

2025



AURAJURIS

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

**Articles R322-1 à R322-3 du
Code des procédures civiles d'exécution**

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

[DOSSIER N°75536]

Procès-Verbal descriptif à la requête de la SA CREDIT LOGEMENT



David ABAHOUNI – Lucie NGUYEN – Pascal FRADIN-DUBOIS – Stéphane BERNIGAUD – Bruno MERLIN – Thibaut DEBILLY – Sébastien JOLIVET – Claire CATAIDO – Franck de VILLEPIN – Grégory LABALME – Rana MIKAIL – Mickaël ANDRIEUX

Commissaires de justice associés

56 avenue Docteur Boyer, BP 37, 69488 LYON Cedex 03
Tél : +33 (0)4.74.61.04.17 – Email : contact.meximeux@aurajuris.com

IBAN : FR27 4003 1000 01000 0016 4733 G78 BC : CDCGFRPPXXX
E-Paiement sécurisé : www.aurajuris.fr – onglet 0015

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE VINGT QUATRE JUIN

EXPEDITION D'UN PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

A LA REQUETE DE :

La SOCIETE ANONYME CREDIT LOGEMENT, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 302 493 275 dont le siège social est situé 50 Boulevard Sébastopol à PARIS CEDEX 03 (75155), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social,

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au Cabinet de Maître Charlotte VARVIER, membre de la SELARL LEGI 01, Avocat au barreau de l'AIN, demeurant ZA en Beauvoir, 01500 CHATEAU GAILLARD, tél : 04.74.34.60.69, mail : charlotte.varvier-avocat@legi01.fr

AGISSANT A L'ENCONTRE DE :

AVOVENTES

EN VERTU :

D'un jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort par le Tribunal judiciaire de Bourg-en-Bresse en date du 23 juillet 2024, préalablement signifié à AVOVENTES AVOVENTES par acte de Commissaire de justice en date du 16 août 2024, un certificat de non appel ayant été délivré par la Cour d'appel de Lyon en date du 27 septembre 2024,

Et d'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié à AVOVENTES AVOVENTES par acte de Commissaire de justice en date du 22 mai 2025,

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de huit jours imparti au défendeur, je suis requis d'établir un procès-verbal descriptif du bien immobilier situé à BOURG-EN-BRESSE (01000) 13, rue des Fontanettes, dans les conditions prévues par l'article L322-2 du Code des procédures civiles d'exécution.

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition,

Je soussigné, David ABAHOUNI, Commissaire de justice associé au sein de la SARL AURAJURIS, Société titulaire d'un Office de Commissaires de justice à la résidence de MEXIMIEUX (01800), y demeurant 56 avenue Docteur Boyer,

Certifie m'être transporté le **VINGT-QUATRE JUIN DEUX MILLE VINGT-CINQ** à 14 heures 15 à BOURG-EN-BRESSE (01000) 13, rue des Fontanettes.

Préalablement à mes opérations, j'ai tenté de prendre rendez-vous avec **AVOVENTES AVOVENTES** occupant du bien immobilier.

En ce sens, n'ayant pas connaissance des coordonnées téléphonique / email de **AVOVENTES AVOVENTES** je me suis rendu à plusieurs reprises à l'adresse susvisée pour tenter de le rencontrer et notamment :

- Le 22 mai 2025 lors de la signification du commandement de payer valant saisie immobilière,
- Le 20 juin 2025,

Lors de mes passages, je n'ai pu rencontrer **AVOVENTES AVOVENTES**

Aussi, conformément aux dispositions des articles L322-2, L142-1 et L142-2 du Code des procédures civiles d'exécution, je suis accompagné ce jour d'un serrurier et de deux témoins, à savoir :

AVOVENTES

Là étant, en présence de **AVOVENTES AVOVENTES** EURL MAGB DIAGNOSTICS, lequel a établi les diagnostics immobiliers qui sont annexés au présent procès-verbal descriptif, j'ai rencontré **AVOVENTES AVOVENTES** qui accepte que je pénètre dans les lieux en présence de **AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES** aux fins d'établir le descriptif prévu à l'article R322-2 du Code des procédures civiles d'exécution.

Où étant, j'ai procédé aux descriptions des biens et droits immobiliers suivants :

Sur la commune de BOURG-EN-BRESSE (01000), 22, boulevard de Brou, dans un immeuble en copropriété situé 22 boulevard de Brou et 13 rue des Fontanettes, comprenant :

- Un **bâtiment A**, à usage commercial et d'habitation en façade sur le boulevard de Brou, élevé sur rez-de-chaussée et trois étages ;
- Un **bâtiment B**, en façade sur la rue des Fontanettes composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage,

Le tout cadastré :

Section	N°	ADRESSE	Surface
BC	218	22 BD DE BROU	02a 22ca

Et plus particulièrement le lot de copropriété suivant :

- **Le lot numéro TREIZE (13)**, soit un appartement de type 2 situé au rez-de-chaussée du bâtiment B, dont l'accès se fait par le 13, rue des Fontanettes,

Et les 248 / 1 000èmes des parties communes du bâtiment B,
Et les 85 / 1 000èmes du sol et des parties communes générales.

CONDITIONS D'OCCUPATION :

Le bien est actuellement occupé par AVOVENTES AVOVENTES uniquement.

ENERGIES :

Le chauffage est assuré par une chaudière à gaz alimentant des radiateurs.

L'eau sanitaire est chauffée à l'aide d'un chauffe-eau électrique.

Est présente une plaque de cuisson au gaz.

SYNDIC DE COPROPRIETE :

AVOVENTES AVOVENTES m'indique qu'il n'existe pas de syndic de copropriété ni d'association syndicale libre.

Il me déclare que la copropriété est gérée par AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES par l'intermédiaire de la société civile immobilière GKSPC dont il est gérant, laquelle est propriétaire d'un lot dans l'immeuble.

AVOVENTES AVOVENTES contacté par téléphone, me confirme cette information.

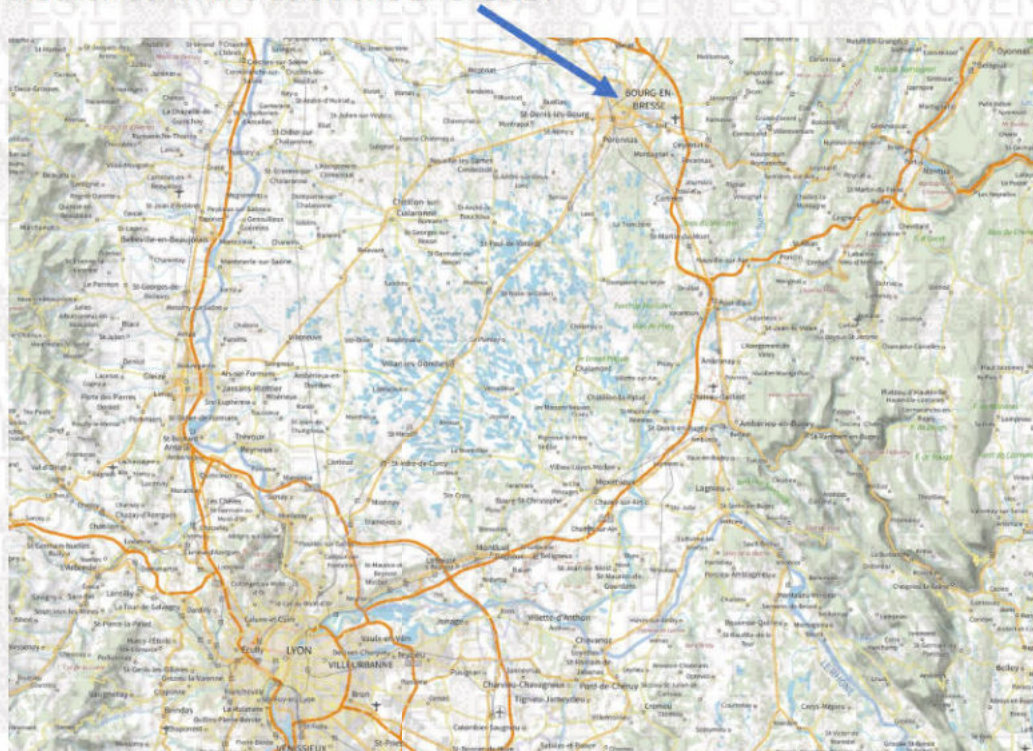
TAXE FONCIERE :

AVOVENTES AVOVENTES me déclare que la taxe foncière est d'un montant d'environ 600,00 €

LOCALISATION DU BIEN :

Je procède à des captures sur le site Internet www.geoportail.gouv.fr de vues satellite du bien afin de le localiser sur un plan et une carte.

Situation commune de BOURG EN BRESSE :



INFORMATIONS SUR LA COMMUNE DE BOURG-EN-BRESSE

Bourg-en-Bresse



Bourg-en-Bresse est une commune animée du département de l'Ain (01000). Les 40200 habitants sont en majorité des couples et célibataires. Ils sont plutôt locataires de leur logement (65 %) et ont des petits revenus (23000 euros par ménage). La commune est calme (0,2 restaurants, cafés et bars les 100m) et il y a des commerçants (1 tous les 100m).

La taxe d'habitation, payée par l'occupant locataire ou propriétaire, est faible (15 %) et la taxe foncière y compris ordures ménagères est faible (28 %). Le maire est

Le climat est plutôt pluvieux (956 mm par an) et moyennement ensoleillé (1902 heures par an). La commune est fleurie et a reçu le label 'Villes et Villages Fleuris' avec trois fleurs (sur quatre).

IMMOBILIER	HABITANTS	ENVIRONNEMENT	EDUCATION	COMMERCES ET ÉTABLISSEMENTS	POLITIQUE
------------	-----------	---------------	-----------	-----------------------------	-----------

Immobilier - Bourg-en-Bresse

Carte Immobilier	Bourg-en-Bresse	Comparé aux communes voisines
Taxe habitation	28 %	17 %
Taxe foncière (y.c. TEOM)	31 %	33 %
Logement social HLM	32 %	8 %
Propriétaires (vs. locataires)	35 %	77 %
Résidences secondaires	2 %	2 %
Ancienneté du logement	1967	1976
Logements vacants	9 %	3 %
Absence de chauffage central	12 %	17 %
Petites surfaces (<40 m ²)	11 %	3 %
Cotisation Foncière des Entreprises	26 %	0 %
Taxe professionnelle	27 %	25 %
Densité de logements	9 log./ha	1 log./ha
Type de maison	Appartements et maisons de ville	NA

IMMOBILIER	HABITANTS	ENVIRONNEMENT	EDUCATION	COMMERCES ET ÉTABLISSEMENTS	POLITIQUE
------------	-----------	---------------	-----------	-----------------------------	-----------

Habitants - Bourg-en-Bresse

Carte Habitants	Bourg-en-Bresse	Comparé aux communes voisines
Revenu moyen	23000 euros	37300 euros
Chômage	12 %	4 %
Age moyen	41 ans	41 ans
Densité de population	1760 hab./km ²	220 hab./km ²
Croissance démographique	0 %	2 %
Enfants et adolescents	23 %	25 %
Transport vers lieu de travail	74 %	92 %
Bacheliers	38 %	42 %
Lieu de travail	68 %	17 %
Taux de fécondité	9 %	8 %
Rentes, retraites, etc.	9100 euros	13200 euros
Ménages Imposés	58 %	69 %
Personnes âgées	25 %	22 %
Cadres	41 %	53 %
Employés et ouvriers	59 %	47 %
Retraités	24 %	22 %
Taille moyenne des ménages	2,1 hab./ménage	2,6 hab./ménage

IMMOBILIER	HABITANTS	ENVIRONNEMENT	EDUCATION	COMMERCES ET ÉTABLISSEMENTS	POLITIQUE
------------	-----------	---------------	-----------	-----------------------------	-----------

Environnement - Bourg-en-Bresse

Carte Environnement	Bourg-en-Bresse	Comparé aux communes voisines
Transports publics	0,2 tran./km ²	0 tran./km ²
Précipitations annuelles	956 mm par an	962 mm par an
Ensoleillement annuel	1902 heures par an	1903 heures par an
Équipements sportifs	8 equip./km ²	4,6 equip./km ²
Distance à l'aéroport	3,8 km	1,8 km
Distance centrale nucléaire	44,8 km	43 km
Espaces verts	42 %	82 %
Ville et villages fleuris	Trois fleurs	NA
Utilisation de la voiture	22 %	6 %
Type de quartier	Animé	NA
Type de paysage	Banlieue / Petite ville	NA

IMMOBILIER	HABITANTS	ENVIRONNEMENT	EDUCATION	COMMERCES ET ÉTABLISSEMENTS	POLITIQUE
------------	-----------	---------------	-----------	-----------------------------	-----------

Education - Bourg-en-Bresse

Carte Education	Bourg-en-Bresse	Comparé aux communes voisines
Crèches, écoles et lycées	5,1 étab./km ²	1 étab./km ²
Résultats des lycées	89 %	0 %
Sélectivité des lycées	NA	0
Valeur ajoutée des lycées	-2	0

IMMOBILIER	HABITANTS	ENVIRONNEMENT	EDUCATION	COMMERCES ET ÉTABLISSEMENTS	POLITIQUE
------------	-----------	---------------	-----------	-----------------------------	-----------

Commerces et établissements - Bourg-en-Bresse

Carte Commerces et établissements	Bourg-en-Bresse	Comparé aux communes voisines
Bars, cafés et restaurants	0,2 tous les 100m	0 tous les 100m
Commerces	1 tous les 100m	0,4 tous les 100m
Médecins généralistes	800 hab./généraliste	1500 hab./généraliste
Capacité d'accueil touristique	155 lits/km ²	47 lits/km ²
Type de commerce et animation	Commerces localisés en ville	NA
Croissance du nombre total d'établissements	9 %	40 %

ACCES A L'APPARTEMENT / SAS D'ENTREE :

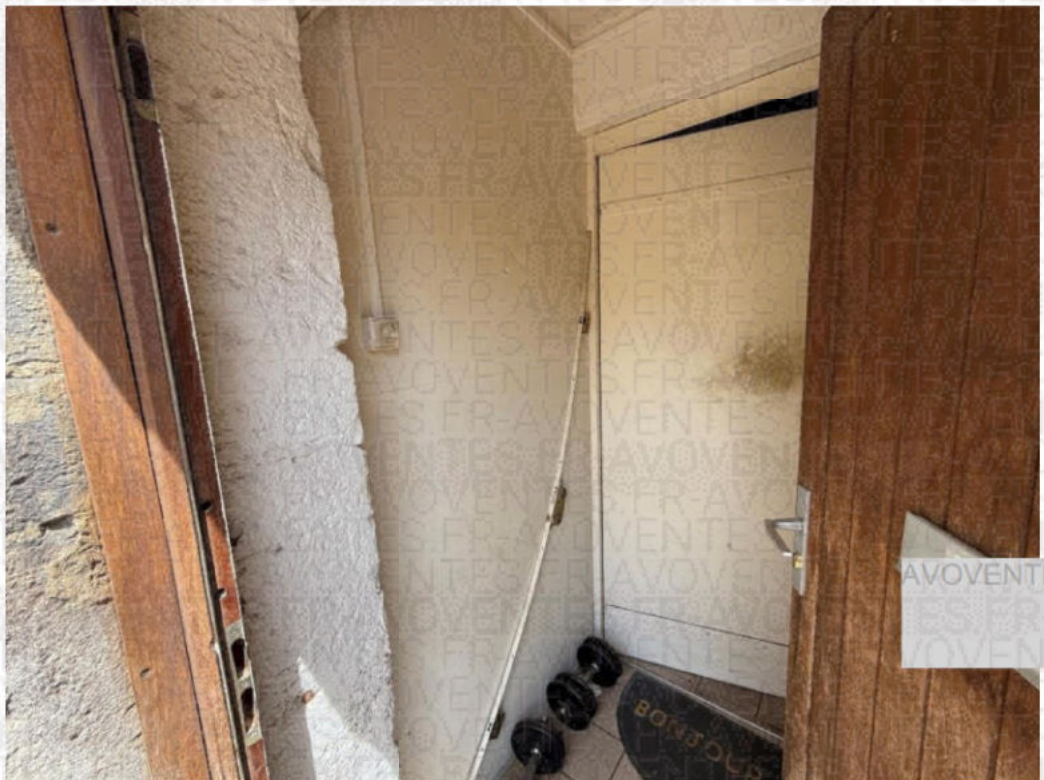
L'accès à l'appartement se fait par une porte en rez-de-chaussée sur rue.

La porte en bois est équipée d'une serrure avec poignée et plaque de propreté.
Le bois de la porte, côté rue, présente une usure importante :



Concernant le sas d'entrée, le sol est les plinthes sont carrelés, les murs et les plafond sont peints. Les murs et le plafond présentent divers trous et marques. Le tout est fortement encrassé.

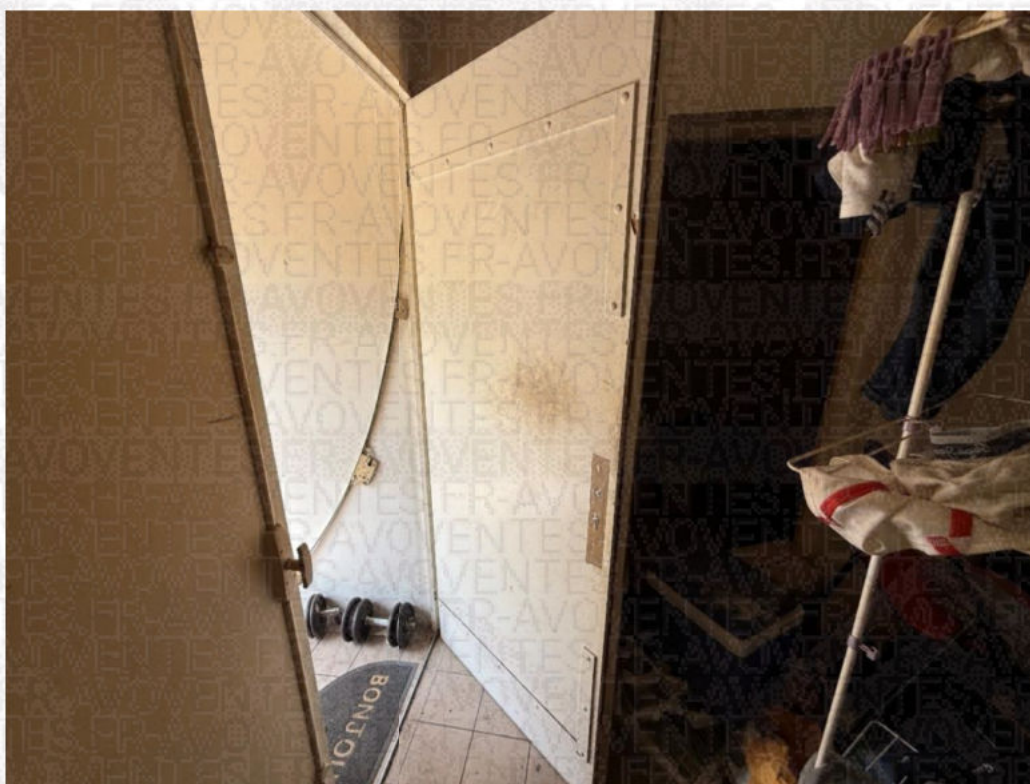
Je note la présence d'un interrupteur et d'une source lumineuse en applique murale, laquelle ne fonctionne pas.







L'accès au logement se fait par une porte à deux vantaux, encrassée et présentant de nombreuses traces.
Le vantail le plus large est dépourvu de serrure et de poignée.
Concernant le second vantail, celui-ci comporte un verrou avec poignée à deux points d'ancrage (sol et plafond).





SEJOUR / CUISINE :

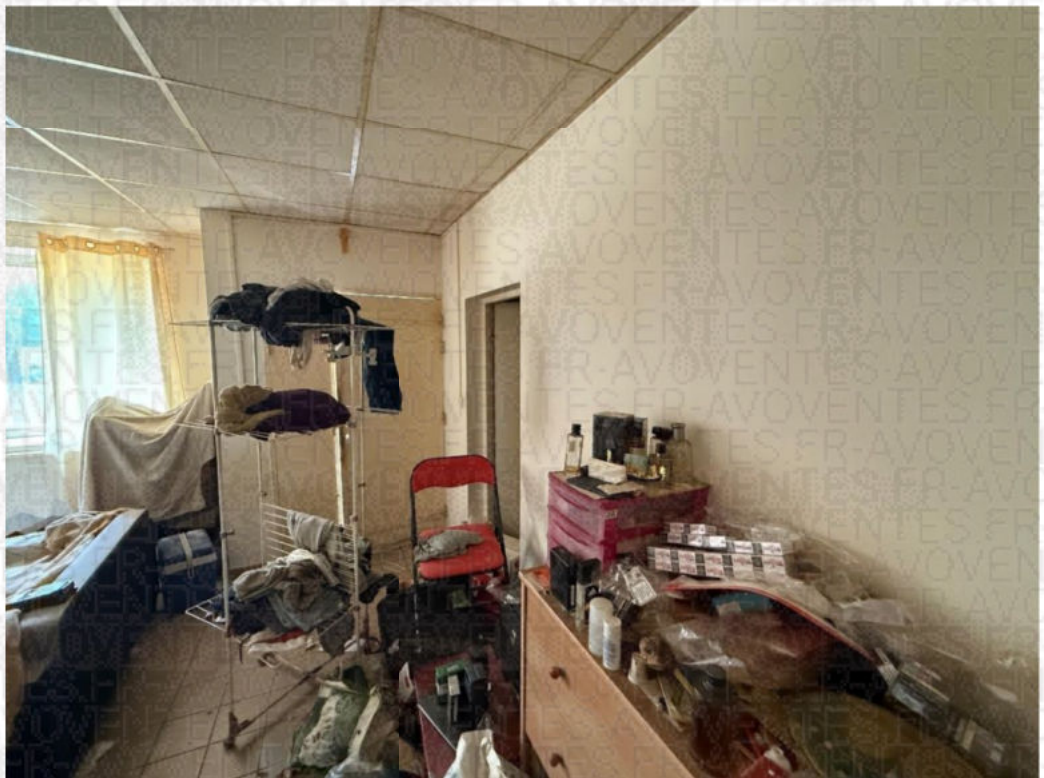
- Partie séjour :

Le sol et les plinthes sont carrelés.
Les murs sont revêtus d'une toile de verre peinte.
Le plafond est constitué de dalles de faux plafond.
Le tout est fortement encrassé.

La pièce est éclairée par une fenêtre à encadrement bois, double vitrage et deux vantaux, équipée d'un volet persienne pliable métallique.

Je relève que la pièce comporte :

- Deux prises électriques,
- Un interrupteur,
- Une arrivée de fibre,
- Un radiateur avec vanne sous la fenêtre,
- Une chaudière gaz de marque De Dietrich,
- Une arrivée centrale électrique avec applique.







- Partie cuisine :

La cuisine est ouverte sur le séjour.

Le sol et les plinthes sont carrelés, encrassés.

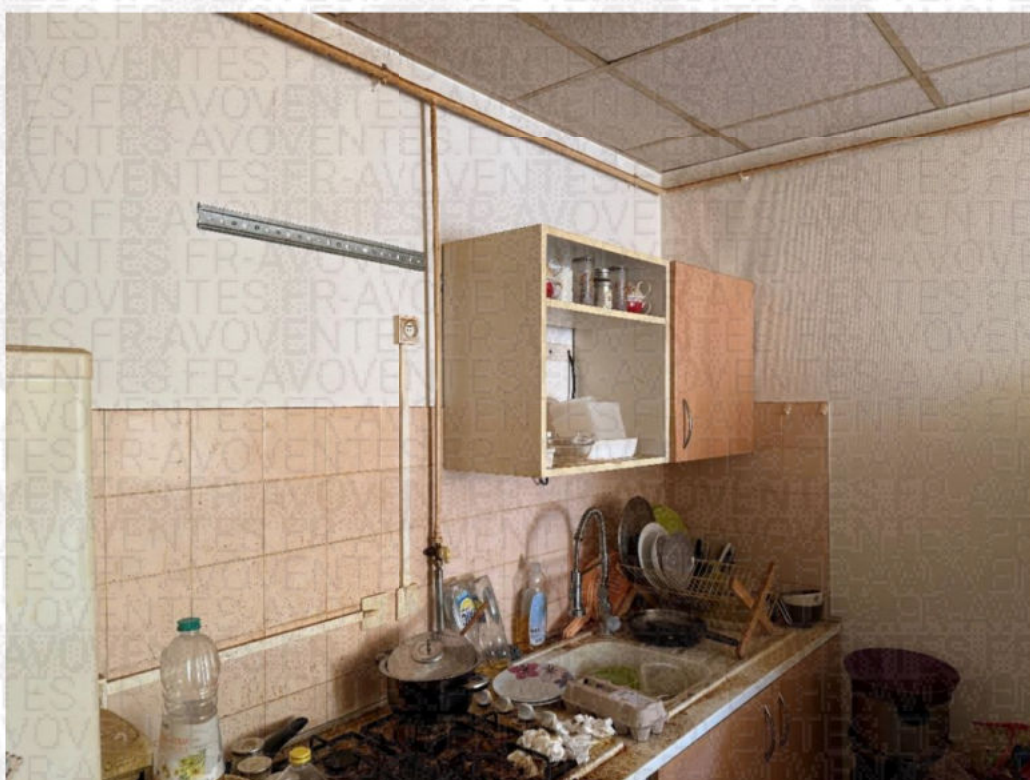
Les murs sont pour partie recouverts d'une toile de verre peinte et pour partie d'une crédence carrelée au-dessus de l'évier et de la plaque de cuisson, le tout encrassé.

Le plafond est constitué de dalles de faux plafond, encrassées.

La cuisine comporte :

- Un meuble bar en mélaminé clair, comportant quatre tiroirs et deux portes simple battant,
- Un placard suspendu comportant une porte à simple battant,
- Un évier simple vasque avec mitigeur,
- Une plaque de cuisson quatre feux gaz,
- Quatre prises électriques,
- Un interrupteur,
- Une ventilation mécanique contrôlée,
- Le tableau électrique.







CHAMBRE :

Au Nord du séjour, se trouve une chambre.

On accède à cette pièce par une porte isoplane comportant une serrure avec poignée et plaque de propreté. Je relève des traces et un encrassement de la porte.

Le sol et les plinthes sont carrelés.

Les murs sont revêtus d'une toile de verre peinte.

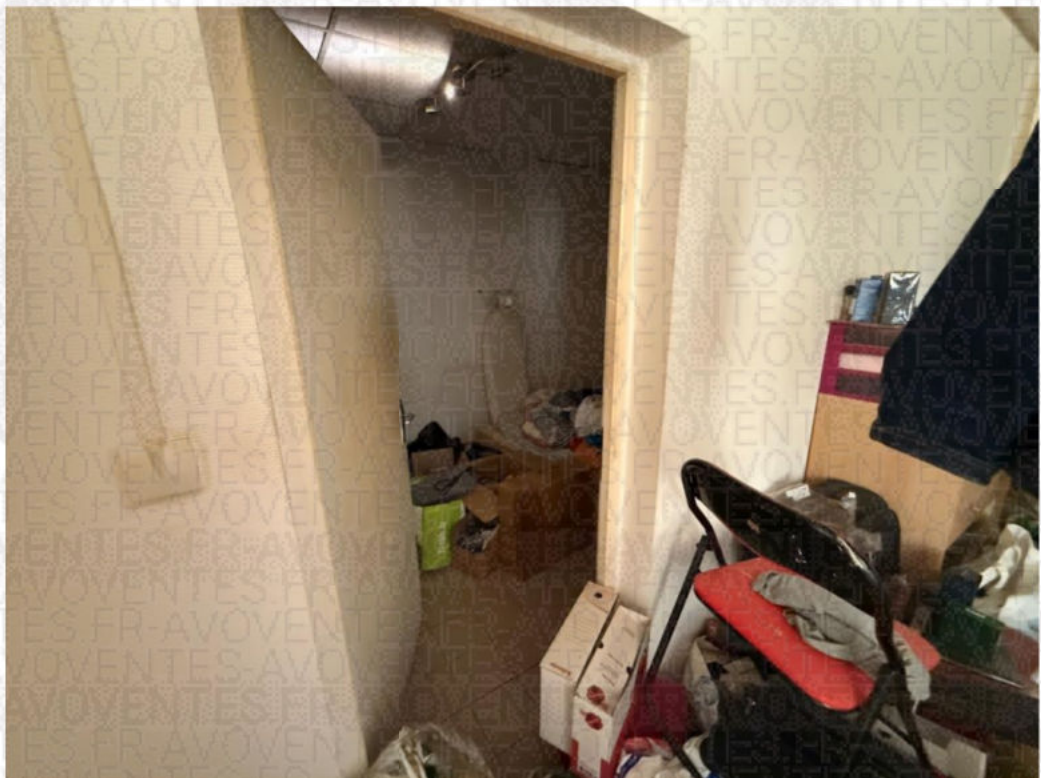
Le plafond est constitué de dalles de faux plafond.

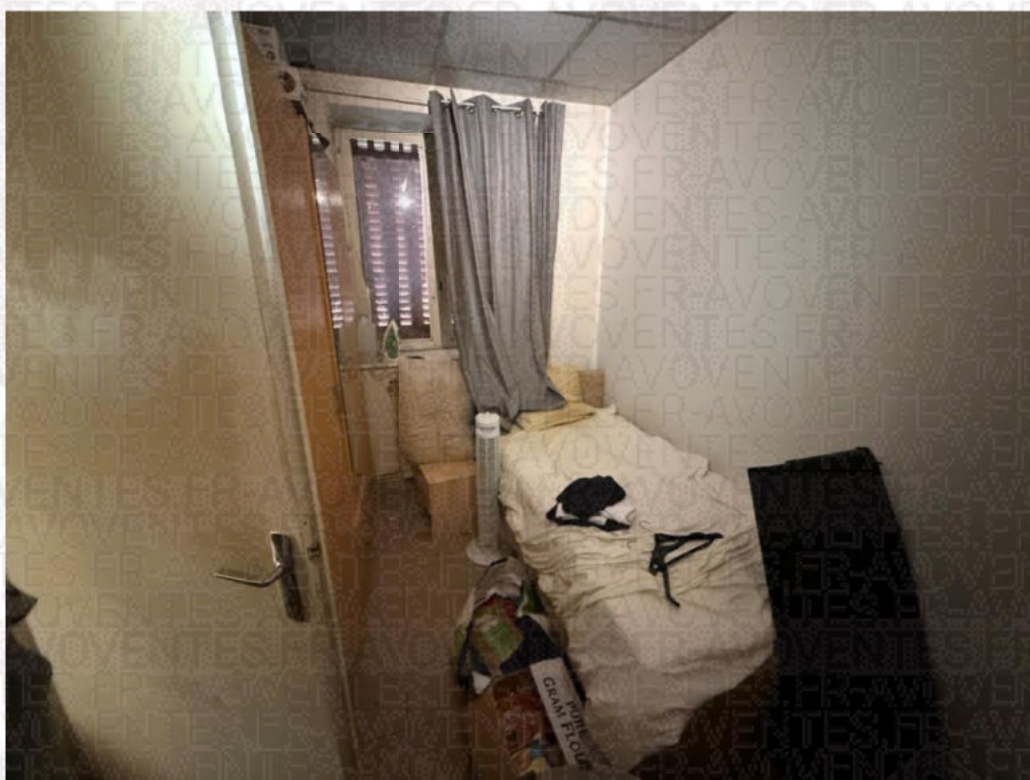
Le tout est fortement encrassé.

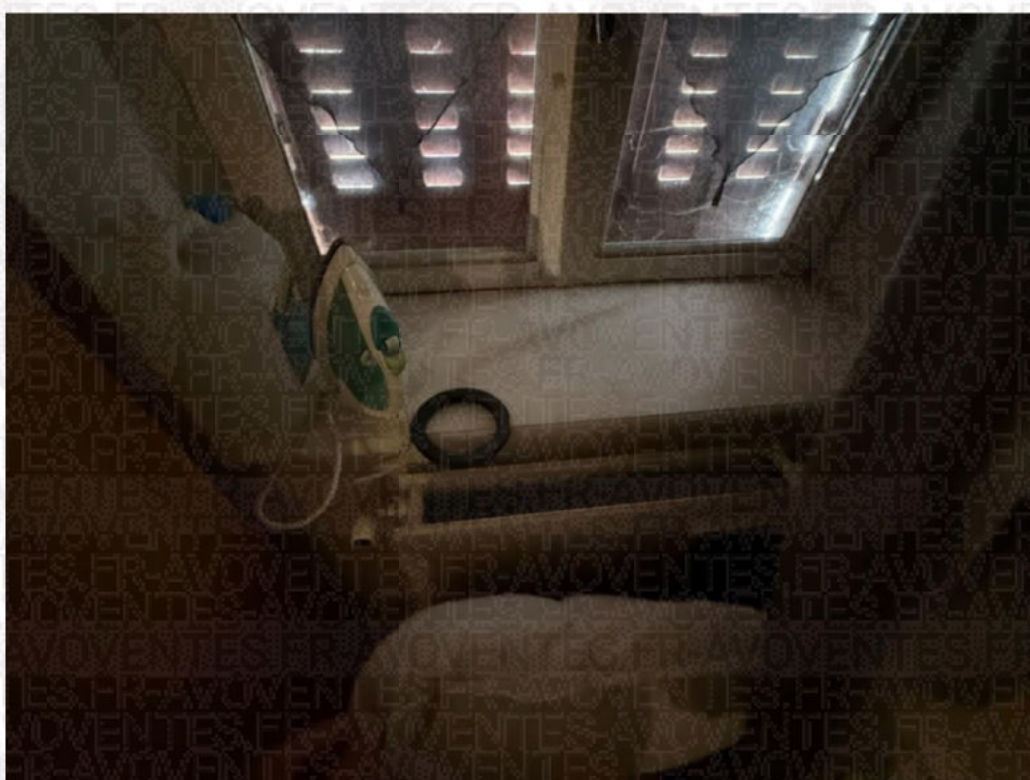
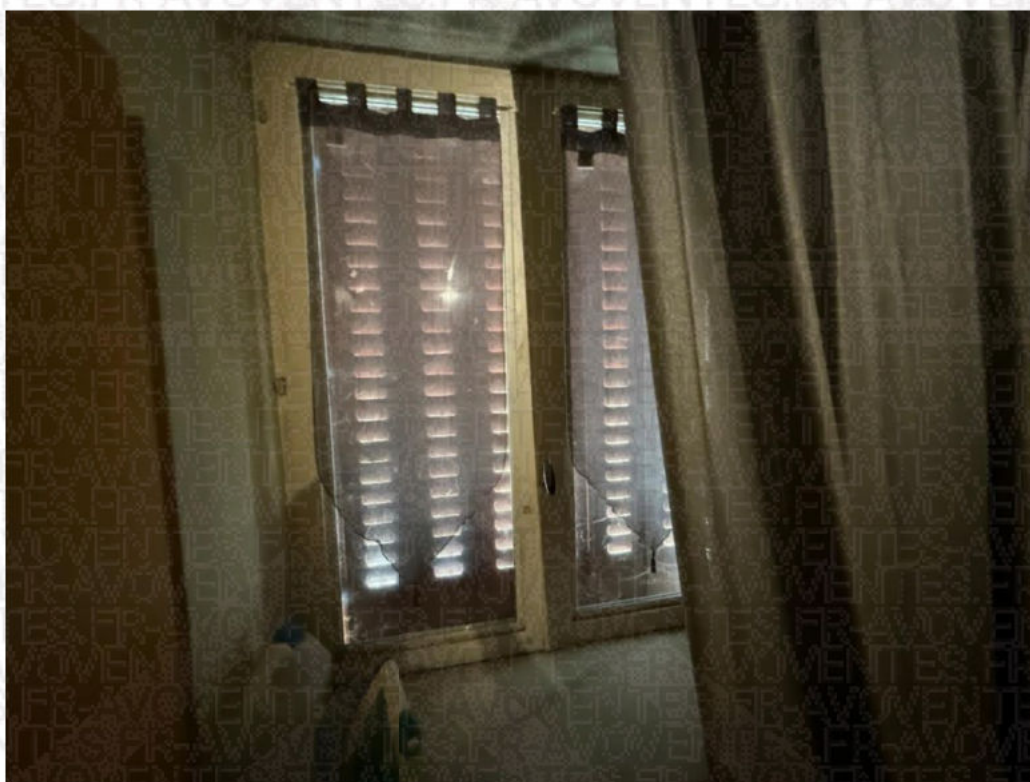
La pièce est éclairée par une fenêtre à encadrement bois, double vitrage et deux vantaux, équipée d'un volet persienne pliable métallique.

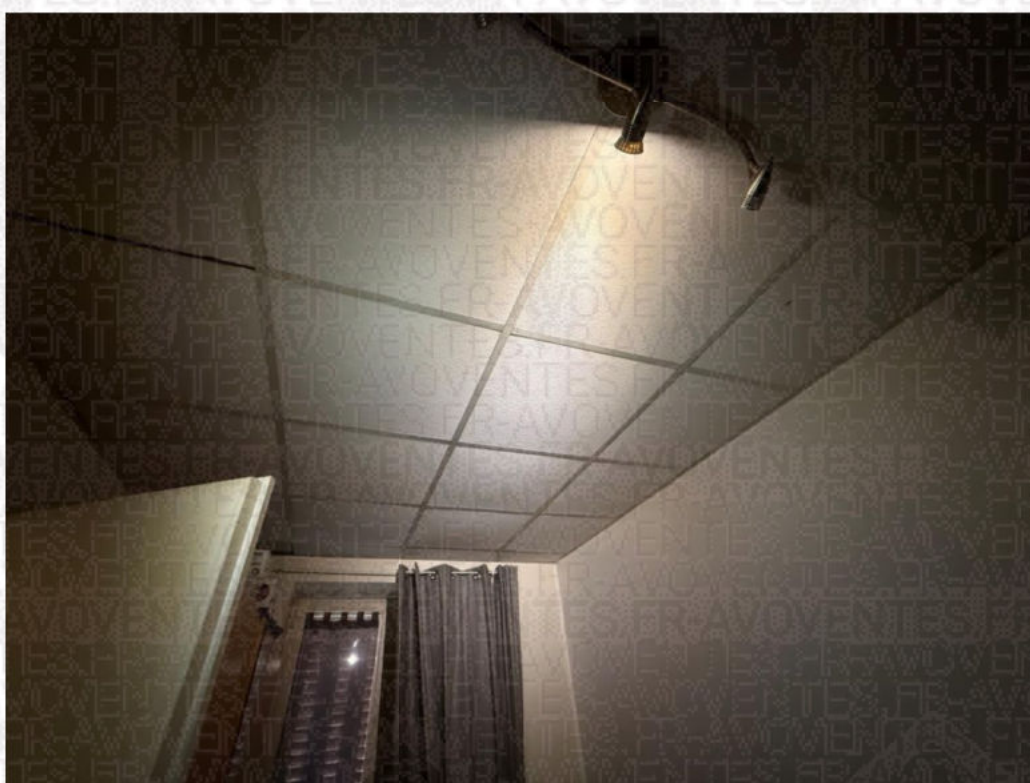
Je relève que la pièce comporte :

- Deux prises électriques,
- Un interrupteur,
- Une arrivée centrale électrique avec applique.
- Un radiateur avec vanne sous la fenêtre,









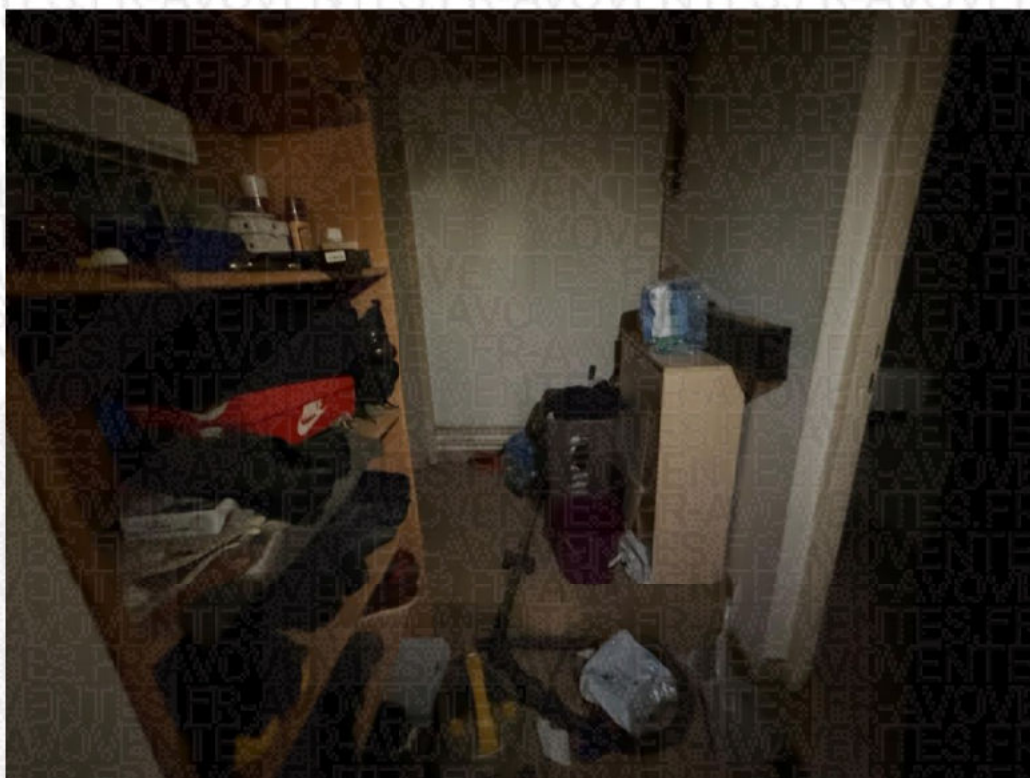
COULOIR DE DISTRIBUTION :

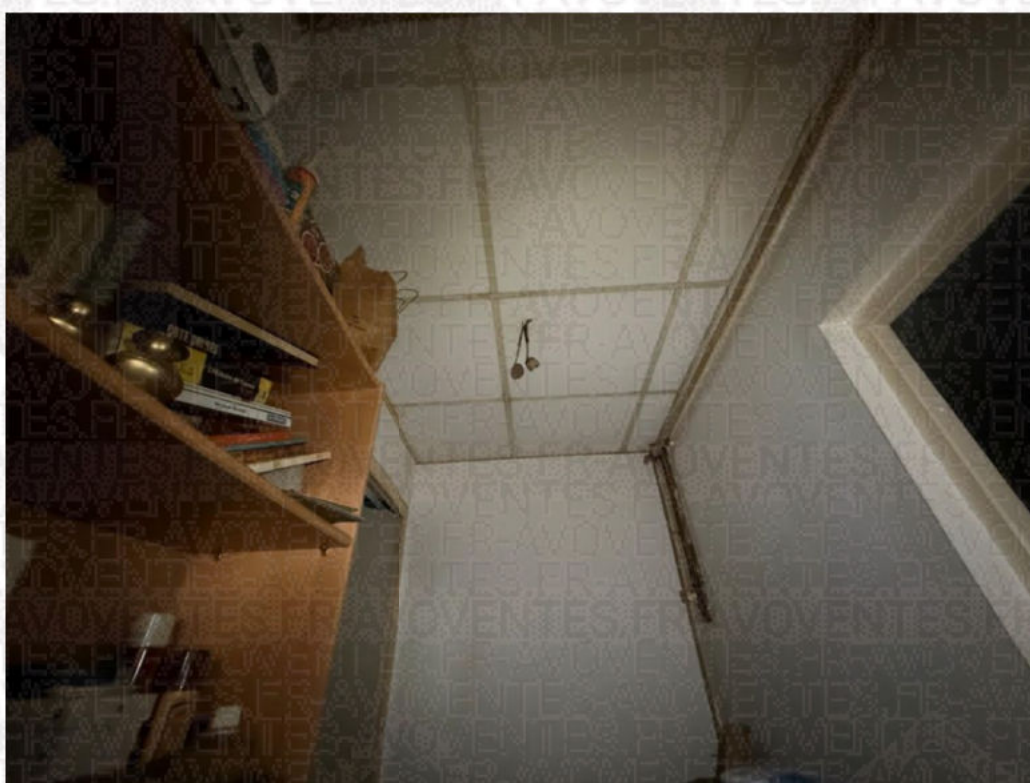
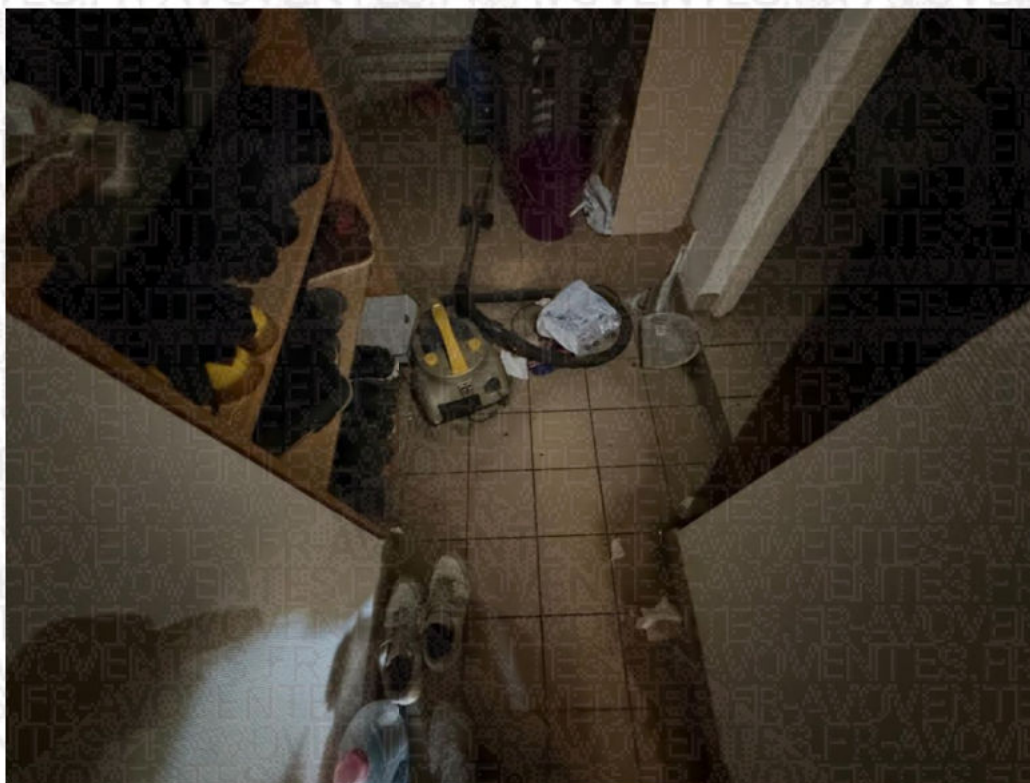
A l'Est du séjour / cuisine, se trouve un couloir de distribution.

Le sol et les plinthes sont carrelés, les murs sont revêtus d'une toile de verre peinte, le plafond est constitué de dalles de faux plafond, le tout encrassé.

Je relève la présence :

- D'un interrupteur,
- D'une arrivée centrale électrique au plafond, sans ampoule.





SALLE-DE-BAIN :

Côté Sud du couloir de distribution, l'on accède à la salle de bain par une porte isoplane équipée d'une serrure bouton côté intérieur, d'une poignée et plaque de propreté. La porte comporte des traces et est encrassée.

Le sol et les plinthes de la salle-de-bain sont carrelés, le tout encrassés.

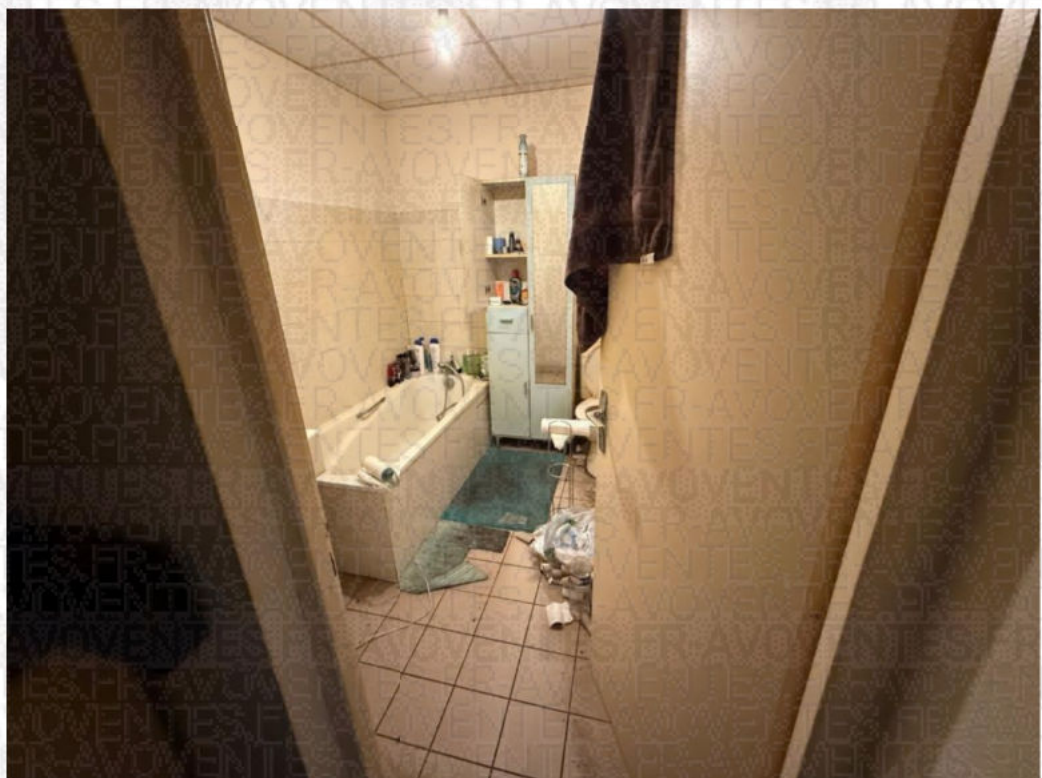
Les murs sont revêtus pour partie d'un carrelage au-dessus du lavabo et de la baignoire et pour partie d'une toile de verre peinte, le tout encrassé.

Je relève une importante trace d'humidité sur le mur Ouest de la salle-de-bain.

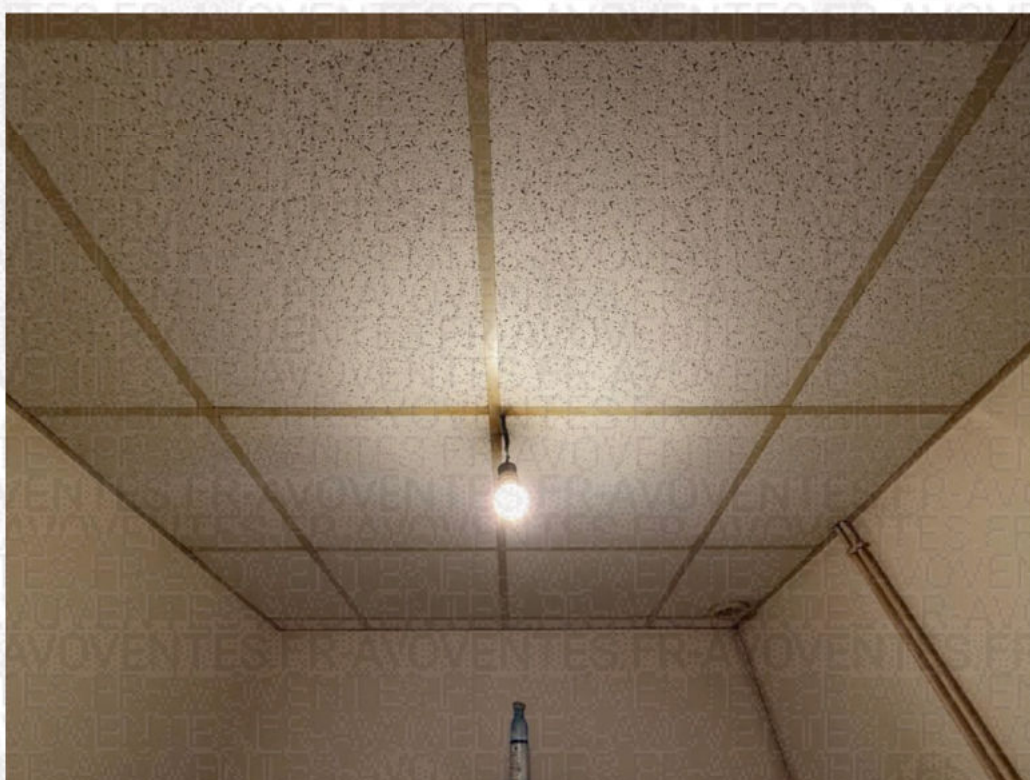
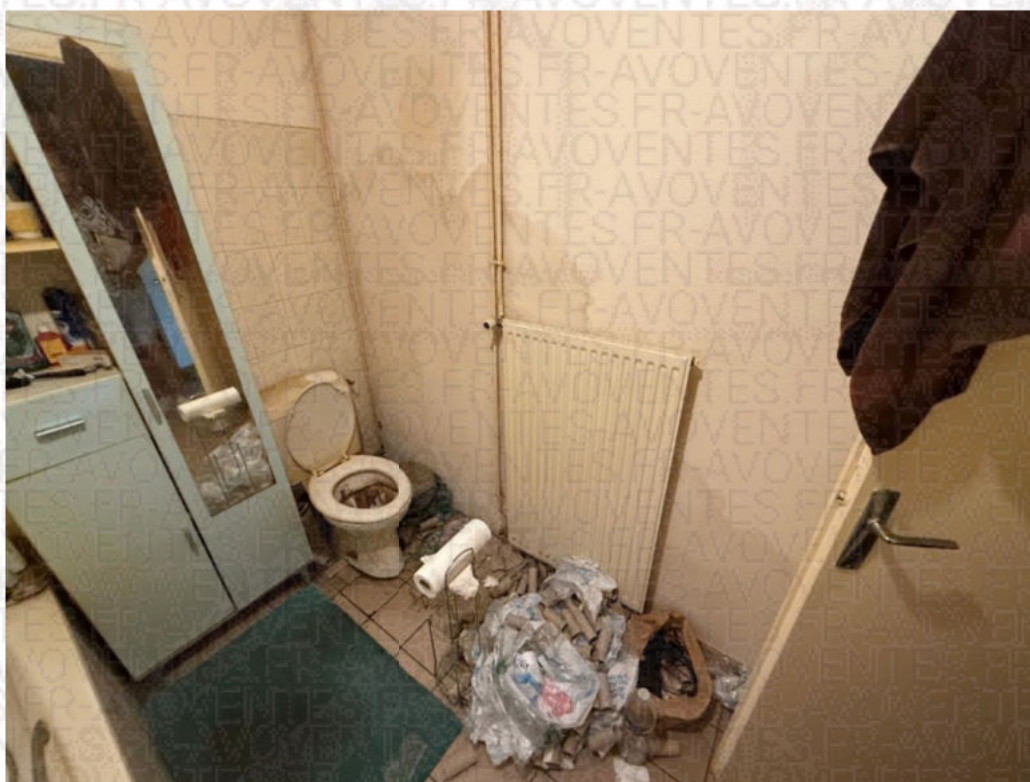
Le plafond est constitué de dalles de faux plafond.

Dans la salle de bain, je relève la présence :

- D'un interrupteur,
- D'une arrivée centrale électrique avec ampoule,
- D'une applique lumineuse au mur,
- D'une ventilation mécanique contrôlée,
- D'un toilette avec cuvette à l'anglaise, fortement encrassé,
- D'une baignoire avec mitigeur et pommeau de douche,
- D'un lavabo simple vasque avec mitigeur,
- D'un radiateur avec vcnne.







BUANDERIE :

Au Nord du couloir de distribution, se trouve une pièce à usage de buanderie.

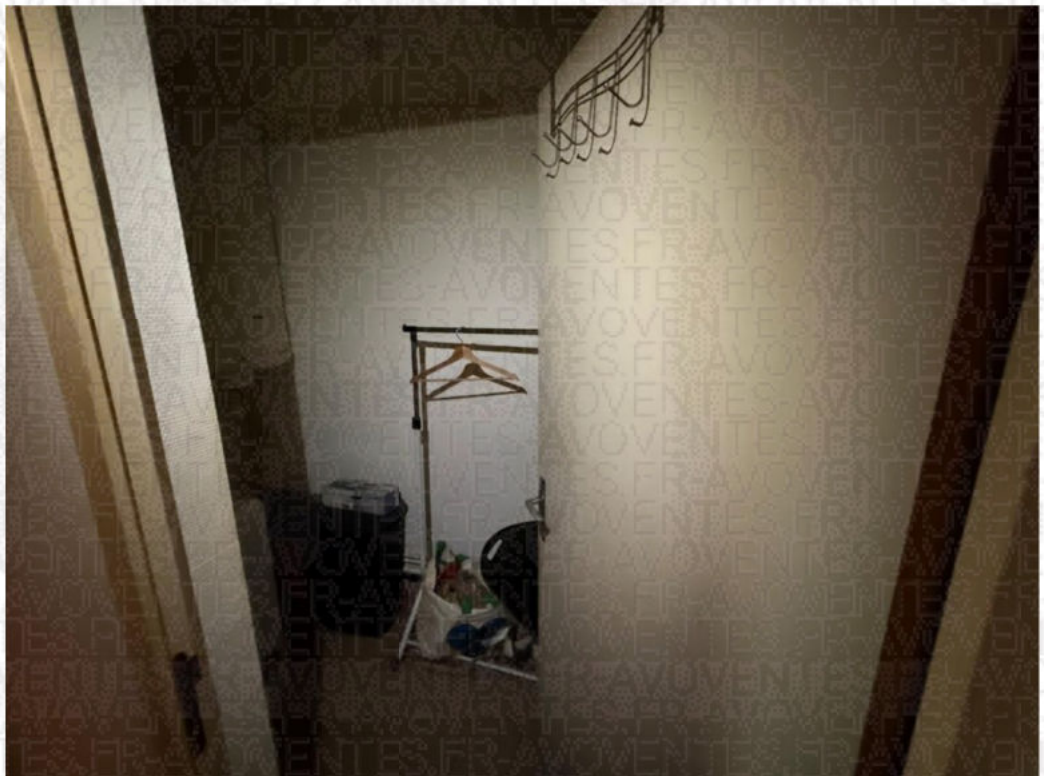
L'on accède à cette pièce par une porte isoplane avec serrure, poignée et plaque de propreté.

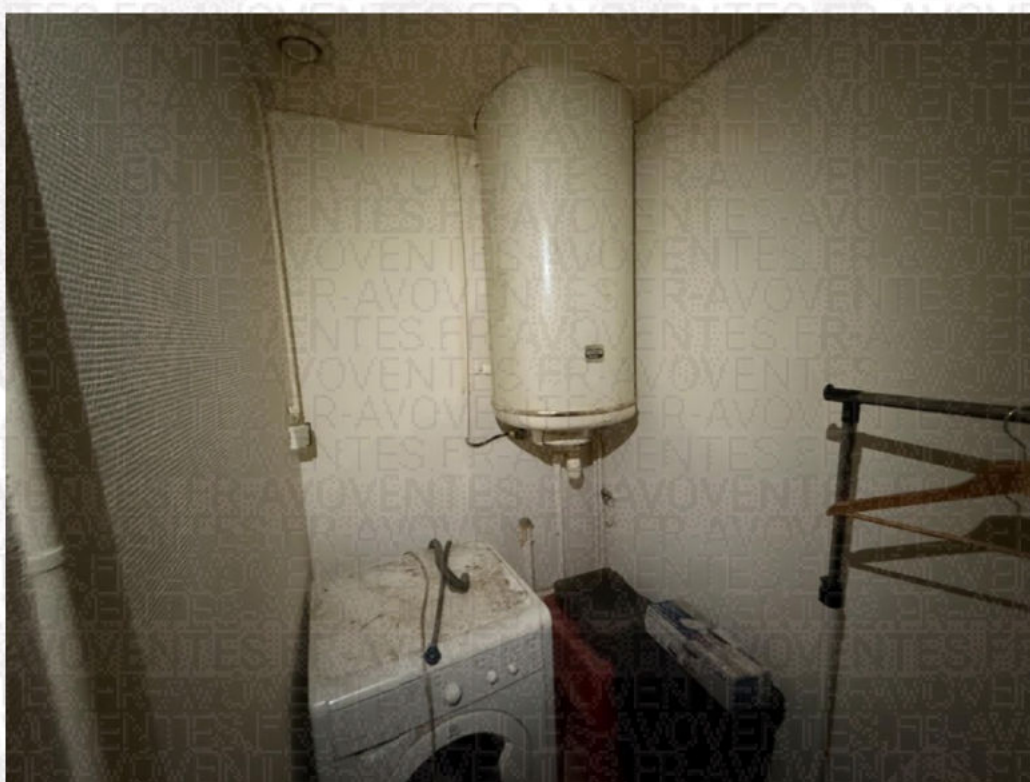
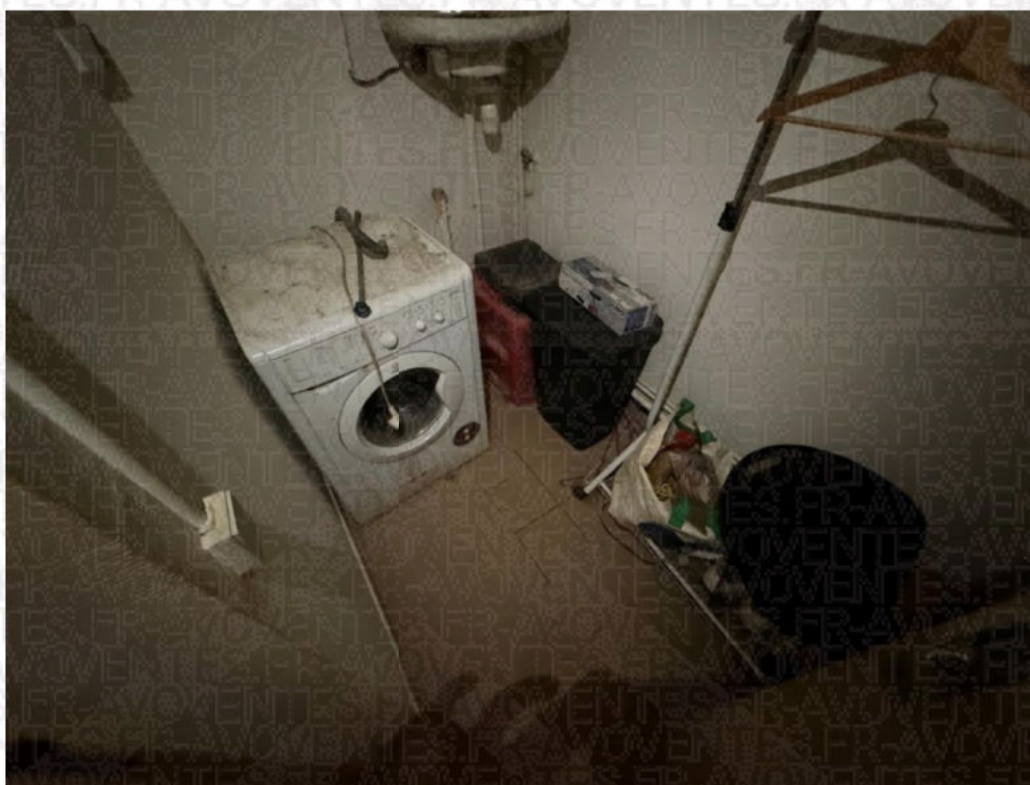
La porte comporte des traces et est encrassée.

Le sol et les plinthes sont carrelés, les murs revêtus d'une toile de verre peinte, le plafond constitué de dalles de faux plafond, le tout encrassé.

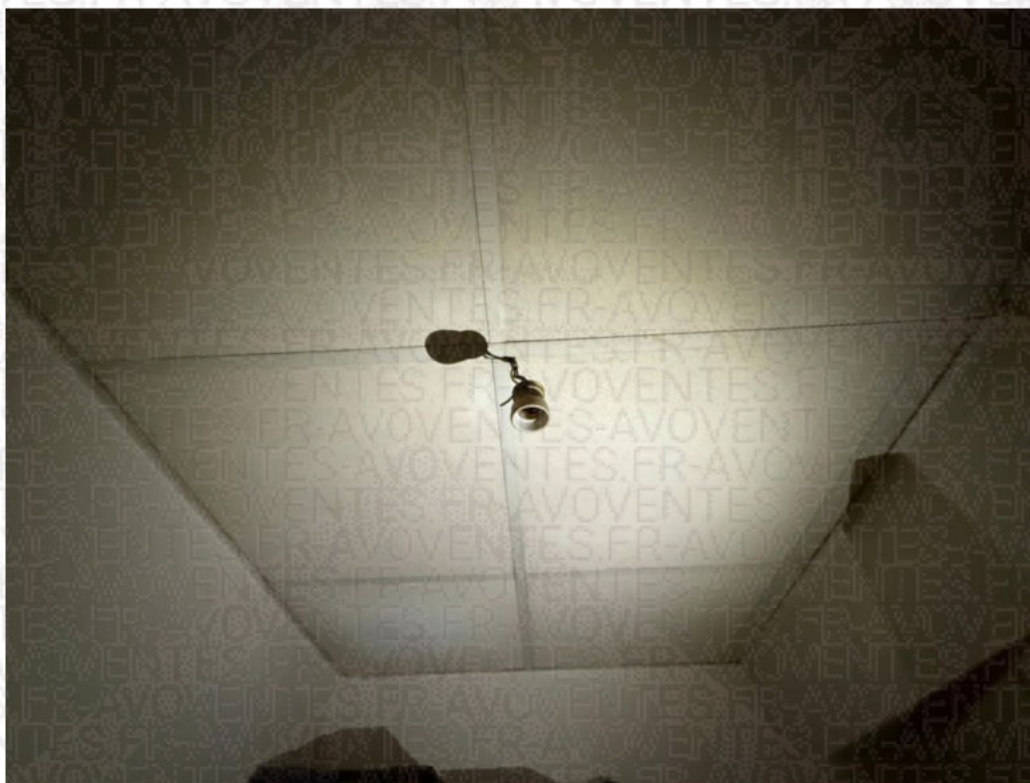
Dans cette pièce, je relève la présence :

- D'un interrupteur,
- D'une prise électrique,
- D'une arrivée centrale électrique dépourvue d'ampoule,
- D'un chauffe-eau électrique de marque Thermor,
- D'une ventilation mécanique contrôlée,
- D'une arrivée et d'une évacuation d'eau.









Ayant terminé par-là mes constatations et répondu à la mission qui m'avait été confiée, j'ai suspendu mes opérations préliminaires, puis, de retour en mon Etude, j'ai, de tout ce qui précède le jour même et jours suivants rédigé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

David ABAHOUNI
Commissaire de justice



Coût de l'acte : voir facture

AVERTISSEMENT JURIDIQUE

Ordonnance n° 2016-728 du 2 juin 2016 relative au statut de Commissaire de justice :

« Les commissaires de justice sont les officiers publics et ministériels (...). Ils peuvent, effectuer, lorsqu'ils sont commis par justice ou à la requête de particuliers, des constatations purement matérielles, exclusives de tout avis sur les conséquences de fait ou de droit qui peuvent en résulter. (...) ».

Attention : le support écrit de ce procès-verbal a été réalisé par un officier public et ministériel habilité, par la loi, à procéder à des constatations qui pourront être produites en justice à titre de preuve, lors d'un procès.

Il vous est rappelé l'interdiction de l'usage d'un constat modifié, qui ne serait plus conforme alors au procès-verbal original conservé dans les minutes de l'office du Commissaire de justice, dont la diffusion ferait l'objet de poursuites pénales, au minimum du chef de faux et usage de faux en écriture publique et de contrefaçon, délits prévus et réprimés par le Code Pénal, sous réserve de toutes procédures civiles en dommages et intérêts.