

Société Civile Professionnelle

Mathilde BLAD-RENARD - Jean-Michel PERSICO

Commissaires de Justice Associés

17, rue de la Banque

71100 CHALON SUR SAONE

scp.brp@huissier-justice.fr

Tél : 03.85.48.51.03 Fax : 03.85.48.52.04

PROCES VERBAL DE CONSTAT



**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

SCP Mathilde BLAD -
RENARD

Jean-Michel PERSICO
COMMISSAIRES DE
JUSTICE ASSOCIES
17, rue de la Banque
BP 10543

71323 CHALON SUR SAONE
Cedex

Tel 03 85 48 51 03

Fax 03 85 48 52 04

e-mail

scp.brp@huissier-justice.fr



PROCES VERBAL DESCRIPTIF COMPLEMENTAIRE

LE MERCREDI CINQ NOVEMBRE DEUX MIL VINGT CINQ
DE 13 HEURES 45 MINUTES
A 15 HEURES 40 MINUTES
ET LE VENDREDI SEPT NOVEMBRE DEUX MIL VINGT CINQ
A 09 HEURES 00 MINUTES

J'ai, Jean-Michel PERSICO, Commissaire de Justice associé, membre de
la SCP Mathilde BLAD-RENARD – Jean-Michel PERSICO, Société
Civile Professionnelle titulaire d'un office de commissaires de justice, 17,
rue de la Banque, 71100 CHALON SUR SAONE, soussigné

A LA DEMANDE DE :

REFERENCE ETUDE
Dossier N°V46924

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE EST, société
coopérative à capital variable, inscrite au registre du commerce et des sociétés de LYON sous
le n°399.973.825, ayant son siège social 1, rue Pierre de Truchis de Lays à 69410
CHAMPAGNE AU MONT D'OR, agissant poursuites et diligences de son représentant légal
en exercice domicilié de droit audit siège

COUT DU PROCES-VERBAL

Nature	Montant
Art.L444-1 C.com	371.66
SCT	9.40
Total HT	381.06
TVA à 20 %	76.21
Total TTC	457,27 E

Pour lequel domicile est élu au cabinet de la SELARL CARRE JURIS AVOCATS,
représentée par Maître Sophie CORNELOUP, 20, place Mathias à 71100 CHALON SUR
SAONE, laquelle est constituée et occupera pour elle sur les poursuites de saisie immobilière
devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de CHALON SUR SAONE,
et ayant pour avocat plaissant la SCP LDH AVOCATS, représentée par Maître Delphine
HERITIER, 6, rue de l'Ecole de Droit à 21000 DIJON

Etant précisé qu'une procédure de saisie immobilière est engagée
à l'encontre de

suyant commandement de payer valant saisie immobilière transmis à l'autorité compétente
étrangère par acte de la SCP Mathilde BLAD-RENARD - Jean-Michel PERSICO,
commissaires de justice associés à CHALON SUR SAONE en date du 13 mai 2025, pour
paiement de la somme de 77.058,96 euros et en outre les intérêts au taux contractuel de 1,09 %
à compter du 13 mars 2025 et les frais de procédure

en vertu et pour l'exécution

de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Samuel BAUD, notaire associé membre de la
SELARL « Laurence VERNET et Samuel BAUD, notaires associés » à PIERRE DE BRESSE
et SAINT GERMAIN DU BOIS en date du 08 décembre 2021 contenant prêt TOUT
HABITAT FACILIMMO par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL
CENTRE EST à d'un montant de 70.000 euros aux taux de 1,09 %
remboursable en 180 mensualités, ledit acte contenant affectation hypothécaire

et propriétaire d'une maison à usage d'habitation sise 12, rue Pontpierre à 71330 SAINT
GERMAIN DU BOIS, et parcelles de terrain cadastrées section A1 n°176 d'une contenance de
07 a 02 ca. et n°177 d'une contenance de 07 a 02 ca.

L'Avocat poursuivant souhaite que je dresse un Procès-Verbal Descriptif complémentaire de
ces biens immobiliers, en suite du procès-verbal descriptif extérieur établi le 14 août 2025, en
application des disposition des articles R.322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles

d'Exécution, à savoir selon les termes du procès verbal de commandement de payer valant saisie immobilière :

«COMMUNE DE SAINT-GERMAIN DU BOIS (71330), 12 rue Pontpierre

Une maison sur sous-sol comprenant :

- Au rez-de-chaussée : cuisine, salon-séjour, 4 chambres, bureau, salle de bains, salle d'eau, WC séparés
- à l'étage : 1 chambre, salle d'eau ;
- surplus du grenier aménageable.

Une parcelle de terrain à bâtir attenante

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	176	12 RUE PONTPIERRE	00 ha 07 a 02 ca
AI	177	LE BOURG	00 ha 07 a 02 ca »

ORIGINE DE PROPRIETE, selon les termes du commandement de payer valant saisie immobilière :

«Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à selon acte de Maître BAUD, notaire à PIERRE DE BRESSE, du 08/12/2021 publié au Service de la Publicité Foncière de Saône et Loire le 24/12/2021 volume 2021 P 3837 avec attestation rectificative du 05/08/2022 publiée le 08/08/2022 volume 2022 P 8047 »

Le présent procès-verbal descriptif fait suite et complète celui établi en date du 14 août 2025, auquel il convient de se reporter également.

Déférant à cette réquisition, je me rend le **MERCREDI 05 NOVEMBRE 2025 à 13 heures 45 minutes**, 12, rue Pontpierre à 71330 SAINT GERMAIN DU BOIS, et là, en présence de

- diagnostiqueur immobilier (cabinet VEREX – PRODEV)
- adjoint technique de la commune de SAINT GERMAIN DU BOIS et agent technique de la commune de SAINT GERMAIN DU BOIS, pour le diagnostic d'assainissement

je procède aux constatations suivantes :

A mon arrivée, je déclare mes nom, prénom, qualité ainsi que l'objet du constat à Monsieur Ce dernier déclare alors m'autoriser à pénétrer sur les parcelles et dans la maison, accompagné par et sur réaliser le procès verbal descriptif complémentaire et les techniciens les diagnostics d'usage.

Il convient de préciser que les superficies m'ont été communiquées par diagnostiqueur immobilier.

procède à l'ouverture du portail d'accès aux parcelles, puis à l'ouverture de la porte d'entrée de la maison avec les clés dont il est porteur.

§ I - CONDITIONS D'OCCUPATION

Des informations recueillies auprès de le jour de la réalisation du procès-verbal descriptif de ce jour, il s'avère que ni les parcelles, ni la maison ne sont données en location. Les lieux sont inhabités mais ne sont pas libres d'occupation.

§ II – LES BIENS IMMOBILIERS

Il s'agit de deux parcelles sises 12, rue Pontpierre à 71330 SAINT GERMAIN DU BOIS, qui sont contigües.

A - Parcelle cadastrée section AI n°177

Selon l'extrait de matrice cadastrale, la parcelle cadastrée section AI n°177 est en nature de « terrain à bâtir » et d'une contenance de 07 a 02 ca.

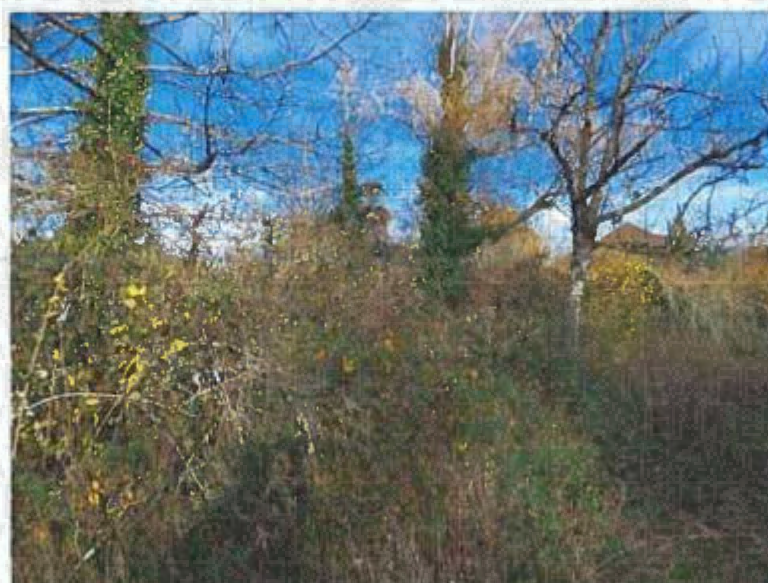
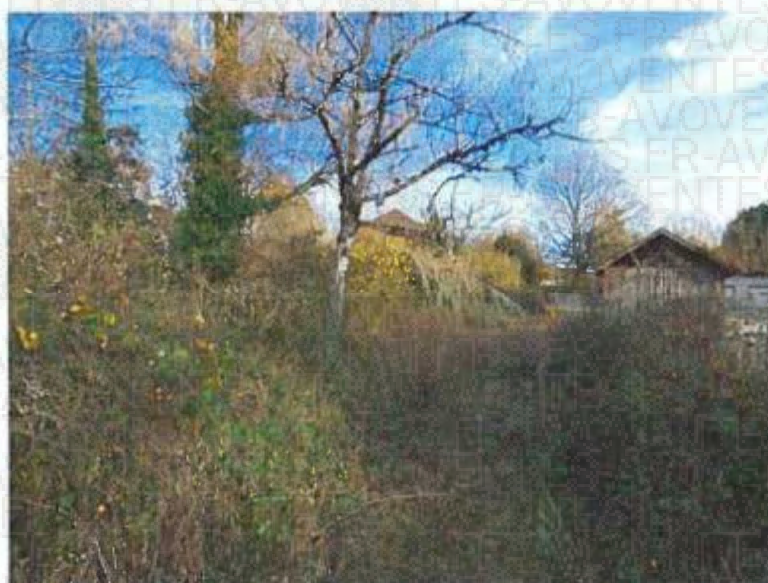
La partie Ouest et la partie Nord de la parcelle, se situe côté rue Pontpierre.

Je constate que la parcelle est actuellement en friche, avec présence d'arbres et de ronces.

Un portail métallique à mécanisme électrique, usagé, est présent. Il sépare le trottoir, de la parcelle.

Côté Sud, une clôture en grillage positionnée sur un muret bas, sépare la parcelle n°177 de la parcelle n°377 qui lui est contigüe.





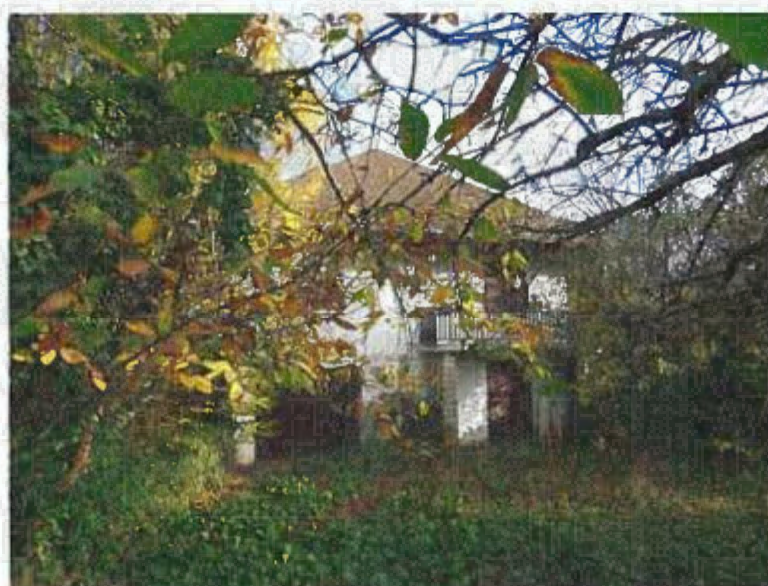
Côtés Ouest et Nord, une clôture en grillage se situe en profondeur dans une haie de lauriers non entretenue, qui dépasse amplement sur le trottoir.



B - Parcelle cadastrée section AI n°176

Selon l'extrait de matrice cadastrale, la parcelle cadastrée section AI n°176 est en nature de « sol » et d'une contenance de 07 a 02 ca.

Sur cette parcelle, en friche, est édifiée une maison d'habitation, sur sous-sol. Elle possède trois niveaux : sous-sol, rez-de-chaussée et un étage.



Selon les informations recueillies auprès de la maison d'habitation aurait été édiée vers 1972-1974. Elle est bâtie à priori en agglos pour ce qui est visible depuis l'espace sous terrasse, et le toit est recouvert de shingle.

La maison n'est pas entretenue et se dégrade.

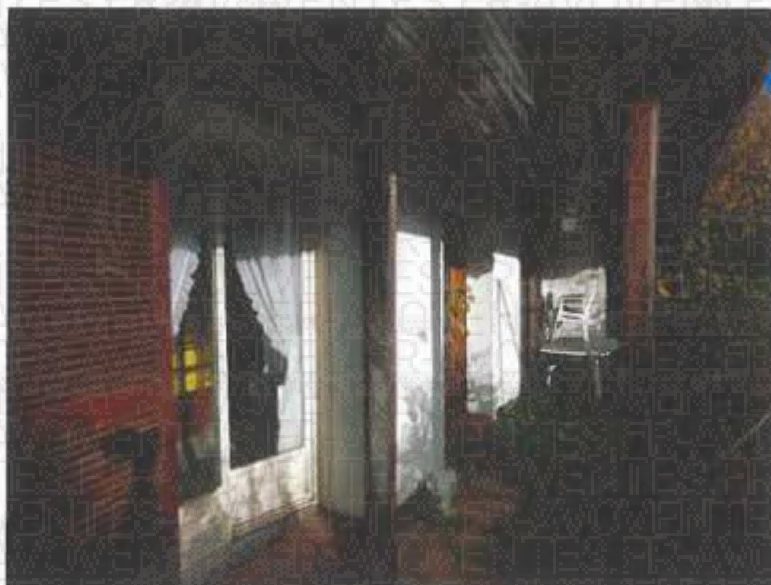
Elle est reliée à l'assainissement collectif.

B1 – EXTERIEUR

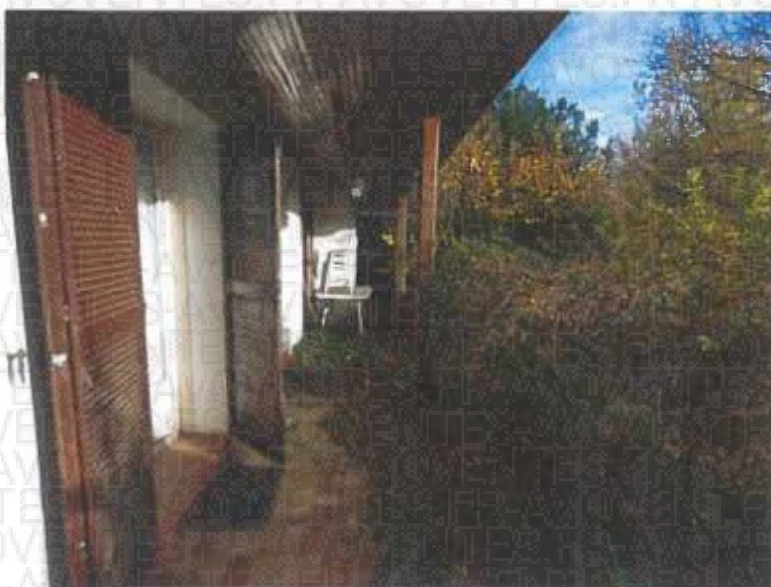
1°/ Le bâtiment

a – Les façades

Côté Sud, la façade de la maison est recouverte de crépi ton blanc, en état d'usage. J'observe l'existence de coulures verticale d'infiltrations.



Devant cette façade, à hauteur du rez-de-chaussée se trouve une terrasse, avec un sol carrelé.
 La terrasse est envahie par la végétation.
 La frise en bois du débord du toit surplombant la terrasse est en mauvais état et s'effondre.
 Le garde-corps est métallique.

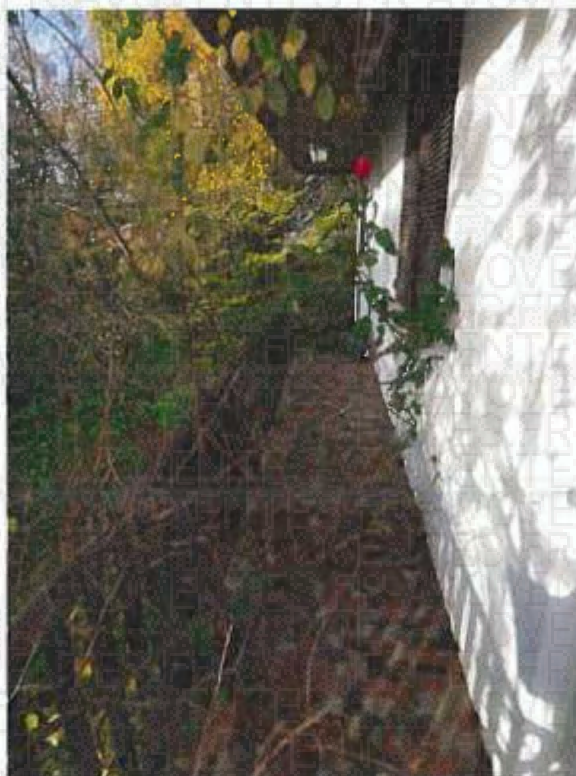




Côté Ouest, la façade de la maison est recouverte de crépi ton blanc, en état d'usage. J'observe la présence de coulures verticales d'infiltrations.



De ce côté, un balcon prolonge la terrasse. Le sol est en petits morceaux de carrelage. Le garde-corps métallique est en état d'usage.



La façade Nord est recouverte de crépi ton blanc, en état d'usage.



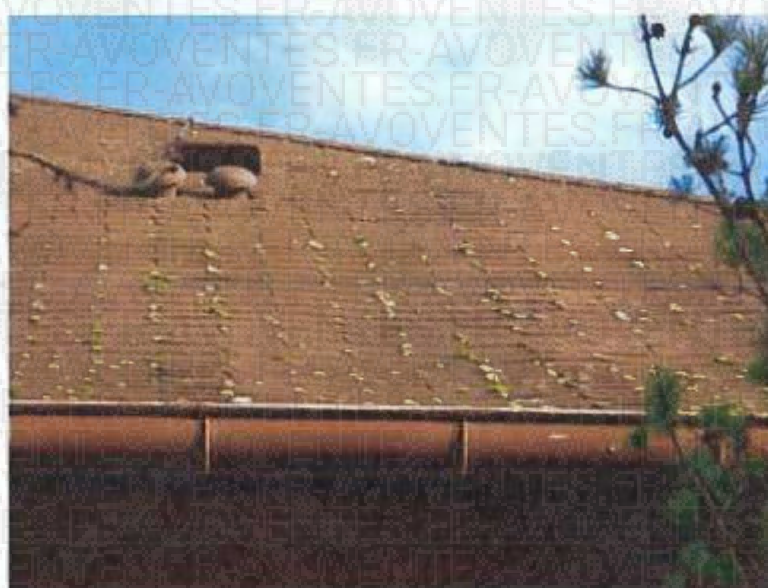


La façade Est est recouverte de crépi ton blanc, en état d'usage. Deux descentes de chéneau se situe en façade.



b – Le Toit

Le toit de la maison est recouvert de shingle. Le toit est en mauvais état. Côté Ouest, le toit est déformé. Une gouttière métallique est présente au bas du pan de toit.



Côté Nord, le pan de toit est percé.



Pour les éléments visibles de loin, il convient de se reporter au procès-verbal descriptif établi le 14 août 2025.

2°/ Le sol

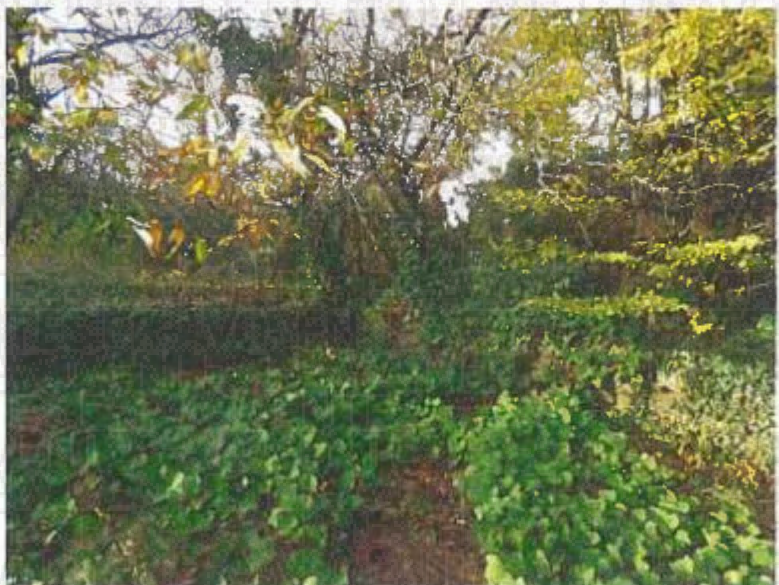
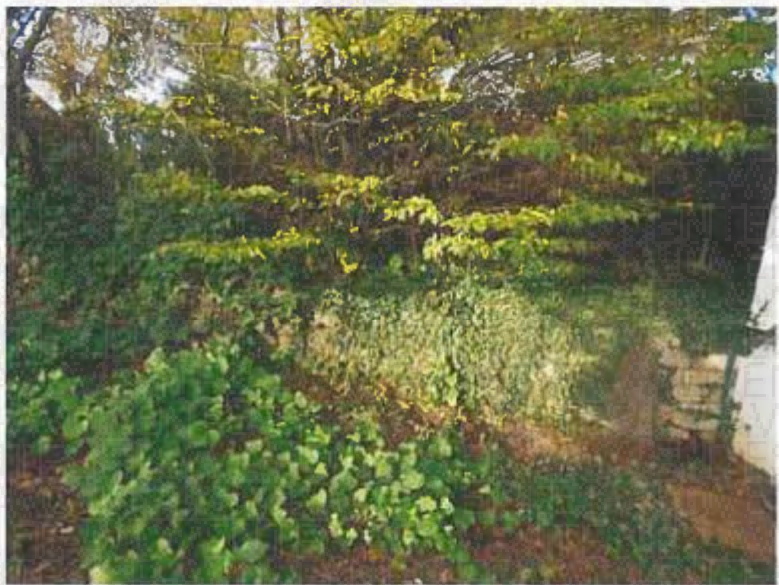
La parcelle est non entretenue et se trouve en grande partie en friche.

Côté Sud, la parcelle est en friche.



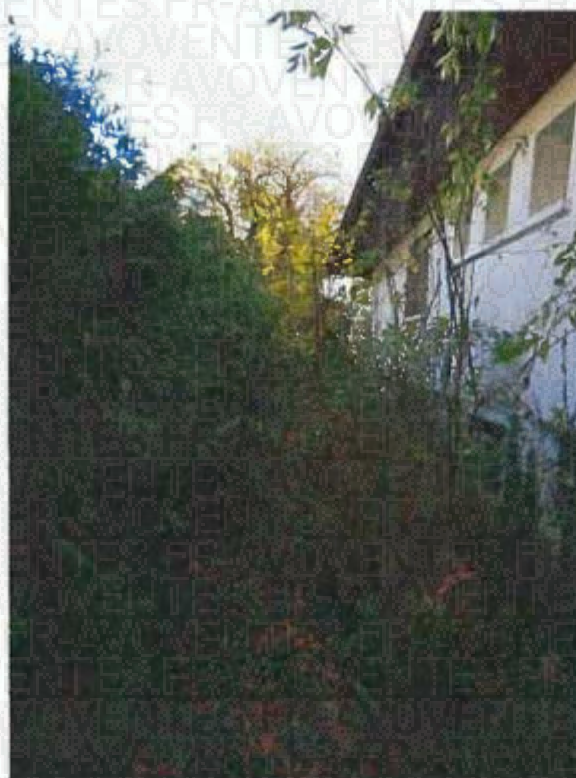
Côté Ouest, la parcelle est en friche. Un muret de soutènement en pierres, déformé et qui s'affaisse est présent : il sépare la partie surélevée de la parcelle, de la partie de la parcelle, plus basse, qui se situe devant le sous-sol de la maison.







Côté Nord, la parcelle est en friche. Elle est clôturée de ce côté.



Côté Est, la parcelle est non entretenue. La clôture en grillage est en mauvais état



B2 - INTERIEUR

L'intérieur de la maison est en cours de dégradation. A plusieurs emplacements, je relève la présence de moisissure.

1°/ Distribution des lieux

Au rez-de-chaussée, l'entrée dans la maison s'effectue dans une entrée – couloir, qui dessert la cuisine, le séjour, deux chambres, salle de bain, toilettes, et un salon.

L'entrée – couloir donne accès à une montée d'escalier qui conduit du sous-sol à l'étage.

Au sous-sol, le garage donne accès à la montée d'escalier, et à une cave. Le palier bas de la montée d'escalier dessert le garage, la cave et un atelier. Un réduit avec accès par l'extérieur est présent sous la terrasse.

La montée d'escalier conduit au rez-de-chaussée, puis se poursuit en direction de l'étage de la maison. Le palier haut permet l'accès aux combles, à une chambre et une salle d'eau.

2°/ Mode de chauffage

Le chauffage de la maison est assuré au moyen de convecteurs électriques vétustes répartis dans différentes pièces de la maison.

3°/ Description intérieure

a/ Sous sol

a1/ Garage

Porte de garage avec rail supérieur : en bois, ancienne, usagée ;

Sol : carrelage à petits carreaux, en état d'usage ;

Murs : crépi peint ton blanc, en état d'usage ;

Plafond : hourdis de la dalle à l'état brut ;

Le local comporte :

- Deux points lumineux au plafond ;
- Un disjoncteur, un compteur électrique, un tableau de distribution électrique ;
- Un évier émaillé blanc, avec un robinet mélangeur ;
- Un cumulus électrique, non récent ; il serait âgé de 15 ans environ selon Monsieur
- Trois tenetres en bois, à deux vantaux chacune, simple vitrage ;
- Plusieurs prises électriques ;

Superficie du garage : 54,51 m² environ



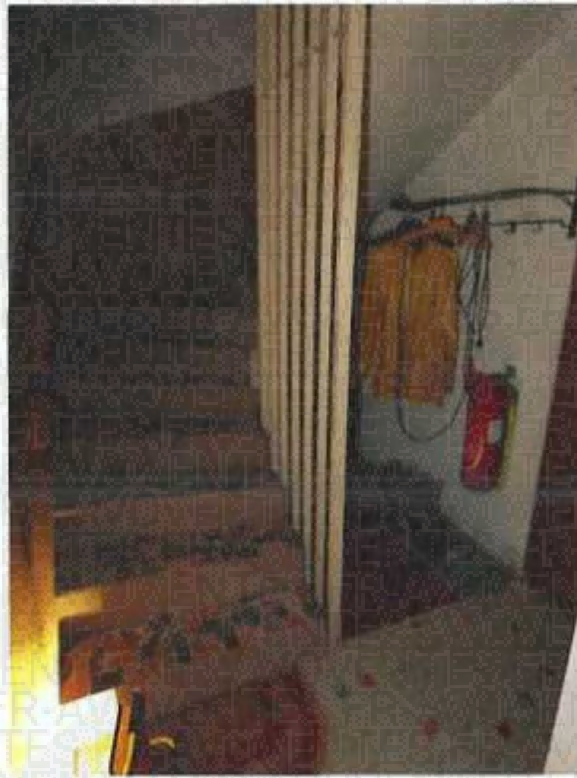
a2/ Dégagement bas

Il s'agit du palier bas de la montée d'escalier.
Porte séparative avec le garage : en bois, à oculus, usagée ;

Sol : carrelage à petits carreaux, en état d'usage ;
Plinthes : en bois verni, usagées ;
Murs : crépi peint ton blanc ; je constate la présence de moisissure étendue ;
Plafond : peint ton blanc ; la peinture est usagée.
Il y a un interrupteur.

Superficie du palier : 2,44 m² environ





a3/ Cave

Porte séparative avec le dégagement : en bois, à oculus, usagée, avec présence étendue de moisissure ;

Porte séparative avec le garage : en bois, à oculus, en état d'usage ;

Sol : carrelage à petits carreaux, en état d'usage ;

Murs : enduit et crépi peints ton blanc et crépi à l'état brut ;

Plafond : hourdis de la dalle à l'état brut ;

Le local comporte :

- Deux points lumineux au plafond ;
- Un fenestron en bois à deux vantaux, simple vitrage ;
- Un interrupteur et une prise électrique ;

Superficie de la cave : 45,43 m² environ





a4/ Atelier

Dans cette pièce, je sens une odeur de moisissure.

Porte : en bois peint ; je note la présence étendue de moisissure sur la porte.

Sol : linoléum usagé ;

Plinthes : en bois peint ton blanc, usagées ;

Murs : toile de verre peinte ton blanc, avec présence de moisissure étendue ;

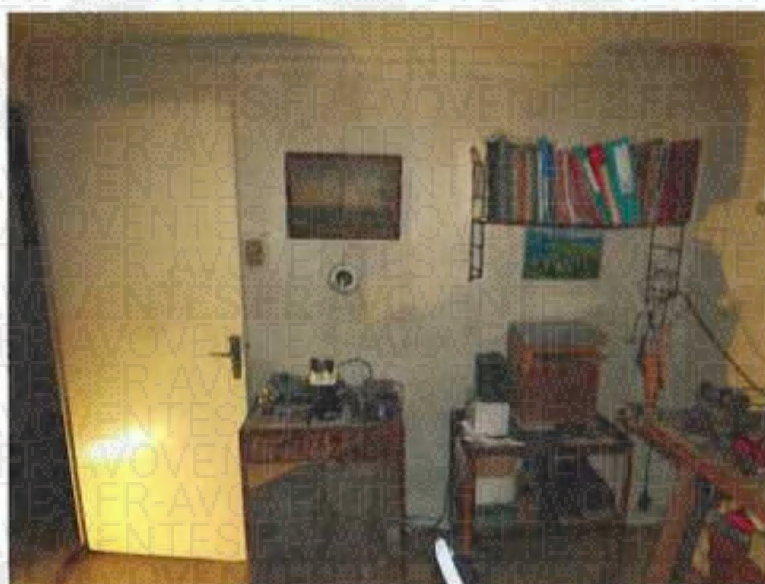
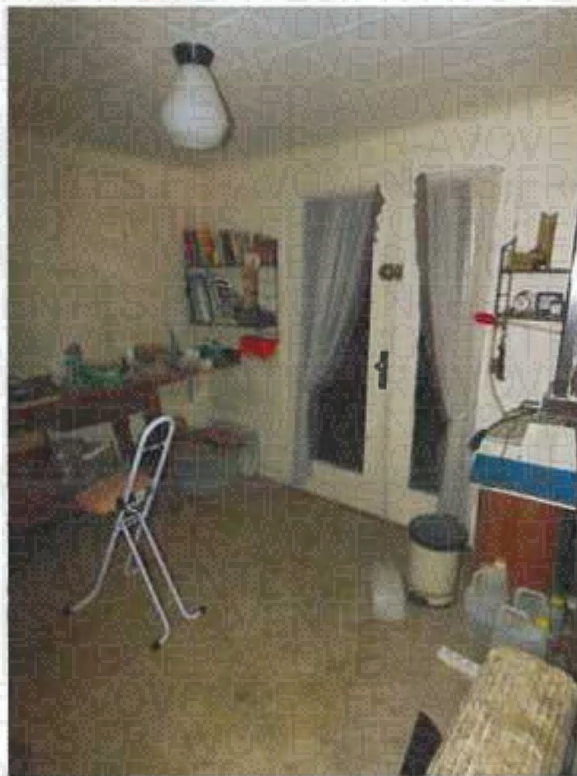
Plafond : plaques de polystyrène en état d'usage ;

La pièce comporte :

- Une porte vitrée, en bois, à deux vantaux, double vitrage, vétustes, donnant à l'extérieur, et volets extérieurs en bois ;
- Un point lumineux au plafond ;
- Un interrupteur et plusieurs prises électriques ;

Superficie de l'atelier : 8,14 m² environ





a5/ Montée d'escalier entre le sous-sol et le rez-de-chaussée

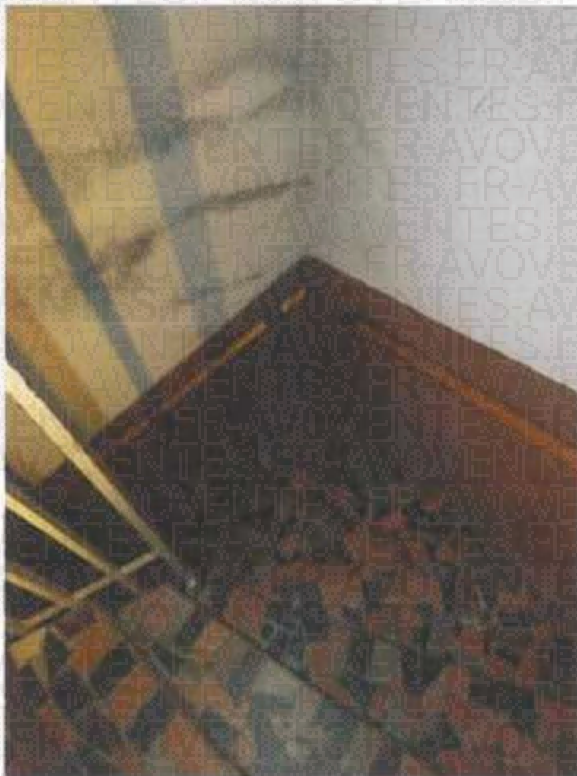
Escalier : en béton avec marches recouvertes de petits morceaux de carrelage ;

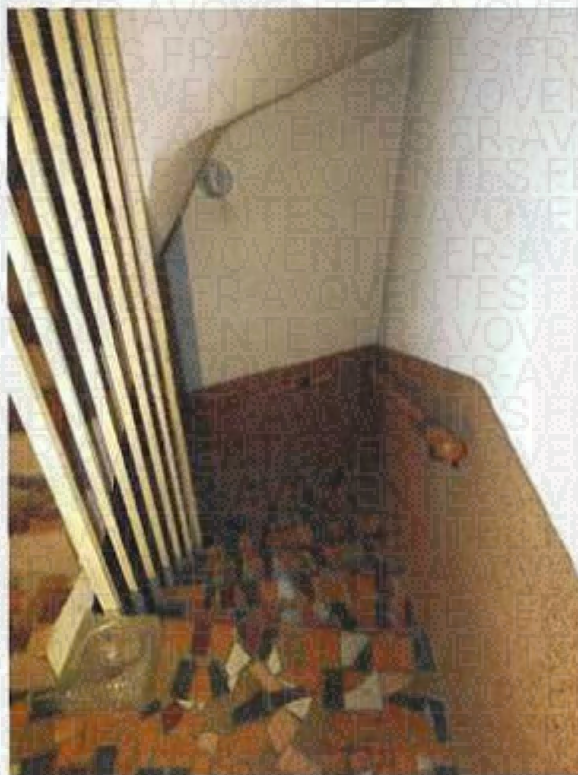
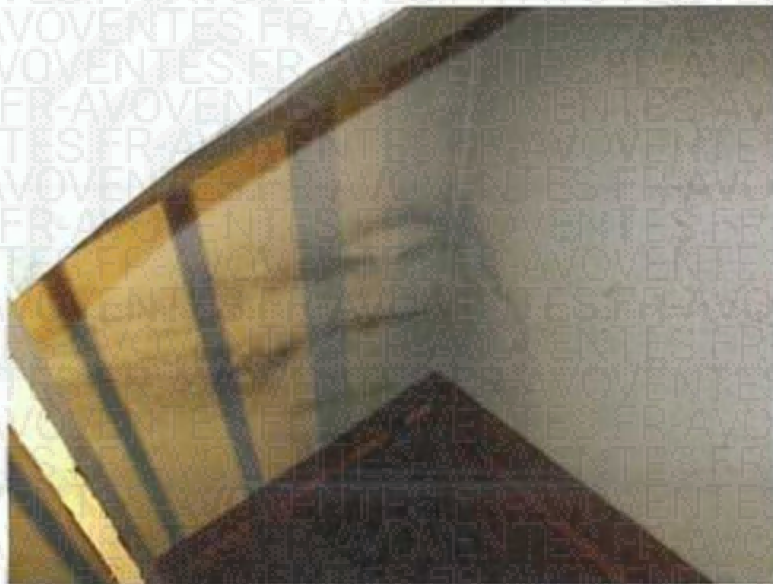
Murs :

- Partie inférieure : revêtement de style sablonneux ;
- Partie supérieure : enduit ton blanc, avec présence de moisissure ;

Dessous de l'escalier supérieur : peint ton blanc ;

Il y a un point lumineux mural





b/ Rez-de-chaussée

b1/ Entrée - couloir

Porte d'entrée : en bois, vitrée, à deux vantaux, en état d'usage ;

Sol : carrelage ton brun, en état d'usage ;

Plinthes : carrelage ton brun, en état d'usage ;

Murs :

- Tapisserie blanche usagée ;
- Toile de verre peinte ton blanc, en état d'usage ;

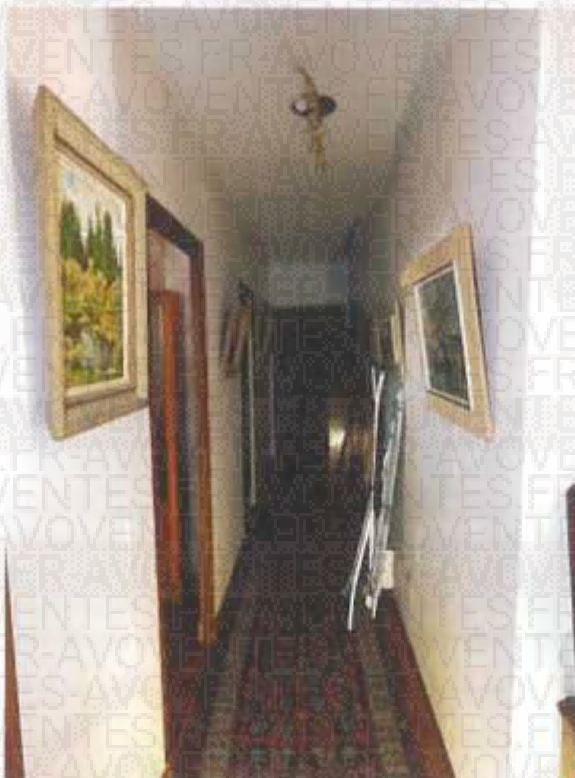
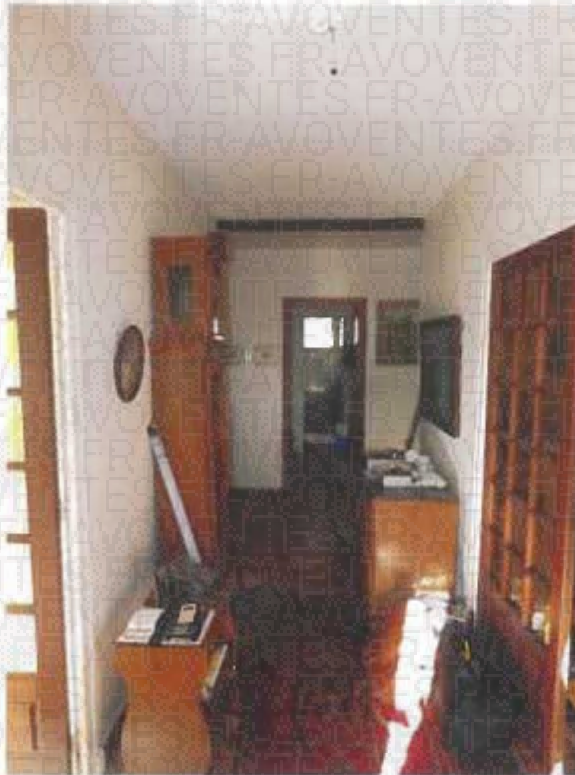
Plafond : toile de verre peinte ton blanc, en état d'usage, et peinture blanche écaillée ;

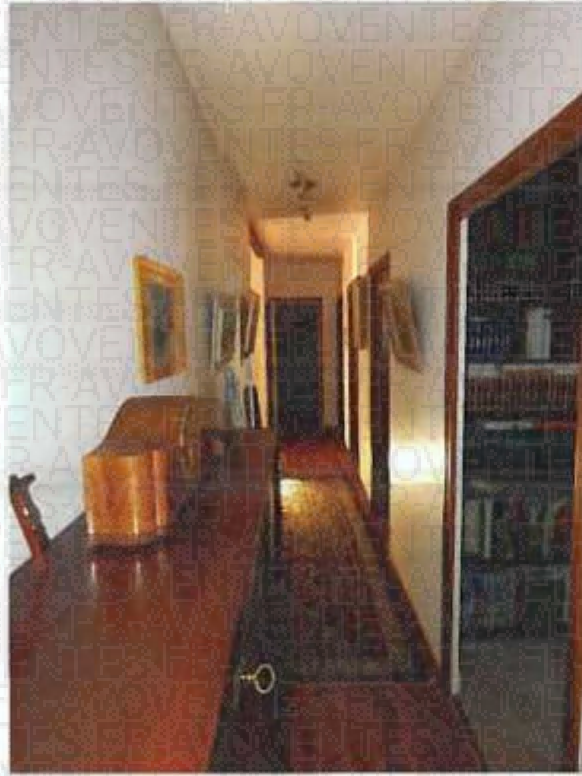
Cet espace comporte :

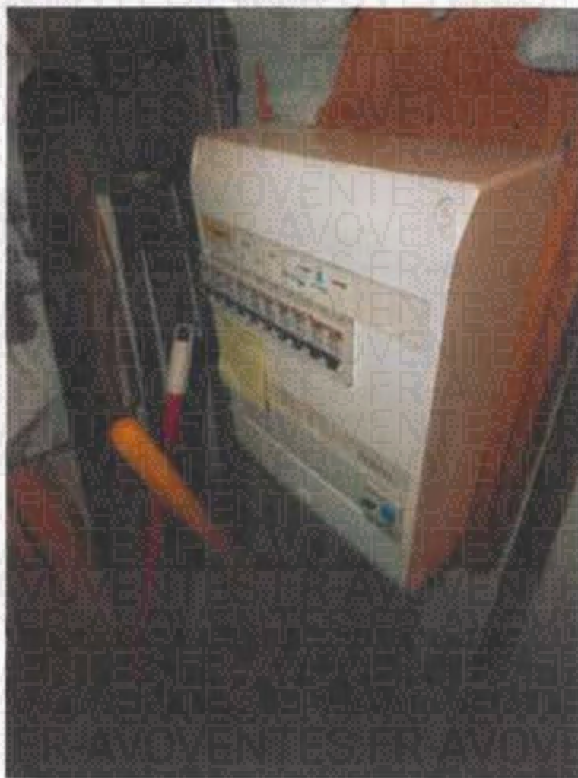
- Deux sorties électriques au plafond ;
- Plusieurs interrupteurs ;
- Un convecteur électrique de petite dimension, vétuste ;
- Un tableau électrique ;

- Placard : porte en bois verni et peinte, en état d'usage. Sol, béton à l'état brut. Murs : plâtre peint ton blanc. Plafond : peint ton blanc. Le placard comporte un tableau de distribution électrique.

Superficie de l'entrée : 16,53 m² environ







b2/ Salle à manger - séjour

Porte : en bois vitrée, à deux vantaux et petits carreaux ;

Sol : carrelage ton brun, en état d'usage ;

Plinthes : en bois verni, en état d'usage ;

Murs : tapisserie en état d'usage. La tapisserie est recouverte de moisissure côté Ouest ;

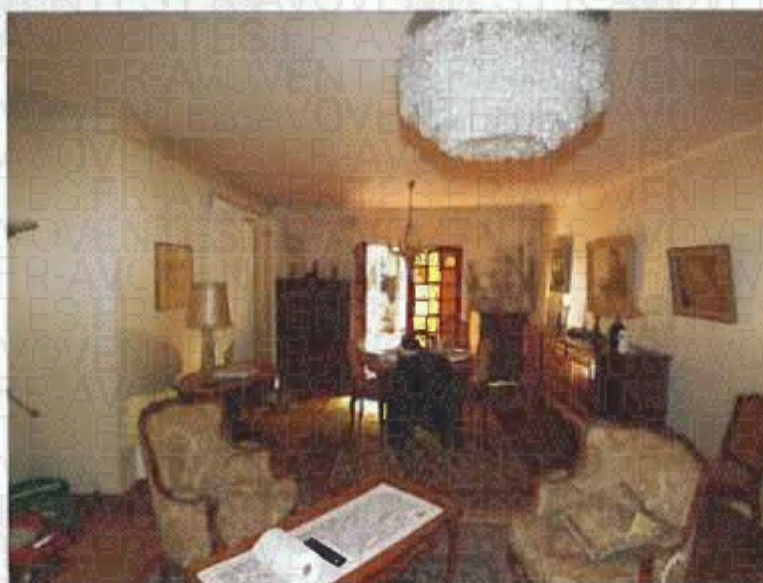
Plafond : peint ton blanc, en état d'usage.

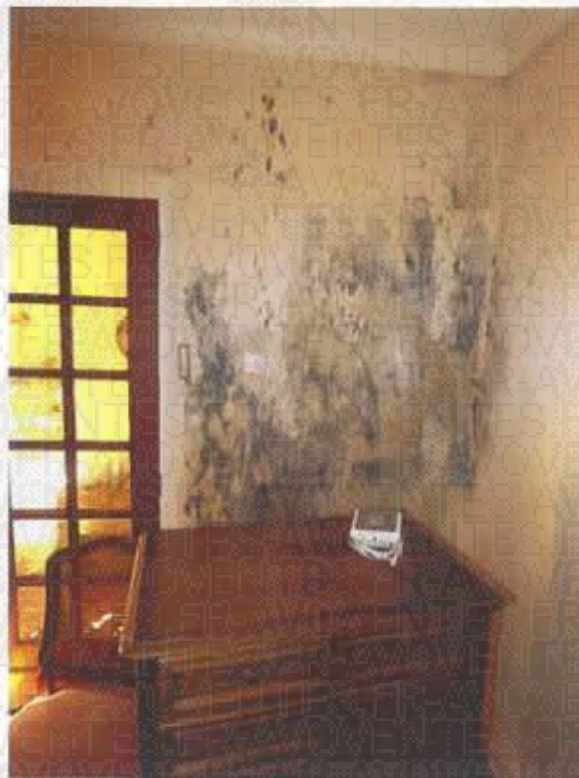
La pièce comporte :

- Deux points lumineux au plafond ;
- Un interrupteur et plusieurs prises électriques ;
- Deux convecteurs électriques, de petite dimension, vétustes ;

- Une porte-fenêtre en bois, à deux vantaux, double vitrage, vétuste et volets extérieurs bois battants ;
- Une porte-fenêtre en bois, à deux vantaux, double vitrage, une partie fixe, vétuste et volets extérieurs bois battants ;
- Une fenêtre en bois, à deux vantaux, double vitrage, vétuste et volets extérieurs bois battants ;

Superficie de la pièce : 35,38 m² environ





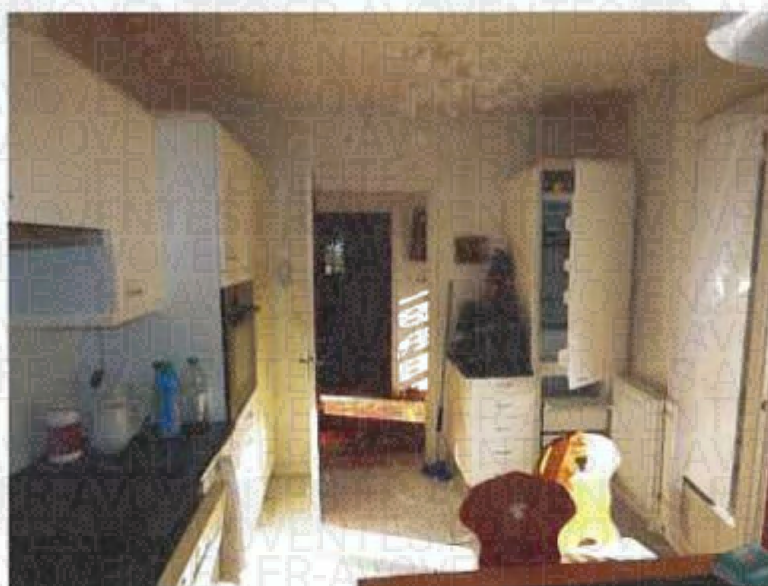
b3/ Cuisine

Porte : en bois, à petits carreaux, vernie et peinte, en état d'usage ;
 Sol : carrelage clair, en état d'usage ;
 Plinthes : carrelage en état d'usage ;
 Murs : peinture en mauvais état, fortement écaillée ;
 Plafond : peinture en mauvais état, fortement écaillée ;

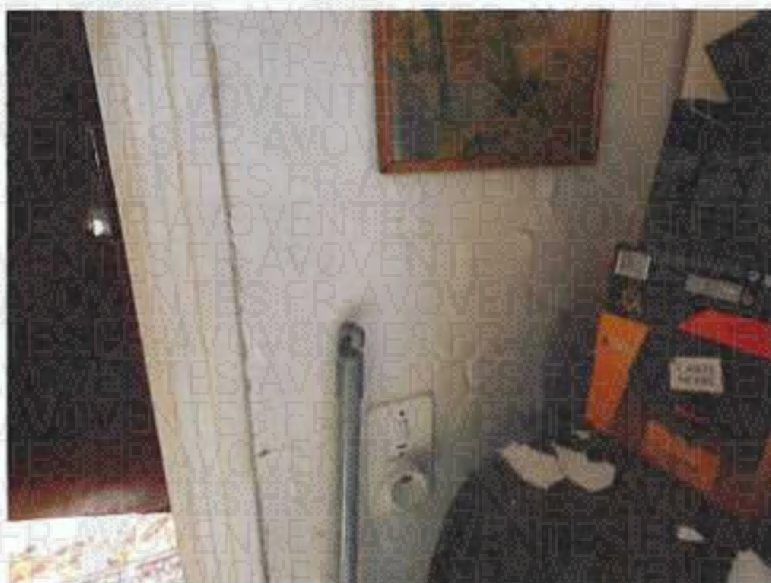
La pièce comporte :

- Un point lumineux au plafond ;
- Une porte-fenêtre en bois, à deux vantaux, double vitrage, vétuste et volets extérieurs bois battants ;
- Un interrupteur et plusieurs prises électriques ;
- Une fenêtre en bois, à deux vantaux, double vitrage, vétuste, et volets extérieurs bois battants ;
- Un convecteur électrique de petite dimension, vétuste ;
- Un évier en résine intégré à un plan stratifié, et un robinet mitigeur usagé ; portes et tiroirs de cuisine aménagée ;

Superficie de la cuisine : 11,20 m² environ







b4/ Chambre n°1

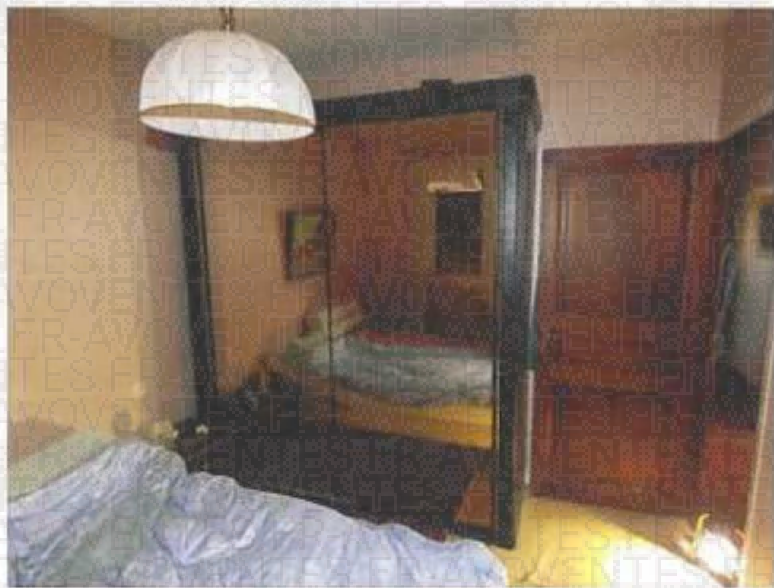
Porte : en bois verni et peinte, en état d'usage ;
Sol : moquette usagée, vétuste ;
Plinthes : en bois peint ton blanc, en état d'usage ;

Murs : tapisserie ton rose, en état d'usage ;
Plafond : peint ton blanc ; la peinture est écaillée ;

La pièce comporte :

- Une fenêtre en bois, à deux vantaux, double vitrage, vétuste, et volets extérieurs battants en bois ;
- Un interrupteur et plusieurs prises électriques ;
- Un point lumineux au plafond ;

Superficie de la pièce : 10,87 m² environ



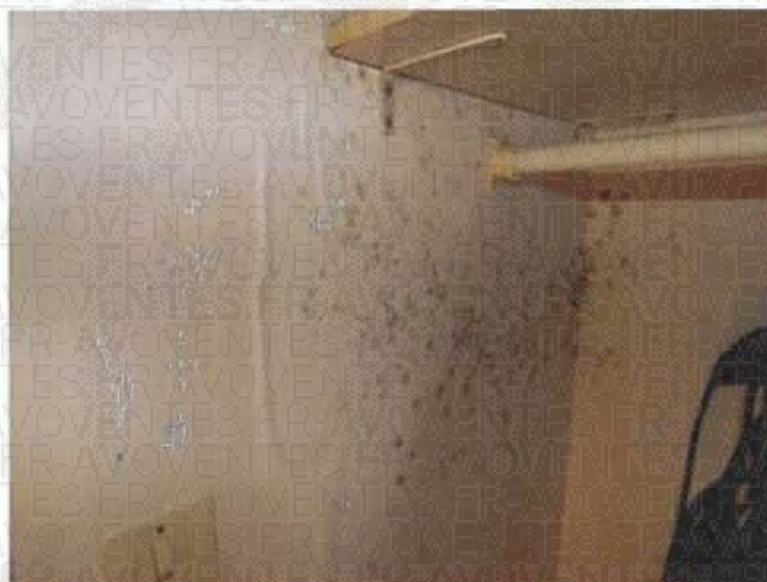
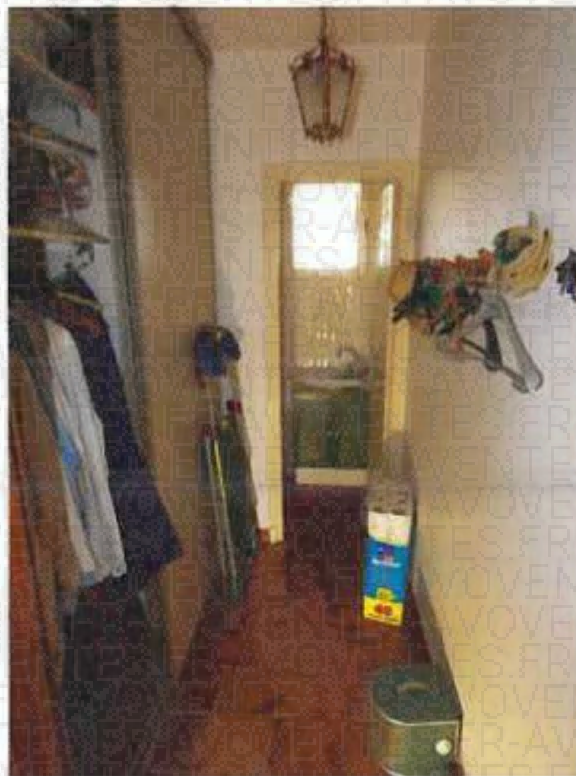
b5/ Toilettes

Espace d'accès :

Sol : carrelage ton brun, en état d'usage ;
Plinthes : carrelage ton brun, en état d'usage ;
Murs : tapisserie ton blanc, usagée ;
Plafond : tapisserie ton blanc, en état d'usage ;
Placard : à deux portes sur glissières. Le mur Ouest intérieur du placard comporte de la moisissure ;

Cet espace comporte :

- Un point lumineux au plafond ;
- Un interrupteur et une prise électrique ;



Zone toilettes :

Porte : en blanc peint ton blanc ; la peinture est vétuste ;

Sol : carrelage ton brun, usagé ;

Murs :

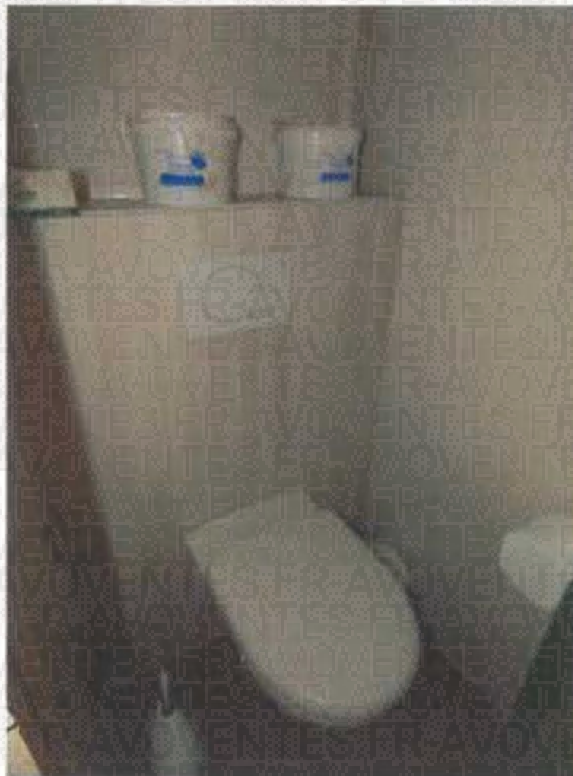
- Faïence murale en état d'usage ;
- Tapisserie ton blanc, usagée, avec présence de moisissure ;

Plafond : tapisserie usagée avec présence de moisissure ;

Le local comporte :

- WC : cuvette, usagée ; réservoir, mural ;
- Un lave-mains émaillé blanc, sale et usagé et un robinet mélangeur ;
- Une fenêtre en bois, à un vantail, double vitrage, vétuste ;
- Un interrupteur et un point lumineux au plafond ;

Superficie de l'ensemble des toilettes : 4,52 m² environ



b6/ salle de bains

Porte : en bois verni et peint, en état d'usage ;

Sol : carrelage ton brun, en état d'usage ;

Murs :

- Faïence murale en état d'usage ;
- Tapisserie, vétuste ;

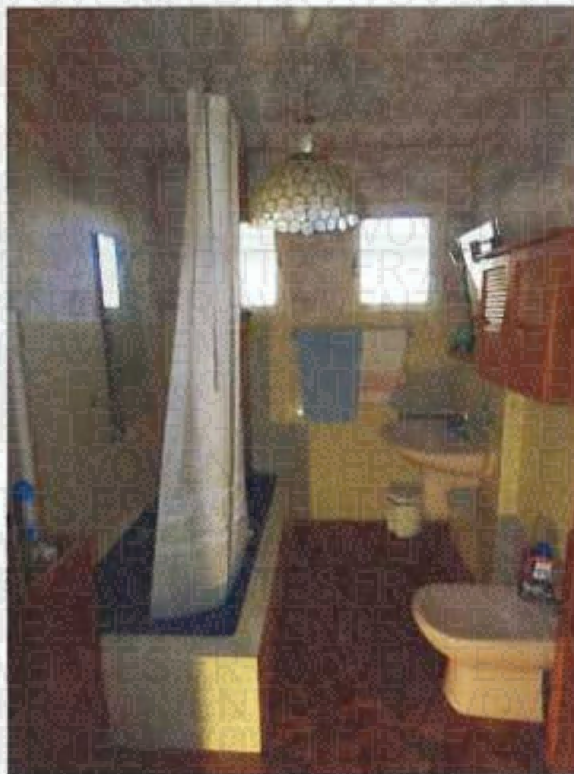
Plafond : tapisserie, vétuste ;

La pièce comporte :

- Un point lumineux au plafond ;
- Deux fenêtres en bois à un vantail, double vitrage, vétustes ;

- Une baignoire émaillée ton bleu, usagée et un robinet thermostatique ;
- Un lavabo émaillé ton rosé en état d'usage et un robinet mitigeur ;
- Un bidet émaillé ton rosé, en état d'usage et un robinet mitigeur ;
- Un interrupteur et une prise électrique ;
- Une bouche de ventilation au plafond ;

Superficie de la pièce : 6,12 m² environ



b7/ Salon

Sol : moquette usagée ;
 Plinthes : en bois peint ton blanc, en état d'usage ;
 Murs : tapisserie ton blanc, en état d'usage ;
 Plafond : peint ton blanc, en état d'usage ;

La pièce comporte :

- Un point lumineux au plafond ;
- Un convecteur électrique vétuste ;
- Un interrupteur et plusieurs prises électriques ;
- Une fenêtre en bois, à deux vantaux, double vitrage, vétuste et volets extérieurs bois battants ;

Superficie du salon : 8,85 m² environ



b8/ Chambre n°2

Porte : en bois verni, peinture et tapisserie, en état d'usage ;
 Sol : moquette usagée ;
 Plinthes : en bois verni, en état d'usage ;
 Murs : tapisserie, en état d'usage ;
 Plafond : peint ton blanc, en état d'usage ;

La pièce comporte :

- Un point lumineux au plafond ;
- Un convecteur électrique, vétuste ;
- Plusieurs interrupteurs et prises électriques ;
- Une fenêtre en bois, à deux vantaux, double vitrage, vétuste, et volets extérieurs battants en bois ;

Superficie de la chambre : 11,81 m² environ



b9/ Montée d'escalier du rez-de-chaussée à l'étage

Palier du rez-de-chaussée :

Sol : carrelage en petits morceaux, en état d'usage ;

Murs :

- Partie inférieure : habillage de style sablonneux ;
 - Partie supérieure : projeté ton blanc, en état d'usage ;
- L'escalier est en béton avec marches carrelées.

Rampant : frisette en bois verni

Cet espace comporte :

- Un point lumineux au rampant ;
- Un placard vétuste avec une porte KZ ;
- Une fenêtre en bois, à un vantail, double vitrage, vétuste ;





c/ Etage

Il n'existe pas de dalle en béton entre le rez-de-chaussée et l'étage.

c1/ Palier haut - dégagement

Sol :

- Carrelage en petits morceaux, en état d'usage ;
- Moquette usagée ;

Murs :

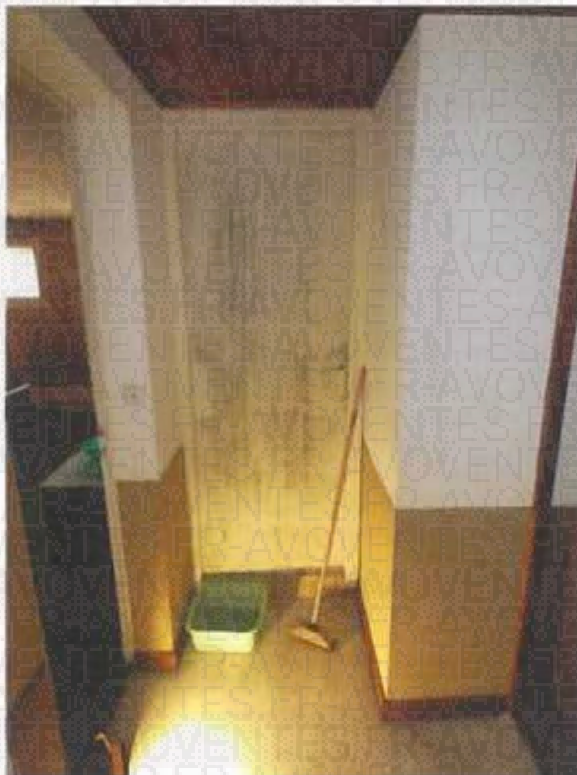
- Partie inférieure : habillage de style sablonneux ;
- Partie supérieure : projeté ton blanc, en état d'usage ;

Plafond : frissette en bois verni, en état d'usage ;

Cet espace comporte :

- Une base de spot d'éclairage intégrée au plafond ;
- Un interrupteur ;

Superficie du palier – dégagement : 2,95 m² environ



c2/ Chambre n°3

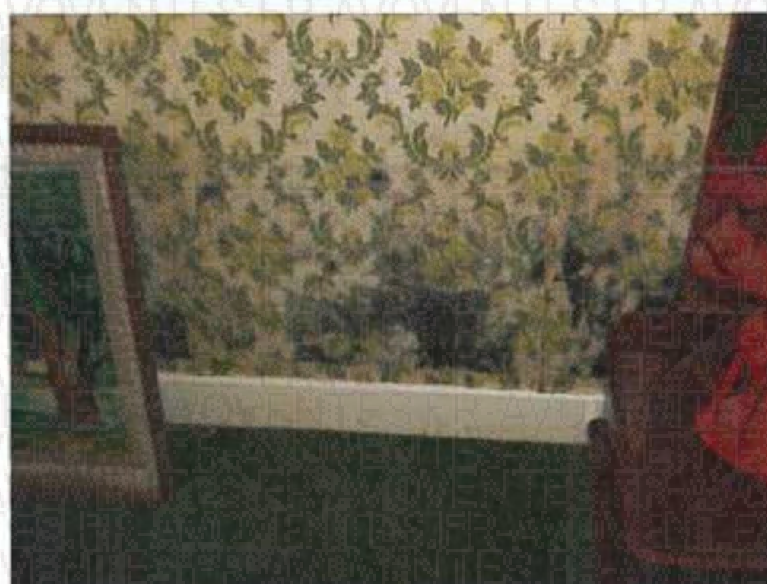
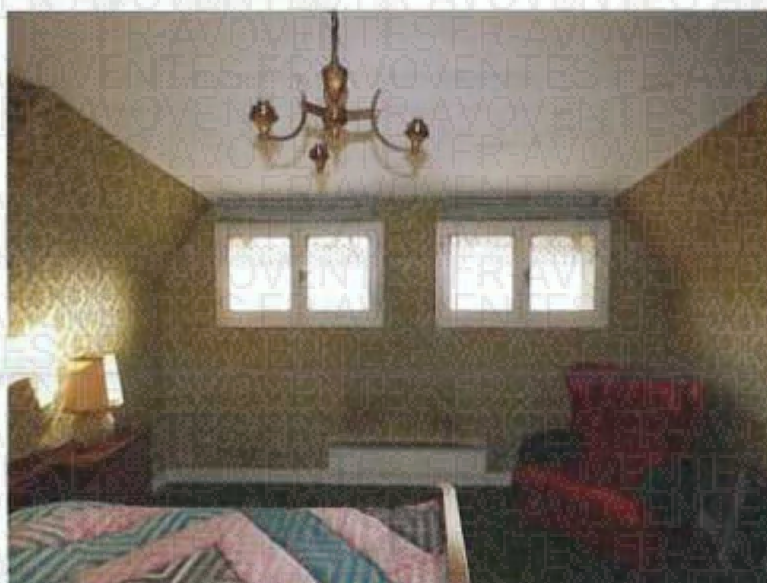
Porte : en bois peint ; la peinture est recouverte de moisissure ;
 Sol : moquette usagée ;
 Plinthes : en bois peint ton blanc, en état d'usage ;
 Murs : tapisserie vétuste, avec présence de moisissure côté Ouest ;
 Plafond : peint ton blanc ; je constate la présence d'auréoles d'infiltrations d'eau ;

La pièce comporte :

- Un convecteur électrique, vétuste ;
- Deux fenêtres en bois, à deux vantaux, double vitrage, vétustes ;
- Un point lumineux au plafond ;

- Un interrupteur et plusieurs prises électriques ;

Superficie de la chambre : 18,41 m² environ





c3/ Salle d'eau - toilettes

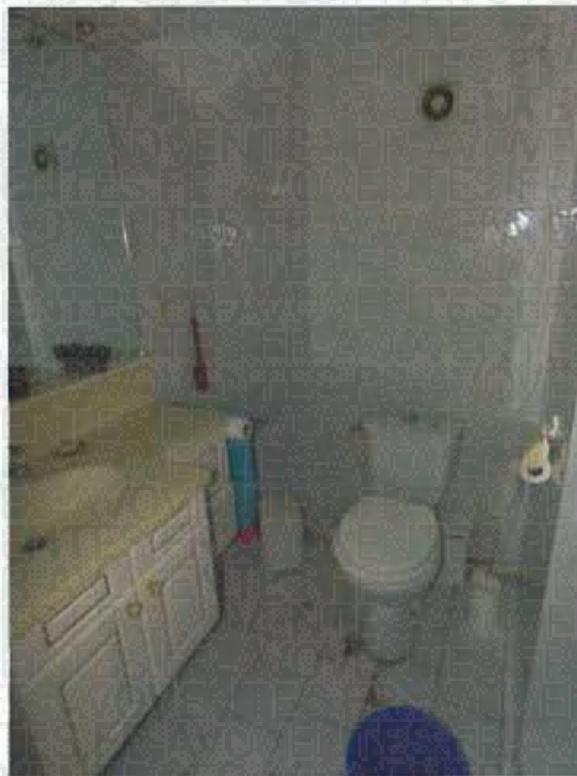
Porte : en bois peint ton blanc ; la porte est recouverte de moisissure ;
 Sol : carrelage ton blanc, usagé ;
 Murs : faïence murale en bon état ;
 Plafond : peint ton blanc, en état d'usage ;

La pièce comporte :

- Un point lumineux au plafond ;
- Une bouche de ventilation ;
- Deux interrupteurs ;
- Un lavabo en état d'usage avec un robinet mitigeur ;
- WC : cuvette et réservoir usagés ;
- Une douche : avec un receveur, mur faïencés et plafond peint ton blanc. Robinet thermostatique mural en état d'usage et douchette ;
- Un convecteur électrique RIRELEC vétuste ;

Superficie de la pièce : 5,11 m² environ





c4/ Combles

Porte : en bois peint, en état d'usage ;

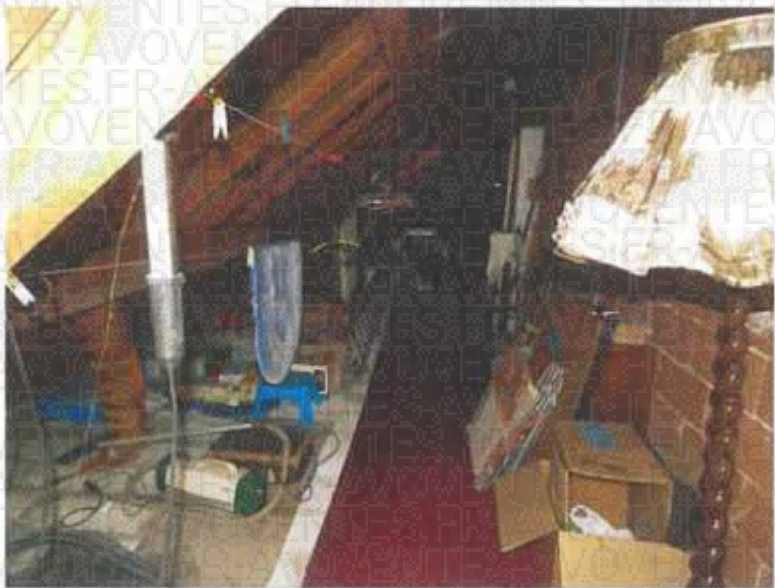
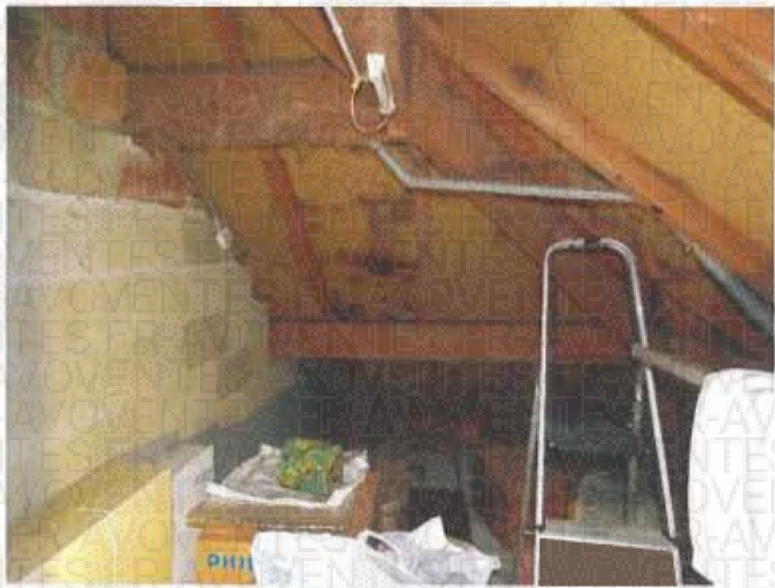
Sol : plaques de ciporex à l'état brut ;

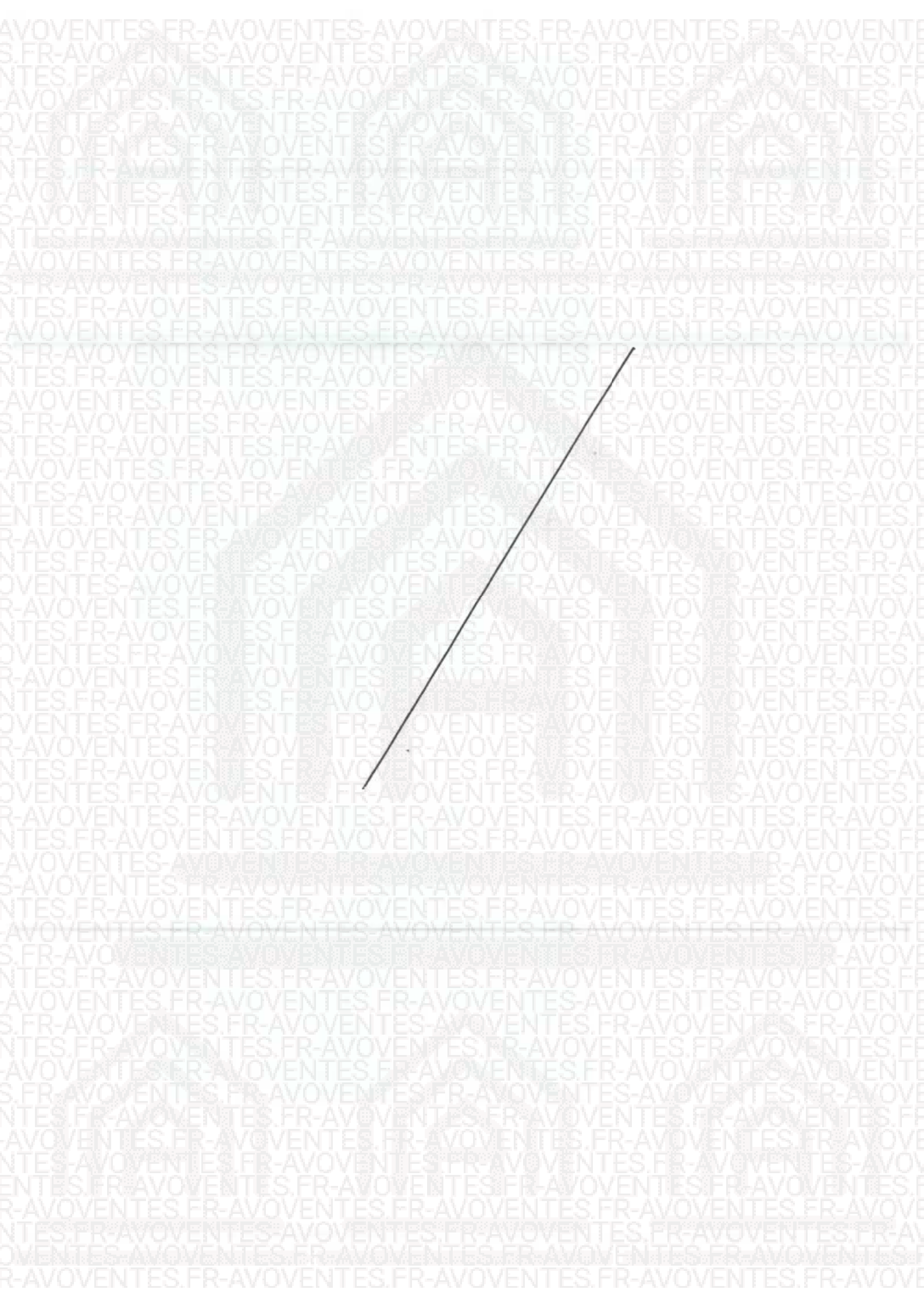
Murs : brises et agglos à l'état brut ;

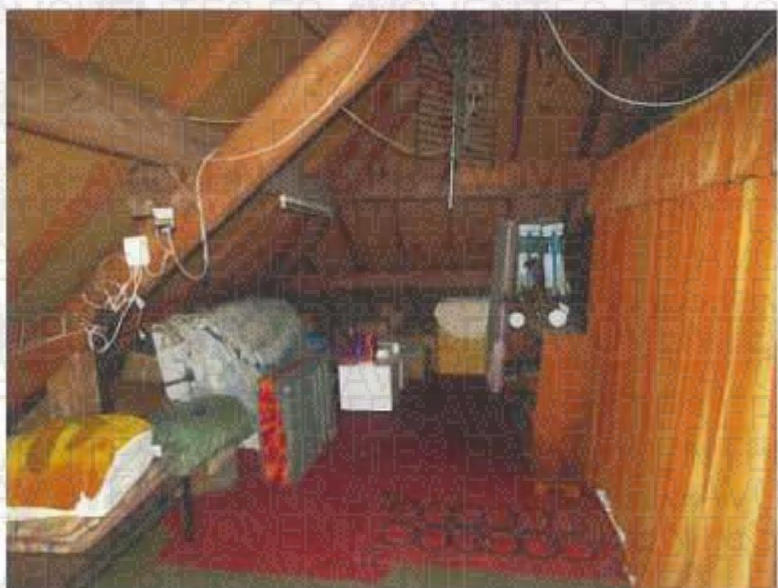
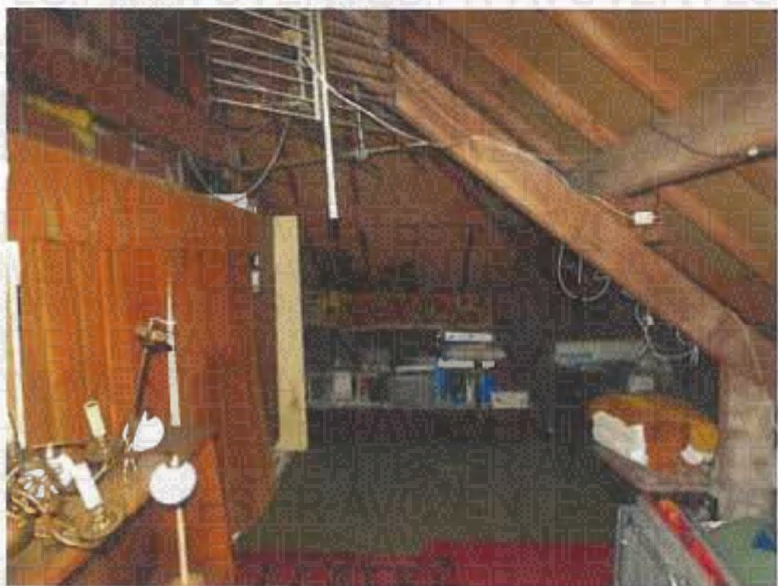
Dessous du toit : panneaux de particules de bois ; je constate la présence d'infiltrations d'eau, de moisissure. Le toit est percé côté Nord.

Plusieurs éléments de charpente sont apparents.

Superficie des combles : 78,11 m² environ









d/ Réduit sous terrasse, en rez-de-jardin

Il est à l'état brut.

Porte : en bois verni, vétuste ;

Sol : terre battue ;

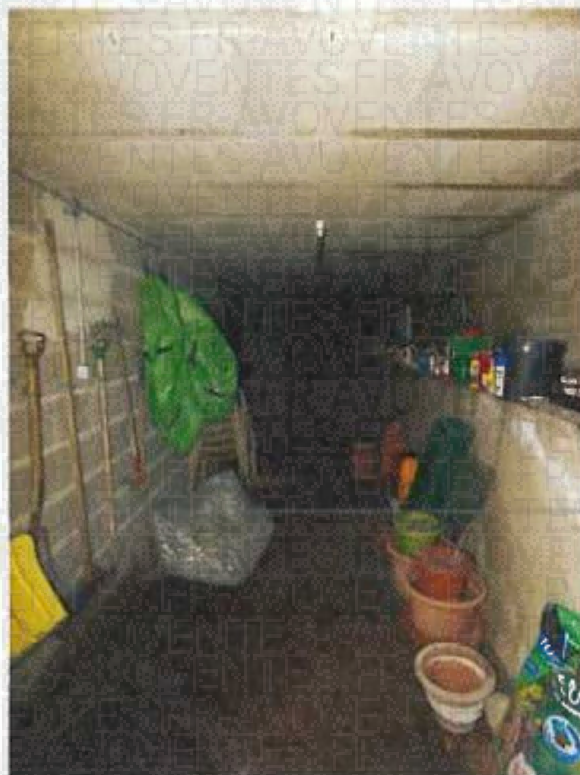
Murs : agglôs à l'état brut ;

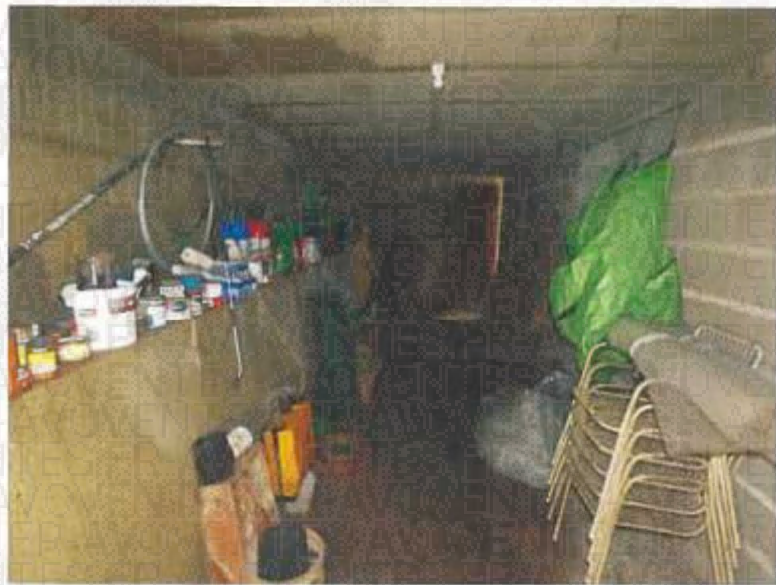
Plafond : hourdis de la dalle à l'état brut ;

Cet espace comporte :

- Un interrupteur, une prise électrique et un point lumineux au plafond ;

Superficie du local : 26,48 m² environ





A 15 heures 40 minutes, je me suis retiré.

ET LE VENDREDI 07 NOVEMBRE 2025 à 09 heures, j'annexe au présent constat :

- le certificat de superficie qui m'a été remis par le Cabinet VEREX, ainsi que le plan établi ;
- la matrice cadastrale et l'extrait de plan cadastral ;

oOo

Telles sont mes constatations.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent Procès Verbal de Constat pour servir et valoir ce que de droit.

Certifie lesdites photographies prises par mes soins comme à l'original.

COUT : QUATRE CENT CINQUANTE SEPT EUROS ET VINGT SEPT CENTIMES

Me Jean-Michel PERSICO
Commissaire de Justice Associé





Attestation de surface habitable

Numéro de dossier : D25/10/5580
Date du repérage : 05/11/2025
Heure d'arrivée : 13 h 30
Durée du repérage : 01 h 30

La présente mission consiste à établir une attestation relative à la surface habitable des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, n° 2009-323 du 25 mars 2009 au regard du code de la construction et de l'habitation et conformément à l'article 1 de la loi N° 89-462 DU 6 Juillet 1989 et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en vue de reporter leur superficie dans le bail d'habitation d'un logement vide en résidence principale et le décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 recodifiant la partie réglementaire du livre Ier du code de la construction et de l'habitation.

Décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 - La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Saône-et-Loire**

Adresse : **12 Rue Pontpierre**

Commune : **71330 Saint-Germain-du-Bois (France)**
Section cadastrale AI, Parcelle(s) n°
176, 177

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom :

Adresse :

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **SCP BLAD-RENARD & PERSICO - Maître PERSICO Jean-Michel**

Adresse : **17 rue de la banque**
71100 CHALON-SUR-SAÔNE

Repérage

Périmètre de repérage : **Le périmètre de repérage se caractérise par toutes parties privatives rendues accessibles par le donneur d'ordre sans démontage ni destruction, dans la limite de la liste des pièces visitées**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom :

Raison sociale et nom de l'entreprise :

Adresse : **377 rue de l'oratoire**
39140 CHAPELLE-VOLAND

Numéro SIRET : **798707956**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA**

Numéro de police et date de validité : **11166301604 - 01/01/2026**

Surface habitable en m² du ou des lot(s)

Surface habitable totale : 131,75 m² (cent trente et un mètres carrés soixante-quinze)

Résultat du repérage

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :

Néant

Liste des pièces non visitées :

Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

SCP BLAD-RENARD & PERSICO SCP BLAD-RENARD & PERSICO PERSICO
Jean-Michel

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Commentaires
Rez de chaussée - Entrée	16,53	
Rez de chaussée - Cuisine	11,2	
Rez de chaussée - Chambre 1	10,87	
Rez de chaussée - Wc	4,52	
Rez de chaussée - Salle de bain	6,12	
Rez de chaussée - Salon	8,85	
Rez de chaussée - Chambre 2	11,81	
Rez de chaussée - Séjour	35,38	
1er étage - Palier	2,95	
1er étage - Chambre 3	18,41	
1er étage - Salle d'eau	5,11	

Superficie habitable en m² du ou des lot(s) :

Surface habitable totale : 131,75 m² (cent trente et un mètres carrés soixante-quinze)

Résultat du repérage - Parties annexes

Parties de l'immeuble bâties visitées	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Sous-Sol - Garage	54,51	
Sous-Sol - Cave	45,43	
Sous-Sol - atelier	8,14	
Sous-Sol - Escalier	2,44	
1er étage - Combles	78,11	
Rez de jardin - remise sous terrasse	26,48	



À PROPOS DE NOTRE PRESTATION DE MESURAGE

Le présent mesurage ne s'applique qu'à la surface apparente de l'espace désigné par le donneur d'ordre comme formant sa propriété exclusive. Aussi, avant de faire usage du présent mesurage, il est recommandé de faire vérifier la consistance juridique du lot mesuré, et ce, par un juriste professionnel, notamment afin de s'assurer que ce lot n'inclut aucune partie commune.

Fait à Saint-Germain-du-Bois, le 05/11/2025

Par

SAS PRODEV

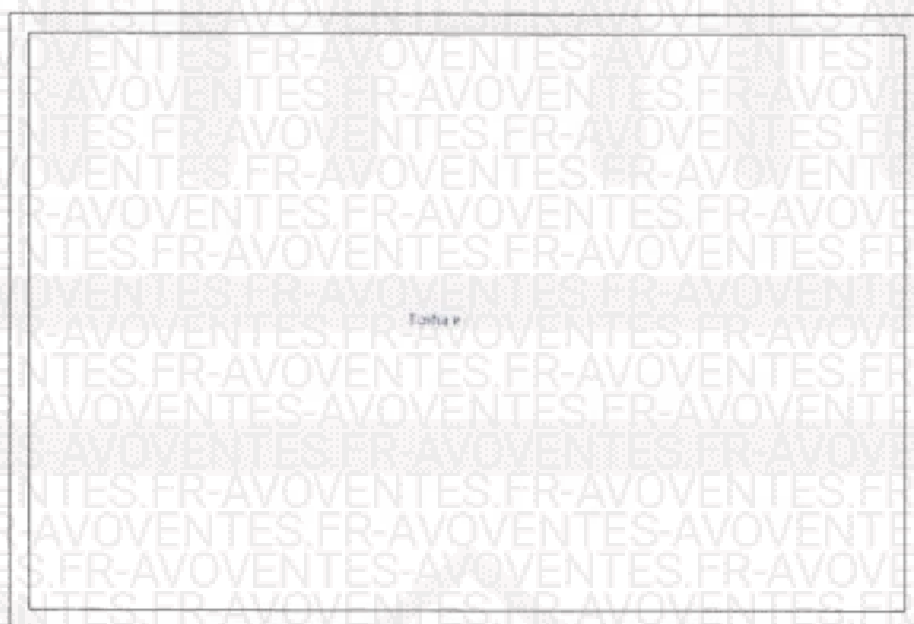
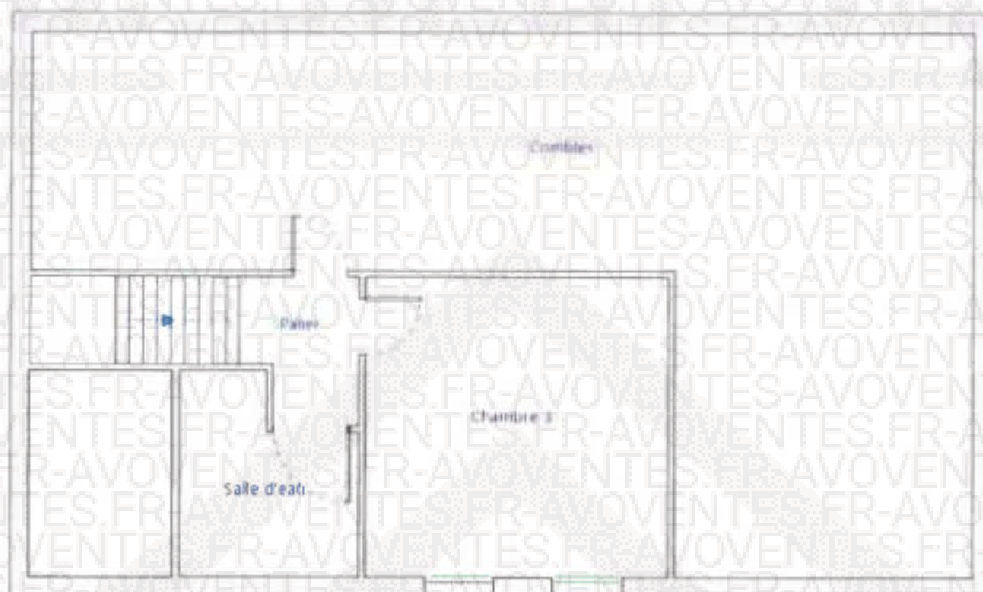
Les Petites Rivières - 39140 CHAPELLE-VOLAND

SIRET 798 707 7956 / APE 7490 A

TVA Intracomm. FR 01 155 035 000

Aucun document n'a été mis en annexe





Département :
SAONE ET LOIRE

Commune :
SAINT-GERMAIN-DU-BOIS

Section : AI
Feuille : 000 AI 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 04/11/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF DE MACON
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
Pôle de Topographie et de Gestion
Cadastrale 71000
71000 MACON
tél. 03 58 79 32 40 -fax
sdif.saone-et-loire@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Informations littérales relatives à la feuille n° 000 AI 01 : Commune : SAINT-GERMAIN-DU-BOIS (71).

Nom du CDIF de référence	SDIF DE MACON
Nom de la commune	SAINT-GERMAIN-DU-BOIS
Identifiant cadastral de la feuille	000 AI 01
Échelle d'origine	1/1000
Orientation	Nord
Coordonnées en projection	RGF93CC47
Qualité	Plan régulier avant 20/03/1980
Tolérance applicable	190
Date de dernière mise à jour en CDIF	05/08/2025
Date de dernière mise à jour sur www.cadastre.gouv.fr	21/10/2025

Année de référence 2024 Département 71 0 Commune 419 SAINT-GERMAIN-DU-BOIS TRES 057 Numéro communal P00547

Titulaire(s) de droit(s)

Numéro propriétaire : M8TBQR

Propriété(s) bâties

Désignation des propriétés										Identification du local						Évaluation du local													
N°	Sp	Pr	C	N°	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N°	N° fiscal du local	S	M	AF	Nat	Cat	RC Com	Coef	Nat	AN	AN	Fraction	%EXC	TX	Coef	RC TEOM			
22	AI	176		12	RUE POMPIERRE	0110	A	01	00	01001	714190138466	419A	C	H	MA	S	2252		Ext	RET	DEB	RC Ext	%EXC	OM	P	2 252			
Total revenu imposable pour la part communale										Total revenu exonéré pour la part communale										Total revenu imposé pour la part communale									
2 252 euro(s)										0 euro(s)										2 252 euro(s)									

Propriété(s) non bâtie(s)

Désignation des propriétés													Évaluation										Livre foncier							
An	Sp	N° Plan	N° Vexelle	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prm	FP/ Dr	S	SUF	GR/ SGR	CL	Nat cult	Contenance			Revenu cadastral	Coef	Nat Exo	AN Net	Fraction RC Exo	MEXC	TC	Feuillet							
22	AI	176	12	RUE POMPIERRE	0110	0005	1	419A		S		Soi	07	02		0.00														
22	AI	177	11	LE BOUIS	8025	0005	1	419A		A8	01	terrain à bâtir	07	02		43.04														
Contenance totale													Total de la part communale										Total de la part additionnelle				Majoration des terrains constructibles			
HA					A		CA		Revenu imposable				Revenu exonéré				Revenu imposé				Revenu exonéré				Revenu imposé					
					14		04		43				0				43				0				43				0	