

## EXPEDITION

**SCP Olivier ROCHOUX, Thomas LEMONNIER et Pierre CHAUDRE LESOEUR**  
**Commissaires de Justice associés**  
**2 Rue Flandres Dunkerque B.P. 90.506**  
**45205 MONTARGIS CEDEX**  
**Tél : 02 38 98 01 08 – Fax : 02 38 89 11 83**  
**Adresse e-mail : [etude@rlc-huissiers45.fr](mailto:etude@rlc-huissiers45.fr)**

*Etude compétente sur les départements 37,41 et 45*  
*Compétence nationale pour les constats*

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE**  
**ET LE DOUZE JUILLET A QUATORZE HEURES**

❖ **A la requête de:**

**FONDS COMMUN DE TITRISATION CEDRUS**, ayant pour société de gestion, la société IQ EQ Management (anciennement dénommée EQUITIS GESTION SAS), Société par Actions Simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le n° B 431252121, ayant son siège social 92 Avenue de Wagram – 75017 PARIS et représenté par son recouvreur, la société MCS ET ASSOCIES, Société par Actions Simplifiée immatriculée au RCS de Paris sous le n° B 334537206, ayant son siège social 256 bis rue des Pyrénées – 75020 PARIS, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, agissant en qualité de recouvreur, venant aux droits de la SOCIETE GENERALE, en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 29 novembre 2019, conforme aux dispositions du Code Monétaire et Financier.

Pour lequel domicile est élu au cabinet de :

Maître Charles-François DUBOSC, membre associé de la SCP DUBOSC – SAUTROT, Avocat inscrit au Barreau de MONTARGIS, demeurant 10 rue des Lauriers 45200 MONTARGIS.

Lequel se constitue pour le FONDS COMMUN DE TITRISATION CEDRUS, ayant pour société de gestion, la société IQ EQ Management et représenté par son recouvreur, la société MCS ET ASSOCIES, sur le présent commandement et ses suites,

La section Artenay-Courtenay de l'autoroute A19 traverse la commune avec les sorties n<sup>os</sup> 3 et 4 de part et d'autre de Courtenay (le passage par l'autoroute entre ces deux sorties est gratuit pour éviter d'encombrer le centre ville).

La sortie n° 3, au nord-est du bourg, jouxte l'échangeur de Courtenay entre l'autoroute A6 et l'Autoroute française A19 (section Artenay-Courtenay), échangeur dont une petite partie se trouve sur la commune mais dont l'essentiel est sur Piffonds et en moindre mesure sur Savigny-sur-Clairis.

La route départementale 2060, ancienne route nationale N 60 Orléans – Sens dessert aussi Montargis à l'ouest. À son passage sur la commune, elle emprunte le trajet de la section gratuite de la A19 qui évite le passage par le bourg.

### **SUPERFICIE ET DIVERS**

L'immeuble se situe à l'extrémité Est de la Commune de COURTENAY et consiste en une ferme comprenant un corps de bâtiment divisé en deux habitations distinctes, devant daté du 18<sup>ème</sup> siècle et cadastrée :

- Section ZR n°27, Lieudit « Les Mallets » pour 00ha 49a 10ca

Pour un total de 00ha 49a 10 ca

La maison est chauffée par une chaudière au gaz et des convecteurs électriques, l'assainissement est individuel via une fosse septique.

### **OCCUPATION**

La maison d'habitation est actuellement occupée par Monsieur [REDACTED], occupant sans droit ni titre depuis 3 ans pour s'y être installé sans bail ni autorisation

## DESCRIPTION

Arrivé sur place, je rencontre Monsieur [REDACTED], à qui je décline mes nom, prénoms, qualité, ainsi que l'objet de ma visite. Ce dernier sera dans les lieux tout au long de mes constatations..

L'accès à la propriété se fait depuis la voie publique par un portail double vantaux métallique, manuel, ancien, attaché sur deux pilastres béton à sa droite et à sa gauche.

À gauche du portail, un petit portillon métallique.

Le terrain est clôturé d'un grillage à grosses mailles métalliques fixé sur des poteaux béton verticaux, lesquels sont envahis par la végétation.

Je rejoins l'immeuble d'habitation par un chemin recouvert de cailloux.

De part et d'autre, des espaces engazonnés sur lesquels poussent des arbres, envahis par la végétation.

Il s'agit d'une longère, avec une couverture faite de tuiles plates de pays, anciennes et moussues. Toiture non rectiligne avec aspect de vagues.

Cette longère est séparée en deux habitations, la première désignée comme maison et la seconde comme studio.

### I/ MAISON

On y accède par quatre marches en béton, lesquelles présentent des fissures.

En haut, une petite terrasse couverte par un petit préau, avec structure bois et couverture en tuiles plates de pays.

L'accès à la maison se fait par une porte à double vantaux, châssis bois, équipée de simple vitrage et protégée par des volets en bois, anciens.

#### **Salon – salle à manger: (surface approximative de 36,34 m<sup>2</sup>)**

##### Au sol :

Des carreaux de carrelage de couleur orangée, anciens.

##### Aux murs :

Des carreaux de plâtre, bruts.

Au plafond :

Des poutres bois traversantes

Présence d'une ouverture sur l'avant par une fenêtre, double vantaux, châssis bois, équipée de simple vitrage, à l'état d'usage.

Sur l'arrière et donnant sur le jardin, lequel est également envahi par des herbes folles, une porte-fenêtre ancienne et dépourvue de système de fermeture.

À droite de celle-ci, une autre ouverture par une fenêtre double vantaux, châssis bois, équipée de simple vitrage.

La pièce est également équipée d'une cheminée à foyer ouvert.

Installation électrique :

- Huit interrupteurs plaquette.
- Deux prises de terre.

Pas de système de lumière au plafond.

Depuis cette pièce, on accède au coin cuisine par deux marches, et une ouverture sans porte.

**Cuisine : (surface approximative de 31,54 m<sup>2</sup>)**

Au sol :

Des carreaux de carrelage beiges, bleus, rouges et jaunes, à l'état d'usage.

Aux murs :

Sur deux pans de mur, des plaques de plâtre, pour le reste des moellons apparents.

Au plafond :

Des poutres bois avec du vide de part en d'autre, du fait de l'absence de plancher au 1<sup>er</sup> étage.

Depuis cette pièce, possibilité de ressortir sur l'avant de la maison par une porte, châssis bois, avec système de serrure absent et imposte bois, double vitrage, en partie supérieure.

Une autre ouverture sur l'avant par une fenêtre double vantaux, châssis bois, équipée de simple vitrage.

À noter que le système d'électricité est non conforme. Je note à l'entrée de la pièce deux interrupteurs plaquettes et une prise de terre, mais descellés du mur, raccordés à des fils courant au niveau du plafond et des murs.

Depuis cette cuisine, on accède à un petit dégagement situé vers l'arrière de la maison par une ouverture sans porte.

**Petit dégagement : (surface approximative de 2,48 m<sup>2</sup>)**

Au sol, des carreaux de carrelage, anciens.

**Cabinet de toilette : (surface approximative de 2,34 m<sup>2</sup>)**

Sur la gauche, on accède à un cabinet de toilette par une porte isoplane en bois, équipée de double béquilles et plaques de propreté.

Au sol :

De petits carreaux de carrelage bleu.

Aux murs :

Et jusqu'à mi-hauteur, une faïence bleu clair et de mi-hauteur jusqu'au plafond, une moquette bleue.

Au plafond :

Des dalles de polystyrène isolantes.

Pièce équipée d'une cuvette de toilette céramique, avec réservoir à effets d'eau céramique hors d'usage.

Installation électrique :

- Un interrupteur plaquette.
- Un point lumineux au plafond.

**Salle d'eau n°2 : (surface approximative de 4,17 m<sup>2</sup>)**

Au bout de l'espace de dégagement, on accède à une pièce d'eau par une porte isoplane en bois équipée de double béquille et plaques de propreté.

Au sol :

Des carreaux de carrelage de couleur bleue.

Aux murs :

Des carreaux de faïence de couleur bleu clair.

Au plafond :

Des lambris de bois, détériorés sur la droite en entrant.

La pièce est équipée uniquement d'un lavabo suspendu et d'un robinet col de cygne, avec boutons eau chaude et eau froide.

Une ouverture se fait sur l'arrière par une ancienne fenêtre, châssis bois, double vantaux, avec vitrage opaque.

Installation électrique :

- Un interrupteur plaquette.
- Deux prises de terre.
- Un point lumineux au plafond.
- Un radiateur avec sa tête thermostatique.

**Chaufferie : (surface approximative de 5,94 m<sup>2</sup>)**

Sur la droite, on accède par une ouverture sans porte à une petite chaufferie.

Au sol :

Des carreaux de tomettes, à l'état d'usage.

Aux murs :

Des pierres apparentes brutes.

Au plafond :

Des poutres en bois.

Présence d'une chaudière de marque STELLAR GROUP et un ballon d'eau chaude de marque DE DIETRICH.

**Couloir de distribution : (surface approximative de 3,55 m<sup>2</sup>)**

Depuis la cuisine, on accède à un couloir de distribution par une porte, châssis bois, équipée de double béquille et plaques de propreté, ancienne.

Au sol :

Des carreaux de carrelage, anciens.

Aux murs :

Dans le bas des murs et jusqu'à environ 1,20 m de hauteur, des lambris de couleur blanche.

Au plafond :

Recouvert partiellement de dalles de polystyrène isolantes.

Installation électrique :

- Deux interrupteurs plaquettes.
- Un point lumineux.

**Chambre n°3 : (surface approximative de 17,34 m<sup>2</sup>)**

Sur la droite et dans le couloir, on y accède par une porte isoplane en bois, équipée de double béquilles et plaques de propreté.

Au sol :

Des carreaux de carrelage, anciens.

Aux murs :

Des plaques de placoplâtre sur lesquelles des dessins et des formes sont dessinés.

Au plafond :

Des plaques de placoplâtre, partiellement absentes à l'entrée de la pièce, donnant une vue directe sur le plancher du 1<sup>er</sup> étage.

Une ouverture se fait sur l'avant de la maison par une fenêtre double vantaux, châssis bois, équipée de simple vitrage.

Installation électrique :

- Un interrupteur plaquette.
- Un radiateur métallique.

**Chambre n°2 : (surface approximative de 15,96 m<sup>2</sup>)**

Depuis le couloir, on accède à une seconde chambre par une porte isoplane en bois, équipée de double béquille et plaques de propreté.

Au sol :

Un parquet flottant de couleur bleue.

Aux murs :

Une toile en fibre de verre, partiellement peinte en bleu.

Au plafond :

Une peinture blanche présentant des traces noires de moisissures.

Une ouverture se fait sur l'avant par une fenêtre double vantaux, châssis bois, équipée de simple vitrage, ancienne et protégée par d'anciens volets, double vantaux, en bois.

Installation électrique :

- Un interrupteur plaquette.
- Un point lumineux sur le mur en entrant à droite.

Un radiateur métallique, avec sa tête thermostatique.

**Salle de bain : (surface approximative de 8,51 m<sup>2</sup>)**

On accède à une salle de bains depuis le couloir de distribution et sur la gauche en descendant deux marches, lesquelles sont fissurées.

Au sol :

Des carreaux de carrelage de couleur bleue.

Aux murs :

Un papier peint bleu clair, ancien.

Au plafond :

Des lambris de couleur gris clair.

La pièce est équipée de double vasque céramique, avec mitigeur eau chaude et eau froide. En dessous, des meubles de salle de bains ouvrant par trois tiroirs et quatre portes.

Présence également d'une baignoire, avec mitigeur eau chaude et eau froide, flexible, pomme de douche et un mât fixé au mur, ainsi qu'une paroi de douche amovible.

Installation électrique :

- Un interrupteur plaquette.
- Quatre spots intégrés dans le plafond.

**Étage :**

On y accède depuis la partie salon par un escalier quart tournant en bois, avec sur la droite main-courante en bois et barreaudage métallique noir.

**Palier : (surface approximative de 18,89 m<sup>2</sup>)**

Au sol :

Des plaques de bois.

Aux murs :

Et en sous-pente, des plaques de placoplâtre, brutes, traversées par une poutre bois dans sa largeur.

Sur l'avant, une ouverture par deux lucarnes plutôt anciennes.

Sur l'arrière, ouverture par deux VELUX, châssis bois, équipés de double vitrage.

Installation électrique :

- Deux interrupteurs plaquettes.
- Sept prises de terre.
- Une prise téléphone.
- Une prise télévision.
- Au plafond, trois points lumineux.
- Deux radiateurs métalliques, avec leurs têtes thermostatiques.



**Grenier : (surface approximative de 76,58 m<sup>2</sup>)**

Au sol :

Une dalle de béton, brute sur la moitié de la surface de la pièce.

Le reste est fait de plaques bois et de poutres bois apparentes avec absence de plancher et vue directe sur la toiture.

Aux murs :

Et en sous-pente, des plaques de placoplâtre, brutes.

Une ouverture se fait sur l'avant de la maison par une fenêtre double vantaux, châssis bois, équipée de simple vitrage.

Une seconde ouverture se fait sur l'arrière de la maison par un VELUX, châssis bois, équipé de double vitrage.

Installation électrique :

- Un interrupteur plaquette.
- Une prise de terre.
- Au plafond, un point lumineux.

**Pièce à droite de l'escalier :**

Depuis le palier, et à droite de l'escalier, on accède à une autre pièce située au-dessus de la cuisine par une porte, châssis bois mouluré, équipée de double béquille et plaques de propreté.

La pièce est dépourvue de plancher. Uniquement des poutres dans la longueur de la maison.

En sous-pente, des plaques de placoplâtre, brutes.

Une ouverture se fait au bout de la pièce et sur l'arrière par un VELUX, châssis bois, équipé de double vitrage.

**Chambre n°4 : (surface approximative de 15,26 m<sup>2</sup>)**

Au sol :

Des plaques de bois.

Aux murs :

Et en sous-pente, des plaques de placo, brutes.

Au plafond :

Des plaques de placo brutes

Installation électrique :

- Trois interrupteurs plaquettes.
- Trois prises de terre.
- Un point lumineux au plafond.
- Un radiateur, avec sa tête thermostatique.

Une ouverture se fait sur l'avant par une fenêtre, double vantaux, châssis bois, équipée de simple vitrage.

**Salle de bains : (surface approximative de 4,49 m<sup>2</sup>)**

Depuis cette pièce, on accède à une salle de bains par une porte isoplane en bois, équipée de double béquille et plaques de propreté.

Au sol :

Des carreaux de carrelage à l'état d'usage.

Aux murs :

Des plaques de placo, tout comme en sous-pente.

Présence d'une simple vasque, avec meuble de salle de bains ouvrant par deux portes et trois tiroirs.

En descendant une marche, se trouve une baignoire, avec mitigeur eau chaude et eau froide, flexible, pomme de douche et une paroi vitrée.

Installation électrique :

- Un interrupteur plaquette.
- Quatre spots intégrés.
- Un radiateur sèche-serviette.

**Cabinet de toilette : (surface approximative de 1,20 m<sup>2</sup>)**

Au sol :

Un plancher bois.

Aux murs :

Des plaques de placo, brutes, tout comme en sous-pente.

Pièce équipée d'une cuvette de toilette céramique, avec réservoir à effet d'eau céramique.

Une ouverture se fait en hauteur par une petite lucarne, châssis bois, simple vitrage.

Installation électrique :

- Un point lumineux.

**Grenier : (surface approximative de 19,63 m<sup>2</sup>)**

Au bout de cette pièce, on accède à un grenier par une ouverture sans porte.

Au sol :

De grands carreaux de tomettes.

Aux murs :

Des moellons apparents.

Vue directe sur la toiture.

Une ouverture se fait côté pignon par une fenêtre, double vantaux, châssis bois, équipée de double vitrage et par une ouverture de toit VELUX donnant sur l'arrière.

## II/ STUDIO

On y accède depuis l'avant de l'habitation par une porte, châssis bois, équipée de double vitrage ancien, avec imposte châssis bois sur la gauche.

### **Séjour - Cuisine : (surface approximative de 31,59 m<sup>2</sup>)**

#### Au sol :

Un parquet flottant de couleur beige clair, état d'usage.

#### Aux murs :

Des plaques de placo peintes en blanc.

#### Au plafond :

Des plaques de placoplâtre, partiellement peintes .

La pièce ouvre sur une cuisine.

### **Cuisine :**

Un plan de travail avec en dessous, des meubles de cuisine ouvrant par six portes et sept tiroirs ainsi que trois meubles en hauteur.

Elle est équipée de double vasque, avec paillasse sur la droite, d'un mitigeur eau chaude, eau froide et d'une douchette.

Une ouverture se fait sur l'arrière par une fenêtre, double vantaux, châssis bois, équipée d'un ancien double vitrage.

#### Installation électrique visible :

- Deux interrupteurs plaquettes.
- Au plafond, trois points lumineux.

**Salle de bains : (surface approximative de 4,43 m<sup>2</sup>)**

On y accède par une porte, châssis bois mouluré, équipée de double béquilles, plaques de propreté et de système de serrure intégré.

Au sol :

Un parquet flottant de couleur gris clair, ancien.

Aux murs :

Des plaques de plâtre, anciennes et présentant des points de moisissure dans le bas.

Au plafond :

Une peinture blanche, ancienne.

La pièce est équipée :

- Une cuvette de toilette céramique.
- Une simple vasque, avec meuble de salle de bains ouvrant par quatre portes et deux tiroirs.
- Une cabine de douche, avec mitigeur eau chaude et eau froide, flexible et pomme de douche attachée à un mât sur le mur.

Une ouverture se fait sur l'extérieur par une fenêtre simple vantail, châssis PVC, équipée de double vitrage. À noter sur la joue une fissure importante à gauche de la fenêtre.

Installation électrique :

- Un interrupteur double plaquettes.
- Point lumineux au plafond.
- Une prise de terre.

**Chambre n°1 : (surface approximative de 10,97 m<sup>2</sup>)**

On y accède par une porte, châssis bois mouluré, équipée de double béquille et plaques de propreté.

Au sol :

Un parquet flottant de couleur marron clair, à l'état d'usage.

Aux murs :

Des plaques de placo de couleur blanche

Sur le pan de mur face à la porte d'accès, une fissure partant du haut du mur pour rejoindre la plinthe située en bas.

Au plafond :

Des plaques de placo traversées par des poutres bois.

Une ouverture se fait sur l'avant par une fenêtre double vantaux, châssis bois, équipée d'un ancien double vitrage présentant des moisissures sur l'ensemble du châssis.

Installation électrique :

- Un interrupteur plaquette.
- Un point lumineux au plafond.

**Remise : (surface approximative de 27,08 m<sup>2</sup>)**

À l'extrémité de la maison et à gauche de la chambre sus-décrite, on accède à une partie remise par une vieille porte, châssis bois, dégoncée.

Au sol :

De la terre battue.

Aux murs :

Des moellons recouverts d'un enduit.

Au plafond :

Vue directe sur le 1<sup>er</sup> étage. Absence de palier.

**Petite dépendance :**

Petite dépendance située à l'entrée du jardin sur la droite, divisée en 3 cagibis.

C'est une dépendance, dont la couverture est en tuiles plates de pays du côté de la maison, mais recouvertes de mousse. Sur le 2<sup>e</sup> pan, la toiture partiellement effondrée est recouverte de végétation.

**Cagibi n°1 : (surface approximative de 14,25 m<sup>2</sup>)**

On y accède par une vieille porte, châssis bois, peinte en bleu clair

Au sol :

Une dalle béton brut.

Aux murs :

Des moellons apparents ou recouverts d'enduit.

La toiture ici est effondrée.

**Cagibi n°2 : (surface approximative de 8,05 m<sup>2</sup>)**

Accès par une porte, châssis bois, ancienne.

Au sol :

Une dalle de béton brut.

Aux murs :

Des moellons recouverts d'un enduit.

Au plafond :

Des poutres traversantes, avec au-dessus vue sur un plancher fait de briquettes orange.

**Cagibi n°3 : (surface approximative de 7,30 m<sup>2</sup>)**

Accès par une porte, châssis bois, ancienne.

Au sol :

Dalle de béton brut.

Aux murs :

Un enduit.

Au plafond :

Vue sur le palier supérieur fait de briquettes orange.

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

Selon les dispositions de l'article A444-18 de l'arrêté du 28/02/2020 fixant les tarifs réglementés des Huissiers de Justice, la prestation objet du présent acte a débuté le 09/06/2022 à 14h30 pour se terminer le 09/06/2022 à 15h45 pour une durée de 1h15.

**COUT :**

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

Honoraires (Article R.444-16)	221,36
Emolument complémentaire (Article R.444-18)	450,90
Transport (Article A.444-48)	9,40
T.V.A. 20%	<u>136,33</u>
<b>TOTAL T.T.C.</b>	<b><u>817,99 €</u></b>

Acte dressé sur 17 pages, outre les annexes.

Pierre CHAUDRE LESOEUR  
Commissaire de justice associé.



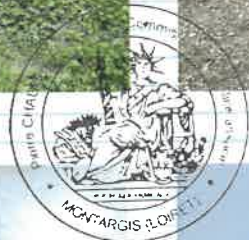




**Procès-Verbal de Description 5 Les Mallets 45320 COURTENAY**

**Le 12/07/2024**

**Les Extérieurs**



P. CHAUDRE LESOEUR









**WC**



**Salle d'eau n°2**



# Chaufferie



**Couloir de distribution**



**Chambre n°2**



PRE LESOEUR





## Salle de bain



**Etage**



# Grenier





**Chambre n°4**



**Salle de bain**



**WC**



## Grenier



## III/ STUDIO



**Séjour-Cuisine**



P. CHAUDRE LESOEUR







**Chambre n°1**

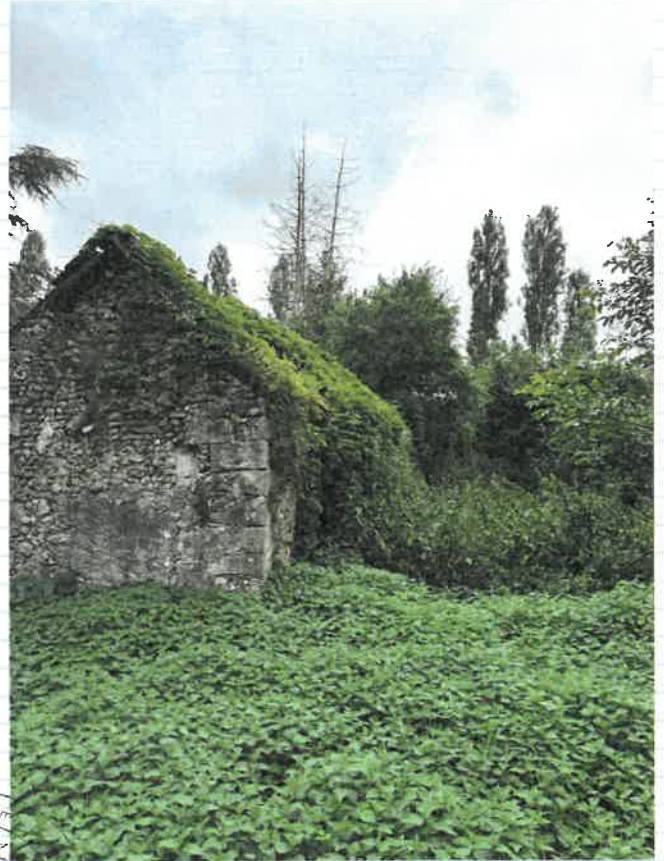


## Remise



## Dépendance



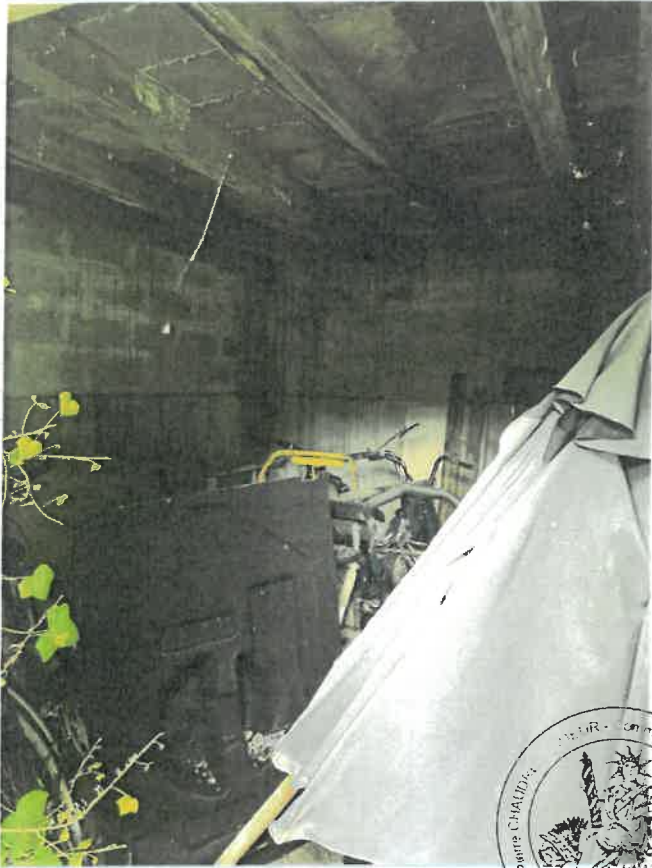


**Cagibi n°2**



**Cagibi n°3**





P. CHAUDRE LESOEUR

