

Dossier N°C22126.00

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION



CREDIT LYONNAIS LCL / SCI
MARBOZ
02/12/2021 et 13/12/2021

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN ET LES DEUX ET TREIZE DÉCEMBRE

A LA REQUETE DE :

SA CREDIT LYONNAIS (LCL), Société Anonyme au capital de 2 037 713 591,00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 954 509 741, dont le siège social est 18 Rue de la République à LYON (69002), agissant poursuites et diligences de son Président, domicilié ès-qualités audit siège.

Faisant élection de domicile et constitution d'avocats en la personne et au Cabinet de Monsieur le Bâtonnier Philippe REFFAY, avocat associé de la SCP INTERBARREAUX REFFAY & ASSOCIES, Avocats au Barreau de l'AIN et de LYON, domicilié 44 rue Léon Perrin à (01000) BOURG-EN-BRESSE,

Lesquels nous ont requis aux fins de dresser le procès-verbal de description d'un bien immobilier appartenant à la SCI _____, dont le siège social est situé 2240 route de Bourg-en-Bresse, (01851) MARBOZ et situé à la même adresse, cadastré Section WP, numéro 266, lieudit "Malaval", pour 29 ares et 21 centiares, et Section WP, numéro 314, lieudit "Malaval", d'une contenance de 02 hectares, 12 ares et 20 centiares.

Et faisant suite à la signification du commandement aux fins de saisie immobilière délivré par acte de notre Ministère le 22 octobre 2021.

Déférant à cette réquisition,

Je soussigné, Stéphane THESE, Huissier de Justice associé de la SELARL AHRES, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice, à la résidence de BOURG-EN-BRESSE (01000), 16 rue de la Grenouillère, avec bureaux secondaires à REPLONGES (01750) et TRÉVOUX (01600), y demeurant,

Me suis spécialement transporté le 2 Décembre au 2240 route de Bourg-en-Bresse, (01851) MARBOZ, où là étant, à partir de 14 heures, ai procédé aux opérations suivantes :

Je précise que Madame _____ Gérante de la SCI _____ précitée, préalablement informée de ma visite, m'a indiqué que son fils, Monsieur _____, associé dans la SCI, serait présent pour nous ouvrir les lieux.

Sont donc présents :

- Monsieur _____ fils de la Gérante de la SCI
- Monsieur Jérôme PIRAT, Technicien de la société BATIMEX.

Préalablement à mon constat, les consorts _____ m'ont communiqué la copie d'une expertise dressée par la société DEFIM le 23 septembre 2021, qui sera annexée au procès-verbal.

Ce rapport d'expertise contient les diagnostics DPE, amiante, CREP, électricité et ERP.

Monsieur Jérôme PIRAT, de la société BATIMEX, est chargé d'établir le certificat de superficie.

Le bien immobilier étant relié à un assainissement individuel, le contrôle de la fosse septique sera réalisé ultérieurement par le service SPANC de GRAND BOURG AGGLOMÉRATION.

Le tènement immobilier comprend :

- une partie habitation, composée, au rez-de-chaussée, d'une cuisine, d'un salon, d'un bureau, de trois chambres, d'un débarras, d'un WC, d'une salle de bain et, à l'étage, de deux chambres et d'une salle d'eau,
- une partie à usage agricole, composée d'une étable aménagée avec boxes, d'une grange, d'un hangar sous appentis, de deux écuries avec box à chevaux,
- une ancienne porcherie non attenante aménagée, là encore, en box et garages,
- un terrain agricole comprenant deux mares, deux carrières en sable, des prés.

Madame _____ m'a justifié d'un contrat de location d'habitation à effet au 1^{er} Juillet 2014, établi entre la SCI _____ et elle-même, se rapportant à une maison individuelle composée d'une cuisine équipée, de trois chambres, d'un salon, d'un vestiaire, d'un débarras, d'une écurie commune, d'une salle de bain et d'une cave enterrée inondable, moyennant un loyer de 452 €.

Elle me déclare occuper ce logement avec son fils

On accède à l'**appartement**, loué à Mme _____ en empruntant une porte en PVC vitrée ouvrant en façade principale, à l'Est.

Il s'agit d'une porte munie d'une serrure trois points.

Monsieur _____ m'indique que les pièces sont chauffées uniquement par le poêle à bois disposé dans le dégagement.

Les radiateurs présents dans les pièces ne sont plus reliés à l'ancienne chaudière qui a d'ailleurs été démontée.

L'appartement qui s'étale au rez de chaussée se compose d'une cuisine, de 3 chambres, un dégagement, un WC, une salle de bains et un séjour.

Ladite porte ouvre sur la cuisine (d'une surface habitable de 19.89 m²).

Il s'agit d'un plafond "à la française", avec poutres et plancher apparents.

Les murs sont entoilés et peints. Il y a de nombreuses remontées d'humidité.

Plinthes en bois.

Carrelage au sol, posé en diagonale.

Sur le pan de mur placé en face de la porte palière, il existe des éléments bas et hauts de cuisine. Elle est équipée d'une hotte, d'une plaque de cuisson et d'un four.

Elle est éclairée artificiellement par un point lumineux en plafond et naturellement par la porte vitrée précitée et une fenêtre en PVC, double vitrage, exposées à l'Est.

Sur le pan de mur à gauche, un évier, deux bacs, égouttoir, en grès est posé sur un placard en bois. Présence au-dessus d'éléments hauts.

Les pans de mur au-dessus des plans de travail sont faïencés.

Un placard de rangement Est disposé en-dessous de la fenêtre.

La pièce est en mauvais état général.

Une porte en bois, en mauvais état, placée sur la droite, ouvre côté Nord sur la chambre 1 (d'une surface habitable de 16.16 m²).

Plancher bois peint en plafond.

Murs peints et entoilés.

Dalle béton au sol.

Pièce éclairée artificiellement par un point lumineux placé en plafond et naturellement par une fenêtre en PVC, à deux vantaux, munie de persiennes métalliques.

Le radiateur est hors service.

La pièce est en mauvais état général.

Dans cette pièce, une autre porte en bois, à l'identique de la précédente, ouvre sur la chambre 2 (d'une surface habitable de 14.46 m²).

Plafond en bois peint.

Murs peints.

Dalle béton au sol. Absence de plinthe.

Eclairage artificiel assuré par un point lumineux placé en plafond.

Eclairage naturel assuré par une fenêtre en PVC, double vitrage, ouvrant à l'Ouest.

Le radiateur est hors service.

La pièce est en mauvais état général.

Une porte bois, vitrée en son centre, placée sur le pan de mur de la cuisine à gauche en entrant, ouvre sur le séjour (d'une surface habitable de 27.62 m²).

Là encore, les poutres sont apparentes. Les entraxes sont tapissés.

Les murs sont peints.

Carrelage au sol, avec plinthes.

Eclairage artificiel assuré par un point lumineux placé en plafond.

Eclairage naturel assuré par une fenêtre à deux vantaux et partie châssis, en double vitrage, ouvrant à l'Est.

Le radiateur est hors service.

La pièce est en mauvais état général.

Une troisième porte en bois, dont la vitre est absente, dans la cuisine, ouvre sur un dégagement (d'une surface habitable de 8.97 m²).

Poutres apparentes en plafond. Entraxes entoilés.

Murs peints.

Carrelage au sol, posé en diagonale, à l'identique de la cuisine.

Le radiateur est hors service.

C'est là que le poêle à bois est présent.

Eclairage artificiel assuré par un point lumineux placé en plafond.

Eclairage naturel par une porte en PVC vitrée, ouvrant à l'Ouest.

La pièce est en mauvais état général.

Dans ce dégagement, une porte en bois ouvre sur les WC (d'une surface habitable de 1.09 m²).

Poutres apparentes en plafond.

Murs entoilés.

Carrelage en diagonale.

Un lave-main est fixé au mur, avec robinet.

La cuvette des WC est entartrée.

Eclairage artificiel assuré par un point lumineux placé en applique.

La pièce est en mauvais état général.

Dans ce dégagement, une 2^{ème} porte, placée sur la droite, ouvre sur la chambre 3 (d'une surface habitable de 13.99 m²).

Frisette en plafond, avec une poutre apparente.

Murs peints.

Revêtement de sol plastique. Plinthes en bois.

Eclairage artificiel assuré par un point lumineux placé en plafond.

Eclairage naturel assuré par une fenêtre en PVC, double vitrage, munie de persiennes métalliques, ouvrant à l'Ouest.

Le radiateur est hors service.

La pièce est en mauvais état général.

Une dernière porte en bois dans ce dégagement, ouvre sur la salle de bains (d'une surface habitable de 12.21 m²).

Plafond peint.

Murs entoilés et peints.

Carrelage au sol, posé en diagonale.

Présence d'une baignoire d'angle, avec robinet, en mauvais état, d'une cabine de douche, en mauvais état.

Le sèche-serviette est hors service.

Eclairage artificiel assuré par un point lumineux placé en plafond et un bandeau lumineux posé en partie supérieure de miroir.

Eclairage naturel assuré par deux fenêtres en PVC, ouvrant à l'Ouest.

Deux vasques sont encastrées dans un meuble bas. Ce meuble est surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux précités.

De la faïence recouvre les murs sur le pourtour de la baignoire d'angle.

La pièce est en mauvais état général.

La surface habitable de cet appartement est de 114.39 m2.

Photos 1 à 19

En façade Est, un escalier, dont les marches sont en pierre, permet d'accéder à une cave enterrée actuellement inondée.

En façade Est, au Sud de l'appartement, une porte ancienne en bois, en 2 parties, ouvre sur une **écurie** divisée en 3 box à chevaux.

Le plafond en bois est en mauvais état. Des briques recouvrent le sol.

L'éclairage naturel est assuré par un châssis vitré muni d'un volet en bois, placé sur le côté gauche de la porte.

Les lieux sont éclairés artificiellement par des points lumineux placés en plafond.

La surface est de 49.65 m².

Une autre porte en bois ouvre à l'Ouest.

Photos 20 à 22

Du côté de la **façade principale**, exposée à l'Est, les pierres sont apparentes et jointées.

Pour le reste, la façade est crépie et laisse apparaître, par endroits, des remontées d'humidité et plusieurs fissures sur le pourtour des ouvertures.

Les chéneaux et descentes d'eaux pluviales sont en zinc. Des tuiles recouvrent les différents pans.

Photos 23 à 26

Le **pignon Sud** est à colombage.

Photos 27 et 28

A l'angle Sud Ouest de ce bâtiment, une grande ouverture ouvre sur une **grange**, dont la surface est de 47.46 m².

Une porte en bois ouvre également sur la façade principale.

Photos 30 à 33

En façade Ouest, on retrouve une partie à colombage, et après le cellier, la façade est constituée de pisé et de pierres en soubassement, puis d'un enduit sur les 5 derniers mètres.

Un auvent est disposé de chaque côté du cellier.

Sous la partie Sud du auvent le sol est en terre.

Sous la partie Nord il y a une dalle en béton, qui court devant l'appartement.

Le **pignon Nord** est enduit et il m'est indiqué que cette partie est une extension bien plus récente que la partie principale de l'habitation.

Photos 29 et 34 à 40

Sous la partie Nord de l'auvent une porte en bois ouvre sur un **cellier**, d'une surface de 11.40 m², où était implantée l'ancienne chaudière.

Dans cette pièce, les murs sont enduits, la dalle en béton est brute de maçonnerie.

Présence de hourdis en plafond.

La pièce est éclairée artificiellement par un point lumineux placé en plafond et naturellement par deux fenêtres en bois, simple vitrage, ouvrant au Sud.

Présence d'un évier avec robinet.

Photos 41 à 43

Une échelle de meunier en bois, sous l'auvent Nord, devant le cellier, permet d'accéder à un **grenier**, d'une surface de 44 m².

Le plancher est en bois.

Murs bruts de pierres ou pisé.

La charpente est apparente.

A l'Est, je relève la présence des tableaux électriques, du compteur, etc.

Un chauffe-eau posé sur un pied, permet l'alimentation en eau chaude de la cuisine et de la salle de bains.

Photos 44 à 48

Dans cette pièce, une porte en bois permet d'accéder à un **petit logement**, qui se compose d'un couloir, d'une salle d'eau, de deux chambres et d'un dressing

Couloir (d'une surface habitable de 4.04 m²)

Plafond et murs peints sur panneaux placoplâtre.

Parquet flottant au sol. Plinthes assorties.

Pièce éclairée artificiellement par deux points lumineux incrustés en plafond.

La pièce est en bon état général.

Une première porte coulissante en cloison à gauche permet d'accéder à la salle d'eau (d'une surface habitable de 4.44 m²).

Plafond peint, en mauvais état.

Faïence murale.

Carrelage au sol, imitation parquet.

Elle est équipée d'une douche "à l'italienne", munie de parois vitrées, d'un meuble vasque suspendu, d'un miroir et de deux colonnes.

La pièce est borgne. Elle est éclairée artificiellement par un point lumineux placé en plafond.

Il y a une VMC.

Une deuxième porte en bois permet d'accéder à une chambre (d'une surface habitable de 13.32 m²), qui ouvre en façade Est.

Plafond et murs peints sur panneaux placoplâtre.

Parquet flottant au sol. Plinthes assorties.

Pièce éclairée artificiellement par des spots incrustés en plafond et naturellement par une fenêtre en bois, double vitrage, ouvrant sur la façade principale.

A l'extrémité de la chambre, il existe un dressing, d'une surface habitable de 5.38 m².

Le chauffage n'est pas alimenté.

Une dernière porte dans le couloir, ouvre sur une deuxième chambre (d'une surface habitable de 12.87 m²).

Plafond et murs peints.

Parquet flottant au sol, avec plinthes.

Eclairage artificiel assuré par des spots incrustés en plafond.

Eclairage naturel par une fenêtre en bois, double vitrage, ouvrant à l'Ouest.

Il n'y a pas de cuisine, pas de toilette.

La surface habitable de ce logement est de 40.05 m².

Photos 49 à 58

La croupe Sud, de la toiture du bâtiment principal, prend appui sur un mur élevé en parpaings, qui délimite au Nord 2 écuries.

La première écurie, est divisée en huit box, desservis par un couloir central. Elle est implantée à l'Ouest.

Les murs sont élevés en parpaings.

Dalle en béton.

Chaque box est alimenté par des abreuvoirs.

Sa surface non habitable est de 150.38 m².

Dans le prolongement il y a une 2^{ème} écurie, accessible par des portails en bois à deux vantaux, ouvrant en façades Nord et Sud.

Elle est divisée en dix box, équipés d'abreuvoirs, avec un espace sellerie, un espace pansage, desservis par un couloir central.

Sa surface non habitable est de 159.37 m².

Il y a également une petite pièce de rangement.

Les murs sont élevés en parpaings, et à l'extérieur ils sont enduits par endroits.

Les 2 écuries sont alimentées en électricité.

La charpente est métallique, elle est couverte par des plaques en fibrociment.

Il y a des cheneaux en zinc, sans descente. L'eau en cas de pluie tombe directement sur le sol.

Photos 59 à 74

A l'Est du bâtiment principal, il existe une dépendance.

Au Sud l'espace est divisé en quatre boxes (deux de chaque côté).

En partie centrale, il y a une écurie.

Puis une remise et un garage double avec cagibi.

Le garage est distribué à l'Ouest par deux portes en bois et est éclairé naturellement par des ouvertures munies de plaques translucides, placées en pignon Nord.

La toiture, à son extrémité Nord, est recouverte de plaques en fibrociment, placées approximativement au-dessus de la partie garage et, à la suite, il s'agit d'une charpente traditionnelle en bois, à quatre pans, avec deux croupes à chaque extrémité, le tout recouvert de tuiles.

Les façades sont crépies. Il n'y a pas de chéneau, sauf en pignon Nord.

La surface totale non habitable de la dépendance est de 131.81 m².

Photos 75 à 89

L'accès principal à la propriété s'effectue en empruntant un chemin placé du côté de la Route Départementale dite "route de Bourg-en-Bresse".

Je relève la présence, sur le terrain, de deux mares, dont une côté route de Bourg-en-Bresse, à l'Est, et une autre, placée à l'Ouest de la partie habitation.

Il y a une carrière de grande dimension, placée au Nord de la parcelle 314.

Il existe une autre carrière, bien plus petite, placée à l'Ouest de la partie habitation.

Les carrières sont délimitées par des lisses et poteaux en bois.

La plus grande a été réalisée par un professionnel.

Il m'est précisé :

- que les eaux pluviales sont dirigées dans les mares.
- que la fosse septique est implantée à l'Est de la dépendance, approximativement à quinze mètres.

La limite Ouest de la parcelle 314 serait matérialisée par la haie de buissons.

Au Sud, la limite serait matérialisée par la clôture, constituée de fils de fer barbelés et piquets en bois, noyée par endroits dans les buissons.

La limite Nord de la parcelle 314 longerait la grande carrière.

Elle est située approximativement, en face de la Route de Peyssole, comme le montre le plan cadastral levé le 24 Novembre 2021 et le plan géoportail levé le 9 Décembre 2021, qui seront annexés au présent Procès-verbal.

La limite Est est matérialisée par La Route de BOURG EN BRESSE.

Photos 90 à 126

Il m'a enfin été déclaré que la parcelle 314 en nature de pré, et les dépendances élevées sur la parcelle 266 ne font l'objet d'aucun bail.

Je rappelle qu'il y a par contre un bail pour l'appartement du rez-de-chaussée qui attribue également à Mme une écurie commune.

A 17 heures, ayant terminé là mes constatations, je me suis retiré et, de retour en mon Étude, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat 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.

Puis le 13 Décembre de 14 à 15 heures je me suis à nouveau transporté sur place où j'avais rendez-vous avec le Service SPANC GRAND BOURG afin d'établir le diagnostic assainissement.

DONT ACTE. SOUS TOUTES RÉSERVES.

COÛT :

Emoluments art. A. 444-3	219,16 €
Emoluments art. A. 444-18	223,20 €
SCT Art. 444-48	7,67 €
TVA à 20,00 %	90,01 €
Total	540,04 €

