



PROCES VERBAL DE DESCRIPTIF

PREMIERE EXPEDITION

**SCP J.E. CATTANEO
Ph. de CASTELLI**
Commissaires de Justice associés
36 Cours Napoléon
Boîte Postale 195
20179 AJACCIO cedex 1
ajaccio@abcdjustice.fr
☎ 04.95.21.00.50
☎ 04.95.21.83.31
IBAN FR76 3000 4014 9700 0101 3077 027
TVA intracommunautaire FR95934085713

PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE DIX SEPT JUILLET

A LA REQUETE DE :

M*****

LEQUEL M'A PREALABLEMENT EXPOSE :

Que le jugement rendu par le Tribunal Judiciaire d'Ajaccio en date du 12 mai 2025, a ordonné la licitation à la barre du bien immobilier sis sur la commune d'Alata, lieudit Trova, cadastré section C n° 1444.

Que ce bien est indivis, les autres coindivisaires sont *****

Que dans le cadre de cette licitation il doit être procédé à l'établissement du procès-verbal descriptif des lieux.

Qu'à cette occasion, il doit être établi les diagnostics techniques de la maison.

Qu'il avait le plus grand intérêt pour la sauvegarde de ses droits, à me requérir afin de me faire procéder à toutes constatations utiles en relation avec les faits sus-énoncés et du tout dresser procès-verbal.

Je, Philippe de CASTELLI, Commissaire de Justice associé exerçant au sein de la Société Civile Professionnelle Jacques Edouard CATTANEO - Philippe de CASTELLI, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à AJACCIO, 36 Cours Napoléon, soussigné,

Certifie m'être transporté ce jour, sur le territoire de la commune d'ALATA, lieudit Trova, sur la parcelle cadastrée section C n°1444 et où étant, et en présence de Monsieur Julien BOSES, diagnostiqueur chez NORD-SUD DIAGNOSTICS, Monsieur M*****, j'ai procédé aux constatations suivantes

Les mesures effectuées sur le site Géoportail indique que le terrain est d'une superficie d'environ 5400m²

Il accueille une maison principale, une dépendance de type chalet en bois, un forage, et un abri de jardin en parpaings.



Le terrain présente une première partie, côté route, relativement plane où sont implantées les constructions.

La seconde partie, est en pente jusqu'à la limite mitoyenne et comporte un petit bois.

La propriété est bordée de deux côtés par une route.

Je note la présence de plusieurs arbres fruitiers près de la maison et de l'abris de jardin.

MAISON PRINCIPALE :

La maison est construite de plain-pied et s'étend sur une superficie de 117,25 m² hors garage.

Elle comporte une entrée, une cuisine, un séjour, un WC, une salle de bain et trois chambres.

Je relève que toutes les huisseries de la maison sont en PVC. Les fenêtres et portes-fenêtres sont en double vitrage.

Je note que les éclairages de la maison sont fonctionnels.

Entrée :

Le sol est recouvert de carreaux de couleur marron à l'état d'usure.

Les murs sont peints de couleur blanche et sont également à l'état d'usure.

Le plafond est recouvert de lambris en bon état.

Cuisine :

Le sol est recouvert de carreaux de couleur verte n'appelant pas d'observation particulière.

Les murs sont peints de couleur blanche et sont en mauvais état.

La peinture située dans les angles de la pièce est sale, je relève la présence de traces de couleur sombre.

Quatre trous formant un carré sont visibles sur la partie droite du mur face à la porte.

Le plafond est en bois et n'appelle pas d'observation particulière.

Les meubles de cuisine sont anciens mais n'appellent pas d'observation particulière.

La crédence est en carreaux de couleur beige et n'appelle pas non plus d'observation particulière.

La cuisine est équipée d'une plaque à gaz, d'un évier double, d'un réfrigérateur et d'un lave-vaisselle.



Salon :

Cette pièce comporte deux portes-fenêtres ouvrant sur une terrasse.

Le sol est recouvert de carreaux de couleur marron n'appelant pas d'observation particulière.

Les murs sont peints de couleur blanche et sont également à l'état d'usure.

Le plafond est en bois. Il est en bon état.

L'angle droit de la pièce accueille une cheminée.

Le sol de la terrasse est recouvert de petits carreaux en mauvais état. Je note de nombreux défauts de planéités.

Une cheminée est présente dans l'angle de la terrasse.

Couloir :

Il débute de l'entrée de la maison et dessert les autres pièces de la maison jusqu'au garage.

Le sol est recouvert de carreaux de couleur marron n'appelant pas d'observation particulière.

Les murs sont peints de couleur blanche et sont en bon état.

Le plafond est recouvert de lambris. Il est également en bon état.

Les cadres de portes sont en bois. La partie inférieure des cadres sont abimés.

WC :

L'on y accède par la première porte à droite dans le couloir.

Le sol est recouvert de carreaux de couleur noire à l'état d'usure.

Les murs, peints de couleur blanche et bleue, sont en mauvais état. La partie inférieure présente des traces et auréoles sombres, la peinture s'effrite par endroit.

Le plafond est recouvert de lambris à l'état d'usure.

Salle de bain :

Il s'agit de la deuxième pièce sur la droite.

Le sol est recouvert de carreaux de couleur noire n'appelant pas d'observation particulière.



Les deux tiers inférieurs des murs sont recouverts de carreaux de couleur beige à l'aspect ancien mais en bon état.

Le tiers supérieur est peint de couleur bleue et n'appelle pas d'observation particulière.

La pièce dispose d'une grande fenêtre, elle accueille un lavabo, un bidet et une baignoire.

Chambre 1 :

Il s'agit de la première chambre sur la gauche.

Les murs sont peints de couleur claire en bon état.

Le sol recouvert est de carreaux de couleur grise n'appelant pas d'observation particulière.

Le plafond est recouvert de lambris en bon état.

Chambre 2 :

L'on accède à cette pièce par la seconde porte à gauche.

Le sol est recouvert de carreaux de couleur grise n'appelant pas d'observation particulière.

Les murs sont recouverts de carreaux de liège à l'état d'usure.

Le mur de gauche en entrant est peint de couleur blanche. Il est en mauvais état. Des traces sombres sont visibles sur l'ensemble de la surface.

Le plafond est recouvert de lambris en bon état.

Chambre 3 :

L'on accède à cette pièce par la dernière porte à droite.

Le sol est recouvert de carreaux de couleur rouge à l'état d'usure.

Les murs sont peints de couleur rose et n'appellent pas d'observation particulière.

Le plafond est recouvert de lambris et est en bon état.

L'ensemble des portes intérieures sont en bon état de fonctionnement.

Garage :

Une porte située au bout du couloir donne accès au garage.



Le sol ainsi que les murs sont en béton laissé brut.

Le toit est en taule ondulée sans isolation.

La pièce accueille trois fenêtres dont plusieurs carreaux sont cassés.

Une grande porte en fer ferme l'entrée du garage.

CHALET :

**** m'indique que le chalet installé sur la partie inférieure du terrain bénéficie d'un permis de construire.

Je note que cette construction est présente sur Géoportail.

Monsieur ***** qui habite dans cette dépendance, m'a indiqué qu'il ne voulait pas nous laisser entrer pour effectuer la visite.

Le chalet s'élève sur un étage. Sa surface au sol est d'environ 55 m². Le revêtement extérieur des murs est en bois.

Le toit est recouvert de tuiles canal à l'aspect vétuste. Le faite de la toiture n'est pas rectiligne, je note la présence de deux affaissements.

L'aspect générale de la construction est vétuste.

Je note que deux moteurs de climatisation sont fixés sur la façade.

ABRI DE JARDIN :

Près du portail d'entrée de la propriété, je note la présence d'un petit abri de jardin maçonné, munis d'un toit en taule ondulée, et mesurant environ 10 m².

Pour étayer mes constatations, j'ai pris CINQ clichés photographiques qui demeureront annexés au présent acte.

De tout ce qui précède, j'ai dressé le présent **PROCES VERBAL DE CONSTAT** pour servir et valoir ce que de droit.

COUT TTC : SIX CENT CINQUANTE EURO

Honoraires H.T	541.67
TVA 20%	108.38
TTC	650.00































