

# 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**

# **PROCES VERBAL DE CONSTAT**

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE TRENTE AVRIL  
A PARTIR DE DIX HEURES**

## **À la requête de**

La société **BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES**, Société Coopérative de Banque Populaire à capital variable, 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,

Laquelle constitue sur les présentes et leurs suites, **Maître Luc ROBERT**, avocat associé de la **SELARL L. ROBERT et Associés**, avocat au barreau de l'Ain, y demeurant **6 rue Lalande à 01000 BOURG EN BRESSE**, avec élection de domicile dans les locaux de son Cabinet, ainsi qu'en mon étude

## **EN VERTU DE :**

- De la grosse dûment exécutoire d'un acte authentique reçu par Maître Fabien GUILLON notaire titulaire d'un office notarial à SAINT-GENIS-POUILLY (Ain), le 28 avril 2022, contenant prêt immobilier au profit de [REDACTED], par la société **BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES**, de la somme principale de 439.593€, remboursable sur 300 mois, productive d'intérêts au taux contractuel nominal fixe hors assurance de 1,17% l'an (TAEG : 1,65% l'an) destinée à financer l'acquisition d'une maison sise à FARGES (Ain) et la réalisation de travaux
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié à [REDACTED] par acte de mon ministère, en date du 31 mars 2025.

## **Laquelle m'a préalablement exposé**

Que dans le cadre d'une procédure de saisie et suite au commandement de payer valant saisie, signifié par acte de mon ministère le 31 mars 2025, la société requérante souhaite que je dresse un procès-verbal de constat descriptif des biens dont est propriétaire :



### **Déférant à cette réquisition**

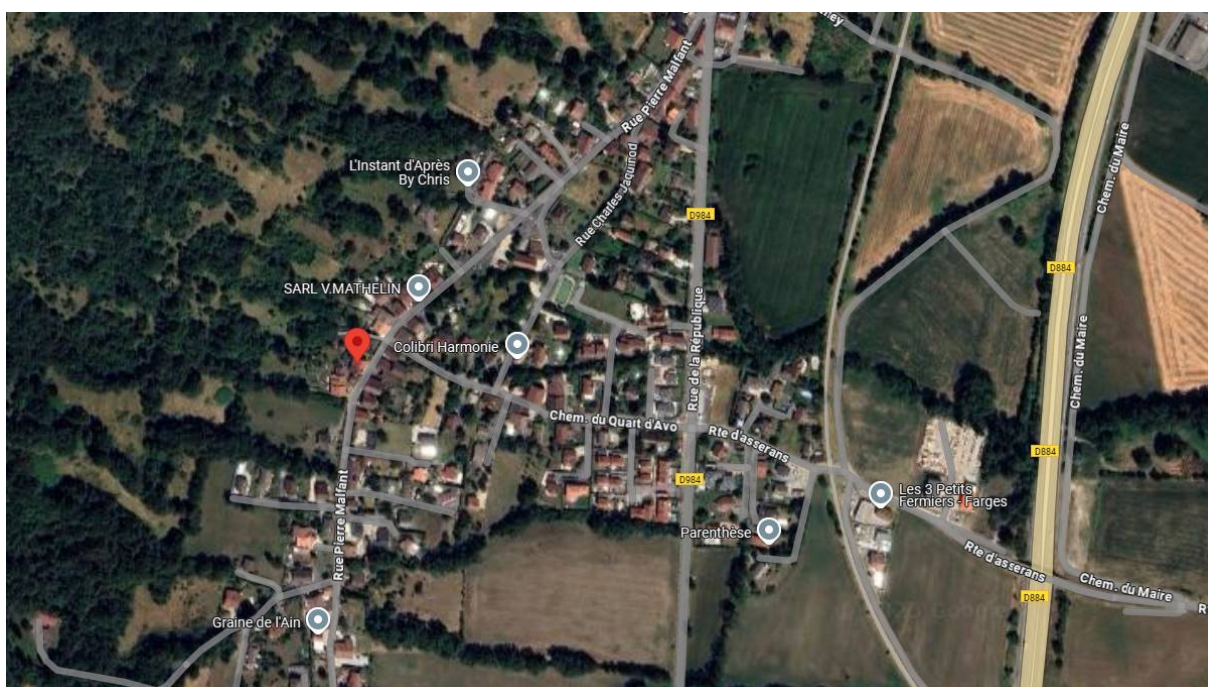
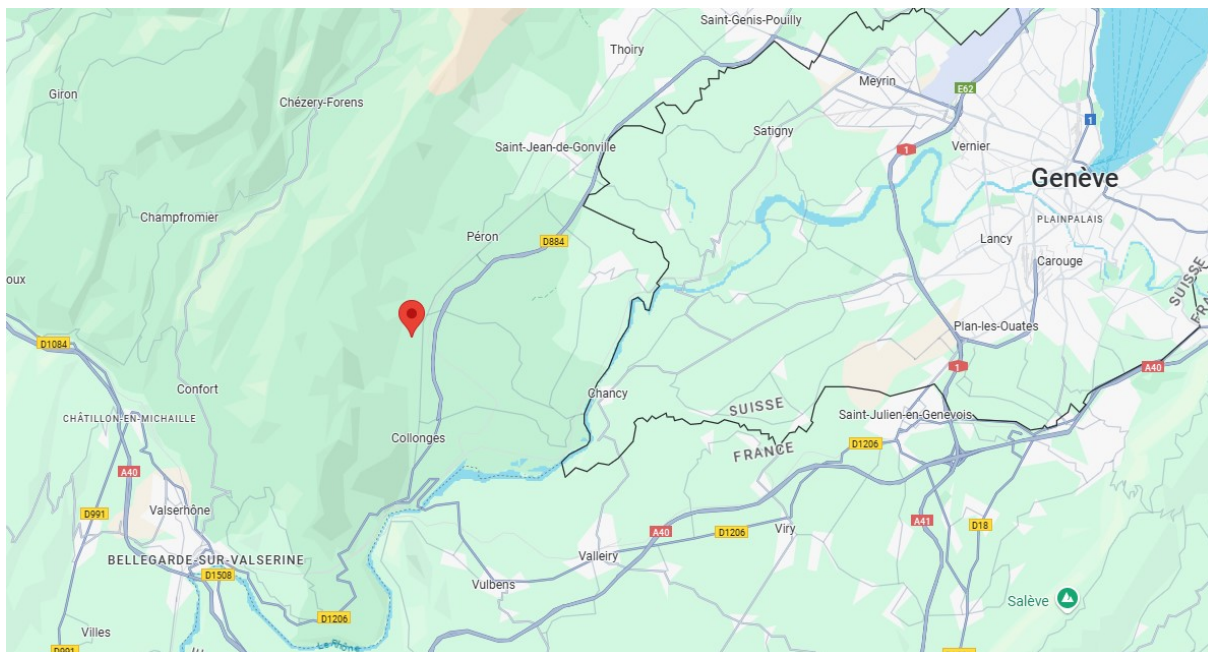
**Je soussignée, Tess FITOS, Commissaire de justice salariée au service de la SELARL Véronique MONNET, Commissaires de Justice Associés près la Cour d'Appel de Lyon, demeurant 31 cours de Verdun, 01100 OYONNAX**

### **Certifie**

M'être rendue ce jour, mercredi 30 avril 2025, à partir de 10h00, au 472 rue Pierre Malfant à FARGES (01550)

# CONSTATATIONS

## SITUATION GEOGRAPHIQUE



L'ensemble immobilier se situe sur la commune de FARGES.

Située dans le département de l'Ain, FARGES est une commune d'environ 1065 habitants, s'étendant sur 14,28km<sup>2</sup>.

Située à proximité de GENEVE (41 minutes en voiture) et de son aéroport (27 minutes en voiture).



## **DESIGNATION GENERALE**

L'ensemble immobilier appartenant à :



L'ensemble immobilier correspondant à une maison d'habitation mitoyenne avec sous-sol outre terrain attenant, situé sur le territoire de la commune de FARGES (01550), 472 rue Pierre Malfant figurant au cadastre de ladite ville sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	441	472 RUE PIERRE MALFANT	0ha 03a 84ca

La maison d'habitation est occupée par le débiteur lui-même.

La superficie totale de la maison s'élève à 146,65 m<sup>2</sup>

Le rez-de-chaussée, constitué en partie d'un appartement comprenant : un salon, une cuisine, une chambre, une salle d'eau/WC est d'une surface de 36,9 m<sup>2</sup> loir Carrez.

Le premier étage de la maison, permettant l'accès à l'habitation principale est constitué d'une entrée, un séjour, une cuisine, un WC, un cagibi, un dégagement, une chambre, un dressing et une salle de bain.

La surface Loi carrez du premier étage est de 70,23 m<sup>2</sup>.

Le deuxième étage de la maison, comprend un palier/dégagement, trois chambres, et une salle d'eau/WC.

Cet étage dispose d'une surface Loi carrez de 39,52 m<sup>2</sup> et 26,68 m<sup>2</sup> Hors Carrez.

## **DESCRIPTION DU BIEN**

### **I- EXTERIEURS**

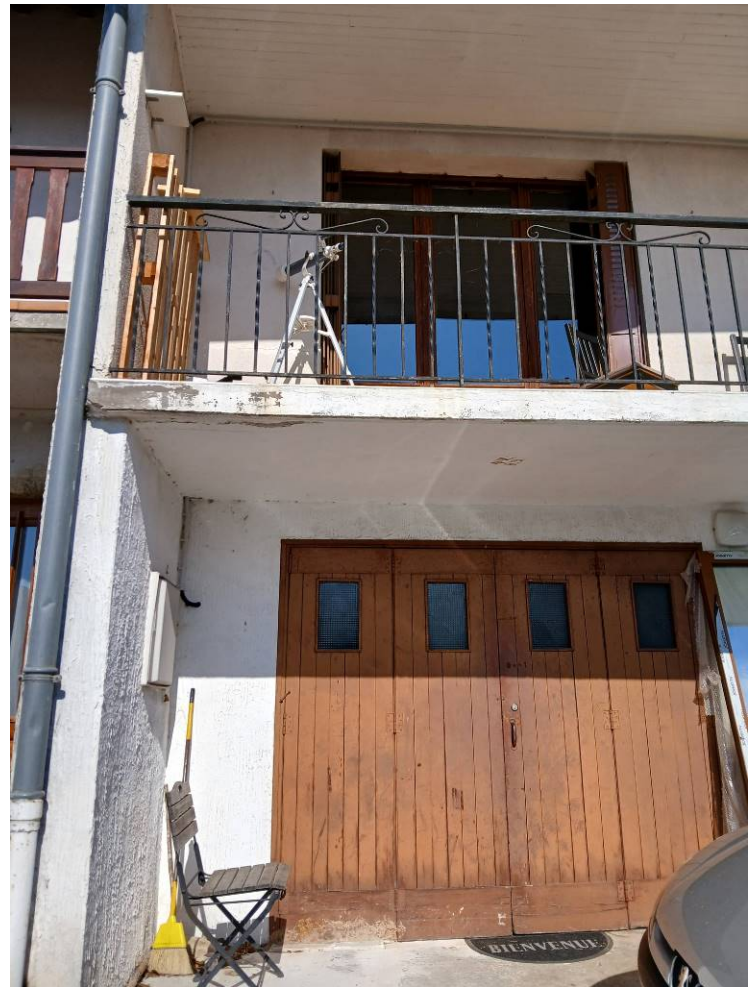
Je constate que la maison donne sur la rue et est mitoyenne d'un côté.

La façade est en mauvais état.

Le crépi est manquant par endroits.

Je constate la présence d'une porte de garage en bois au niveau du rez-de-chaussée, donnant accès à un studio.

Un balcon est présent en partie haute de la façade côté rue.









L'accès au jardin ainsi qu'à la porte d'entrée de l'habitation du premier étage, se fait par un portillon comportant des points de rouille.

J'emprunte le portillon donnant accès au jardin, ce dernier n'est pas entretenu.

Je constate la présence d'une dalle autour de la maison.

Le jardin est clôturé par un grillage, ainsi que par un muret et un grillage au fond de la propriété.













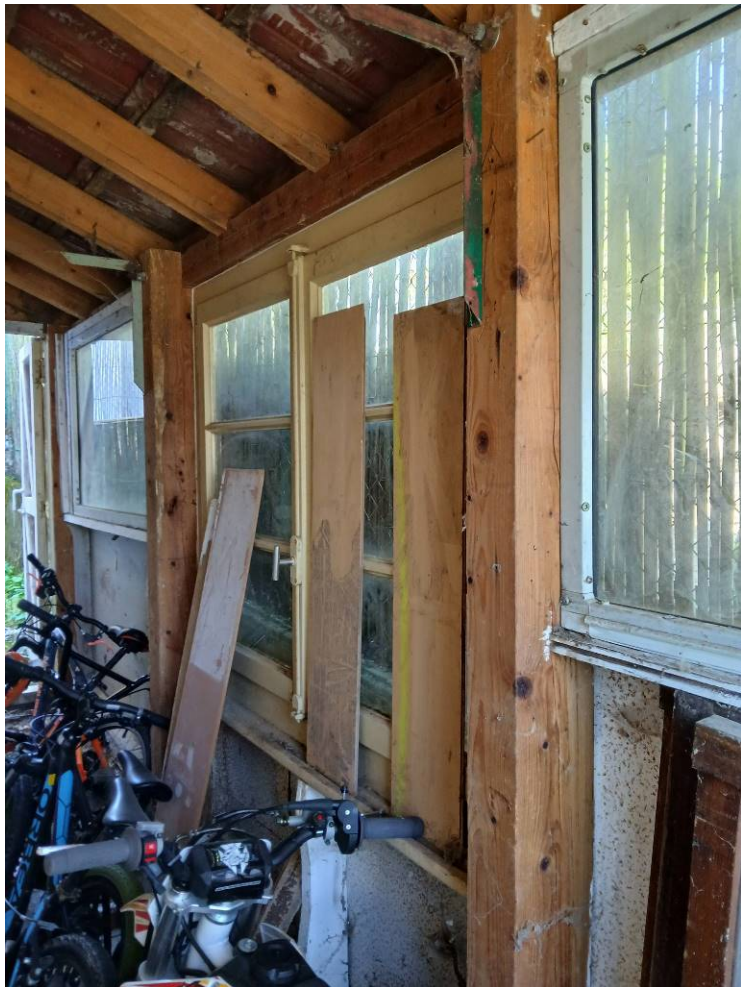




Au fond du jardin, je constate la présence d'une porte en bois, en mauvais état.  
Cette porte donne accès à une petite remise, permettant elle-même l'accès à une cour intérieure.  
La chambre principale de l'habitation du premier étage, dispose d'une fenêtre donnant sur ladite cour.













Je longe la maison en direction de l'escalier permettant l'accès à l'habitation principale.

Je relève la présence d'une seconde porte en bois avec deux vitres dont une vitre au centre est manquante.

J'effectue deux photographies de l'intérieur consistant en une arrivée d'eau.

Cet espace est situé sous l'escalier.

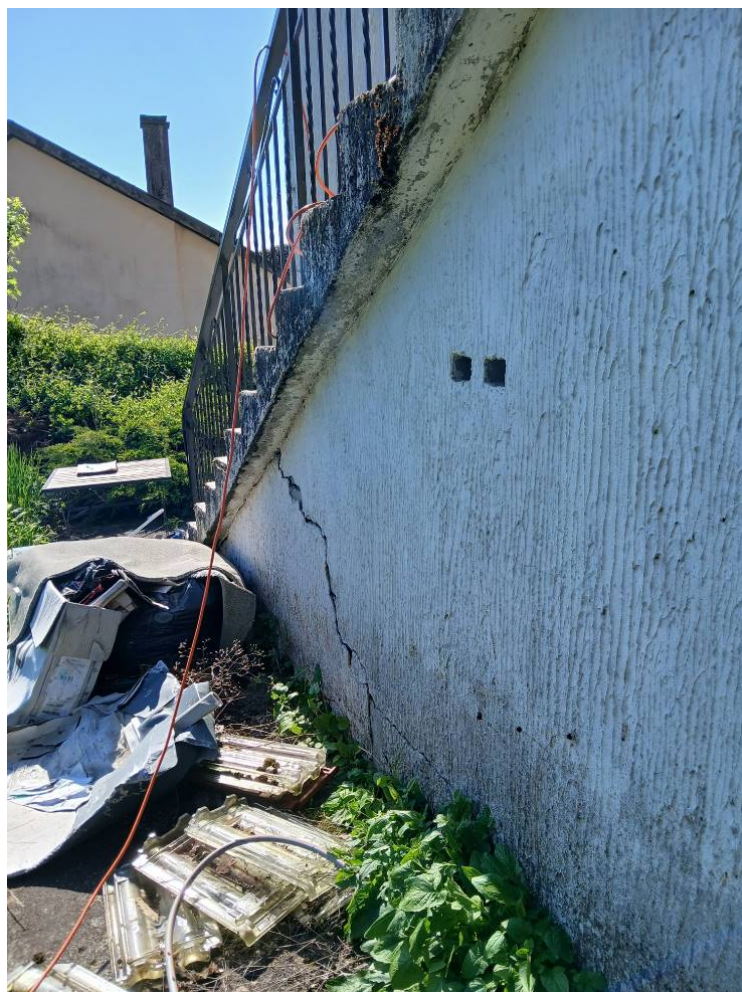




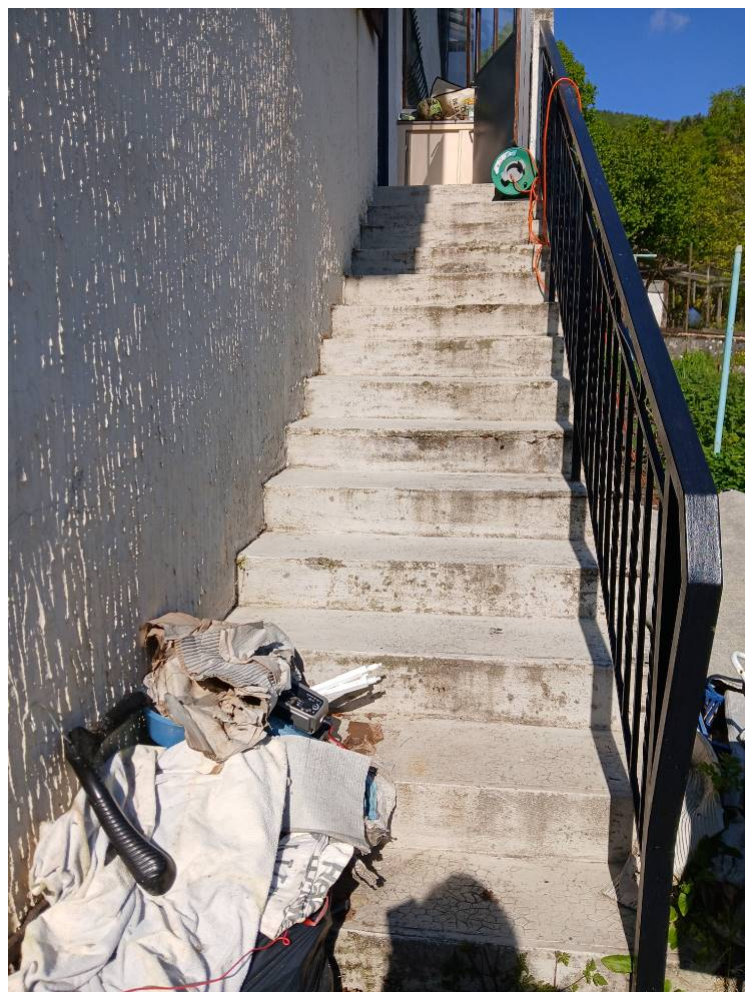




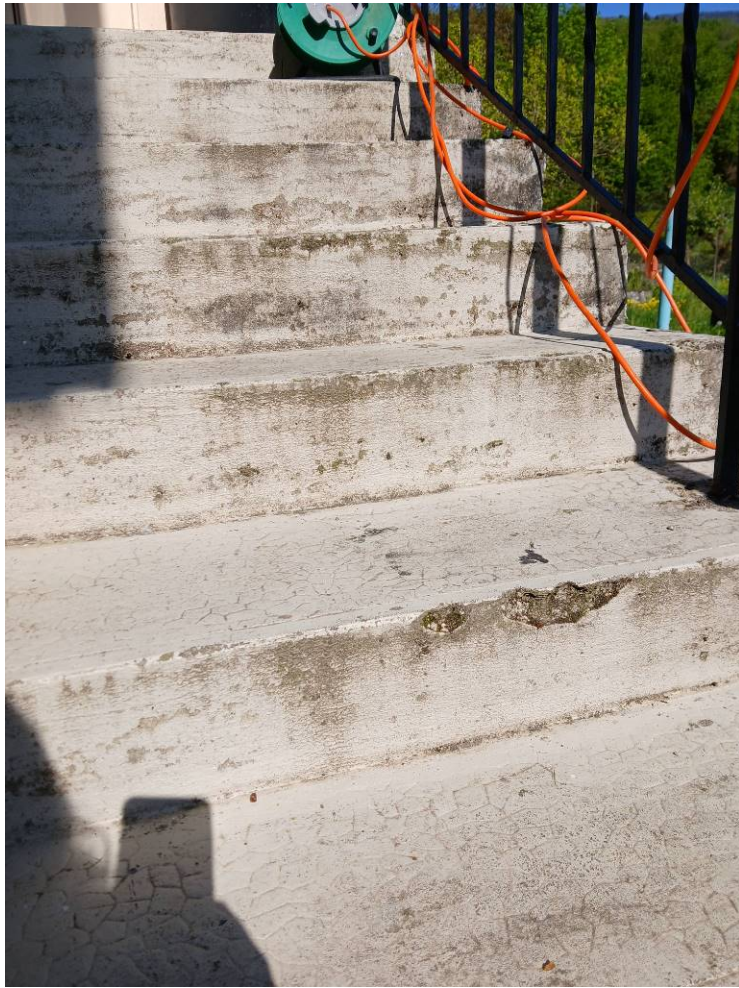
J'avance toujours dans la même direction et relève la présence d'une fissure sur le mur situé le long de l'escalier.



Je constate que certaines des marches de l'escalier sont en mauvais état.







En haut des escaliers, je constate la présence des volets en bois de la cuisine dont la peinture est en mauvais état.





## **II- INTERIEUR**

### **A – LOGEMENT PRINCIPAL 1<sup>ER</sup> ETAGE**

- **Entrée**

Je relève la présence d'une première porte métallique comportant des points de rouille, permettant l'accès à un sas d'entrée.

Dans le sas, je constate la présence d'un sol carrelé sale.

Les murs comportent des traces.

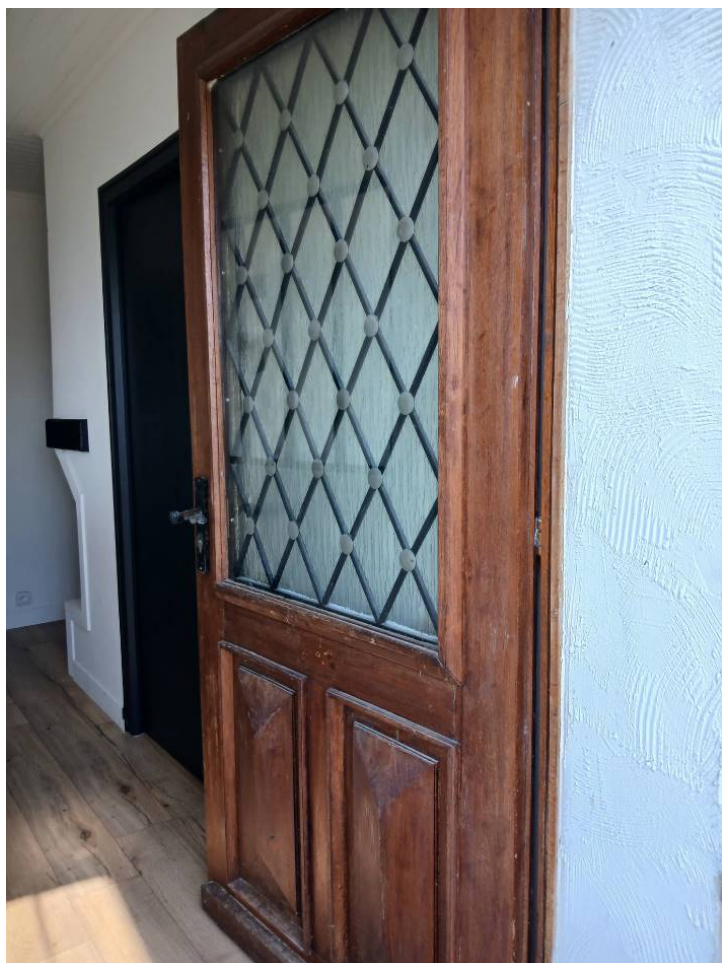








Je constate la présence d'une porte d'entrée en bois avec vitrage.





	Matériaux	Etat
Sol	Imitation parquet	Bon
Murs	Peinture blanche	Salé
Plafond	Lambris peint en blanc	Bon

Je constate la présence d'un radiateur au mur et au-dessus la présence d'un verre dépoli donnant sur la cuisine.

Je relève sur la droite du couloir, la présence d'une porte en bois donnant accès au WC.









- **WC**

	Matériaux	Etat
Sol	Carrelage	Bon
Murs	Carrelage jusqu'à mi-hauteur / peinture en partie haute	Bon
Plafond	Peint en blanc	Bon

L'accès à cette pièce se fait par le couloir présent dans l'entrée.

Je constate la présence d'un WC suspendu.

Présence d'une fenêtre en bois, verre dépoli.

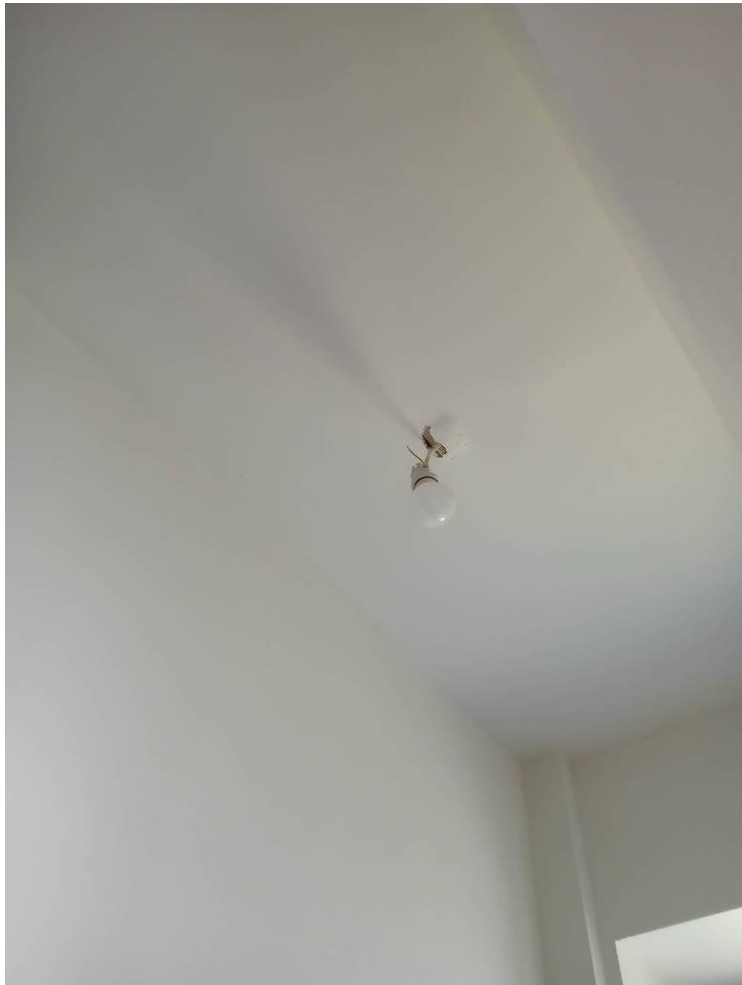
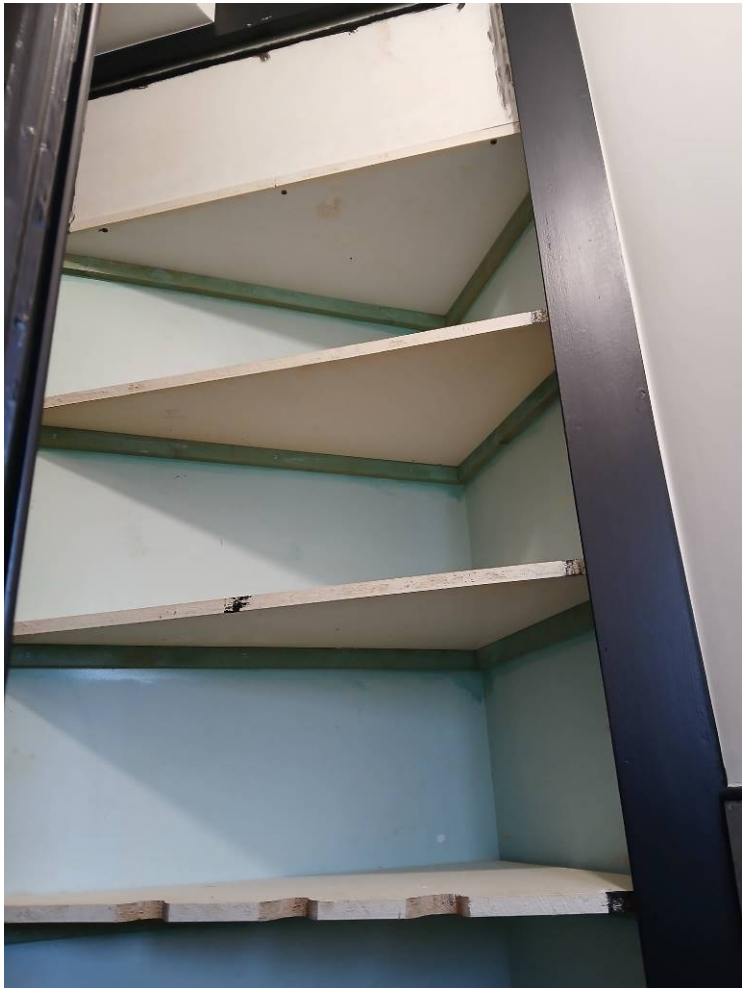
Présence d'un placard mural à l'intérieur de cette pièce.

Cette pièce est éclairée par une ampoule au plafond.









J'avance dans le couloir et constate que face à l'entrée une ouverture sans porte est présente donnant accès au salon.

- **Séjour**

	Matériaux	Etat
Sol	Imitation parquet	Bon
Murs	Peinture noire	Bon
Plafond	Lambris peint en noir	Bon

Je constate qu'un des murs est couvert de planches en bois.

Présence d'un radiateur mural au mur du salon.

La pièce est éclairée par un lustre présent au plafond

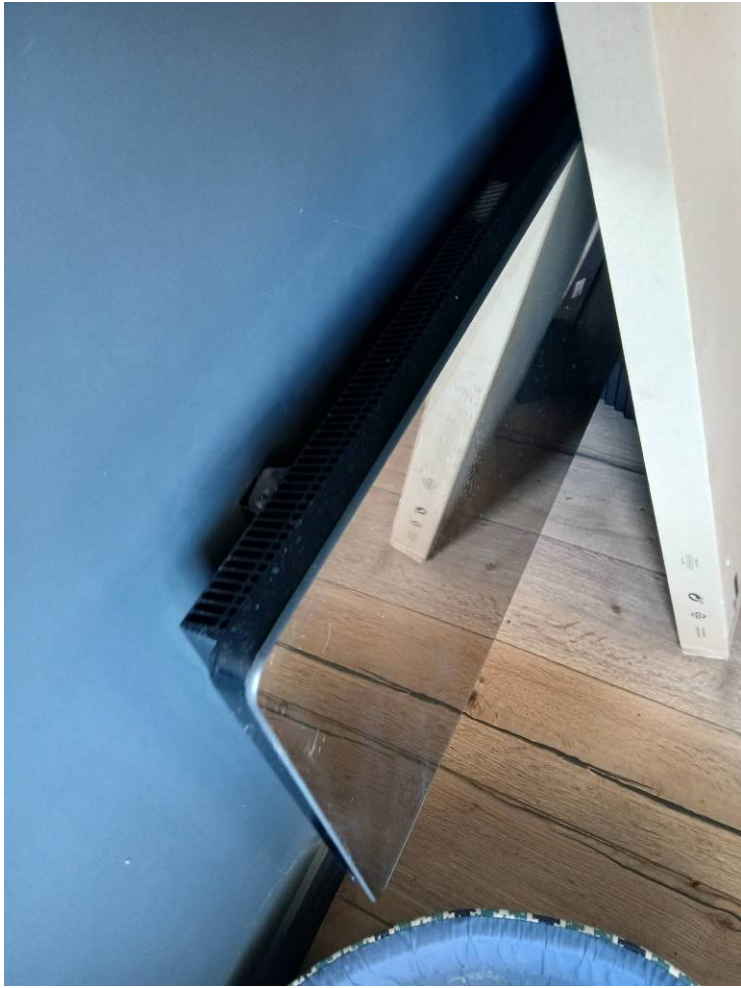
Je constate la présence d'une porte vitrée en bois donnant sur le balcon : trois vantaux.













Je sors et me rends sur le balcon, dont l'accès se fait par le salon ou la cuisine.

- **Balcon**

Je constate que le balcon donnant sur la rue dispose d'un sol carrelé.

L'avancée de toit est en lambris blanc, présence d'un éclairage.

Des fissures sont présentes sur la façade.

Je constate que le balcon longe la pièce jusqu'à la cuisine où une seconde porte fenêtre deux vantaux en bois est présente.

Je constate que ces fenêtres peuvent être fermées à l'aide de volets métalliques comportant des points de rouille.









Je poursuis mes constatations dans la cuisine.

- **Cuisine n°2 (1<sup>er</sup> étage)**

	Matériaux	Etat
Sol	Carrelage	Bon
Murs	Peinture blanche	Tachée
Plafond	Peinture blanche	Bon

Absence de démarcations entre le sol imitation parquet du salon et le carrelage de la cuisine.

Je relève la présence de meubles de cuisine et l'absence de panneaux de finitions à l'arrière de ces derniers.

La pièce est éclairée par une ampoule présente au plafond.

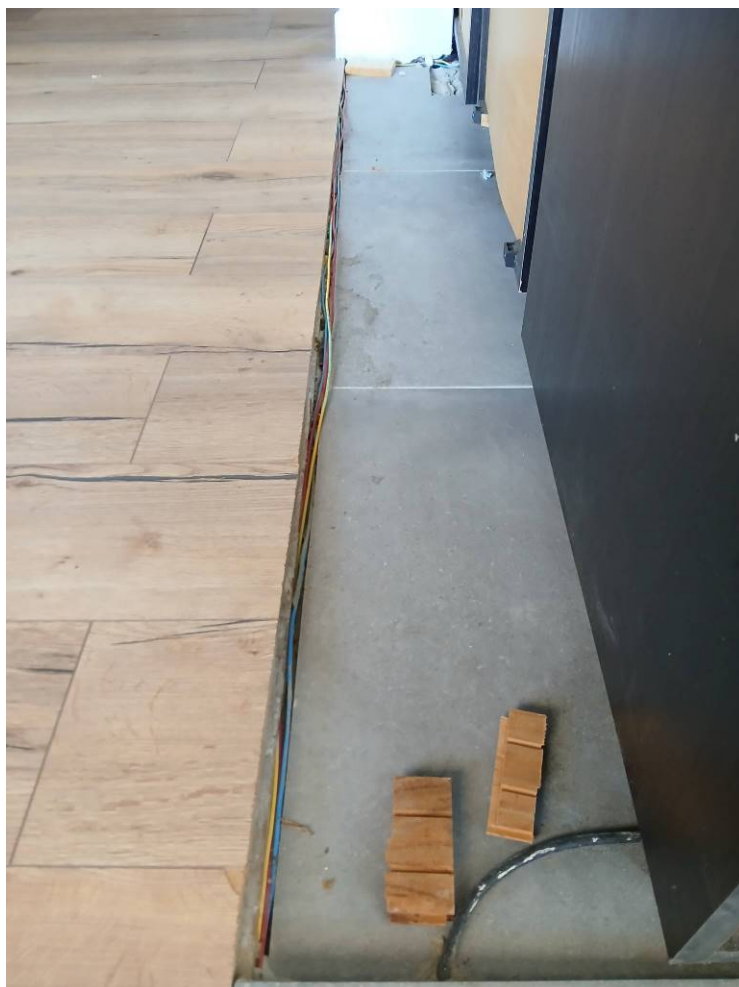
Je constate la présence d'une fenêtre deux battants en bois donnant sur le jardin.

Je constate que les portes des meubles de cuisine ne sont pas présentes.

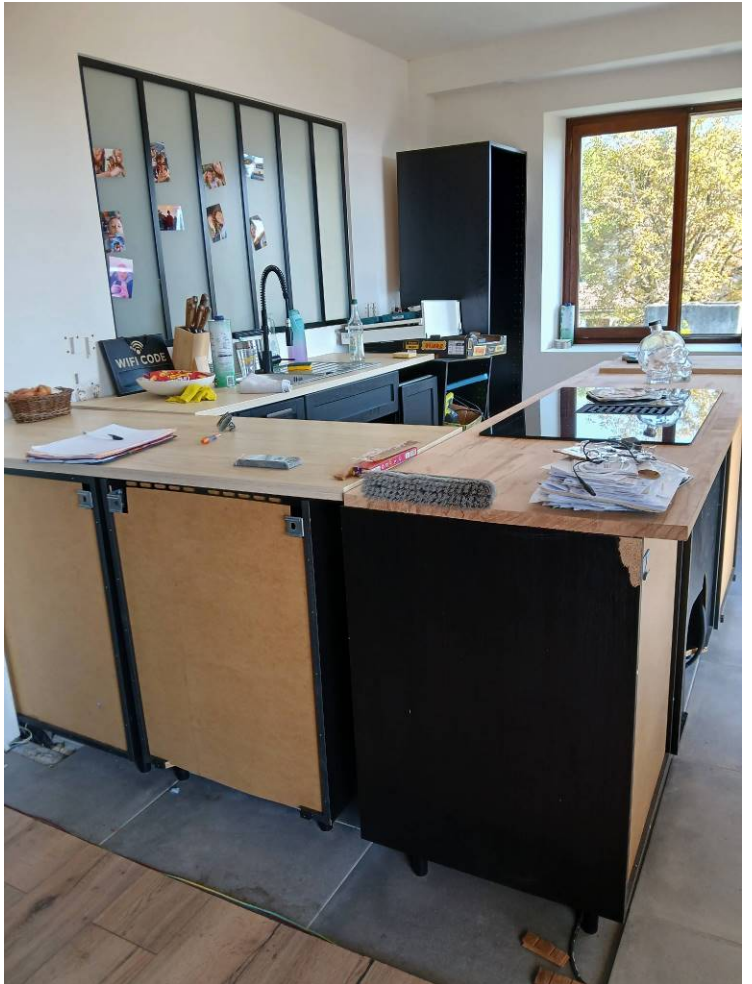
Je relève la présence d'une plaque à induction avec système d'aspiration au centre.

Présence d'un évier.

Je constate la présence de trous dans l'un des murs à proximité des vitrages donnant sur le couloir de l'entrée.



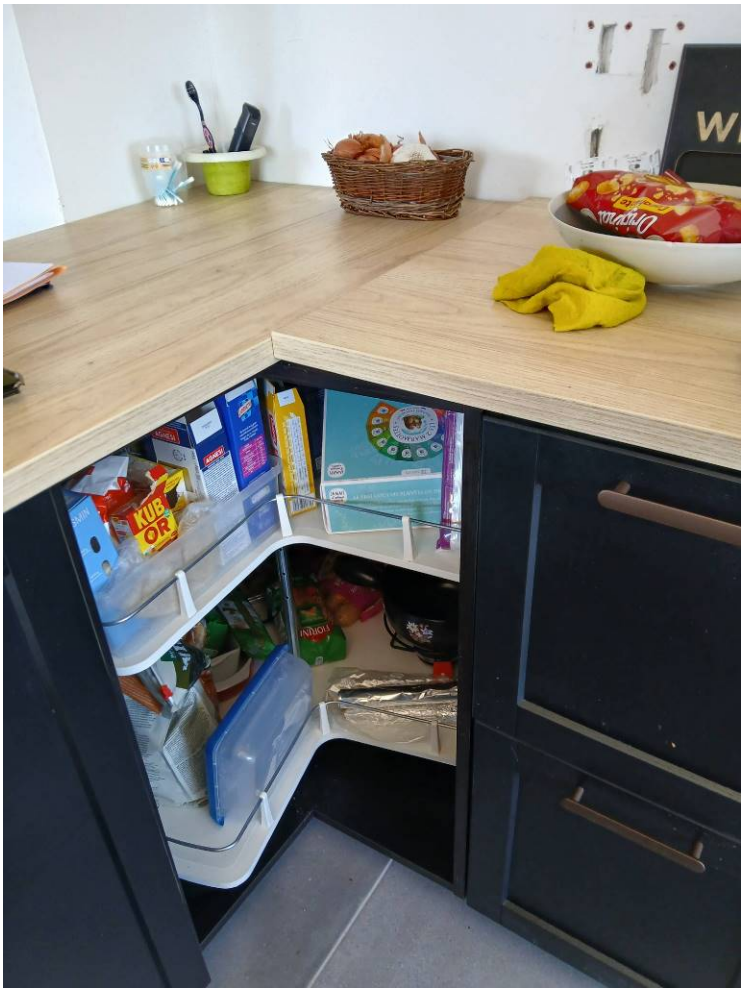


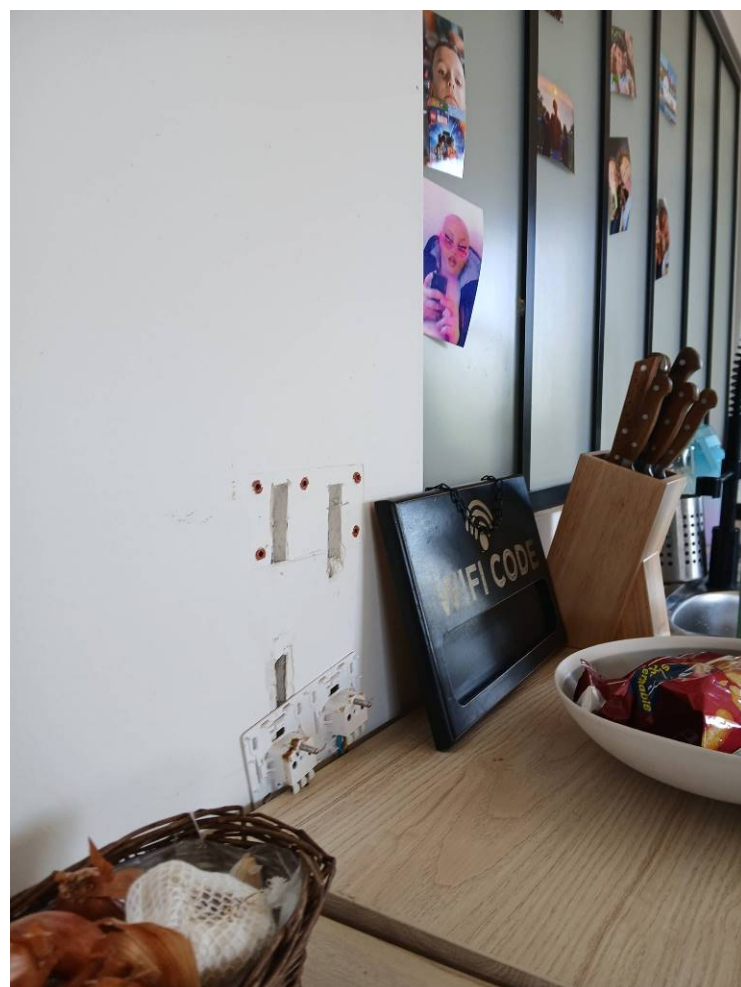














- **Entrée/dégagement**

	Matériaux	Etat
Sol	Imitation parquet	Bon
Murs	Peinture blanche	Tachée
Plafond	Lambris peint en blanc	Bon

Je constate la présence d'un conduit d'une ancienne cheminée.

Je constate la présence d'un tableau électrique.

Les murs comportent des traces.

Une prise électrique n'est pas emboîtée au mur.







- **MONTEE ESCALIER**

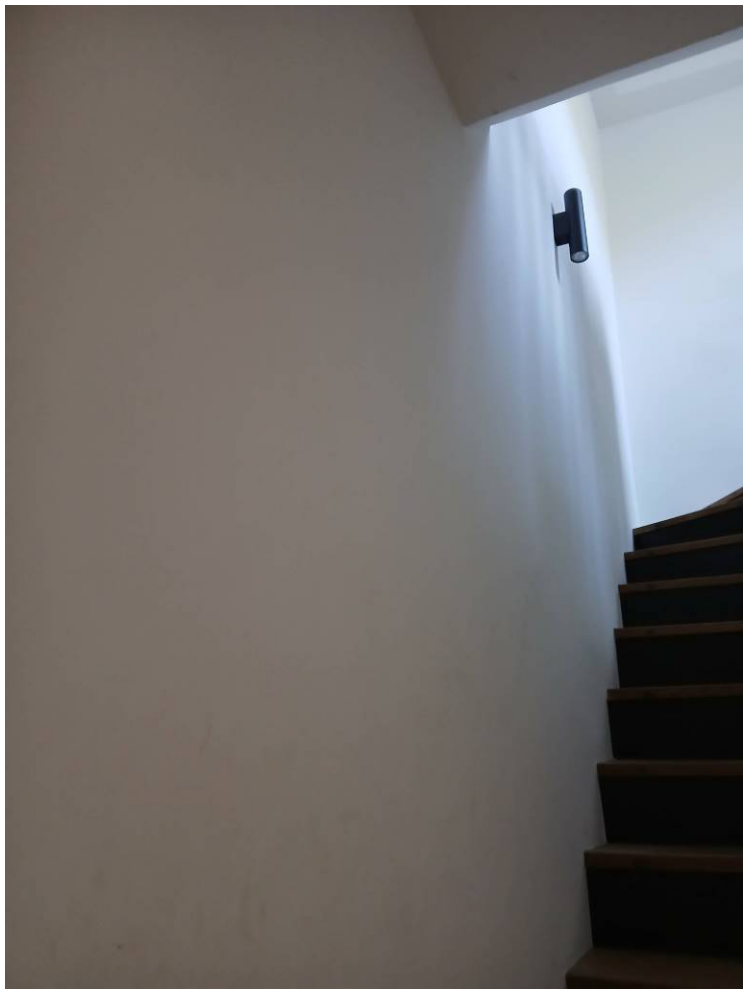
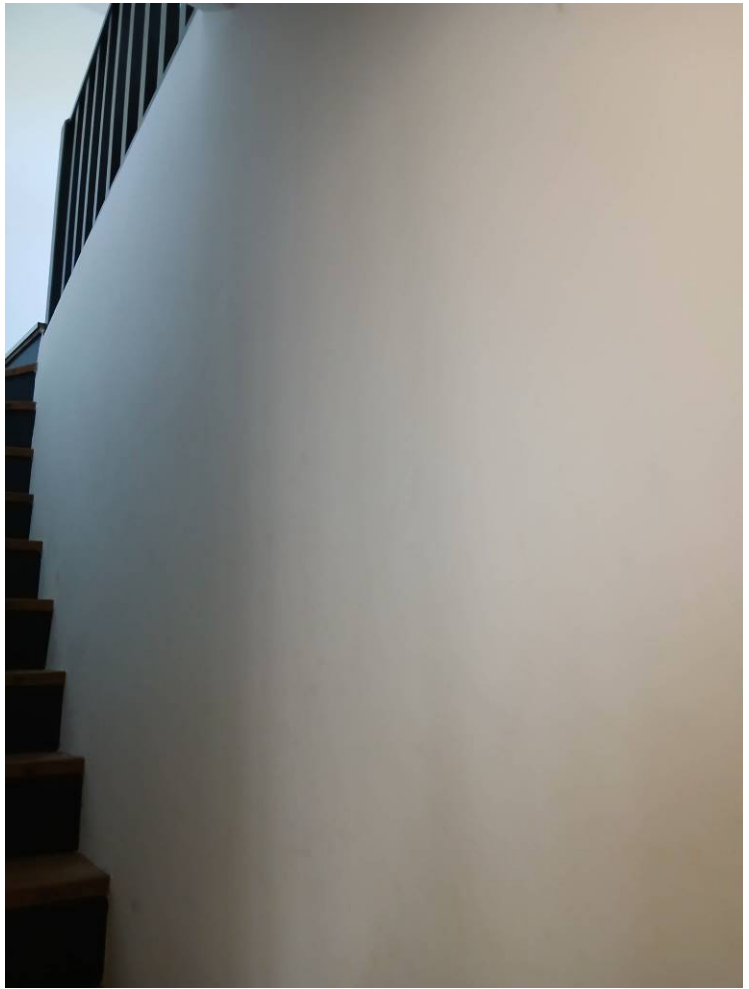
Je constate sur ma gauche la présence d'une porte donnant accès à un escalier menant à l'étage, l'escalier est en bon état.

Les murs de la montée d'escalier comportent quelques marques.

Je constate la présence d'un luminaire dans la montée d'escalier.

Je poursuis dans le couloir sur la droite et constate la présence d'une porte en bois avec vitrage opaque.







## • CAGIBI

Je constate que l'accès à cette pièce se fait par le couloir.

Je constate la présence d'une porte en bois peinte en noir, avec un vitrage.

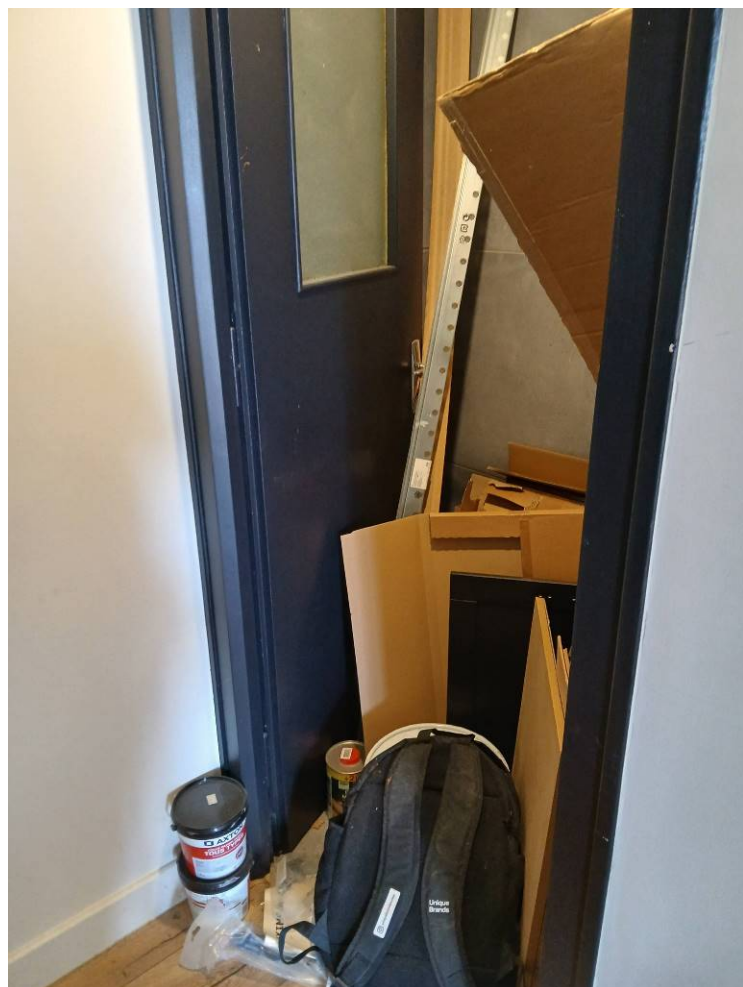
	Matériaux	Etat
Sol	Carrelage	Non entièrement visible
Murs	Carrelage et peinture blanche	Non entièrement visible
Plafond	Peint en blanc	Bon

Je constate que cette pièce est fortement encombrée.

Je peux constater la présence d'un carrelage mural sur environ trois quart de la hauteur.

Je constate la présence d'une arrivée d'eau, d'un tuyau d'évacuation et d'une prise électrique.

Je constate que cette pièce est éclairée par une ampoule.







Je sors et poursuis mes constatations dans la chambre principale.

## • CHAMBRE N°1

L'accès à cette chambre se fait par le couloir du 1<sup>er</sup> étage.

	Matériaux	Etat
Sol	Imitation parquet	Bon
Murs	Peinture blanche et tapisserie	Avec traces
Plafond	Lambris peint en blanc	Bon

Je constate la présence d'une porte en bois.

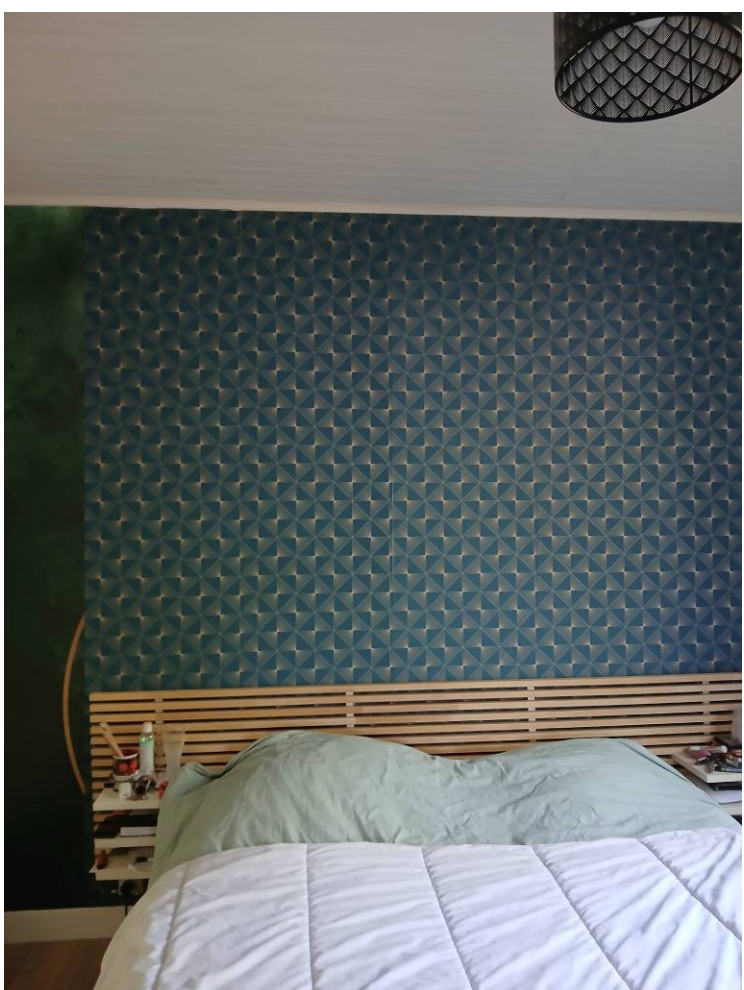
Je constate qu'un des murs est recouvert de tapisserie et les murs peints en blanc comportent des marques.

Je constate la présence d'un lustre au plafond.

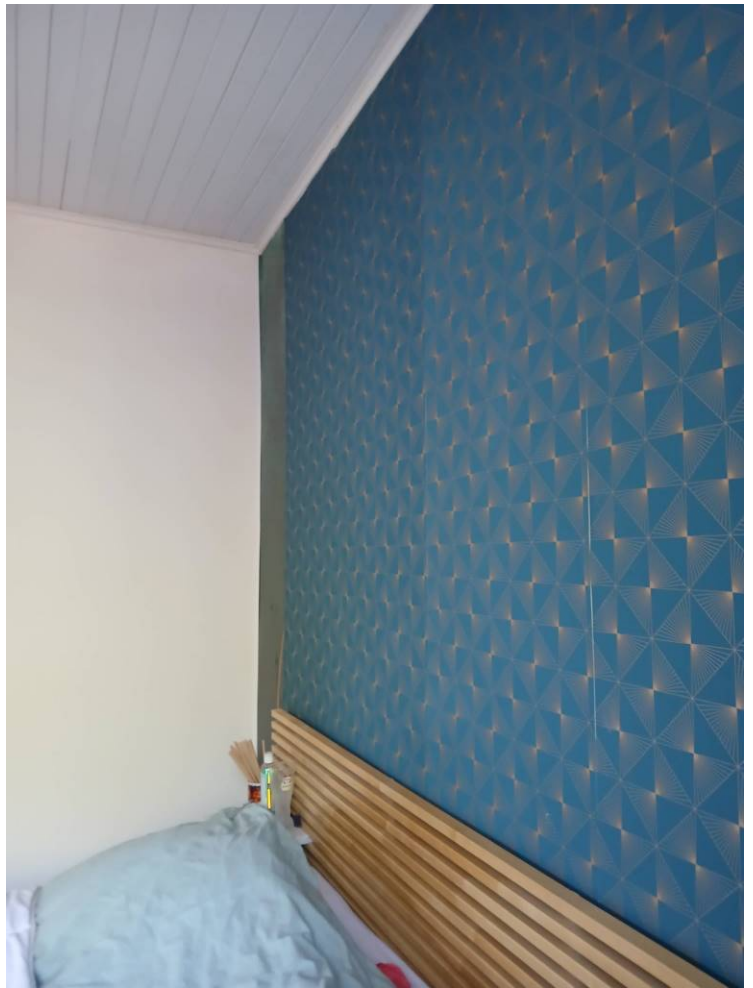
Je constate la présence d'un radiateur mural en partie basse du mur où est située la fenêtre à double battants en bois.

Cette fenêtre donne sur la petite cour située du côté d'un poulailler voisin.















Je constate que cette chambre est ouverte sur un espace dressing.

- **DRESSING**

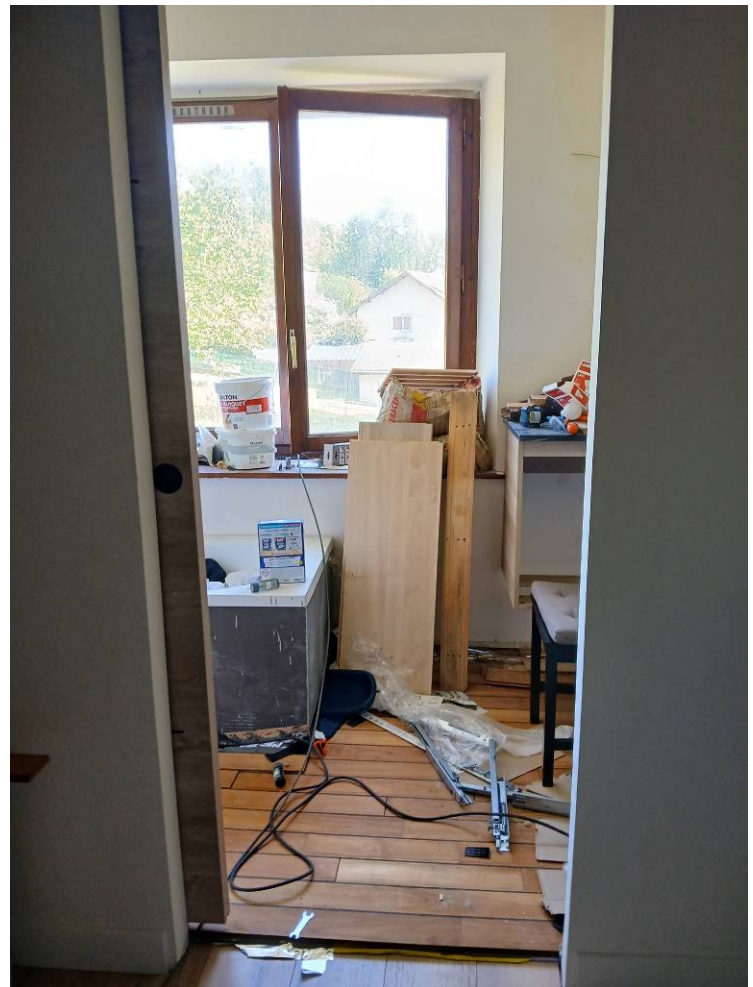
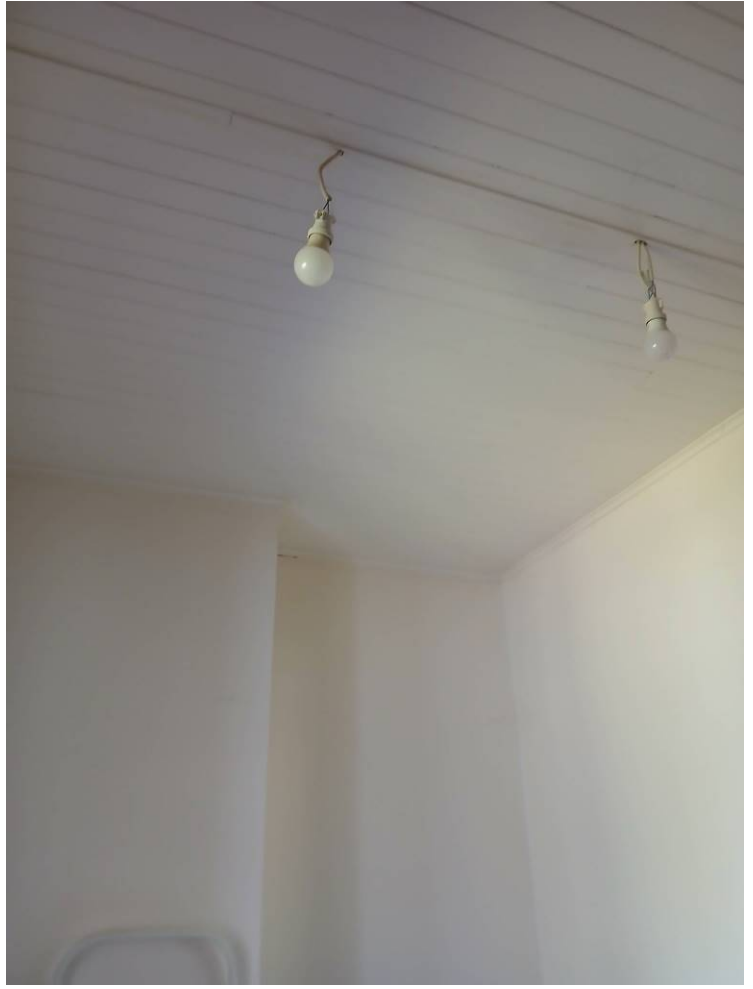
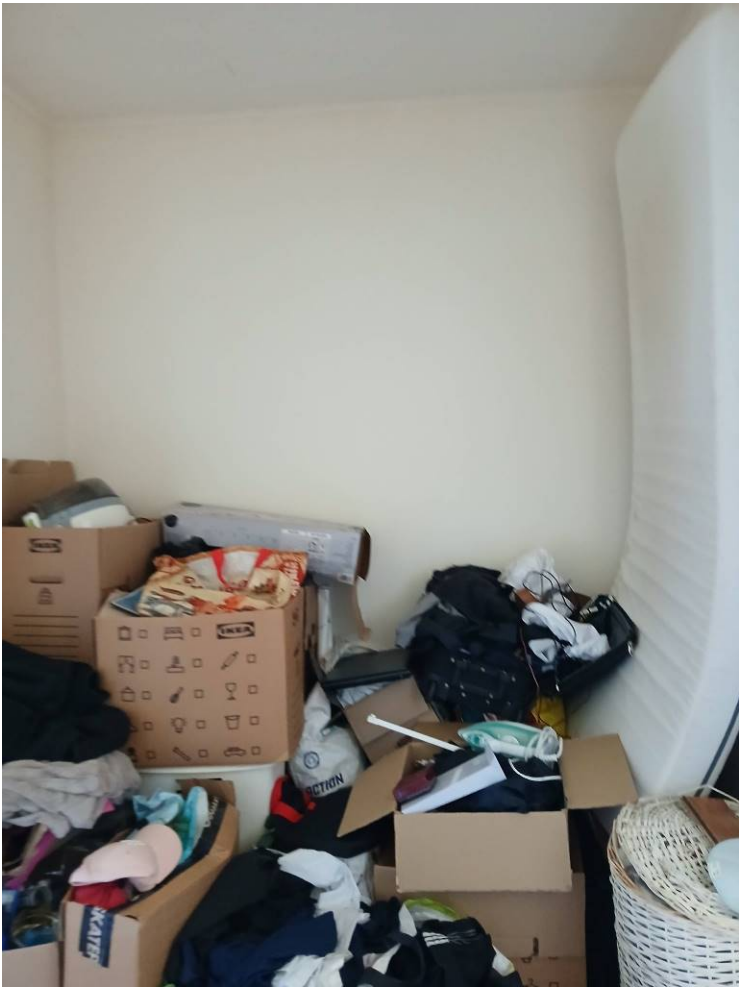
	Matériaux	Etat
Sol	Imitation parquet	Bon
Murs	Peinture blanche	Avec traces
Plafond	Lambris peint en blanc	Bon

Je constate que deux ampoules sont présentes.

Je constate que ce dressing permet l'accès à une future salle de bain dont les travaux sont inachevés.

Je constate la présence d'une porte coulissante en imitation bois.







## • SALLE DE BAIN

	Matériaux	Etat
Sol	Parquet	Bon
Murs	Plaques de plâtre	Brut
Plafond	Lambris peint en blanc et peinture blanche	Bon avec traces

La pièce est inachevée, des travaux sont en cours.

Cette pièce se ferme par une porte coulissante.

Je constate que cette pièce dispose d'une fenêtre à double battants en bois donnant sur le jardin.

Je constate la présence d'une baignoire dont l'installation est inachevée ainsi que la présence d'un meuble vasque dont l'installation est inachevée.

Présence de fils électriques au mur situé au-dessus du meuble vasque.

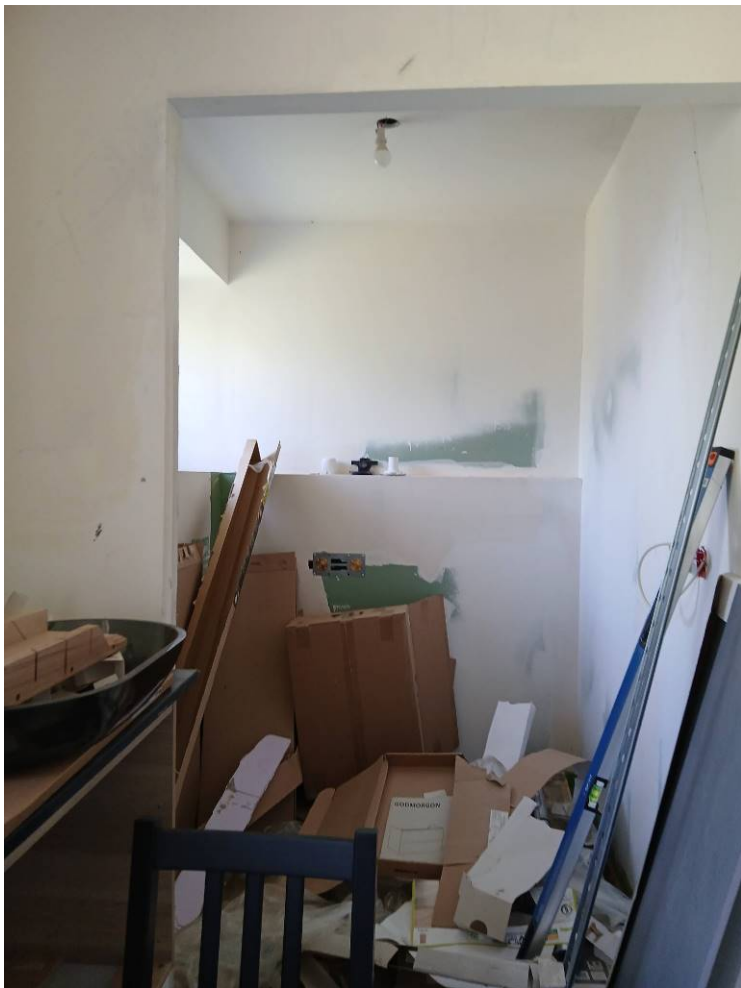
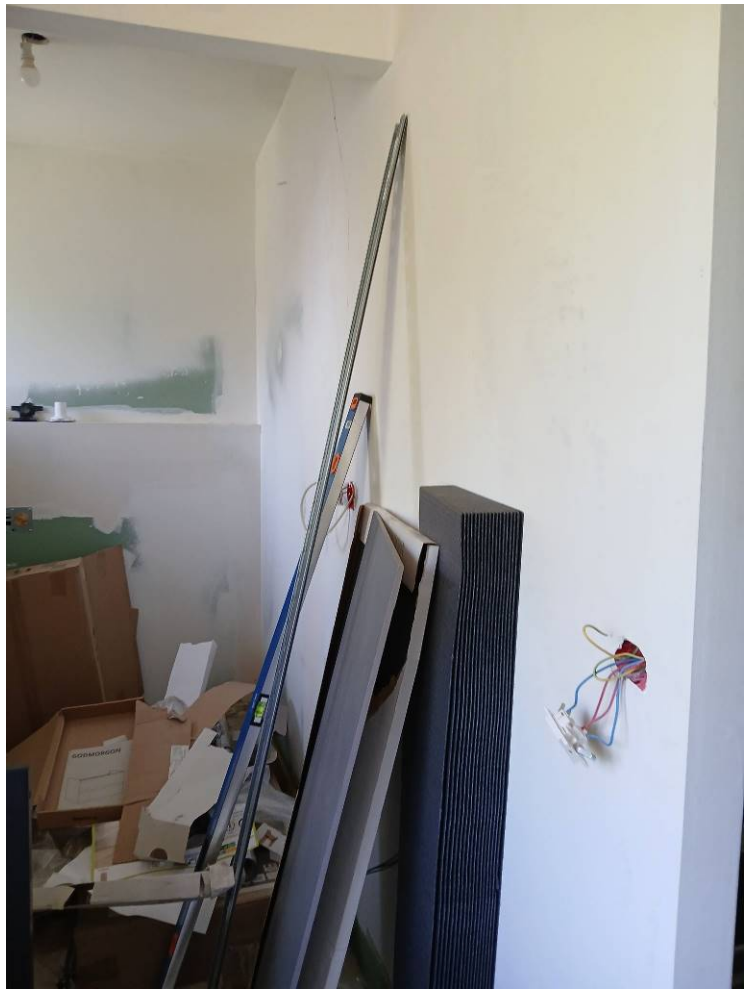
Dans l'espace situé au fond de la pièce, je constate la présence d'une fenêtre à battant en bois, verre dépoli.

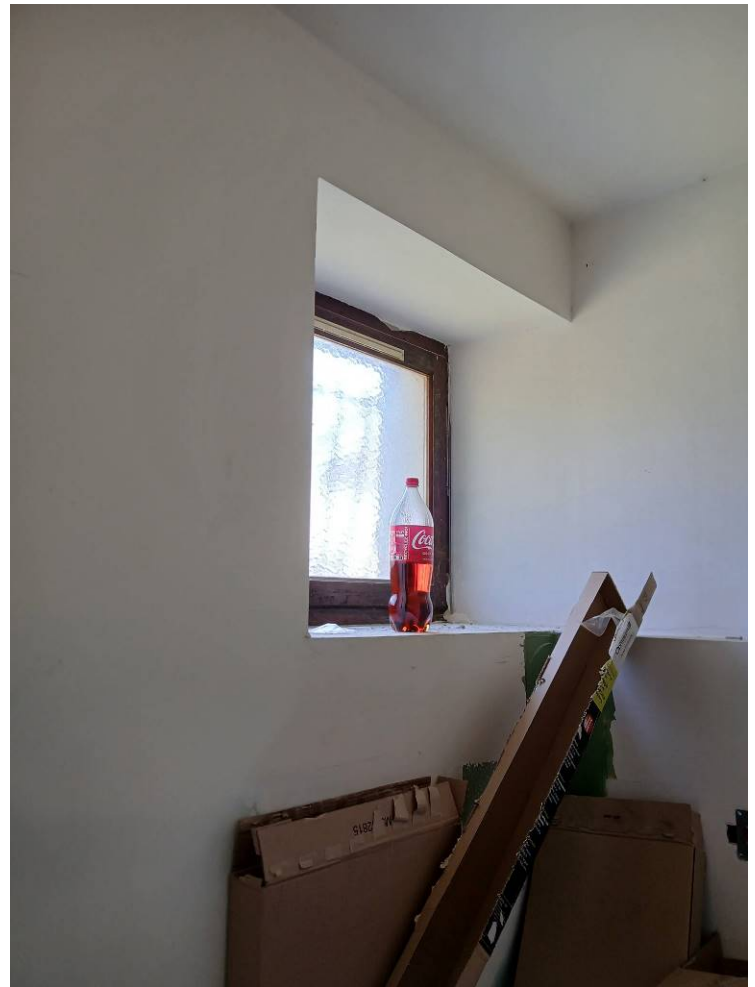
Je poursuis en direction du fond du couloir, une porte est présente.











Je sors de cette pièce et me situe dans le couloir.

## • DEGAGEMENT

J'avance dans le fond du couloir et constate la présence d'une porte en bois peint en noir.

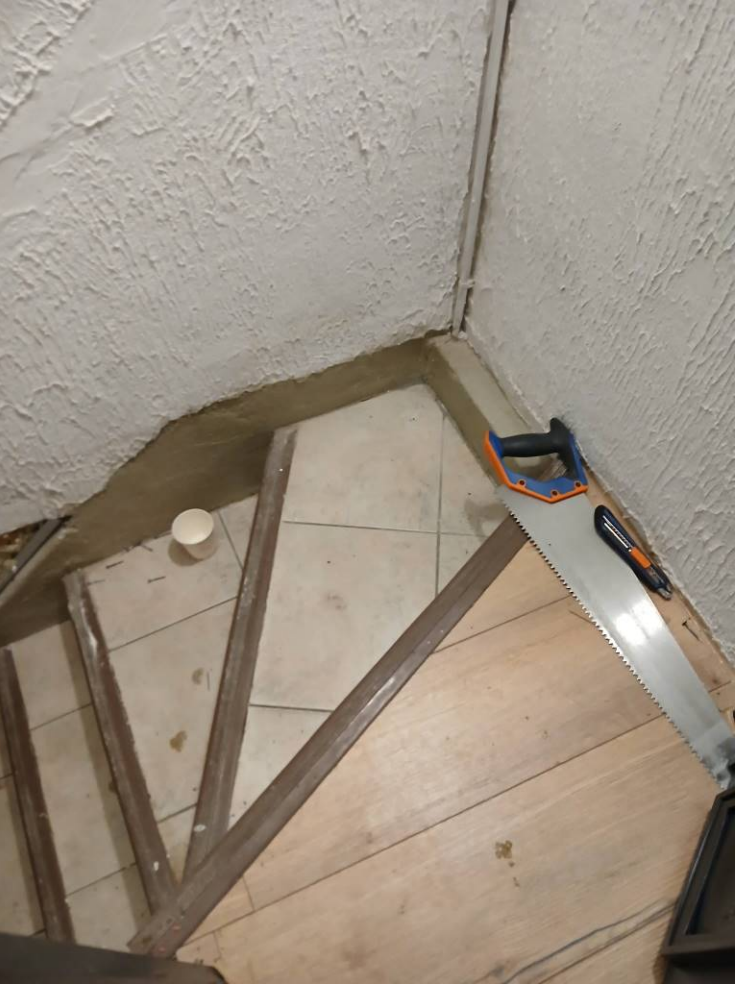
	Matériaux	Etat
Murs	Enduit blanc	Sale
Plafond	Enduit blanc	Sale

A l'arrière de la porte se trouve un escalier dont le palier est recouvert d'un sol imitation parquet et les marches sont carrelées.

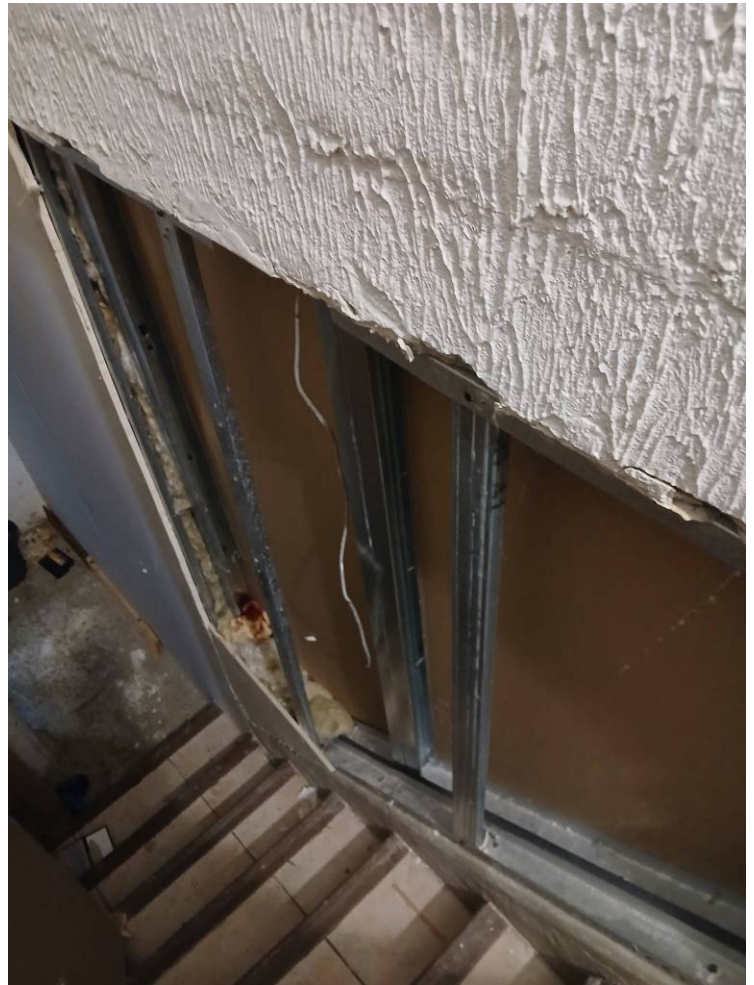
Présence d'un amas de matière à proximité de l'interrupteur.

Je constate l'absence de plaques de plâtre à un endroit sur la droite en descendant les marches.

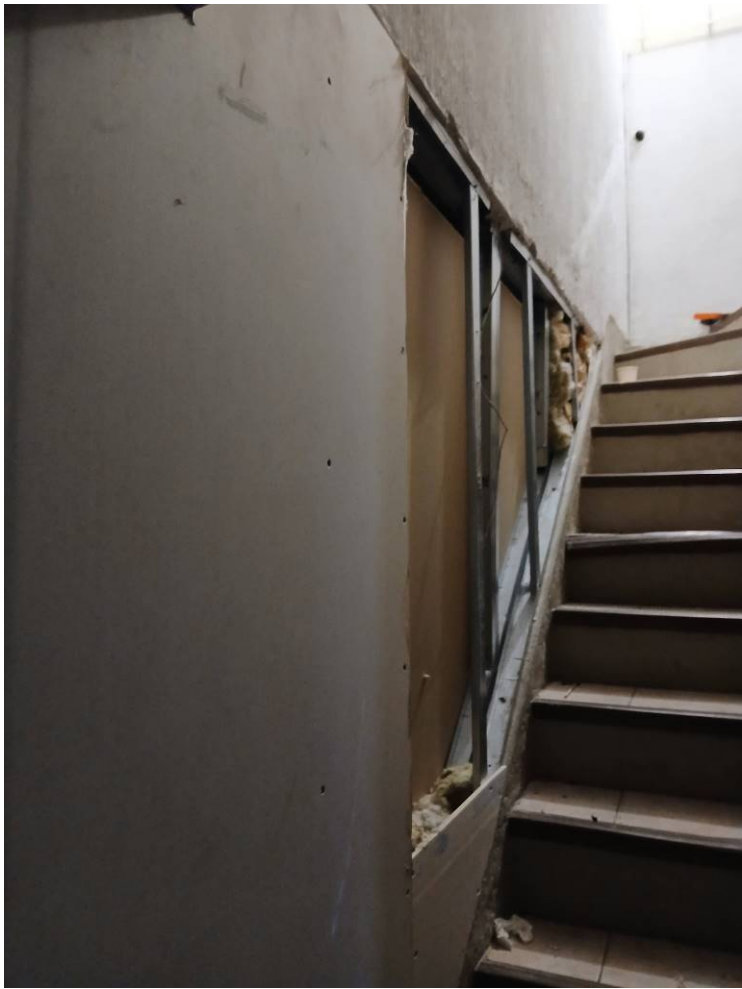












- **REZ-DE-CHAUSSEE- CAVE N°2**

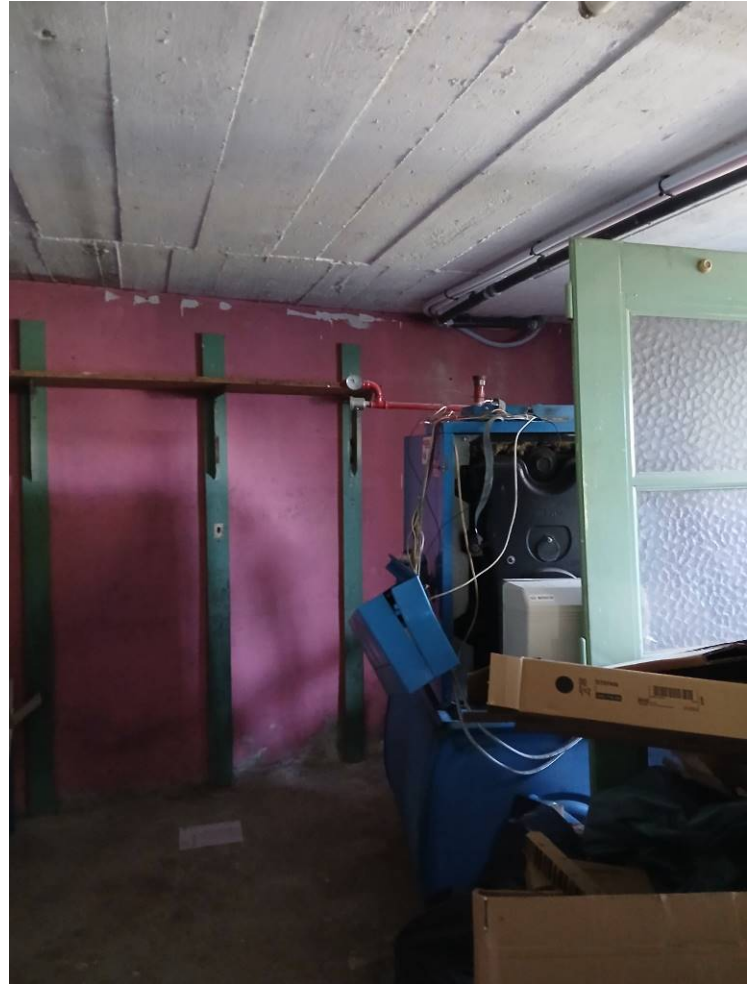
	Matériaux
Sol	Sale brut

Parvenue au rez-de-chaussée, je constate la présence d'un ballon d'eau chaude. Deux fenêtres sont présentes dans cette pièce.

Je constate la présence d'une chaudière au centre de la pièce.





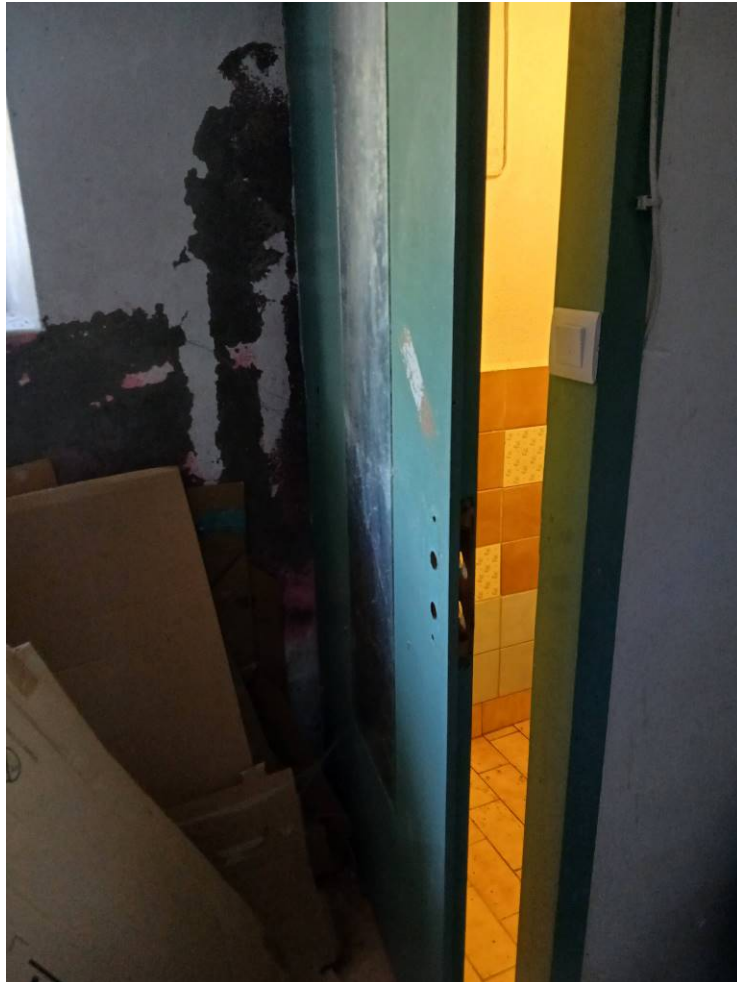






- **WC – CAVE N°2**

Je constate dans cet espace du rez-de-chaussée, la présence d'une porte sans poignée donnant accès à un WC.



La superficie est de m<sup>2</sup>

	Matériaux
Sol	Carrelage
Murs	Carrelage mi-hauteur/ peinture partie haute

Je constate la présence d'un luminaire au plafond.  
Je constate que le toilette est sale.





Je constate que la pièce du rez-de-chaussée, permet l'accès à un second espace.

- **CAVE N°1**

	Matériaux
Sol	Dalle béton brut
Murs	Brutes

Je constate la présence d'une fenêtre à double battants en bois donnant sur la cour située à l'arrière de la maison.

Je constate que la pièce est éclairée par un néon.







Je poursuis mes constatations au dernier étage de la maison, dont l'accès se fait par l'escalier situé dans le couloir

- **PALIER – 2<sup>ème</sup> étage**

	Matériaux	Etat
Sol	Imitation parquet	Bon état
Murs	Peinture blanche	Bon avec traces
Plafond	Peinture blanche	Bon

Le palier de l'étage est sous pente.

Je constate la présence d'un garde-corps.

Présence d'une ampoule au plafond.

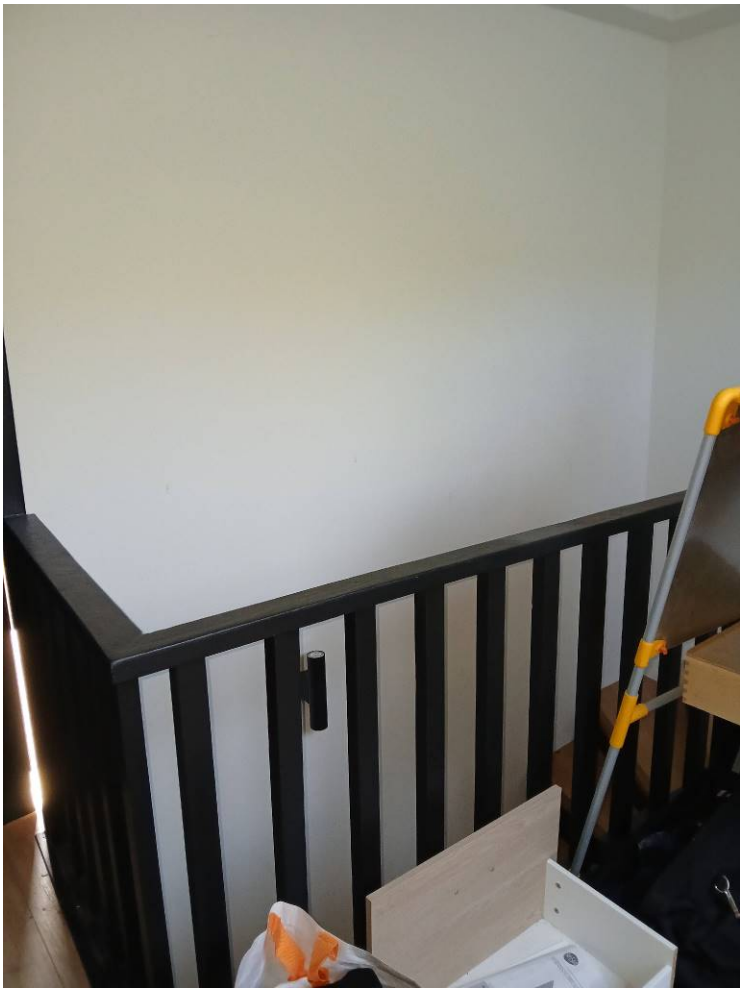
A l'étage, je constate la présence d'une fenêtre de toit dont la fermeture peut être effectuée à l'aide d'une télécommande.

Un radiateur mural est présent sur l'un des murs.

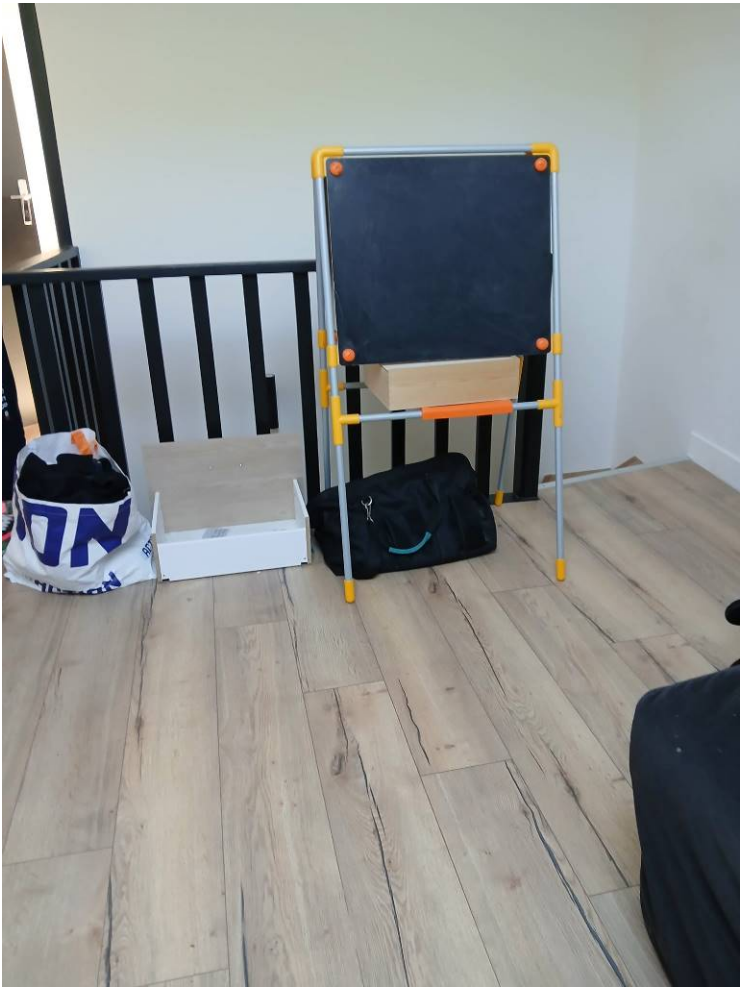
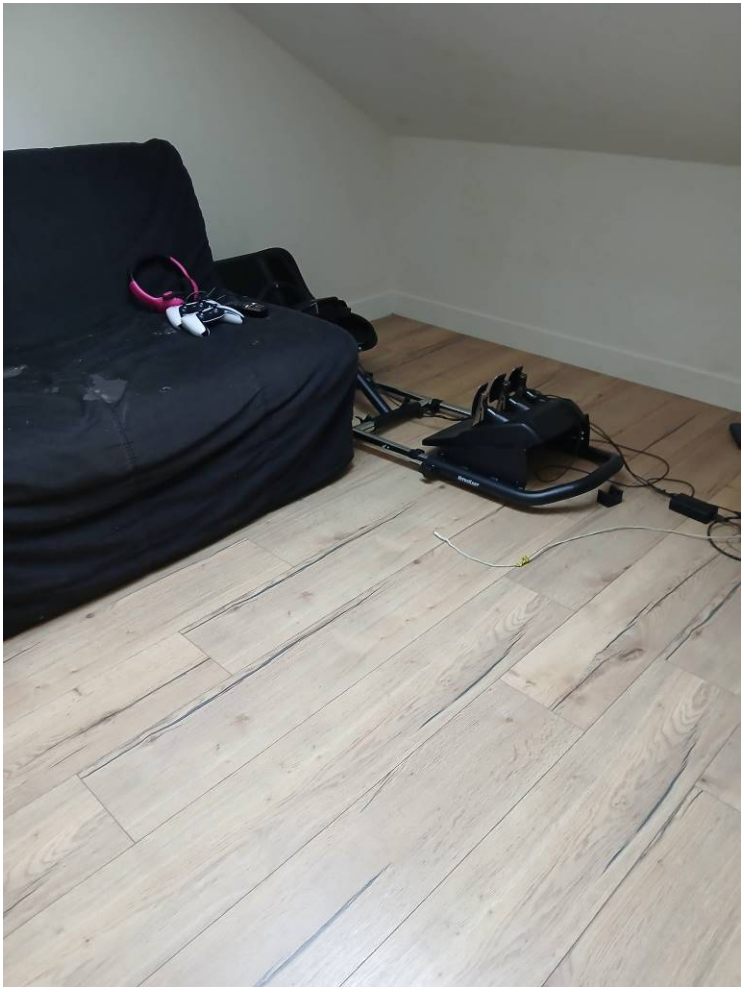
Les murs comportent quelques traces.

Je constate la présence d'un palier, desservant deux chambres et une salle de douche, l'accès à une troisième chambre se fait directement par le hall.

Je commence au niveau de la chambre située sur la gauche du palier.







- **CHAMBRE 2 – 2<sup>ème</sup> étage**

	Matériaux	Etat
Sol	Imitation parquet	Bon
Murs	Peinture blanche	Bon
Plafond	Lambris peint en blanc	Bon

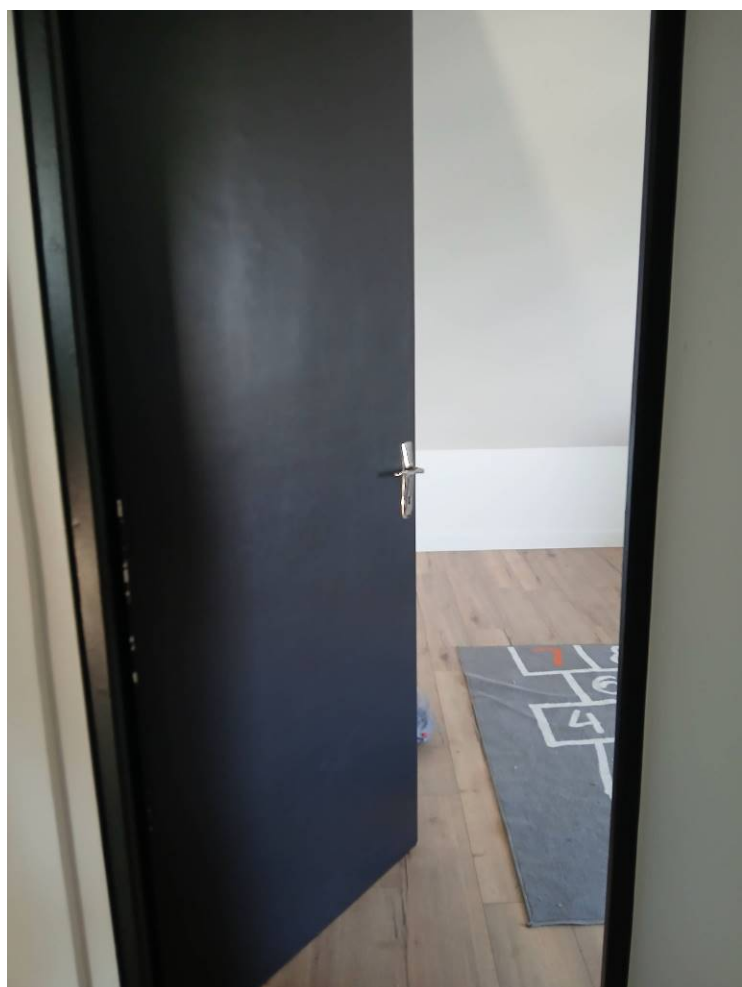
Je constate la présence d'une porte en bois peinte de couleur noire.

La pièce est sous pente.

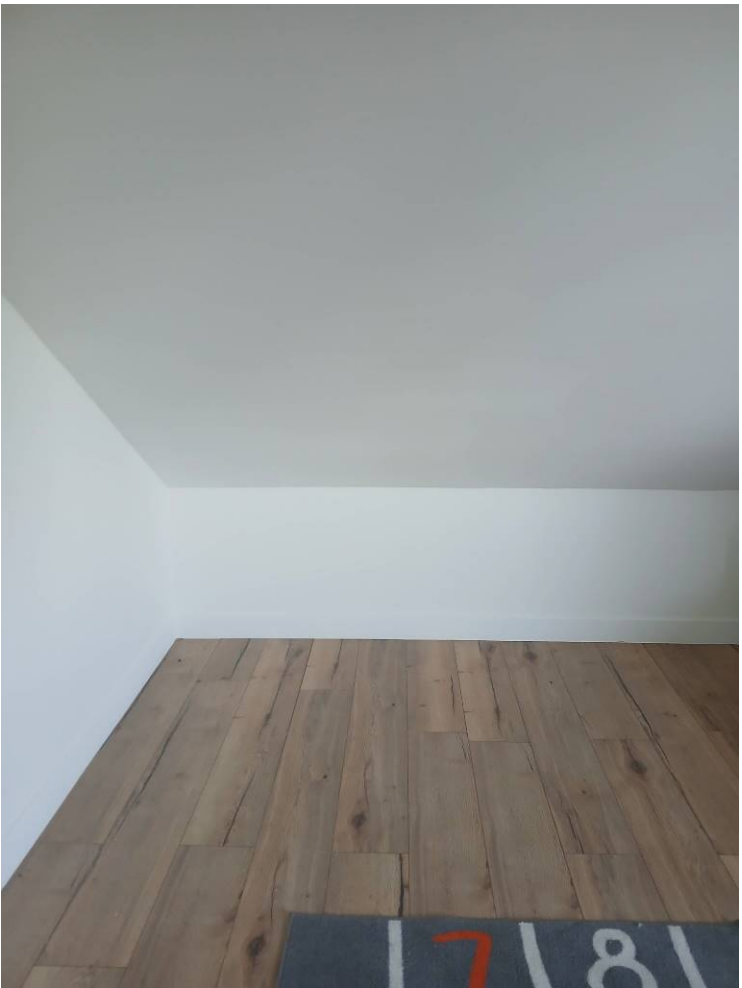
Je constate la présence d'un radiateur mural et la présence d'une fenêtre à double battants en bois.

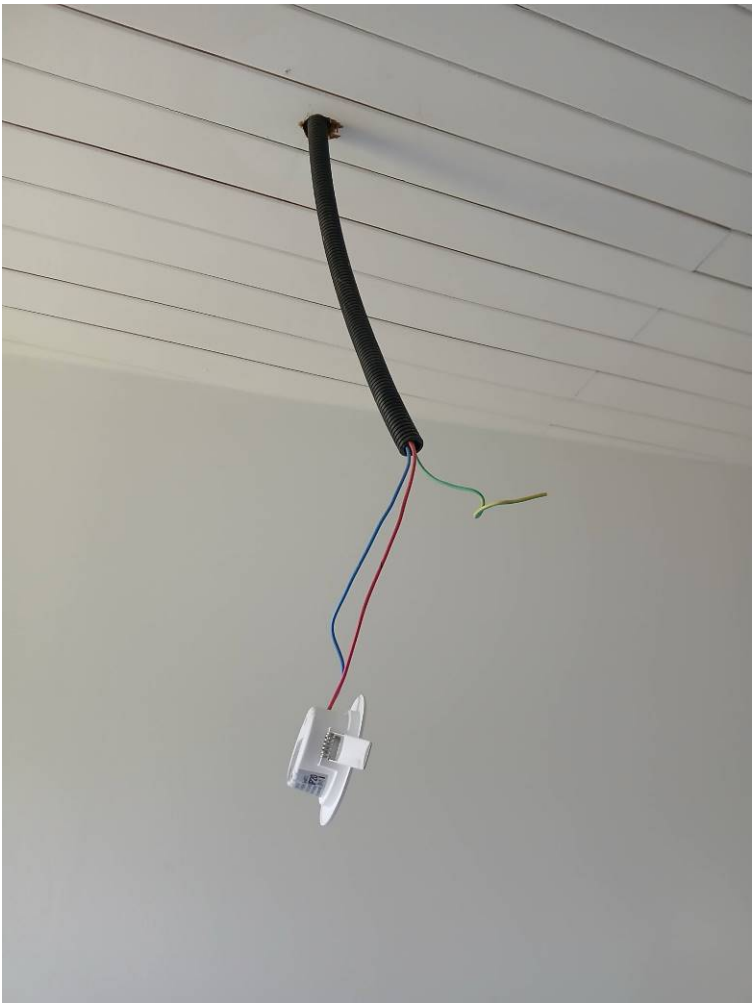
Je constate la présence de câbles électriques sortant du plafond.

Cette pièce est éclairée par deux spots au plafond, dont l'un sort du plafond, la gaine et les fils sont visibles.











Je sors et poursuis au niveau de la salle de douche

- **SALLE D'EAU/WC – 2<sup>ème</sup> étage**

	Matériaux	Etat
Sol	Carrelage	Bon état
Murs	Carrelage mi-hauteur/ peinture partie haute blanche	Bon
Plafond	Peinture blanche	Bon

L'accès à cette pièce se fait par le palier de l'étage.

Je constate une porte en bois peinte en noire.

Je constate la présence d'un radiateur mural.

Je constate la présence d'un meuble évier, un tiroir est manquant.

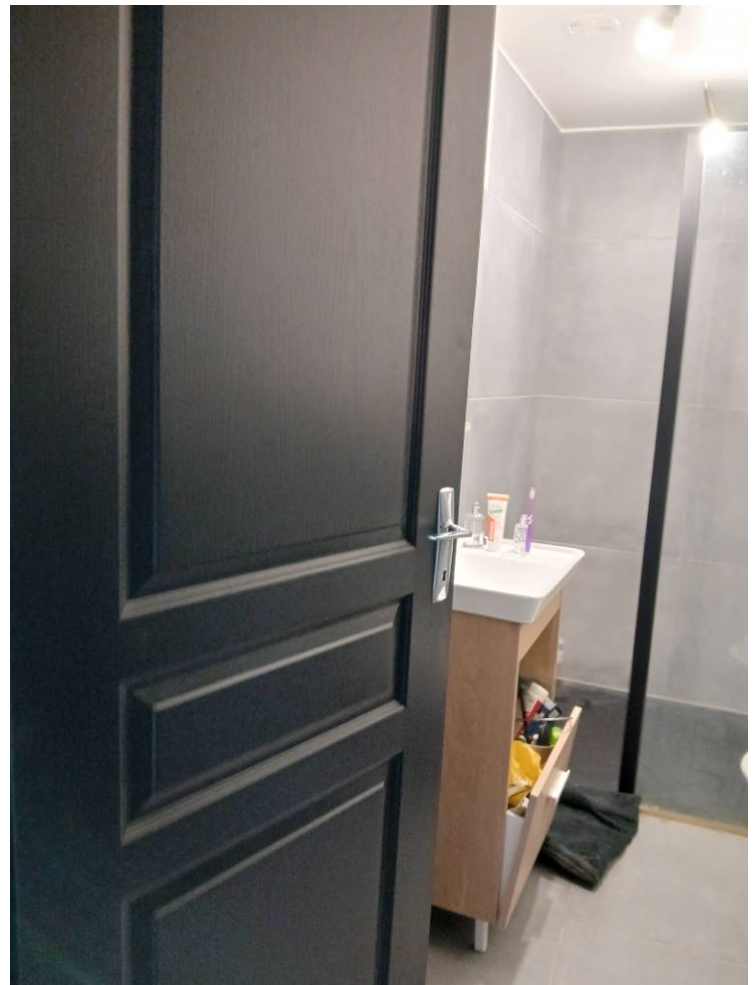
Je constate que deux ampoules éclairent cette pièce : avec câbles électriques apparents.

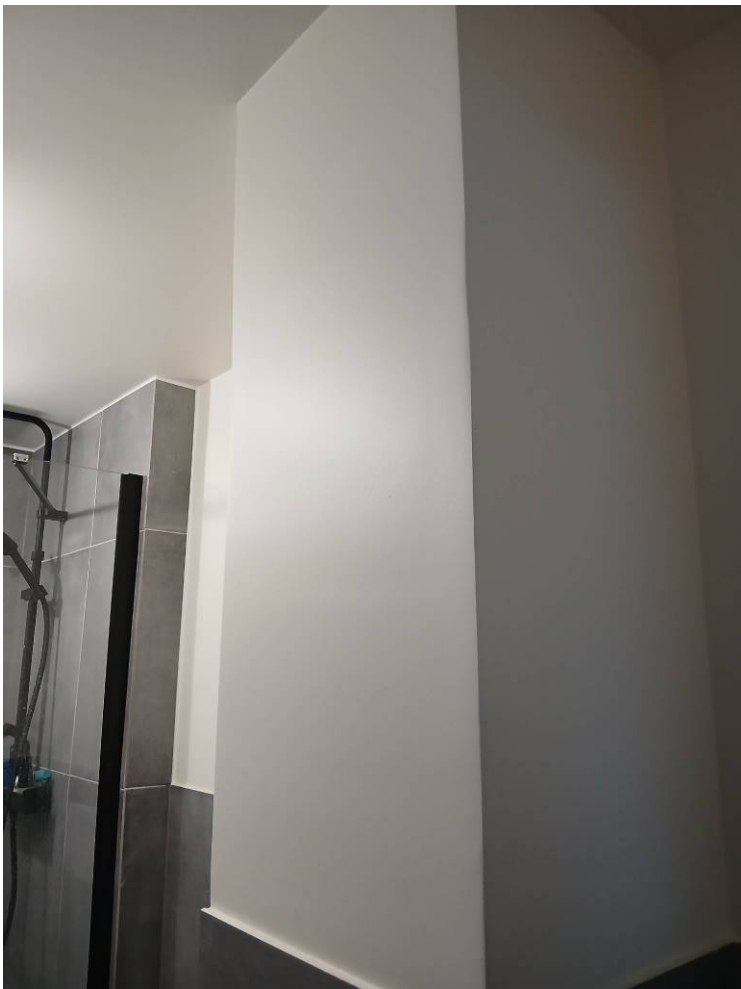
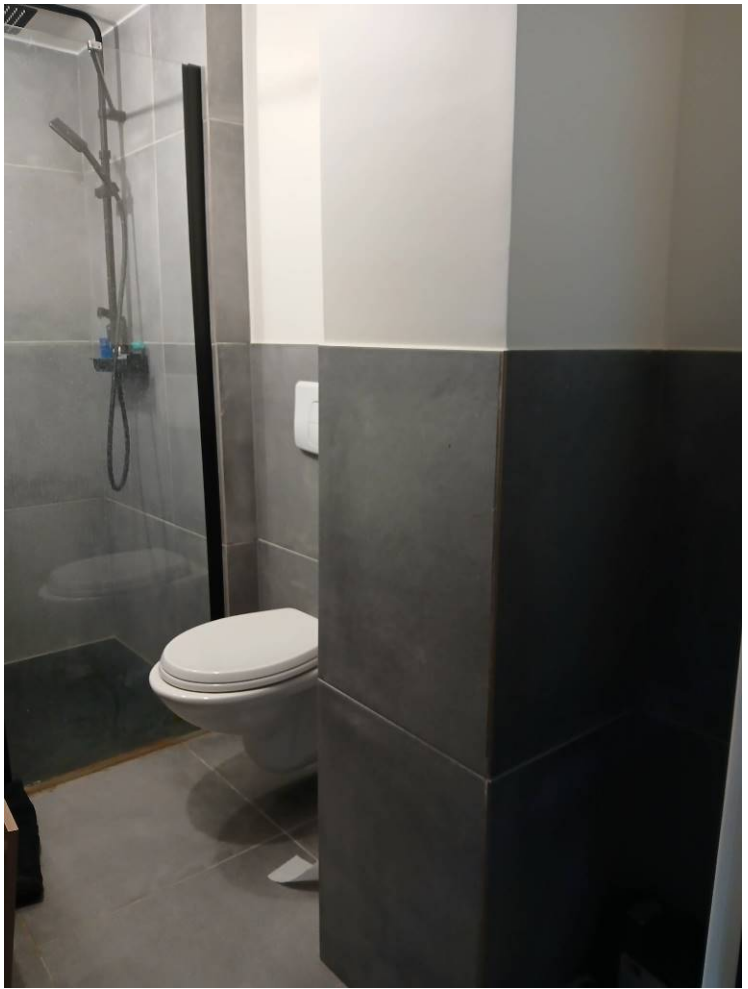
Présence d'une bouche d'aération VMC.

Je constate la présence d'une douche dont la vitre est entartrée.

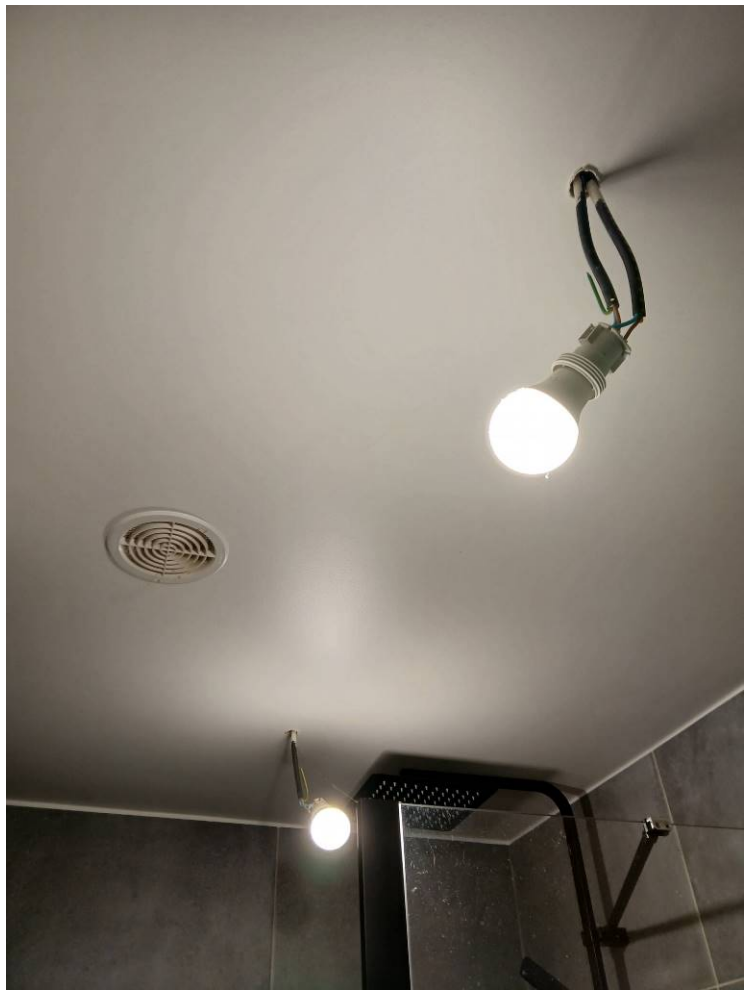
Je constate un bac de douche de couleur foncé avec des marques et l'absence de joints. La douche est entartrée.

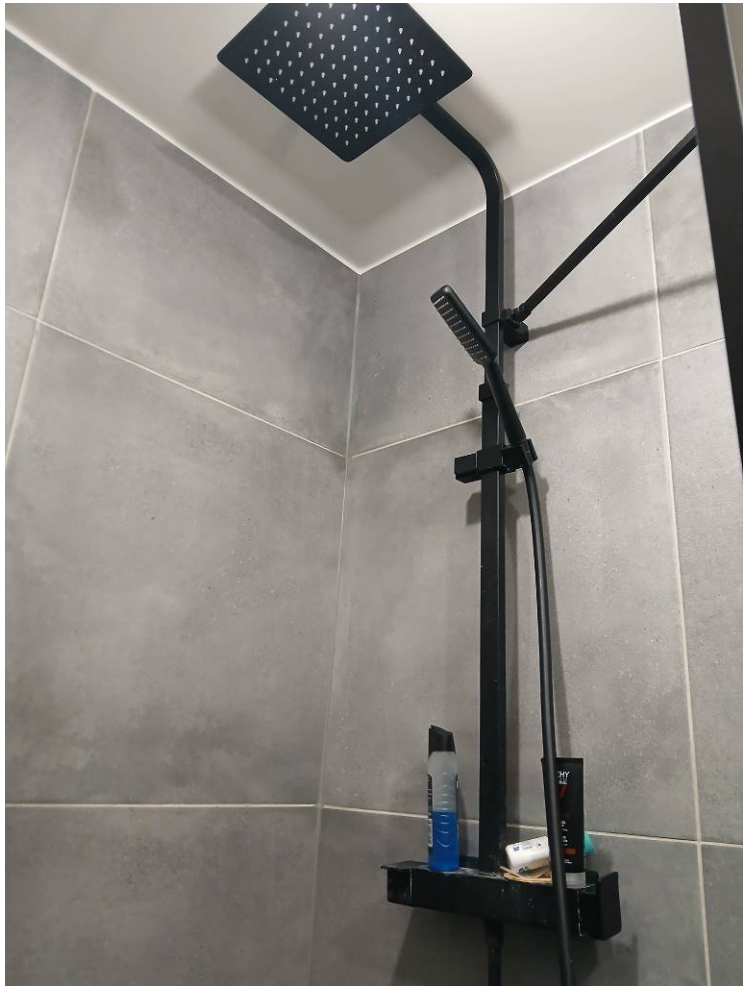
Je constate la présence d'un WC suspendu.













### • CHAMBRE 3 – 2<sup>ème</sup> étage

	Matériaux	Etat
Sol	Imitation parquet	Bon
Murs	Peinture blanche	Bon
Plafond	Lambris peint en blanc	Bon

Je poursuis dans la deuxième chambre de l'étage.  
La pièce est sous pente.

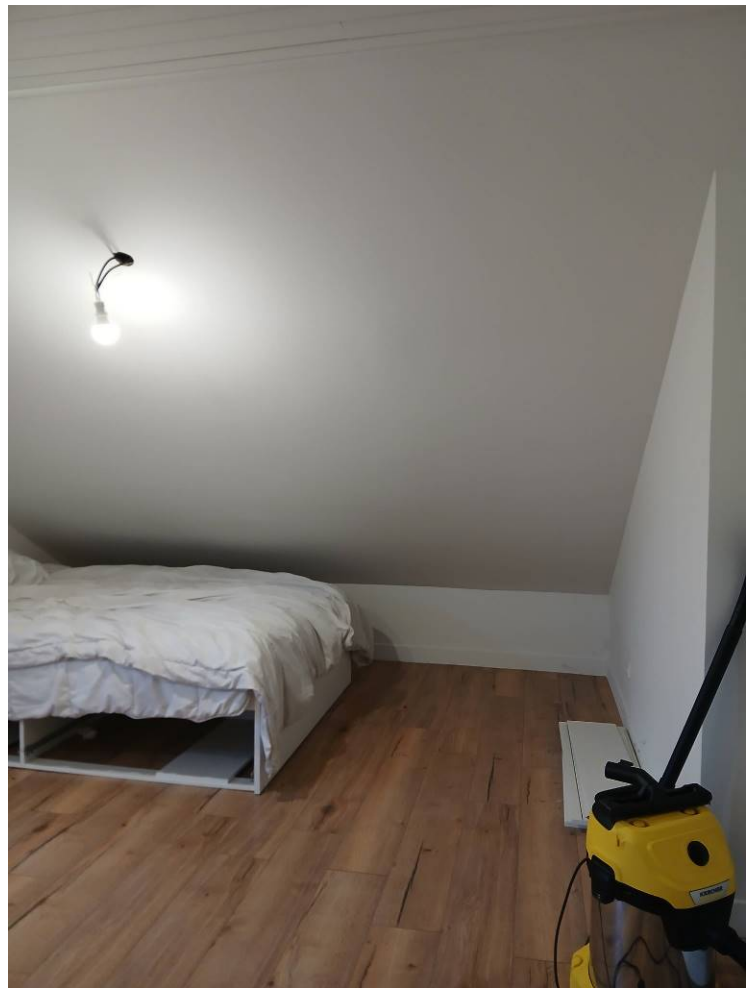
L'accès se fait par le palier de l'étage, une porte en bois peint en noir est présente.

Je constate la présence de deux ampoules au plafond.

Je constate la présence d'une fenêtre à double battants en bois donnant sur le jardin.

Je constate la présence d'un radiateur mural sur le mur en dessous de la fenêtre.









- **CHAMBRE 4 – 2<sup>ème</sup> étage**

	Matériaux	Etat
Sol	Imitation parquet	Bon
Murs	Peinture blanche	Bon
Plafond	Lambris peint en blanc	Bon

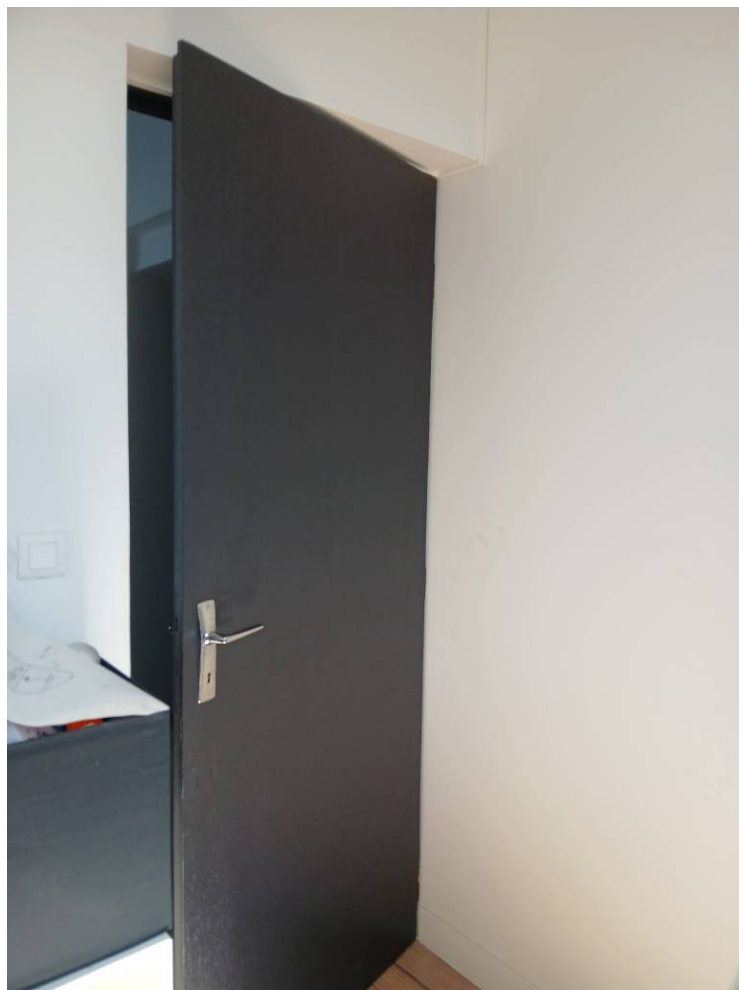
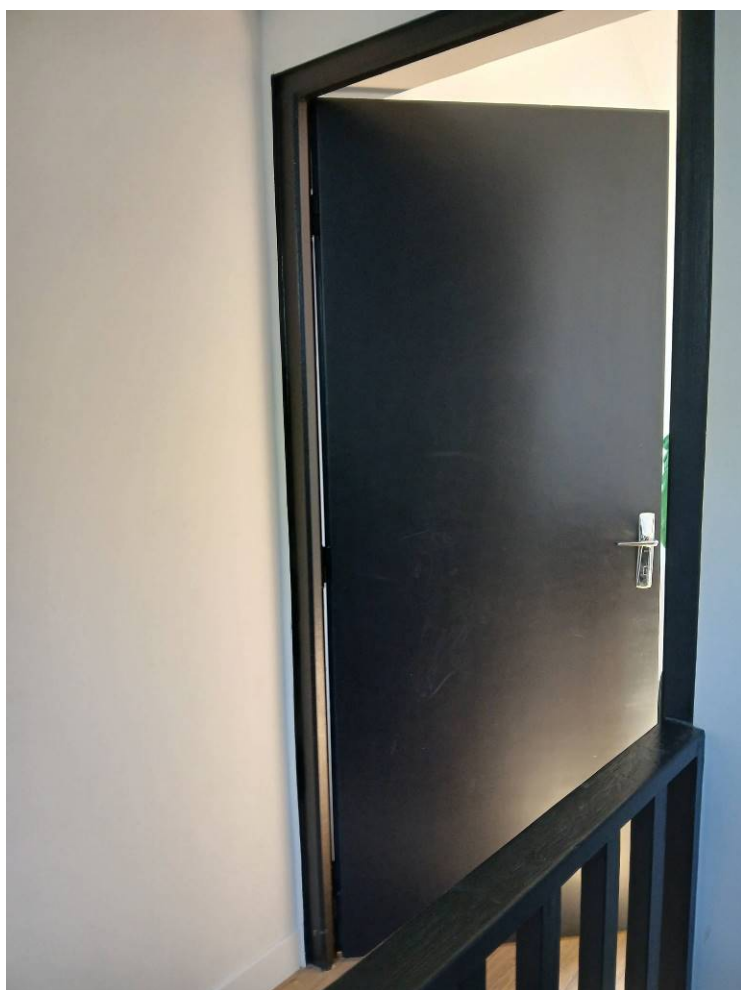
Je poursuis dans la dernière chambre de l'étage.

Je constate la présence d'une porte en bois peinte en noire.

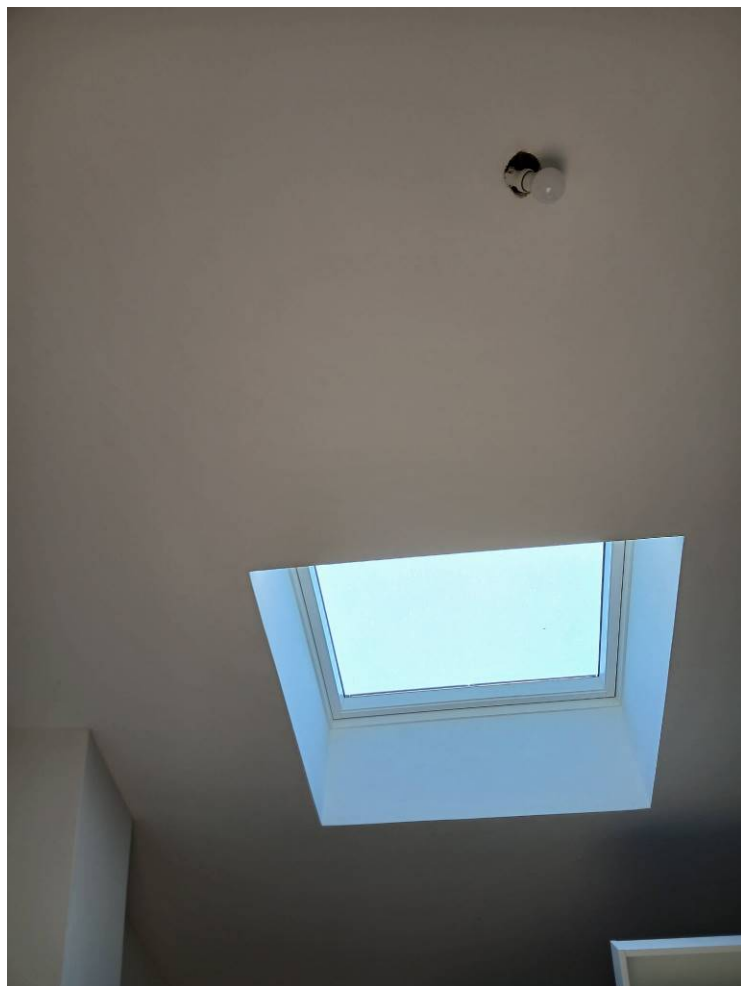
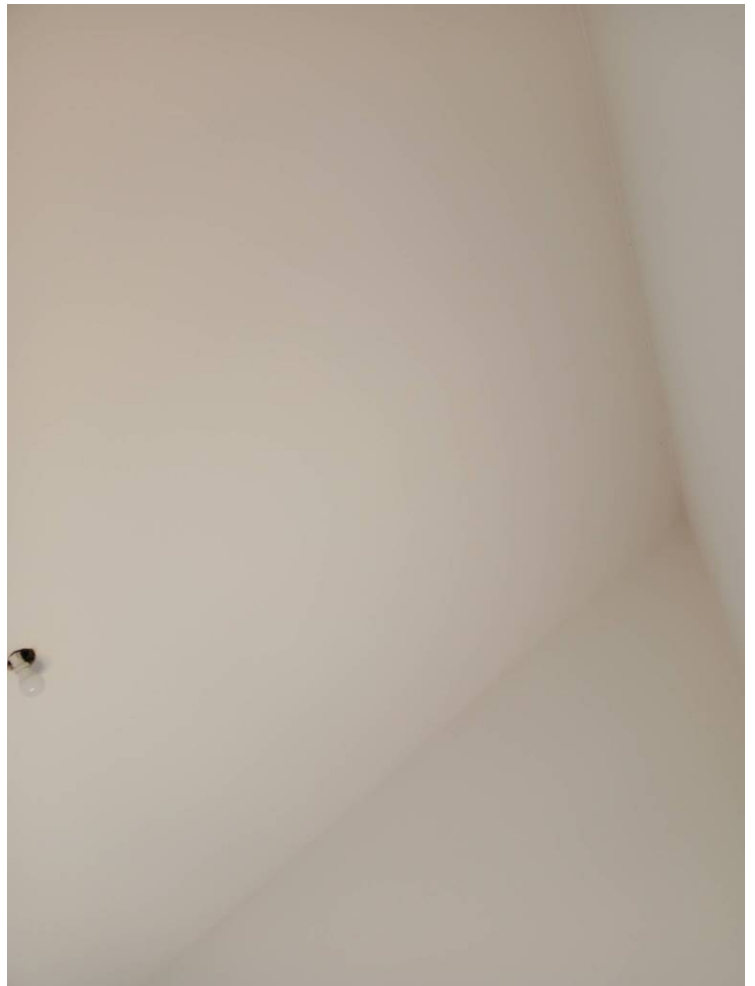
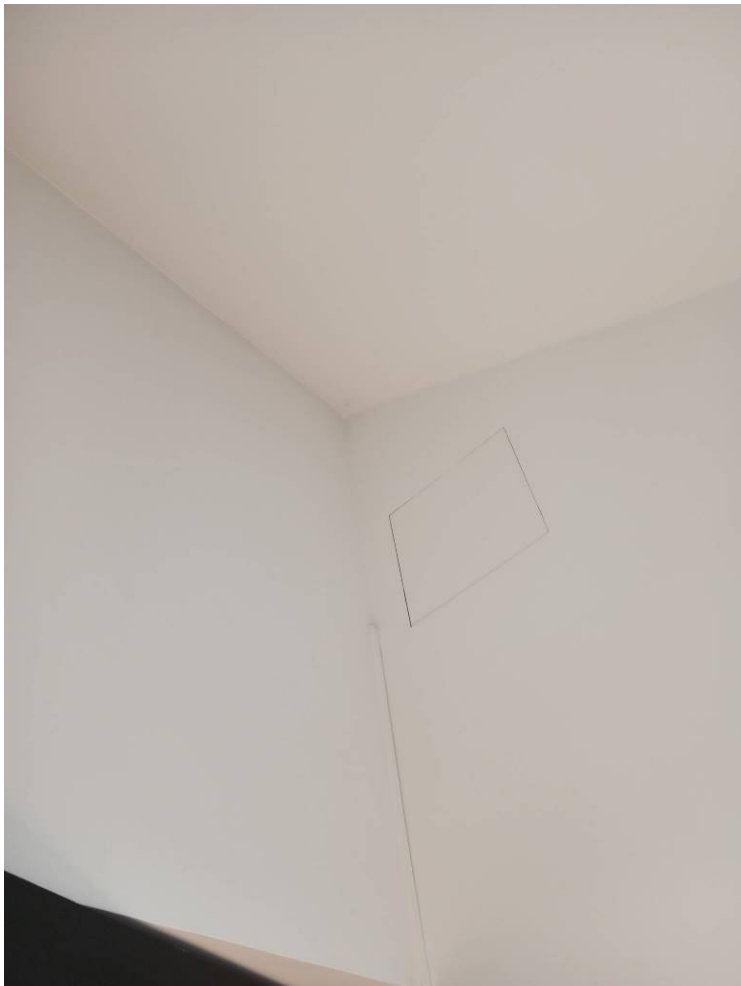
La pièce est sous pente.

Je constate la présence d'une ampoule au plafond, d'un radiateur.

Je constate la présence d'une fenêtre de toit dont la fermeture peut être effectuée à l'aide d'une télécommande.











## **B – LOGEMENT INDEPENDANT REZ-DE-CHAUSSEE**

Je constate que la porte permettant l'accès au logement est une porte de garage en bois 4 battants avec carreaux dépolis en partie haute.







- **SALON**

	Matériaux	Etat
Sol	Imitation parquet	Bon
Murs	Peinture blanche	Bon
Plafond	Peinture blanche	Bon

Je constate deux spots au plafond.

Je constate que l'intégralité des spots de l'appartement du rez-de-chaussée se commandent avec une télécommande, aucun interrupteur n'est présent.







Je constate dans la pièce située à l'entrée de l'appartement la présence du compteur général de la maison, le compteur de ce logement se situe dans la cuisine.



## • CHAMBRE BORGNE

L'accès à cette chambre se fait par l'entrée de l'appartement.

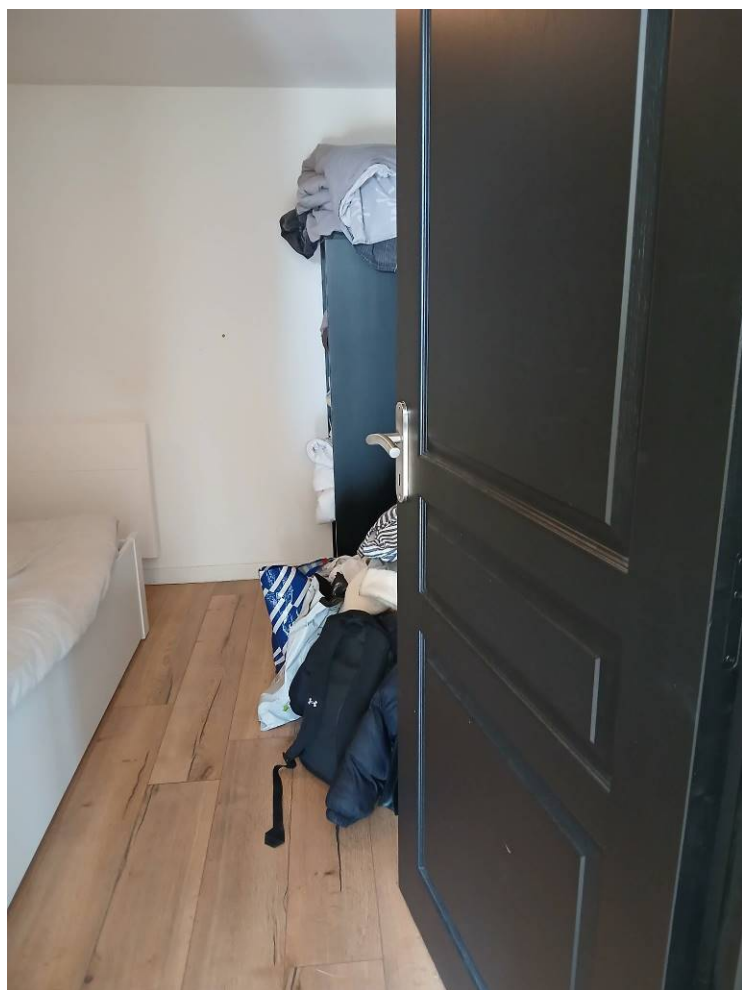
	Matériaux	Etat
Sol	Imitation parquet	Bon
Murs	Peinture blanche	Bon
Plafond	Peinture blanche	Bon

Présence d'une porte en bois, peinte en noir.  
La pièce est sans fenêtre.

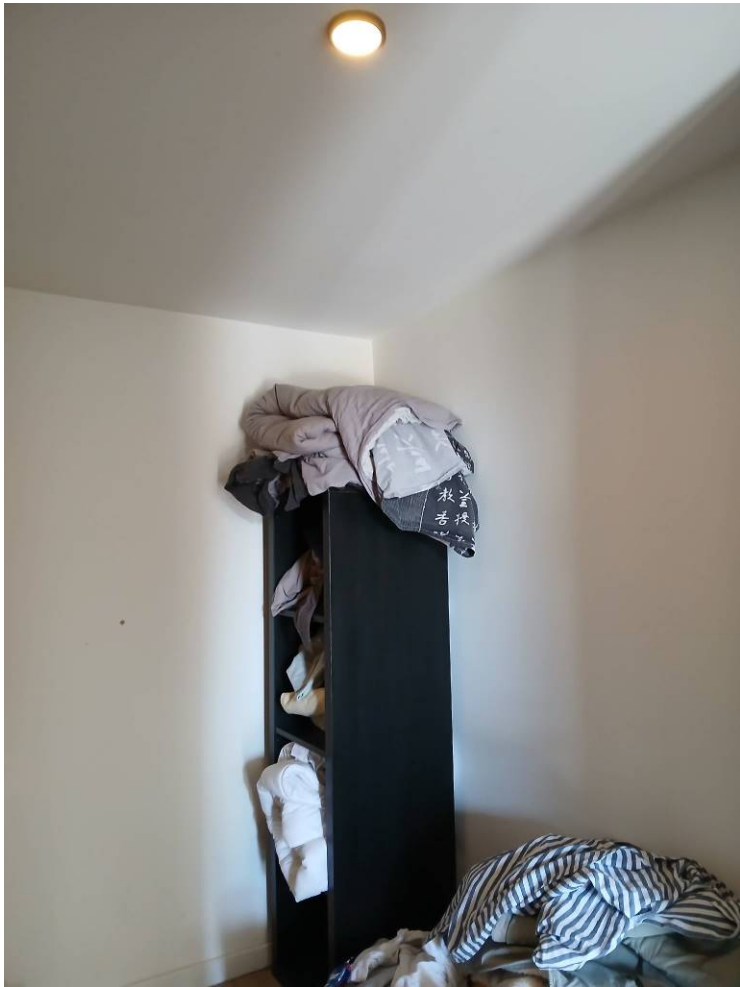
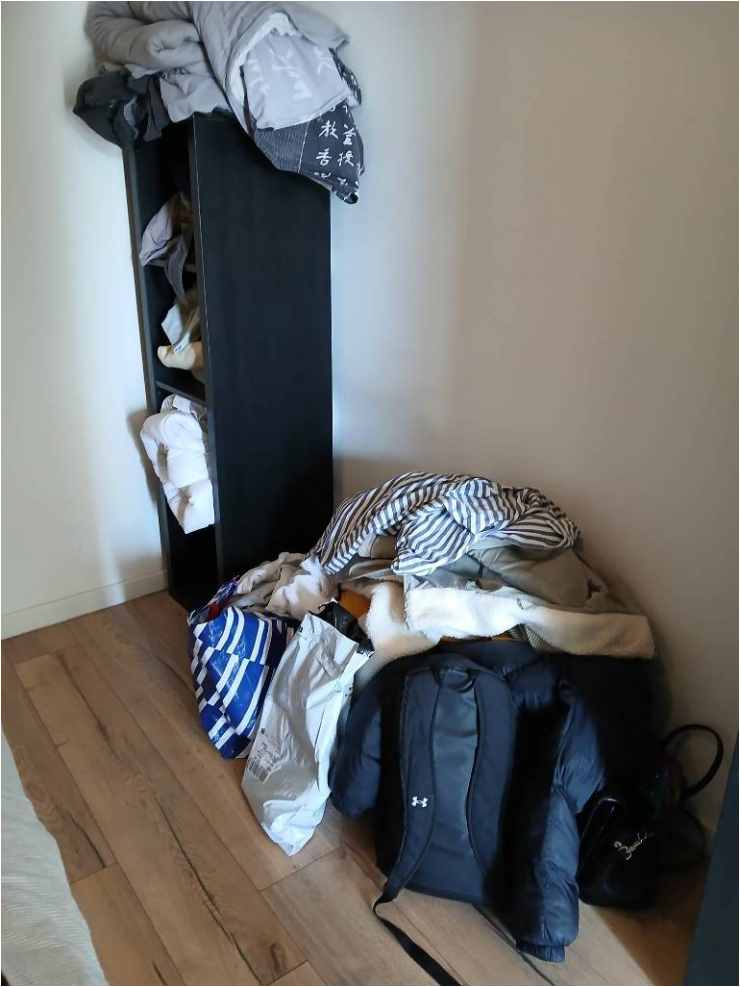
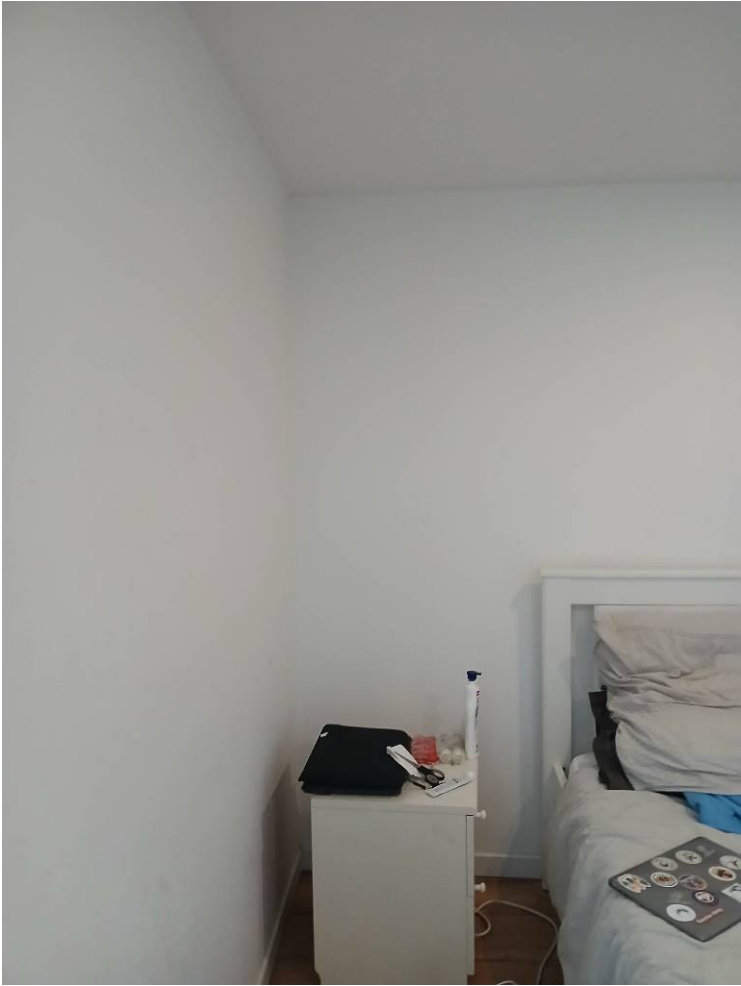
Je constate la présence d'un radiateur mural.

Je constate la présence d'un trou sur l'un des murs.

Présence d'un placard mural comportant une porte en bois.











- **CUISINE N°1- Rez de chaussée**

	Matériaux	Etat
Sol	Imitation parquet blanc	Bon
Murs	Peinture blanche	Bon

L'accès à la cuisine se fait par l'entrée de l'appartement : absence de porte entre l'entrée et la cuisine.

Je constate la présence d'une fenêtre à double battants en bois.

Je constate la présence d'un placard mural avec porte en bois peinte en noir.

Je constate la présence d'un tableau électrique dans cette pièce.

Je constate la présence d'un radiateur mural.

Un carrelage est présent sur le rebord de la fenêtre.

Je constate que des carreaux sont manquants.

Je constate la présence d'un meuble de cuisine avec un plan de travail, un évier et une plaque à induction.

Une face d'un tiroir est manquant dans la cuisine.

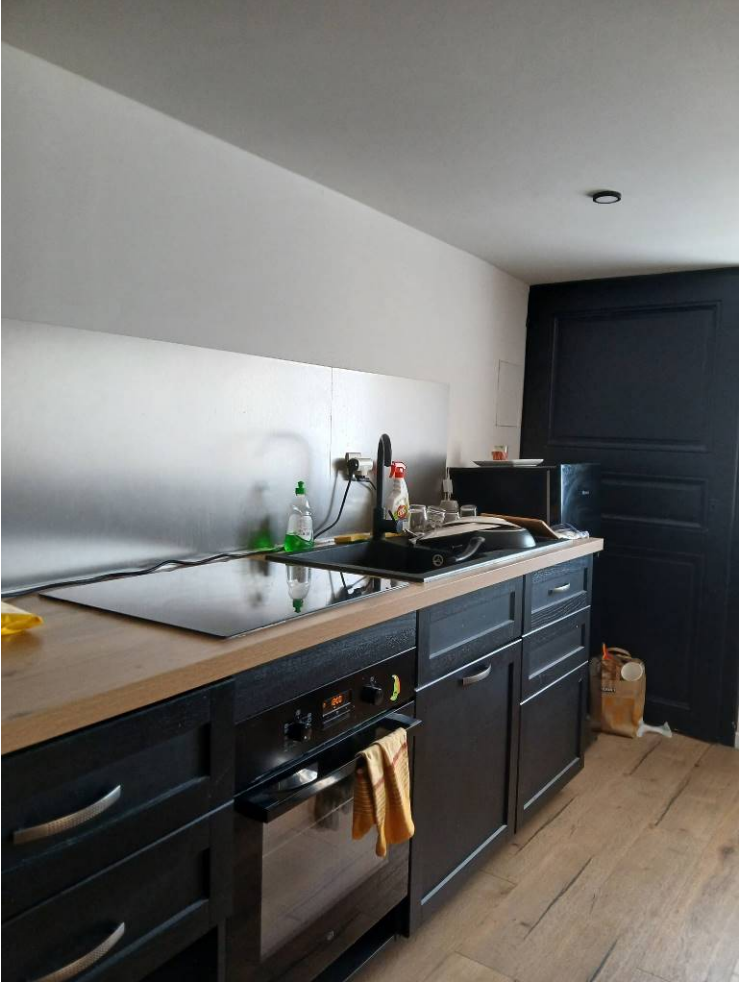
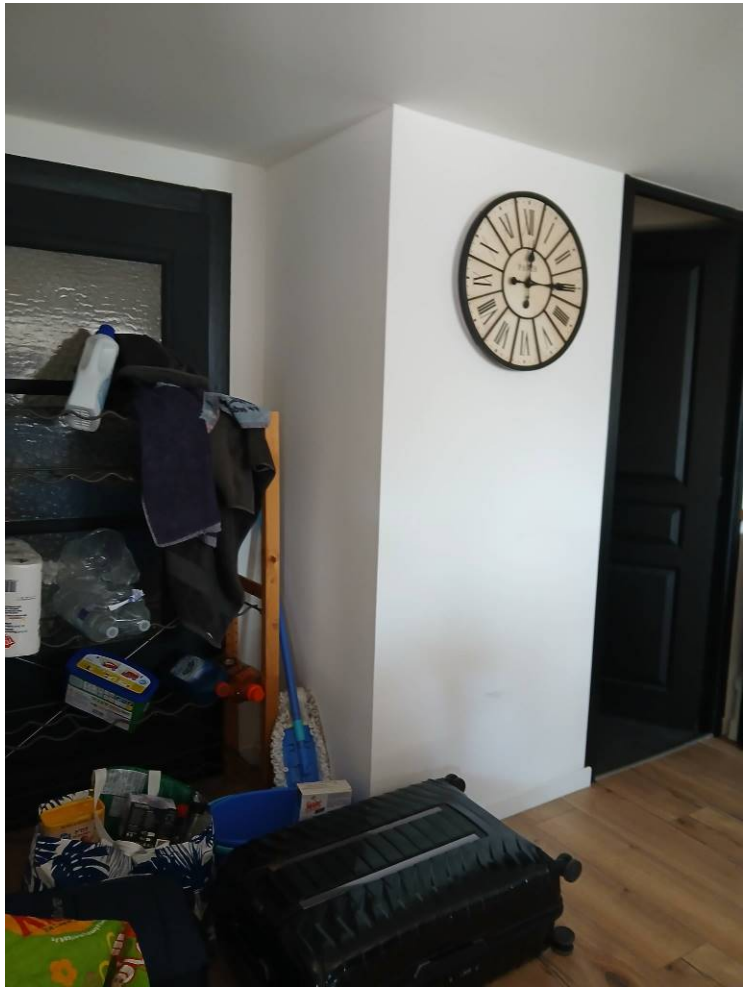
Présence d'un revêtement sur une partie du mur situé le long du plan de travail.

Les murs comportent quelques traces.

Je constate la présence d'une porte dans cette pièce avec trois vitres dépolies, donnant sur l'une des pièces du rez-de-chaussée de l'habitation principale de la maison.

Je constate une nouvelle fois que dans cette pièce l'éclairage se fait par des télécommandes.

Je constate la présence d'une porte en bois peinte en noir, donnant accès à une salle d'eau.

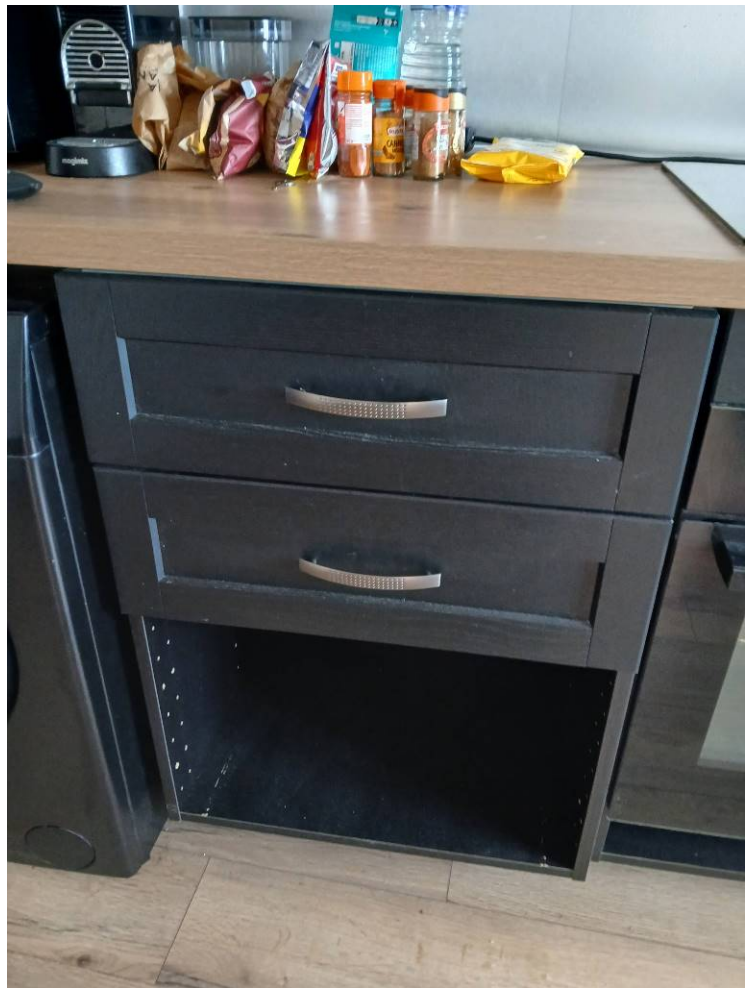
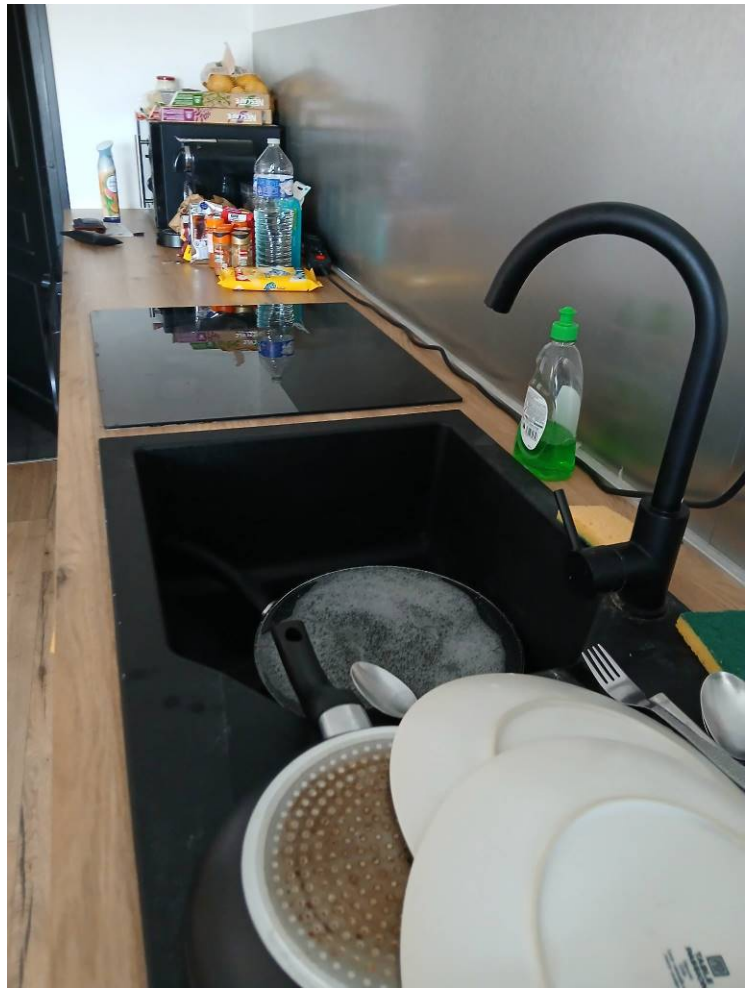
















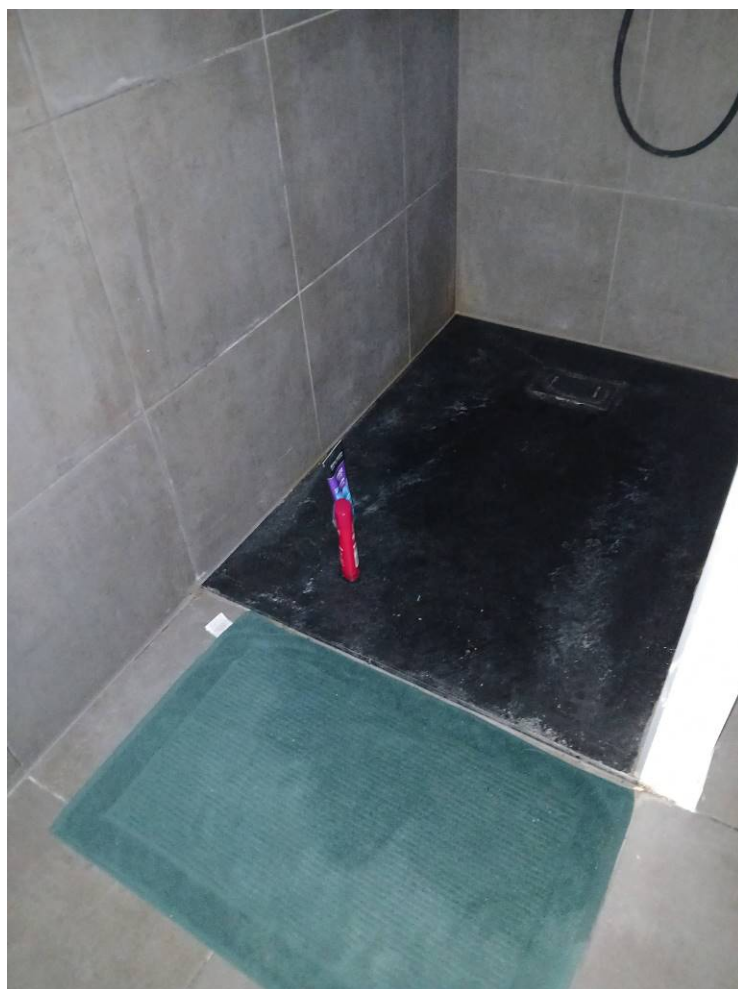
- **SALLE D'EAU/ WC**

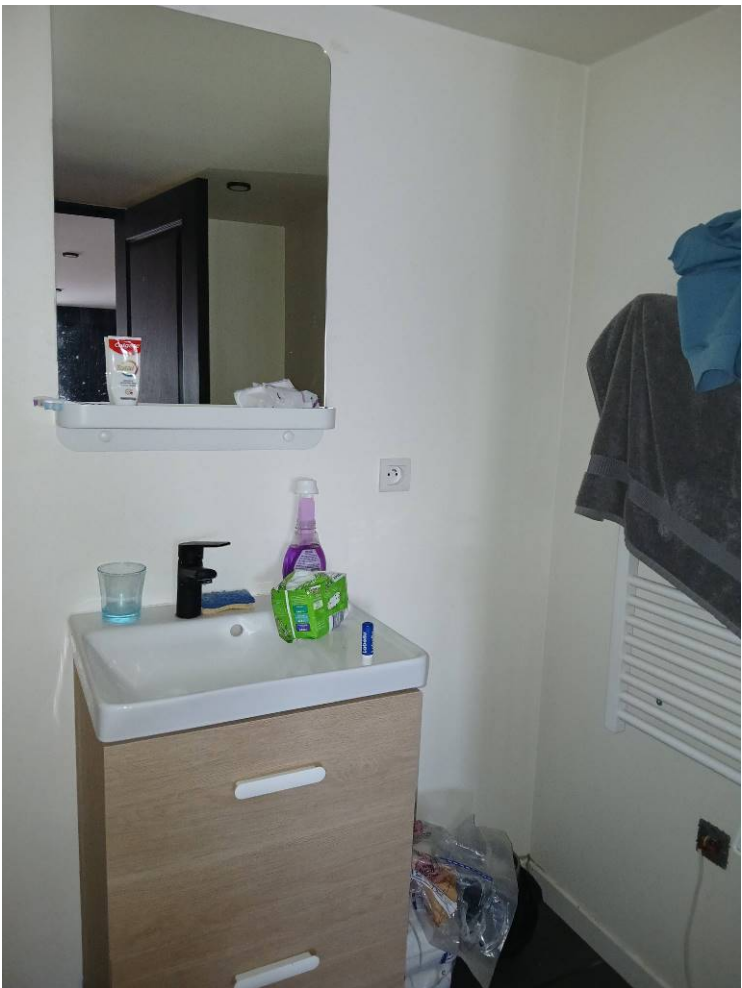
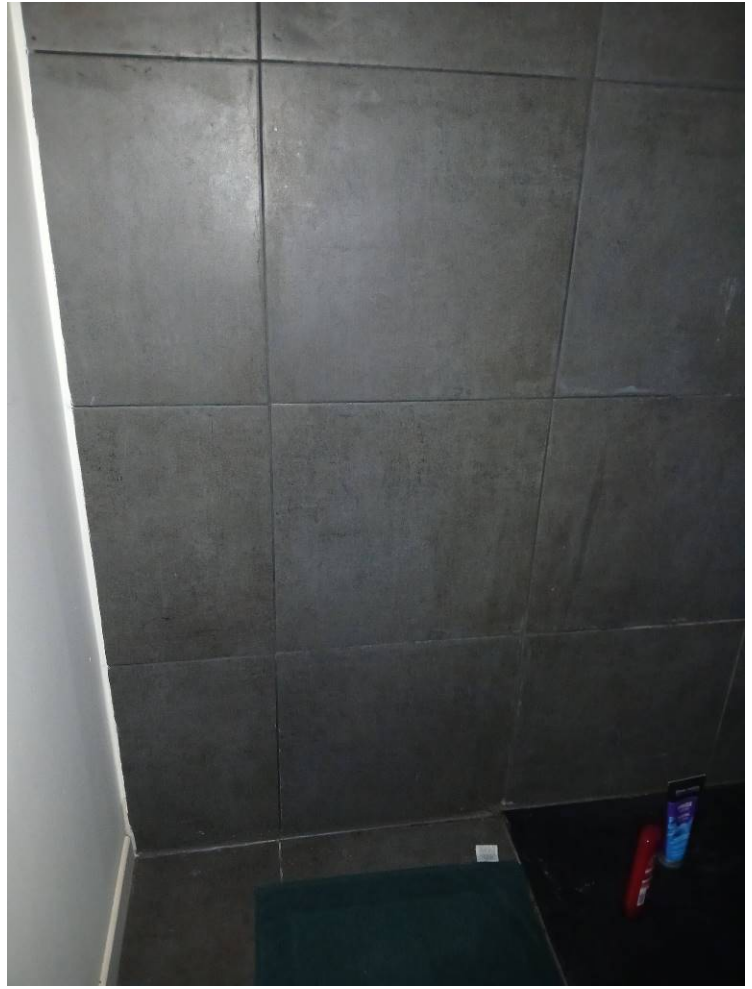
	Matériaux	Etat
Sol	Carrelage	Bon
Murs	Carrelage partie douche et peinture blanche	Bon
Plafond	Peinture blanche	Bon

Je constate la présence d'une douche, le bac de couleur noir est entartré : présence de traces blanches.

Je constate la présence d'un meuble évier, un miroir au mur et d'un radiateur sèche serviette.

Je constate la présence d'un WC suspendu.









### Pièces jointes :

- Dossier diagnostics techniques
- Certificat de surface habitable dans le cadre de la location d'un bien immobilier
- Etat des risques et pollutions

\*\*\*\*\*

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**

