

SCP Olivier ROCHOUX, Thomas LEMONNIER et Pierre CHAUDRE LESOEUR
Commissaires de Justice associés
2 Rue Flandres Dunkerque - 45125 MONTARGIS CEDEX
☎ : 02.38.98.01.08 ☒ : etude@rlc-huissiers45.fr
www.rlc-huissiers45.fr

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE NEUF JANVIER A 14 HEURES 00

À LA REQUÊTE DE :

La **COMPAGNIE EUROPEENNE DES GARANTIES ET CAUTIONS (CEGC)**, société anonyme au capital de 262.391.274,00 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 382 506 079, dont le siège social est situé Immeuble Austerlitz 2, 59 avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant constitué **Maître Marion DONY** de la **SELARL MARION DONY AVOCAT**, dont le cabinet est situé Résidence Europa, 18 avenue de la Libération 45700 VILLEMANDEUR, qui se constitue sur le présent et ses suites et au cabinet duquel domicile est élu,

Plaidant par **Maître James TURNER**, membre de l'**AARPI PLATON MAGNE TURNER**, Avocats Associés au Barreau de TOULON, y demeurant 6 rue Molière 83000 TOULON

LAQUELLE M'A PRÉALABLEMENT FAIT EXPOSER PAR MAÎTRE JAMES TURNER, AVOCAT :

Que la société requérante est créancière de Monsieur Richard FLISSI, né le 26/09/1976 à SENS (89), marié à Madame Séverine RECHT épouse FLISSI, née le 03/10/1973, tous deux de nationalité française et demeurant ensemble à FOUCHEROLLES (45320), 27 Lotissement le Bois des Hayets, et ce suivant la Grosse en due forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de MONTARGIS (45) en date du 25/05/2023 à ce jour définitive, et d'une Hypothèque Judiciaire Définitive publiée le 02/10/2023 (Vol 2023 V n°5834) se substituant à la Provisoire publiée le 02/09/2022 (Vol 2022 V n°7108) ;

Qu'un commandement de payer valant saisie immobilière lui a été signifié par acte de notre ministère en date du 24/11/2025, lequel a été dument dénoncé à Madame Séverine FLISSI par acte de notre ministère en date du 24/11/2025, et est resté à ce jour infructueux ;

Que dans le cadre de la procédure de saisie immobilière sur le bien appartenant à Monsieur Richard FLISSI et situé 27 Lotissement le Bois des Hayets à FOUCHEROLLES (45320), cadastré Section ZB n° 72, formant le lot n°27, ainsi que sur les parts et portions indivises sur la parcelle cadastrée Section SB n°145 formant les espaces verts, route et autres dudit lotissement, elle entend faire procéder à un procès-verbal de description conformément aux dispositions légales ;

Qu'elle me requiert en ce sens.

C'est pourquoi,

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION,

Je, Thomas LEMONNIER, Commissaire de Justice Associé, membre de la Société Civile Professionnelle Olivier ROCHOUX, Thomas LEMONNIER et Pierre CHAUDRE LESOEUR, Commissaires de Justice Associés, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à MONTARGIS (Loiret), 2 Rue Flandres Dunkerque, soussigné,

Certifie m'être transporté ce jour au 27 Lotissement le Bois des Hayets à FOUCHEROLLES (45320), où, là étant, en présence de **Monsieur Yoann BOUQUET**, diagnostiqueur de la société CTI ENVIRONNEMENT à MONTARGIS, je rencontre **Monsieur Richard FLISSI**, propriétaire, et **Madame Séverine FLISSI** son épouse, ainsi déclarés, à qui je décline mes nom, prénom et qualité ainsi que l'objet de ma visite, et qui préalablement informés de ma visite par mes soins, m'autorisent à effectuer mes opérations dans les lieux. J'ai procédé ainsi qu'il suit et fait les descriptions suivantes.

DESCRIPTIF

I – SITUATION

La commune de FOUCHEROLLES (45) est située dans le département du Loiret, au Nord-Est de MONTARGIS (45). Elle se situe à environ 32 kilomètres de MONTARGIS (45), 123 kilomètres d'ORLEANS (45) et 115 kilomètres de PARIS (75). Elle compte environ 319 habitants en 2023 (source INSEE), est desservie par plusieurs routes départementales, se trouve non loin de l'autoroute A6, et est située dans l'académie d'ORLEANS-TOURS.

Le bien du débiteur se situe 27 Lotissement le Bois des Hayets à FOUCHEROLLES (45320), à l'Ouest du centre-bourg, dans un lotissement pavillonnaire calme et boisé, entouré de terres agricoles et de forêts.

II – OCCUPATION ET DIVERS

Selon les dires de Monsieur Richard FLISSI :

- La construction du pavillon date des années 70 sur un sous-sol complet et un terrain d'environ 2500 m² ;
- Le pavillon est actuellement inoccupé ;
- La taxe foncière est d'environ 300€ par an ;
- Le bien est assuré auprès d'une compagnie d'assurance à COURTENAY (sans plus de précisions ni justificatifs) ;
- Le chauffage est assuré par des radiateurs électriques, et il existe un conduit adéquate pour un poêle à bois mais ce dernier a été déposé ;
- L'assainissement est assuré par une fosse septique qui n'est pas aux normes car le bac de dégraissage est inversé par rapport à celui des eaux ;
- Les combles sont aménageables.

DESCRIPTIF

Une série de photographies, prises ce jour par mes soins et illustrant mes constatations, sera annexée au présent procès-verbal de description.

A/ REZ-DE-CHAUSSEE

Le rez-de-chaussée est composé d'une entrée/couloir en forme de « L » donnant, sur la gauche vers une salle de bains, un WC indépendant et deux chambres, et sur la droite vers un séjour/salle à manger ainsi que la cuisine avec débarras.

Entrée/couloir (surface environ 7,27 m2) :

Porte d'entrée bois avec un vitrage occultant et survitrage, double béquille, double plaques de propreté : porte qui ferme difficilement, peinture en mauvais état et tachée.

Sol : carrelage ancien taché sur l'ensemble.

Plinthes : carrelage ancien avec débords de peinture ; des plinthes sont manquantes au niveau de l'encadrement vers le séjour/salle à manger, à gauche du placard et le long du mur en face de l'entrée ainsi qu'entre la salle de bains et les WC.

Murs : peinture en mauvais état, tachée avec des chocs et des marques à plusieurs endroits ; je relève de l'enduit de rebouchage sur le mur en face de l'entrée (ancien accès vers la cuisine qui a été manifestement obstrué par des plaques de placoplâtre). Quelques trous chevillés rebouchés à divers endroits ainsi que deux tableaux.

Plafond : peinture en mauvais état, tachée ; plusieurs auréoles visibles, notamment au-dessus de la porte d'entrée se prolongeant sur le mur, en périphérie du point lumineux immédiatement dans l'entrée ainsi que dans le renfoncement à droite en entrant (à gauche de l'accès aux combles).

Appareillage électrique : plusieurs interrupteurs relativement récents, encrassés et tachés ; une prise dans le renfoncement à gauche de la porte d'accès aux combles qui est visiblement manquante.

Eclairage : deux points lumineux au plafond avec chacun trois spots.

Placard (à droite de l'accès au séjour/salle à manger) (surface environ 0,38 m2) :

Porte bois, double béquille, double plaques de propreté : peinture en mauvais état.

Sol et plinthes : carrelage ancien et taché.

Murs et plafond : peinture en mauvais état, avec deux épaufrures sur la paroi droite, outre une tablette bois sur tasseaux bois avec tringle.

Salle de bains (surface environ 5,46 m2) :

Il s'agit de la première pièce à gauche dans le couloir.

Porte bois, double plaque de propreté avec un système de fermeture intégré qui fonctionne : peinture en mauvais état.

Sol et plinthes : carrelage ancien.

Murs : faïence murale ancienne ; un carreau décollé et fêlé à droite du meuble lavabo ; trous chevillés sur la faïence murale. Peinture en mauvais état, irrégulière avec marques d'enduit, chocs, traces, taches et trous non rebouchés à divers endroits.

Plafond : peinture en mauvais état, non homogène avec irrégularité, taches sur l'ensemble.

Appareillage électrique relativement ancien, taché.

Eclairage : un point lumineux au plafond avec fils et dominos ; un point lumineux mural avec applique désolidarisée et ampoule.

Chauffage : un radiateur électrique relativement ancien, poussiéreux et mal fixé.

Fenêtre (côté façade arrière) : châssis bois, double vitrage occultant qui manœuvre difficilement, verni usagé avec doublage métallique.

Grille VMC présumée : poussiéreuse.

Lavabo avec robinet mitigeur et meuble suspendu deux tiroirs : le tout taché.

Baignoire ancienne avec robinet mélangeur, flexible, douchette : le tout taché. Joints hors d'usage.

La pièce est équipée d'une arrivée d'eau et d'une évacuation d'eau.

WC (à droite de la salle de bains) (surface environ 1,20 m2) :

Porte bois, double plaque de propreté avec un système de fermeture intégré qui fonctionne : peinture en mauvais état.

Sol et plinthes : carrelage ancien.

Murs : peinture en mauvais état, irrégulière avec marques, chocs, traces et taches. Marques noirâtres d'humidité ou de moisissure présumées sur le mur à proximité du réservoir dorsal et en partie basse du mur à droite.

Plafond : peinture en mauvais état, non homogène avec irrégularité, taches sur l'ensemble.

Eclairage : une applique aux murs.

Cuvette à l'anglaise avec lunette et abattant : le tout taché.

Chambre n°1 (à droite des WC) (surface environ 11,40 m2) :

Porte bois, double béquille, double plaque de propreté avec une clé : en fonctionnement. Peinture en mauvais état. Sorte d'habillage bois dégradé sur la face intérieure et extérieure. Absence de barre de seuil.

Sol : parquet flottant globalement à l'état d'usage, avec toutefois des taches de peinture séchée et absence de finition en périphérie. Absence de plinthes ou de baguettes type quart-de-rond.

Murs : peinture en mauvais état, tachée, jaunie, poussiéreuse avec des irrégularités, des chocs, des écailllements, outre une vis ou des trous non rebouchés.

Plafond : peinture usagée et non homogène.

Appareillage électrique : prises relativement anciennes, tachées, poussiéreuses et une prise téléphonique avec capot avant manquant.

Eclairage : un point lumineux au plafond avec douille et ampoule.

Chauffage : un radiateur électrique relativement ancien.

Fenêtre (côté façade arrière) : châssis bois, double vitrage avec débords de peinture ; manœuvre difficilement. Volets bois battants : à l'état d'usage, verni usagé.

Placard ouvert équipé d'une tablette bois sur tasseau. Encadrement finition bois intérieur dégradé.

Chambre n°2 (en face de la chambre n°1) (surface environ 12,00 m2) :

Porte bois, double béquille, double plaque de propreté avec une clé : en fonctionnement. Peinture en mauvais état. Baguettes décoratives bois en mauvais état et dégradées.

Sol : parquet flottant en mauvais état, avec plusieurs lames désolidarisées et une pose non adéquate. Absence de plinthes en périphérie de la pièce.

Murs et plafond : peinture en mauvais état avec des traces sombres, notamment sur le mur équipé de la porte-fenêtre.

Appareillage électrique : prises et interrupteur relativement anciens. Une prise de radiateur dégradée.

Eclairage : un point lumineux au plafond avec douille et ampoule.

Chauffage : un radiateur électrique relativement ancien et poussiéreux.

Porte-fenêtre (côté façade avant) : châssis bois, double vitrage qui manœuvre difficilement. Volets battants bois : à l'état d'usage, verni usagé.

Placard avec porte bois type accordéon : peinture non homogène et cinq tablettes bois sur tasseaux.

Séjour/salle à manger (à gauche en entrant) (surface environ 34,86 m2) :

Deux portes anciennes avec vitrage fumée, reliées sommairement entre elles à l'aide de planches : le tout ancien et monté sur un rail haut coulissant. Quatre épaufrures au niveau de l'arête supérieure face intérieure de l'encadrement de la fenêtre.

Sol : carrelage ancien taché sur l'ensemble avec quelques rayures.

Plinthes : carrelage ancien avec débords de peinture. Une plinthe manquante sur le mur équipé des deux portes-fenêtres côté façade avant. Une plinthe manquante sur le mur en face de l'accès et quelques plinthes manquantes sur le mur équipées de la fenêtre côté façade arrière.

Murs : peinture globalement en mauvais état, non homogène avec des impacts, des marques et des chocs à divers endroits, ainsi que des griffures d'animaux notamment au niveau du radiateur entre les deux portes-fenêtres. Plusieurs trous chevillés non rebouchés. Deux plaques métalliques en partie basse du mur (emplacement de l'ancien poêle) à droite de l'accès à la cuisine.

Plafond : peinture en mauvais état, non homogène avec des taches ; trappe pour accès conduit poêle. Monsieur FLISSI me déclare qu'il s'agit de l'emplacement de l'ancien poêle qui a été condamné mais le conduit a été ramoné.

Appareillage électrique : un interrupteur et des prises, ainsi qu'une prise de télévision relativement récente mais mal fixée ou désolidarisée du mur ; prises du radiateur désolidarisées du mur côté façade avant et façade arrière.

Eclairage : deux lustres au plafond ainsi que deux appliques murales.

Chauffage : deux radiateurs électriques (un relativement récent et l'autre de marque OCEANIC un peu plus ancien).

Deux portes-fenêtres (côté façade avant) : châssis bois, double vitrage avec clés qui manœuvrent difficilement. Système d'aération intégré au mur au-dessus des deux portes-fenêtres. Volets bois à l'état d'usage, verni usagé.

Fenêtre (côté façade arrière) double vantail : châssis bois, double vitrage, à l'état d'usage. Volets bois battant : à l'état d'usage, verni usagé.

Cuisine au fond du séjour/salle à manger sur la droite (surface environ 10,12 m2) :

Accès à la cuisine : une cloison séparative avec le séjour/salle à manger a visiblement été déposée (présence d'une bande de béton dégradé sur le seuil laissant apparaître un fourreau noir à l'extrémité droite. Encadrement en mauvais état avec enduit irrégulier qui présente des impacts et des chocs à divers endroits.

Sol : carrelage ancien et usagé.

Plinthes : carrelage ancien avec débords de peinture, poussiéreux.

Plinthes : manquantes au niveau de l'encadrement et sur le fond de la pièce (ouverture condamnée donnant sur l'entrée/couloir).

Murs : peinture en mauvais état, tachée avec trous et trous chevillés à divers endroits ; crédence (sorte de béton lavé) encrassée ou partiellement recouverte de peinture. Sur le mur à droite en entrant, deux plaques de placoplâtre à l'état brut avec découpe irrégulière et absence de finition. Une épaufrure significative sur le mur à droite en entrant.

Plafond : peinture en mauvais état, tachée sur l'ensemble.

Appareillage électrique : certains dispositifs (prises et interrupteurs) sont relativement récents et d'autres plus anciens avec débords de peinture.

Eclairage : un lustre avec ampoule ; une applique murale à gauche de la fenêtre.

Fenêtre (côté façade arrière) : châssis bois, double vitrage qui manœuvre difficilement, encrassés. Volets bois battant : à l'état d'usage, verni usagé.

La pièce est équipée de meubles bas de cuisine aménagée en forme de « L » sur la partie gauche et sur le mur du fond, avec une colonne de rangement à l'extrémité droite. A l'intérieur du meuble sous évier, deux arrivées d'eau et une évacuation d'eau. Les plans de travail sont en mauvais état et fendus au niveau de l'emplacement d'une plaque de cuisson. Plinthes basses : en mauvais état. Bac évier en plastique sans robinet.

Débarras attenant à la cuisine (surface environ 1,89 m2) :

Porte d'accès accordéon : en mauvais état, encrassée.

Sol et plinthes : carrelage ancien usage, taché.

Murs et plafond : peinture en mauvais état tachée avec des impacts et des chocs. Grille VMC présumée : jaunie.

Appareillage électrique : relativement ancien, taché.

Eclairage : un point lumineux au plafond avec douille et ampoule.

Dans la pièce, je note la présence de meubles ou caissons et une tablette bois sur tasseaux ainsi qu'une arrivée d'eau et une évacuation d'eau.

B/ COMBLES

L'accès se fait depuis l'entrée/couloir par une porte immédiatement à droite en entant.

Cage d'escalier :

Porte bois, double béquille, double plaque de propreté : peinture usagée.

Marches : béton à l'état brut et taché.

Mur : enduit et peinture en mauvais état.

Plafond : à l'état brut.

Eclairage : un point lumineux au plafond avec douille et ampoule.

Combles :

Porte bois, double béquille, double plaque de propreté : peinture usagée.

Sol : béton à l'état brut.

Murs : briques rouges apparentes : à l'état brut.

Pente de toit : sous-face de la toiture apparente avec isolation souple.

La pièce est notamment équipée d'un système VMC.

C/ SOUS-SOL

L'accès se fait depuis l'entrée/couloir (en face de la salle de bains).

Cage d'escalier :

Porte bois, double plaque de propreté : peinture en mauvais état, baguettes bois décoratives dégradées en partie basse.

Marches : béton à l'état brut.

Murs et plafond : à l'état brut avec peinture, enduit en mauvais état avec des chocs et des éraflures sur l'ensemble.

Eclairage : un point lumineux mural avec douille et ampoule.

Dégagement :

En bas de l'escalier, il existe une pièce immédiatement sur la gauche, sorte de couloir qui relie le pignon droit du pignon gauche, avec nombreux gravats sur le sol.

Murs : à l'état brut et plafond également.

Plafond : hourdis parpaings.

Dans un renforcement : présence d'un ballon d'eau chaude FLECK de 200 litres.

Pièce n°1 (en face de l'escalier) :

Sol : béton à l'état brut.

Murs : parpaings à l'état brut.

Plafond : sorte d'isolant souple tendu.

Fenêtre : châssis bois, double vitrage, ancien.

Appareillage électrique : relativement ancien.

Eclairage : un point lumineux au plafond avec ampoule.

Garage (au fond du dégagement sur la gauche) :

La pièce est équipée d'une porte de garage métallique manuelle, de deux fenêtres double vantail bois, double vitrage et d'une porte côté jardin menant à l'arrière, le tout à l'état d'usage.

Sol : béton à l'état brut. Au fond du garage, dans l'angle à droite du tableau électrique, il existe une trappe ouverte remplie d'eau (pompe de relevage présumée).

Murs : parpaings à l'état brut.

Plafond : sorte d'isolant souple tendu ; dégradations et parties manquantes visibles au niveau de certaines évacuations à gauche de la fenêtre située à proximité de la porte de garage ; la partie au fond du garage et au niveau du tableau électrique n'est pas équipée d'isolants au plafond.

Appareillage électrique : relativement ancien. Un tableau électrique ancien et visiblement pas aux normes.

Eclairage : Deux points lumineux dont un seul avec ampoule.

Pièce n°2 (au fond du dégagement sur la droite) :

Sol : béton à l'état brut.

Murs : parpaings à l'état brut.

Plafond : sorte d'isolant souple tendu.

Fenêtre : châssis bois, double vitrage, ancien.

Appareillage électrique : relativement ancien.

Eclairage : un point lumineux au plafond sans ampoule.

D/ EXTERIEUR

Le pavillon du débiteur est édifié sur un terrain clos, engazonné et arboré, accessible depuis la voie publique par un portail métallique à l'état d'usage.

Il existe une terrasse en mauvais état côté façade avant du pavillon (dalle béton et sorte de dallage en pierres).

Les façades du pavillon sont recouvertes d'un crépi taché et verdi par endroits. Je relève de nombreuses fissures plus ou moins significatives, outre des épaufures et des cloques sur quasiment toute la périphérie du pavillon, au niveau du plancher du rez-de-chaussée et du sous-sol.

La toiture en tuiles mécaniques est à l'état d'usage apparent mais moussue. Une antenne râteau est fixé au conduit de la cheminée.

La descente de gouttière à l'angle du pignon gauche et de la façade avant n'est pas connectée à la gouttière (un élément manquant). Celle située à l'angle pignon gauche et façade arrière est désaxée à sa base.

* * *

J'émet toutes les réserves d'usage quant au bon fonctionnement des installations électriques et sanitaires, et ce en raison de l'absence d'eau et d'électricité dans les lieux.

* * *

Telles sont mes descriptions.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit, que j'ai clos à mon retour à l'étude.

Selon les dispositions de l'article A444-18 de l'arrêté du 28/02/2024 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice, la prestation objet du présent acte a débuté le 09 janvier 2026 à 14 heures 00 pour se terminer le 09 janvier 2026 à 15 heures 47 de retour en mon étude, pour une durée de 1 heure 47.

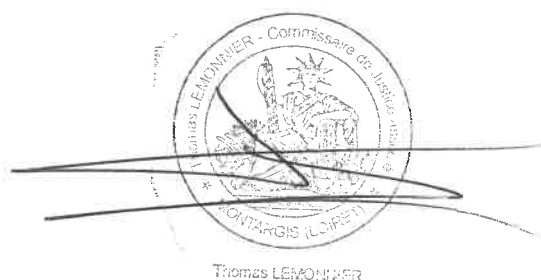
COUT :

Les articles cités ci-dessous sont extraits du Code de commerce

Honoraires (Article L.444-16)	221,36
Emolument complémentaire (Article A 444-18)	150,30
Transport (Article A.444-48)	9,40
T.V.A. 20%	76,21
TOTAL T.T.C.	457,27 €

Acte dressé sur 10 pages, outre les annexes comportant 68 photographies prises ce jour par mes soins et strictement conformes à mes constatations.

Thomas LEMONNIER
Commissaire de Justice associé.



A/ REZ-DE-CHAUSSE

Entrée/couloir



Salle de bains





WC

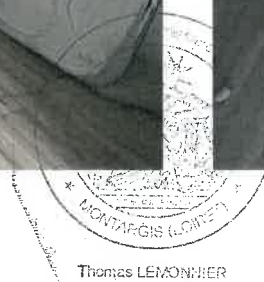
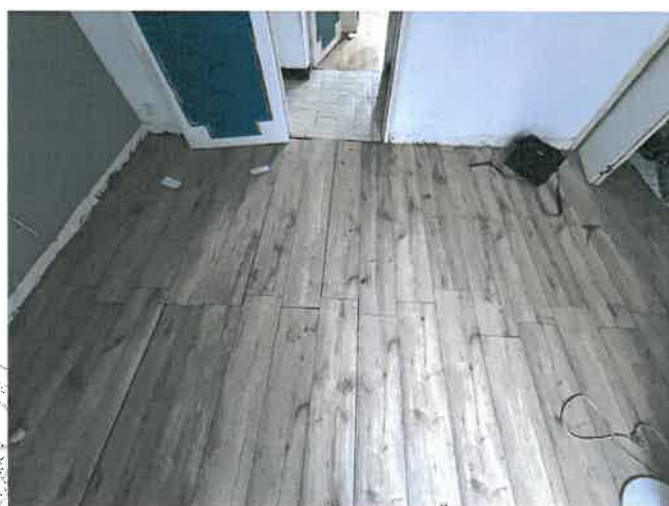


Chambre 1

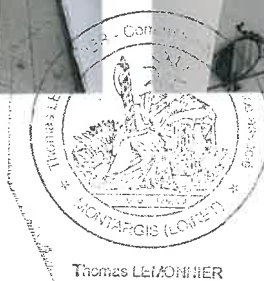


Chambre 2





Séjour/salle à manger





Thomas LEMONNIER

Cuisine



Thomas LEMONNIER

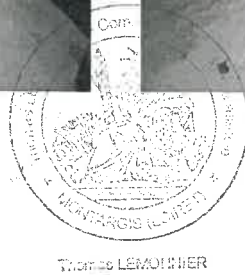


Débarras



Thomas LEMONNIER

B/ COMBLES





C/ SOUS-SOL

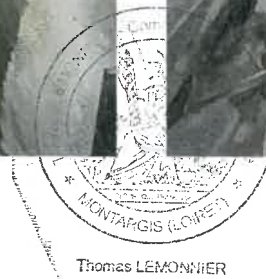
Dégagement



Thomas LÉMONNIER



Thomas LÉMONNIER



Pièce 1



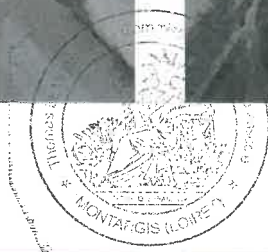
Garage



Thomas LEMONNIER

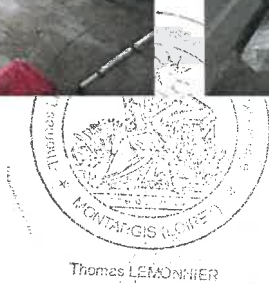


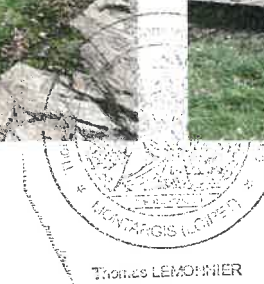
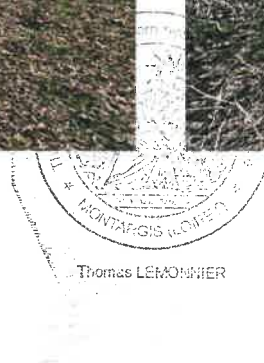
Thomas LEMONNIER



Pièce 2







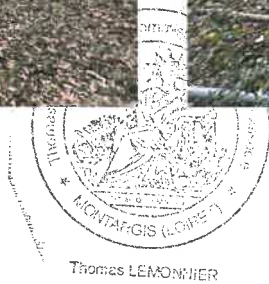


Thomas LEMONNIER



Thomas LEMONNIER





A/ REZ-DE-CHAUSSE

Entrée/couloir



Salle de bains





D/ EXTERIEUR



