

Audrey Verhille
Commissaire de Justice
Commissaires de Justice
Associés

5 Rue Du Stade
25110 - BAUME-LES-DAMES

Tel : 03 81 84 12 57

huissier.baume@orange.fr
audreyverhille-huissier.fr

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

LE VENDREDI TROIS OCTOBRE
DEUX MILLE VINGT CINQ
à 18 heures 40

A LA REQUETE DE :

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 3 Rue du CLOUSEY 25220 ROCHE LES BEAUPRE représenté par son syndic en exercice, le CABINET BENOIT, sas inscrite au RCS de BESANÇON sous le numéro B 332 073 238 dont le siège social est 4 Rue d Alsace à BESANÇON représenté par son Président en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, agissant en qualité de Syndic de la copropriété expressément autorisé par décision de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires en date du 17 avril 2024,

Lequel m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :

Agissant en vertu :

D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de BESANÇON le 17 septembre 2024 signifié par la SELARL Estelle PENNECOT et Nathalie VIEITES, Commissaires de Justice associées, domiciliées à CLUSES (74300) en date du 12 DÉCEMBRE 2024 actuellement définitif suivant certificat de non opposition du 7 février 2025 et certificat de non pourvoi en date du 27 mars 2025.

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 28/08/2025

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti par

ainsi déclaré

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :

3 rue du clousey

Etage RDC - Porte Face

25220 ROCHE LES BEAUPRE

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, soussignée Maître Audrey VERHILLE, Commissaire de Justice à la résidence de BAUME-LES-DAMES y demeurant 5 Rue du Stade soussignée



JE ME SUIS RENDUE CE JOUR :

3 rue du clousey

Etage RDC - Porte Face

25220 ROCHE LES BEAUPRE

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

En l'absence du propriétaire, occupant le local, et conformément aux articles L142-1, L322-2 et R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, j'ai fait procéder à l'ouverture forcée de la porte par un serrurier et en présence de deux personnes témoins majeurs et d'un diagnostiqueur qui ne sont ni à mon service ni au service du créancier.

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE SAISI

Sur la commune de ROCHE LEZ BEAUPRE (25220)

Dans un ensemble immobilier en copropriété sis 3 bis rue du CLOUSEY 25220 ROCHE LEZ BEAUPRE figurant au cadastre sous les références section AD 897, AD 900, AD 902 et AD 903, 3 Bis rue du CLOUSEY pour une surface totale de 11 a 96 ca

Les lots en copropriétés suivants :

Lot 9 :

Dans le bâtiment A au Rez de chaussée, un local à aménager de type studio avec possibilité de rattachement au lot 8 ou au lot 10

Avec les 303/10000èmes des parties communes générales

Et les 338/10000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A

Et les 334/10000 èmes des charges afférentes à la minuterie du hall-cage s d'escaliers.

Lot 32 :

A l'extérieur au rez de chaussée, une terrasse privative rattachée à l'appartement formé par le lot 9 sus désignés avec les 45/10000 èmes des parties communes générales.

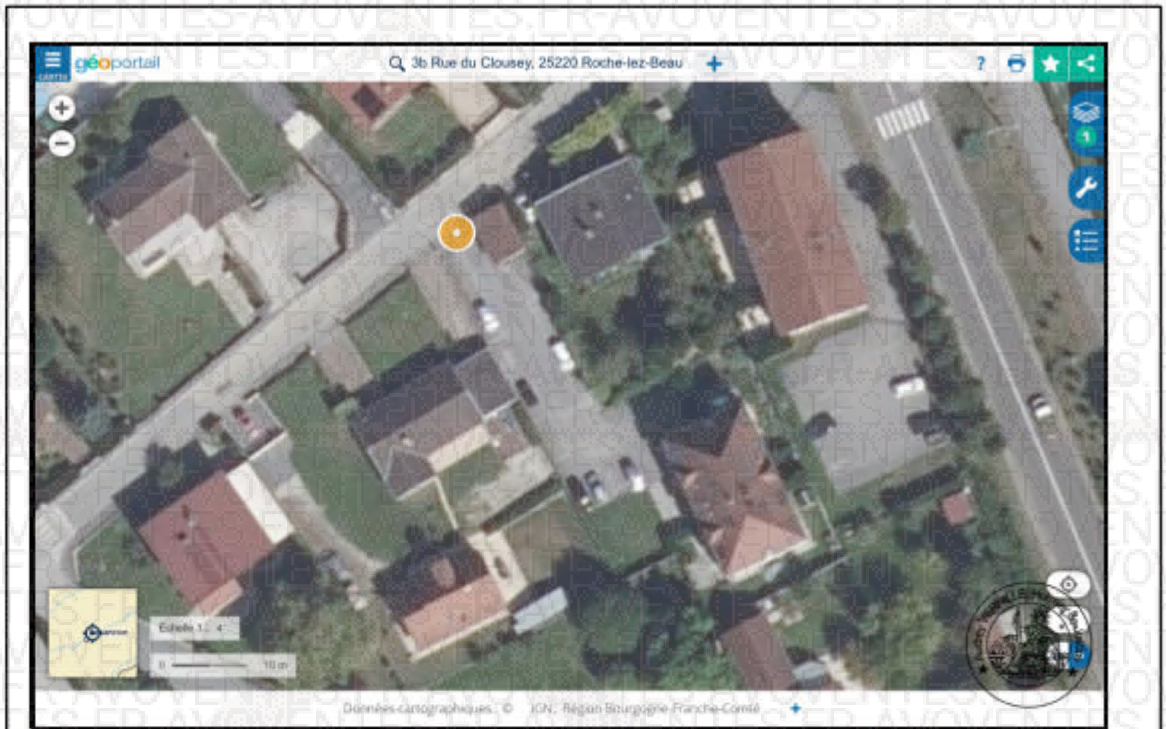
CONVOCATION

Préalablement à toutes constatations j'ai informé le débiteur occupant du local de mon intervention ce jour par courrier simple.

LOCALISATION DU BIEN

Je procède à des captures de vues satellite du bien afin de le localiser sur un plan et une carte.





Photographie n°1. Image fournie à titre d'illustration (Source [geoportail.gouv.fr](https://www.geoportail.gouv.fr)) <https://www.geoportail.gouv.fr/carte>



INFORMATIONS SUR LA VILLE

Roche-lez-Beaupré est une commune située dans le département du Doubs, en région Bourgogne-Franche-Comté.

Elle s'étend sur une superficie de 5,63 km² et présente des altitudes comprises entre 242 m et 339 m. Sa population est d'environ 2 100 à 2 200 habitants, les habitants étant appelés les Rochois et Rochoises.

Roche-lez-Beaupré se situe à quelques kilomètres à l'est de Besançon, qu'elle touche pratiquement dans son aire d'attraction.

La commune est desservie par la ligne ferroviaire Dole-Ville / Belfort via la gare de Roche-lez-Beaupré, halte voyageurs (PANG) avec deux quais, permettant des correspondances TER.

Elle bénéficie également d'un bon maillage routier : traversée par la route départementale 683, à proximité de l'autoroute A36 (accès à 15 minutes environ), et adossée à la vallée du Doubs avec le canal du Rhône au Rhin, qui l'accompagne sur une partie de son parcours.

Sur le plan économique, Roche-lez-Beaupré combine des caractéristiques de commune résidentielle et de zone d'activité : des industries (métallurgie, chimie et transformation) sont implantées dans la commune, tandis que de nombreux résidents travaillent dans la métropole de Besançon.

La commune de Roche-lez-Beaupré dispose d'infrastructures et de services adaptés à une vie de proximité. Elle comprend une école maternelle et une école élémentaire avec service de cantine, ainsi qu'une bibliothèque municipale située impasse de la Faltans. Les collèges et lycées se trouvent dans les communes voisines, notamment à Besançon.

En matière de commerces, Roche-lez-Beaupré compte plusieurs établissements de proximité : supérettes, supermarché, boulangerie, boucherie, bureau de tabac, brasserie artisanale, coopérative fromagère et commerces divers. Ces services permettent aux habitants de bénéficier d'une offre courante directement dans la commune.

Sur le plan médical, la commune bénéficie d'une offre complète : plusieurs médecins généralistes exercent au sein de l'Espace médical, de même qu'un psychiatre, des dentistes, des kinésithérapeutes, orthophonistes, podologues, infirmiers et autres professionnels paramédicaux. Une pharmacie est implantée rue des Prés Chalots. Une Maison de Santé Pluriprofessionnelle assure la coordination entre les différents praticiens et facilite l'accès aux soins pour les habitants.

La commune est desservie par une gare SNCF (ligne Dole-Belfort, liaisons TER vers Besançon) et intégrée au réseau de transport urbain Ginko. L'axe routier principal (RD 683) et la proximité de l'autoroute A36 permettent un accès rapide à Besançon et aux communes environnantes.

PHOTOGRAPHIES DE LA RUE





Photographie n°1. © Étude de Commissaire de Justice – Reproduction interdite (art. L111-1 CPI)

SUPERFICIE DU BIEN

Le bien immobilier objet du procès-verbal de description est un appartement comprenant 1 pièces.

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le bien est meublé mais n'est pas occupé ni par le propriétaire ni par un locataire.

Le bien est à l'abandon depuis de nombreuses années selon les déclarations reçues du voisinage.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

Le bien décrit ci-avant est un studio situé en rez-de-chaussée surélevé d'un immeuble collectif.

Il comporte une pièce principale avec coin cuisine, un espace nuit, une salle de bains et une terrasse donnant sur les extérieurs.

Le logement apparaît en état d'usage, présentant des traces de salissures, de vétusté et des dégradations ponctuelles (sols usés, meubles endommagés, peinture marquée, menuiseries extérieures anciennes). L'entretien courant semble insuffisant.

Le bien est actuellement inoccupé (même si présence de mobiliers et effets personnels présents).

Aucune information particulière ne m'a été communiquée quant à l'existence d'éventuelles procédures d'urbanisme, servitudes, ou diagnostics techniques obligatoires (amiante, plomb, DPE, électricité, gaz, assainissement).



TERRASSE

Je constate que le studio dispose d'une terrasse située en surélévation par rapport au terrain naturel, accessible depuis la pièce principale par une porte-fenêtre.

Le jardin est envahi par la végétation grimpante (lierre) couvrant les murs et le sol. Cet espace contient plusieurs chaises et tabourets de bar en métal. On observe également une planche de bois installée en appui, formant une rampe sommaire menant à la terrasse.

Clôture :

Le terrain est délimité par un muret en parpaings surmonté d'un grillage métallique vert. Des poteaux en béton assurent le maintien. Le grillage est partiellement recouvert de végétation (lierre).

Végétation :

De chaque côté de l'accès, des massifs d'arbustes à feuillage dense (type laurier) forment une haie occultante, masquant en grande partie la terrasse et l'accès inférieur depuis l'extérieur.

État général

L'ensemble présente un état d'usage. La végétation est envahissante, rendant l'accès difficile. Les menuiseries extérieures apparaissent en état ancien, avec des traces d'usure visibles.



Photographie n°1. © Étude de Commissaire de Justice – Reproduction interdite (art. L111-1 CPI)





Photographie n°2. © Étude de Commissaire de Justice – Reproduction interdite (art. L111-1 CPI)

ENTRÉE

Je constate un couloir distribuant l'entrée du studio et permettant l'accès à la pièce principale.

Sol : revêtement stratifié de couleur grise identique à celui de la pièce principale, présentant des traces d'usage et marques d'usure.

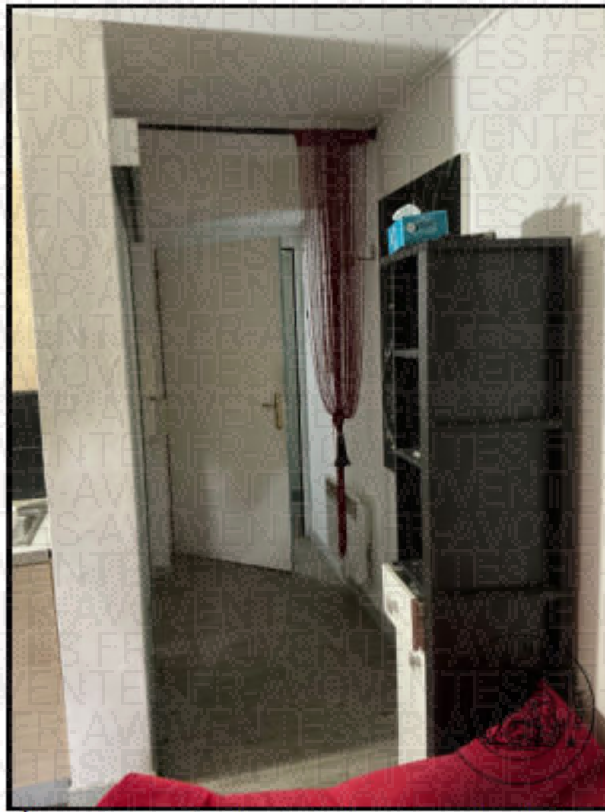
Murs : peints en blanc, comportant des frottements, salissures et traces localisées.

Plafond : peint en blanc, sans équipement particulier apparent.

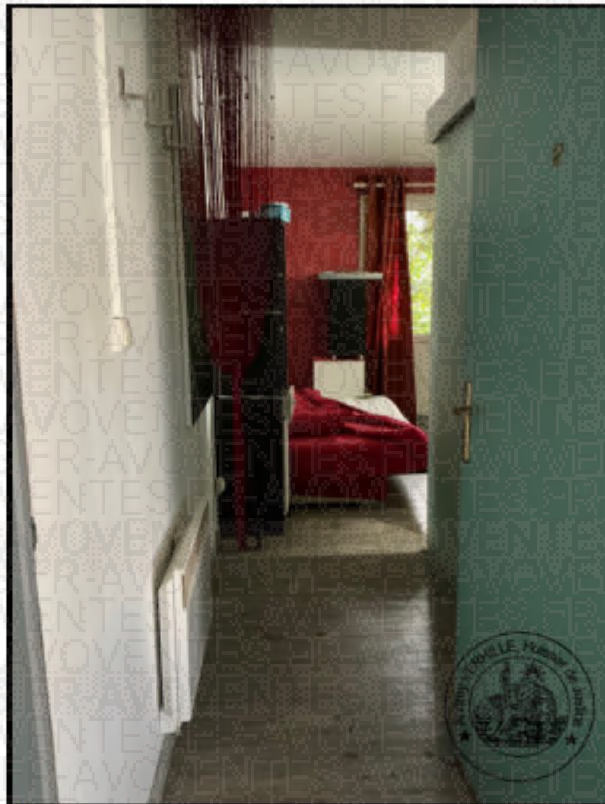
Éléments présents : un radiateur électrique mural de type convecteur est fixé sur le mur latéral. Plusieurs crochets ou patères murales sont également présents.

Menuiserie : la porte d'entrée est de couleur bleue à l'extérieur avec poignée dorée et numéro « 2 » fixé en partie haute.





Photographie n°1. © Étude de Commissaire de Justice – Reproduction interdite (art. L111-1 CPI)



Photographie n°2. © Étude de Commissaire de Justice – Reproduction interdite (art. L111-1 CPI)



SÉJOUR

Je constate qu'au fond de la pièce principale se trouve un espace aménagé à usage de séjour et couchage.

Sol : revêtement stratifié de couleur grise identique au reste du logement, présentant diverses traces d'usage et marques localisées.

Murs : deux murs sont peints en blanc, avec salissures et frottements apparents, un mur est peint en rouge foncé, présentant un aspect usagé.

Plafond : peint en blanc, équipé d'un luminaire circulaire fixé en applique.

Ouvertures :

Une porte-fenêtre à deux vantaux en PVC blanc, vitrée en partie haute, donne sur l'extérieur. Les huisseries présentent des traces d'usage et de dégradation de la peinture.

Des rideaux de couleur rouge sont accrochés à une tringle au-dessus de la porte-fenêtre.

Aménagements et équipements :

Un lit double est présent, recouvert d'une couette et oreillers rouges.

Plusieurs meubles de rangement de couleur sombre sont disposés dans la pièce (étagères et colonnes à tiroirs).

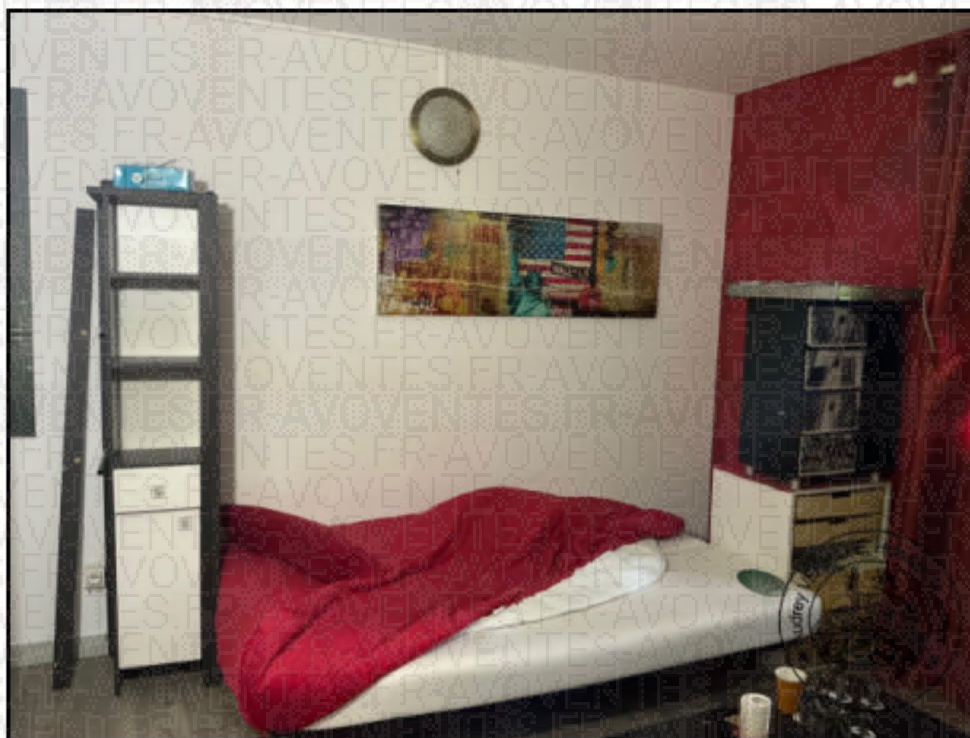
Une table basse en verre est placée devant le lit.

Divers objets et effets personnels se trouvent dans la pièce (draps, vaisselle, produits divers).

Un radiateur électrique mural est fixé contre un mur.

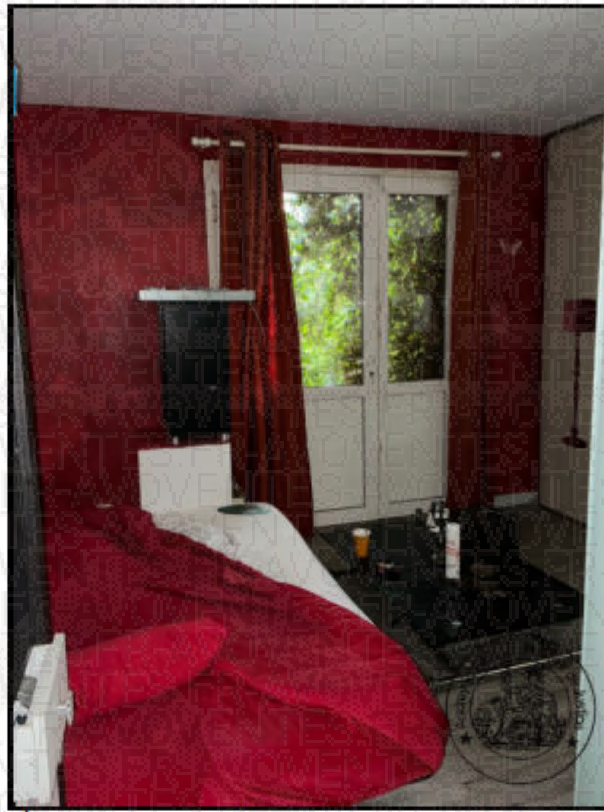
État général :

Le sol et les murs présentent un état d'usage avec salissures visibles. La menuiserie de la porte-fenêtre apparaît vétuste, avec peinture écaillée et traces d'humidité ou de salissures. L'ensemble des meubles est en état moyen à dégradé.



Photographie n°1. © Étude de Commissaire de Justice – Reproduction interdite (art. L111-1 CPI)





Photographie n°2. © Étude de Commissaire de Justice – Reproduction interdite (art. L111-1 CPI)



Photographie n°3. © Étude de Commissaire de Justice – Reproduction interdite (art. L111-1 CPI)



CUISINE

Je constate une pièce principale à usage de séjour, intégrant également un espace cuisine aménagé sur un pan de mur.

Sol : revêtement stratifié de couleur grise, présentant des traces d'usage et quelques marques.

Murs : peints en blanc, avec présence de salissures et frottements par endroits.

Plafond : peint en blanc, équipé d'une bouche de ventilation.

Coin cuisine

L'espace cuisine est constitué de meubles de rangement en façade bois clair, comprenant :

un évier inox à un bac avec égouttoir,

un plan de travail,

un four encastré,

une hotte aspirante de couleur noire,

plusieurs placards hauts et bas de rangement,

un réfrigérateur encastré en colonne (porte extérieure blanche).

Le mur de fond est revêtu d'un carrelage mural noir en crédence.

Je note la présence de divers objets et appareils électroménagers sur le plan de travail.

État général :

Les meubles apparaissent en état d'usage, certains bas de caissons et plinthes présentent des traces d'usure et salissures.

Le sol est également marqué par des traces de frottement.



Photographie n°1. © Étude de Commissaire de Justice – Reproduction interdite (art. L111-1 CPI)





Photographie n°2. © Étude de Commissaire de Justice – Reproduction interdite (art. L111-1 CPI)



Photographie n°3. © Étude de Commissaire de Justice – Reproduction interdite (art. L111-1 CPI)



SALLE DE BAIN

Je constate une salle de bains de dimensions réduites, équipée :

d'une cabine de douche d'angle fermée par deux portes vitrées coulissantes, présentant des traces d'usage,

d'un ballon d'eau chaude électrique mural de grande capacité,

D'un WC

d'un meuble vasque en bois sombre avec tiroir en façade blanche, surmonté d'une vasque ronde posée et d'un mitigeur chromé,

d'un lave-linge de couleur grise installé sous le ballon d'eau chaude.

Le sol est revêtu de dalles de couleur sombre, partiellement détériorées, plusieurs panneaux de bois arrachés et posés au sol.

Les murs sont peints en blanc, comportant des traces de frottement et d'usure.

Le plafond est peint en blanc, avec présence d'une bouche d'aération.

L'état général est usagé : je note la présence de poussières et salissures, le meuble sous-vasque est dégradé (plinthes manquantes et panneau latéral cassé).



Photographie n°1. © Étude de Commissaire de Justice – Reproduction interdite (art. L111-1 CPI)





Photographie n°2. © Étude de Commissaire de Justice – Reproduction interdite (art. L111-1 CPI)



Photographie n°3. © Étude de Commissaire de Justice – Reproduction interdite (art. L111-1 CPI)




SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

S'agissant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, le bien a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi par Me JOUBERT, Notaire à BESANCON le 17 octobre 2007 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BESANCON, 1er bureau, le 15 janvier 2008, volume 2008 P 420

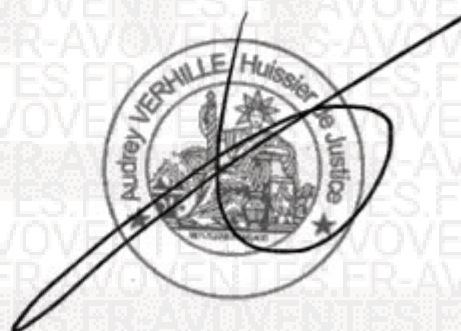
Le SYNDIC de copropriété est la SAS CABINET BENOIT sise 4 rue d'Alsace 25000 BESANCON

DIAGNOSTICS

A l'issue de mes constatations, j'ai annexé au présent procès-verbal de description les diagnostics suivants établis par  Géomètre Expert :

- Diagnostic Amiante
- Diagnostic Performance Energétique
- Etat de l'installation Intérieure d'électricité
- Attestation de surface habitable
- Diagnostic Plomb

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.



Audrey VERHILLE
Commissaire de Justice

