

S.C.P. LARONDE-FOURNIER ET ASSOCIES - EQUITY
Maîtres LARONDE-FOURNIER -
VUILLERMET-ROLLAND -
GOZARD-MARECHAL -
MORENO

Commissaires de Justice Associés

Maître LAPANDRY-SANEYRE
Maître, MARTIN

Commissaires de Justice salariées

La Poste Garantie

4, avenue Marx Dormoy

63000 CLERMONT FERRAND

☎ : 04 73 35 34 72

✉ : etude@h0163.fr

🌐 : www.larondefournier-huissiers53.fr

📄 : 04 73 35 34 72

Bureaux annexes

1, Rue du Pré Vallet

63720 ENNEZAT

11 Rue P. et M. Curie

63120 COURPIERE

Compte Affecté en 64

CDC-IBAN

FR06 4033 1600 0100 0033 4024 183

BIC : CDCG FR PP

Paiement par CB autorisé

www.larondefournier-huissiers53.fr



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE JEUDI VINGT TROIS OCTOBRE

Nous, Maîtres Nicolas LARONDE-FOURNIER, Isabelle VUILLERMET, Jean-Philippe ROLLAND, Annabelle GOZARD-MARECHAL, Aurélian MORENO Commissaires de Justice associés, et Maître Camille LAPANDRY-SANEYRE et Maître Sophie MARTIN Commissaires de Justice salariées, de la SCP LARONDE-FOURNIER ET ASSOCIES EQUITY 4, Avenue Marx Dormoy (63000) Clermont-Ferrand, par l'un d'eux, soussigné.

AGISSANT A L'ENCONTRE DE :

SAVANTES.FR

A LA DEMANDE DE

LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE-EST, inscrite au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 399 973 825 dont le siège social est situé 1 Rue Pierre Truchis De Lays à CHAMPAGNE AU MONT D'OR (69410), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

Ayant pour avocat postulant et faisant éléction de domicile et constitution d'avocat en la personne de Maître Geoffrey JUAREZ de la SCP SAVARY-JUAREZ, inscrit au barreau de Clermont Ferrand, y demeurant résidence Sirius 121 rue Fontgîève 63000 Clermont Ferrand et pour avocat plaçant la SELARL BLG AVOCATS, représentée par Maître Olivier le GAILLARD, Avocat au Barreau de Roanne (42300), y demeurant espace Jean Mermoz 14 rue du moulin Paillasson,

EN VERTU :

De la grosse en forme exécutoire d'un acte reçu le 7 décembre 2017 par Maître Damien LABIDOIRE, notaire associé de la SELARL « Damien LABIDOIRE, Notaire » titulaire d'un office notarial dont le siège est à Thiers (63300) place de l'Europe et contenant prêt par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE EST à la

D'une ordonnance rendue sur requête par le juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Clermont-Ferrand le 26 septembre 2025,

Et d'un COMMANDEMENT de PAYER valant SAISIE IMMOBILIERE, délivré par acte de mon ministère en date du 25.07.2025 pour un immeuble sis à AMBERT 17 RUE MONGOLFIER et 46 BOULEVARD DE L'EUROPE, cadastré section AM 116.

EN PRESENCE DES PERSONNES REQUISES CI-APRES DESIGNEES :

Serrurerie SARL SMD THIERS

a signé à l'original
a signé à l'original

Durée des opérations : 9 heures 30 à 15 heures 40

Aux termes de l'article R322-1 du Code des procédures civiles d'exécution :

« A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux désignés dans le commandement afin de dresser un procès-verbal de description, dans les conditions prévues par l'article R322-2. »

Et de l'article R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution :

« L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire des lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité. »

**ACTE
DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**

Expédition


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

Il est précisé que préalablement à mon intervention de ce jour, des avis ont été laissés dans l'immeuble afin d'alerter les éventuels occupants et leur permettre de prendre rendez-vous.

C'est ainsi que deux locataires se sont manifestées.

Elles ont également informé  , gérant de la SCI poursuivie, mais celui-ci n'a pas donné suite.

C'est dans ce contexte qu'il a été procédé aux opérations décrites ci-après.

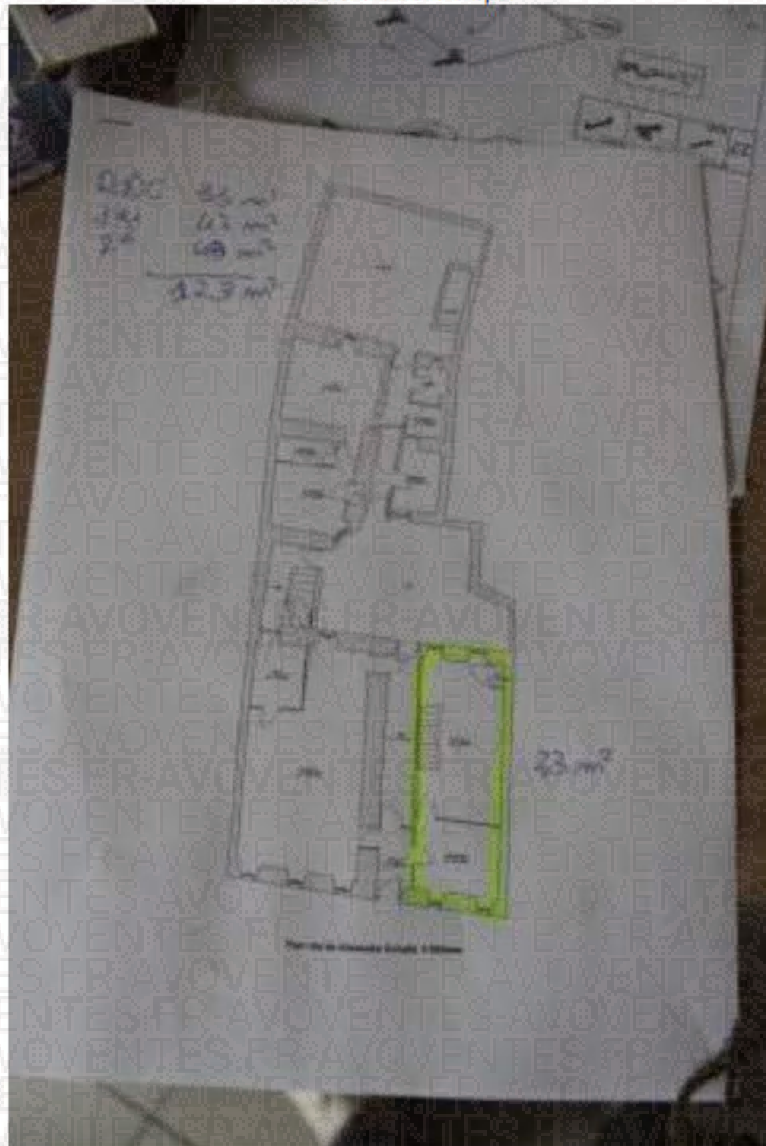
CONSTATATIONS

La parcelle cadastrée section AM n° 116 se compose de plusieurs ensembles distincts communiquant entre eux :

- un bâtiment s'ouvrant Boulevard de l'Europe (I),
- un bâtiment s'ouvrant Rue Montgolfier (II),
- une cour entre ces deux bâtiments (III),
- un bâtiment servant de cage d'escalier et reliant les deux précédents (IV).

Sont reproduits ci-après les plans des lieux trouvés sur place :

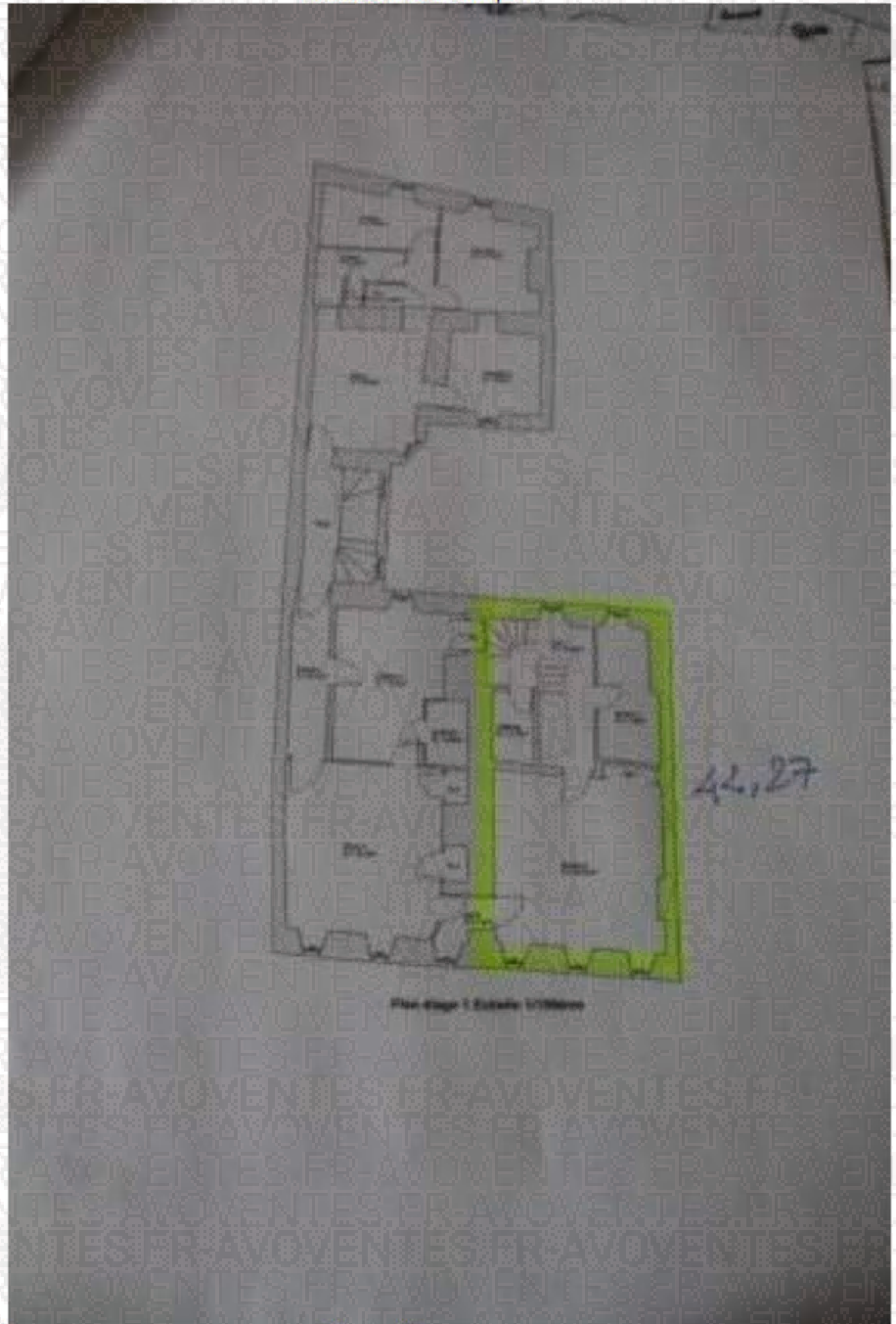
Boulevard de l'Europe



1

Rue Montgolfier

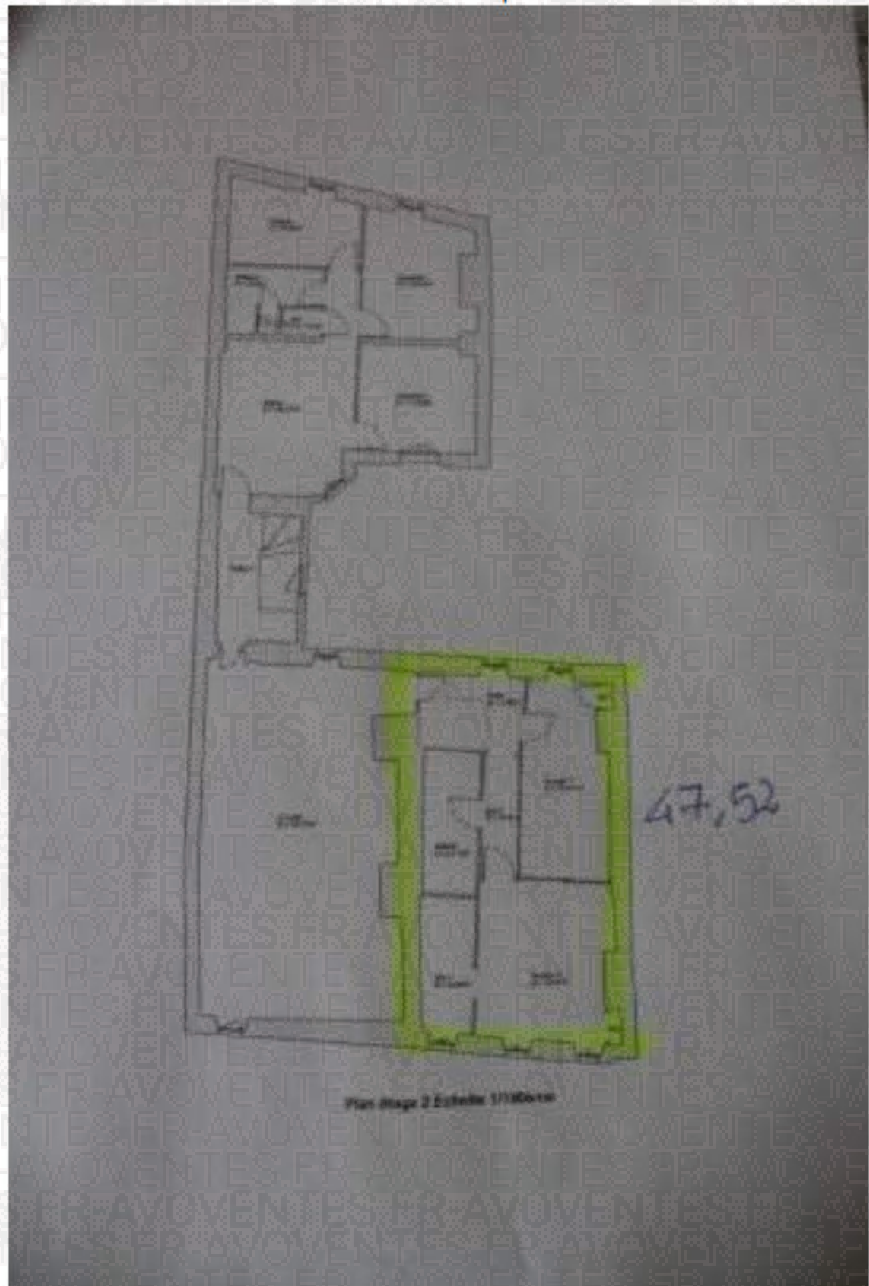
Boulevard de L'Europe



2

rue Montgolfier

Boulevard de l'Europe



3

rue Montgolfier

I) BATIMENT 46 BOULEVARD DE L'EUROPE :

L'immeuble boulevard de l'Europe est accessible par une simple porte de bois au bord du trottoir. Il est équipé d'interphones, lesquels ne semblent pas raccordés.

Un escalier de pierre débouche sur une terrasse depuis laquelle une seconde porte s'ouvre sur un couloir.

De là, on accède à un appartement côté droit et trois celliers côté gauche.

Au bout de ce couloir, une autre porte s'ouvre sur la cour intérieure, commune aux deux côtés des bâtiments.

Depuis celle-ci, un escalier dessert deux appartements, aux deuxième et troisième étage.

Compte-tenu de la déclivité du terrain, l'appartement du deuxième étage au-dessus de la cour se trouve trois niveaux plus haut que le Boulevard de l'Europe. Cette configuration a permis d'aménager un garage sous la terrasse.



4



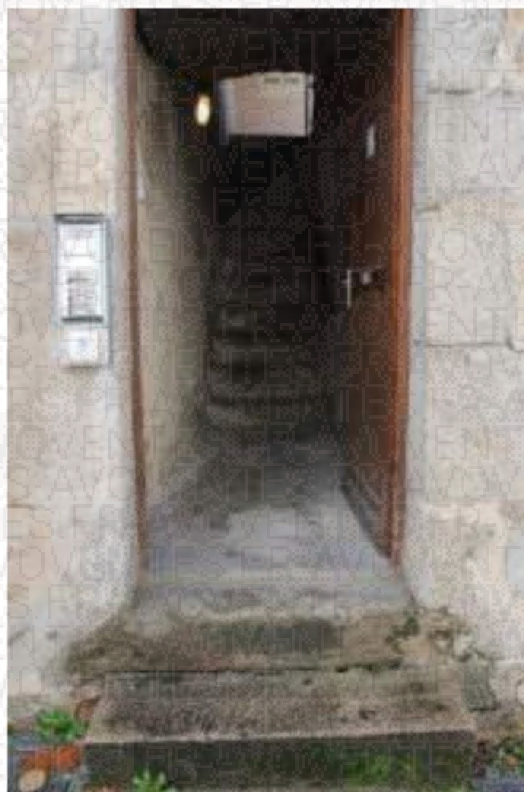
5

a) PARTIES COMMUNES BOULEVARD DE L'EUROPE :

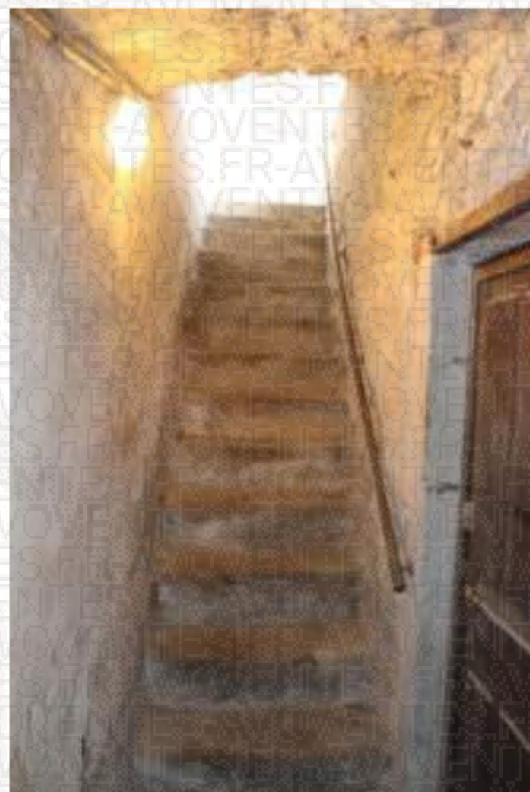
Un vieil escalier de pierre débouche sur une large terrasse qui surplombe le Boulevard de l'Europe.

De là, on entre dans l'immeuble en circulant dans un couloir carrelé dont les murs habillés de toile de verre et le plafond peint sont en état d'usage, un peu défraîchis.

Ce couloir est fermé par une porte pleine d'un côté et par une porte vitrée de l'autre, le tout en état d'usage. Il s'étire de la terrasse de la façade à la cour intérieure.



6



7



8



9



10



11



12

b) GARAGE :

Il s'ouvre sur le Boulevard de l'Europe par une porte de bois peint, usagée, à deux battants.

A l'intérieur, je note une dalle de ciment au sol et des murs crépis, ainsi que le plafond voûté. Le tout est en état d'usage, hormis des fissures au plafond.

Une vieille porte de bois permet d'accéder directement à l'escalier de pierre.



13



14

c) CELLIERS :

Dans le couloir, côté gauche en entrant, trois portes s'ouvrent successivement sur trois celliers.

Ils sont en ciment brut, sans embellissements.

Dans le premier, les compteurs électriques sont installés et dans le troisième je note une petite fenêtre sur cour.



15



16



17

d) APPARTEMENT PREMIER ETAGE (première porte à droite dans le couloir) :

Cet appartement n'est pas occupé et non habitable en l'état puisqu'il est en cours de travaux, même si ceux-ci sont presque terminés. Il est au premier étage au-dessus du boulevard mais en rez-de-chaussée sur la cour intérieure.

*** PIECE DE VIE :**

L'entrée se fait directement dans la pièce principale.

- Sol :
Sol plastifié neuf.

- Murs :

Enduit neuf mais taché dans l'encadrement de la fenêtre.

- Plafond :

Plaques isolantes neuves partiellement posées.

- Equipements :

Porte d'entrée avec peinture neuve à l'intérieur, plinthes, porte-fenêtre s'ouvrant sur la terrasse, VMC, cuisine neuve en cours de pose, un radiateur neuf posé, un autre non présent dont il n'y a que la fixation dans le mur.



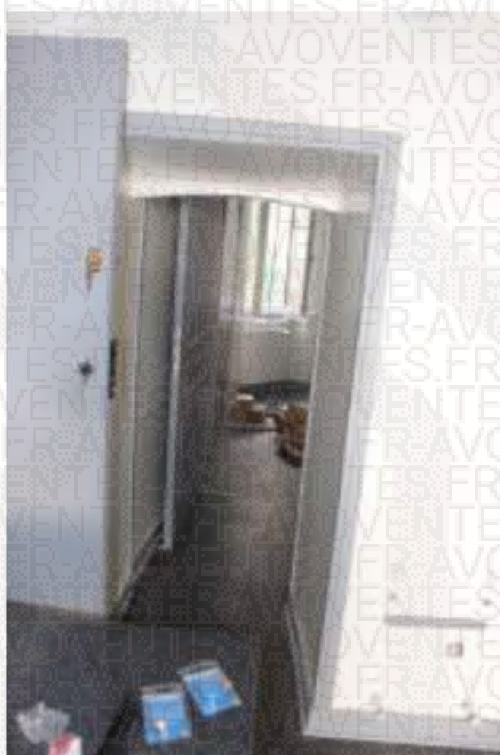
18



19

*** COULOIR :**

- Sol :
Sol plastifié neuf.
- Murs :
Peinture et toile de verre neuves.
- Plafond :
Peinture neuve.
- Equipements :
Deux portes et plinthes neuves.



20

*** CHAMBRE :**

- Sol :
Sol plastifié neuf.
- Murs :
Peinture et toile de verre neuves.
- Plafond :
Peinture neuve.
- Equipements :
Un radiateur, une fenêtre sur cour, un placard mural avec porte dans lequel se trouve un ballon d'eau chaude.
Le tout est neuf.



21

*** SALLE D'EAU :**

- Sol :

Sol plastifié neuf.

- Murs :

Peinture et faïence neuves.

- Plafond :


Peinture neuve.

- Equipements :

W.C. et douche en cours de réalisation. Pas de lavabo.

e) APPARTEMENT DU DEUXIEME ETAGE :

Pour s'y rendre, il faut emprunter la cage d'escalier depuis la cour.

Je rencontre  avec laquelle j'avais convenu d'un rendez-vous.

Elle vit seule dans l'appartement et dispose d'un bail ayant commencé à courir le 4 juin 2025, pour trois ans. Son loyer est de 485 euros, outre 10 euros de provision pour charges.

Son logement, de type T3 avec cuisine équipée (y compris l'électro-ménager de la cuisine) est en bon état ayant été rénové peu avant son arrivée.

*** PIÈCE DE VIE :**

L'entrée se fait directement dans la pièce de vie.

- Sol :

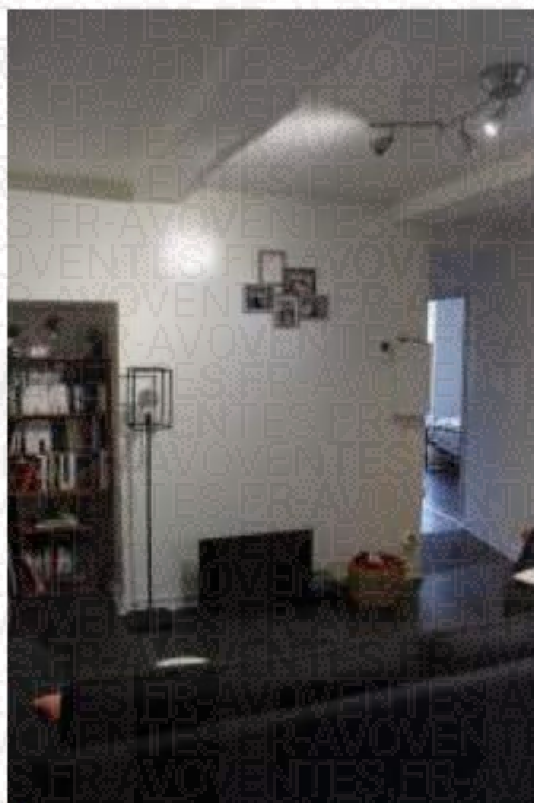
Parquet stratifié.

- Murs et plafond :

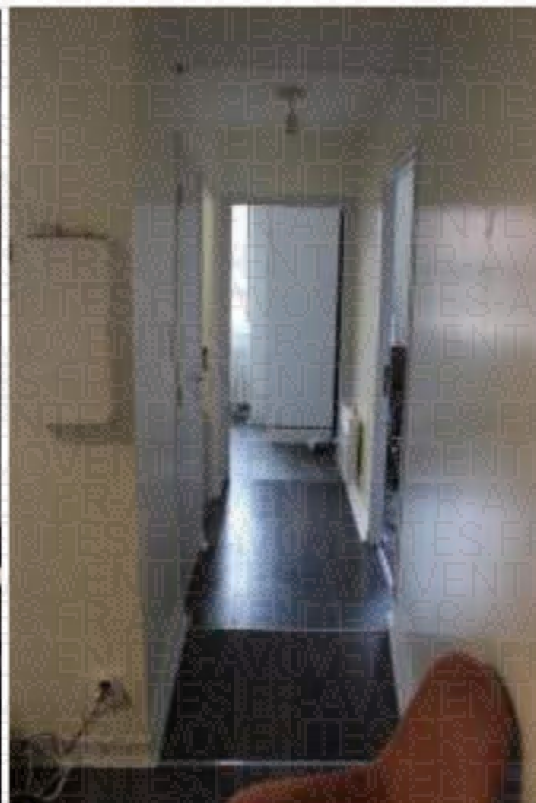
Peinture blanche.

- Equipements :

Une double porte vitrée sur cour, une porte d'entrée sécurisée, deux radiateurs, trois portes dans le couloir.



22



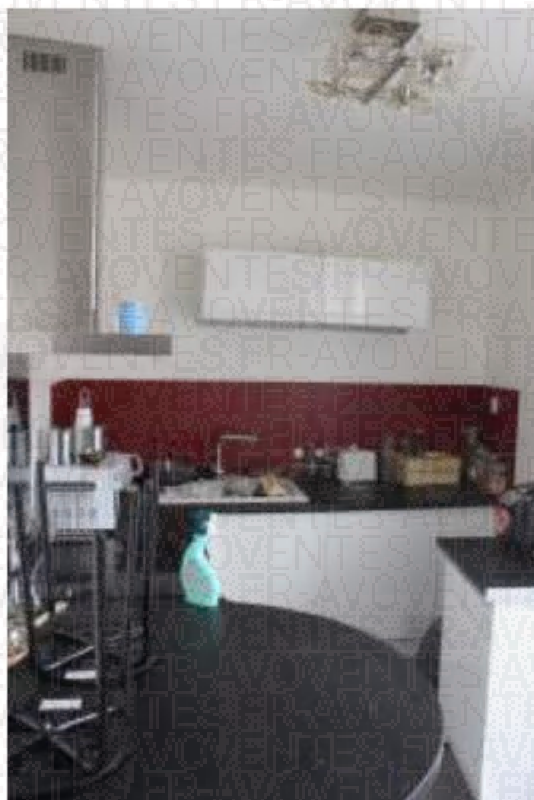
23



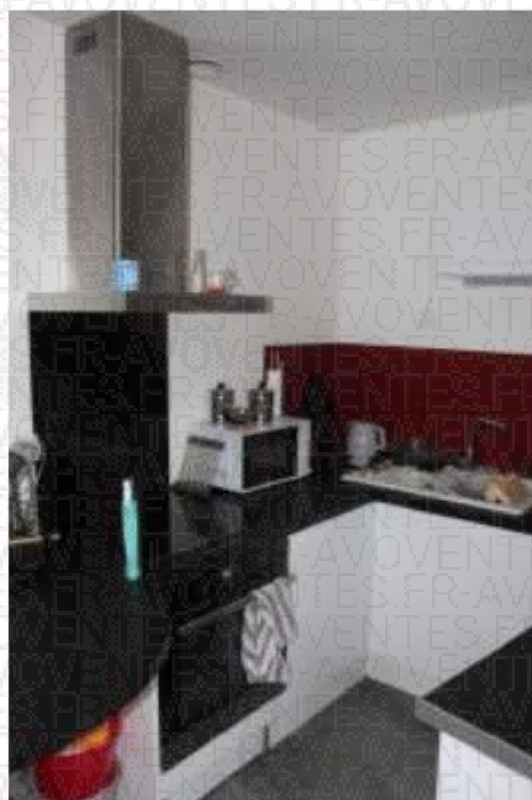
24

*** CUISINE :**

- Sol :
Dalles plastifiées.
- Murs :
Enduit blanc.
- Plafond :
Toile de verre.
- Equipements :
Cuisine équipée, un radiateur, une fenêtre côté boulevard de l'Europe.



25



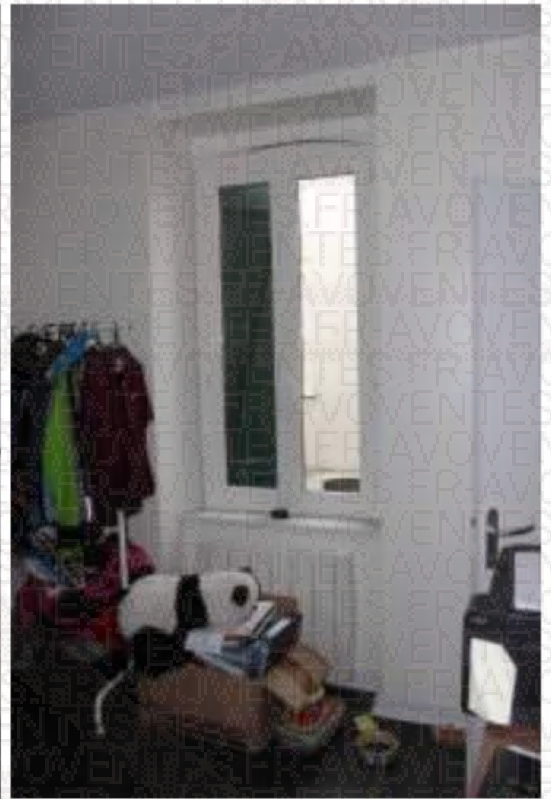
26

*** DEUX CHAMBRES :**

- Sol :
Parquet flottant.
- Murs :
Enduit blanc.
- Plafond :
Toile de verre (une tache).
- Equipements :
Un radiateur, une fenêtre s'ouvrant sur boulevard de l'Europe d'un côté et sur la cour de l'autre.



27



28

*** SALLE DE BAINS :**

- Sol : Dalles plastifiées.

- Murs : Carrelage peint et enduit blanc.

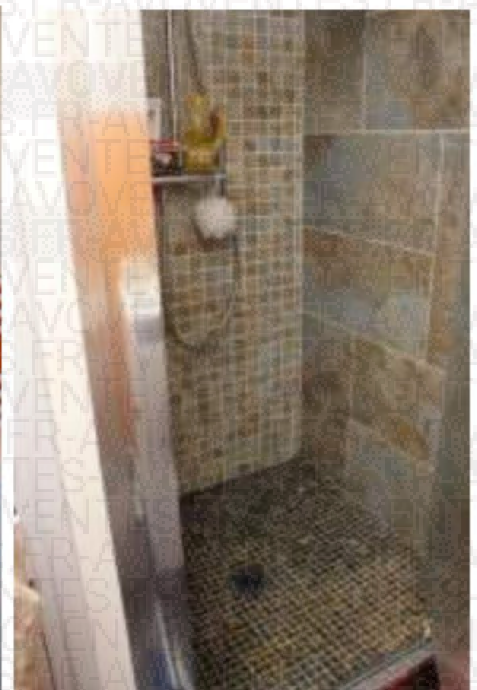
- Plafond : Enduit blanc.

- Equipements :

Une douche à l'italienne, un meuble sous lavabo à fond plat, un radiateur sèche serviettes, un placard avec ballon d'eau chaude et un bloc de VMC.



29



30

*** W.C. :**

- Sol :
Dalles plastifiées.

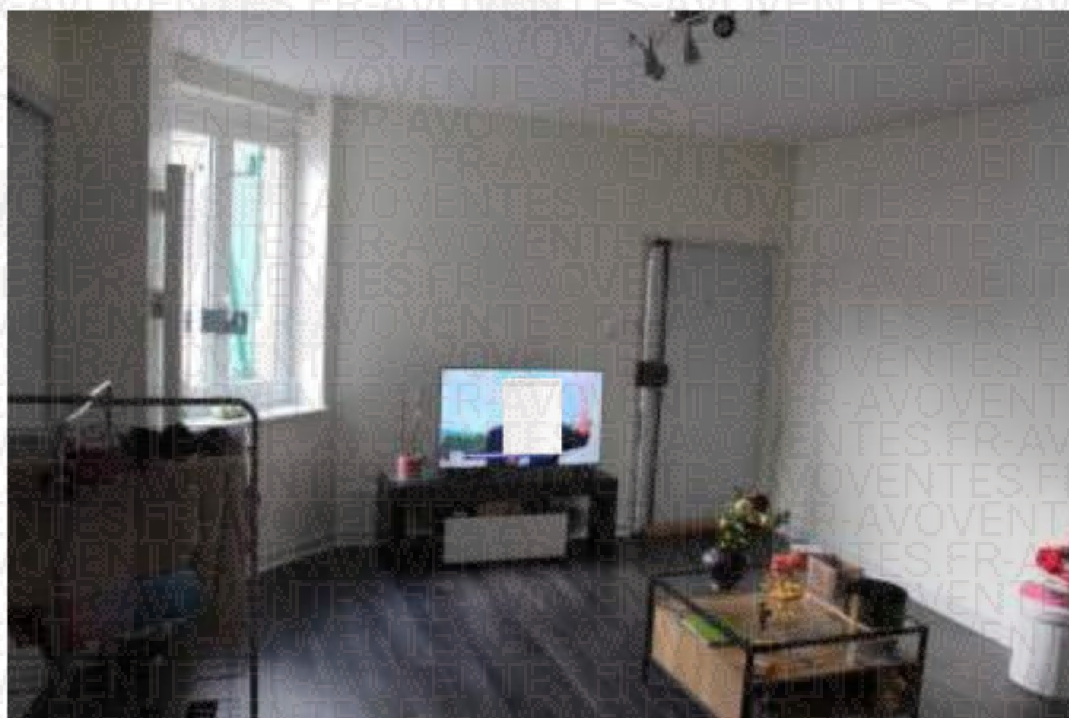
- Murs et plafond :
Peinture

- Equipements :
W.C. suspendu.

f) APPARTEMENT DU TROISIEME ETAGE :

Il est identique au précédent et se situe juste au-dessus.

Il est occupé par [redacted] qui l'occupe seule en vertu d'un bail du 1^{er} décembre 2024 pour 3 ans.
Son loyer est de 480 euros outre 15 euros de provision pour charges.



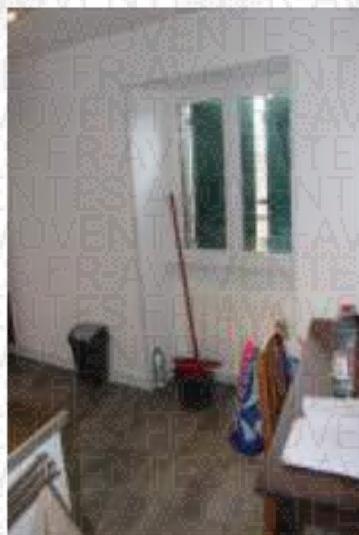
31



32



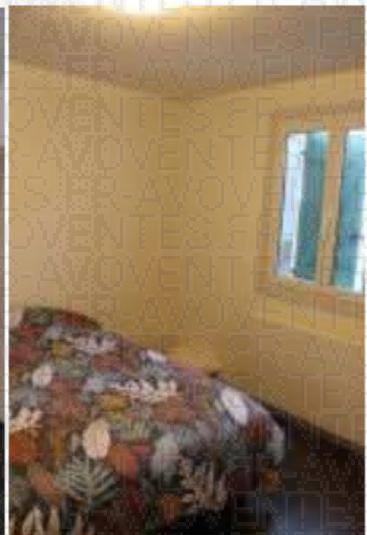
33



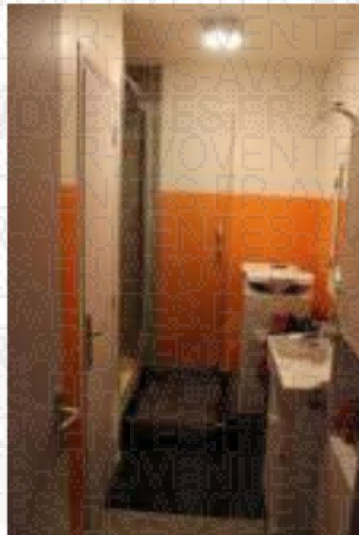
34



35



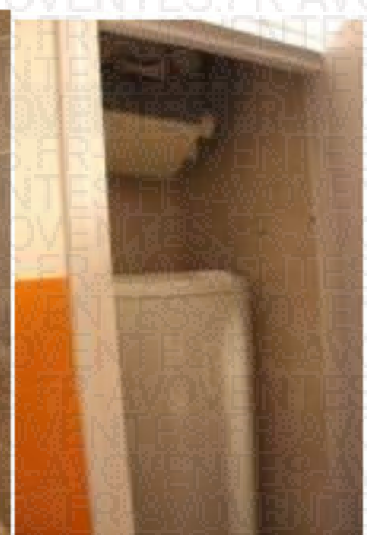
36



37



38



39

II) BATIMENT RUE MONTGOLFIER :

L'immeuble rue Montgolfier est accessible par une porte de verre et métal qui s'ouvre sur la rue.

Elle débouche sur un couloir qui dessert un local commercial sur la gauche. En face, une seconde porte s'ouvre sur une pièce à partir de laquelle tout le reste de l'immeuble est accessible.

Au bout du couloir, une troisième porte s'ouvre sur la cour intérieure.



40



41-vue depuis la rue



42-vue inversée, depuis la cour

a) LOCAL COMMERCIAL (angle Sud – Ouest du rez-de-chaussée) :

A mon arrivée, je rencontre le groupe Actual, division Envergure formation.

Ils sont en train de vider les lieux dont leur société était locataire et doivent rendre les clés dans quelques jours. Je leur communique l'ordonnance et leur expose mes nom, prénom et qualité avant d'intervenir.

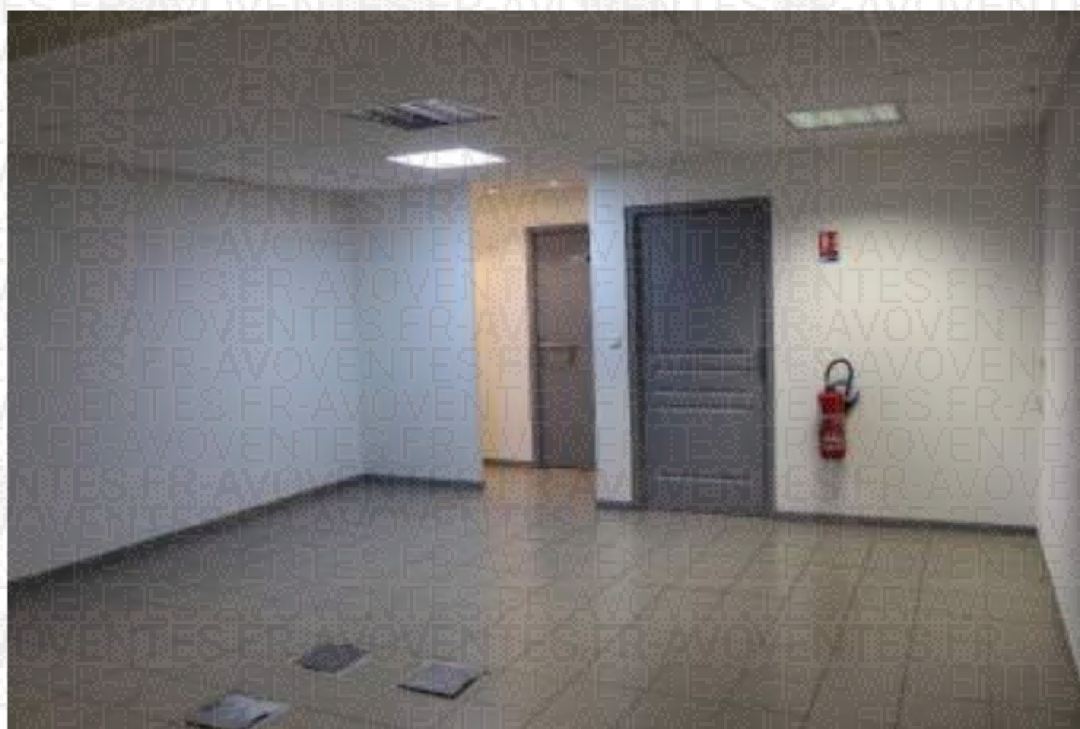
*** PIECE PRINCIPALE :**

- Sol :
Carrelage en bon état avec trois plaques techniques pour l'alimentation informatique.

- Murs :
Projeté blanc en état d'usage un peu défraîchi, avec quelques traces.

- Plafond :
Plaques isolantes dont deux tachées et une dizaine d'accrocs.

- Equipements :
Trois fenêtres bois sur rue avec double vitrage, plinthes carrelées, deux radiateurs.
Un puits de lumière, trois plaques de néons et trois spots dans le plafond.
Une porte vitrée opaque donnant sur le couloir.
Deux portes intérieures.
Une signalétique SORTIE DE SECOURS.
Le tout est en bon état.



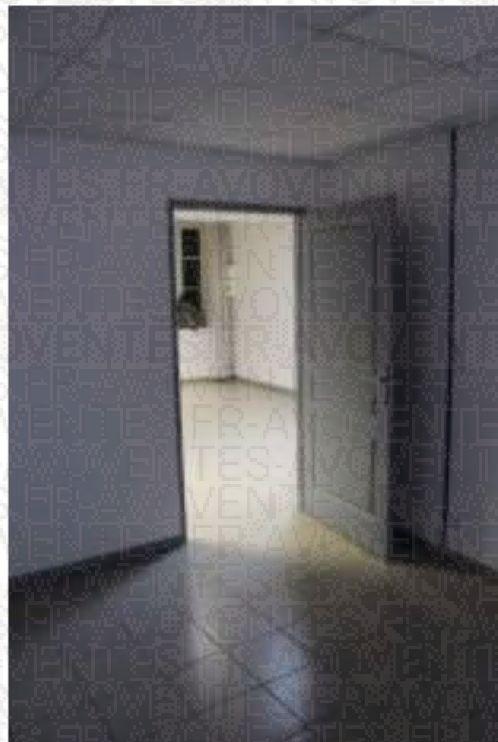
43



44

*** PIECE SUR COUR :**

- Sol : Carrelage avec une plaque technique pour l'alimentation de l'informatique.
- Murs : Projeté blanc et panneaux lissés en bon état malgré quelques traces.
- Plafond : Plaques isolantes en bon état sauf une tache résultant d'une fuite et quelques accrocs.
- Equipements :
Un radiateur, une fenêtre bois double vitrage avec tablette, une porte intérieure sur couloir, plinthes carrelées, un puits de lumière au plafond, une ouverture vitrée donnant sur la pièce de toilette.
Le tout est en bon état.



45



46

*** TOILETTES :**

- Sol :

Carrelage en bon état à l'exception d'une reprise au ciment sur le seuil.

- Murs :

Peinture blanche en bon état sauf sous le sèche mains où elle est tachée.

- Plafond :

Plaques isolantes en bon état sauf quelques accrocs.

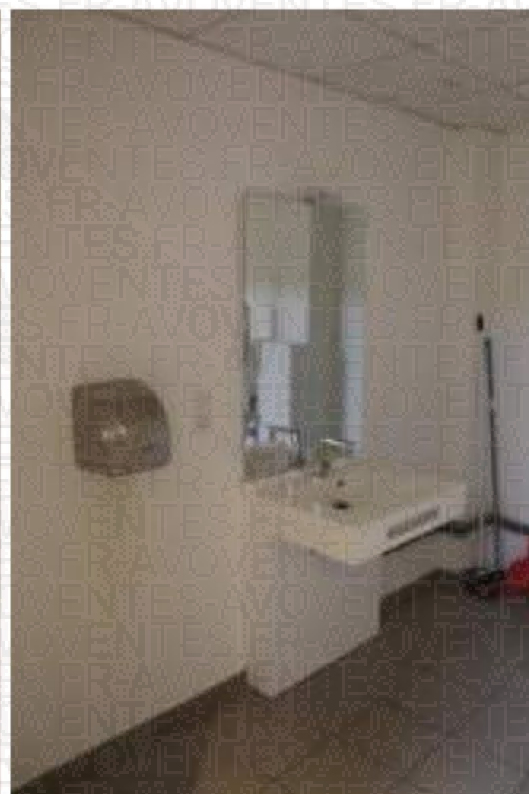
- Equipements :

Un W.C. suspendu équipé de barres pour personnes à mobilité réduite, un meuble vasque, un sèche-mains, un miroir.

Le tout est en bon état.



47



48

b) LOCAL PROFESSIONNEL DESAFFECTE RUE MONTGOLFIER, REZ-DE-CHAUSSEE DROITE (angle Sud – Est du rez-de-chaussée) :

- Sol :

Carrelage en bon état.

- Murs :

Toile de verre en bon état mais marquée de percements et par la suppression de cloisons.

- Plafond :

Plaques neuves dont un grand nombre sont déplacées, des travaux étant en cours.

- Equipements :

Deux fenêtres bois sur rue avec tablettes,

Trois radiateur posés, deux déposés,

Deux barres de néons et un bloc lumineux au plafond,

Une porte métallique vitrée opaque sur le couloir,

Une cloison vitrée centrale séparant la pièce,

Une signalétique de sortie,

Plinthes carrelées.

Un escalier droit en bois habillé de revêtement stratifié,
Un meuble de cuisine avec évier intégré et un meuble haut assorti,
Un ballon d'eau chaude,
Un placard dans lequel se trouve une pompe à chaleur SAMSUNG qui semble alimenter tout le bâtiment Rue Montgolfier,
Un placard sous escalier sans porte dont l'intérieur est à l'état brut.



49



50



51



52



53



54



55



56

c) PREMIER ETAGE RUE MONTGOLFIER :

L'escalier débouche sur une galerie qui dessert un petit bureau côté cour et une grande pièce sur rue.

Cet espace est en travaux et n'est pas occupé.

* GALERIE :

- Sol :

Sol plastifié.

- Murs :

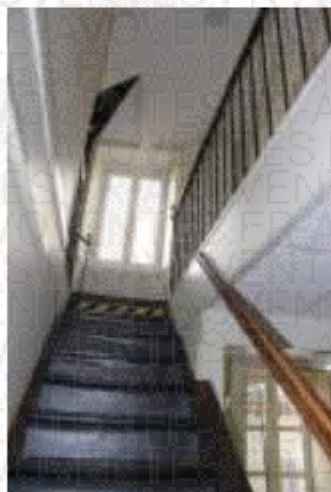
Toile de verre en bon état à l'exception des traces des équipements supprimés.

- Plafond :

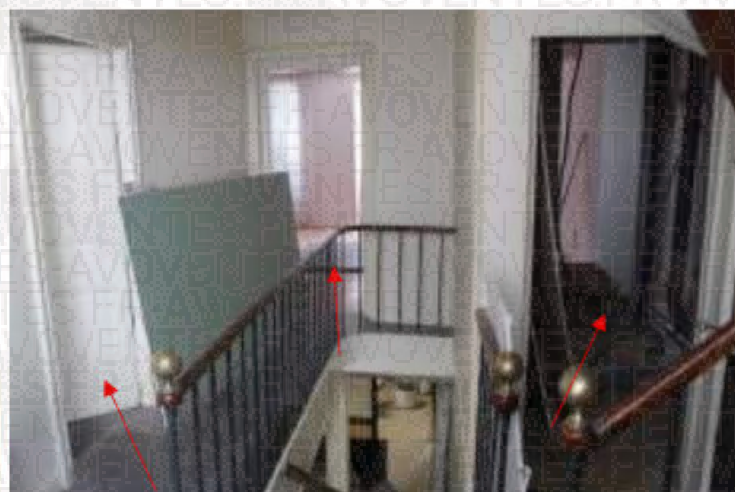
Toile de verre en bon état.

- Equipements :

Un radiateur, une fenêtre bois sur cour, une rampe d'escalier ancienne, deux portes. Le tout est en très bon état. Je note un placard brut sous l'escalier et un passage en chantier le long de l'escalier desservant la grande pièce, dans lequel une salle d'eau semble en cours d'aménagement.



57



58

* PETIT BUREAU :

- Sol :

Sol plastifié en état d'usage.

- Murs :

Revêtements en état d'usage, un peu défraîchi.

- Plafond :

Peinture en bon état.

- Equipements :

Une fenêtre bois sur cour en bon état,

Un placard mural avec porte en bois en état d'usage,

Radiateur et tablette écaillés.



59

*** GRANDE PIECE :**

- Sol :

Parquet en état d'usage.

- Murs :

Enduit en bon état.

- Plafond :

Toile de verre en bon état mais comportant la marque d'un bloc de néons supprimé.

- Equipements :

Trois fenêtres bois sur rue, deux radiateurs, une porte sur galerie. Une troisième porte s'ouvre sur un appartement.

Trois plaques de néons au plafond, un renforcement mural avec étagères, le tout en bon état,

Une cloison est en cours de pose dans un angle de la pièce, communiquant avec le passage en travaux mentionné ci-avant pour l'aménagement d'une salle d'eau permettant de transformer cette surface à usage de bureaux en appartement.

Les câbles passés permettant d'envisager l'installation d'une salle d'eau.



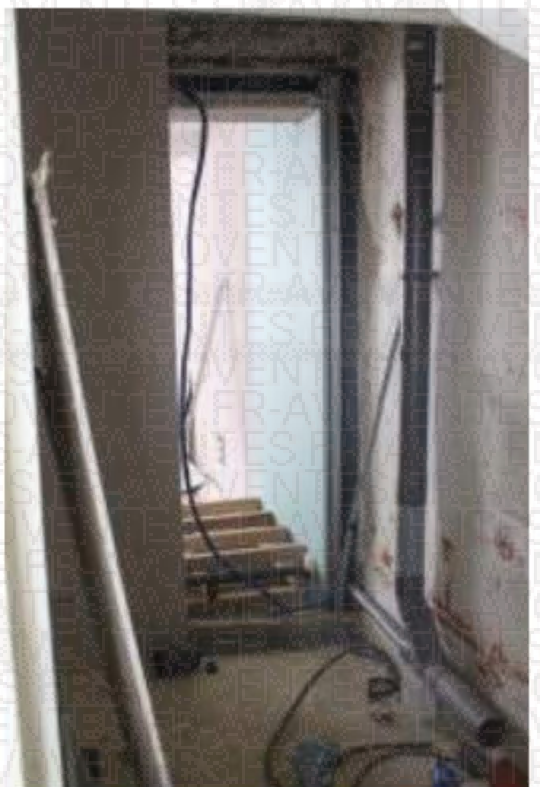
60



61



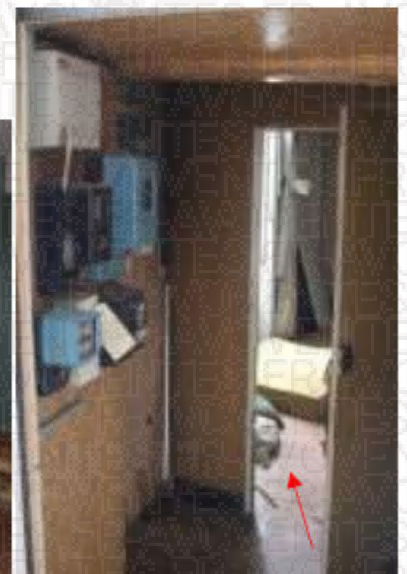
62- salle d'eau en cours



63- salle d'eau en cours



64- accès à l'appartement



65

*** APPARTEMENT :**

Dans la grande pièce une porte s'ouvre sur un appartement visiblement inoccupé depuis des années.

Un sas vétuste assure la liaison entre la grande pièce et l'appartement.

Il dispose d'une vieille fenêtre sur rue.

L'appartement se compose d'une pièce principale sur rue, d'une cuisine et arrière cuisine sur cour, et d'une ancienne salle d'eau sans équipements.

Le tout est vétuste à l'exception de la fenêtre sur cour qui est récente.

Je note de vieux parquets et deux cheminées.

Cet appartement dispose également d'un accès indépendant par le bâtiment accessible depuis la cour, entre la rue Montgolfier et le Boulevard.



66



67



68



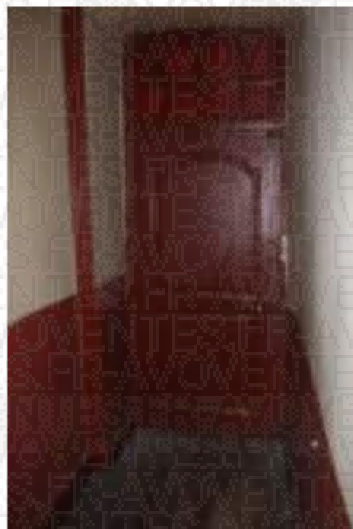
69



70



71



72



73



74

d) DEUXIEME ETAGE :

L'escalier qui se trouve au rez-de-chaussée poursuit sa course jusqu'au deuxième étage, sans cloisonnement, de sorte que tout le côté Est de l'immeuble forme un seul ensemble.

Sur le palier un seul espace est aménagé, composé de deux bureaux communiquant entre eux, une petite pièce sur rue et une ancienne salle d'eau.

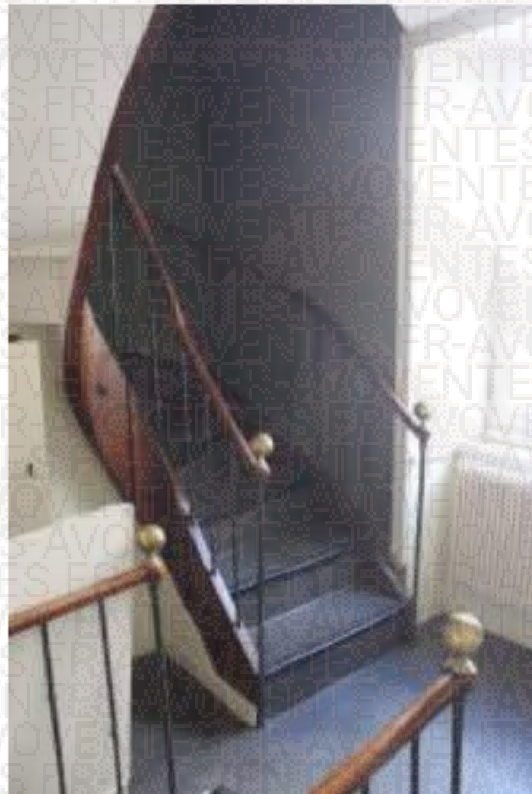
* PALLIER :

- Sol :
Sol plastifié en bon état.

- Murs :
Moquette murale en état d'usage et toile de verre en bon état.

- Plafond :
Projeté en état d'usage et peinture en bon état.

- Equipements :
Une fenêtre bois sur cour, tablette, rampe d'escalier ancienne, quatre portes, le tout est en bon état.



75



76

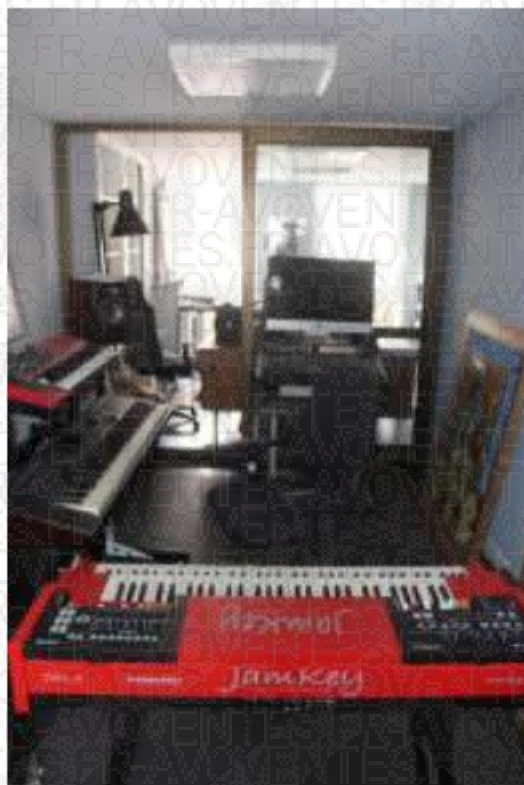
*** BUREAUX :**

- Sol :
Sol plastifié en bon état.

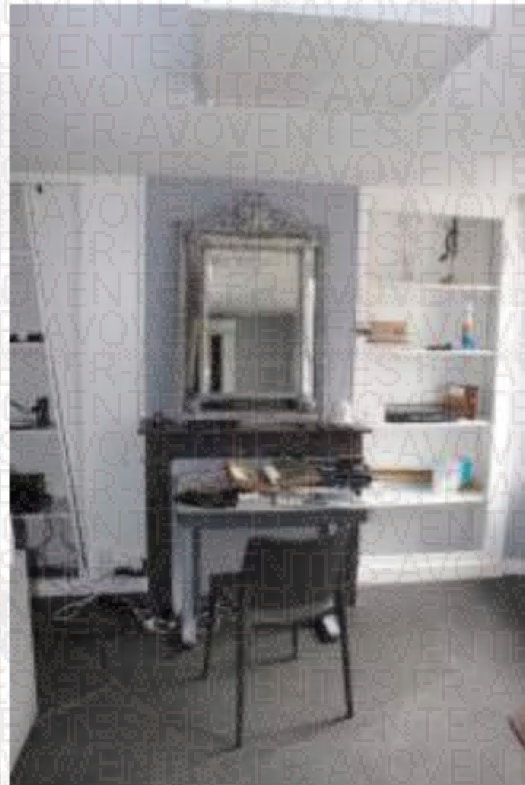
- Murs :
Toile de verre en bon état.

- Plafond :
Enduit blanc en bon état.

- Equipements :
Deux fenêtres sur rue, une fenêtre sur cour, trois radiateurs, une cheminée en marbre, quatre plaques lumineuses au plafond, étagères dans le renforcement du mur.
Le tout est en bon état.



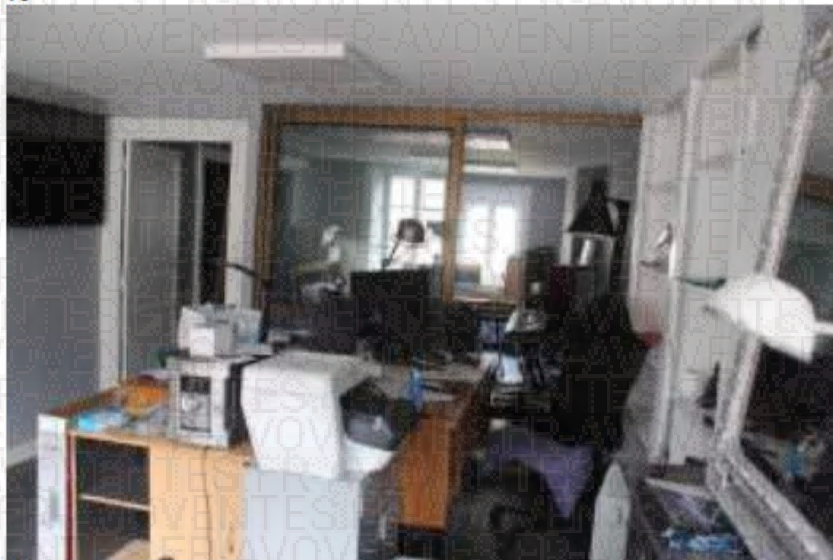
77



78



79



80

*** PETITE PIECE ANNEXE AU BUREAU :**

- Sol :
Sol plastifié en bon état.
- Murs :
Moquette murale défraîchie.
- Plafond :
Peinture défraîchie.
- Equipements :
Un radiateur en bon état, une fenêtre usagée sur rue.



81

*** ANCIENNE SALLE D'EAU :**

Les revêtements sont vétustes et il n'y a aucun équipement.



82

83

*** COMBLES :**

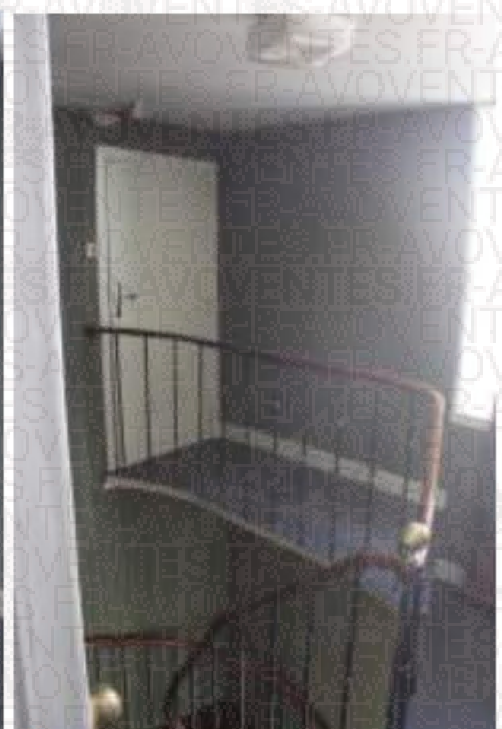
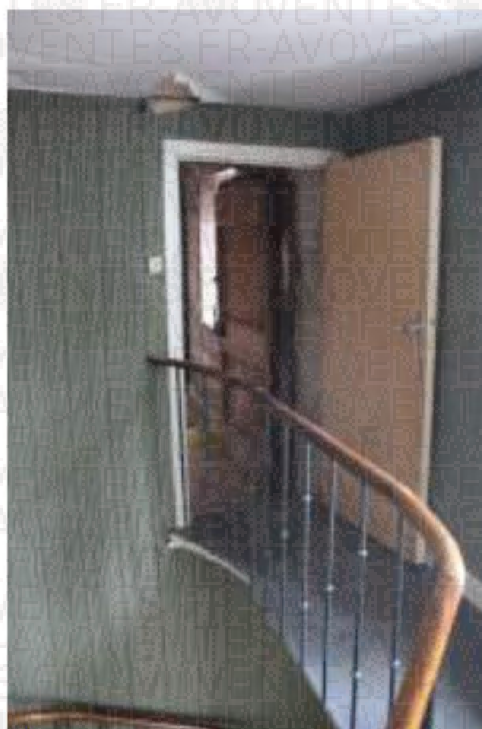
Elles sont à l'état brut, sans isolation.

*** GRENIER :**

L'accès se fait depuis le palier du deuxième étage ou par une ancienne porte communiquant avec l'escalier du bâtiment central.

Il est à l'état brut, sans isolation.

Je note des fenêtres bois sur cour et sur la rue Montgolfier.



84

85



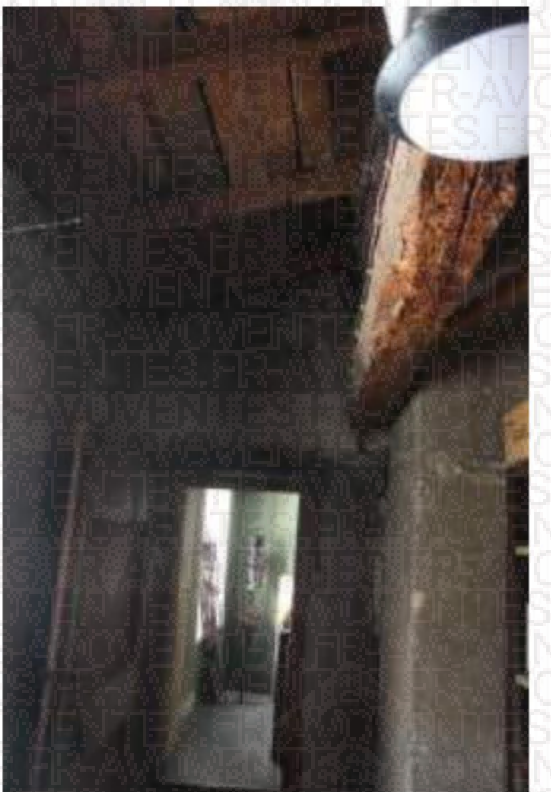
86



87



88



89

III) COUR :

La cour pavée qui relie les deux bâtiments dispose d'un petit abri couvert.
L'unité extérieure de la pompe à chaleur de la rue Montgolfier y est installée.
Une cave voutée se trouve sur le bâtiment rue Montgolfier et l'accès de fait depuis la cour.



90



91



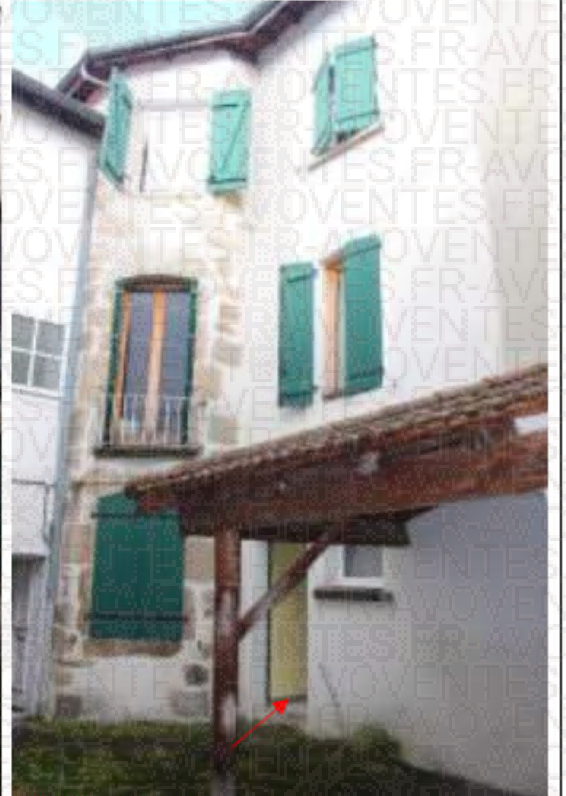
92



93-accès rue Montgolfier



94-bâtiment central



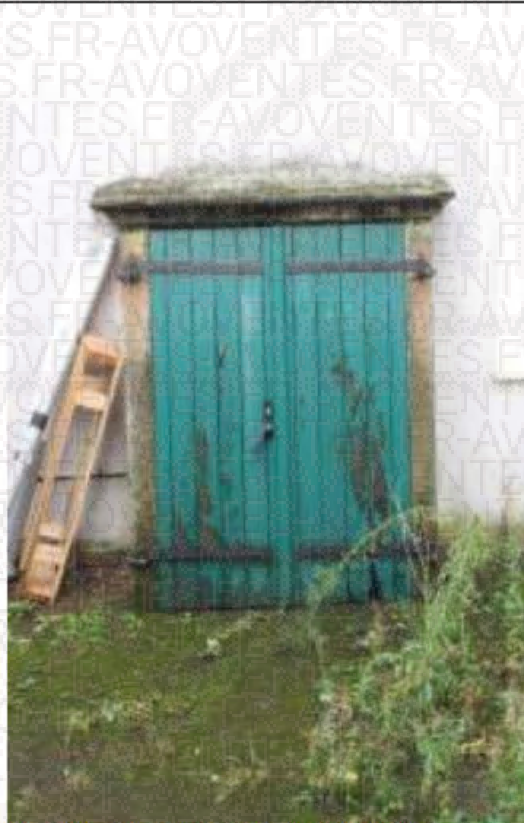
95-bâtiment Bd de l'Europe



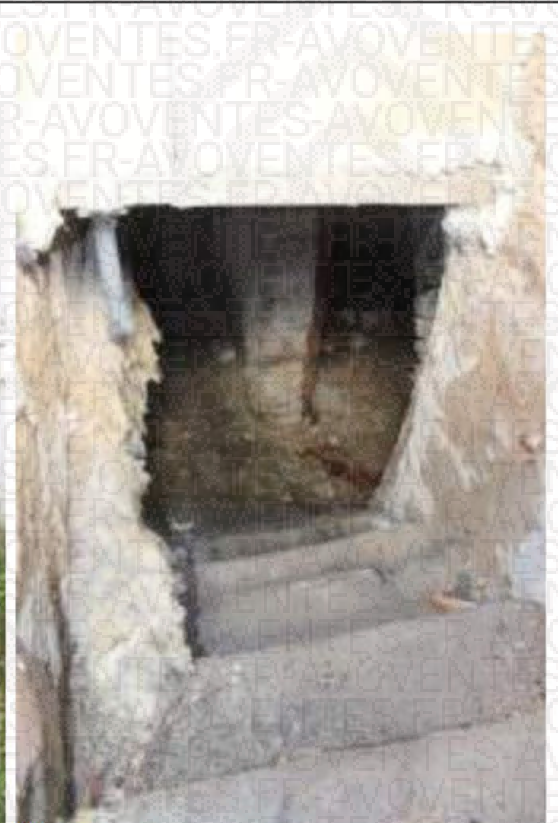
96-accès rue Montgolfier et bâtiment central



97-entrée du bâtiment central



98-entrée de la cave sous la rue Montgolfier



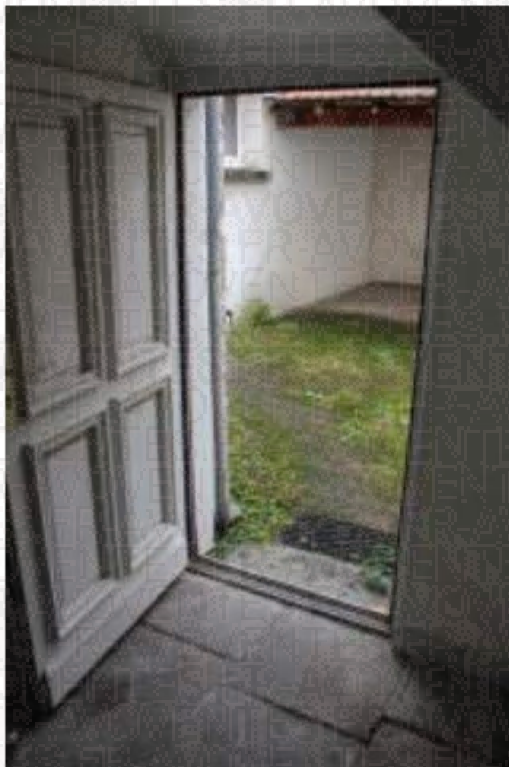
99

IV) BATIMENT RECEVANT LA CAGE D'ESCALIER :

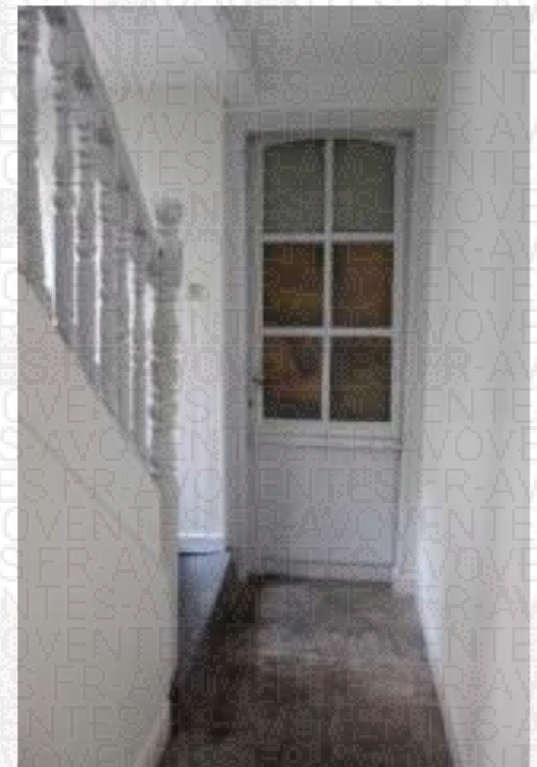
Dans la cour une construction relie les bâtiments du boulevard de l'Europe et de la rue Montgolfier.

Dans ce bâtiment, un escalier de bois dessert deux étages : sur chaque palier deux portes desservent les appartements, d'un côté Boulevard de l'Europe et de l'autre rue Montgolfier.

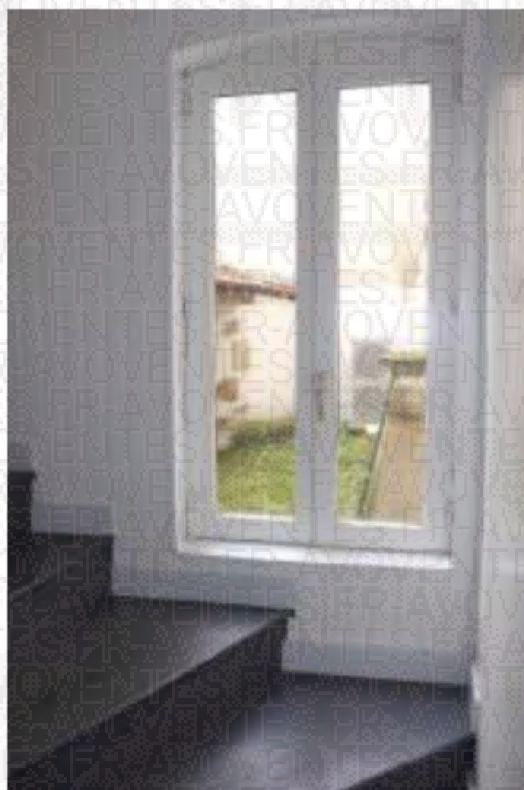
Cette montée d'escalier est en bon état et bénéficie de quatre fenêtres sur cour (voir cliché 94).



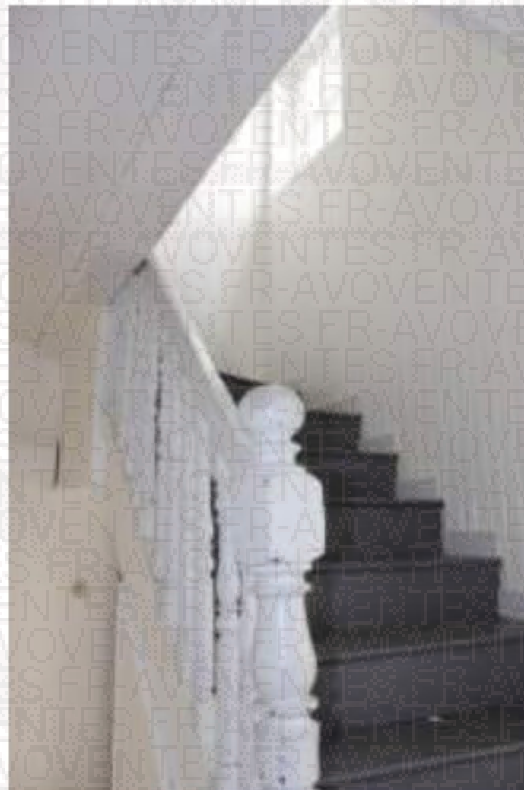
100



101



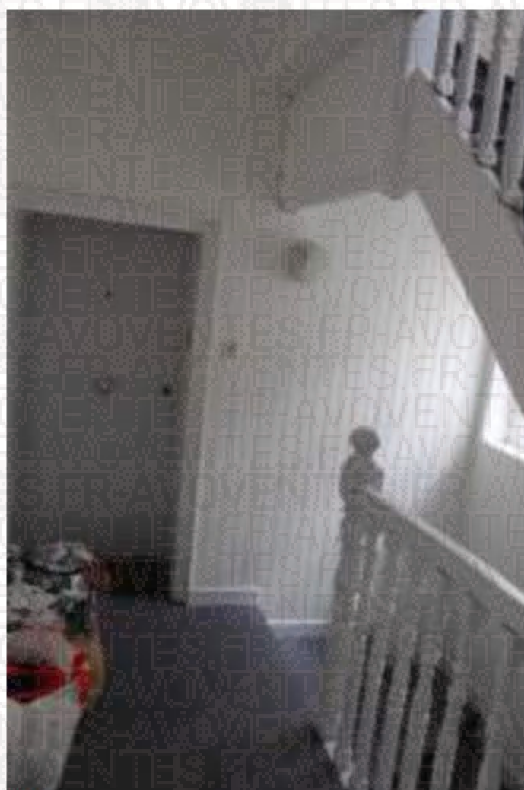
102



103



104



105

Mes opérations étant terminées à 15 heures 40, je me suis retiré.

Il est précisé que _____ s'est présenté pendant le cours des opérations et a récupéré toutes les clés des locaux inoccupés qui avaient été ouverts.

Les photographies annexées au présent acte ont été prises par mes soins ce jour, et de tout ce que dessus, j'ai fait et dressé le présent Procès-Verbal pour servir et valoir ce que de droit sur quarante deux pages recto, verso annulé, en un Original et une Expédition, comprenant cent cinq photographies et un extrait de plan cadastral.

L'Original sera conservé au rang des minutes de mon Etude, l'Expédition sera remise entre les mains de la requérante.



Me Isabelle VUILLERMET
Commissaire de Justice associée

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve du contraire Article 1 Ordonnance n° 2016-728 du 2 juin 2016 relative au statut de commissaire de justice

Coût : comme à la minute