

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 salariés

Le Pôle Gambetta
4, avenue Marx Dormoy
63000 CLERMONT FERRAND
✉: etude@hdj63.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 art 64
CDC-IBAN

FR06 4003 1000 0100 0033 4024 U83

BIC : CDCG FR PP

Paiement par CB sécurisé

www.larondefournier-huissiers63.fr



ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

Expédition


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ et le DIX-HUIT SEPTEMBRE

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 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 MAITRE BERNARD SOUTHON, avocat au barreau de MONTLUCON demeurant à 19 AVENUE JULES FERRY, laquelle constitution emporte éléction de domicile en son cabinet.

AGISSANT A L'ENCONTRE DE



EN VERTU :

De la grosse en forme exécutoire d'un acte reçu le 9 octobre 2018 par maître Damien LABIDOIRE, notaire associé de la SELARL « Damien LABIDOIRE, Notaire », titulaire d'un office notarial dont le siège est à THIERS (6300) Place de l'Europe et contenant prêt par la caisse régionale de CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE-EST

D'une ordonnance rendue sur requête par le juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Montluçon le 25 août 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 4 rue RACINE 03100 MONTLUCON** cadastré SECTION AR numéro 791, 792 et 793, tel que visé dans ledit commandement.

EN PRESENCE DES PERSONNES REQUISES CI-APRES DESIGNEES



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. »

Je me suis rendue sur place afin de dresser procès-verbal de description des lieux.

Là étant, j'ai procédé aux opérations décrites ci-après :

HEURE D'ARRIVEE : 9 heures

HEURE DE DEPART : 18 heures 50

Il est précisé que préalablement à mon intervention une pré-visite avait été effectuée pour déterminer les meilleures conditions d'organisation compte tenu de la surface du bien et de l'absence d'information quant à d'éventuels occupants.

De plus, il a été tenté d'entrer en contact avec le gérant, [REDACTED] mais celui-ci ne répond pas aux appels téléphoniques et aux S.M.S. et ne lit pas ses courriers, n'ouvrant plus sa boîte aux lettres comme cela a été constaté à son domicile de Thiers et confirmé sur place par ses locataires.

Devant l'immeuble je constate que toutes les portes sont closes et qu'il n'y a pas d'interphone. Il faut entrer dans la cour, fermée par un portail pour trouver les boîtes aux lettres.

Je rencontre [REDACTED] locataire, alors qu'elle quitte les lieux. Elle me permet de pénétrer et m'apprend que seulement trois logements sont occupés . J'ai ainsi pu rencontrer les trois locataires au fil de la journée auxquelles j'ai décliné mes nom, prénom et qualité, ainsi que l'objet de ma mission. Elles ne se sont pas opposées à mon intervention et à l'établissement des diagnostics pour lesquels j'étais accompagnée de [REDACTED] de la société AUDIBAT sise à CHEZELLE (03)

Pour le reste, les lieux étant inoccupés, il a été nécessaire d'ouvrir les portes.

CONSTATATIONS

Je constate que l'immeuble se situe en centre ville. Il se compose de plusieurs bâtiments distincts, organisés autour d'une cour centrale.

BATIMENT A : il est édifié sur la rue Racine et il porte le numéro cadastral 791. Il s'agit d'un ancien Hôtel aménagé en sept appartements, outre un local commercial.

BATIMENT B : il se trouve sur la gauche en entrant dans la cour, fermant l'aspect Sud de la cour. Il porte la référence cadastrale 791.

BATIMENT C : il se trouve au fond de la cour, fermant le côté Ouest. Il porte la référence cadastrale 793.

BATIMENT D : il se trouve à droite en entrant dans la cour, côté Nord. Il porte la référence cadastrale 793.

S'agissant de la cour, cadastrée numéro 792, elle est accessible par un porche aménagé dans la façade sur rue en limite de la parcelle 685. Un large portail en bois peint permet d'en interdire l'accès depuis la rue. Je note que plusieurs véhicules peuvent stationner dans la cour.





2



3

1) BATIMENT A



4 vue depuis la cour



5



6



7

Le bâtiment A comprend :

- Une chaufferie
- Un immeuble dans lequel sont aménagés six appartements
- Un local commercial
- Un appartement disposant de son entrée propre, sous le porche

a) Chaufferie

Il s'agit d'un local dans lequel se trouve une chaudière Vaillant à condensation qui alimente les appartements des bâtiments A et B.

Une partie des compteurs d'eau se trouvent également ici.

Ce local est très bas de plafond, ne permettant pas de se tenir debout. Il est en ciment brut, avec une isolation par placoplatre sous plafond.

Il est fermé à clé par une porte métallique, dont l'entrée se trouve dans la cour.

La chaufferie se situe sous l'appartement qui dispose d'une entrée indépendante.



8



9



10

b) Immeuble avec six appartements

Au bord du trottoir, une porte récente en métal s'ouvre sur un petit hall qui dessert un couloir au fond duquel un escalier conduit aux étages, à raison de deux appartements par palier sur trois étages.

*hall de l'immeuble

- sol : carrelage mosaïque et granito usagés
- murs : revêtement usagé
- plafond : plaques isolantes usagées, avec une grille de néons
- équipements : porte sur rue métallique récente en très bon état, interphone usagé, seconde porte en verre et métal usagée qui ne ferme pas

*couloir de l'immeuble

- sol : carrelage mosaïque usagé
- murs : crépi blanc défraîchi
- plafond : plaques isolantes défraîchies
- équipements : une porte en verre donnant sur le bar, condamnée ; une porte sur cave, un placard pour compteur électrique.



11



12



13

*escalier d'accès au premier étage

L'escalier est carrelé, en état d'usage, un carreau est cassé. La cage d'escalier est crépie avec un soubassement de bois peint. Je note une fenêtre et une rampe complète. Le tout est très défraîchi.



14



15

*palier du premier étage

Le sol est couvert de vieux linoléum, les murs d'un enduit projeté usagé ainsi que le plafond. Je note un globe lumineux et deux portes palières placées face à face, desservant deux appartements.

*appartement premier étage droite

locataire, nous reçoit. Elle indique être locataire depuis environ 10 ans mais n'est pas en mesure de produire un bail. Elle déclare régler 485 euros de loyer mensuel, charges incluses. Agée de plus de 80 ans elle indique peu s'occuper des papiers. Son appartement est en état d'usage.

Le logement se compose d'un petit couloir qui dessert une salle de bains, immédiatement à droite, une chambre au fond et une cuisine avec séjour en enfilade côté gauche.

Couloir : parquet flottant usagé au sol, tapisserie usagée sur les murs et enduit blanc en état d'usage au plafond. Je note une porte palière et trois portes dont la peinture est usagée, un interphone.

Salle de bain : carrelage blanc en état au sol, faïence murale en état sur les murs ainsi qu'une tapisserie en état d'usage. L'enduit blanc du plafond est en état d'usage.

Je note une baignoire, une meuble vasque, une fenêtre PVC sur cour, un radiateur en fonte, un radiateur électrique, un wc séparé dans lequel se trouve un ballon d'eau chaude ARISTON, le tout en état d'usage.

Chambre : parquet flottant au sol, toile de verre sur les murs et plafond peint en blanc, le tout en état d'usage. Je note une fenêtre PVC sur cour, un radiateur en fonte, une cheminée condamnée.

Cuisine : linoléum usagé au sol, tapisserie en état d'usage sur les murs et enduit blanc en bon état au plafond. Je note deux fenêtres PVC sur rue, un radiateur en fonte, un coin cuisine aménagé derrière une demie cloison séparative, un évier en inox avec deux bacs et un égouttoir sur meuble deux portes en état d'usage.

Séjour : linoléum en état d'usage au sol, tapisserie en état d'usage et enduit blanc en bon état au plafond. Je note deux fenêtres PVC sur rue, un radiateur en fonte, une cheminée condamnée.



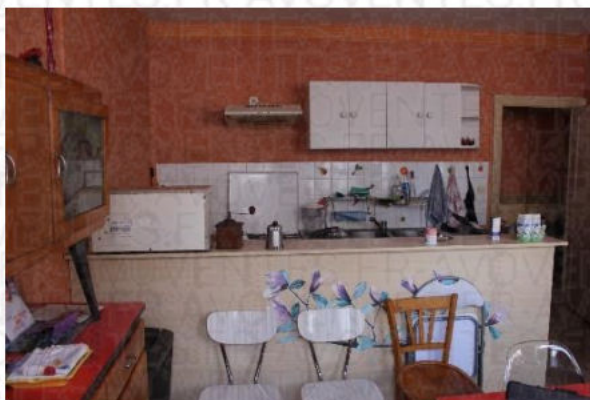
16



17



18



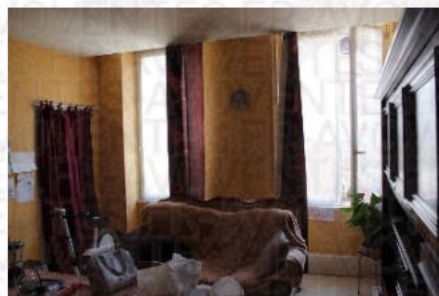
19



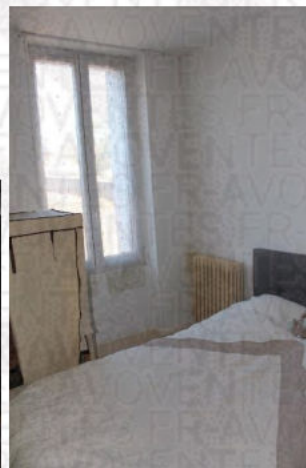
20



21



22



23



24

***appartement premier étage gauche**

Cet appartement s'organise à partir d'un couloir qui dessert deux pièces sur rue et deux pièces sur cour, outre un toilette et une salle de bain au fond. En plusieurs endroits de l'appartement je note que le sol n'est pas plan. Des excréments de petits rongeurs se trouvent en plusieurs endroits. Cet appartement n'est pas occupé.

Couloir : linoléum au sol, tapisserie blanche sur les murs et enduit blanc au plafond. Je note six portes outre la porte palière, un interphone.

Salon : linoléum et tapisserie sont défraîchis. Au plafond l'enduit blanc est en état d'usage. Je note un radiateur, une fenêtre PVC sur rue, une cheminée condamnée, un placard avec deux portes en bois peint en état, une ouverture sans porte sur la cuisine.

Cuisine : le linoléum est usagé, la toile de verre des murs est défraîchie et l'enduit blanc du plafond en état d'usage. Je note une fenêtre PVC sur rue, un radiateur fonte, un évier en inox avec deux bacs et un égouttoir posé sur un meuble usagé avec faïence murale au dessus.

Chambre : parquet flottant usagé, toile de verre défraîchie, enduit blanc en état d'usage au plafond. Je note un radiateur fonte et une fenêtre PVC sur cour.

Chambre : linoléum usagé, tapisserie très défraîchie, enduit blanc en état d'usage au plafond. Je note un radiateur fonte et une fenêtre PVC sur cour.

W.C. : carrelage blanc en bon état, façade murale en état percée de quatre trous de chevilles et enduit blanc défraîchi au plafond. Je note un w.c. et un ballon d'eau chaude ATLANTIC.

Salle de bain : carrelage blanc en bon état, faïence murale en état percée de quatre trous de chevilles, plafond endommagé par un dégât des eaux . Je note un meuble vasque en état d'usage, une baignoire en état d'usage dont la trappe de visite est cassée, un radiateur électrique, un plinthe endommagée par l'humidité.



25



26



27



28



29



30



31



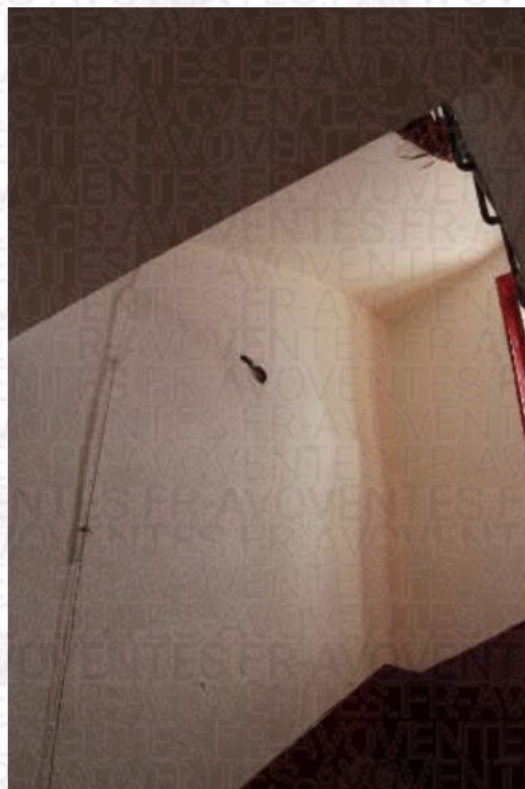
32



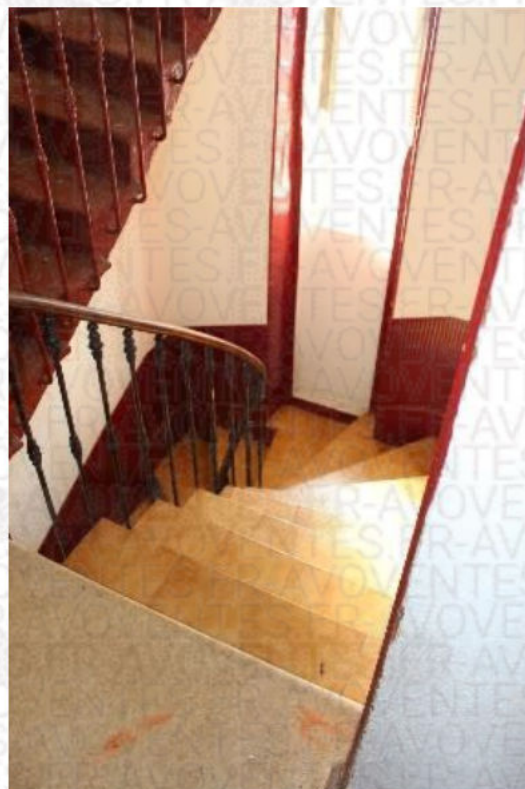
33

***escalier d'accès au deuxième étage**

L'escalier est carrelé et je note deux carreaux cassés. La cage d'escalier est crépie et très défraîchie, avec une partie de l'enduit décollée, bombée, ayant formé un trou. La rampe d'escalier est complète. Je note un vitrage avec 12 pavés de verre en état.



34



35

***palier du deuxième étage**

Le linoléum est usagé et taché, le projeté des murs et plafond est défraîchi. Je note un globe lumineux et deux portes palières face à face.

***appartement deuxième étage droite**

Un couloir dessert une salle de bains avec w.c. à droite, une chambre au fond et un salon et cuisine à gauche. Cet appartement est défraîchi et sale. Il est inoccupé.

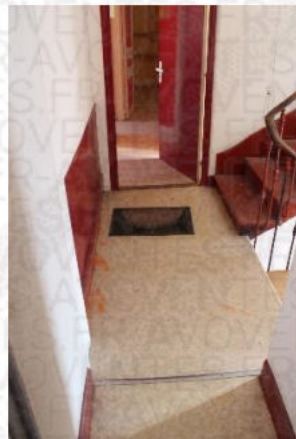
Couloir : parquet flottant, tapisserie et enduit blanc au plafond. Je note quatre portes outre la porte palière et un interphone.

Séjour : parquet flottant, tapisserie et enduit blanc au plafond . Je note deux fenêtres PVC sur rue, une cheminée condamnée et un radiateur en fonte.

Cuisine : linoléum, tapisserie et enduit blanc au plafond. Je note deux fenêtres PVC sur rue, une demie cloison séparative , un évier inox avec deux bacs et un égouttoir posé sur un meuble en mauvais état, une hotte et des meubles sales et usagés à débarrasser (cuisinière, four , réfrigérateur)

Chambre : parquet flottant défraichi, tapisserie hors d'état et enduit blanc défraichi au plafond. Je note une fenêtre PVC sur cour, un radiateur fonte, un placard mural et une cheminée condamnée.

Salle de bain : carrelage blanc en état mais sale, faïence murale en état et tapisserie usagée, enduit blanc du plafond écaillé au dessus de la baignoire. Je note une fenêtre sur rue, un radiateur, un meuble vasque incomplète avec miroir, une baignoire sans trappe de visite, un w.c. séparé avec porte accordéon et ballon d'eau chaude DE DIETRICH.



36



37



38



39



40



41



42



43



44



45



46



47



48



49



50



51

*appartement deuxième étage gauche

Un couloir dessert deux pièces sur rue et deux pièces sur cour, avec wc et salle de bains au fond. Cet appartement est en très bon état ayant presque été entièrement refait à neuf mais les travaux sont inachevés . Il n'est pas occupé.

Couloir : parquet flottant et peinture blanche sur murs et plafond, le tout en très bon état. Je note six portes outre la porte palière dont la peinture est en très bon état, un interphone et un interrupteur sans cache.

Séjour : parquet flottant, peinture sur murs et plafond, le tout en très bon état sauf la peinture qui s'écaille sur un raccord laissé par la suppression de l'ouverture entre la cuisine et le séjour . Je note une cheminée condamnée, une fenêtre PVC sur rue, un radiateur fonte, le tout en très bon état .

Cuisine : linoléum, toile de verre et enduit blanc au plafond, le tout en très bon état. Je note un radiateur fonte, une fenêtre PVC, de la faïence murale, le tout en très bon état mais il n'y a aucun équipement dans la pièce qui est nue, notamment sans évier.

Chambre : parquet flottant et peintures sont en très bon état. Je note une fenêtre PVC sur cour, un radiateur en fonte et un renforcement pour placard sans aménagement.

Chambre : parquet flottant, toile de verre et enduit du plafond sont en très bon état. Je note une fenêtre PVC sur cour et un radiateur en fonte en très bon état.

W.C. : carrelage blanc, faïence et toile de verre, enduit blanc du plafond sont en très bon état . Je note un w.c. suspendu , un ballon d'eau chaude caché derrière une porte, le tout à l'espect neuf.

Salle de bain : carrelage blanc, faïence murale et enduit blanc sont en très bon état . Je note un radiateur électrique, une baignoire neuve non posée et aucun autre équipement.



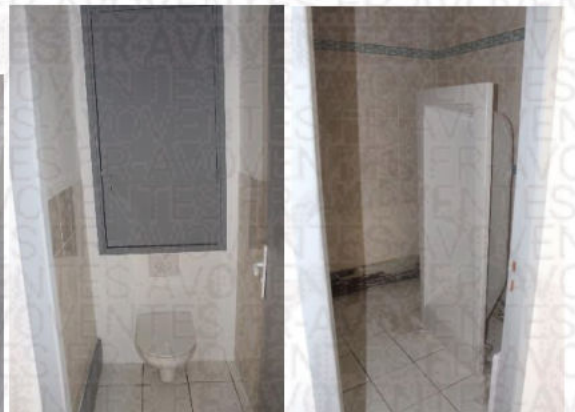
52



53



54



55

56

*escalier du troisième étage

L'escalier est couvert d'une peinture rouge usagée et le projeté qui couvre les murs de la cage d'escalier est défraîchi. La rampe est complète.



57



58

*palier du troisième étage

Le linoléum est très usagé tout comme le projeté des murs et du plafond. Je note un vélux et deux portes palières placées face à face.

*appartement troisième étage droite

un petit couloir dessert une chambre sur rue à gauche et un wc en face puis une pièce de vie qui dessert salle de bain et cuisine. Cet appartement est en cours de réfection et n'est pas occupé.

Entrée : linoléum usagé et sale. Peinture neuve sur murs et plafond . Je note deux portes dont la peinture est neuve, outre la porte palière, un interphone et une rampe de spots au plafond.

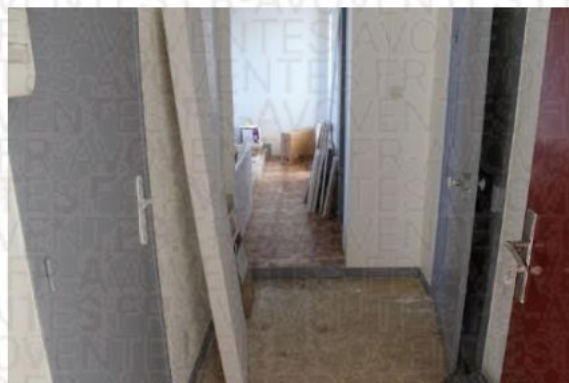
Chambre sur rue : parquet flottant en très bon état. La toile de verre est en très bon état sauf une tache sous le vélux. Au plafond, l'enduit blanc est en très bon état. Radiateur, vélux et plinthes sont en très bon état.

W.C. : carrelage blanc et toile de verre peinte sont en très bon état. Je note un globe lumineux, un w.c., un ballon d'eau chaude, le tout en très bon état.

Pièce principale : au sol je relève deux linoléums en état d'usage. Les peintures sont en très bon état. Je note un radiateur fonte, un velux et une petite cloison séparative.

Salle de bains : carrelage blanc sale dont plusieurs carreaux sont cassés. Faïence murale en bon état percée d'environ douze trous de chevilles. Enduit blanc du plafond en très bon état. Il n'y a aucun équipement. La baignoire neuve est stockée dans le salon.

Cuisine : un revêtement neuf couvre le sol et les peintures sont également neuves. Je note un vélux, un meuble de cuisine avec plaque vitrocéramique, non posé et pas complètement monté .



59



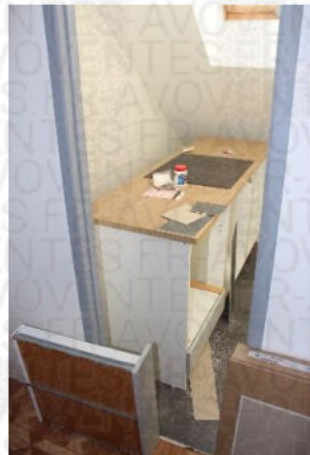
60



61



62



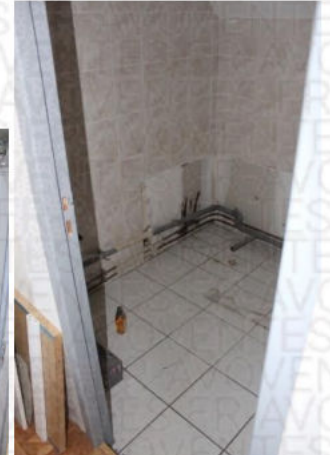
63



64



65



66

*appartement troisième étage gauche

la porte palières s'ouvre directement sur la pièce de vie dans laquelle plusieurs portes donnent sur une chambre, la cuisine, une salle de bains et un w.c.

Cet appartement n'est pas occupé et il est très sale et encombré . Il semble avoir été quitté « à la cloche de bois » par son dernier occupant, il y a très longtemps de cela . Je note que dans la chambre le vélux est ouvert en grand, et cela de longue date . Tous les revêtements et équipements sont sales et usagés.

Pièce de vie : linoléum, tapisserie sur les murs et peinture au plafond. Je note deux jacobines sur cour , deux radiateurs en fonte, un interphone et quatre portes outre la porte palière.

Chambre : linoléum, tapisserie sur les murs et peinture au plafond. Je note un radiateur en fonte et un velux sur rue.

Cuisine : linoléum, tapisserie sur les murs et peinture au plafond. Je note un radiateur en fonte, un velux sur rue, un évier inox avec deux bacs et un égouttoir posé sur un meuble blanc, une hotte.

W.C. : carrelage blanc, faïence murale au dessus de laquelle le mur est à nu, enduit blanc au plafond. Je note un w.c. sale et un ballon d'eau chaude.

SALLE DE BAIN : carrelage blanc, faïence murale, enduit blanc en état au plafond. Je note un meuble vasque, une baignoire, un radiateur électrique.



67



68



69



70



71



72



73



74



75



76



77

*cave

sous l'immeuble une vaste cave voûtée est accessible par un escalier de pierre usagé se trouvant dans l'entrée. Les lieux sont sales et encombrés.



78



79

c) Local commercial

Il s'agit d'un ancien bar, délaissé et en chantier, accessible directement depuis le trottoir par une porte métallique pleine, d'aspect récent.

Les lieux sont organisés en trois espaces distincts :

Salle de bar : sol en granito usagé. Les murs sont couverts d'une vieille tapisserie avec soubassement lambris portant la trace d'une cloison supprimée. Le plafond à la française est défraîchi. Derrière le bar le plafond est lambrissé .

Je note un porte vitrée donnant sur le couloir de l'immeuble , deux fenêtres PVC sur rue, deux radiateurs en fonte dont un est déposé et l'autre non raccordé, un bar en faux bois et faux granit avec mobilier assorti à l'arrière, un évier inox avec deux bacs et un égouttoir.

Arrière salle : sol en granito usagé, tapisserie hors d'état et enduit blanc usagé au plafond avec trace d'une cloison supprimée. Un radiateur en fonte déposé.

Ancienne salle d'eau : sol en granito usagé ; murs en travaux et plafond constitué d'une dalle brute en très mauvais état endommagée par des infiltrations. Je note une grande fenêtre en PVC sur cour et un bac à douche vétuste dans un angle.



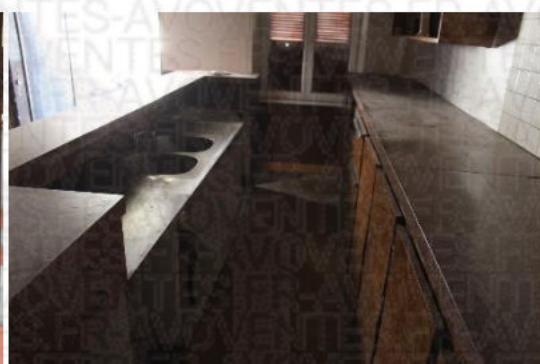
80



81



82



83



84



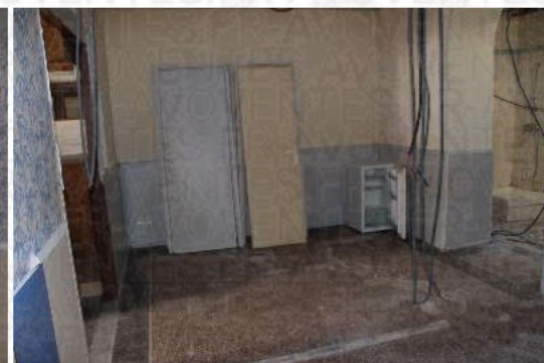
85



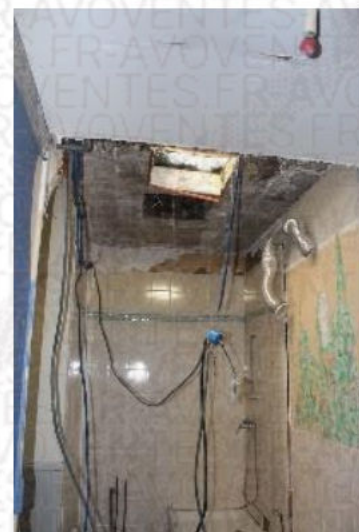
86



87



88



89



90



91



92 toiture au-dessus de l'ancienne salle d'eau du bar

d) Appartement avec entrée sous porche, au dessus de la chaufferie

locataire, nous reçoit . Elle indique être locataire depuis 2015, qu'elle vit seule dans les lieux et qu'elle n'a pas de bail écrit . Elle déclare régler 384 euros par mois, sans certitude.

Son appartement comporte une entrée qui dessert une chambre d'un côté et un pièce unique de l'autre. Au fond de cette dernière une salle de bain a été aménagée dans une extension créée à cet effet dans la façade sur cour du bâtiment.

Les lieux sont en très mauvais état et insalubres.

Entrée : carrelage mosaïque usagé au sol, revêtement vétuste sur les murs et enduit blanc usagé au plafond. Je note une porte d'entrée, un placard sans porte (au fond duquel une porte condamnée devait s'ouvrir sur le bâtiment principal aujourd'hui aménagé en six logements). En raison de l'exiguïté de cette entrée les portes des deux pièces ont été retirées .

Chambre : sol en granito usagé, revêtement des murs hors d'état, enduit blanc noirci et usagé au plafond. Je note un radiateur en fonte et une fenêtre PVC sur rue. Cette pièce est très humide, l'humidité ayant notamment endommagé les plinthes qui sont creuses en de nombreux endroits.

Cuisine : carrelage blanc, cassé en plusieurs endroits, revêtement des murs hors d'état et enduit blanc défraîchi au plafond. Je note un radiateur en fonte, une fenêtre PVC sur cour et un évier en très mauvais état .

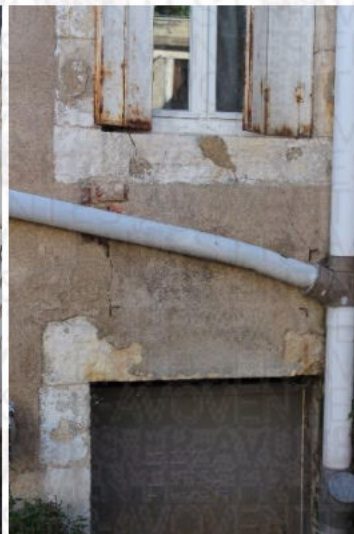
Débarras : dans un renforcement de la cuisine un débarras est aménagé sous un escalier . L'endroit est très vétuste mais un ballon d'eau chaude y est installé .

Salle de bain : carrelage blanc, cassé en plusieurs endroits, faïence murale dont les joints sont très noircis et moisis, plafond dont l'enduit est craquelé et endommagé par l'humidité.

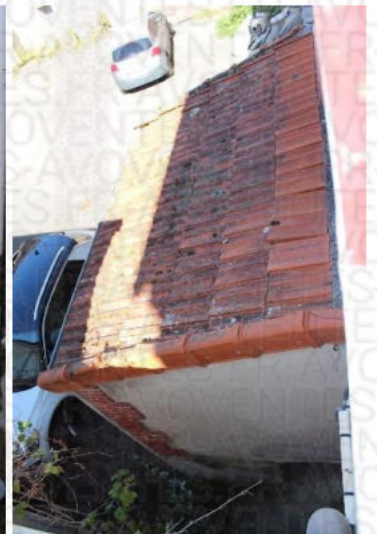
Je note une baignoire, un w.c., une vasque, le tout usagé. Le radiateur électrique est très sale et rouillé et les deux fenêtres sont moisies. Cette pièce est imprégnée d'humidité, sale et insalubre . Je note que plusieurs tuiles du toit de l'extension sous laquelle se trouve la salle de bain sont déplacées ou cassées.



93



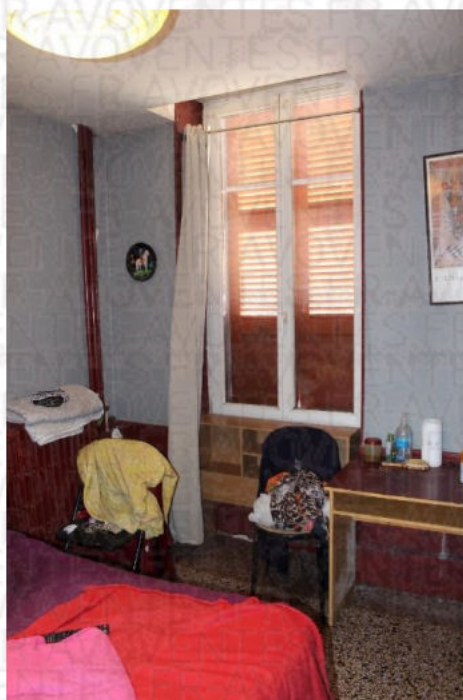
94



95



96



97



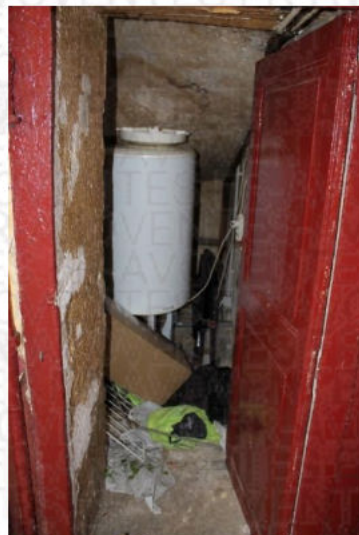
98



99



100



101



102



103

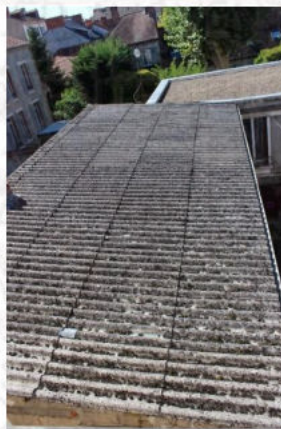


104

2) BATIMENT B



105



106 toiture bâtiment B

Ce bâtiment est accessible depuis la cour centale. Il dispose d'une toiture de fibrociment et consiste en un appartement au premier étage, le rez-de-chaussée étant occupé par quatre garages . Je note que dans l'un des garages deux ballons d'eau chaude sont posés. Celui qui semble neuf n'est pas raccordé et l'autre semble alimenter l'appartement .

Cet appartement a été entièrement rénové, quelques finitions restant à terminer. Il n'est pas occupé à ce jour. Il est desservi par une petite entrée dans laquelle un escalier s'ouvre sur un couloir le long duquel toutes les pièces sont disposées en façade, outre les commodités à chaque extrémité.

Entrée : une porte métallique pleine d'aspect récent s'ouvre sur la cour. Dans l'entrée je note des carreaux de ciment au sol, de la toile de verre sur les murs et un enduit blanc au plafond. Un escalier en bois peint en gris monte jusqu'à l'appartement. Une porte située au sommet permet d'isoler l'habitation de l'entrée.

Couloir : linoléum au sol et enduit sur les murs et plafond. Je note un radiateur, une alarme incendie, deux appliques électriques, cinq portes.

Pièce de vie : linoléum au sol et enduit sur les murs et plafond. Je note deux fenêtres PVC sur cour, un radiateur, un coin cuisine en linéaire avec plaques vitrocéramique, plan de travail, évier inox, hotte, meubles sous plan de travail et meubles hauts.

W.C. : linoléum au sol , faïence et toile de verre sur murs et plafond. Je note un w.c., un lave mains et une fenêtre PVC.

Salle de bain : carrelage, faïence murale et enduit au plafond. Je note quatre trous de chevilles dans la faïence. Je relève une baignoire avec pare douche, un meuble vasque , un meuble haut avec miroir, un radiateur sèche-serviettes et deux barres murales.

Chambres un et deux : linoléum au sol, enduit sur murs et plafonds. Je note une fenêtre PVC sur cours dans chaque chambre , ainsi qu'un radiateur et une applique murale dans chacune .



107



108



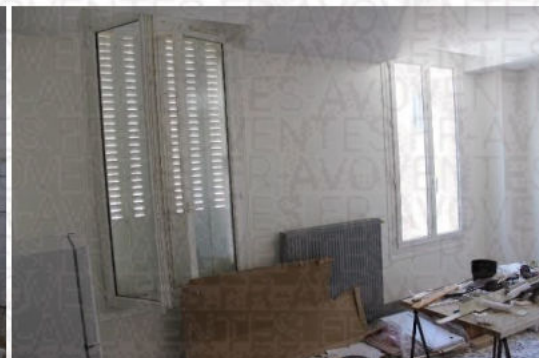
109



110



111



112



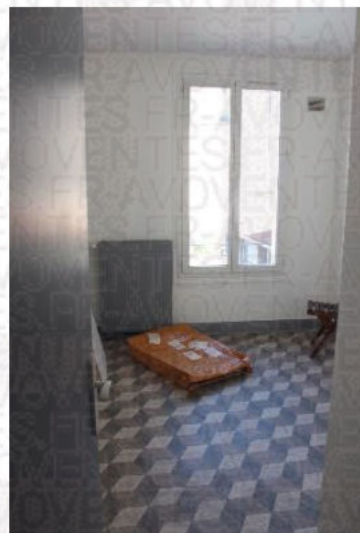
113



114



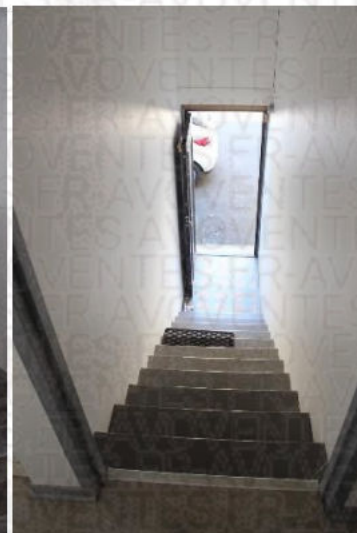
115



116



117



118

3) BATIMENT C

Ce bâtiment dispose d'un toit plat, type toit terrasse en gravillons. Il est accessible depuis la cour, face au porche d'entrée . Il se compose de cinq garages en rez-de-chaussée ainsi que d'un débarras et d'une entrée centrale desservant le premier étage : sur la palier deux appartements dont les entrées se font face sont aménagés . En sous-sol chaque appartement dispose de sa cave.



119

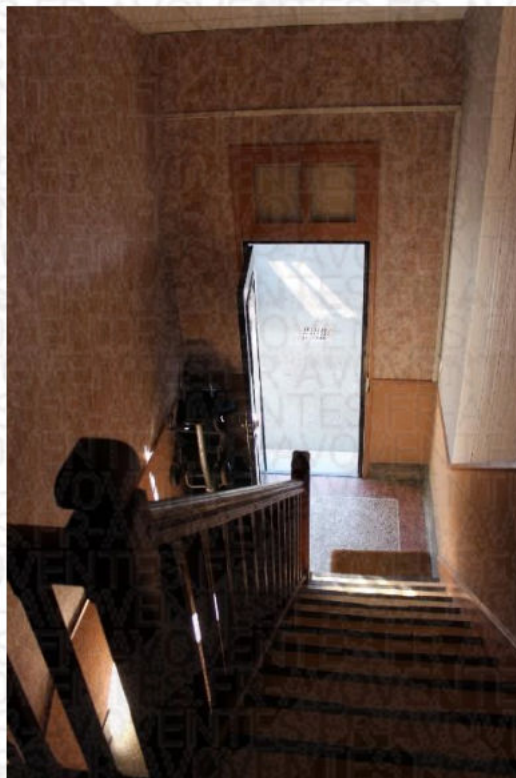


120

a) Entrée du bâtiment C

Sol de granito usagé et montée d'escalier en bois dont les marches sont couvertes de linoléum usagé. La tapisserie qui couvre les murs est hors d'état. Au plafond je note des plaques isolantes défraîchies et marquées d'auréoles.

La porte d'entrée en métal est récente.



121



122

b) Caves du bâtiment C

Chacun des deux appartements dispose de sa cave double, dans laquelle chacun a une pompe à chaleur MIDEA avec ballon d'eau chaude, le tout d'aspect neuf.



123



124



125



126



127



128



129

c) Appartements du bâtiment C

*appartement premier étage droite

AVOVENTES locataire, nous reçoit. Elle indique être locataire et me présente un bail de six ans du 1^{er} février 2017 tout en me précisant qu'elle pense avoir un nouveau bail fait par l'actuel propriétaire. Elle déclare vivre seule dans les lieux depuis le décès de son conjoint et payer un loyer de 430 euros par mois dont 15 euros de charges. Elle ne sait pas s'il s'agit d'une provision.

Son logement est usagé et défraîchi. Il se compose d'un couloir central qui dessert les différentes pièces de part et d'autre.

Couloir : linoléum usagé au sol, tapisserie usagée sur les murs avec soubassement de lambris et enduit en état d'usage au plafond. Je note un radiateur en fonte, trois portes usagées outre la porte palière également usagée.

Séjour : plancher en bois usagé, tapisserie usagée et enduit en état d'usage au plafond. Je note un radiateur en fonte et une fenêtre PVC sur cour.

Salle de bain : linoléum usagé, faïence et peinture en état d'usage. Je note une fenêtre PVC sur cour, un radiateur fonte, une baignoire, une double vasque, le tout en état d'usage.

Chambre : plancher usagé, toile de verre défraîchie et enduit défraîchi au plafond. Je note une fenêtre PVC au nord, au dessus du cours d'eau, et une autre sur cour, un radiateur en fonte.

Petite chambre : plancher usagé, et peintures défraîchies. Je note un radiateur fonte et une fenêtre au nord.

W.C. : linoléum et peintures défraîchies. Une fenêtre PVC et un w.c

Cuisine : granito usagé au sol et peintures défraîchies. Je note une porte-fenêtre s'ouvrant sur une très petite terrasse, un radiateur usagé et un évier avec deux bacs. Les murs de l'espace extérieur sont en mauvais état.



130



131



132



133



134



135



136



137

*appartement premier étage gauche

Un couloir central dessert wc, salle de bain, placard d'un côté, deux chambres et séjour de l'autre et cuisine au fond. Cet appartement est en cours de travaux . Tous les revêtements des sols, murs et plafonds sont à terminer. Il n'est pas occupé à ce jour.

Couloir : je note cinq portes usagées et une porte palière également usagée, un radiateur fonte.

W.C. : l'installation électrique n'est pas finie. Le w.c. est en état d'usage. Je note une petite fenêtre PVC s'ouvrant sur le balcon de

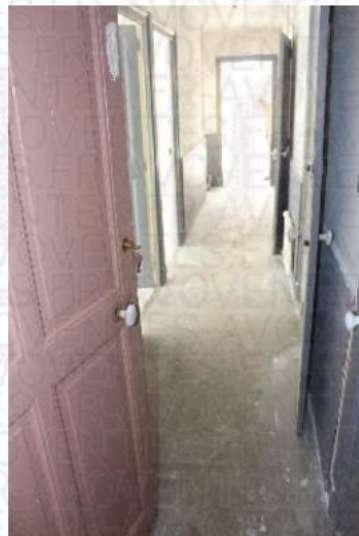
Salle de bain : au sol le carrelage est incomplet. Je note de la faïence murale dont les joints sont noircis et dont l'angle est mal posé, une baignoire d'angle usagée et sans tablier, un radiateur usagé et un meuble vasque avec miroir .

Placard : les revêtements des sol, murs et plafond sont défraîchis.

Cuisine : sol en granito et murs en cours de travaux. Plafond usagé. Je note un radiateur, un placard sans sa porte, un évier usagé sur meuble hors d'état et une porte-fenêtre s'ouvrant sur une petite terrasse.

Salon : plancher usagé et murs et plafond en cours de travaux . Je note un radiateur endommagé avec traces de fuites et deux fenêtres PVC, sur cour et terrasse, dont une ne ferme pas.

Chambres un et deux : linoléum au sol et murs et plafond en cours de travaux. Je note un radiateur usagé, une fenêtre PVC sur cour sous laquelle le mur présente des traces de coulées d'eau .



138



139



140



141



142



143



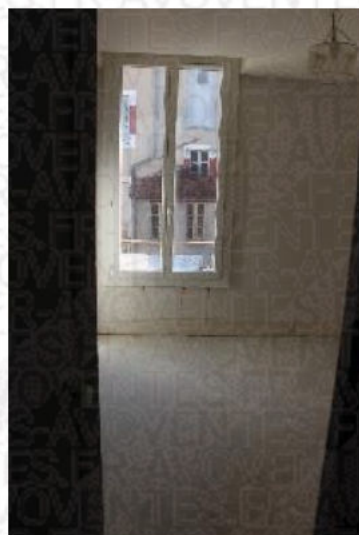
144



145



146



147



148



149

4) BATIMENT D



150



151

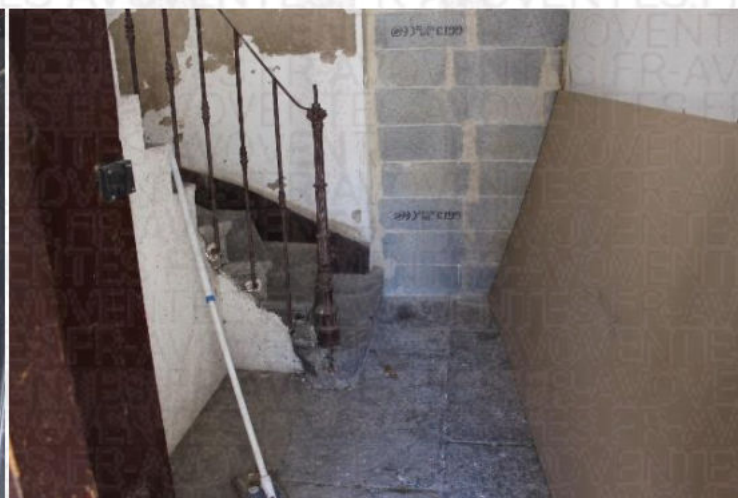
Une entrée s'ouvre sur un escalier en colimaçon qui dessert deux appartements, l'un au premier l'autre au deuxième étage .
En rez-de-chaussée l'immeuble dispose de deux garages et de deux débarras fermés par deux portes métalliques donnant sur la cour.

***rez-de-chaussée**

Le sol est en pierre, les murs sont composés de différents matériaux en mauvais état. Je note trois placards dont l'un était un ancien w.c., vétuste, le tout fermé par trois portes très usagées.
Je note une porte métallique récente à l'entrée du bâtiment.
Un escalier de pierre en mauvais état, vétuste, avec rampe incomplète dessert les étages.
Je note une fenêtre vétuste au nord.



152



153



154



155



156

***palier 1^{er} étage**

Les revêtements et la fenêtre sont vétustes.



157



158

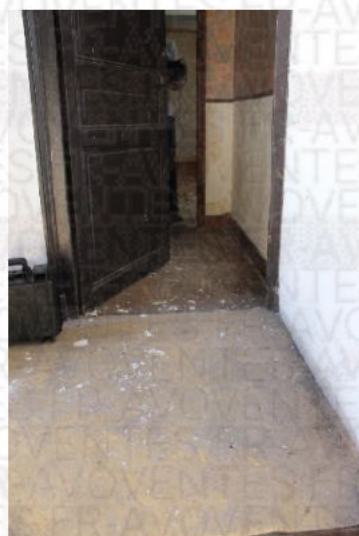
***appartement du 1^{er} étage**

Les lieux sont vétustes avec notamment des sols et plafonds très dégradés et fragilisés par des infiltrations.

Je relève quatre pièces avec fenêtre sur cour dans chacune.

De la cuisine il ne reste que les sorties et arrivées d'eau.

Salle de bain et w.c. sont toujours équipés de sanitaires mais sont très usagés et défraîchis.



159



160



161



162



163



164



165



166



167



168



169

***accès deuxième étage**

L'escalier est en mauvais état et fissuré.

***appartement du deuxième étage**

Un petit dégagement dessert un w.c., une chambre, et en enfilade un séjour, cuisine et salle de bain.

Il n'y a pas de fenêtre dans l'appartement mais quatre vélux dans le w.c, la chambre, la cuisine et le séjour.

Des radiateurs électriques usagés sont posés au sol et non installés.

Tous les murs ont été peints en blanc, à l'exception du w.c., et tous les sols sont sales et très usagés.

Une cuisine avec évier et meuble est aménagée, en état d'usage.



170



171



172



173



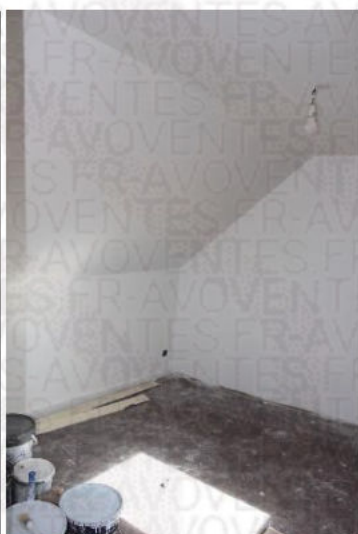
174



175



176



177



178

5) DEPENDANCES ET COUR

La cour est bitumée. Sous le porche je note un passage cimenté. Un grand portail de bois à deux vantaux en bon état ferme la cour mais il ne semble pas pouvoir se fermer à clé. Je note un bloc de 14 boîtes aux lettres en bon état.



179

Je note onze garages :

- 4 au rez-de-chaussée du bâtiment B
- 5 au rez-de-chaussée du bâtiment C
- 2 au rez-de-chaussée du bâtiment D

Tous sont fermés par des portes métalliques basculantes à l'exception des deux garages du bâtiment D dont les portes en bois à deux vantaux sont très usagées.

J'ai pu avoir accès à cinq garages, non fermés, et j'ai constaté qu'ils étaient tous de même facture. Il n'a donc pas été procédé à l'ouverture des garages fermés cette opérations ne paraissant pas nécessaire à l'établissement du présent constat.



180



181



182



183



184

Trois portes métalliques récentes s'ouvrent au rez-de-chaussée des bâtiments C ET D. Les locataires en place ayant indiqué qu'il ne s'agissait que de petits cagibis nous n'avons pas procédé à leur ouverture, celle-ci ne paraissant pas nécessaire à l'établissement du présent constat, l'exiguïté de ces cagibis ressortant d'ailleurs de la configurations des lieux.



185 bâtiment D



186 bâtiment C

Puis, je me suis retirée, et de tout ce que dessus, j'ai fait et dressé le présent Procès-Verbal pour servir et valoir ce que de droit sur trente-huit pages recto, verso annulé, en un Original et une Expédition, comprenant cent quatre-vingt-six 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



Sous toutes reserves- dont acte.

Coût : comme à l'original