

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

**EXPEDITION
Certifiée Conforme**

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE VINGT FEVRIER

Je soussignée, **Charlène REVERDIAU**, Commissaire de Justice Associée à la résidence de Clermont-Ferrand (63), 16, rue Rameau, au sein de la Société Civile Professionnelle H8, anciennement Huissier de Justice, titulaire d'Offices de Commissaires de Justice aux résidences de Clermont-Ferrand (63), Dompierre sur Besbre (03), Thiers (63) et Vichy (03) dont le siège social est 16, rue Rameau à Clermont-Ferrand (63),

A LA REQUETE DE :

La Banque Populaire Auvergne Rhône-Alpes, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à Capital Variable, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 605 520 071, dont le siège social est 4 Boulevard Eugène Deruelle à Lyon (69003), prise en la personne de son Directeur Général en exercice, domicilié en cette qualité audit siège social.

Ayant pour avocat constitué la SELARL DIAJURIS représentée par Maître ROUSSEL-SIMONIN Christine, Avocat au Barreau de Clermont-Ferrand (Puy-de-Dôme), y demeurant 5 Rue Ramond à Clermont-Ferrand (Puy-de-Dôme), laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet.

AGISSANT A L'ENCONTRE DE :

EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un arrêt d'appel rendu en date du 28 février 2024 par la Cour d'Appel de Riom, notifié à avocat en date du 12 mars 2024 et signifié à en date du 21 mai 2024, confirmant une ordonnance rendue par le Juge-Commissaire du Tribunal de Commerce de Clermont-Ferrand en date du 16 mai 2023.

Conformément aux dispositions de l'article R322-2 et R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, certifie m'être transportée ce jour à l'adresse suivante : 21 Rue Anatole France 63000 Clermont-Ferrand, sur la parcelle cadastrée section CD n°76.

Dont le requérant poursuit la vente suite aux décisions de justice susmentionnées.

Là étant, conformément aux dispositions de l'article R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, assistée de opérateur de diagnostics de la société AUDIBAT, et accompagnée de auditrice de justice en stage au sein de mon Office.

Et en présence de serrurier de la société DOME PROTECTION, de Monsieur Brigadiers-chefs de la Police Nationale, dont le concours a été nécessaire et qui ont signé la feuille d'émargement jointe à l'original, puis d'autres agents de police judiciaire intervenus ultérieurement (11 agents au total).

J'ai constaté ce qui suit :

I. ACCES A LA PROPRIETE SAISIE

Une première tentative de procès-verbal de description a été réalisée en date du 28 janvier 2025, lors de laquelle assistée de Brigadier-chef de la Police Nationale, et serrurier, j'avais été confronté à l'intéressée refusant et faisant barrage avec son corps pour que l'on pénètre à son domicile. Je m'étais alors retirée, j'avais dressé un procès-verbal de difficultés et requis le concours de force publique auprès de la Préfecture du Puy-de-Dôme.

Sur place ce jour, avec le concours de la force publique qui m'a été octroyé le 06 février 2025, toque à la fenêtre de l'habitation. Madame ouvre la fenêtre, et ils lui indiquent de bien vouloir ouvrir les portes afin que je procède à ma mission. En refermant la fenêtre elle indique qu'elle n'ouvrira pas et qu'elle ne laissera personne entrer. Je demande au serrurier l'ouverture du portillon. sort au même moment.

Les deux agents de police judiciaire et moi-même entrons dans la cour. s'installe dans l'encadrement de la véranda permettant l'accès à sa maison d'habitation.

Nous nous présentons et lui demandons de nous ouvrir afin que j'effectue ma mission, ce qu'elle refuse. Elle conteste et s'oppose.

Il décide d'appeler du renfort car il a un téléphone en haut-parleur à quelqu'un en lui demandant d'appeler « tu sais qui ».

Les renforts arrivent, dont un agent de police judiciaire féminin. En suivant, un homme inconnu arrive dans la cour se présentant comme un ami de l'agent de police judiciaire.

L'agent de police judiciaire écarte l'homme de la porte de la véranda, et l'ami s'y installe à son tour. Les agents de police présents demande à l'homme de s'écarter, il refuse.

Je ressors de la cour.

Ils interpellent l'homme.

Il m'indique alors que je peux pénétrer dans les lieux.

Je rentre de nouveau dans la cour, suivie de ma stagiaire, du diagnostiqueur ainsi que du serrurier.

Il possède la clé de la porte d'entrée et refuse d'ouvrir la porte sur ma demande réitérée. Je sollicite donc l'ouverture forcée par le serrurier.

Une fois celle-ci réalisée je pénètre dans les lieux, suivi des personnes précédemment dénommées. Les agents de police maintiennent l'homme et l'homme en extérieur.

II. SITUATION GEOGRAPHIQUE DE LA PROPRIETE SAISIE, ENVIRONNEMENT GENERAL ET URBANISME

La propriété saisie objet de la présente description est située sur la commune de Clermont-Ferrand (Puy-de-Dôme), en zone urbaine, dans le quartier de la gare ferroviaire.

La commune de Clermont-Ferrand (Puy-de-Dôme) est située au centre de la France, dans le massif central, en région Auvergne-Rhône-Alpes, au pied de la faille de la Limagne et de la Chaîne des Puys, à environ 420 Kilomètres de Paris, 335 Kilomètres de Montpellier, et 165 Kilomètres de Lyon.

Elle comptait 147 284 habitants en 2020 selon l'INSEE. Elle est la 19^{ème} aire urbaine en France et la 24^{ème} ville de France. Avec ses 21 communes alentours, elle forme désormais Clermont Auvergne Métropole.

Clermont-Ferrand est le chef-lieu du département du Puy-de-Dôme. Historiquement, elle est une ville industrielle, et se démarque notamment par sa forte industrie pneumatique, pharmaceutique, agro-alimentaire et aéronautique. Elle est reconnue pour sa cathédrale gothique bâtie en pierres de lave, et sa basilique romane Notre-Dame-du-Port.

Ville universitaire, elle est dotée de nombreux transports urbains tels que le tramway, les bus, les vélos (C.vélo), et de transports pour les personnes à mobilité réduite (Moovicité).

Elle est également dotée de multiples commerces alimentaires, producteurs locaux et marchés, de restauration, de supermarchés et supérettes, d'artisans, d'activités de loisirs et de sports, de professions médicales et paramédicales. La ville de Clermont-Ferrand est dotée de plusieurs cinémas et d'un opéra-théâtre.

La commune de Clermont-Ferrand a fait le choix d'un centre-ville piétons vélos, et accessible en bus. Une ligne de bus à haut niveau de service est cours de construction.

Par ailleurs, le réseau de chaleur urbain a été entièrement refait.

III. REFERENCES CADASTRALES DE LA PROPRIETE SAISIE

La propriété est cadastrée section CD numéro 76 pour une contenance de 2 ares et 40 centiares figurant au cadastre de la commune de Clermont-Ferrand (Puy-de-Dôme), tels qu'en attestent les extraits du plan cadastral joints en **annexe 01**.

IV. TENANTS ET ABOUTISSANTS DE LA PROPRIETE SAISIE

Le bien objet de la présente saisie est situé sur la rue parallèle à la rue Pierre Séward et la rue Guynemer lesquelles permettent l'accès à la gare ferroviaire par l'arrière avec un parking couvert.

La rue Anatole France dispose de places de stationnements gratuites et quelques commerces, de type coiffeurs, supérettes, agence de location de voitures etc.

Des arrêts de bus sont présents sur cette rue également.





20/02/2025 10:45



20/02/2025 10:46



20/02/2025 10:46



20/02/2025 10:46

V. CONSISTANCE DE LA PROPRIETE SAISIE

Le bien objet de la présente description est composé d'une maison d'habitation mitoyenne par son côté gauche, avec une cour attenante en herbe.

La maison d'habitation se compose de :



- Au rez-de-chaussée : une véranda donnant accès à une cuisine, un séjour.
- Au premier demi-palier : un WC
- Au premier étage : deux chambres
- Au deuxième demi-palier : une salle d'eau
- Au sous-sol : un bureau et un garage

Il est à noter la présence de combles, lesquels n'ont pas pu être visités.

Aucune information sur le bien n'a pu être récoltée auprès de l'intéressée.

VI. OCCUPATION DE LA PROPRIETE SAISIE

La maison d'habitation est habitée par la propriétaire elle-même, vivant peut-être avec un enfant et un compagnon.

VII. SERVITUDES

L'acte de vente rendant l'intéressée propriétaire du bien ne mentionne aucune servitude autre que les servitudes d'utilité publique.

VIII. LITIGES RELATIFS A LA PROPRIETE SAISIE

Il n'a pas été possible d'obtenir cette information sur le bien par la propriétaire.

IX. ASSURANCE DE LA PROPRIETE SAISIE

Il n'a pas été possible d'obtenir cette information sur le bien par la propriétaire.

X. ASSAINISSEMENT

Il n'a pas été possible d'obtenir d'informations de ce genre sur le bien par la propriétaire.

Il n'a pas été possible de prendre rendez-vous avec le service de l'assainissement pour la date susmentionnée.

XI. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

L'ensemble des diagnostics légaux a été réalisé par Monsieur De Maisonrouge Gilles, opérateur de diagnostics de la société AUVERGNE DIAGNOSTICS BATIMENT susnommé, et sont joints au procès-verbal en **annexe 02**.

XII. ETAT DES LIEUX DE LA PROPRIETE SAISIE

A. Véranda

On accède à la maison par une véranda.

Les parois de la véranda sont ouvrantes pour certaines.

Le sol y est en béton brut.

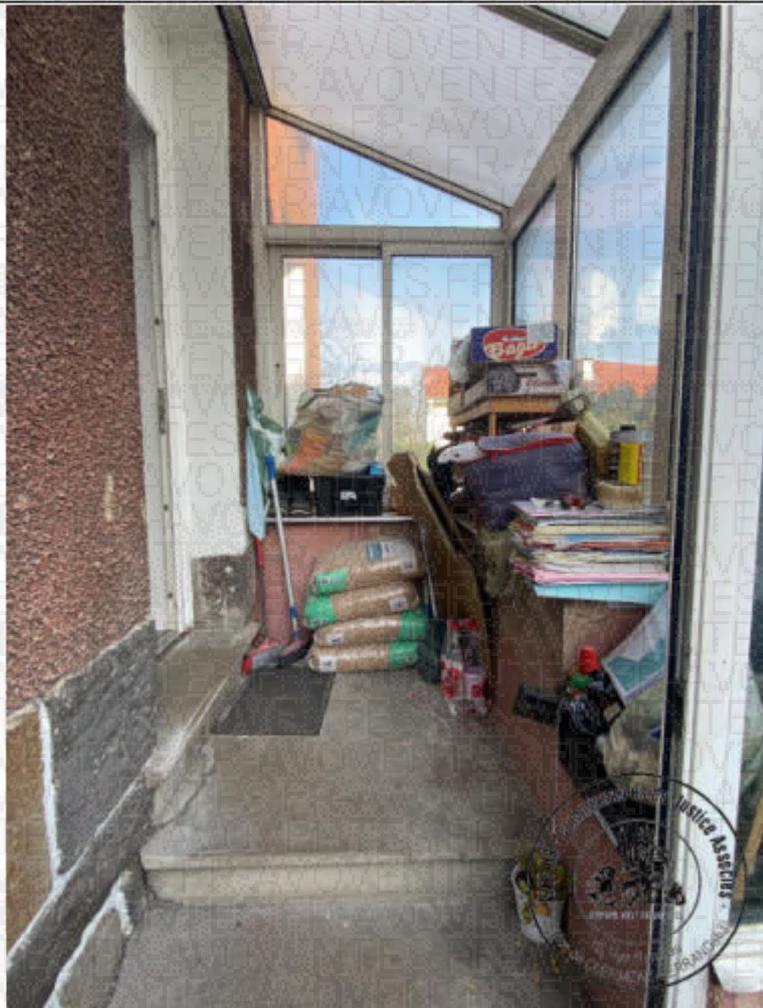
Sur les côtés de cette véranda, se présentent des murets en béton bruts.





20/02/2025 10:20:53





20/02/2025 10:21:00

B. Entrée / Cuisine

Il est à noter que selon les métrages réalisés par le diagnostiqueur, le rez-de-chaussée composé du séjour, de l'entrée et de la cuisine mesure 28.39 m².

On accède au logement par une porte en PVC salie. L'encadrement de la porte est également en PVC et sale, il y a une barre de seuil en aluminium sale.

Le sol de l'entrée et de la cuisine est en parquet. Les lames sont cisjointes. Il est en état d'usage. Les plinthes sont en bois peint, en état d'usage.

Les murs sont recouverts de peinture et de crépi peint. Ils présentent des traces noires.

La lumière naturelle passe par une fenêtre deux vantaux en PVC double vitrage avec volets de type persiennes en PVC, ainsi qu'une fenêtre à un vantail en PVC double vitrage.

Le point lumineux se compose de trois spots encastrés au plafond.

Présence d'un radiateur électrique sans marque apparente sur la partie cuisine.

Les prises et les interrupteurs ne sont pas munis de cache. Il y a trois interrupteurs sans cache, deux prises électriques et une prise RJ45 visible.

Equipements de cuisine :

- Eléments bas : un meuble une porte, un tiroir, un meuble d'angle cassé, un meuble sous-évier de deux portes, un emplacement pour la vaisselle, un casseroier de trois tiroirs, un meuble épicier une porte, un meuble colonne avec une porte en partie basse, un four, un micro-ondes encastré, ainsi qu'une porte au-dessus.
- Eléments hauts : on trouve un meuble une porte, un second meuble une porte surplombant une hotte d'aspiration de marque Whirlpool, un meuble deux portes, un meuble une porte dont la vitre est cassée et un meuble haut de deux portes.



- Un plan de travail en état d'usage avec un évier à double bac, un repose-vaisselle sur la gauche, un robinet à commande triple mitigeur avec douchette, une plaque à induction de marque Brandt, une crédence en inox en face de cette plaque.
Je compte six prises électriques sans cache en état d'usage au niveau du plan de travail de cuisine.



20/02/2025 10:27:48





20/02/2025 09:53:58

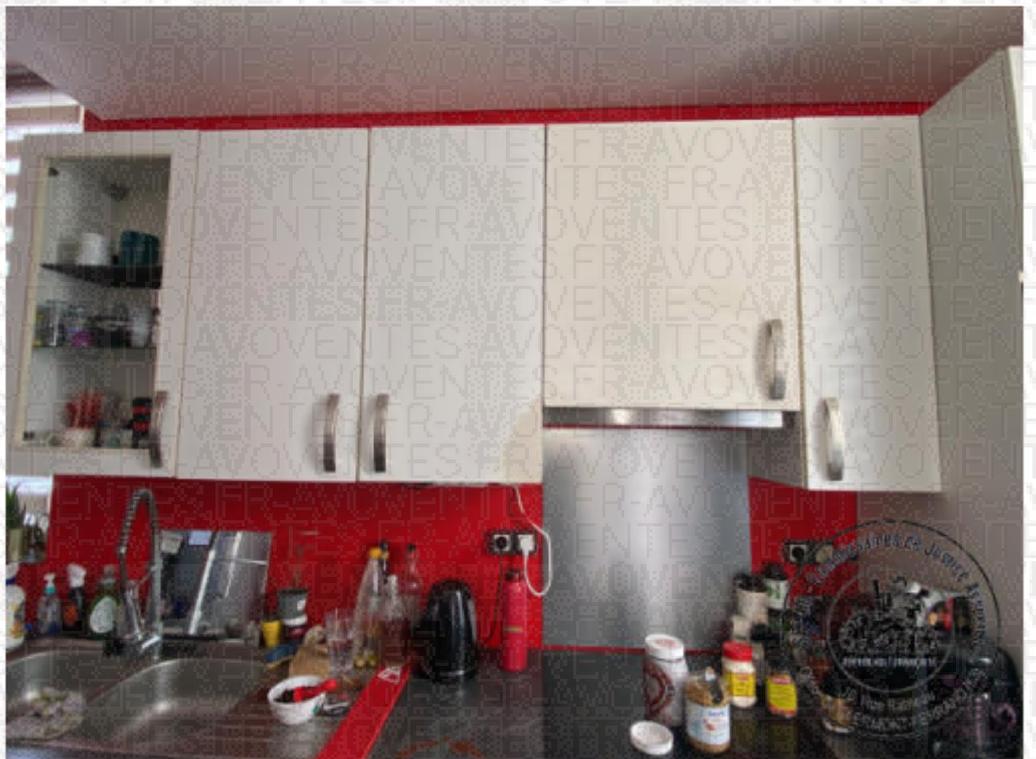


20/02/2025 09:54:00



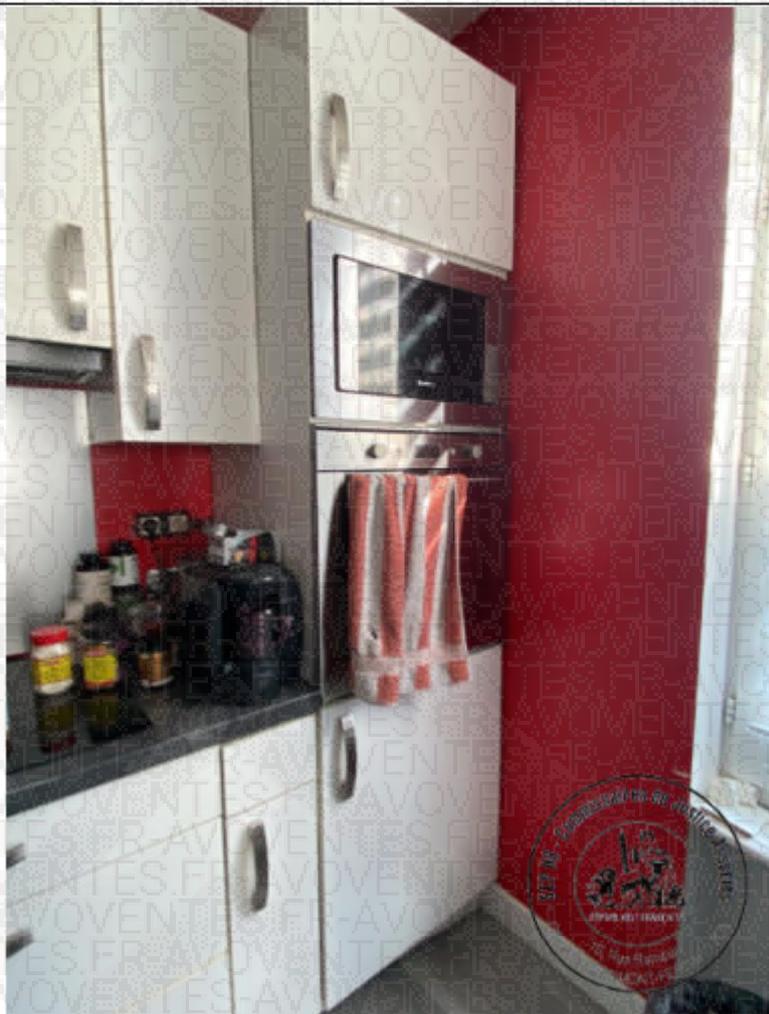


20/02/2025 10:33:44



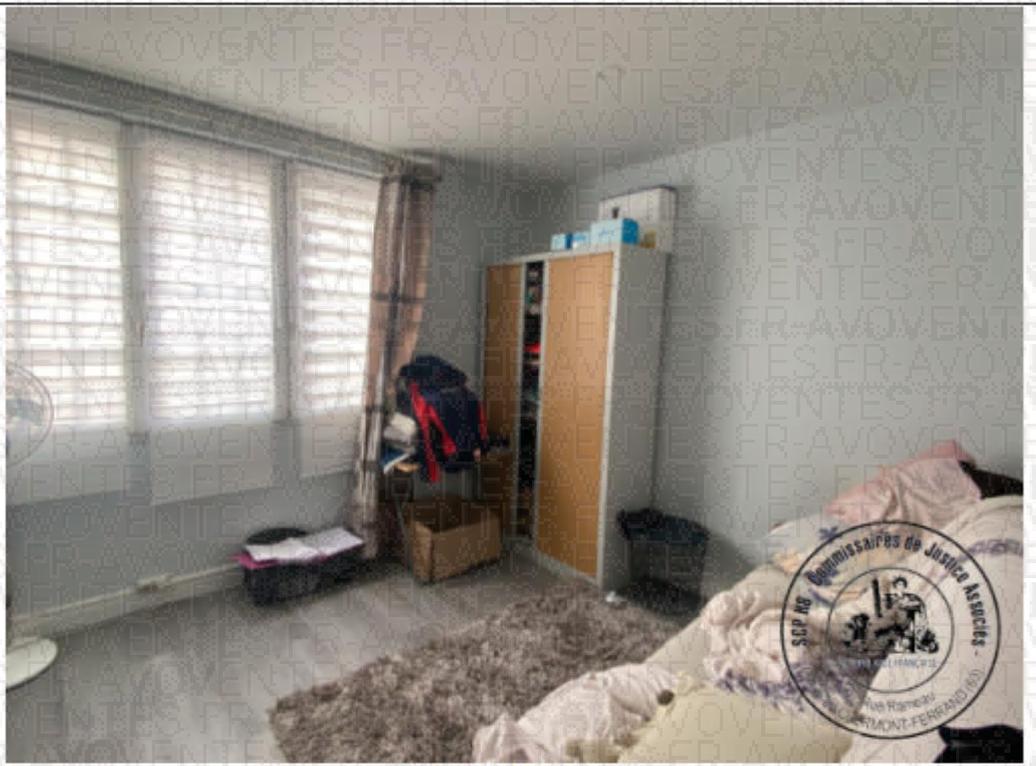
20/02/2025 10:33:48



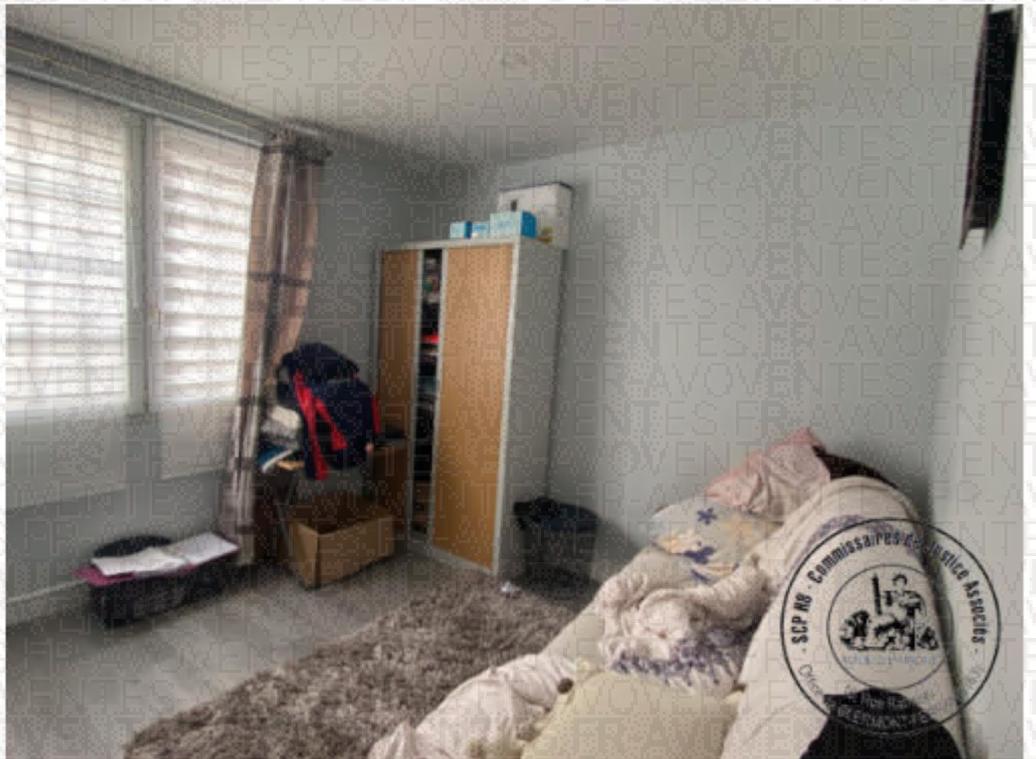


20/02/2025 10:34:01





20/02/2025 09:57:06



20/02/2025 09:57:08





20/02/2025 09:57:10



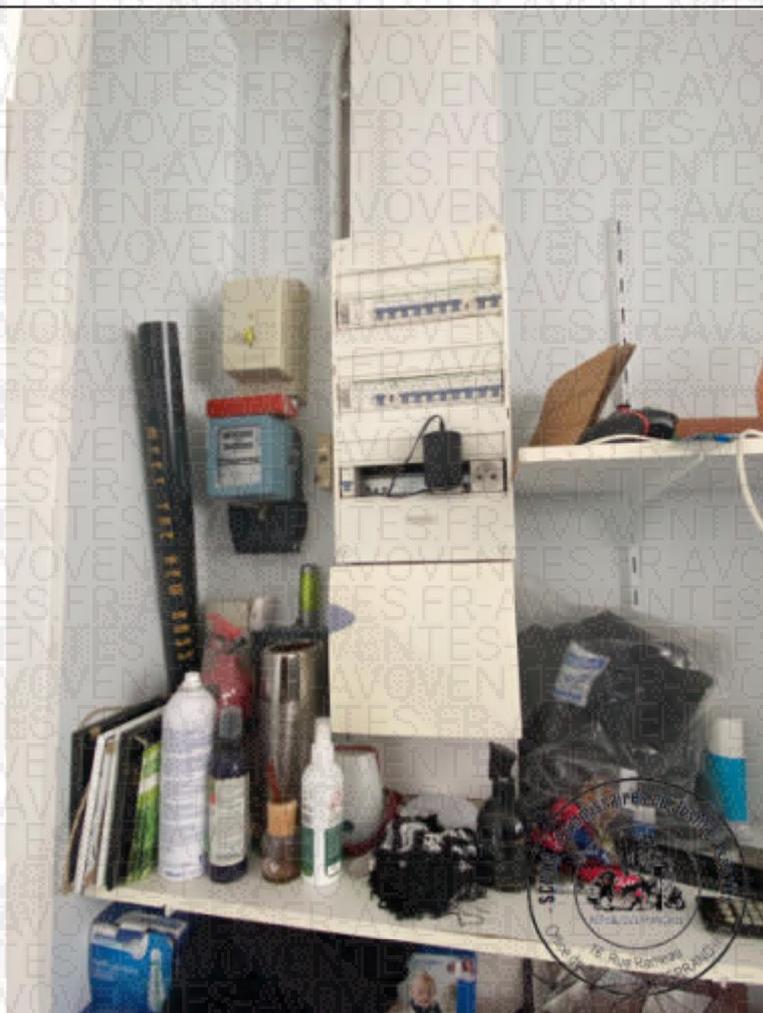
20/02/2025 09:57:17





20/02/2025 09:57:29





20/02/2025 09:57:33

D. WC (1.08 m2)

On accède à un demi-palier par des escaliers en bois situés en face de la porte d'entrée.
Sur ce palier, il y a une porte qui donne accès à des sanitaires.
L'entrée se fait par une porte isoplane peinte avec un encadrement en bois peint.

Le sol est en parquet.
Les plinthes sont en parquet.
Les murs sont revêtus de PVC (une partie de PVC est manquante sous le lave-main).
Le plafond est peint.
Le tout est en état d'usage.

Le point lumineux se compose d'un spot encastré.

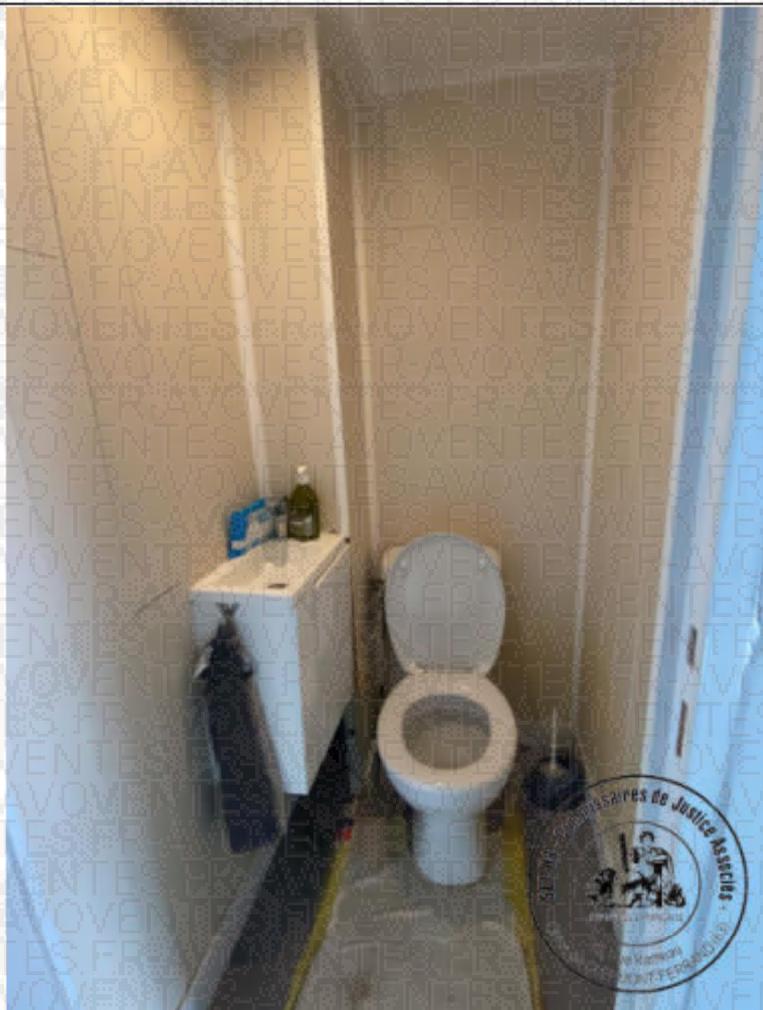
Il y a un WC sur pied avec cuvette abattant et chasse d'eau, un lave-main suspendu avec une robinetterie de type mitigeur, ainsi qu'un interrupteur visible.





20/02/2025 09:58:49





20/02/2025 09:58:38

E. Escaliers

La montée d'escalier présente des escaliers en bois, partiellement revêtue de lames de PVC sur le mur, avec des murs bruts comportant des plaques de plâtre avec bandes non poncées.

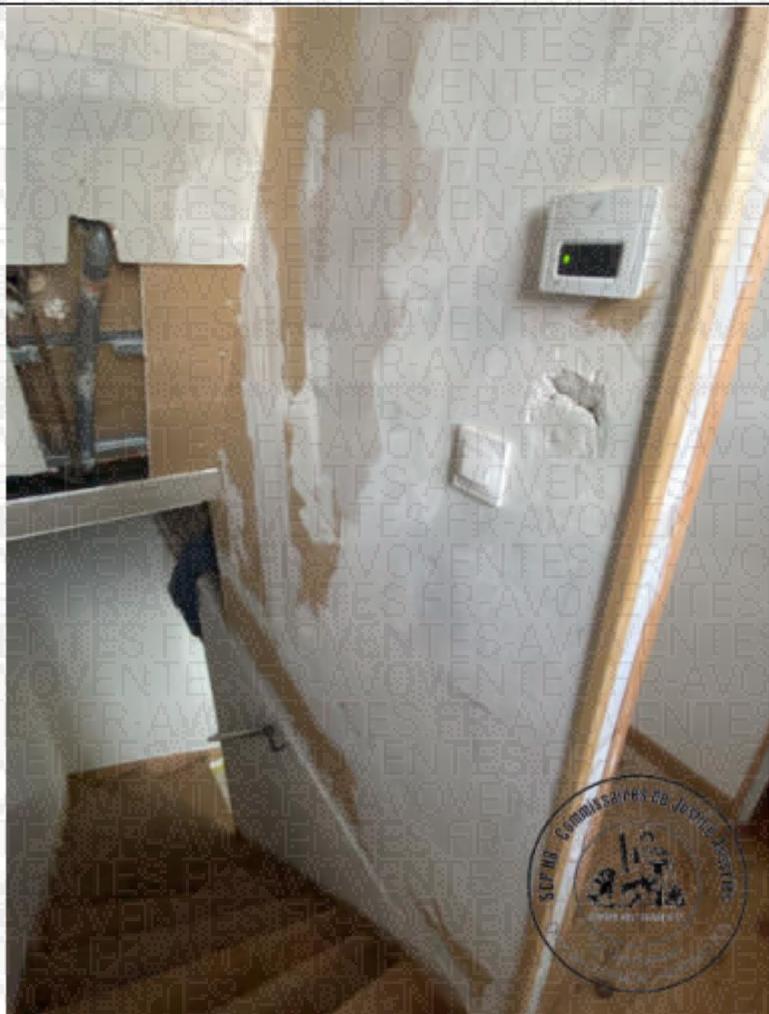
Il y a un interrupteur et un boîtier de ventilation visible.





20/02/2025 09:59:21





20/02/2025 09:59:23





20/02/2025 09:59:27

F. Palier (1.82 m2)

Le sol de ce palier est en plancher bois.

Les plinthes sont en bois peint.

Les murs sont en béton brut. Ils sont abîmés, présentant des trous notamment autour des deux fenêtres.

Le plafond est en dalle peinte grossièrement.

Le tout est en mauvais état.

La lumière naturelle passe par deux fenêtres à simple battant en PVC à double vitrage, sans volets.

Présence d'une VMC.





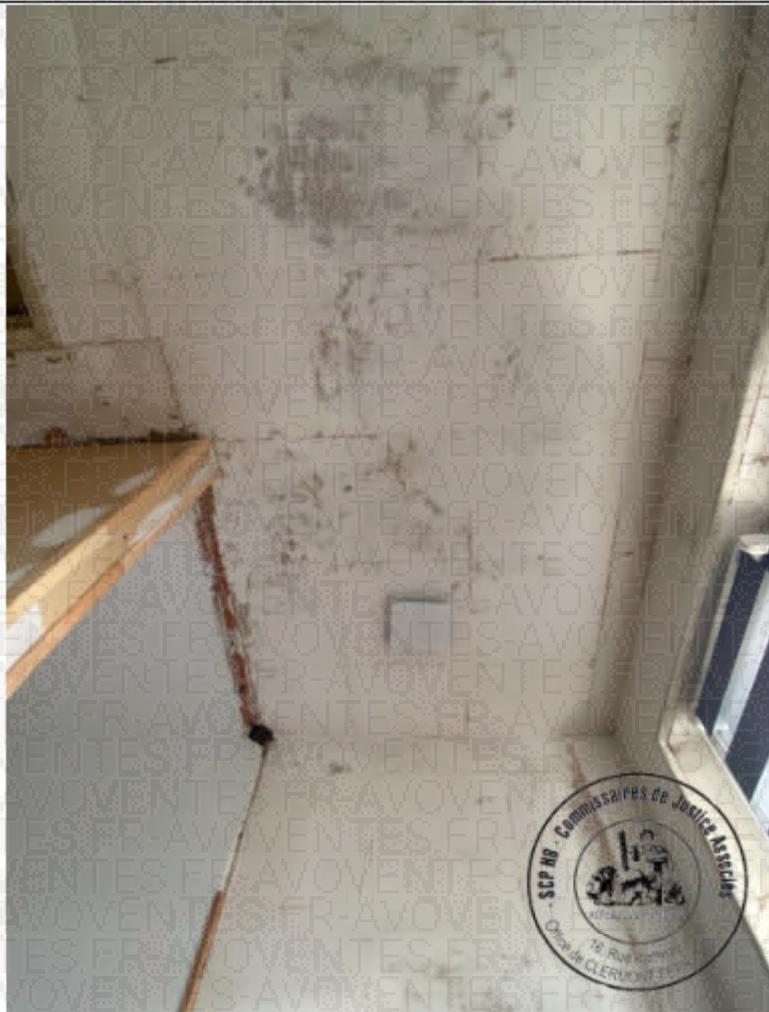
20/02/2025 10:00:16





20/02/2025 10:00:22





20/02/2025 10:00:26

G. Chambre n°1 (11.93 m2)

Sur ce dégagement, on accède à une chambre par une porte en bois peint.

Le sol est en plancher bois en état d'usage.

Les plinthes sont en bois, en état d'usage.

Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est peint et présente des éclats, des fissures, la peinture s'écaille.

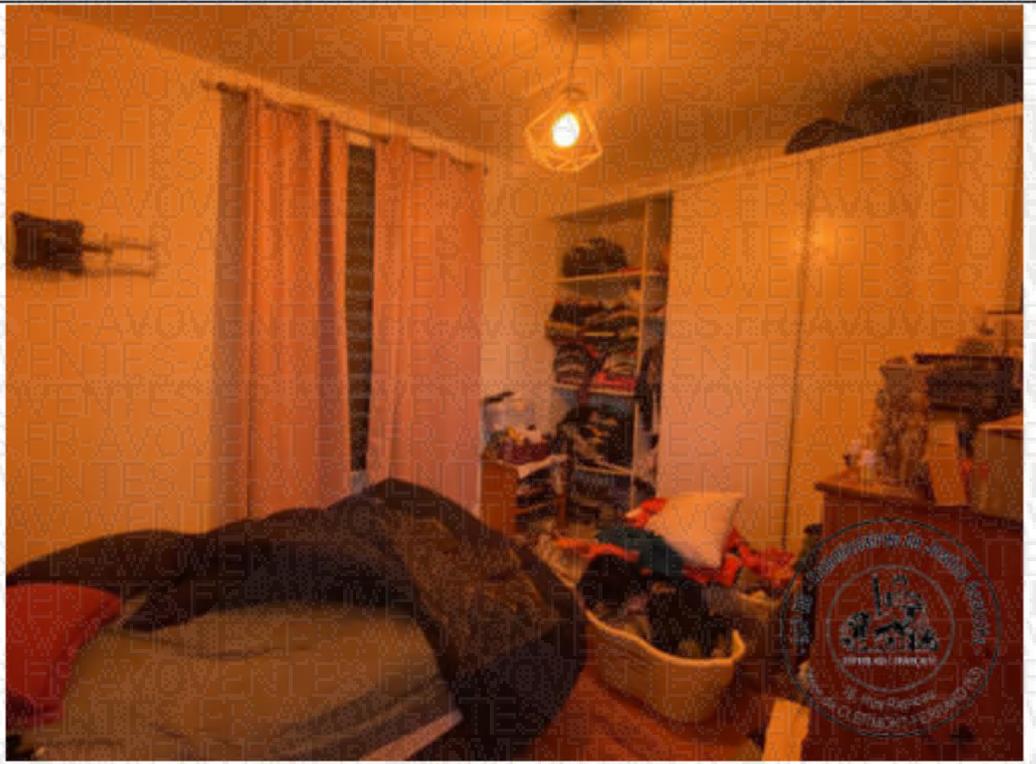
Le point lumineux se compose d'un abat-jour avec une ampoule au bout de fils électriques et de gaines qui ressortent.

Présence d'un interrupteur visible, ainsi que trois prises électriques.

La lumière naturelle passe par une fenêtre deux vantaux, bâti en PVC double vitrage, avec volet de type persiennes en PVC.

Présence d'un placard avec penderie et étagère, fermant par quatre portes coulissantes sur rails.



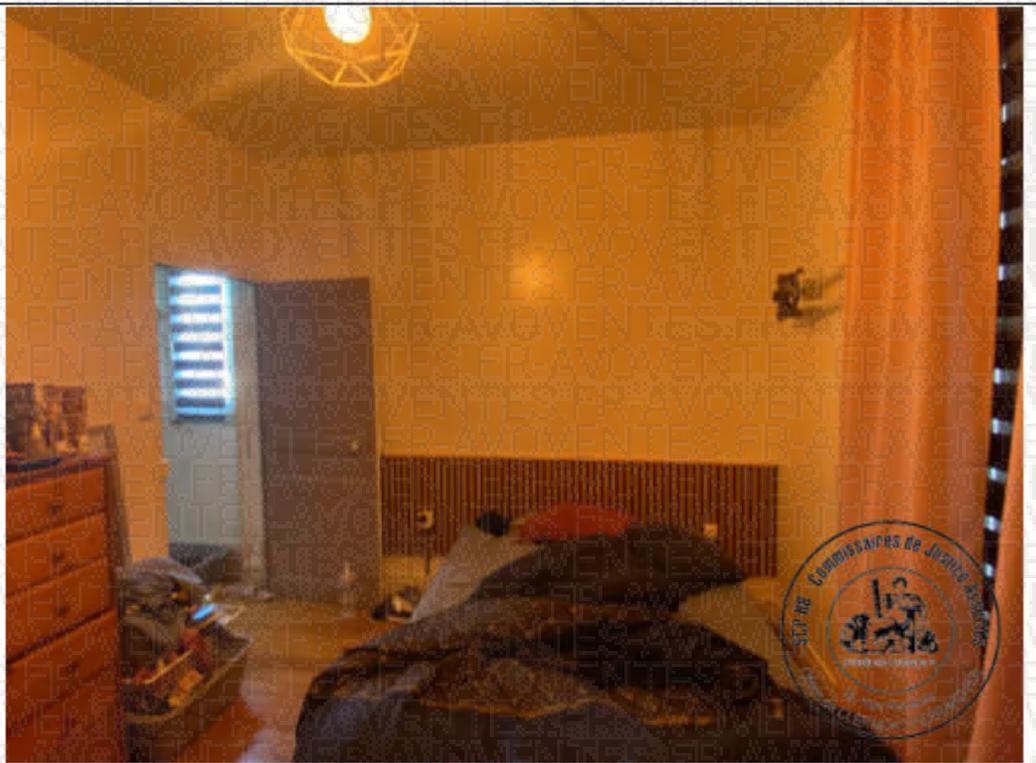


20/02/2025 10:01:30



20/02/2025 10:01:34





20/02/2025 10:01:41

H. Chambre n°2 (13.55 m2)

On y accède par une porte en bois peint, encadrement en bois peint.

Le sol est en plancher bois en état d'usage.

Les plinthes sont en bois peint.

Les murs sont recouverts de fibres de verre peintes.

Le plafond est peint.

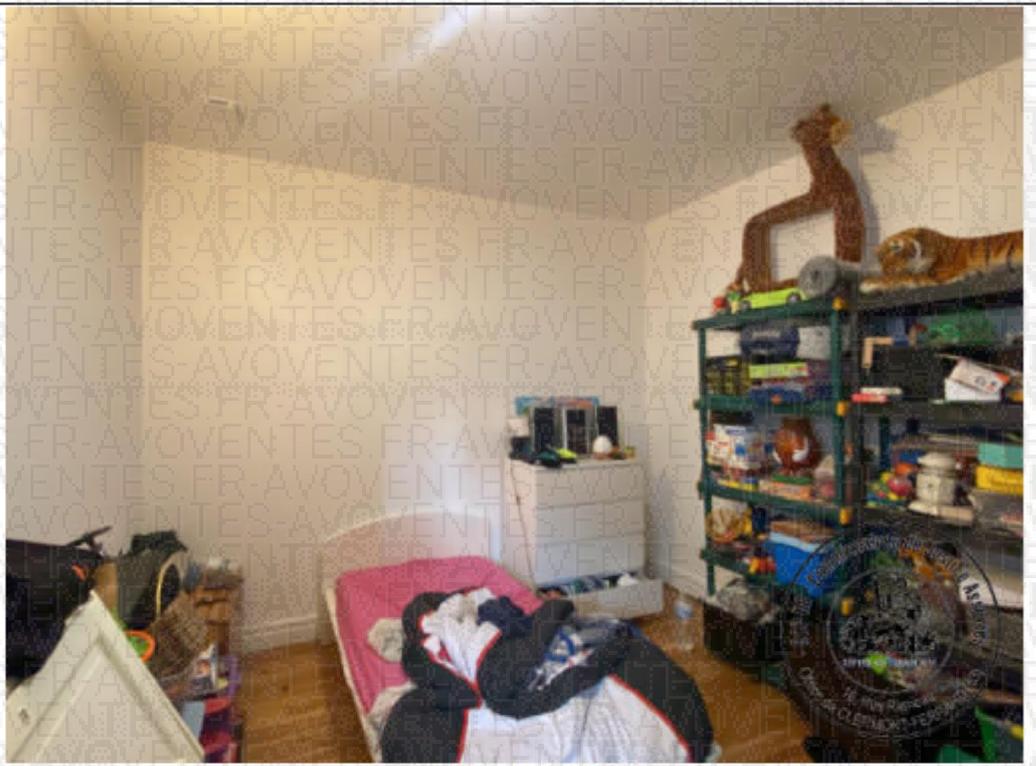
Le point lumineux se compose d'un spot encastré au plafond ainsi que d'une applique murale composée d'une ampoule sur douille.

Présence d'une VMC au plafond.

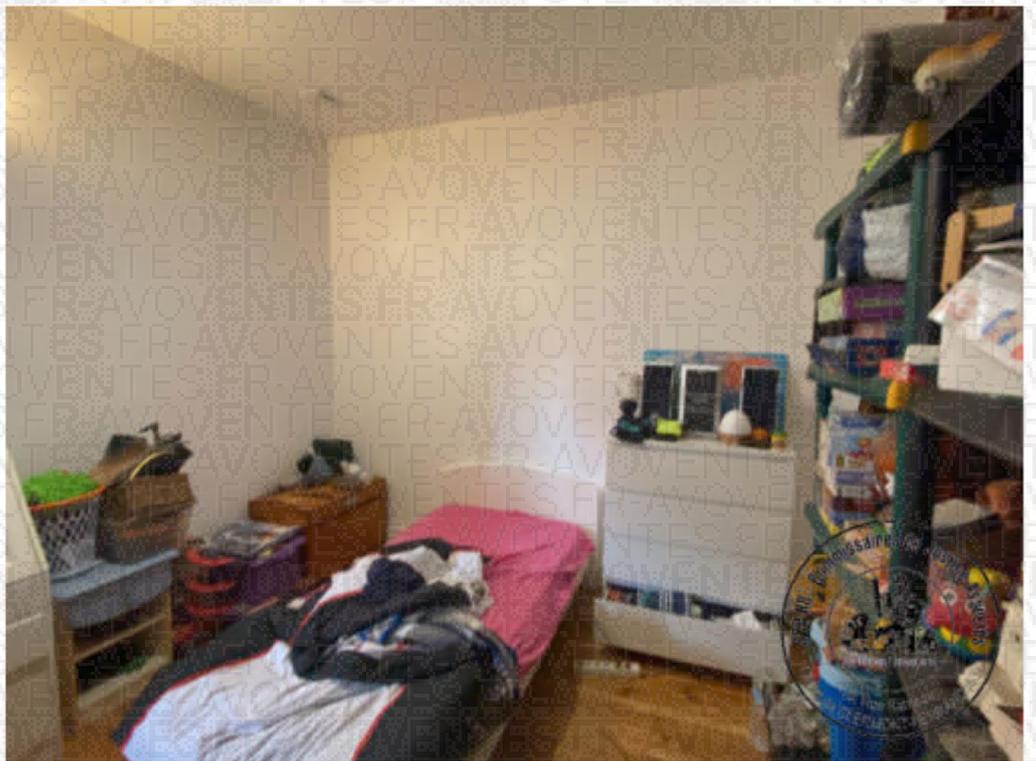
La lumière naturelle passe par une fenêtre deux vantaux, dont le bâti est en PVC, double vitrage, avec volet de type persiennes PVC.

Présence d'un radiateur électrique en dessous.



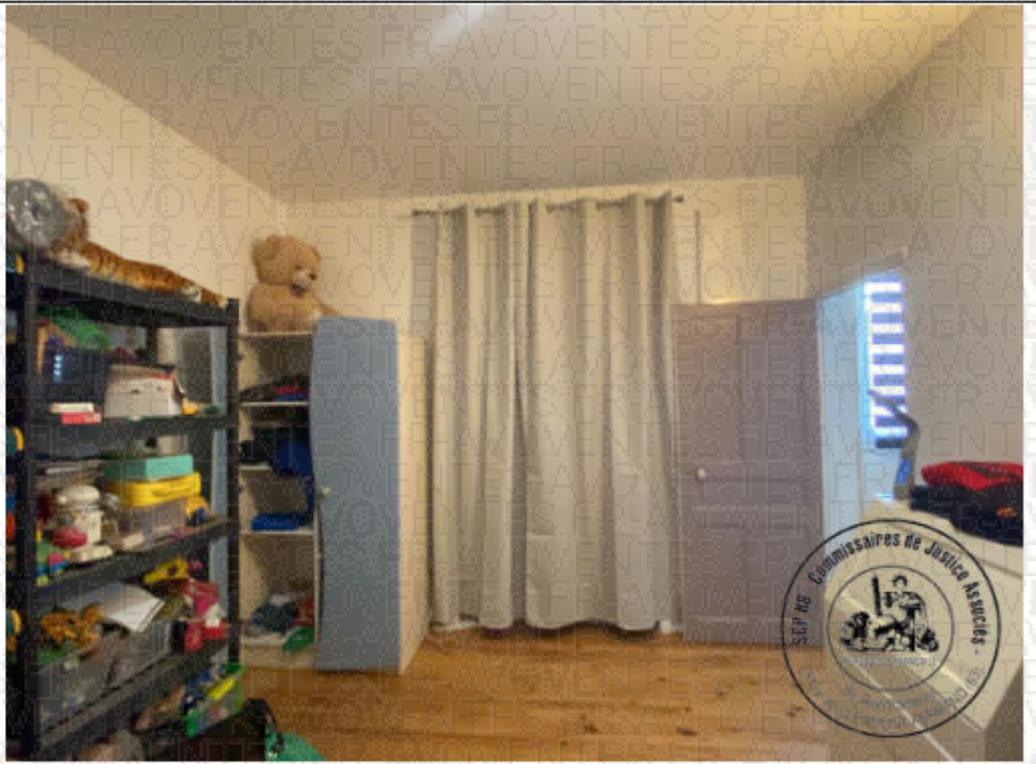


20/02/2025 10:02:53



20/02/2025 10:03:02





20/02/2025 10:03:14



20/02/2025 10:03:42





20/02/2025 10:03:50

I. Salle d'eau (3.23 m2)

On accède ensuite à un deuxième demi-palier par quelques marches recouvertes de travertin.

Les plinthes sont en travertin également.

Les murs sont bruts, présentant une sous-couche de peinture.

Le plafond présente également une sous-couche de peinture.

Présence de deux interrupteurs sans cache ainsi qu'une ampoule au bout de fil électrique et domino en applique murale.



20/02/2025 10:03:57

Cet escalier donne accès à une salle d'eau par une porte isoplane peinte grossièrement, encadrement en bois peint.

Le sol de cette salle de bain est en travertin.

Les murs sont recouverts à la fois de fibres de verre peintes, à la fois de travertin au contour de la douche.

Présence d'un évier suspendu sur un support recouvert de travertin. Le lavabo possède une robinetterie de type mitigeur, présentant une bonde.

Au-dessus il y a une étagère en ardoise, et un miroir encore au-dessus.

Le point lumineux se compose d'un spot encastré.

Présence d'un interrupteur avec cache visible.

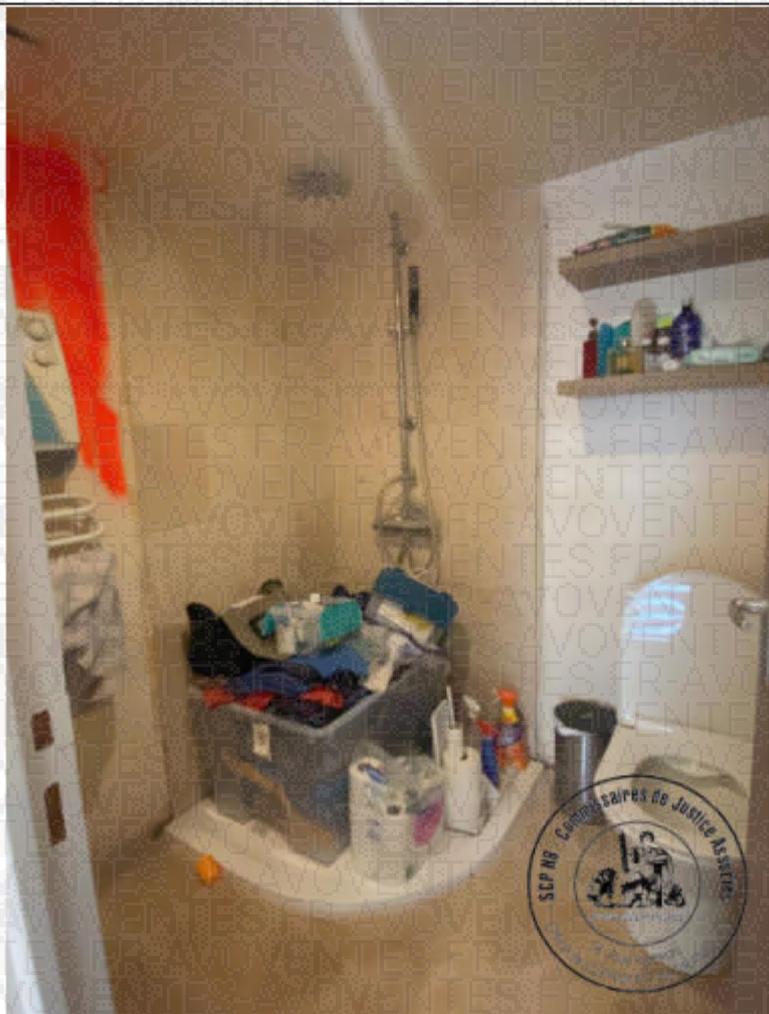
Il y a un WC sur pied avec cuvette, abattant et chasse d'eau.

Au-dessus du WC, il y a deux étagères fixées au mur.

Présence d'une douche avec un bac plat, robinetterie de type mitigeur, robinet thermostatique avec pommeau de douche et flexible de douche, ainsi qu'un ciel de douche.

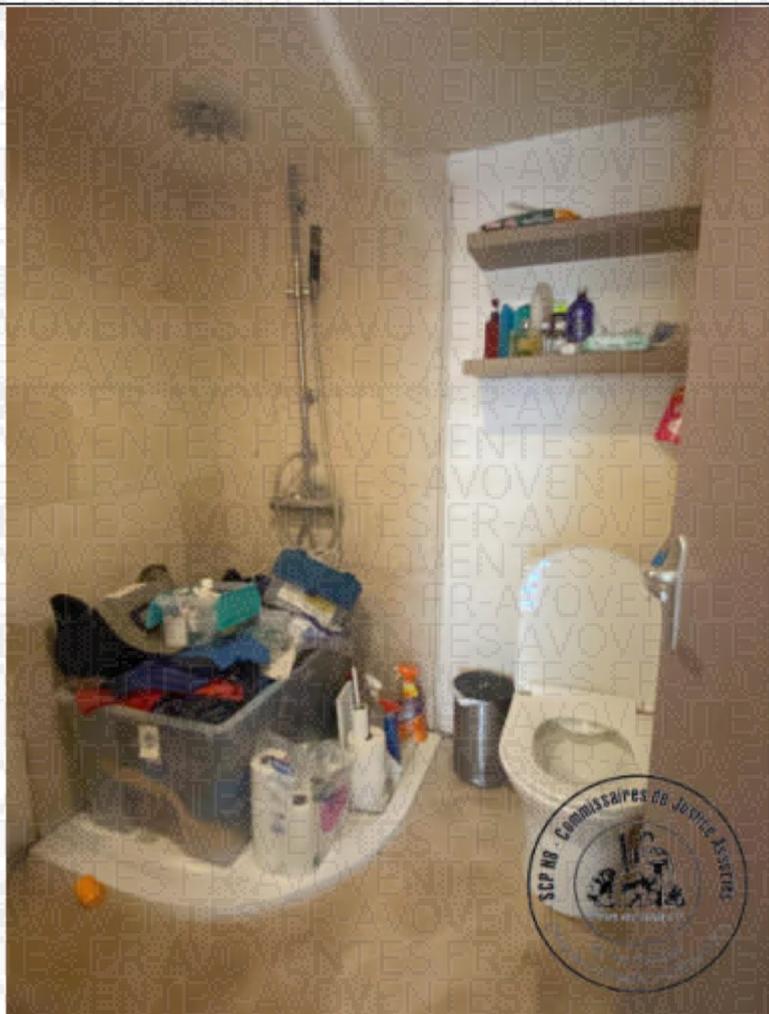
Présence d'une VMC.





20/02/2025 10:07:05





20/02/2025 10:07:07





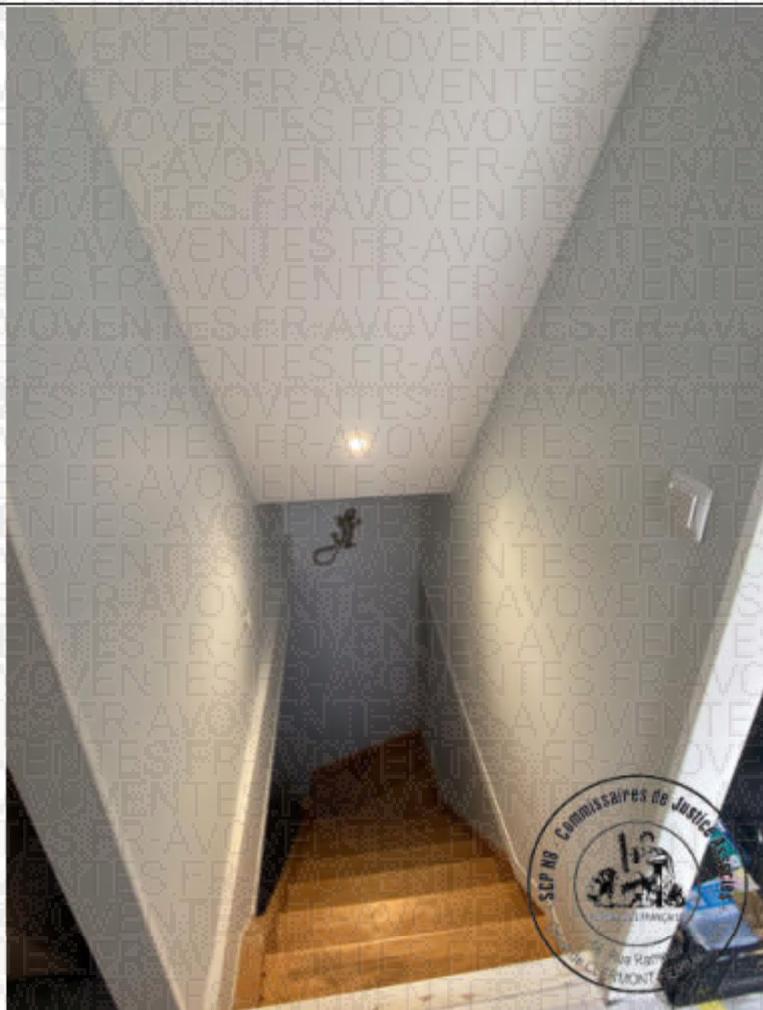
20/02/2025 10:07:12

J. Escaliers sous-sol

On accède à un sous-sol par un escalier en bois.
Les murs de la montée d'escalier sont peints.

Il y a un interrupteur visible ainsi qu'une prise électrique sans cache.
Le point lumineux se compose de deux spots encastrés au plafond.





20/02/2025 10:08:03

K. Bureau

On accède à une pièce à usage de bureau.

Le sol y est en parquet.

Les plinthes sont en bois peint.

Les murs, le plafond, sont peints en bon état.

Le point lumineux se compose de six spots encastrés.

Il y a un détecteur d'incendie au plafond.

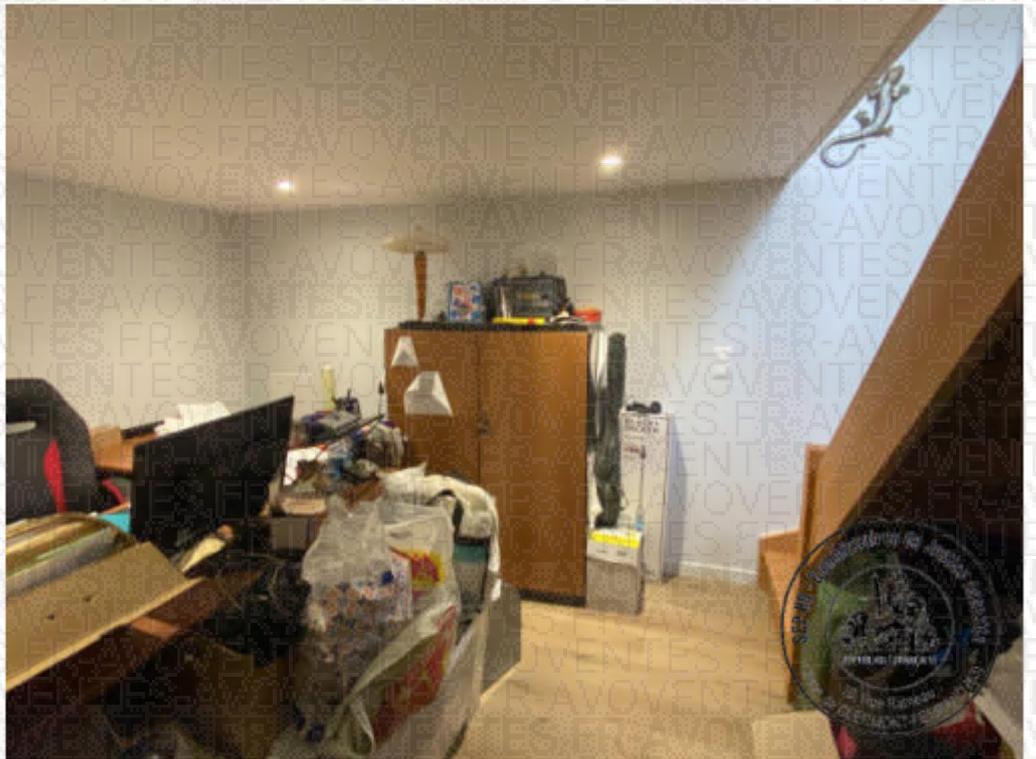
La lumière naturelle passe par une fenêtre avec un vantail en PVC double vitrage.

Présence de trois interrupteurs visibles, de deux prises électriques visibles dont une sans cache.



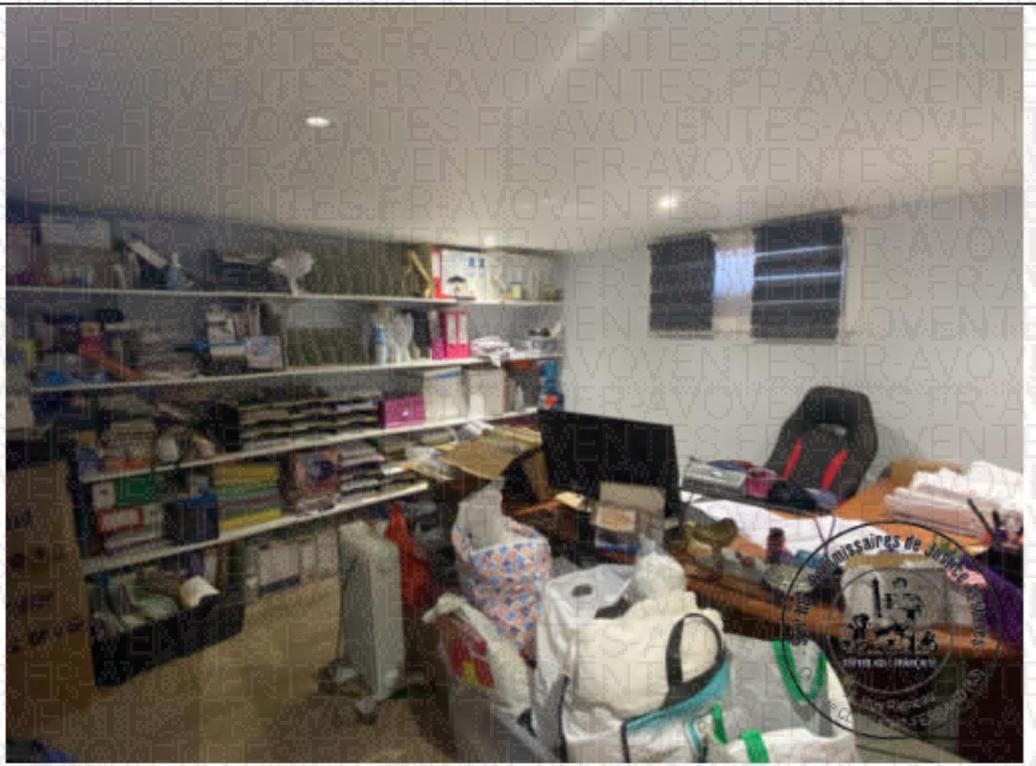


20/02/2025 10:09:57

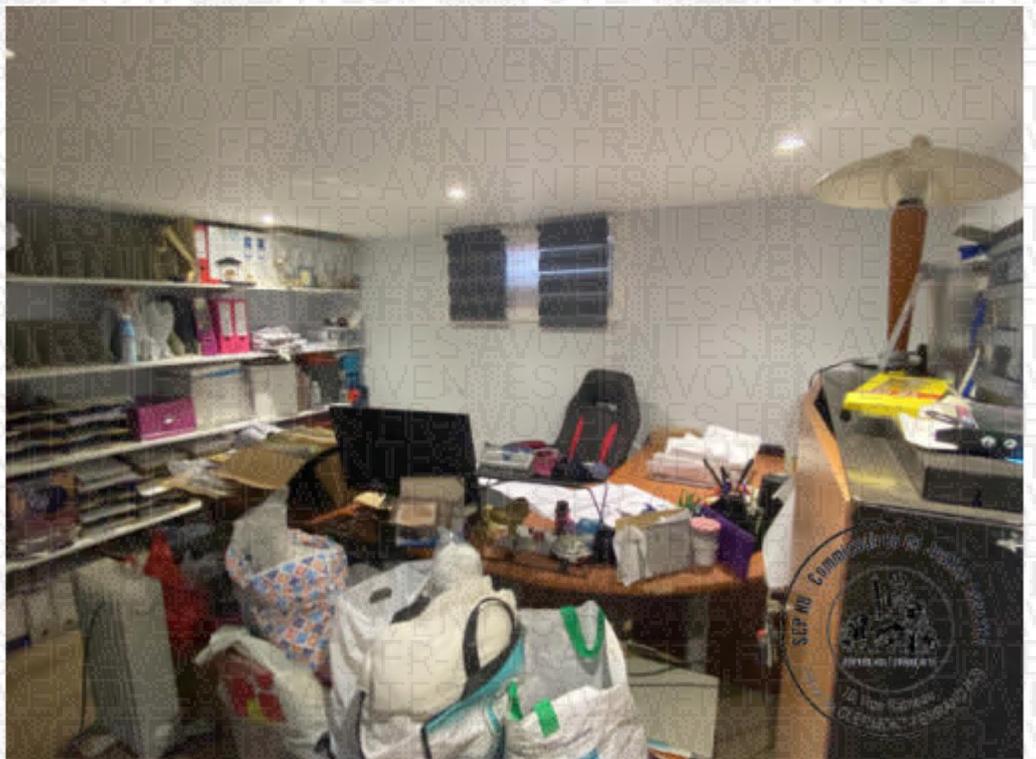


20/02/2025 10:09:58





20/02/2025 10:10:04



20/02/2025 10:10:06

L. Sous-sol

On y accède depuis le bureau.

Le sol est en béton brut.

Les murs sont recouverts à la fois de plaques de plâtre avec bande non poncée et à la fois ils sont bruts.

Au plafond, on trouve des plaques de plâtre avec bande non poncée.

Au plafond, je constate la présence de quatre trous avec des gaines qui ressortent.

La lumière naturelle passe par une fenêtre à deux vantaux dont le bâti PVC à double vitrage.

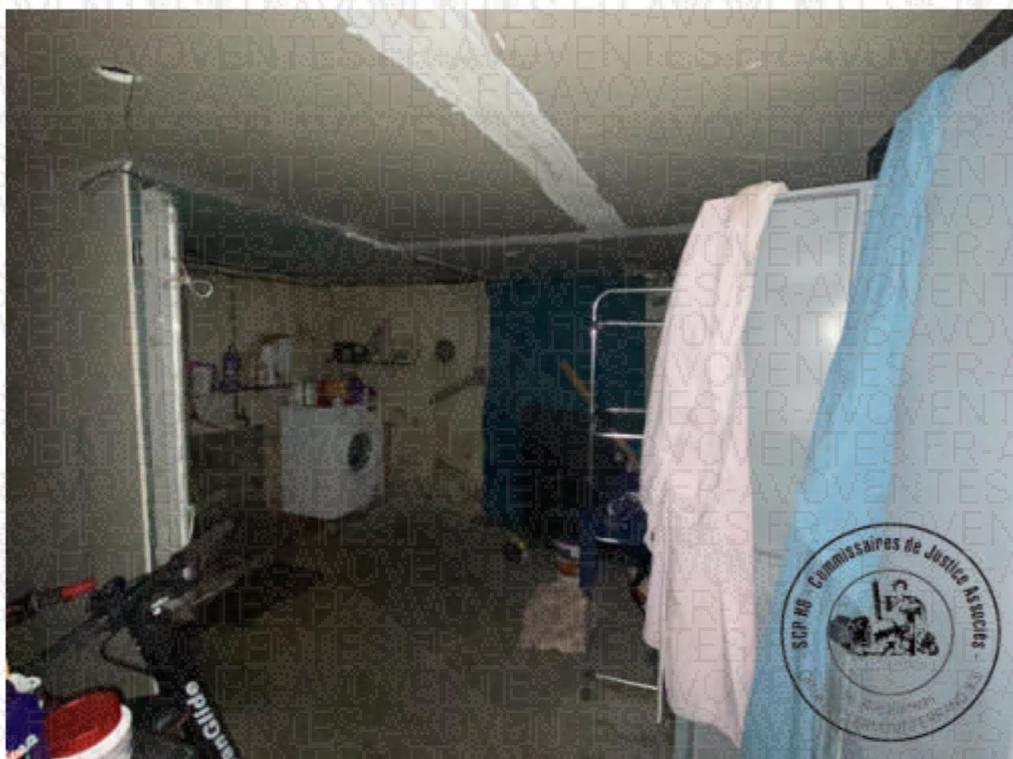


Dans ce sous-sol, il y a un coin « douche » en béton brut avec robinetterie mitigeur, pommeau de douche, flexible de douche et un pommeau fixe.

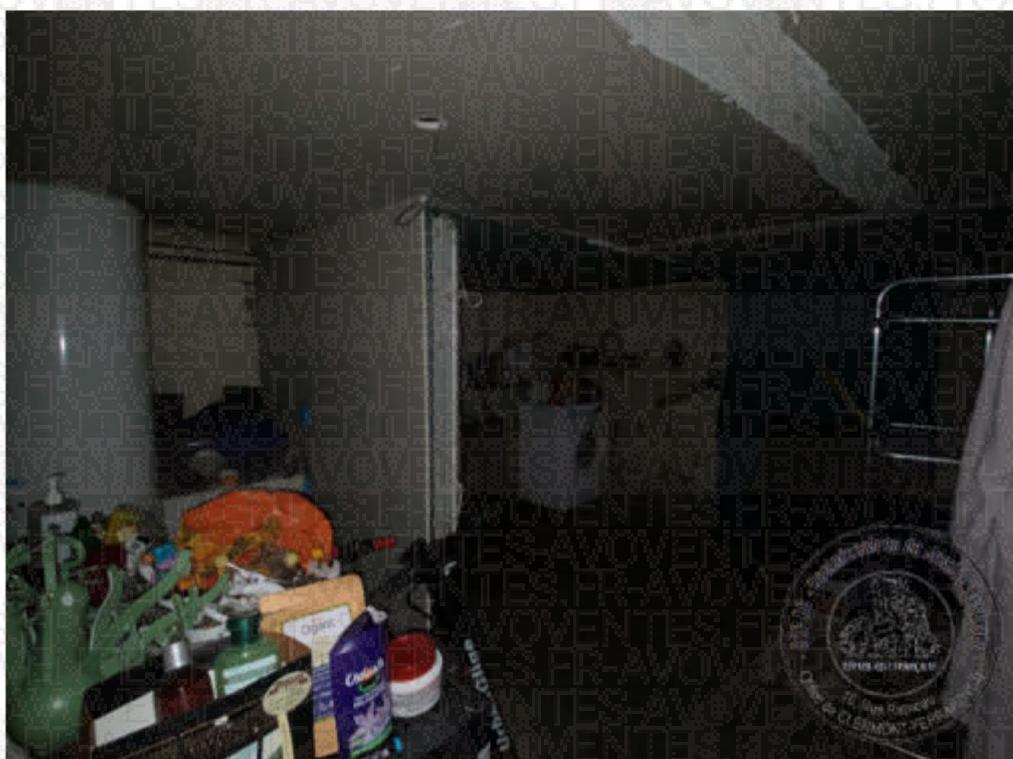
A côté se trouve un robinet d'arrivée d'eau et une évacuation.

Il y a un interrupteur visible, une prise électrique visible, et un chauffe-eau électrique de 200 litres sans marque apparente.

Cette pièce donne accès sur l'extérieur par une porte en bois en mauvais état.



20/02/2025 10:16:09



20/02/2025 10:16:11





20/02/2025 10:16:15



20/02/2025 10:16:21





20/02/2025 10:16:27



20/02/2025 10:16:30





20/02/2025 10:16:39

M. Extérieurs

La maison est entourée d'une cour en herbe, clôturée.

Présence d'un préau.

La cour ferme par un portillon et un portail coulissant électrique.

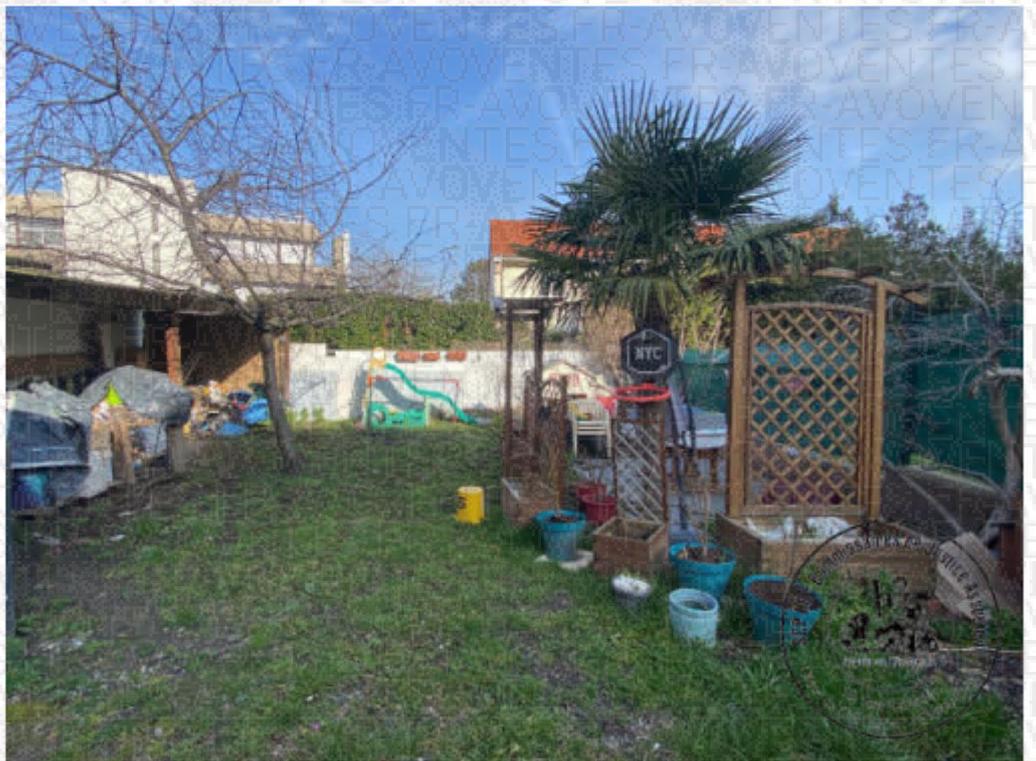
La façade de la maison est crépie en état d'usage, noircie.

En pignon, tant sur rue que sur cour, elle présente des fissures.



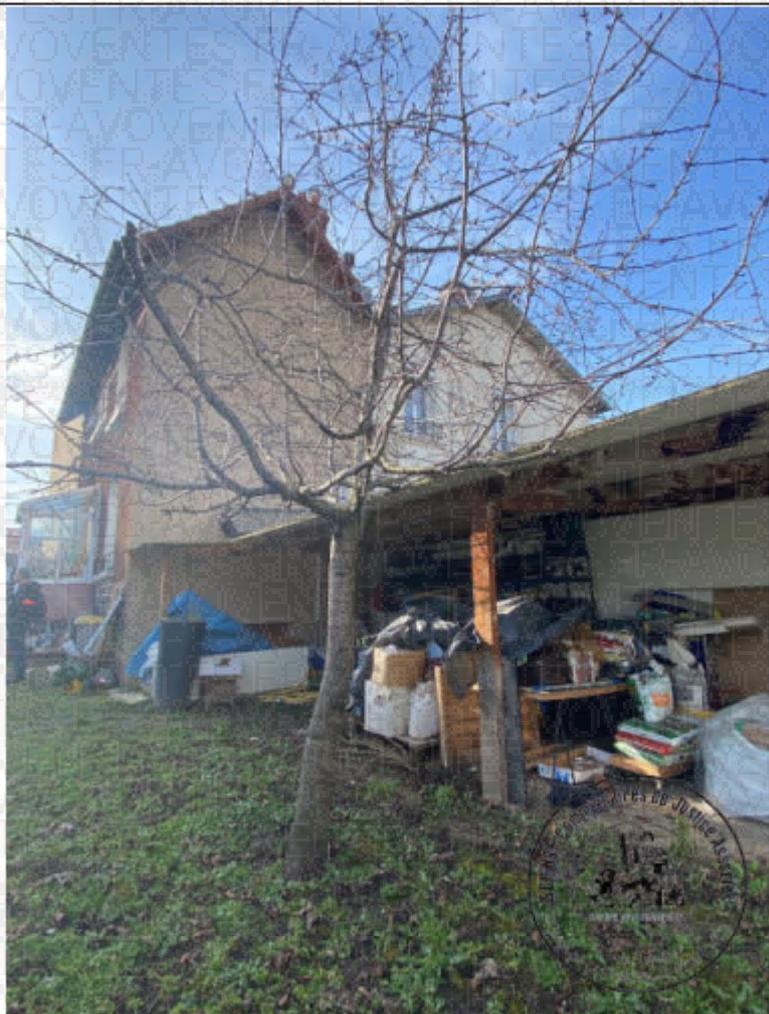


20/02/2025 10:24:46



20/02/2025 10:24:48





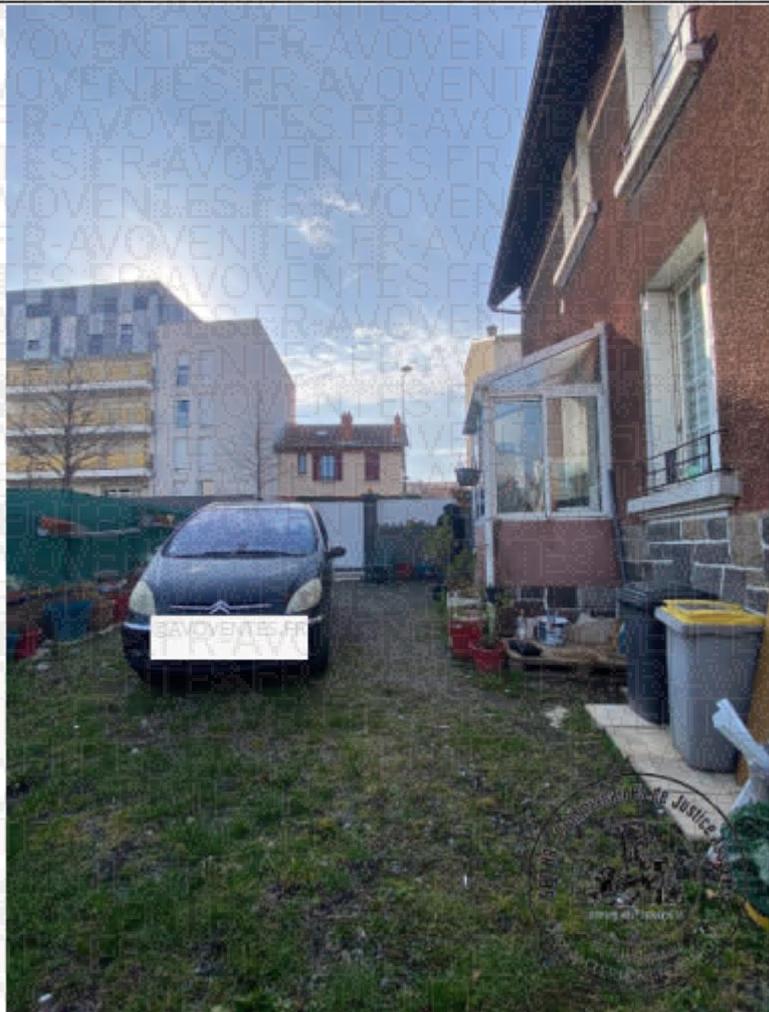
20/02/2025 10:25:23





20/02/2025 10:25:51





20/02/2025 10:25:59





20/02/2025 10:26:15



20/02/2025 10:26:24





20/02/2025 10:26:28

XIII. PIECES ANNEXEES AU PRESENT PROCES-VERBAL

Annexe 01 : Extrait de plan cadastral

Annexe 02 : Dossier de diagnostic technique

Et de ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit à qui il en appartiendra.

En vertu des dispositions de l'article A444-18 de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des Commissaires de Justice, il est indiqué que la prestation objet du présent acte a débuté le 20/02/2025 à 09h30 pour se terminer le 20/02/2025 à 10h46, soit pour une durée de 01h16.

COUT en euros : trois cent soixante-sept euros et neuf centimes

Emolument article R444-3 du Code de commerce	221,36
Emolument complémentaire	75,15
Forfait déplacement article A 444-48 du code de commerce	9,40
Hors taxes	305,91
T.V.A 20 %	61,18
TOTAL	367,09

Charlène Reverdiau

