

# PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT



**SELARL MSM**

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES ST-ETIENNE

SELARL TITULAIRE D'UN OFFICE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

10 rue Jacques Desgeorges - 42000 Saint-Étienne - T 04 77 32 35 27 - [contact@huissier-42.com](mailto:contact@huissier-42.com) - [www.huissier-42.com](http://www.huissier-42.com)





**SELARL MSM**

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES ST-ETIENNE

**SELARL MSM COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES  
ST ETIENNE**

**10, rue Jacques Desgeorges**

**Dossier 259075**

**42000 SAINT ETIENNE**

**PROCES-VERBAL DESCRIPTIF**

**L'AN DEUX MILLE VINGT SIX et le TRENTE JANVIER de 13h30  
à 15h55**

**A LA DEMANDE DE:**

CAISSE d'EPARGNE et de PREVOYANCE LOIRE DROME ARDECHE, société anonyme coopérative à directoire et conseil d'orientation et de surveillance, au capital de 352 271 000€, immatriculée au RCS sous le n° 383 686 839, dont le siège social est 17 rue des Frères Pontchardier, BP 147, Espace Fauriel, 42012 ST ETIENNE CEDEX 2, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié es qualité de droit audit siège.

Elisant domicile au cabinet de Maître Romain MAYMON, avocat au Barreau de SAINT-ETIENNE, y demeurant, 4 rue Georges Teissier.

**LAQUELLE M'EXPOSE :**

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

il convient conformément aux textes en vigueur de procéder à la description des biens immobiliers faisant l'objet de cette saisie, soit les biens immobiliers sis 611 route de Sanzieux, 42450 SURY LE COMTAL, figurant au cadastre sous les références AL12 et AL13.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je soussigné, Christophe SALICHON, Commissaire de Justice Associés de la SELARL MSM COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES ST ETIENNE, dont le siège social est sis 10 rue Jacques Desgeorges, 42000 Saint Etienne,

## EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte de vente contenant prêt, reçu le 15/05/2020 par Maître Sébastien DENIEUIL, Notaire à ST ETIENNE (Loire).

Et d'un commandement à fins de saisie immobilière signifié le 09.01.2026 à Monsieur et Madame

**Certifie m'être exprès transporté 611 route de Sanzieux, 42450 SURY LE COMTAL, aux fins d'établir le présent procès-verbal descriptif.**

Je suis assisté de diagnostiqueur de la société AADI.

Préalablement aux opérations, j'ai pris contact téléphoniquement avec Monsieur pour fixer le rendez-vous de ce jour.

Monsieur est présent et nous ouvre les lieux.

## PRESENTATION GENERALE

Le bien à décrire est une maison individuelle ancienne, sur son terrain, situé à SURY LE COMTAL, commune rurale de la plaine du Forez, qui bénéficie de nombreuses commodités : commerces, transports en commun, école, lycée professionnel et lycée agricole. Un arrêt de bus se trouve à proximité immédiate de la maison. La maison est située hors centre-ville, en retrait de la route.

Le bien saisi est composé d'une parcelle de terrain AL 12 avec une maison érigée dessus, et de la moitié indivise d'une parcelle AL 13 à usage de chemin au Sud de la parcelle AL 12.

La maison est élevée sur sous-sol de plain-pied à usage de garage, cave et chaufferie, de rez-de-chaussée surélevé de quatre pièces, combles aménagés au-dessus.

Le bien n'est pas soumis au régime de la copropriété, selon les déclarations de Monsieur

Cela est confirmé par l'interrogation du site <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr>.

J'effectue une capture d'écran du site.

### **Annuaire des copropriétés**

L'obligation légale d'immatriculation concerne toutes les copropriétés dont les syndicats sont définis à l'article 14 de la loi n° 66-557 du 30 juillet 1966 et qui comprennent au moins un lot à usage d'habitation. Le registre des copropriétés contribue ainsi à une meilleure connaissance des citoyens et des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre d'actions de prévention.

Pour rechercher une copropriété, saisissez une adresse ou utilisez la recherche avancée ci-dessous.

611 Route de Sanzieux, 42450 Sury-le-Comtal

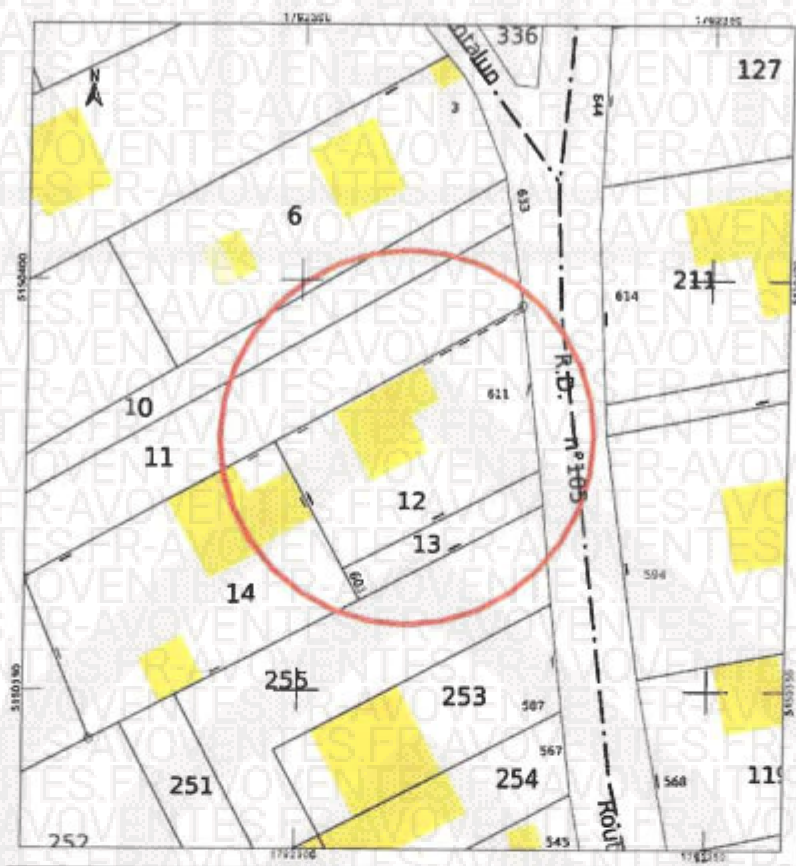
Recherche avancée

Réinitialiser

Il n'existe aucune copropriété située dans un rayon de 300 m autour de l'adresse saisie. Veuillez modifier votre recherche

L'immeuble paraît relié au tout-à-l'égout.

Je joins un extrait de plan du cadastre des parcelles 12 et 13.



La taxe foncière annuelle sur les biens saisis est d'environ 1700 € selon Monsieur

Les lieux sont occupés par [redacted] et ses enfants. Une séparation du couple est en cours et Madame [redacted] ne résiderait plus à cette adresse.

### INTERIEUR:

La maison est composée d'un sous-sol partiellement aménagé, d'un rez-de-chaussée surélevé avec terrasse d'accès sur le garage, et de combles aménagés.

Les lieux sont dans un état moyen.

Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur reliée à des radiateurs anciens, cette installation assure également la production d'eau chaude, couplée à un panneau solaire dans le jardin.

On accède à l'habitation par un escalier ancien qui donne sur une terrasse en béton avec rambarde métallique ancienne.

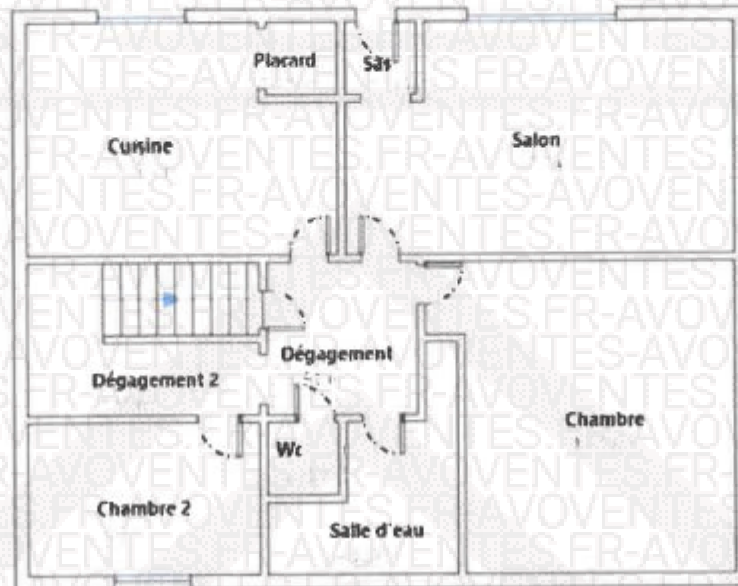
De la terrasse, on accède à la cuisine par une double porte vitrée PVC.

A gauche, une porte d'entrée qui permettait d'accéder au séjour a été condamnée.

### Rez-de chaussée sur terrasse :

Il est composé d'une cuisine, d'un hall, d'une salle de bains, d'un WC séparé, d'un séjour, de deux chambres.

J'ai inséré ci-dessous le plan établi par [SAVOVENTES.FR](http://SAVOVENTES.FR) (non à l'échelle), pour une meilleure appréhension des lieux, comprenant également les surfaces de chaque pièce.



La **cuisine** ([photographies 1 à 4](#)) est éclairée par la double porte vitrée d'accès en PVC, équipée d'un volet électrique à télécommande.

Les murs et plafonds sont peints, le sol est recouvert de revêtement stratifié, le tout est en état moyen. La porte d'accès au dégagement est ancienne.

La cuisine est entièrement équipée, elle est chauffée par un vieux radiateur en fonte.

Le **dégagement** ([photographies 5 à 6](#)) permet d'accéder au salon, aux chambres, aux toilettes et à la salle de bains.

Le **séjour** ([photographies 7 à 11](#)) est en état d'usage. Les murs sont tapissés, le plafond est peint, le sol est recouvert d'un plancher ancien. Il est éclairé par une porte-fenêtre PVC avec volet électrique et une fenêtre PVC. Un petit renforcement fait office de placard, il permet l'accès à une porte condamnée sur terrasse. La pièce est chauffée par un vieux radiateur en fonte.

La **chambre 1** ([photographie 12 à 14](#)) est en état d'usage, une fenêtre PVC à l'Ouest éclaire la pièce. Les murs et plafonds sont peints, le sol est recouvert d'un plancher stratifié. La pièce est chauffée par un vieux radiateur en fonte.

La **salle de bains** ([photographies 15 à 18 et 22](#)) est en état d'usage. Les murs sont carrelés, le plafond est peint, le sol est recouvert d'un revêtement stratifié boursouflé par l'humidité. La pièce est éclairée par une fenêtre PVC. Elle est équipée d'un meuble moderne à double vasque, d'un radiateur sèche-serviette électrique, et d'un bac ancien faisant office de douche. La porte d'accès vitrée est ancienne.

Les **toilettes** ([photographie 19](#)) sont en bon état. Le sol et les murs sont carrelés, le plafond est peint.

La **chambre 2** (photographies 20 à 21) est chauffée par un radiateur ancien en fonte, et éclairée par une fenêtre PVC.

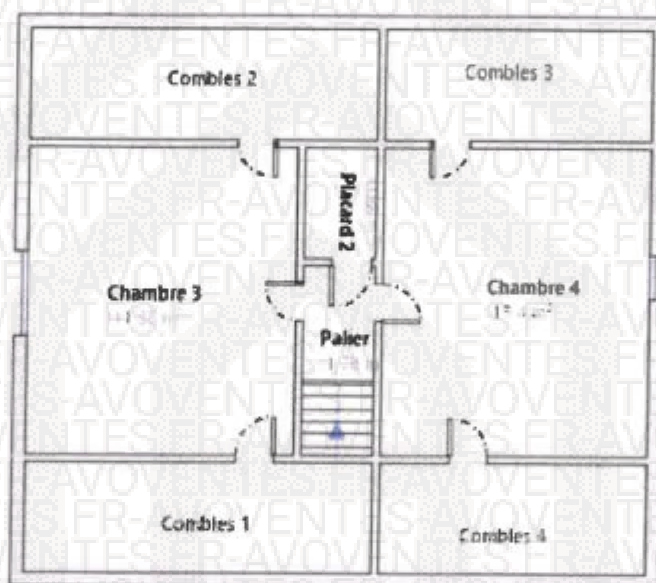
Les murs sont à peindre, la cloison attenante aux toilettes est brut de placoplâtre. Le sol est recouvert d'un revêtement stratifié.

La **montée d'escalier à l'étage** (photographies 23 à 25) est à repeindre. La rambarde en bois et l'escalier sont en état d'usage.

### **Combles aménagés :**

Elles sont composées d'un palier, de toilettes, de deux chambres et de rangements en partie basse.

J'ai inséré ci-dessous le plan établi par CAVOENTES.FR (non à l'échelle), pour une meilleure appréhension des lieux, comprenant également les surfaces de chaque pièce.



Le **palier** (photographies 26 à 27) est vétuste, les murs sont hors d'usage. Le sol est recouvert d'un parquet ancien en mauvais état.

La **chambre 4** (photographies 28 à 32) est en mauvais état. Le parquet au sol est ancien et dégradé. La peinture est dégradée. Le radiateur ancien est encastré dans la cloison.

Une fenêtre PVC éclaire la pièce. Au plafond, le lambris est en état d'usage.

Deux petites portes anciennes permettent l'accès aux combles non aménagés.

La porte d'accès vitrée est ancienne, un carreau est manquant.

La **chambre 3** (photographies 33 à 35) est en état d'usage. Le sol est recouvert d'un revêtement stratifié en état d'usage. La peinture est dégradée. Le radiateur ancien est en état d'usage apparent.

Une fenêtre PVC éclaire la pièce. Au plafond, le lambris est en état d'usage.

Deux petites portes anciennes permettent l'accès aux combles non aménagés.

Face à la montée d'escalier un petit placard vétuste est présent (photographie 36).

### **Sous-sol (photographies 38 à 49):**

On y accède par un escalier d'accès en béton au niveau du palier de l'étage (photographie 37).

On aboutit à une pièce non aménagée à l'Ouest, et dans la continuité, à une pièce en cours d'aménagement à l'Est.

La grande pièce non aménagée est ancienne. Les murs sont en enduit, le sol est une simple dalle béton. Le plafond est recouvert d'un lambris ancien. De nombreux branchements serpentent sur ce plafond.

Les lieux sont éclairés par de vieilles fenêtres. Une porte permet l'accès à l'arrière du jardin.

Un vieil évier et un espace buanderie sont présents.

La pièce abrite une pompe à chaleur récente de marque Wiesmann.

La seconde pièce a été aménagée en pièce à vivre, elle est très encombrée. Elle est éclairée par une baie vitrée sur le jardin, face à la rue, et par une petite fenêtre ancienne sur le jardin. Les murs sont peints. Un évier a été installé avec son meuble.

### **EXTERIEURS (photographies 50 à 83)**

La propriété est entourée d'un mur ancien à l'Est et au Nord ; au Sud le mur est plus récent, les parpaings ne sont pas crépis.

Elle est fermée par un portail PVC électrique à double battant.

La cour à l'avant de la maison est boueuse, en terre battue.

Les façades sont en état d'usage.

A l'arrière, et sur le côté, la zone est herbeuse, quelques arbres et arbustes sont présents.

Un panneau solaire et le bloc extérieur PAC sont présents à l'arrière de la maison.

Sous l'escalier en béton, une remise est présente.

Un poteau électrique en béton est présent sans le jardin, contre le mur séparatif avec la parcelle 13.

### **GARAGE (photographies 84 à 87)**

Il est situé sous la terrasse, l'entrée est parallèle à la route. Il est fermé par un portail en bois à double battant.

A l'intérieur, il est brut de béton. Il bénéficie d'une arrivée d'eau avec évier, et d'une arrivée électrique.

Il est situé au même niveau que le sous-sol mais un accès a été condamné.

J'ai annexé au présent acte les diagnostics techniques établis ce jour par Monsieur : ERP, métrage, électricité, DPE, amiante et gaz.

J'ai également annexé les 87 photographies prises sur place par mes soins.

AYANT TERMINE PAR LA MES CONSTATATIONS, j'ai de tout ce qui précède,  
dressé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit.



C.SALICHON

**COUT ACTE**

Décret 2016-230 du 26.02.2016  
Arrêté du 26.02.2016

Emolument A 444-28 221.36  
Emolument A 444-29 et 18 525.00

Transport 9.40

HT 755.76  
TVA 20 % 151.15

SERRURIER  
TEMOINS

TTC 906.91 €



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

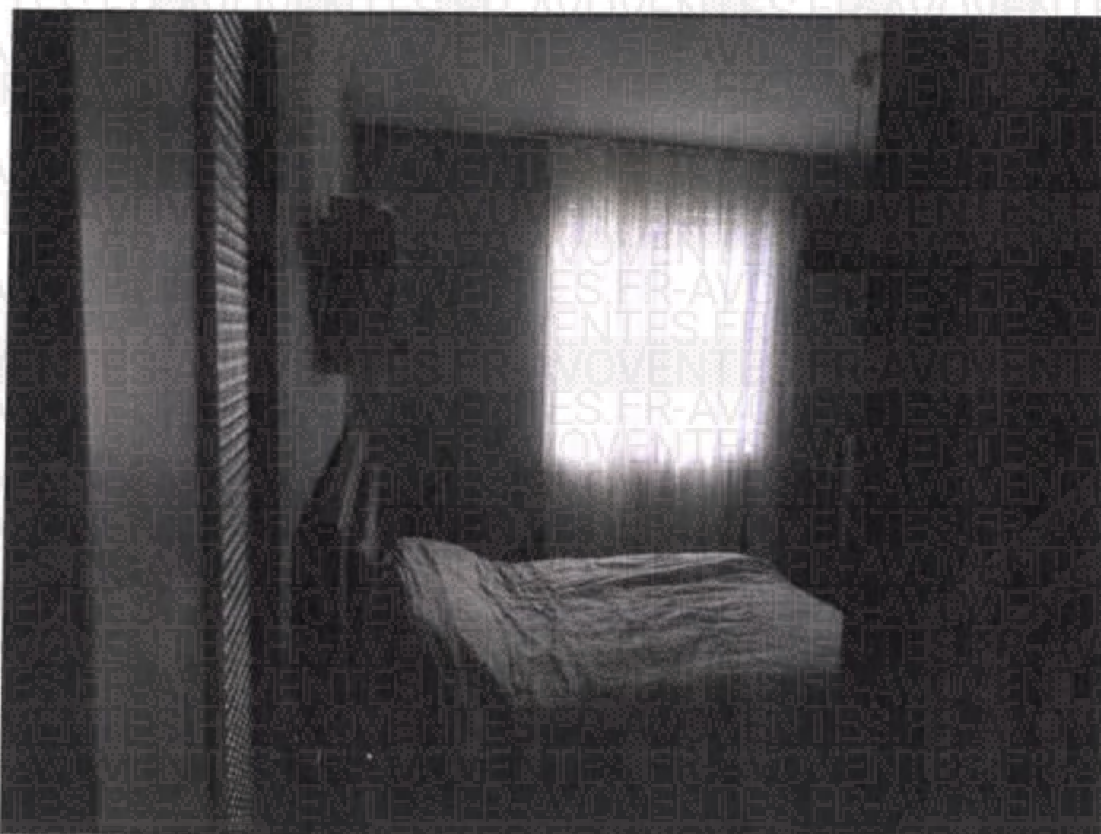




Photographie numéro 11



Photographie numéro 12

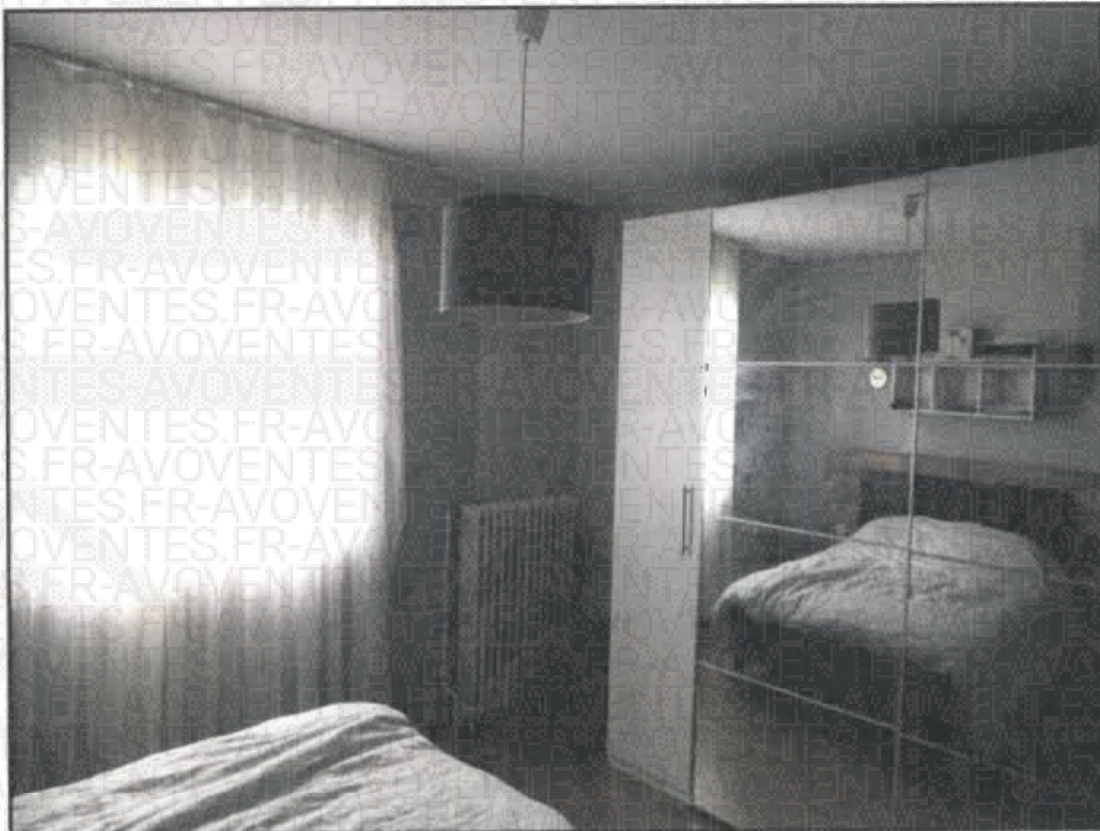




Photographie numéro 13



Photographie numéro 14





Photographie numéro 15

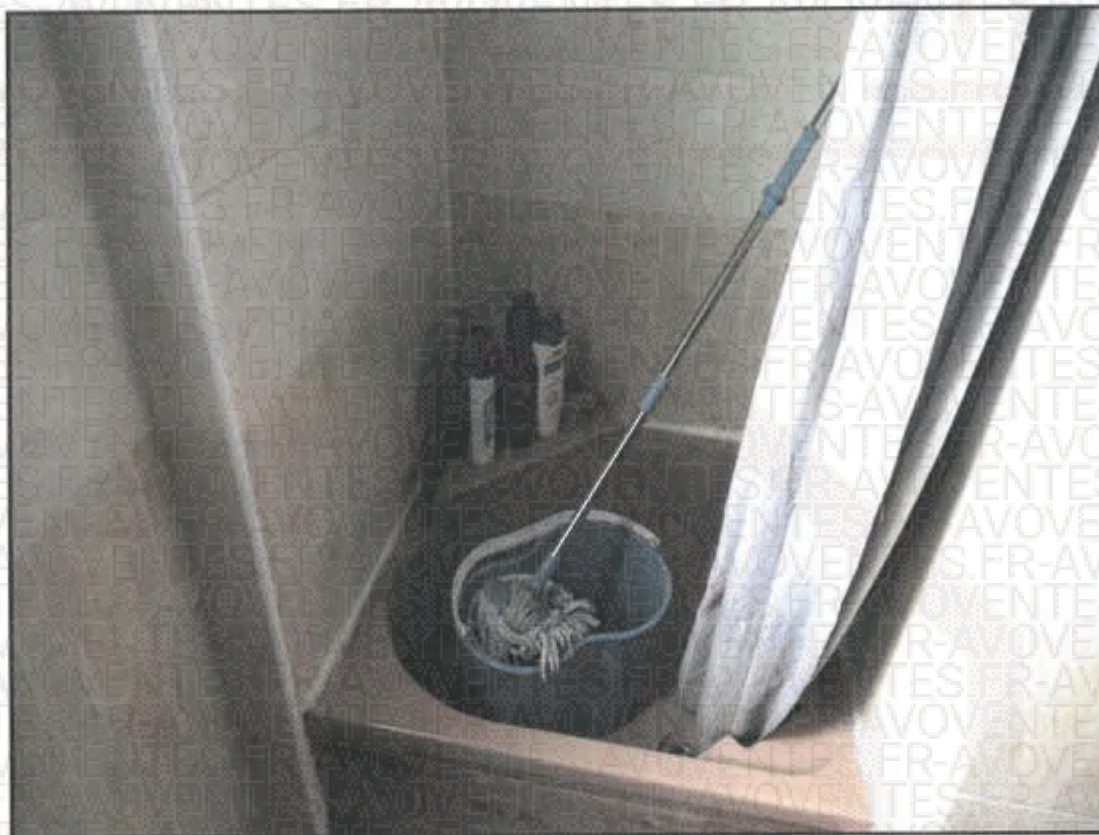


Photographie numéro 16





Photographie numéro 17



Photographie numéro 18

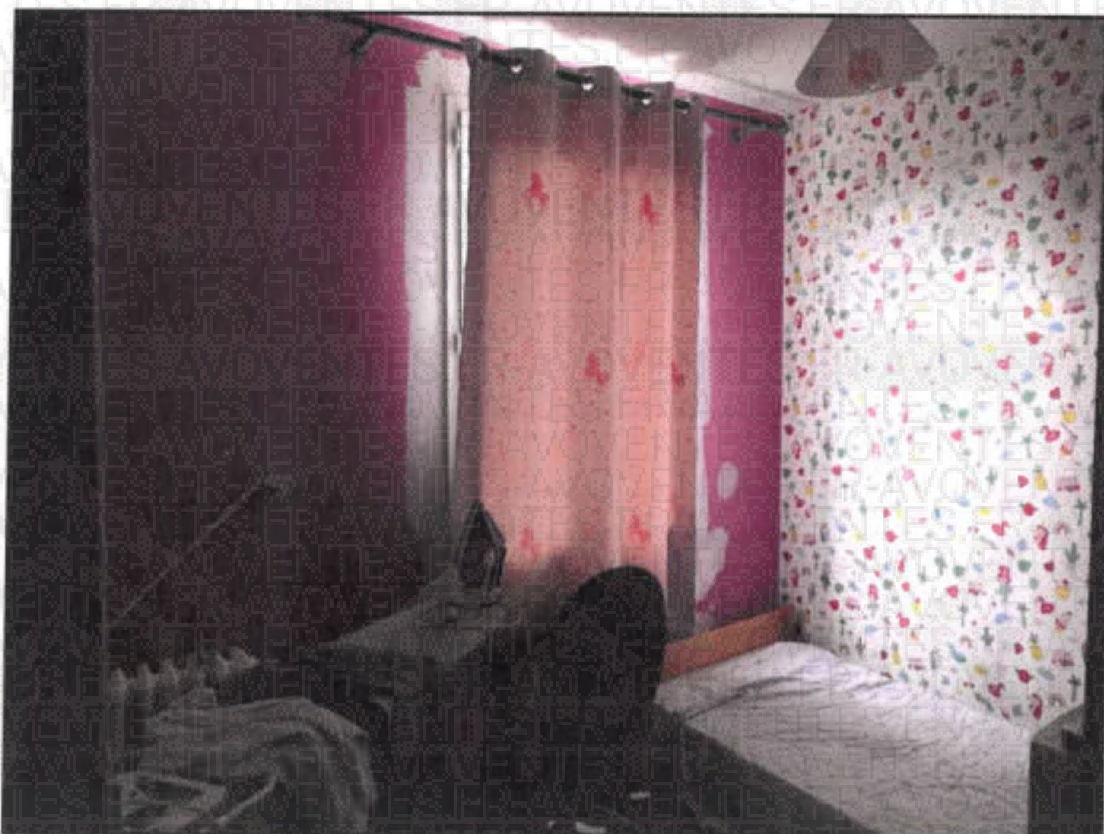




Photographie numéro 19



Photographie numéro 20





Photographie numéro 21



Photographie numéro 22





Photographie numéro 23



Photographie numéro 24





Photographie numéro 25

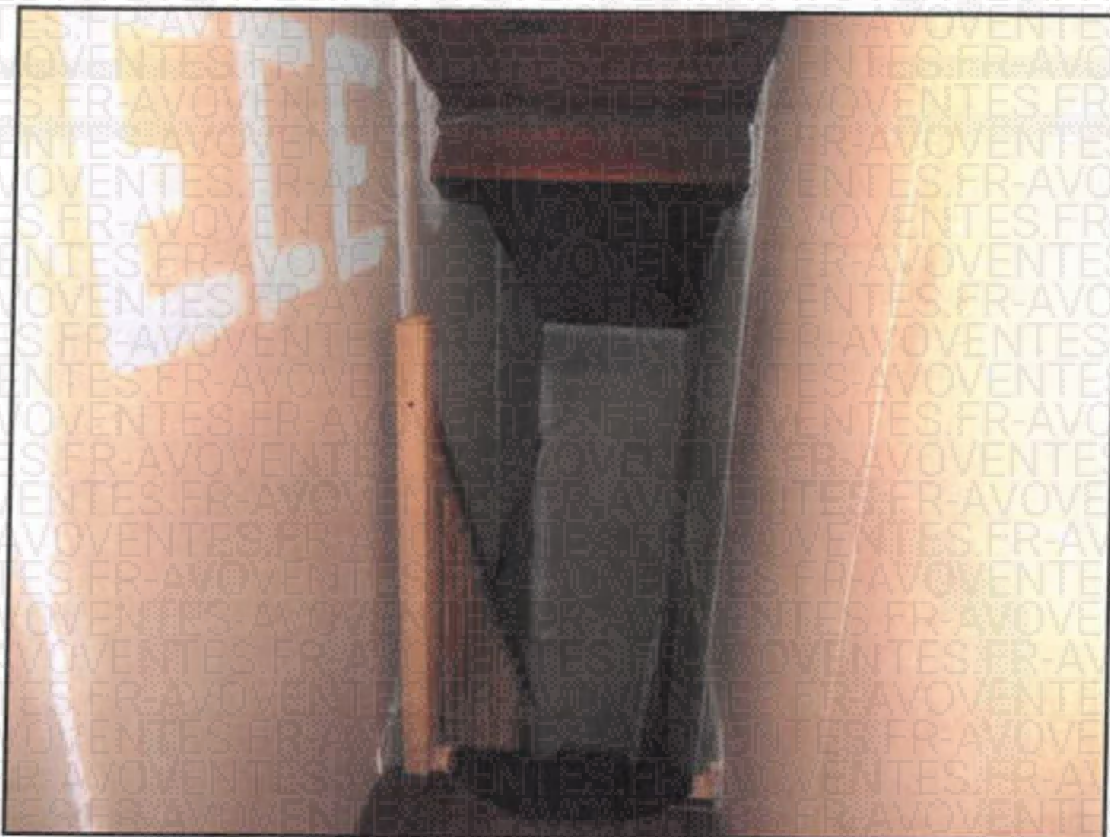


Photographie numéro 26





Photographie numéro 27



Photographie numéro 28





Photographie numéro 29



Photographie numéro 30





Photographie numéro 31



Photographie numéro 32





Photographie numéro 33



Photographie numéro 34

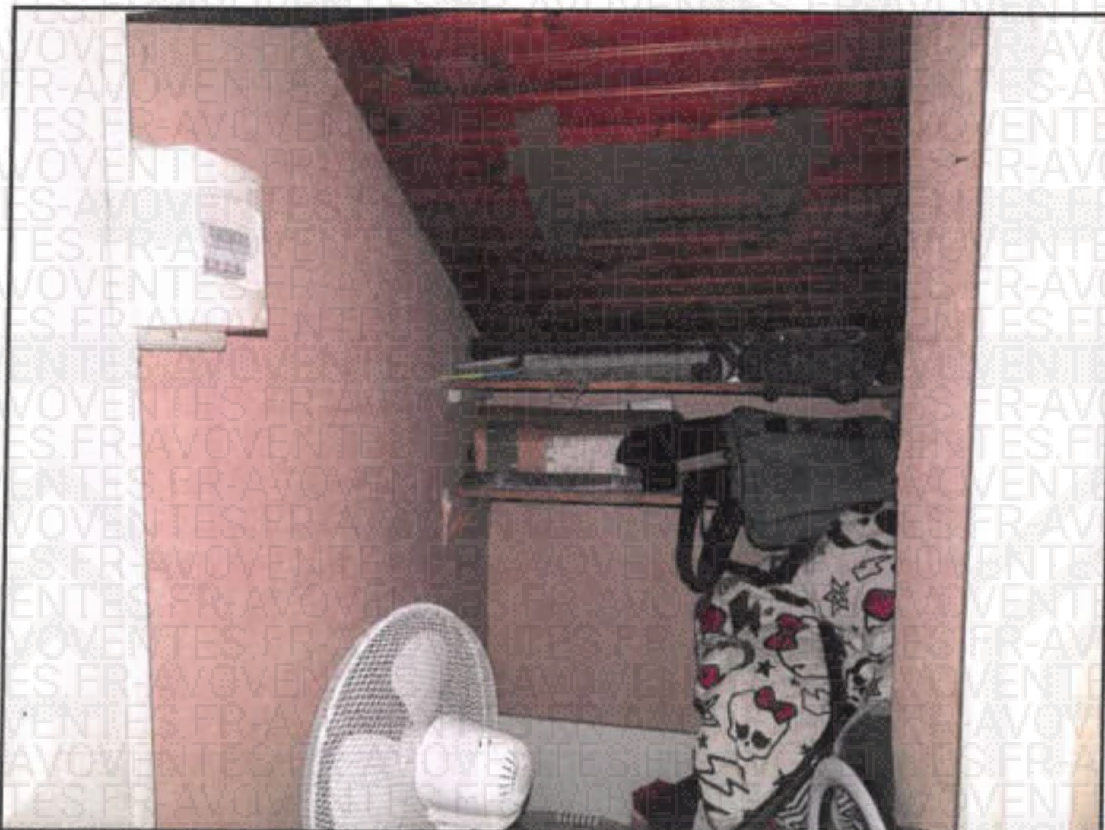




Photographie numéro 35



Photographie numéro 36





Photographie numéro 37

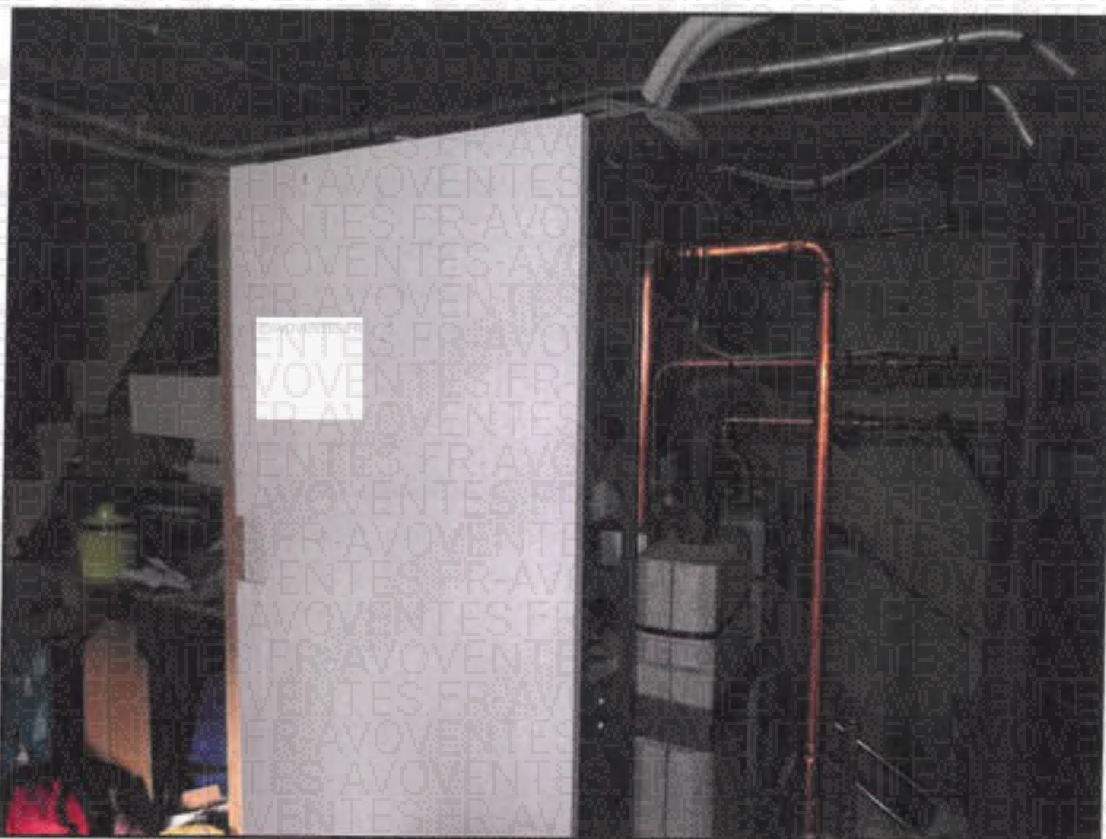


Photographie numéro 38





Photographie numéro 39

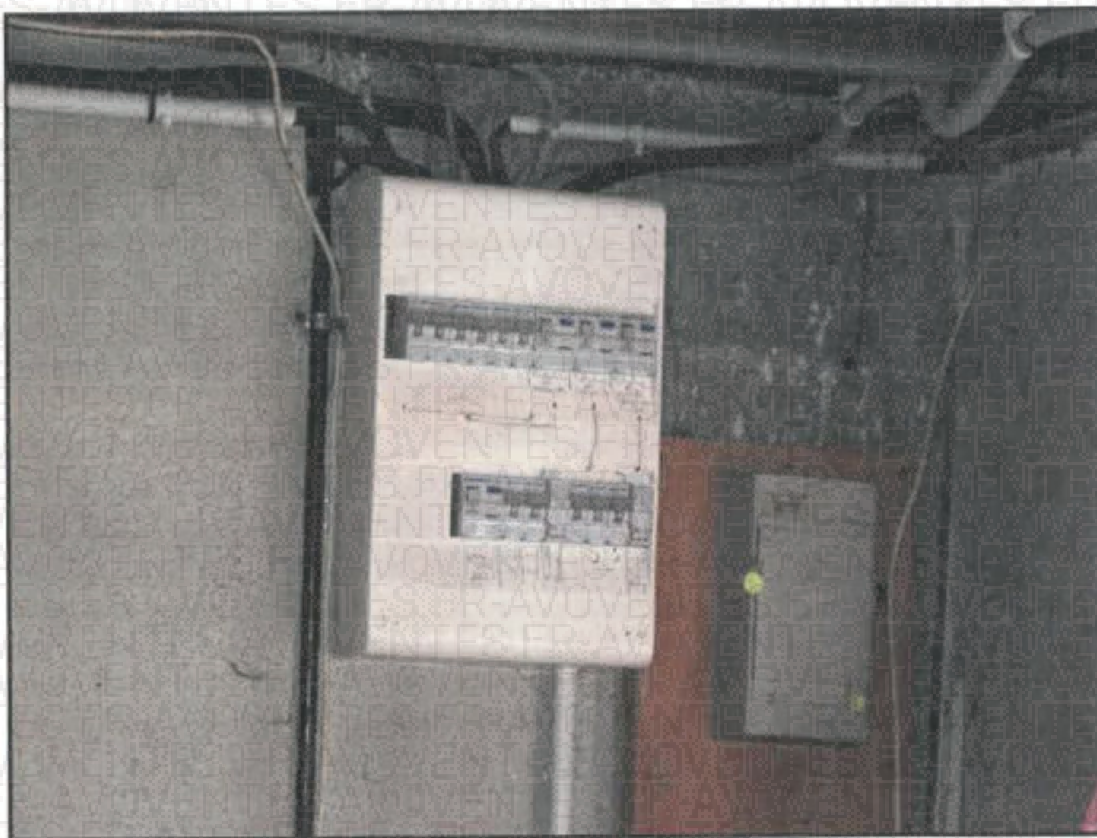


Photographie numéro 40





Photographie numéro 41



Photographie numéro 42





Photographie numéro 43



Photographie numéro 44





Photographie numéro 45



Photographie numéro 46





Photographie numéro 47

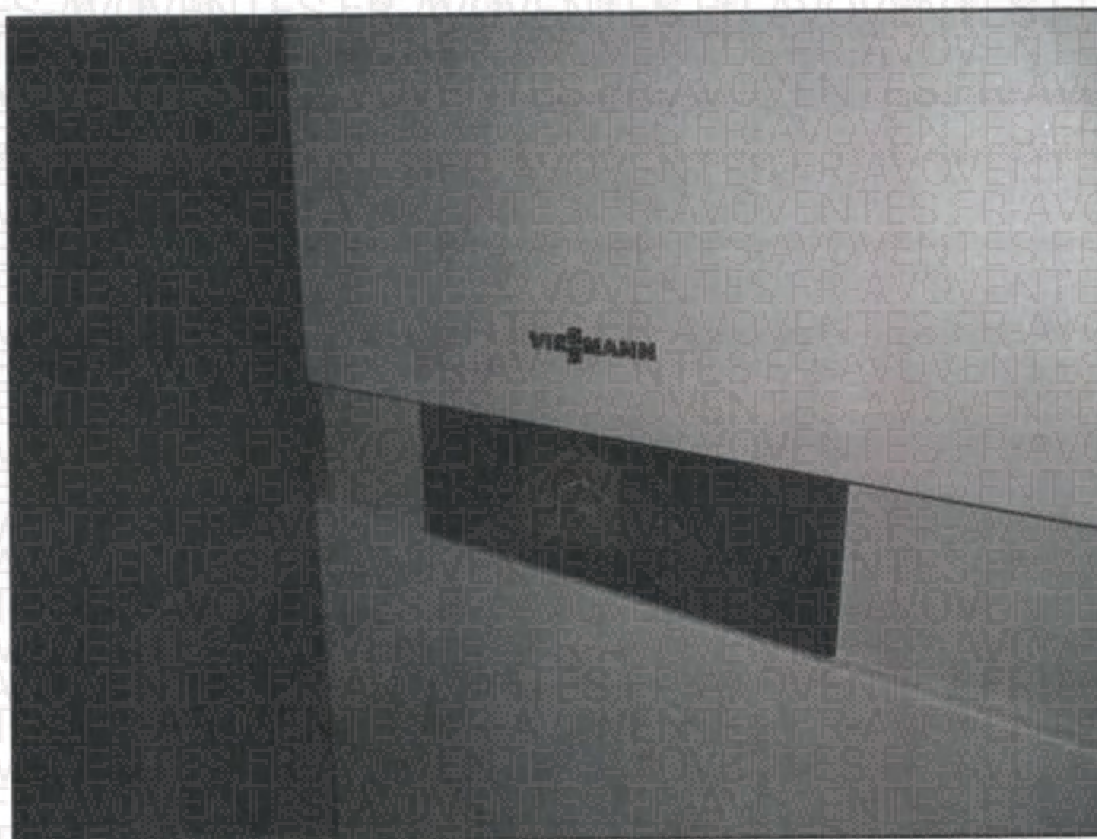


Photographie numéro 48





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

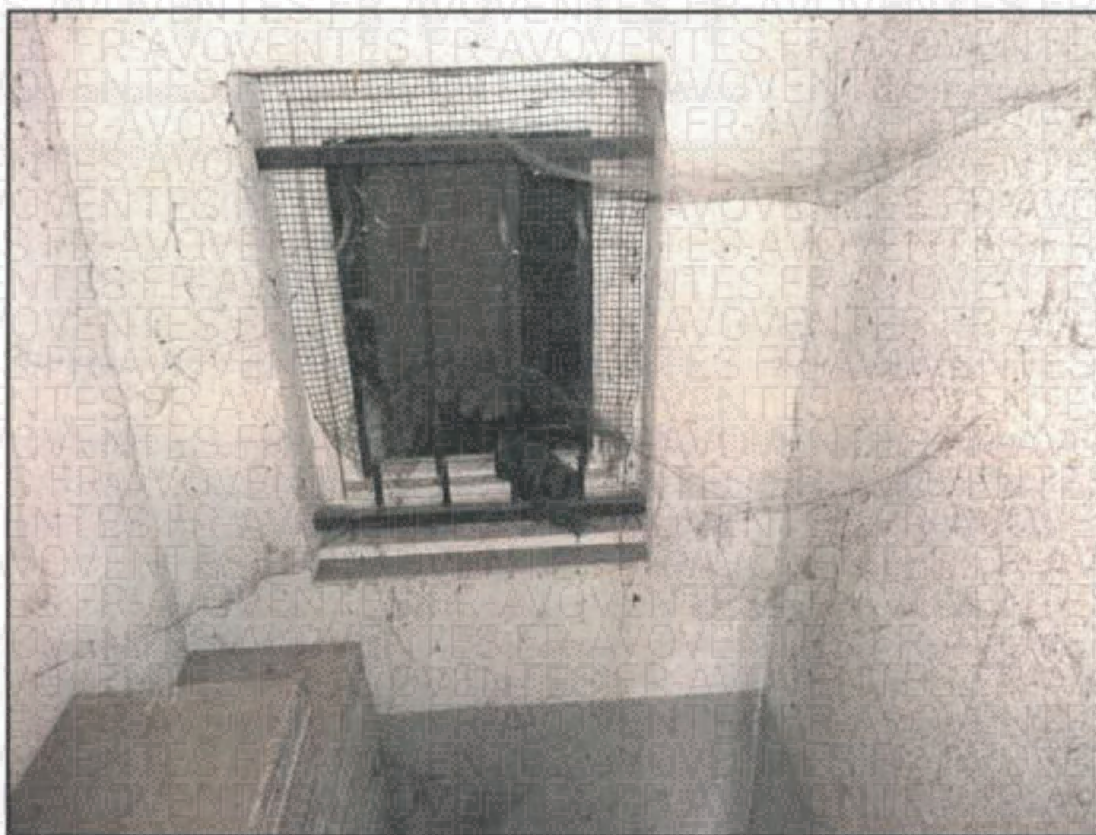


Photographie numéro 80





Photographie numéro 81



Photographie numéro 82





Photographie numéro 83



Photographie numéro 84





Photographie numéro 85



Photographie numéro 86





Photographie numéro 87



