

ORLÉANS · BLOIS · TOURS

CDJ

CONTENTIEUX
—FRANCE—

CONSTAT
06 33 11 84 68



LAURE REGINA



STÉPHANE KUBAS

SELARL CDJ CONTENTIEUX France
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
4 rue de Micy
45380 LA CHAPELLE SAINT
MESMIN
Tél : 02.38.78.92.00
Fax : 02.38.84.47.55
Email : contact@huissier-45.com
Site Internet : www.cdj-huissier-45.com



PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT



LE LUNDI QUATORZE SEPTEMBRE
DEUX MILLE VINGT SIX
de 08 heures 55 à 11 heures 05.

A LA REQUETE DE :

M'AYANT EXPOSE :

Qu'elle nous requiert afin de procéder à la description de l'immeuble situé 103 impasse de Dourdaigne à HUISSEAU SUR MAUVES et ce conformément aux dispositions de l'ordonnance rendu le 19 mai 2026 par Monsieur le Juge commissaire du Tribunal judiciaire de Paris.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Nous, Stéphane KUBAS, Commissaire de justice associé, membre de la SELARL CDJ CONTENTIEUX FRANCE, dont le siège social est 4 rue de Micy à LA CHAPELLE ST MESMIN (45380), soussigné;

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

103 impasse de Dourdaigne

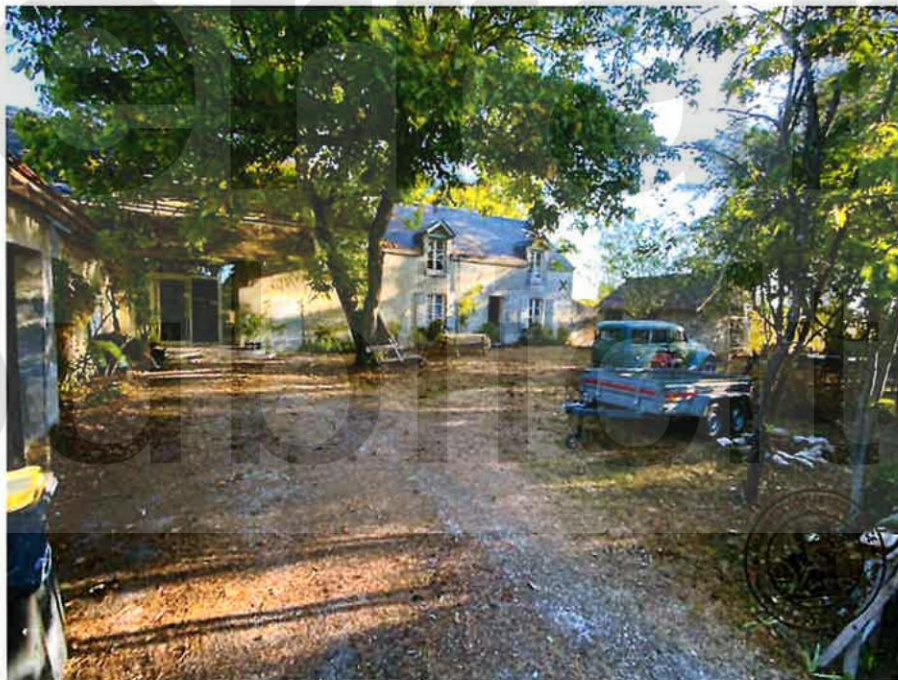
45130 HUISSEAU SUR MAUVES

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

1. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

HUISSEAU SUR MAUVES (Loiret - 45130) 103 Impasse de Dourdaigne

UNE MAISON D'HABITATION avec grange et dépendances, cour et jardin. Le tout cadastré section ZP 46 pour une contenance de 29 ares (2.900 m')





2. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Ce bien appartient en propre à Monsieur [REDACTED] pour lui avoir été attribué par ses parents aux termes d'un acte de donation partage reçu par Maître COCHIN, Notaire, en date du 29 novembre 2000 publié au 2e bureau du Service de la Publicité Foncière d'ORLEANS le 11 janvier 2001, volume 2001 P, N°166.

3. CONDITIONS D'OCCUPATION

Les lieux sont occupés par Monsieur [REDACTED] et son fils Monsieur [REDACTED] qui y vivent épisodiquement.

4. SALON

4.1. Sol:

Le sol est recouvert d'un dallage lequel est dans son ensemble en bon état, sans dégradation, il est néanmoins usé.

Les plinthes bois sont bien en place.

4.2. Murs:

Les murs sont recouverts d'un enduit, dans son ensemble en bon état général, à noter la présence d'une fissure à compter du conduit de cheminée.

4.3. Plafond:

Le plafond sous solives apparentes laisse apparaître le plancher de l'étage, le tout est en bon état.

4.4. Menuiseries, huisseries, vitreries:

- Une porte vitrée, en bois, simple vitrage avec volets battants bois.
- Une fenêtre montant bois, simple vitrage avec volets battants bois.
- Un œil de bœuf.

4.5. Équipements électriques et thermiques:

- Deux interrupteurs.
- Un point de lumière au plafond.
- Un ensemble de prises électriques.
- Radiateurs muraux à eau.
- Un conduit de cheminée.





5. CUISINE

5.1. Sol:

Le sol est recouvert d'un dallage ancien, mais sans dégradation.

Les plinthes sont en bon état.

5.2. Murs:

Les murs sont recouverts d'une faïence murale et de peinture en état d'usage mais sans dégradation.

5.3. Plafond:

Le plafond est recouvert d'une peinture avec une multitude de petites tâches, mais en bon état général.

5.4. Menuiseries, huisseries, vitreries:

- Une porte intérieure vitrée en bois, ouvrant et fermant correctement.
- Une fenêtre montant bois double vitrage équipée de volets roulants électriques.
- Deux portes de service montant bois, double vitrage équipées de volets roulants électriques.
- Un encadrement de porte sans porte.

5.5. Équipements électriques et thermiques:

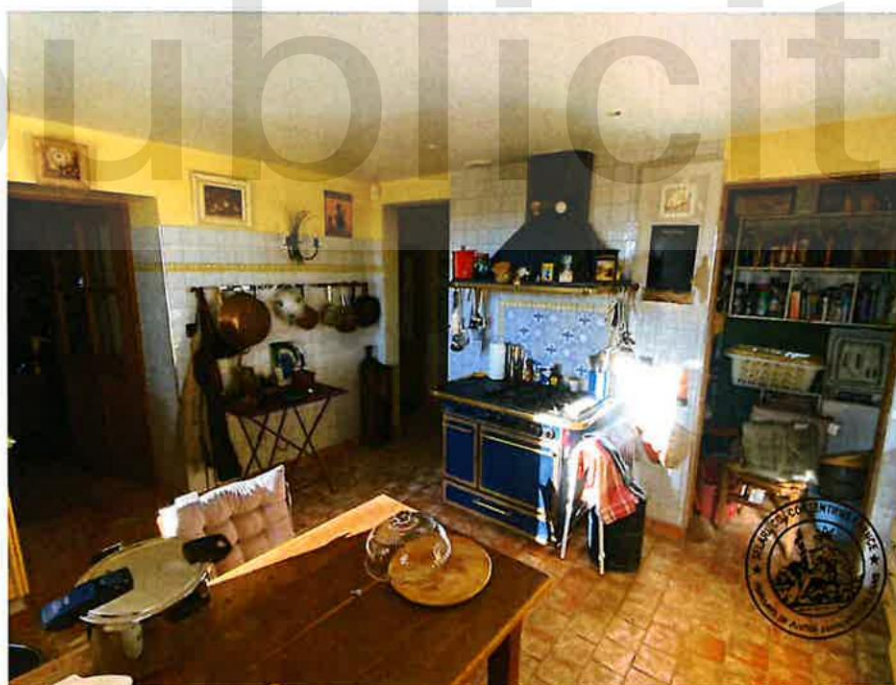
- Trois interrupteurs.
- Ensemble de prises électriques.
- Radiateur à eau
- Ensemble de spots intégrés au plafond.
- Une VMC.

5.6. Équipements de plomberie:

- Un évier, un bac, robinetterie mitigeur, vétuste.
- Une arrivée d'eau, une évacuation d'eau pour machines à laver.

5.7. Équipements de cuisine:

Une cuisine aménagée avec un ensemble de placards, tiroirs.



6. COULOIR

6.1. Sol:

Le sol est recouvert d'un dallage, lequel est dans son ensemble, en bon état, ancien.

Les plinthes carrelées sont bien en place.

6.2. Murs:

Les murs sont recouverts de peinture, d'une faïence murale et de moellons jointoyés, le tout est en bon état.

6.3. Plafond:

Le plafond est recouvert d'une peinture en bon état général.

6.4. Menuiseries, huisseries, vitreries:

- Une fenêtre montant bois double vitrage, ouvrant et fermant correctement, équipée de volets roulants électriques.

6.5. Équipements électriques et thermiques:

- Un interrupteur.
- Un ensemble de spots intégrés en bon état de fonctionnement.
- Un radiateur à eau en bon état de fonctionnement.



7. WC

7.1. Sol

Le sol est recouvert d'un dallage, en bon état général ancien.

Les plinthes de carrelage sont bien en place.

7.2. Murs

Les murs sont recouverts d'un enduit décoratif et d'une faïence murale, l'ensemble est en bon état général.

7.3. Plafond

Le plafond est recouvert d'un lambris en bon état.

7.4. Menuiseries, huisseries, vitreries:

- Deux portes en bois ouvrant et fermant correctement avec plaque de propriété serrure avec clé.

7.5. Équipements électriques et thermiques:

- Un interrupteur
- Deux spots intégrés
- Une VMC.
- Une réglette néon.

Ces équipements sont en bon état.

7.6. Équipements de plomberie:

- Un lave-main, robinetterie mitigeur, l'eau s'écoule correctement.
- Un WC avec abattant, cuvette et réservoirs.

Ces équipements sont en bon état.



8. SALLE DE BAINS:

8.1. Sol:

Le sol est recouvert d'un dallage ancien en bon état.

8.2. Murs:

Les murs sont couverts d'une faïence murale et d'un enduit décoratif en bon état.

8.3. Plafond:

Le plafond est recouvert d'une peinture en bon état général.

8.4. Menuiseries, huisseries, vitreries:

- Une porte en bois avec poignée et serrure avec clé en bon état.
- Une fenêtre montant en bois double vitrage équipée de volet roulant électrique.

8.5. Équipements électriques et thermiques:

- Trois spots intégrés au plafond
- Une réglette néon.
- Un interrupteur.
- Un radiateur à eau sèche serviettes

8.6. Équipements de plomberie:

- Un lave-main, robinetterie mitigeur.
- Une baignoire résine avec robinetterie mitigeur.



9. SEJOUR

9.1. Sol:

Le sol est recouvert d'un carrelage lequel est en bon état.

Au niveau de l'estrade, le sol est recouvert d'un parquet en bon état.

9.2. Murs:

Les murs sont recouverts d'un enduit jointoyé avec moellons apparents. L'ensemble est en bon état, sans dégradation structurelle.

9.3. Plafond:

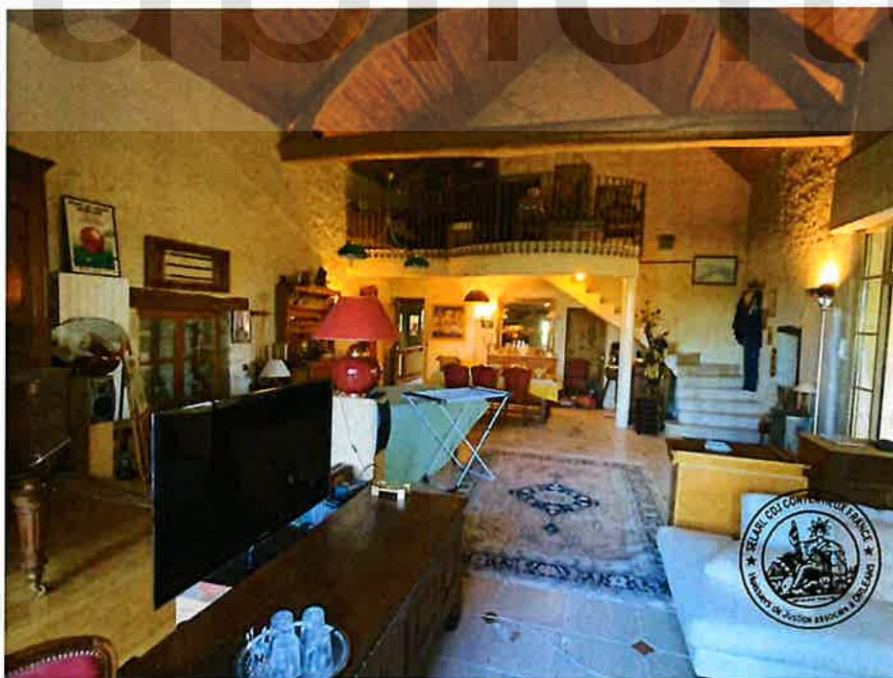
Un plafond cathédral recouvert d'un lambris avec charpente apparente.

9.4. Menuiseries, huisseries, vitreries:

- Une porte vitrée intérieure, montant bois en bon état.
- Deux baies vitrées coulissantes, double vitrage , montant aluminium, équipées de volets roulants électriques.
- Deux portes-fenêtres, montants bois, simples vitrages avec volets battants bois.
- Une porte-fenêtre montant en bois double vitrage avec volant battant bois.

9.5. Équipements électriques et thermiques:

- Deux interrupteurs visibles.
- Un ensemble d'interrupteurs de volets roulants.
- Trois appliques murales.
- Trois points de lumière au plafond.
- Cinq radiateurs à eau, muraux.
- Un ensemble de prises électriques.
- Une grande cheminée.



10. CHAMBRE REZ-DE-CHAUSSÉE

10.1. Sol:

Le sol est recouvert d'un dallage ancien, usé, qui gondole et dont certains pavés sont descellés.

10.2. Murs:

Les murs sont recouverts d'un enduit peint. Nous notons la présence d'une fissure sur l'encadrement de portes donnant sur le couloir, dans l'angle près de la cuisine.

10.3. Plafond:

Le plafond est constitué de solives apparentes avec plaques d'Isorel qui gondolent.

10.4. Menuiseries, huisseries, vitreries:

- Une porte pleine en bois avec poignée bouton ouvrant et fermant correctement.
- Une fenêtre montant bois, simple vitrage vétuste.
- Une porte intérieure vitrée en bois, en bon état.

10.5. Équipements électriques et thermiques:

- Deux interrupteurs.
- Une applique murale.
- Un ensemble de prises électriques.
- Un radiateur à eau.



11. MEZZANINE

11.1. Sol:

Le sol est recouvert d'un carrelage dans son ensemble en bon état.

11.2. Murs:

Les murs sont constitués de moellons jointoyés en parfait état.

11.3. Plafond:

Le plafond cathédral avec lambris et charpente apparente.

11.4. Menuiseries, huisseries, vitreries:

- Une rambarde en fer forgé, en parfait état.
- Un escalier en pierre en parfait état.

11.5. Équipements électriques et thermiques:

- Une applique murale.
- Une prise électrique.





12. PALIER

12.1. Sol:

Le sol est recouvert d'un dallage lequel est dans son ensemble en bon état sans dégradation structurelle.

Les plinthes sont dans le même état.

12.2. Murs:

Les murs sont recouverts de peinture, sans dégradation, en bon état général. Une fissure au niveau de l'encadrement de la porte de la chambre numéro 2.

12.3. Plafond:

Le plafond rampant avec charpente apparente est recouvert de peinture en bon état général.

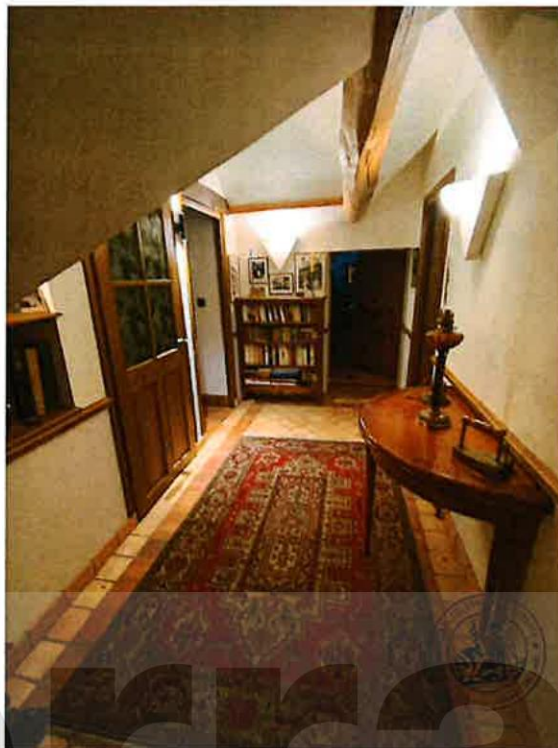
12.4. Menuiseries, huisseries, vitreries:

- Une porte intérieure montant bois à petits carreaux ouvrant et fermant correctement.

12.5. Équipements électriques et thermiques:

- Détecteur de présence.
- Deux prises électriques visibles.
- Quatre appliques murales.
- Un radiateur à eau.

Ces équipements sont en bon état apparent.



13. CHAMBRE 1 - ETAGE CÔTÉ SUD

13.1. Sol:

Le sol est recouvert d'un parquet collé lequel est en bon état général.

Les plinthes en bois verni, sont bien en place.

13.2. Murs:

Les murs sont recouverts de peinture en bon état général.

13.3. Plafond:

Plafond rampant, avec charpente apparente, la peinture est en bon état.

13.4. Menuiseries, huisseries, vitreries:

- Une porte ouvrant et fermant correctement avec poignée béquille.
- Une fenêtre montant en bois, double vitrage, équipée de volet roulant électrique.

13.5. Équipements électriques et thermiques:

- Un interrupteur.
- Un interrupteur de volet roulant.
- Un ensemble de prises électriques.

- Une applique murale.
- Un radiateur à eau.

Ces équipements sont en bon état à part.



14. SALLE DE DOUCHE:

14.1. Sol:

Le sol est recouvert d'un dallage en très bon état.

Les plinthes carrelées sont dans le même état.

14.2. Murs:

Les murs sont recouverts d'une faïence murale et d'une peinture en bon état général.

14.3. Plafond:

Le plafond est recouvert de peinture avec une trappe de visite. L'ensemble est en bon état.

14.4. Menuiseries, huisseries, vitreries:

- Une porte en bois coulissante, sans vitre.

14.5. Équipements électriques et thermiques:

- Un interrupteur.
- Une prise électrique
- Deux appliques murales,

- Un spot au plafond en bon état de fonctionnement.
- Une VMC.
- Un radiateur à eau.

14.6. Équipements de plomberie:

- Un lavabo avec robinetterie mitigeur.
- Cabine de douche avec flexible de douche, douchette, robinetterie, mitigeur.



15. CHAMBRE 2 - ETAGE CÔTÉ EST

15.1. Sol:

Le sol est recouvert d'un parquet collé, lequel est en très bon état, avec quelques traces d'usure.

Les plinthes en bois sont bien en place.

15.2. Murs:

Les murs sont recouverts de peinture, défraîchie, terne, avec des traces de frottement.

15.3. Plafond:

Le plafond est recouvert de peinture et laisse apparaître la charpente.

15.4. Menuiseries, huisseries, vitreries:

- Une porte intérieure ouvrant et fermant correctement.

- Une fenêtrée de toit, montant bois double vitrage.
- Une fenêtre montant bois, double vitrage donnant côté sud. Volet roulant électrique avec interrupteur.
- Un placard intégré avec deux portes en bois.

15.5. Équipements électriques et thermiques:

- Un interrupteur.
- Un ensemble de prises électriques.
- Des appliques murales.
- Une prise d'antenne télévision.
- Un radiateur à eau.



16. SALLE DE DOUCHE

16.1. Sol:

Le sol est recouvert d'un dallage lequel est en très bon état.

Les plinthes carrelées sont dans le même état.

16.2. Murs:

Les murs sont recouvert d'une faïence murale en très bon état.

16.3. Plafond:

Le plafond est recouvert de peinture poussiéreuse mais sans dégradation.

16.4. Menuiseries, huisseries, vitreries:

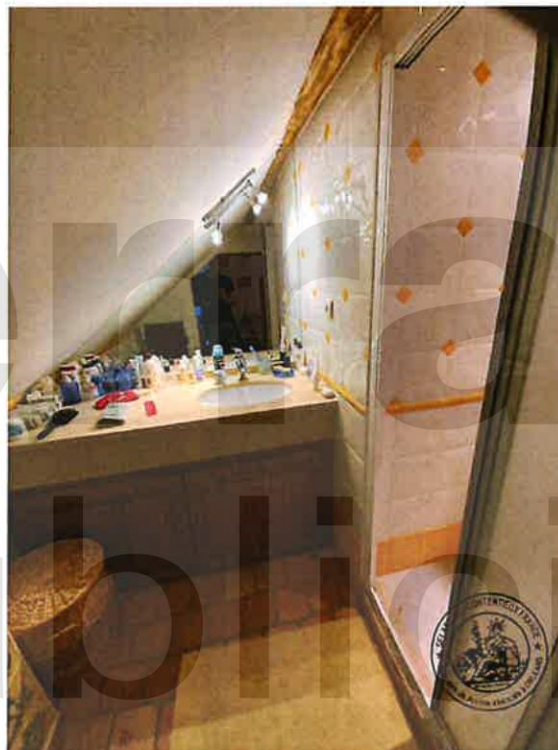
- Une porte en bois coulissante ouvrant et fermant correctement

16.5. Équipements électriques et thermiques:

- Un spot intégré.
- Une rampe avec deux spots.
- Radiateur à eau
- Une prise électrique visible.

16.6. Équipements de plomberie:

- Un lavabo robinetterie mitigeur.
- Cabine de douche avec flexible de douche, douchette robinetterie mitigeur.



17. CHAMBRE 3 - ETAGE CÔTÉ SUD

17.1. Sol:

Le sol est recouvert d'un dallage lequel est en très bon état.

Les plinthes en bois sont vernies en bon état.

17.2. Murs:

Les murs sont recouverts de peinture en bon état général et sans dégradation.

17.3. Plafond:

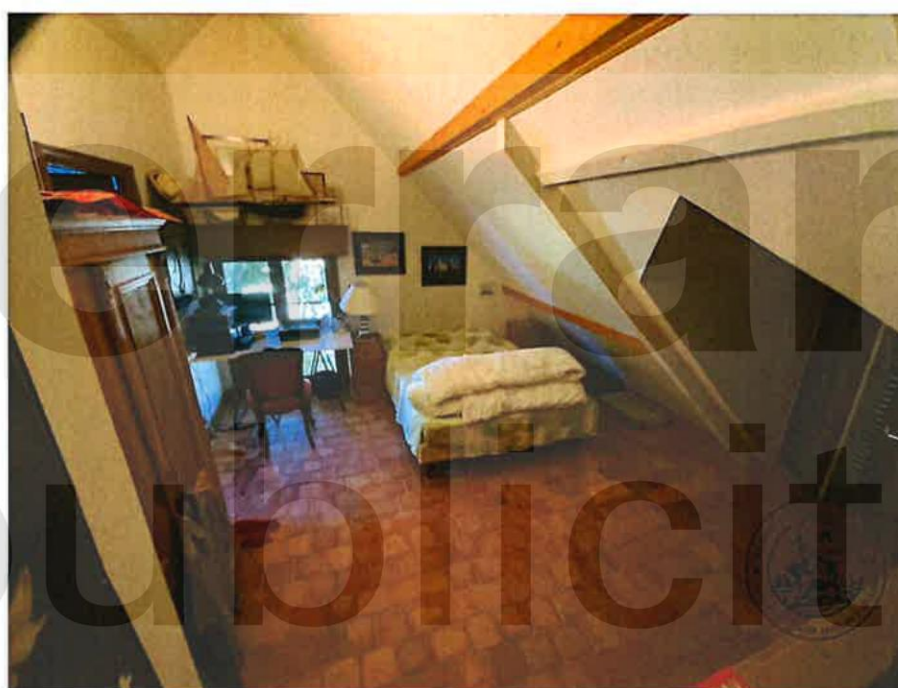
Le plafond est recouvert d'une peinture qui s'écaille complètement, les bandes de renfort se décollent, la charpente est en bon état.

17.4. Menuiseries, huisseries, vitreries:

- Une porte intérieure en bois ouvrant et fermant correctement.
- Deux fenêtres montant en bois, double vitrage équipées de volets roulants électriques.

17.5. Équipements électriques et thermiques:

- Un interrupteur.
- Interrupteurs de volets roulants.
- Une applique murale.
- Un radiateur à eau.
- Ensemble de prises électriques.



18. SALLE DE DOUCHE

18.1. Sol:

Le sol est recouvert d'un dallage lequel est en très bon état.

Les plinthes sont dans le même état.

18.2. Murs:

Les murs sont recouverts d'une faïence murale, laquelle est en très bon état. Le surplus est recouvert d'une peinture défraîchie, terne, avec des différences d'aspects.

18.3. Plafond:

Le plafond est recouvert d'une peinture qui s'écaille complètement, les bandes de renfort se décollent.

18.4. Menuiseries, huisseries, vitreries:

- Une porte en bois décolorée et blanchie mais ouvrant et fermant correctement.
- Une fenêtre de toit ouvrant et fermant correctement en bois double vitrage.
- Un placard, deux portes sous les combles, ouvrant et fermant correctement.

18.5. Équipements électriques et thermiques:

- Un interrupteur.
- Une prise électrique.
- Une applique murale.
- Un radiateur à eau.

18.6. Équipements de plomberie:

- Un lavabo, robinetterie mitigeur.
- Un bac à douche avec robinetterie mitigeur, flexible de douche, douchette.



19. WC ETAGE

19.1. Sol

Le sol est recouvert d'un dallage lequel est en très bon état.

Les plinthes en terre cuite sont en bon état.

19.2. Murs

Les murs sont recouverts de peinture, en bon état général, défraîchie.

19.3. Plafond

Le plafond est recouvert de peinture, en bon état général, mais défraîchie.

19.4. Menuiseries, huisseries, vitreries:

- Une porte en bois à petits carreaux ouvrant et fermant correctement.

19.5. Équipements électriques et thermiques:

- Un interrupteur.
- Un point de lumière en bon état de fonctionnement.

19.6. Équipements de plomberie:

- Un WC avec abattant, cuvette et réservoir.



20. LOCAL CHAUDIÈRE

20.1. Sol

Le sol est constitué d'une dalle de béton brut.

20.2. Murs

Les murs en pierre sont recouverts en partie d'un enduit sans dégradation structurelle.

20.3. Plafond

Le plafond est constitué d'une charpente en bois vétuste.

20.4. Menuiseries, huisseries, vitreries:

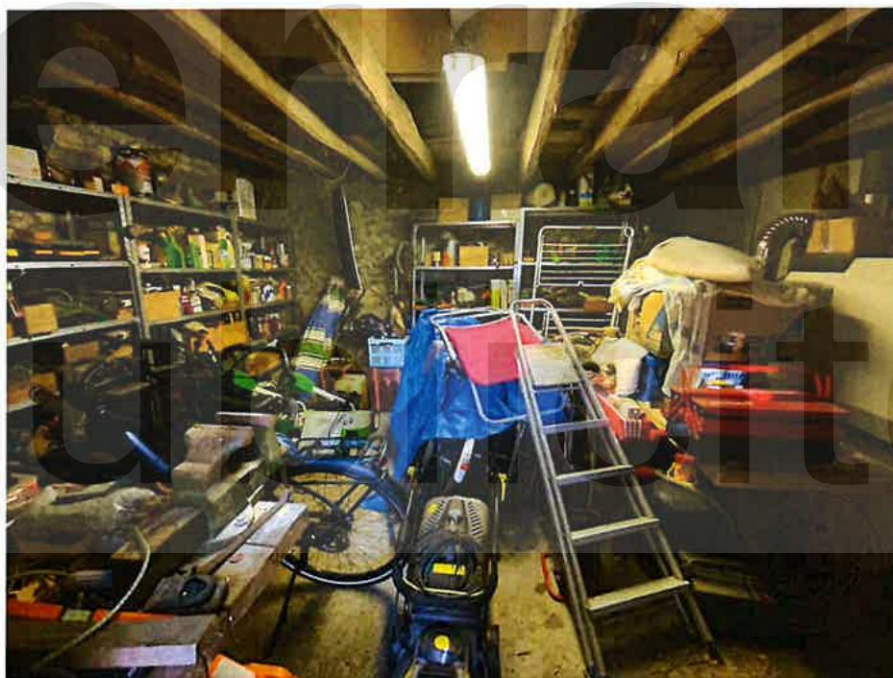
Une porte en bois de service ouvrant et fermant correctement.

20.5. Équipements électriques et thermiques:

- Un interrupteur.
- Deux prises électriques visibles.
- Un point de lumière au plafond.

20.6. Équipements de plomberie:

- Une chaudière fioule.



21. ABRI À BOIS

Le sol est en terre battue, cet abri à bois est recouvert d'une charpente, elle-même recouverte de tuiles plates.



22. DÉPENDANCE

Le sol est constitué d'une dalle de béton brute.

Les murs en pierres jointoyées se lézardent sur le pignon ainsi qu'en façade.

La toiture avec charpente apparente et tuiles plates est en bon état.

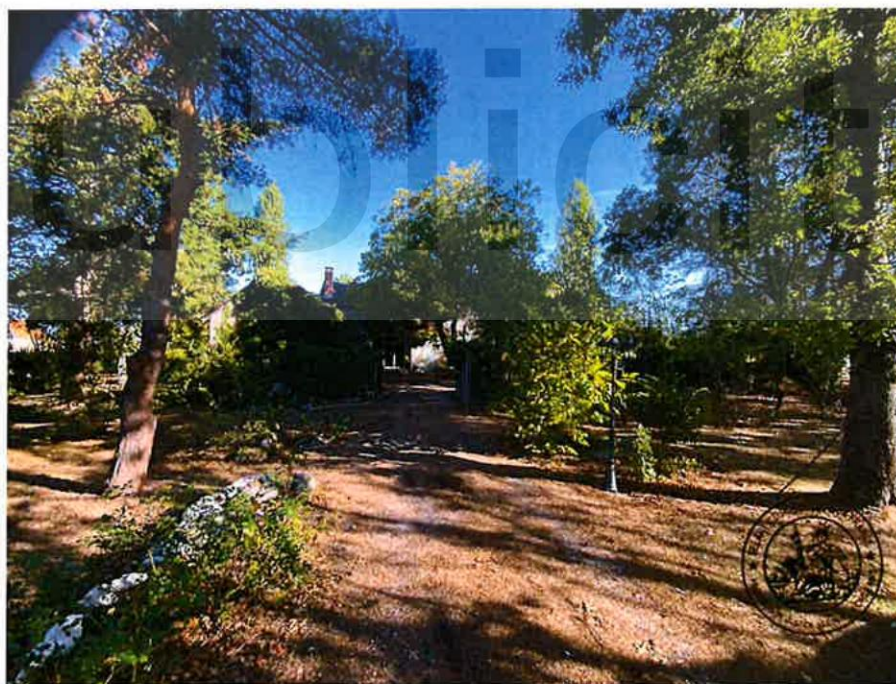


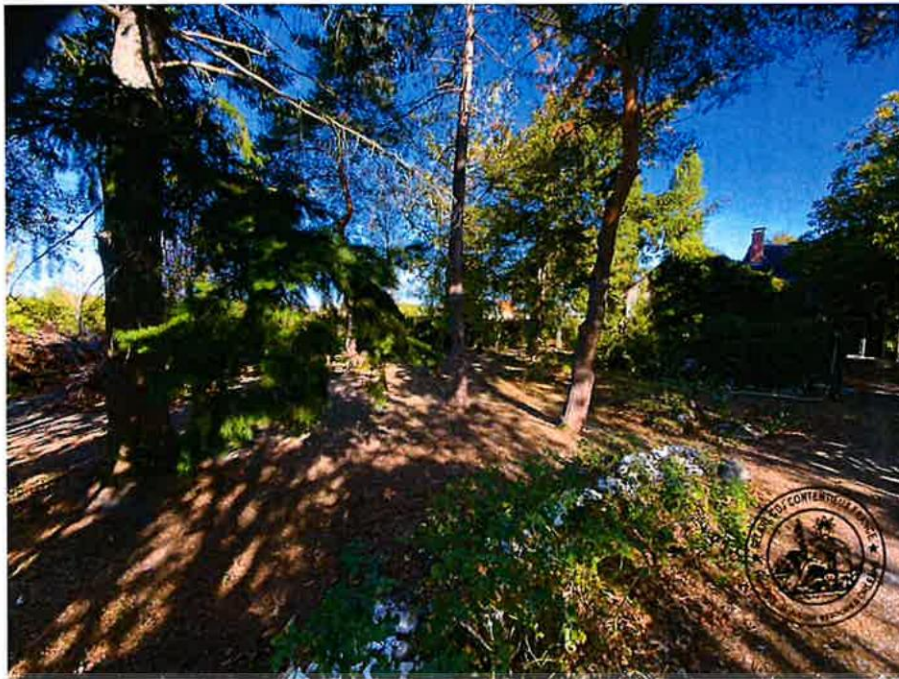
23. EXTERIEURS

La maison est édifée sur un terrain arboré, le terrain est clôturé par un grillage moulé sur toute sa périphérie.

En partie centrale nous retrouvons un mur de pierre qui vient en partie séparer le terrain.

Un puits.





Côté ouest, le terrain est arboré avec un massif et une terrasse.

La terrasse est recouverte d'un dallage en parfait état, une applique extérieure.



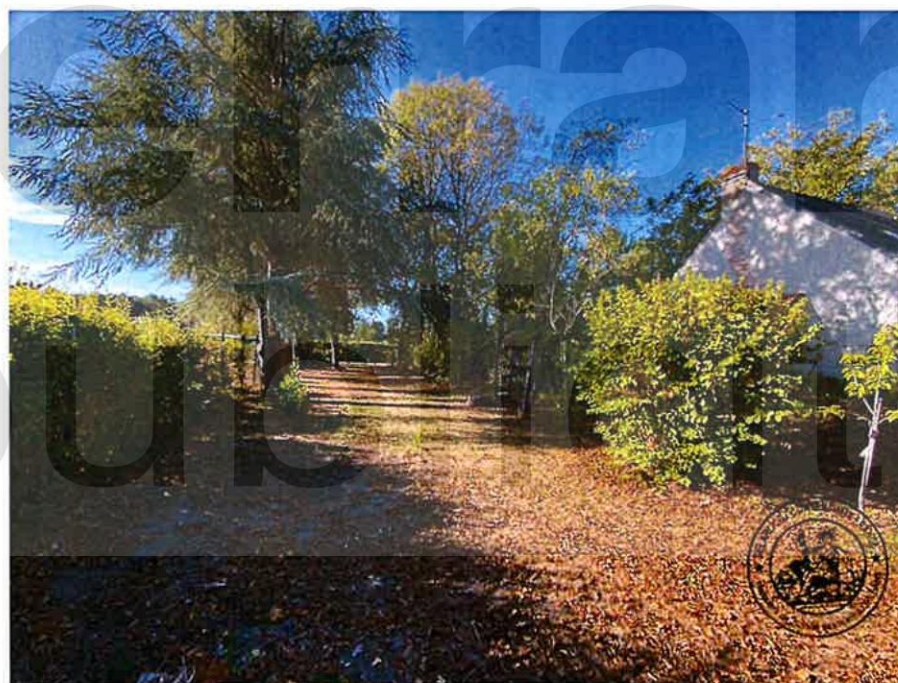


Côté sud, le terrain est arboré, mais sans aménagement.

Une applique extérieure et un robinet d'eau.



Côté est, au niveau de la cuisine, une petite terrasse délimitée par un muret. Le sol de la terrasse est recouvert d'un dallage en bon état.



24. CAVE

Une cave à laquelle on accède via un escalier en pierre.

Le sol de la cave est en terre battue, il s'agit d'une cave voûtée, équipée en électricité avec interrupteur, prise électrique et deux points de lumière.



25. GARAGE

25.1. Sol

Le sol est couvert d'une dalle de béton brut.

25.2. Murs

Les murs en parpaings et en moellons sont à l'état brut.

25.3. Plafond

Une charpente apparente recouverte de tuiles plates.

25.4. Menuiseries, huisseries, vitreries:

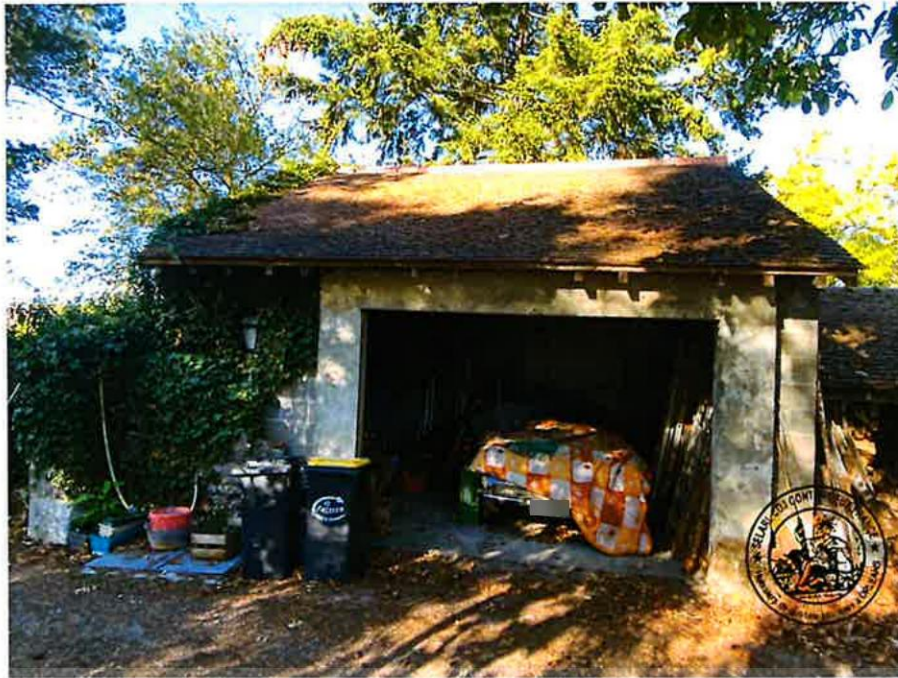
- Un volet roulant électrique.

25.5. Équipements électriques et thermiques:

Aucun équipement électrique visible.

25.6. Équipements de plomberie:

- Un ballon d'eau chaude électrique piqué de rouille.



De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 31 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 €
Émoluments (Art A444-18)	225,45 €
Déplacement (Art R. 444-48)	9,40 €
Sous total HT	456,21 €
TVA à 20%	91,24 €
TOTAL TTC	547,45 €