

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE PREMIER AVRIL

A LA REQUÊTE DE :

La CAISSE D'ENTRE LOIRE ET RHONE anciennement dénommée CAISSE DE CREDIT MUTUEL SAINT VICTOR SUR RHINS, société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée, dont le siège est 58 rue d'Amplepuis, 42630 ST VICTOR SUR RHINS, immatriculée au RCS de ROANNE sous le n° 349.053.140, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié es qualités de droit audit siège.

Pour laquelle domicile est élu à ROANNE (42300), 14 rue Moulin Paillason, Espace Mermoz, au Cabinet BLG AVOCATS représenté par Maître Olivier LE GAILLARD, Avocat Postulant au Barreau de ROANNE, qui se constitue sur le présent acte et ses suites, et au Cabinet duquel pourront être notifiés des actes d'opposition au présent commandement, offres et toutes significations relatives à la saisie.

Et assistée de Maître Romain MAYMON, avocat Plaidant au Barreau de SAINT ETIENNE, et demeurant 4 rue Georges Teissier 42000 SAINT ETIENNE.

LAQUELLE M'EXPOSE :

Que dans le cadre de la procédure de saisie immobilière diligentée à sa demande à l'encontre de

la société requérante me requiert conformément aux textes en vigueur de procéder à la description des biens immobiliers ayant fait l'objet de l'acte de saisie sis 15 rue du 11 Novembre à REGNY (42630) ; figurant au cadastre sous les références : section AP 134 et AP 135 et sur la commune de REGNY (42630) Le Bourg Jalla une parcelle de terrain à usage de potager cadastrée section AP 13.

Qu'elle me requiert afin d'en dresser procès-verbal.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussignée Emilie PIERRE, huissier de justice associée au sein de la SELARL MSM HUISSIERS & ASSOCIES, titulaire d'un office d'huissier de Justice sis 22 rue Beaulieu à ROANNE (42300).

AGISSANT EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte de prêt N° 002 reçu le 27/10/2009 par Maitre Jean-François MAYER, notaire associé de la SCP « Jean-François MAYER et Christine SOL DOURDIN notaires associés », 3 bis rue Emile Noirot à ROANNE(42300), consenti à [REDACTED], garanti par un privilège de prêteurs deniers et une hypothèque conventionnelle du 01/12/2009 publiés le 11/12/2009 volume 2009 V 1690, ainsi que d'une hypothèque judiciaire provisoire publiée le 12/01/2022 Volume 2022 V 93 ;

La copie exécutoire d'un acte de prêt N° 003 reçu le 03/12/2010 par Maitre Christine SOL DOURDIN, notaire associé de la SCP « Yvan GERBAY et Christine SOL DOURDIN notaires associés », 3 bis rue Emile Noirot à ROANNE (42300), consenti à [REDACTED] garanti par une hypothèque conventionnelle du 13/12/2010 publiée le 27/12/2010 volume 2010 V 2090, ainsi que d'une hypothèque judiciaire provisoire publiée le 12/01/2022 Volume 2022 V 94 ;

La copie exécutoire d'un acte authentique reçu le 27 février 2014 par Maitre Yvan GERBAY, notaire associé de la SCP « Yvan GERBAY et Christine SOL DOURDIN notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à ROANNE, 3 bis rue Emile Noirot, contenant prêt N° 004, consenti à [REDACTED] garanti par un privilège de prêteurs deniers et une hypothèque conventionnelle du 28/02/2014 publiés le 19/03/2014 volume 2014 V 452, ainsi que d'une hypothèque judiciaire provisoire publiée le 12/01/2022 Volume 2022 V 95 ;

La mise en demeure avant résiliation adressée le 28/07/2020 à [REDACTED] ;

Le courrier de déchéance du terme adressée le 06/11/2020 à [REDACTED]

CERTIFIE M'ETRE TRANSPORTEE ce jour, à 13h30, à REGNY (42630) sis 15 rue du 11 Novembre aux fins d'établir le présent procès-verbal de description des lieux.

En présence de [REDACTED], diagnostiqueur de la société JURITEC

[REDACTED] a ouvert la deuxième maison et est parti avant mon arrivée. Il m'autorise à dresser le présent procès-verbal pour les besoins de la procédure.

PRESENTATION GENERALE :

Les biens saisis correspondent à :

- Un bâti à usage de garage sur rue permettant à deux voitures de s'y stationner
- Deux pavillons distincts de plain-pied à usage d'habitation d'une surface habitable chacun de 105,2 m²
- Un chemin d'accès permettant la desserte des deux maisons individuelles
- Une parcelle de terrain nu d'une surface de 1000 m².

Les biens sont situés sur la commune de REGNY (42630) sis 15 rue du 11 Novembre et cadastré comme suit :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AP	134	Le Bourg Jalla	00 ha 01 a 59 ca
	AP	135	Le Bourg Jalla	00 ha 09 a 21 ca

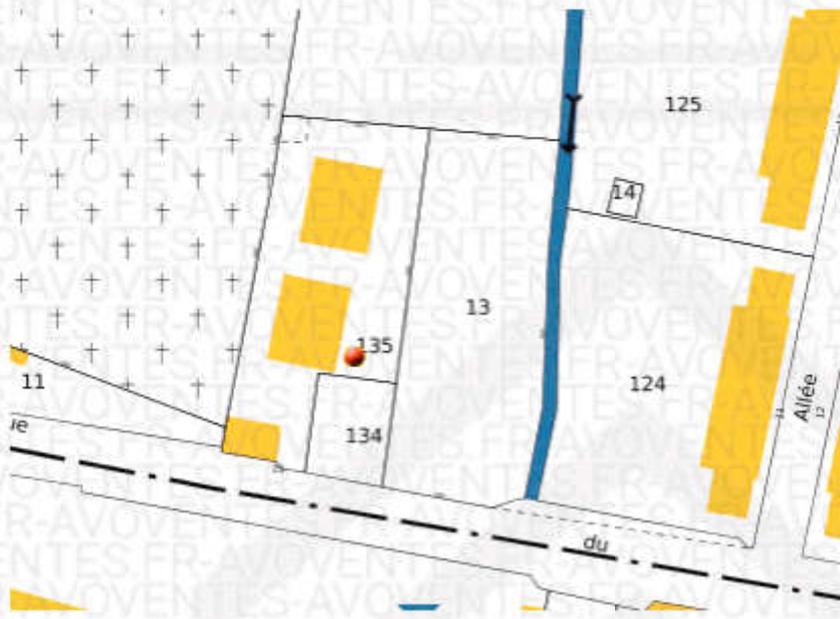
Total surface : 00 ha 10 a 80 ca

La parcelle de terrain nu est cadastrée section AP 13. Cette parcelle a été dans les faits divisée en deux. Une première partie est louée avec la première maison ; la deuxième partie est intégrée au terrain de la deuxième maison.

Le garage et les deux pavillons sont situés sur la même parcelle (AP 135). La parcelle AP 134 correspond au chemin d'accès.

Les biens ne sont pas en copropriété.

A titre illustratif, j'ai inséré ci-dessous une capture d'écran de mon ordinateur connecté sur le site internet www.cadastre.gouv.fr et pointant sur le lieu des constatations par un point de couleur rouge :



J'ai également inséré ci-dessous deux captures d'écran de mon ordinateur connecté sur le site internet www.geoportail.gouv.fr montrant une vue aérienne du lieu des constatations



La première maison côté rue dispose d'un terrain autour de la maison d'environ 280 m². Cette maison est louée avec le terrain situé en contrebas d'une surface d'environ 500m².

La deuxième maison au fond dispose d'un terrain autour de la maison d'environ 600 m².

La première maison est louée à [REDACTED] selon bail en date du 01/09/2018 (le bail est annexé au présent procès-verbal). Le loyer mensuel est de 660 euros et 20 euros de charges.

La locataire me déclare ne pas payer son loyer du fait de l'état de la maison et du fait que le propriétaire ne veuille pas faire de travaux.

La deuxième maison n'est pas louée et vide de tout occupant.

Les deux maisons sont identiques au niveau de la construction.

Elles sont équipées d'un système de chauffage individuel électrique avec production d'eau chaude sanitaire individuelle électrique.

Les fenêtres sont toutes en pvc, double vitrage avec volets en bois peints à battants. Les volets sont tous en mauvais état.

J'ai interrogé par mail et laissé plusieurs messages à [REDACTED], gérant de [REDACTED] sur plusieurs interrogations liées à l'ensemble immobilier. Je n'ai pas eu de retour.

Je lui ai notamment demandé :

- Le montant de l'arriéré de loyers de sa locataire.
- Le montant de la taxe foncière
- L'assainissement
- Si les maisons étaient reliées à la fibre
- L'année de construction des maisons

Le garage est sur la rue du 11 Novembre. L'accès des véhicules se fait par la rue. Deux portails manuels distincts sont présents.



L'accès aux maisons se fait par une allée bétonnée puis gravillonnée non clôturée. Le mur d'enceinte s'effrite (*photographies 1 et 2*).

J'ai inséré ci-dessous une capture d'écran de l'entrée vue de la route issue du site www.googlemaps.fr



PREMIERE MAISON

Remarques générales :

Le revêtement de la maison est un linoléum posé sur une dalle en béton.

EXTERIEURS

La maison est surélevée par rapport à l'allée d'accès. Un mur en parpaings surmonté d'une rambarde métallique soutient le terrain. L'ensemble n'est pas entretenu. (*photographies 3 et 4*).

Le terrain en contrebas d'une surface d'environ 500m² est loué avec la première maison. L'accès se fait par un portail. Le terrain est clôturé soit par du grillage soit par des haies. Dans un angle de ce terrain je constate la présence d'un abri (*photographies 6 et 7*).

L'entrée dans cette première maison se fait par un portillon qui est cassé.

Le terrain autour de la maison n'est pas entretenu et est recouvert de terre. La locataire actuelle a beaucoup d'animaux (chats, chiens, poules, oies) (*photographie 10*)

A l'avant de la maison, une terrasse en béton est présente (*photographie 8*)

La façade correspond à un bardage en lames pvc : présence de mousse sur le pignon nord (*photographie 9*). Le toit est recouvert de tuiles mécaniques à l'état d'usage.

La porte d'entrée est en pvc, de couleur blanche, encrassée. Les joints autour de la porte se décollent ; la serrure fonctionne (*photographie 11*).

PIECE PRINCIPALE (photographies 12 à 21)

L'entrée donne sur une pièce de vie ouverte sur la cuisine (située à droite de la porte d'entrée). Au fond de la cuisine se situe un cellier avec présence du ballon thermodynamique.

Les plafonds et les murs sont peints, en mauvais état.

Les plinthes sont en bois et en mauvais état.

Au sol présence d'un linoléum dans un mauvais état général et déchiré à l'entrée du cellier (absence de seuil de porte).

Présence d'une fenêtre en pvc dans la cuisine, encrassée, avec poignée manquante.

Présence d'un radiateur en face de cette fenêtre.

La cuisine est équipée d'un évier avec plan de travail et placard sous évier. La plaque vitrocéramique est cassée. Présence d'une VMC encrassée.
L'ensemble est en mauvais état.

J'accède ensuite au cellier : la porte en bois est cassée en son centre et encrassée.

Les plafonds et les murs sont peints en mauvais état.

Au sol, linoléum dans le même état que précédemment.

Dans ce cellier se situe la chaudière (absence de capot) et le ballon d'eau chaude.

Dans le salon, plafond et murs peints encrassés. Présence de deux portes fenêtres en pvc. Une prise électrique est déboîtée.

CHAMBRE 1 (photographies 22 à 24)

J'accède à la première chambre par une porte en bois coulissante.

Le plafond est peint en blanc, à l'état d'usage. Les murs sont peints et présentent plusieurs traces. Les plinthes sont en bois et le sol en linoléum. Fenêtre en pvc à l'état d'usage. La commande thermostatique du radiateur est cassée.

SALLE DE BAINS (photographies 25 à 26)

Absence de porte entre le salon et la salle de bains. Le plafond est peint en blanc, à l'état d'usage. Les murs sont peints et présentent plusieurs traces. Les plinthes sont en bois et le sol en linoléum. Présence d'un meuble avec évier et miroir. L'ensemble est encrassé et en mauvais état.

TOILETTES (photographies 27 et 28)

Le plafond et les murs sont peints et présentent plusieurs traces. Les plinthes sont en bois et le sol en linoléum. La porte entre la salle de bains et les toilettes est en bois et encrassée. Les toilettes sont encrassées. Présence d'une VMC encrassée.

COULOIR (photographies 29 à 31)

Entre la pièce de vie et le couloir, la porte est dégonflée et en mauvais état.
Le plafond est peint en blanc, le détecteur de fumée est cassé.

Présence de papier peint aux murs en mauvais état : présence d'un trou dans le mur, plusieurs traces de saleté et trous de cheville. Les plinthes sont en bois et le sol en linoléum : en mauvais état.

CHAMBRE 2 (photographies 32 à 35)

La porte de cette chambre (en face de l'entrée du couloir) est également dégonflée et en mauvais état.

Le plafond est peint

Présence de papier peint aux murs en mauvais état, déchiré par endroit : trous de cheville, traces de saleté, trous dans le mur.

Les plinthes sont en bois et le sol en linoléum : déchiré, seuil de porte cassé.

Présence d'une fenêtre en pvc blanc encrassée.

Présence d'un radiateur.

SALLE DE BAINS (photographies 36 à 43)

La porte en bois est encrassée et présente un trou côté extérieur.

Le plafond est peint : présence d'auréoles d'humidité et noirâtres. Présence d'une VMC encrassée

Murs : papiers peints en mauvais état : traces de saleté, déchiré par endroit, traces de moisissure, trous dans le mur. Panneau en pvc autour de la baignoire en mauvais état : se décolle, traces de moisissure.

Les plinthes sont en bois : moisies à côté du porte serviette. Le sol est en linoléum : déchiré sous le porte serviette laissant apparaître dessous des gravats.

Le sèche serviette est cassé, il se décolle du mur.

Fenêtre en pvc encrassée avec vitrage occultant.

Deux meubles vasques sont posés côte à côte avec un miroir au-dessus : à l'état d'usage mais encrassé.

Présence d'une baignoire fendue sur un côté. Les joints autour sont jaunis.

CHAMBRE 3 (photographies 44 à 46)

La porte en bois est encrassée mais à l'état d'usage.

Le plafond est peint à l'état d'usage.

Murs : papiers peints déchirés, présence de trous

Les plinthes sont en bois à l'état d'usage

Sol : linoléum

Fenêtre en pvc à l'état d'usage mais encrassée

Présence d'un radiateur

DEUXIEME MAISON

Cette maison est inhabitée et vide

EXTERIEURS (photographies 47 à 55)

L'accès à cette maison se fait par un portillon dont la serrure est cassée. Présence également d'un portail en fer forgé manuel.

La maison dispose d'un terrain enherbé et clôturé d'environ 800m². La végétation est dense à l'arrière de la maison.

Structurellement il s'agit de la même construction que la première maison : toiture en tuiles mécaniques à l'état d'usage. Bardage en pvc en mauvais état sur les façades nord et sud : présence de mousse ; je constate également un gonflement, affaissement du bardage.

Les gouttières fuient.

A l'arrière de la maison, présence d'un cabanon avec structure bardage en lames pvc.

Présence d'une terrasse en béton à l'avant de la maison.

ENTREE-SALON (photographies 56 à 59)

Porte d'entrée en pvc avec une serrure à l'état d'usage.

Le sol de cette pièce s'affaisse, présence d'un jour sous la porte d'entrée.

Présence d'un radiateur à gauche de l'entrée et d'un autre à côté d'une porte fenêtre.

Le plafond et les murs sont peints : en bon état.

Les plinthes sont en bois et peintes, à l'état d'usage.

Au sol linoléum posé sur une dalle en béton. La pose n'est pas régulière.

Présence de deux portes fenêtres en pvc en bon état

CHAMBRE 1 (photographies 60 à 63)

Absence de porte entre le salon et cette chambre.

Le plafond et les murs sont peints : en bon état.

Les plinthes sont en bois et peintes, à l'état d'usage.

Au sol linoléum. Le sol s'affaisse créant un espace entre le sol et le mur notamment sous la fenêtre. Je soulève le linoléum et constate que le linoléum est posé sur un plancher bois sur lequel il y a eu un ragréage. Ce dernier est cassé.

Fenêtre en pvc en bon état.

Présence d'un radiateur

CUISINE (photographies 64 à 69)

Absence de porte entre le salon et la cuisine. Le seuil se décolle.

Le plafond et les murs sont peints : en bon état.

Les plinthes sont en bois et peintes.

Au sol linoléum gondolé. Le sol s'affaisse créant un espace entre le sol et le mur. On peut apercevoir l'isolant sortir du mur à certains endroits.

Cuisine équipée avec évier un bac, plan de travail, meubles de rangement, plaque à induction, hotte, four encastré et réfrigérateur. L'ensemble est en bon état, sous réserve de fonctionnement pour l'électroménager mais le sol s'affaisant, les meubles ne sont pas droits.

Fenêtre en pvc en bon état.

Présence d'un radiateur et d'une VMC.

Pièce annexe où est située la chaudière de marque Viessmann et le ballon d'eau chaude sanitaire : plafond et murs peints en bon état ; sol linoléum à l'état d'usage.

SALLE DE BAINS (photographie 70)

Présence d'une porte entre la pièce de vie et cette salle de bains à l'état d'usage. Le plafond et les murs sont peints en blanc et en bon état. Les plinthes sont en bois et peintes : en bon état. Le sol en linoléum en bon état. Présence d'un meuble avec évier et miroir. L'ensemble est en bon état.

TOILETTES (photographie 71)

Le plafond et les murs sont peints en blanc et en bon état. Les plinthes sont en bois et peintes : en bon état. Le sol en linoléum en bon état. Toilettes à l'état d'usage.

COULOIR (photographie 72)

Présence d'une porte entre la pièce de vie et le couloir à l'état d'usage. Le plafond et les murs sont peints en blanc et en bon état. Les plinthes sont en bois et peintes : en bon état. Le sol en linoléum en bon état.

CHAMBRE 2 (photographies 73 à 74)

Présence d'une porte entre le couloir et la chambre en face : à l'état d'usage.

Le plafond et les murs sont peints en blanc et en bon état.

Présence d'une fenêtre en pvc à l'état d'usage. Présence d'un radiateur.

Les plinthes sont en bois et peintes : en bon état.

Le sol en linoléum s'affaisse.

SALLE DE BAINS (photographies 75 à 77)

La porte en bois est en bon état

Le plafond est peint en bon état. Présence d'une VMC.

Les murs sont peints : en bon état.

Panneaux en pvc autour de la baignoire qui se décollent.

Les plinthes en bois sont peintes en blanc : en bon état

Au sol : linoléum en bon état.

Présence d'un sèche serviette sous réserve de fonctionnement.

Présence d'un meuble double vasque et quatre tiroirs en bon état avec deux miroirs en bon état et un meuble colonne en bon état.

Présence d'une baignoire avec un pare baignoire. La baignoire se décolle du socle.

Fenêtre en pvc en bon état avec vitrage occultant.

CHAMBRE 3 (photographies 78 à 79)

Présence d'une porte entre le couloir et la chambre au fond du couloir : à l'état d'usage.

Le plafond est peint en blanc et en bon état.

Les murs sont peints : présence de traces noirâtres.

Les plinthes sont en bois et peintes : en bon état.

Au sol : linoléum. Le sol est affaissé lourdement et entièrement à refaire.

Présence d'une fenêtre en pvc avec vitre cassée. Présence d'un radiateur.

A 16h00, mes constatations sur place étant terminées, je me suis retirée pour dresser le présent procès-verbal de description sur 13 pages en recto auxquelles j'ai annexé :

- 79 photographies établies sur 40 pages en recto
- Le dossier technique immobilier établi par [REDACTED] sur 46 pages en recto
- Le contrat de location de la maison côté rue établi sur 4 pages en recto

Emilie PIERRE





Photographie numéro 1



Photographie numéro 2





Photographie numéro 3

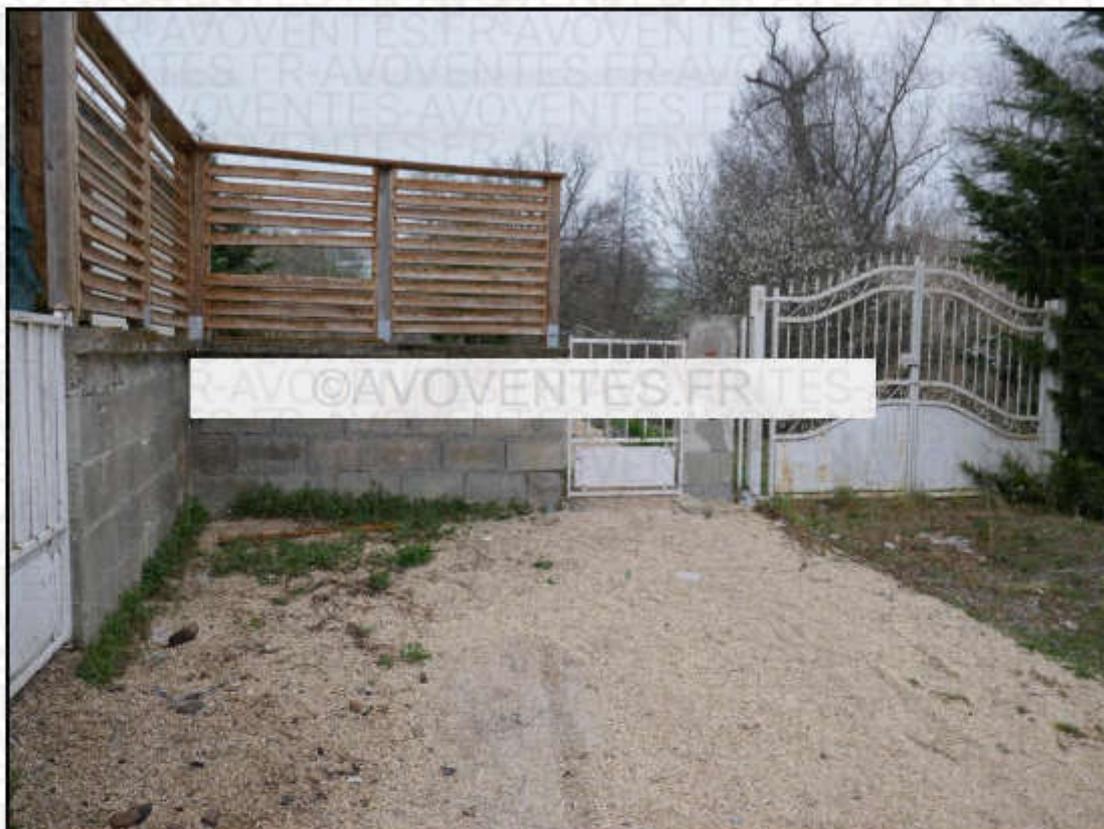


Photographie numéro 4





Photographie numéro 5



Photographie numéro 6





Photographie numéro 7



Photographie numéro 8





Photographie numéro 9



Photographie numéro 10





Photographie numéro 11



Photographie numéro 12





Photographie numéro 13



Photographie numéro 14





Photographie numéro 15



Photographie numéro 16





Photographie numéro 17



Photographie numéro 18





Photographie numéro 19



Photographie numéro 20





Photographie numéro 21



Photographie numéro 22

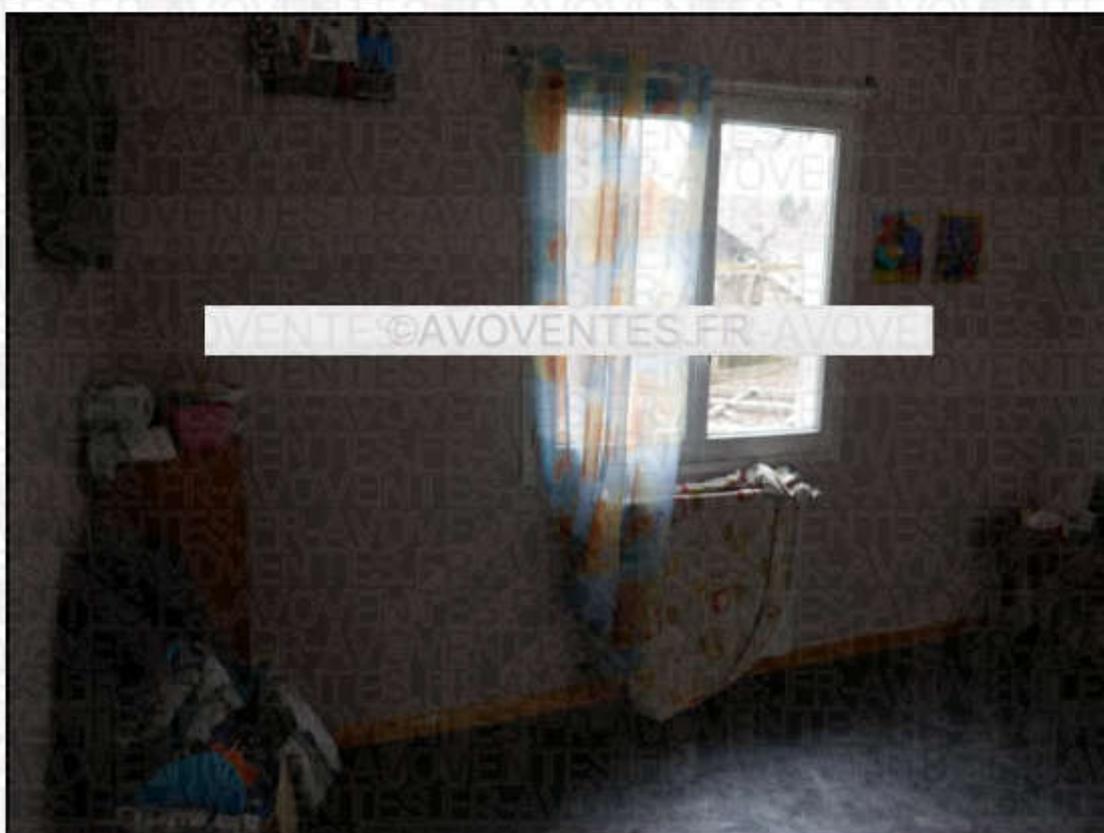




Photographie numéro 23



Photographie numéro 24





Photographie numéro 25



Photographie numéro 26





Photographie numéro 27



Photographie numéro 28

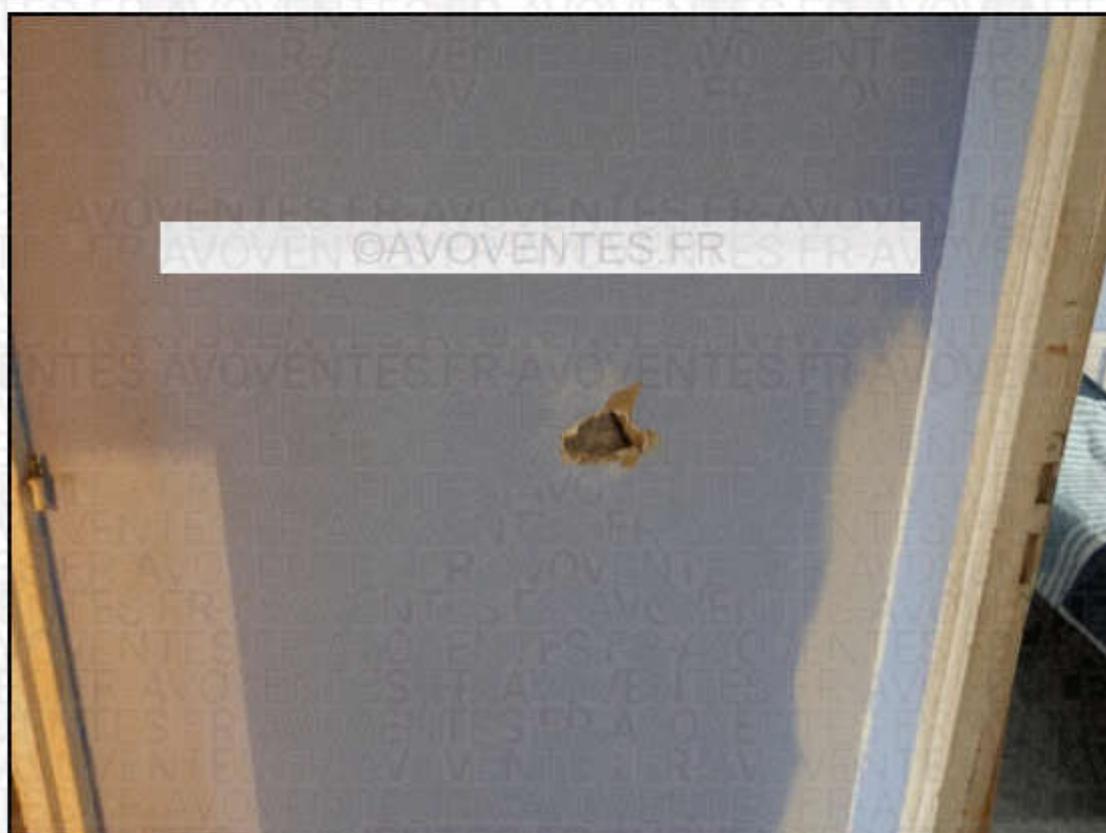




Photographie numéro 29

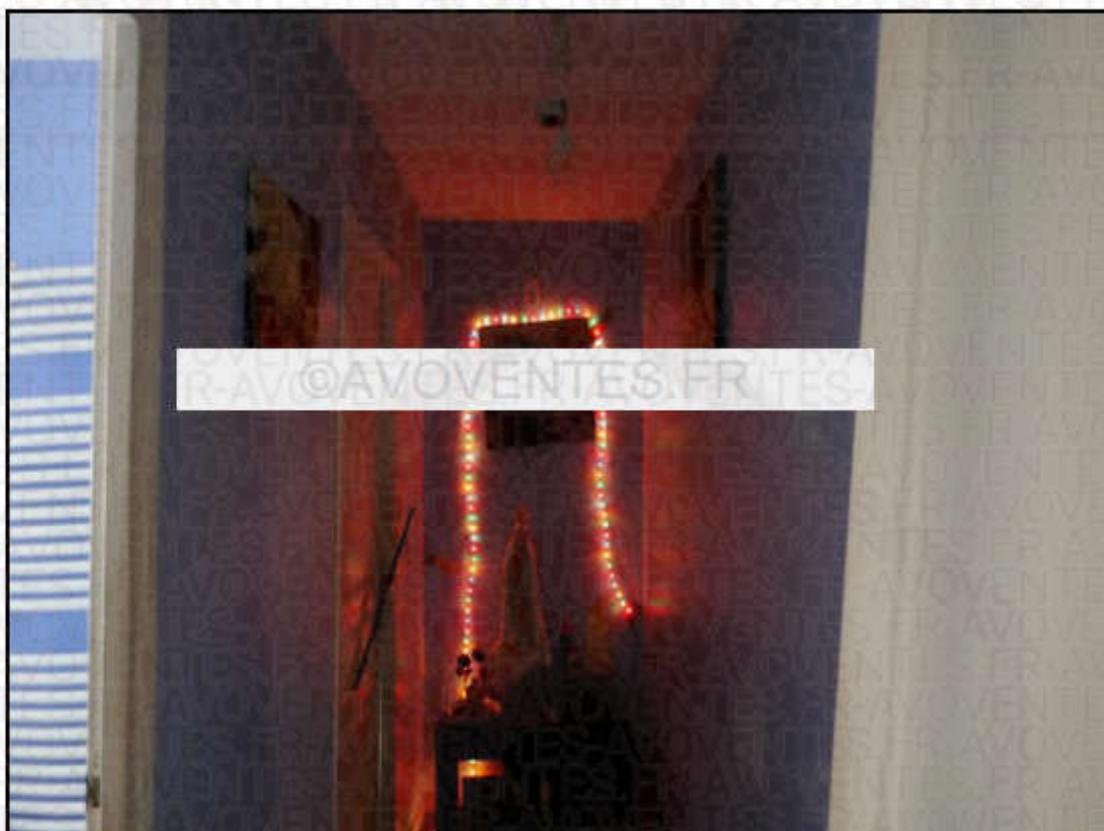


Photographie numéro 30





Photographie numéro 31



Photographie numéro 32

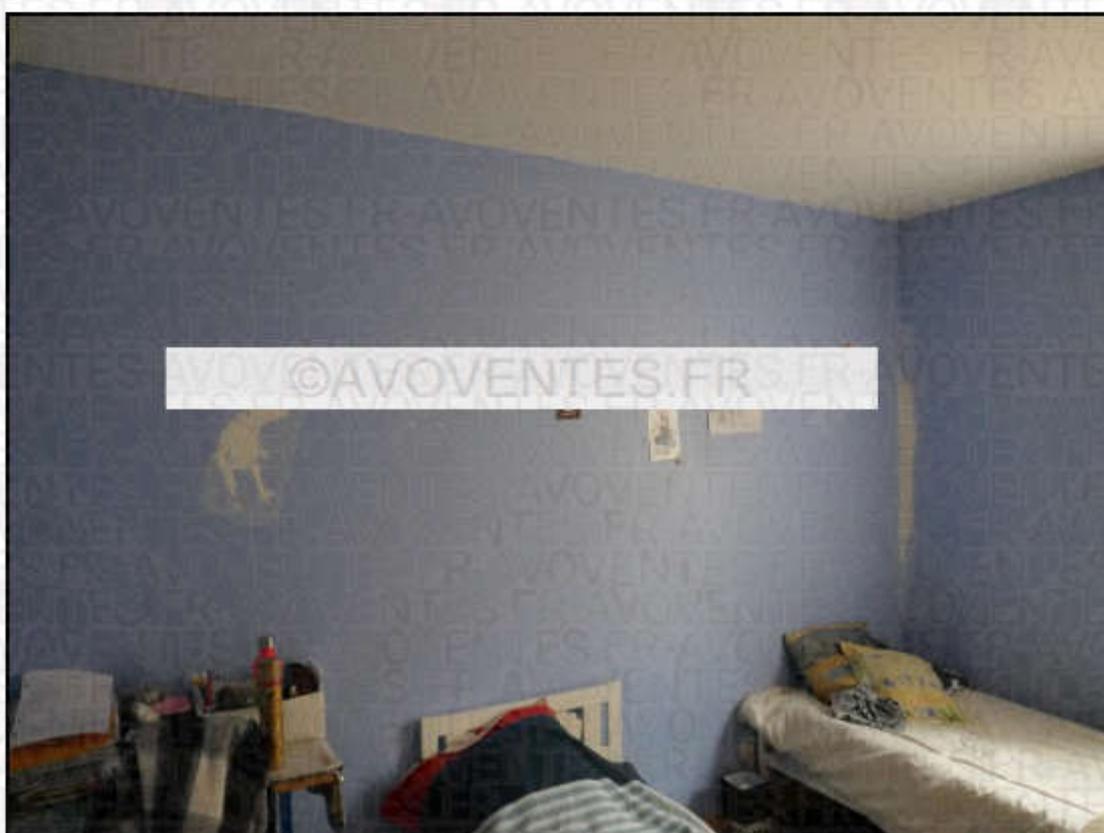




Photographie numéro 33



Photographie numéro 34





Photographie numéro 35



Photographie numéro 36

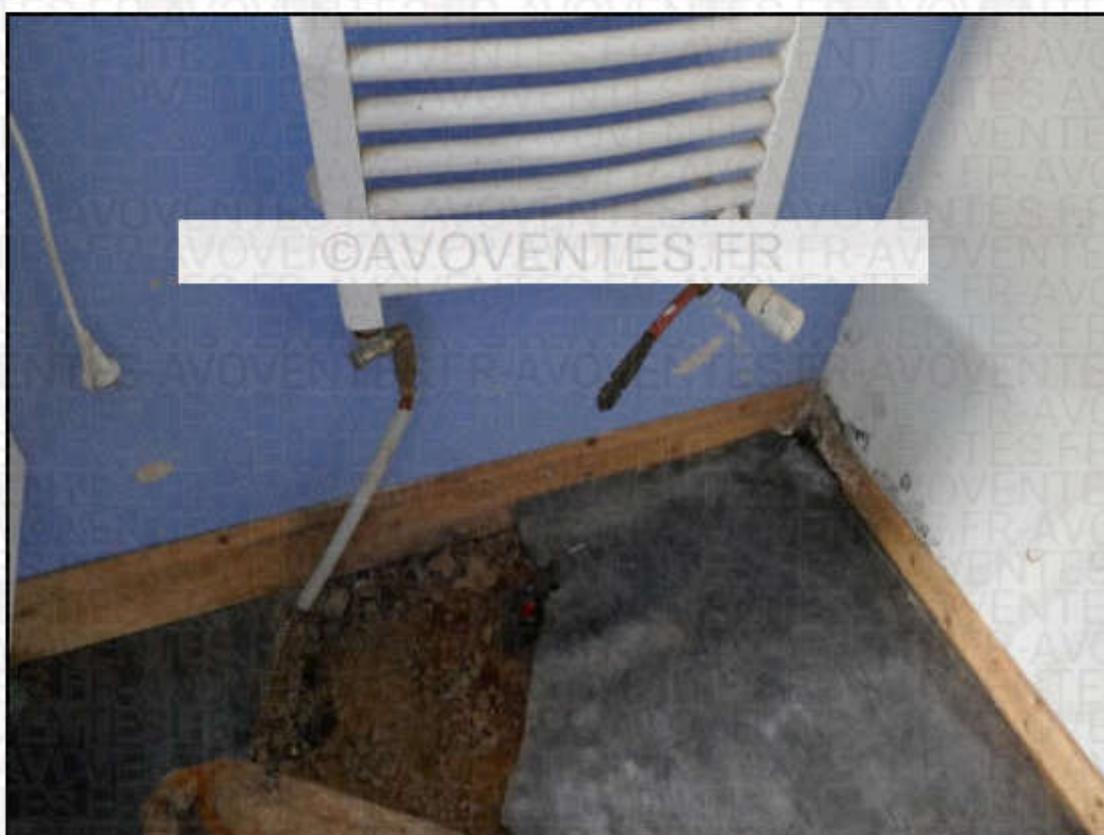




Photographie numéro 37



Photographie numéro 38





Photographie numéro 39



Photographie numéro 40





Photographie numéro 41



Photographie numéro 42





Photographie numéro 43



Photographie numéro 44





Photographie numéro 45



Photographie numéro 46





Photographie numéro 47



Photographie numéro 48





Photographie numéro 49



Photographie numéro 50

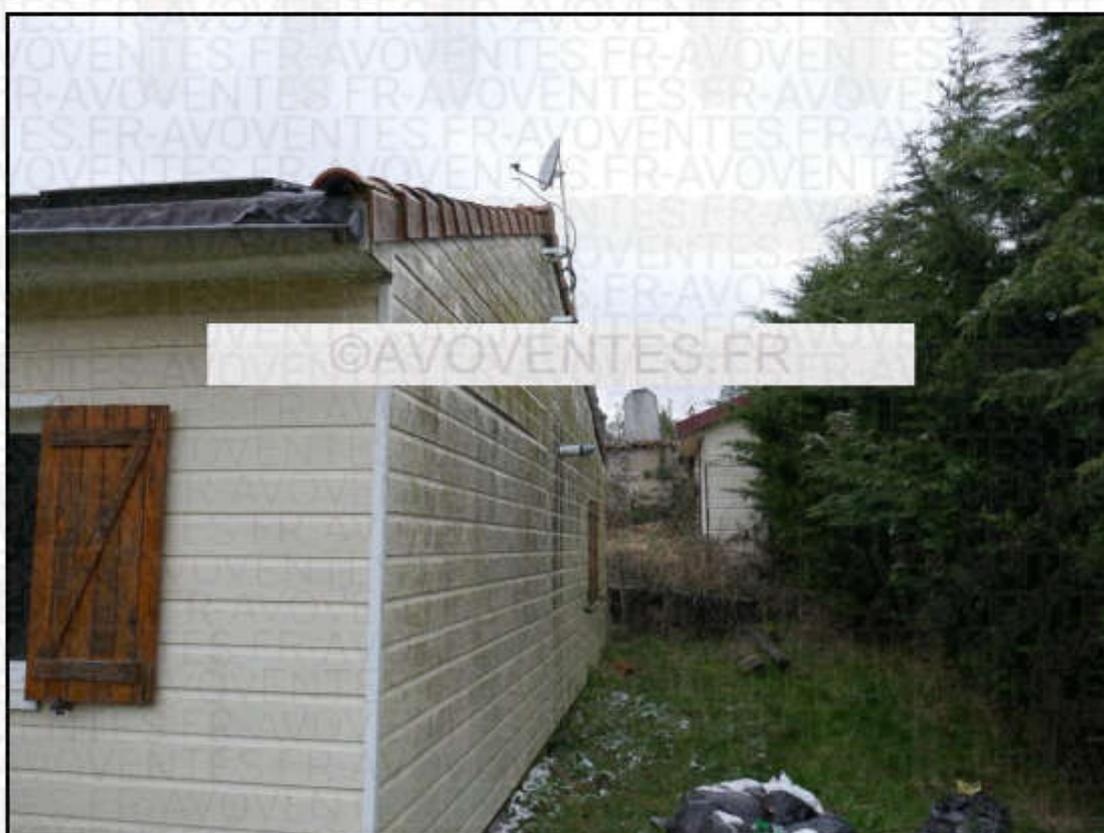




Photographie numéro 51

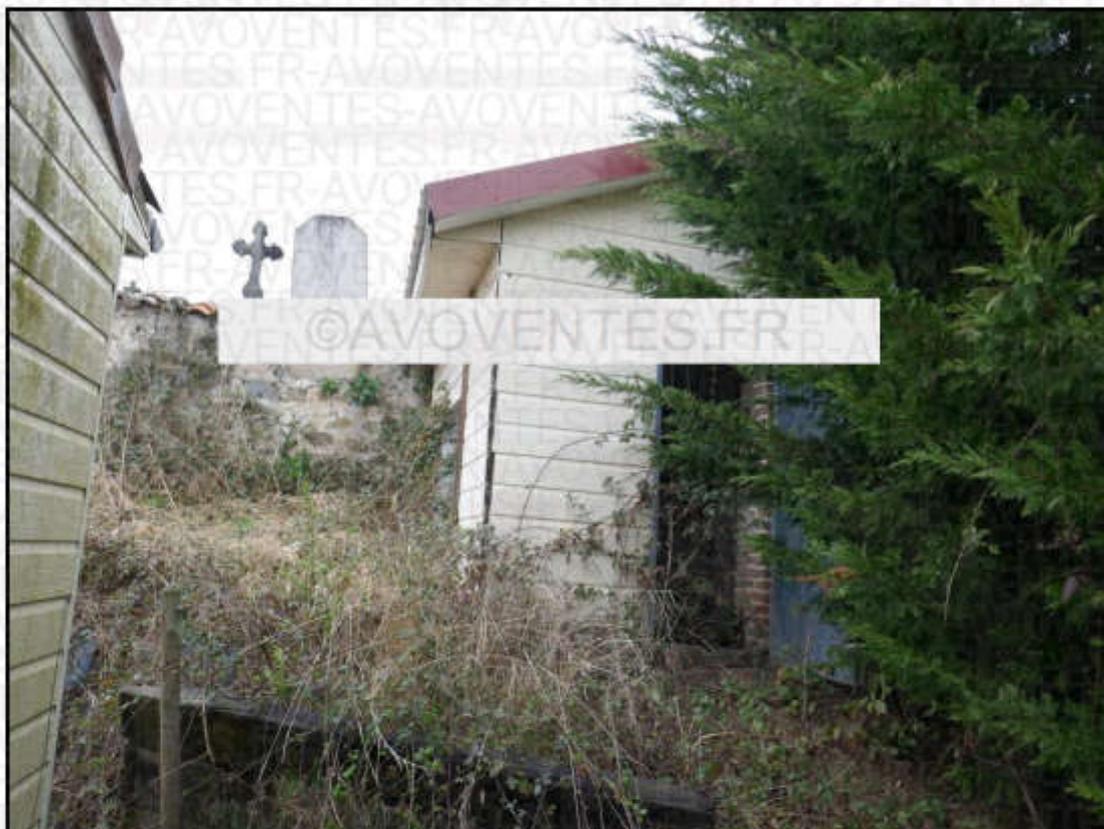


Photographie numéro 52





Photographie numéro 53



Photographie numéro 54





Photographie numéro 55



Photographie numéro 56





Photographie numéro 57

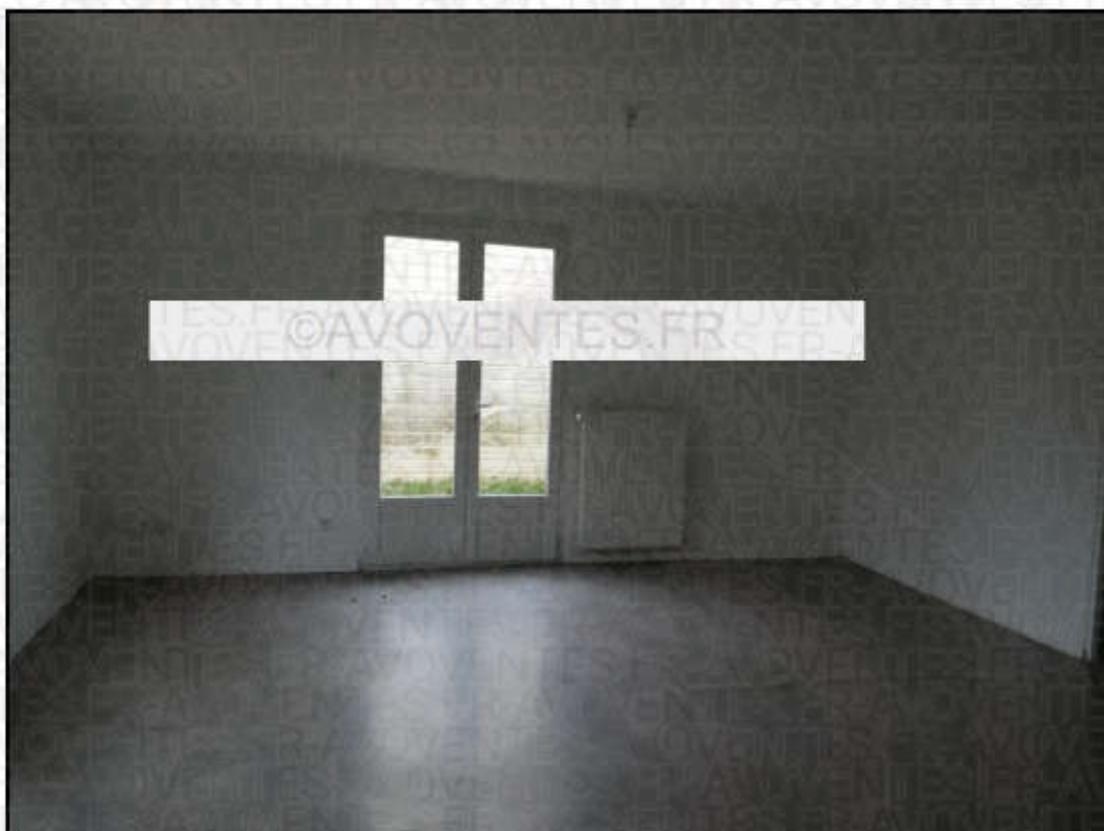


Photographie numéro 58

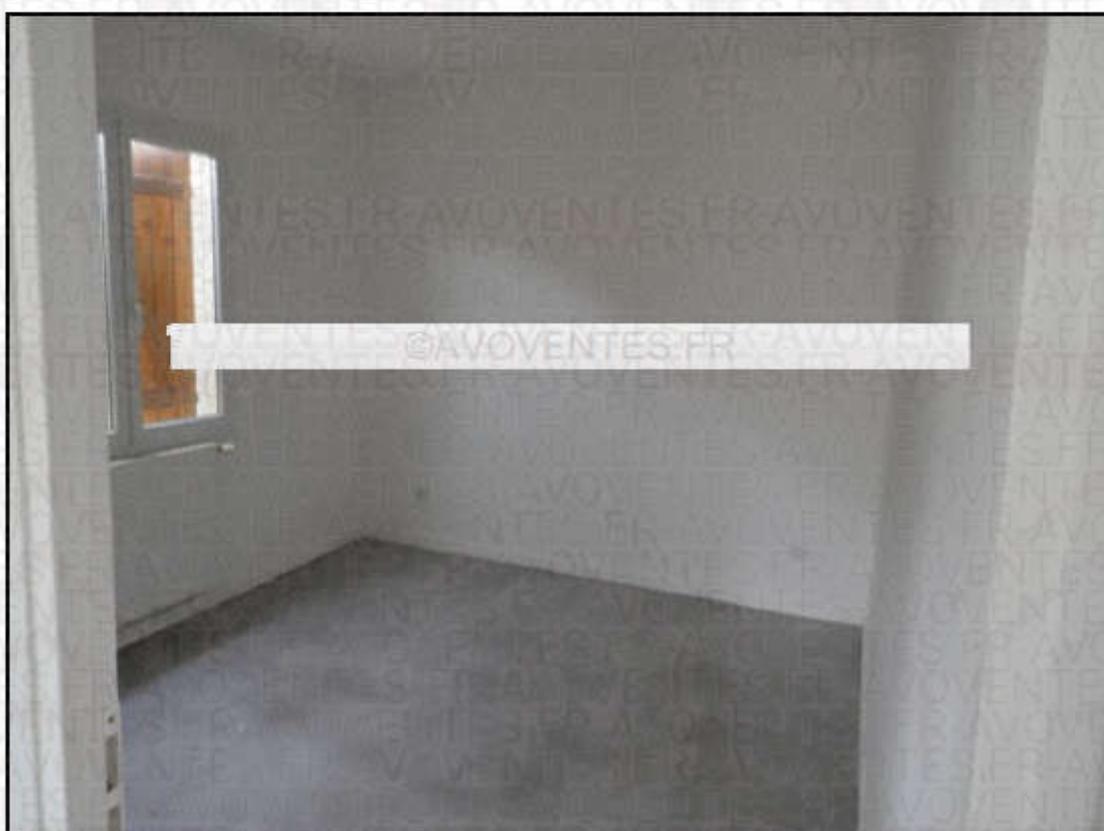




Photographie numéro 59



Photographie numéro 60





Photographie numéro 61



Photographie numéro 62





Photographie numéro 63



Photographie numéro 64





Photographie numéro 65



Photographie numéro 66





Photographie numéro 67



Photographie numéro 68





Photographie numéro 69



Photographie numéro 70





Photographie numéro 71



Photographie numéro 72

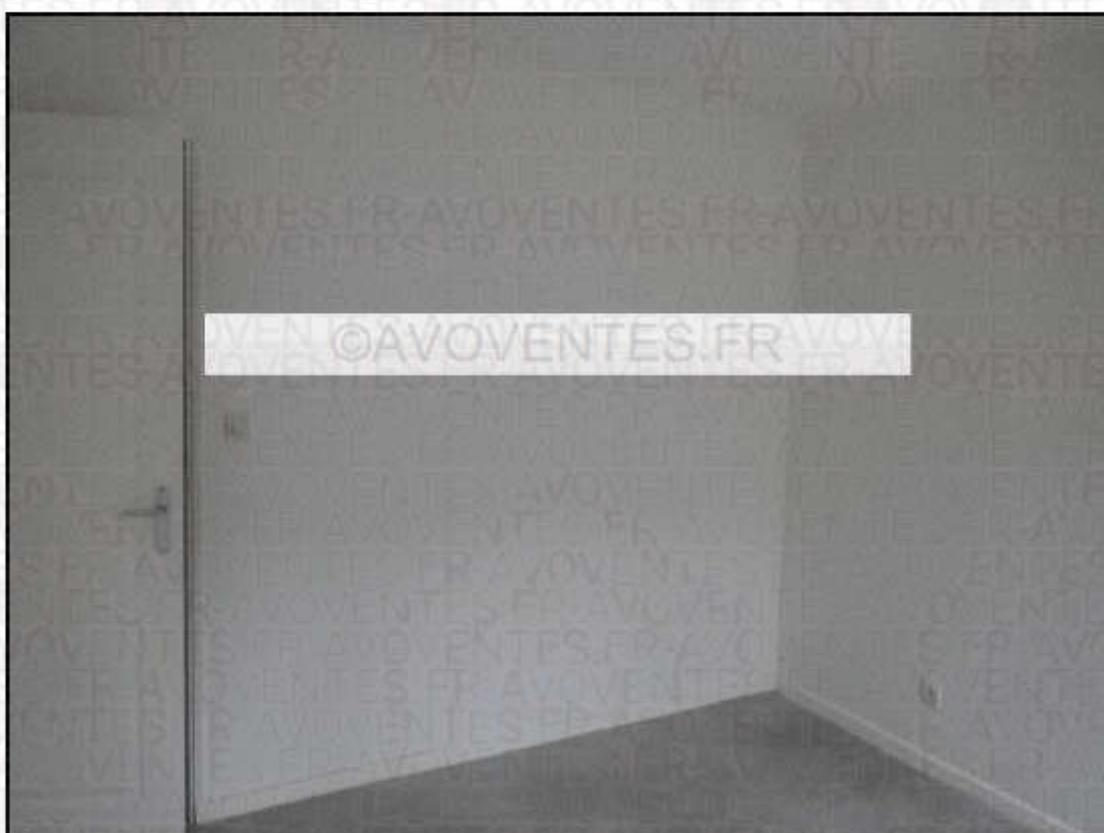




Photographie numéro 73



Photographie numéro 74





Photographie numéro 75



Photographie numéro 76





Photographie numéro 77



Photographie numéro 78





Photographie numéro 79

