

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Société Civile Professionnelle

**O. NETILLARD, S. ALDRIN GIRARDOT, A. POTTIER,
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES**

Commissaires de Justice Associés

1 Rue Auguste Jouchoux

25000 - BESANCON

Tel : 0381814719

scp.nacan@orange.fr

<https://www.scpnetillard-huissiers25.fr>



**MARDI VINGT ET UN AVRIL
DEUX MILLE VINGT SIX
à 08 heures 50**

A LA REQUETE DE :

CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE FRANCHE COMTE, immatriculée au RCS de BESANCON sous le numéro 384899399, dont le siège social est 11 Avenue Elisee Cusenier, BESANCON (25000), agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

Faisant suite à un commandement valant saisie immobilière signifié le 26 Janvier 2026, par la SCP Thibaut DEVECCHI, Commissaire de Justice à NERAC (47) et le 05 Mars 2026 par acte de mon ministère à :

AVOVENTES

AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement rendu le 24 Avril 2025 par le Tribunal Judiciaire de BESANCON – RG n°25/00093 – signifié le 29 Avril et 07 Mai 2025, actuellement définitif,

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti aux propriétaires saisis

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier saisi suivant :

Sur la commune de LA RIVIERE DRUGEON (25560) – 1 rue du Marronnier section AC n°42 et AC n°51, lieudit « 20 FAUBOURG D'ARLIN » et « 20 FAUBOURG D'ARLIN », d'une contenance respective de 01a 14ca et 06a 18ca soit une contenance totale de 07a 32ca :

- Le lot n°1 : un **appartement** et les 1903/10000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier et les 2348/10000èmes des parties communes générales du bâtiment A (lot indissociable avec le lot n°10)
- Le lot n°10 : une **terrasse de plain-pied** et les 249/10000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier (lot indissociable avec le lot n°1)
- Le lot n°9 : un **garage fermé** et les 240/10000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier et les 2500/10000èmes des parties communes générales du bâtiment B (lot indissociable avec le lot n°17)
- Le lot n°17 : un **emplacement de stationnement** et les 42/10000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier (lot indissociable avec le lot n°9)

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussignée Stéphanie ALDRIN GIRARDOT, Commissaire de Justice, membre de la Société Civile Professionnelle O. NETILLARD, S. ALDRIN GIRARDOT, A. POTTIER, Commissaires de Justice Associés demeurant 1 Rue Auguste Jouchoux à BESANCON (25),

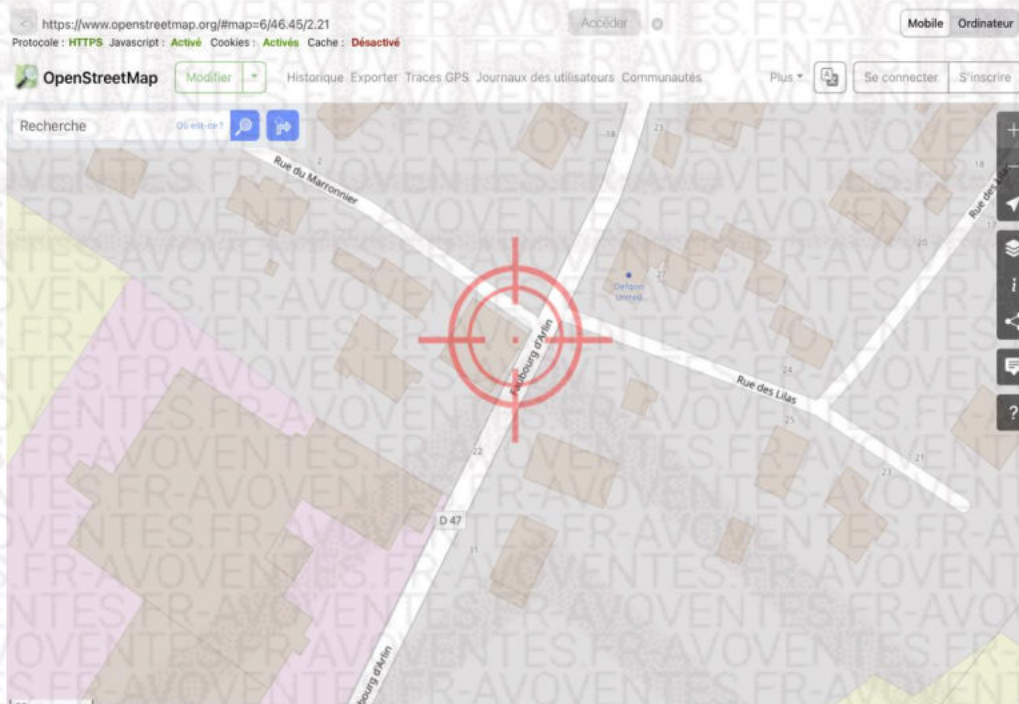
JE ME SUIS RENDUE CE JOUR

20 Faubourg d'Arlin 25560 LA RIVIERE DRUGEON où, en présence des personnes suivantes j'ai procédé à mes constatations :

AVOVENTES

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

LOCALISATION DU BIEN



Photographie n°1.

INFORMATIONS SUR LA VILLE

La commune de LA RIVIERE DRUGEON est située au Sud-est de BESANCON à environ 60 Kilomètres de la capitale comtoise et à environ 12 kilomètres de la commune de PONTARLIER, proche de la frontière Suisse.

Elle est située au cœur de la vallée du Drugeon et comptait un peu plus de 900 habitants en 2023.

La commune bénéficie de quelques commerces de proximité.

Le SEVAD (Syndicat des Ecoles de la Vallée du Drugeon) est constitué de 5 communes : Bannans, Bouverans, Bulle, Dompierre-les-Tilleuls et La Rivière-Drugeon. *Les écoles du SEVAD sont réparties sur les 5 villages : 4 classes de maternelle sur la commune de Bannans et 7 classes du CP au CM2 sur la commune de La Rivière Drugeon*

Enfin il existe une halte SNCF de la ligne de Frasné à Verrières de Joux (frontière).

INFORMATIONS GENERALES SUR LE BIEN SAISI :

Il s'agit d'un appartement d'environ 90 m², situé au rez-de-chaussée d'une copropriété de cinq appartements. Le bien saisi est le seul appartement à avoir une entrée indépendante directement sur le Faubourg d'Arin.

L'appartement bénéficie d'une terrasse entièrement fermée à laquelle on accède depuis l'intérieur du bien ou depuis un portillon situé sur rue.

De plus, il existe un garage fermé situé rue du Marronnier.

L'appartement se compose d'une cuisine, d'un salon/séjour, d'une salle de bain/WC et de trois chambres.

Plusieurs pièces de l'appartement sont en travaux et non terminées.

L'ensemble des fenêtres de la maison est équipé de double vitrage. Le chauffage est électrique mais les radiateurs ont été déposés, seul est présent un poêle à granulés dans le salon/séjour. La production d'eau chaude sanitaire est fournie par un chauffe-eau individuelle installé dans une pièce chaufferie commune de la copropriété, dont l'accès se fait par la rue du Marronnier

Le garage n'est pas accessible, la porte sectionnelle n'est pas équipée de serrure de sorte que le serrurier ne peut l'ouvrir.

N'ayant eu aucun contact avec les propriétaires, le montant de la taxe foncière ne m'a pas été communiqué.

Le syndic bénévole de la copropriété est AVOVENTES AVOVENTES maire de la commune, m'indique être l'associé de AVOVENTES et être copropriétaire des quatre autres appartements de copropriété. Il m'indique que le montant des **charges trimestrielles pour le bien saisi, s'élève est environ 180.00€ (Assainissement, eau et poubelles).**

AVOVENTES AVOVENTES m'indique que AVOVENTES AVOVENTES n'a pas réglé ses charges de copropriété depuis 2022.

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Lors de la signification du commandement de payer valant saisie immobilière, les services de la Mairie de LA RIVIERE DRUGEON m'avaient indiqué que seul AVOVENTES AVOVENTES vivait dans le bien saisi depuis sa séparation avec AVOVENTES AVOVENTES. Néanmoins, les voisins directs ainsi que le Maire lui-même m'ont indiqué que personne n'avait vu AVOVENTES AVOVENTES (ou toute autre personne), se rendre dans le bien depuis plus d'un an. Le bien semble donc inoccupé depuis de nombreux mois.

N'ayant pu entrer en contact avec AVOVENTES AVOVENTES j'ai sollicité le serrurier afin qu'il procède à l'ouverture forcée du bien saisi afin de me permettre de procéder au descriptif des lieux.

Ce dernier n'ayant pu ouvrir le bien sans casser la serrure, j'ai autorisé AVOVENTES AVOVENTES à procéder au changement de la serrure. Je conserve, à compter de ce jour, le nouveau jeu de clefs et le tiens à la disposition des propriétaires saisis et/ou du futur acquéreur du bien aux enchères.

Avant toutes constatations, il convient de préciser que l'électricité a été coupée

PHOTOGRAPHIES DE LA RUE



Photographie n°1.



Photographie n°2.

Référence : 112929

CUISINE

L'accès s'effectue par une porte d'entrée, menuiserie PVC avec partie vitrée, en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

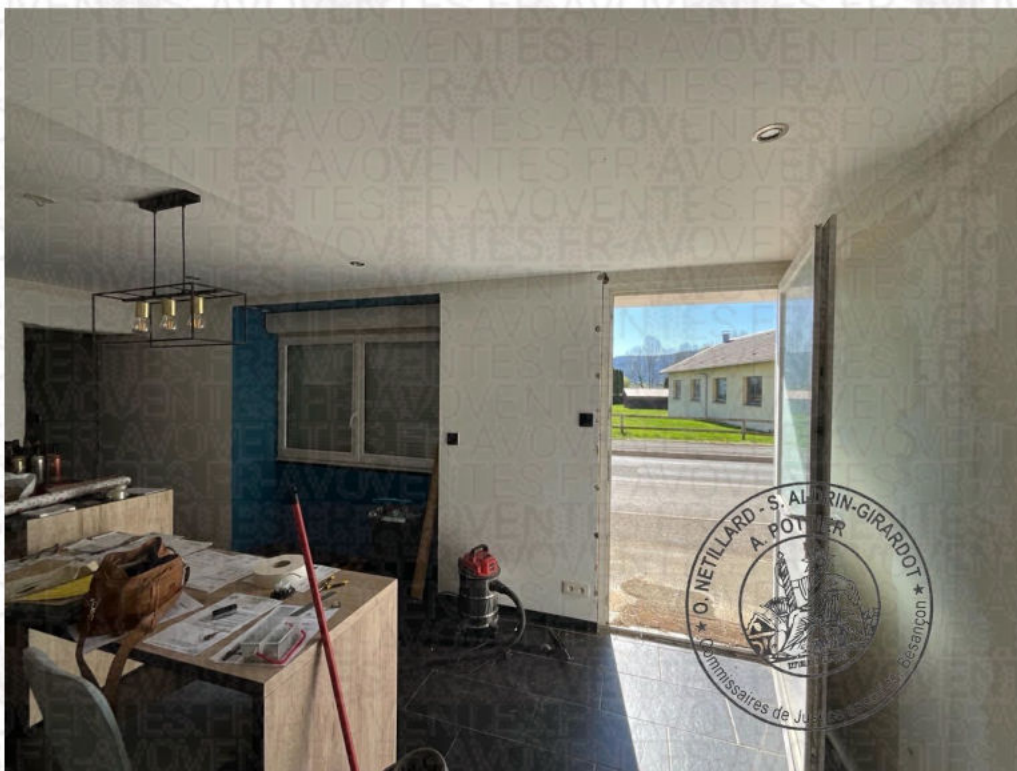
Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts pour partie de peinture en état d'usage normal et pour partie de placoplâtre. Les finitions sont à effectuer.

Le plafond est recouvert de peinture en dont les finitions sont très grossières, à reprendre.

Il existe :

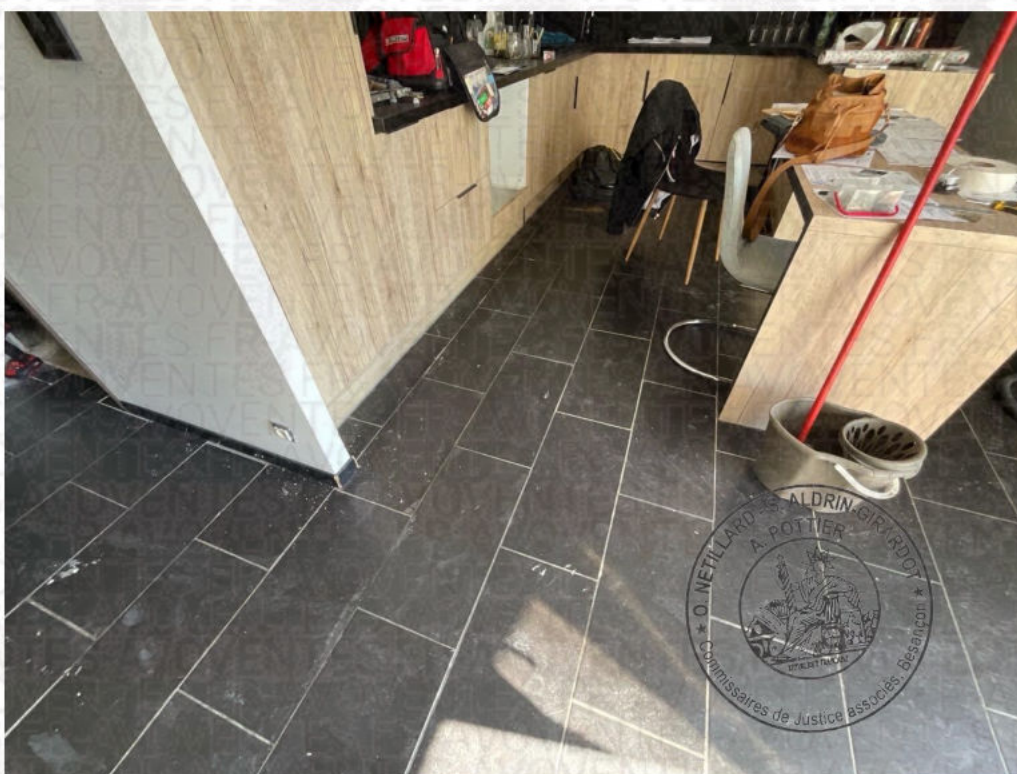
- Une fenêtre deux battants, menuiserie PVC, double vitrage avec volet roulant électrique
- Plusieurs spots lumineux intégrés dans le faux plafond
- Un point lumineux au plafond
- Une cuisine équipée des éléments suivants :
 - o Plusieurs caissons de rangement bas
 - o Un meuble avec réfrigérateur intégré
 - o Un plan de travail
 - o Une table dans le prolongement du plan de travail
 - o Un évier deux bacs



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



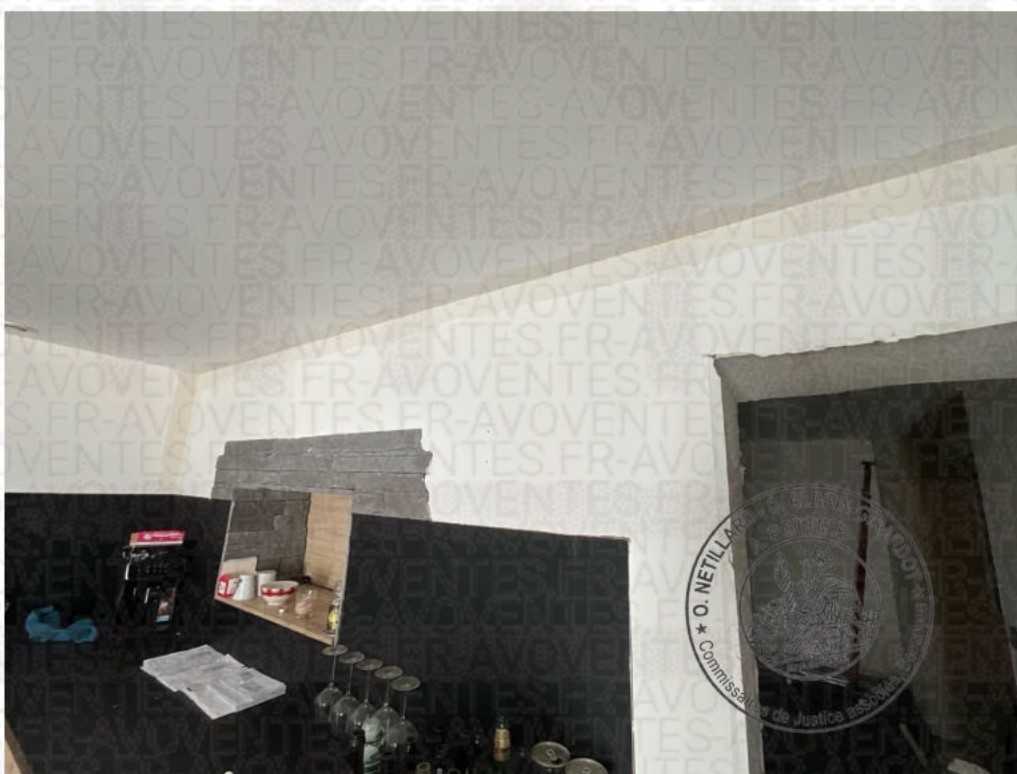
Photographie n°4.



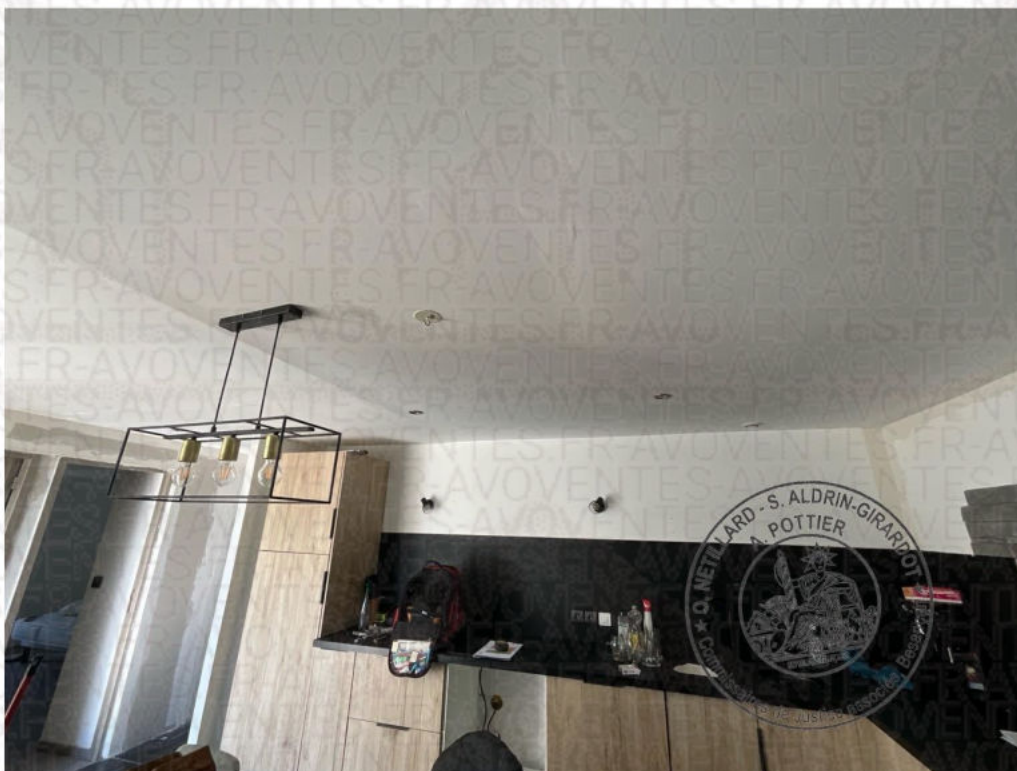
Photographie n°5.



Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.



Photographie n°10.



Photographie n°11.



Photographie n°12.

SÉJOUR

Cette pièce est à terminer. Des étais ont été installés juste derrière le mur séparatif avec la cuisine précédemment décrite.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les plinthes ont été retirées.

Les murs sont recouverts de projeté à rafraîchir. Une partie du mur séparatif avec la cuisine a été déposé.

Le plafond est recouvert de projeté à rafraîchir. Une bande a été retirée juste derrière le mur séparatif avec la cuisine.

Il existe :

- Un point lumineux au plafond
- Un poêle à granulés de marque INVICTA
- Deux fenêtres deux battants, menuiserie PVC, double vitrage, l'une avec volet roulant extérieur à commande électrique, l'autre avec volet bois deux pans.



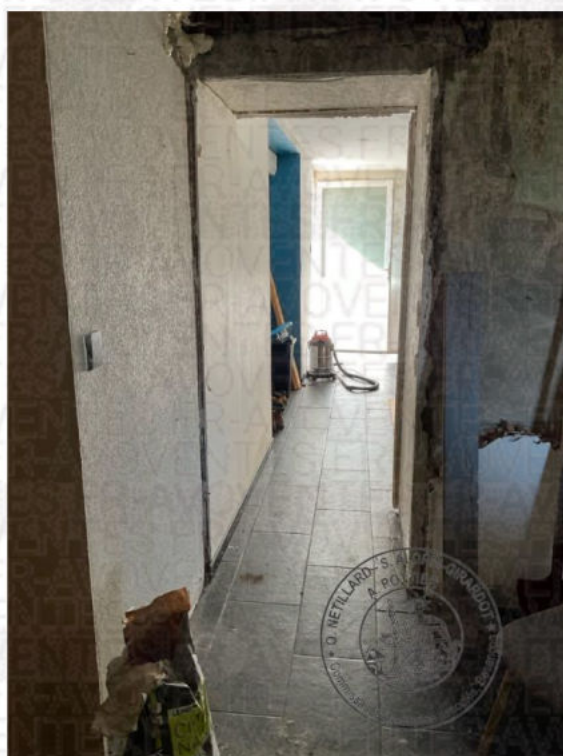
Photographie n°1.



Photographie n°2.



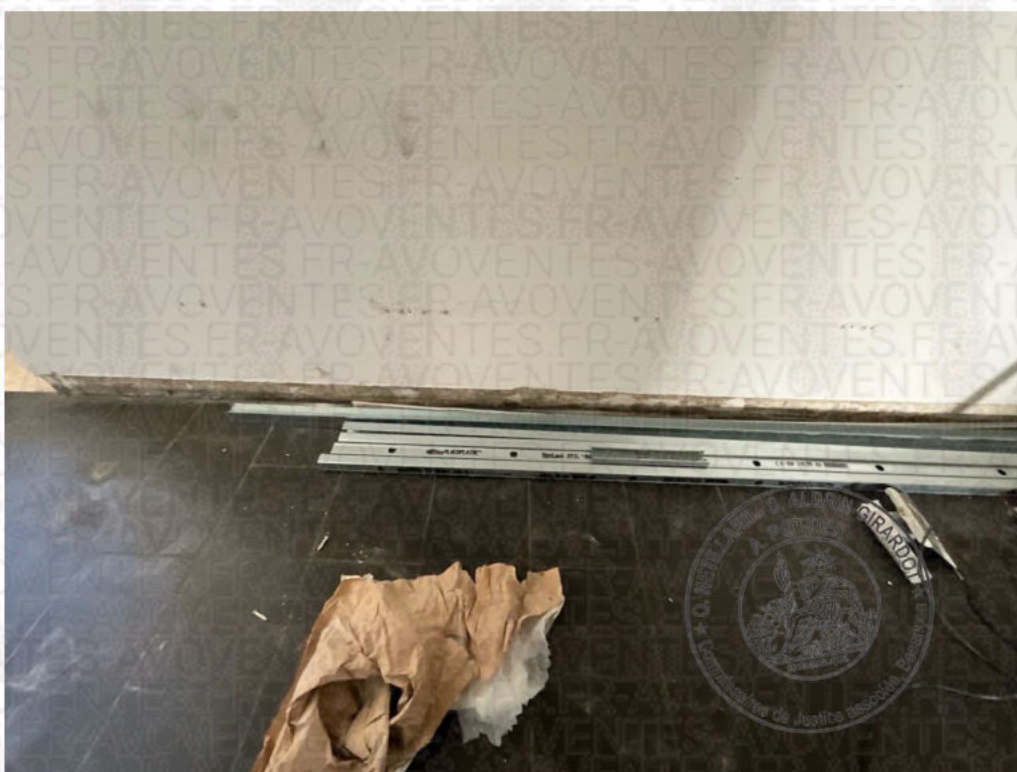
Photographie n°3.



Photographie n°4.



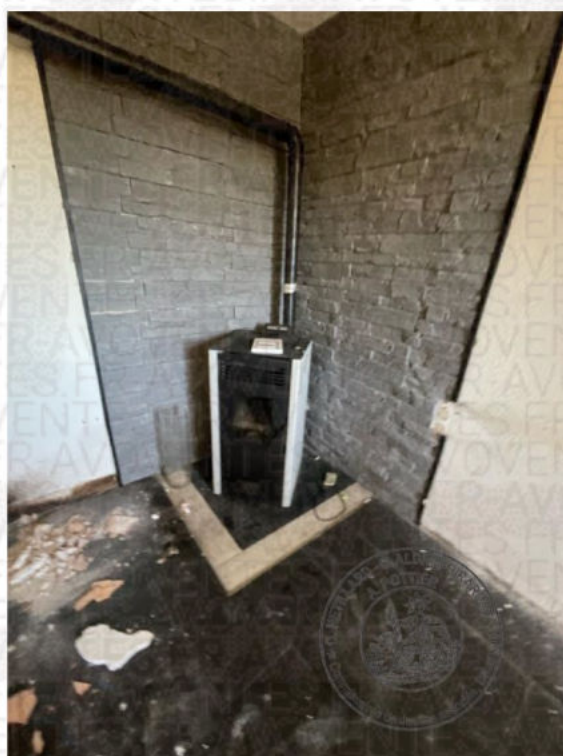
Photographie n°5.



Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.

CHAMBRE 1

L'accès s'effectue par une porte en bois peint, en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de parquet flottant, en état d'usage normal

Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de peinture, en état d'usage normal. Finitions à terminer.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal (habillage du faux-plafond + tête de lit). Il convient de noter qu'une partie du faux-plafond a été retirée juste au-dessus de la porte laissant les pierres apparentes (réserves émises sur la sécurité).

Il existe :

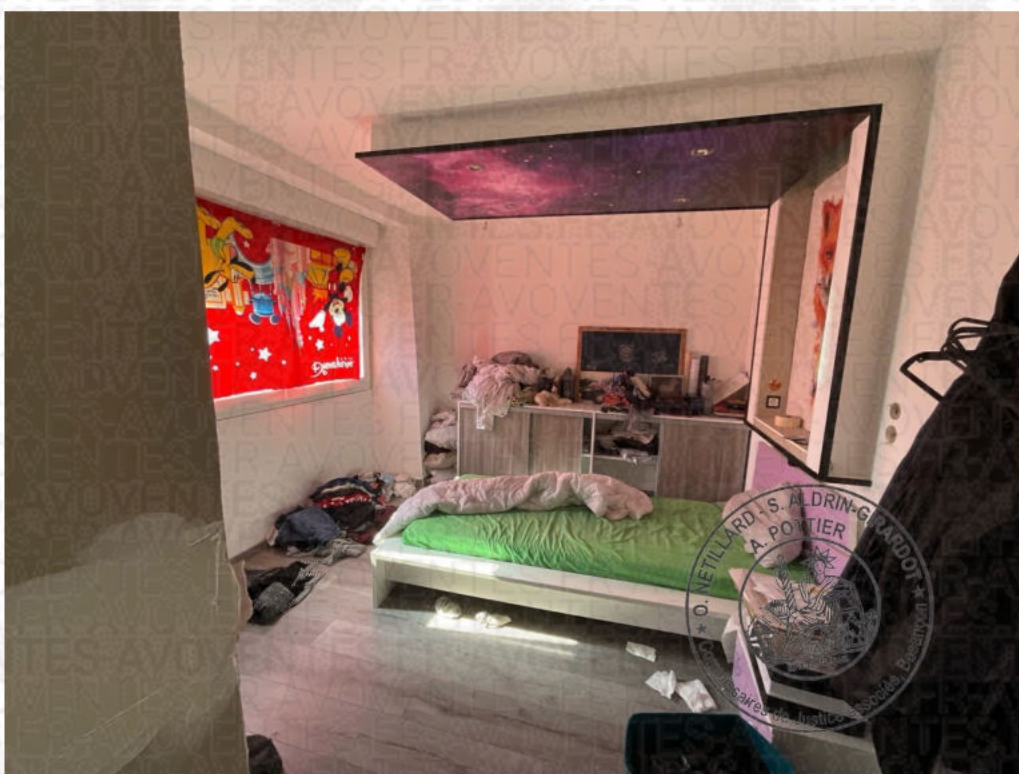
- Plusieurs spots lumineux au plafond,
- Une fenêtre deux battants, menuiserie PVC avec volet roulant extérieur à commande électrique.
- Un placard bas trois portes coulissantes



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



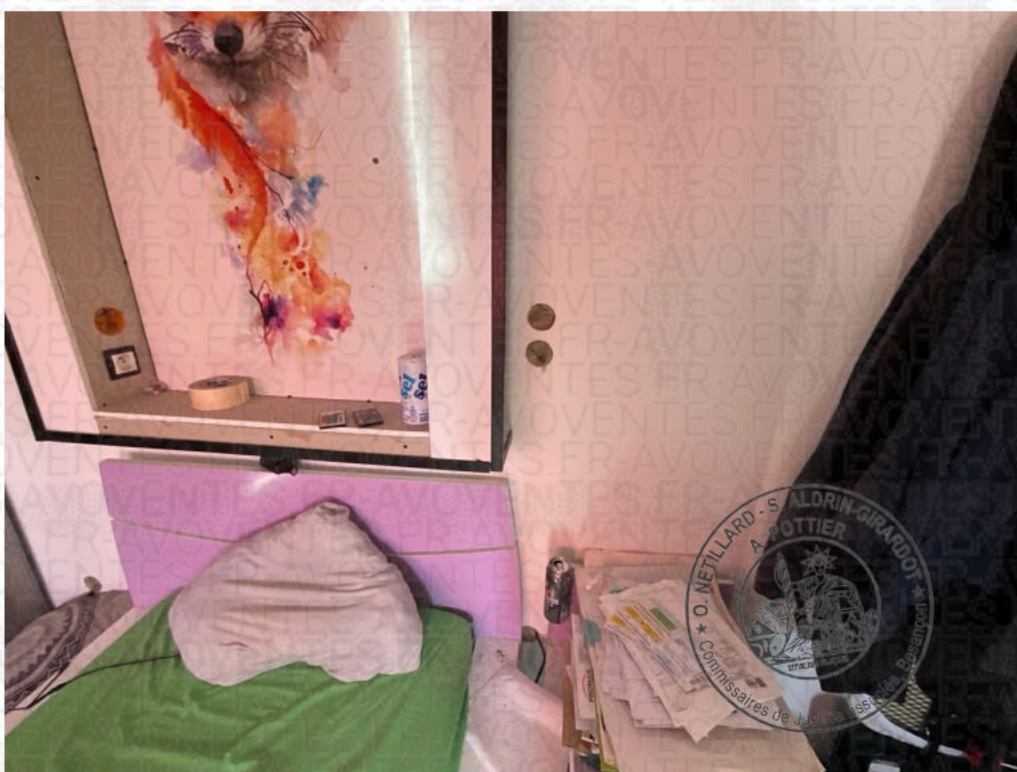
Photographie n°4.



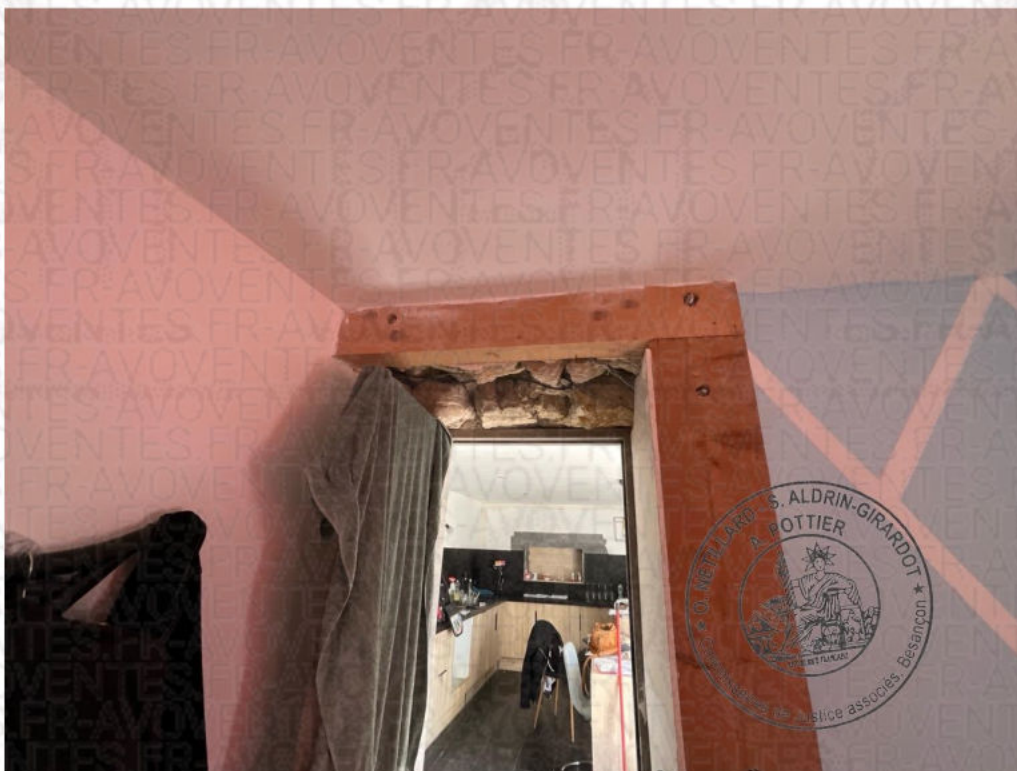
Photographie n°5.



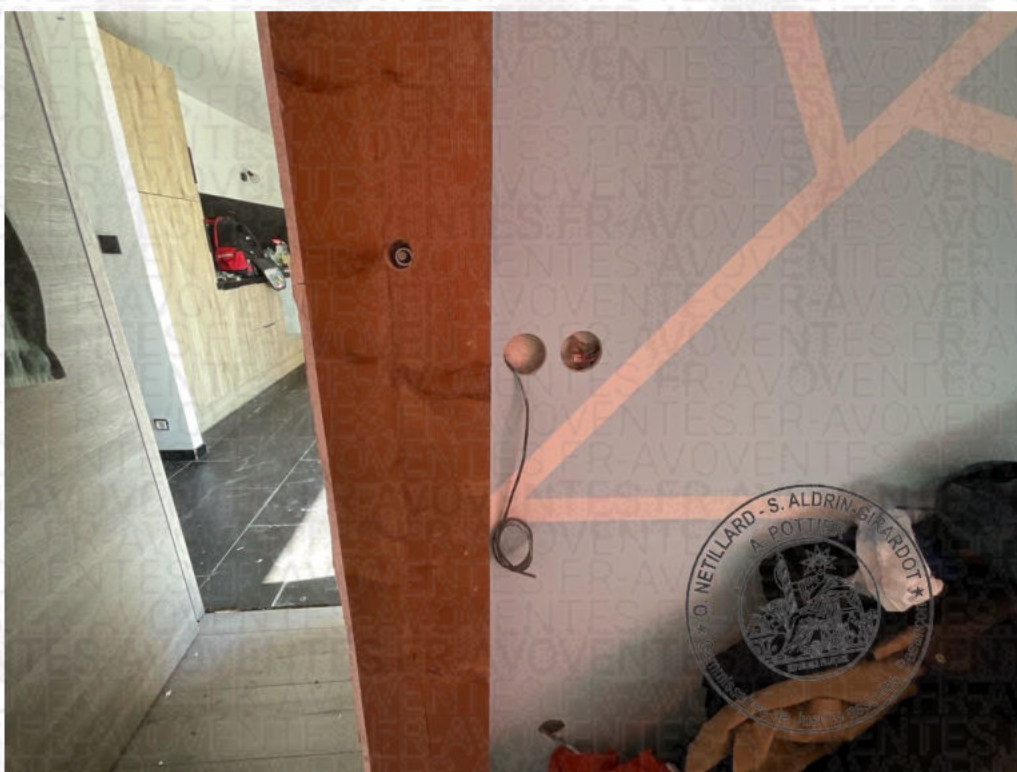
Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.

CHAMBRE 2

L'accès s'effectue par une porte en bois peint, en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de parquet flottant, en état d'usage normal

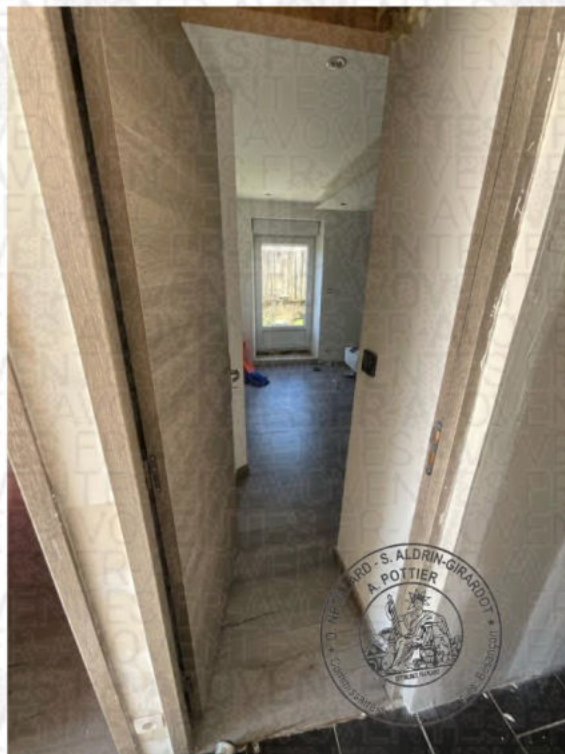
Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de peinture, en état d'usage normal. Finitions à terminer.

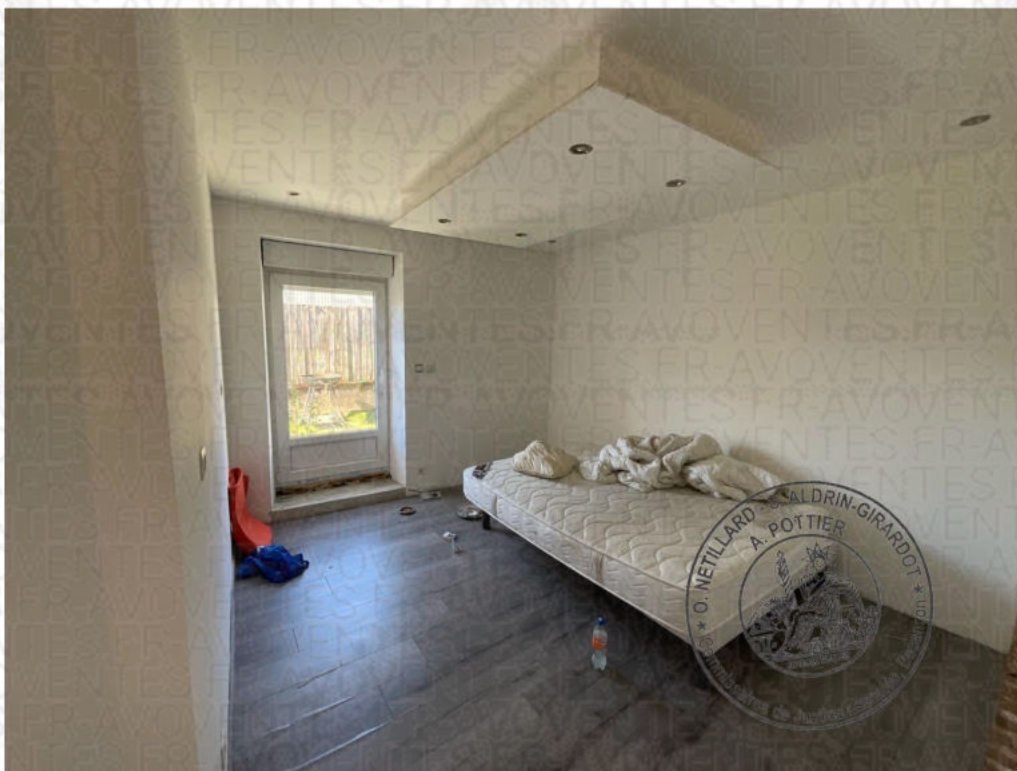
Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal (habillage du faux-plafond). Il convient de noter qu'une partie du faux-plafond a été retirée juste au-dessus de la porte laissant les pierres apparentes (réserves émises sur la sécurité).

Il existe :

- Plusieurs spots lumineux au plafond,
- Une porte-fenêtre simple battant, menuiserie PVC avec volet roulant extérieur à commande électrique. Finitions à terminer sous ladite porte-fenêtre.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.

SALLE DE BAIN

L'accès s'effectue par une porte en bois en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage normal.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal.

Il existe :

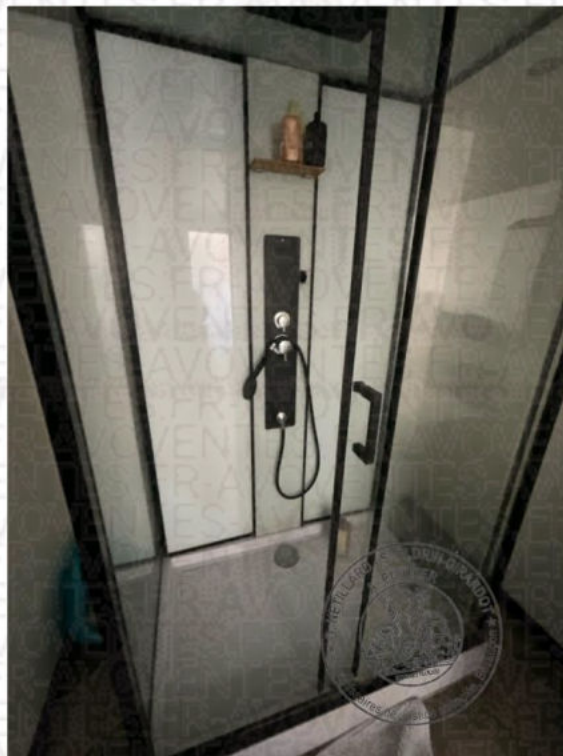
- Plusieurs spots lumineux au plafond.
- Une cabine de douche deux portes coulissantes avec robinetterie mitigeur, flexible et douchette
- Un WC suspendu
- Un meuble suspendu deux tiroirs avec plan simple vasque et robinetterie mitigeur
- Un large miroir mural
- Deux petits meubles (fixation murale) une porte



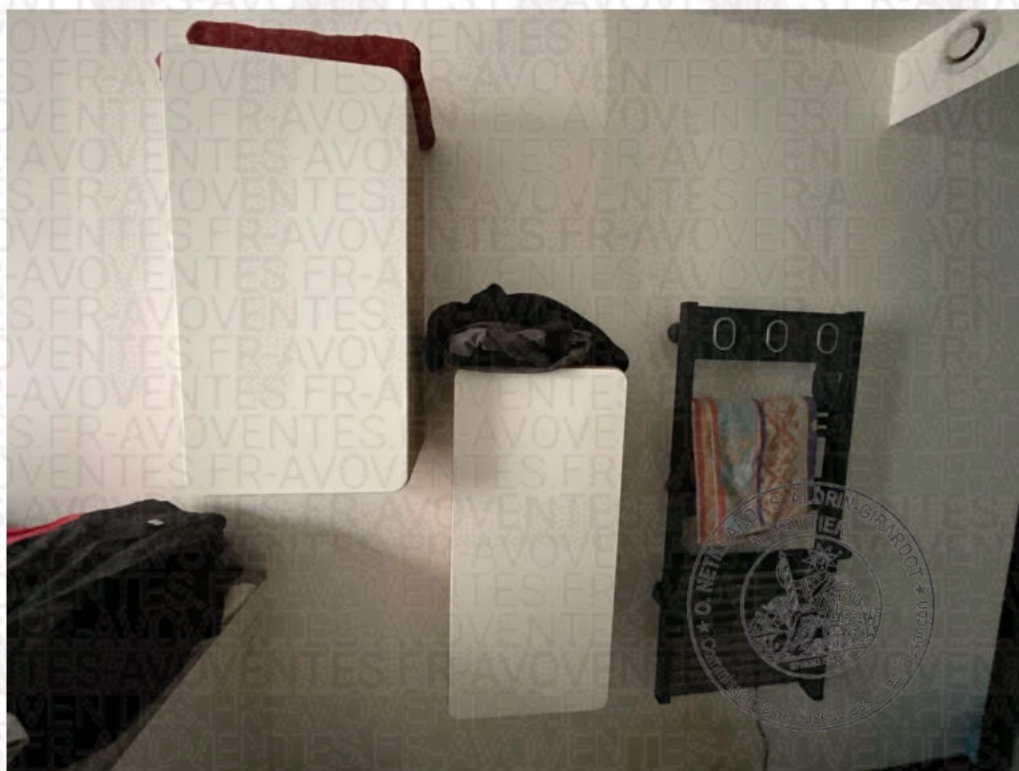
Photographie n°1.



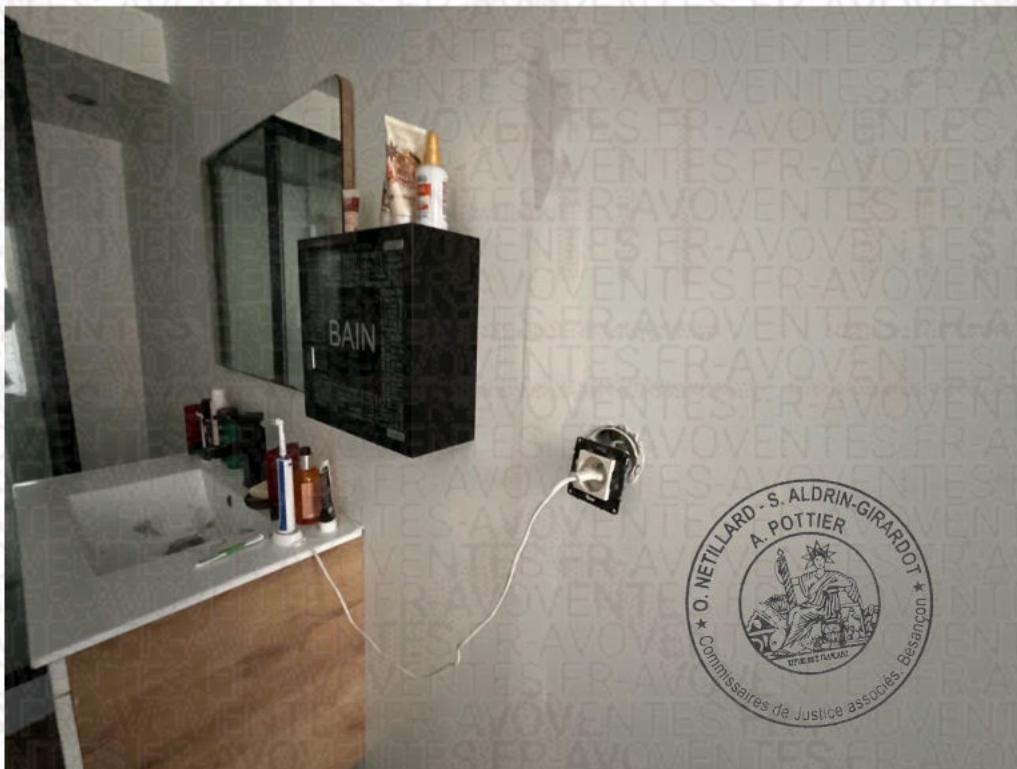
Photographie n°2.



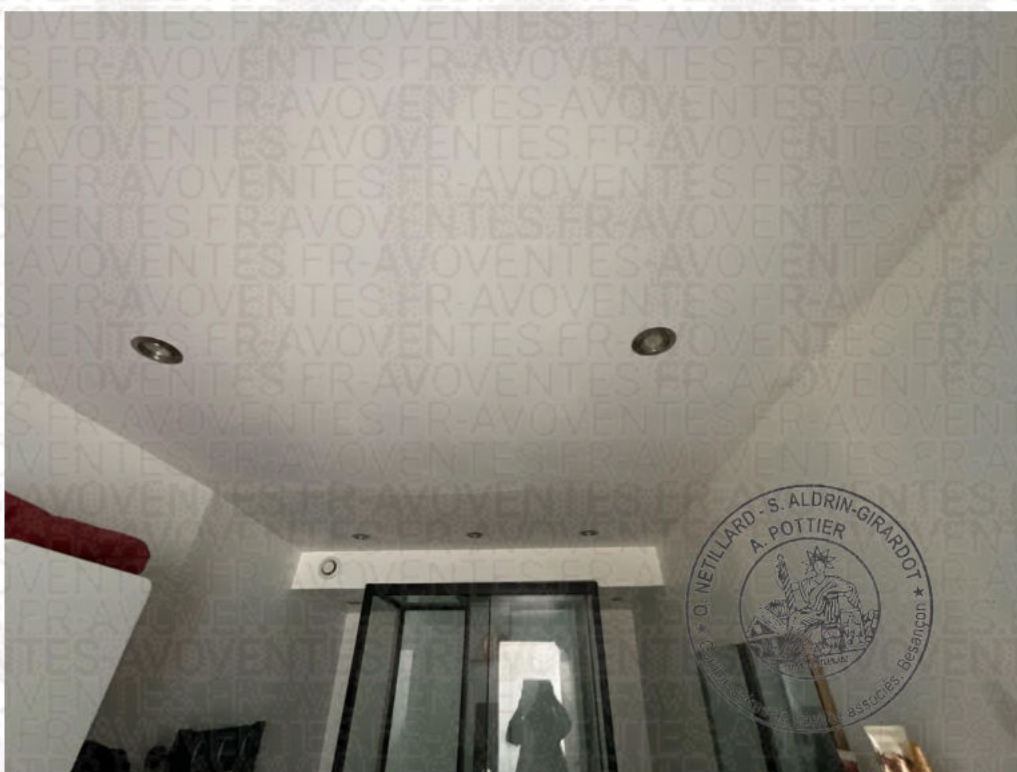
Photographie n°3.



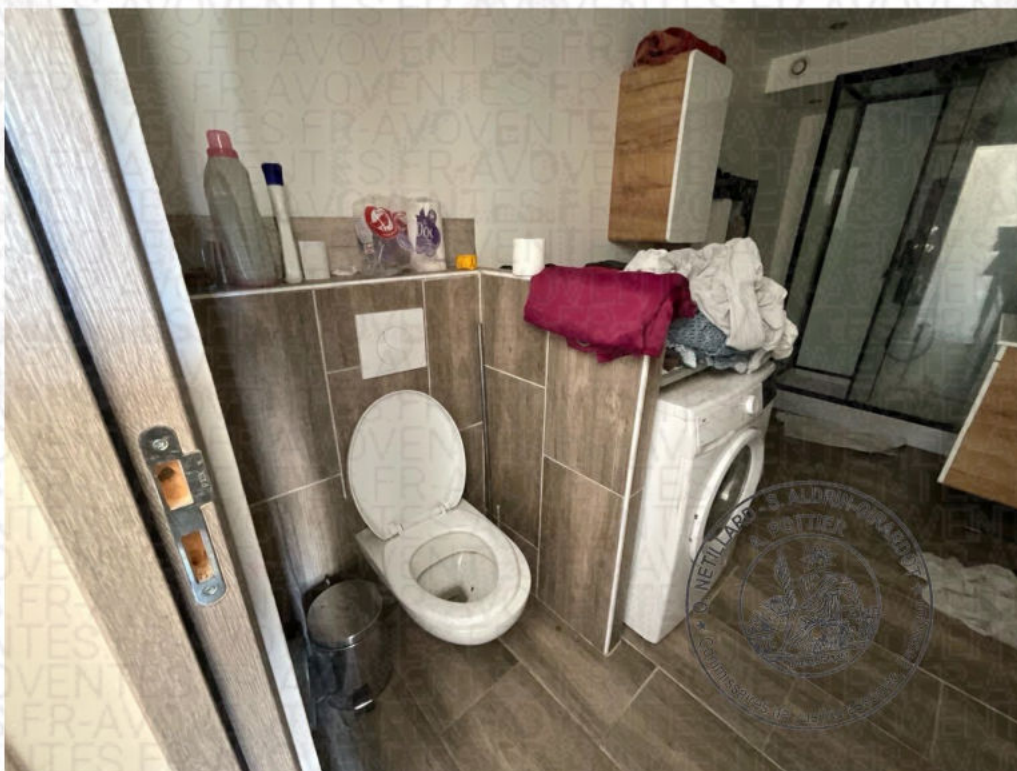
Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.



Photographie n°7.

CHAMBRE 3

L'accès s'effectue par une porte en bois peint, en état d'usage normal.

Cette pièce est en travaux. L'habillage des murs et plafond est à terminer.

Une partie du carrelage a été retirée.

Il existe :

- Une porte-fenêtre deux battants, menuiserie PVC, double vitrage avec volet roulant extérieur à commande électrique.
- Le tableau électrique non coffré



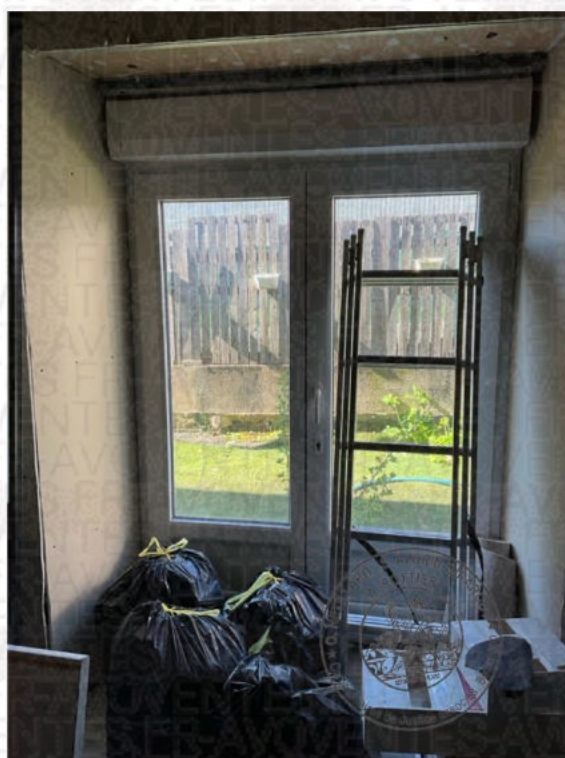
Photographie n°1.



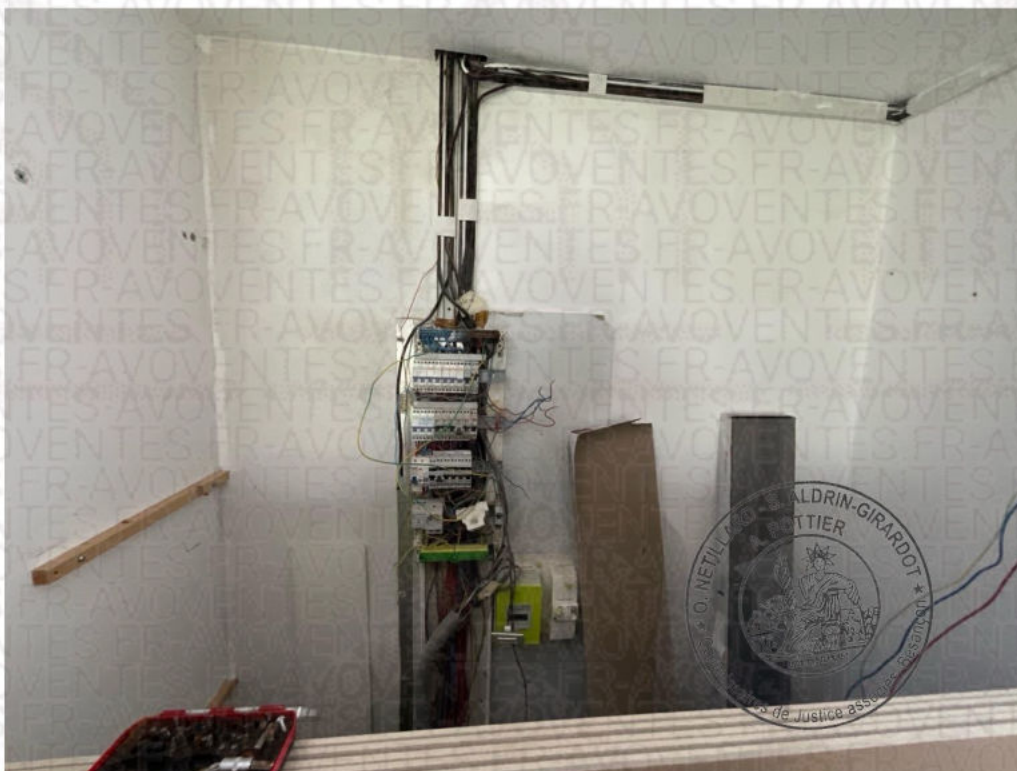
Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



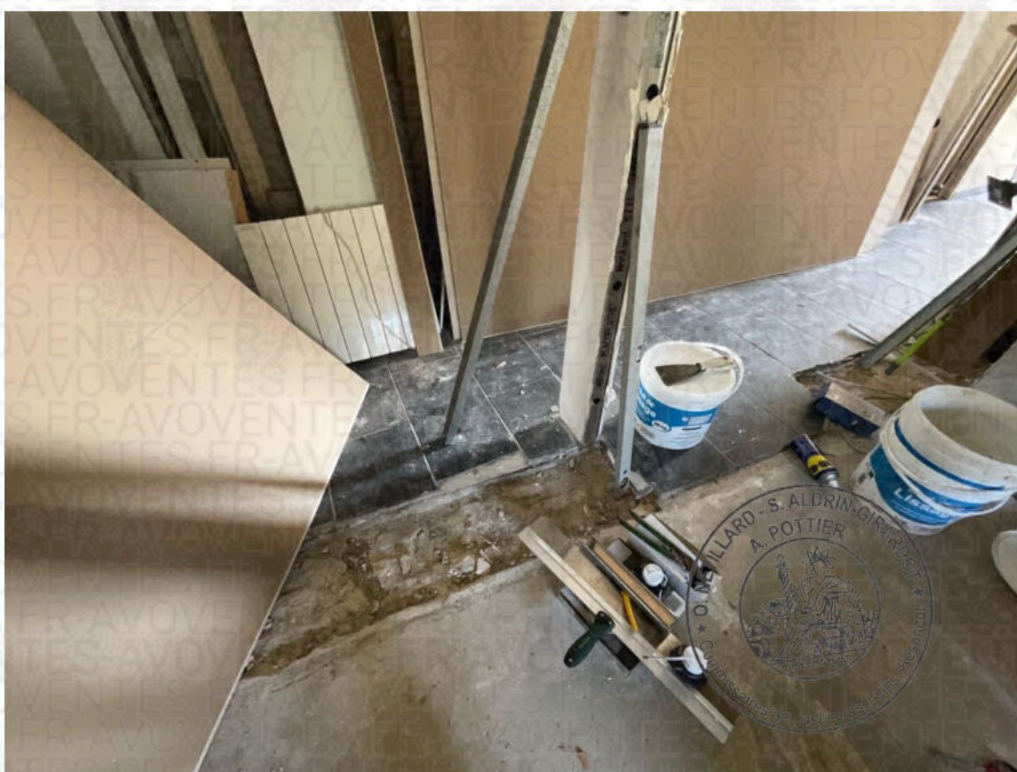
Photographie n°5.



Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.

TERRASSE

L'accès se fait soit par les deux portes-fenêtres de la chambre 2 et chambre 3, soit par le petit portillon depuis le Faubourg d'Arlin.

Le sol a été recouvert de gazon synthétique, en mauvais état actuel.

La terrasse est entièrement fermée par une palissade en bois surmontant un petit muret.

Comme pour l'intérieur de la maison, des finitions sont à réaliser notamment au niveau de la maçonnerie.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.

BUANDERIE COMMUNS

Le ballon d'eau chaude de l'appartement est installé dans une pièce située au rez de chaussée des communs.

Chaque ballon d'eau chaude est individuel et relié au compteur électrique de chaque appartement.



Photographie n°1.

Référence : 112929



Photographie n°2.

GARAGE

Le garage objet de la saisie immobilière est situé le long de la rue du Marronnier. Il s'agit de celui situé à l'extrême droite de la rangée de quatre garages. Il est fermé par une porte sectionnelle à commande électrique. Néanmoins, la porte n'étant pas équipée d'une serrure, le serrurier ne peut procéder à son ouverture de sorte que je ne pourrai procéder à un descriptif intérieur.



Photographie n°1.



Photographie n°2.

DIAGNOSTICS

- 1) Les rapports d'usage établis par le CABINET RETI RÉALISATION D'EXPERTISES TECHNIQUES IMMOBILIÈRES, ont été adressés par ce dernier directement à la SELARL AITALI -GROS -CARPI - LE DENMAT - de BUCY- BECHARI.

N'ayant pas été destinataire de ces divers rapports, excepté le relevé des surfaces, il conviendra de se reporter au cahier des charges ou de s'adresser directement à l'avocat du créancier saisissant.

- 2) En outre, en application des articles L125-5 et R 125-26 du Code de l'Environnement, il convient de préciser que les risques naturels et technologiques sur l'adresse **20 Faubourg d'Arlin 25560 LA RIVIERE DRUGEON** sont :
 - Inondation
 - Remontée de nappe
 - Séisme
 - Retrait gonflement des argiles
 - Radon
 - Pollution des sols

Ces données sont fournies par le site www.georisques.gouv.fr

Attention : ce descriptif n'est pas un état des risques (ERNMT) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement. Ce descriptif est délivré à titre informatif.

A 13h30, mes constatations étant terminées, je me suis retirée.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 43 pages pour servir et valoir ce que de droit.

COUT :

Emolument	221.36
Emolument complémentaire Art A444-18	526.05
SCT	9.40
Total HT	756.81
TVA 20%	151.36
Total TTC en euros	908.17



Stéphanie ALDRIN GIRARDOT
Commissaire de Justice