

PROCES VERBAL DE CONSTAT



SELARL VÉRONIQUE MONNET

COMMISSAIRES DE JUSTICE

SELARL VERONIQUE-MONNET

Société titulaire d'un Office de Commissaires de Justice

31 Cours de Verdun – CS 30524

01117 OYONNAX Cedex

Tel : 04.74.81.29.80 / Fax : 04.74.77.24.19

e-mail : selarl.mm@huissier-oyonnax.com

PREMIERE EXPEDITION

2371516

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE VENDREDI DIX NOVEMBRE
A PARTIR DE NEUF HEURES**

À LA REQUETE DE

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 14 rue Pascal – OYONNAX (01100).

Représenté par son syndic en exercice, la Société par actions simplifiée IMMO DE FRANCE, au capital de 1 200 000 euros, identifiée au Répertoire National des Entreprises sous le numéro SIREN 391.634.912 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURG EN BRESSE, dont le siège social est à BOURG EN BRESSE (01000), 7 rue de la Grenouillère, représentée par ses dirigeants en exercice ; domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant élu domicile au sein du cabinet de Maître Jacques BERNASCONI, membre de la SELARL BERNASCONI ROZET MONNET-SUETY FOREST, Avocat au barreau de l'Ain, sis 9 Avenue Alsace Lorraine à BOURG EN BRESSE 01000,

ET AGISSANT EN VERTU DE :

- ✓ D'un procès-verbal d'Assemblée Générale Ordinaire dudit Syndicat des copropriétaires, en date du 19.12.2022.
- ✓ D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de BOURG EN BRESSE en date du 20 septembre 2022, signifié à en date du 14 novembre 2022 et devenu définitif selon certificat de non appel en date du 20 décembre 2022.
- ✓ D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié aux époux par acte de mon ministère en date du 5 septembre 2023.
- ✓ D'une ordonnance rendue sur requête par Mr le Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de BOURG EN BRESSE le 26.10.2023 autorisant la SELARL VERONIQUE MONNET , commissaires de justice à OYONNAX – à pénétrer dans les lieux, assistée si besoin de deux témoins ou de la force publique dans les conditions de l'article L 142-1 du code des procédures civiles d'exécution et d'un expert, pour établir un procès-verbal descriptif et faire établir l'ensemble des diagnostics obligatoires sur le bien appartenant à

Lequel m'a préalablement exposé

Que dans le cadre d'une procédure de saisie et suite au commandement de payer valant saisie signifié le 5 septembre 2023 par acte de mon ministère, le syndicat requérant souhaite que je dresse un procès-verbal de constat descriptif des biens dont sont propriétaires :

- ©AVOVENTES.FR
- ©AVOVENTES.FR

Déférant à cette réquisition

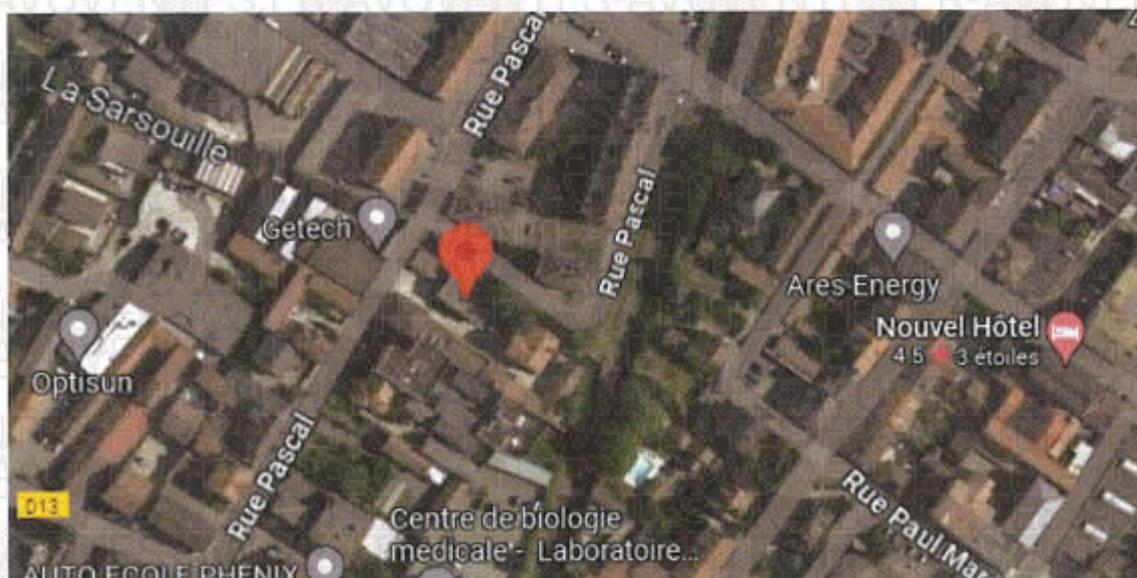
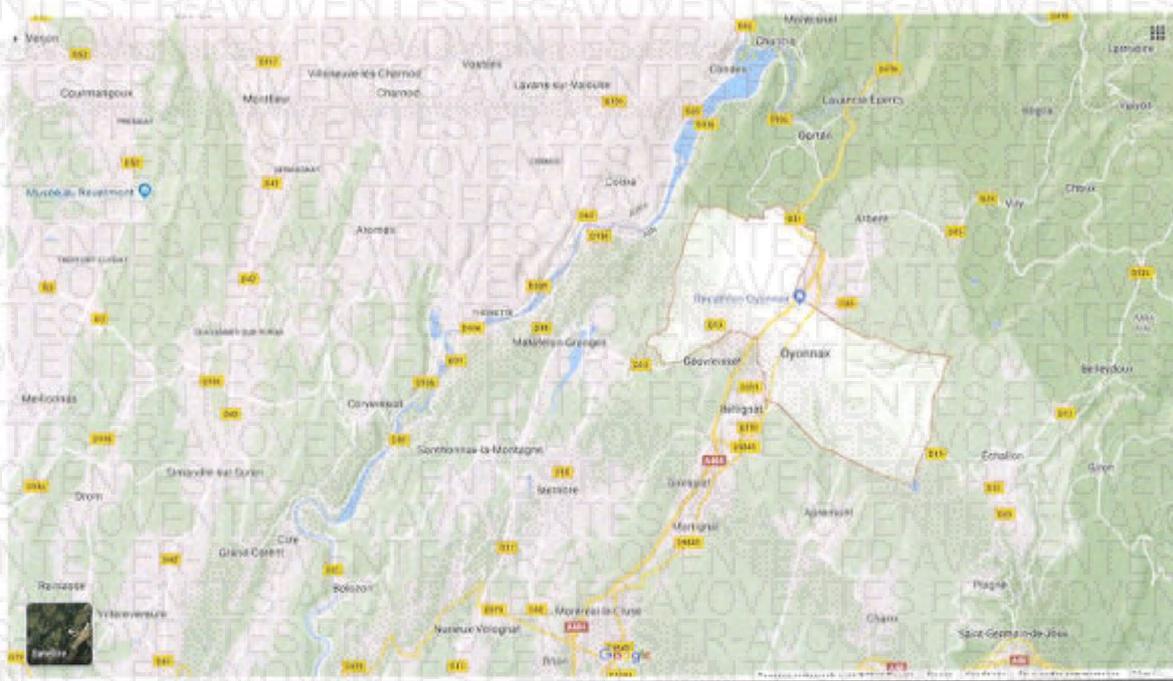
Je soussignée, Tess FITOS, Commissaire de justice salariée au sein de la SELARL Véronique MONNET, Commissaires de Justice Associés près la Cour d'Appel de Lyon, demeurant 31 cours de Verdun, 01100 OYONNAX

Certifie

M'être rendue ce jour, vendredi 10 novembre 2023 à partir de 09h00 au 14 rue Pascal 01100 OYONNAX où j'ai constaté ce qui suit :

CONSTATATIONS

SITUATION GEOGRAPHIQUE



L'ensemble immobilier se situe sur la commune d'OYONNAX (01100).

Située dans le nord du département de l'Ain, et la région AUVERGNE - RHONE-ALPES, OYONNAX est une commune de 23 000 habitants, située à 440 mètres d'altitude, et s'étendant sur une superficie de 35,98 km².

Géographiquement située au cœur de l'Union Européenne, elle se situe au carrefour des régions Rhône-Alpes, Bourgogne et Franche-Comté. Elle est encadrée par les

agglomérations de LYON et de Genève (et de leurs aéroports internationaux), chacune à moins d'une heure d'autoroute.
OYONNAX est actuellement la deuxième ville de l'Ain.

DESIGNATION GENERALE

L'ensemble immobilier appartenant à :

© AVOVENTES.FR

L'ensemble immobilier se situe sur la commune d'OYONNAX (01100), au 14 rue Pascal 01100 OYONNAX, en copropriété cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	493	RUE PASCAL	01 ares 74 centiares

L'ensemble immobilier constitue :

- **Lot numéro QUATRE (4) :**
Au sous-sol UNE CAVE
Et les 247/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales
- **Lot numéro CINQ (5) :**
BUREAU et LOCAL au rez-de-chaussée
Et les 2983/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Etant ici précisé que le lot n°5 a été divisé en deux appartements sans autorisation et sans demande de modification de l'EDD.

- **Lot numéro SEPT (7) :**
UN APPARTEMENT au deuxième étage : cuisine, salon, salle de bains, une chambre
Et les 1282/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division-règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître GACON, Notaire à OYONNAX, le 30 février 1984, dont copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de NANTUA, le 9 juillet 1984, volume 5619, numéro 8.

L'année de construction du bien se situe dans les années 1950

Le système de chauffage : gaz

Un appartement correspondant au lot numéro CINQ est occupé par des locataires : les époux Ces derniers ne m'ont pas communiqué à ce jour la copie du bail.

L'autre appartement correspondant au lot numéro CINQ comporte des meubles mais l'électricité est coupée, le voisinage m'indique que l'appartement est occupé par Ce dernier ne m'a pas communiqué à ce jour la copie du bail.

L'appartement correspondant au lot numéro SEPT est occupé par un locataire : Ce dernier m'a communiqué ce jour la copie du bail.

La superficie totale des biens s'élève à 143,02 m².

DESCRIPTION DU BIEN

I. EXTERIEURS

Accès par la Rue Pascal à OYONNAX 01100.



L'immeuble est composé de trois niveaux et se découpe en : deux appartements au rez-de-chaussée (dont un est accessible uniquement par l'extérieur), un appartement au premier étage, trois appartements au troisième étage.

Je constate qu'aucun ascenseur n'est présent dans l'immeuble.

Ensuite je débute mes constatations par l'intérieur, au rez-de-chaussée, au niveau du 1^{er} appartement.

II. 1^{er} APPARTEMENT (REZ-DE-CHAUSSEE ACCES PAR L'INTERIEUR) – LOT CINQ

➤ COULOIR

La superficie est de 8,20 m²

	Matériaux	Etat
Sol	Carrelage	Joints en mauvais état
Murs	Toile de verre	Mauvais état : traces
Plafond	Dalles de polystyrène	Etat d'usure normal

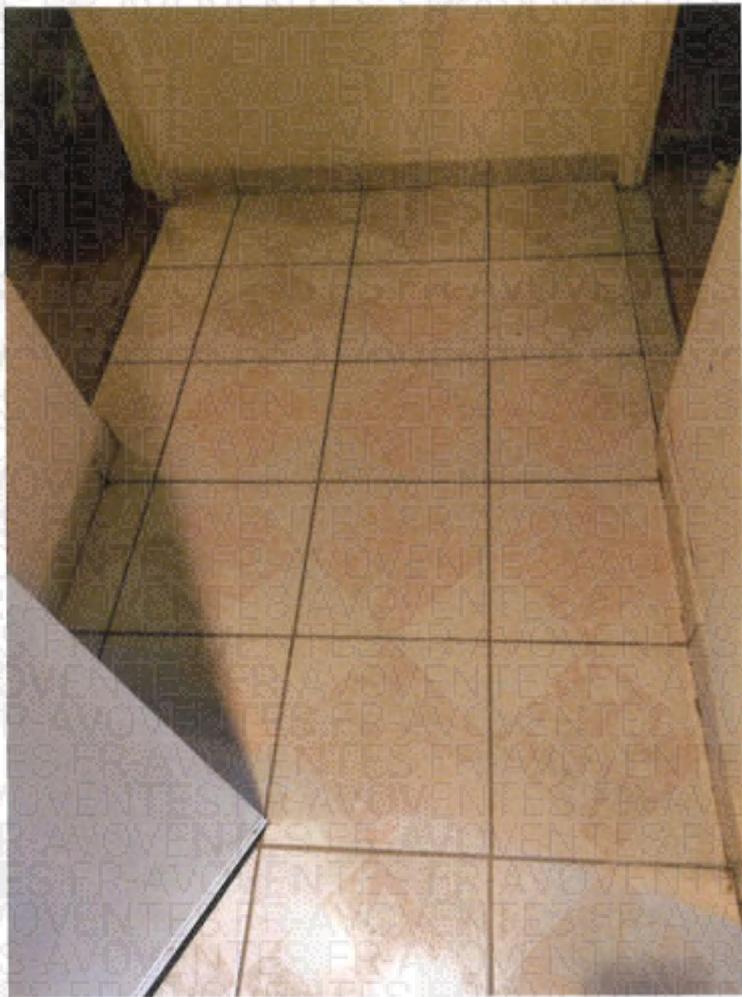
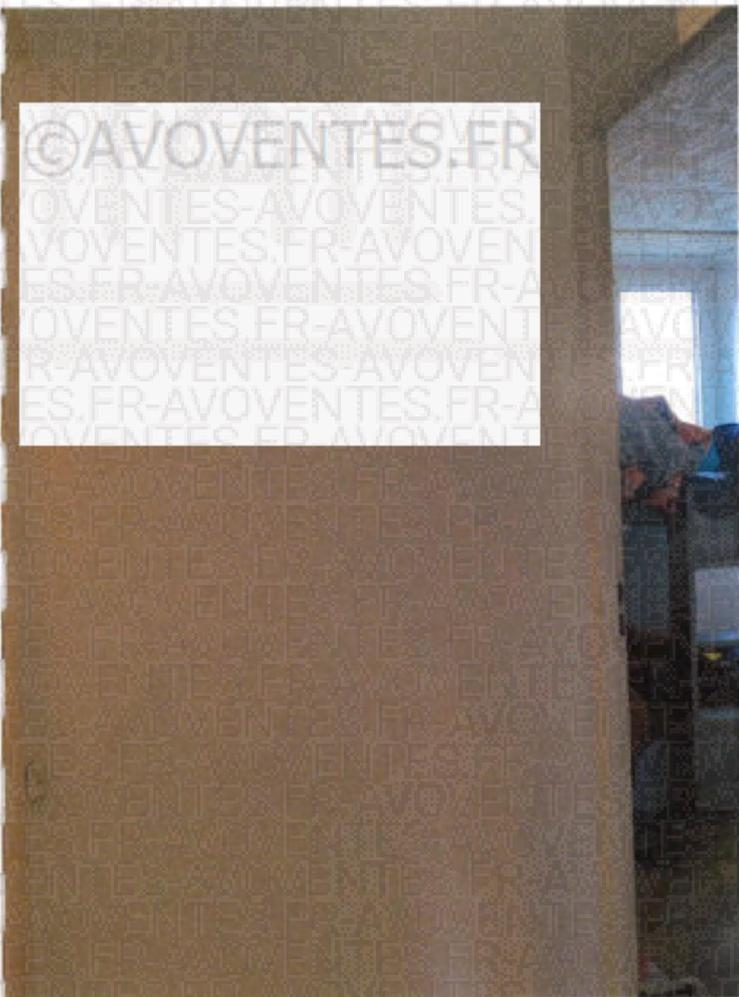
L'accès au 1^{er} appartement se fait par l'intérieur de l'immeuble.

Présence d'une porte d'entrée en bois avec des inscriptions.

Absence de fenêtres et de VMC.

Ce couloir donne accès à la cuisine, au salon, à une chambre, à une petite pièce servant de débarras, à une chambre et une salle de bain.





➤ **SALLE DE BAIN**

La superficie est de 4,08 m²

	Matériaux	Etat
Sol	Carrelage	Bon état
Murs	Carrelage	Bon état
Plafond	Peinture blanche	Mauvais état

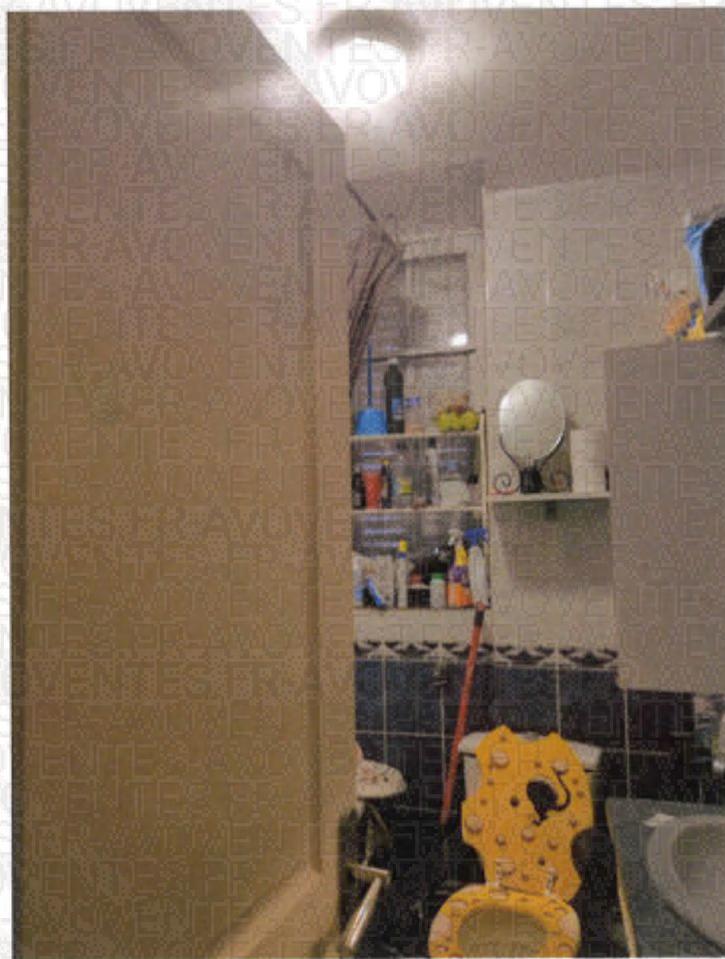
La porte de la salle de bain est pleine blanche, présence de traces.
Présence d'une fenêtre.

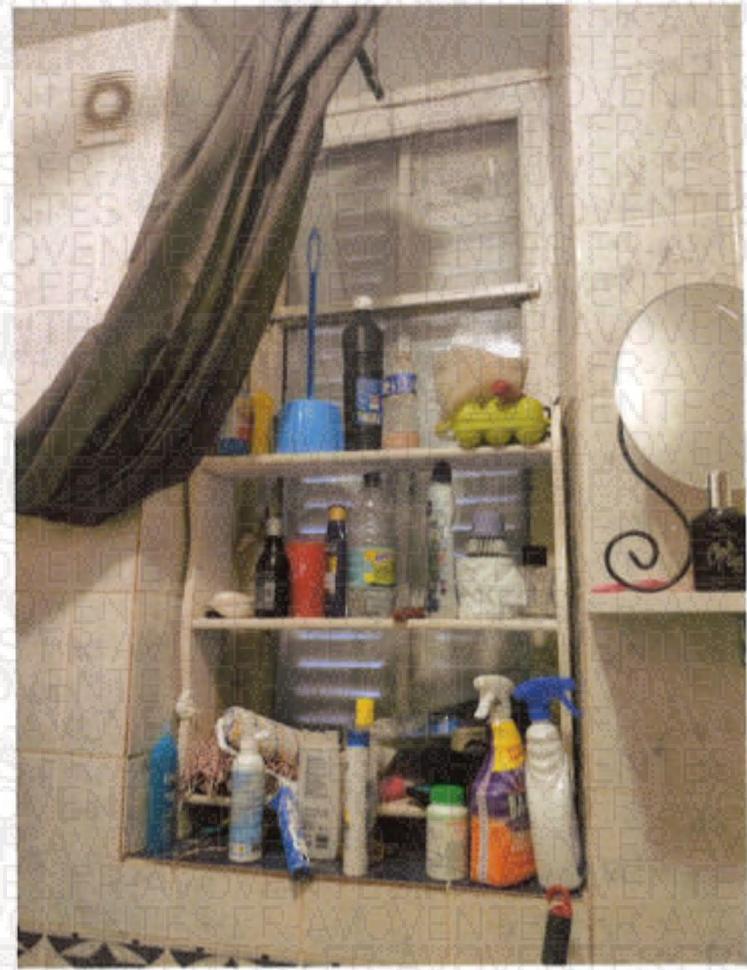
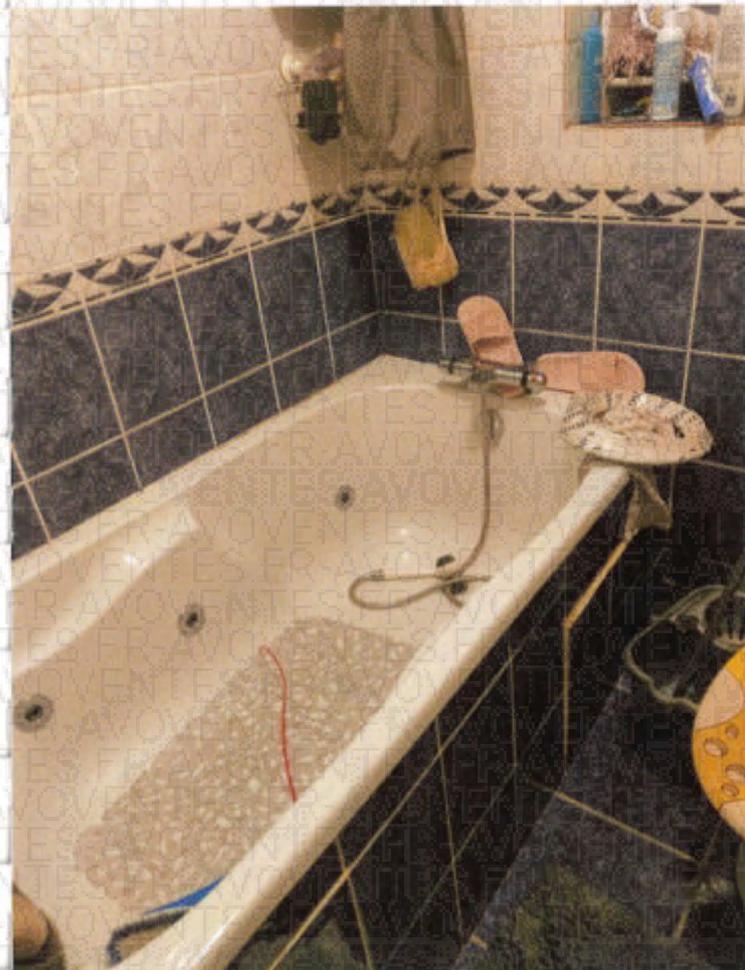
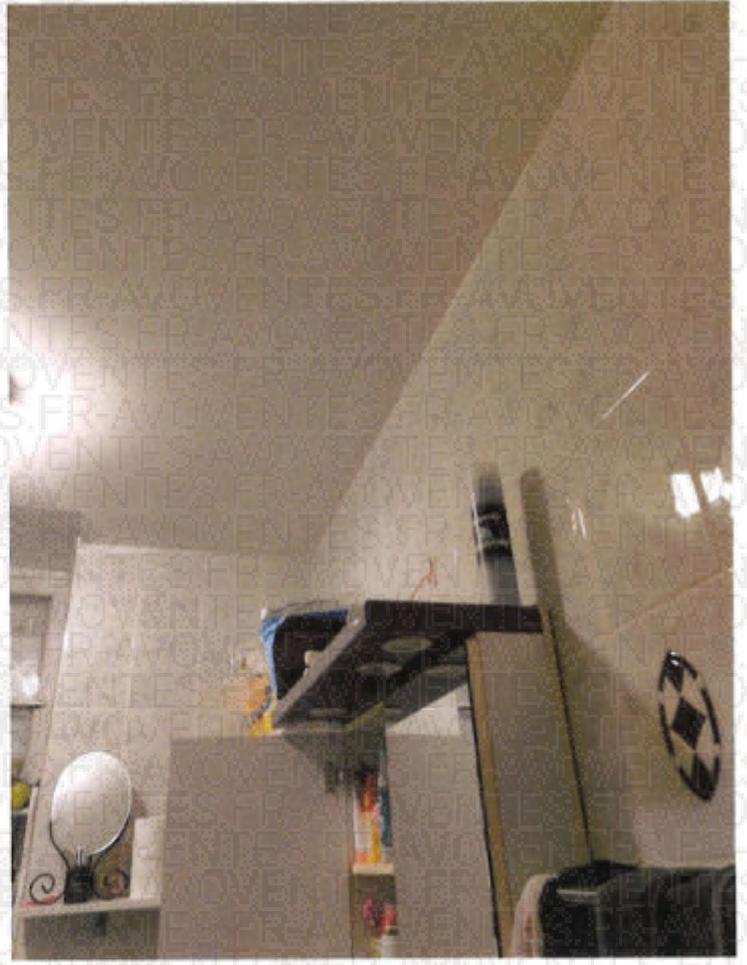
La salle de bain est composée d'une baignoire et d'un radiateur sèche serviette.

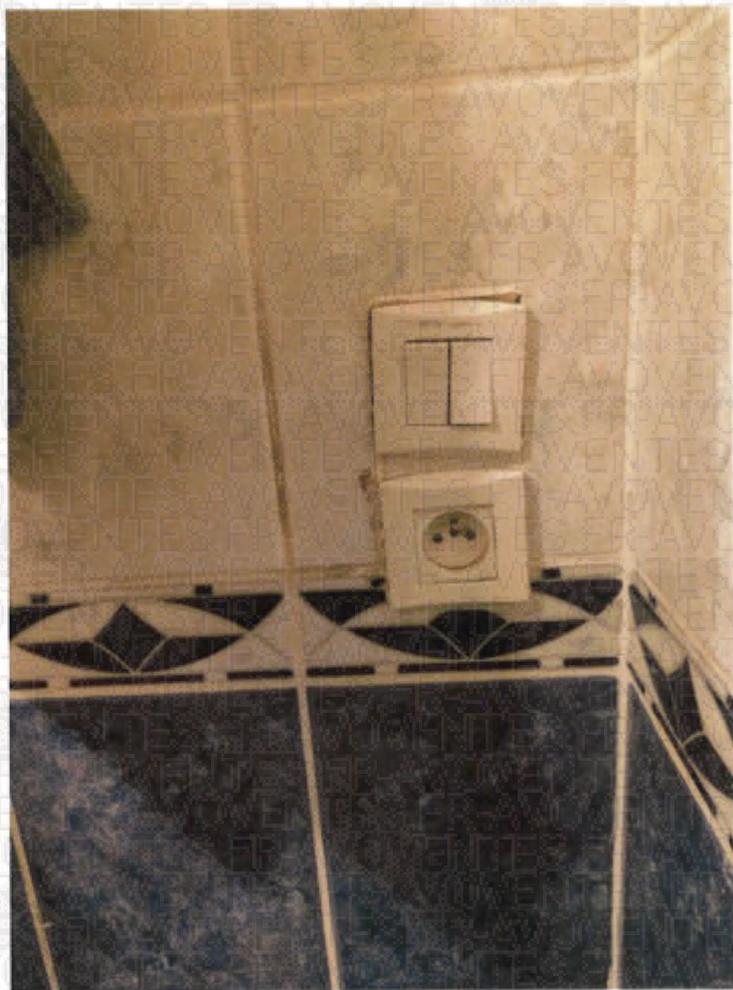
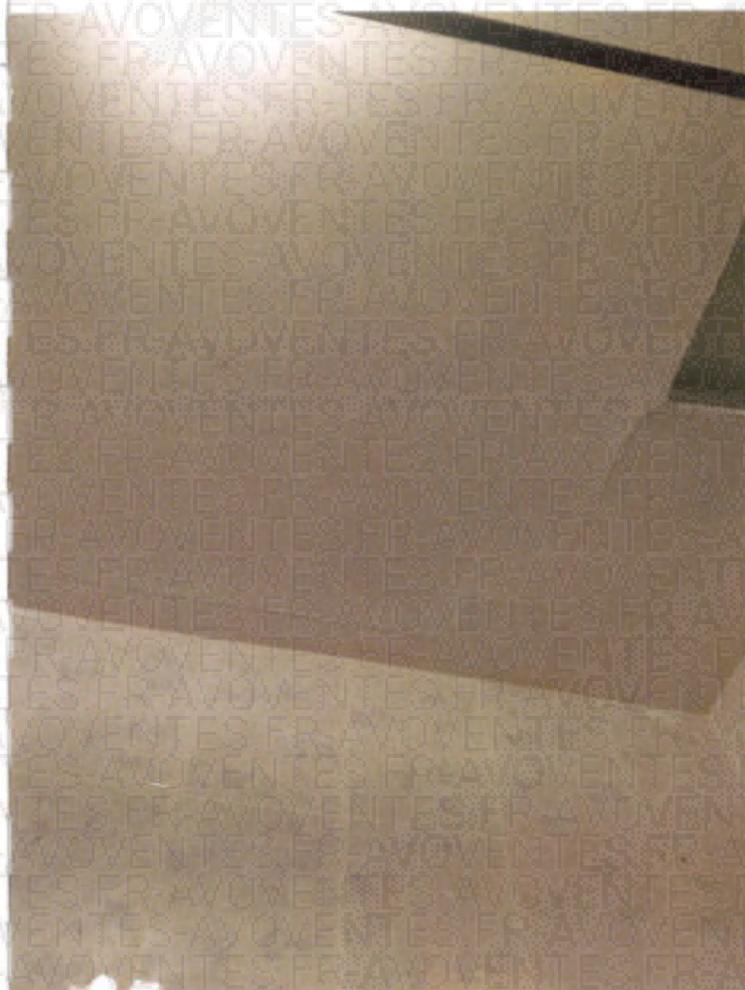
Présence de traces foncées autour de la baignoire.

Présence de traces de type fissures au plafond à proximité de la baignoire.

Problème au niveau de l'interrupteur.







➤ **CHAMBRE**

La superficie est de 9,78 m²

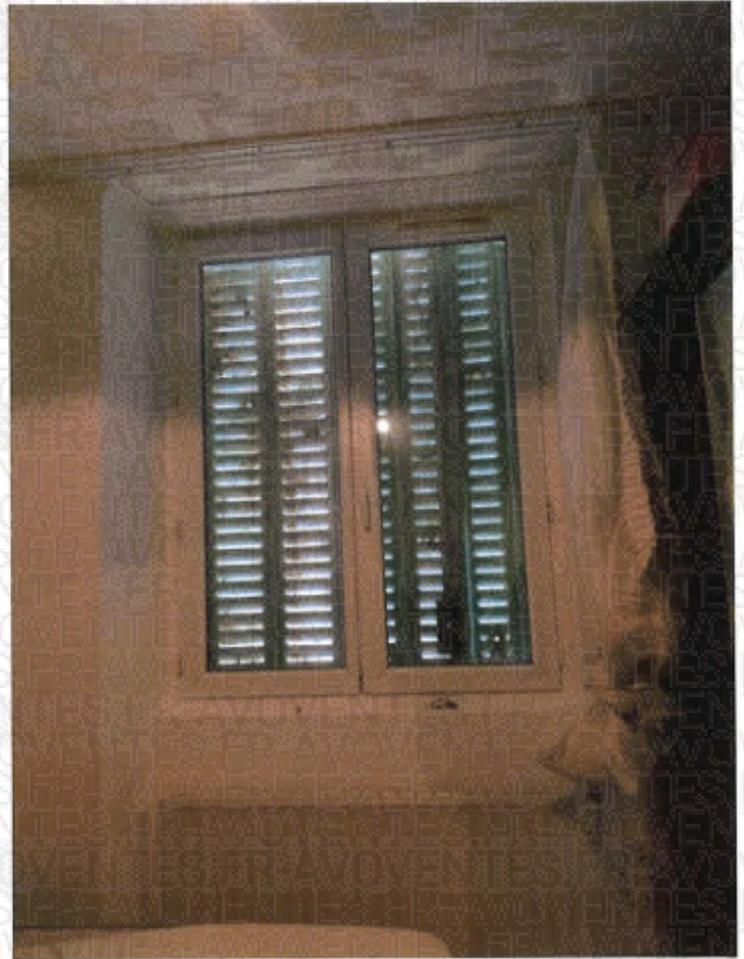
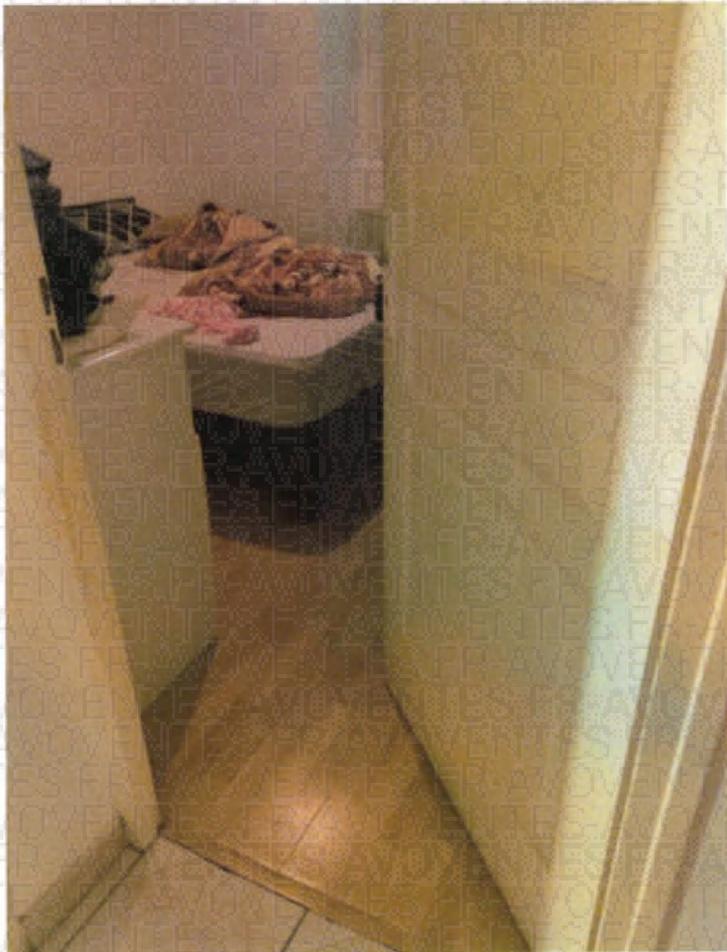
	Matériaux	Etat
Sol	Parquet flottant	Traces
Murs	Toile de verre	Bon état
Plafond	Dalles de polystyrène	Traces

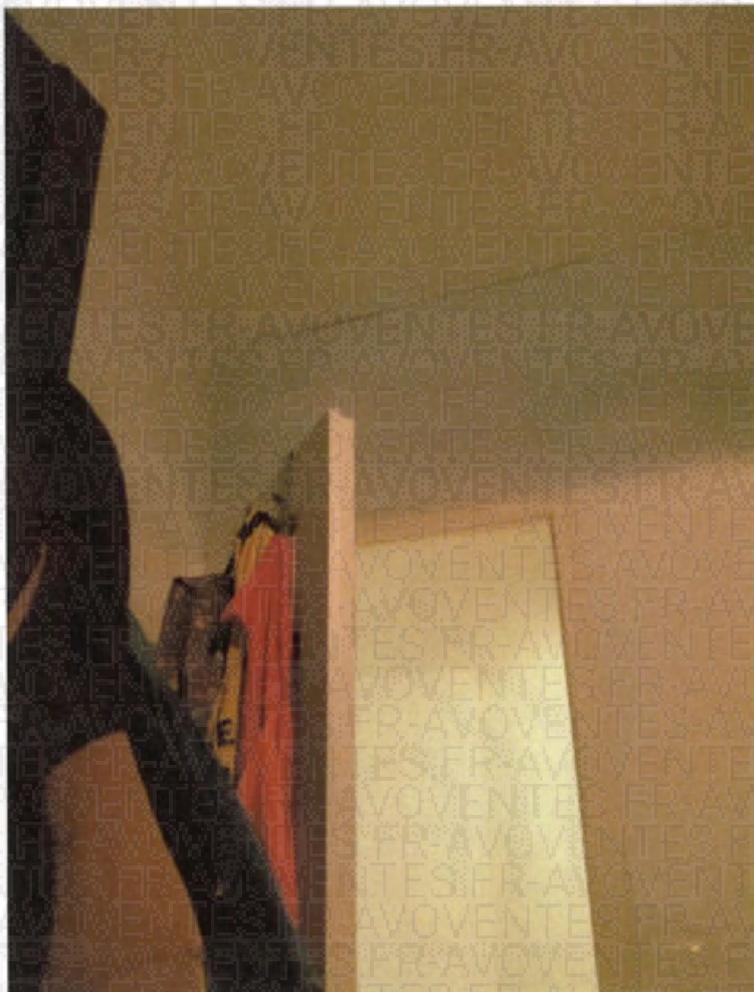
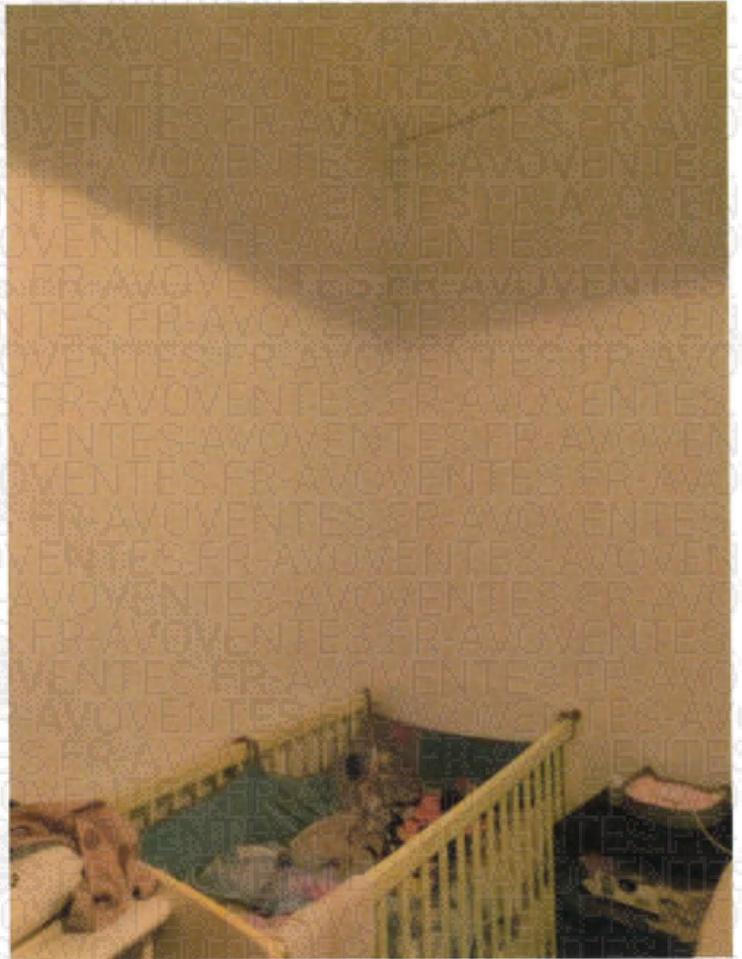
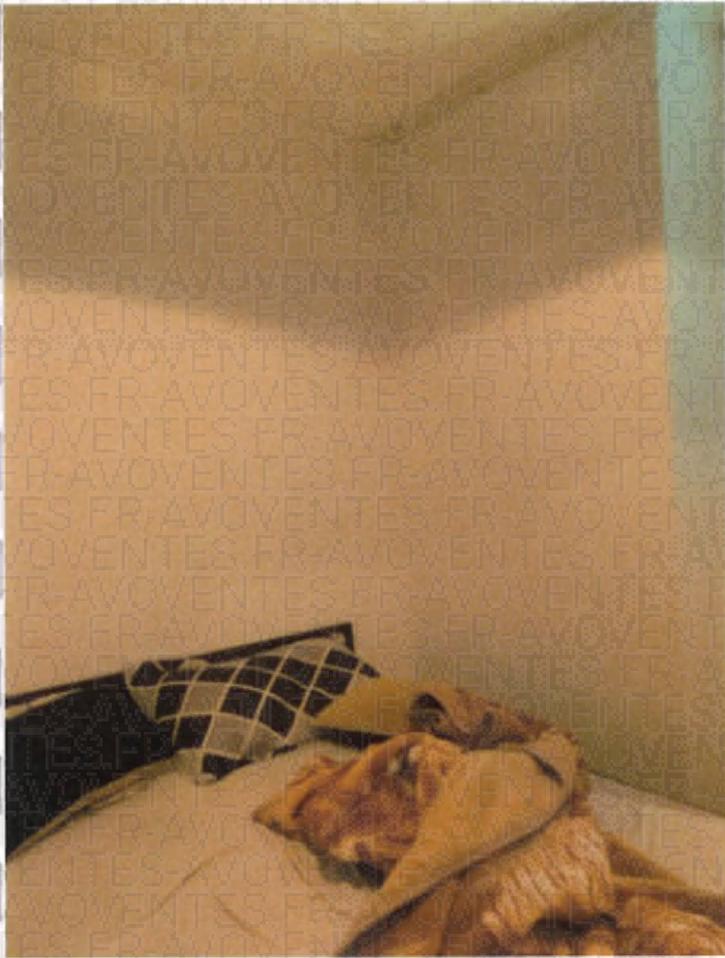
La porte d'entrée est pleine blanche, présence de traces.

Présence d'une fenêtre double battant.

Présence d'un radiateur.

L'accès à cette chambre se fait par le couloir.





➤ CUISINE

La superficie est de 10,49 m²

	Matériaux	Etat
Sol	Carrelage	Carreaux fissurés et marqués
Murs	Carrelage et toile de verre	Etat d'usure normale
Plafond	Toile de verre	Etat d'usure normale

La porte d'entrée est pleine blanche.

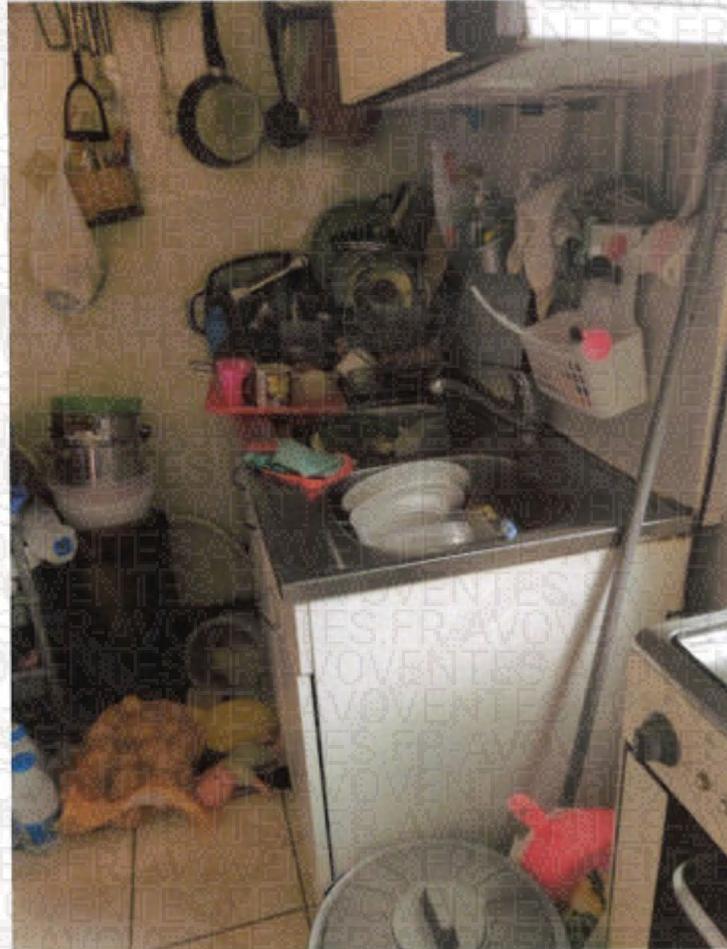
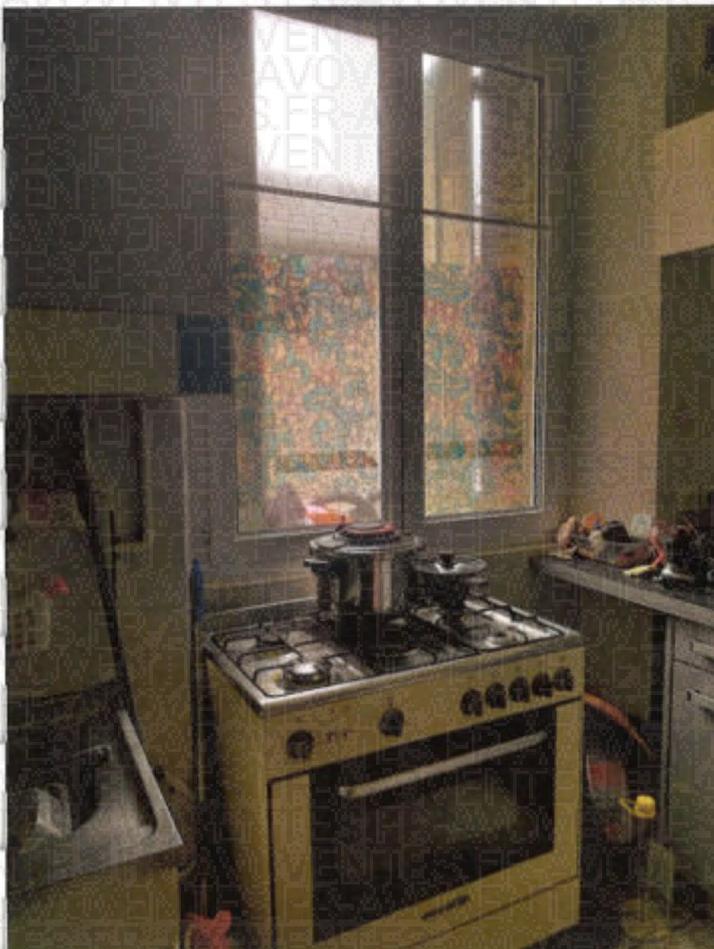
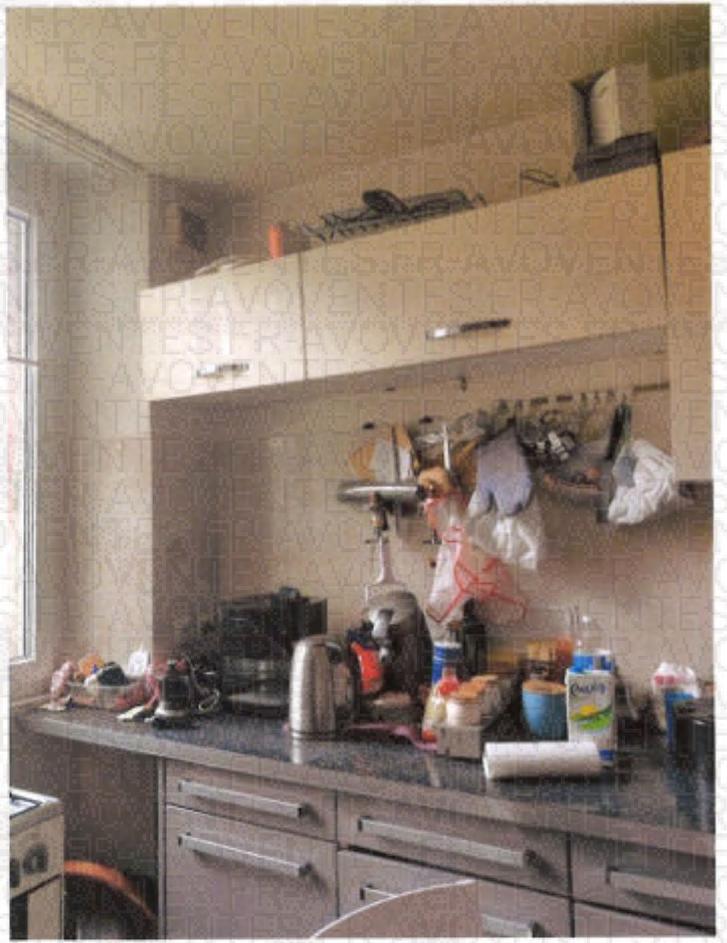
Une fenêtre double battant.

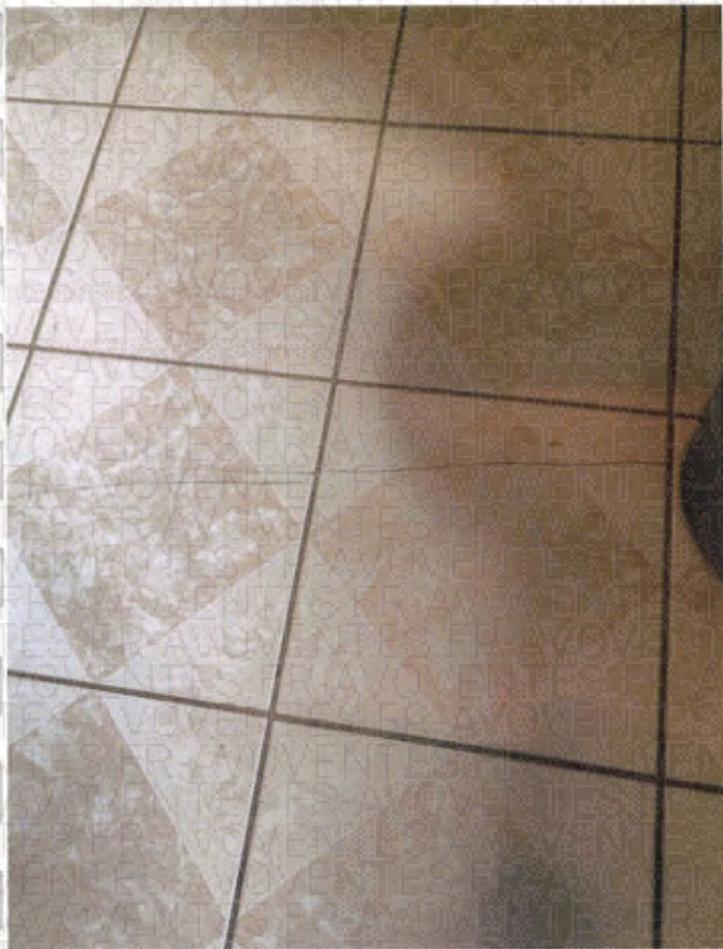
Présence d'une VMC.

La cuisine est équipée de meubles en partie haute sur un mur, de meubles le long d'un mur avec plan de travail, d'un radiateur et d'une chaudière à gaz.

L'accès se fait par une porte du couloir.







➤ **CHAMBRE (A PROXIMITE DE LA CUISINE)**

La superficie est de 12,01 m²

	Matériaux	Etat
Sol	Parquet flottant	Traces
Murs	Toile de verre	Traces
Plafond	Plaques polystyrène	Problème au niveau des angles

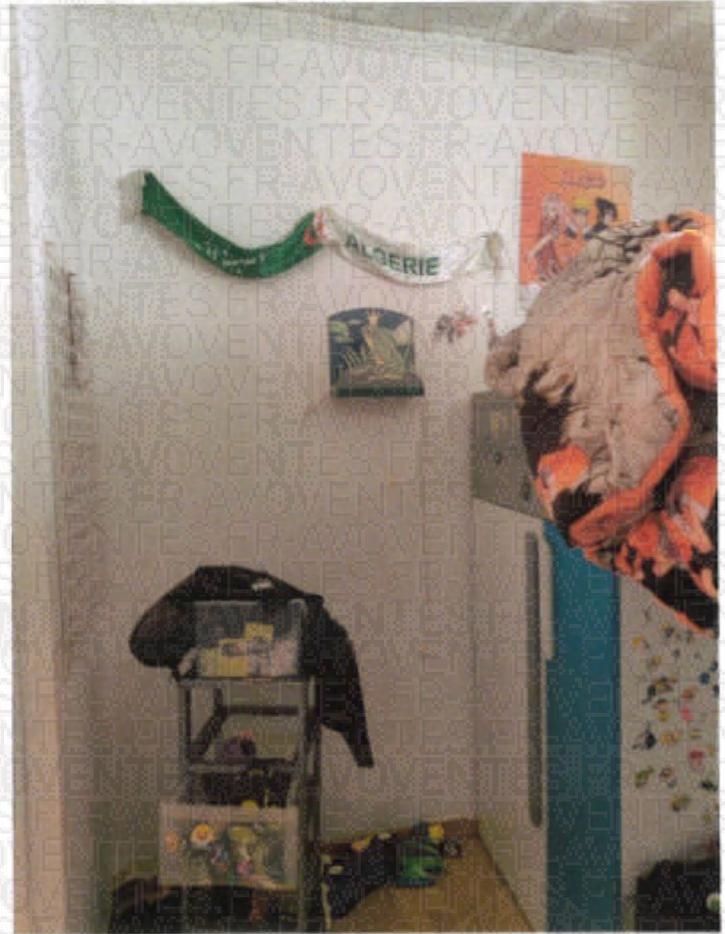
Présence d'une porte pleine blanche avec de nombreuses traces.

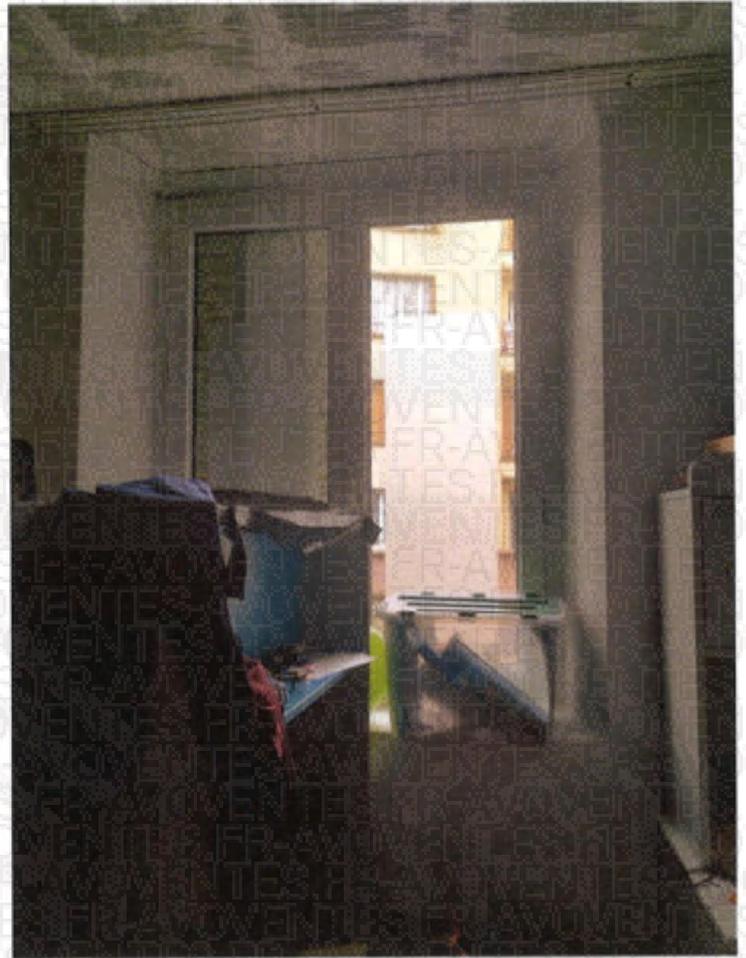
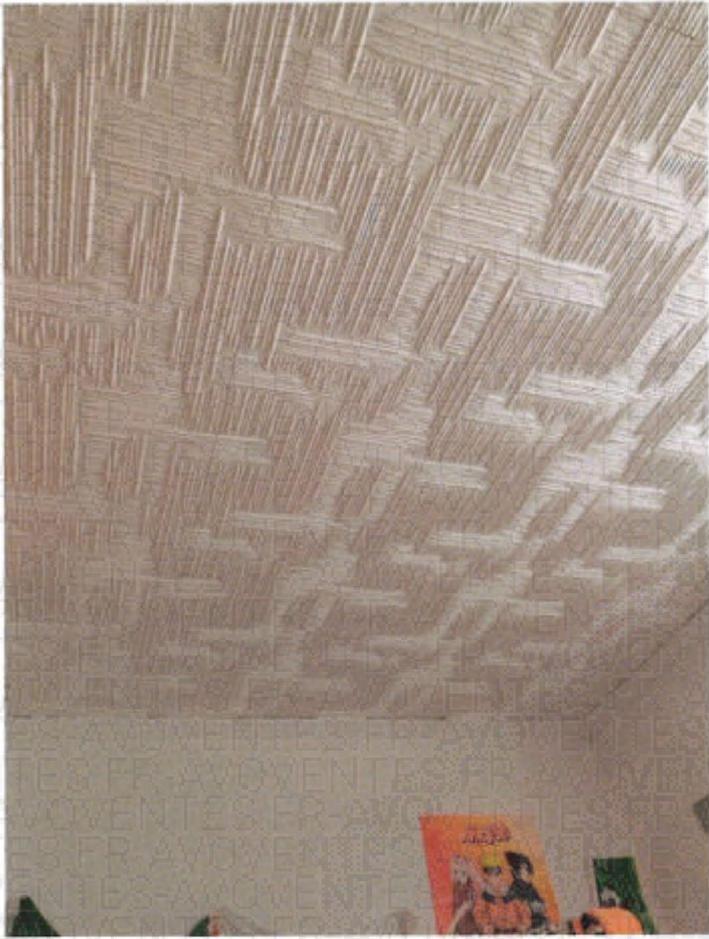
Présence d'un radiateur

Deux fenêtres à double battant.

L'accès se fait par le couloir.

Présence de traces de peintures sur les plinthes en bois.





➤ **DEBARRAS**

La superficie est de 1,27 m²

	Matériaux	Etat
Sol	Carrelage	Présence de traces
Murs	Carrelage et toile de verre	Présence de traces
Plafond	Toile de verre	Etat d'usure normale

Présence d'une porte pleine blanche avec de nombreuses traces.

Présence d'un lavabo.

L'accès se fait par le couloir.

La pièce est très encombrée, de ce fait, il m'est impossible de constater l'état de l'intégralité des murs, du sol et des équipements.





➤ **SALON**

La superficie est de 15,54 m²

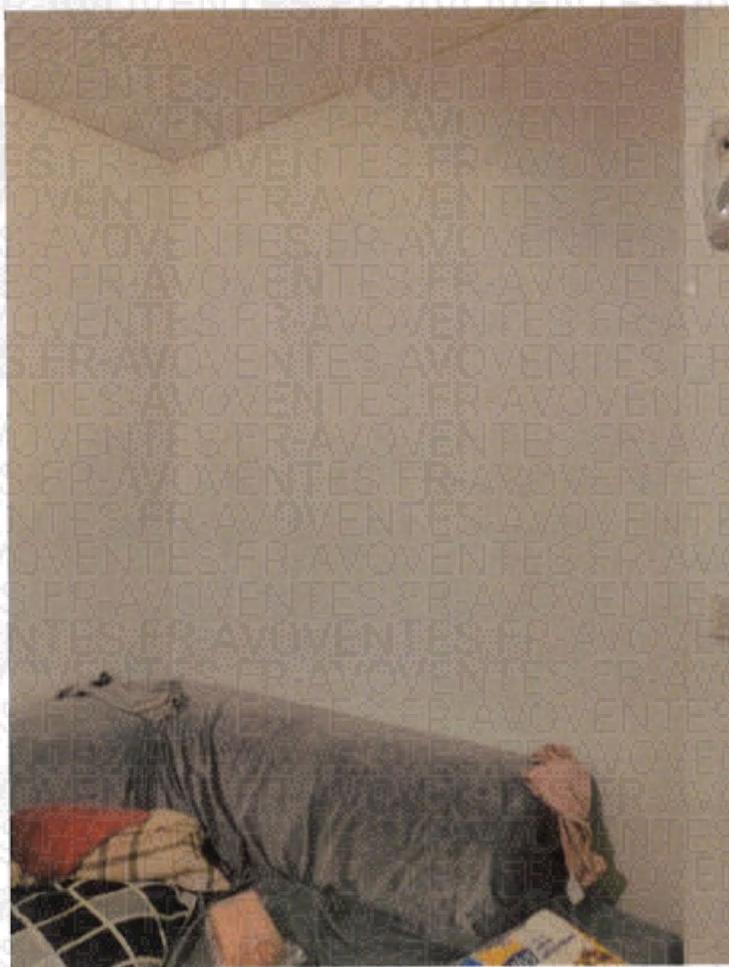
	Matériaux	Etat
Sol	Parquet	En bon état
Murs	Toile de verre	En bon état
Plafond	Plaques en polystyrène	Traces au niveau des angles

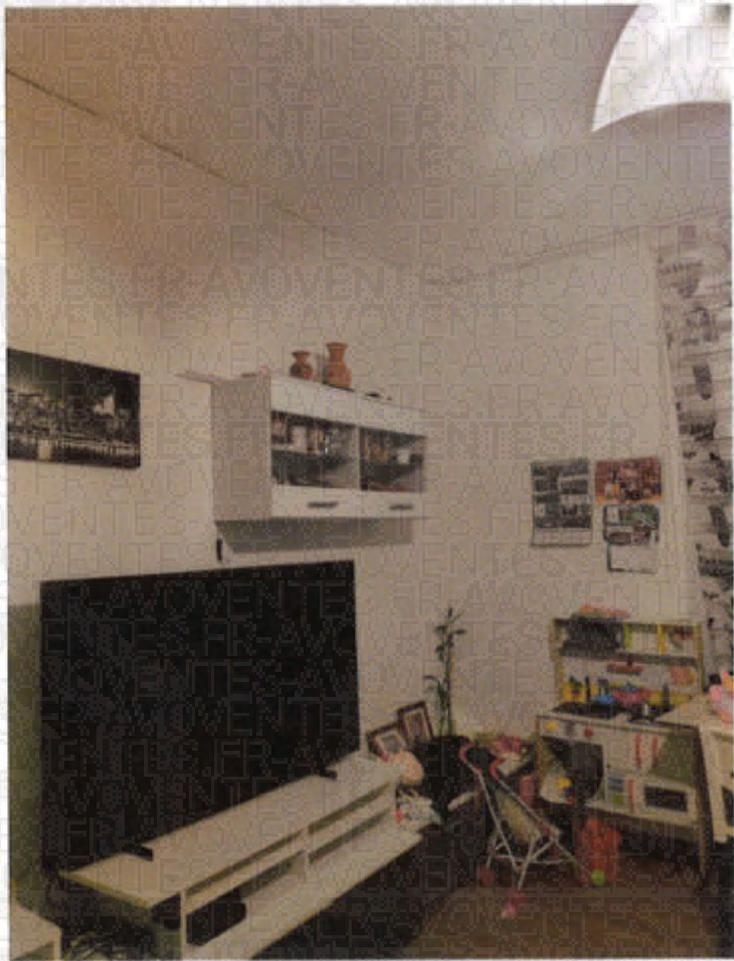
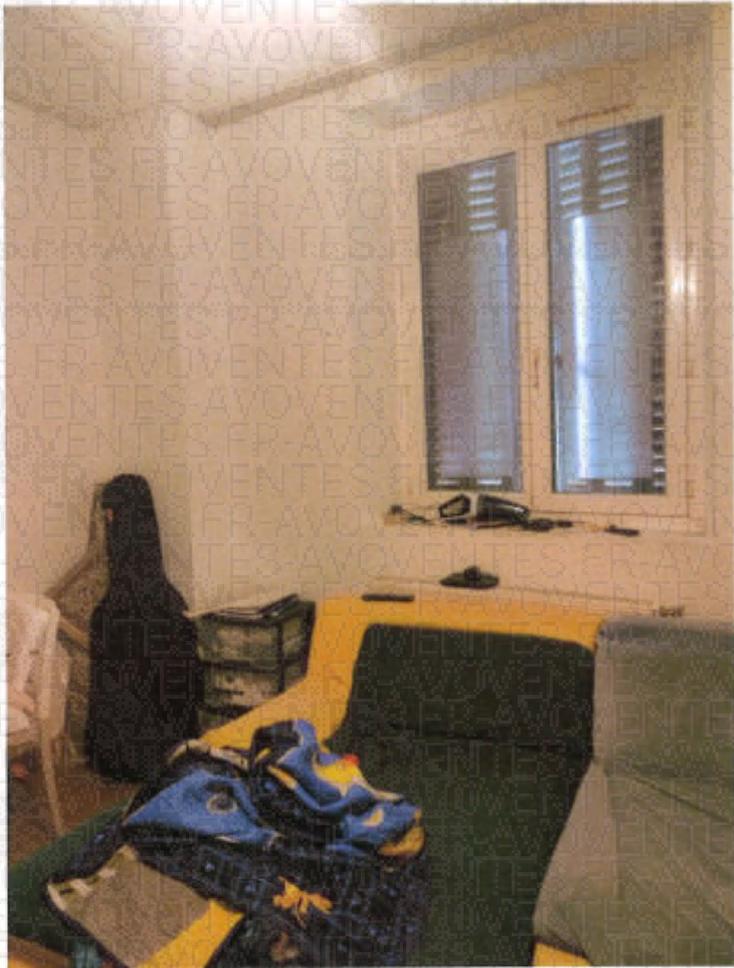
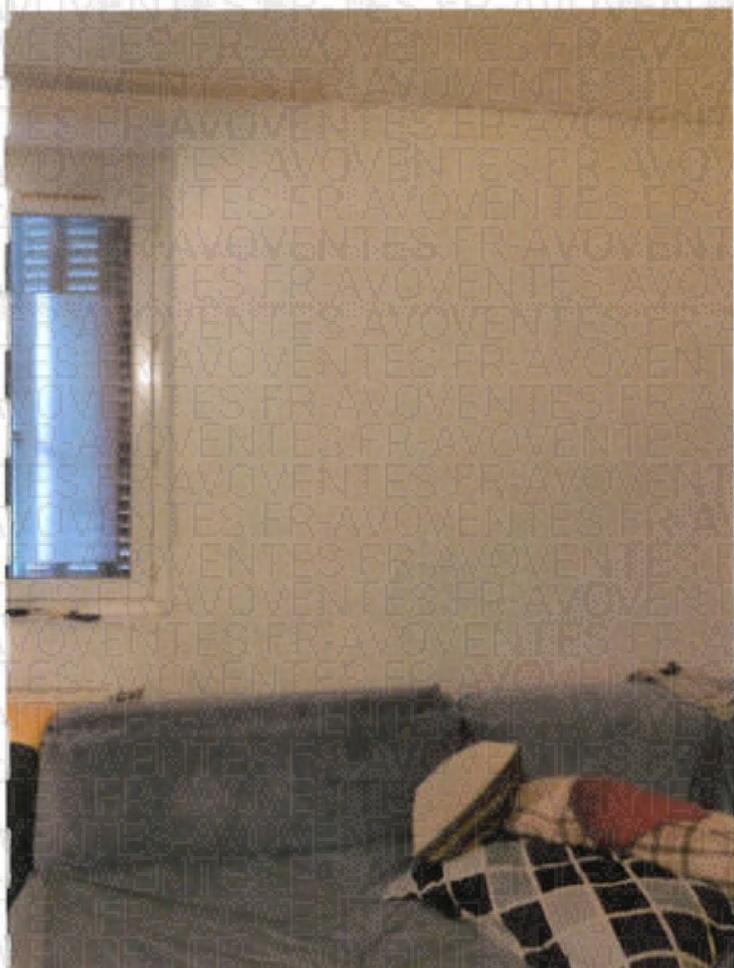
Présence d'une porte pleine blanche avec des traces.

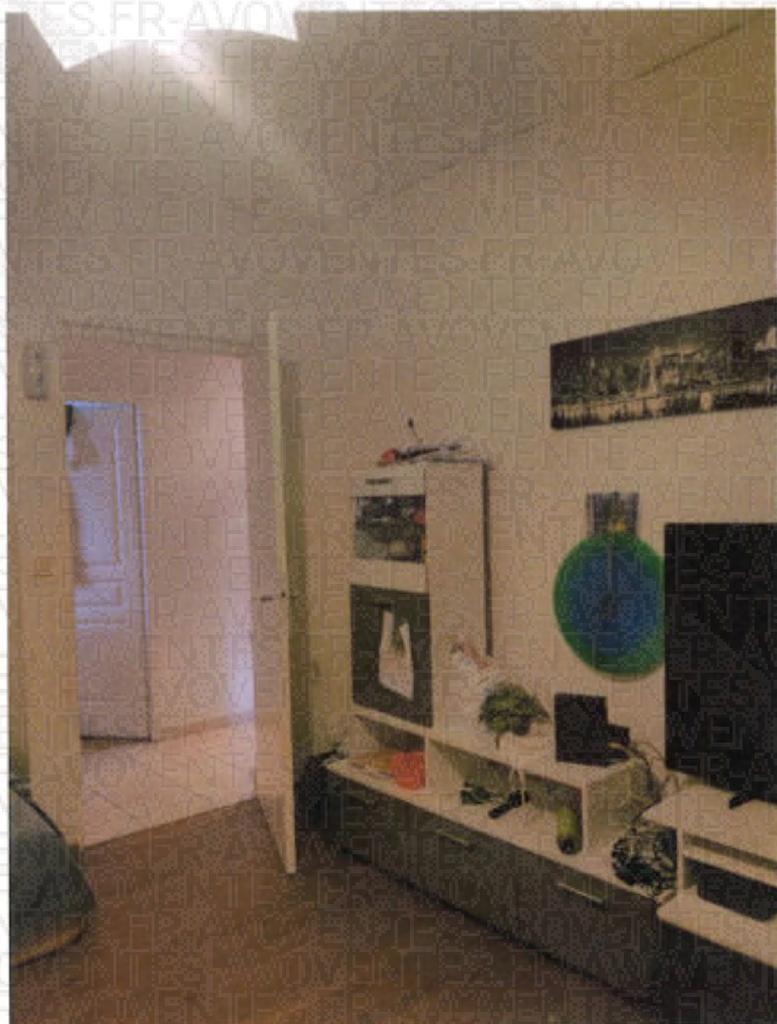
Présence d'un radiateur.

Une fenêtre à double battant.

L'accès se fait par le couloir.







Je poursuis mes constatations dans un autre appartement.

III. 2^{ème} APPARTEMENT (DEUXIEME ETAGE) – LOT SEPT

➤ SALON

La superficie est de 21,11 m²

	Matériaux	Etat
Sol	Parquet flottant	En mauvais état
Murs	Placoplatre peint en blanc	Nombreuses traces et trous
Plafond	Peinture	Trous à proximité des luminaires

Présence d'une porte en bois peinte en blanc.

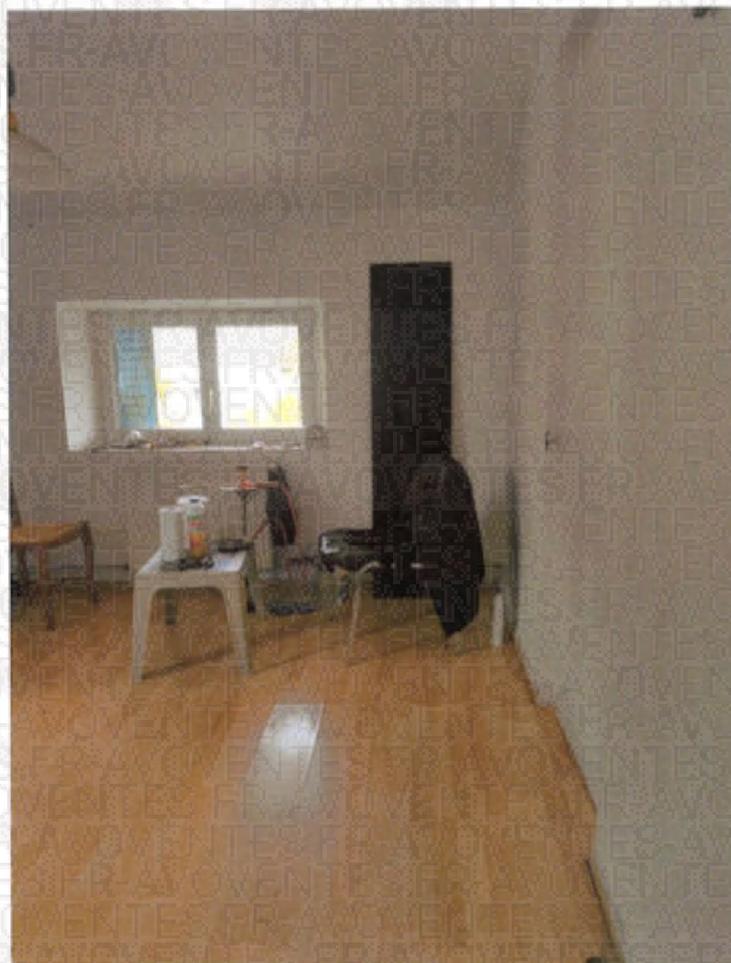
Trois fenêtres à double battants.

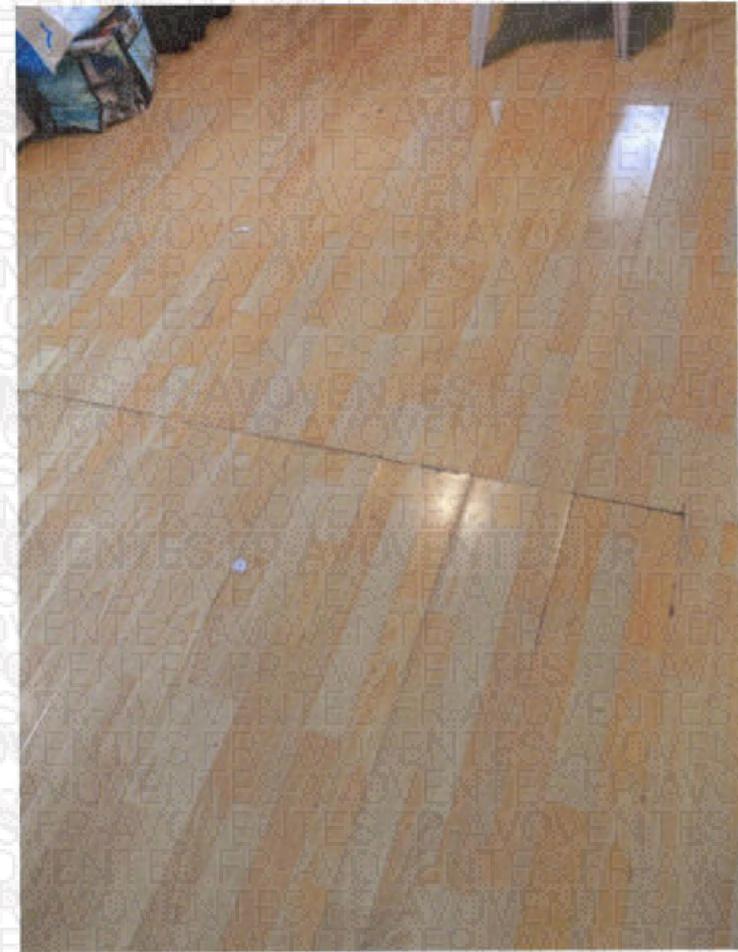
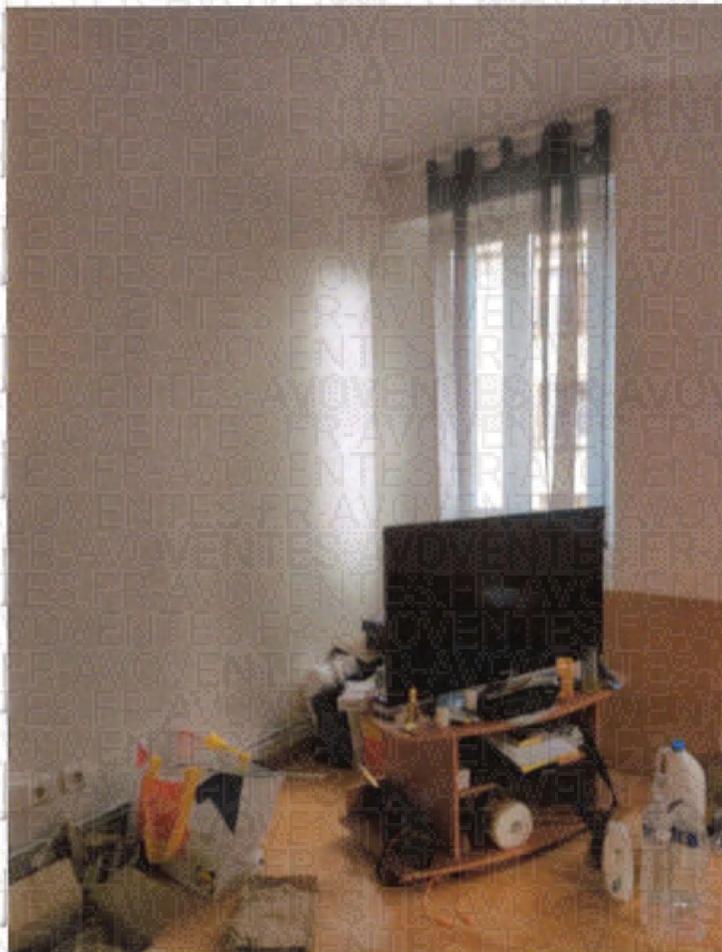
Présence de trois radiateurs.

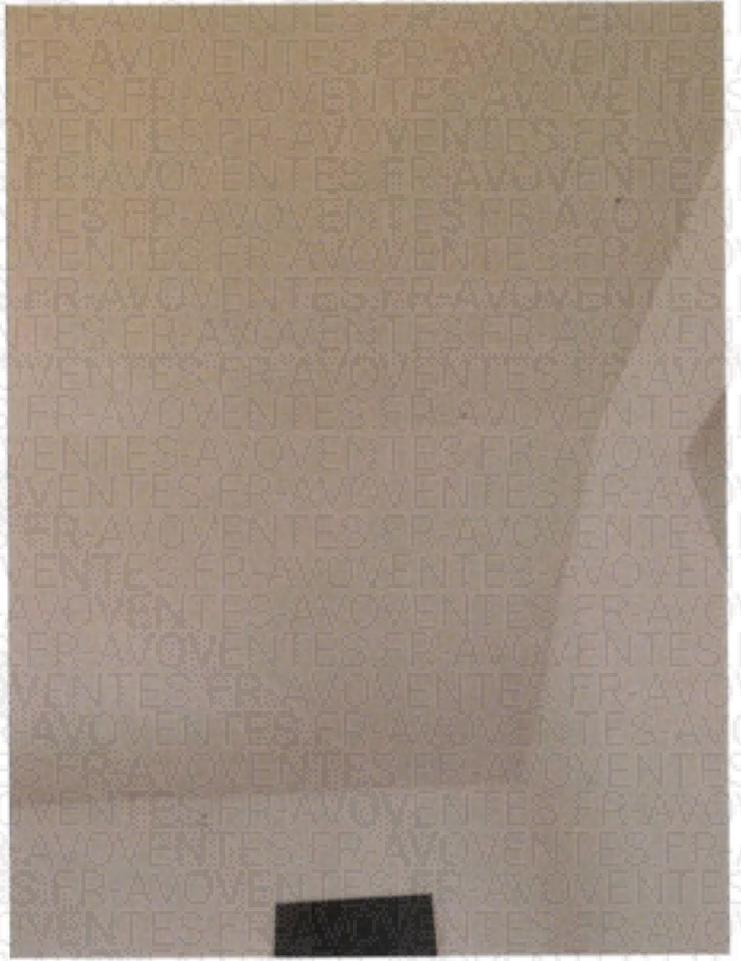
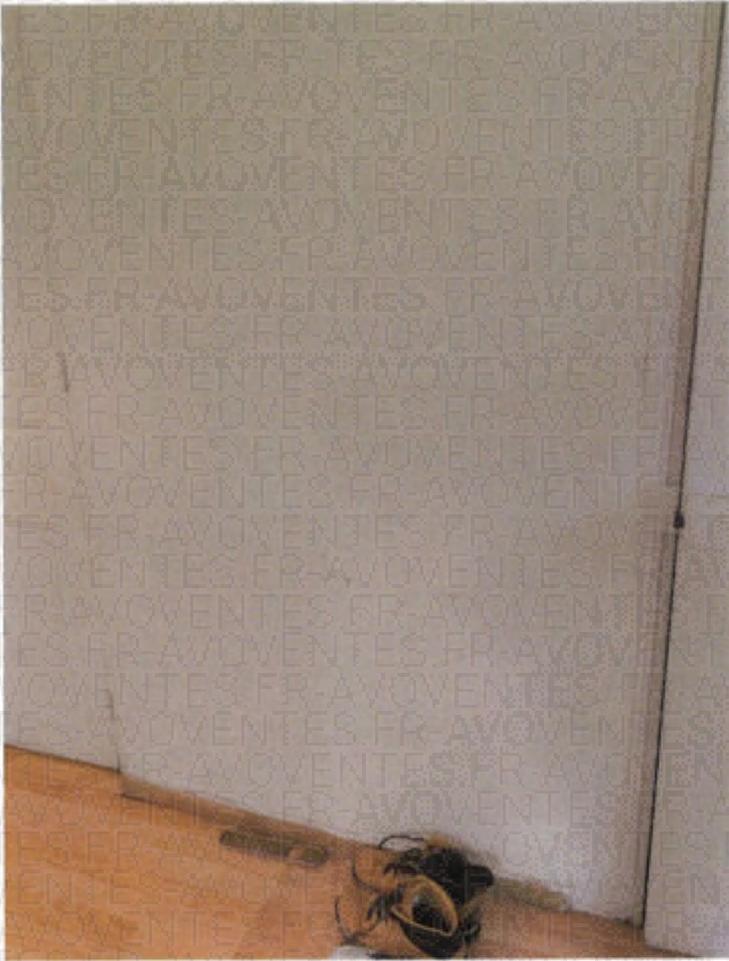
L'accès se fait par la porte d'entrée.

La pièce donne accès à la cuisine, aux toilettes et à la chambre.

Les plinthes sont manquantes à certains endroits, présence de traces de peinture blanches sur certaines plinthes.







➤ **CUISINE**

La superficie est de 6,09 m²

	Matériaux	Etat
Sol	Carrelage	Nombreuses traces
Murs	Carrelage	Nombreuses traces
Plafond	Peinture blanche	Craquelures, traces foncées de type moisissures

Présence d'une porte d'entrée en bois avec des traces.

Présence d'une fenêtre double battant et d'une petite fenêtre donnant sur la salle de bain.

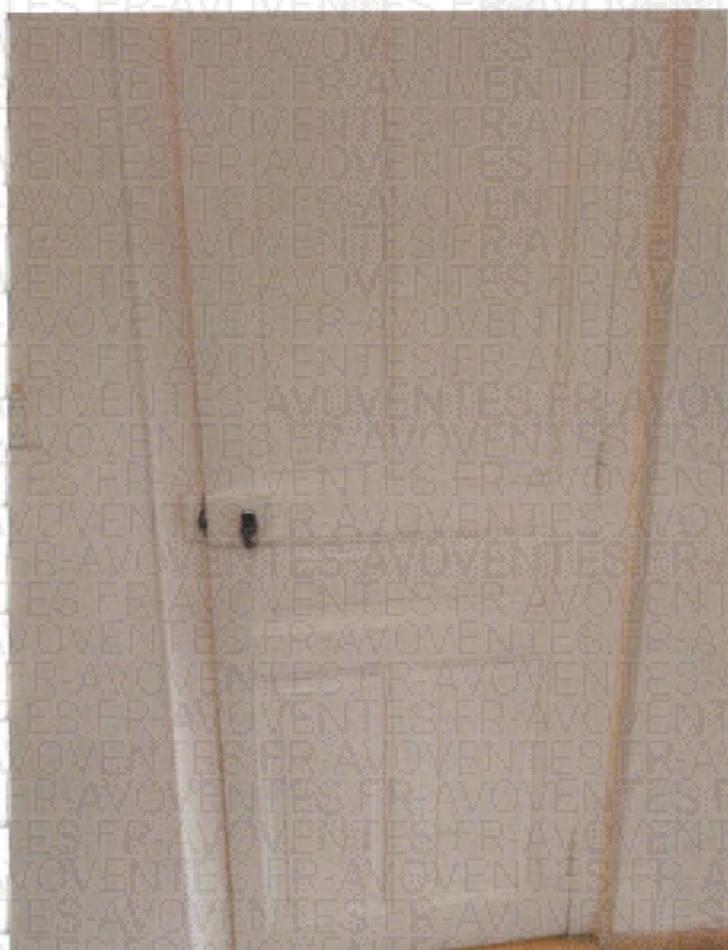
Une VMC est présente au plafond.

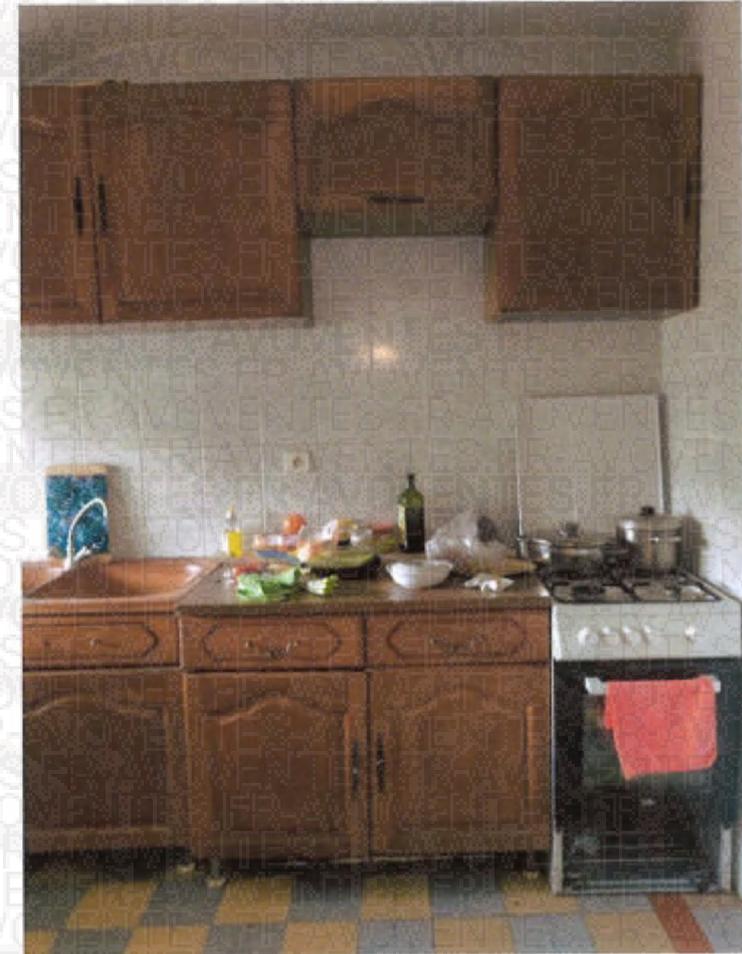
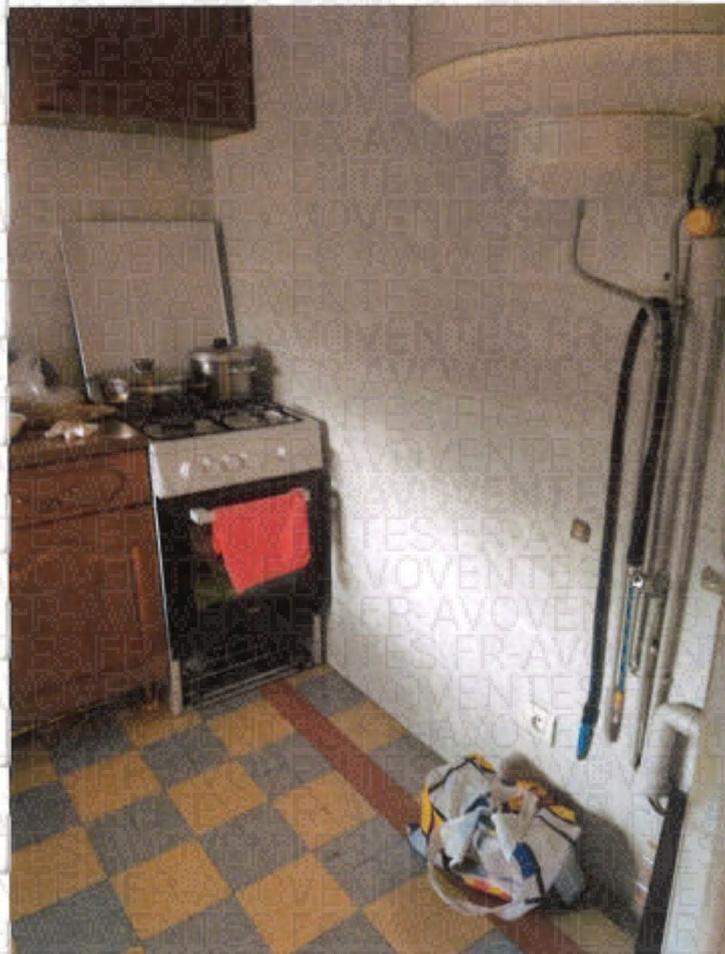
La cuisine est équipée d'un ballon d'eau chaude, d'une chaudière à gaz et d'un radiateur.

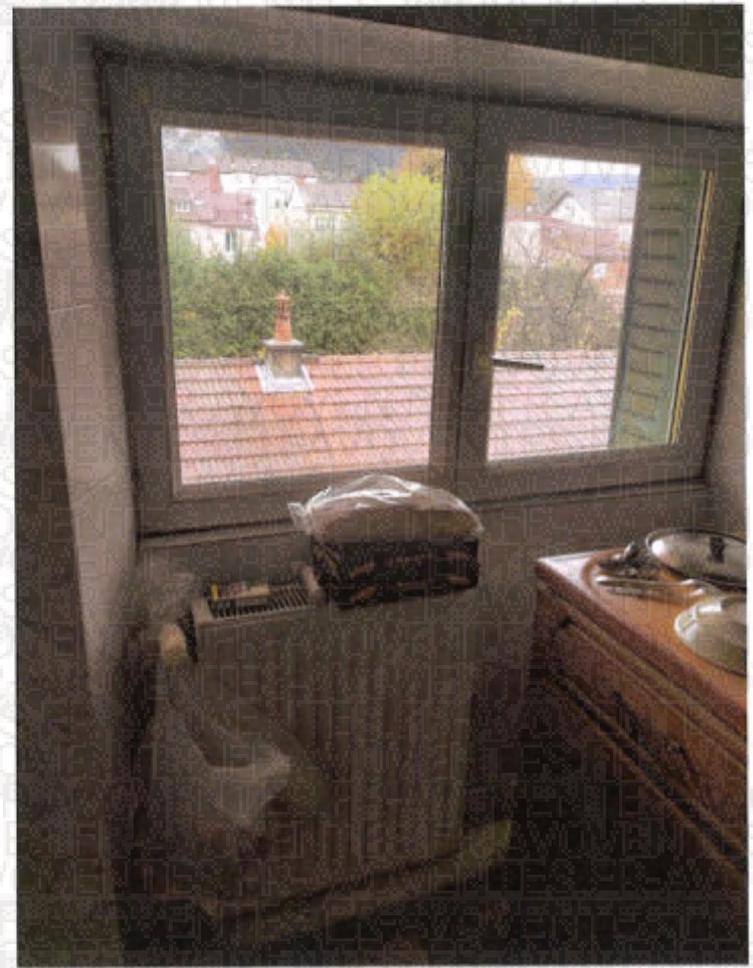
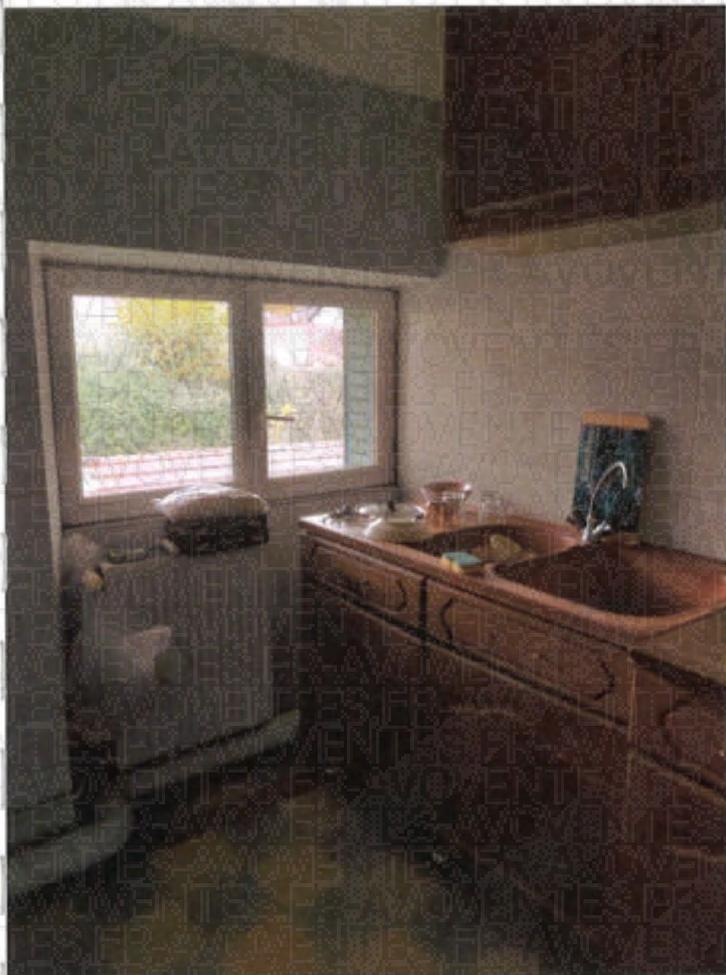
Présence de meubles en bois sur un pan de mur en partie basse et en partie haute.

L'accès à la pièce se fait par le salon.

Présence d'adhésif entre le parquet du salon et le carrelage de la cuisine.







➤ **SALLE DE BAIN**

La superficie est de 3,09 m²

	Matériaux	Etat
Sol	Carrelage	Présence de traces
Murs	Carrelage	Traces de peinture, joints en mauvais état par endroits
Plafond	Peinture blanche	Etat d'usure normale

Présence d'une porte blanche en bois avec de nombreuses traces.

Présence d'un radiateur sèche serviette peint ; présence de traces.

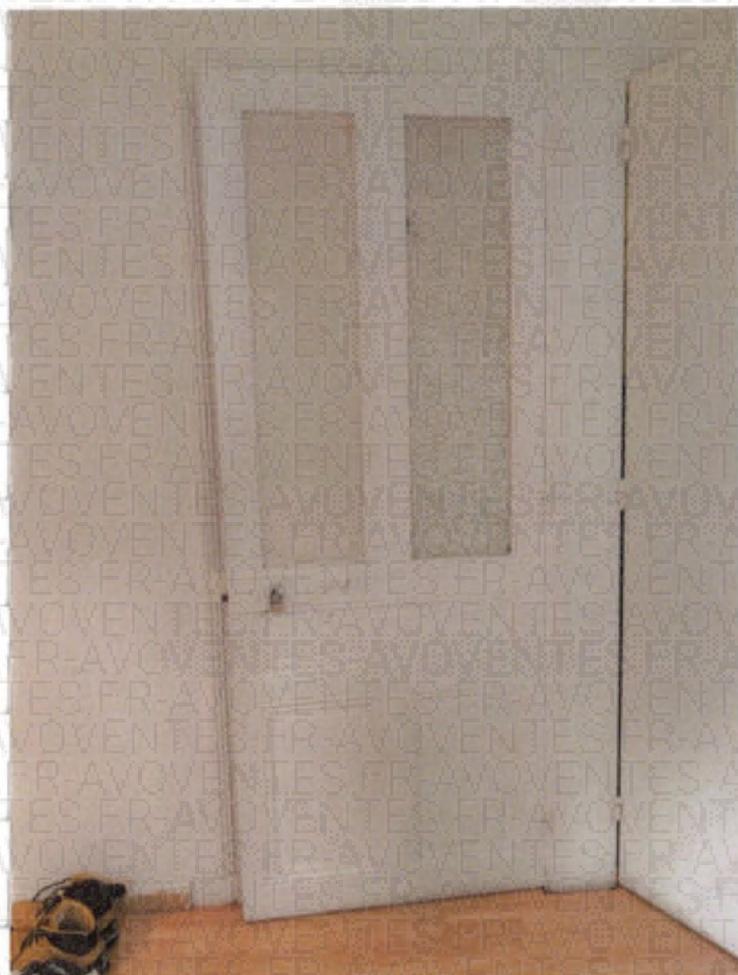
Une petite fenêtre donnant accès sur la cuisine.

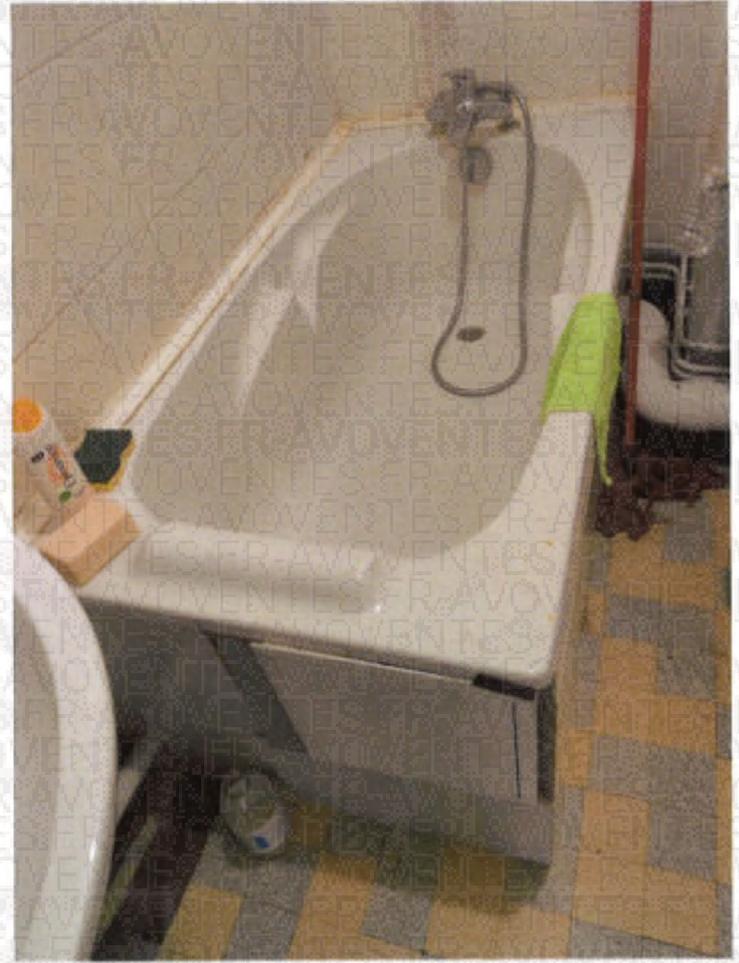
Présence d'une VMC.

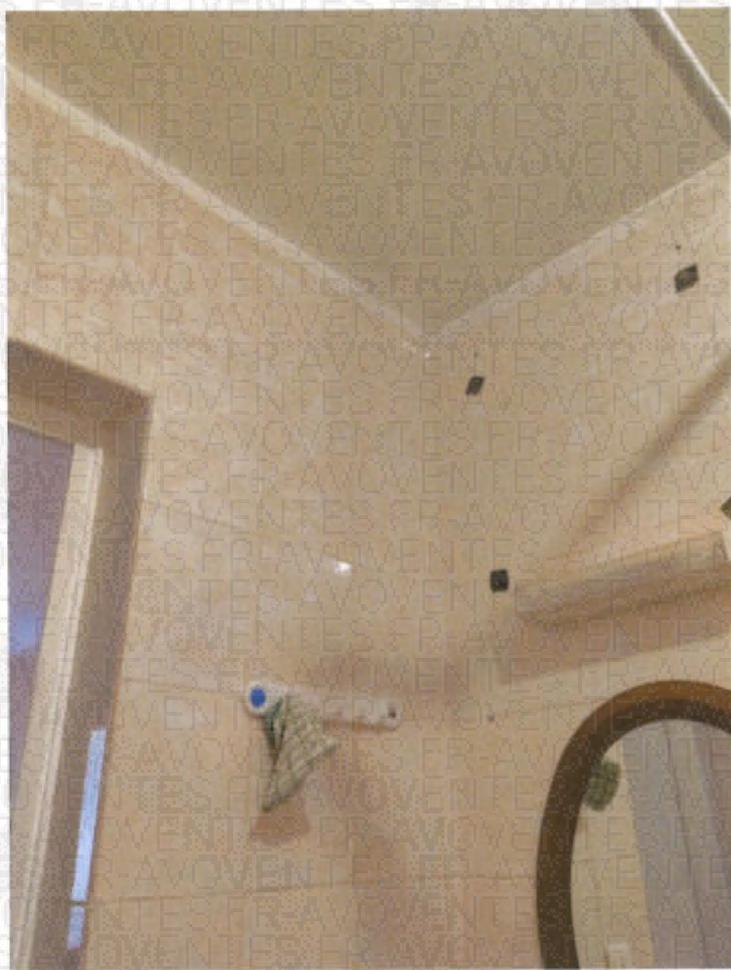
La salle de bain est équipée d'un lavabo, d'un WC en mauvais état, d'une baignoire en mauvais état ; les joints des murs sont en mauvais état.

L'accès se fait par le salon.

Présence d'une trappe au plafond.







➤ **CHAMBRE**

La superficie est de 10,33 m²

	Matériaux	Etat
Sol	Parquet	Bon état général
Murs	Placoplatre peint en blanc	Trous d'ancienne tringle à rideau, traces
Plafond	Dalles de polystyrène	

Présence d'une porte d'entrée en bois blanche avec traces et marques de peinture à certains endroits.

Une fenêtre à double battant.

Présence d'un radiateur.

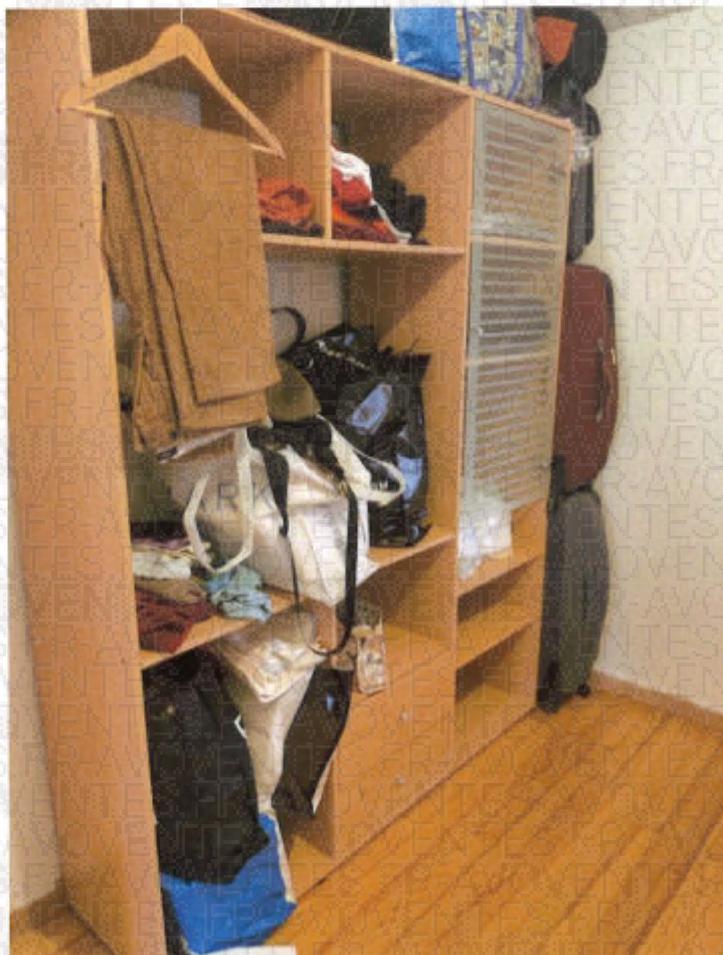
L'accès se fait par le salon.

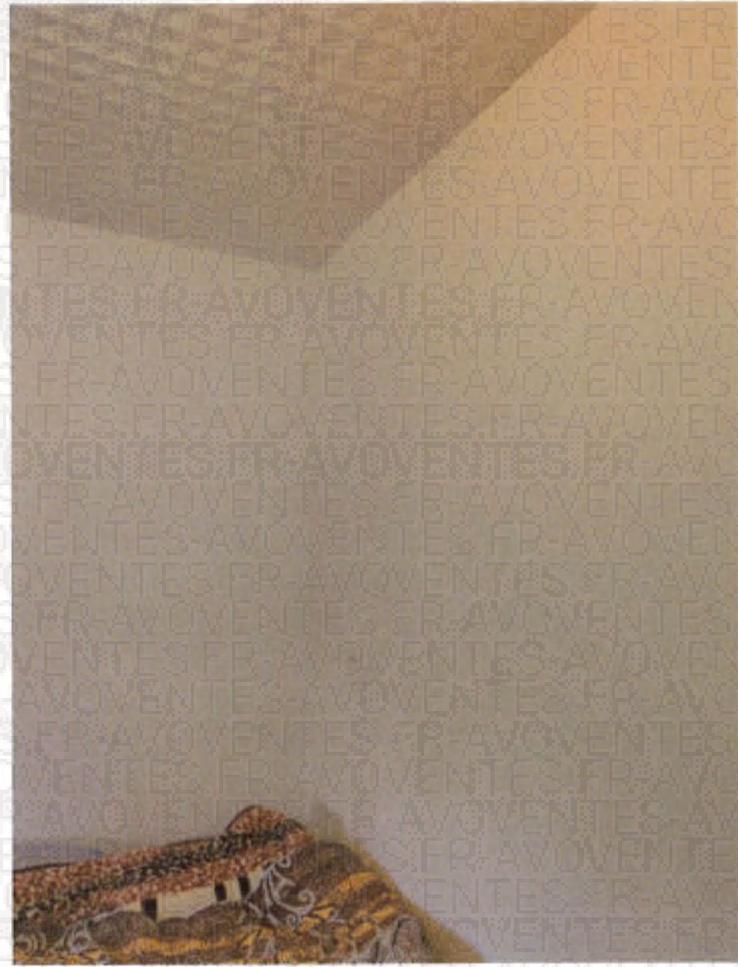
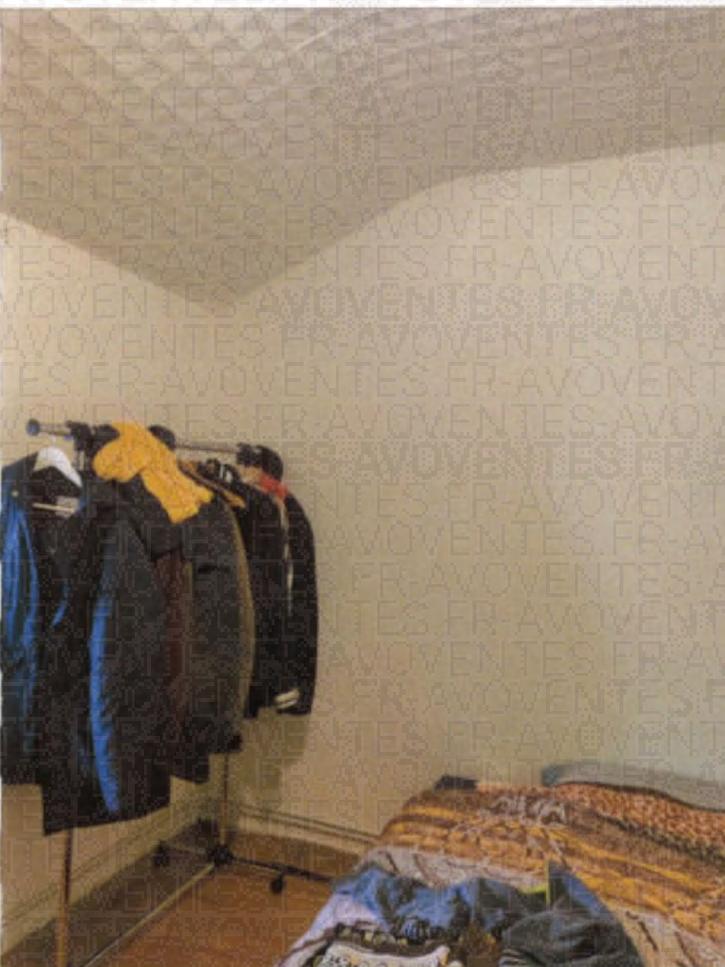
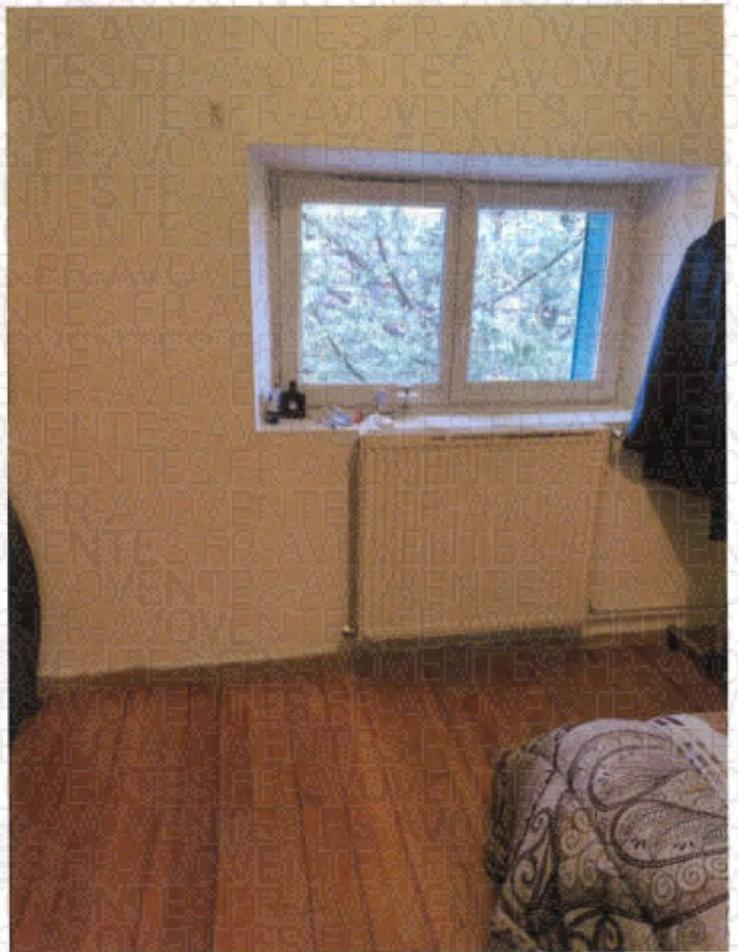
Les plinthes en bois présentent des traces de peinture.

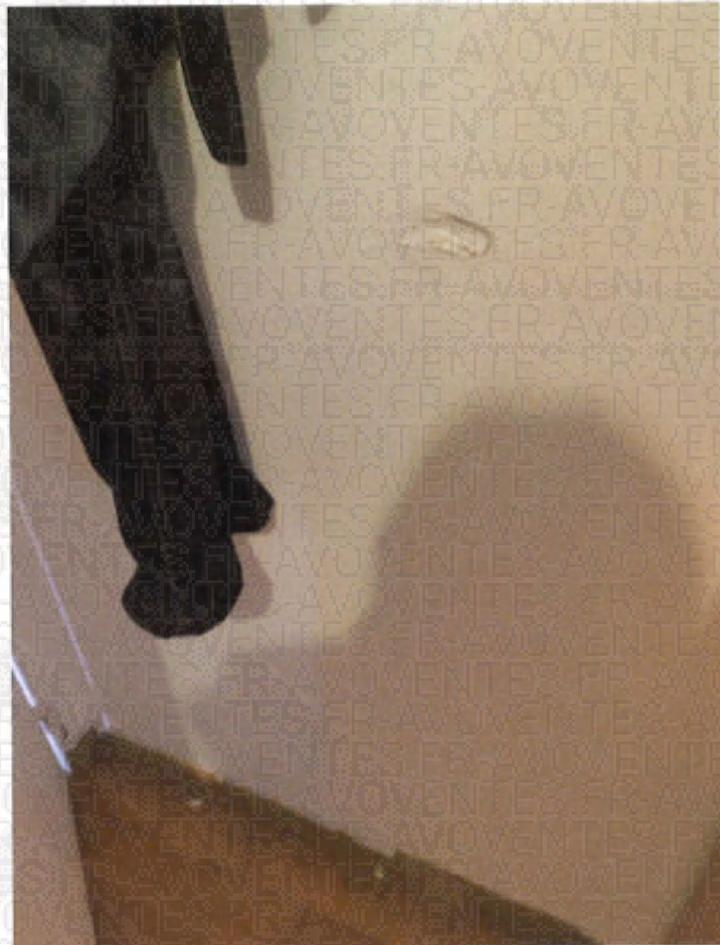
L'encadrement de la porte est en mauvais état.

Présence d'un enfoncement sur le mur situé derrière la porte.

Présence d'adhésif au sol à l'entrée de la pièce.







IV- 3^{ème} APPARTEMENT (REZ-DE-CHAUSSEE ACCES PAR L'EXTERIEUR) – LOT CINQ

Pas d'électricité dans ce logement.

➤ HALL D'ENTREE / COULOIR

La superficie est de 3,90 m²

	Matériaux	Etat
Sol	Carrelage	Mauvais état à l'entrée
Murs	Placoplatre peint	Etat d'usure normale
Plafond	Dalles de polystyrène	Etat d'usure normale

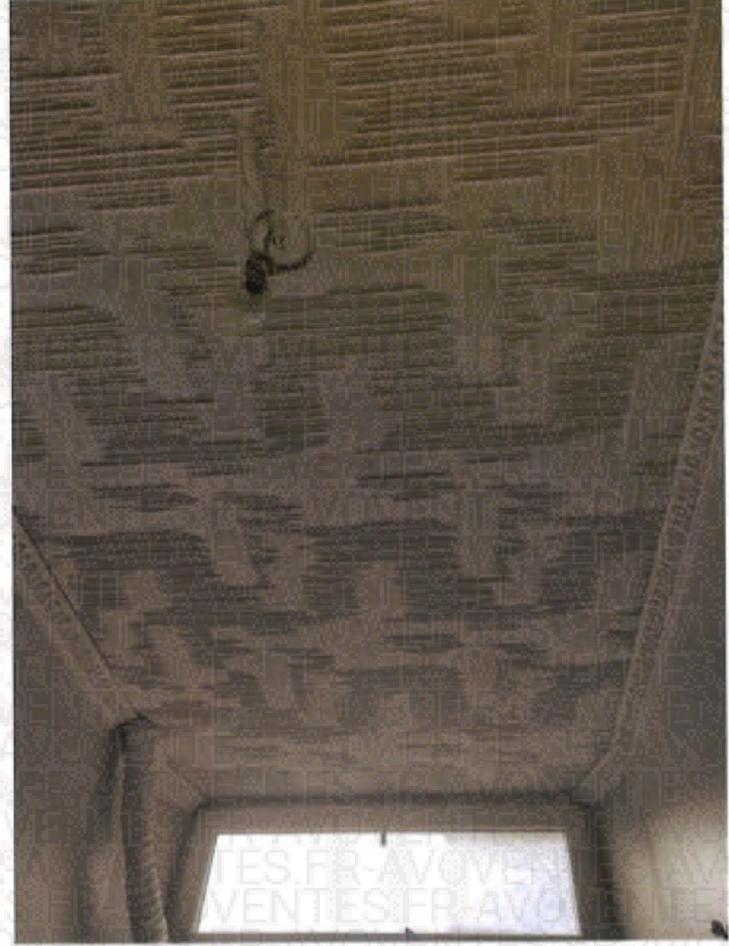
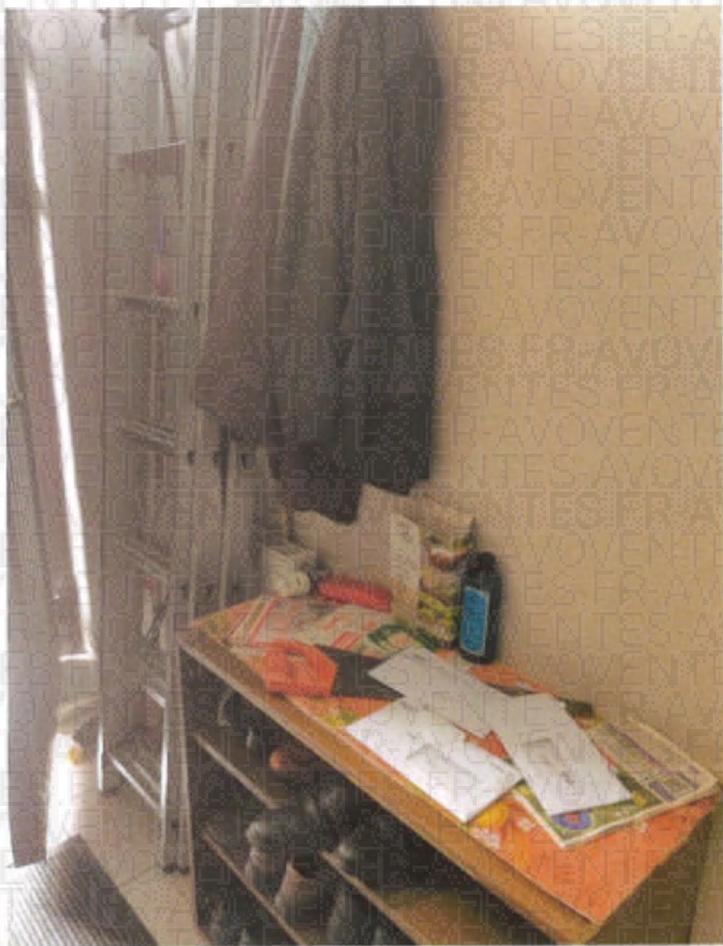
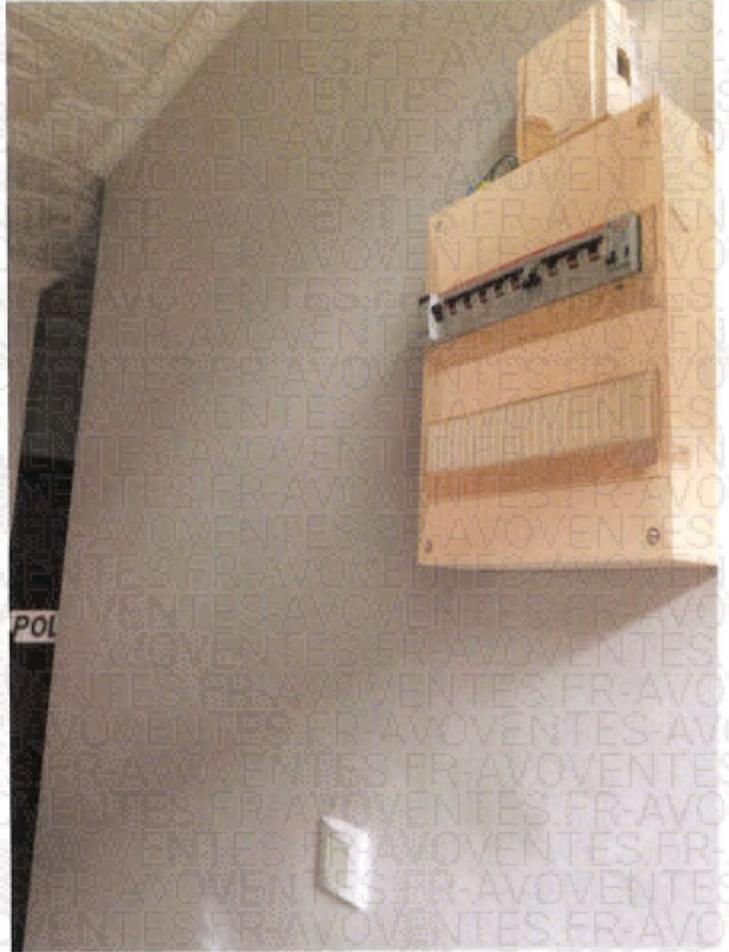
La porte d'entrée est métallique et comporte de nombreux points de rouille.

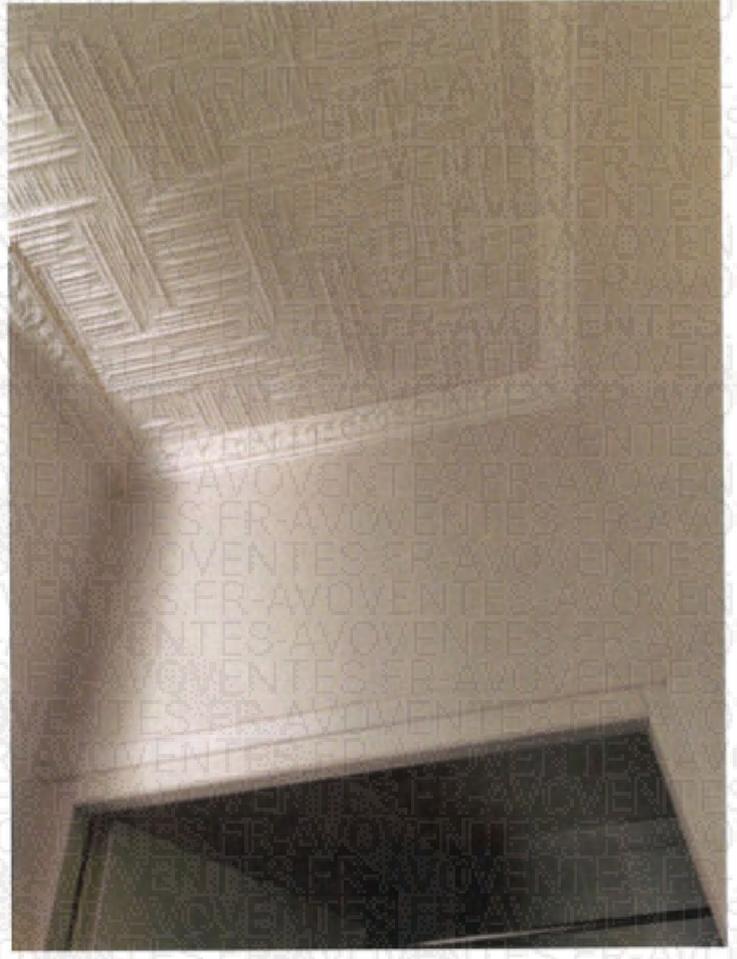
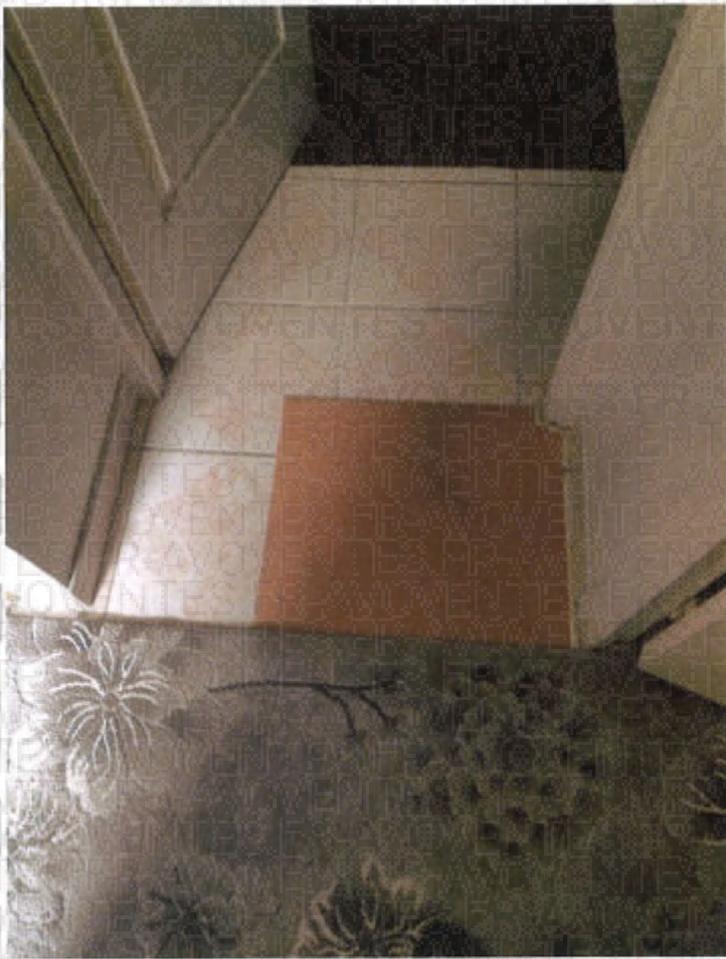
Le sol carrelé comporte des fissures sur le pas de la porte d'entrée, le reste de l'état du carrelage du couloir n'est pas déterminé compte tenu de la présence de tapis.

Le hall d'entrée/couloir, donne accès à la cuisine, à la salle de bain, au salon et à la chambre.

Les cadres de portes sont en mauvais état.







➤ **CUISINE**

La superficie est de 9,34 m²

	Matériaux	Etat
Sol	Carrelage	Bon état
Murs	Carrelage sur ¾ de hauteur et toile de verre en partie haute	Présence de trous
Plafond	Toile de verre	Bon état

La porte est en bois peinte en blanc.

Présence d'une fenêtre en PVC double battant et d'une ouverture en partie haute d'un mur, donnant sur la salle de bain.

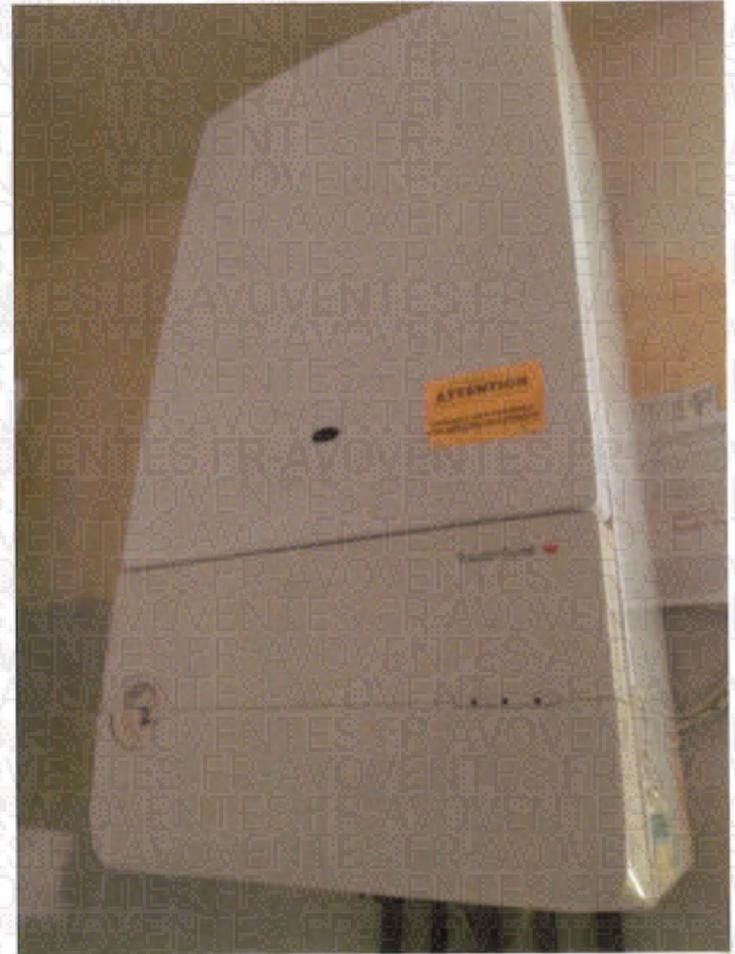
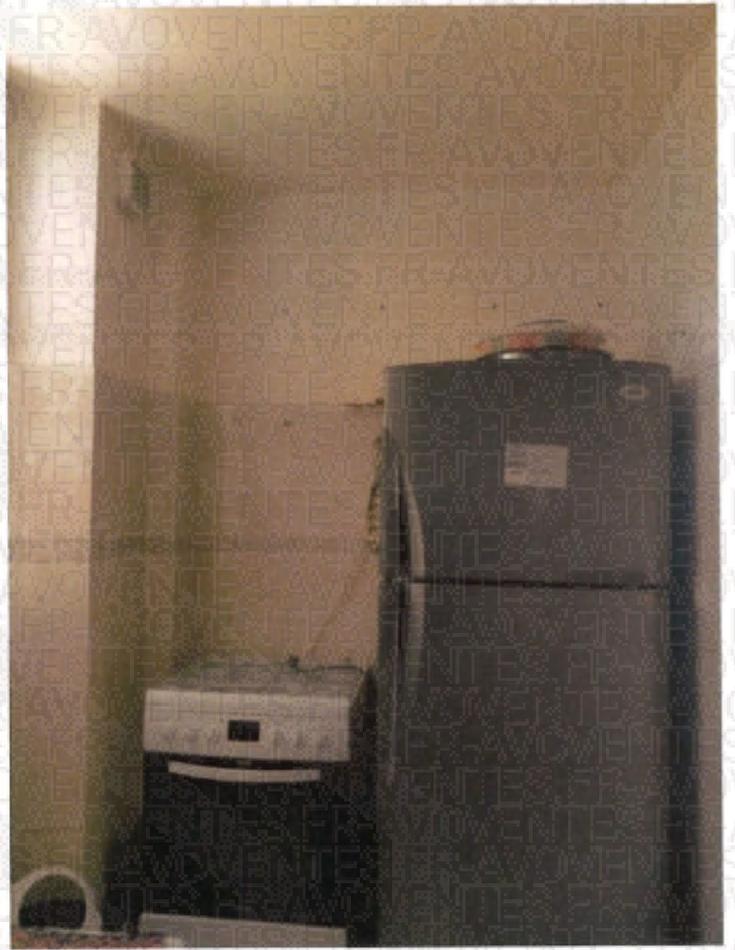
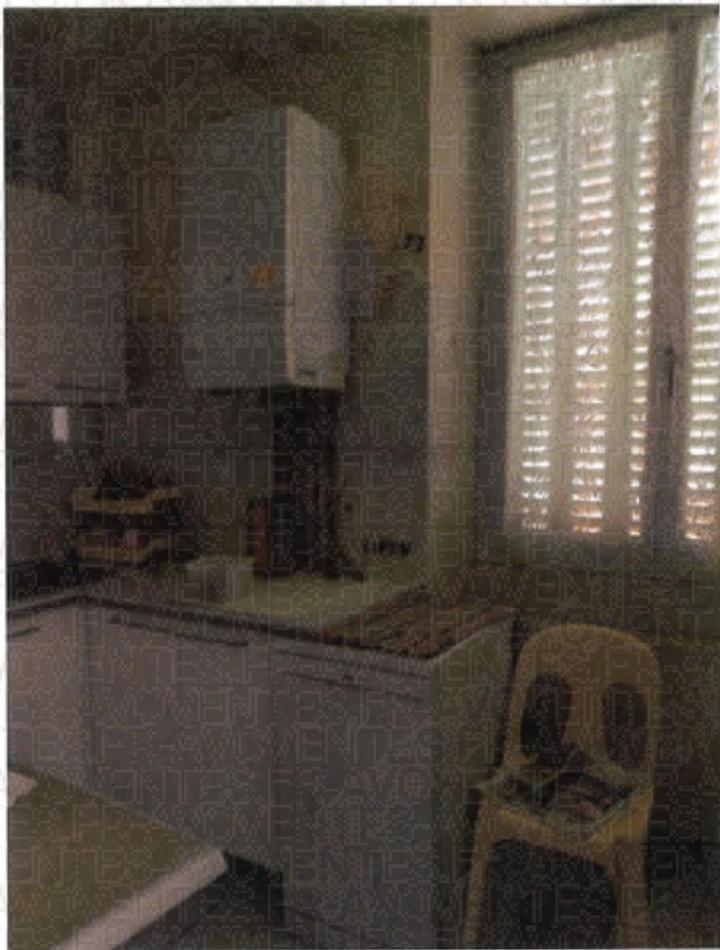
Présence d'une VMC.

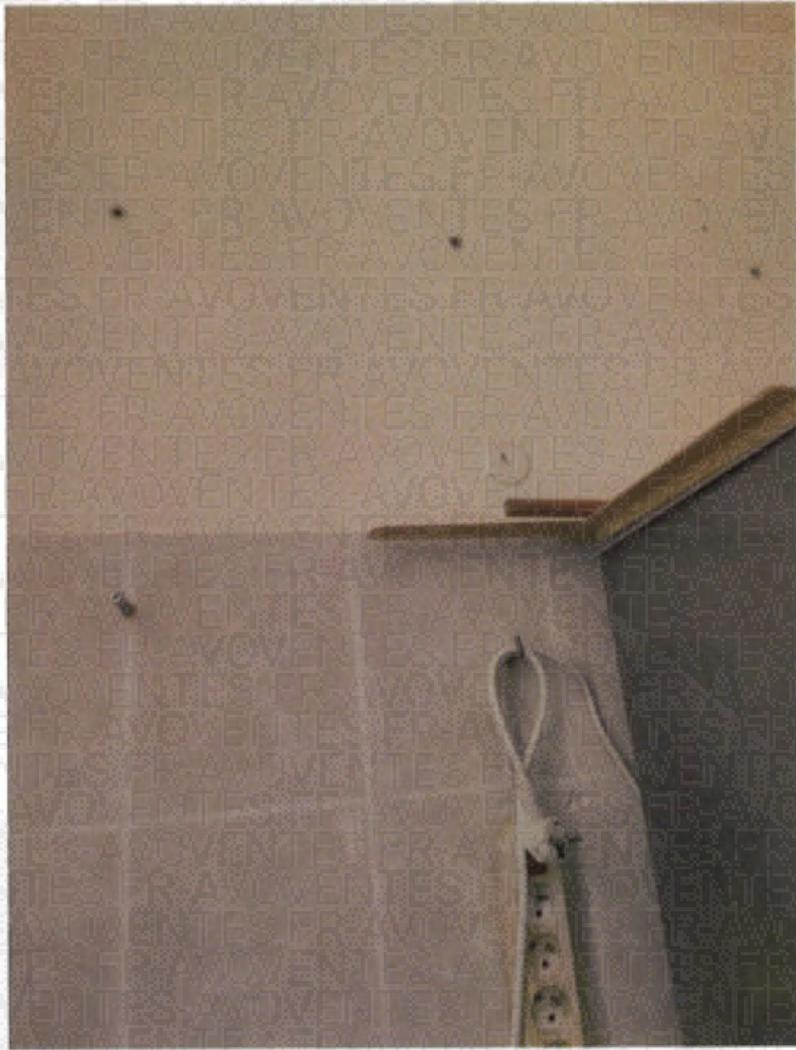
La cuisine est équipée d'un radiateur et d'une chaudière à gaz.

Présence de meubles en partie basse sur un côté et plan de travail en angle avec meubles en partie basse.

L'accès se fait par le couloir.







➤ **SALLE D'EAU**

La superficie est de 4,93 m²

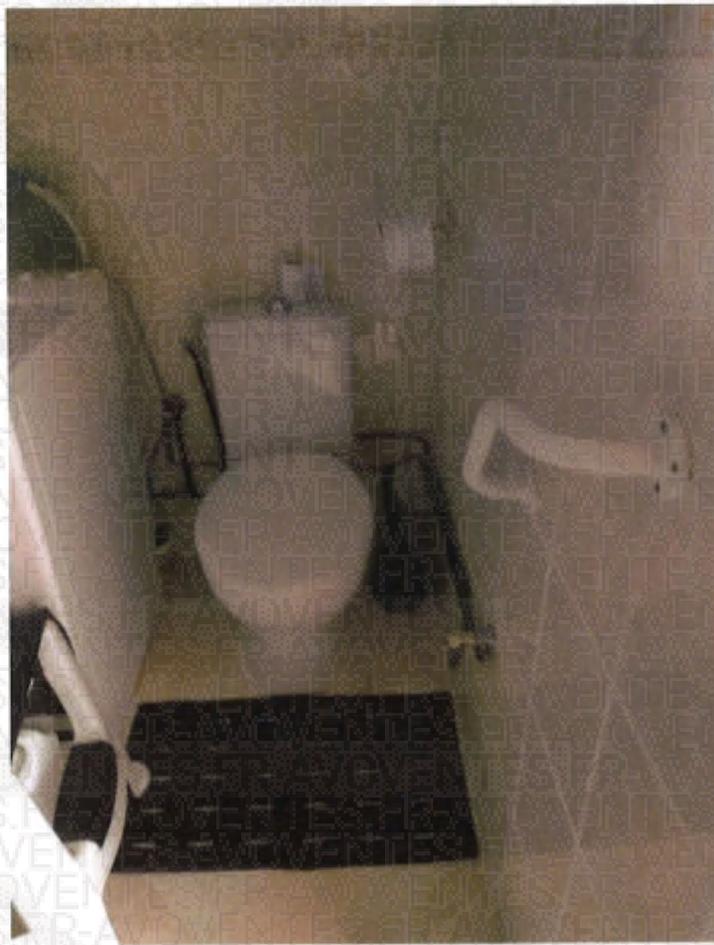
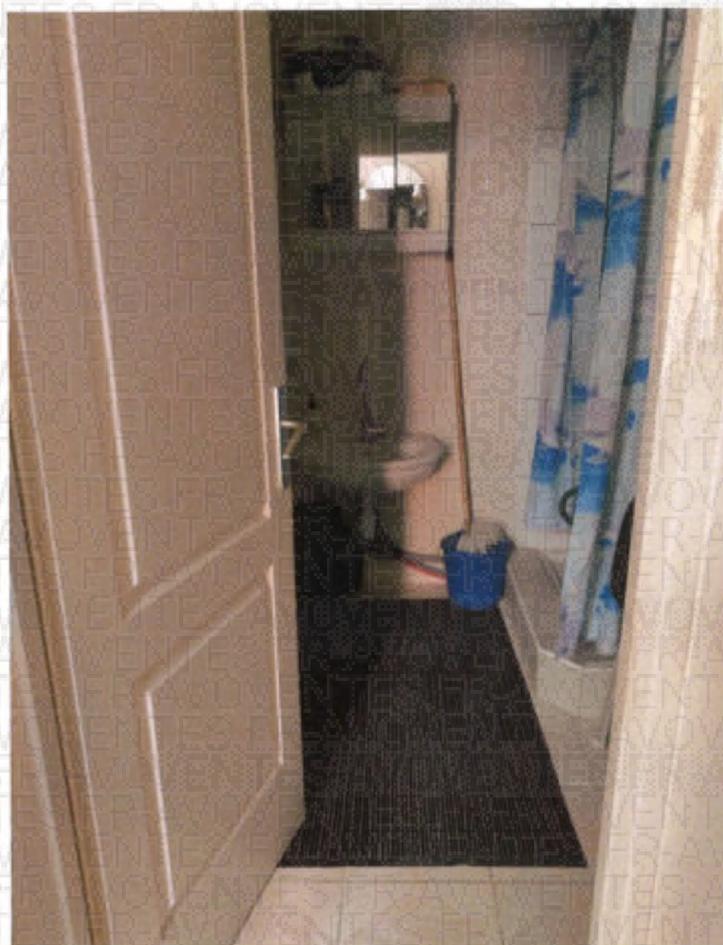
	Matériaux	Etat
Sol	Carrelage	Bon état
Murs	Carrelage	Bon état général, présence de traces
Plafond	Peinture blanche	Bon état

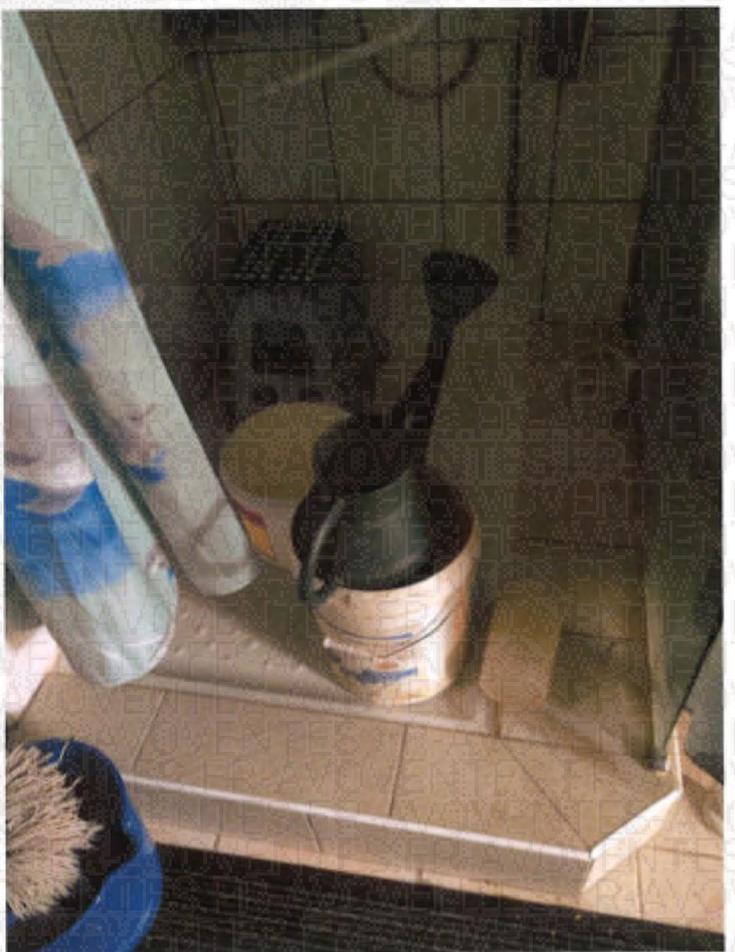
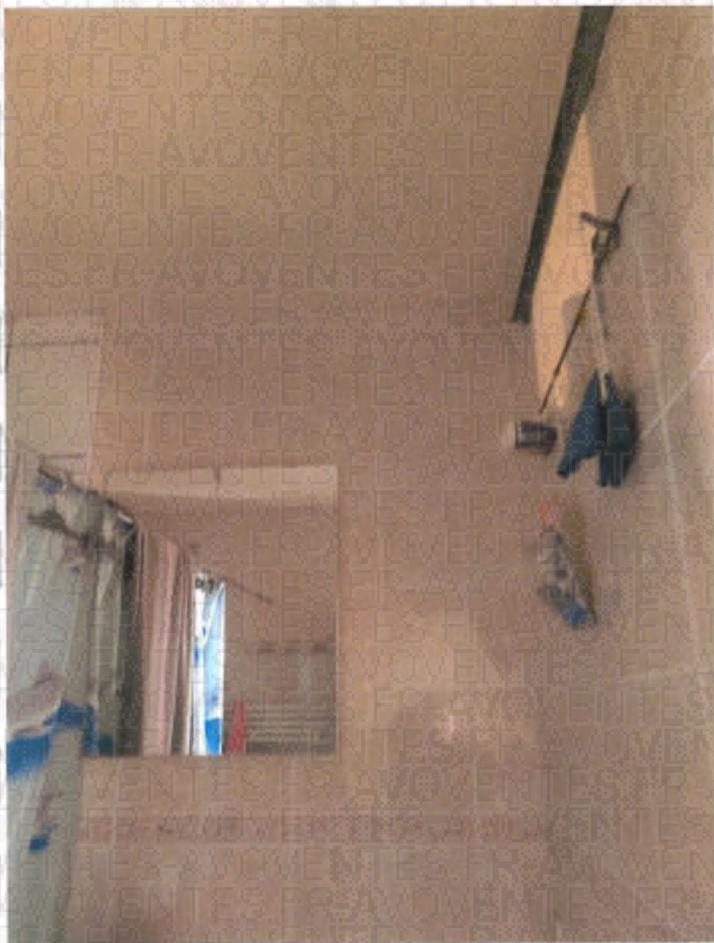
La porte est pleine blanche en bon état.

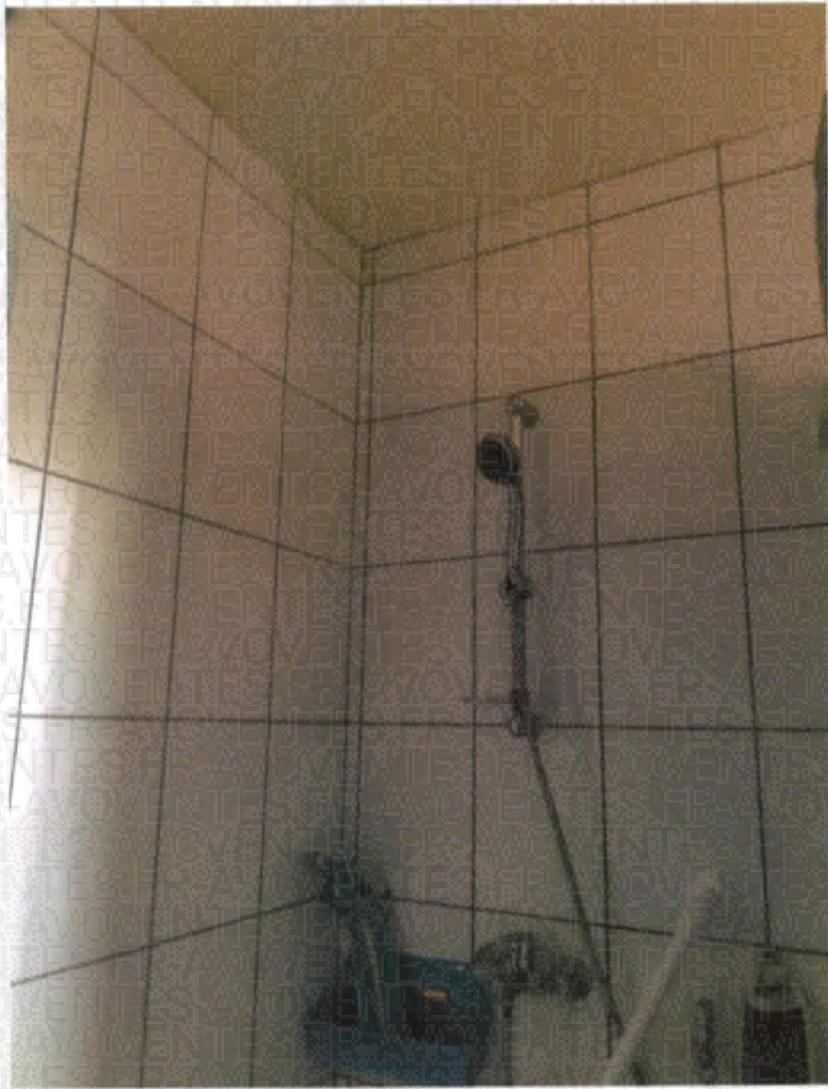
Présence d'une ouverture sur la cuisine.

La pièce est équipée d'un radiateur sèche serviette, un lavabo, une douche et d'un WC.

L'accès se fait par le couloir.







➤ **SALON**

La superficie est de 13,44 m²

	Matériaux	Etat
Sol	Parquet flottant sur pas de porte	
Murs	Placoplatre peint en blanc	Bon état
Plafond	Dalles de polystyrène	Bon état

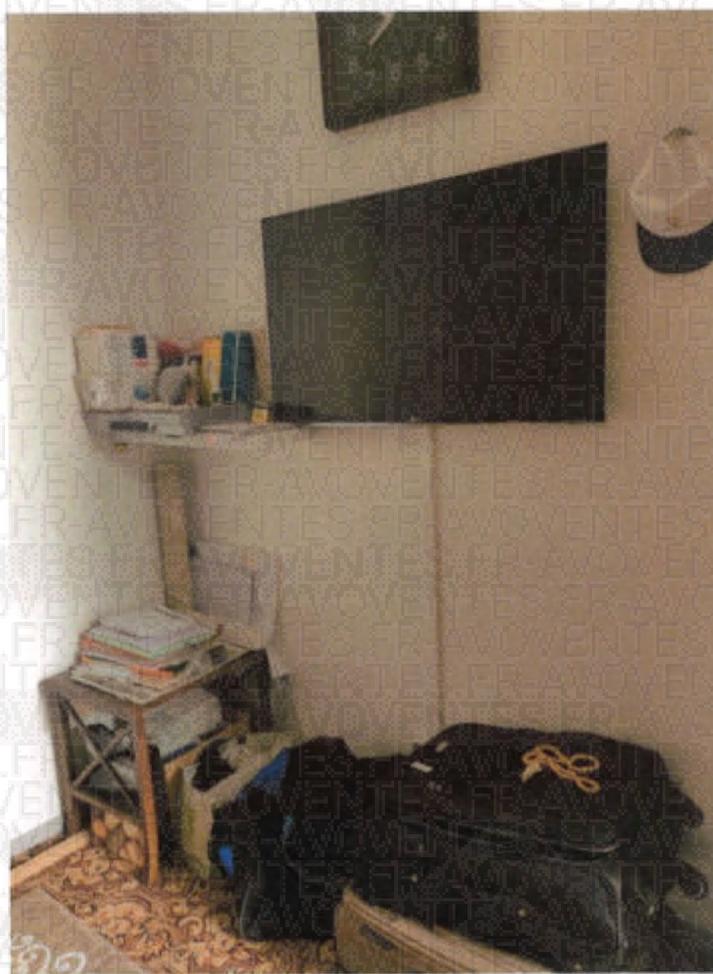
L'état du sol ne peut être apprécié, des tapis recouvrant l'intégralité de la pièce, à l'exception de l'entrée du salon comportant du parquet.

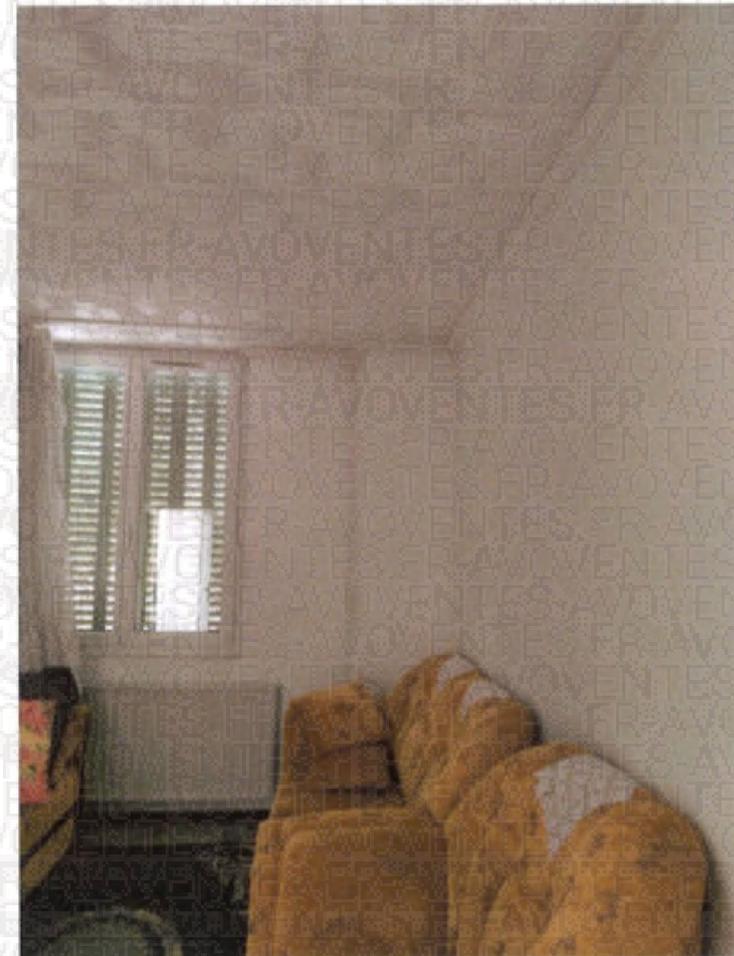
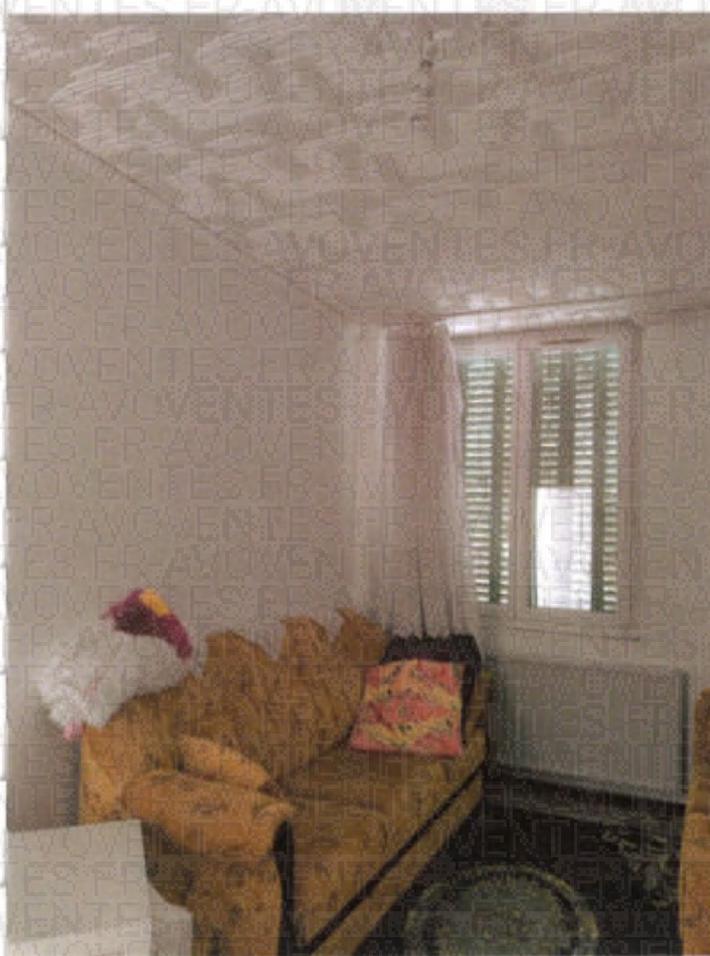
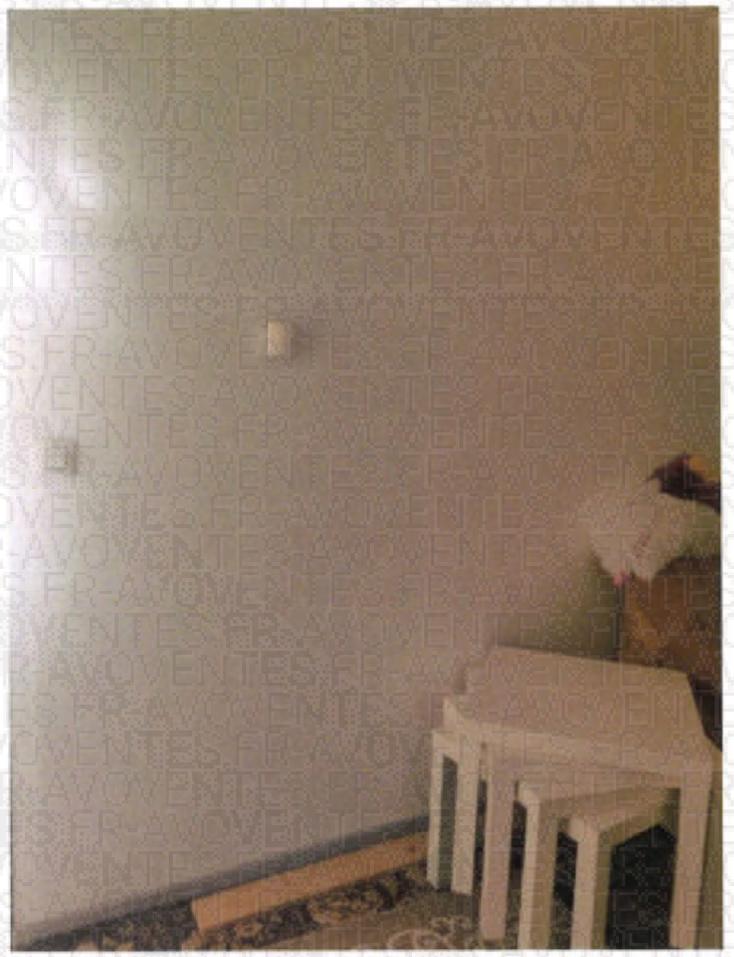
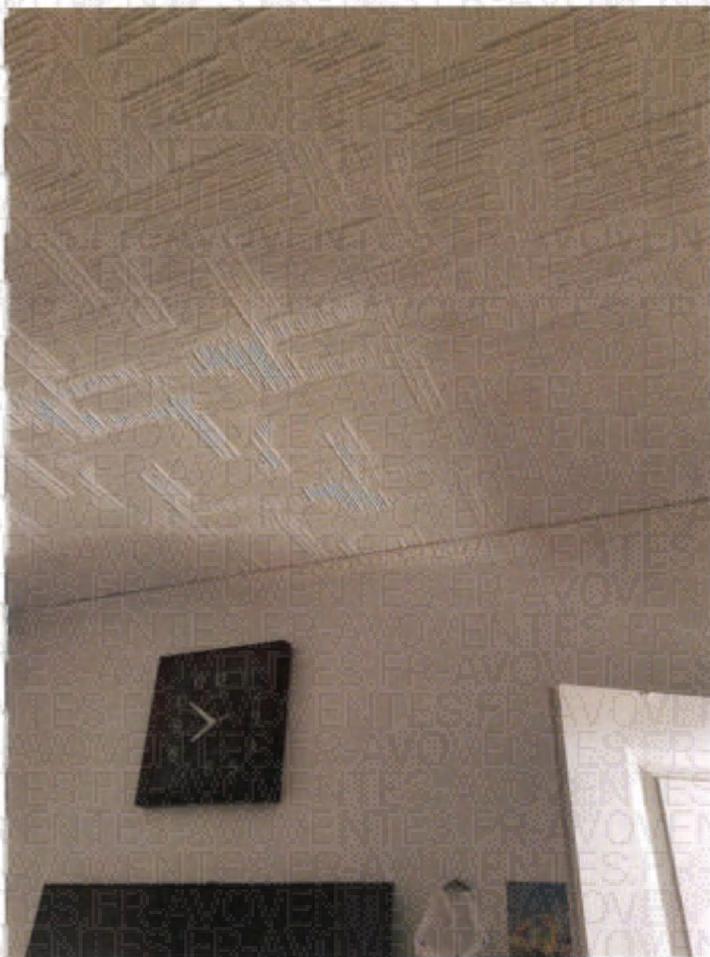
Présence d'une porte en bois peinte en blanc.

Présence d'une fenêtre double battant et d'un radiateur.

L'accès se fait par le couloir.

Les rebords de la fenêtre sont en mauvais état.







➤ **CHAMBRE**

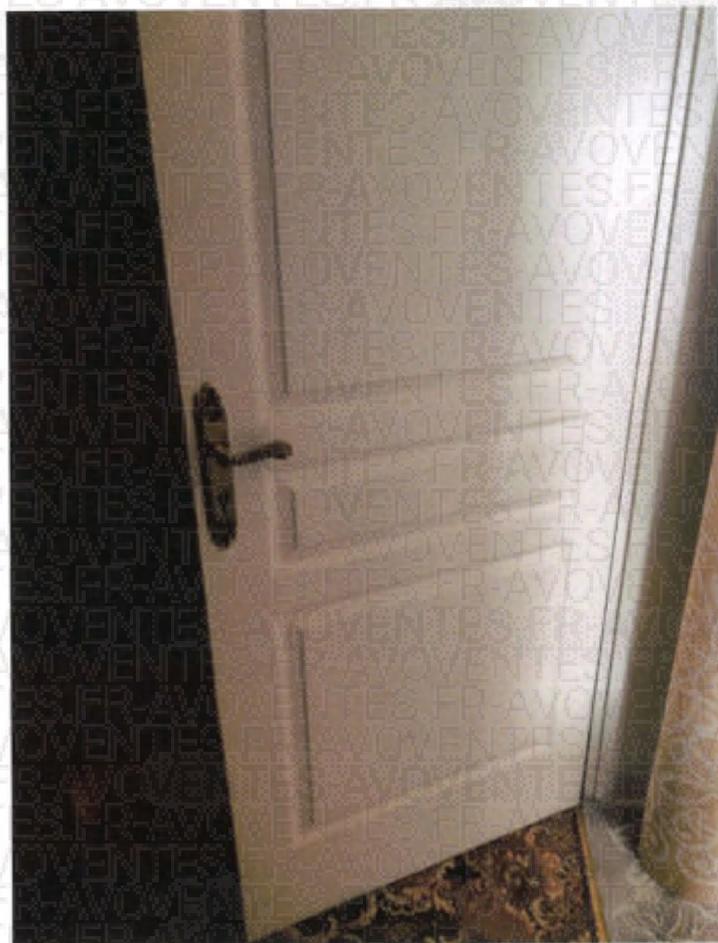
La superficie est de 9,42 m²

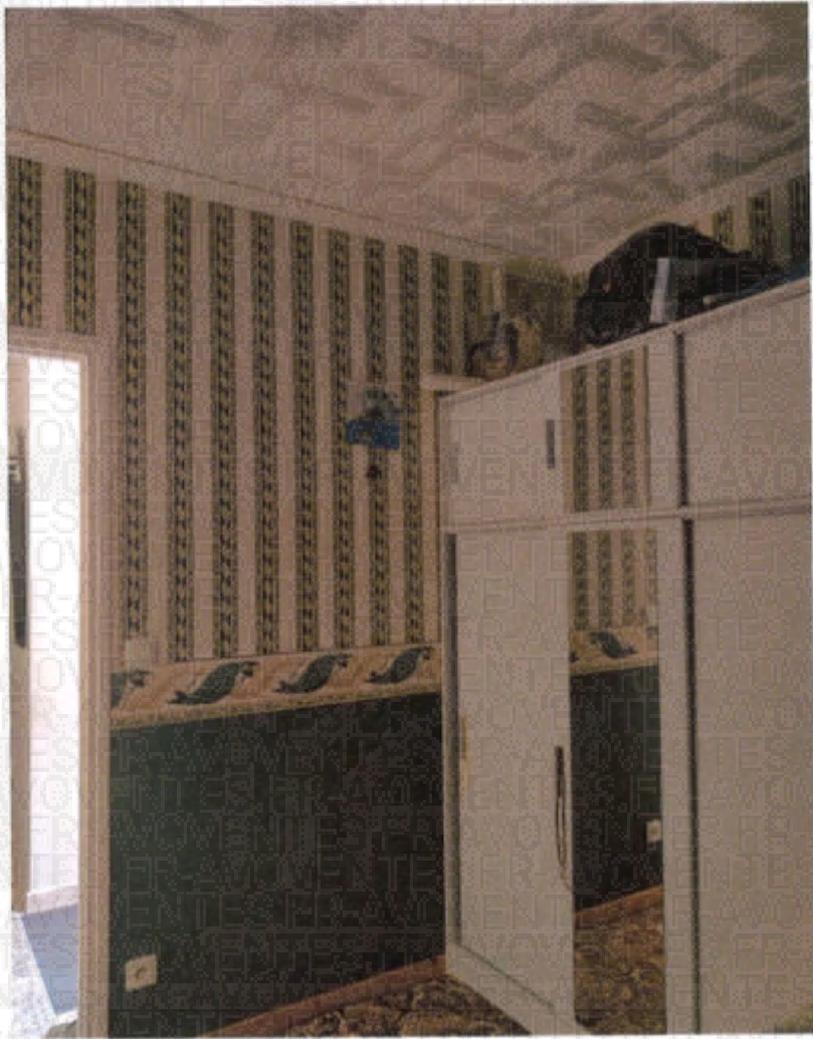
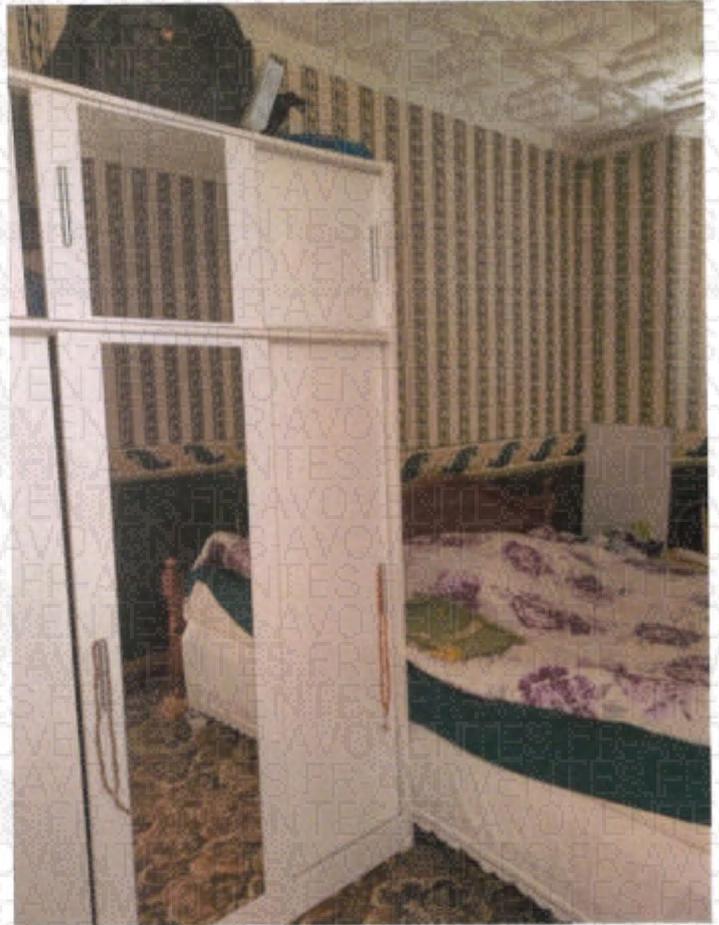
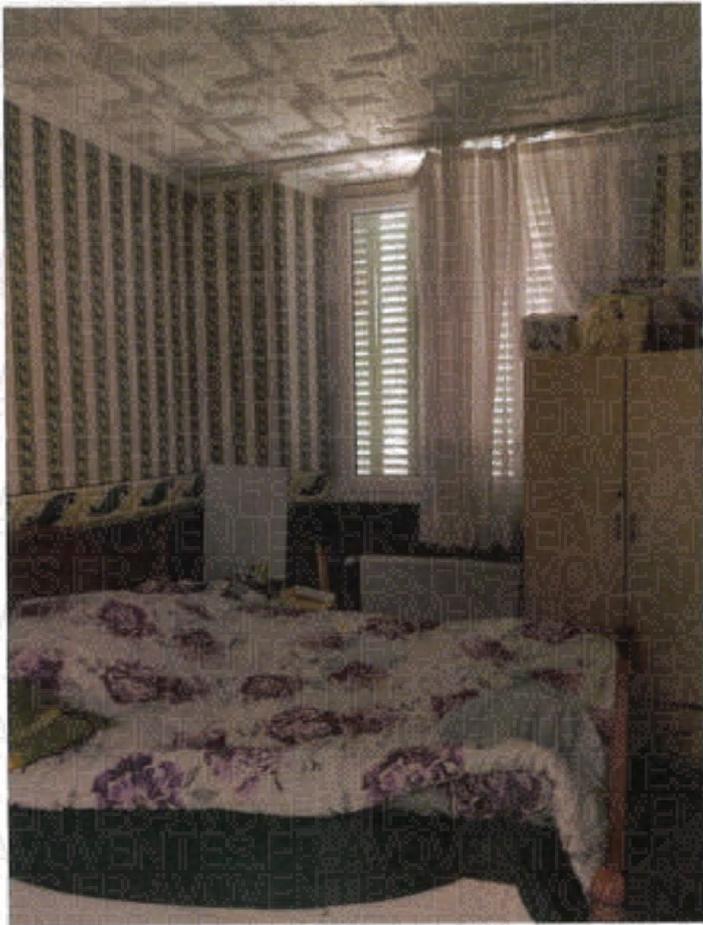
	Matériaux	Etat
Sol	Parquet flottant au pas de la porte	
Murs	Papier peint	Abimée par endroit
Plafond	Dalles de polystyrène	Etat d'usure normal

La porte en bois est peinte en blanc.

L'état du sol ne peut être apprécié, des tapis recouvrant l'intégralité de la pièce, à l'exception de l'entrée de la chambre comportant du parquet.

Présence d'un radiateur et d'une fenêtre deux vantaux.





V- CAVE – LOT SEPT

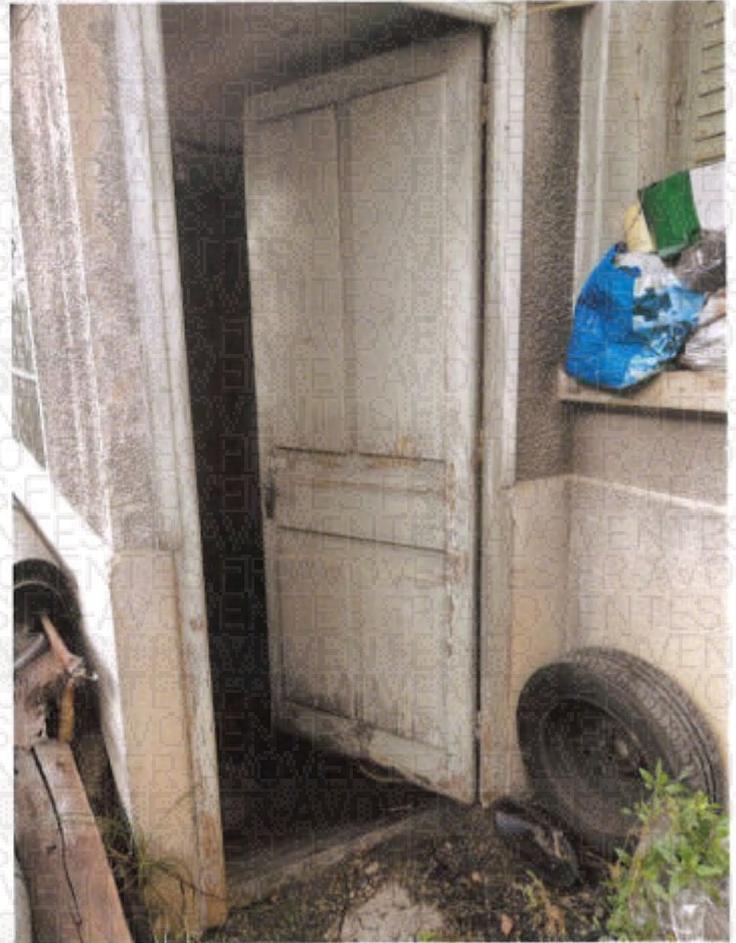
L'accès à la cave se fait par une porte à l'intérieur de l'immeuble, ainsi que par une porte à l'extérieur de l'immeuble.

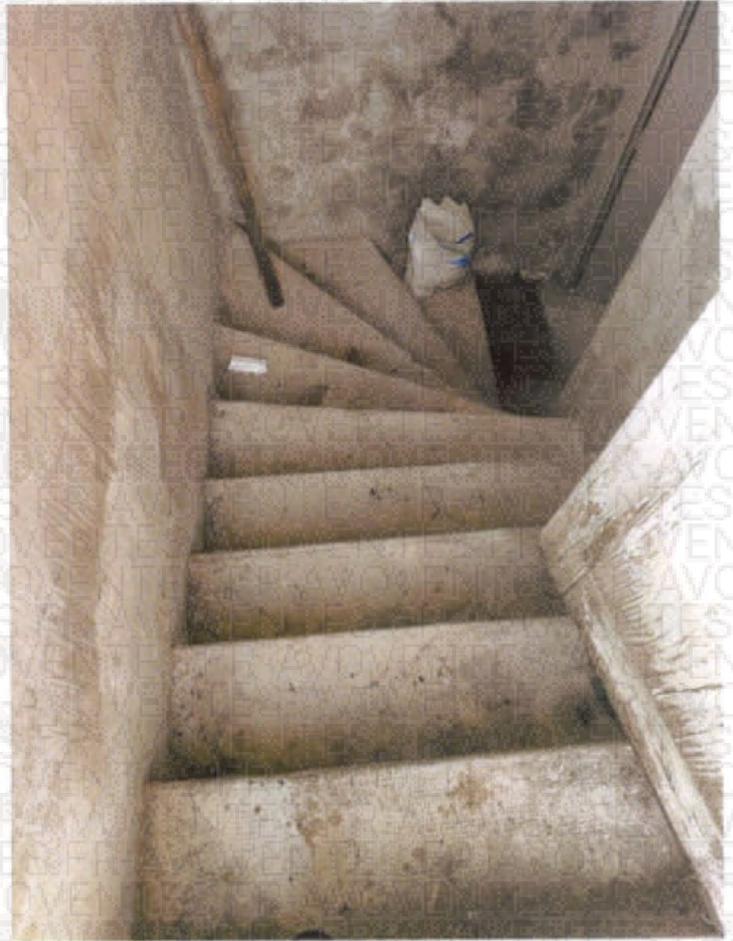
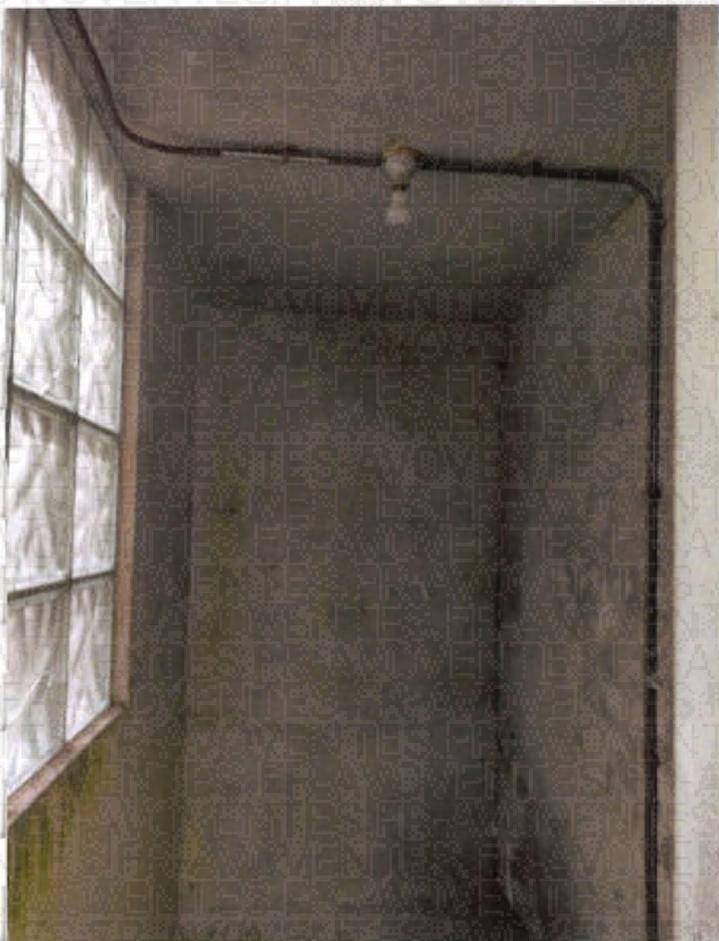
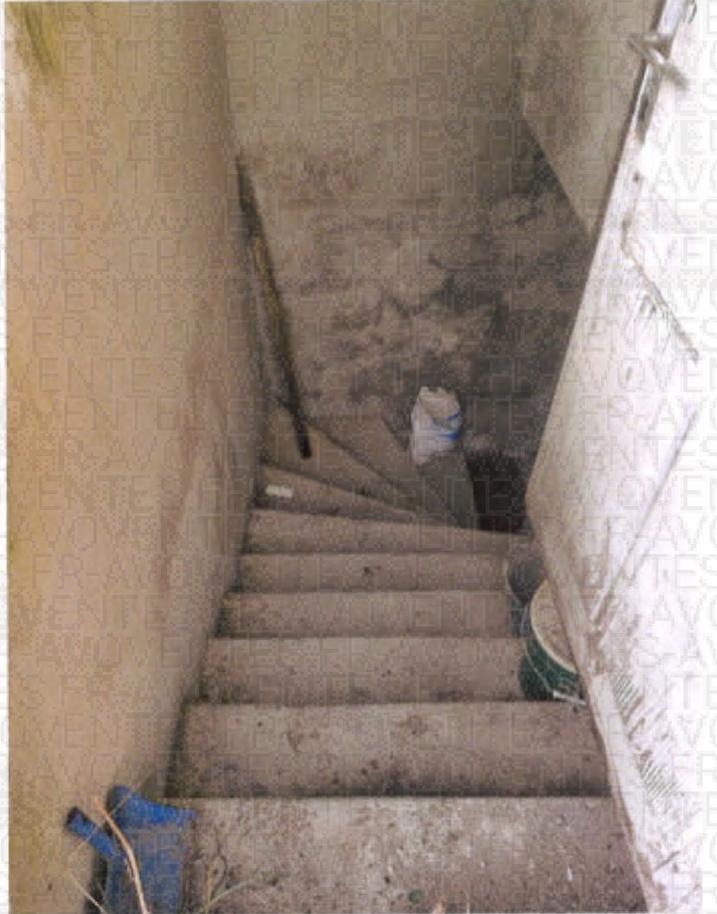
La porte d'entrée est en bois située à l'extérieur est peinte, la peinture est craquelée.

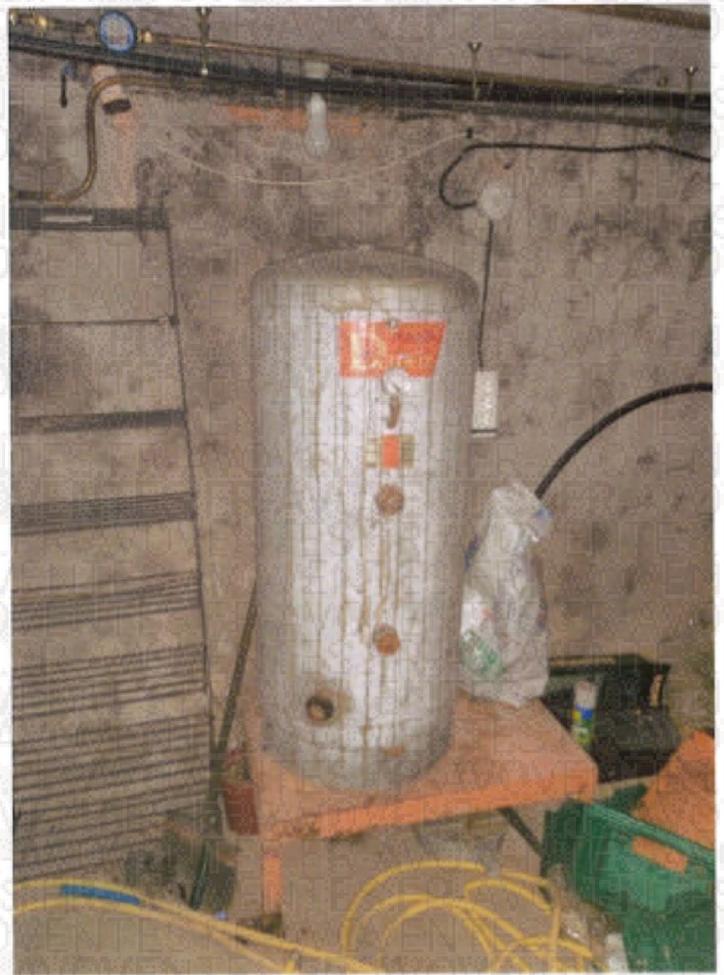
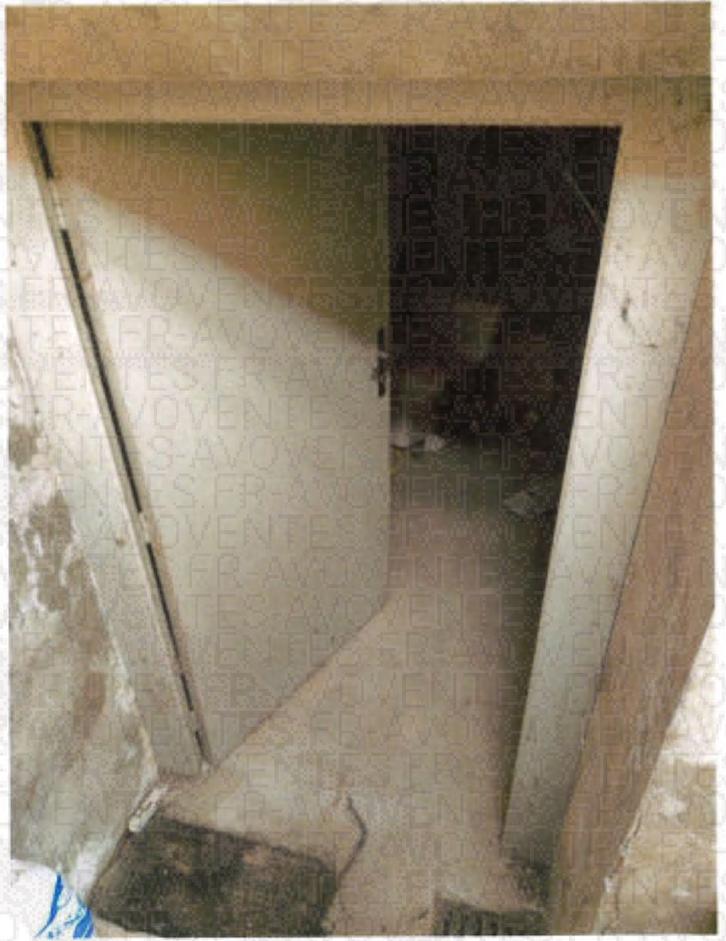
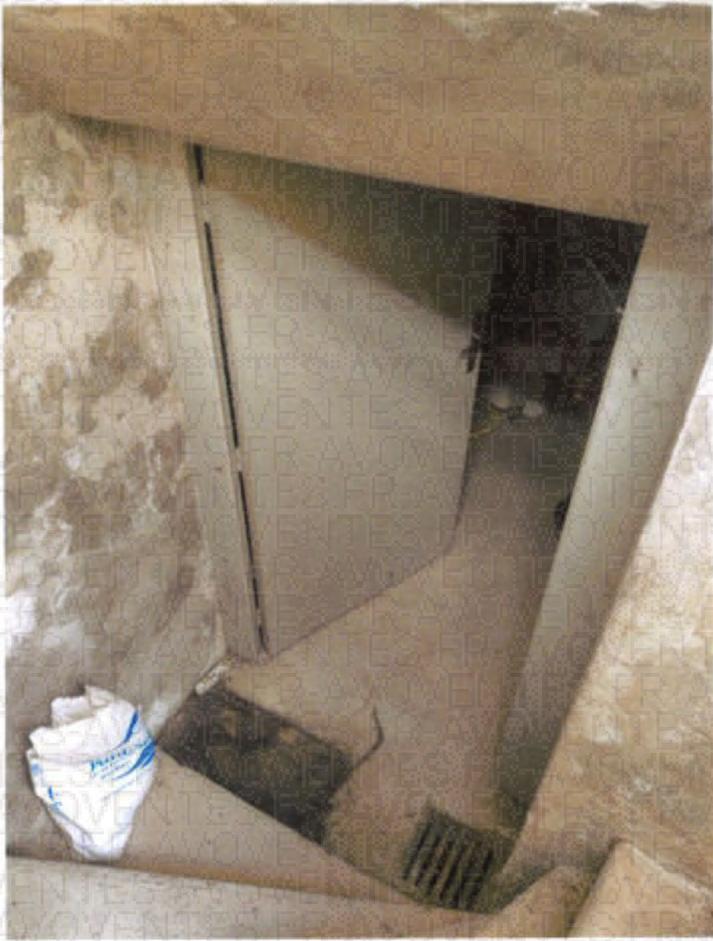
Présence de fissures sur le mur qui descend l'escalier et présence de nombreuses traces sur les murs.

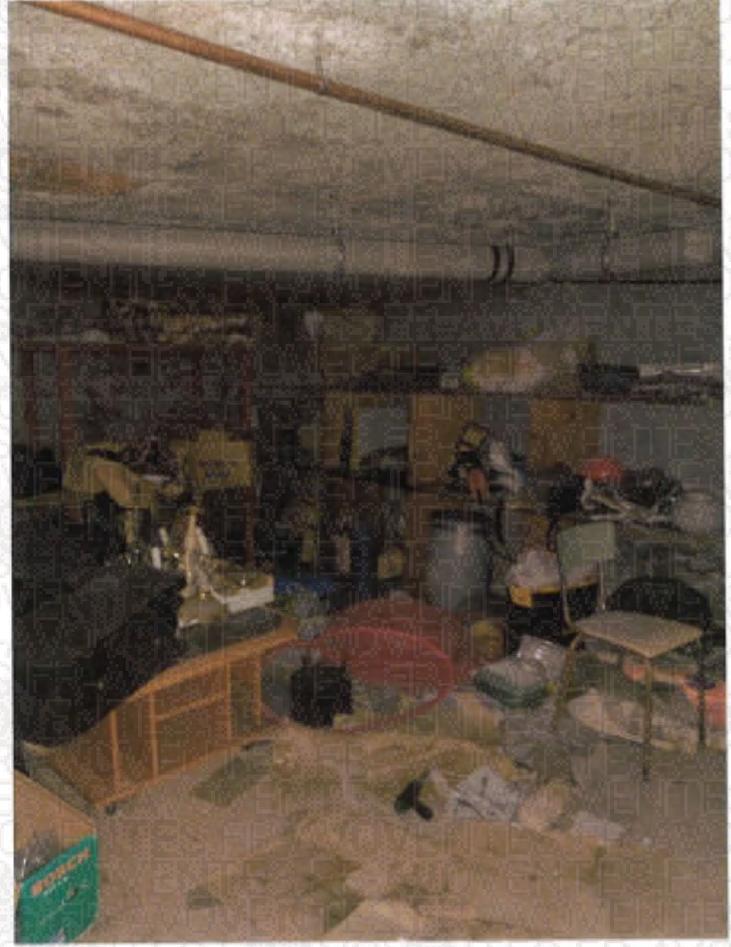
Présence d'une porte en bois en bas des escaliers.

Dans cette cave, présence de nombreuses traces sur le sol, les murs et le plafond, en béton.









*PIECES JOINTES

- Dossier de Diagnostic technique :

- Diagnostic de performance énergétique
- Dossier diagnostic technique
- Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti
- Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »
- Rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité
- Rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz

Telles sont les constatations faites sous réserve de continuer s'il y a lieu.

En foi de quoi, j'ai rédigé et clos le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Me Tess FITOS