

SELARL Gérard LEGRAND
Commissaire de Justice associé
Recouvrement – Vente aux enchères publiques – Constats

24 rue de la République – B.P 236
01202 VALSERHONNE

☎ 04.50.48.05.82

☎ 04.50.48.32.07

hj01@gerardlegrand.com

Code APE : 741 A – T.V.A FR 72 398 404 822 00031

SIRET : 398 404 822 00031

CCP : 6495 84 T LYON – CDC : 40031 00001 0000307052B75

Règlement par carte bleue accepté

PREMIER ORIGINAL



PROCES VERBAL DE CONSTAT DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE

LE DOUZE SEPTEMBRE

A LA REQUETE DE :

© AVOVENTES.FR

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Benoît CONTENT, Avocat au Barreau de l'Ain, demeurant 13 avenue Alsace Lorraine à 01000 BOURG EN BRESSE, lequel se constitue et occupera pour le créancier ci-dessus nommé sur la présente procédure et ses suites et au Cabinet duquel pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont s'agit.

AGISSANT EN VERTU ET POUR EXECUTION :

- **D'un jugement et d'une ordonnance rendue le 28 septembre 2018 par la Cour Royale de GUERNESEY, qui a ordonné que :**

«Le demandeur se voit attribuer par jugement la somme de 1 012 588.48 euros incluant les intérêts correspondant à l'échéancier révisé reproduit par le demandeur le premier jour du procès.

La défenderesse a le droit de faire appel soit sur la modalité de calcul de la somme du jugement et son paiement en Livres Sterling, à condition qu'elle en avertisse la Cour et le Défendeur et qu'elle soumette sa demande dans les 28 jours suivant la date du jugement.

Si la défenderesse soumet une demande conformément au paragraphe 2 ci-dessus, le jugement ne sera pas mis en œuvre pendant l'examen de cette demande, sans ordonnance supplémentaire de la cour, et dans le respect du droit du demandeur à faire appel.

La défenderesse paiera les dépens du demandeur pour ces procédures sur la base du recouvrement des coûts, chaque partie ayant le droit de faire appel pour obtenir une autre ordonnance, selon leurs conseils et les intérêts du jugement au taux simple de 8 % courent sur les montants dus conformément au paragraphe 1 ci-dessus, conformément à la Loi Judgements (Interest) (Bailiwick of Guernsey) Low, 1985, telle qu'amandée. Le demandeur a droit de faire appel au regard des intérêts des dépens dont le paiement a été ordonné au paragraphe 4 ci-dessus".

D'un jugement rendu le 18 décembre 2020 par le Tribunal Judiciaire de BOURG EN BRESSE aux termes duquel :

«Déclare exécutoire sur le territoire français le jugement de la Cour Royale de Guernesey, et son Act of Court du 28 septembre 2018, dont le dispositif est ainsi conçu :

«Le demandeur se voit attribuer par jugement la somme de 1 012 588.48 euros incluant les intérêts correspondant à l'échéancier révisé reproduit par le demandeur le premier jour du procès.

La défenderesse a le droit de faire appel soit sur la modalité de calcul de la somme du jugement et son paiement en Livres Sterling, à condition qu'elle en avertisse la Cour et le Défendeur et qu'elle soumette sa demande dans les 28 jours suivant la date du jugement.

Si la défenderesse soumet une demande conformément au paragraphe 2 ci-dessus, le jugement ne sera pas mis en œuvre pendant l'examen de cette demande, sans ordonnance supplémentaire de la cour, et dans le respect du droit du demandeur à faire appel.

La défenderesse paiera les dépens du demandeur pour ces procédures sur la base du recouvrement des coûts, chaque partie ayant le droit de faire appel pour obtenir une autre ordonnance, selon leurs conseils et les intérêts du jugement au taux simple de 8 % courent sur les montants dus conformément au paragraphe 1 ci-dessus, conformément à la Loi Judgements (Interest) (Bailiwick of Guernsey) Low, 1985, telle qu'amandée. Le demandeur a droit de faire appel au regard des intérêts des dépens dont le paiement a été ordonné au paragraphe 4 ci-dessus".

Rappelle que l'intérêt au taux légal sur les condamnations prononcées par le jugement de la Cour Royale de Guernesey et son Act of Court du 28 septembre 2018 court à compter du présent jugement, condamne

la somme de 2000 euros sur le fondement de l'article 700 du CPC.

Déboute de sa demande d'indemnité sur le fondement de l'article 700 du CPC.

Condamne aux dépens de l'instance,

Ordonne l'expulsion provisoire de la présente décision

Déboute les parties du surplus de leurs demandes».

Ce jugement a été signifié à

En date du 05 février 2021,

en date du 14 janvier 2021.

a relevé appel de ce jugement.

D'un arrêt rendu le 13 septembre 2022 par la Cour d'Appel de LYON aux termes duquel :

«Confirme le jugement déféré en toutes ses dispositions

Y ajoutant : Déboute sa demande subsidiaire portant sur la compétence juridictionnelle et la loi applicable

Débout a demande fondée sur l'Article 700 du CPC.

Condamne aux dépens de l'appel».

Cet arrêt a été signifié à

en date du 21 septembre 2022.

a formé un pourvoi en cassation.

- **D'un arrêt rendu le 14 février 2024 par la Cour de Cassation aux termes duquel :**

«Rejette le pourvoi

Condamne aux dépens

En application de l'Article 700 du CPC, rejette la demande formée par ARFIELD et la condamne à payer à a somme de 3000 euros».

D'un précédent commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de mon Ministère en date du 26.08.2024.

De l'Article 35 du Décret du 27 juillet 2006 à l'effet de dresser un procès-verbal descriptif des biens immobiliers ci-après désignés :

Sur la Commune de CHALLEX (01630), cadastré Section B numéros 1105, 1107, 1225, 1226, 1228, 1229 et 1440 d'une surface totale de 3 h 37 a, 63 ca, selon privilège de prêteur de deniers du 15 décembre 2000 établi par Maître ROZE SYLVESTRE Notaire à DIVONNE LES BAINS (01220), publié le 19 janvier 2001, volume 2001V210 et selon acte authentique de rétrocession du 15 décembre 2000 établi par Maître ROZE SYLVESTRE, Notaire à DIVONNE LES BAINS publié le 19 janvier 2001, volume 2001JP512.

Les biens désignés appartiennent à

selon privilège de prêteur de deniers du 15 décembre 2000 établi par Maître ROZE-SYLVESTRE, Notaire à DIVONNE LES BAINS, publié le 19 janvier 2001, volume 2001V210, et selon acte authentique de rétrocession du 15 décembre 2000 établi par Maître ROZE-SYLVESTRE, Notaire à DIVONNE LES BAINS, publié le 19 janvier 2001, volume 2001P512.

DEFERANT A LA REQUISITION QUI PRECEDE JE

Gérard LEGRAND, Commissaire de Justice associé à la SELARL Gérard LEGRAND près le Tribunal Judiciaire de BOURG EN BRESSE (Ain), demeurant 24 rue de la République à 01200 VALSERHONE, soussigné :

Je me suis rendu ce jour sur place, à CHALLEX (01630), (Ain) lieudit «La Pièce», 1368 route de la Plaine, et là en présence de et de de la S.A.S ARODIAG dont le siège social est 13 B chemin du Levant à 01210 FERNEY VOLTAIRE, technicien bâtiment amiante, chargé par mes soins de procéder au diagnostic de performance énergétique, électricité et état des risques naturels, miniers et technologiques, je constate ce qui suit :

La Commune de CHALLEX (01630) est un village du Département de l'Ain (01) situé à 15 kms de GENEVE, à 25 kms de BELLEGARDE SUR VALSERINE Gare TGV et autoroute.

Les biens faisant l'objet de la présente procédure sont situés lieudit «La Pièce» en contrebas du village de CHALLEX, à 400 mètres de la frontière SUISSE.

On accède à cette propriété depuis la route 4 voies qui dessert la Commune de COLLONGES à la Commune de FERNEY VOLTAIRE, par une route départementale.

✓ **MANÈGE**

Le manège est situé sur la parcelle B 1228.

Il s'agit d'un manège équestre édifié sur un terrain d'une surface de 31 ares et 59 centiares, cadastré B 1228.

➤ **PARTIES EXTERIEURES**

1. **Façade Ouest**

La partie basse est constituée de hourdis et de crépi délimitant les différents boxes à chevaux.

Plafond : Bacs acier et bardage métallique en façade.

Présence en façade d'un box double suivi d'un couloir permettant d'accéder à la piste intérieure du manège, s'en suit une pièce faisant office de sellerie et de huit boxes à chevaux.



2. Facade côté Est

Présence en parpaings d'une hauteur de 2.20 mètres a été édifié tout le long du bâtiment. (Voir photo n° 3). Partie ouverte entre le mur et le toit. Une carrière recouverte de silice et délimitée par des barrières a été installée sur la partie du terrain face à la façade Est du manège.



3. Facade côté Sud

- Présence d'un appentis accolé au bâtiment principal constitué d'hourdis recouverts de tôles fibro ciment.
- Trois boxes ainsi qu'une pièce à fourrage ont été installés sous cet appentis.
- La face arrière du bâtiment principal est recouverte d'un bardage métallique.



4. Facade côté Nord

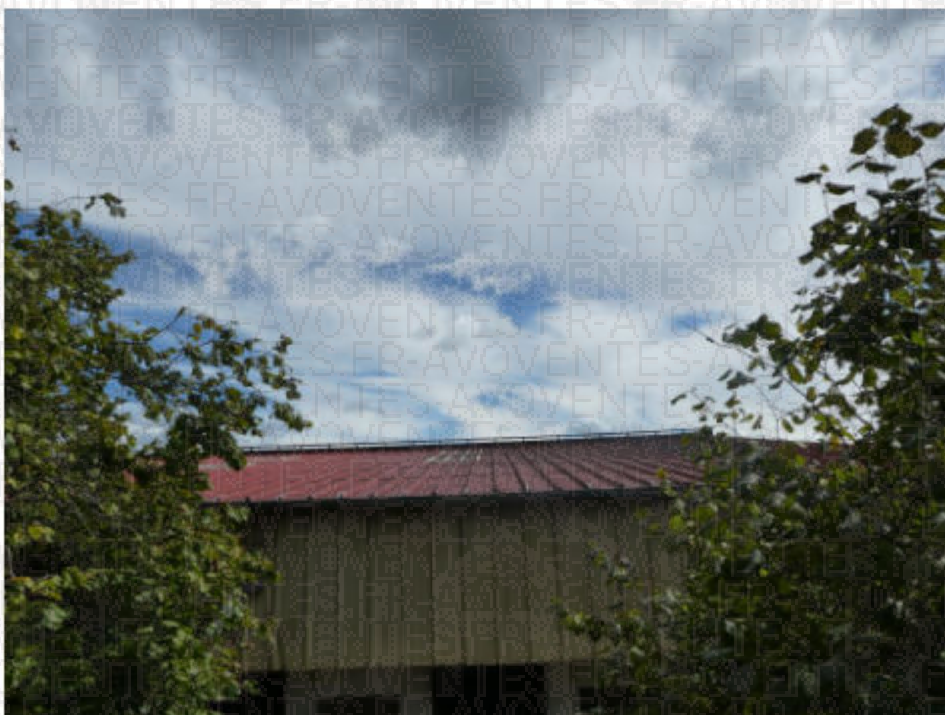
- La Façade est recouverte d'un bardage métallique.
- En pied de façade, une place bétonnée est utilisée pour laver les chevaux.

Cette façade côté Nord, donne directement sur la route qui dessert la frontière SUISSE, du village de CHALLEX (01630).



5. Toit du manège

- Le toit est recouvert de tôles ondulées non isolées.



➤ PARTIES INTERIEURES

1. Partie manège proprement dite

- Plafond : Charpente métallique apparentes avec bacs en acier.
- Murs : Tôles laquées avec hourdis en soubassement.
- Sol : Recouvert de silice.



2. Mezzanine côté Ouest

Cette mezzanine est desservie par un escalier en bois menant au premier étage que l'on prend depuis le couloir situé entre le box double et la sellerie.

Présence de deux mezzanines en enfilade suivies par trois bureaux qui se succèdent.



a. Première mezzanine

- Plafond : Lambris bois peint, ondulés.
 - Murs : Allèges et vitrages donnant sur le manège. De l'autre côté, présence de parpaings peints en blanc.
 - Sol : Plancher recouvert de carrelage.
- Présence de wc à l'entrée côté droit.



b. Deuxième mezzanine

Cette mezzanine est identique à la première.

c. Bureaux n° 1 & 2

- Plafond : Lambris
- Murs : Crépi sur bois.
- Sol : Stratifié.



d. Bureau n° 3 situé au fond

- Plafond : Laine de verre apparente.
- Murs : Plâtre sur bois.
- Sol : Stratifié.



3. Sellerie n° 1

- Plafond : Bois.
- Murs : Agglos.
- Sol : Béton.



4. Sellerie n° 2

- Plafond : Frisette.
- Murs : Agglos peints + faïence
- Sol : Carrelage.

✓ ECURIE 1

Cette écurie est édifiée sur un terrain d'une surface de 3 ares et 28 centiares, cadastrée B 1226.

➤ FACADES EXTERIEURES

1. Façade Est

La façade est constituée de blocs de béton creux non crépis.

Présence de quatre ouvertures vitrées dont une condamnée par une tôle plexi jaune.

En partie haute, présence de tôles polycarbonate ondulées.



2. Façade Nord

La façade est constituée de blocs de béton creux recouverts d'un crépi peint.

Présence de deux portes métalliques, une battante, l'autre coulissante.



3. Façade Ouest

La façade est constituée de blocs de béton creux recouverts d'un enduit ciment.



4. Facade Sud

La façade est constituée de blocs de béton creux recouverts d'un enduit ciment.
La façade Sud est accolée au bâtiment voisin.

5. Toit de l'écurie

Le toit de cette écurie est recouvert de tuiles en terre cuite avec gouttières galvanisées en zinc.

➤ PARTIES INTERIEURES

1. Espace boxes selleries

a. Boxes

Présence d'un ensemble de boxes, quatre à gauche, neuf à droite et quatre au milieu.

La partie gauche est constituée d'agglos creux surmontés de trois fenêtres pourvues de cadres fixes et verre opaque.

Au-dessus des boxes, présence d'un fenil constitué d'un plancher bois situé sous le toit recouvert de tuiles. On aperçoit la poutraison métallique depuis l'intérieur.

L'éclairage de la pièce est assuré par des néons.

Le sol est constitué d'une dalle béton.

On rentre dans ces boxes par la porte métallique coulissante fixée sur la façade Nord.



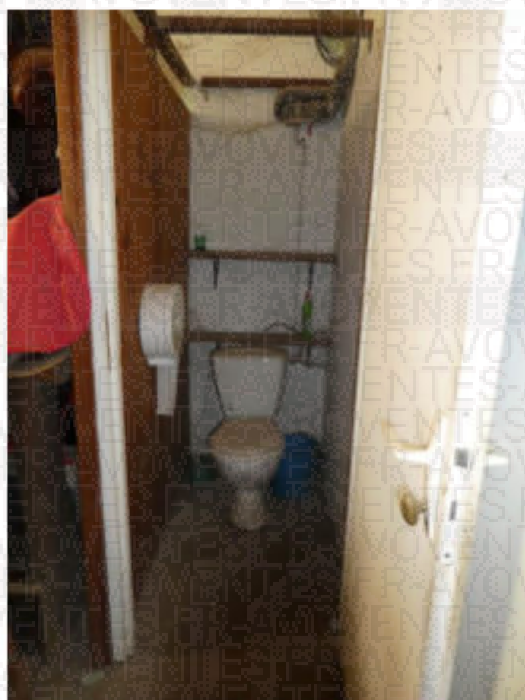
b. Sellerie n° 1 côté gauche au fond des boxes

- Plafond : Bois.
- Murs : Agglos peints.
- Sol : Béton.



c. wc double situé à côté

- Plafond : Polycarbonate.
- Murs : Crépi
- Sol : Carrelé.



d. Sellerie n° 2

- Plafond : Polycarbonate.
- Murs : Crépi
- Sol : Carrelage.



e. Espace de stockage des graines

- Plafond : Polycarbonate.
- Murs : Crépi.
- Sol : Dalle béton.



f. Sellerie n° 3

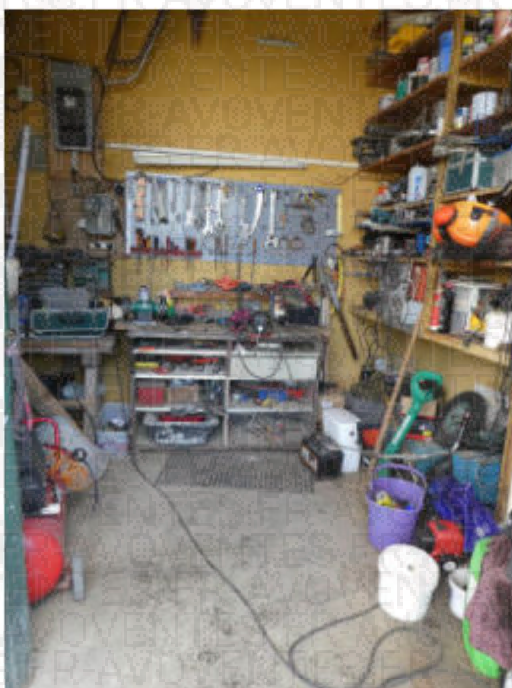
- Plafond : Polycarbonate
- Murs : Crépi
- Sol : Carrelage.



2. Atelier

On rentre dans cet atelier par deux portes métalliques battantes fixées sur la façade Nord.

- Plafond : Plancher.
- Murs : Agglos. Présence d'une fenêtre simple vitrage et d'une fenêtre condamnée par deux tôles en polycarbonate.
- Sol : Dalle béton.

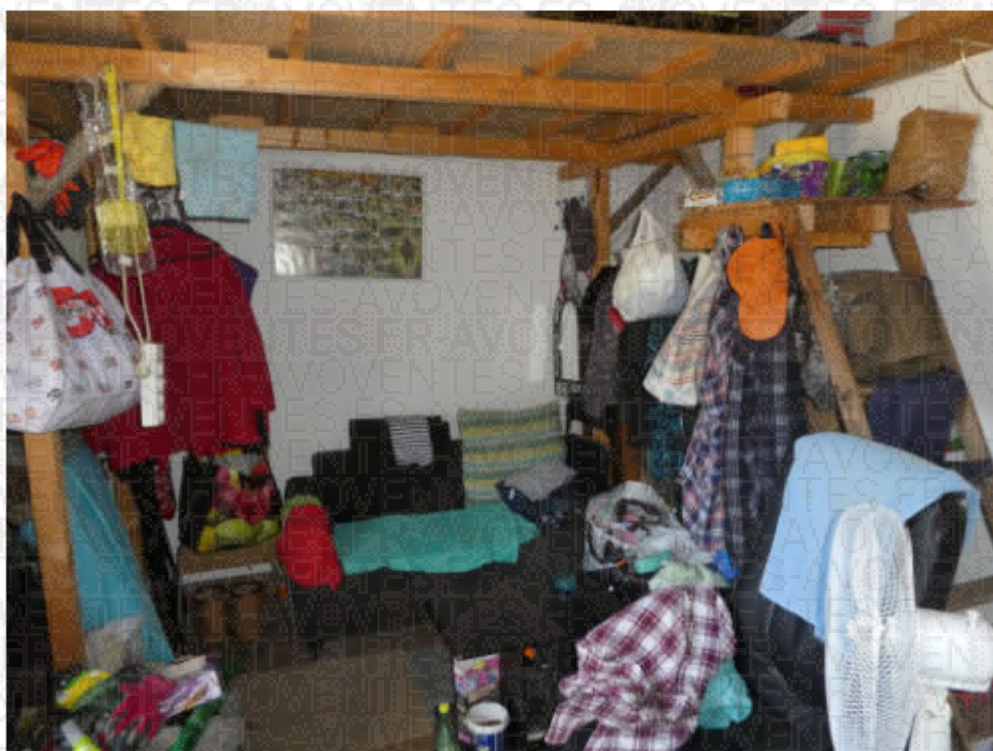
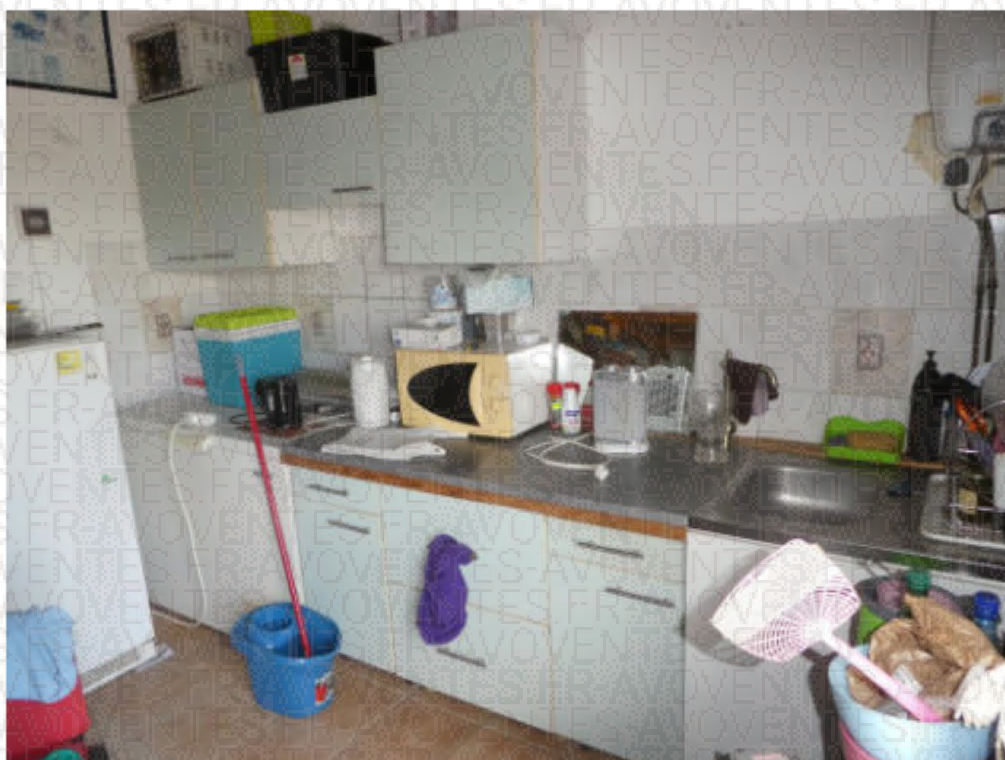


3. Club house

L'entrée du club house se fait par une porte battante en polycarbonate.

- Plafond : Lambris bois.
- Murs : Plâtre peint.
- Sol : Carrelage.

Ce studio est équipé d'une cuisine aménagée et d'un ballon d'eau chaude d'une contenance de 30 litres.



✓ ECURIE 2

Cette écurie est édifiée sur un terrain d'une surface de 1 are et 61 centiares, cadastrée B 1105.

Cette écurie est accolée côté Ouest au bâtiment cadastrée B 1226.

➤ FACADES EXTERIEURES

1. Facade côté Nord

La façade est recouverte d'un bardage métallique.



2. Facade côté Ouest

La façade est recouverte d'un bardage métallique.

3. Toit de l'écurie

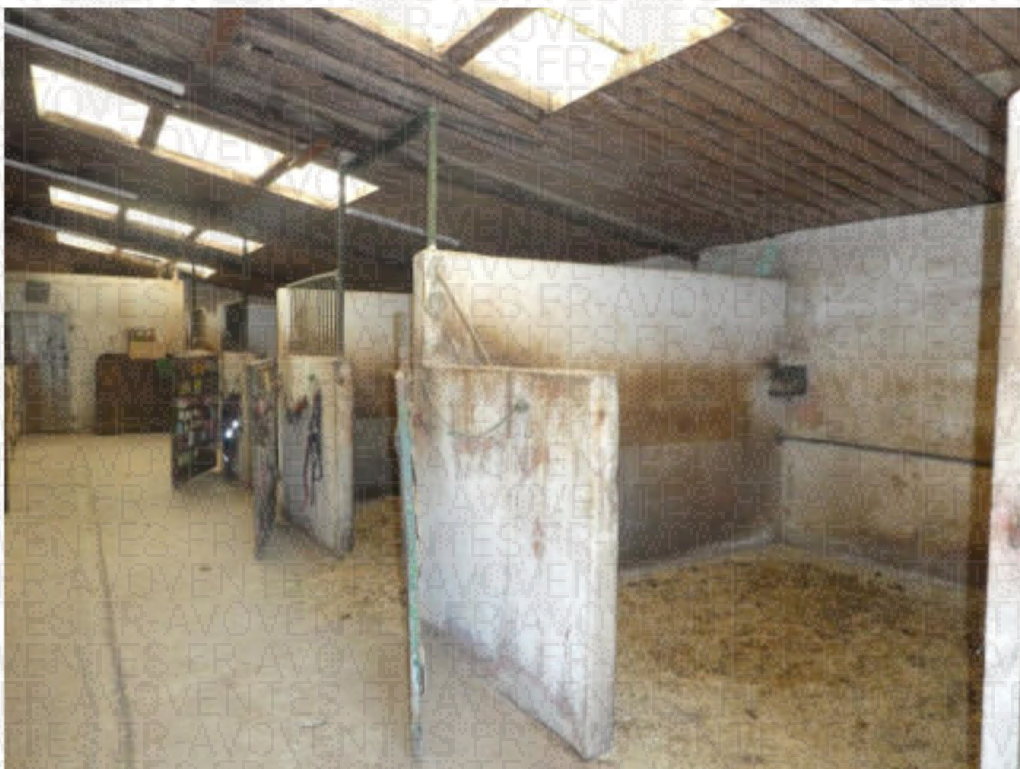
Le toit est recouvert de tôles ondulées en polycarbonate et métalliques.

➤ PARTIES INTERIEURES

Présence de chaque côté de l'écurie de sept boxes à gauche et six boxes à droite.

- Plafond : Planches bois et tôles ondulées métalliques.
- Murs : Agglos creux crépis.
- Sol : Dalle béton.

Au fond de l'écurie, présence d'une sellerie.



1. Sellerie

- Plafond : Plaques de bois.
- Murs : Agglos béton creux.
- Sol : Carrelage.



✓ **MAISON A USAGE D'HABITATION**

La maison à usage d'habitation est édifée sur un terrain d'une surface de 8 ares et 48 centiares, cadastrée B 1107.

➤ **FACADES EXTERIEURES**

1. Facade côté Est

La façade est constituée d'agglos recouverts d'un crépi peint. La façade est pourvue au rez-de-chaussée d'une porte-fenêtre et d'une fenêtre.

A l'étage, présence de deux portes-fenêtres donnant directement sur un balcon.

Au deuxième étage, présence de deux fenêtres PVC.



2. Facade côté Nord

La façade est constituée d'agglos creux recouverts d'un crépi peint en blanc. Présence d'une fenêtre.



3. Facade côté Ouest

La façade est constituée d'agglos creux recouverts d'un crépi peint en blanc. Présence de fenêtres au rez-de-chaussée.

Présence d'un escalier qui dessert le couloir permettant d'accéder directement au premier étage.



4. Façade côté Sud

La façade est constituée d'agglos creux recouverts d'un crépi peint en blanc. Présence de deux fenêtres et d'un balcon en retour.



5. Carport côté Sud-Est

Présence de poteaux béton et piliers.

Le toit est constitué de bacs en acier, et le sol est en bon état.



➤ PARTIES INTERIEURES

A/ REZ-DE-CHAUSSEE

1. Cuisine, salle à manger

- Plafond : Lambris bois.
- Murs : Toile de verre et faïence murale.
- Sol : Carrelage.

Présence de deux fenêtres bois simple vitrage côté Sud et d'une porte-fenêtre bois double vitrage côté Est.

Présence d'un radiateur en tôle laquée.

Présence de trois placards situés à droite en entrant équipés chacun de deux portes.

Présence d'une cuisine située au fond équipée d'éléments stratifiés et d'électroménager, (un bac évier côté Sud, un mitigeur..)



2. Dégagement côté droit

Le dégagement est ouvert sur la cuisine.

- Plafond : Lambris bois.
- Murs : Toile de verre peinte.
- Sol : Carrelage.

Les portes de communication sont en bois.

Présence d'un escalier béton recouvert de bois desservant l'étage côté gauche en entrant dans le dégagement.

Ce dégagement dessert la cave, la chaufferie et la buanderie.



3. Cave

- Plafond : Hourdis bruts.
- Murs : Béton peint.
- Sol : Dalle béton.

Au fond, présence d'un soupirail côté Nord.



4. Chaufferie

Présence d'une chaudière de marque BUDERUS année 2002.

- Plafond : Béton.
- Murs : Béton
- Sol : Carrelage.



5. Buanderie

- Plafond : Toile de verre peinte.
- Murs : Faïence à mi-hauteur et toile de verre peinte.
- Sol : Carrelage.

Présence de deux portes vitrées double vitrage, d'un évier céramique deux bacs, d'un radiateur en tôle.



6. Chambre

- Plafond : Toile de verre.
- Murs : Toile de verre peinte sur deux faces, et lambris lasuré sur les deux autres faces.
- Sol : Plancher bois, parquet flottant.

Présence d'une fenêtre bois double vitrage côté Est et d'un radiateur tôle.



7. Salle d'eau communiquant avec la chambre

- **Plafond** : Toile de verre.
- **Murs** : Toile de verre et faïence à mi-hauteur.
- **Sol** : Carrelage de couleur beige.

Présence d'un évier céramique un bac de couleur jaune.



8. Douche, wc situés dans le prolongement

- Plafond : Béton peint.
- Murs : Faïence toute hauteur.
- Sol : Carrelage.

Présence d'un receveur de douche. La douche est équipée d'un rideau.

Présence d'une fenêtre bois simple vitrage.



B/ PREMIER ETAGE

1. Escalier desservant le premier étage

L'escalier béton est recouvert d'un parquet.

- Plafond : Lambris bois peint.
- Murs : Toile de verre peinte.

2. Entrée, dégagement

- Plafond : Plâtre peint.
- Murs : Plâtre peint.
- Sol : Parquet flottant.

La porte d'entrée en bois simple vitrage est équipée d'un barreaudage.



3. Salle de bains

- Plafond : Lambris PVC.
- Murs : Faïence toute hauteur.
- Sol : Carrelage.

Présence d'un lavabo de couleur, d'un receveur de douche.

Présence d'une fenêtre simple vitrage, et un radiateur tôle équipé cette pièce.



4. Chambre 1

- Plafond : Plâtre peint.
- Murs : Plâtre peint.
- Sol : Parquet flottant.

Présence d'une fenêtre bois simple vitrage, deux vantaux, un cadre fixe.

Un radiateur, un placard situé côté gauche équiptent cette pièce.



5. wc

- Plafond : Plâtre peint.
- Murs : Plâtre peint et faïence à mi-hauteur.
- Sol : Carrelage.

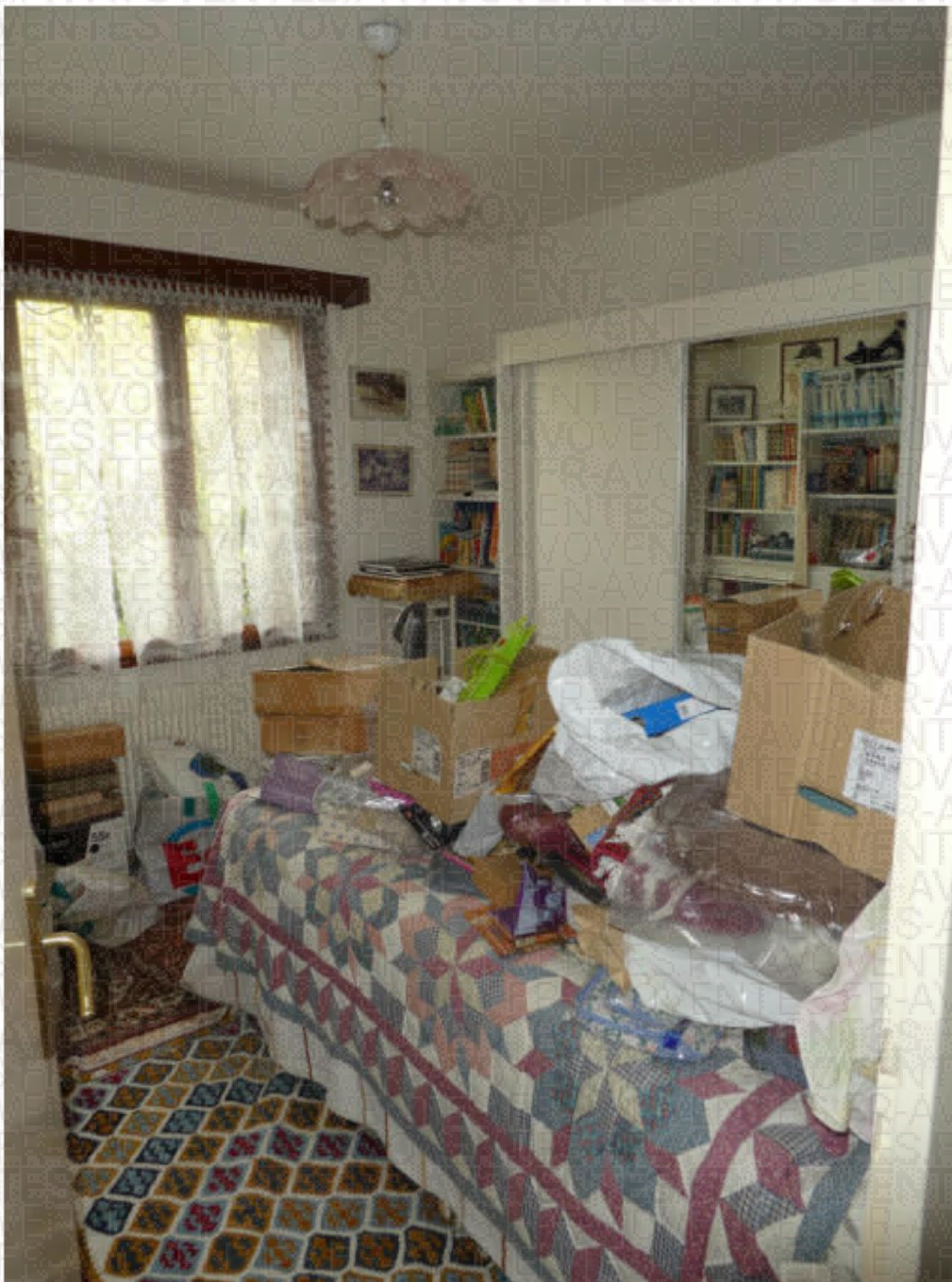
Présence d'un wc, d'un lave-mains, d'une fenêtre bois simple vitrage, et d'un radiateur en tôle.



6. Chambre 2

- Plafond : Plâtre peint.
- Murs : Plâtre peint.
- Sol : Parquet flottant.

Présence d'une fenêtre bois simple vitrage, et d'un radiateur en tôle laquée.



7. Salle de bains

- Plafond : Lambris PVC de couleur blanche.
- Murs : Faïence toute hauteur.
- Sol : Béton carrelé.

Présence d'une porte-fenêtre bois simple vitrage donnant sur le balcon côté Est.

La salle de bains est équipée d'une baignoire d'angle, d'un lavabo avec meuble, d'un wc, d'un miroir, et d'un radiateur en tôle laquée.



8. Chambre 3

- Plafond : Plâtre recouvert de peinture.
- Murs : Plâtre recouvert de toile de verre peinte.
- Sol : Parquet flottant.

Présence côté Sud de deux fenêtres bois simples vitrages, d'une porte-fenêtre bois simple vitrage côté Est donnant sur le balcon.



C/ DEUXIEME ETAGE

1. Escalier

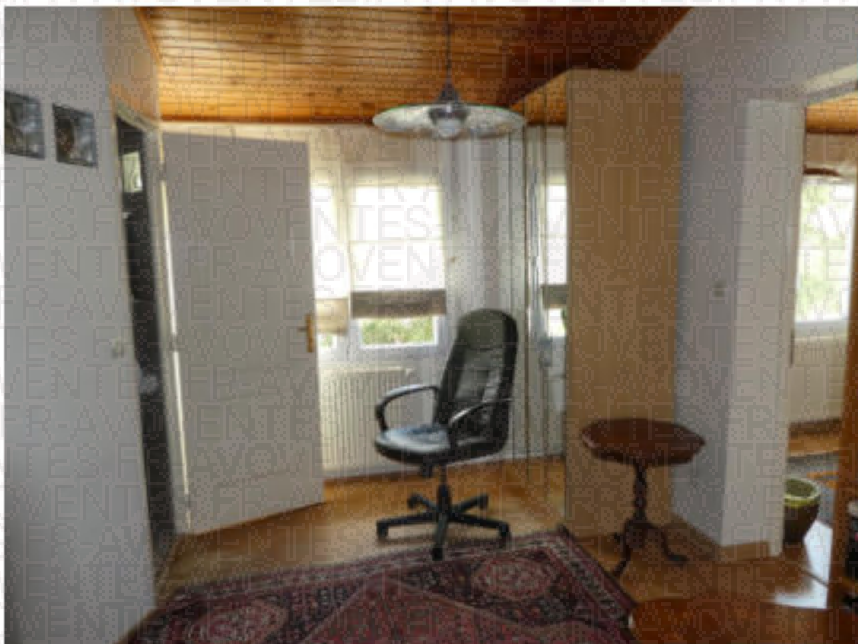
- Plafond : Lambris.
- Murs : Lambris
- Sol : Escalier bois.



2. Bureau

- Plafond : Recouvert de friséte.
- Murs : Plâtre peint.
- Sol : Parquet flottant.

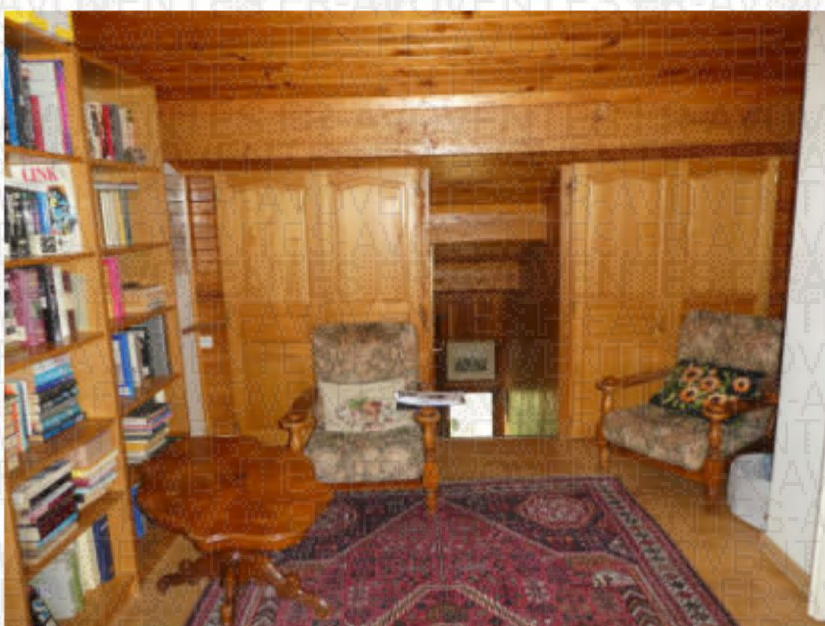
Présence d'une fenêtre PVC double vitrage, et d'un radiateur en tôle.



3. Chambre 1

- Plafond : Plafond rampant recouvert de lambris
- Murs : Plâtre peint.
- Sol : Parquet stratifié.

Présence d'une fenêtre PVC double vitrage, d'un radiateur en tôle, de deux placards bois doubles sous-rampants.



4. Salle de douche

- Plafond : Lambris PVC.
- Murs : Faïence toute hauteur.
- Sol : Carrelage.

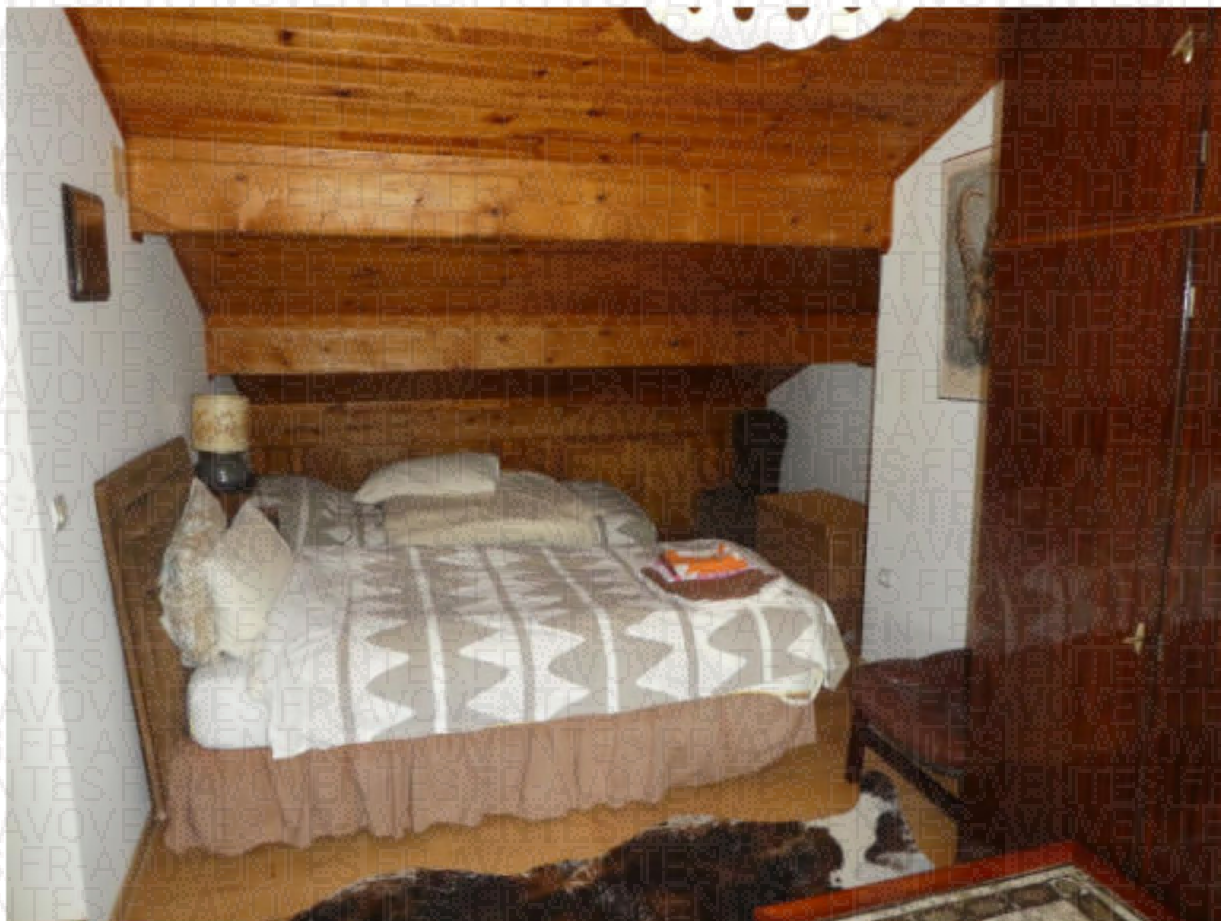
Présence d'une cabine de douche d'angle, d'un lave-mains et d'un wc.



5. Chambre 2

- Plafond : Lambris peint.
- Murs : Plâtre peint.
- Sol : Parquet flottant.

Présence d'une fenêtre PVC double vitrage côté Est, et d'une fenêtre simple vitrage côté Sud.



✓ **PARCELLES DE TERRAIN**

Les parcelles de terrain cadastrées Section B 1229 d'une surface de 62 ares et 42 centiares.
Section B 1225 d'une surface de 1 hectare 88 ares et 16 centiares, et Section B 1440 d'une surface de 42 ares et 9 centiares sont situées derrière la maison.

Il s'agit de pâtures délimitées par des piquets et des clôtures, là où pâturent les chevaux.
Ces parcelles légèrement en pente sont orientées côté Sud-Est.

Les parcelles sont de bonne qualité et parfaitement entretenues.

Une carrière a été installée côté Sud en face de la maison.





De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif et de superficie avec photographies, plan cadastral auxquels sont joints l'état des risques naturels et technologiques en application des Articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du Code de l'environnement.

L'état de superficie ainsi que les diagnostics de :

- Plomb
- Amiante
- Electricité
- Diagnostic de performances énergétiques
- Termites autres insectes xylophages
- Gaz

Ont été établis par la S.A.S ARODIAG dont le siège social est 13 B chemin du Levant à 01210 FERNEY VOLTAIRE, représentée par son gérant en exercice, conformément à l'Article L 7 - 4 du Code de la Construction et de l'habitation et annexés au présent constat.

Ma mission étant terminée, je me suis retiré.

Et de tout ce que dessus, j'ai rédigé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit

Sous toutes réserves – dont acte

Coût - Décret n° 2016-230 du 26/02/16 :

Emol : Art. R444-3 C Comm.....	221.36
Transp. Art. A 444-48	9.40
Frais de rédaction.....	50.00
Photos.....	40.00
Montant H.T.....	320.76
Total T.V.A 20 %.....	64.15
Aff. Art. A.4448-48 (1).....	4.50
Montant T.T.C.....	389.41