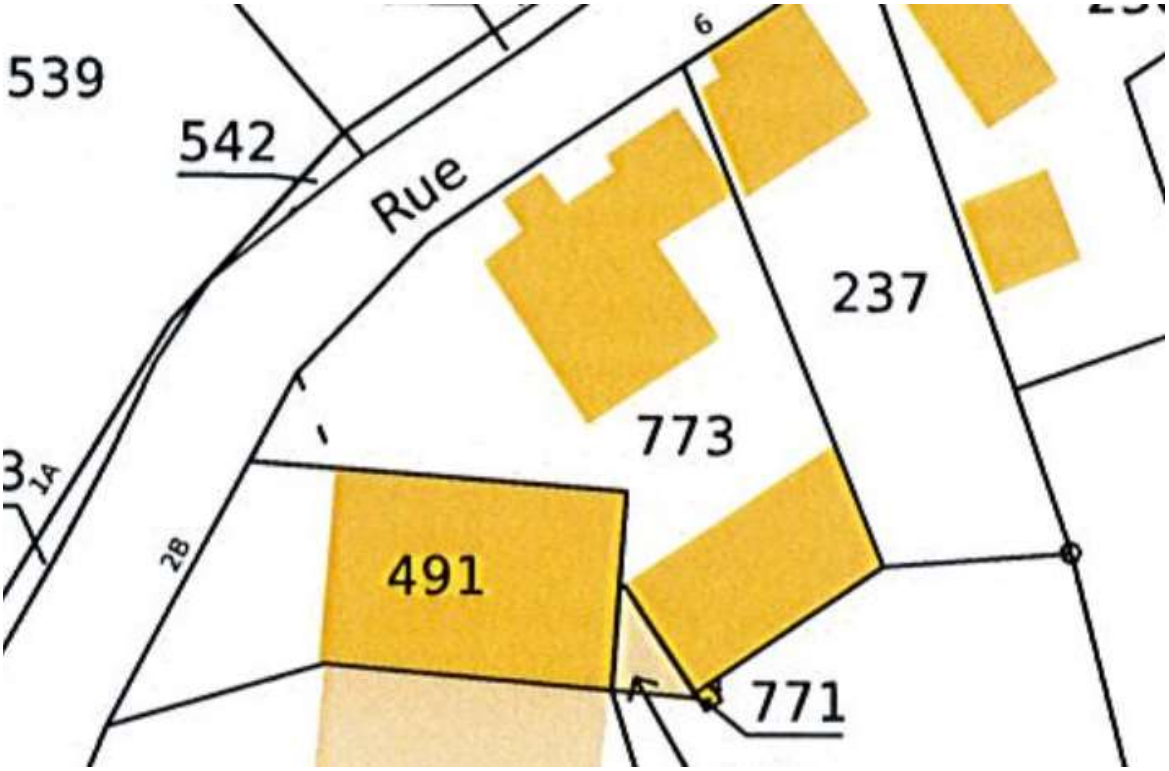
Droit réel : Propriétaire/Indivision — Numéro propriétaire : MBT8M6
Nom : LAUNAY Prénom : PASCALINE
Adresse : 6 IMP DES POMMIERS
SELLES SAINT DENIS 41300 SELLES ST DENIS

Propriété(s) bâtie(s)

Désignation des propriétés							Identification du local							Évaluation du local												
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	Nat	Ent	Niv	N° porte	N° local de local	S Tar	N Eval	Af	Nat loc	Cat	RC Cons Imposable	Coll	Nat Exo	An Ref	An Déb	Nadition RC Exo	NEXO	TX OM	Coef	RC TEOM
11	AK	773		4	RUE DU GALOP	0140	A	01	00	01001	4124100B2775	24YA	C	H	Hab	5	1187							P		1 187
11	AK	773		4	RUE DU GALOP	0140	A	01	00	01002	4124100B0886	24YA	C	H	DPt	5	98							P		98
11	AK	773		4	RUE DU GALOP	0140	A	01	00	01003	4124100B0967	24YA	C	H	DPt	5	28							P		28
11	AK	773		4	RUE DU GALOP	0140	A	01	00	01004	4124100B0868	24YA	C	H	DPt	5	50							P		50
Total Revenu imposable propriété bâtie																										
1 362 euro(s)																	0 euro(s)									1 362 euro(s)

Propriété(s) non bâtie(s)

Désignation des propriétés					Évaluation																	Livre foncier
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	Ty Dif	S Tar	SAB	Grp Sstr	CL	Nat cult	Contenance HA	Contenance A	Contenance CA	Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	An Ref	Fraction RC Exo	NEXO	TC	Feuillet
11	AK	773	4	RUE DU GALOP	0140	0220	1	24YA		1		bois		04	98	0,00							
Total Revenu cadastral																							
HA		A	CA	Revenu imposable		Revenu exonéré		Revenu imposé		Revenu exonéré		Revenu imposé		Majoration des terrains constructibles									
		04	98	0		0		0		0		0		0									



***

<u>Durée des opérations</u> : 2 heures et trente minutes sur place et 2 heures de rédaction.

Soit un total de **4 heures trente minutes (durée de référence : 1 heure / vacation supplémentaire :7 ½ heures)**

***

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description sur 34 pages pour servir et valoir ce que de droit

Coût de l'acte

Les articles font référence
au Code de Commerce

Émoluments (Art A444-10)	221.36 €
Déplacement (Art R. 444-48)	9.40 €
Vacation suppl (7x75 €)	525.00 €
Sous total HT	755.76 €
TVA à 20%	151.15 €
TOTAL TTC	**906.91 €**

