

PROCES VERBAL DE CONSTAT



SELARL
VÉRONIQUE MONNET
COMMISSAIRES DE JUSTICE

PREMIERE EXPEDITION

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE VINGT TROIS AVRIL
A PARTIR DE DIX HEURES

À LA REQUÊTE DE

La Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable
BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES, immatriculée au registre du
commerce et des sociétés de LYON sous le numéro SIREN 605 520 071, dont le
siège social est situé 4, Boulevard Eugène DERUELLE à 69003 LYON, prise en
la personne de ses représentants légaux en exercice et domiciliés en cette
qualité audit siège,

Ayant élu domicile au sein du cabinet de Maître Luc ROBERT, membre de la
SELARL L.ROBERT et Associés, avocat au barreau de l'Ain, demeurant 6 rue
Lalande à 01000 BOURG EN BRESSE,

ET AGISSANT EN VERTU DE :

1 – La grosse dûment exécutoire d'un acte authentique reçu par Maître Jean-Claude DOGNETON, notaire associé de la SCP « Thierry LAFAY et Jean-Claude DOGNETON, notaires », titulaire d'un office notarial à CULOZ (Ain), le 22 février 2017, contenant prêt immobilier au profit de la [REDACTED], par la société BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES, de la somme en principal de 231.282,48 €, remboursable sur 180 mois, productive d'intérêts au taux contractuel nominal fixe de 1,95 % l'an, destinée à financer l'acquisition d'un tènement comprenant divers bâtiments à usage industriel sis à BEON (Ain).

2 - La grosse dûment exécutoire d'un acte authentique reçu par Maître Jean-Claude DOGNETON, notaire associé de la SCP « Thierry LAFAY et Jean-Claude DOGNETON, notaires », titulaire d'un office notarial à CULOZ (Ain), le 03 mai 2017, contenant prêt immobilier au profit de la [REDACTED], par la société BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES, de la somme en principal de 72.000 €, remboursable sur 180 mois, productive d'intérêts au taux contractuel nominal initial fixe de 1,95 % l'an, destinée à financer des travaux d'aménagement du tènement immobilier sis à BEON (Ain).

Laquelle m'a préalablement exposé

Que dans le cadre d'une procédure de saisie et suite au commandement de payer valant saisie signifié le 27 mars 2024 par acte de mon ministère, la société requérante souhaite que je dresse un procès-verbal de constat descriptif des biens dont est propriétaire :



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, mardi 23 avril 2024 à partir de 10h00 au 25 rue de Savoie - BEON à CULOZ-BEON 01350 où j'ai constaté ce qui suit :

CONSTATATIONS

DESIGNATION GENERALE

L'ensemble immobilier appartenant à :



L'ensemble immobilier comprenant divers bâtiments à usage industriel, sis CULOZ-BEON 01350, 25 Route de savoie et figurant au cadastre de ladite ville sous les références :

Section	N°	Lieudit	Surface
039B	1649	25 Route de Savoie	0ha 93a 48ca

L'ensemble immobilier est constitué :

- D'un bâtiment découpé en 11 garages/boxs,
- D'un bâtiment « ancienne usine », découpé en plusieurs espaces et classé Espaces Naturels Sensibles, indiqué comme étant selon le site internet de la commune « des bâtiments interdits d'accès, abandonnés ».
- D'une maison de maître abandonnée,

Les 11 garages/boxs font l'objet de contrat de location, mais les différents baux ne m'ont pas été communiqué, malgré mes nombreuses demandes.

La superficie totale des biens s'élève à 806,57 m².

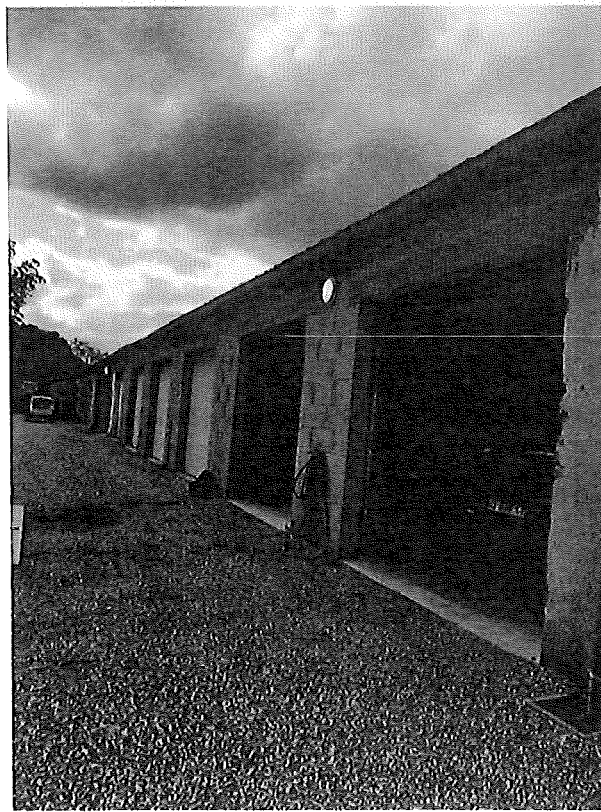
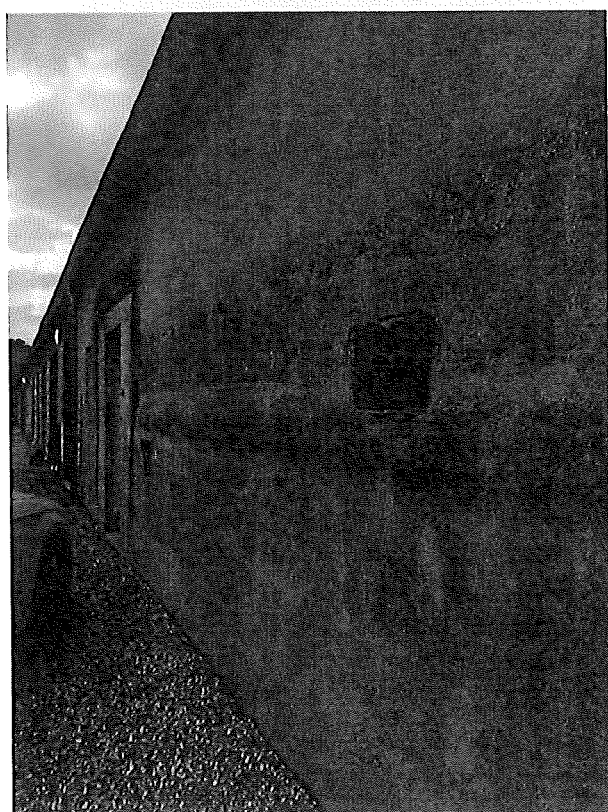
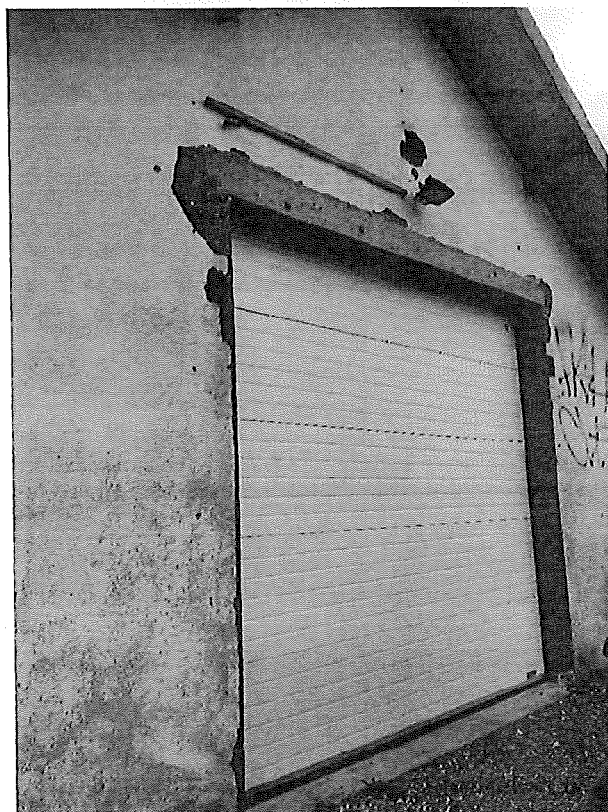
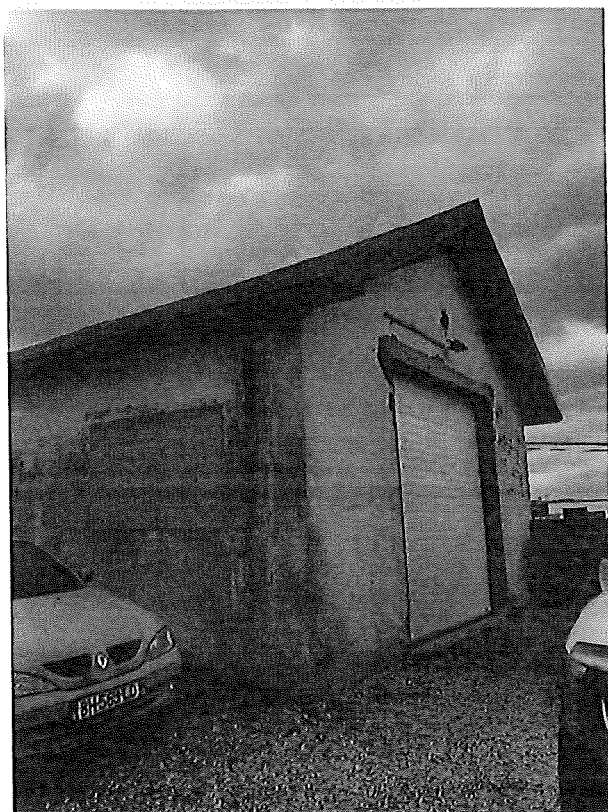
Les boxs n°3, 5, 6, 7 et 8 n'ont pu être visités.

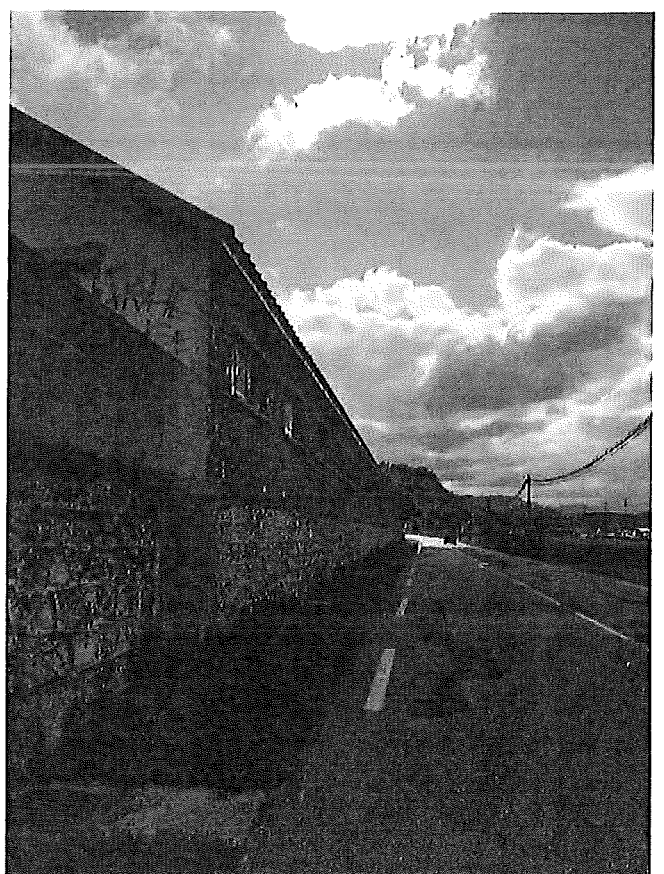
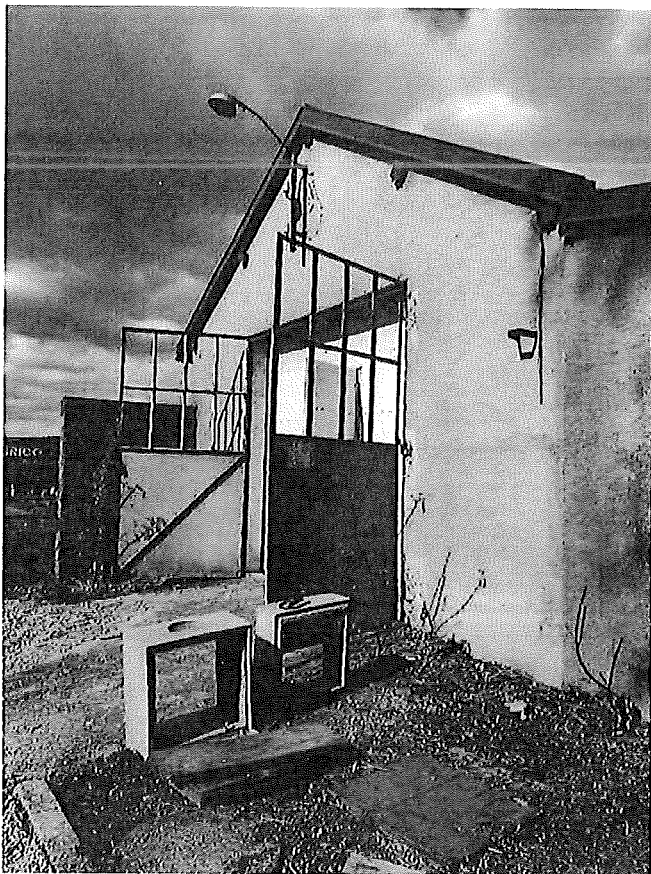
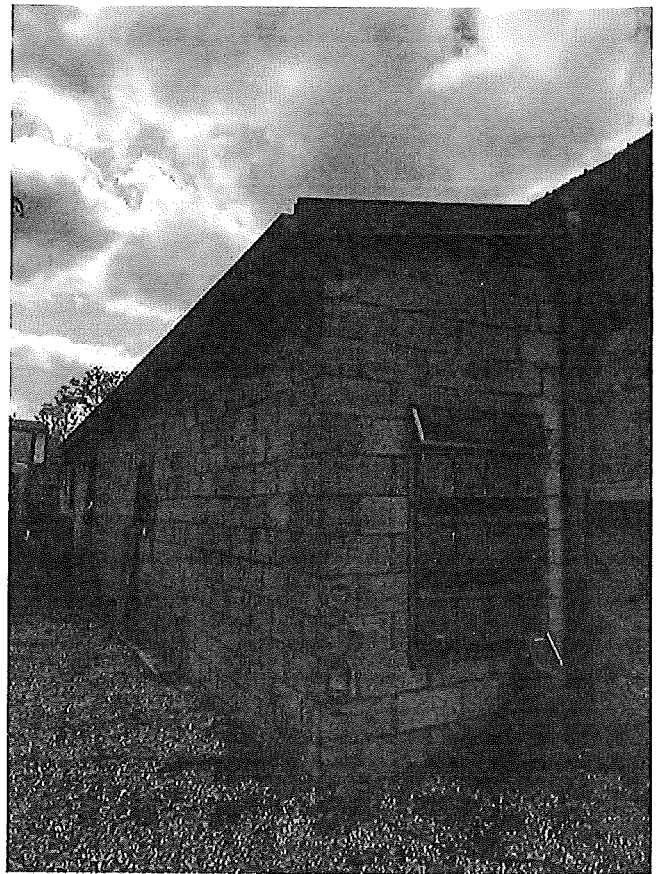
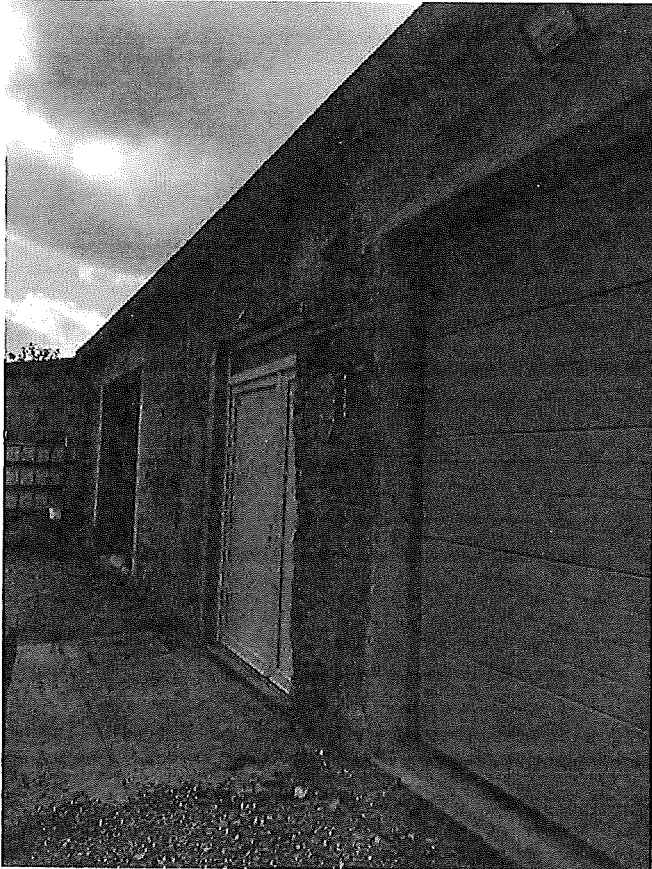
Ces derniers étant accessibles par une porte de garage électrique, ne pouvant être ouverts par le serrurier, en l'absence des télécommandes.

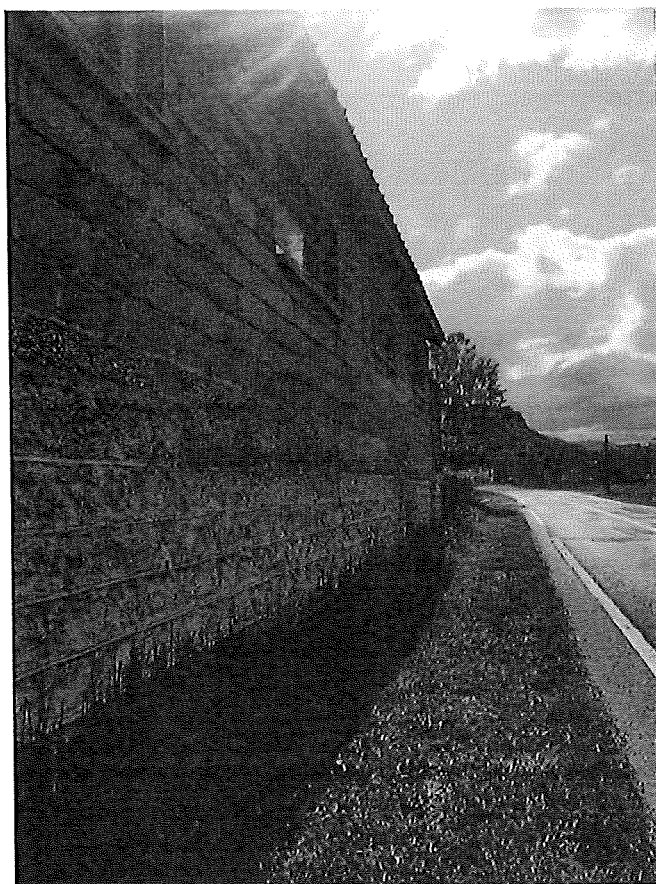
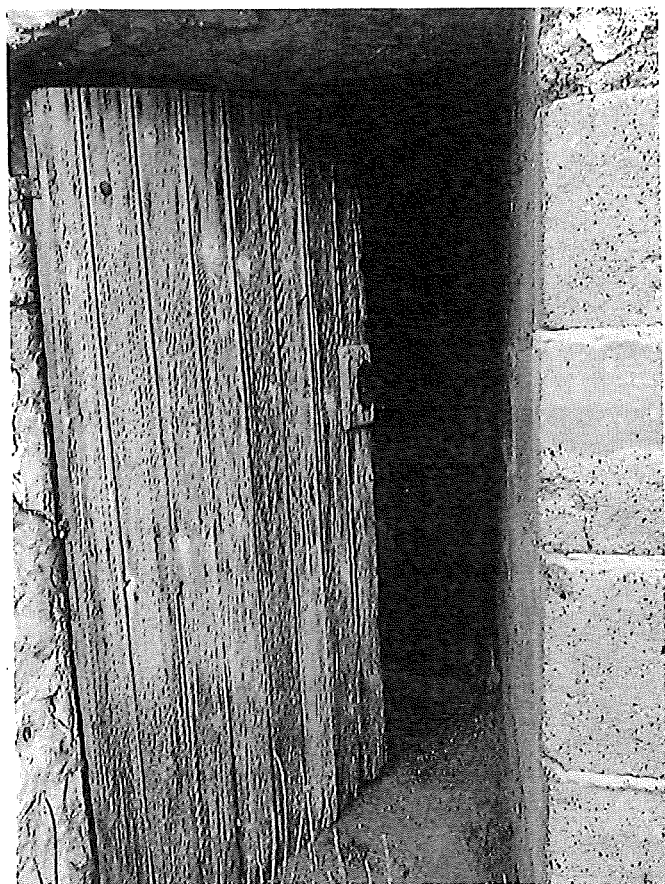
DESCRIPTION DES BIENS

I. BATIMENT BOXS / GARAGES

A. Extérieur







L'immeuble est composé d'un niveau, découpé en 11 garages/ box.

Je débute mes constatations par l'intérieur, au niveau d'un box.

B. Box n°1

L'entrée se fait par la cour.

Le box est découpé en plusieurs pièces :

- un garage d'une superficie de 88,61 m²

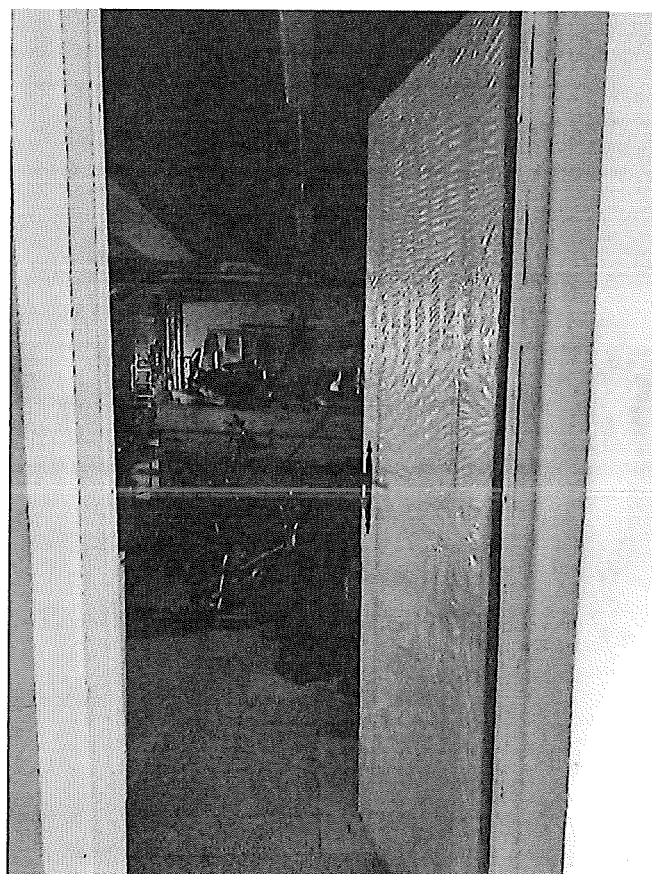
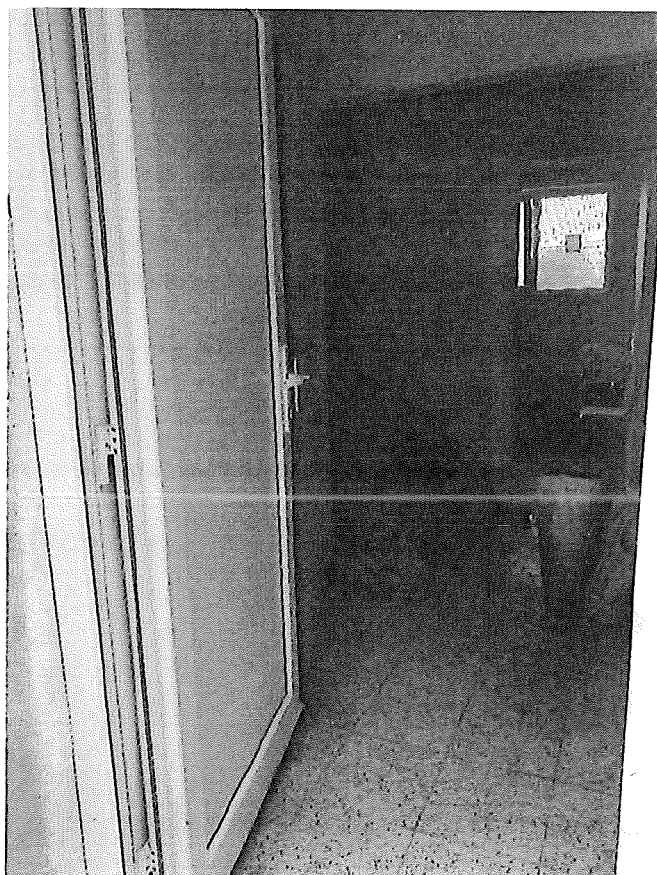
	Matériaux	Etat
Sol	Carrelage	Tâches
Murs	Placoplatre brut	
Plafond	Lambris, tôles bruts et plaques d'OSB	

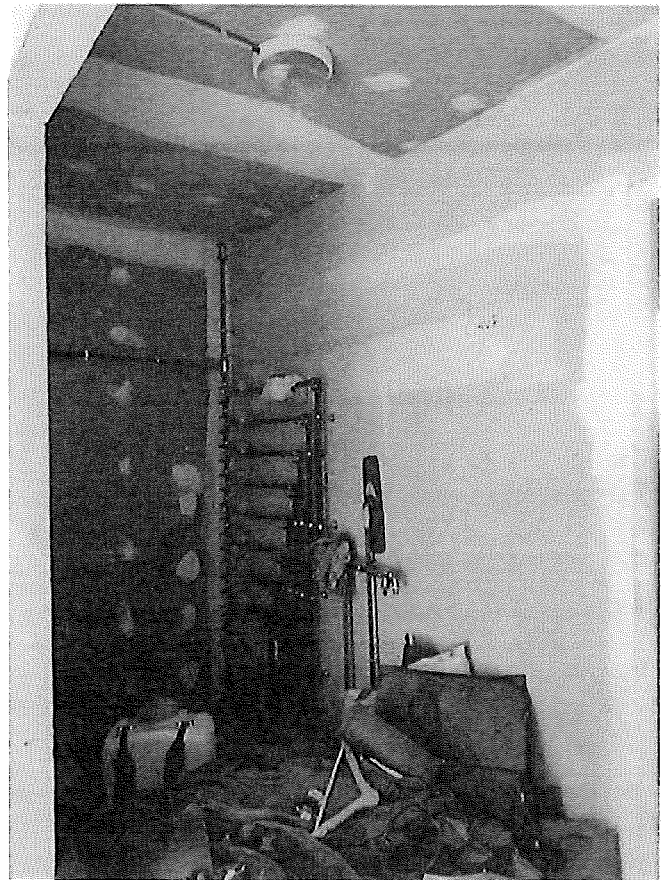
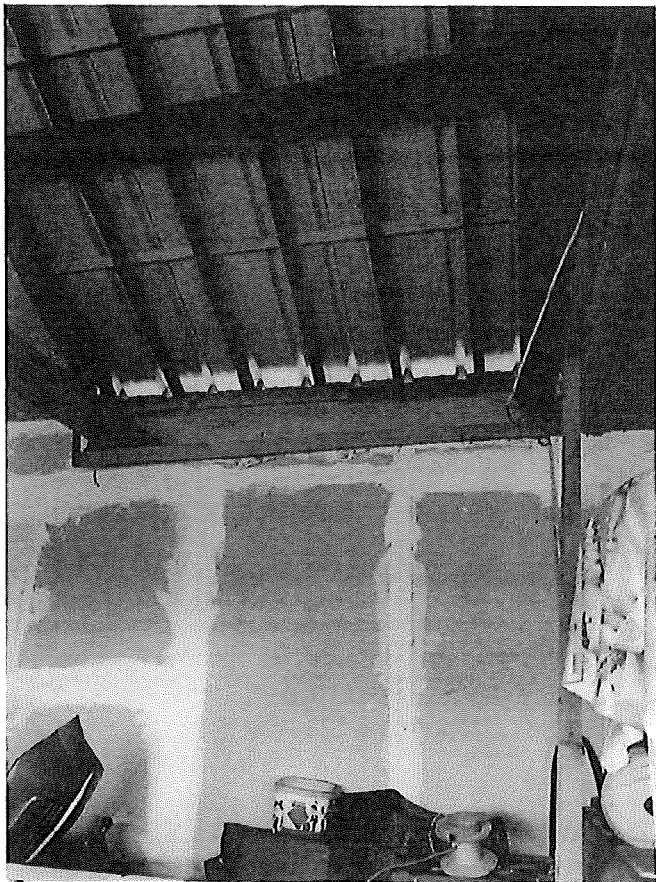
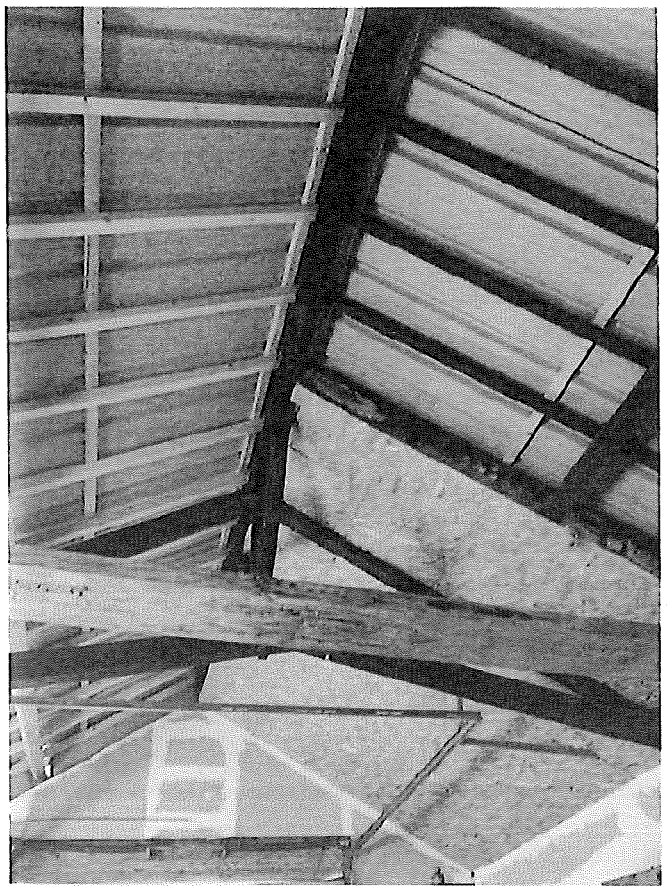
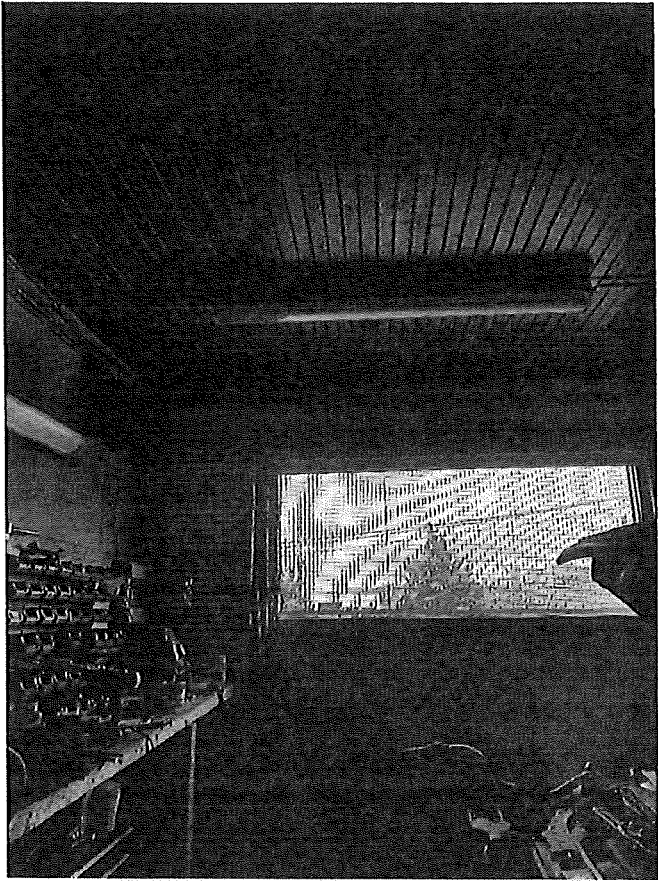
- Un dégagement d'une superficie de 7,7 m²

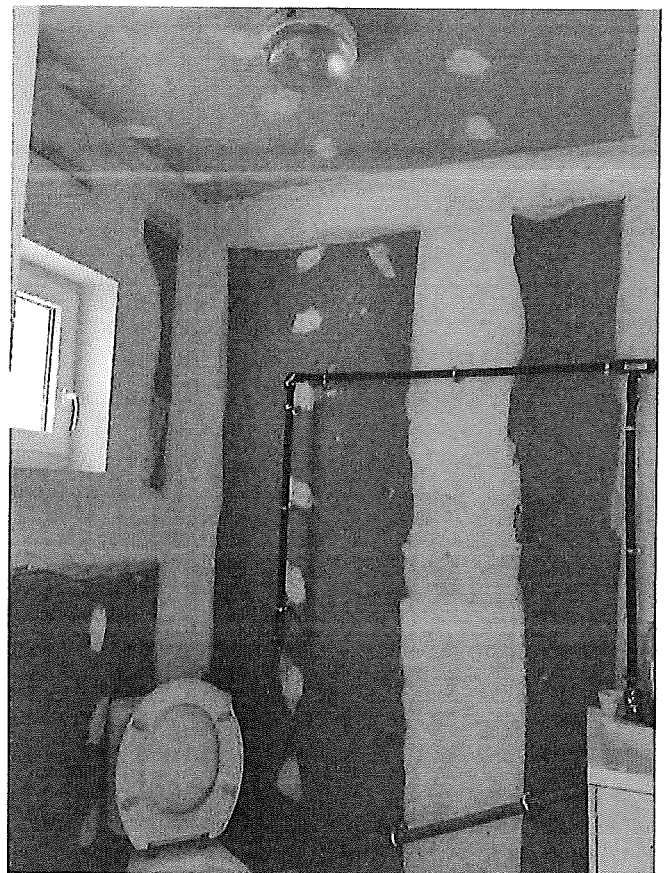
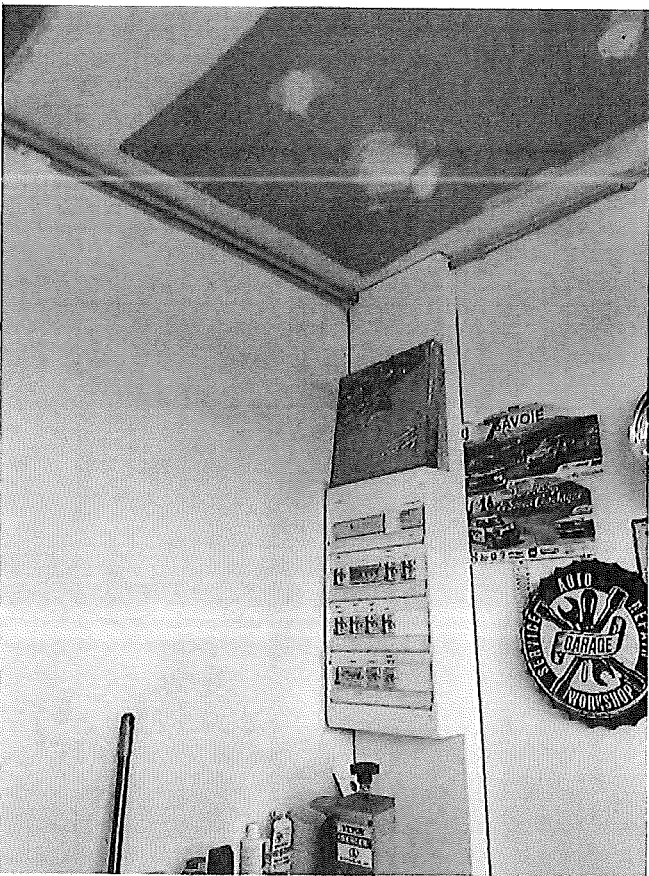
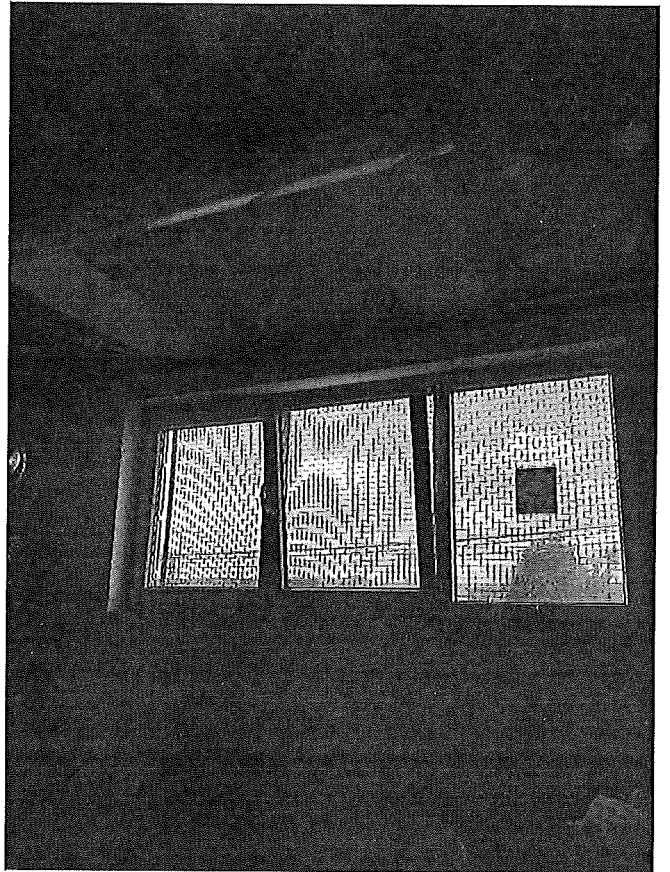
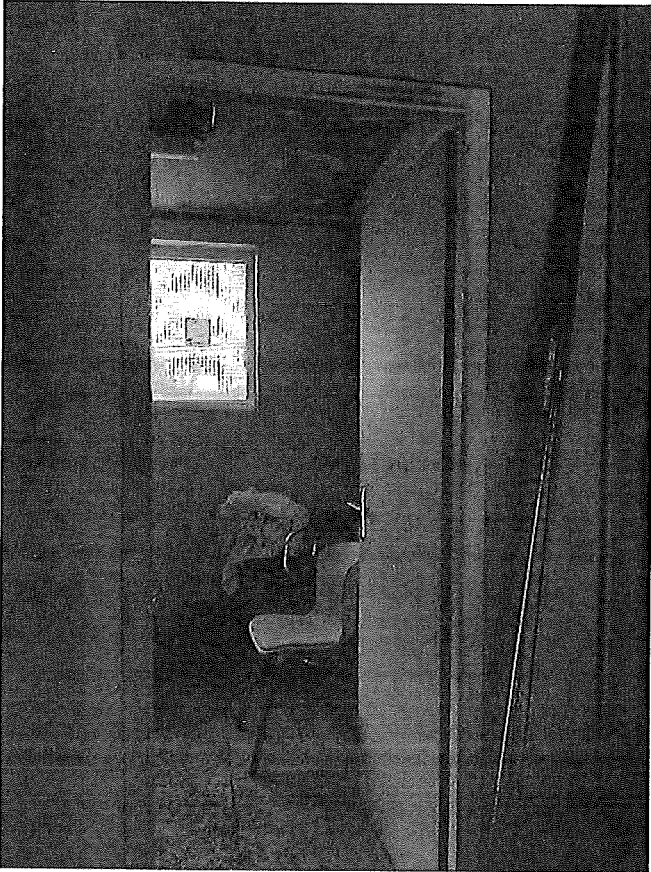
	Matériaux	Etat
Sol	Carrelage	Tâches
Murs	Placoplatre brut	
Plafond	Placoplatre brut	

- Un bureau de 8,27 m² et un WC de 2,27 m².

	Matériaux	Etat
Sol	Carrelage	Tâches
Murs	Placoplatre peint	
Plafond	Placoplatre brut	







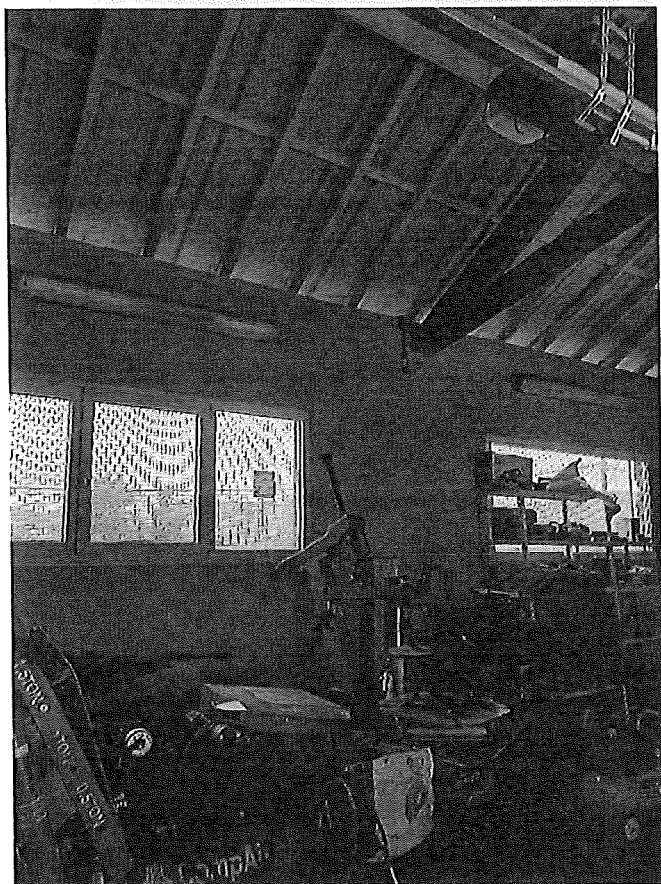
C. Box n°2

La superficie est de 44,79 m²

	Matériaux	Etat
Sol	Dalles brutes	Bon état
Murs	Carrelage	
Plafond	Absent, toit tôle	

Accès par une porte de garage électrique sans serrure donnant sur la cour.

Présence de deux fenêtres.



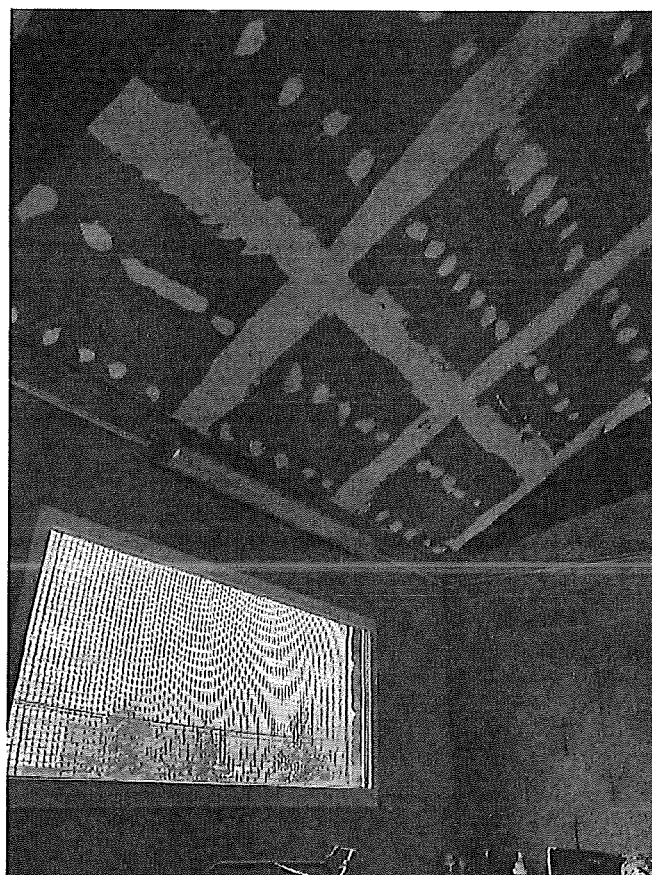
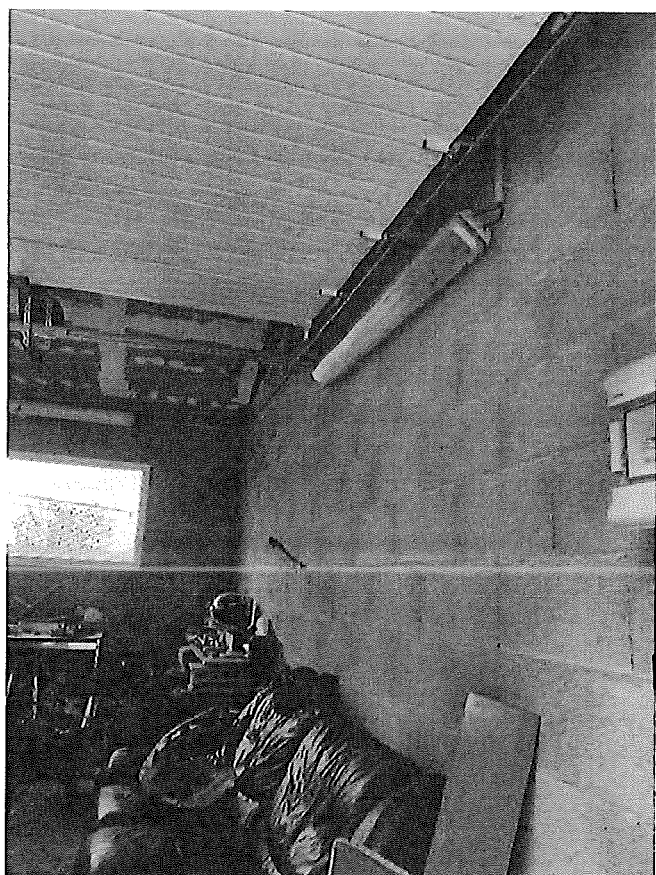
D. Box n°4

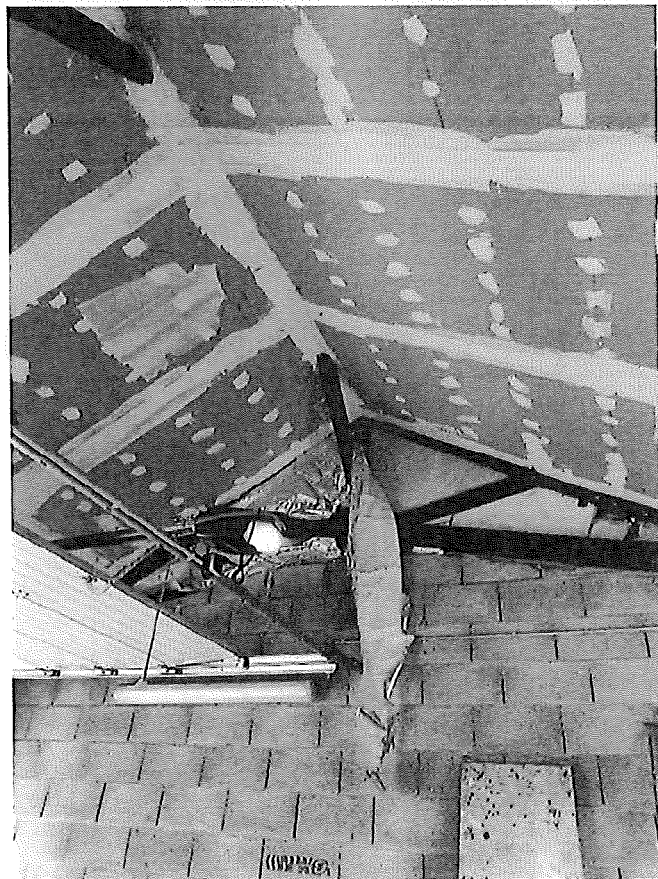
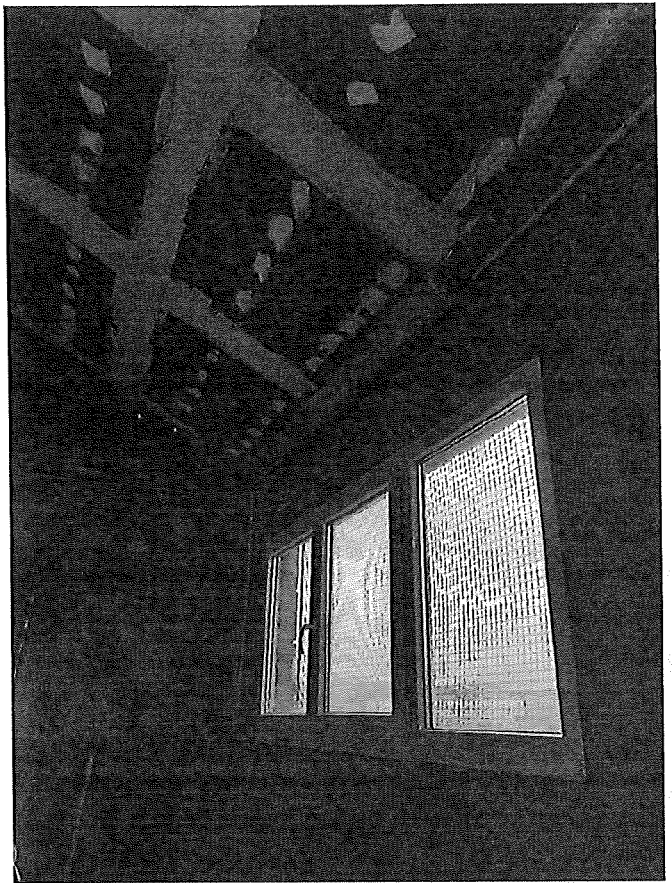
La superficie est de 44,5 m²

	Matériaux
Sol	Dalle brute
Murs	Parpaings
Plafond	Placoplatre brut

Présence de deux fenêtres

L'accès au box se fait par une porte de garage électrique, par la cour.



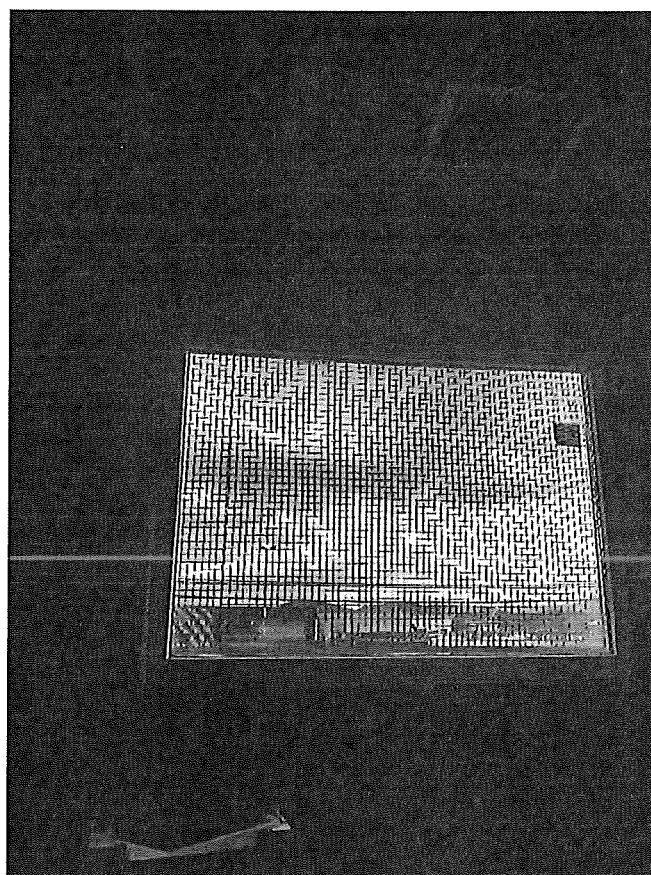
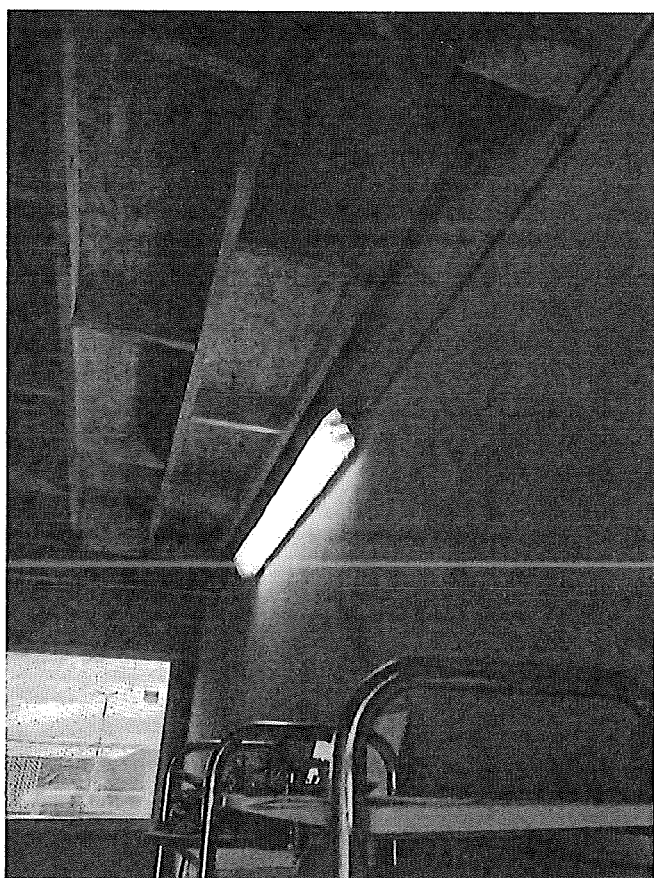


E. Box n°9

La superficie est de 16,42 m²

	Matériaux
Sol	Dalle
Murs	Parpaings
Plafond	OSB

La porte d'entrée est pleine blanche, l'accès se fait par la cour.
Présence d'une fenêtre.



F. Box n°10

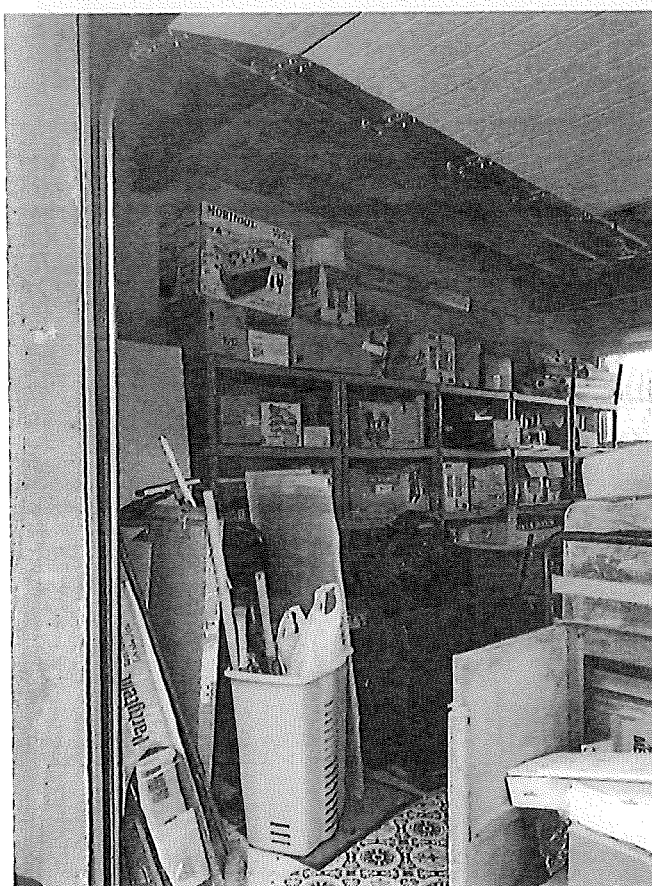
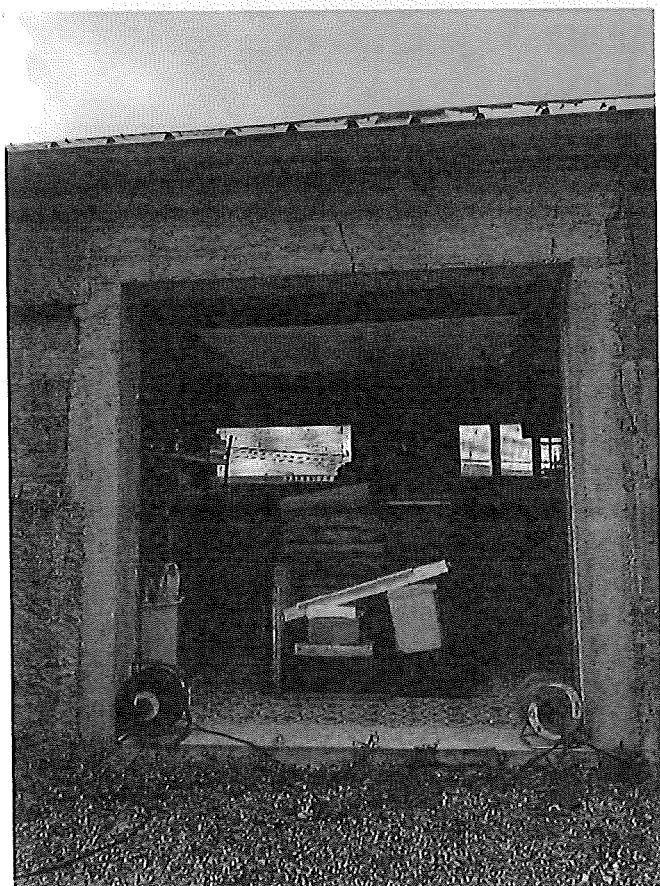
La superficie est de 32,57 m²

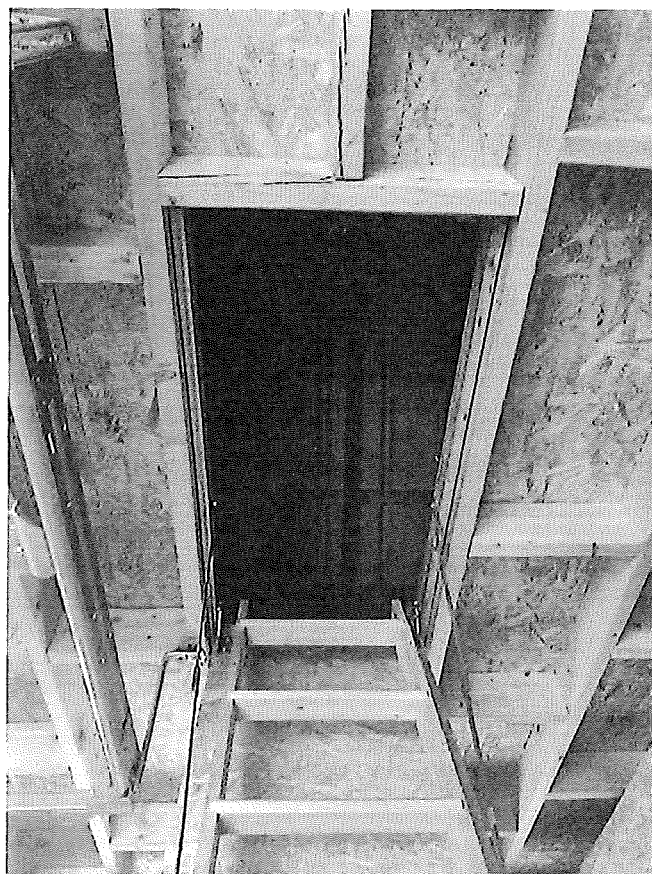
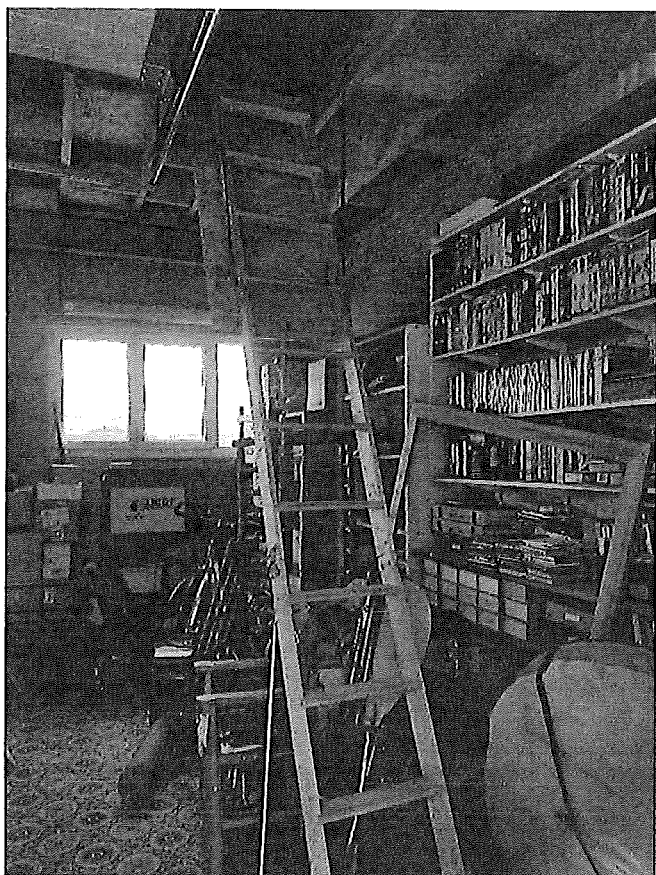
	Matériaux	Etat
Sol	Carrelage	Etat d'usure normal
Murs	OSB et placoplâtre	
Plafond	OSB	

L'accès se fait par une porte de garage électrique, donnant sur la cour.

Présence de deux fenêtres.

Accès par un escalier à l'espace situé sous toiture.



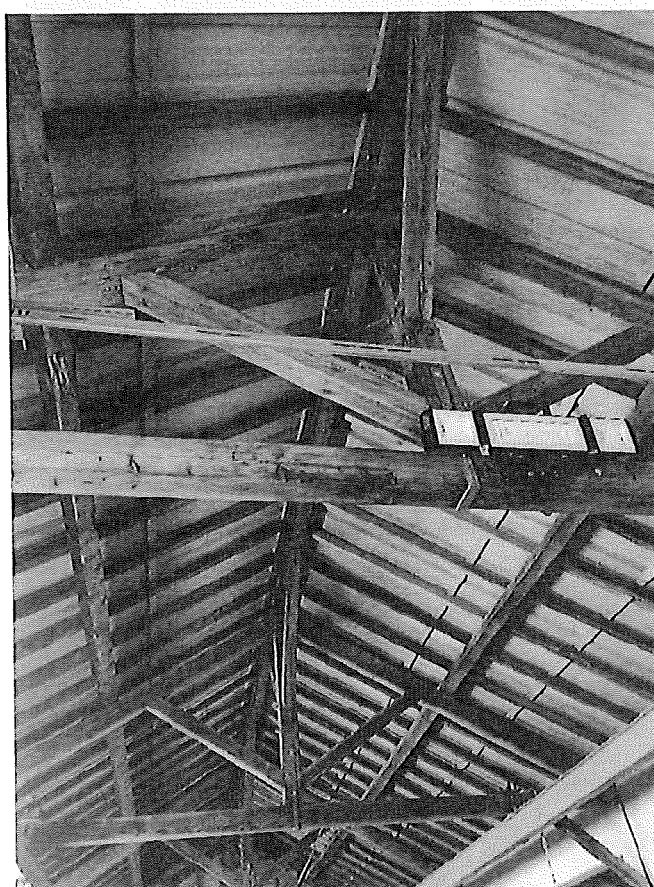
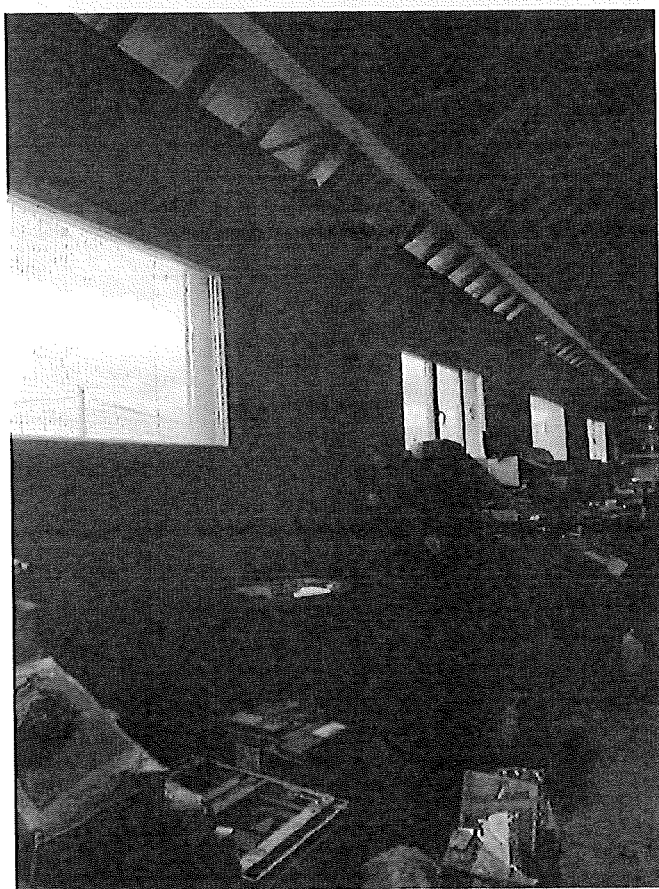


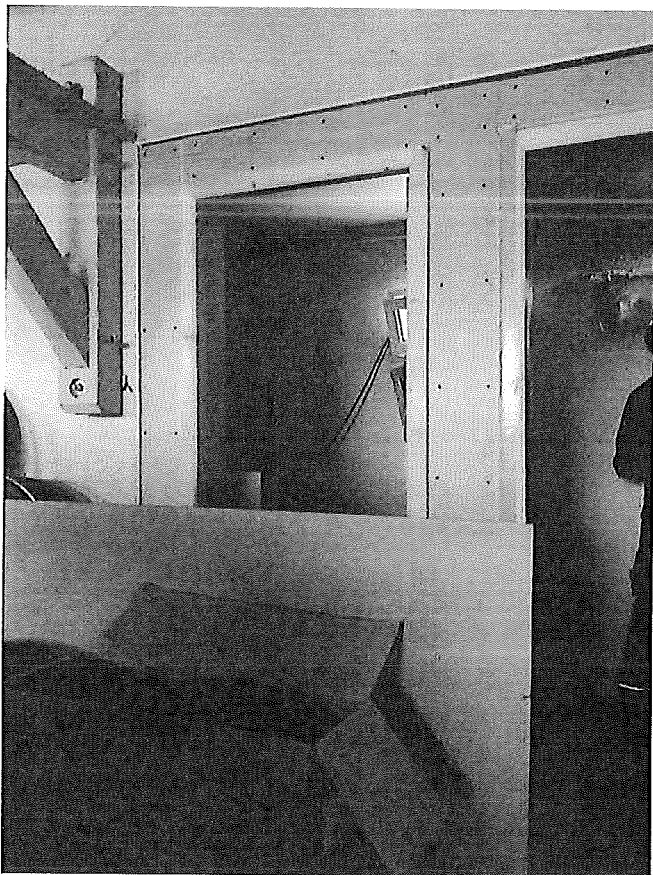
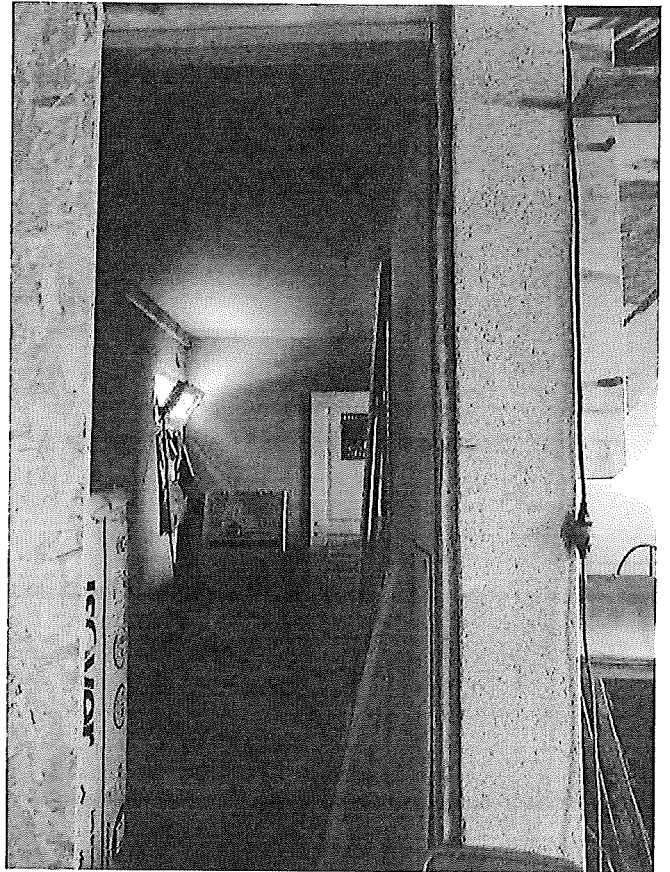
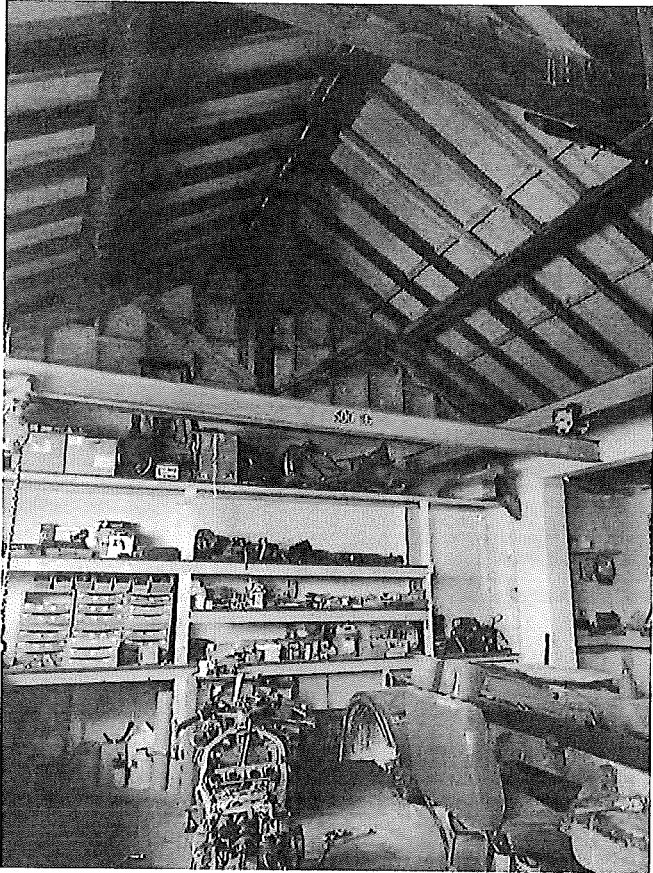
G. Box n°11

La superficie est de 131,71 m²

	Matériaux
Sol	Dalle brute
Murs	Parpaings et placoplâtre
Plafond	Absent, toiture tôles visibles

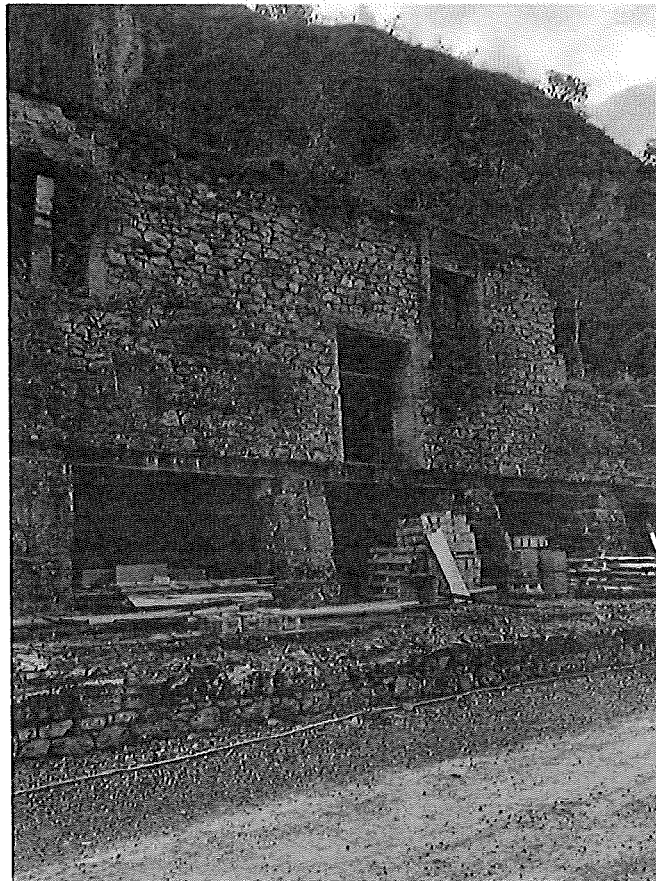
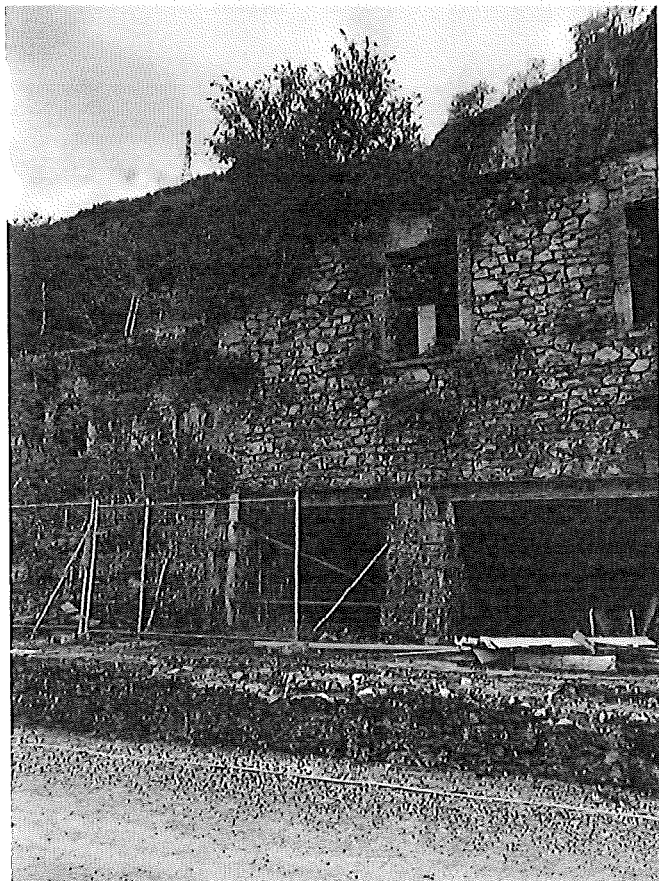
L'accès se fait par une porte pleine blanche, par la cour.
Quatre fenêtres dans l'espace garage.

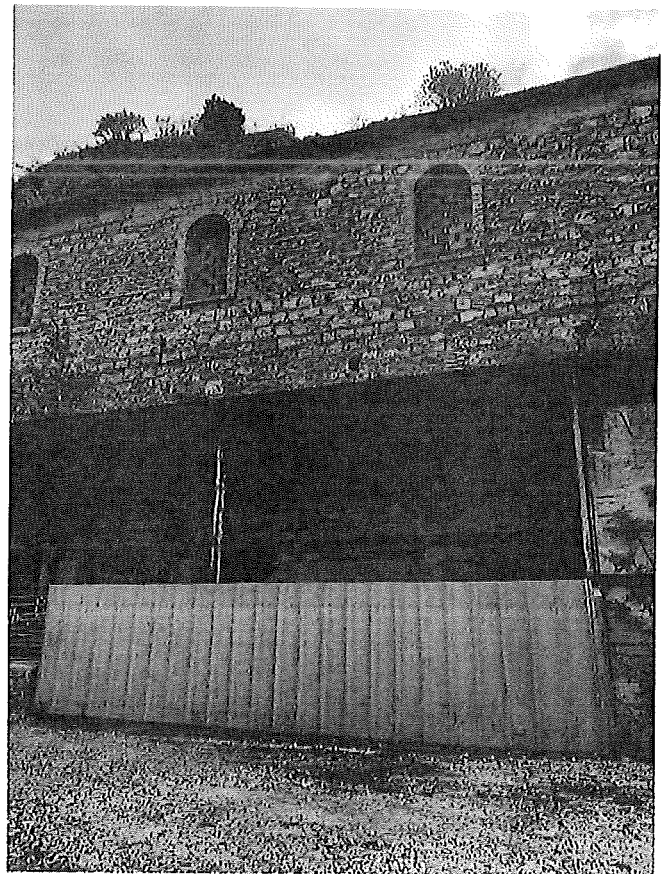
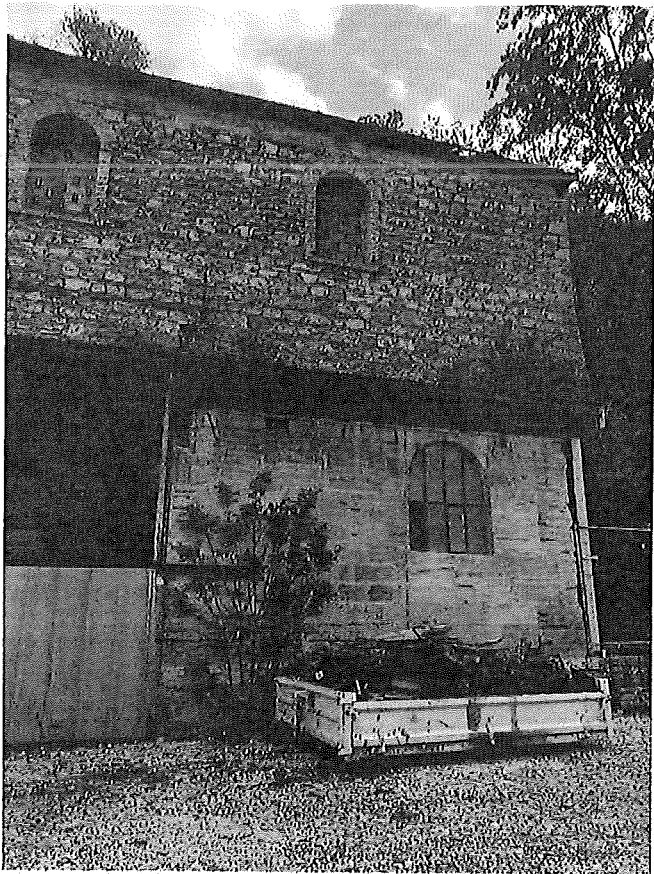
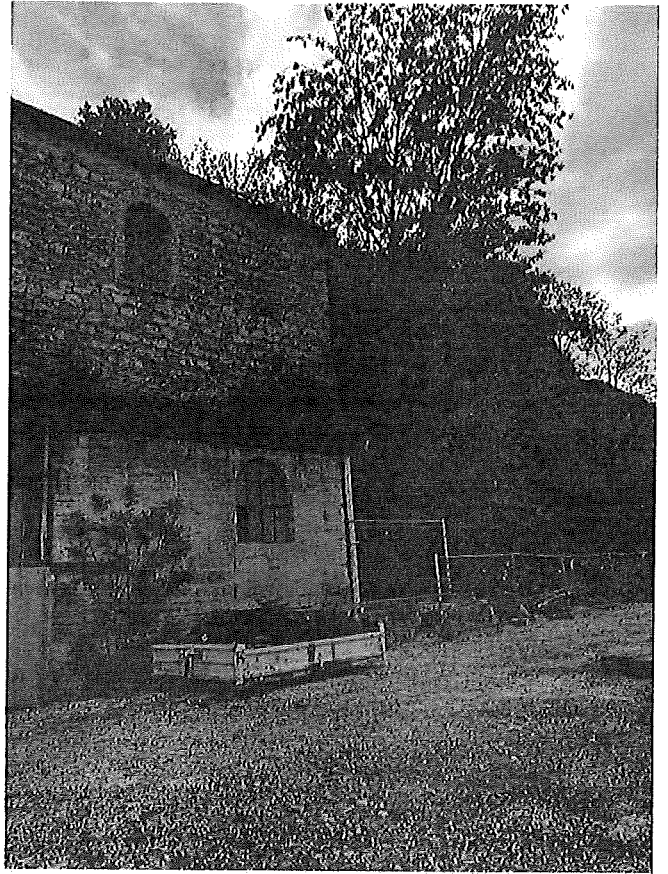
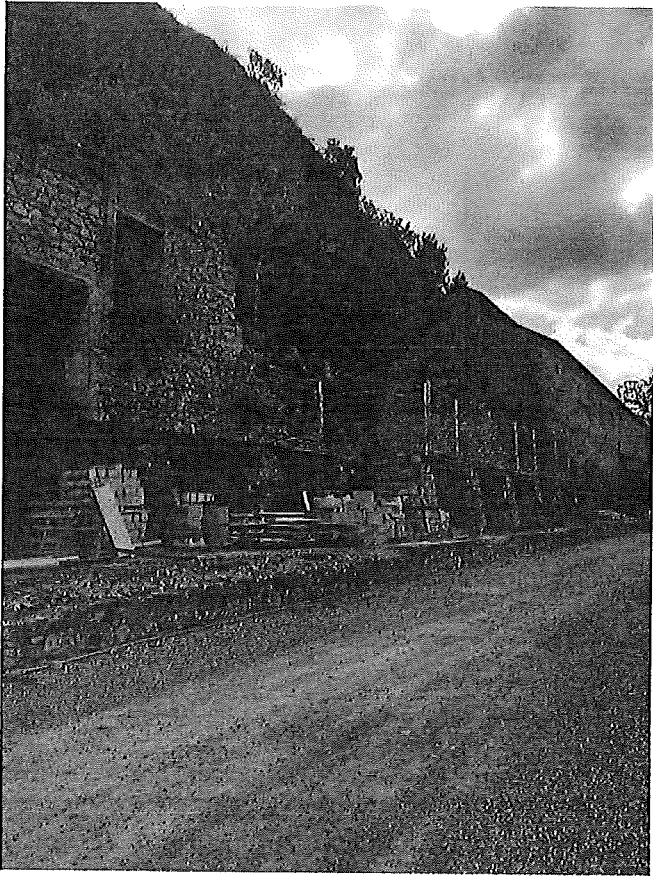


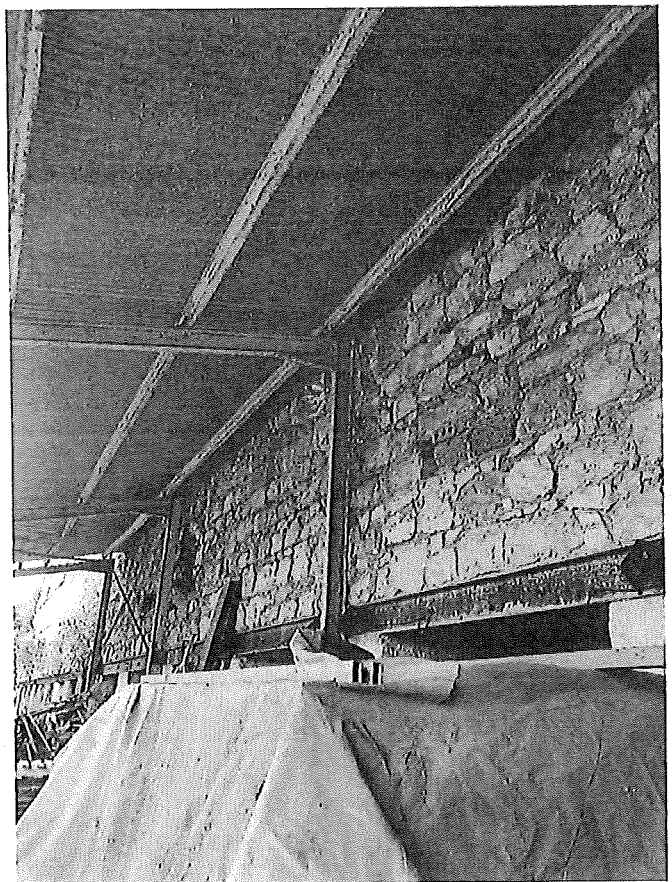
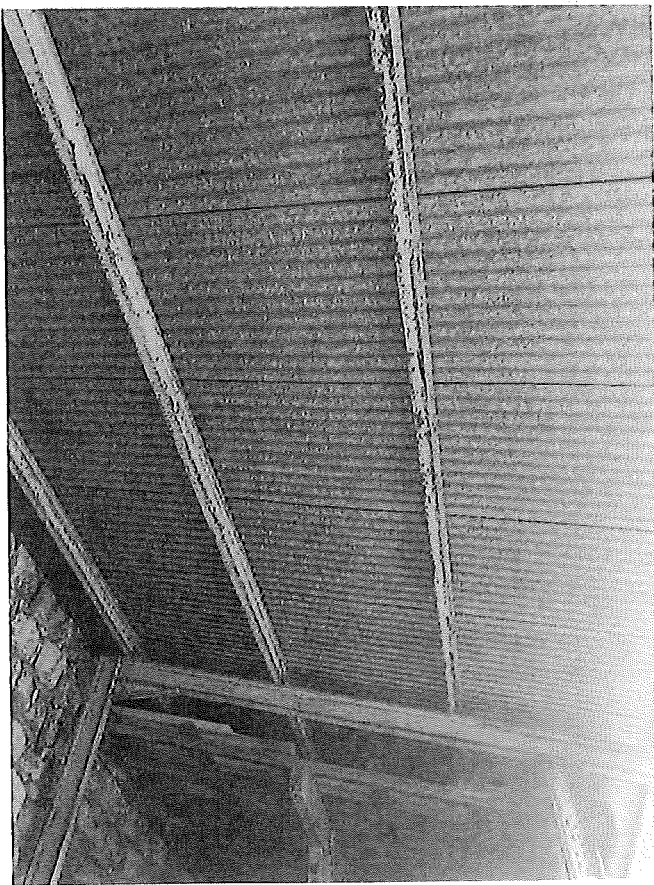
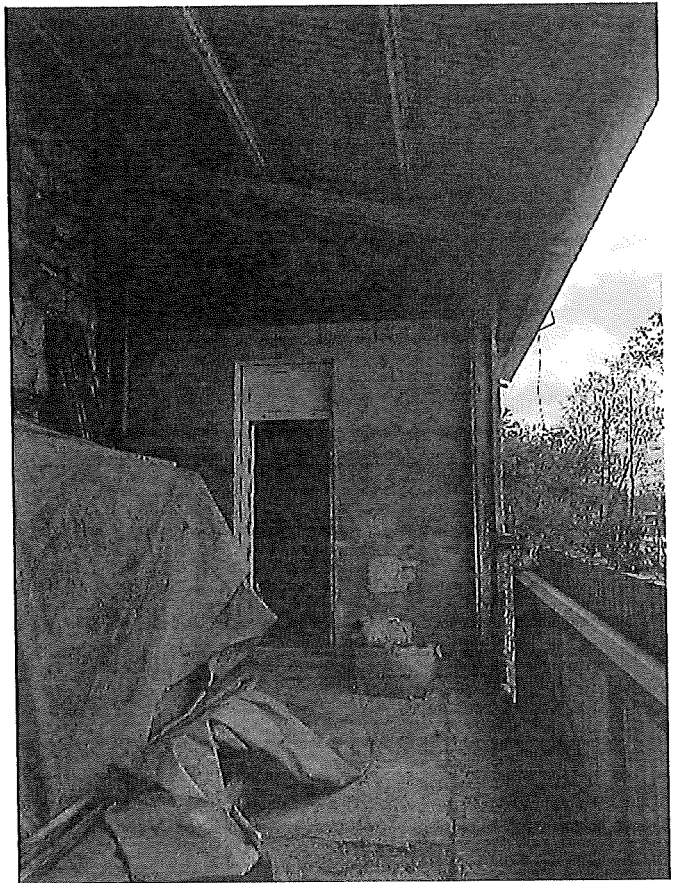
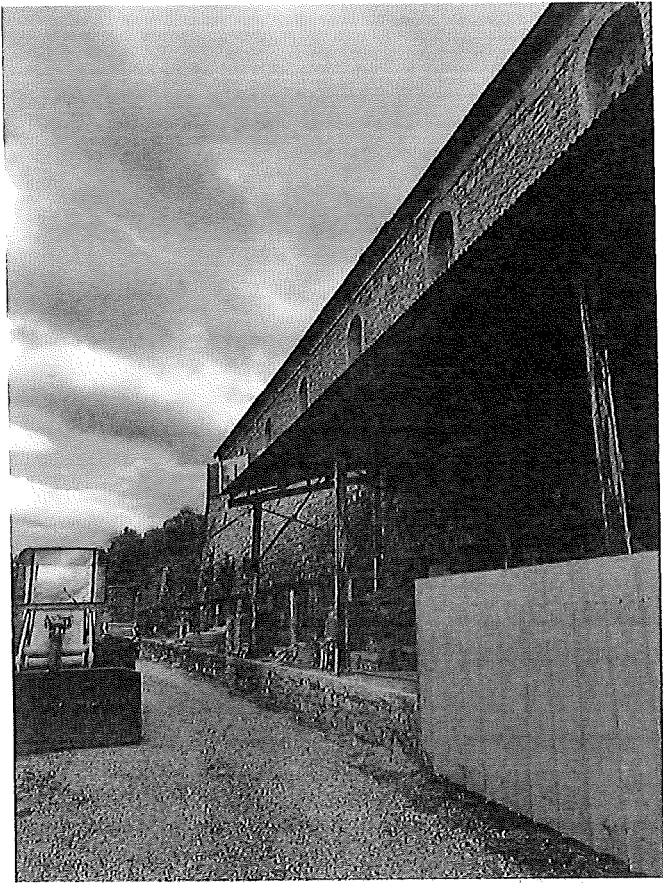


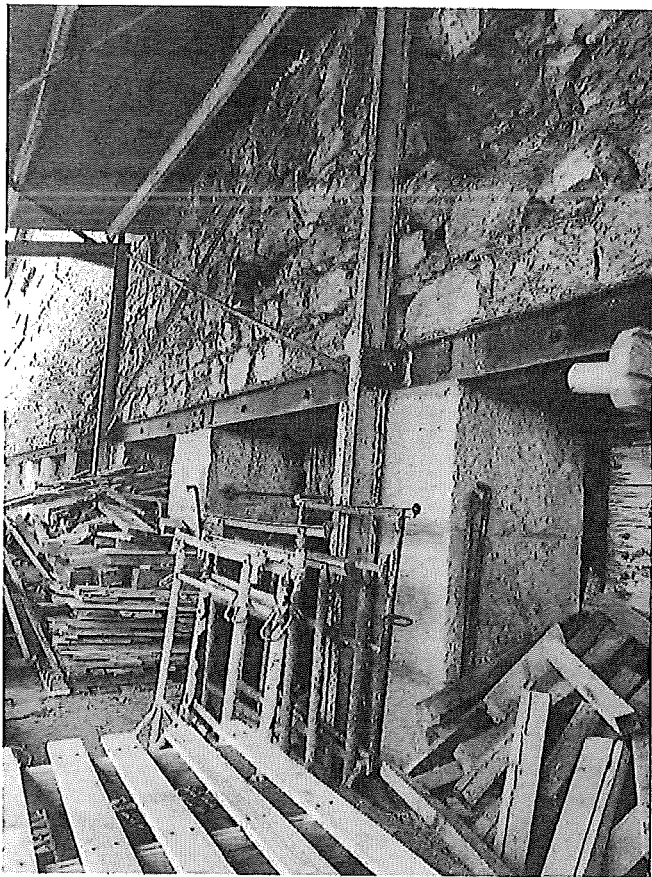
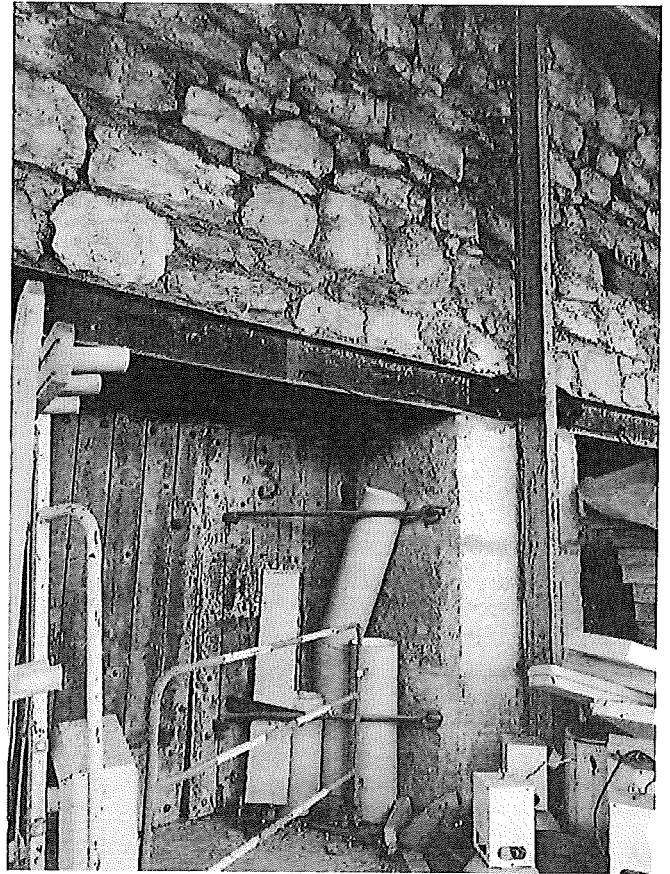
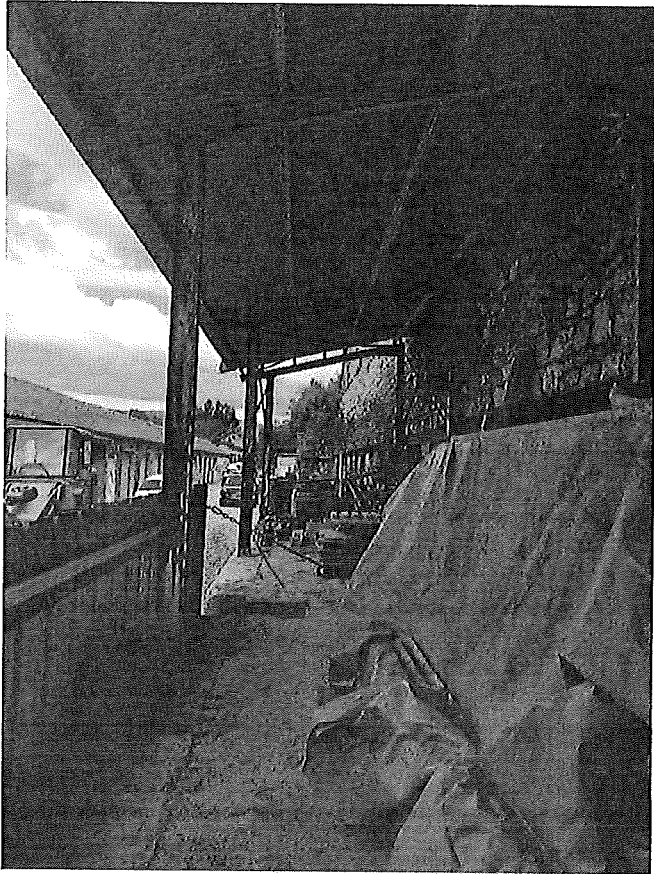
II. BATIMENT ANCIENNE CARRIERE

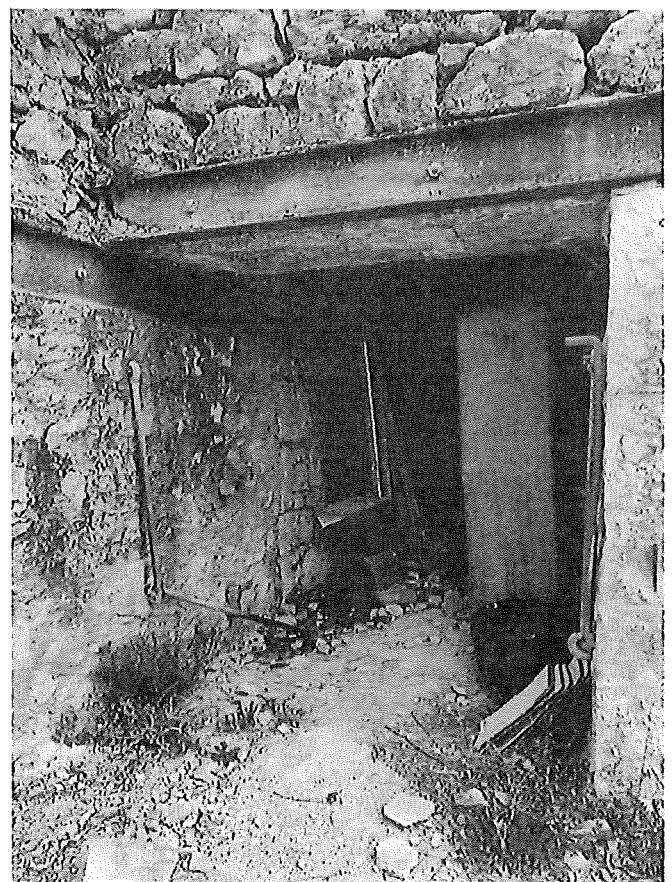
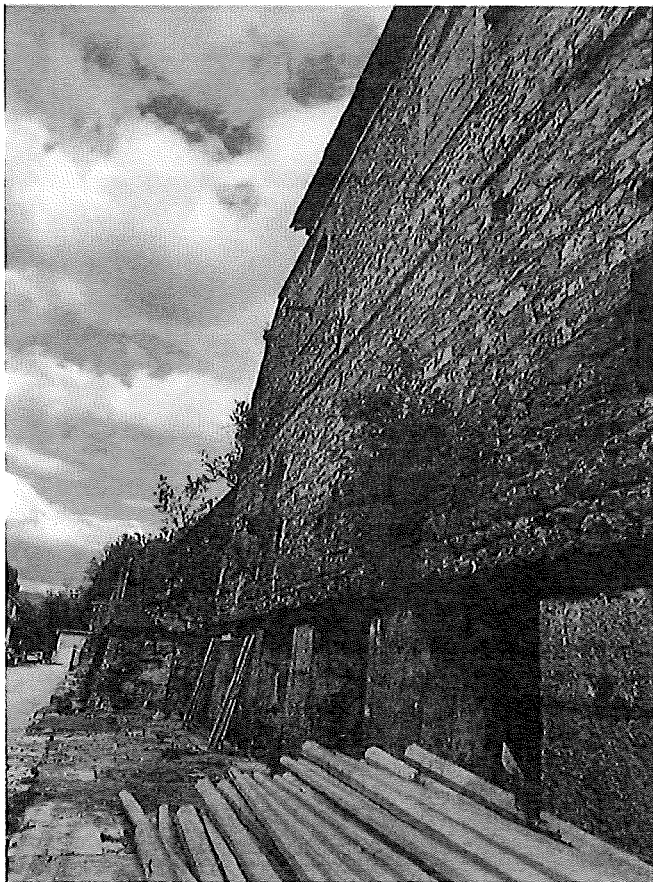
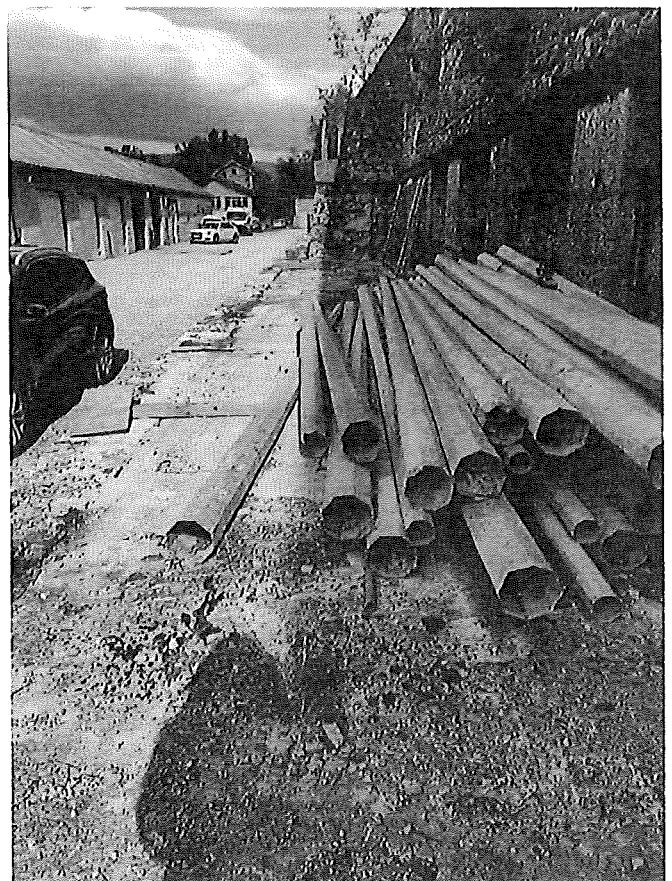
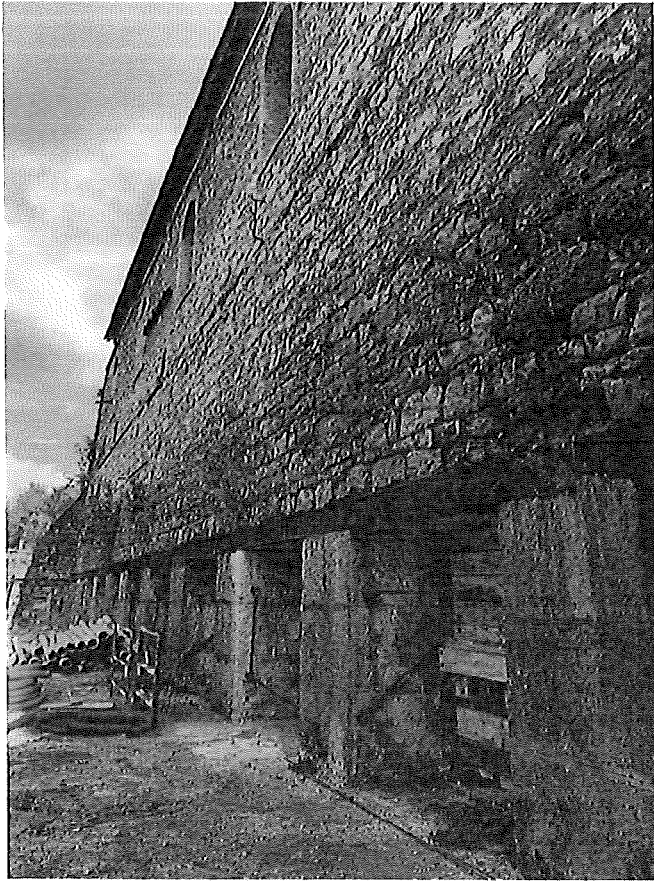
A. Extérieur

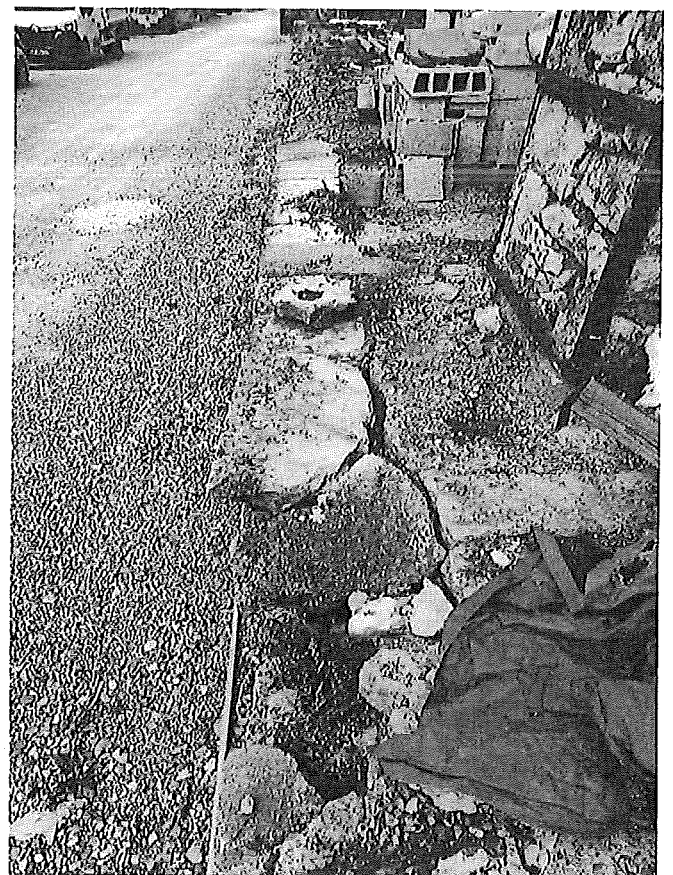
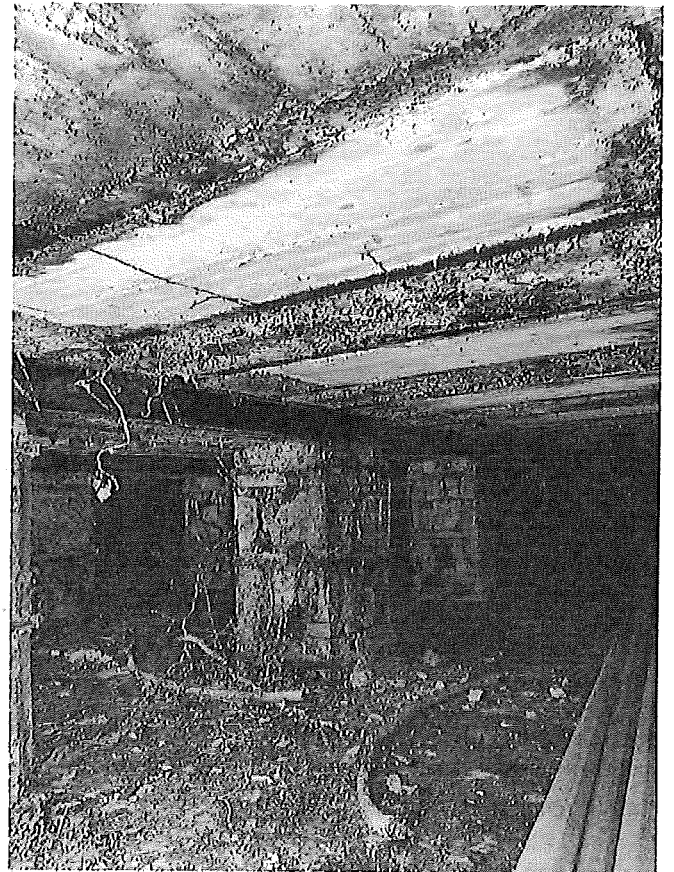


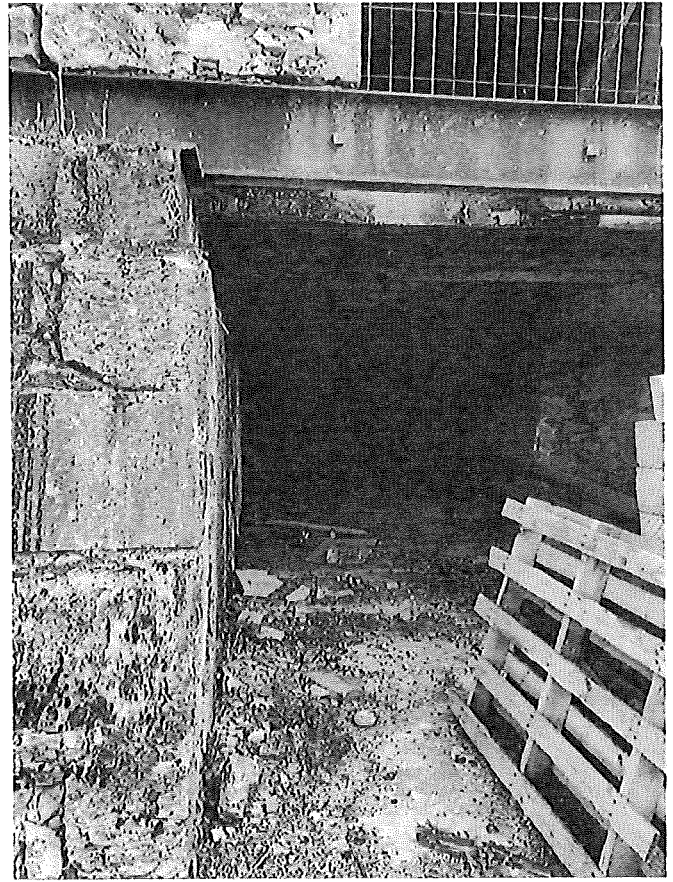
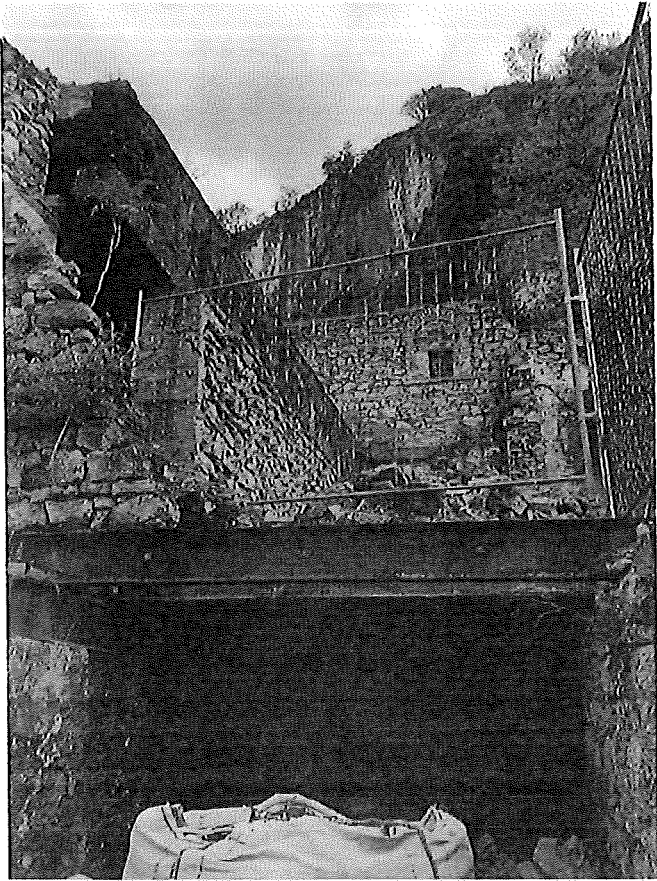


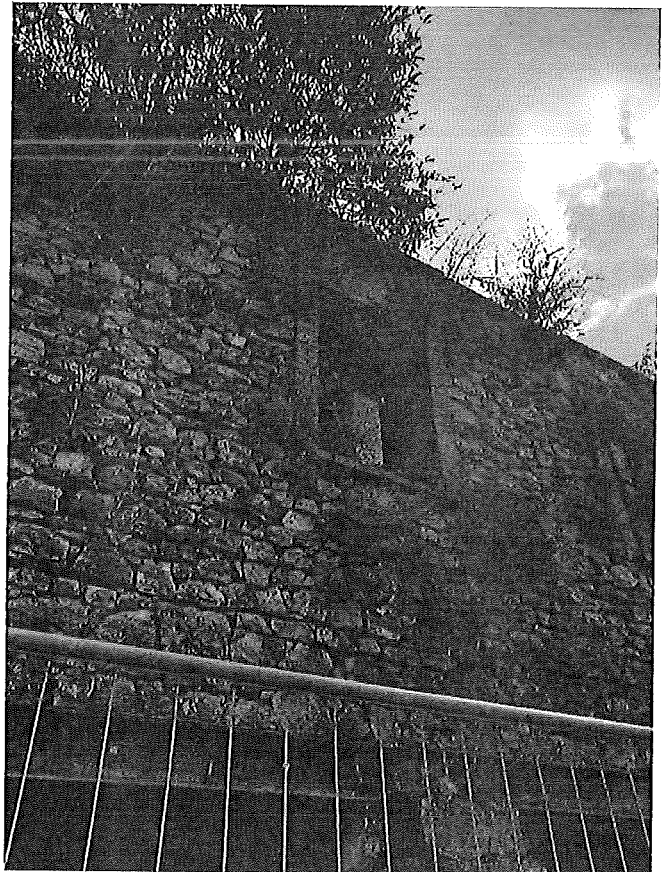
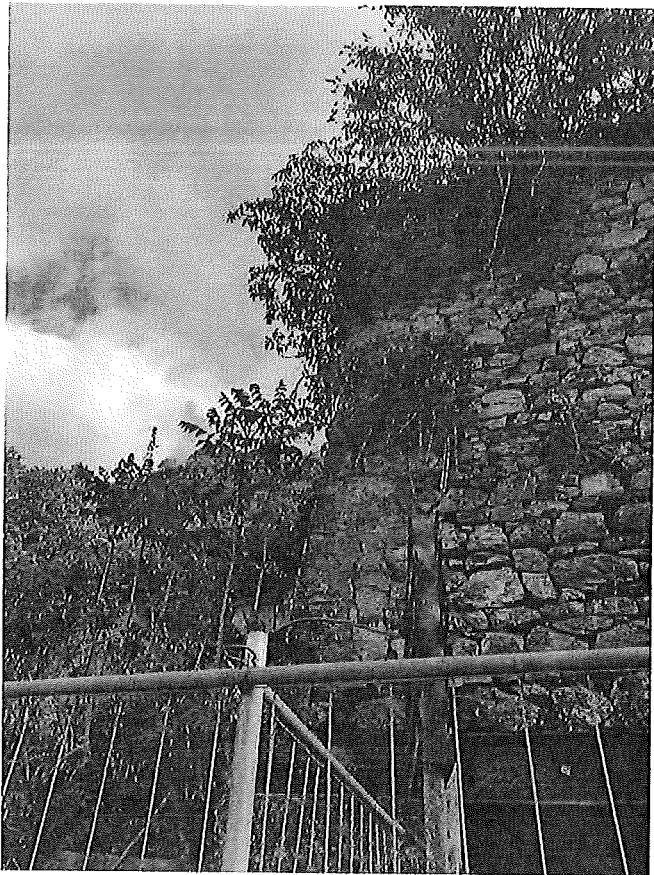
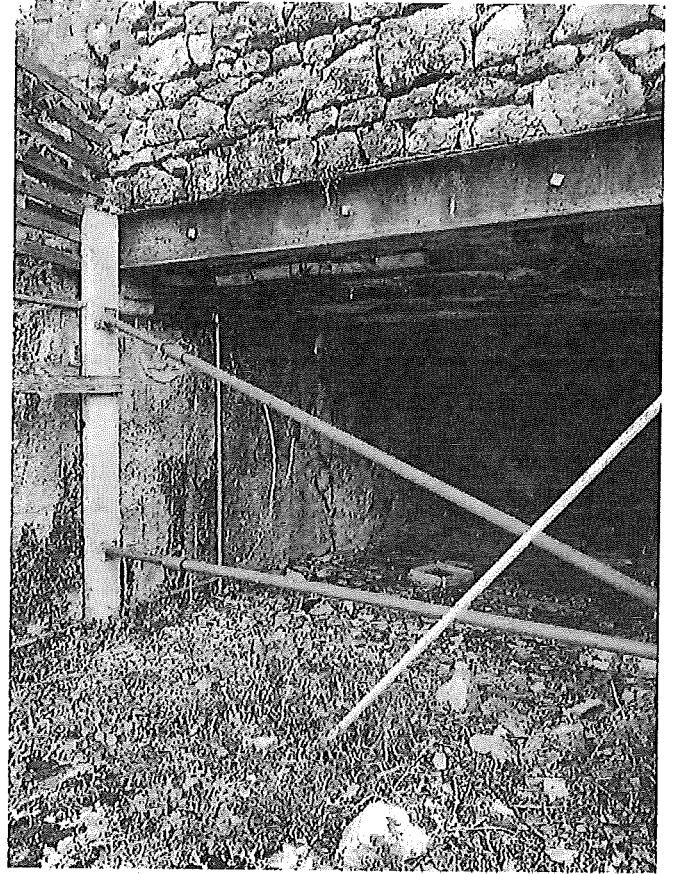
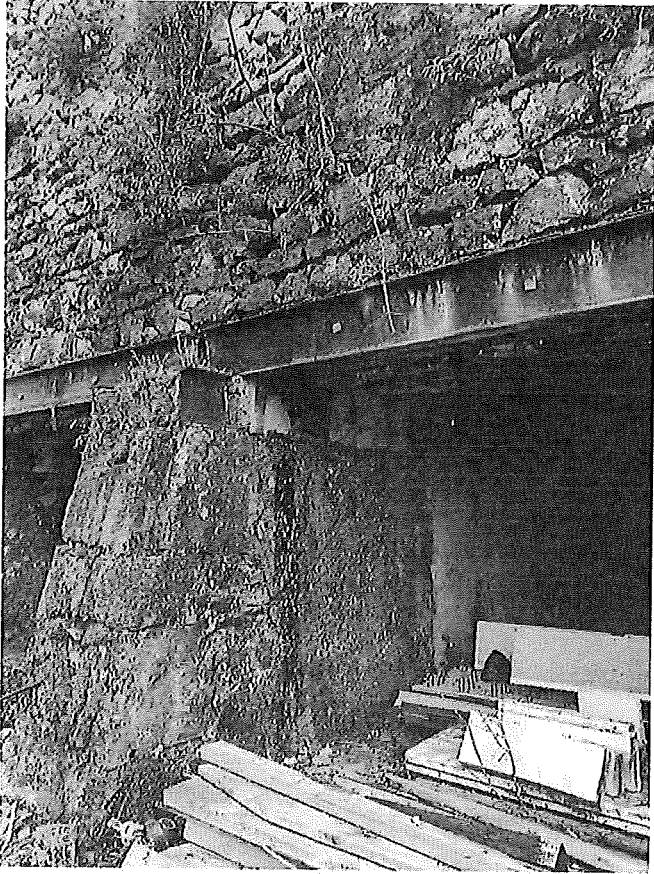


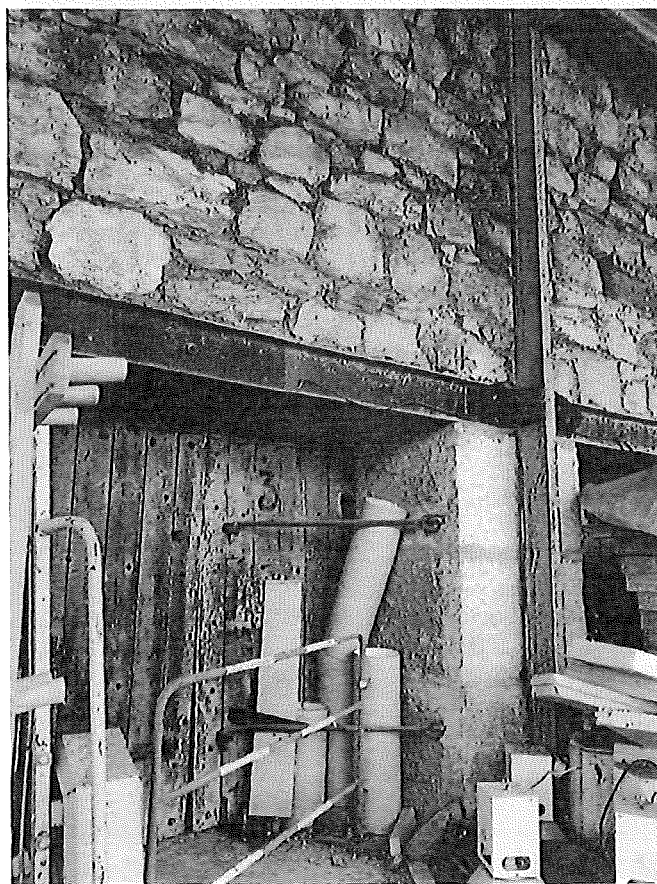
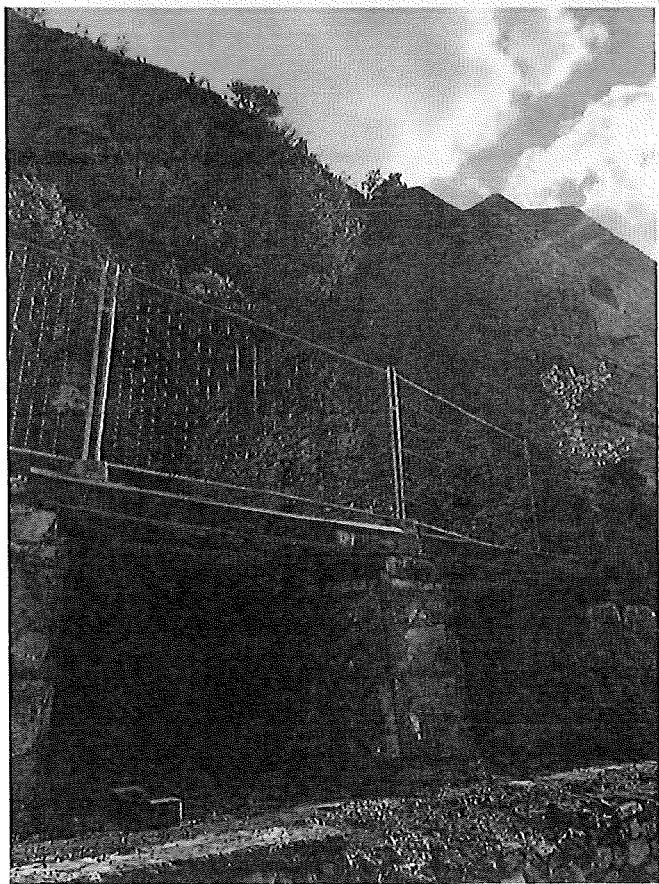
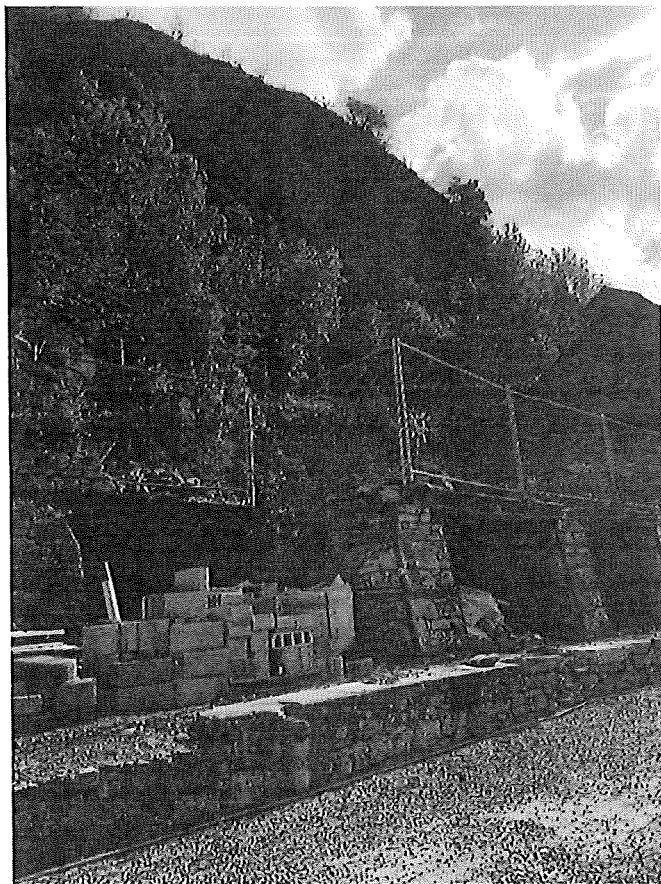
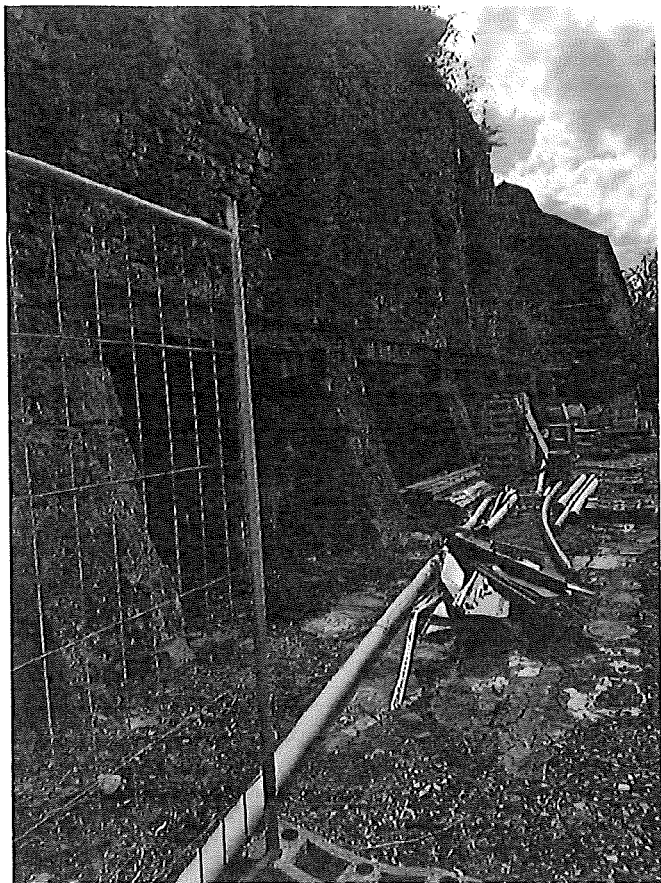












B. Box n°12 et stockage n°1

Je constate qu'une partie importante de la friche n'est pas accessible.

Présence d'une porte pleine blanche.

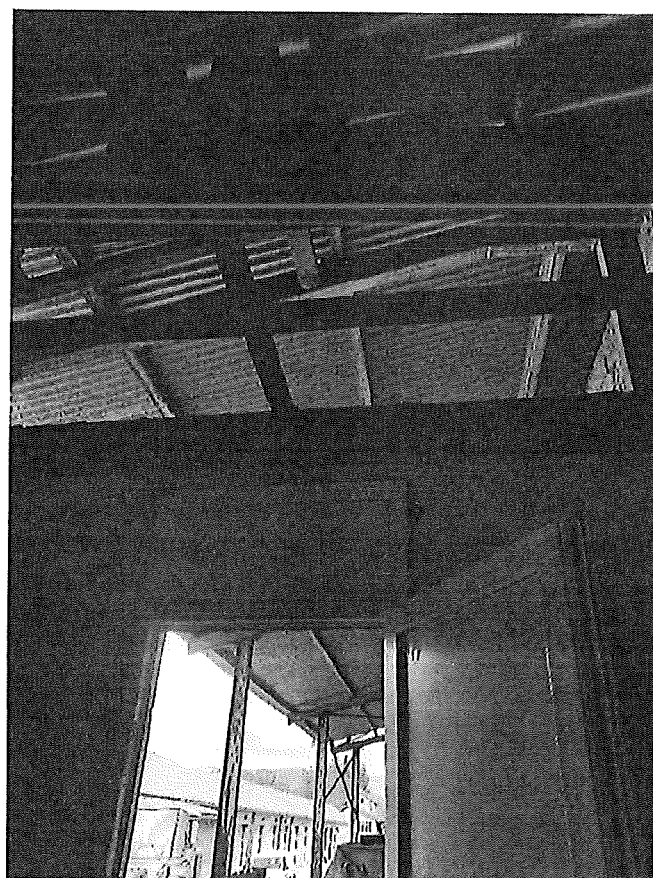
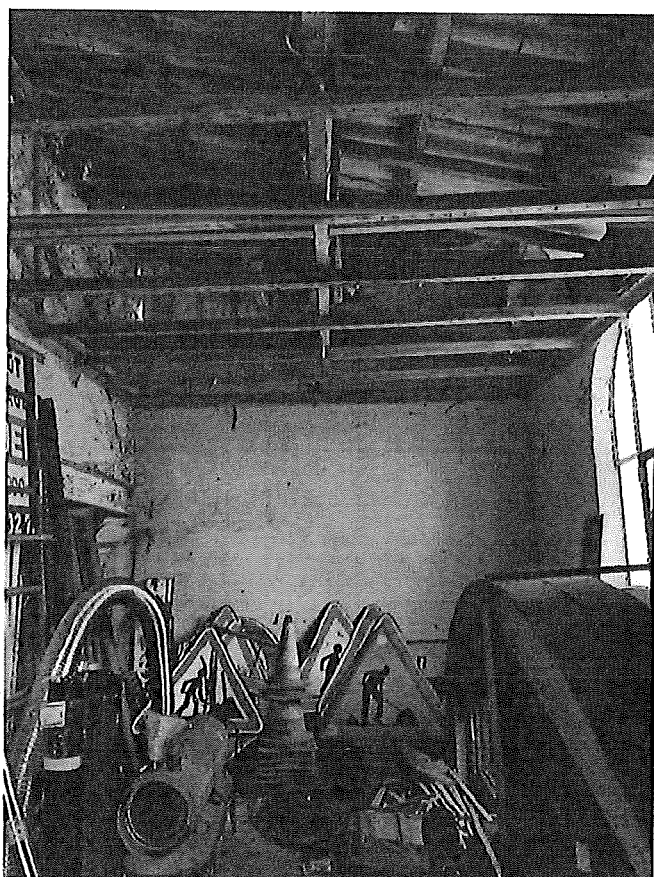
A l'entrée se situe un box dont la superficie est de 19,54 m².

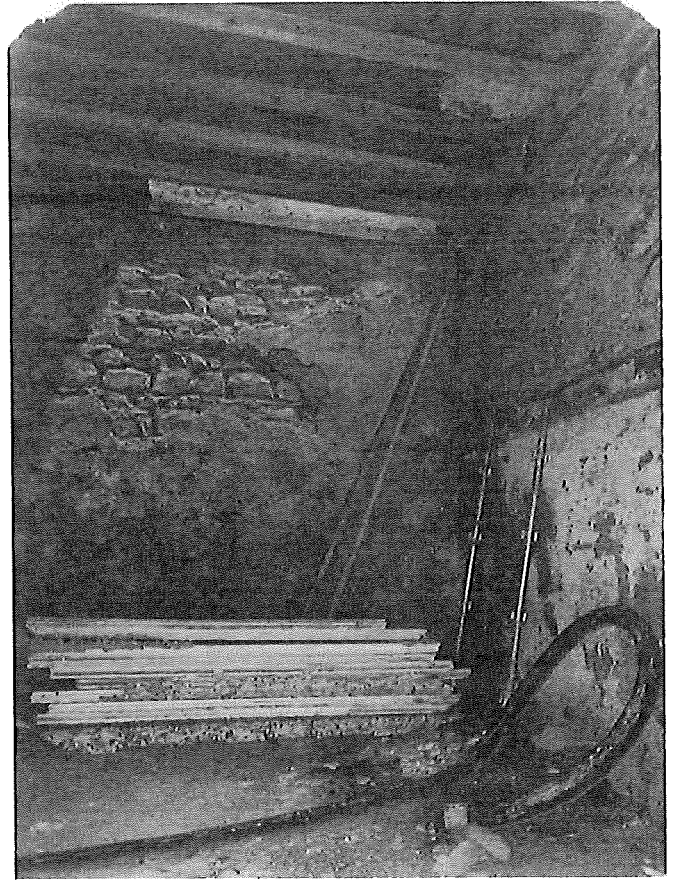
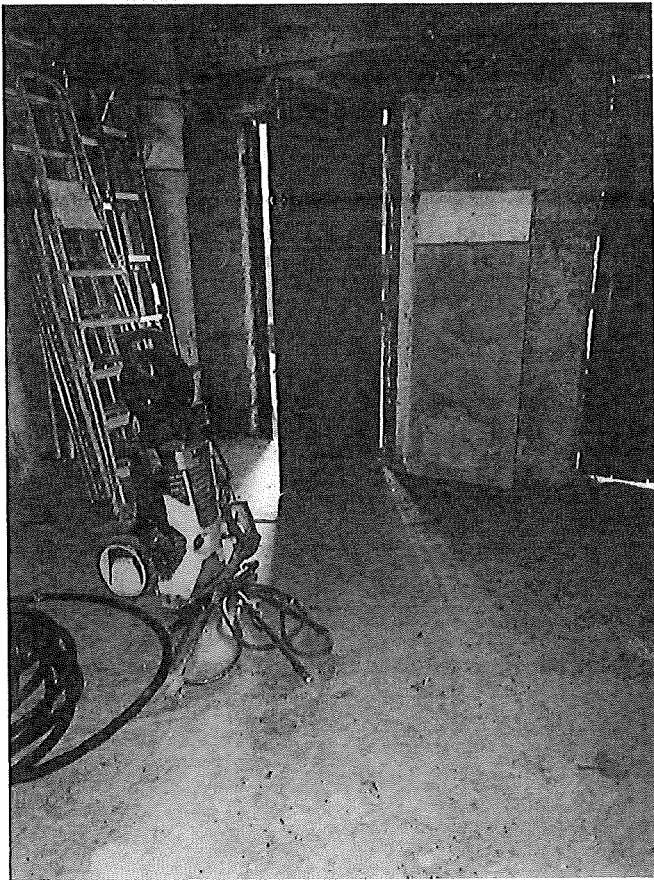
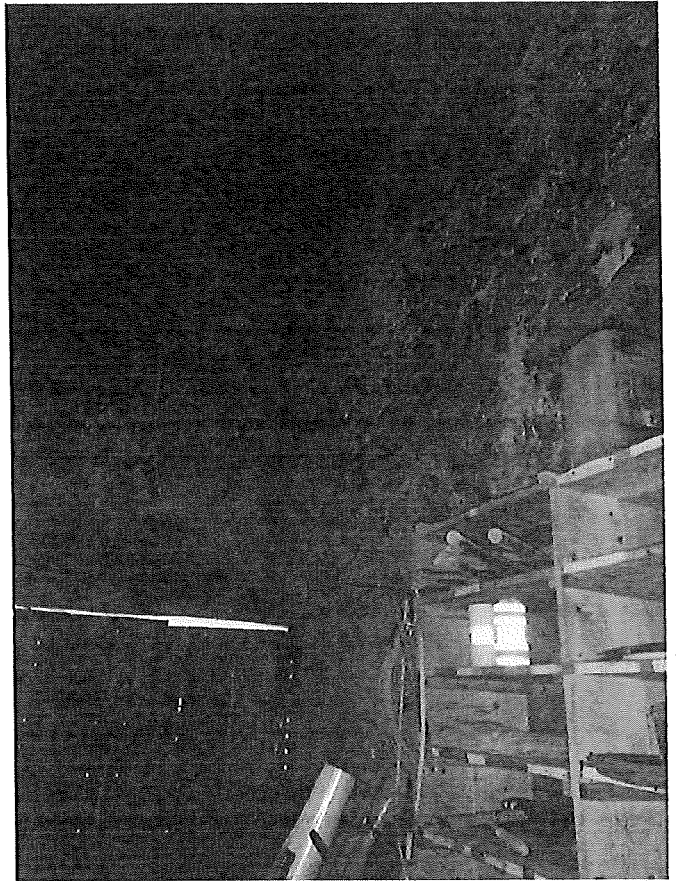
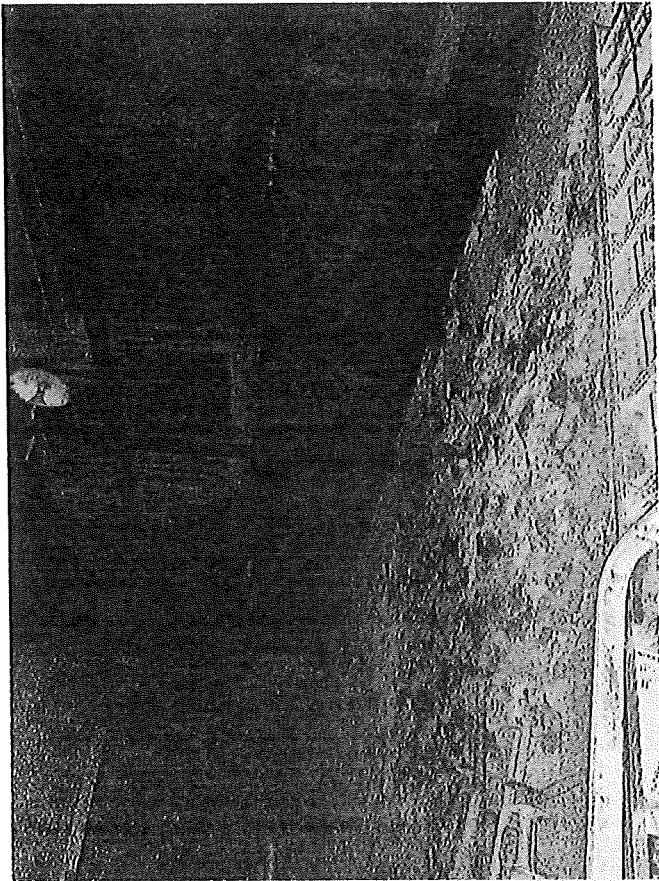
	Matériaux
Sol	Dalle
Murs	Brut
Plafond	Absent, toiture visible en tôle

Présence d'une fenêtre.

Ce box donne accès à un espace de stockage (n°1), d'une superficie de 59,3 m².

	Matériaux
Sol	Dalle
Murs	Pierres
Plafond	Absent, charpente visible



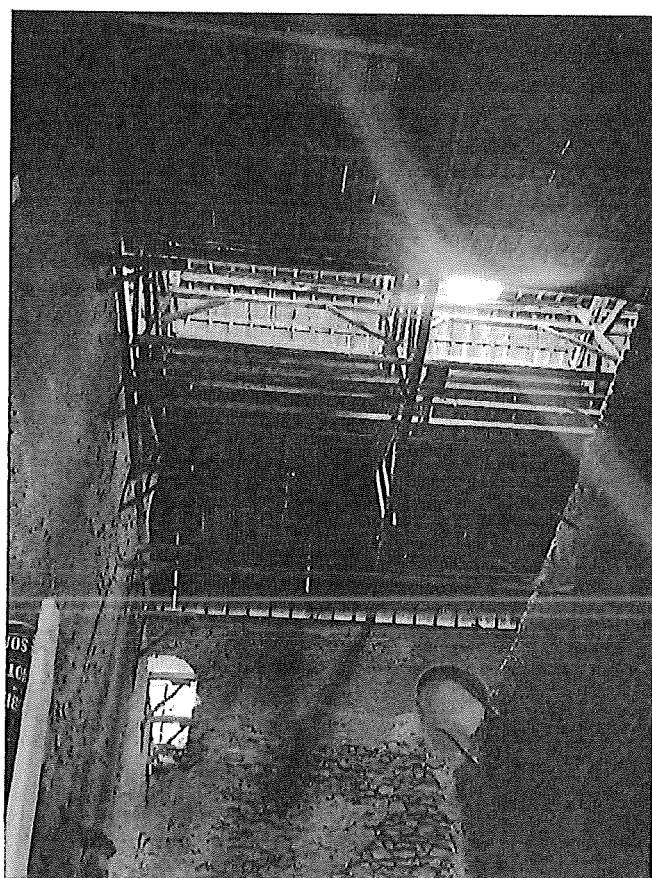
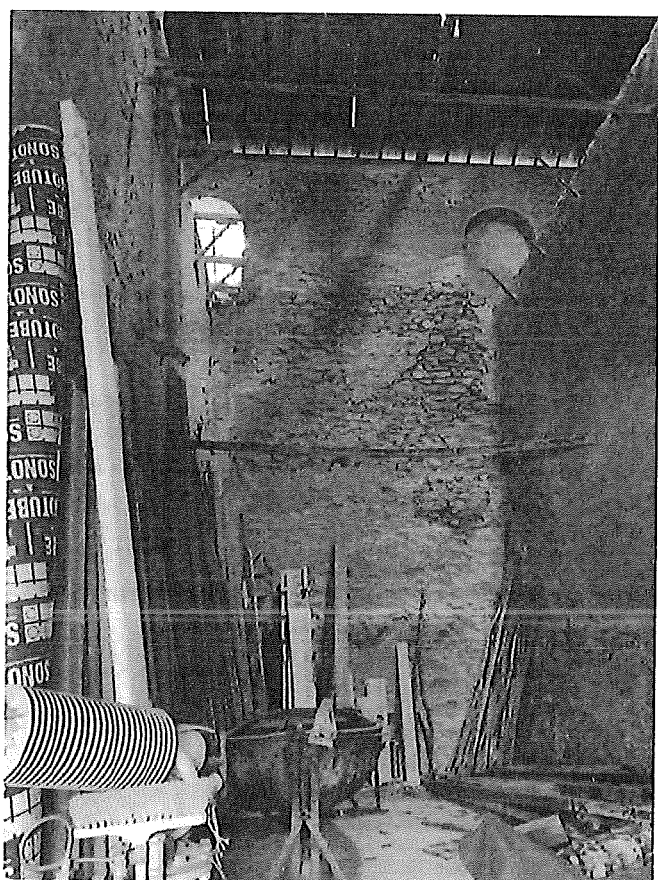


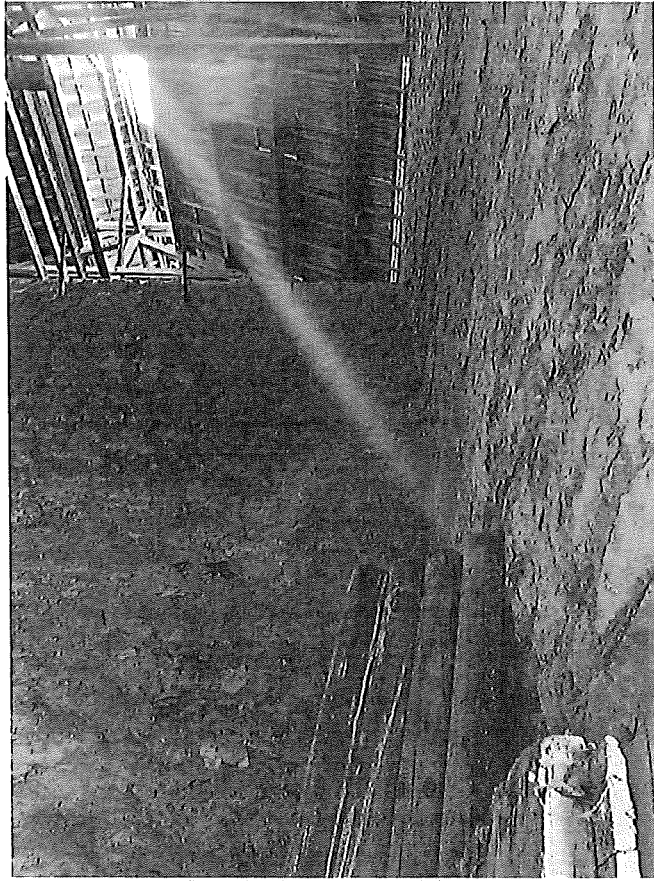
C. Stockage n°2

La superficie est de 56,99 m²

	Matériaux
Sol	Dalle brute
Murs	Pierres
Plafond	Absent, toiture visible

Absence de porte.

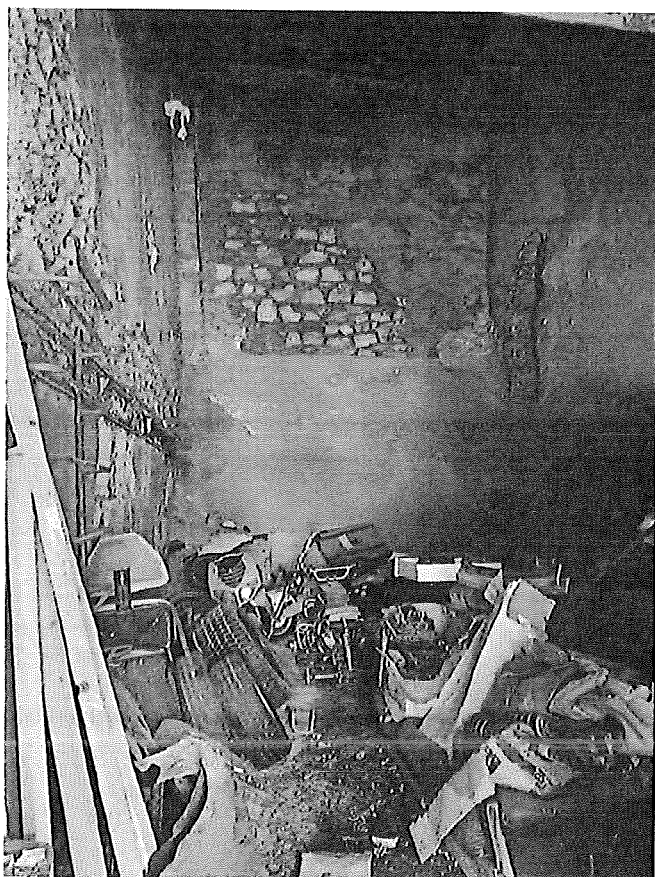


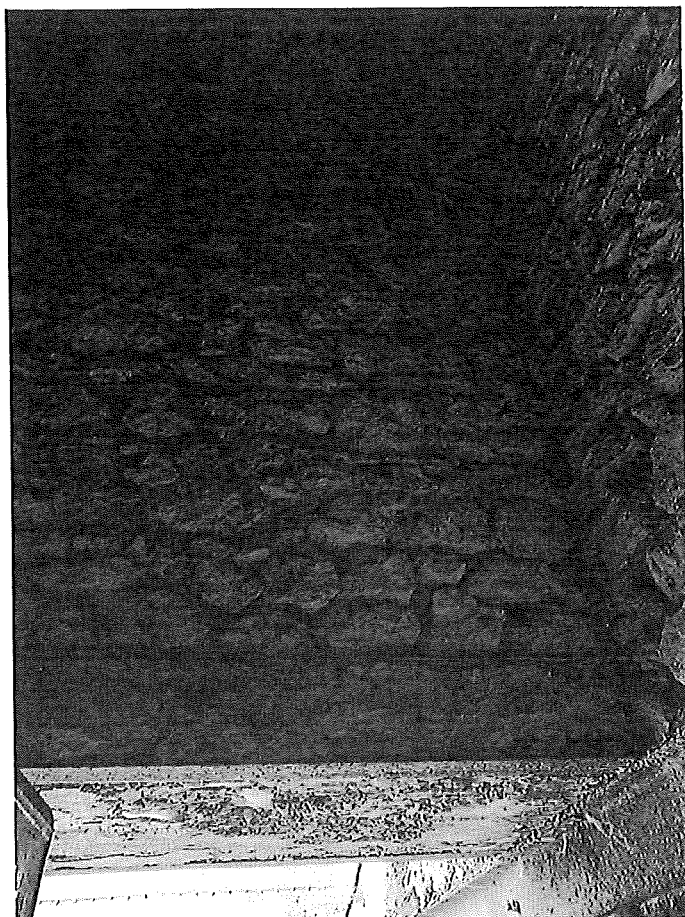


D. Stockage n°3

	Matériaux
Sol	Dalle brute
Murs	Pierres

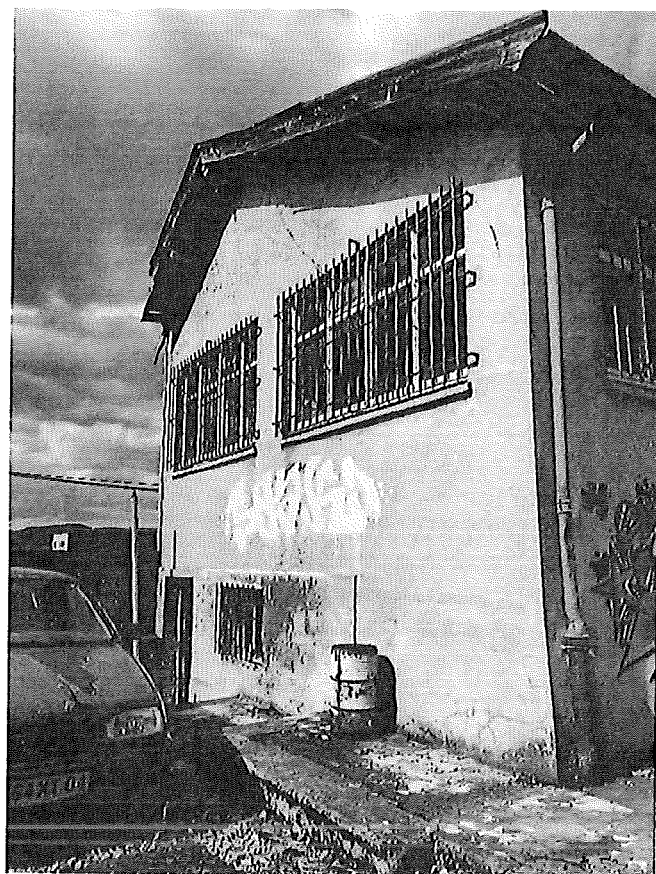
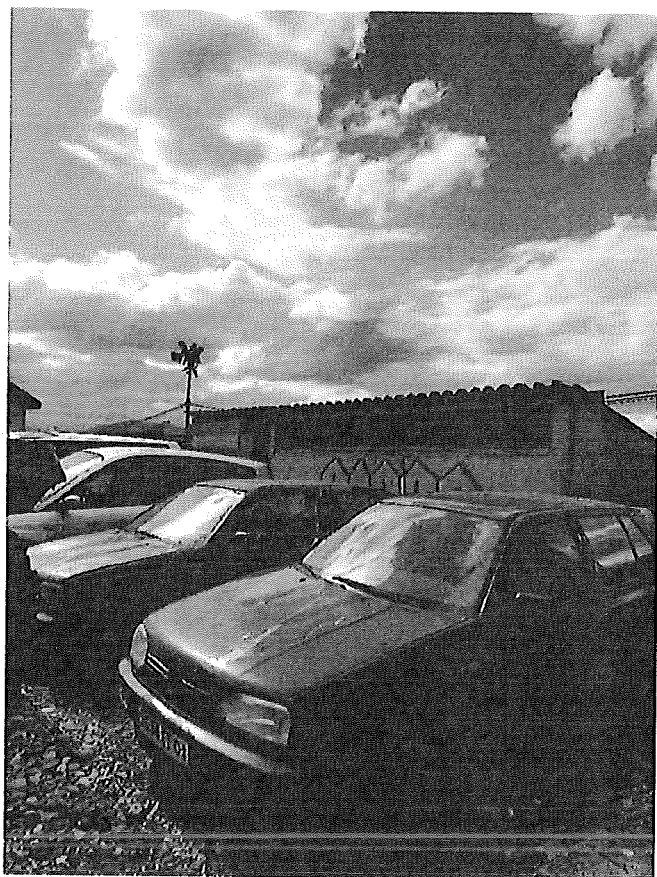
Absence de porte.

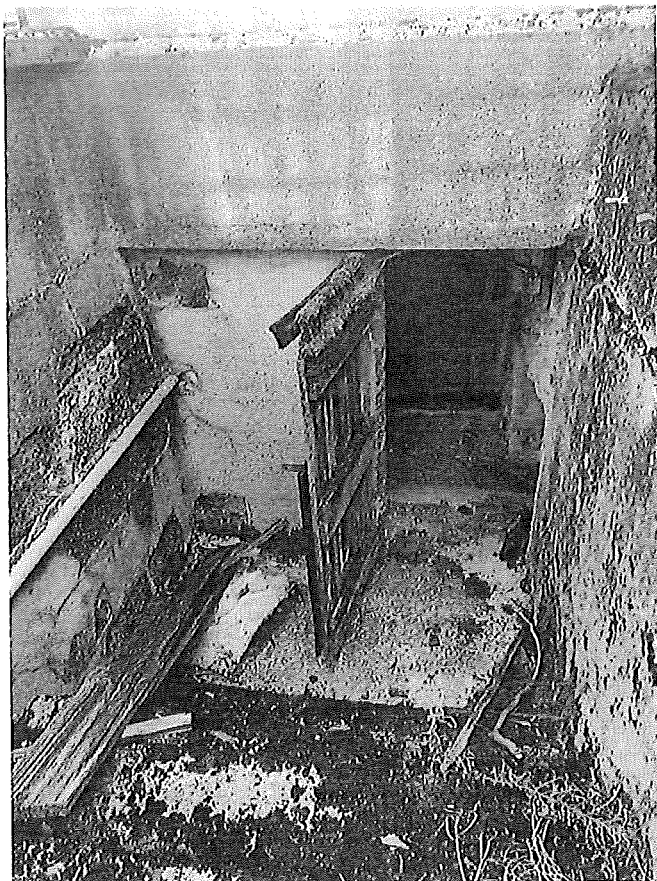
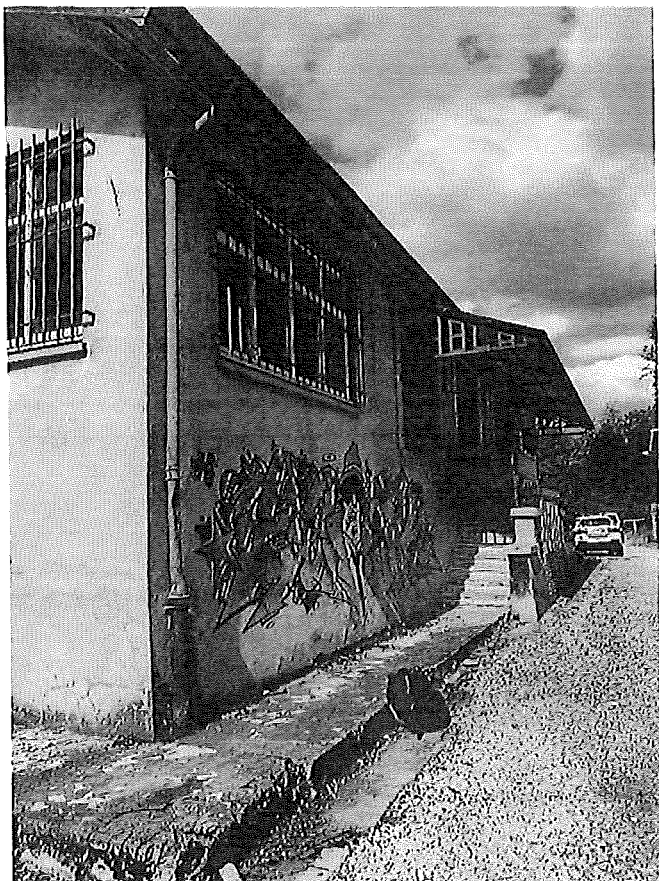


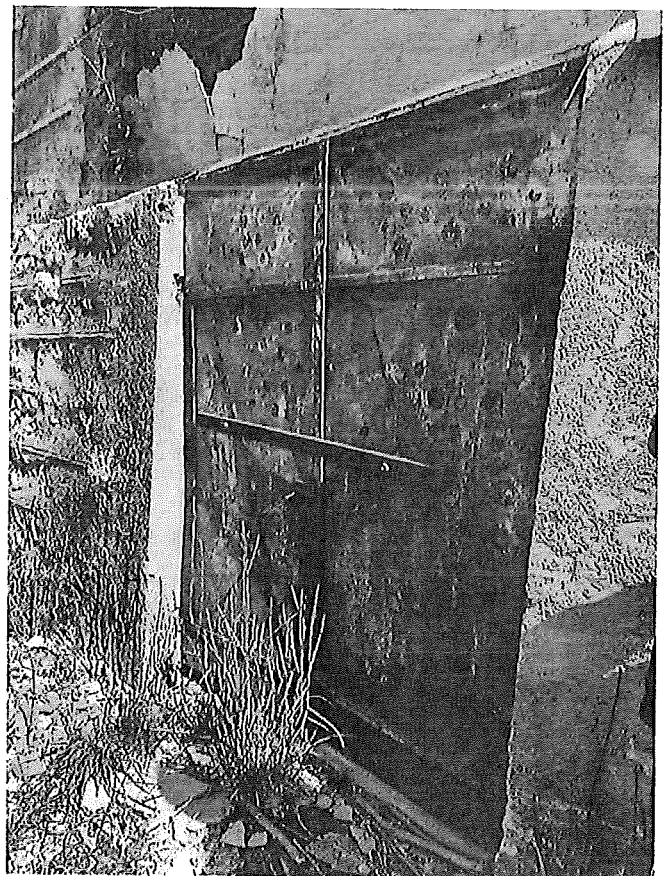
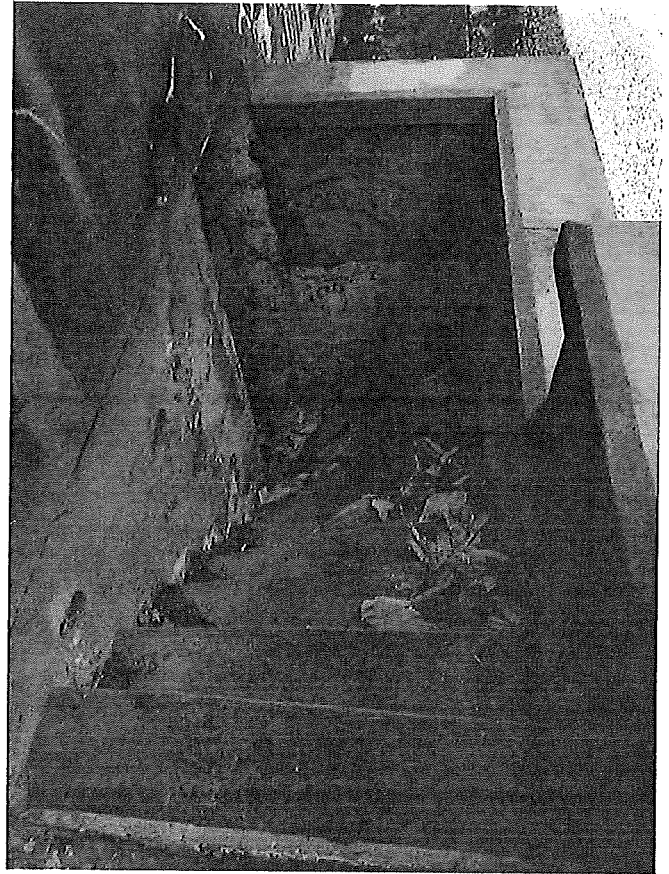
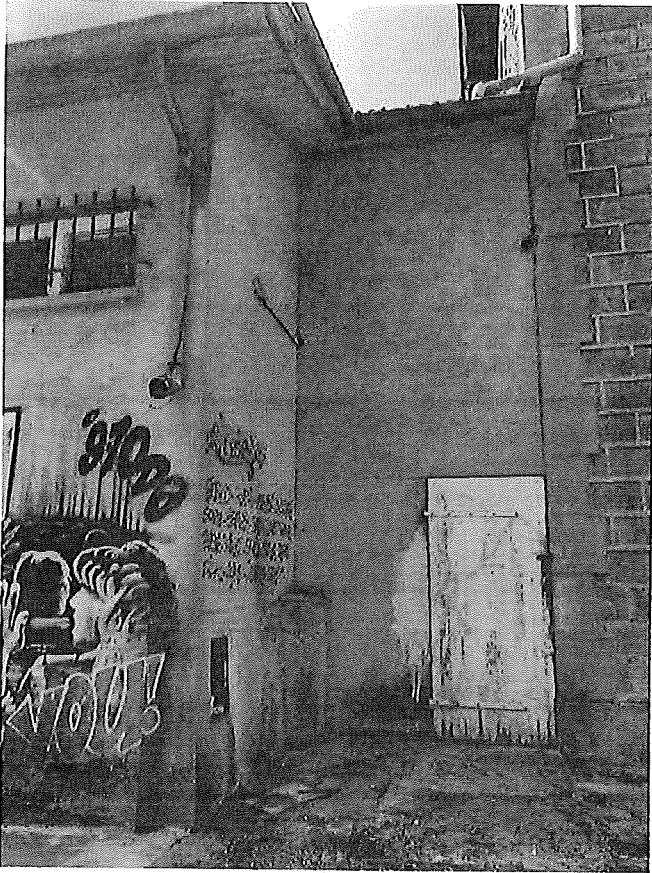


III. MAISON

A. Extérieur







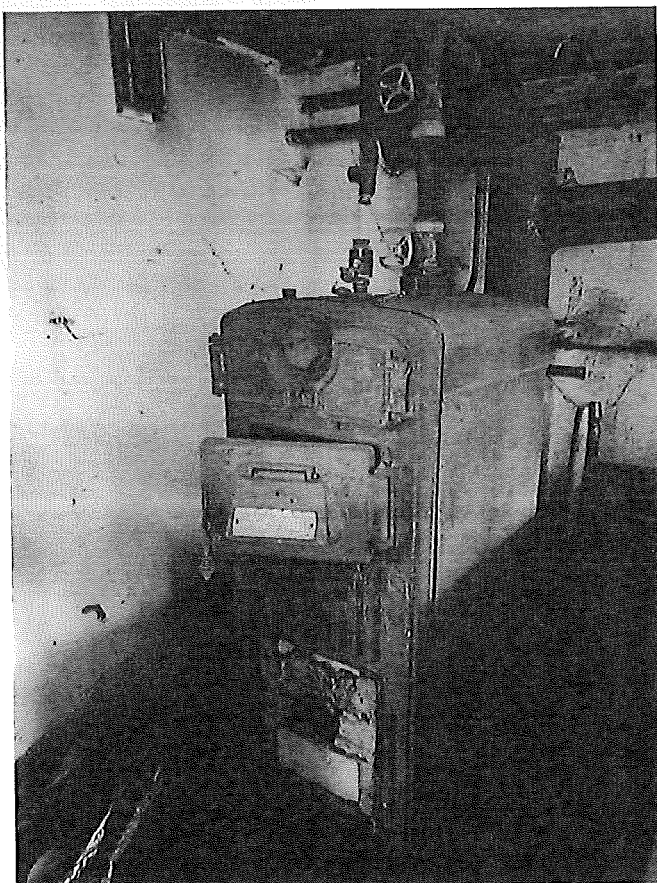
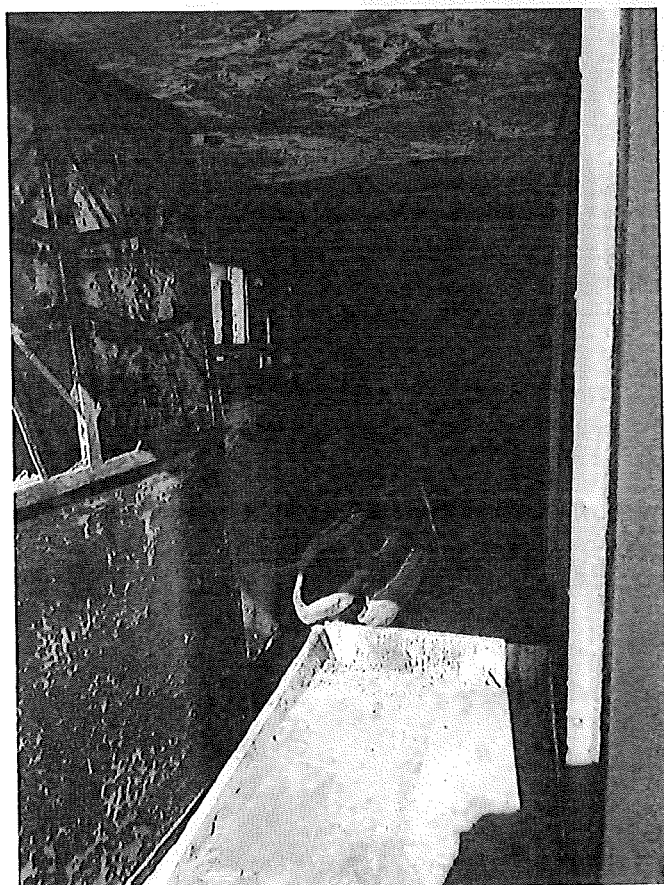
La maison est ouverte, les portes sont ouvertes ou absentes.
L'accès au sous-sol se fait par une porte métallique ouverte.

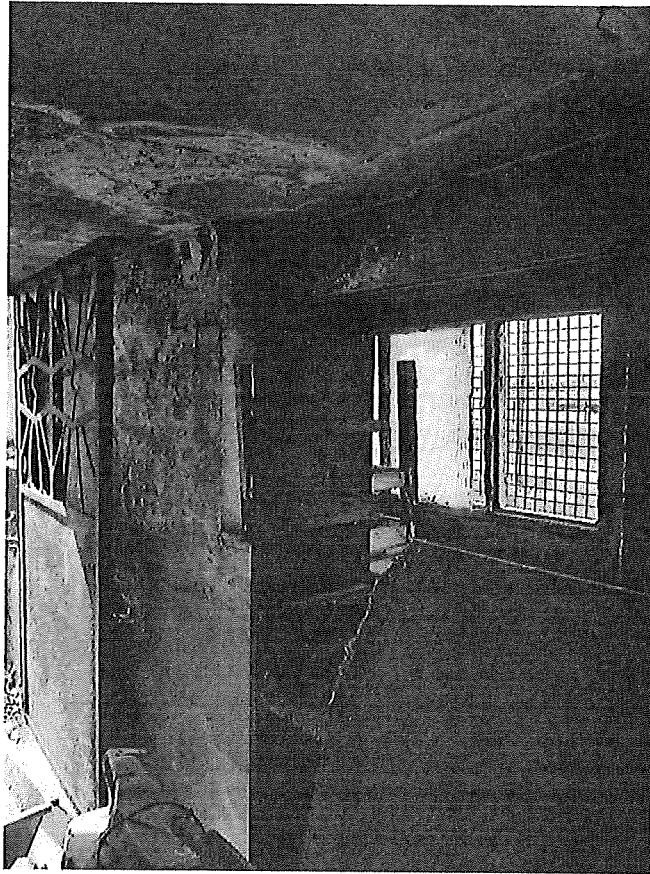
B. Sous-sol

1. Pièce n°1

La superficie est de 7,64 m²

Cette pièce est constituée du dégagement présent à l'entrée de la pièce n°2 et de l'espace où se situe une chaudière ancienne.

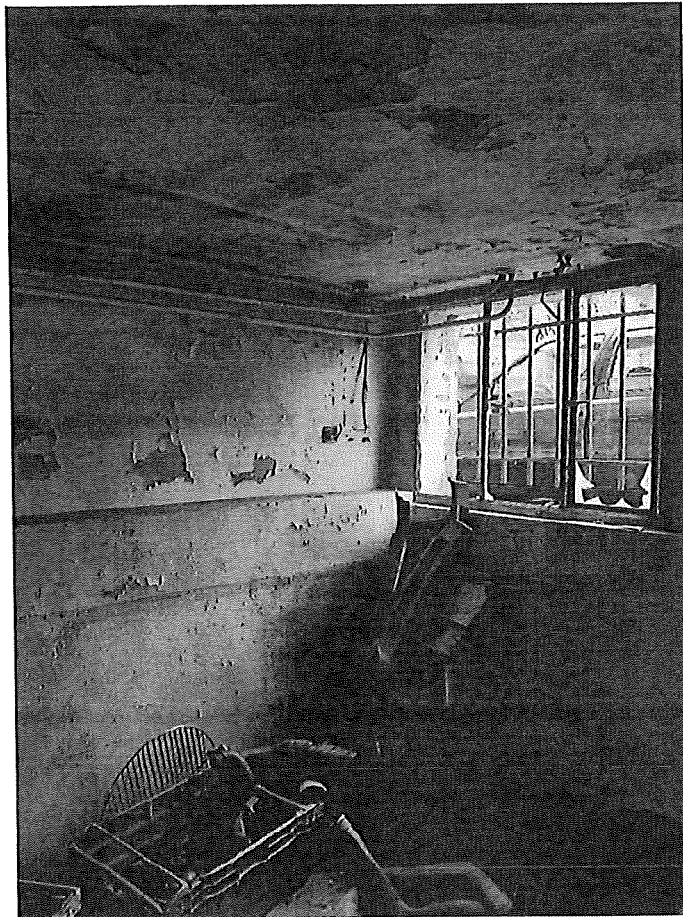




2. Pièce n°2

La superficie est de 4,55 m².

Le plafond, les murs ainsi que le sol sont en très mauvais état.
Une fenêtre est présente et donne sur la route.

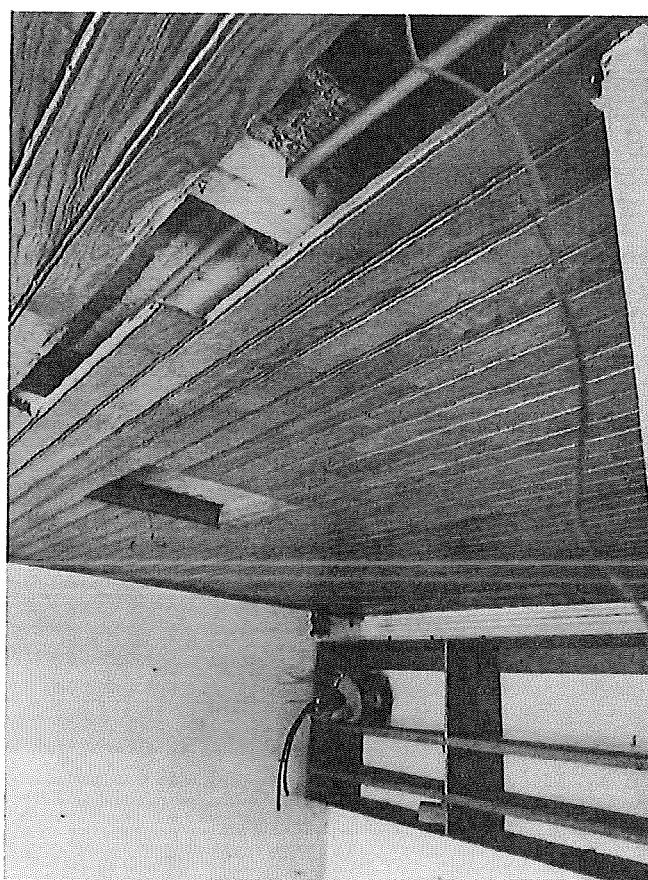
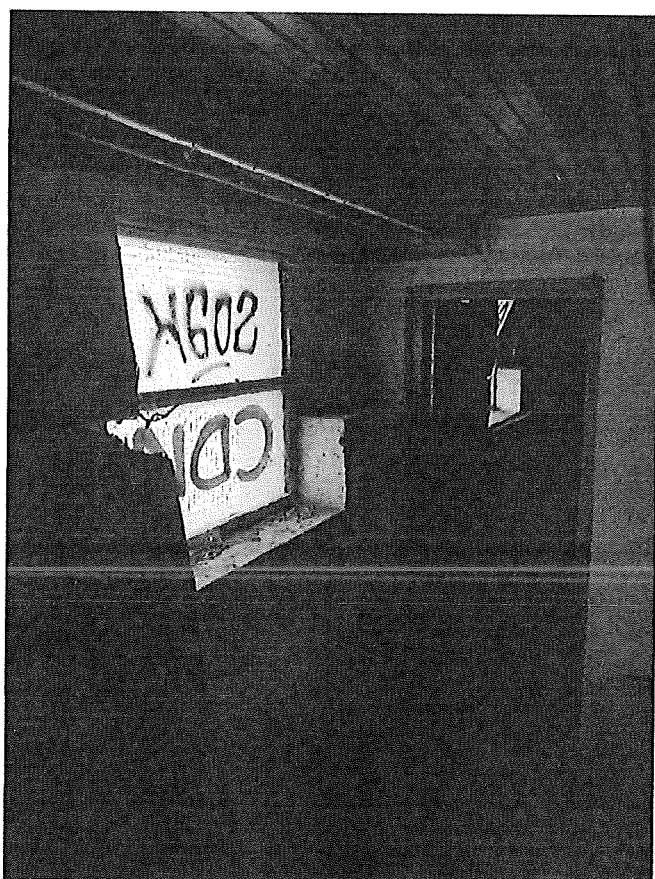


3. Pièce n°8

La superficie est de 4,3 m².

	Matériaux	Etat
Sol	Dalle brute	Mauvais état
Murs	Peinture	Mauvais état
Plafond	Lambris	

Présence d'une fenêtre.



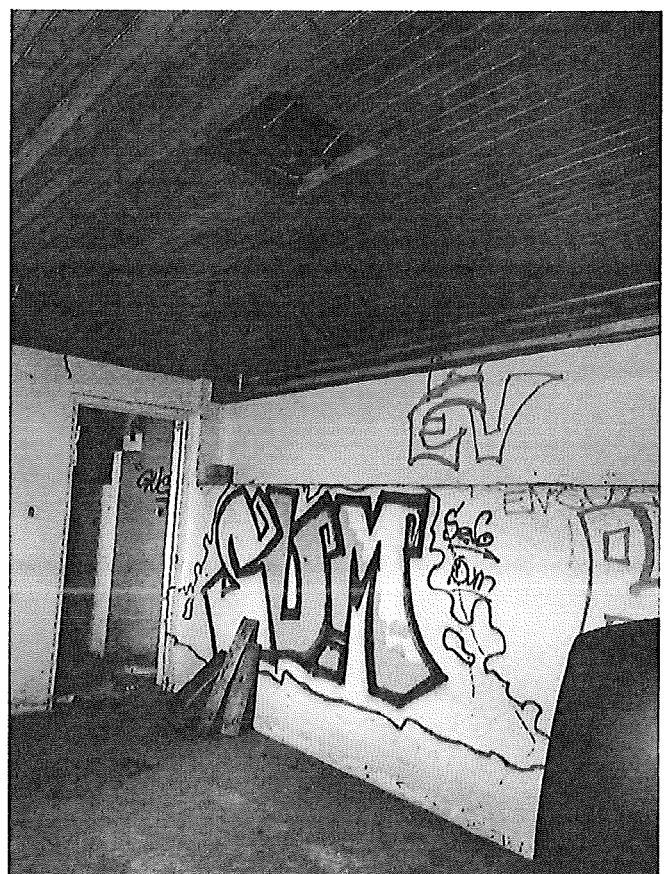
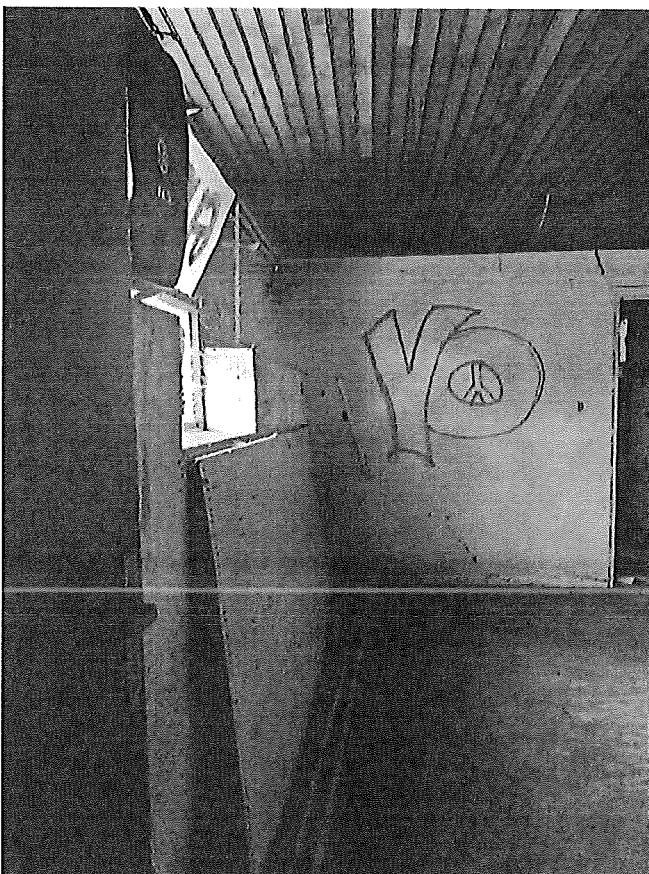


4. Pièce n°3

La superficie est de 7,85 m².

	Matériaux	Etat
Sol	Dalle brute	Mauvais état
Murs	Peinture	Mauvais état
Plafond	Lambris	

Présence de tags sur les murs.



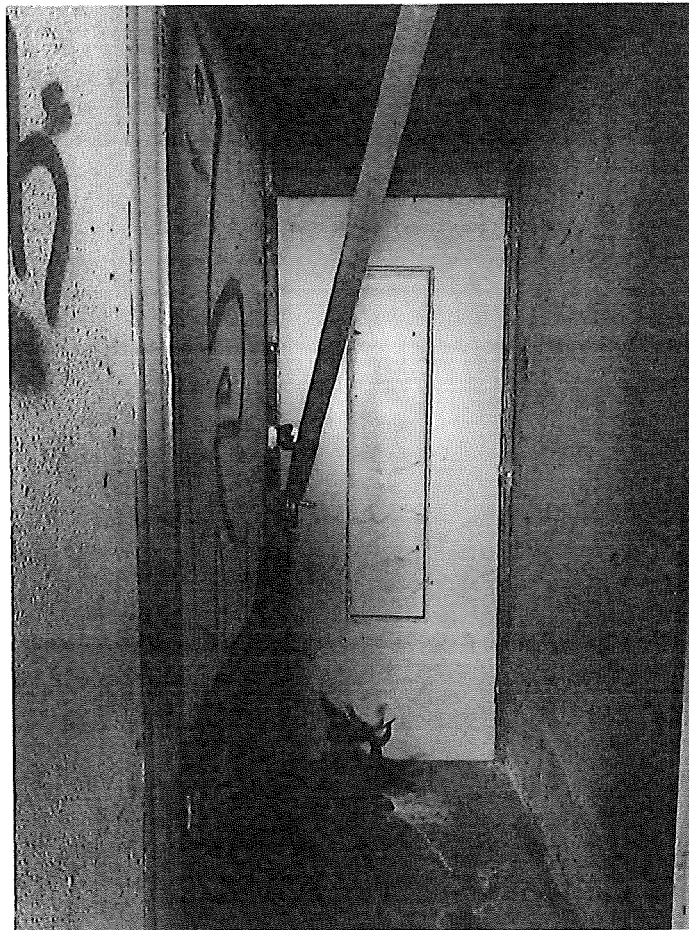
5. Pièce n°4

La superficie est de 13,67 m².

Le plafond, les murs ainsi que le sol sont en très mauvais état.

Une fenêtre est présente, côté route.

Cette pièce comporte une porte donnant sur l'extérieur (au pied des escaliers situé à l'avant de la maison côté cour).

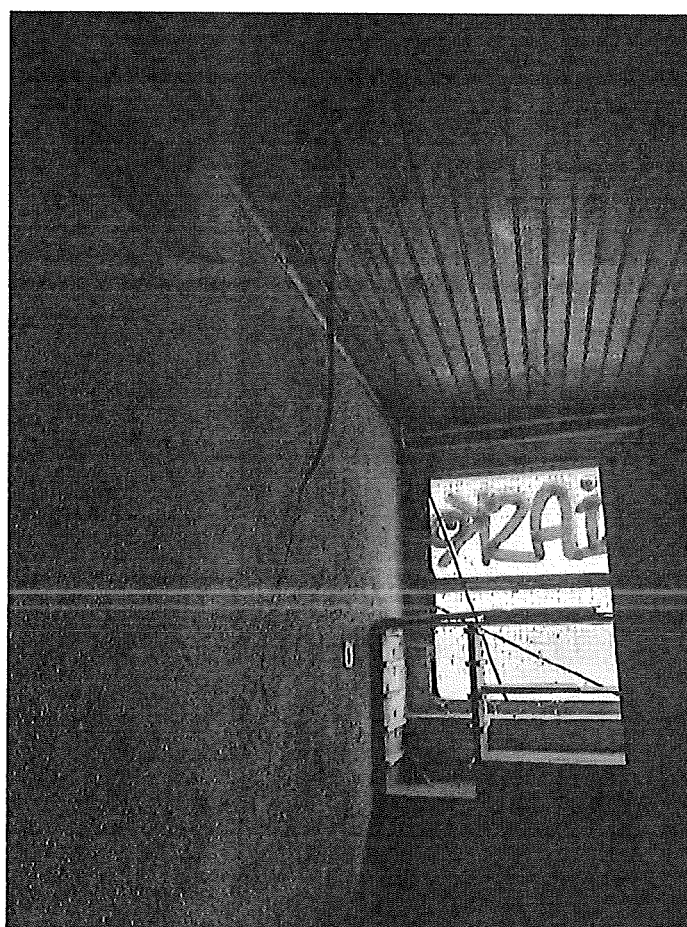


6. Pièce n°6

La superficie est de 2,98 m².

	Matériaux
Sol	Dalle brute
Murs	Brut
Plafond	Lambris

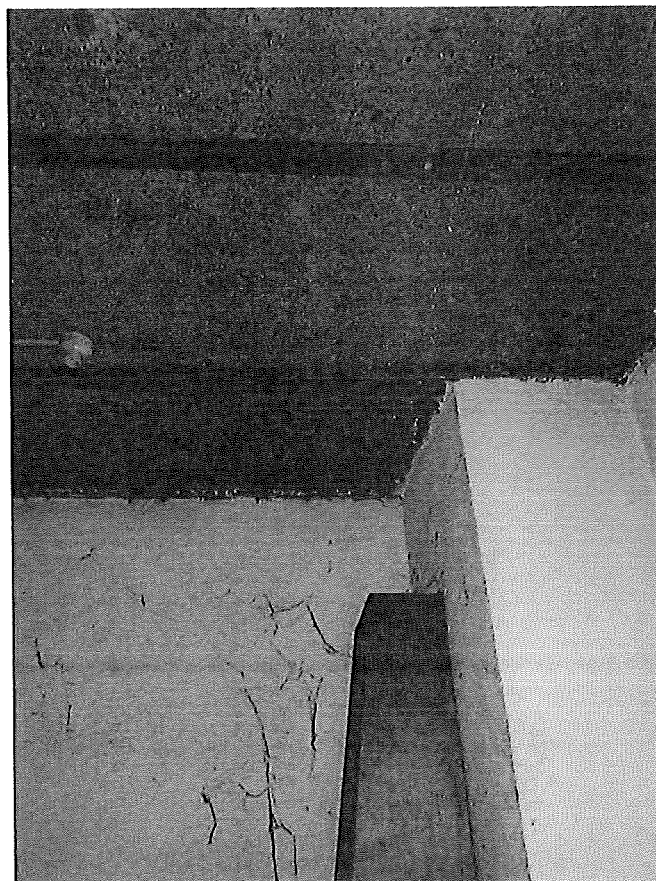
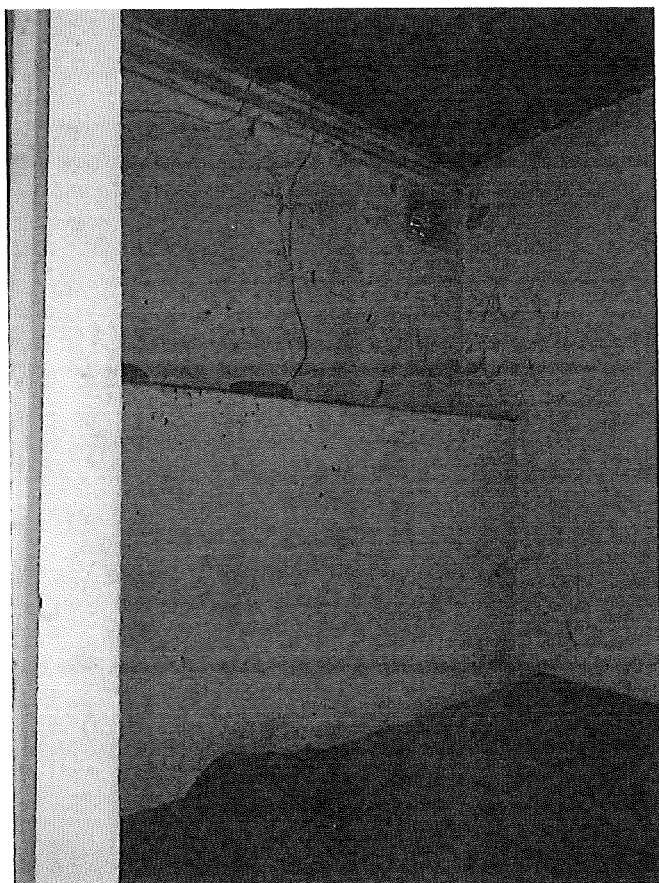
Présence d'une fenêtre avec tag.



7. Pièce n°5

La superficie est de 4,61 m².

	Matériaux
Sol	Dalle brute
Murs	Peinture
Plafond	Dalle de l'étage

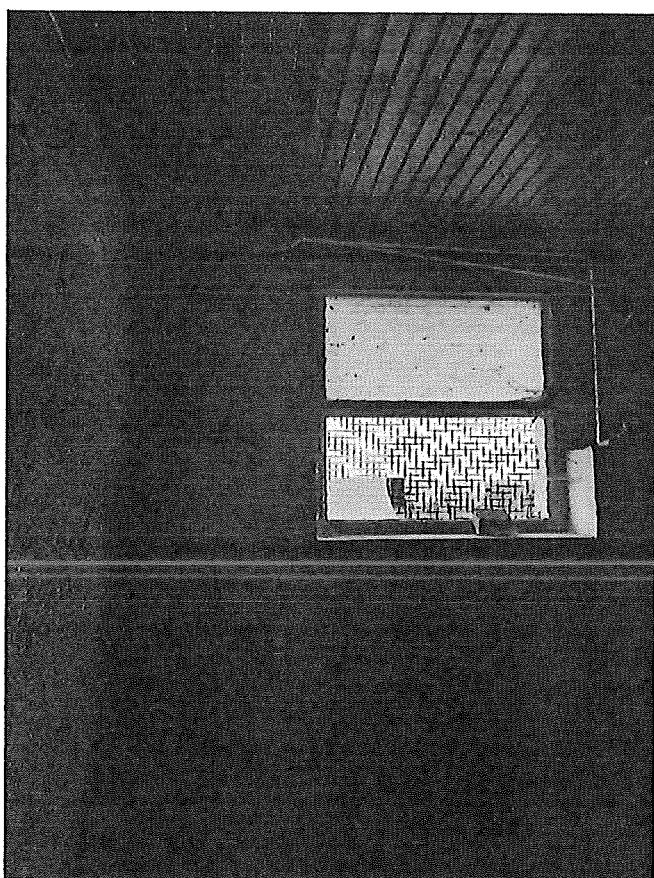


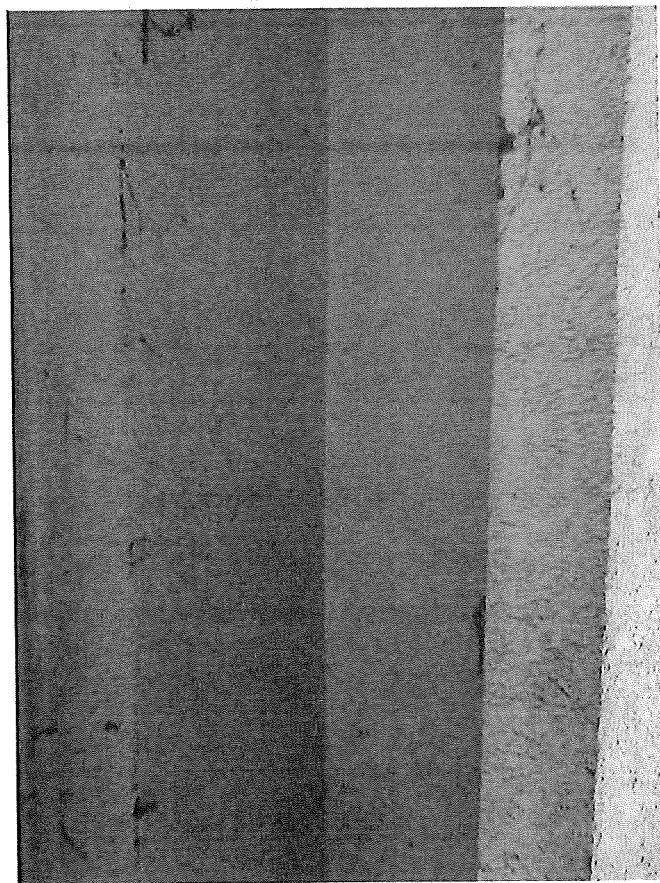
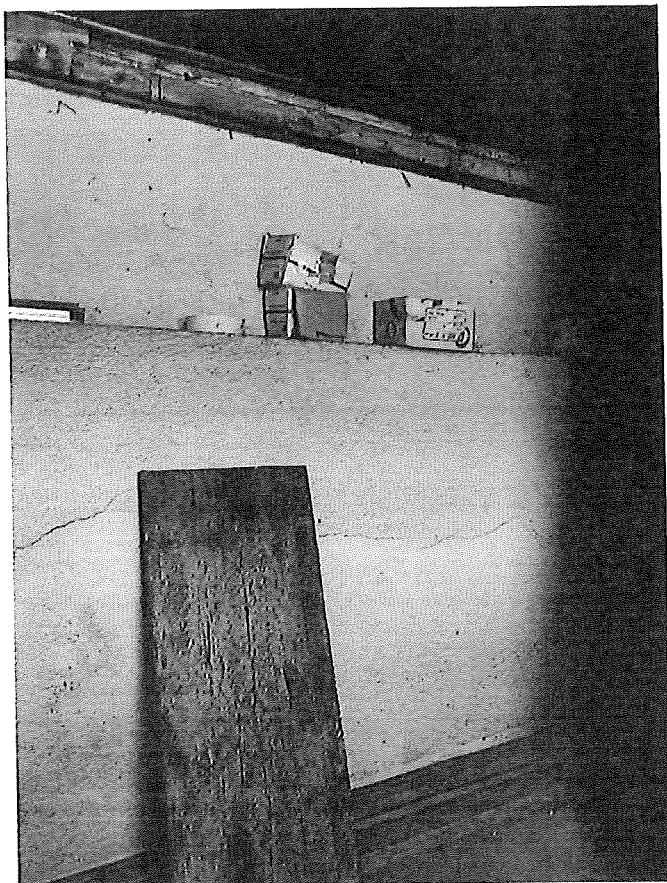
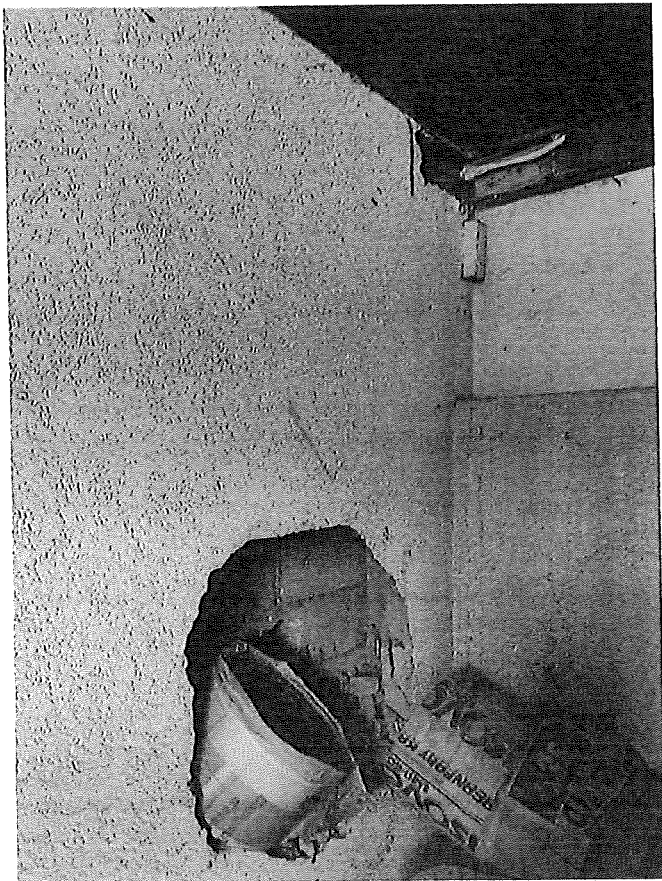
8. Pièce n°7

La superficie de cette pièce est de 9,45 m².

	Matériaux
Sol	Dalle brut
Murs	Peinture
Plafond	Lambris

Présence de nombreuses traces et de deux trous sur les murs.





Je n'ai pu accéder à la cave dont la porte métallique située côté route est bloquée.

C. Rez-de-chaussée

1. Pièce n°16

La superficie est de 17,93 m².

Absence de porte d'entrée.

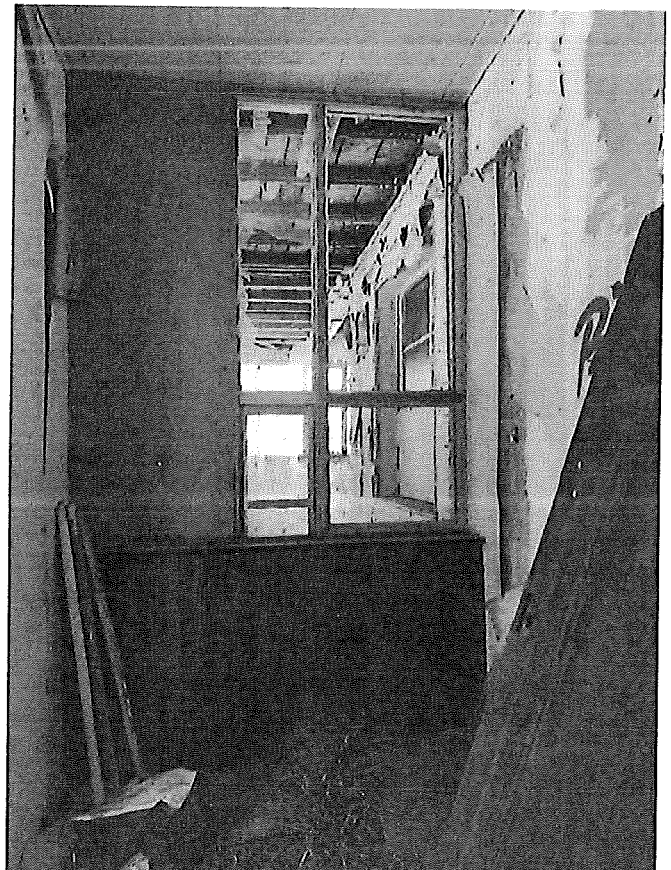
L'accès à cette pièce se fait depuis les escaliers situés à l'extérieur côté cour.

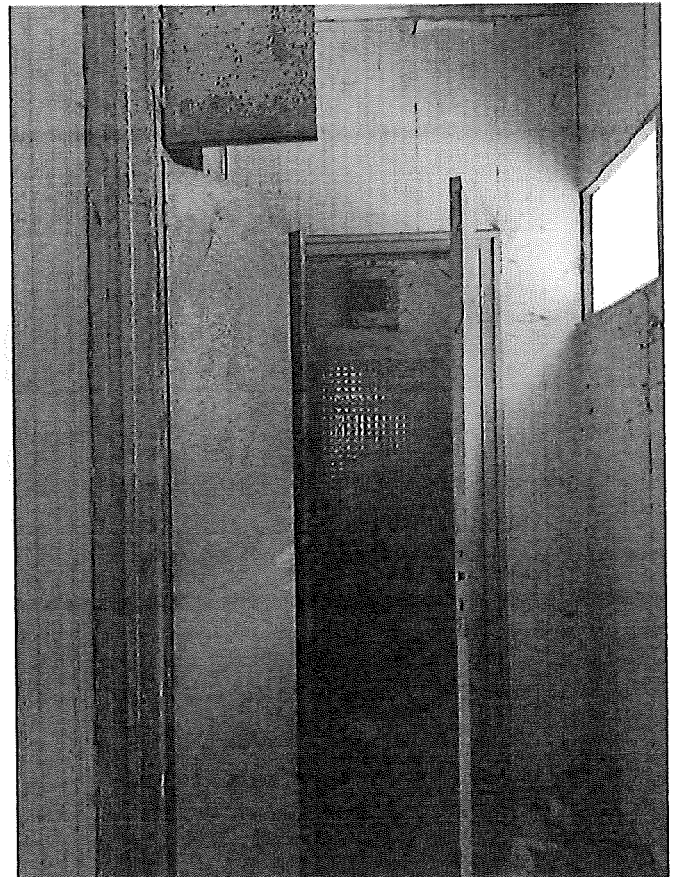
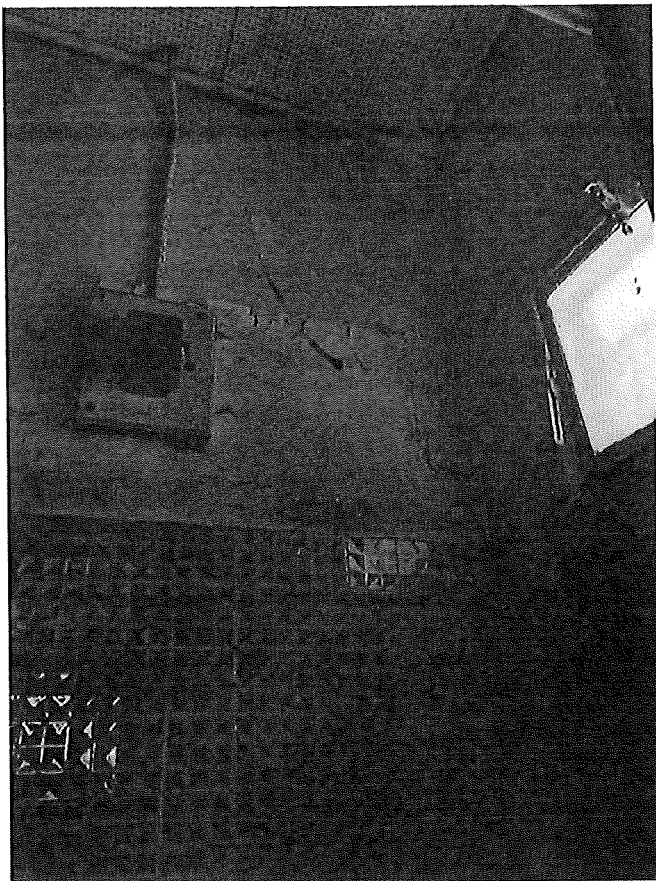
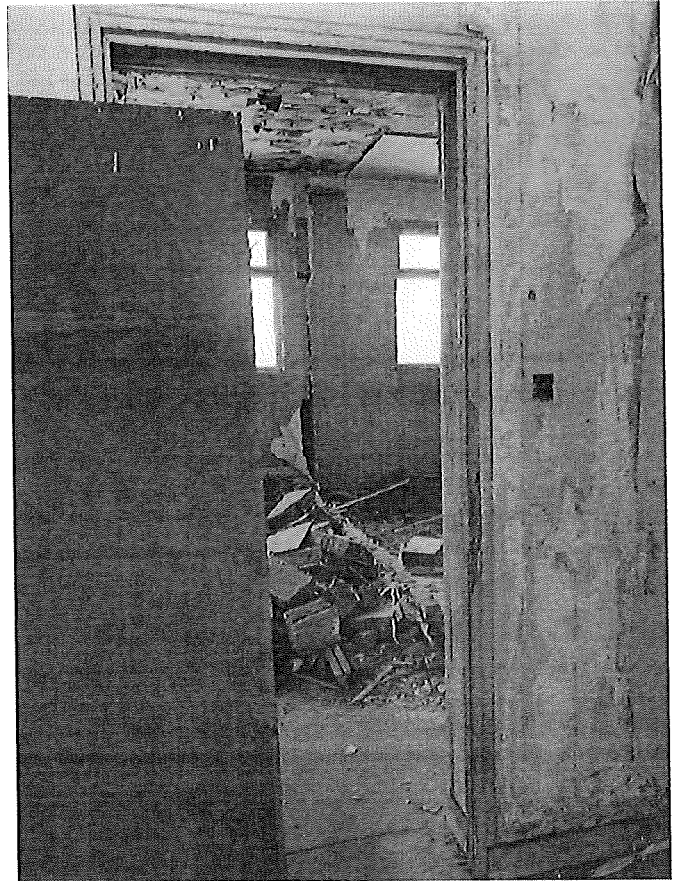
	Matériaux
Sol	Dalle brute
Murs	Tapisserie
Plafond	Dalle

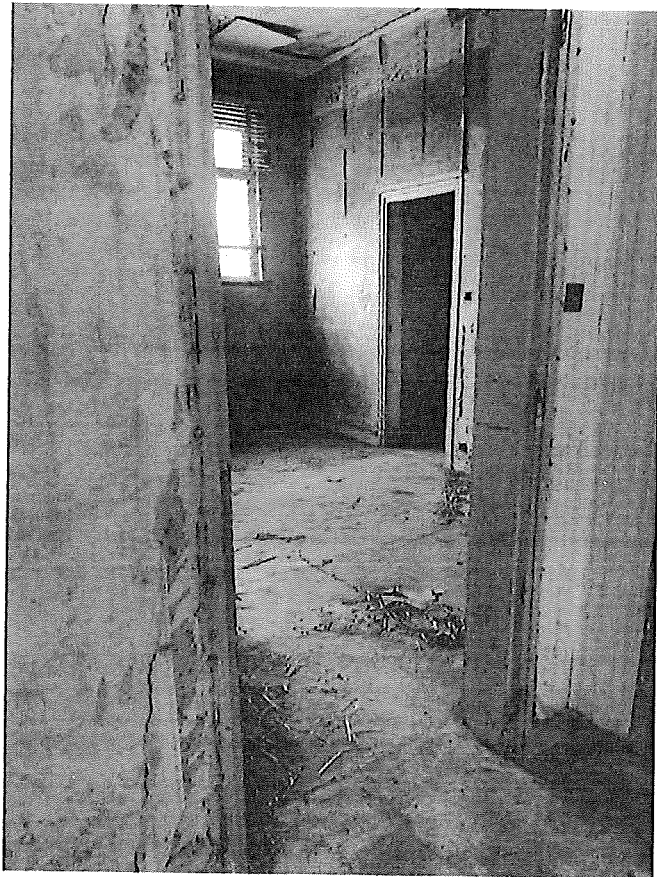
La tapisserie est arrachée à de nombreux endroits.

Cette pièce dessert les pièces n°13, 14 et 15.

Cette pièce donne accès à une petite pièce où se trouve un lavabo et une fenêtre.







2. Pièce n°14

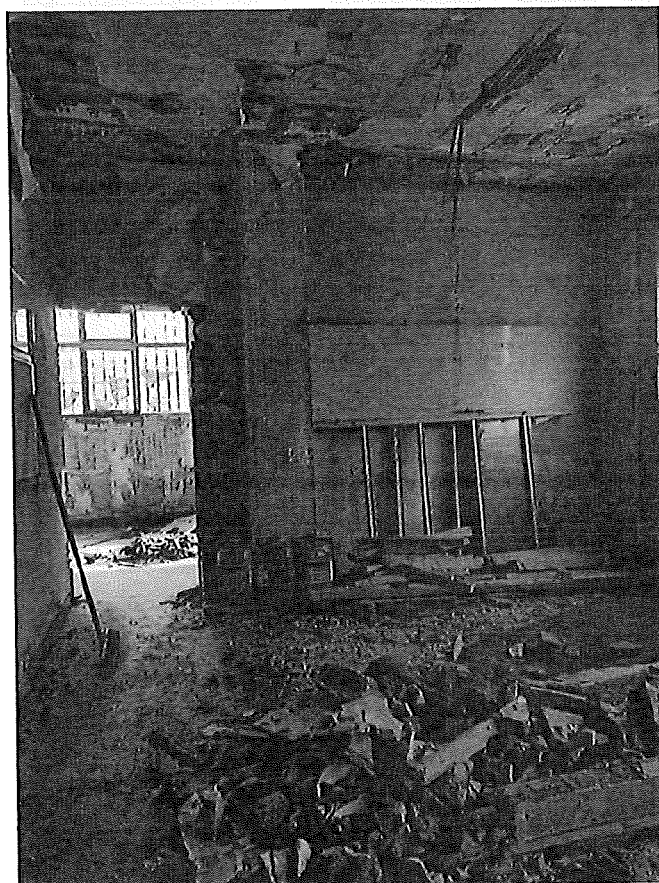
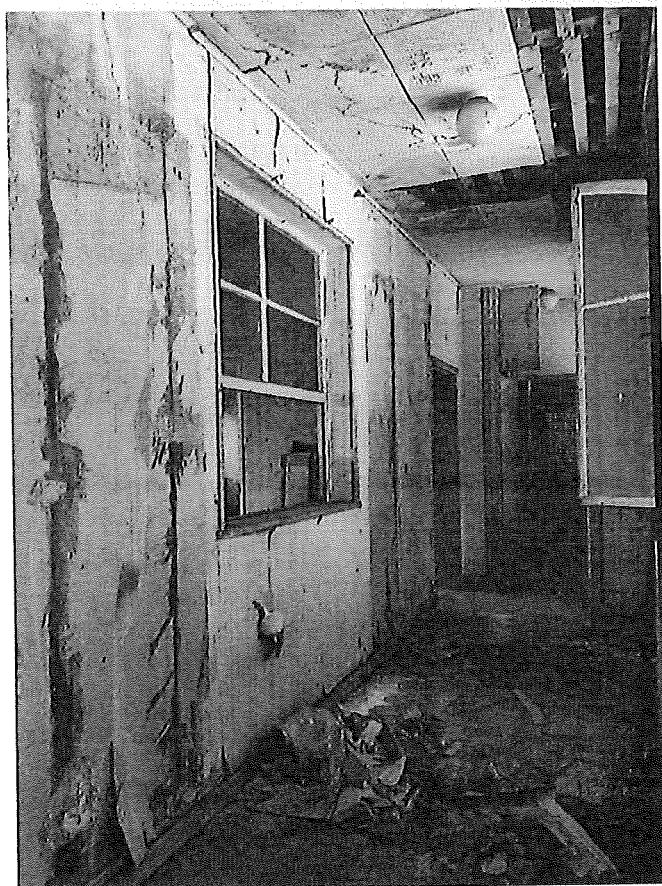
La superficie est de 45,34 m².

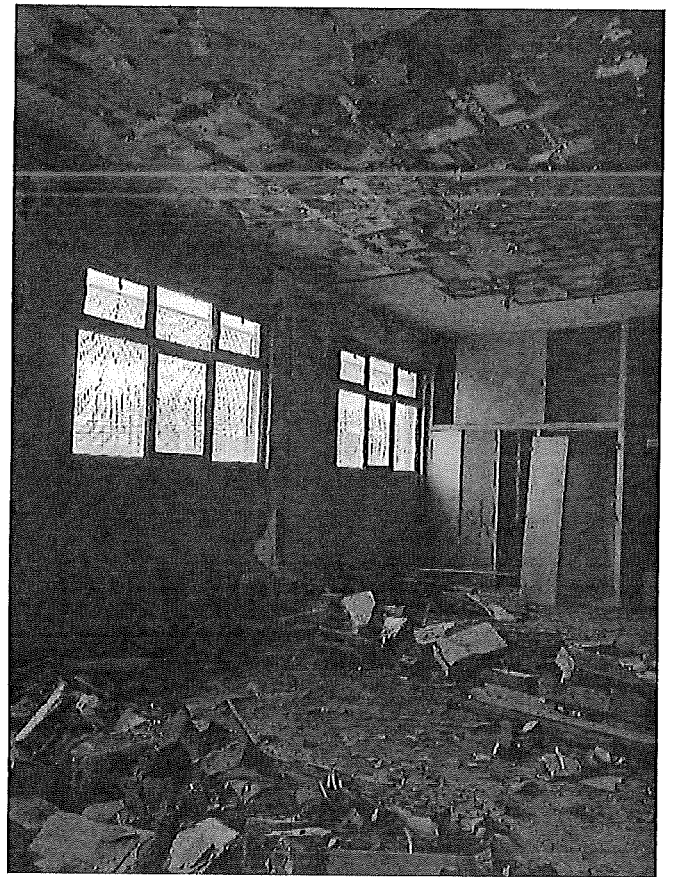
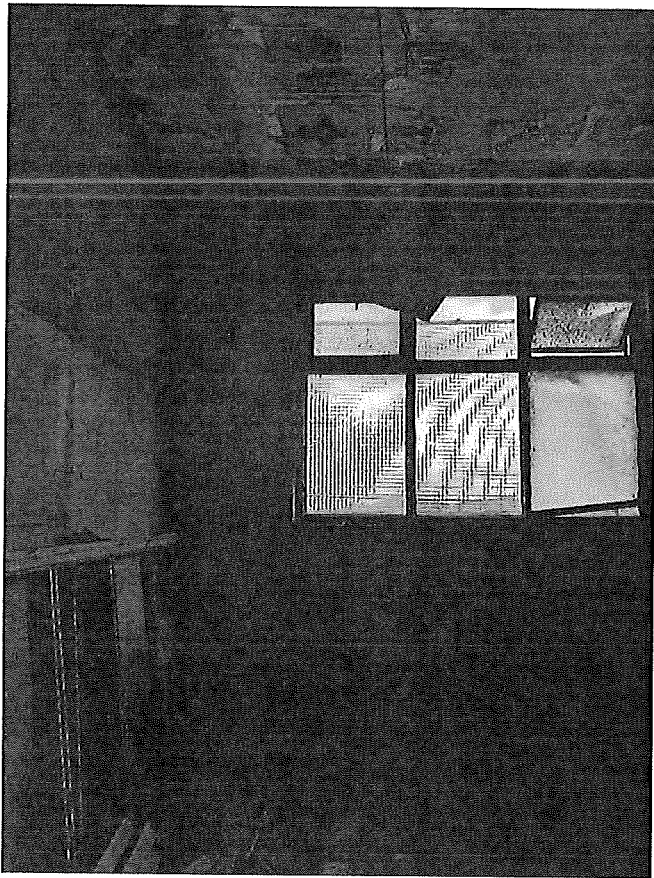
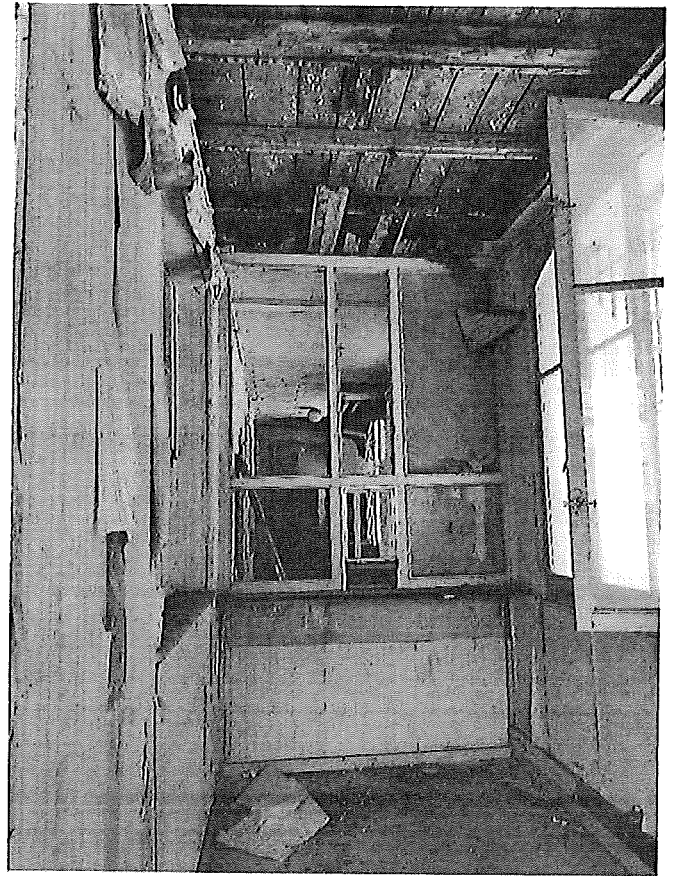
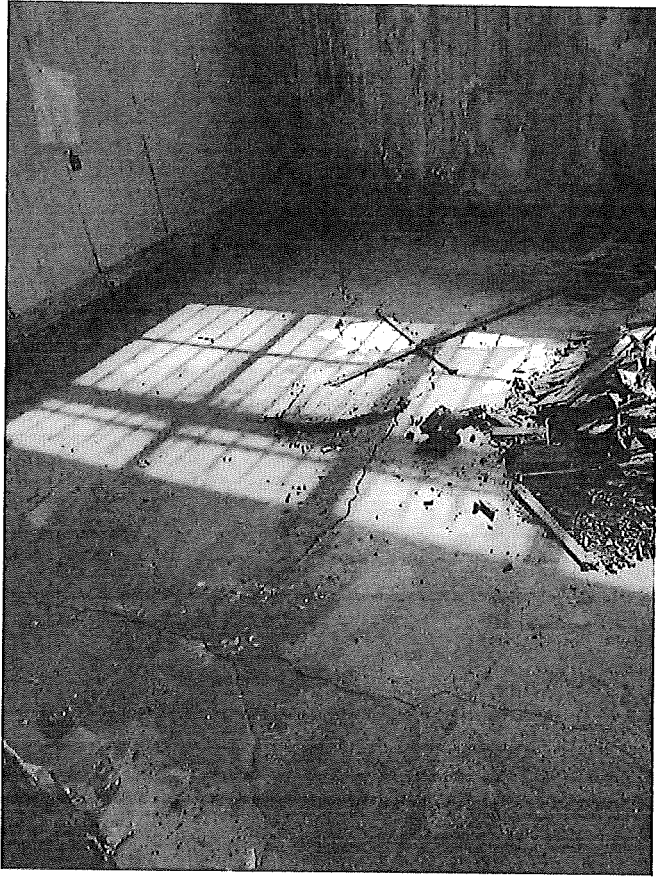
	Matériaux
Sol	Dalle brute
Murs	Tapisserie arrachée

Les dalles au sol comportent des fissures.

Présence de traces foncées sur les murs.

Présence de fenêtres dont les vitres sont cassées.





3. Pièce n°15

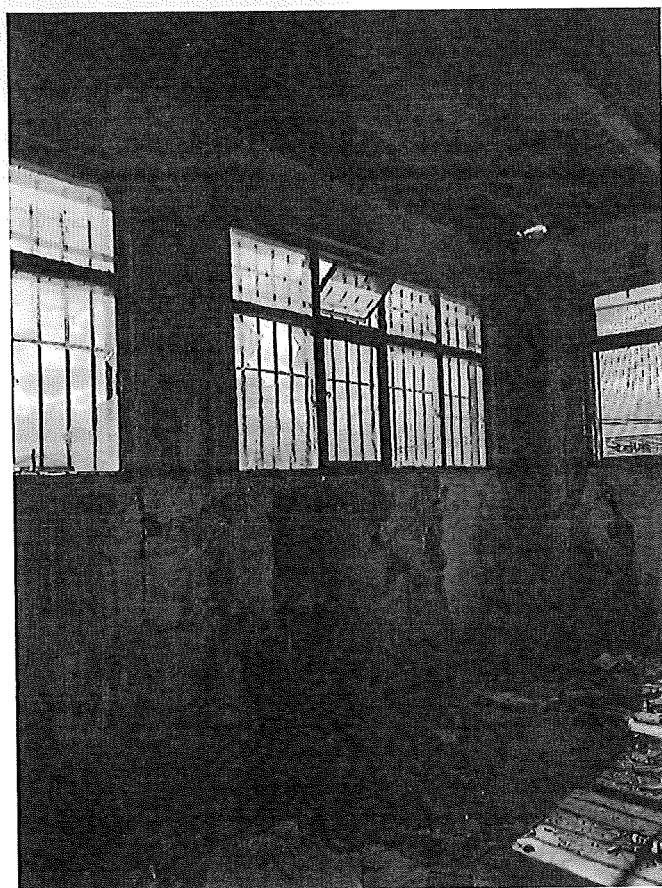
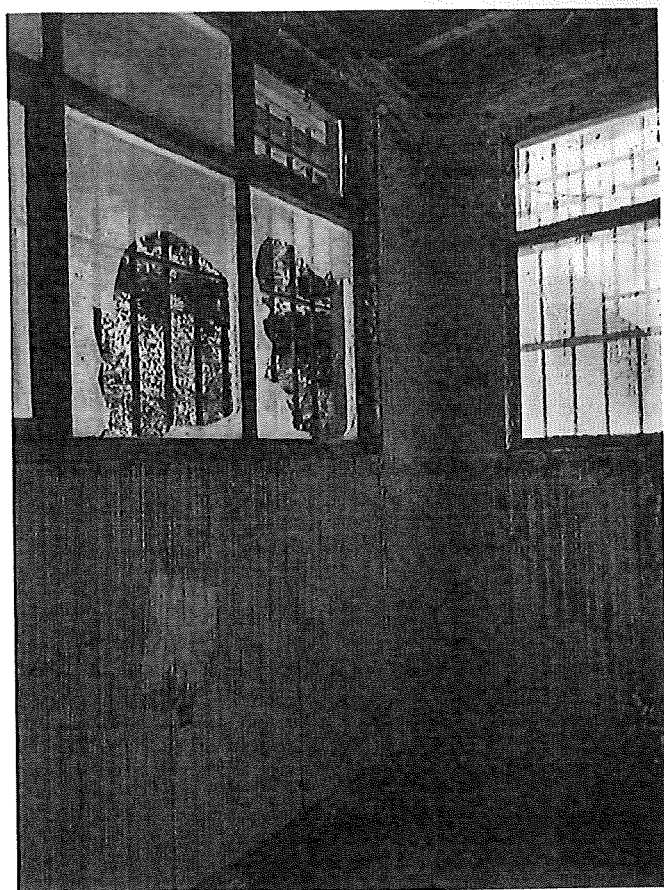
La superficie est de 29,87 m².

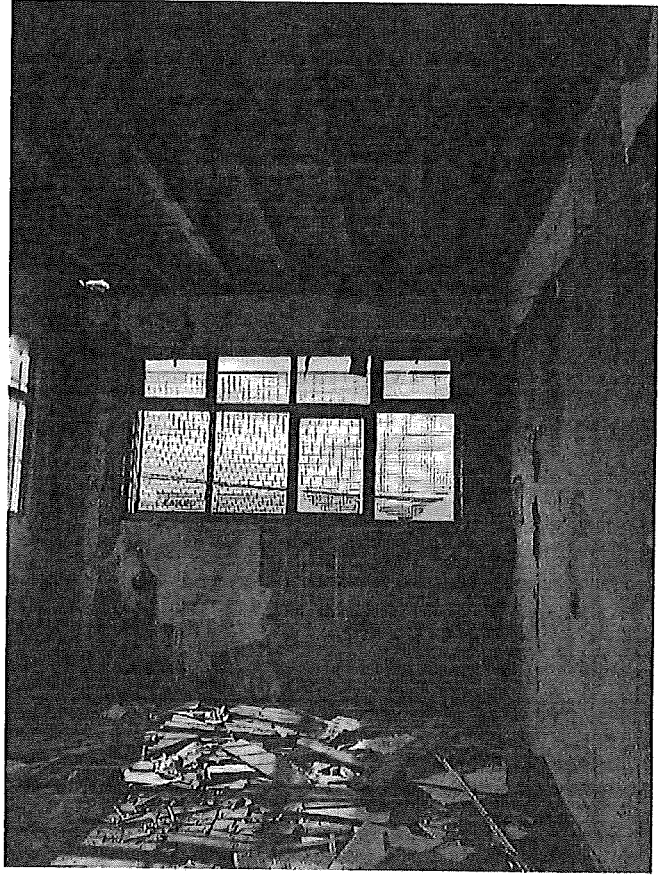
	Matériaux
Sol	Dalle brute
Murs	Tapisserie arrachée
Plafond	Plancher bois de l'étage

Les dalles au sol comportent des fissures.

Présence de traces foncées sur les murs.

Présence de fenêtres dont les vitres sont cassées.



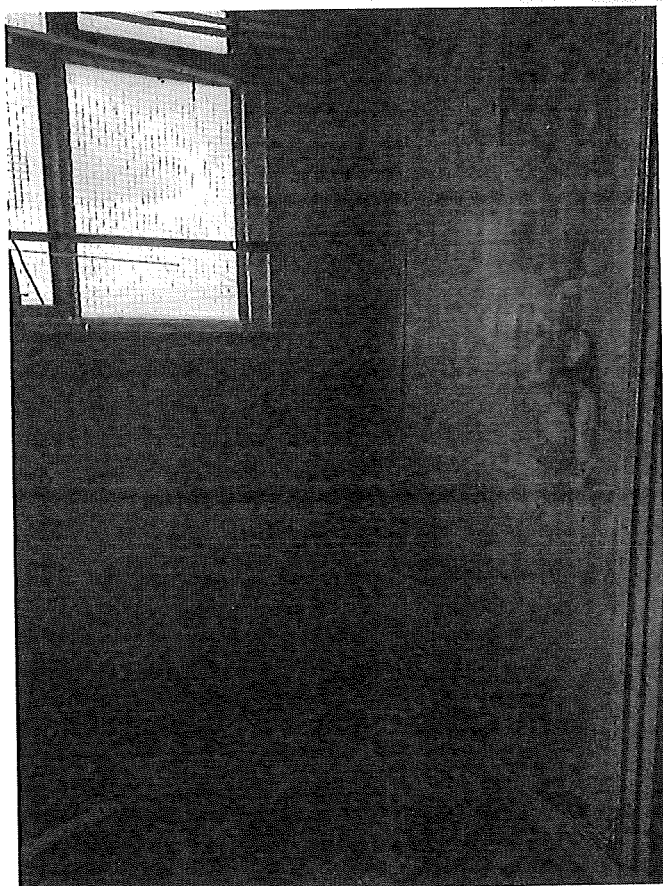


4. Pièce n°13

La superficie est de 17,04 m².

	Matériaux
Sol	Dalle brute
Murs	Tapisserie arrachée
Plafond	

Présence de traces noires sur la tapisserie.
Cette pièce donne accès à un escalier descendant.
Présence de marches qui donne accès à une pièce.
Présence d'un trou dans l'un des murs.



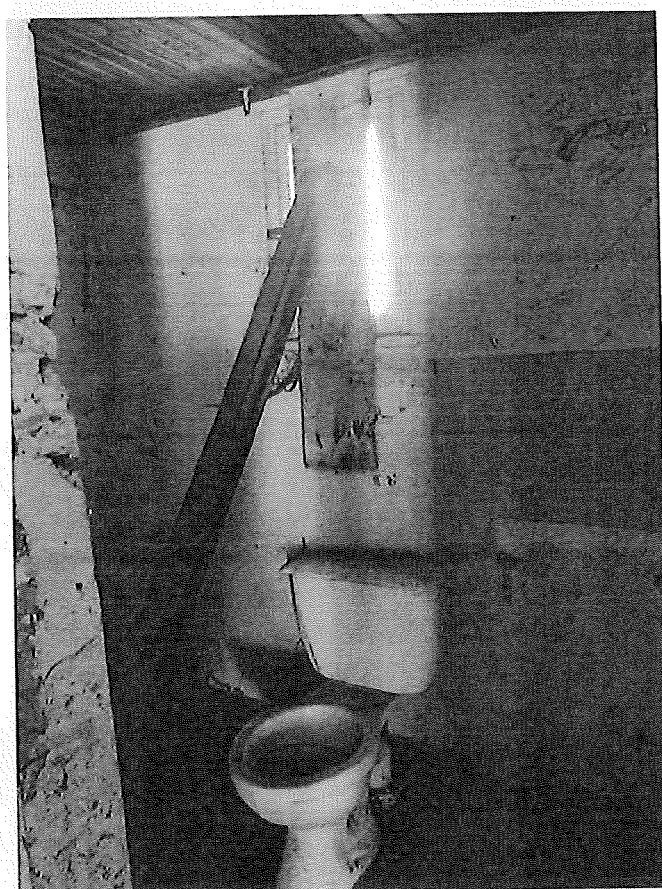
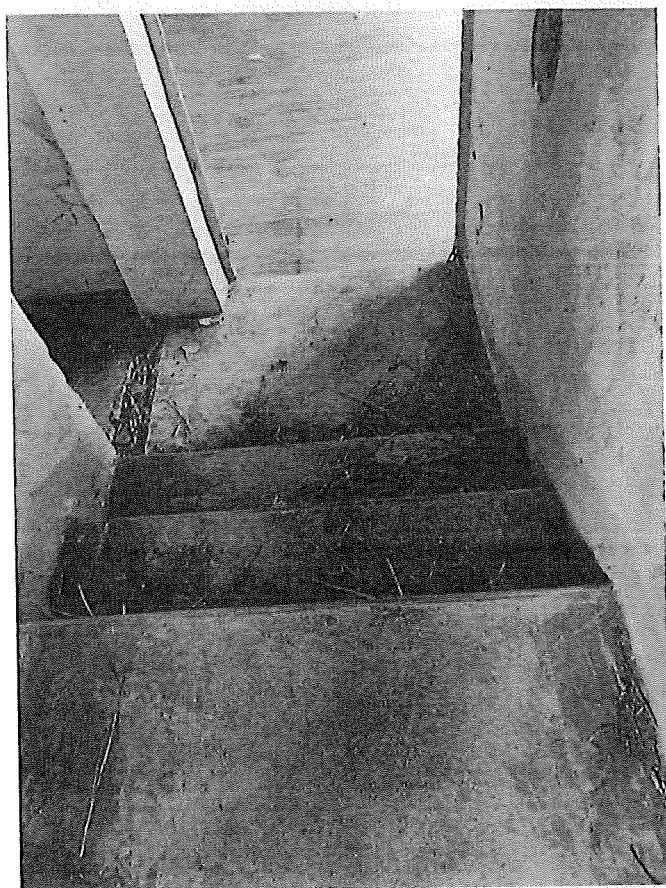


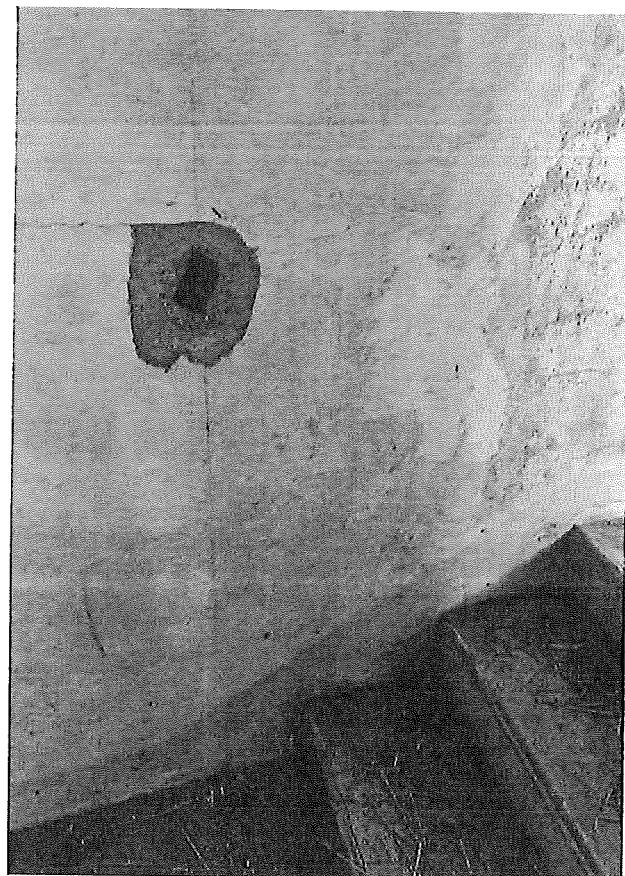
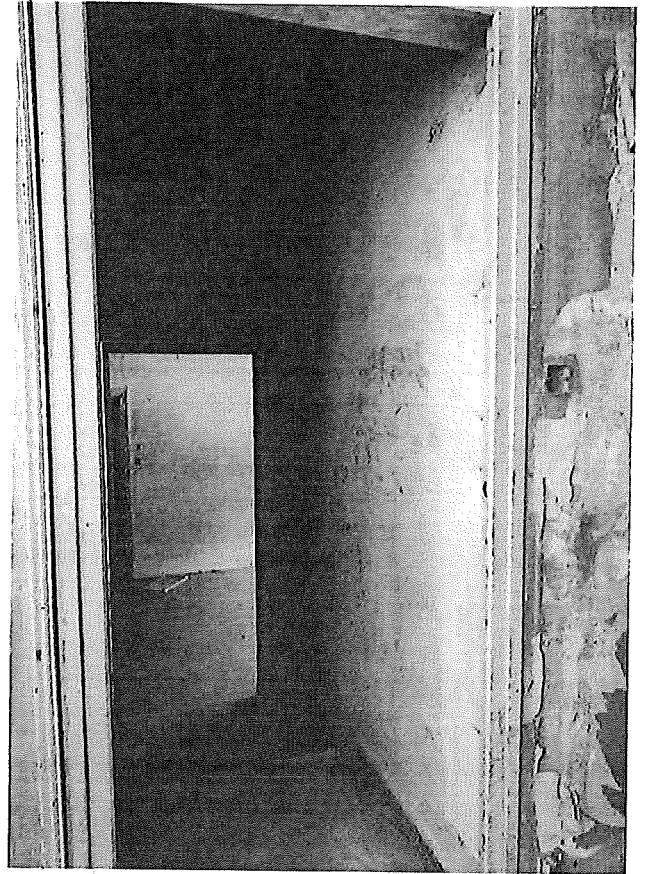
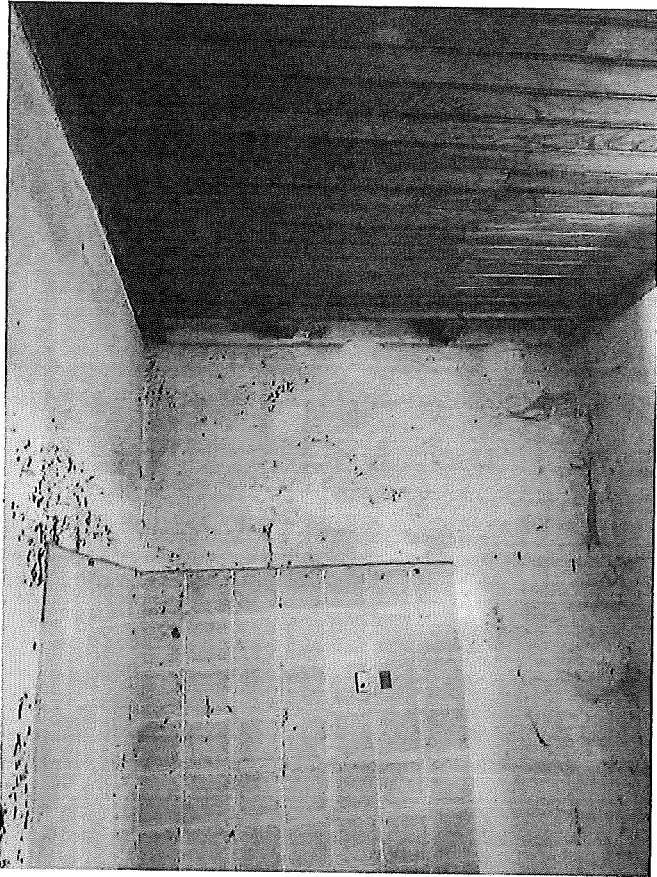
5. Pièce n°21

La superficie est de 4,59 m².

	Matériaux
Sol	Dalle brute
Murs	Peinture et carrelage par endroit
Plafond	Lambris

Présence d'une fenêtre.





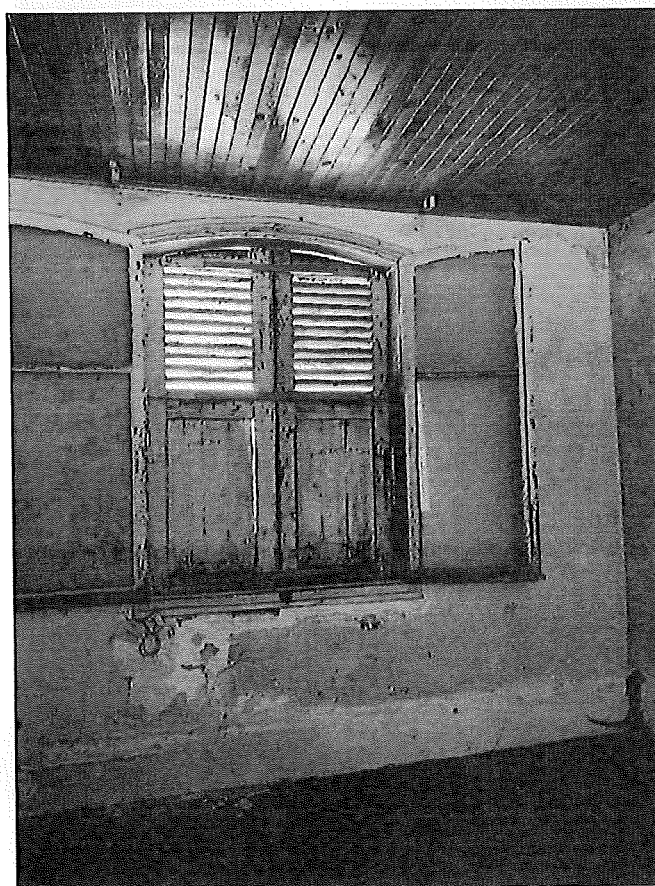
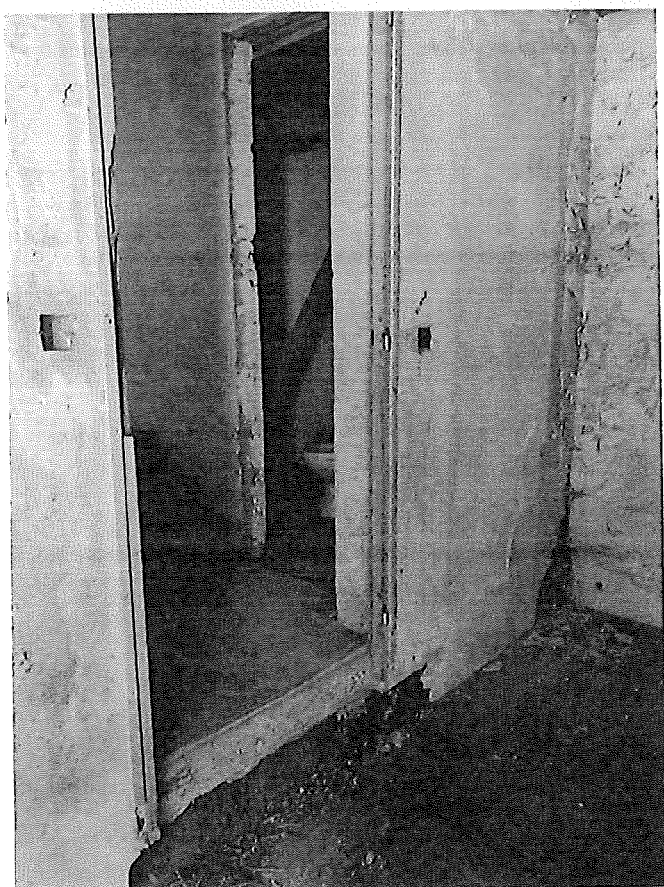
6. Pièce n°11

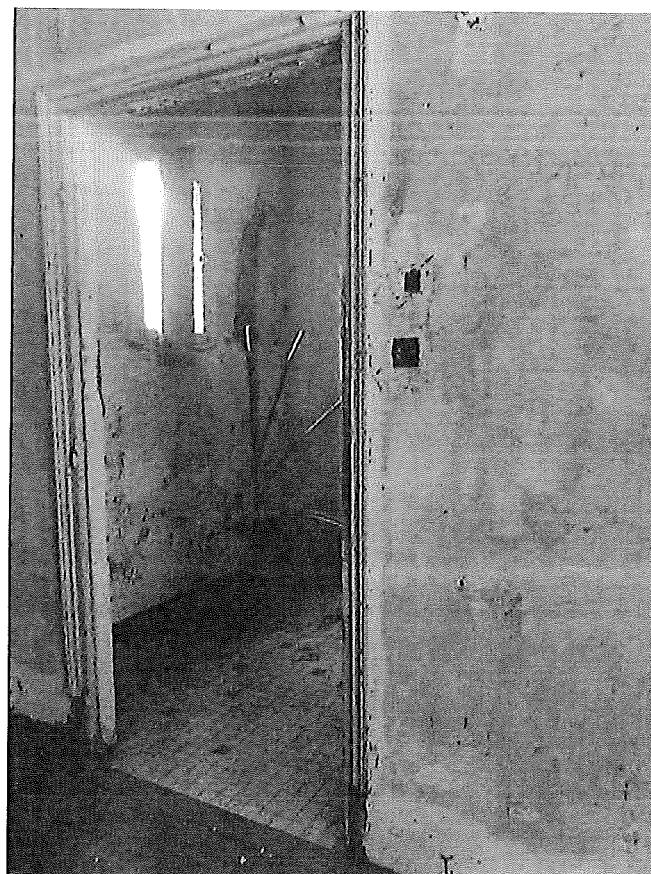
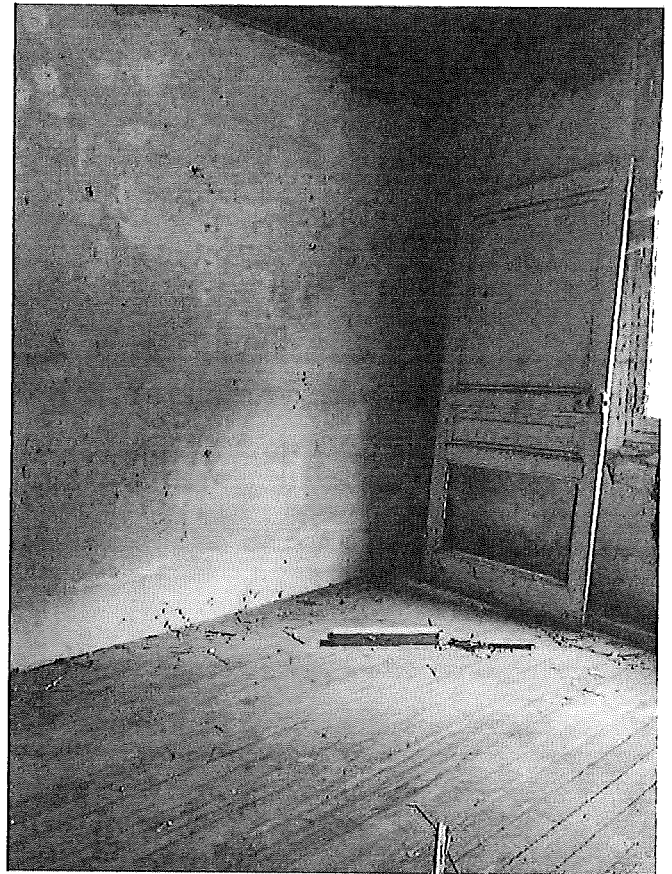
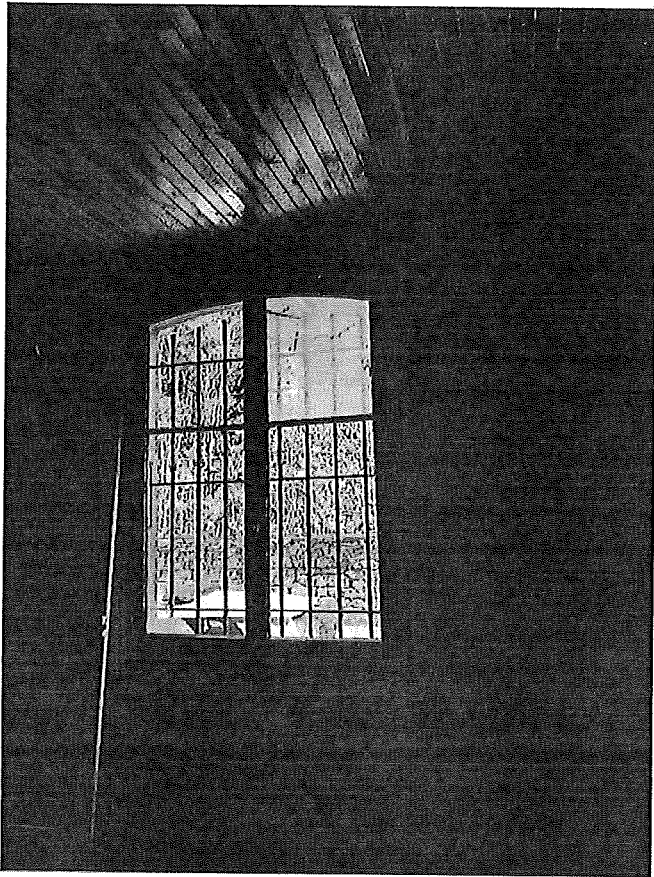
La superficie est de 17,17 m².

	Matériaux
Sol	Plancher bois
Murs	Peinture écaillée
Plafond	Lambris

Présence d'une fenêtre double battant.

Cette pièce donne accès à un dégagement où figure une cage d'escalier.





7. Pièce n°10

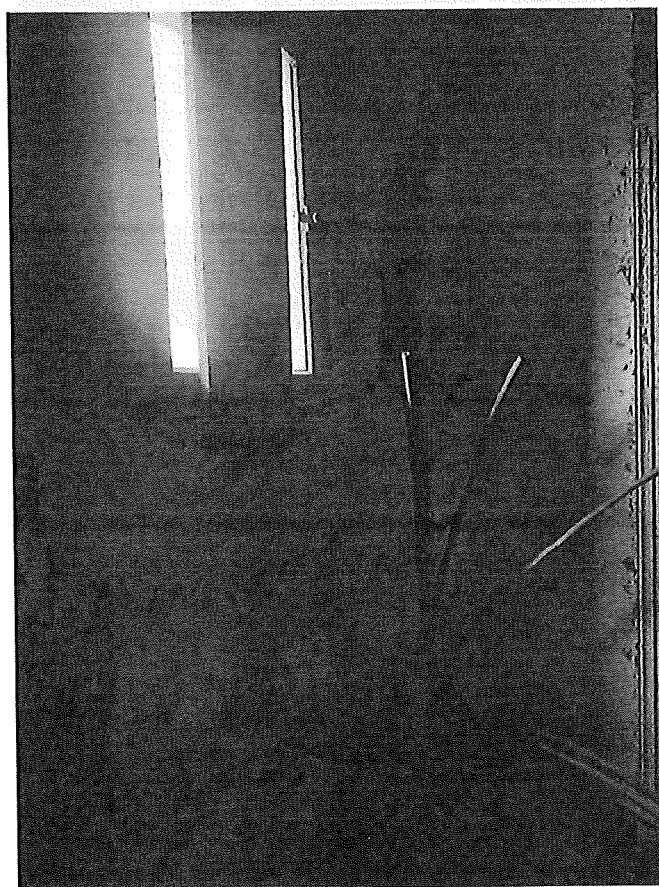
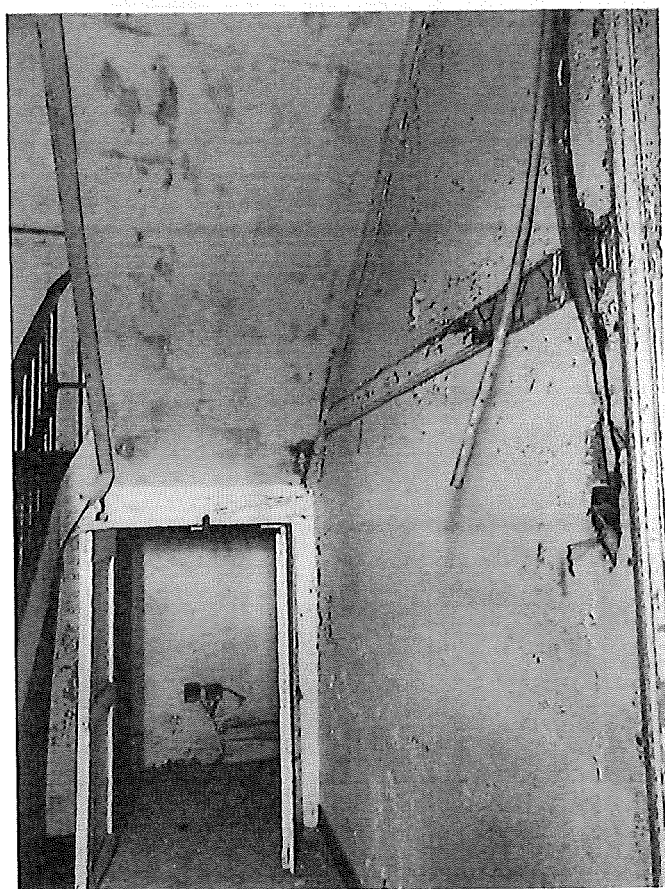
La superficie est de 5,72 m².

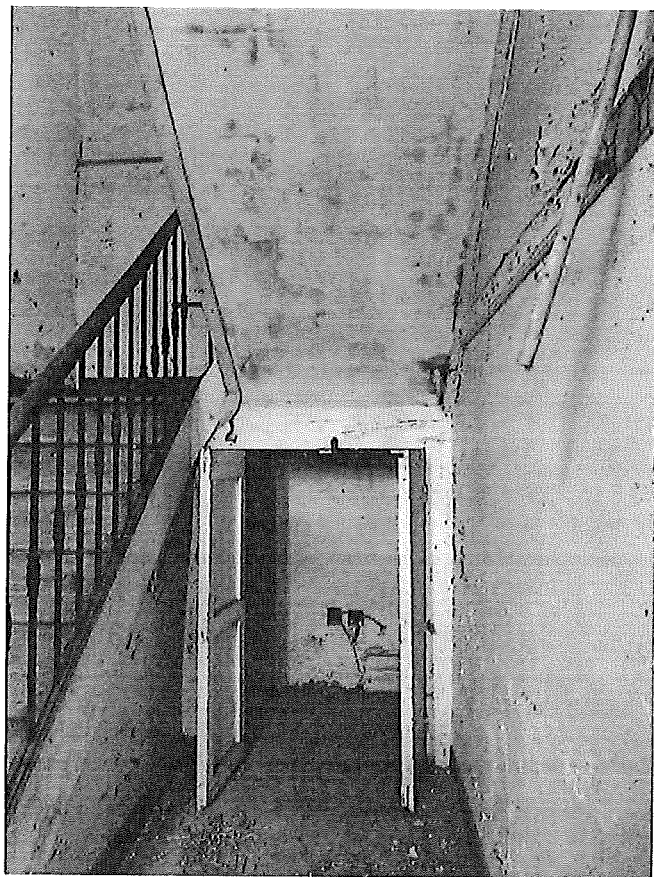
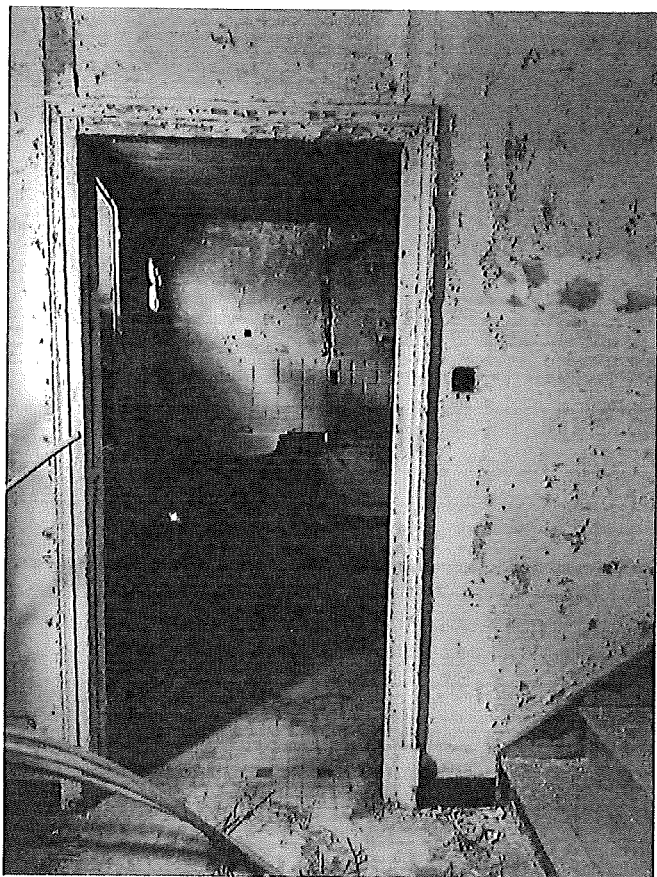
	Matériaux
Sol	Carrelage
Murs	Peinture

Présence de nombreuses traces sur les murs.

Présence d'une fenêtre donnant côté route.

Présence de l'escalier menant au 1er étage.





8. Pièce n°9

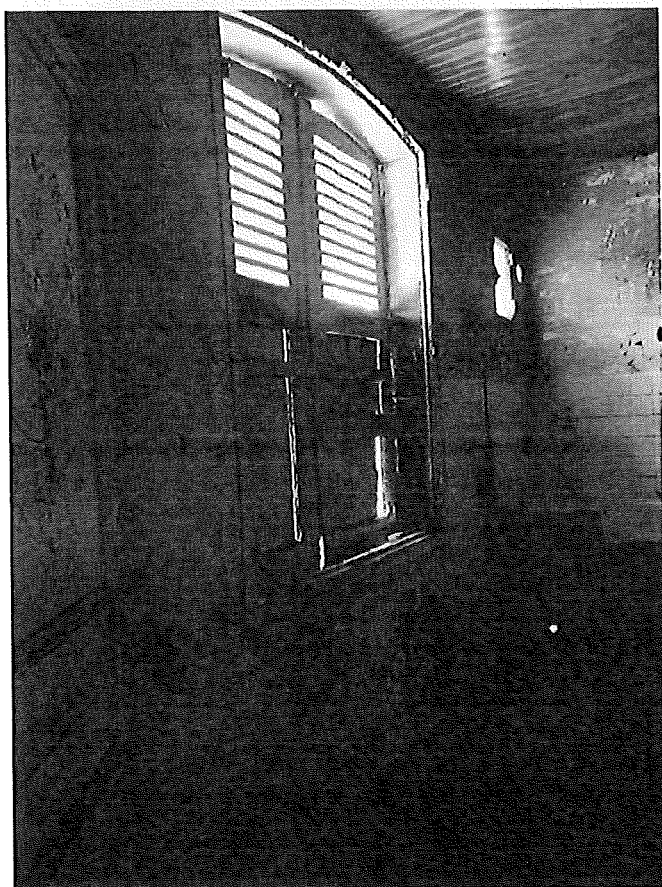
La superficie est de 17,44 m².

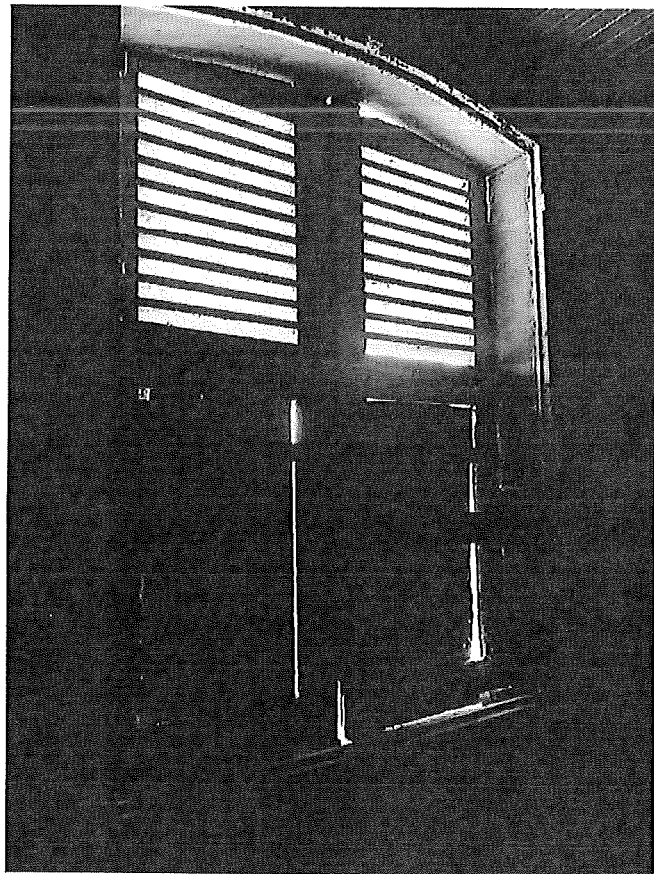
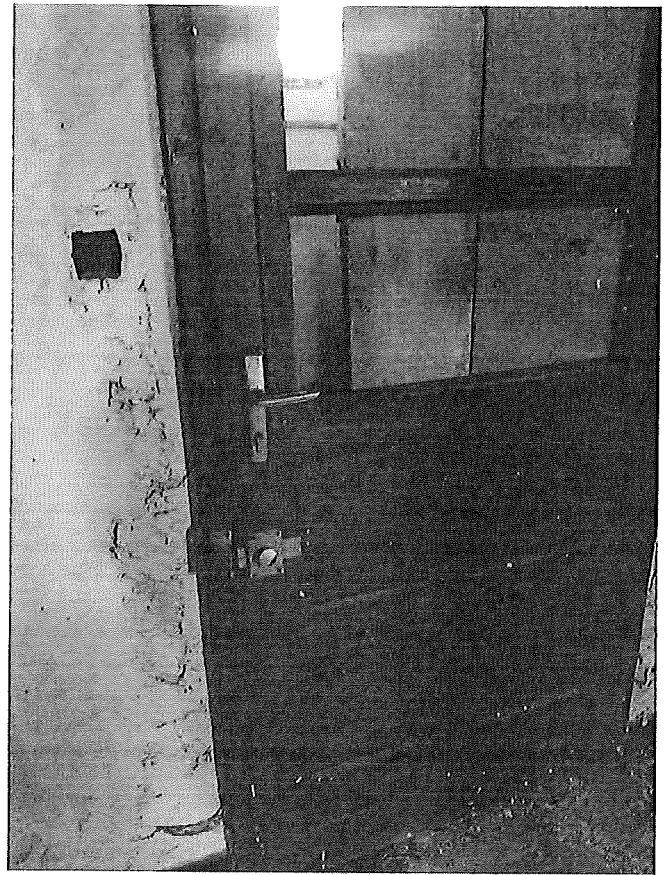
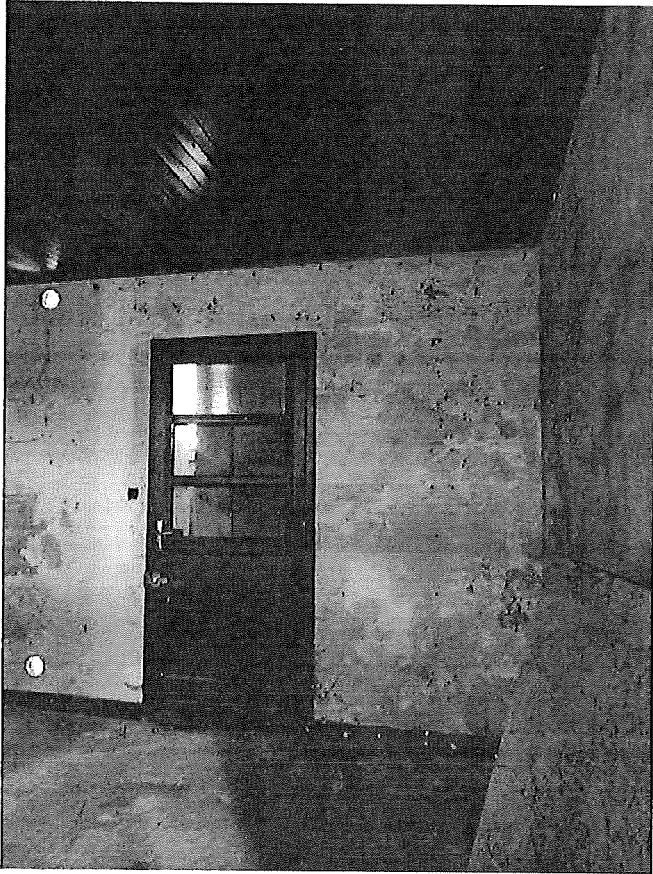
	Matériaux
Sol	Carrelage
Murs	Peinture, carrelage sur un des murs
Plafond	Lambris

Les murs sont en mauvais état, présence de traces foncées et peinture écaillée.

Présence d'une porte condamnée donnant côté cour.

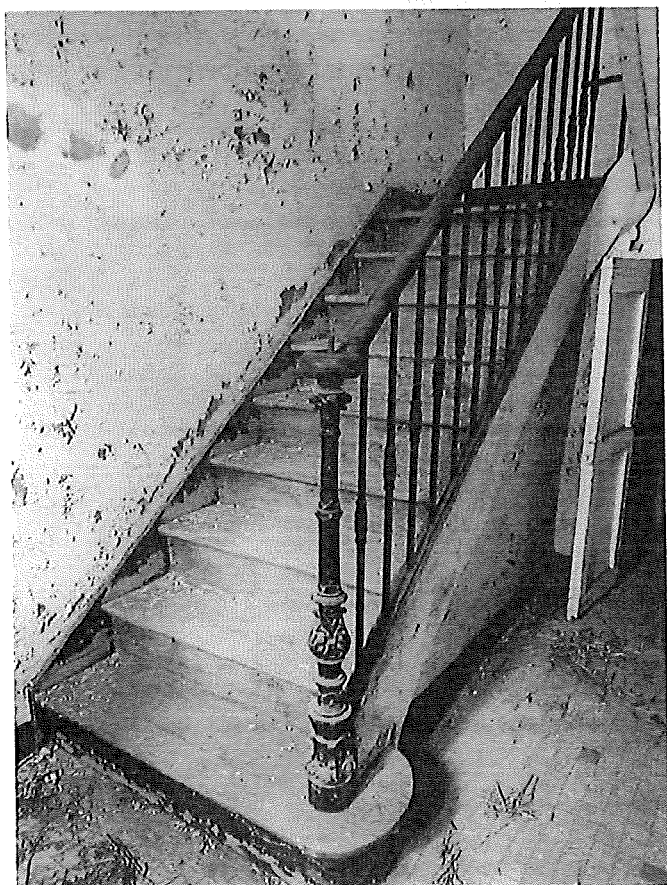
Présence d'une fenêtre côté route.





D. 1er étage

L'accès à l'étage se fait par un escalier en bois ancien.
La montée d'escalier est en mauvais état, les murs peints comportent des traces et manques de peinture, tout comme le plafond.





1. Pièce n°19

Parvenue au 1^{er} étage, sur la gauche se trouve la pièce n°19.

La superficie est de 17,49 m².

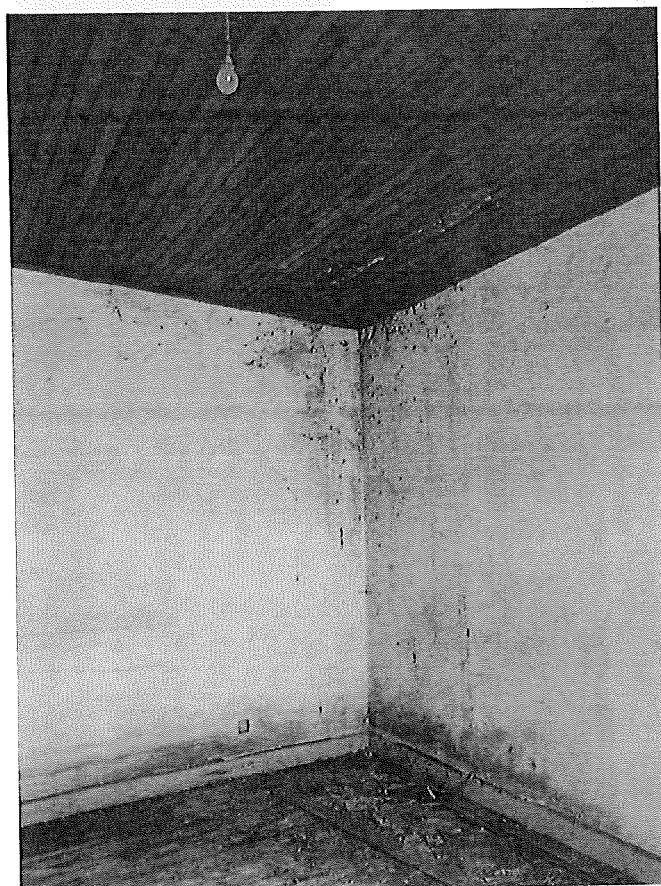
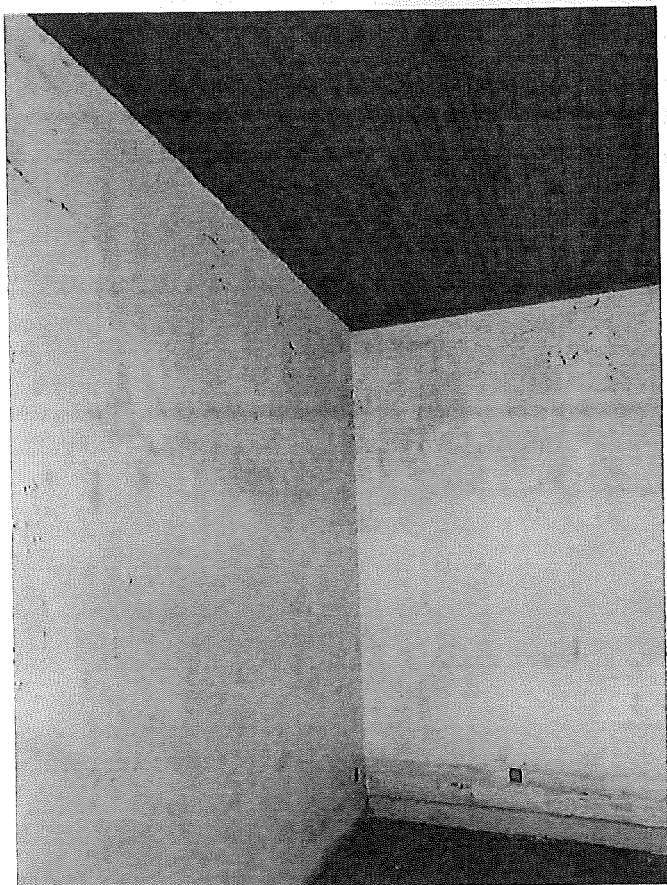
	Matériaux
Sol	Plancher bois
Murs	Peinture
Plafond	Lambris

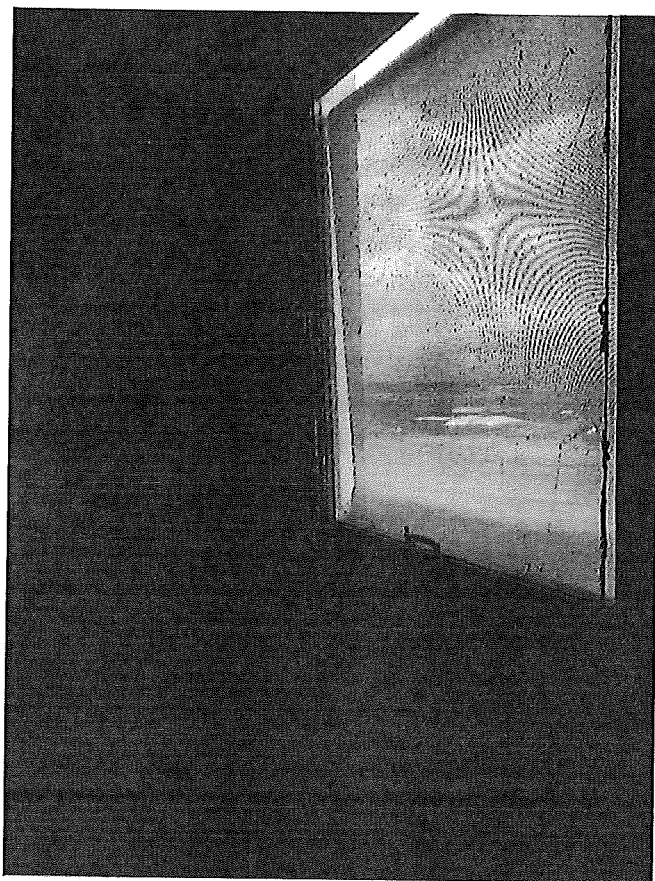
Présence de nombreuses traces foncées sur les murs

Présence d'une fenêtre côté route.

Le plancher bois est en mauvais état

Aucune porte n'est présente





2. Pièce n°18

La superficie est de 3,85 m².

L'accès à cette pièce se fait à partir du dégagement situé sur le palier.

Aucune porte n'est présente

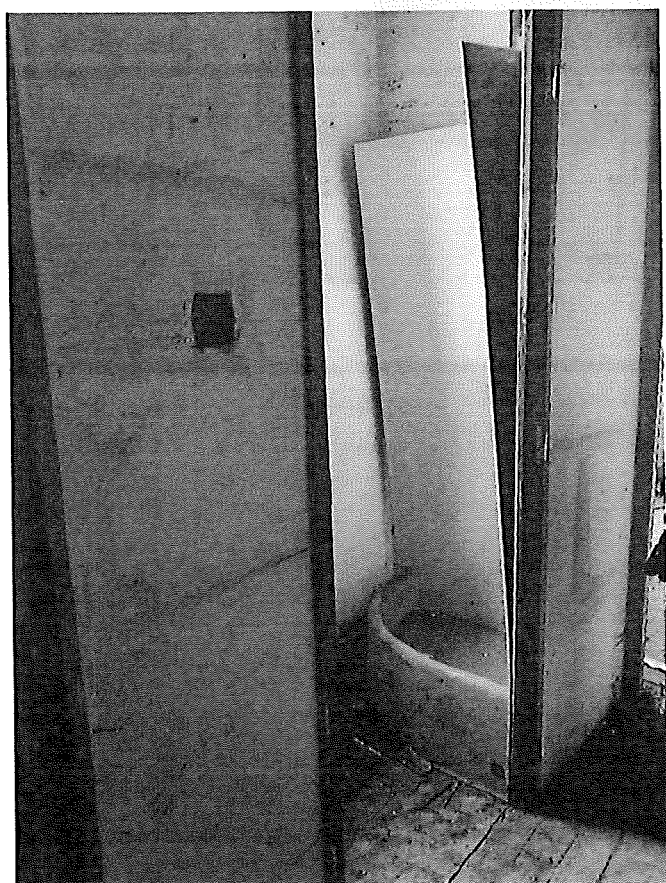
Un bac de douche est présent.

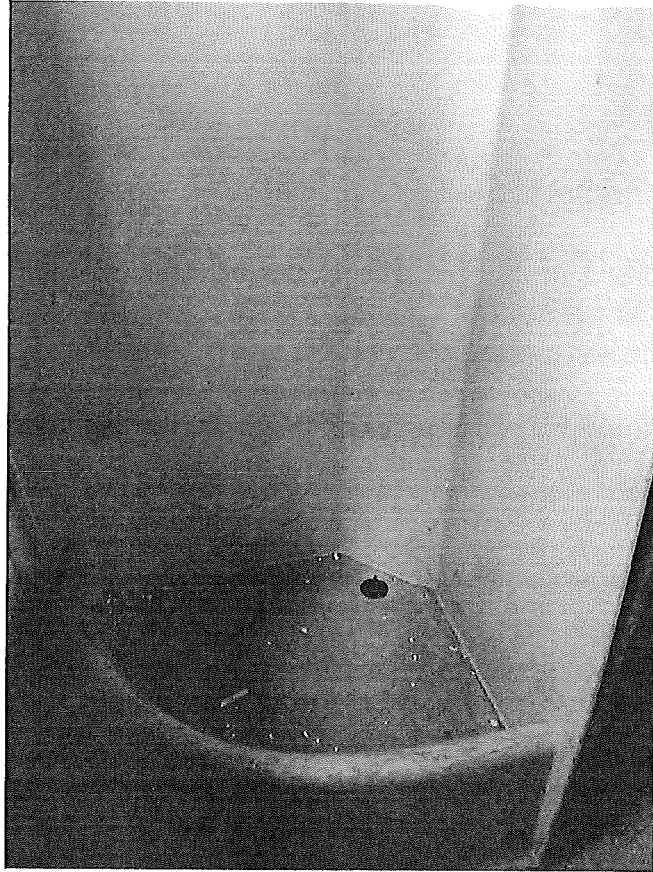
	Matériaux
Sol	Plancher bois
Murs	Peinture

Les murs comportent de nombreuses traces

Le sol est en mauvais état.

Présence d'une fenêtre située côté route.





3. Pièce n°20

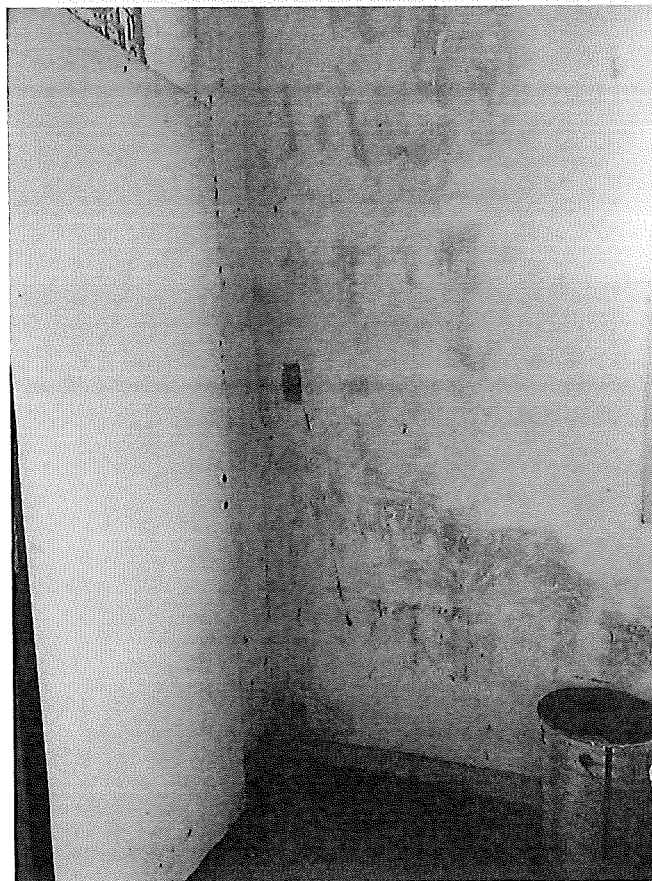
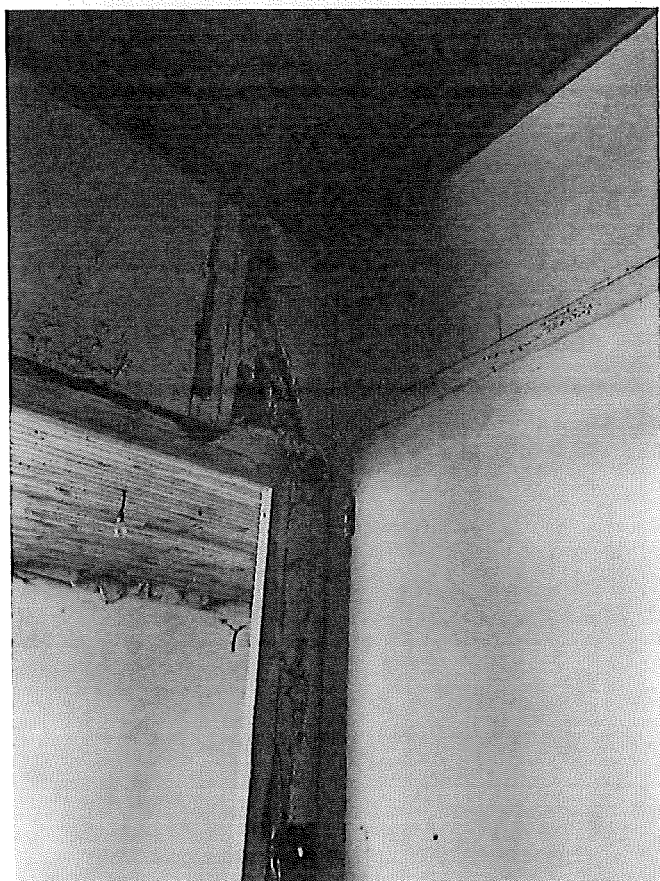
La superficie est de 19,15m².

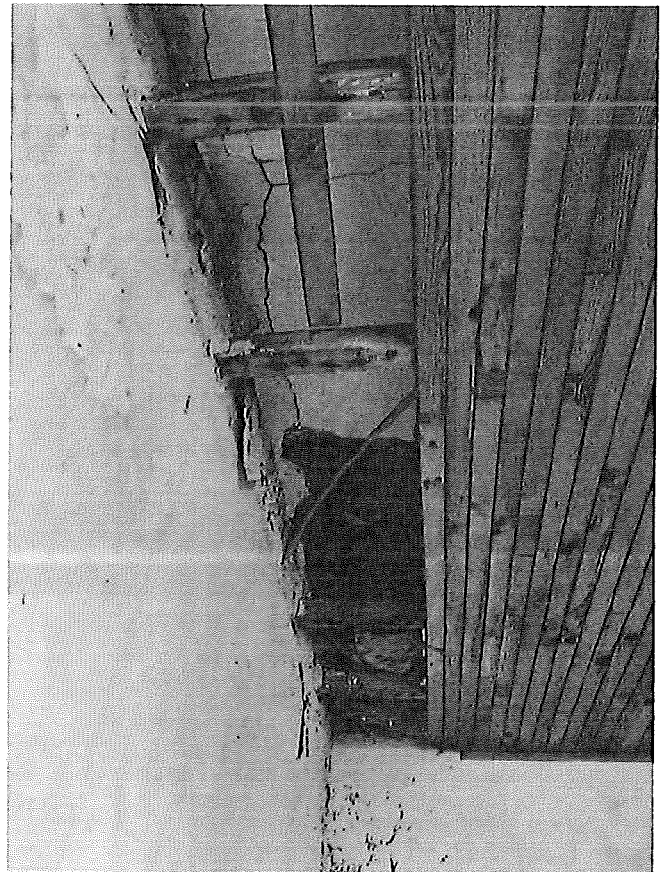
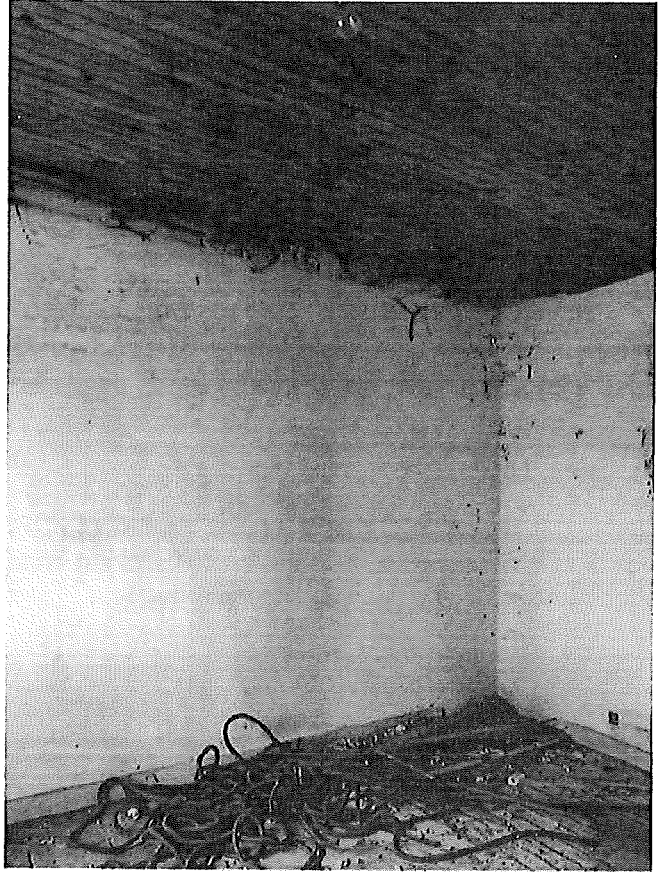
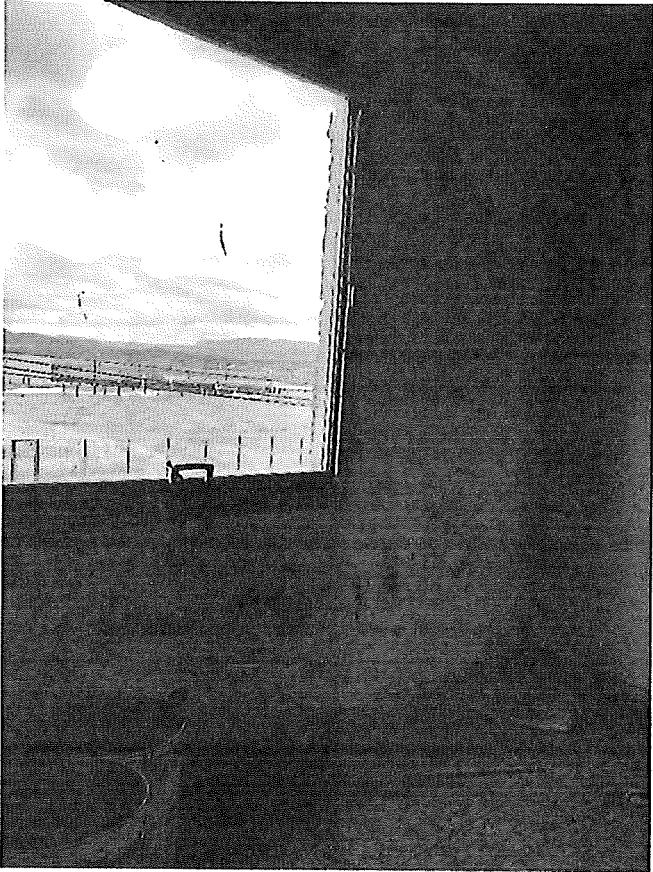
L'accès à cette pièce se fait par le dégagement situé sur le palier de l'escalier.

	Matériaux	Etat
Sol	Plancher bois	Mauvais état
Murs	Peinture	Mauvais état
Plafond	Lambris	Mauvais état

Le plafond est en mauvais état, présence d'une partie effondrée.

La peinture sur les murs est en mauvais état, manques, câblage apparent en partie basse par endroits.





E. 2^{ème} étage

L'accès au 2^{ème} étage se fait par une porte située sur le palier du 1^{er} étage.

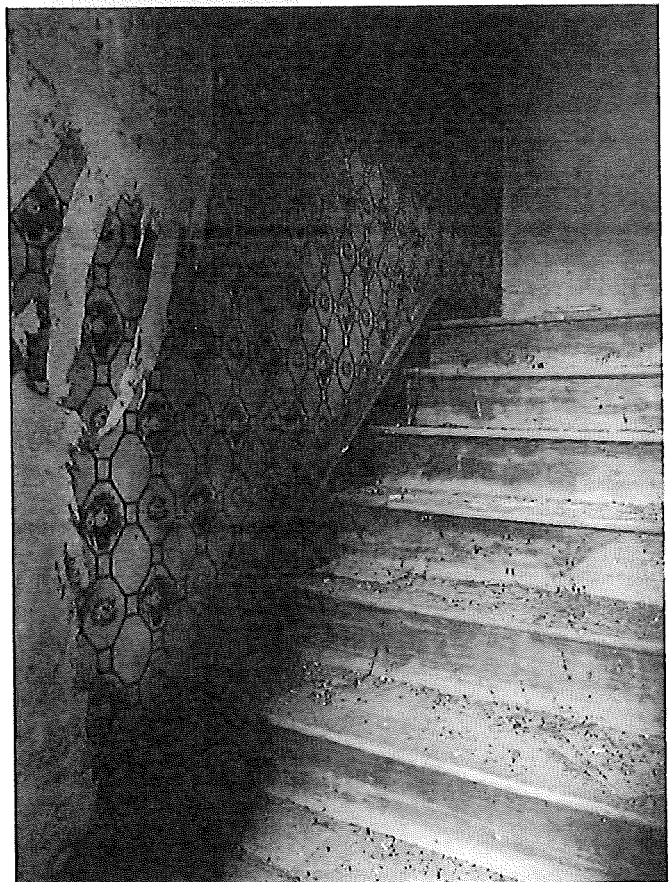
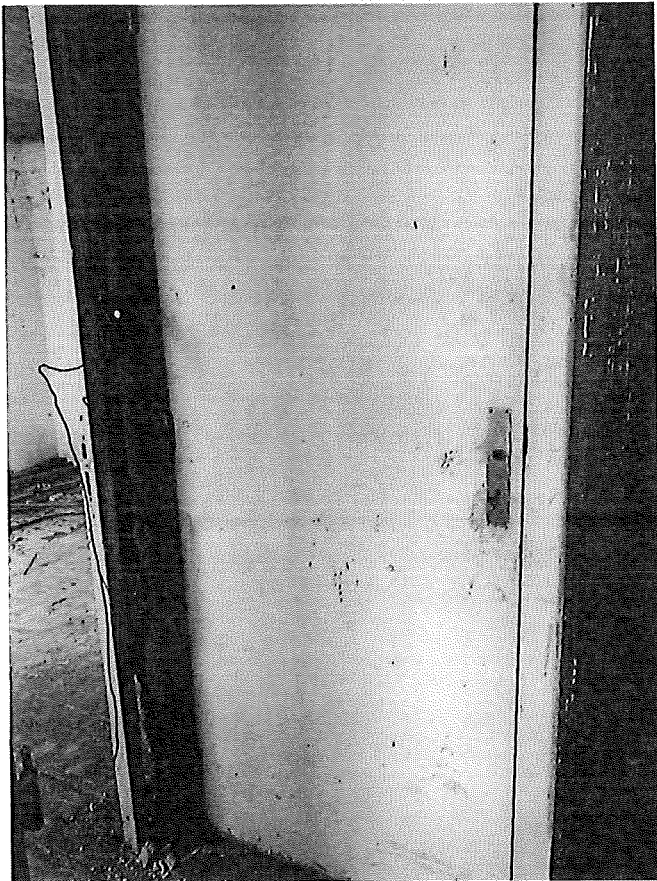
Cette porte en bois ne comporte pas de poignée.

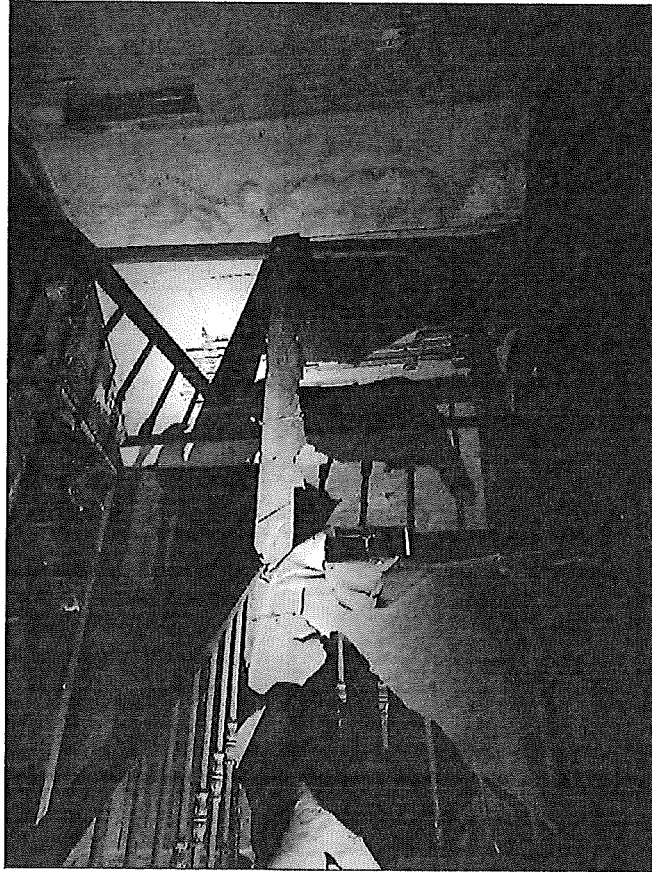
La montée d'escalier est en mauvais état

L'escalier en bois est en mauvais état.

Les murs présents dans la montée d'escalier sont tapissés et la tapisserie est arrachée à de nombreux endroits.

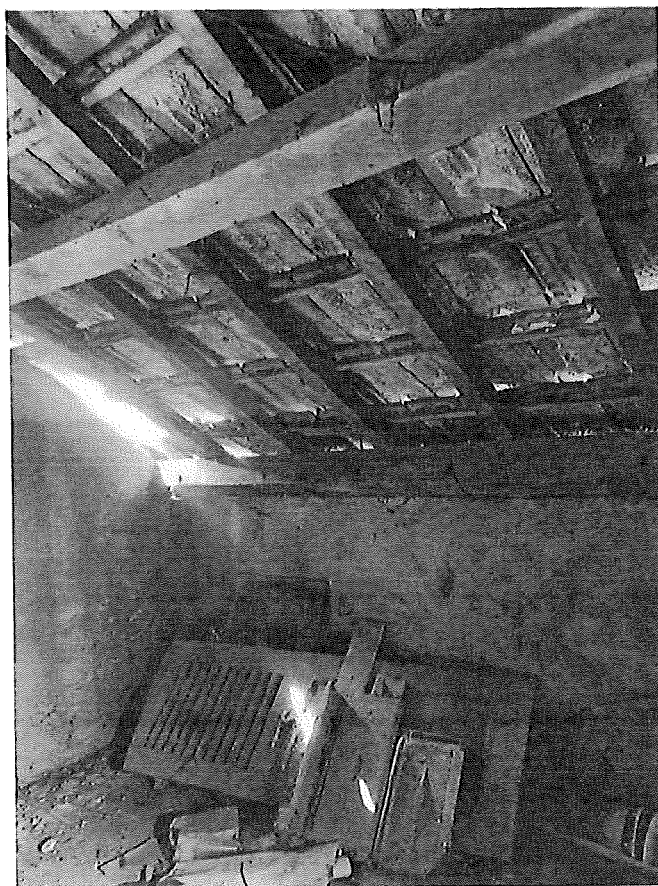
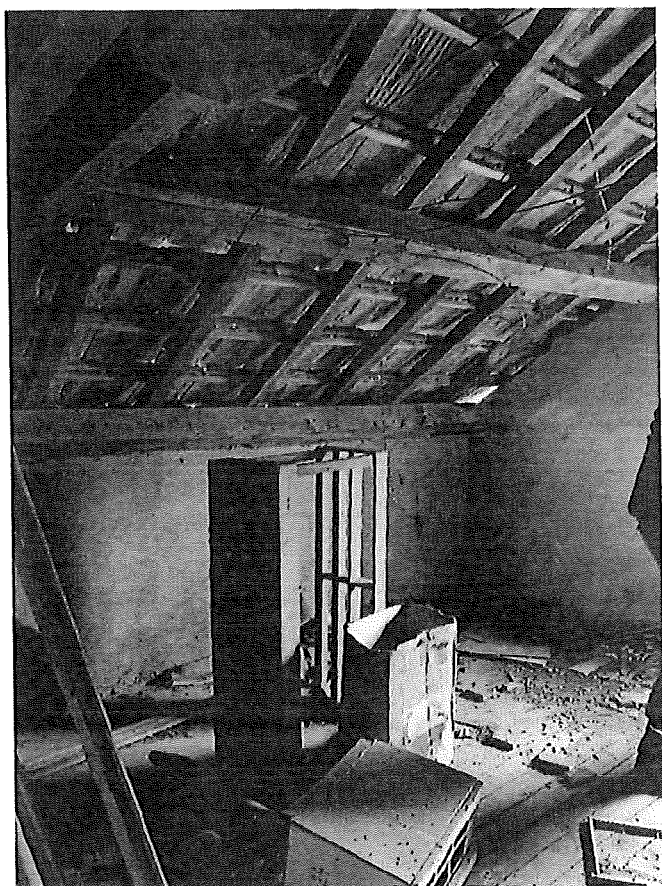
Parvenue en haut de l'escalier, je constate la présence d'un dégagement.





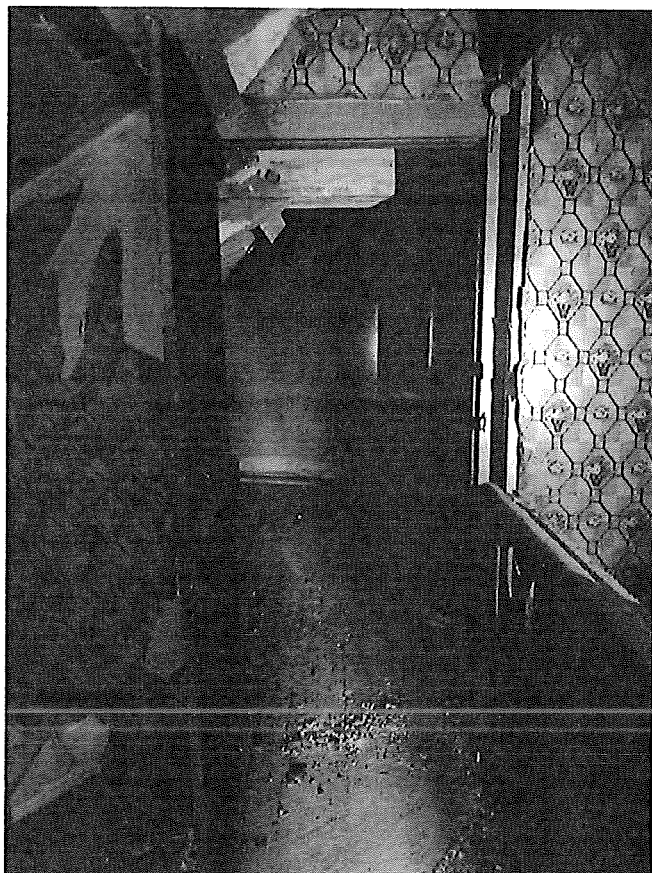
1. Pièce située sur la gauche

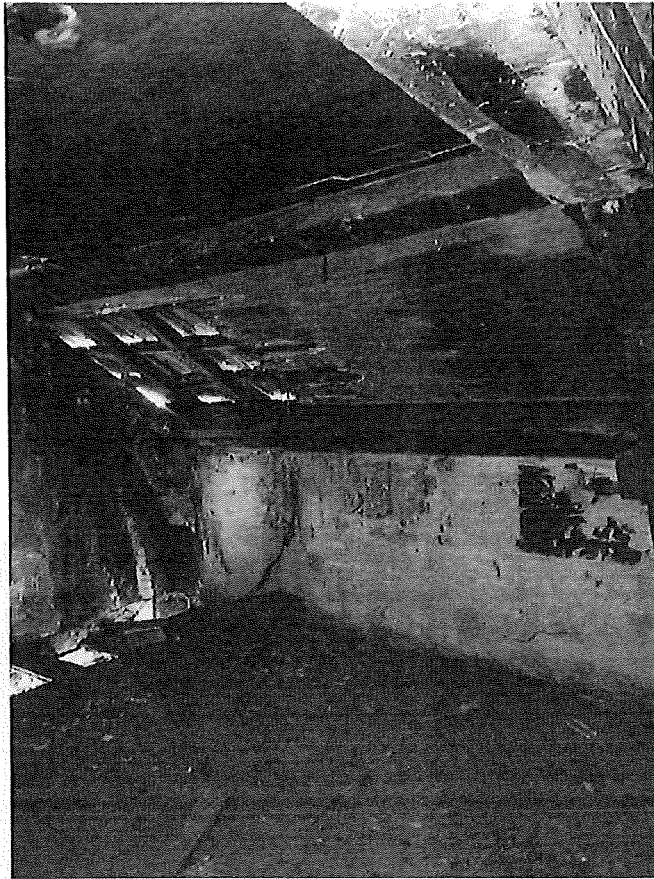
	Matériaux
Sol	Plancher bois
Murs	Brut
Plafond	Absent, toiture visible



2. Pièce située sur la droite

	Matériaux
Sol	Plancher bois
Murs	Brut
Plafond	Absent, toiture visible

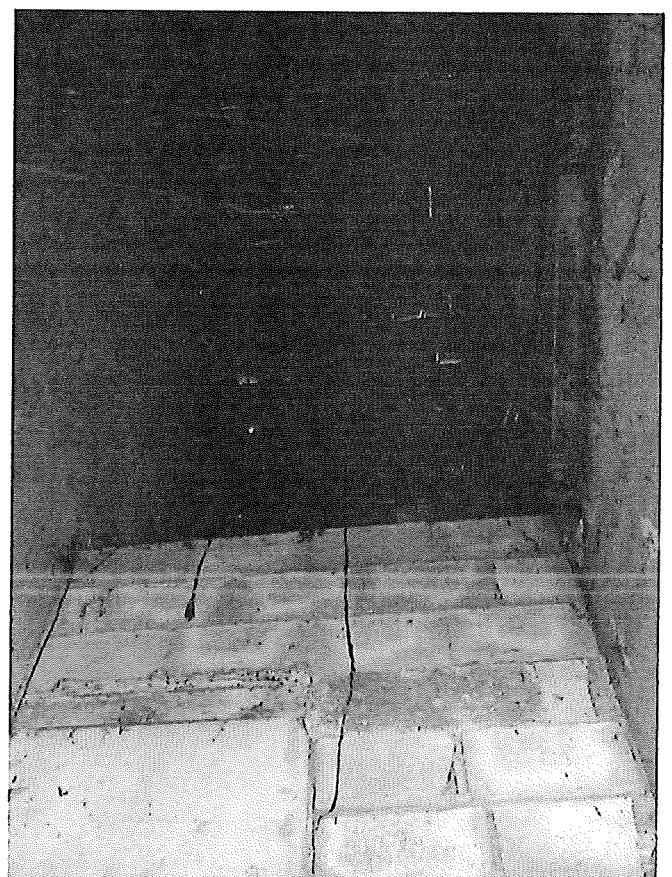
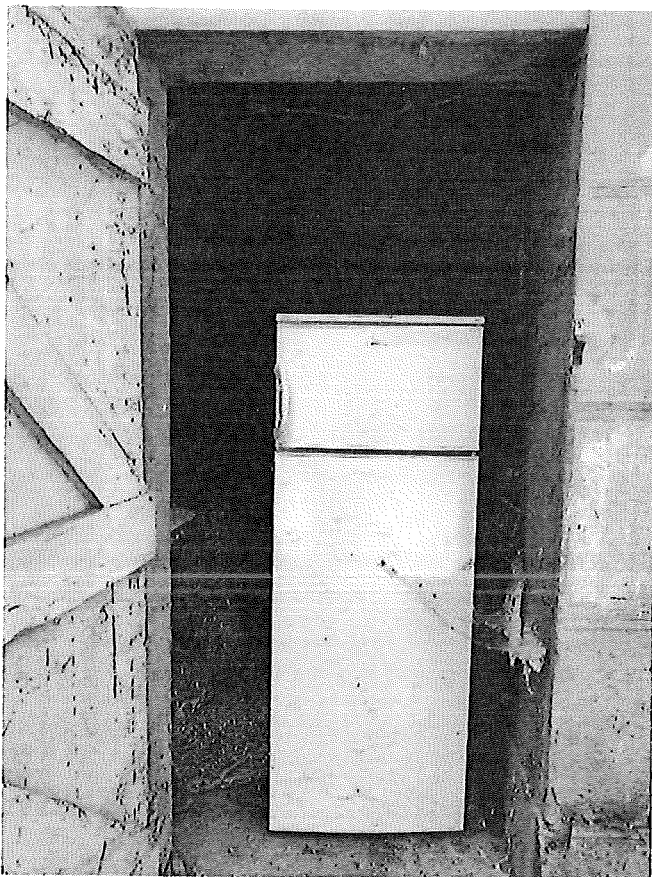




F. Remise

L'accès à cette remise se fait par l'extérieur, côté cour.
Une porte en bois ferme cette pièce.

	Matériaux
Sol	Dalle brute
Murs	Parpaings
Plafond	Absent, toiture visible



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

