

MAITRE ALET PHILIPPE
COMMISSAIRE DE JUSTICE
1 AVENUE DU CHEYLA
48100 MARVEJOLS
Tél: 04.66.32.10.89
etude.alet@wanadoo.fr

Référence : MD09748_67

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE HUIT JUILLET

A la requête de :

CREDIT LOGEMENT, Société anonyme au capital de 1 259 850 270,00 € immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 302493275, dont le siège social est 50 Boulevard Sébastopol 75003 PARIS, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Qui constitue **Maître Jean CARREL** membre de la **SELARL CABINET CARREL AVOCAT** - Avocat au Barreau de LOZERE, demeurant 9 rue Rochevalier 48100 MARVEJOLS, et auquel il est fait élection de domicile, sur le présent et ses suites, et au cabinet de laquelle pourront être signifiés les actes d'opposition au présent commandement, offres réelles et toutes significations relatives à la saisie

Ayant pour avocat plaident la **SCPA rd avocats & associés**, représentée par Maître Gabriel CHAMPION, avocats au Barreau de NIMES, dont le siège est à Nîmes (30000), 16 Rue des Greffes

Requis de dresser un procès-verbal descriptif portant sur les assises immobilières suivantes :

DÉSIGNATION DES BIENS SAISIS :

Dans un ensemble Immobilier situé sur la Commune de MARVEJOLS (Lozère) Quartier du PONT PESSIL, cadastré section C 183 d'une contenance cadastrale de 0ha02a25ca, section C 2485 d'une contenance cadastrale de 0ha02a72ca, C 2504 d'une contenance cadastrale de 0ha10a84ca, C 2509 d'une contenance cadastrale de 0ha20a85ca, C2573 d'une contenance cadastrale de 0ha22a77ca, C 2575 d'une contenance cadastrale de 0ha08a27ca , C2578 d'une contenance cadastrale de 0ha01a24ca et C 2510 d'une contenance cadastrale de 0ha19a67ca :

- le lot 2 et les 74/1000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales
- le lot 4, et les 63/1000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales,

État Descriptif de Division et règlement de copropriété établi au terme d'un acte reçu par Maître Rodolphe MESTRE, notaire à UZES (Gard), publié le 03/12/2009 sous la référence 4804P31 2009P4045, modificatif d'Etat Descriptif de Division après Division publié le 17/05/2013 sous la référence 4804P31 2013P1821

Tels que le ou lesdits biens immobiliers se comportent, s'étendent et se poursuivent avec toutes les aisances, appartenances, atténuances et dépendances, droits et facultés quelconques y attaché sans aucune exception ni réserve.

Sur quoi :

DEFERANT A CETTE REQUISITION

Je soussigné,

***MAITRE PHILIPPE ALET COMMISSAIRE DE JUSTICE
Résidant 1 AVENUE DU CHEYLA
48100 MARVEJOLS***

***Me suis rendu ce jour sur les lieux
Accompagné de
représentant la société de diagnostic :***

DIAG IMMO 48

Cabinet spécialisé en diagnostic immobilier
1 avenue Maréchal FOCH 48000 MENDE
Mail : contact@diagimmo48.com
Tel : 06 86 86 90 92 - 09 86 86 90 92

*en présence de _____, occupant du lot 2 pour les parties
privatives comme nous le préciserons.*

**Dans une premier temps nous allons donc
décrire d'abords les surfaces communes ,
dans un second temps les parties
privatives : lot 2 et lot 4.**

Introduction

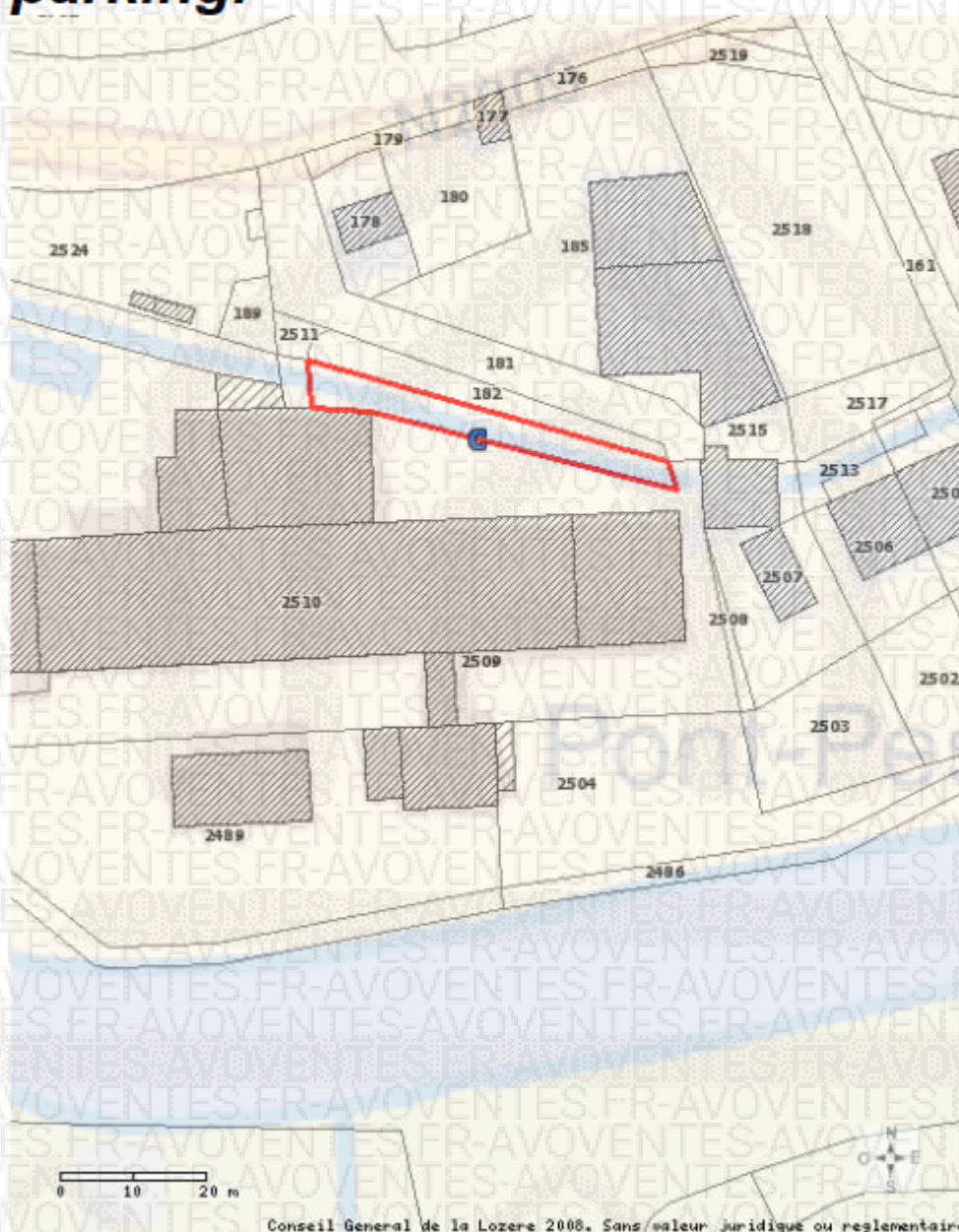
*La copropriété , l'état descriptif auquel le commandement de payer fait
référence reste inchangé à ce jour.*

*Absence de syndic , absence d'instance de représentation, la copropriété
est composée aujourd'hui de la _____.*

Présentation de la société

PREMIEREMENT LES PARTIES COMMUNES LES SOLS NON CONSTRUITS

***Parcelle C183 lit de canal , surface
parking.***



Zone non délimitée au sol , passage , parking . revêtu de cailloutis au sol .



08 07 2024

Parcelle 2485

Non aménagée.

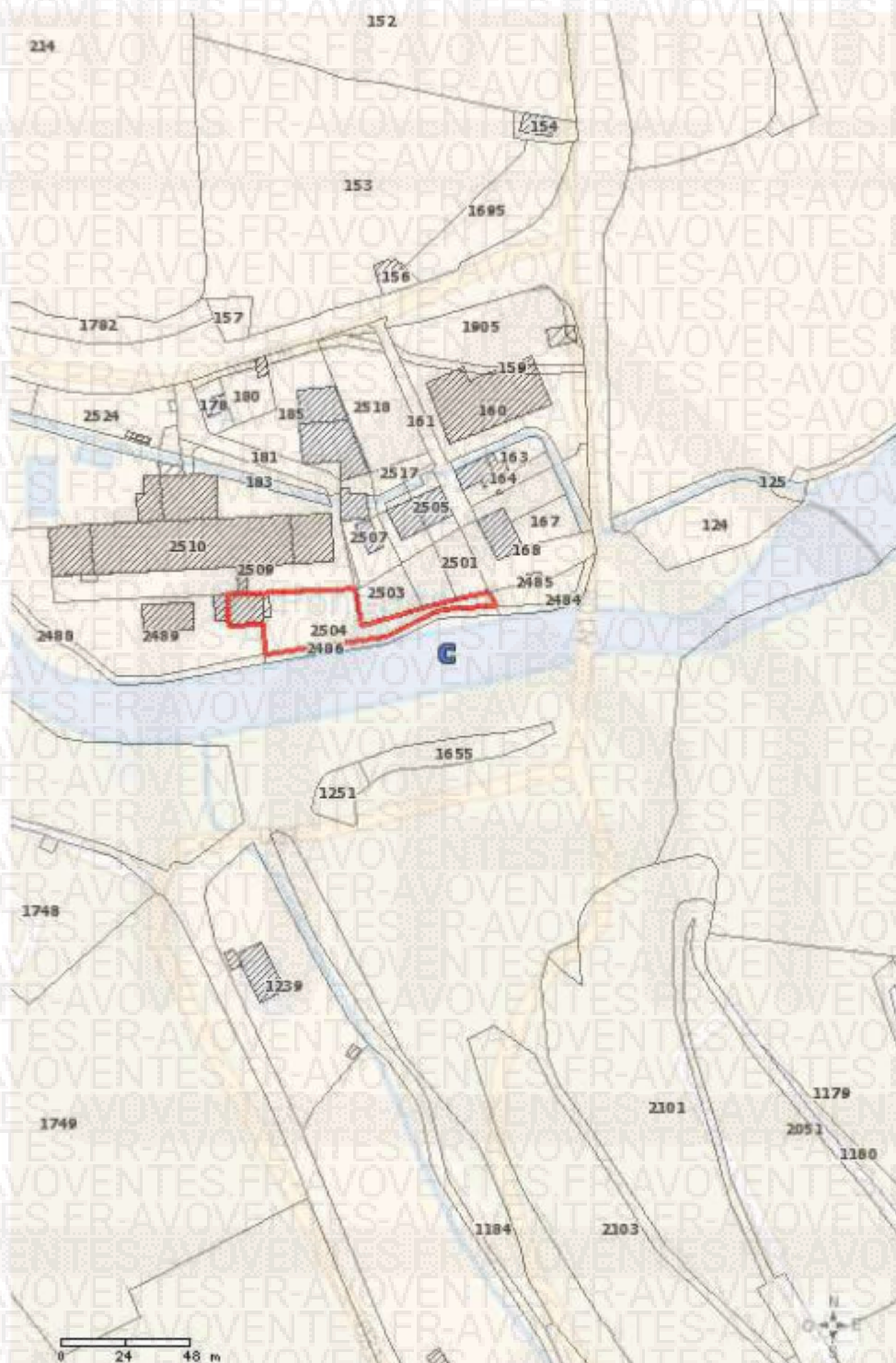


Conseil General de la Lozere 2008. Sans valeur juridique ou réglementaire

Sol herbeux

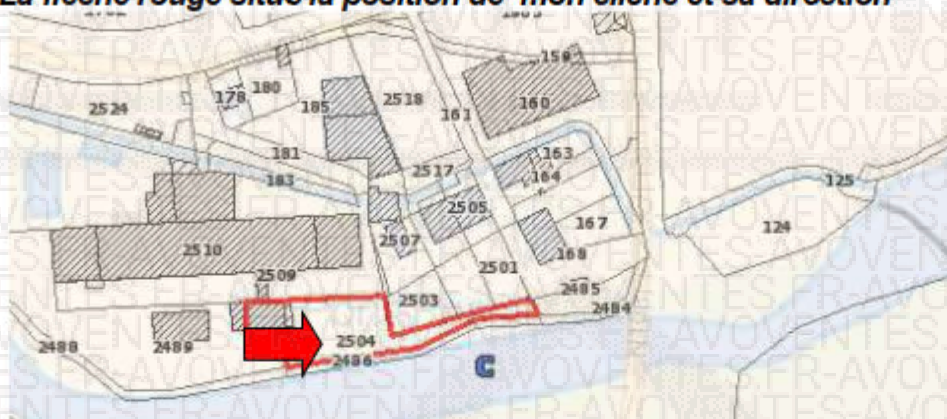


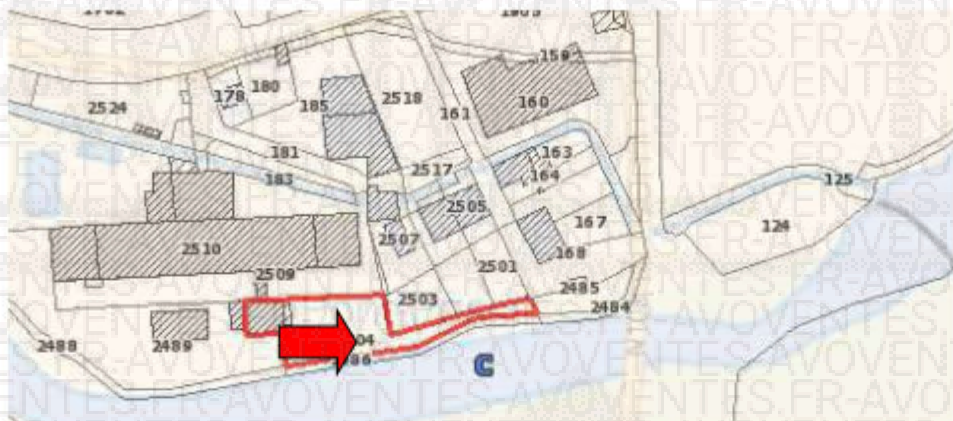
Parcelle C2504



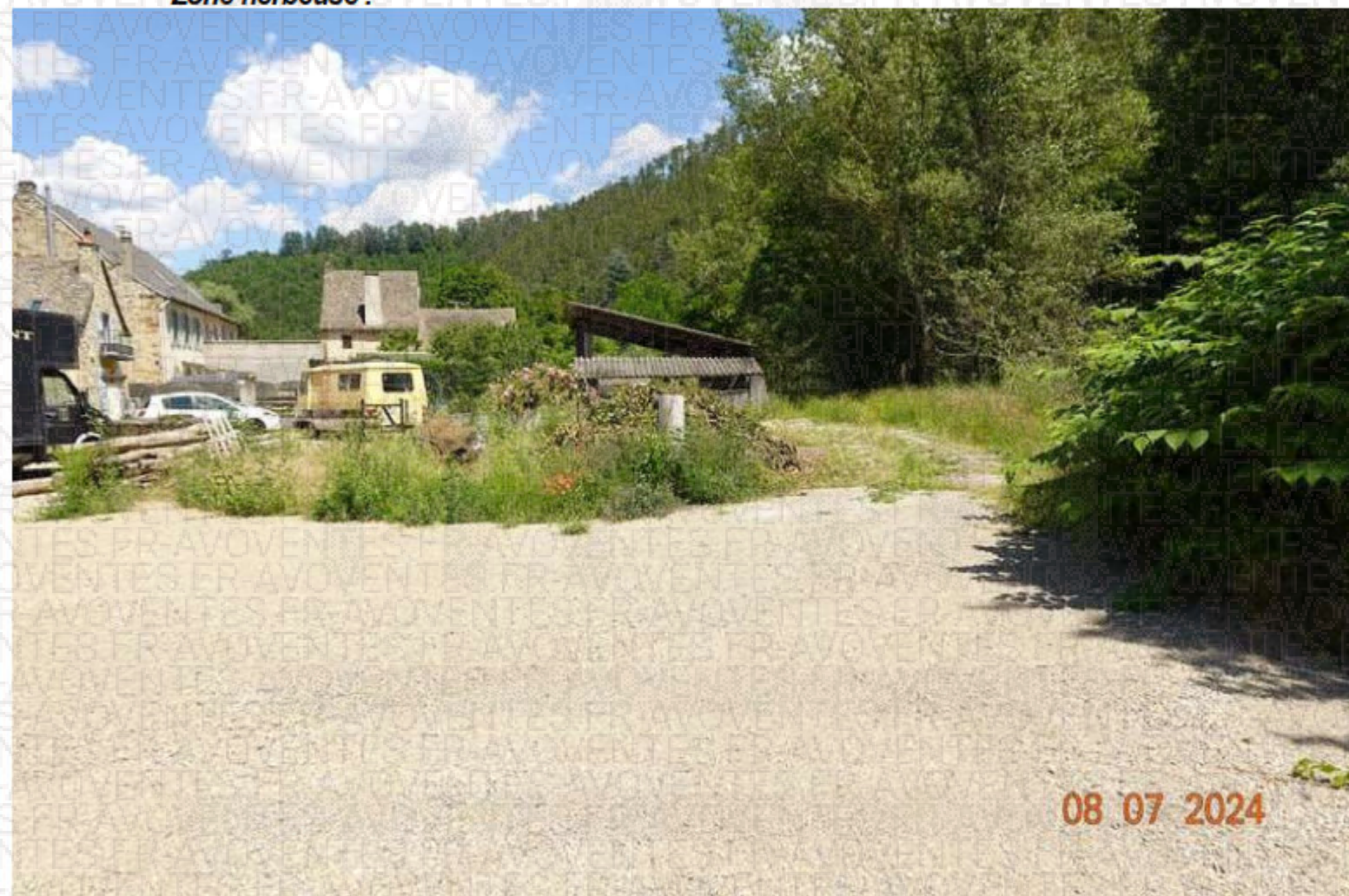
Conseil General de la Lozere 2006. Sans valeur juridique ou réglementaire

Cailloutis au sol longe les berges de la Colagne, sans aménagements spécifiques
La flèche rouge situe la position de mon cliché et sa direction

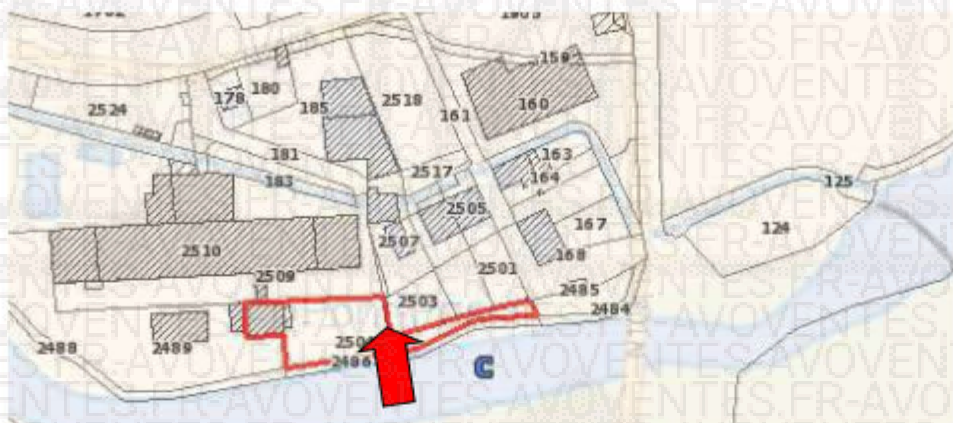




Zone herbeuse .



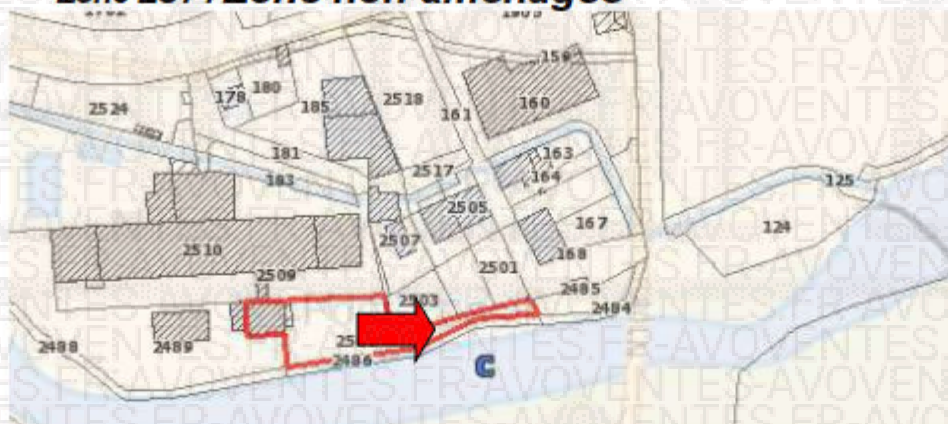




Limite EST. Sol gravillon.



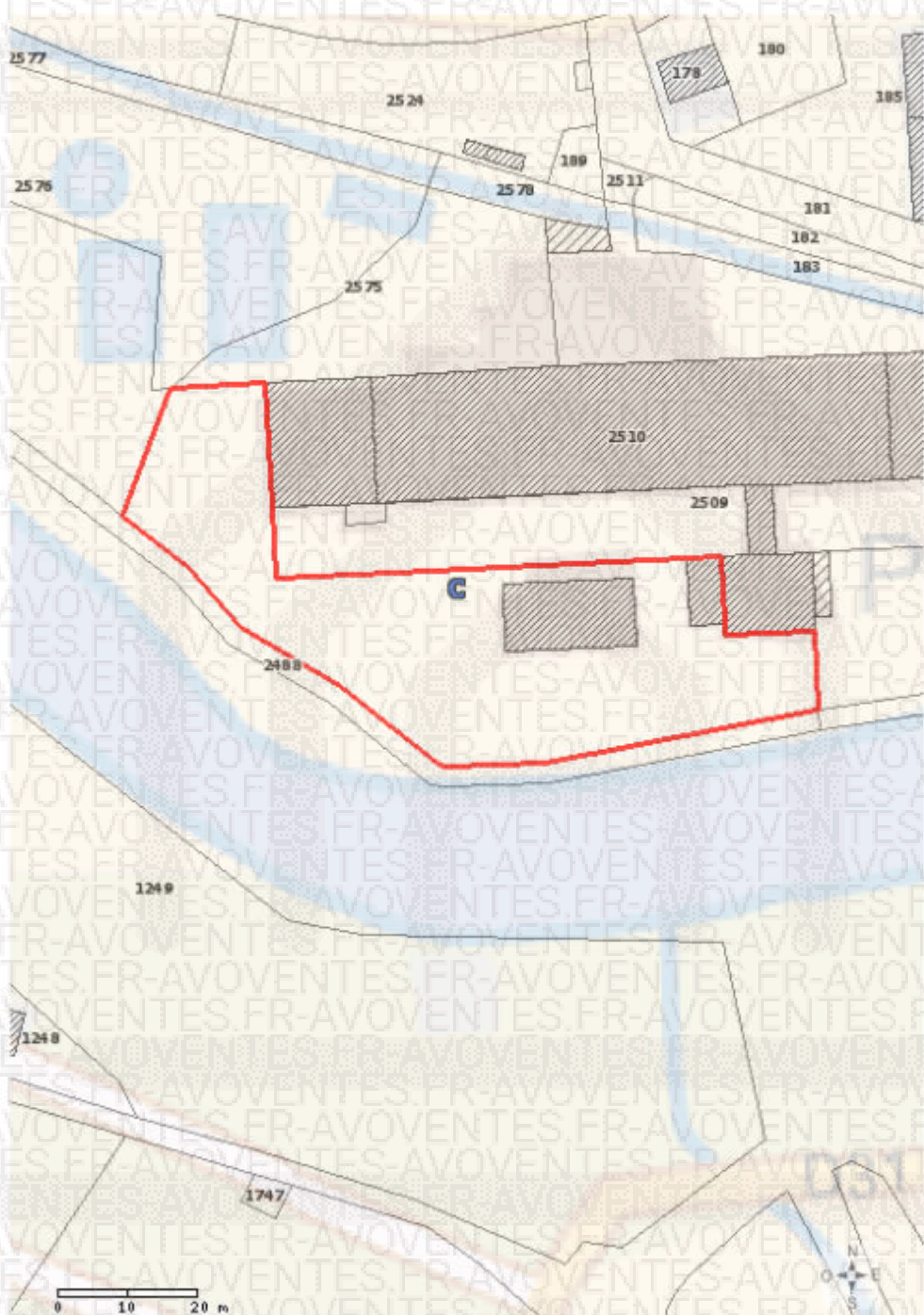
Zone EST : Zone non aménagée



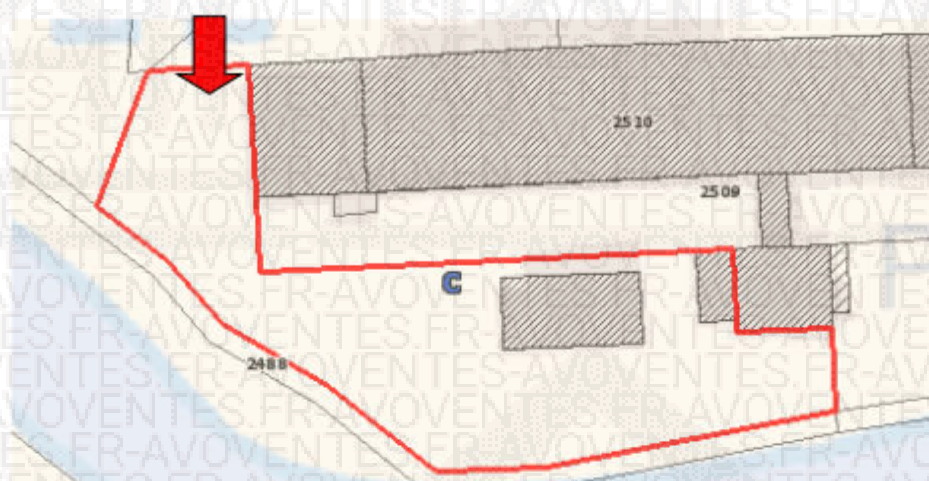


Parcelle C 2573

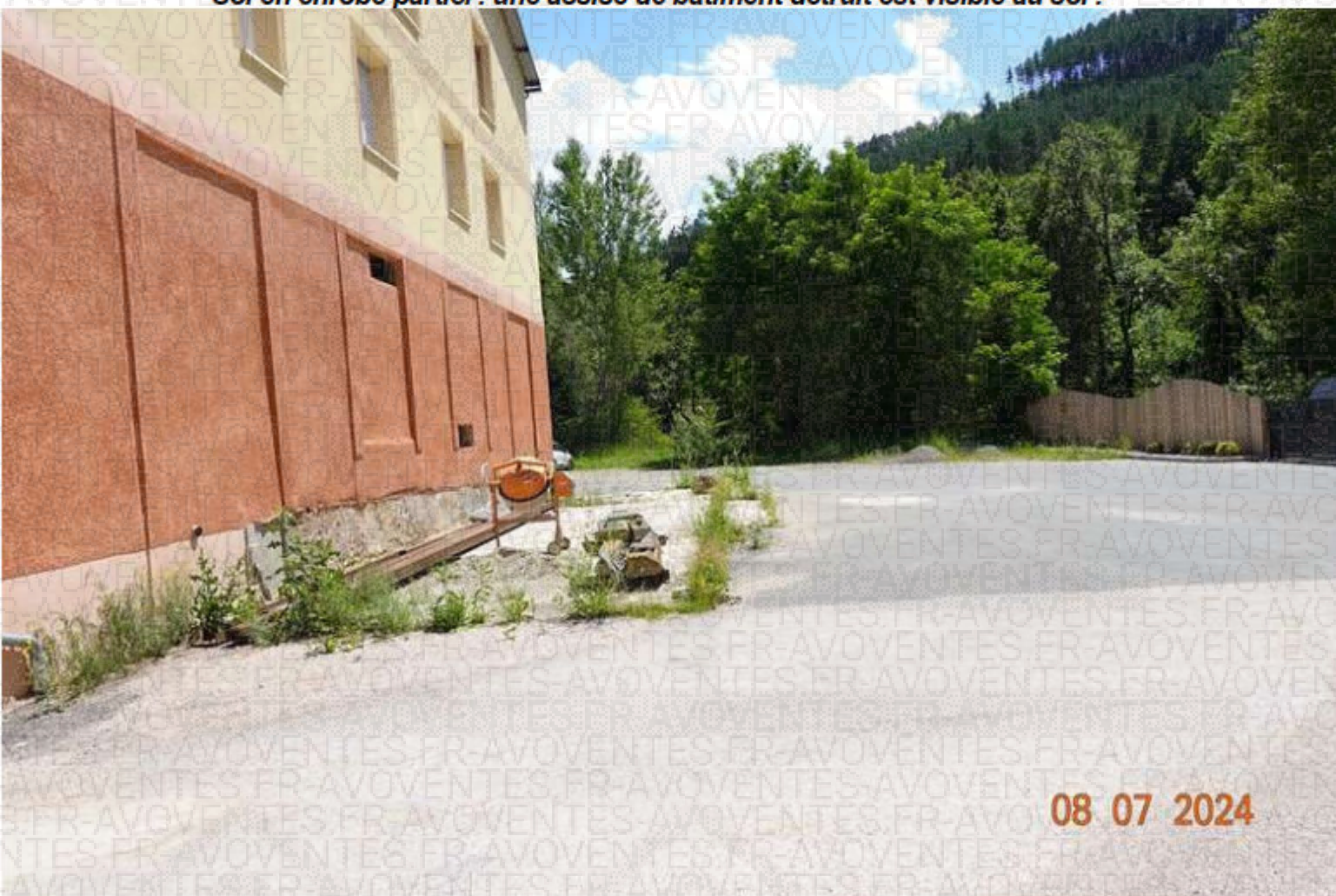
cette parcelle comprend aussi plus spécifiquement une servitude de passage au profit des propriétaires du premier étage de la parcelle 2510 lot 2.

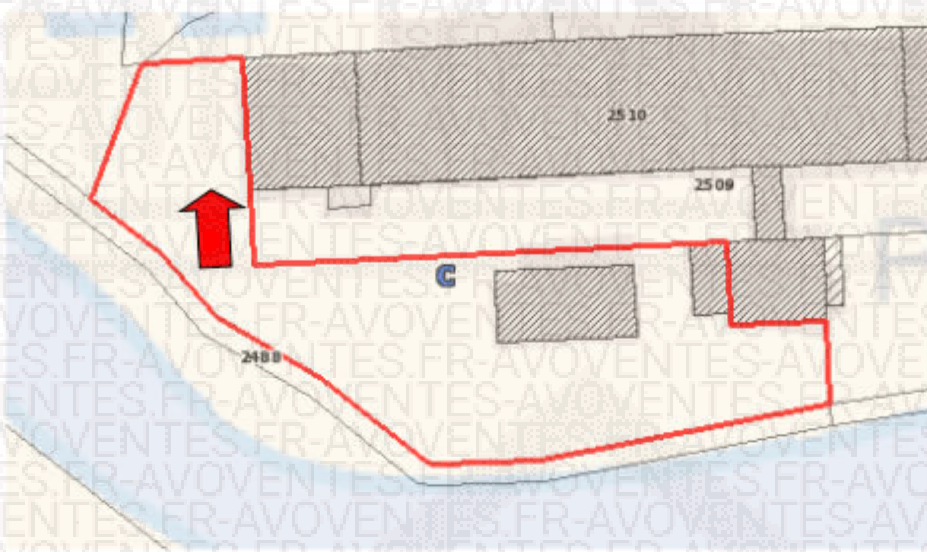


Conseil General de la Lozere 2008. Sans valeur juridique ou réglementaire

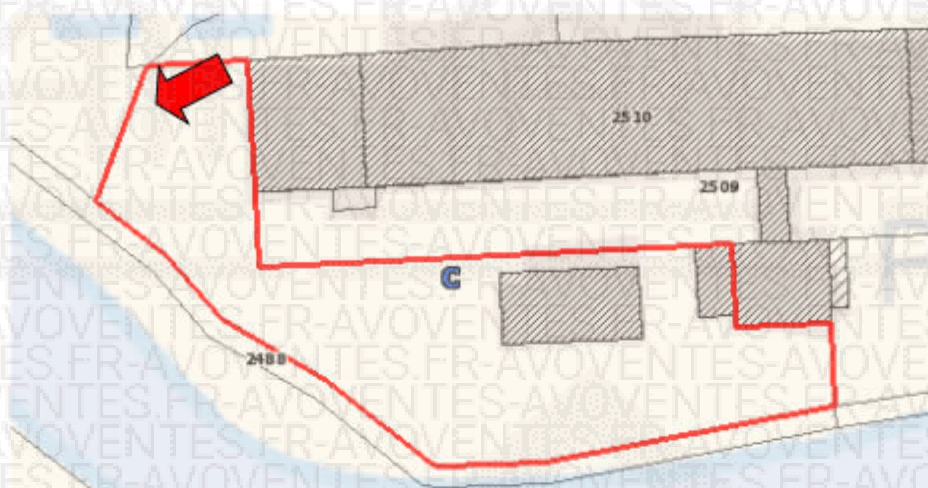


Sol en enrobé partiel . une assise de bâtiment détruit est visible au sol .

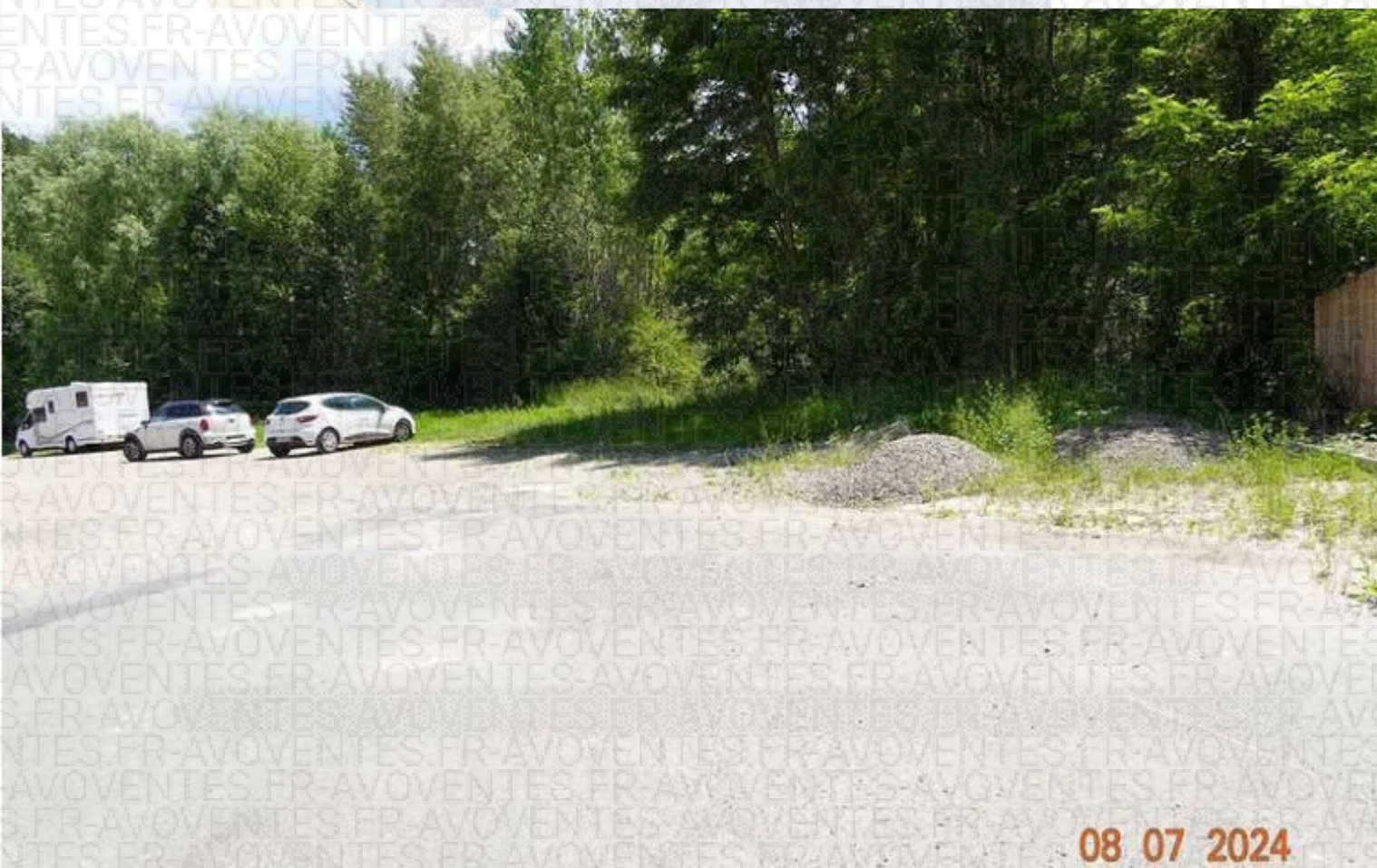
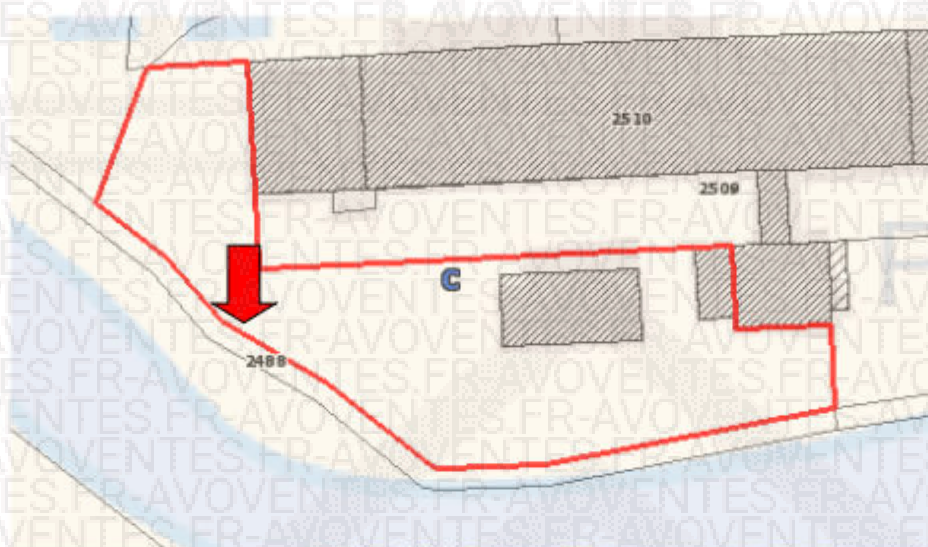


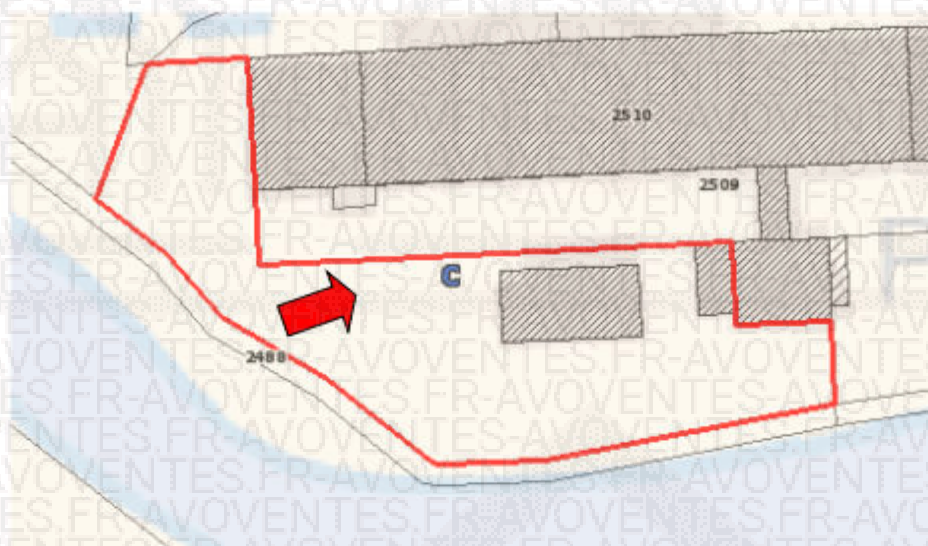


Barrière de bois matérialisant la limite OUEST de la parcelle .



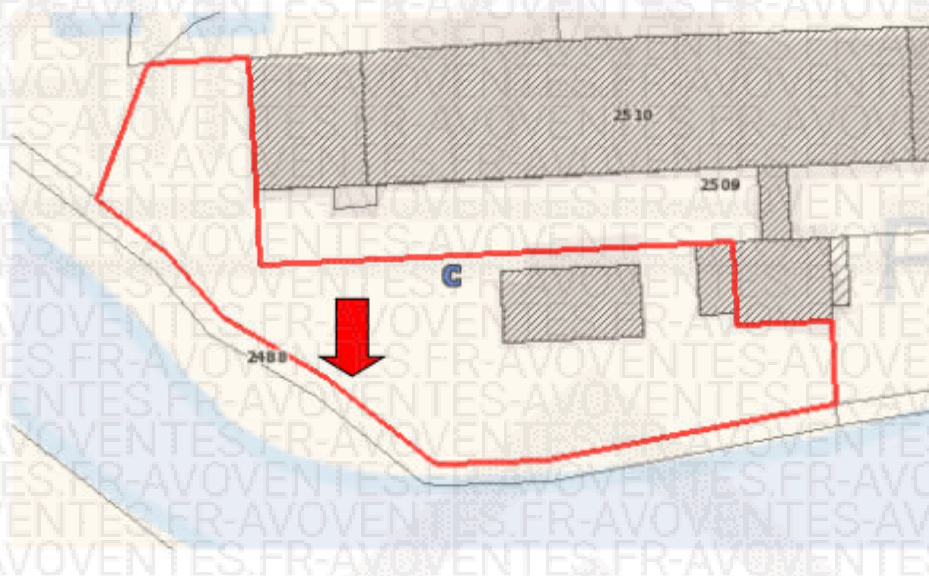
Le SUD OUEST et le SUD de la parcelle sont constitués par une haie d'arbres sauvages plantés sur les rives de la Colagne.



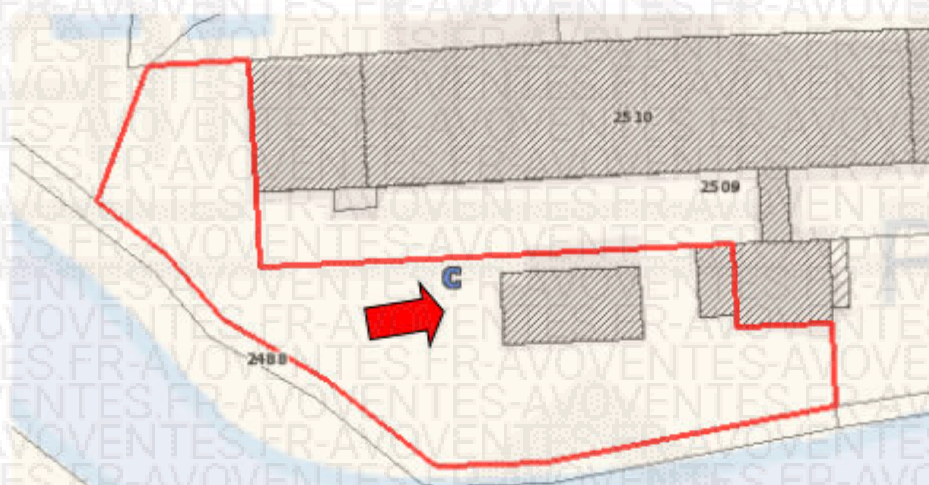


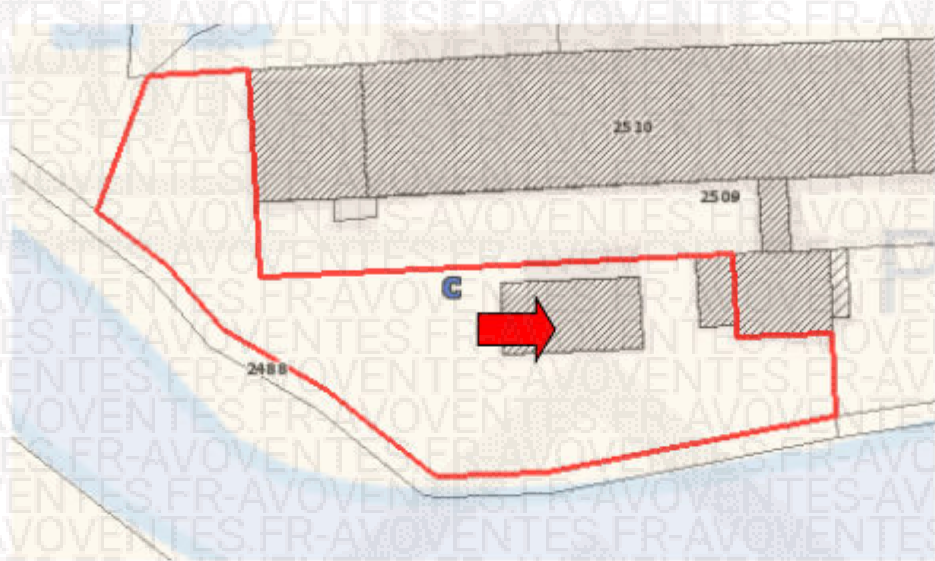
A gauche de l'image le lot 2 et 4 lots privatifs. Nous sommes sur l'assise de la servitude de passage au profit de ces deux lots .





Le bâtiment cadastré visible sur le plan n'existe plus il a été détruit .





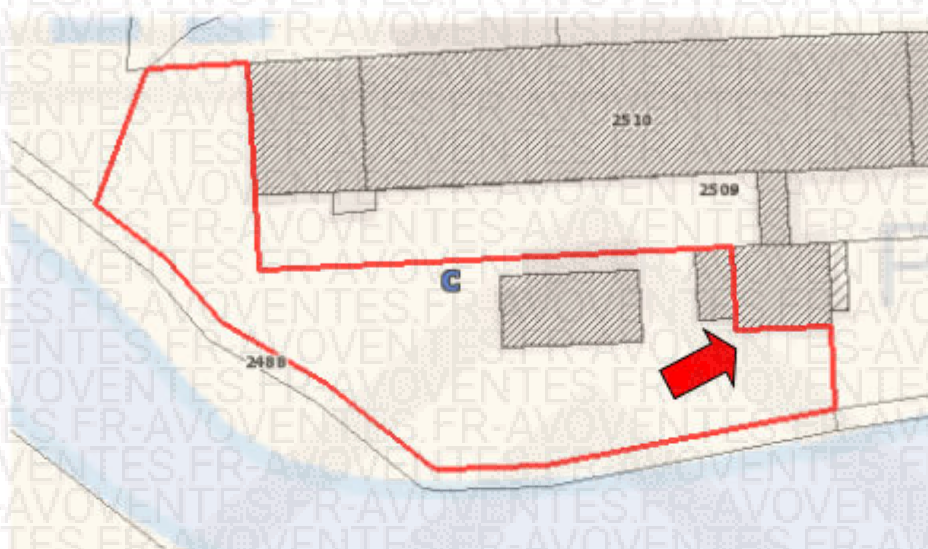




Cailloutis au sol



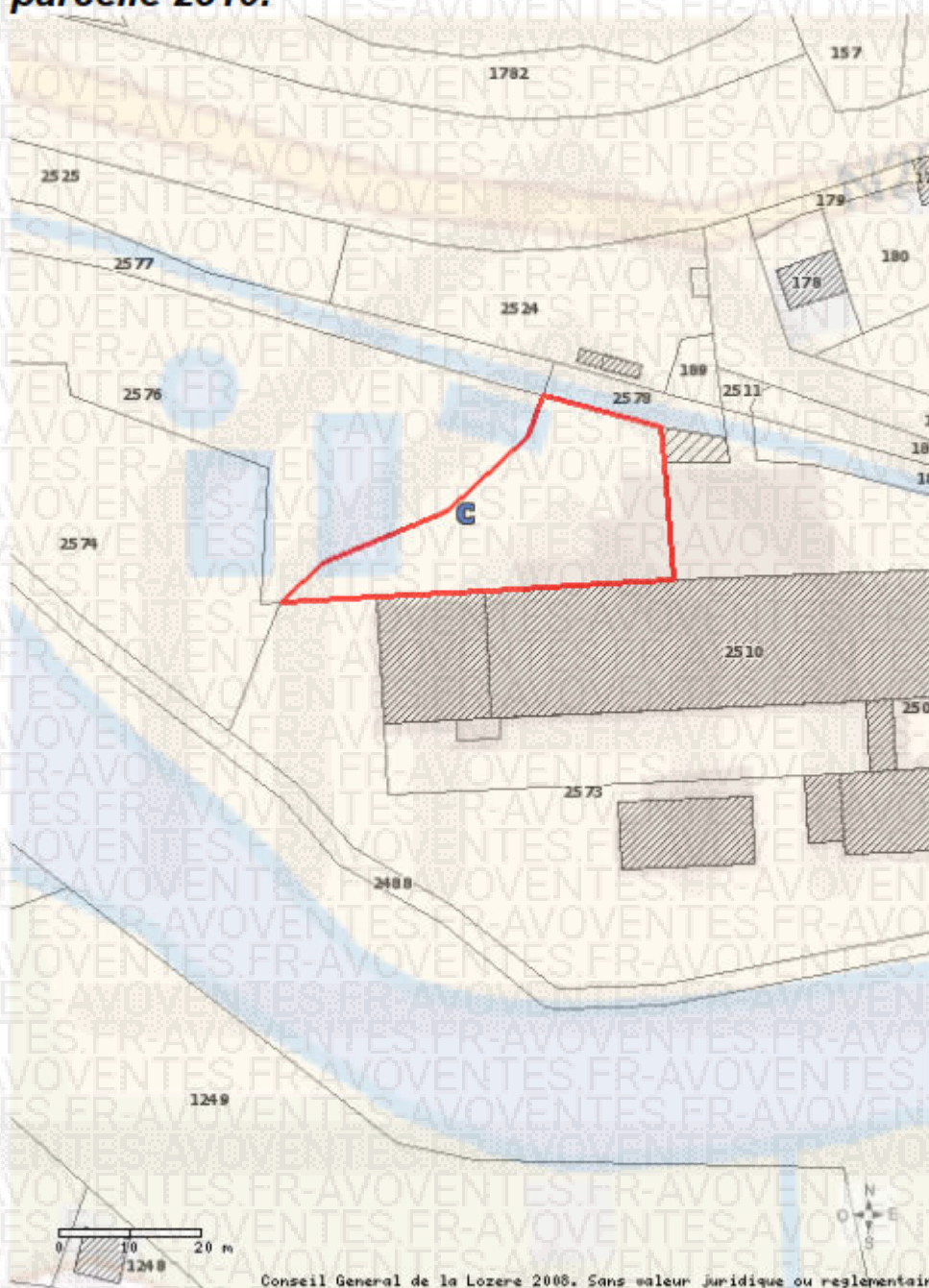
Limite EST de la parcelle 2573

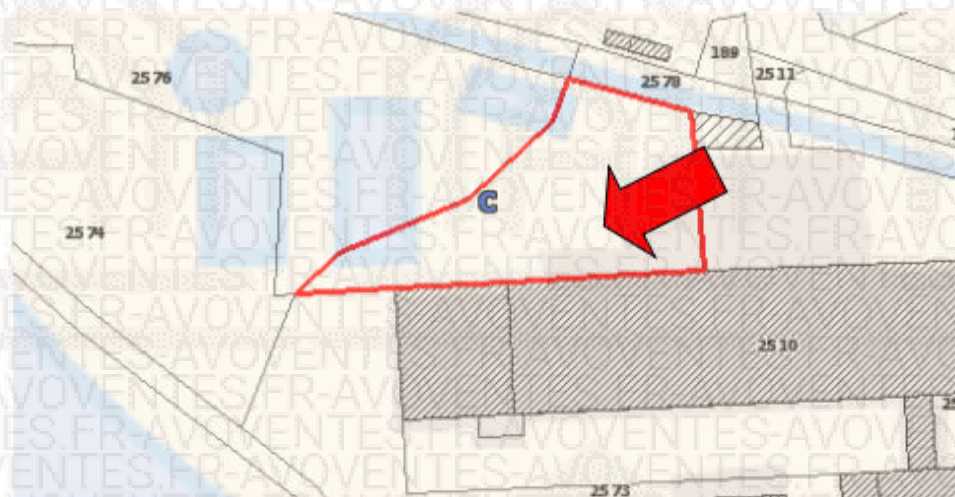


Parcelle C2575

La parcelle comprend une Assise d'une servitude de passage

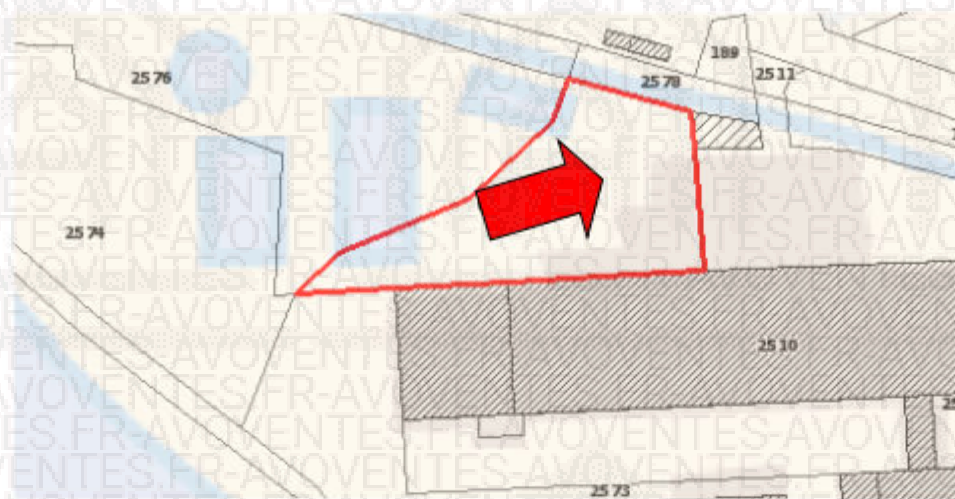
Au profit du propriétaire de la parcelle 2576, ainsi qu'au profit du propriétaire du premier étage de la parcelle 2510.

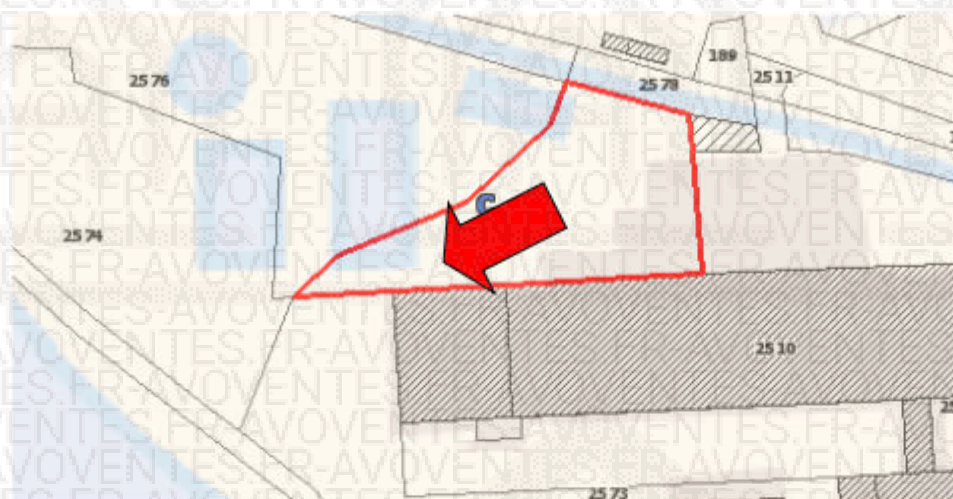


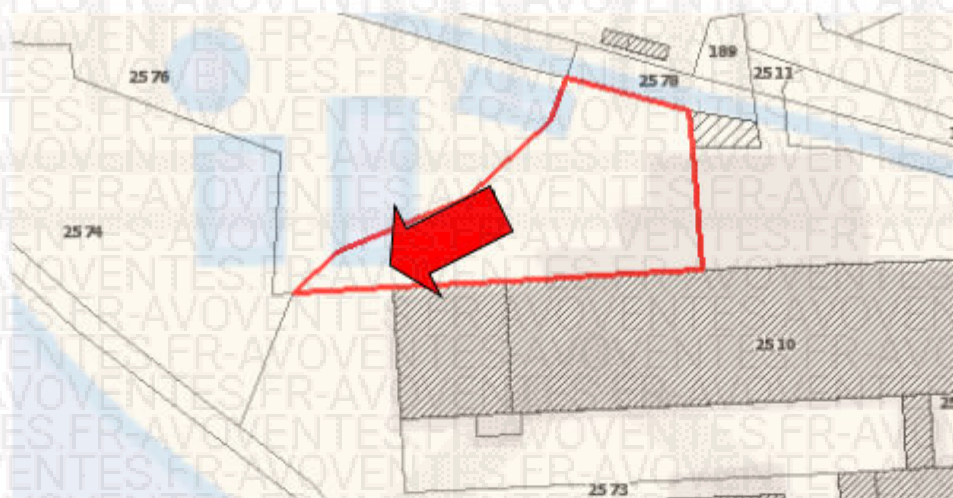


Zone plane revêtu d'enrobé.



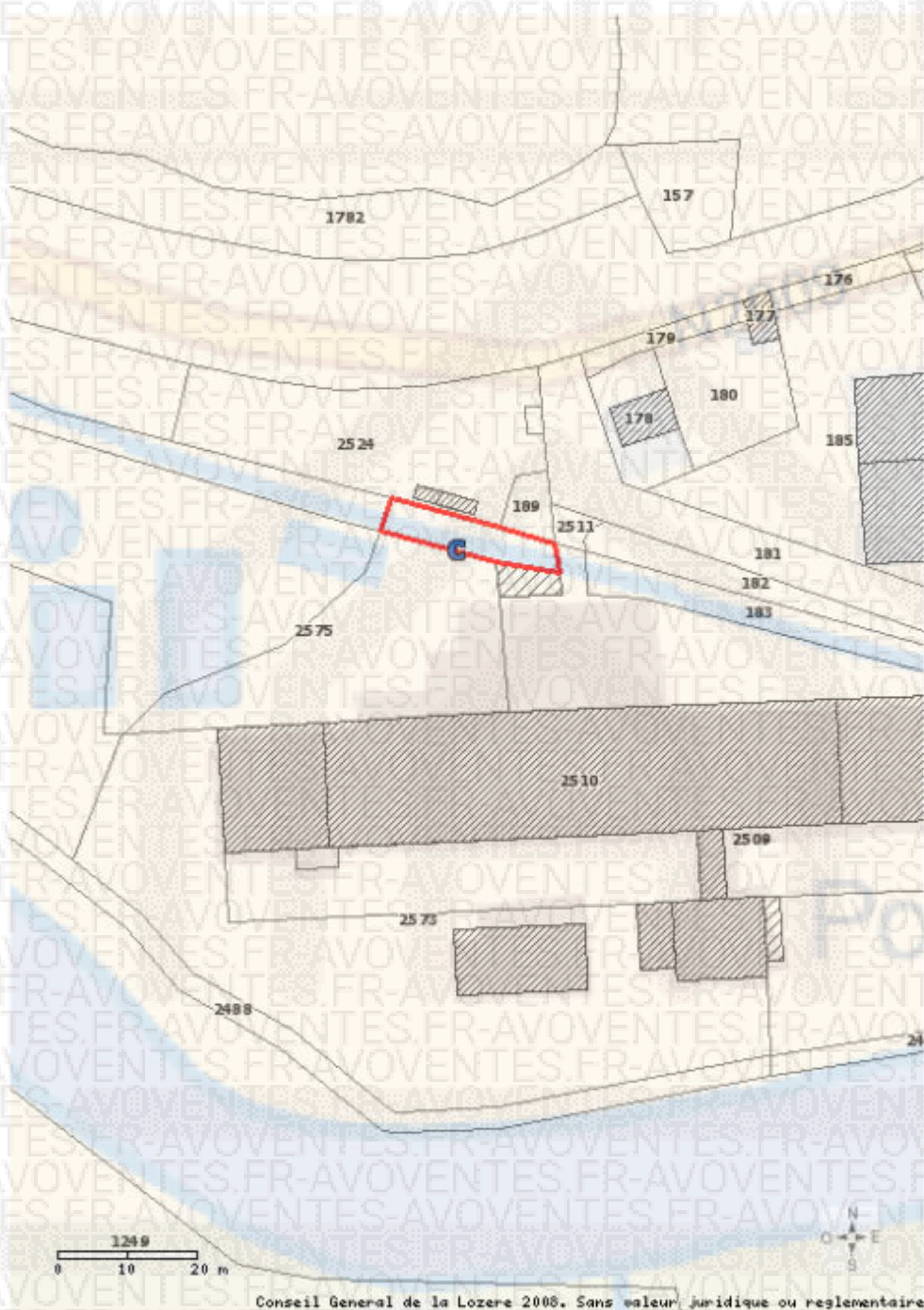


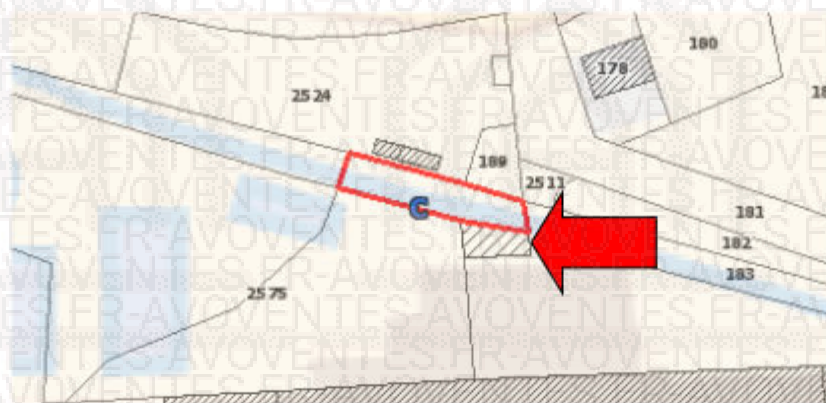


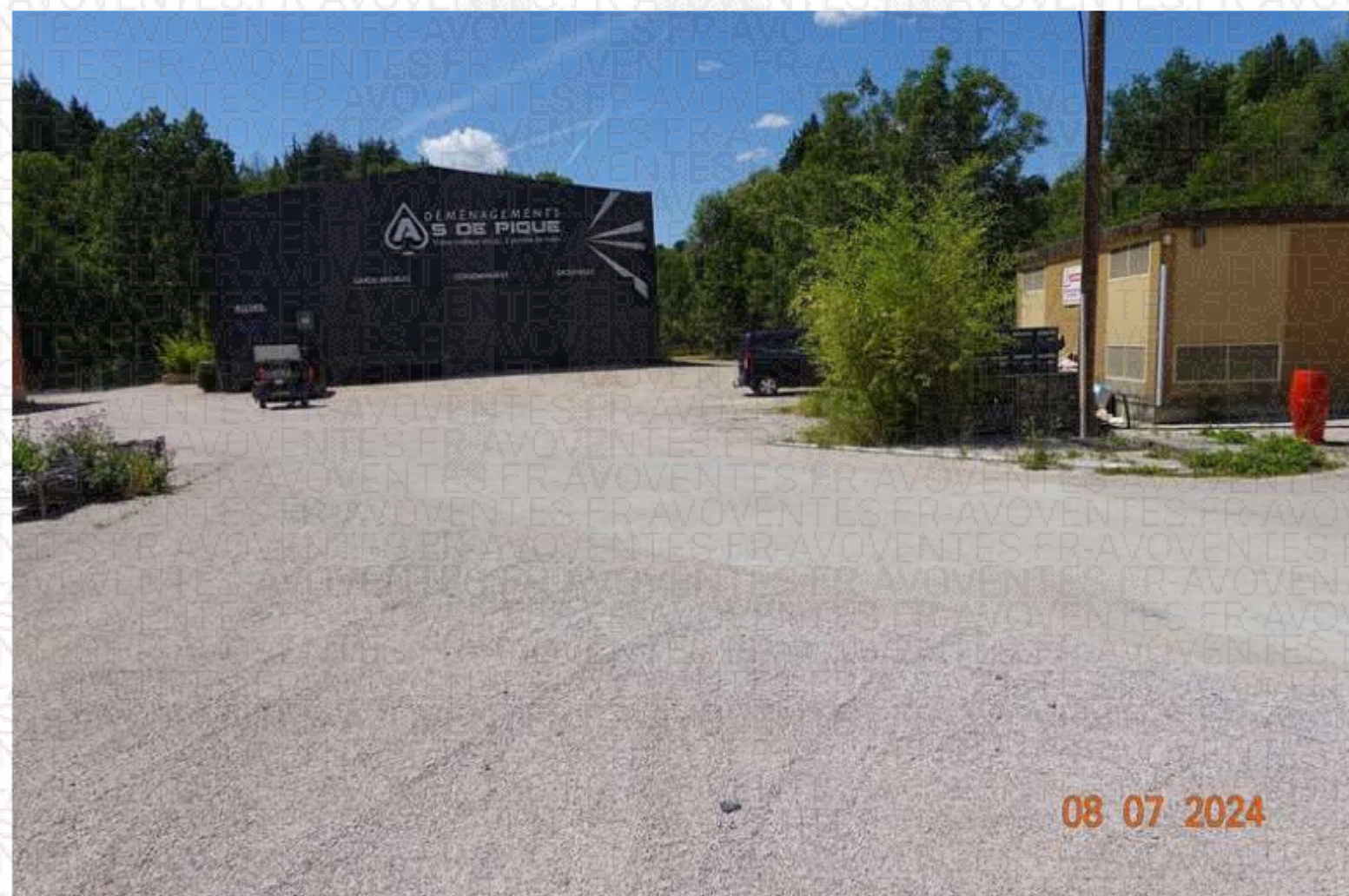
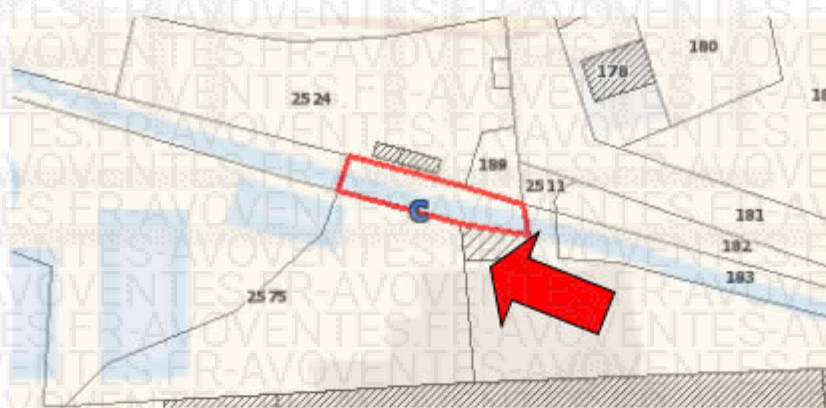


Parcelle C2578

Zone non délimitée au sol revêtue d'enrobé , zone plane

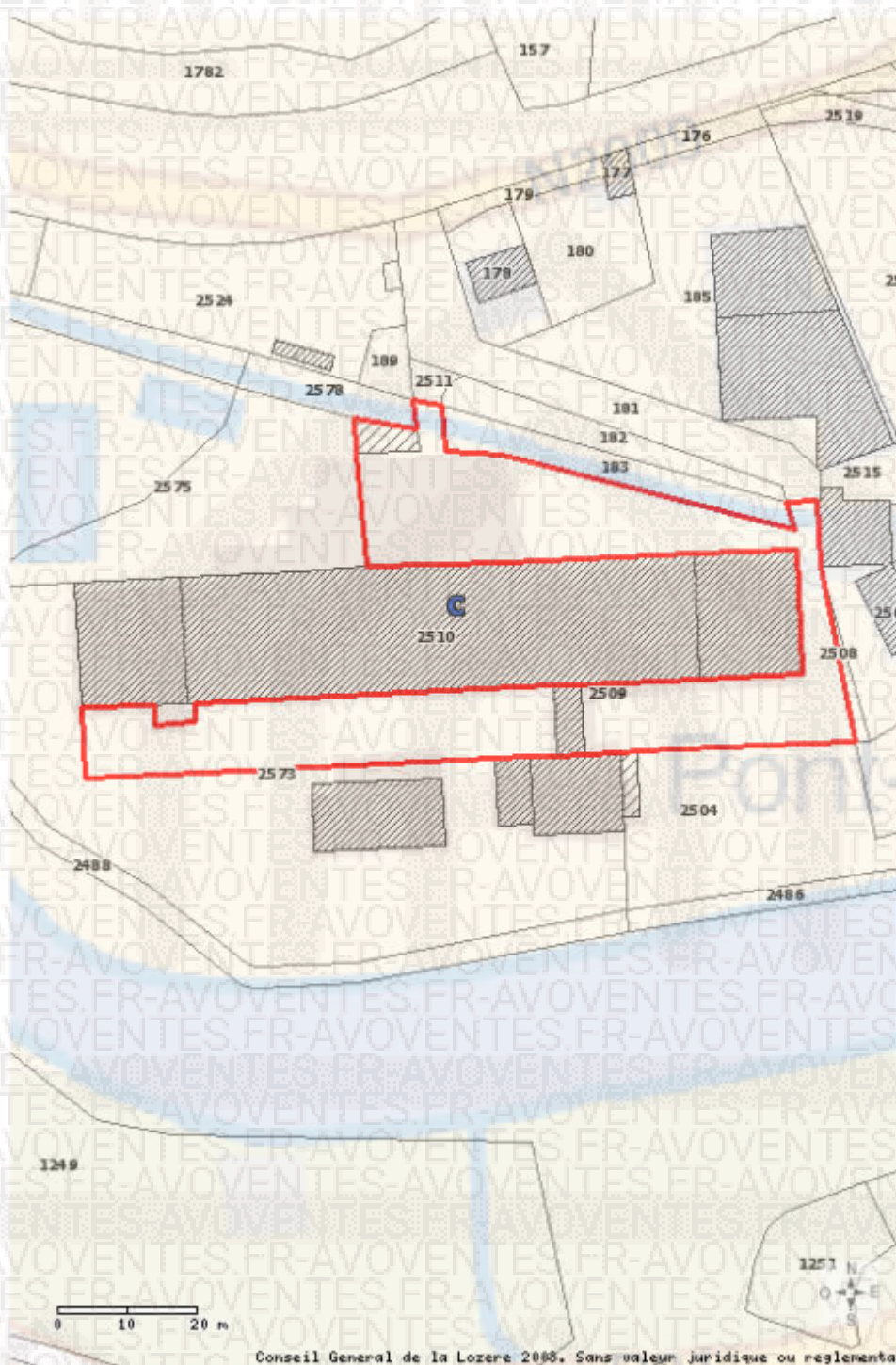




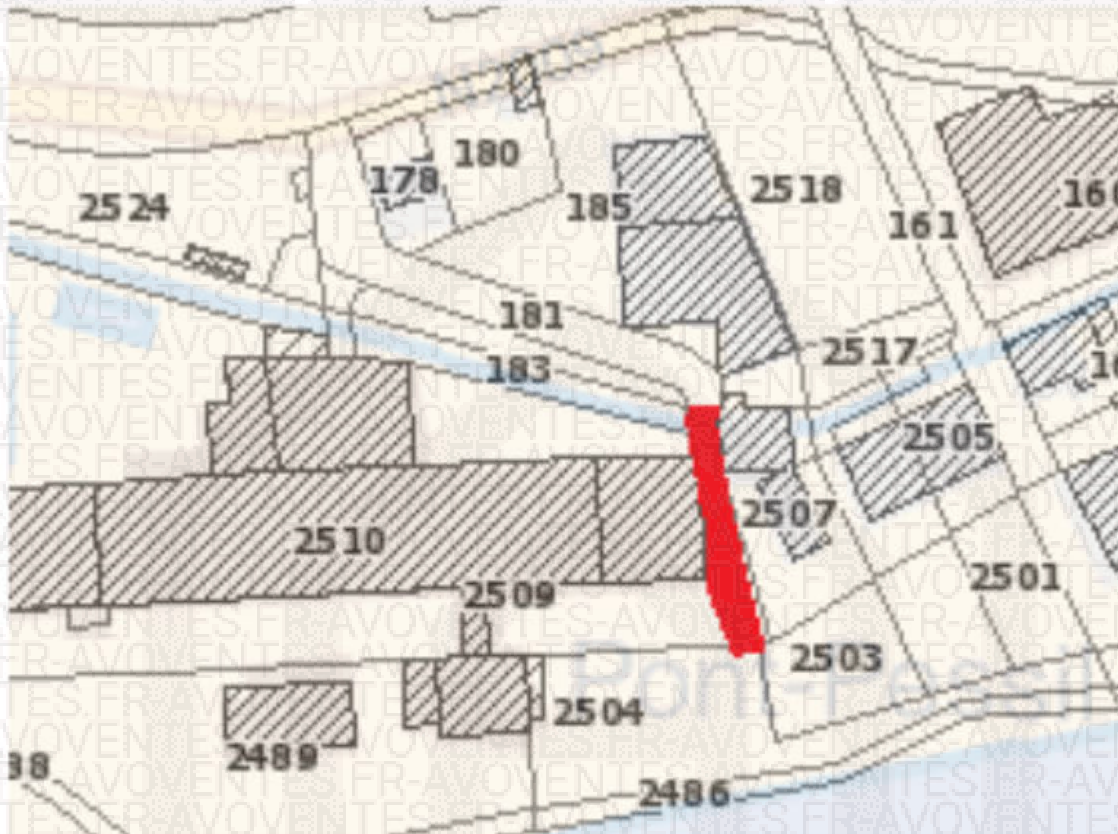


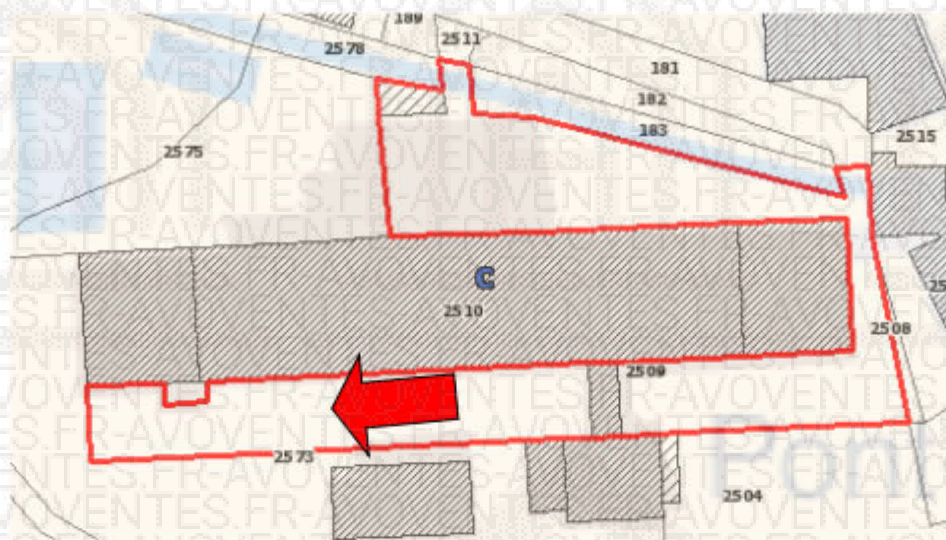
Parcelle C2509

Il est à noter qu'elle est aussi l'assise d'une servitude.



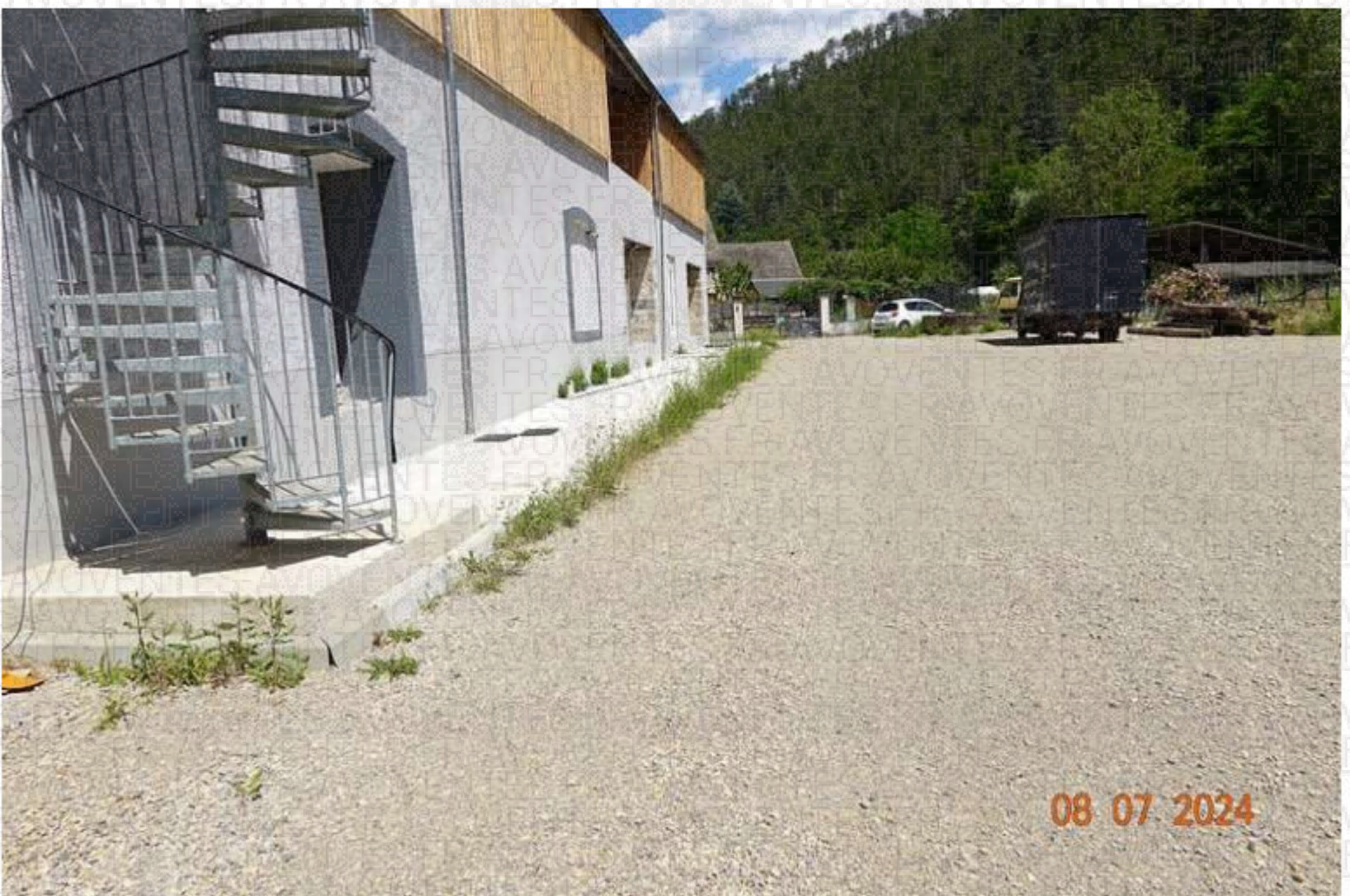
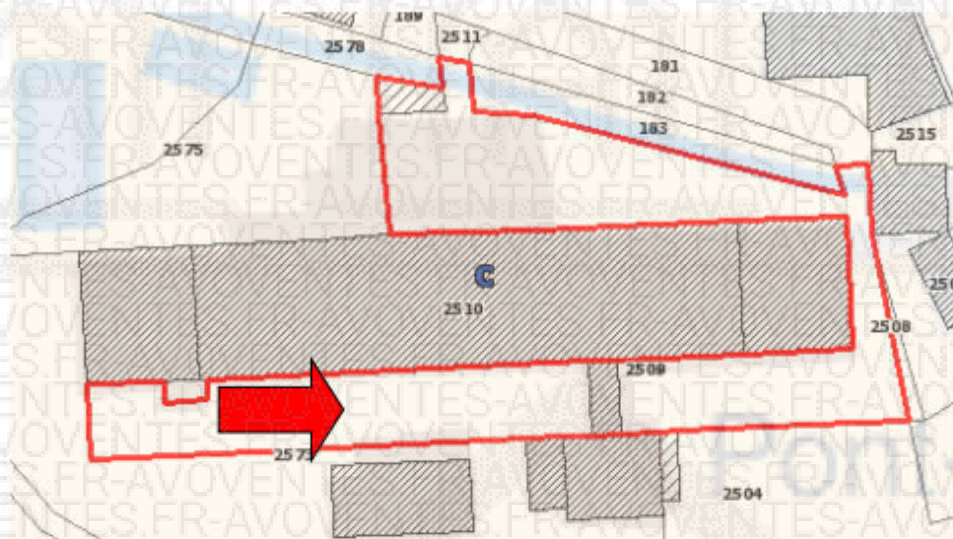
Il est à noter qu'elle est aussi l'assise d'une servitude :
SERVITUDE DE PASSAGE REELLE ET PERPETUELLE zone EST
confirmée par l'état de division.
FONDS DOMINANT(en faveur dudit fonds) C 2503 C2507 C2508 C2512 C
2515
FONDS SERVANT C 2509 zone EST en rouge.

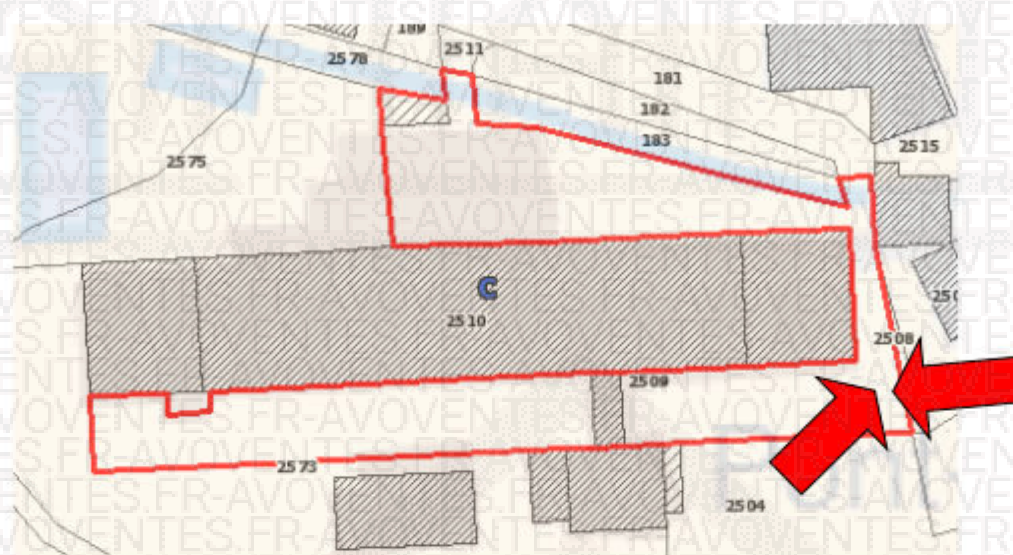




**Sol cailloutis , gravier , zone plane avec une bordure de gravier sur la zone
NORD en pie de l'immeuble 2510.**



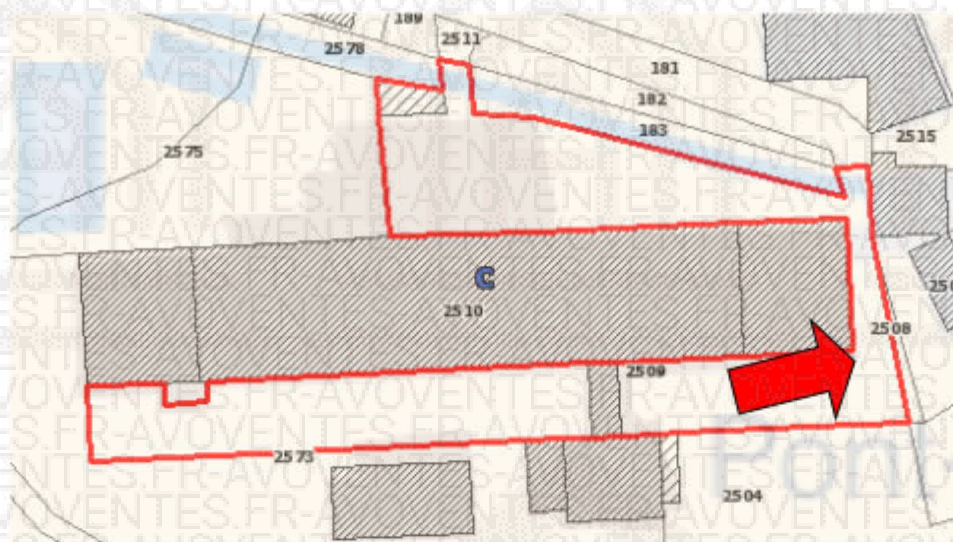




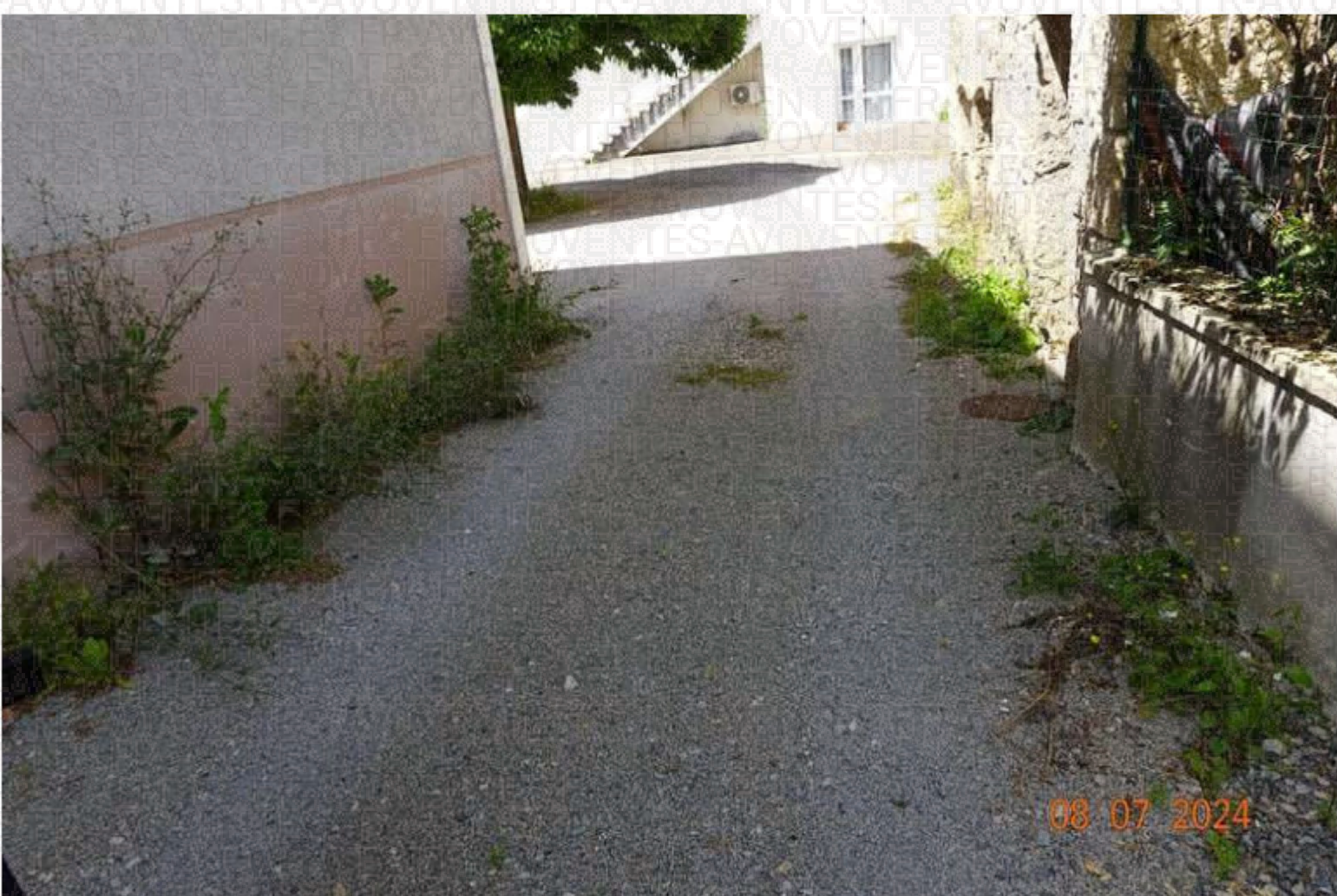
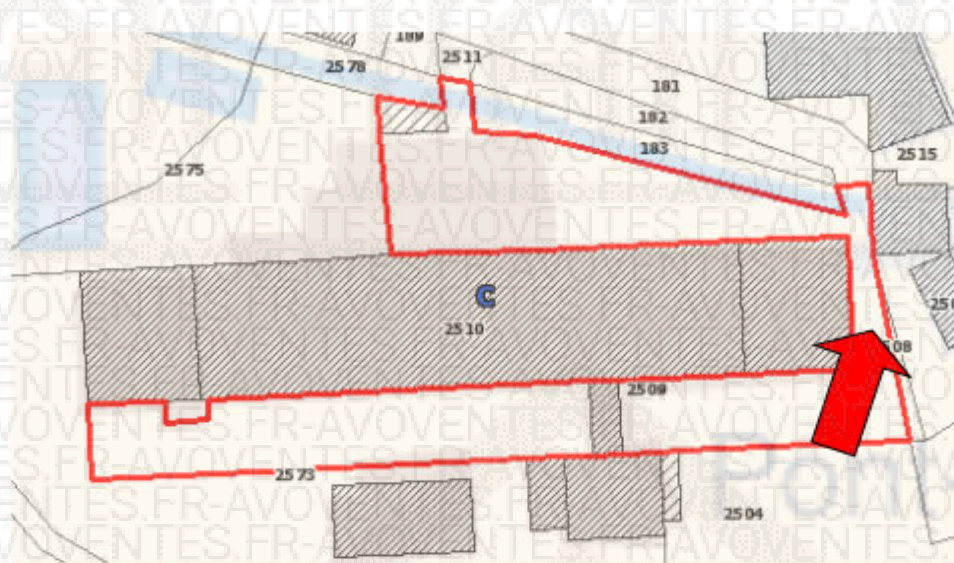
PUIT 2509

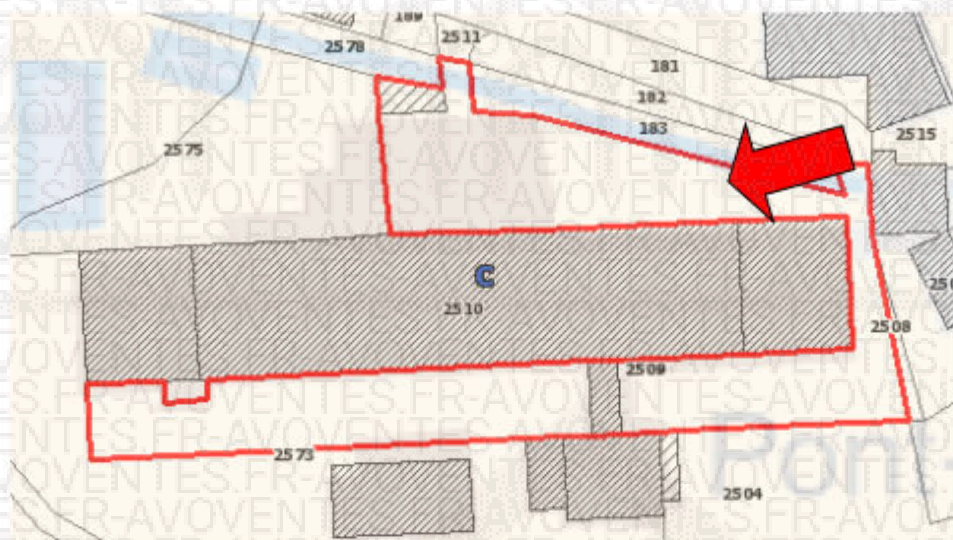


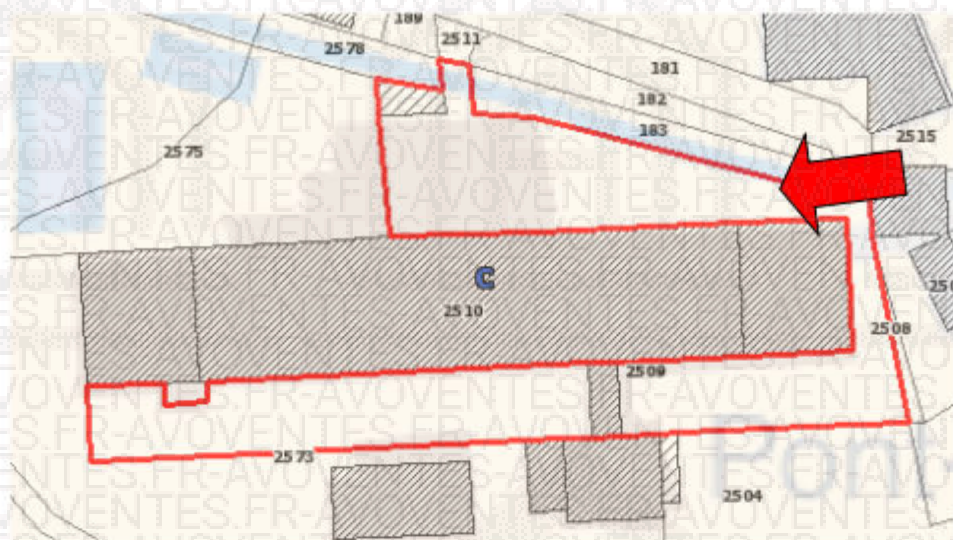




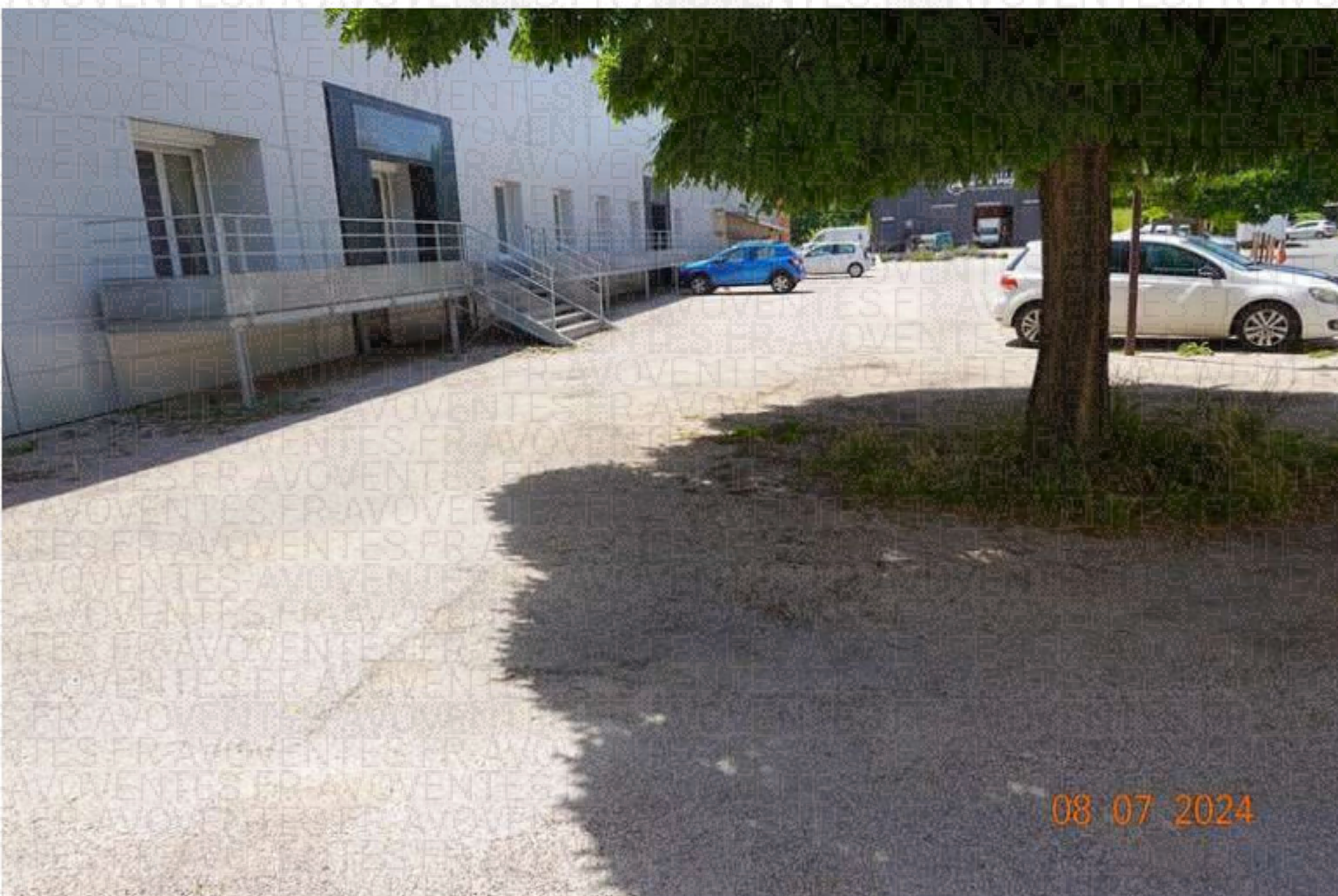
Assise de la servitude





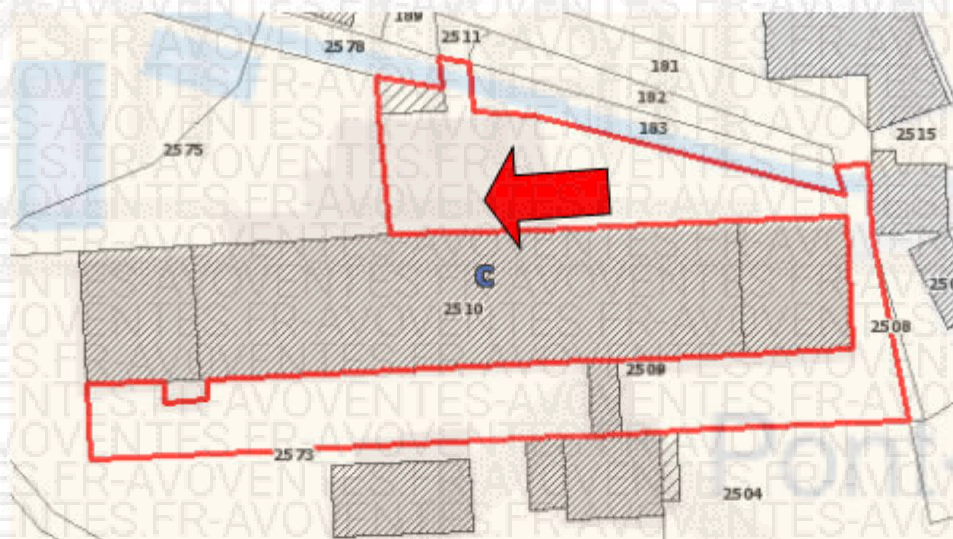


Cousive et esclaiar aménagée sur la façade NORD du 2510 en surplomb de la parcelle 2509



Sol

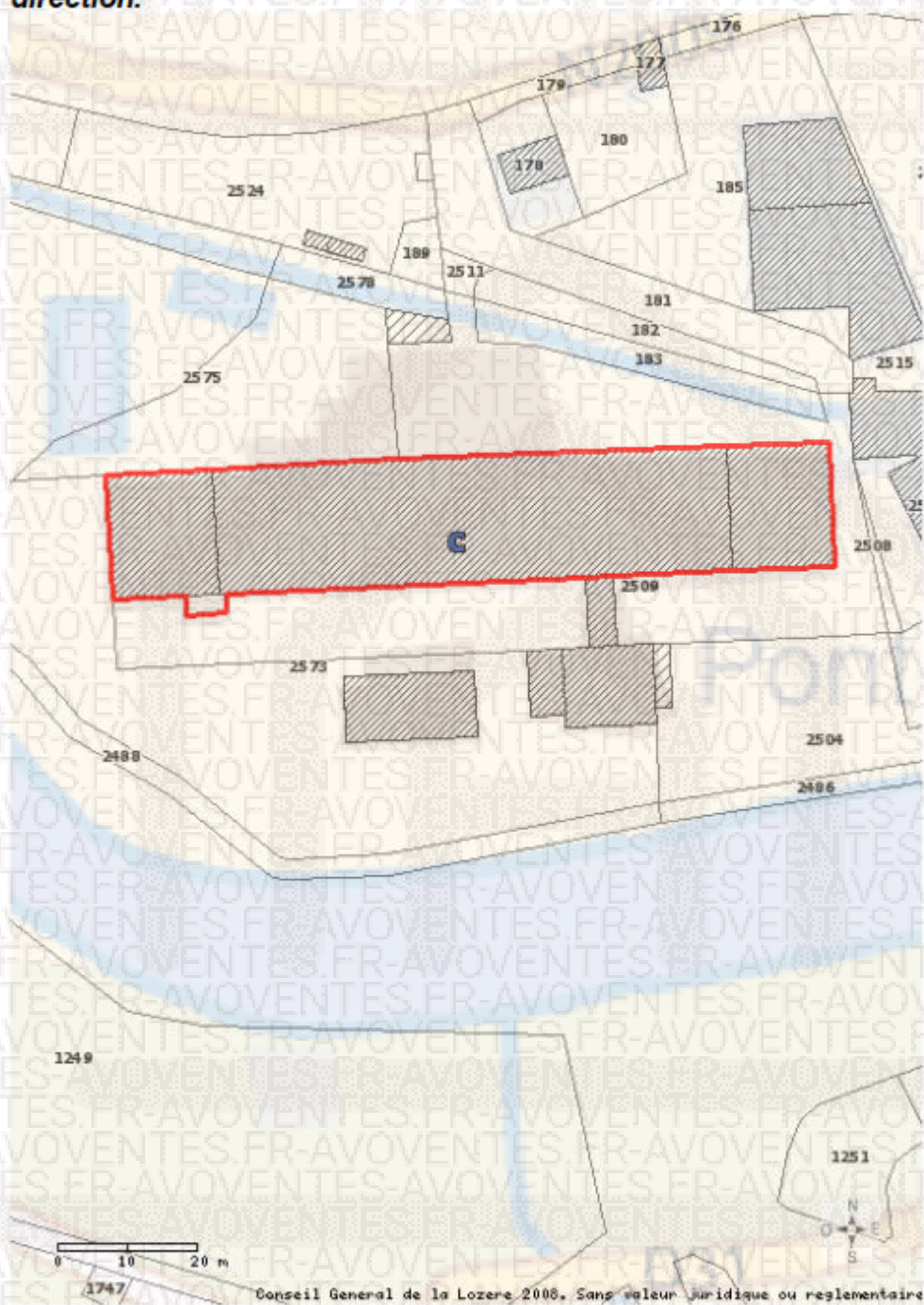


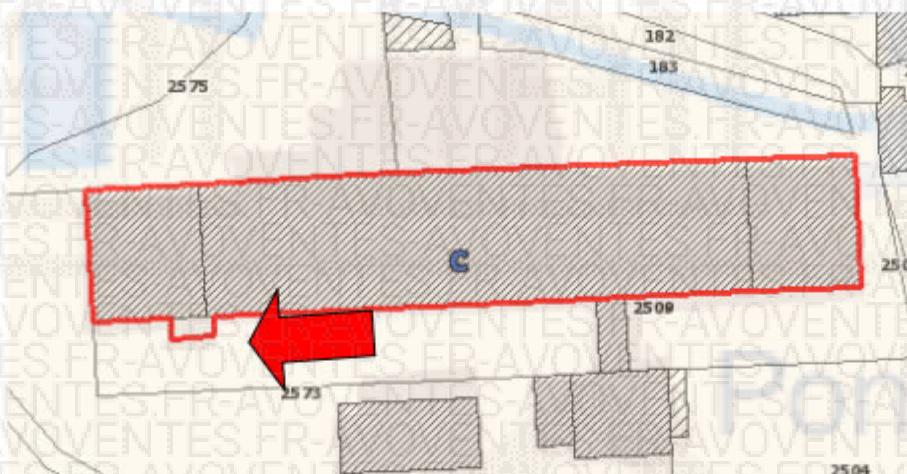


Parcelle C2510

L'IMMEUBLE S'ENTEND DES MURS PORTEURS ET DE LA COUVERTURE.

Je rappelle que la flèche rouge matérialise la situation de mon cliché et sa direction.

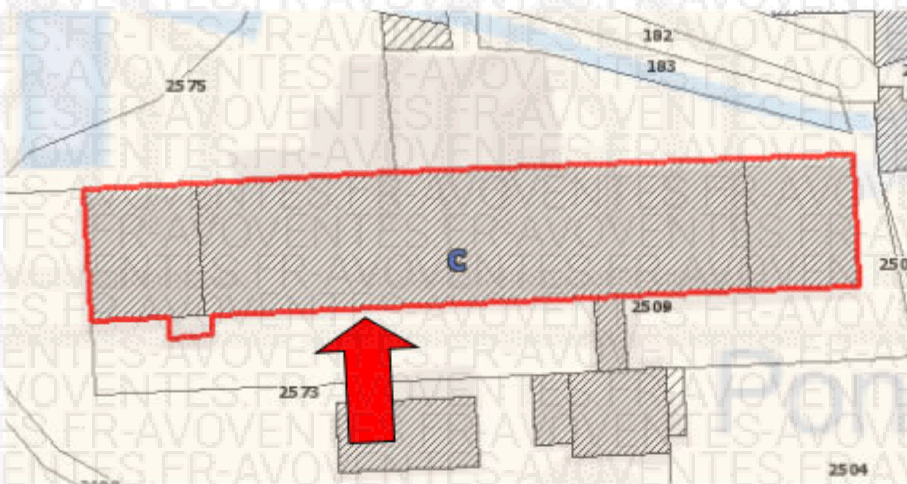


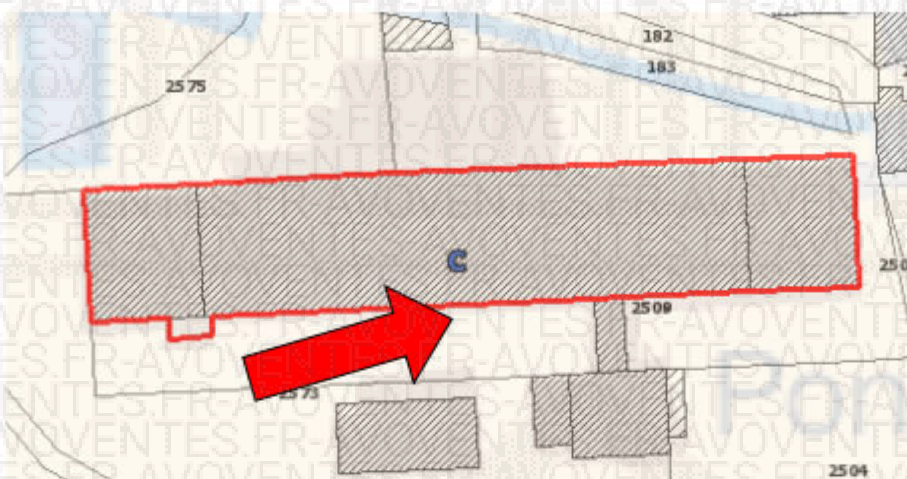


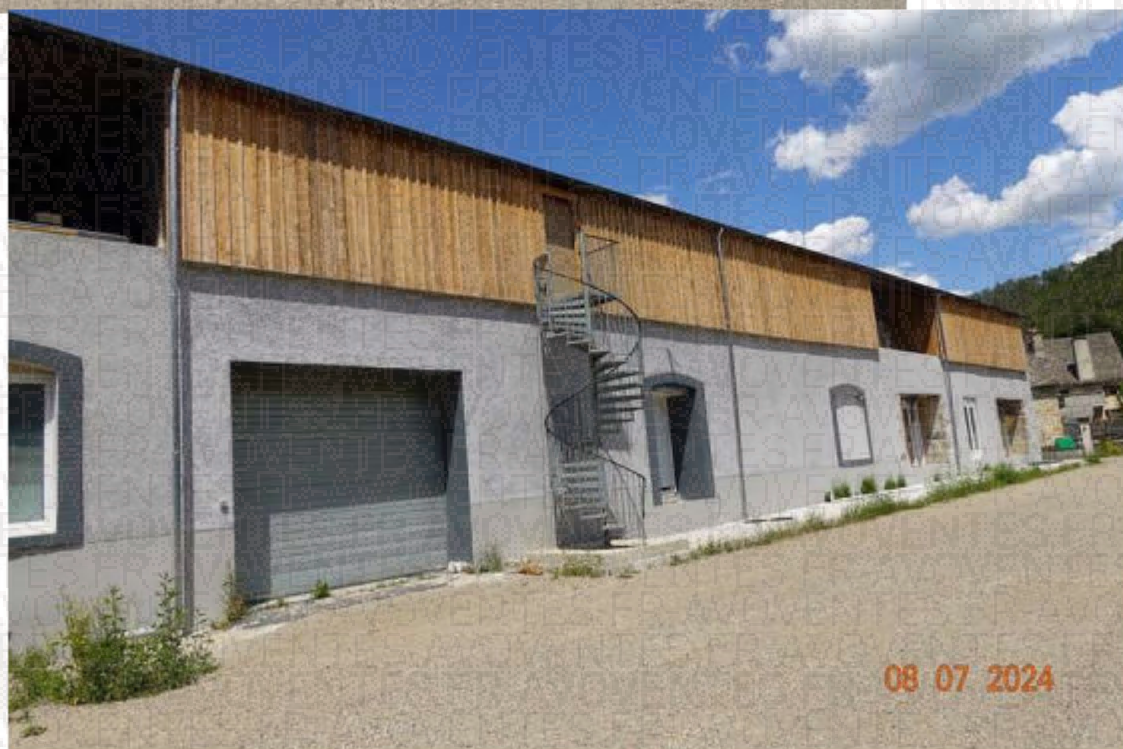
**Murs crépis de neuf, au pmmeir tage toute la surface est clôturée avec des bardzaux de bois sans isolation sur la zone non privative.
Couverture en bac acier et feutrine il est enst demêm pour la couverute qui couvre la oen LOT 2 ET 4 comme nous le verrons .**

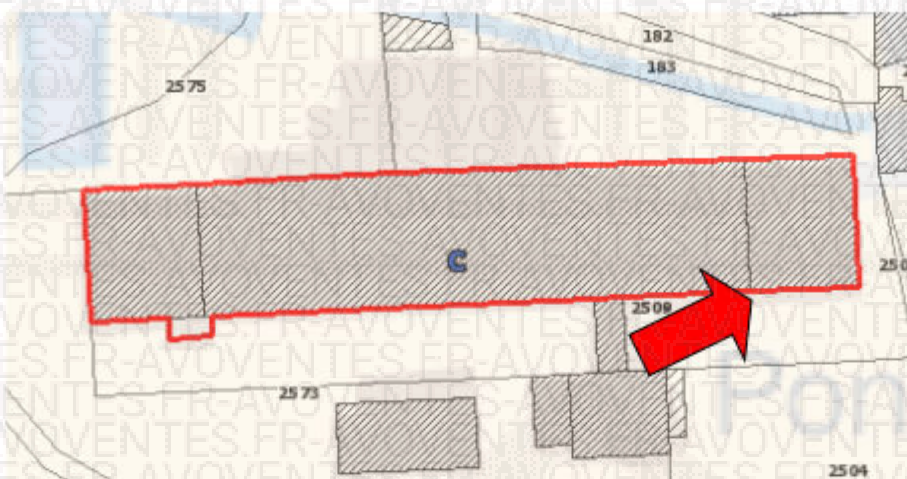




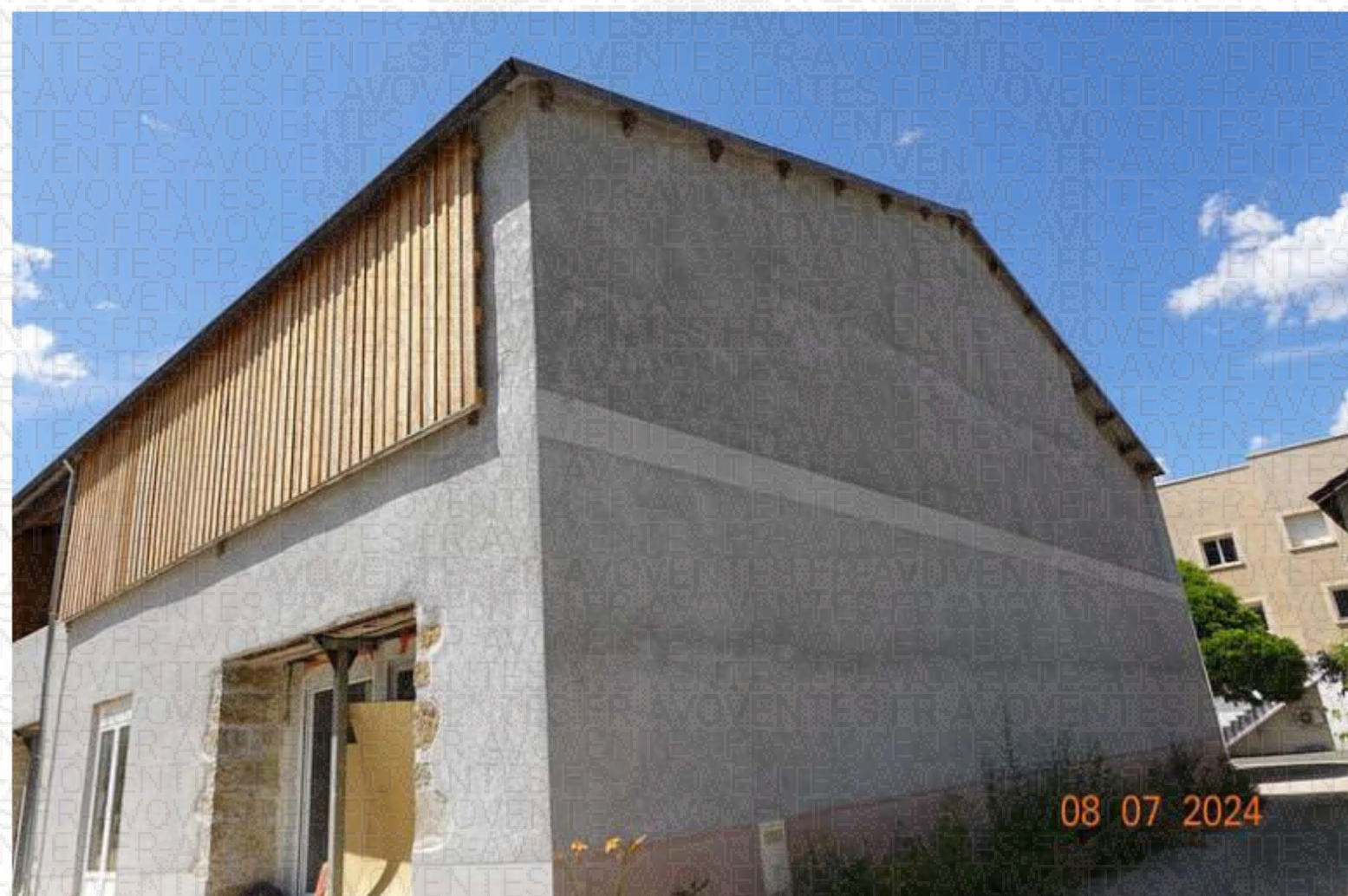
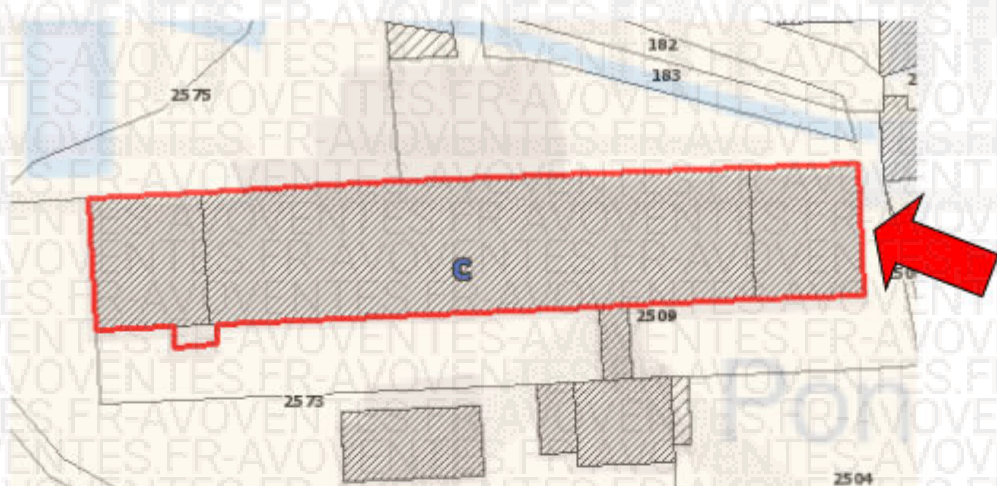




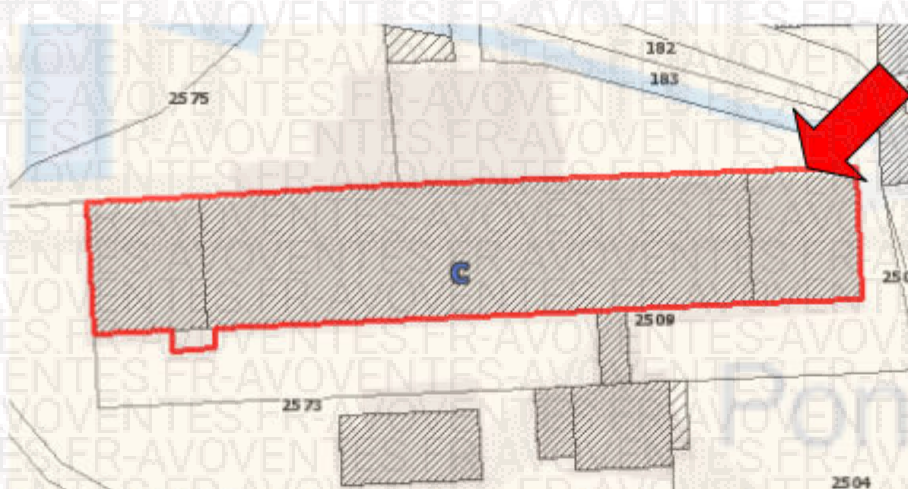




Façade EST



MM



Façade NORD isolation extérieure par bardeaux de matière synthétique.

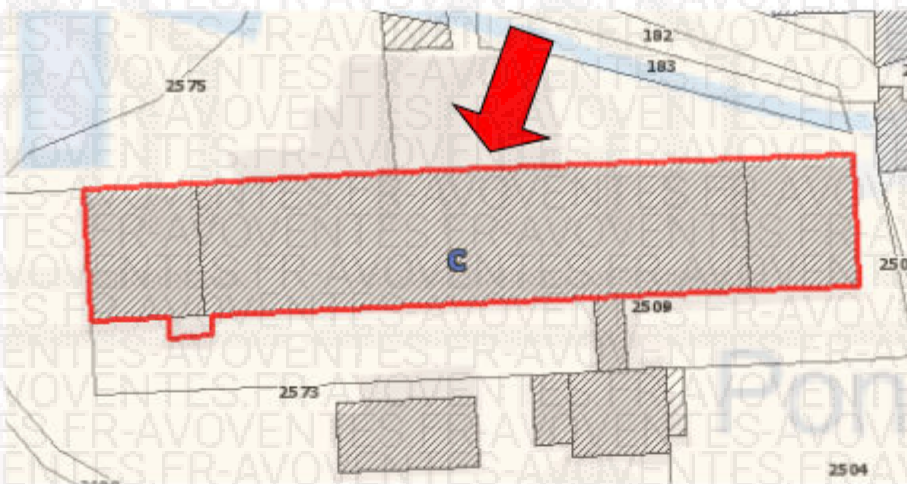




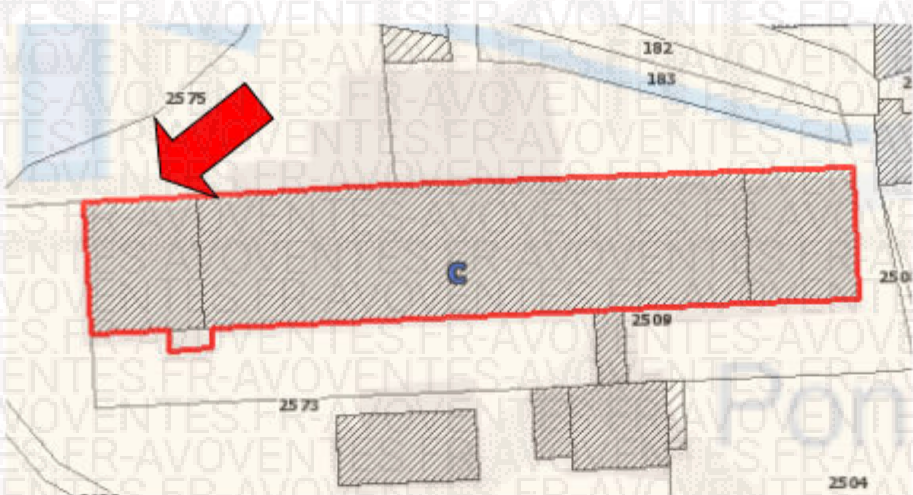






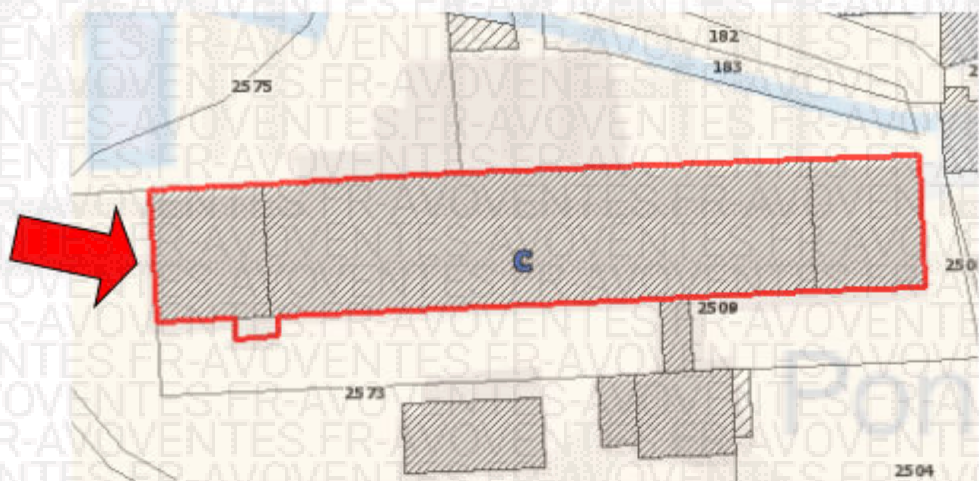


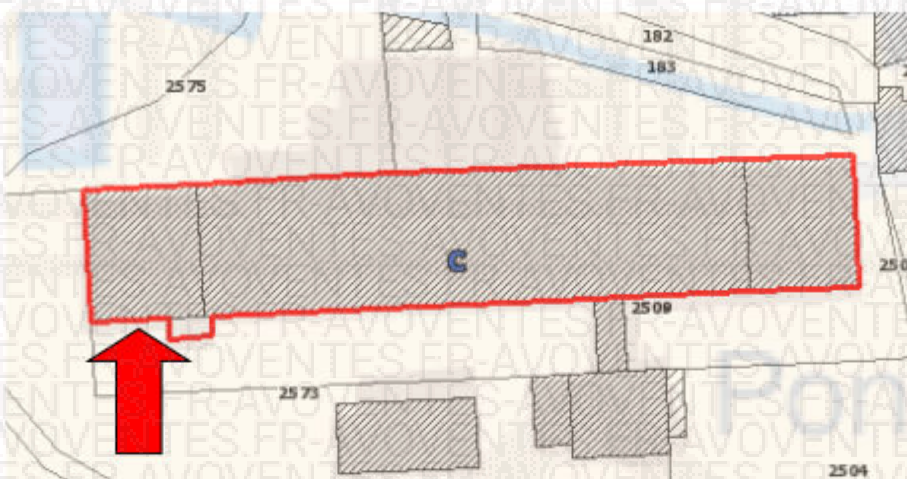


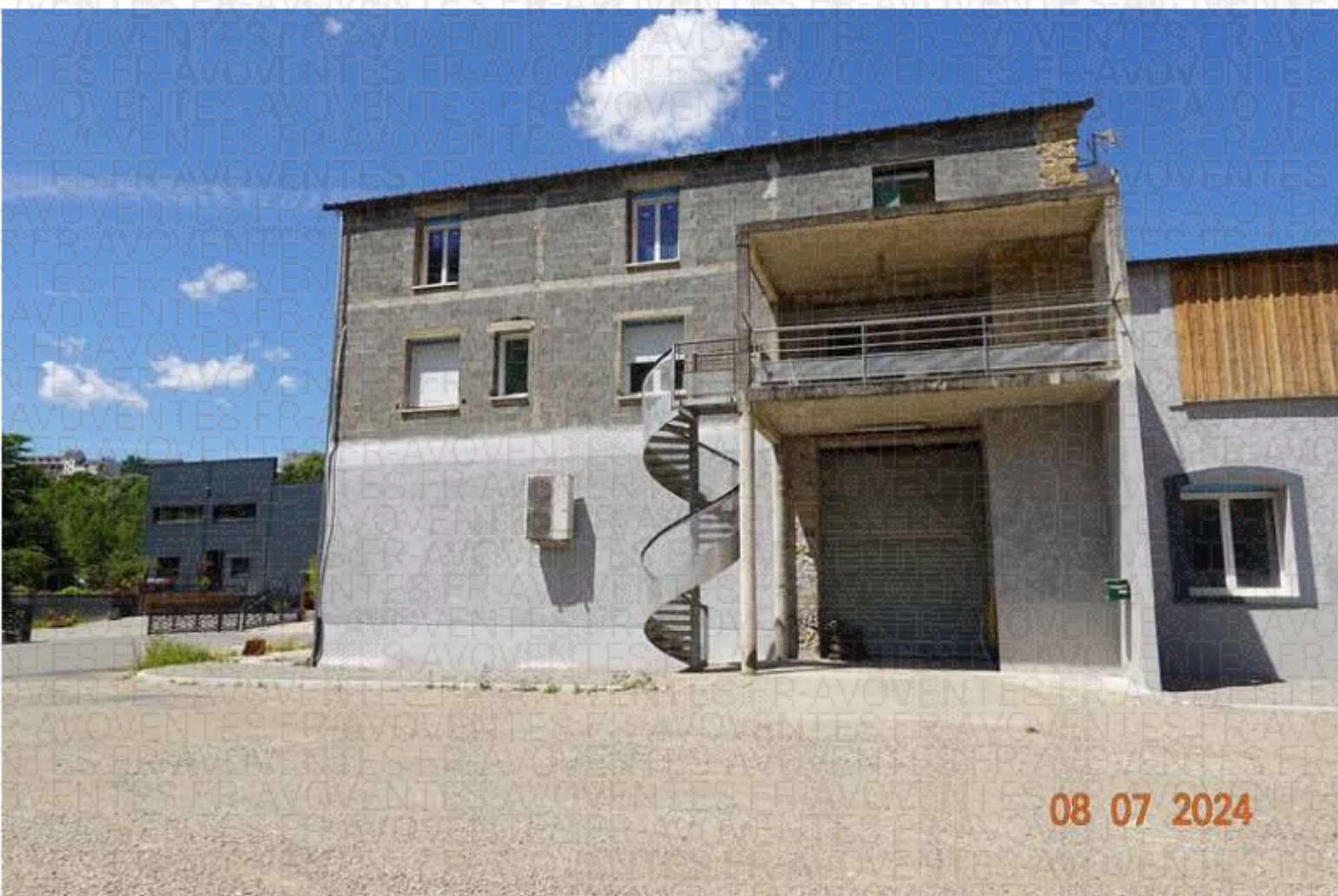


Façade NORD des lot 2 et 4 ; crépi projeté .









Surface totale de la toiture en bac acier en parfait état sur ossature bois et acier. Bon état du gros œuvre , l'immeuble est parfaitement hors d'eau.

Zone SUD



Gros œuvre zone NORD plaques d'isolant .



Je constate la présence sur la couverture de panneaux photovoltaïques.





LES CONVENTIONS ET CONTRATS AFFECTANT CES PARCELLES COMMUNES

Nous avons constaté qu' une partie de la toiture est occupée par des plaques photovoltaïques.

Un contrat notarié de location a été établi le 06.10.2011 entre LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU PONT PESSIL et la

Une copie in extenso du contrat est joint en annexe au présent acte .

Objet de la location 900 m2 de toiture.

Loyer : 2200 euros annuels.

durée : 25 années à compter du 01.10.2011.

Ce contrat de location a fait l'objet le 26.04.2013 d'un contrat authentique de

cession de droit au bail à ; société venant aux droits de
une copie de la cession est jointe au présent acte .

Ce contrat est toujours effectif.

En annexe nous reproduirons les contrats successifs portant sur ces panneaux photovoltaïques.

AMIANTE parties communes générales rapport de 2013 : néant



AMIANTE

Référence : 16DSM001375

M Résultats détaillés du repérage

* P = prélèvement; A = Avis technique; I = Impossibilité technique; G = Sondage

Localisation	Liste	Composant	Type de matériau	Descriptif	Ref action menée*	Etat de conservation	Présence d'amiante	
							Sur analyse	Sur décision
1 - Appartement								
Vol 1					Néant			Absence
Vol 2					Néant			Absence
Vol 3					Néant			Absence
Vol 4					Néant			Absence
Vol 5					Néant			Absence
Vol 6					Néant			Absence
Vol 7					Néant			Absence
Vol 8					Néant			Absence
Vol 9					Néant			Absence
Vol 10					Néant			Absence
Vol 11					Néant			Absence
Vol 12					Néant			Absence
Vol 13					Néant			Absence
Vol 14					Néant			Absence
Vol 15					Néant			Absence
2 - Entier niveau								
Vol 16					Néant			Absence

N Informations complémentaires

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

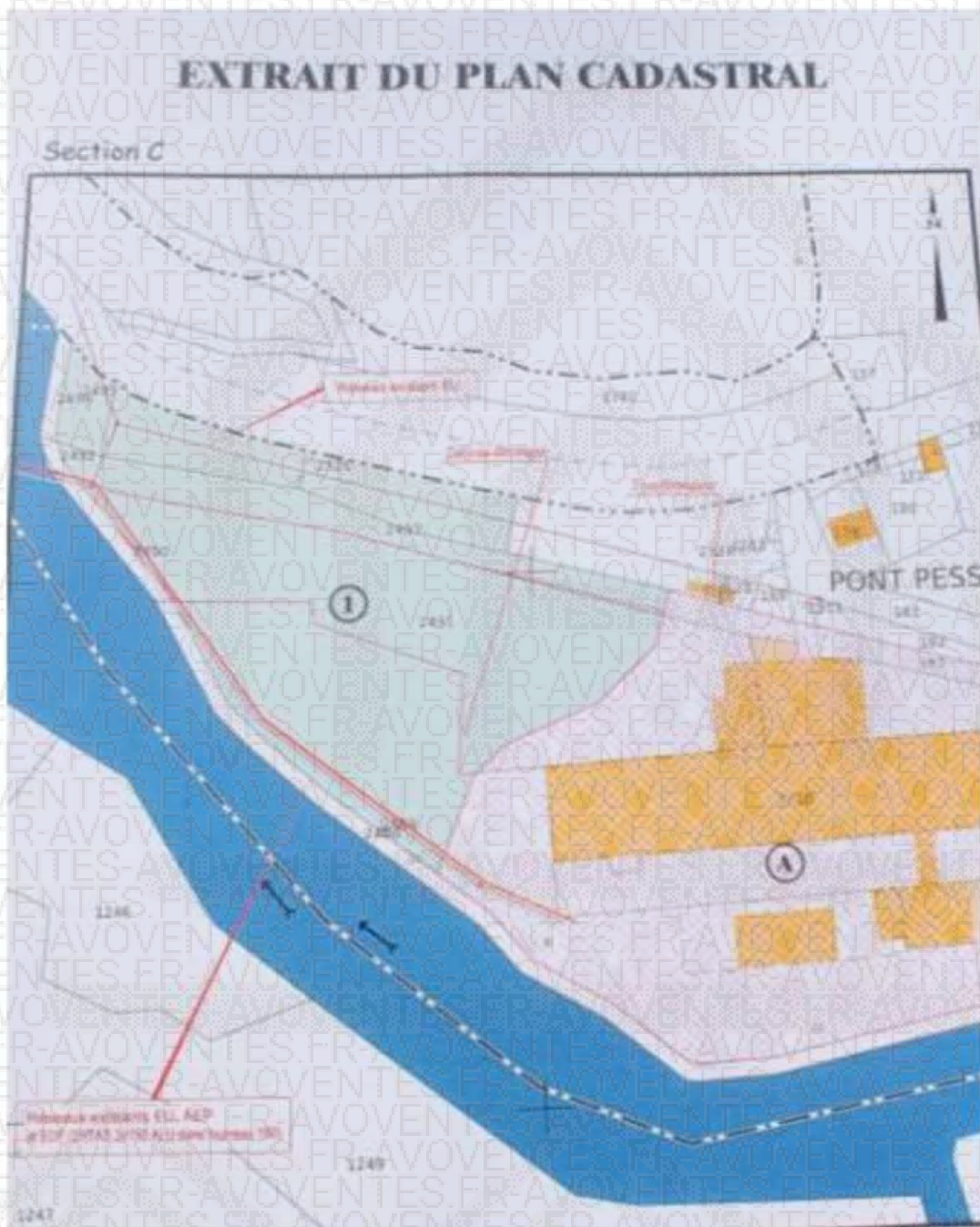
L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données «déchets» gérée par l'ADEME directement accessible sur le site Internet www.sinoe.org.

J'ai pu obtenir un plan partiel en zone OUEST de l'implantation des réseaux existants. Ils suivent le lit de la Colagne .



LES RISQUES D'INONDATION

VOIR les dernières pages du DIAG réalisé ce jour et consulter en annexe le document que je reproduis provenant de la Mairie de MARVEJOLS.

ZONE PPRI
MUNICIPALE

DECLARATION



Le Maire

6

ATTESTATION

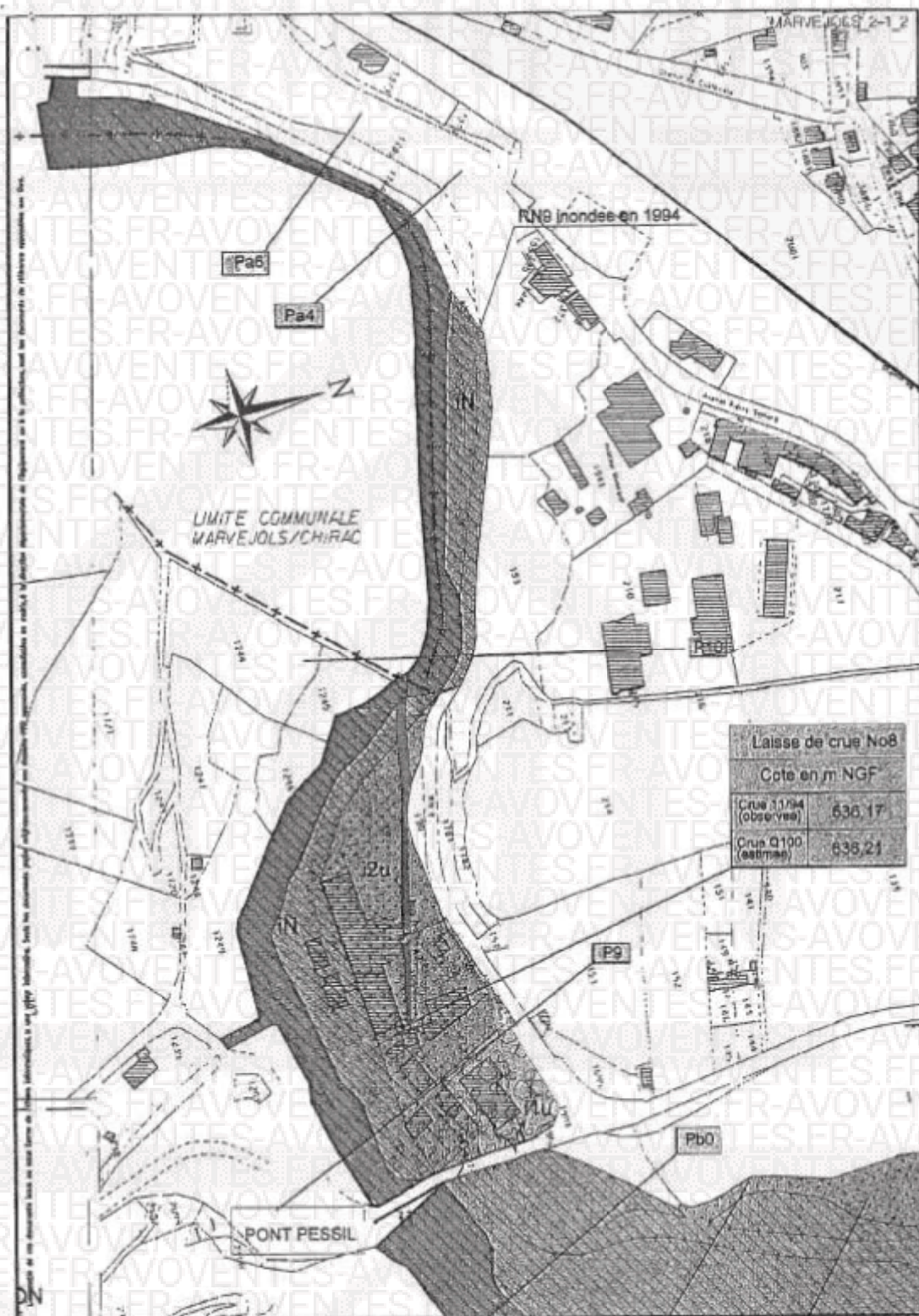
Je soussigné, Maire de MARVEJOLS, certifie et atteste que les lots 1, 2 et 4 de :

Section	N°
C	183
C	2485
C	2489
C	2491
C	2493
C	2495
C	2504
C	2509
C	2510
C	2525

sont concernés par une servitude du Plan de Protection des Risques d'Inondation (cartographie en pièce jointe).

Fait à Marvejols le 14 mars 2013, pour servir et valoir ce que de droit.





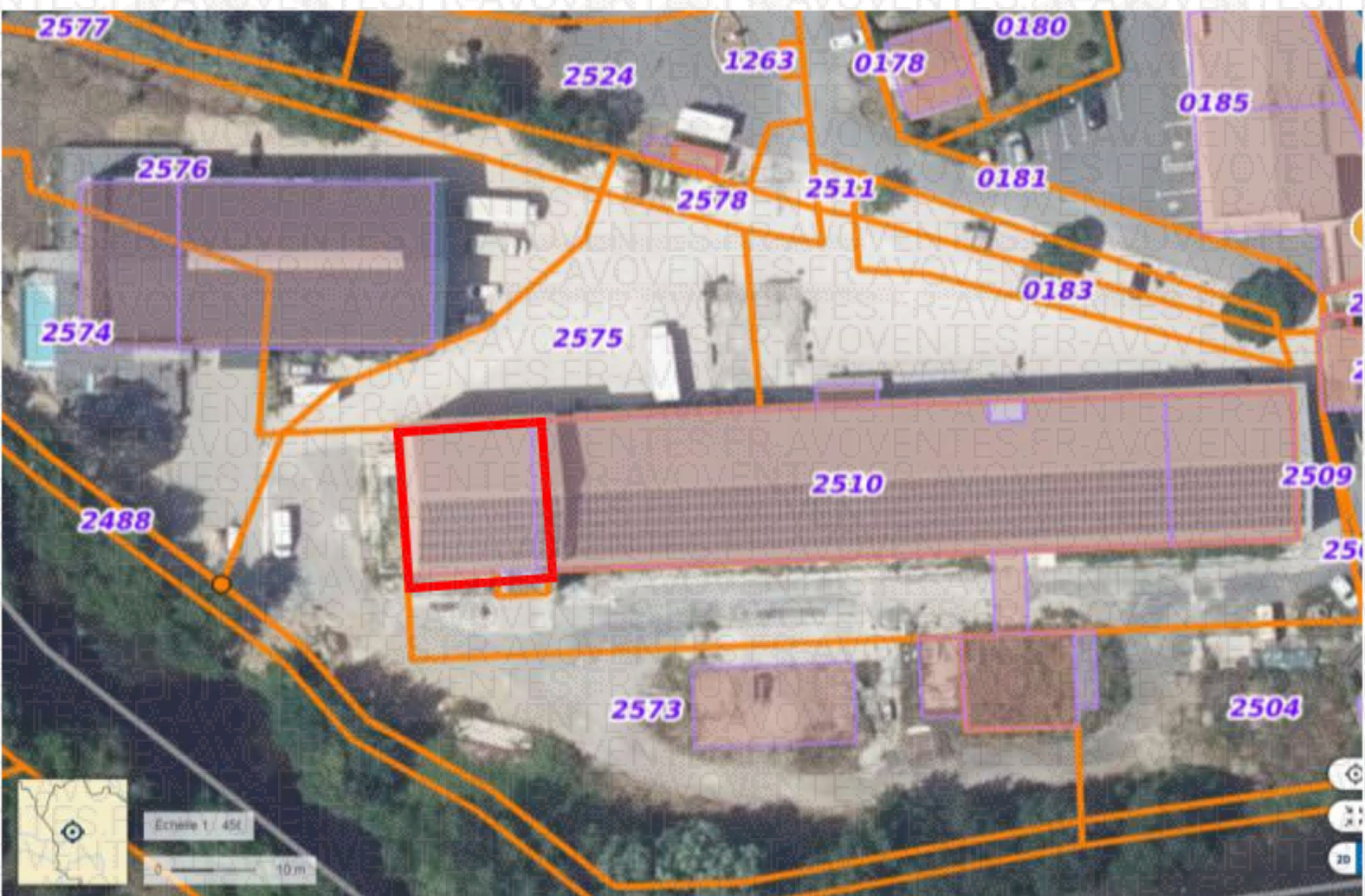
DEUXIEMEMENT LES DEUX LOTS PRIVATIFS

le lot 2 et les 74/1000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales

le lot 4, et les 63/1000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Les lots privatifs revenant à la

Les lots forment deux appartements indépendants sis respectivement au premier étage et au second et dernier étage de l'aile OUEST du bâtiment sis sur la parcelle 2510.



Nous verrons que le lot 2 bénéficie d'une servitude de passage sur la zone EST du premier étage.

Le lot 2 est le domicile du couple ASTRUC . il règle 260€ par mois équivalent à la taxe foncière mensuelle due par la SCI, il n' pas de contrat de bail écrit concédé par

Le lot 4 est désaffecté.

LES LOTS PRIVATIFS

LOT 2

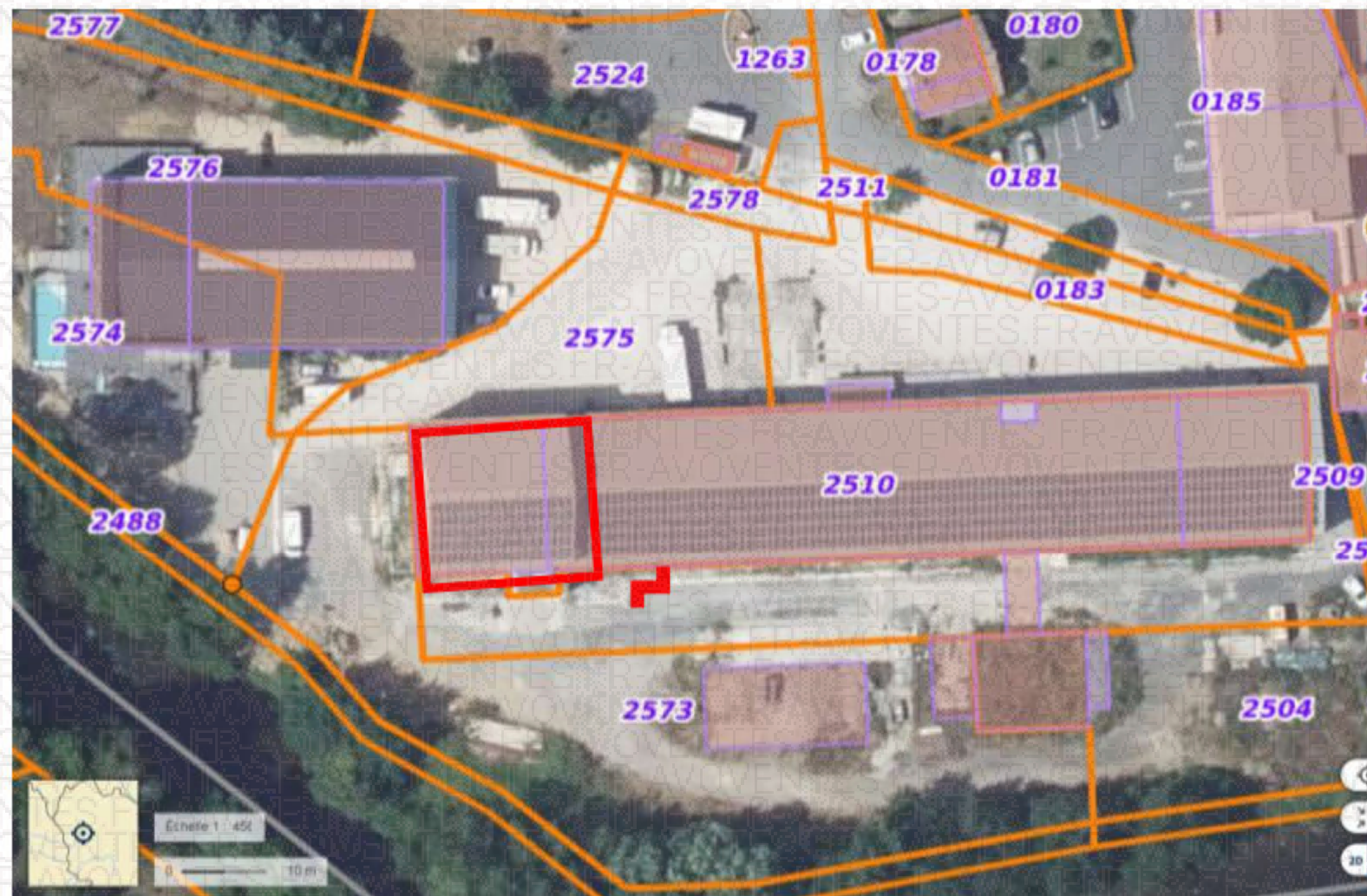
ACCES

L'accès **ACTUEL** se fait exclusivement par un escalier en colimaçon structure acier, dans l'acte de division, il est parlé d'un escalier extérieur qui a été supprimé à l'incitative de la copropriétaire pour être remplacé par cet escalier extérieur, aucune document notarié n'a consacré ce changement de fait.



L'escalier avant ce changement était ainsi :

Ce pourquoi nous verrons que le lot 2 bénéficie d'une servitude de passage sur la zone EST du premier étage afin d'accéder à cet escalier qui n'existe plus .



SUPERFICIE APPARTEMENT LOT 2

Loi carrez :

Total : 237,15 m²

(Deux cent trente-sept mètres carrés quinze)

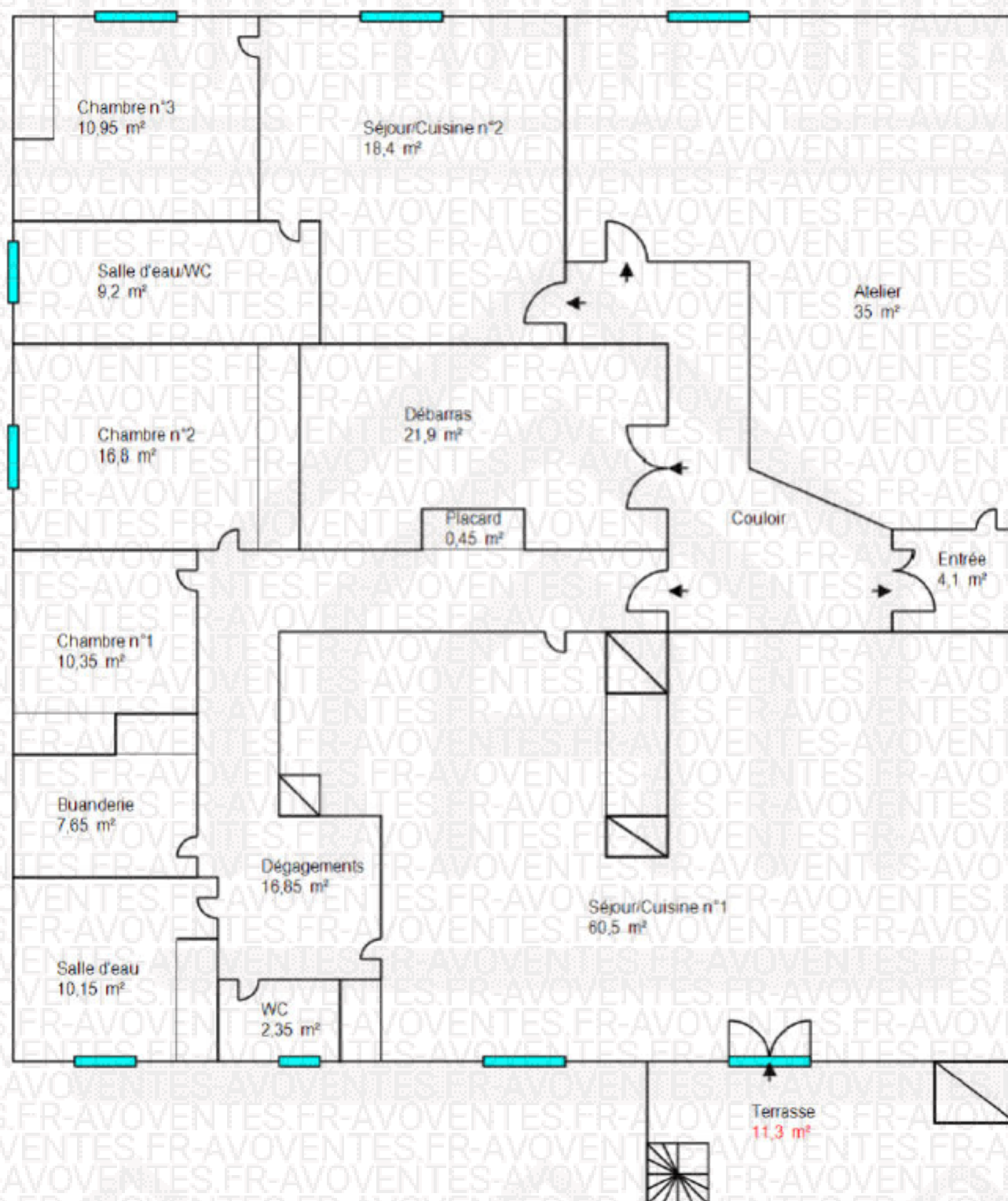
Commentaires : Néant

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Séjour/Cuisine n°1	1er	60,500 m ²	0,000 m ²
Dégagements	1er	16,850 m ²	0,000 m ²
WC	1er	2,350 m ²	0,000 m ²
Salle d'eau	1er	10,150 m ²	0,000 m ²
Buanderie	1er	7,650 m ²	0,000 m ²
Chambre n°1	1er	10,350 m ²	0,000 m ²
Chambre n°2	1er	16,800 m ²	0,000 m ²
Placard	1er	0,450 m ²	0,000 m ²
Couloir	1er	12,500 m ²	0,000 m ²
Atelier	1er	35,000 m ²	0,000 m ²
Entrée	1er	4,100 m ²	0,000 m ²
Débarras	1er	21,900 m ²	0,000 m ²
Séjour/Cuisine n°2	1er	18,400 m ²	0,000 m ²
Salle d'eau/WC	1er	9,200 m ²	0,000 m ²
Chambre n°3	1er	10,950 m ²	0,000 m ²
Total		237,150 m ²	0,000 m ²

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Terrasse	1er	11,300 m ²
Total		11,300 m ²

Aménagement général du lot 2



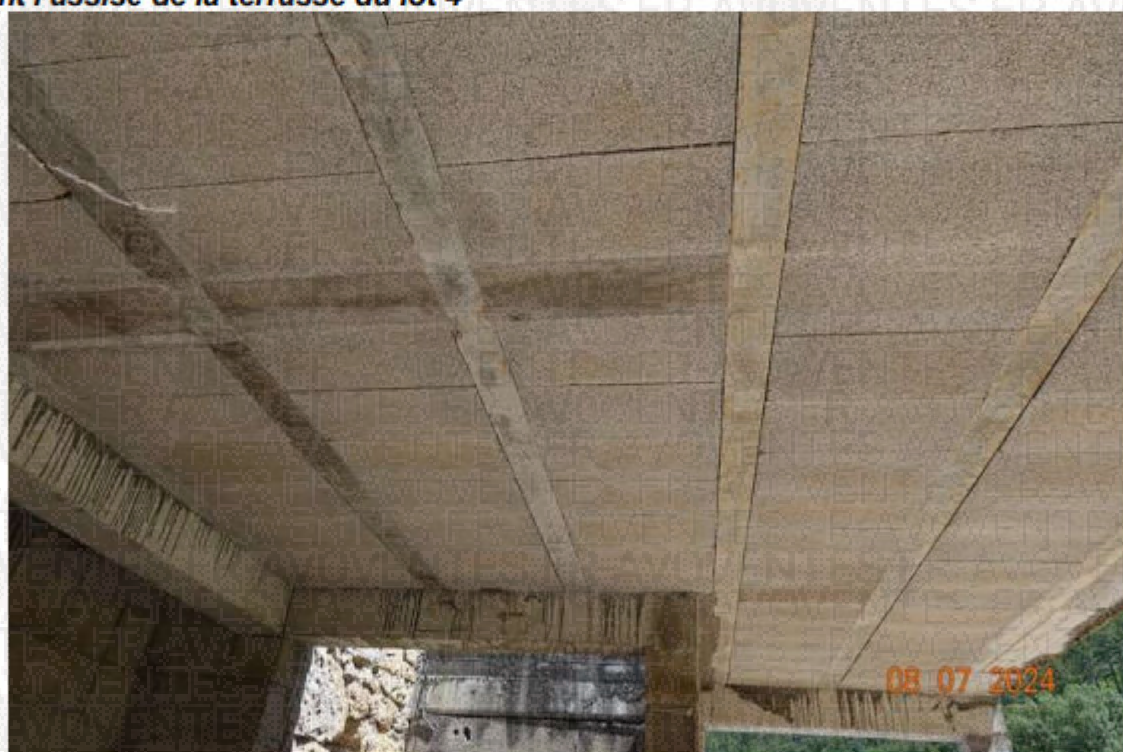


Terrasse sur hourdis , carreaux de faïences au sol , la construction visible en second plan en parpaings devait recevoir un ascenseur monte charge qui n'a jamais été installé.





Hourdis formant l'assise de la terrasse du lot 4





SEJOUR CUISINE

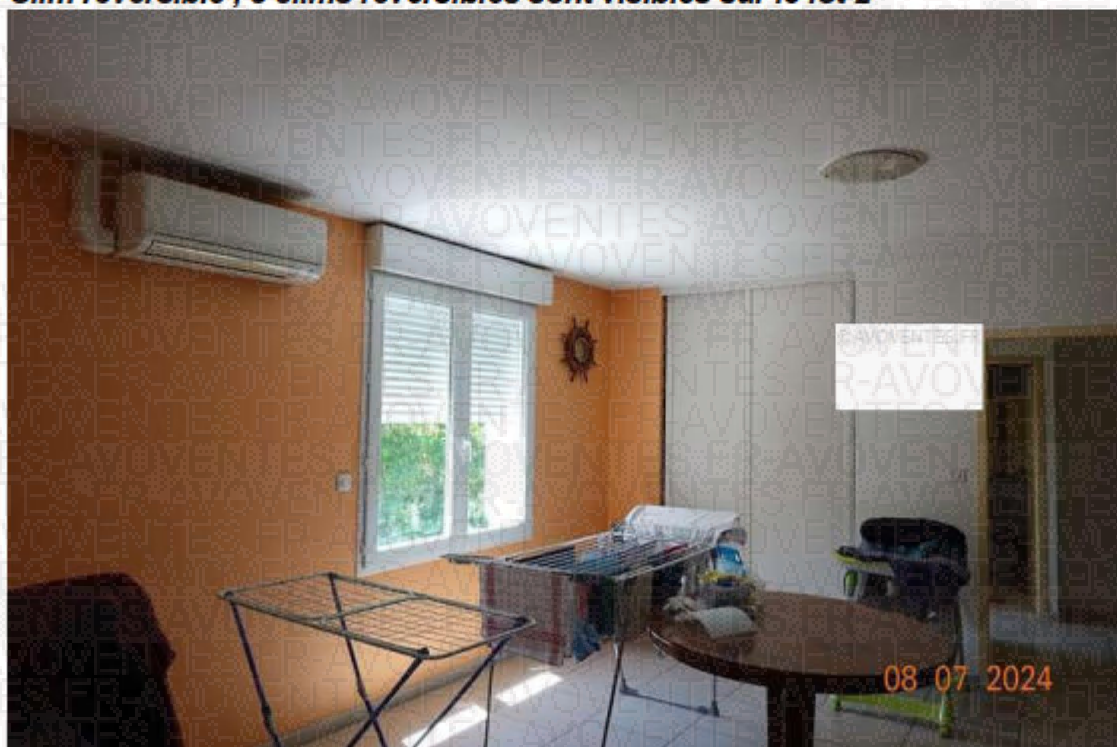


Murs enduits et peints sol hourdis carrelé. Huisseries pvc double virage toutes munies d'un volet électrique fonctionnel.





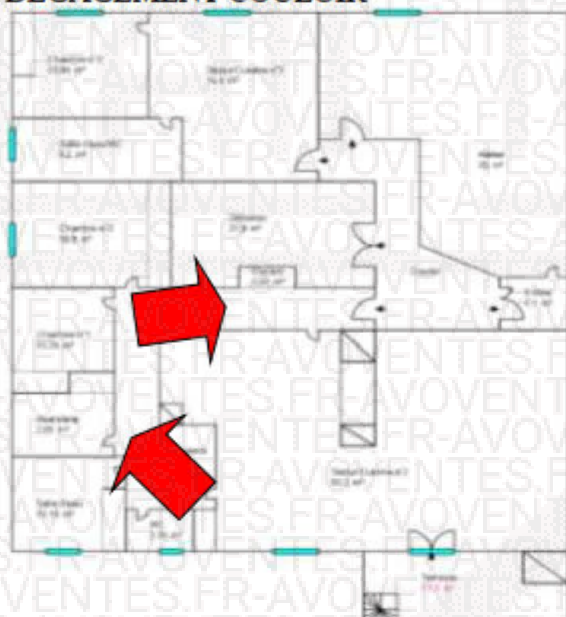
Clim réversible , 5 climas réversibles sont visibles sur le lot 2



Cuisine ; cuisine intégrée avec hotte fonctionnelle .

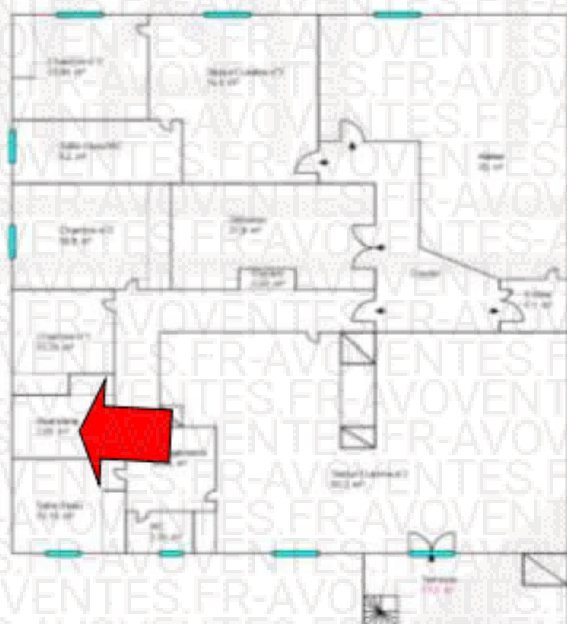


DEGAGEMENT COULOIR



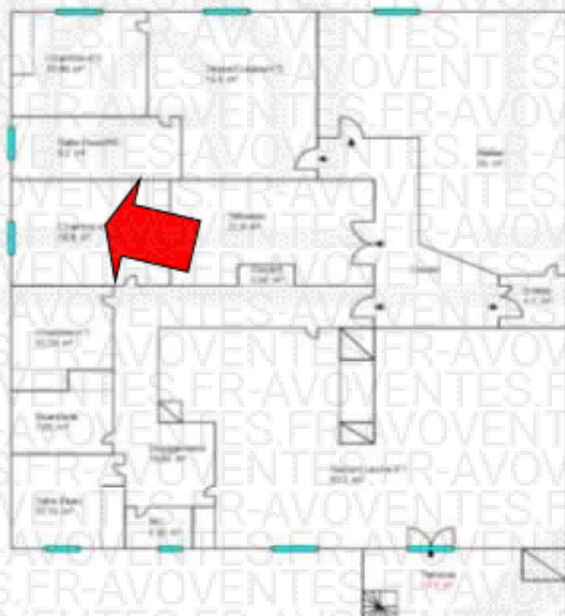


BUANDERIE

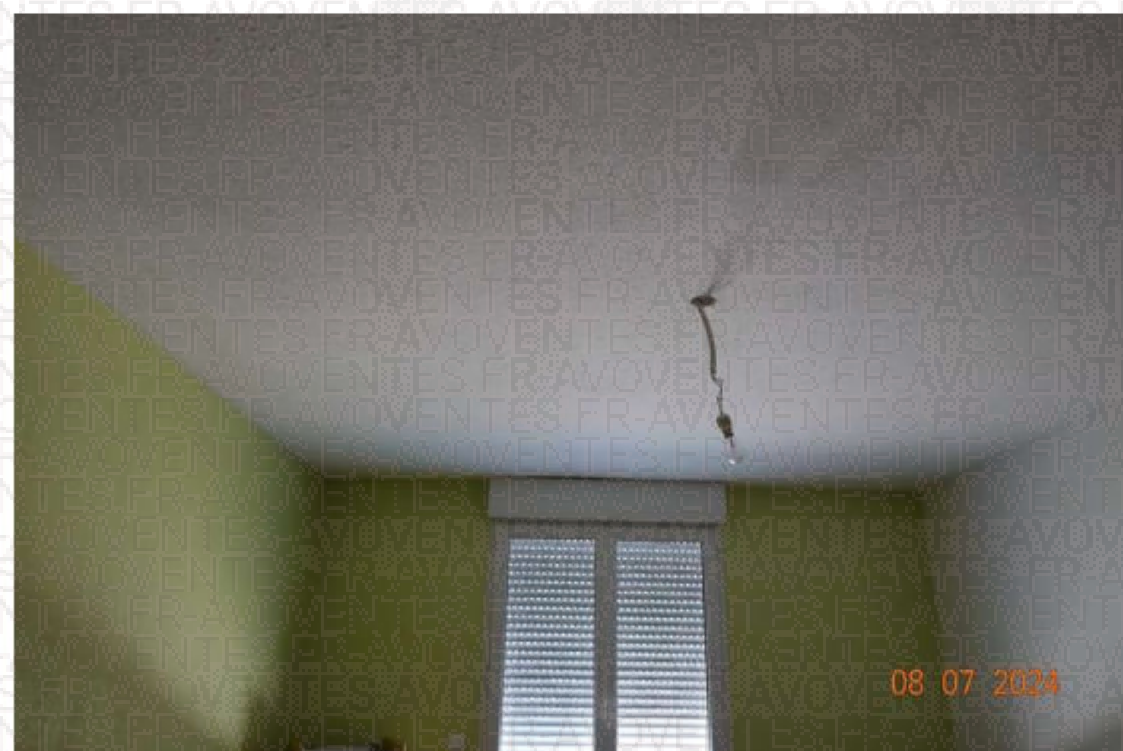




CHAMBRE 2

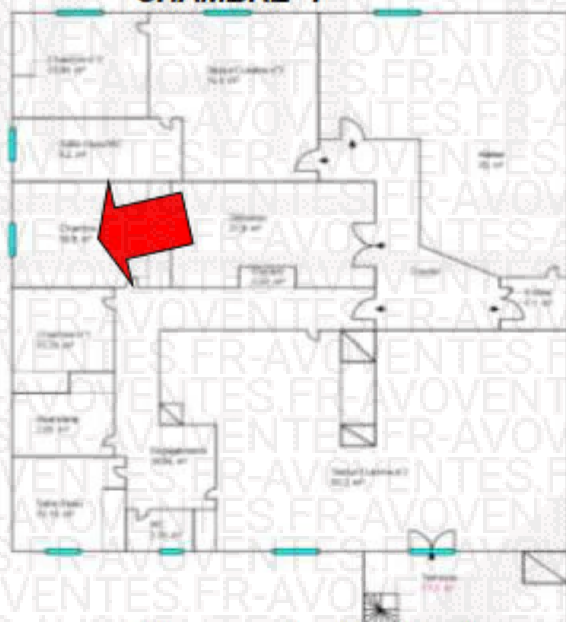


Plancher flottant sur hourdis.

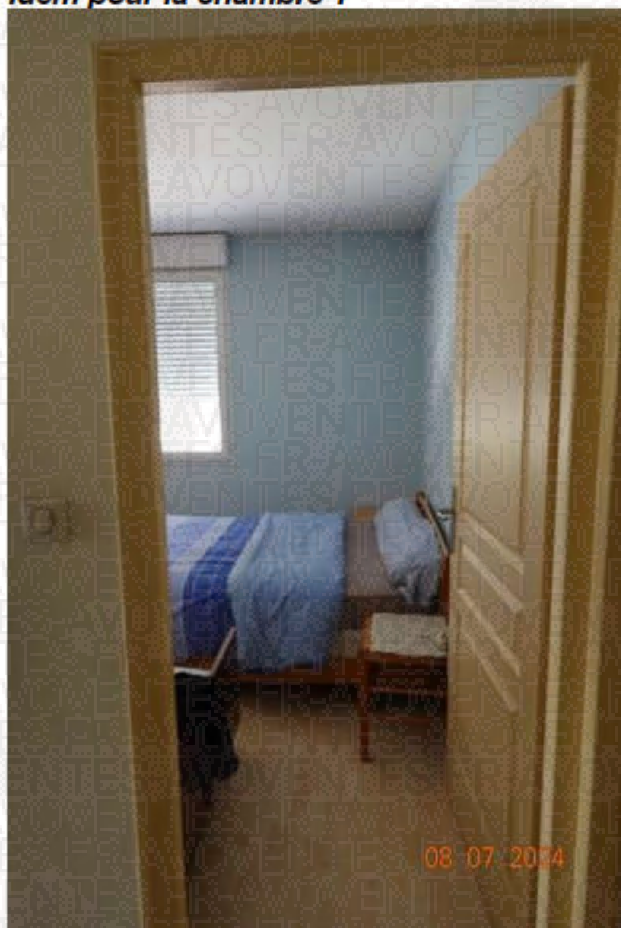




CHAMBRE 1



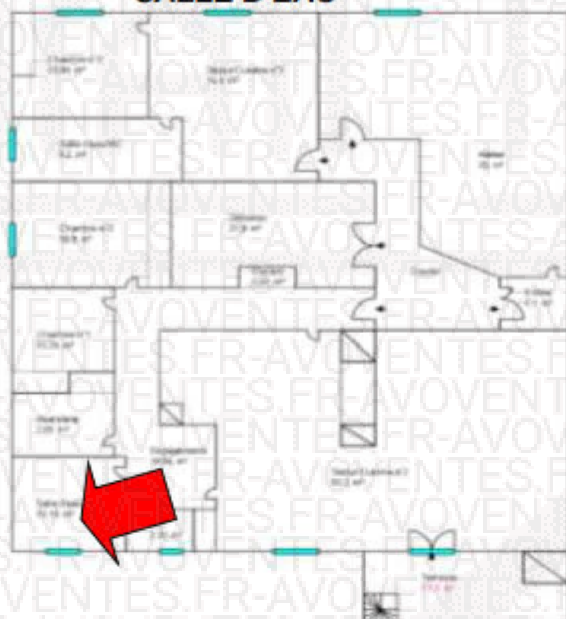
Idem pour la chambre 1







SALLE D'EAU

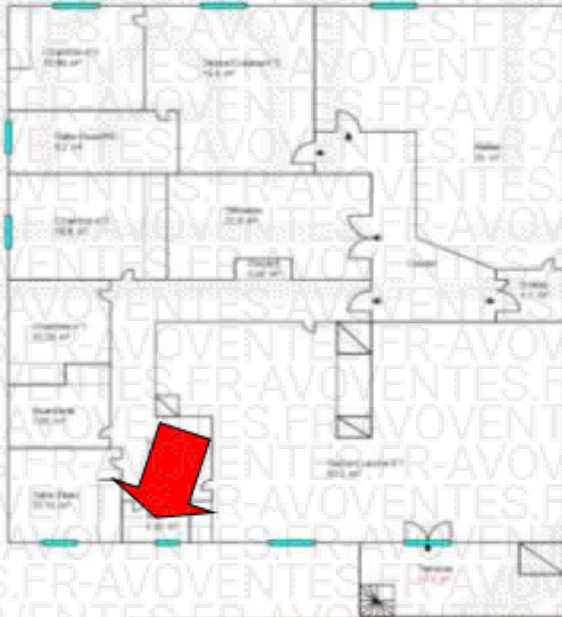


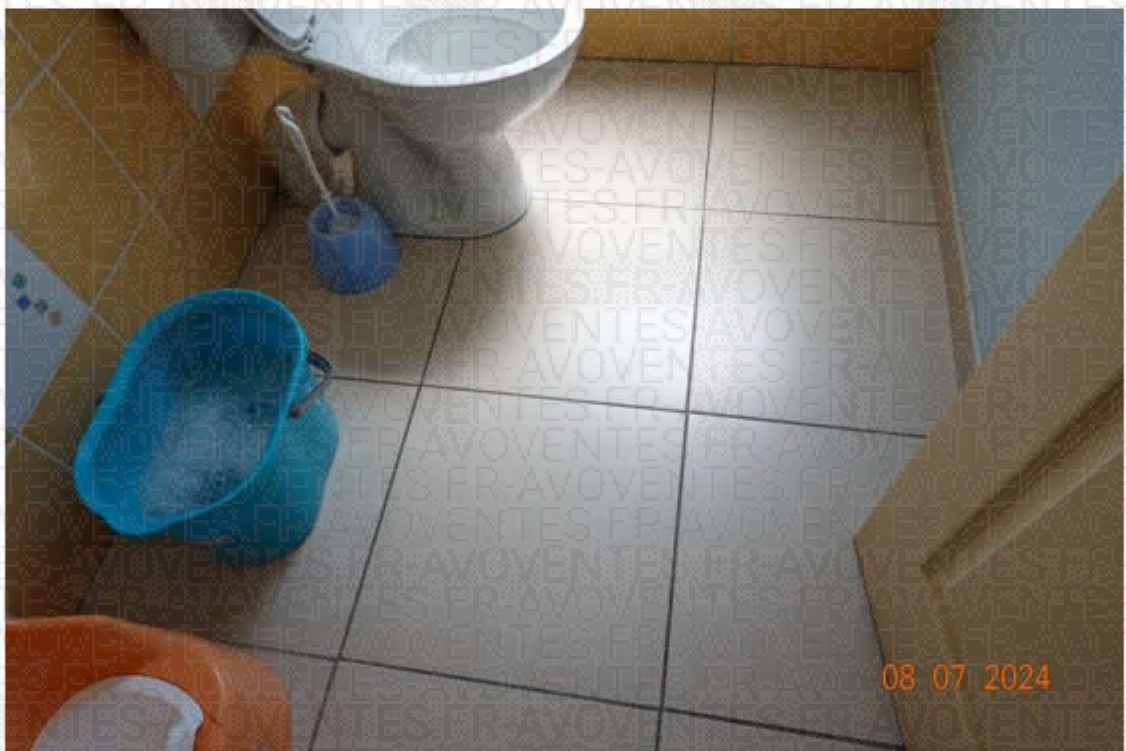
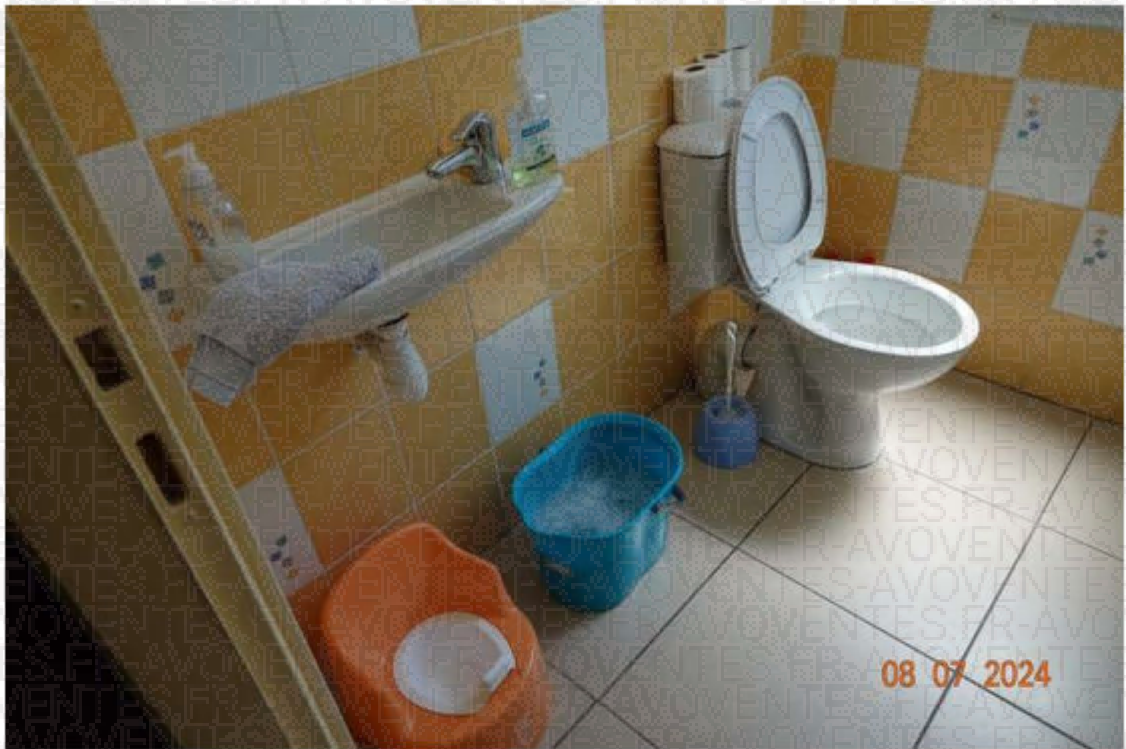
06 07 2024



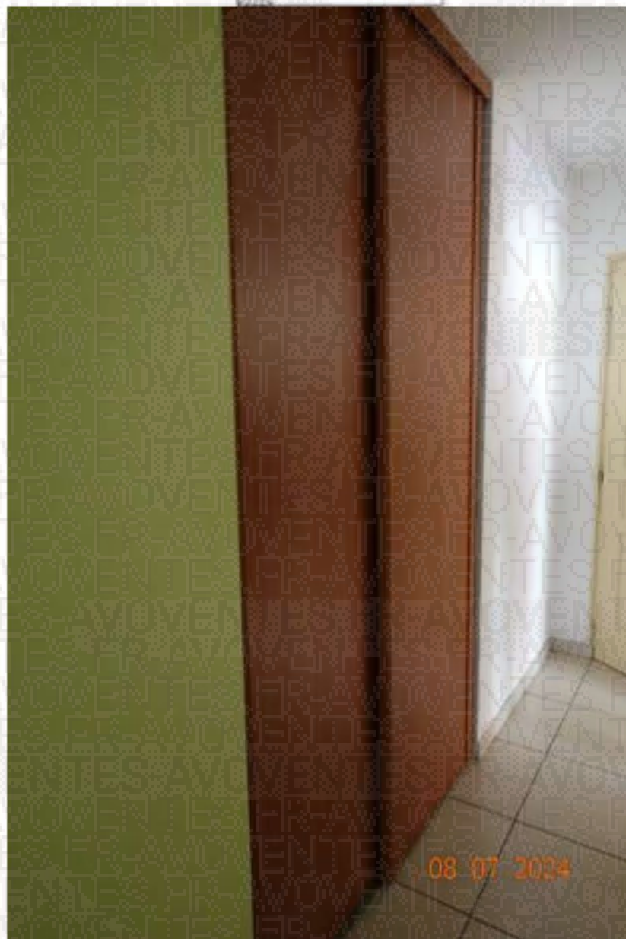
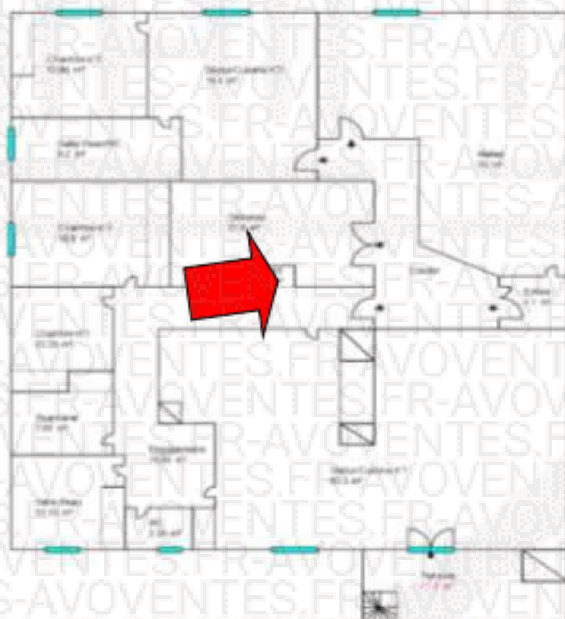


Wc



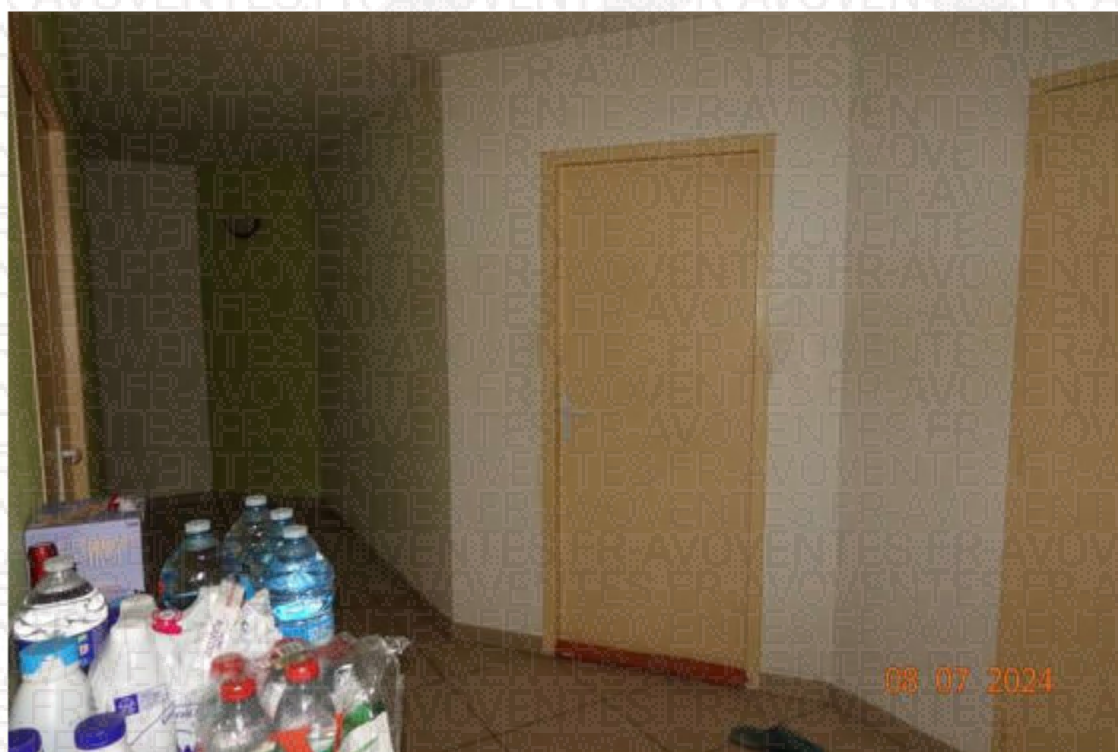


Grand placard dans le couloir central .





Couloir hall



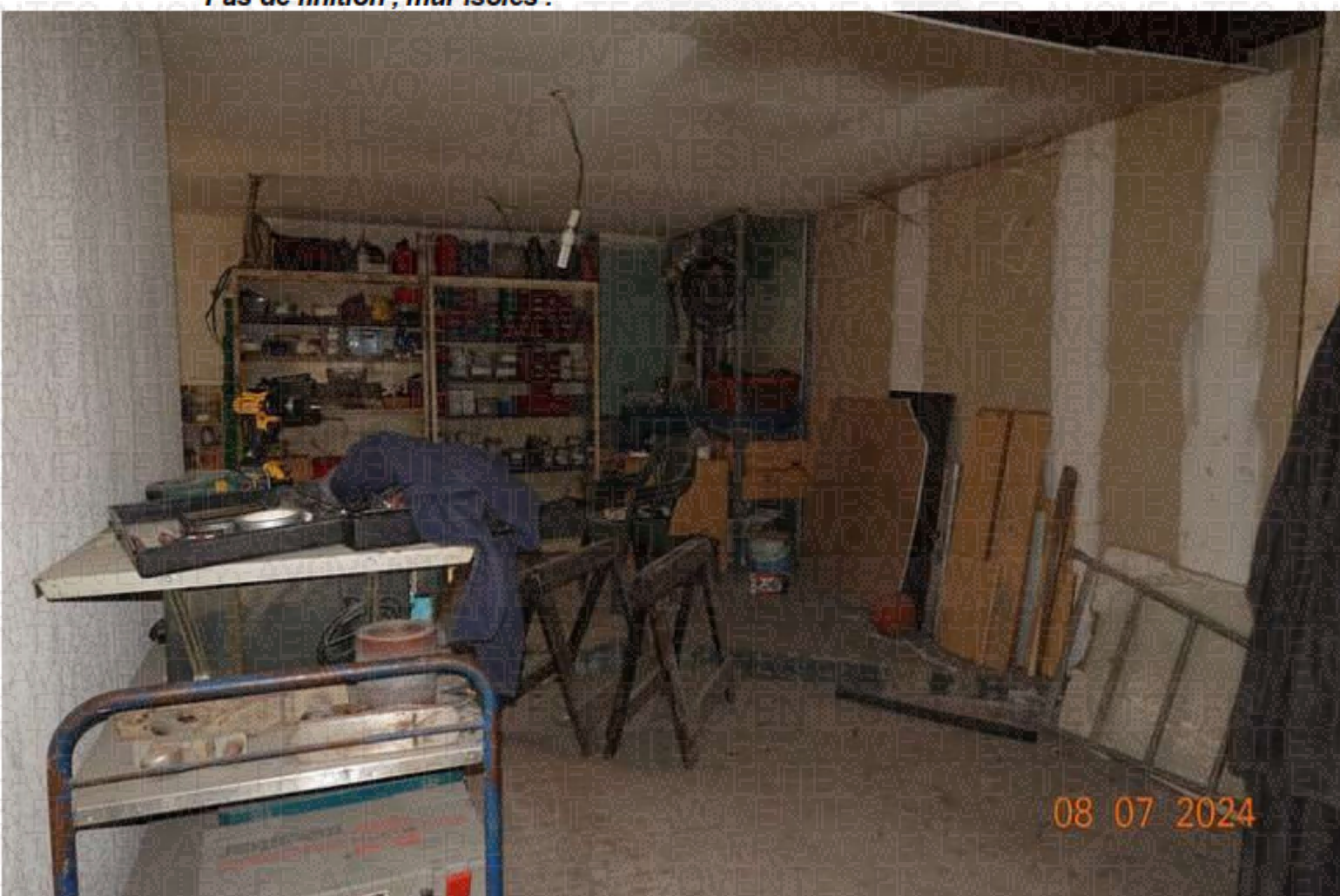
Cloisons séparatives briques

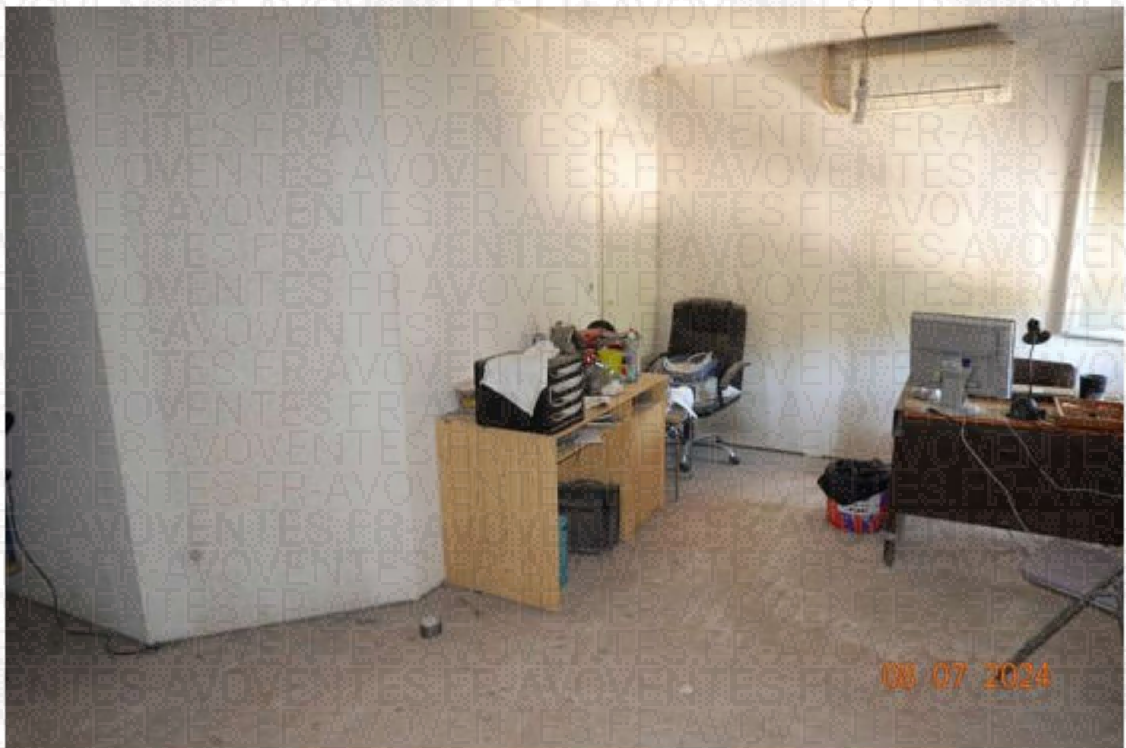


Atelier , sol deux niveaux

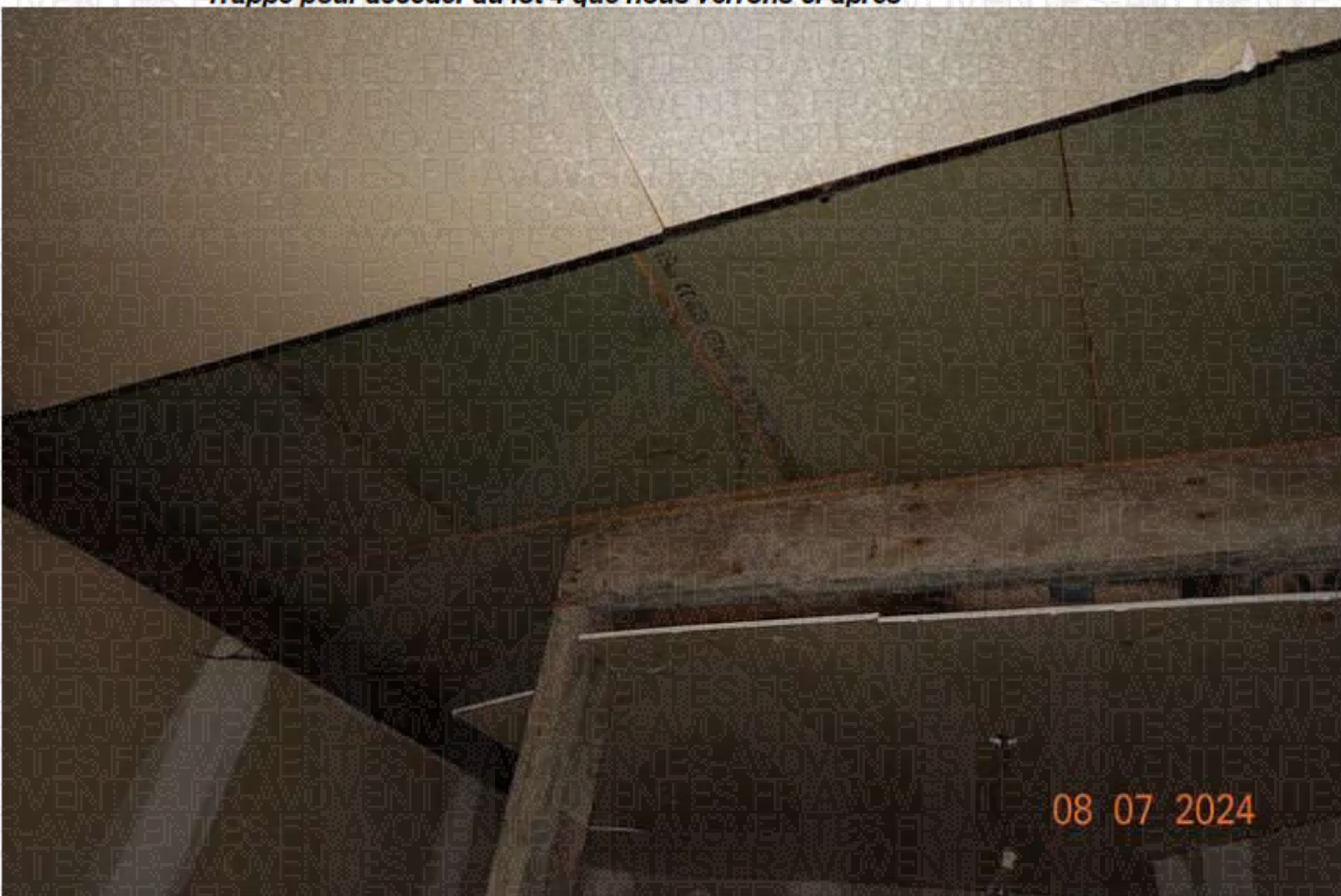


Pas de finition , mur isolés .

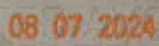




Trappe pour accéder au lot 4 que nous verrons ci-après



Ancienne Entrée principale , laquelle était sur cette zone EST, un escalier extérieur sis sur le lot 3 lot tiers amenait au niveau du premier étage de l'extérieur .





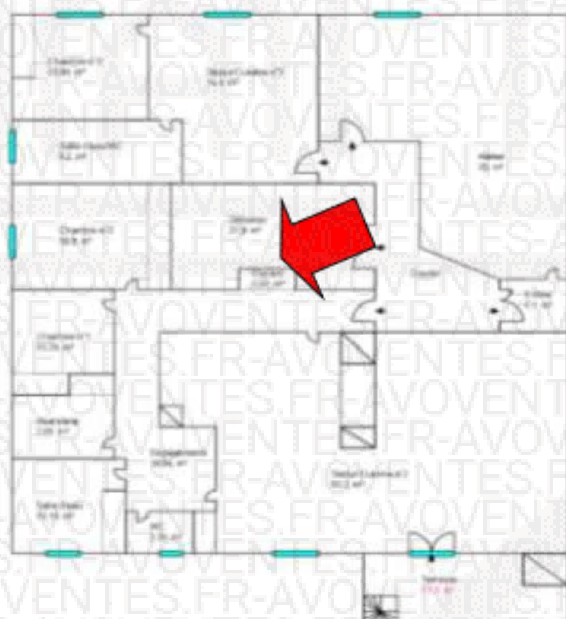
**Pour se faire un droit de passage toujours en vigueur existe , sur la zone LOT 3 L'assise du droit de passage .
Dans l'état authentique de division et de règlement de copropriété du 15.10.2009 on lit : servitude de passage :**

L'accès au lot numéro 2 se fait par l'escalier extérieur desservant le lot numéro 3 et par un passage grevant ledit lot numéro 3 dont l'assiette demeure matérialisée en jaune hachuré sur le plan des niveaux ci-joint et annexé.
Le présent lot subira un droit de passage bénéficiant au lot numéro 4 par l'escalier se trouvant dans ledit lot matérialisé en rouge hachuré sur le même plan.

Sur la même zone un second droit de passage bénéficie aussi au lot 4 sis au second étage.



Débarras





Coffret électrique



Sortie des 5 clim réversibles.

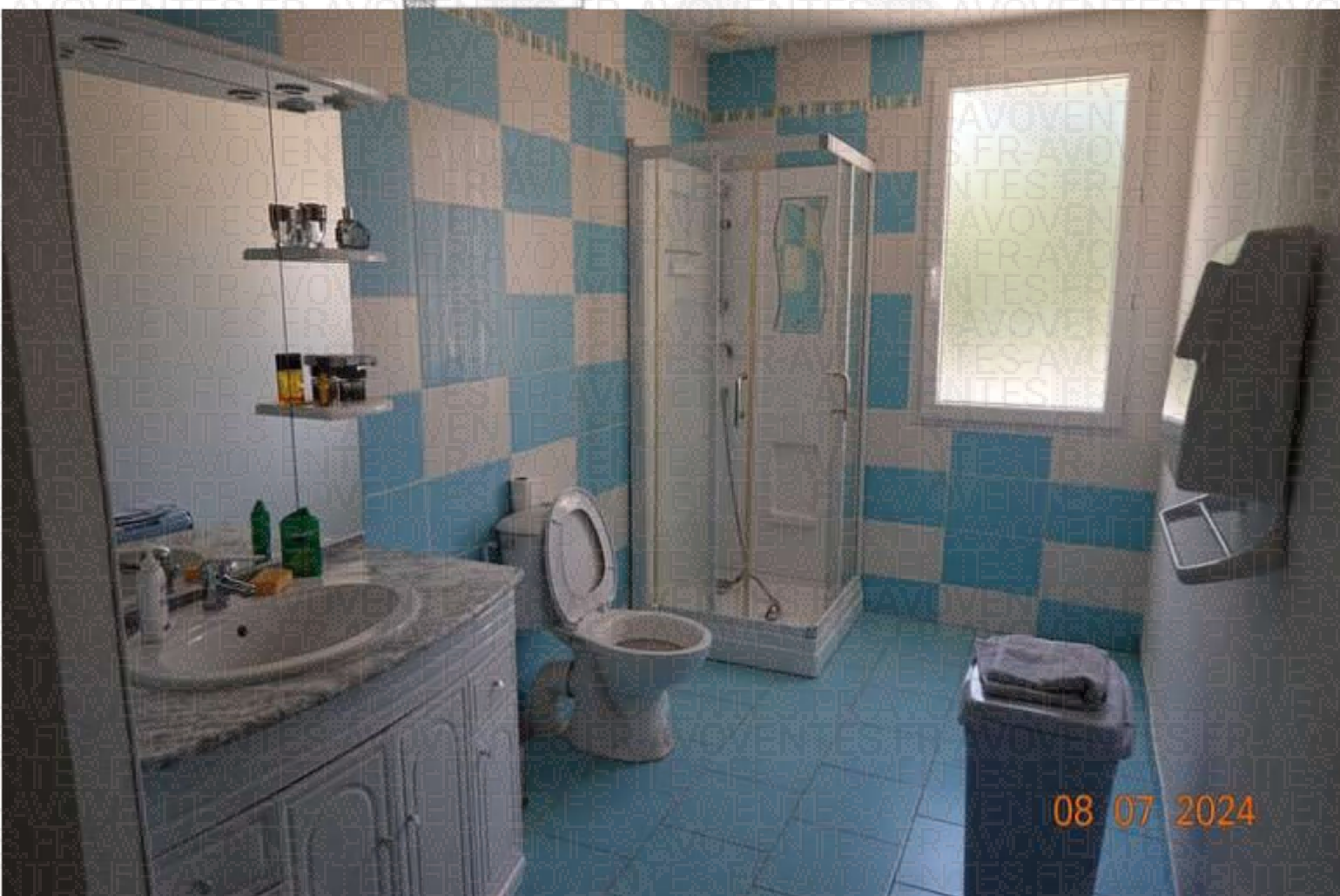


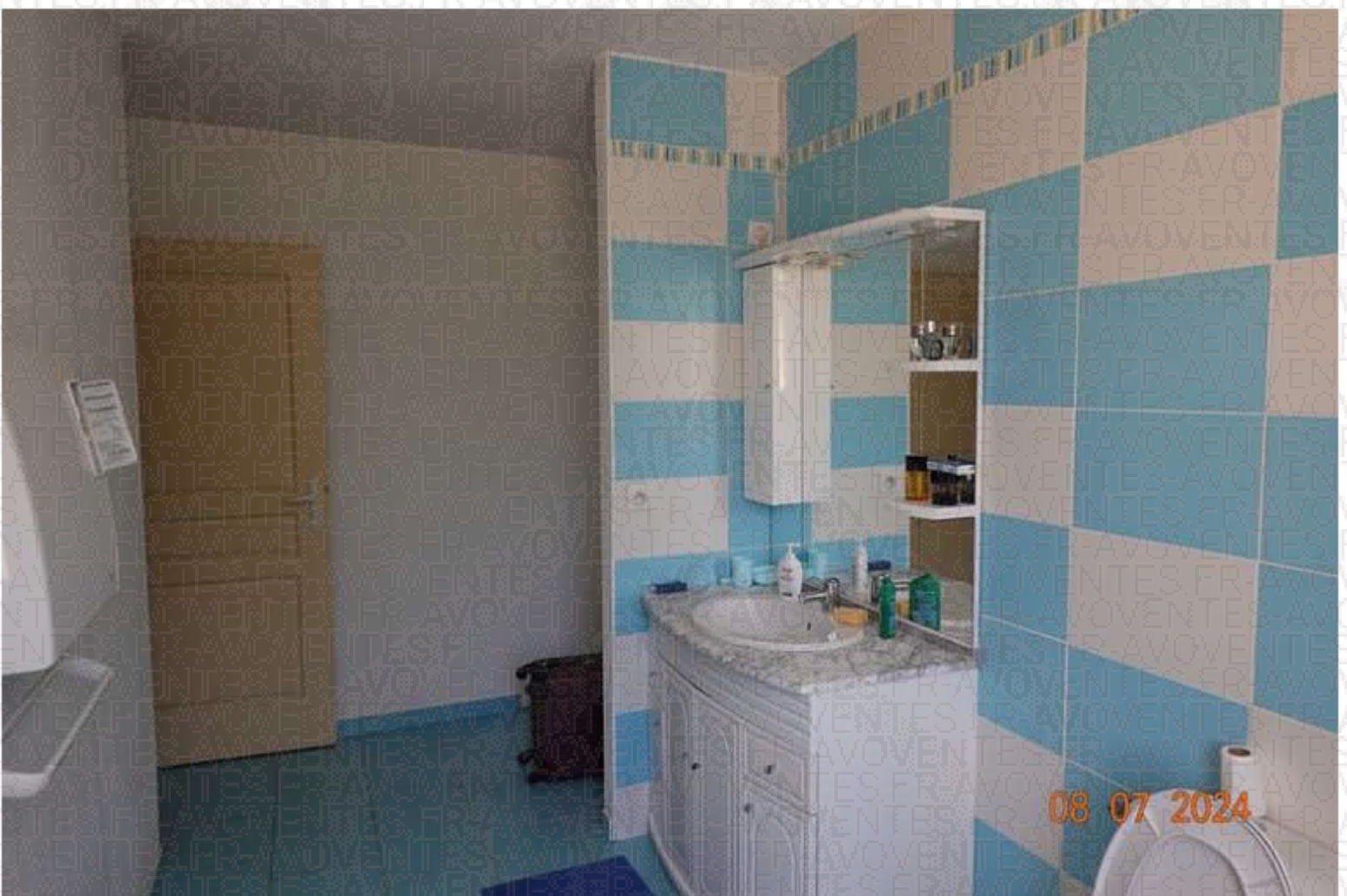
SEJOUR CUISINE N°2





SALLE D'EAU





LOT 4

280 m2 environ .



NIVEAU 2 sans aucune aménagement ni installations rendant la surface non habitable au sens CARREZ . en sud une ébauche de terrasse simple plancher .

J'ai accédé au niveau via une échelle. Aucun escalier n'existe ni intérieur à partir du lot2 ni à partir du lot 3 .

La couverture est visible (la couverture fait partie des paries communes) : Bac acier nervuré avec feutrine anti condensation comme sur toute la couverture du bâtiment , pas d'isolation .

Toutes les fenêtres et portes fenêtres sont posées avec un coffret électrique pour un rideau. Pvc double vitrage . pas de d'électrification .



SOL aggloméré.



murs nus. Poutrelles d'acier formant la ferme .





Le conduit visible est une ancien conduit HS d'air chaud pulsé.

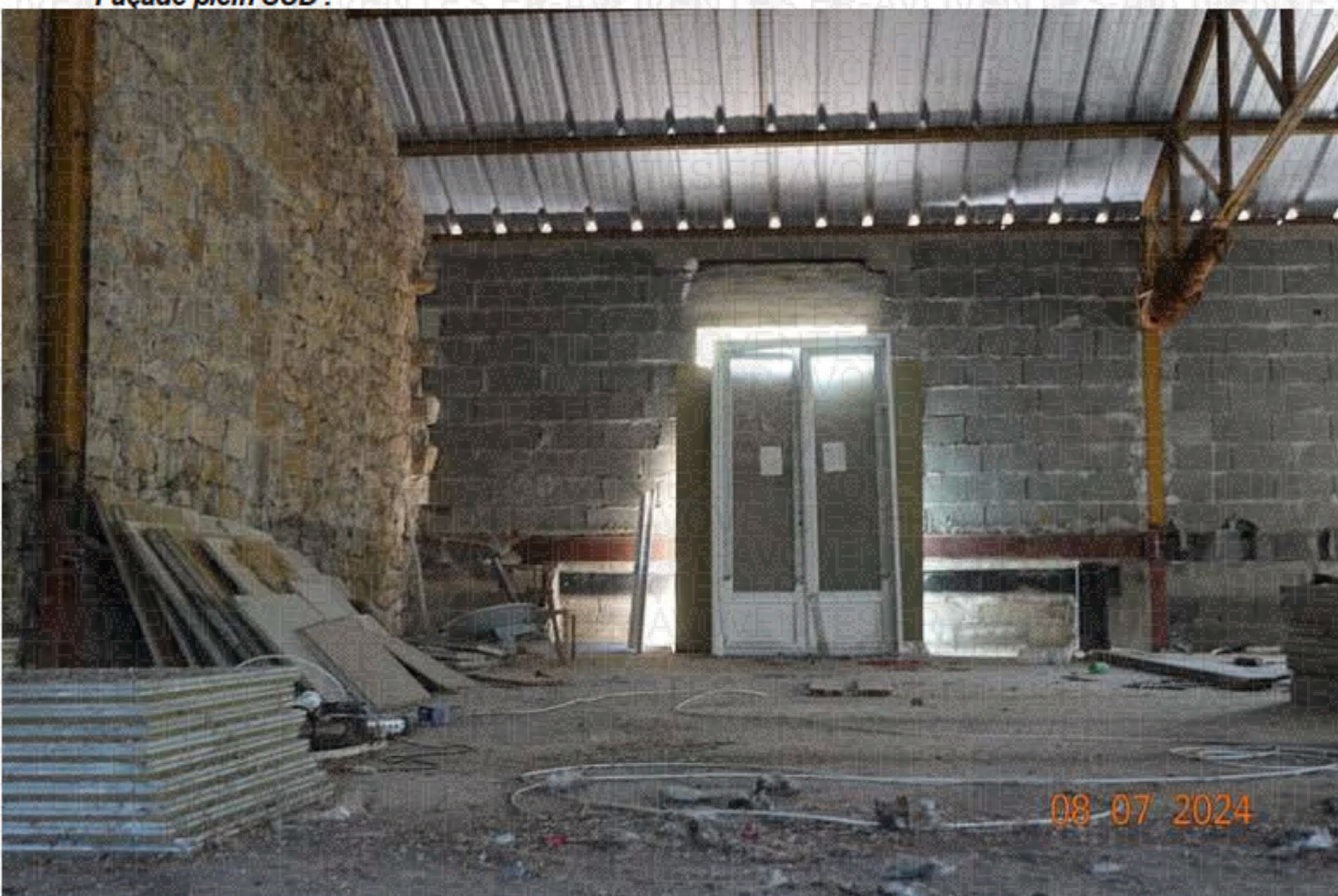




Angle NORD OUEST



Façade plein SUD.



Porte EST murée entrée du LOT4 accès s'appuyant sur une droit de passage assis sur le lot 3 comme nous l'avons vu ci-dessus . je rappelle :

L'accès au lot numéro 2 se fait par l'escalier extérieur desservant le lot numéro 3 et par un passage grevant ledit lot numéro 3 dont l'assiette demeure matérialisée en jaune hachuré sur le plan des niveaux ci-joint et annexé.
Le présent lot subira un droit de passage bénéficiant au lot numéro 4 par l'escalier se trouvant dans ledit lot matérialisé en rouge hachuré sur le même plan.

Et les soixante quatorze millièmes (74 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.



Le lot quatre est donc sis au dessus du lot 2

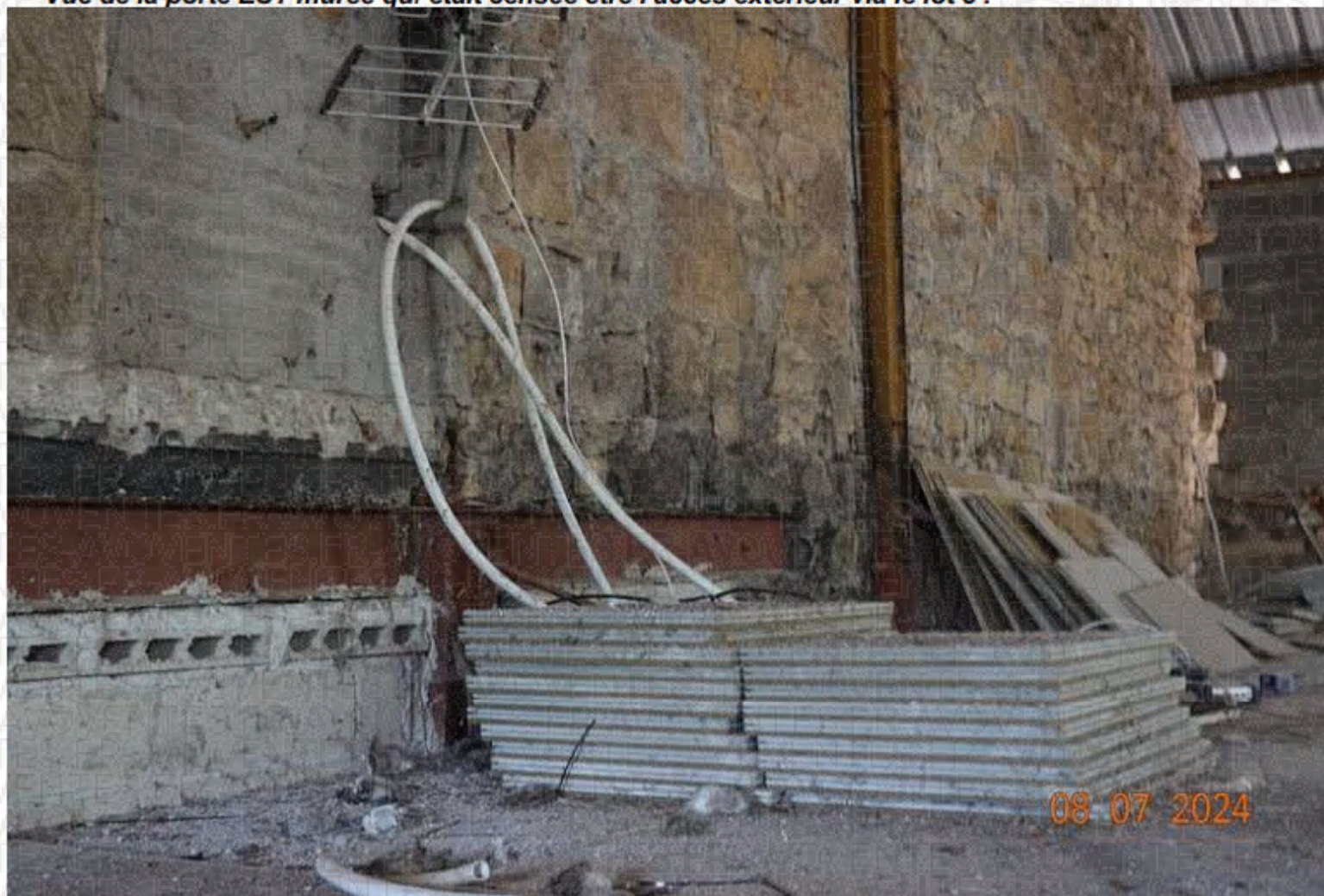
Lot numéro quatre (4) :

Les combles au 2ème étage, accessible depuis le lot 2 par un escalier intérieur. L'accès audit lot se faisant par le lot numéro 3 par un passage dont l'assiette est matérialisée en jaune hachuré sur le plan des niveaux et par le lot numéro 2 par un passage dont l'assiette est matérialisée en rouge hachuré sur le même plan. Ledit plan demeurant ci-joint et annexé. Cette servitude grève les lots 2 et 3.

Et les soixante trois millièmes (63 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'escalier intérieur n'existe pas .

Vue de la porte EST murée qui était censée être l'accès extérieur via le lot 3.



Laine roche 20 centimètre entre le lot 2 et 4



DONT ACTE .



EN ANNEXE :

Je joins des documents importants :

Etat descriptif dressé par Monsieur
géomètre.

Etat descriptif de division dressé par
M^o MESTRE LE 15.10.2009.

***Contrat notarié de location dressé le
06.10.2011 entre LE SYNDICAT DES
COPROPRIETAIRES DU PONT
PESSIL et la SARL VOLTFRANCE***

**ZONE PPRI
MUNICIPALE**

DECLARATION

DIAG de ce jour dressé sur les lot 2 et 4.

Et de tout ce que dessus, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

