

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION



CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE DE RHONE-ALPES /

LÉAZ
08/02/2023

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE HUIT FÉVRIER

À 9 heures 30 minutes

PREMIERE EXPEDITION

A LA REQUÊTE DE :

SA CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE DE RHONE-ALPES, Société coopérative à forme anonyme, directoire et conseil de surveillance, au capital de 1 150 000 000,00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 384 006 029, dont le siège social est 116 Cours Lafayette, Tour Incity, Boîte Postale 3276, à LYON (69003), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège,

Faisant élection de domicile au siège de la **SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE d'AVOCATS INTERBARREAUX REFAY & ASSOCIÉS**, inscrite aux Barreaux de l'AIN et de LYON, établie à BOURG-EN-BRESSE, (01004), 44 rue Léon Perrin, représentée par Monsieur le Bâtonnier Philippe REFAY et Maître Corinne BENOIT-REFFAY.

En vertu :

- de la copie exécutoire de l'acte reçu le 14 septembre 2012 par Maître Michel VISO, Notaire associé de la société titulaire d'un Office Notarial "Michel VISO et Andrée BERNARD, Notaires associés", dont le siège social est à VALSERHÔNE (anciennement BELLEGARDE-SUR-VALSERINE) (AIN), 59 rue de la République,
- et d'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par actes de transmission à l'étranger en date du 13 janvier 2023.

Je soussigné, Cédric RAJON, Commissaire de Justice salarié de la SELARL AHRÈS, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence de BOURG-EN-BRESSE (01000), 16 rue de la Grenouillère, avec bureaux secondaires à REPLONGES (01750) et TRÉVOUX (01600),

Certifie m'être rendu ce jour au 24 route de Genève, sur la Commune de LÉAZ (01200), à l'effet de dresser un procès-verbal de description des biens immobiliers appartenant à
et son épouse,

Là étant, je rencontre :

- Monsieur
- Monsieur David PIERROT, Technicien de la société BATIMEX, dont le siège est sis à SAINT-DENIS-LÈS-BOURG (01000), 244 rue du Point du Jour, avec qui rendez-vous au préalable avait été pris,

et procède alors aux constatations ci-après détaillées.

SITUATION et DÉSIGNATION DES BIENS

Les biens se trouvent sur la Commune de LÉAZ (01200), au 24 route de Genève, à l'angle avec la rue du calvaire.

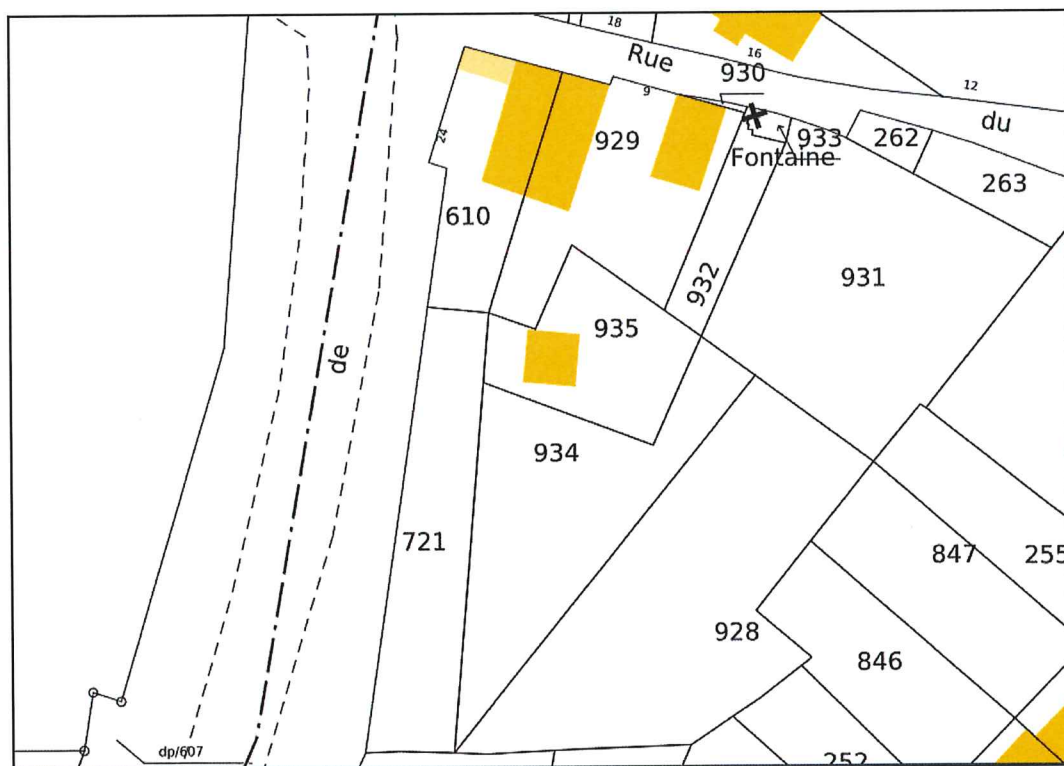
L'ensemble est cadastré :

- Section B numéro 610, lieudit "24 route de Genève", pour une contenance de 02 ares 97 centiares,
- Section B numéro 721, lieudit "Le Bourg", pour une contenance de 02 ares 97 centiares.

Ils résultent et consistent en la division d'une maison datant de 1844, mitoyenne par le côté *Est*.

La maison se compose d'un rez-de-chaussée, d'un étage, de combles aménagées sous toit et d'une cave.

Elle dispose également d'un jardin tout en longueur se trouve côté *Sud* de la maison, le long de la *route de Genève*.



Vue cadastre (www.cadastre.gouv.fr)



Vue Géoportail (www.geoportail.gouv.fr)

L'environnement

La maison se trouve dans le village, entouré d'autres maisons anciennes, le long de la route départementale 1206 (*route de Genève*) qui constitue un axe routier très passant reliant Valserhône au Pays de Gex et le Nord-Est de Genève (Suisse).

Occupation des lieux

Les lieux sont actuellement inoccupés et inhabités depuis plusieurs mois.

Information administrative

Les diagnostics ont été dressés par la société BATIMEX.

La surface habitable loi Carrez de l'appartement est de 142,51 m² selon relevé de superficie effectué ce jour par le technicien de la société BATIMEX.

DESCRIPTIONS

EXTÉRIEUR

Juste devant la maison, côté *Ouest*, se trouve une petite cour, partiellement pavée et bétonnée avec une dalle en partie récente, une autre usagée et fortement épaufrée.

L'accès se fait par un portail métallique grillagé usagé, côté *Sud*, et par une porte d'accès condamnée, côté *Nord* (côté *rue du calvaire*).

Dans cette cour, un abri de jardin acier est installé.

La façade côté *route de Genève* est peinte de couleur jaune orangé, en état d'usage, avec quelques traces par endroits.

Je note également la présence d'un conduit d'évacuation (*infra*).

La toiture aux dires de M. [redacted] aurait été refaite en 2010, avant qu'il soit propriétaire, sans en produire toutefois justificatif.

La descente d'eaux pluviales apparaît en bon état général.

Les forêts, côté rue, sont en bon état.

La cour est fermée par un mur en moellons et pierres partiellement enduits, haut, côté cour, d'environ un mètre soixante, surmonté d'une petite hauteur de bardage métallique.

La façade Nord, côté *rue du calvaire*, est également peinte de couleur jaune orangé, en état d'usage.

La maison dispose également d'un jardin enherbé tout en longueur situé au *Sud* de la maison. Celui-ci est laissé à l'abandon et les clôtures (barrière bois, bardage ou grillage) envahies par des arbustes et ronces.

Au sol, je constate la présence de diverses planches de bois, encombrant et détrit.

Au fond de la parcelle se trouve un nouvel abri de jardin.

Voir Photographies n°1 à 10 et 57 à 62

INTÉRIEUR

La maison est équipée d'une chaudière gaz, historiquement, aux dires de M. [redacted] reliée à une cuve gaz installée dans le jardin, depuis déposée et évacuée, qui produisait le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Aujourd'hui, si nécessaire, il l'alimente par des bonbonnes de gaz.

La maison est reliée au tout-à-l'égout aux dires de M. [redacted]

Rez-de-chaussée

Entrée (surface habitable de 5,11 m²)

L'accès se fait, depuis l'extérieur, par une porte PVC, avec imposte vitrée demi-lune en partie centrale, qui ouvre sur la pièce principale, *séjour / cuisine*.

Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur grise.

La lumière artificielle est assurée par un point lumineux au plafond.

Le chauffage est assuré par un radiateur.

L'ensemble est en état usagé.

Voir Photographie n° 11

Séjour (surface habitable de 22,71 m²)

Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur grise, surmonté de plinthes grises assorties.

Les murs sont doublés de placoplâtre, peints de couleur blanche, en état usagé.

Le plafond est peint de couleur blanche, en état usagé.

La lumière naturelle est assurée par deux fenêtres en bois, double vitrage, fermées par des volets type persiennes en bois, en état usagé, ouvrant, pour l'une côté *Ouest*, et pour l'autre côté *Sud*.

La lumière artificielle est assurée par un point lumineux au plafond.

Le chauffage est assuré par un radiateur sous la fenêtre orientée Sud. Il existe une cheminée avec foyer fermé, mais celle-ci ne serait plus fonctionnelle, aux dires de M. , le conduit ayant été retiré par ses soins.

Il est à noter que, dans la pièce, se trouve un aquarium, d'environ un mètre cinquante de hauteur, deux mètres de longueur et un mètre de largeur et que le propriétaire ignore à ce jour, si vente il y a, s'il le retirera.

Face à la porte d'entrée, se trouve une petite porte en bois ouvrant sur un débarras sous l'escalier.

Sur la partie gauche orientée Ouest, se trouve la partie cuisine.

Voir Photographies n° 12 à 17

Cuisine (surface habitable de 25,25 m²)

Le sol est toujours recouvert du même carrelage gris, surmonté de plinthes grises assorties.

Les murs sont couverts en partie d'un parement de pierres sur deux pans de mur de la maison, et les deux autres pans sont doublés de placoplâtre.

Le plafond est peint de couleur blanche.

La pièce est équipée d'un placard fermé par une porte en bois donnant la chaudière WEISHAUPT Thermo Condens et l'accumulateur d'eau. L'ensemble ne serait plus utilisé depuis plusieurs mois.

La lumière artificielle est assurée par un point lumineux au plafond.

La pièce dispose d'un coin humide, avec plan de travail mélaminé imitation bois, avec un bac inox et robinet mélangeur. Au-dessous, se trouve un placard, et, en partie supérieure, un placard en bois sans poignée.

Présence également d'un autre placard, dans l'angle *Nord-Ouest*, avec tableau et disjoncteur électriques.

Présence d'une vieille cuisinière à bois GODIN, avec extraction apparente sur l'extérieur de la maison (*supra*).

Présence d'une cuisine équipée composée de :

- en partie supérieure : un placard deux portes, une hotte,
- un plan de travail en mélaminé imitation bois foncé, avec une cuisinière SMEG cinq feux gaz,
- en partie basse : meuble trois tiroirs, un meuble d'angle avec porte coulissante, un meuble trois tiroirs sous le point feu, un meuble avec un tiroir un placard,
- un meuble colonne, sur la droite du point chaud, composées, en partie haute, d'un placard avec deux fours de marque MIELE (un four électrique et un four à vapeur), et, en partie inférieure, deux tiroirs,
- un meuble colonne sur la droite du précédent
- un espace ouvert pour réfrigérateur.

Les murs sont faïencés, pour la plus grande partie, de couleur grise.

La lumière naturelle est assurée par trois fenêtres :

- une petite fenêtre ouvrant sur la cour (côté *Ouest*),
- une fenêtre en bois, double vitrage, fermée par des volets type persiennes en bois usagée, donnant sur la cour,
- une fenêtre en bois, double vitrage, fermée par des volets type persiennes en bois, en état très usagé, donnant sur la rue de Genève (côte *Nord*).

Voir Photographies n° 18 à 24

Escalier d'accès au premier étage

L'accès à l'étage se fait un escalier demi tournant se trouvant face à la porte d'entrée de l'habitation.

Les marches sont constituées de bois aggloméré, sur lesquelles sont collées des dalles en moquette.

Les murs sont partiellement recouverts d'un parement imitation pierre et, pour le surplus, doublés d'un placoplâtre peint de couleur blanche, et crépis.

Présence d'une barrière métallique design.

Voir Photographie n° 25

Premier étage

Palier et dégagement droit (surface habitable de 4,63 m²)

Le sol est recouvert d'un plancher ancien, surmonté de plinthes en bois.

Les murs sont recouverts d'un enduit crépi.

Le plafond est recouvert de lambris.

La lumière naturelle est assurée par une porte-fenêtre ouvrant sur un petit balcon fermé par un garde-corps, précisément au-dessus de l'entrée de la maison, fermée par des volets en bois pliants.

La lumière artificielle est assurée par deux points lumineux au plafond.

Voir Photographies n° 27 et 30

Salle d'eau (surface habitable de 3,42 m²)

La pièce est située côté *Ouest*.

L'accès se fait par une porte en bois usagée.

Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur grise.

Les murs sont faïencés, pour l'ensemble, de couleur gris anthracite, avec joints clairs.

La lumière naturelle est assurée par une fenêtre PVC, côté *Ouest*, double vitrage, opaque sur la partie vitrée.

Le plafond est recouvert de toile de verre peinte de couleur blanche.

La lumière artificielle est assurée par des spots au plafond, ainsi que par le spot au-dessus du lavabo.

La pièce est équipée :

- d'un lavabo surmontant un meuble en mélaminé, deux portes,
- d'un miroir avec spot, juste au-dessus de celui-ci,
- de toilettes posées,
- d'une douche d'angle, avec parois vitrées en plexiglas.

Le chauffage est assuré par un sèche-serviettes électrique.

Voir Photographies n° 28 et 29

Chambre angle Nord-Ouest (surface habitable de 15,96 m²)

L'accès se fait par une porte en bois usagée, avec poignée usagée.

Le sol est recouvert d'un parquet stratifié imitation bois, de couleur foncée, surmonté de plinthes imitation bois en stratifié, avec quarts de rond également.

Les murs sont peints de couleur beige, usagés.

Le plafond est peint de couleur blanche, usagé.

La lumière naturelle est assurée par une fenêtre en bois orientée *Ouest*, double vitrage, fermée par des volets type persiennes.

La lumière artificielle est assurée par un point lumineux au plafond.

Le chauffage est assuré par un radiateur installé sous la fenêtre.

Voir Photographies n° 31 à 34

Dressing (*surface habitable de 3,21 m²*)

Face à la porte de la salle d'eau, se trouve un espace dressing.

Il s'ouvre par une porte accordéon.

Le sol est recouvert du même plancher que le palier et dégagement.

Les murs sont peints de couleur beige clair.

Le plafond est également peint de couleur beige clair.

L'espace n'est pas alimenté en électricité.

La pièce est équipée de rayonnages et penderies.

Voir Photographies n° 35 et 36

Petit dégagement devant chambres (*surface habitable de 1,70 m²*)

Le sol est recouvert d'un vieux plancher type OSB.

Les murs sont partiellement recouverts de lambris.

Le plafond est également recouvert de lambris.

Il n'y a pas de porte d'accès.

Ce dégagement ouvre sur deux chambres : l'une située au *Nord-Ouest*, et l'autre côté *Sud-Ouest*.

Voir Photographies n° 37 et 38

Chambre Nord-Ouest (surface habitable de 9,96 m²)

L'accès se fait par une porte en bois, en état usagé.

Le sol est recouvert du même plancher usagé type OSB, surmonté de plinthes bois peintes de couleur foncée, usagé.

Les murs sont recouverts d'un enduit de couleur jaune, usagés et sales.

Le plafond est recouvert de lambris bois.

La lumière naturelle est assurée par une fenêtre en bois orientée *Ouest*, double vitrage, en état usagé, fermée par des volets type persiennes usagés.

La lumière artificielle est assurée par une applique au fond de la pièce.

Le chauffage est assuré par un radiateur sous la fenêtre.

Voir Photographies n°39 à 41

Chambre Sud-Ouest (surface habitable de 10,69 m²)

L'accès se fait par une porte en bois usagée.

Le sol est toujours recouvert du même plancher type OSB que la chambre précédente et le palier, surmonté de plinthes bois peintes de couleur foncée.

Les murs sont peints de couleur claire, avec différentes illustrations dessus.

Le plafond est recouvert de lambris bois.

La lumière naturelle est assurée par une fenêtre en bois orientée *Sud*, double vitrage, fermée par des volets type persiennes usagés.

La lumière artificielle est assurée par une applique au mur.

Le chauffage est assuré par un radiateur électrique sous la fenêtre.

Voir Photographies n° 42 à 44

Escalier d'accès au deuxième étage

L'accès se fait par des escaliers demi tournant en bois, sécurisés par un garde-corps en bois.

Les murs sont doublés de placoplâtre non peint.

Voir Photographies n° 45 et 46

Deuxième étage (surface habitable de 32,02, m²)

Il s'agit des combles, qui sont en cours d'aménagement.

Le sol est recouvert d'un stratifié imitation bois de couleur blanche, surmonté de plinthes en bois de couleur foncé.

Les murs sont doublés de placoplâtre peint de couleur blanche, très usagés et sales.

Le plafond est également doublé de placoplâtre peint de couleur blanche, avec présence partielle d'éléments de charpente.

La lumière naturelle est assurée par :

- côté *Ouest*, par une petite fenêtre en bois, double vitrage,
- trois fenêtres de toit avec stores intégrés, dont deux sont fortement usagées.

La lumière artificielle est assurée par deux points lumineux au plafond.

Voir Photographies n° 47 à 51

Dressing (surface habitable de 2,19 m²)

A l'angle *Nord-Est*, se trouve un dégagement, par lequel on accède à une pièce à usage de dressing par une porte en bois.

Le sol est toujours recouvert du même stratifié imitation bois, de couleur blanche, surmonté de plinthes foncées.

Les murs sont doublés de placoplâtre peint de couleur blanche.

La lumière naturelle est assurée par une petite fenêtre identique à celle vue dans l'angle posée pleine.

La lumière artificielle est assurée par un point lumineux au plafond.

Voir Photographies n° 52 et 53

Cave

Elle se trouve directement sous la partie séjour et se déploie sur toute la longueur de la maison.

L'accès se fait par le côté jardin, côté *Sud*, par une porte en bois.

Le sol est en terre et le plafond est voûté.

Les murs sont en pierres et béton.

Une porte en bois donne sur la cave de la propriété voisine.

Voir Photographies n° 54 et 55

A 11 heures 30, ayant terminé là mes constatations, je me suis retiré et, de retour à mon Étude, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir à ma requérante ce que de droit.

Je certifie en outre que les photographies insérées dans les présentes constatations ont été prises par mes soins et n'ont subi aucune modification.

Elles sont le fidèle reflet de la réalité constatée sur les lieux.

DONT ACTE. SOUS TOUTES RÉSERVES.

COÛT : QUATRE-CENT-CINQUANTE EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES

Émoluments art. A. 444-3	219,16 €
Émoluments art. A. 444-18	148,80 €
SCT Art. 444-48	7,67 €
TVA à 20,00 %	75,13 €
Total	450,76 €





1



2



3



4



5



6



7



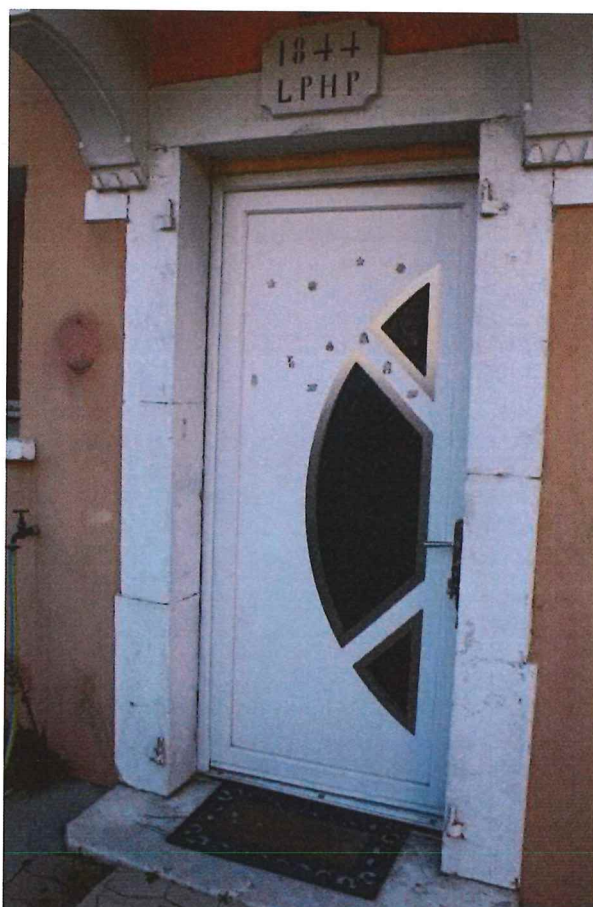
8



9



10



11



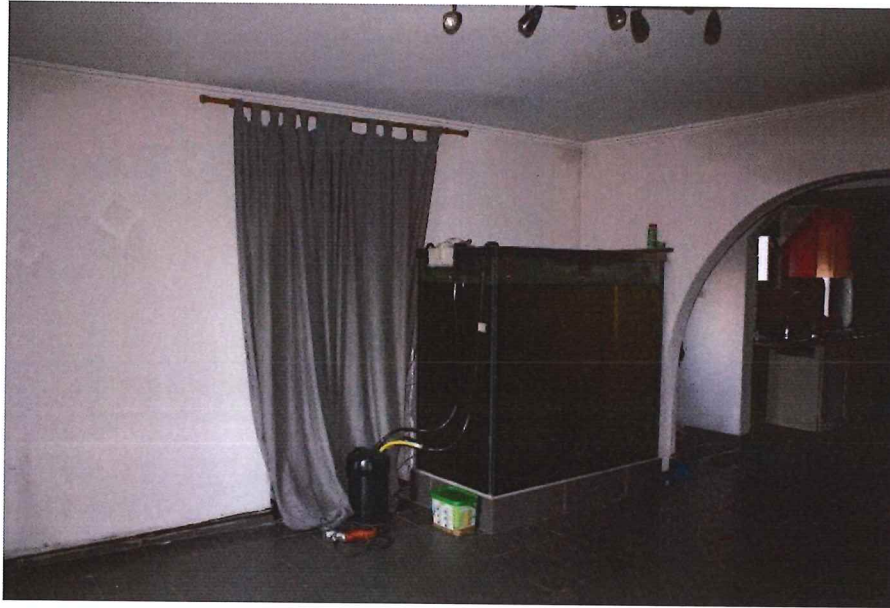
12



13



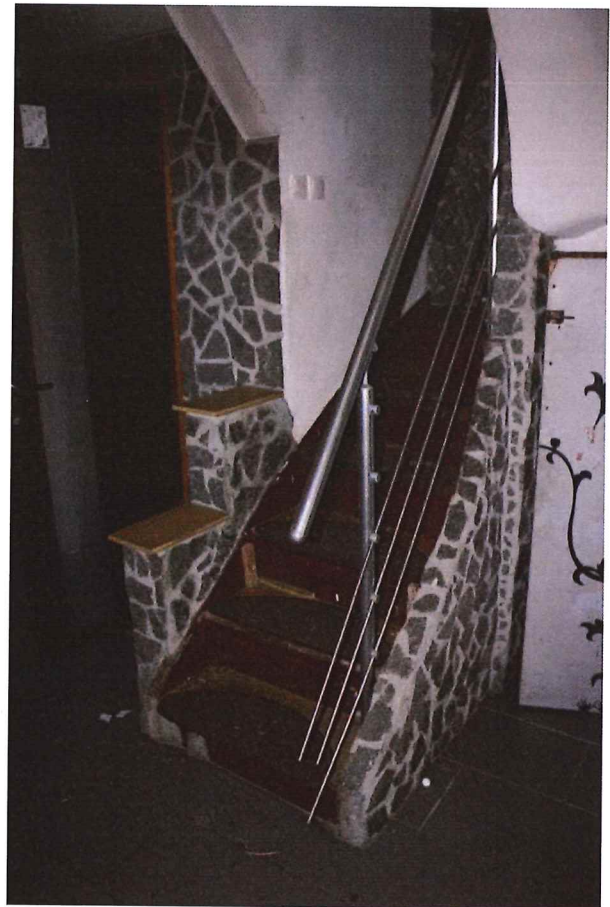
14



15



16



17



18



19



20



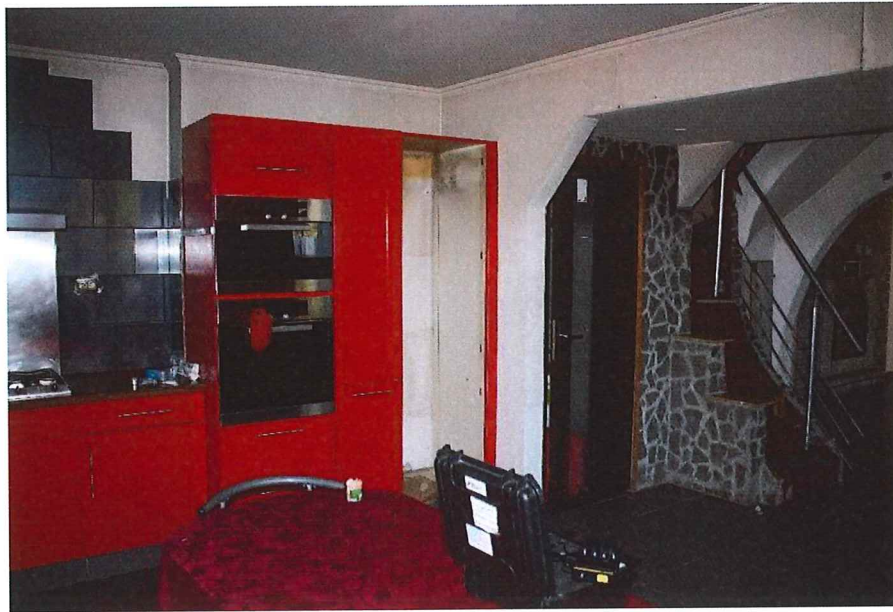
21



22



23



24



25



26



27



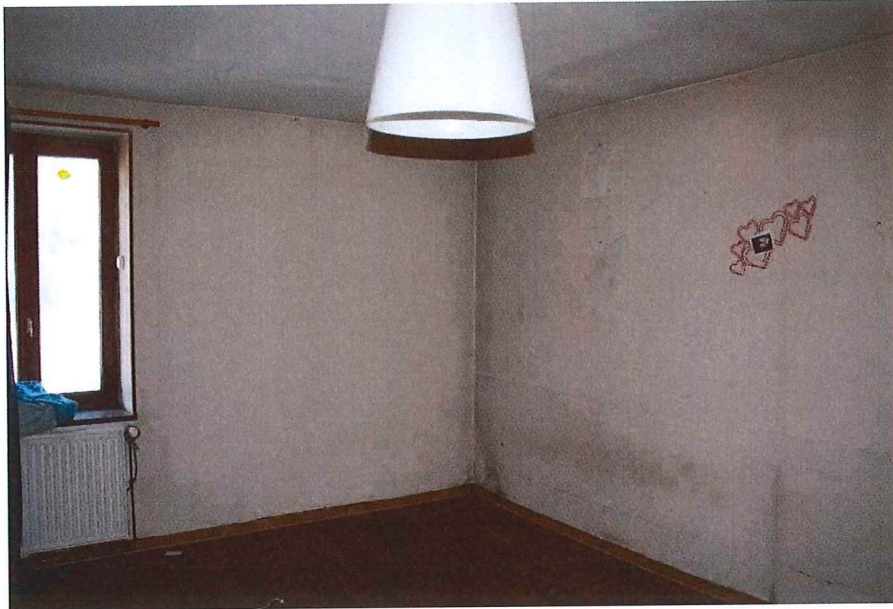
28



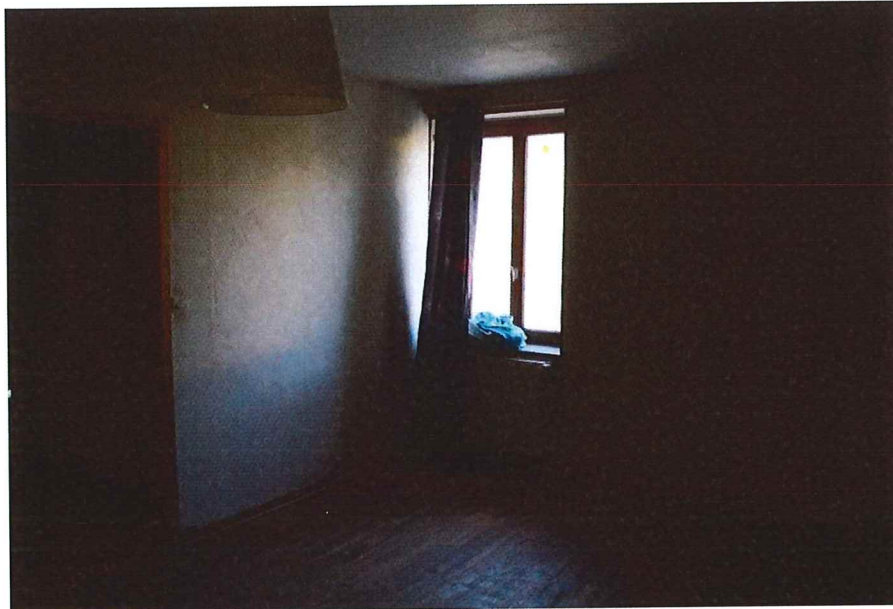
29



30



31



32



33



34



35



36



37



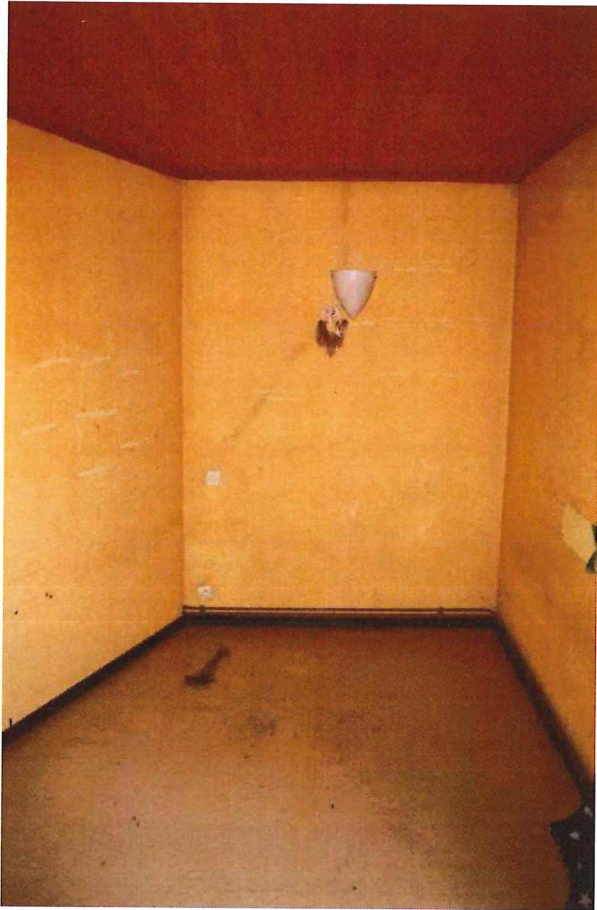
38



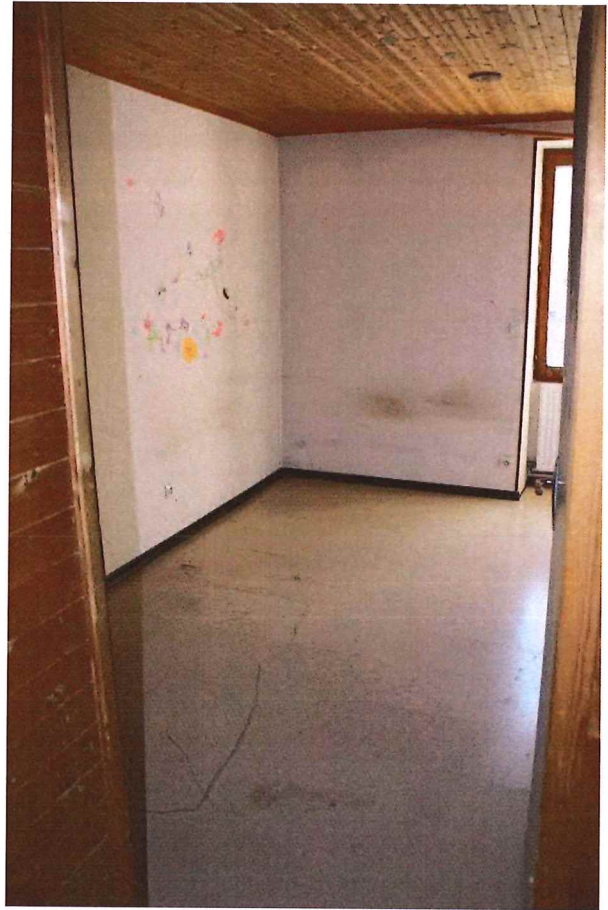
39



40



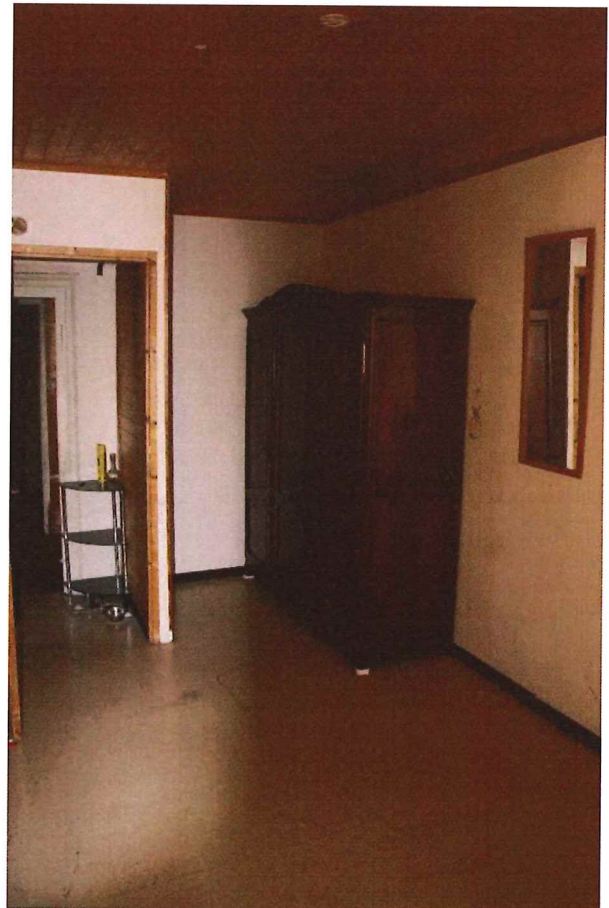
41



42



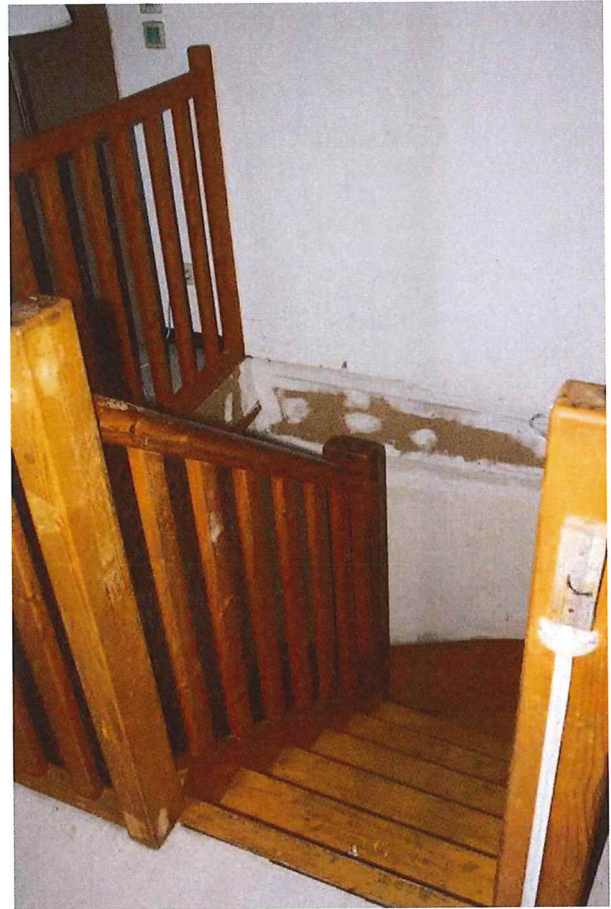
43



44



45



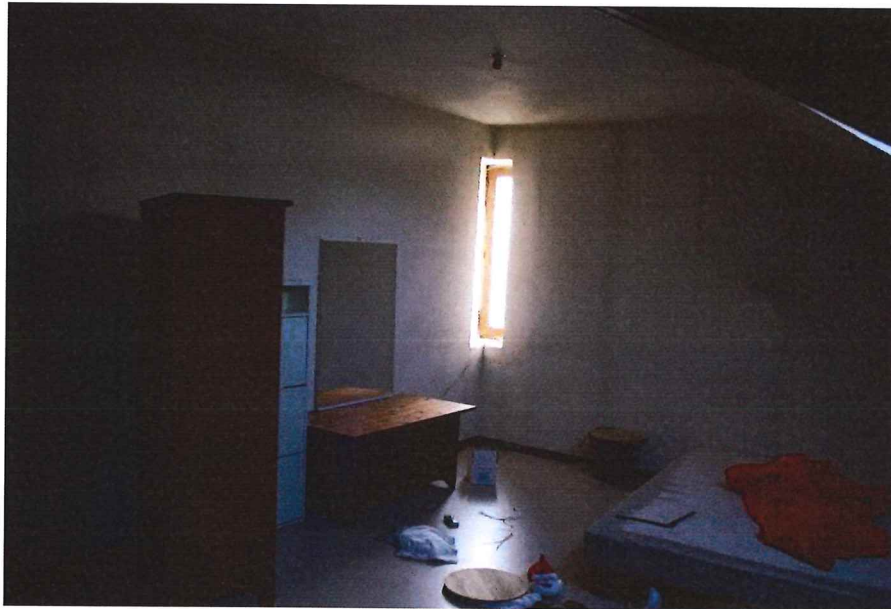
46



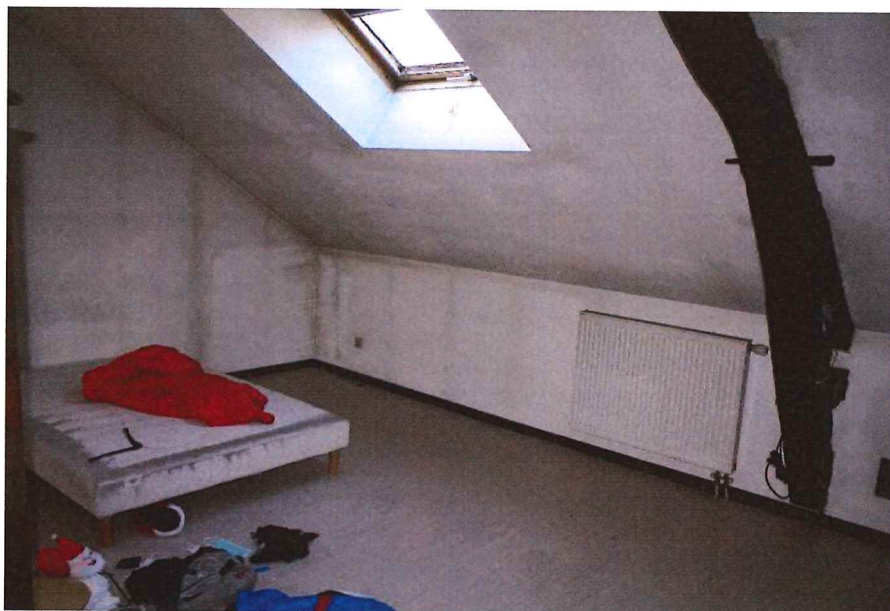
47



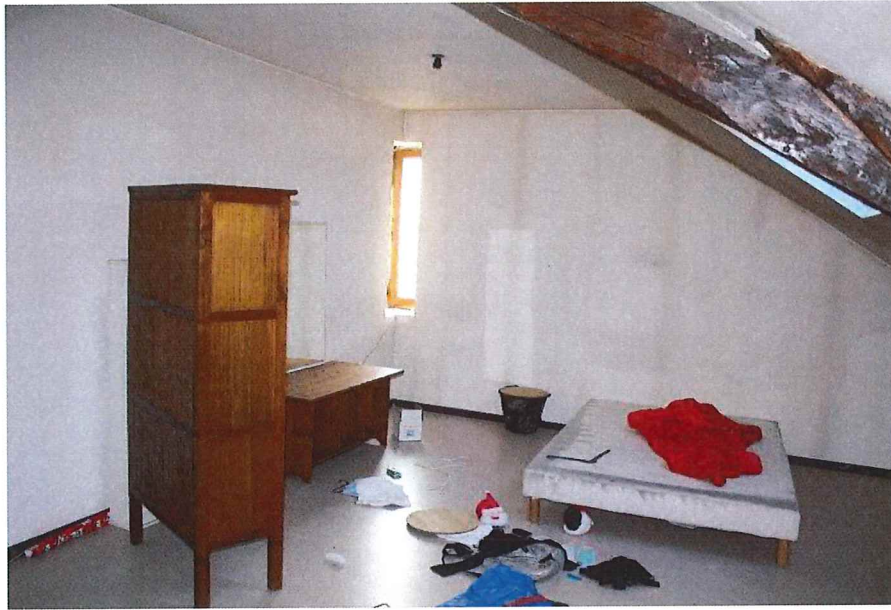
48



49



50



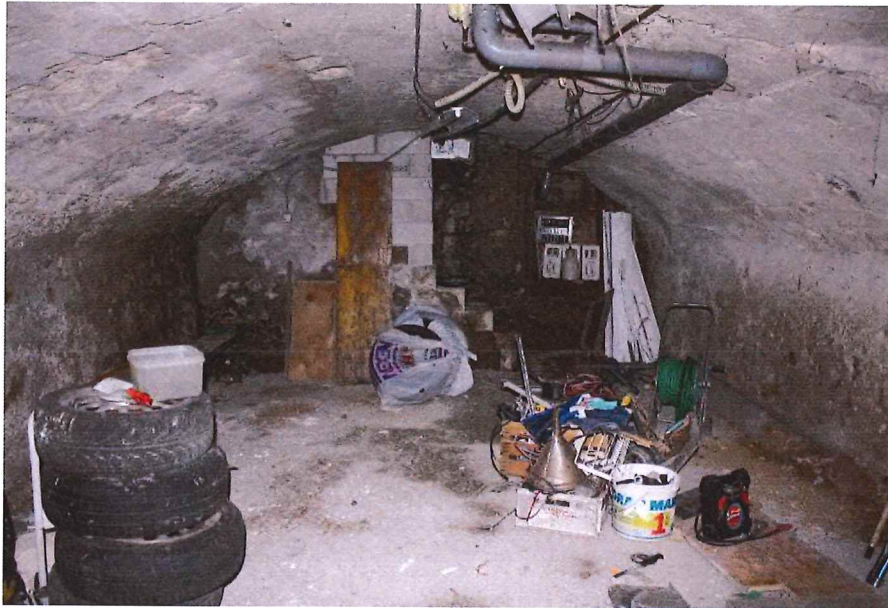
51



52



53



54



55



56



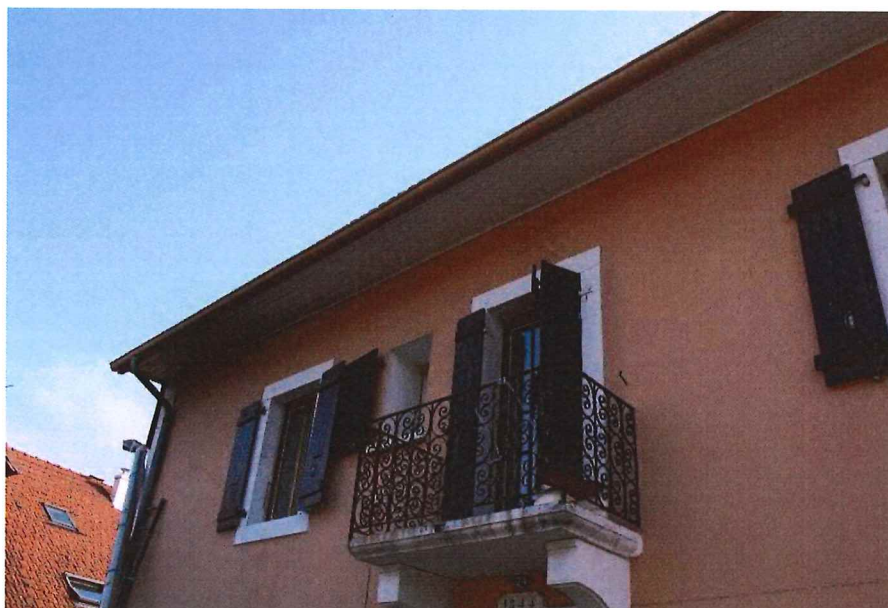
57



58



59



60



61



62