

# PROCES VERBAL DESCRIPTIF

---

**SELARL**

**GARIN-FORESTIER LEONI**

Commissaires de Justice Associés

**1 Avenue des Crêtes**

**20000 - AJACCIO**

Tel : 04.95.20.51.75

[garinforestierleoni@commissaire-justice.fr](mailto:garinforestierleoni@commissaire-justice.fr)

---



**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ  
ET LE VINGT CINQ AOÛT À QUATORZE HEURES**

**A LA DEMANDE DE :**

**Madame Christiane SOLETTI**, née le 08/05/1967 à LYON, demeurant 127 rue Léon BLUM, 69100 VILLEURBANNE, FRANCE,

**Monsieur François ANGELI**, né le 29/03/1963 à BONIFACIO, demeurant 10 rue Doria, 20169 BONIFACIO, FRANCE

**Madame Marie-Thérèse AVON-SOLETTI**, née le 18/12/1949 à TUNIS, demeurant 38 quartier Marcasso, 20225 CATERI, FRANCE

**DANS LE CADRE DE LA VENTE SUR LICITATION :**

Agissant en vertu d'un jugement rendu par le tribunal judiciaire d'AJACCIO en date du 13 juin 2022 ordonnant la vente sur licitation des biens issus de la succession SOLETTI et sis sur le territoire de la commune de SARI-SOLENZARA cadastrés section AC 31 et 219.

Que le dit bien est inoccupé depuis de nombreuses années.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Nous, Marcandria LEONI, Commissaire de Justice associé au sein de la SELARL GARIN-FORESTIER LEONI, titulaire d'un office de Commissaire de Justice à la résidence d'AJACCIO (20000) le Neptune C, 1 avenue des Crêtes, l'un d'eux soussigné,**

**JE ME SUIS RENDU CE JOUR :**

Route de la Marine

20145 SARI SOLENZARA

**EN PRÉSENCE DE :**

Monsieur François ANGELI et de monsieur VINCIGUERRA Jean-Baptiste, charger d'effectuer les diagnostics et mesures prévus par la loi.

**OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :**

# Bâtisse

## Entrée

Je pénètre dans la bâtisse sis sur la parcelle cadastrée section AC n°31 par une double porte en bois en état d'usage avancé. Je constate que le sol est recouvert de carreaux en état d'usage avancé.

Je remarque que les murs sont recouverts de papier peint blanc en état d'usage avancé.

Je note que le plafond, peint de couleur blanche, est en mauvais état. Je constate des fissures sur toute la longueur de la pièce et je distingue un luminaire.

Au bout du couloir d'entrée, je constate au-dessus de l'accès à la pièce de droite, la présence de fissures sur le mur.

À ce niveau, je constate un défaut de planéité du sol.

Au bas du mur à main gauche en entrant après le salon, je remarque la présence de boursoufflures.

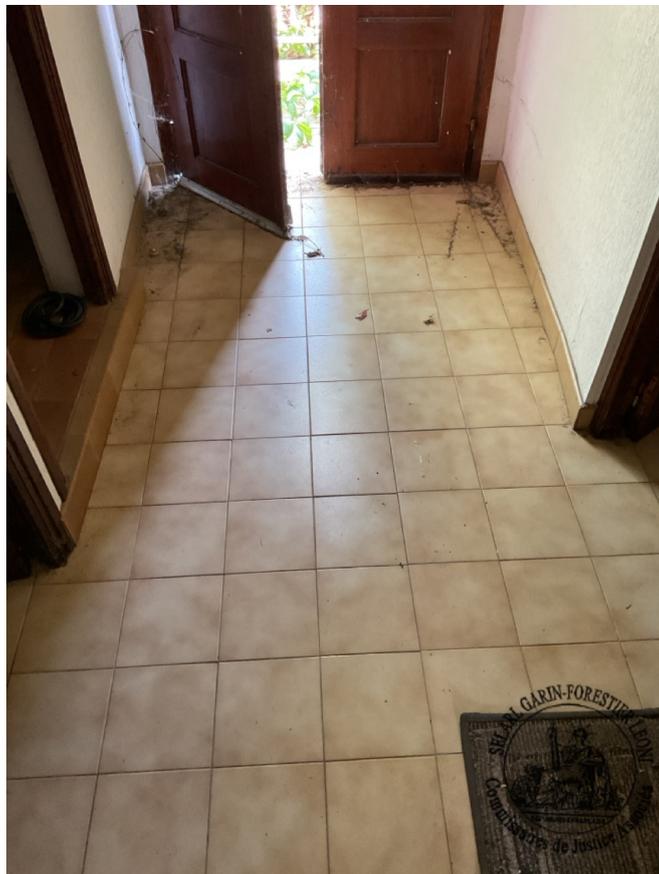
Je joins DIX-SEPT photographies ci-dessous.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.



11.



12.



13.



14.



15.



16.



17.

## Salle d'eau

Je constate à droite en entrant la présence d'une petite salle de bain, dont l'accès se fait par une petite marche. Je note qu'elle est obturée par une porte en bois très abîmée.

Je note que le sol est recouvert de carreaux marron en état d'usage avancé et que le bas des murs est recouvert de carreaux de faïence en mauvais état.

Je constate que la partie haute des murs est peinte en blanc. Je distingue deux microfissures, horizontale à main gauche de la porte et verticale à main droite.

À l'angle, à main gauche en regardant la porte, je constate la présence d'une microfissure et sur le mur d'un petit fenestron en mauvais état.

Dans la pièce, je distingue un petit lave-main, une cuvette de toilette, une petite armoire à pharmacie et une cabine de douche en mauvais état.

Je remarque enfin au plafond, la présence de lambris de bois et d'un luminaire.

Je joins QUATORZE photographies ci-dessous.



1.



2.



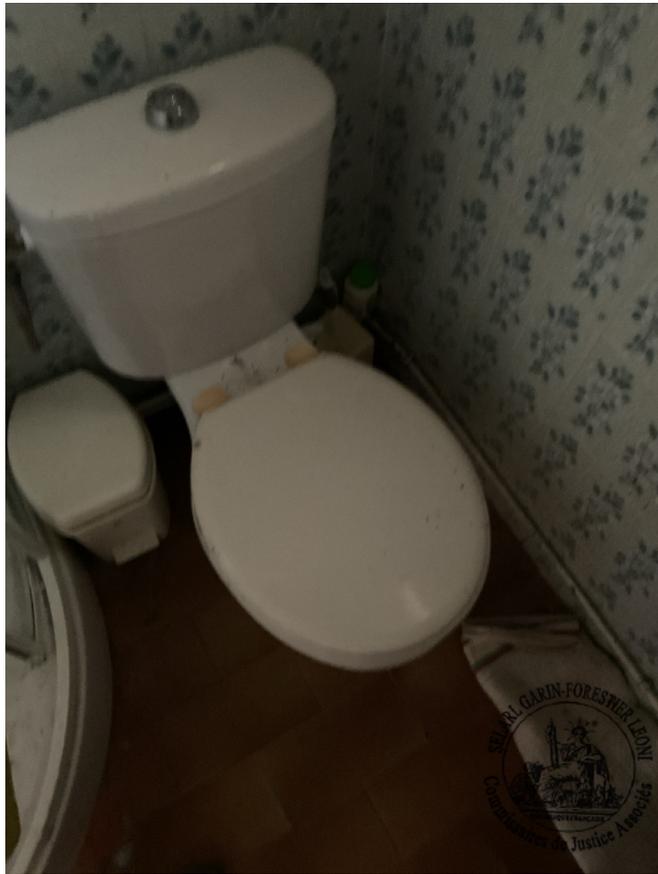
3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.



11.



12.



13.



14.

## Salle à manger

Je pénètre dans la salle à manger attenante et constate au sol, les mêmes carreaux que dans l'entrée, qui sont également en état d'usage avancé.

Je remarque, là encore, que les murs sont recouverts de papier peint en état d'usage avancé et que le plafond est composé de lambris de bois.

Je distingue la présence d'un luminaire en métal, et je remarque, à main gauche, en rentrant la présence d'une grande armoire en bois.

À main droite, je remarque la présence d'une fenêtre en aluminium double vitrage, obturée par des volets en bois en état d'usage avancé.

Je joins QUINZE photographies ci-dessous.



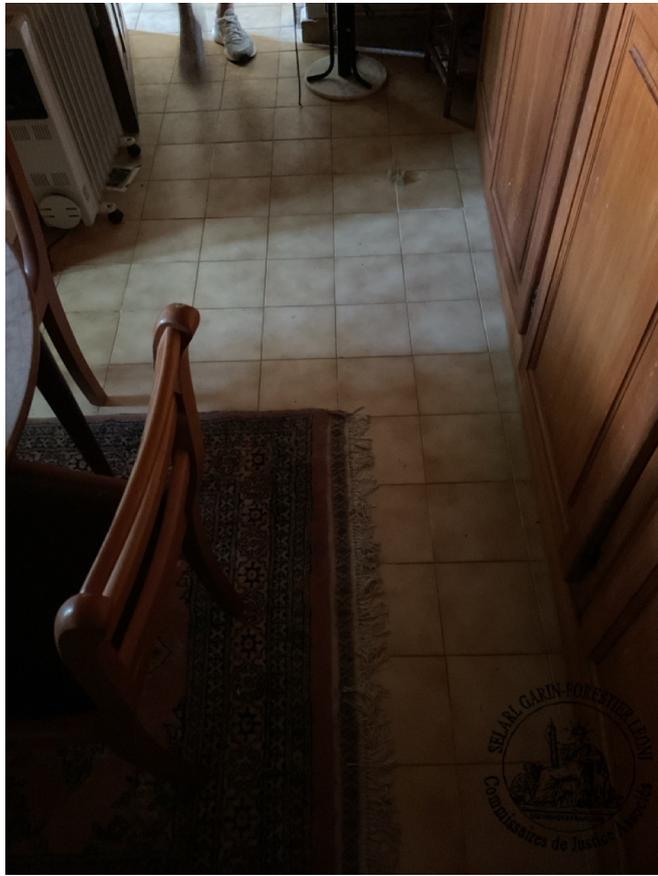
1.



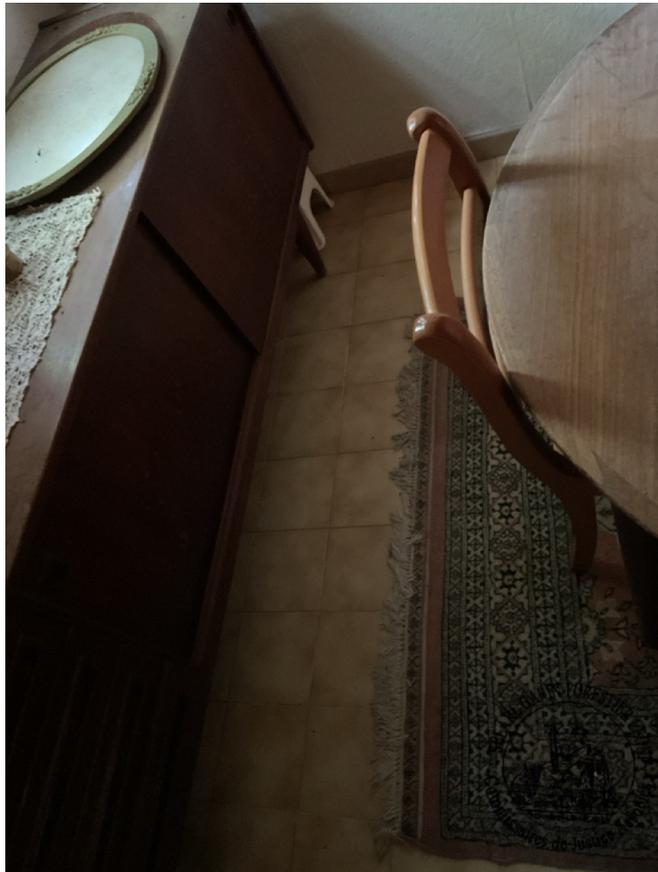
2.



3.



4.



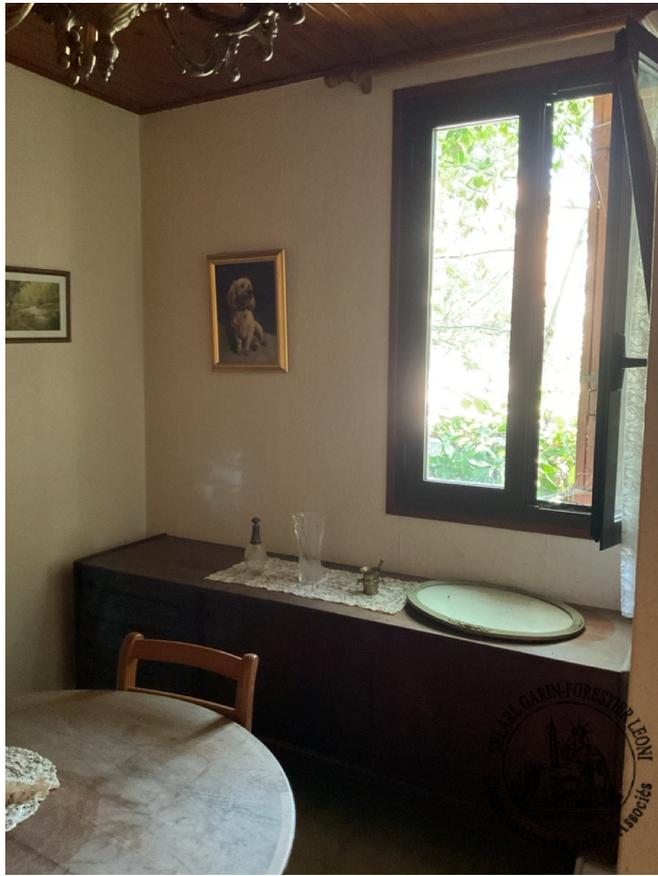
5.



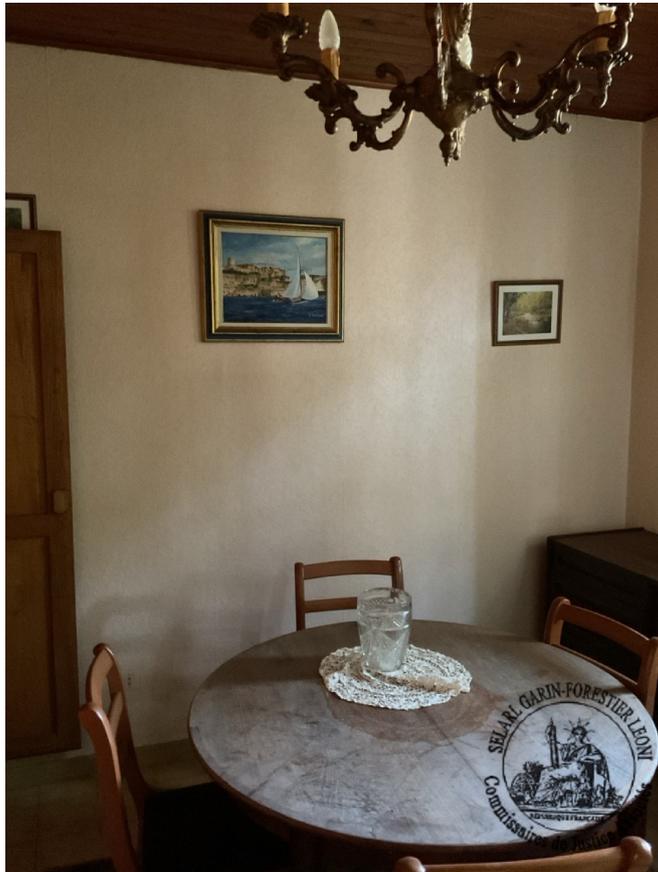
6.



7.



8.



9.



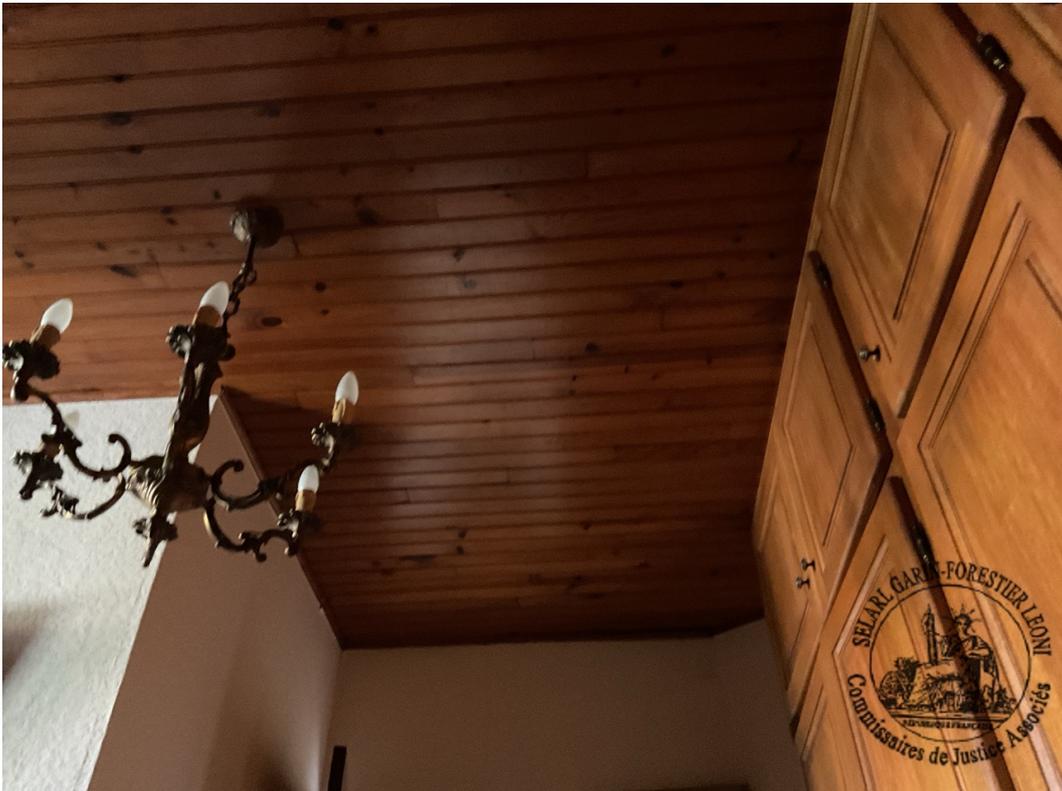
10.



11.



12.



13.



14.



15.

## Chambre n°1

Je pénètre dans la première chambre à main droite au fond du couloir et je constate un défaut de planéité important du sol. Je note toujours la présence des mêmes carreaux en mauvais état. Je note en divers endroits, la présence de soulèvements ou d'affaissements du carrelage.

Je constate que les murs sont couverts de papier peint de couleur jaune en mauvais état. Je constate notamment sur le mur à droite de l'entrée des décolllements et la présence de chutes d'enduit. Devant ce mur, je note que les carreaux sont descellés.

Je constate que le plafond est enduit et peint en blanc. Je constate la présence de fissures importantes dans le sens de la longueur de la pièce et des fissures, plus petites dans le sens de la largeur. Je note la présence d'un luminaire au plafond. Au-dessus de la porte, je constate la présence de deux fissures.

Sur le mur, face à l'entrée, je constate la présence d'une fenêtre aluminium à double vantaux, obturée par des volets en bois. Je distingue, sous celle-ci, la présence d'un vieux chauffage convecteur.

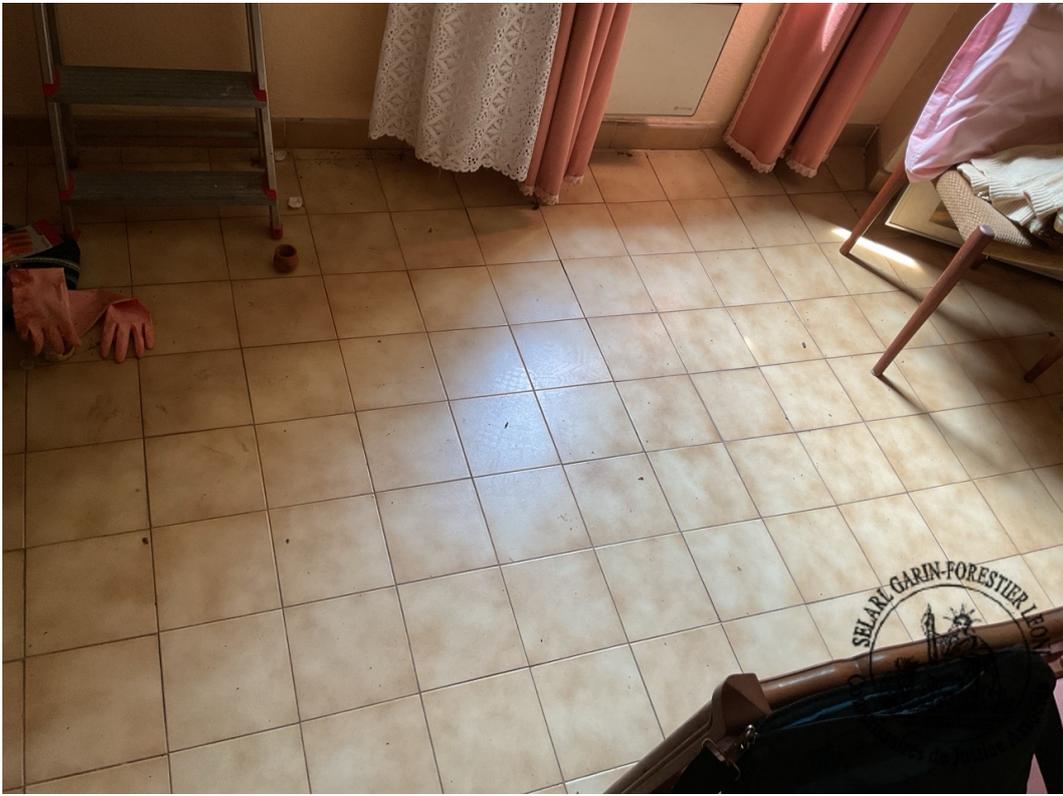
À main gauche, je constate la présence d'une fissure en diagonale très importante et à proximité, je remarque la présence d'un casier de climatisation de marque Daikin.

Je note enfin à main droite de la fenêtre, la présence d'un coffrage.

Je joins VINGT-NEUF photographies ci-dessous.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.



11.



12.



13.



14.



15.



16.



17.



18.



19.



20.



21.



22.



23.



24.



25.



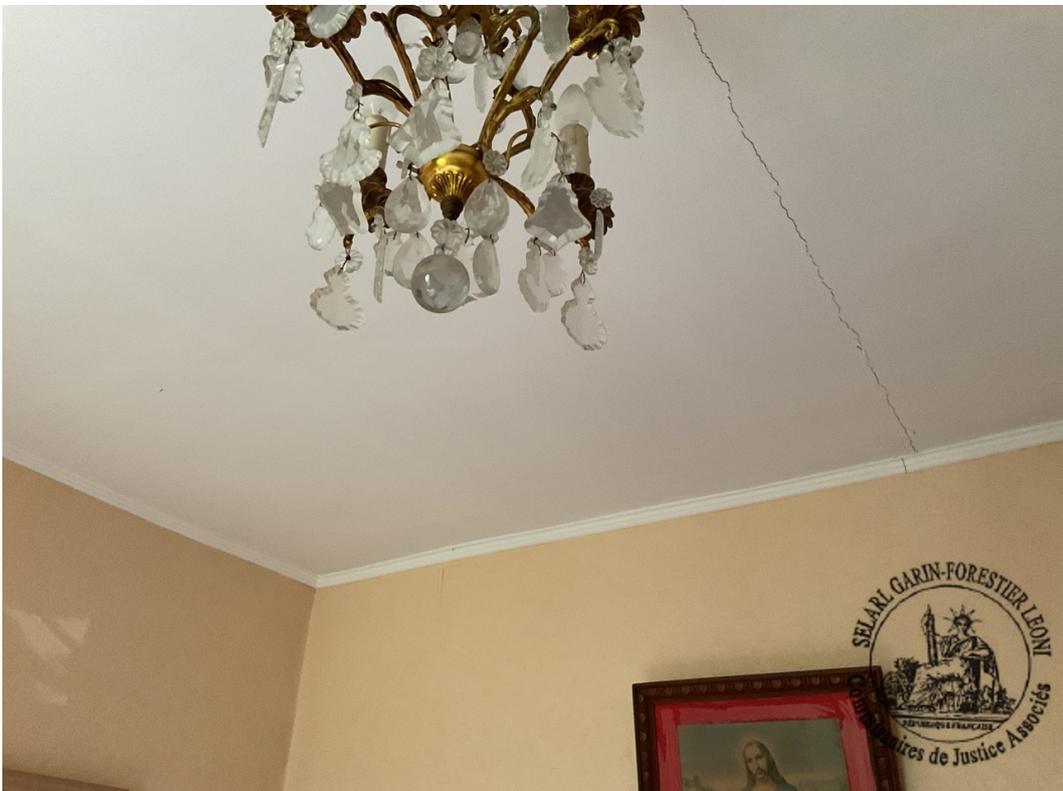
26.



27.



28.



29.

## Chambre n°2

Je pénètre dans la chambre attenante et constate au sol, la présence des mêmes carreaux en état d'usage avancé.

Je constate, là encore, que les murs sont recouverts de papier peint et qu'ils sont en mauvais état.

Je constate que le plafond est enduit et peint en blanc, et je note dans le sens de la longueur, mais également de la largeur plusieurs fissures.

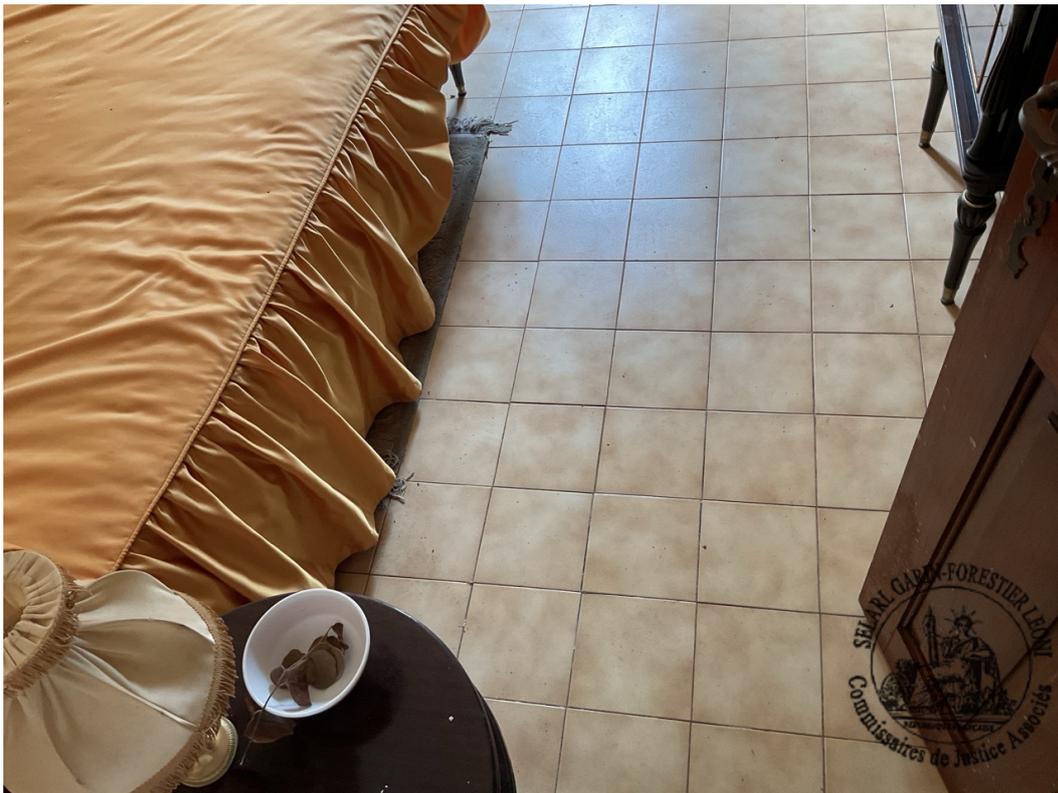
Je constate au-dessus de la porte la présence d'une fissure en diagonale.

Face à l'entrée, je remarque la présence d'une fenêtre en aluminium à deux vantaux en état d'usage, obturée par de vieux volets en bois.

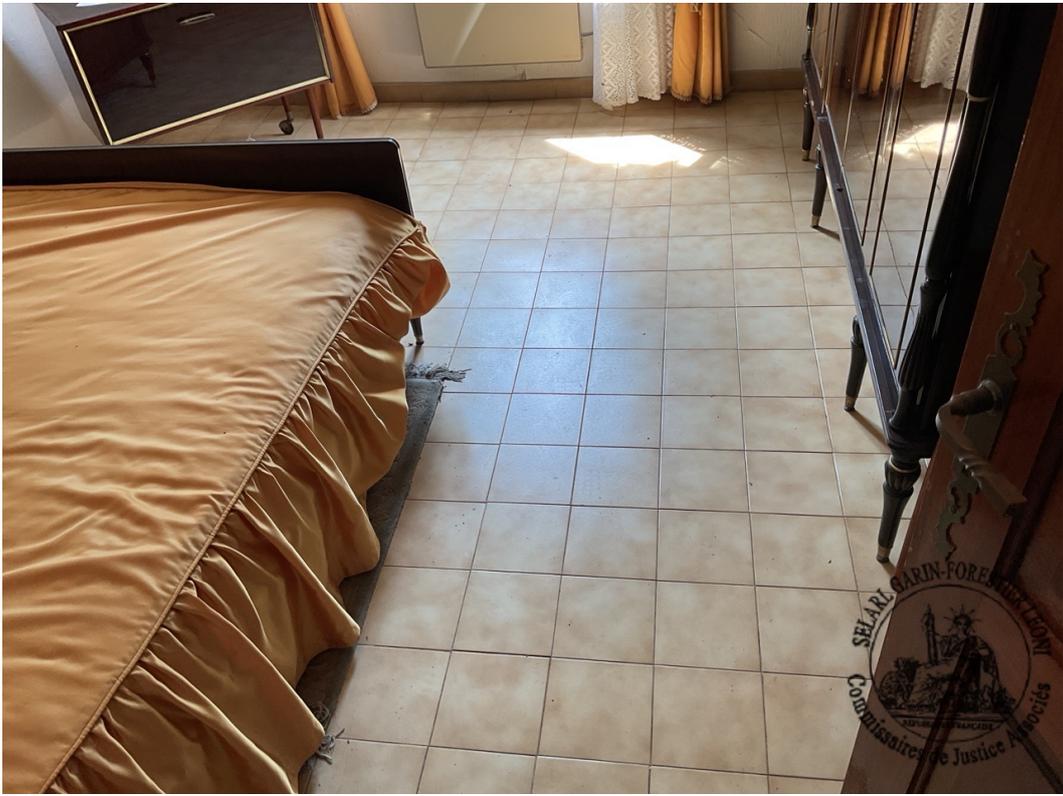
À main gauche de celle-ci, je distingue la présence d'une fissure horizontale et à main droite d'un casier de climatisation de marque Daikin.

Sous celle-ci, je remarque, la présence d'un chauffage du type convecteur.

Je joins VINGT-HUIT photographies ci-dessous.



1.



2.



3.



4.



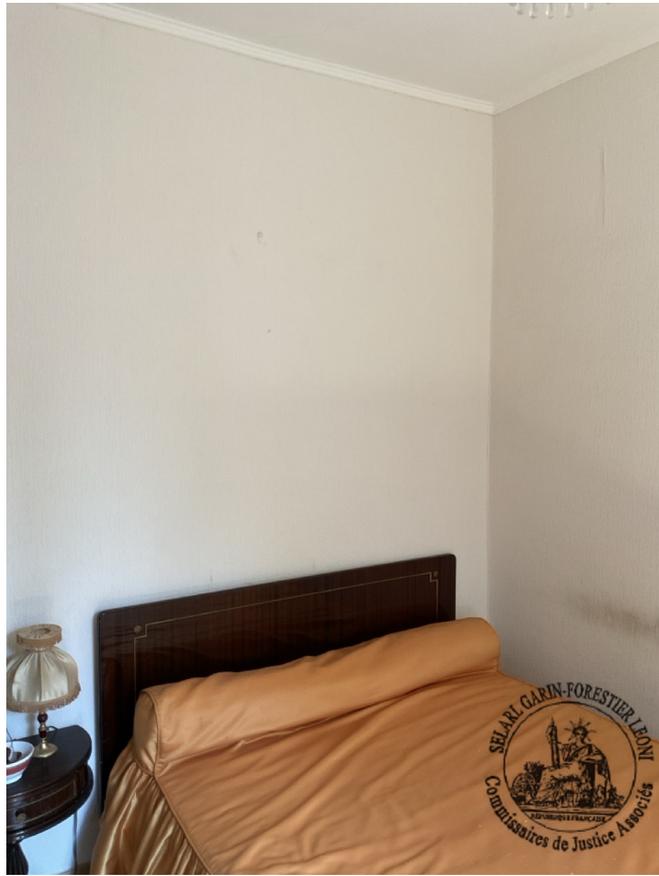
5.



6.



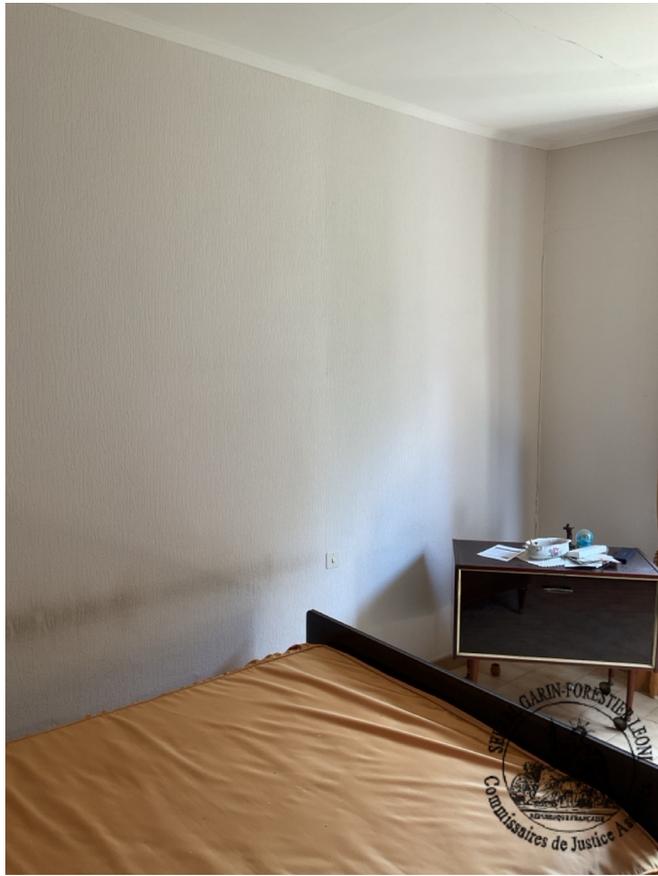
7.



8.



9.



10.



11.



12.



13.



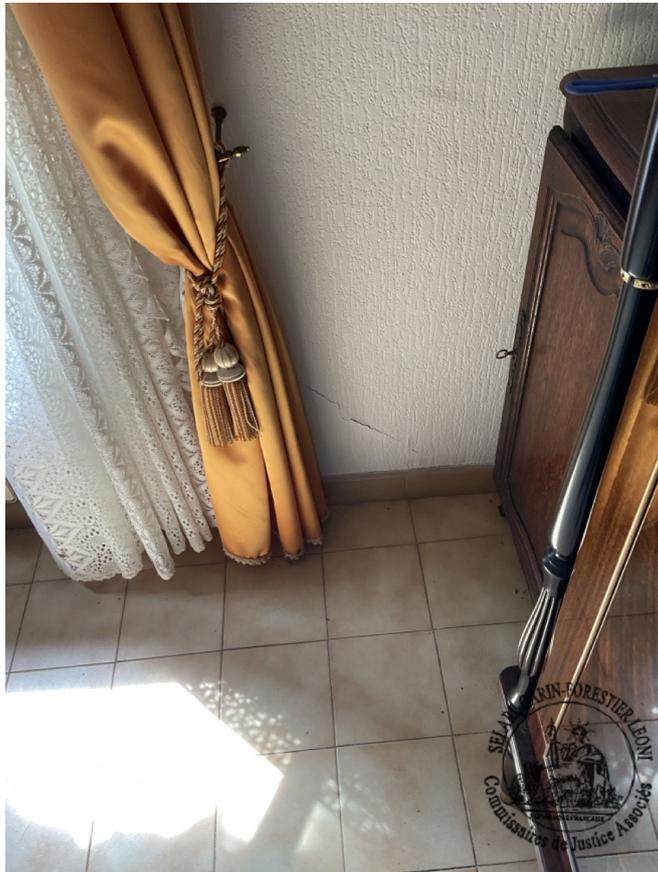
14.



15.



16.



17.



18.



19.



20.



21.



22.



23.



24.



25.



26.



27.



28.

## Salon

Je pénètre dans le salon situé à main gauche en entrant dans la maison et constate au sol, la présence des mêmes carreaux en état d'usage avancé.

Je constate là encore que les murs seront recouverts de papier peint en mauvais état et que le plafond est enduit et peint en blanc. Je remarque la présence de quelques traces, microfissures et reprises.

L'entrée se fait par une porte en bois vitrée en état d'usage avancé. Je constate de petites traces de décollement du papier peint et note à l'angle à main droite la présence d'une micro fissure.

Je poursuis à main droite et je remarque la présence d'une autre microfissure au-dessus de la porte d'accès à la cuisine.

Face à l'entrée, je distingue la présence d'une cheminée avec un insert en métal en état d'usage avancé.

À main gauche, celle-ci, je constate des décollements du papier peint et je remarque la présence d'un casier de climatisation de marque Daikin.

À main gauche de l'entrée, je constate la présence d'une fenêtre aluminium, composée de deux vantaux en état d'usage avancé, je note qu'elle est obturée par des volets en bois en mauvais état.

Je constate enfin à gauche de l'entrée de la pièce, la présence d'un chauffage.

Je joins VINGT-SEPT photographies ci-dessous.



1.



2.



3.



4.



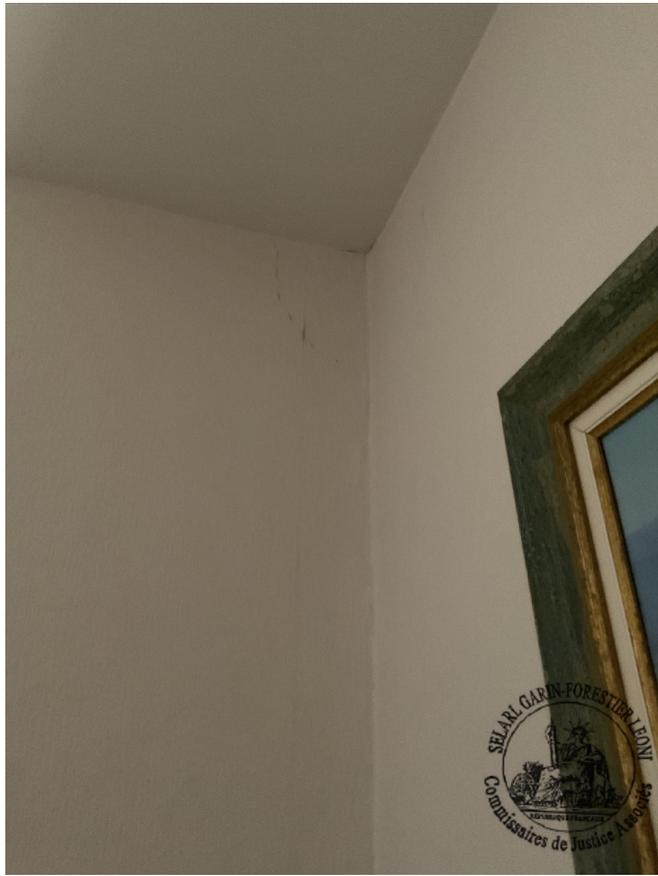
5.



6.



7.



8.



9.



10.



11.



12.



13.



14.



15.



16.



17.



18.



19.



20.



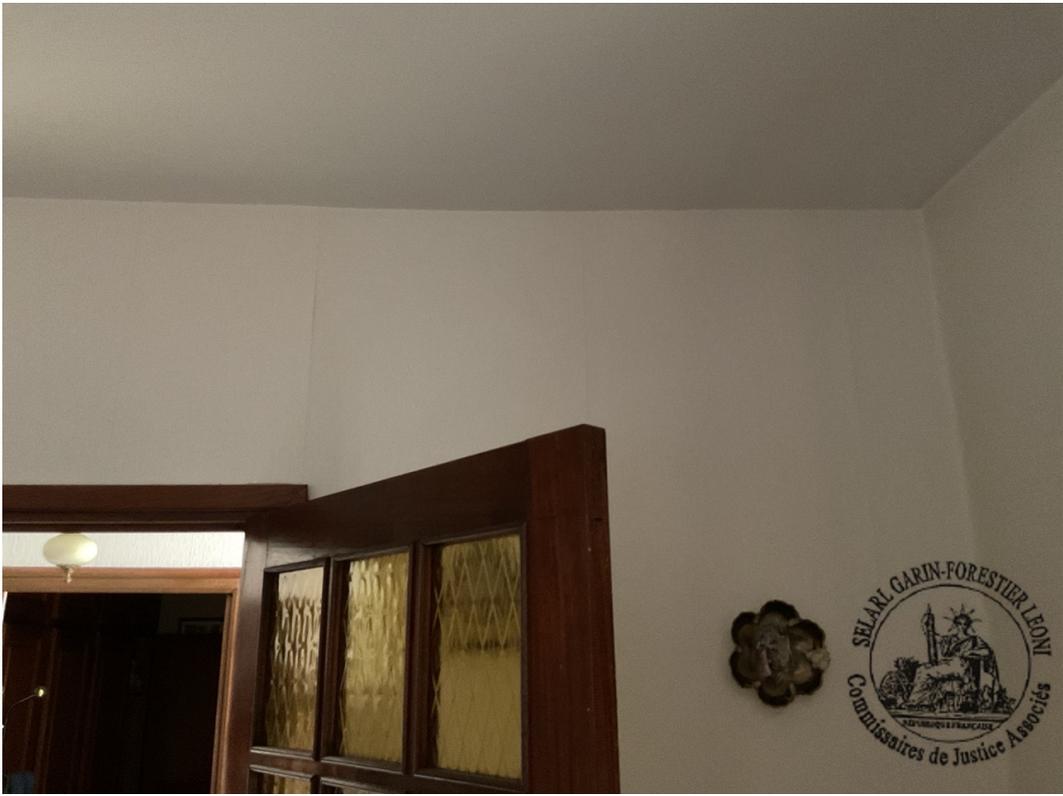
21.



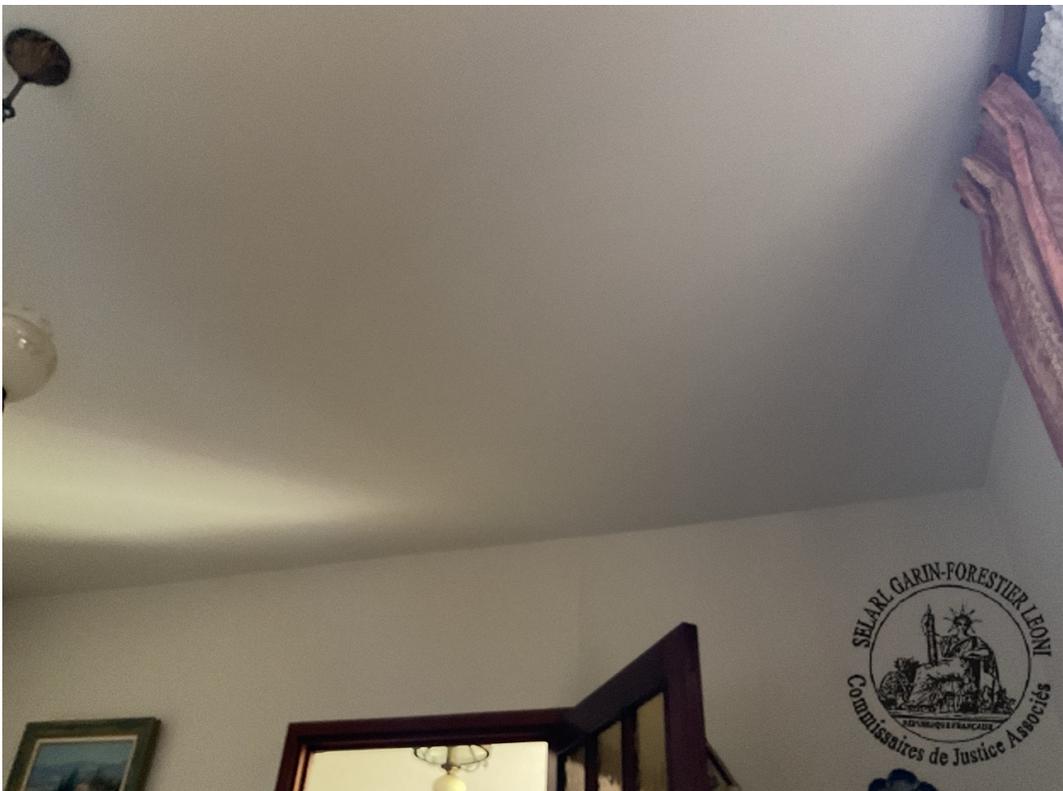
22.



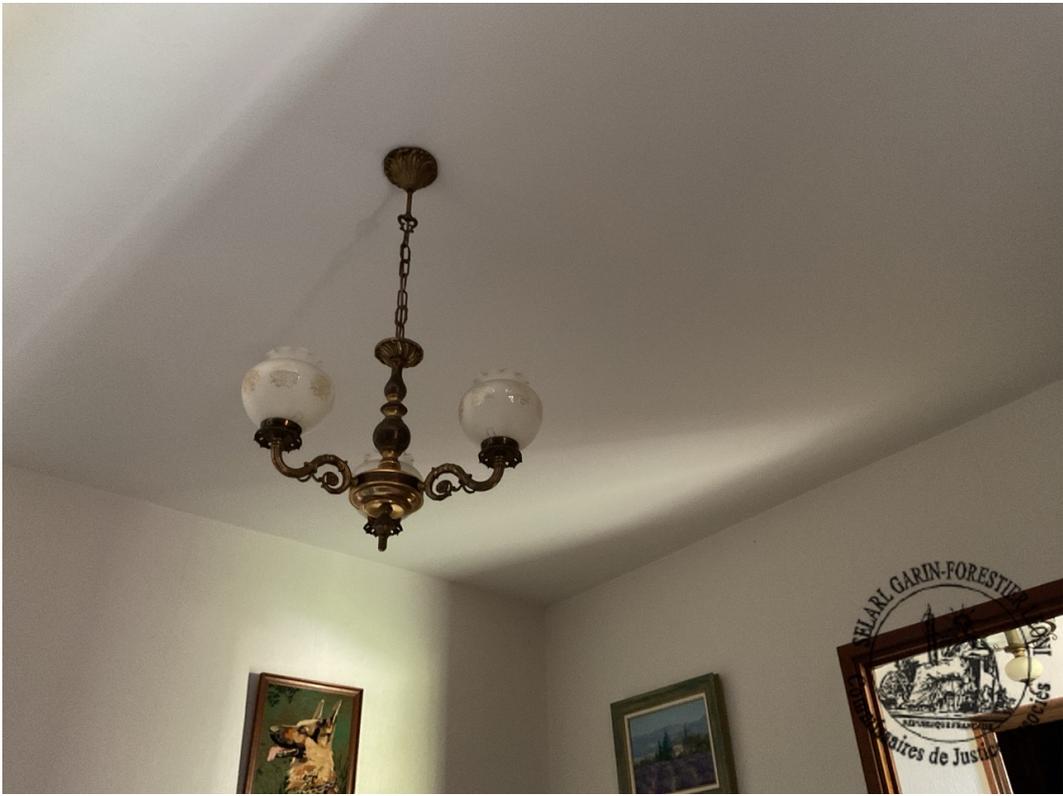
23.



24.



25.



26.



27.

## Cuisine

Je pénètre dans la cuisine par une porte en bois vitrée à l'état d'usage avancé, où je constate au sol les mêmes carreaux en mauvais état.

Je note que le bas des murs est recouvert de carreaux de faïence en état d'usage avancé et que le haut est recouvert de papier peint.

Je note que le plafond est enduit et peint en blanc, je distingue la présence de plusieurs microfissures et d'un luminaire.

À main droite, je remarque la présence de meubles sur la majeure partie du mur avec un vieux four, un vieux réfrigérateur et plusieurs rangements

À main gauche, je remarque également la présence de meubles sur la majeure partie des murs. Je distingue notamment un lave vaisselle, une plaque de cuisson et une hotte vétustes.

Je remarque enfin la présence d'une porte fenêtre vitrée qui permet d'accéder au jardin et remarque la présence d'un meuble à main droite.

Je joins TREIZE photographies ci-dessous.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



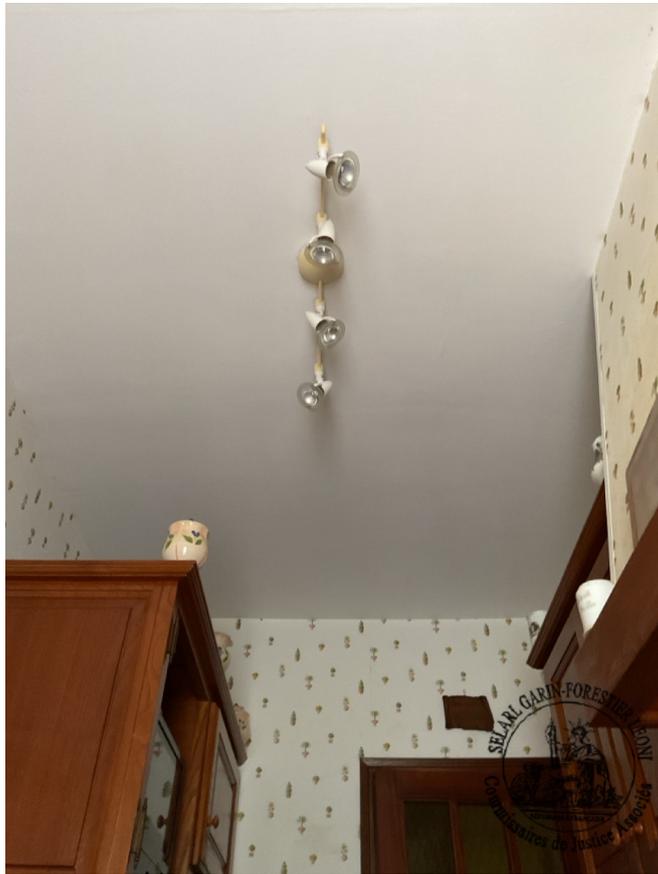
9.



10.



11.



12.



13.

# Extérieur

## Jardin ouest

Je sors dans le jardin par la porte de la cuisine et note qu'on n'y accède par une volée de trois marches, carrelées en état d'usage avancé.

Je constate que le jardin n'est pas entretenu et qu'il est en mauvais état

Je remarque au-dessus de l'accès, la présence d'une marquise en métal et vitrée en mauvais état.

Je note que la maison est crépie et que celui-ci est en mauvais état, je distingue la présence de gouttière et d'un vieux store banne en mauvais état.

A main droite de l'accès, je distingue la présence d'un coffret électrique.

À main gauche de la façade, je constate à proximité de la fenêtre, la présence d'une fissure importante.  
Sur la fenêtre à main droite, je distingue au bas la présence de microfissures.

Le long de la toiture, je constate la présence de tuiles en mauvais état.

Je joins DIX photographies ci-dessous.



1.



2.



3.



4.



5.



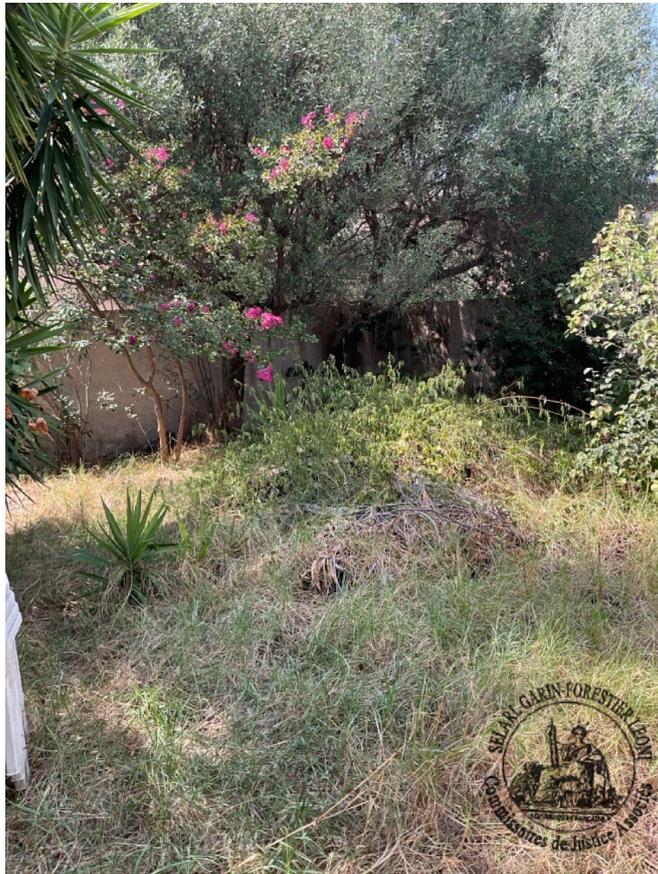
6.



7.



8.



9.



10.

## Appentis

À main gauche, en sortant de la bâtisse, je constate la présence d'un petit appentis maçonné avec une toiture en taules. Je constate que l'accès se fait par une petite porte en bois et note devant celui-ci une surface bétonnée.

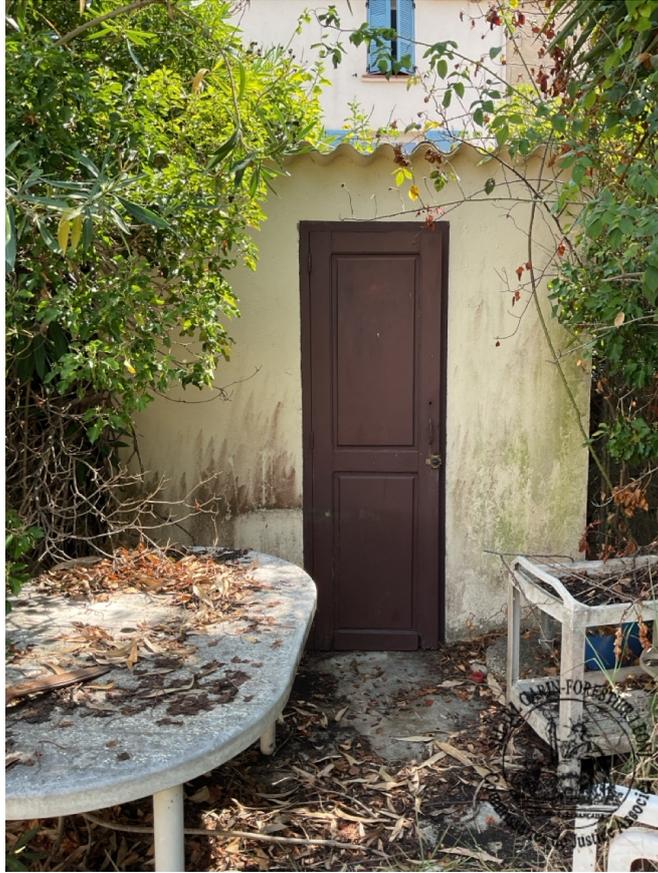
Je constate à l'intérieur, la présence d'une évacuation et d'un point d'approvisionnement en eau et d'une cuvette de toilette.

Je note que le sol est carrelé et que les murs sont enduits et en mauvais état.

Je joins SEIZE photographies ci-dessous.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



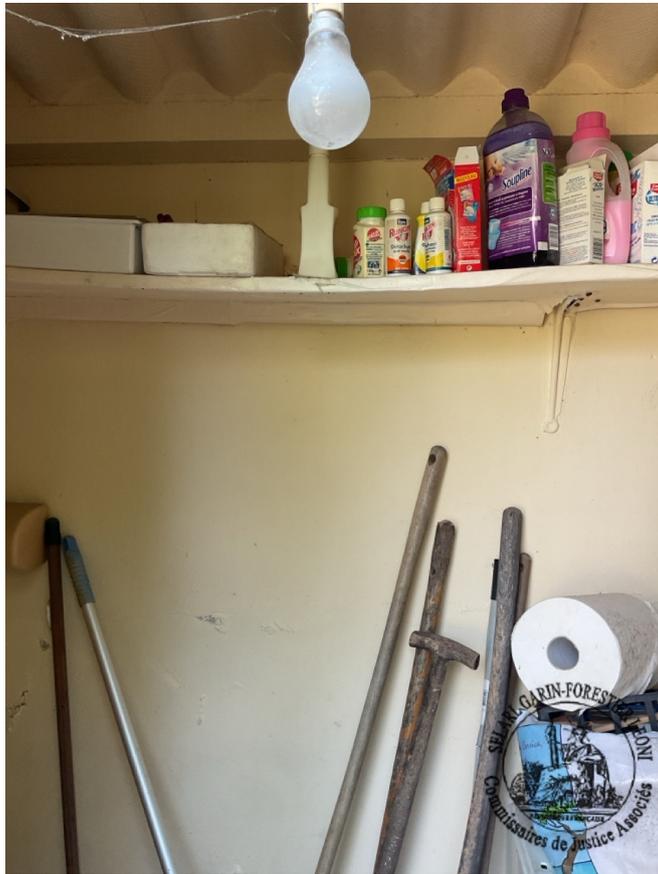
7.



8.



9.



10.



11.



12.



13.



14.



15.



16.

## Jardin Nord

Je me dirige vers le nord de la maison, constate la présence de deux moteurs de climatisation

Je constate là encore que le jardin n'est pas entretenu et remarque la présence d'un autre petit appentis.

Je constate qu'il est obturé par des portes en métal, cassées, que le sol est brute et en mauvais état, et que les murs et le plafond sont recouverts de plaque de polystyrène. Je distingue notamment la présence d'un cumulus.

Face à cet espace, je note la présence d'une ouverture permettant d'accéder sous la bâtisse.

Je joins DIX-HUIT photographies ci-dessous.



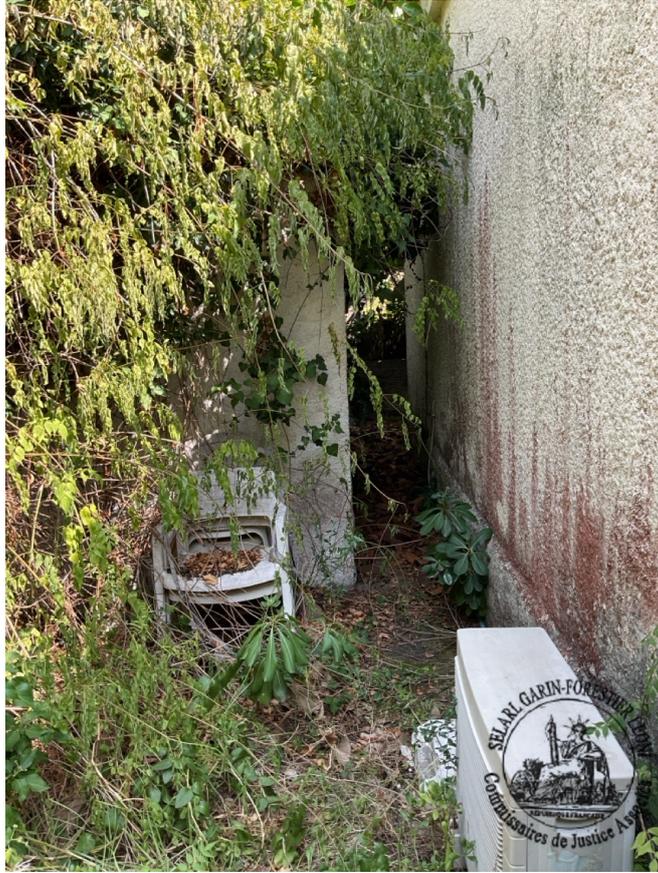
1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



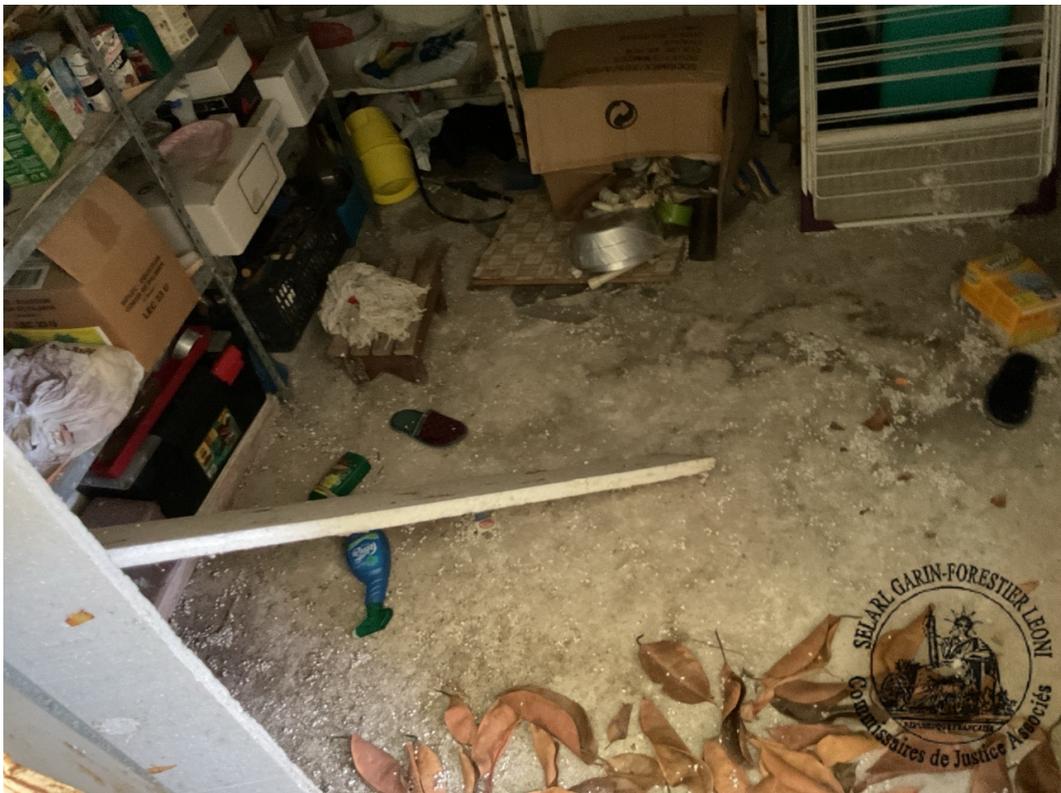
8.



9.



10.



11.



12.



13.



14.



15.



16.



17.



18.

## Accès

Je constate que l'accès à la propriété, se fait par un petit portail composé de devant en métal. Je note que celui-ci est un mauvais état.

Je note qu'elle est clôturée par muret, crépi en mauvais état, surmonté d'un grillage.

Je remarque que le sol devant la maison est recouvert de pierres. Je note la présence de végétation dense et en friche. Je note que l'on accède à la bâtisse par une volet de marche en mauvais état, bordée par une rambarde en métal.

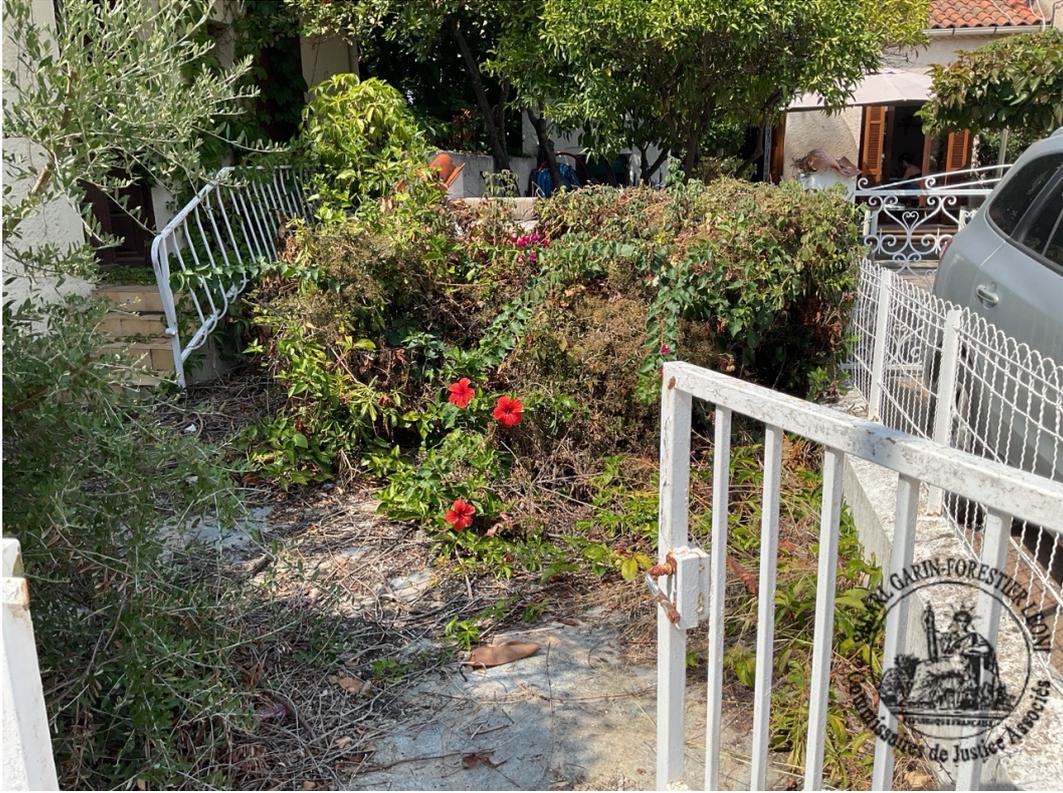
Je constate que l'entrée est surmontée d'une marquise composée d'une structure en métal et de verre en mauvais état.

Je remarque enfin là encore la présence de tuiles en bordure de toit en mauvais état.

Je joins ONZE photographies ci-dessous.



1.



2.



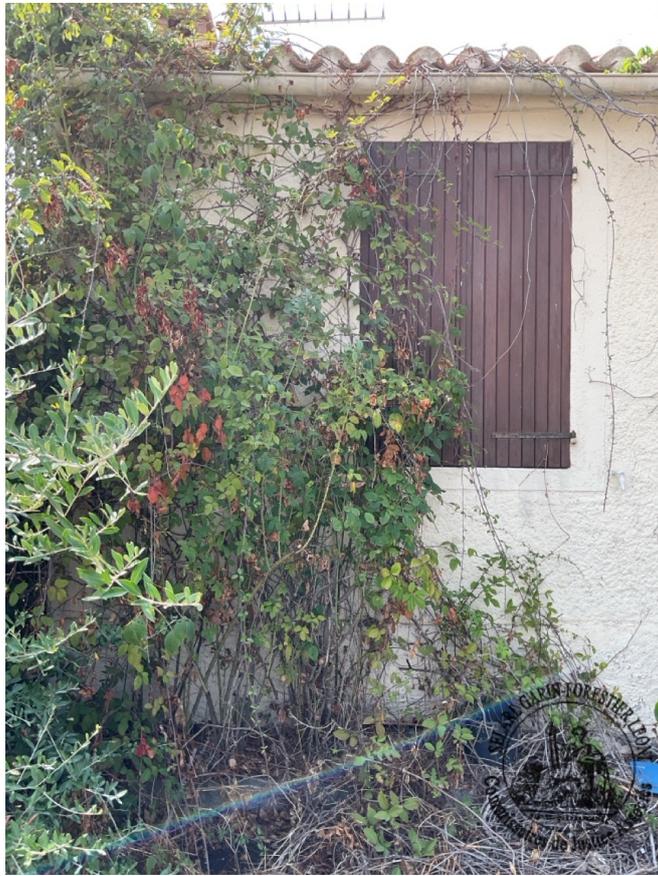
3.



4.



5.



6.



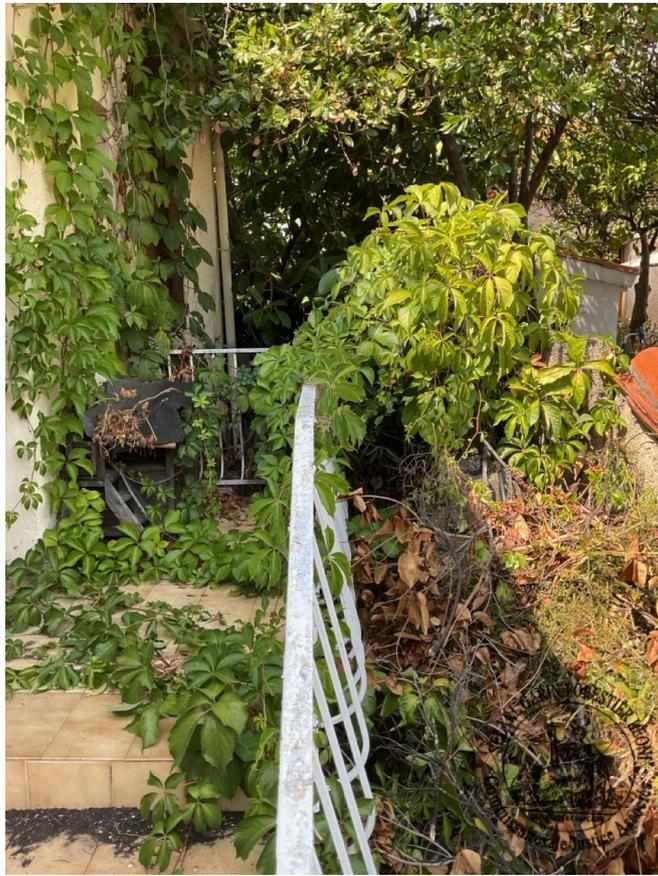
7.



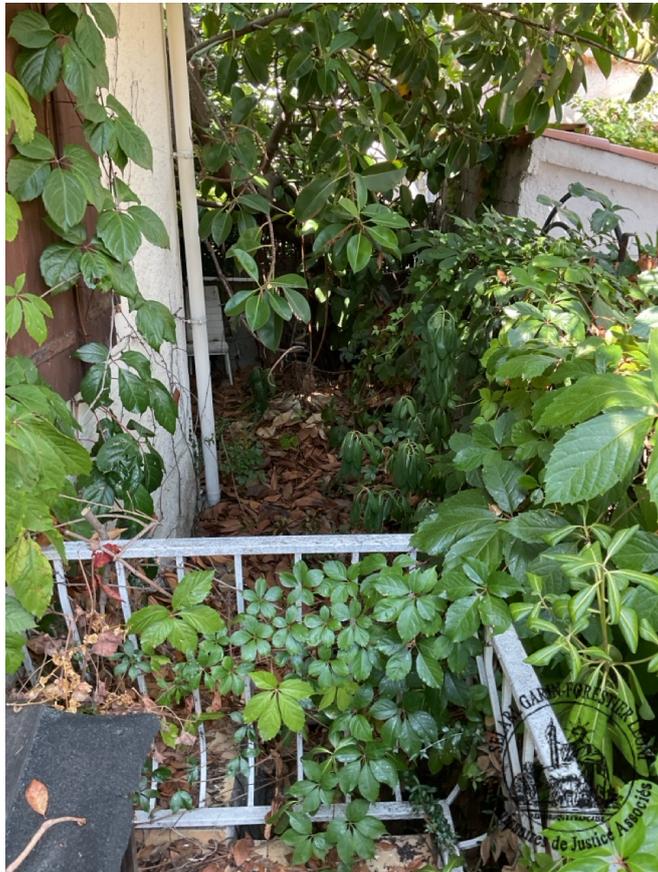
8.



9.



10.



11.

## Parcelle garage

Nous nous dirigeons ensuite vers la parcelle cadastrée section AC n°219 située à proximité et je constate que le sol a composé de terre à son accès.

Après quelques mètres, je constate la présence d'une dalle et je distingue la présence d'un vieux garage composé de plaques de métal vétustes.

Je joins HUIT photographies ci-dessous.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.

Ayant terminé mes opérations de constatations et répondu à la mission qui m'a été confiée, ne s'agissant ici que des états apparents, lesquels sont indiqués sous toutes réserves, et notamment sous réserves de tous autres états pouvant se révéler par la suite.

J'ai de tout ce qui précède, dressé le présent procès-verbal de constat établi sur 115 pages comprenant 206 photos prises par mes soins pour corroborer mes constatations au besoin avec un zoom photographique.

Plus rien n'étant à rajouter ou à constater j'ai clos le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit à ma requérante es-qualités.



Marcandria LEONI  
Commissaire de Justice