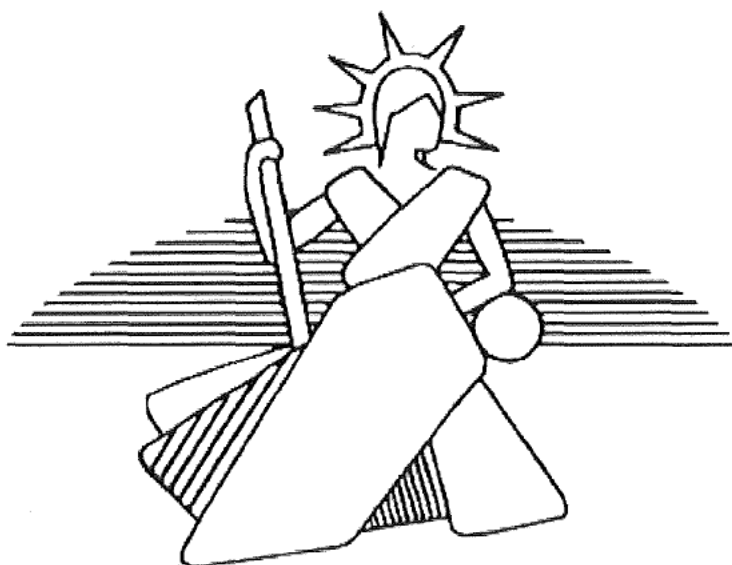


Dossier N° V147929.00

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION



COMMISSAIRE DE JUSTICE

CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE DE BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ /

04/06/2025

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
ET LE QUATRE JUIN
À partir de 10 heures 30 minutes**

À LA REQUÊTE DE :

SA CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE DE BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ, Société Anonyme à Directoire au capital de 525 307 340,00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON sous le numéro B 352 483 341, dont le siège social est 18 Avenue Françoise Giroud, Boîte Postale 23088, à DIJON (21000), agissant poursuites et diligences de Monsieur Jérôme BALLET, Président du Directoire

Faisant élection de domicile au Cabinet de **Maître Luc ROBERT**, Avocat associé de la SELARL LUC ROBERT et ASSOCIÉS, Avocat au Barreau de l'AIN, demeurant 6 rue lalande à BOURG-EN-BRESSE, (01000).

En vertu et pour l'exécution :

- de la grosse exécutoire d'un acte authentique reçu le 15 juin 2021 par Maître Régis PERE, Notaire associée de la Société Civile Professionnelle "Pierre-Yves PERRAULT et Régis PERE, notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à CUISERY (SAÔNE-ET-LOIRE), contenant prêt immobilier au profit de [REDACTED]
- et d'un commandement de payer valant saisie signifié par acte de mon Ministère en date du 7 mai 2025.

Je soussignée, **Maître Julie CECCARELLI**, Commissaire de Justice associée de la SELARL AHRÈS, titulaire d'un Office de Commissaire 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.

Certifie m'être spécialement transportée ce jour à 10 heures 30 sur la Commune de SERMOYER (01190), au 174 rue du Stade, à l'effet de dresser un procès-verbal de description du bien immobilier appartenant à [REDACTED]

Là où étant, j'ai rencontré Madame Huguette PANCHOT, Maire de la commune, en présence de laquelle j'ai alors procédé au procès-verbal de description suivant :

J'étais assistée de :

- Monsieur Benjamin LENEL, technicien de la société BATIMEX, Société par Actions Simplifiée dont le siège est sis à SAINT-DENIS-LÈS-BOURG (01000), 244 Rue du Point du Jour,
- et de Monsieur Steven DA SILVA, de la société DS SERRURERIE, Société par Actions Simplifiée dont le siège est sis à FEILLENS (01570), 83 impasse de l'Étang.

I – SITUATION – DESCRIPTION GÉNÉRALE

Le bien consiste en une maison à usage d'habitation de plain-pied avec terrain attenant, situés sur la commune de SERMOYER (01190) 174 rue du Stade, figurant au cadastre de ladite commune sous les références Section AB numéro 44, lieudit "174 rue du Stade", pour une contenance de 00 hectare, 21 ares 07 centiares.

Le bien forme le lot numéro 6 du lotissement dénommé "Les Charmes".

Ce lotissement a été autorisé par arrêté de Monsieur le Préfet de l'Ain en date du 17 décembre 1970, dont l'ensemble des pièces constitutives a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de maître BILON, Notaire à PONT DE VAUX, suivant acte reçu par ce dernier le 30 septembre 1972, publié au service de la publicité foncière de BOURG-EN-BRESSE le 1^{er} décembre 1972, volume 2048 n° 31.

SERMOYER est une commune du département de l'Ain faisant partie de la Bresse, limitrophe avec le département de Saône-et-Loire, dotée de plusieurs biefs et de plusieurs étangs.

Le bien comprend : une entrée, une cuisine, un séjour, un hall, trois chambres, une salle d'eau, un WC, une salle de sport et un garage.

Sa surface loi Carrez est de 128,48 m², selon relevé de surface effectué ce jour par le technicien de la société BATIMEX.

Le bien est actuellement inoccupé.

Il m'est indiqué que le bien fait parti d'un lotissement dépourvu d'ASL.



II – DESCRIPTION EXTÉRIEURE

L'accès se fait par un portail métallique manuel, en état d'usage.

La maison est dotée d'un jardin.

Côté Ouest, la propriété est délimitée par une clôture grillagée, en mauvais état.

De chaque côté du portail, se trouve un petit muret avec couvertine en béton, en état d'usage, doublé d'une haie végétale.

Côté Sud, la maison est délimitée par une clôture soutenue par des piquets métalliques, en état d'usage.

Côté Nord, la propriété est fermée par une haie de différentes essences, non entretenue.

Côté Est, la propriété est pour partie délimitée par une haie, et pour partie par une clôture grillagée rigide, percée d'un petit portillon métallique, en état d'usage, soutenu par deux petits piliers en béton, donnant côté route.

Le terrain n'est pas entretenu, jonché par différents objets. Il est agrémenté d'arbres fruitiers et non fruitiers.

La maison, de marque "MAISONS PHÉNIX", est édifiée en plaques composite fibrociment contenant de l'amiante, construite dans les années 1970-1980.

Les façades sont recouvertes d'un crépi non étalé de couleur orangée, en état d'usage.

La toiture à deux pans est en bon état.

Côté Sud, se trouve une véranda à ossature en aluminium et toiture en polycarbonate.

Dans le jardin, se trouve un abri en bois.

Dans le vide sanitaire se trouve un cumulus.

Sur le pan Sud de la toiture, se trouvent quatorze panneaux photovoltaïques.

De l'amiante est présente dans les murs et les arases de la toiture.



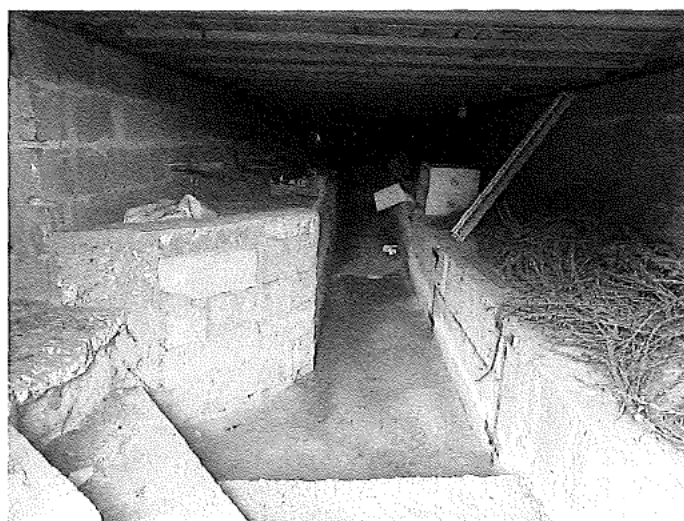
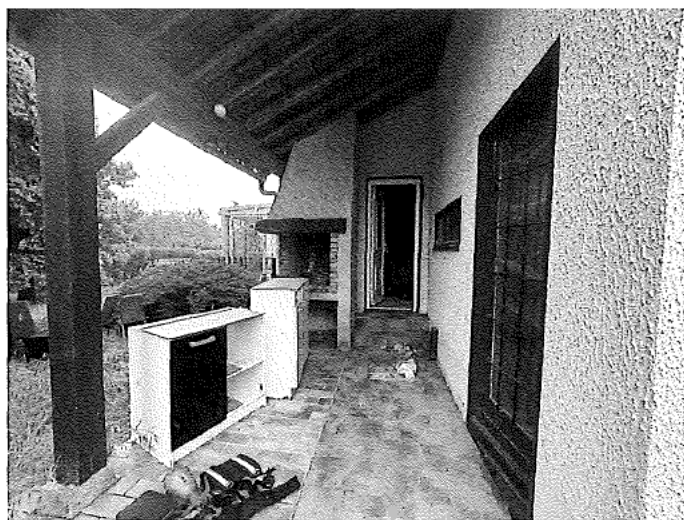














III – DESCRIPTION INTÉRIEURE

J'accède à la maison, côté Nord-Est, par une petite partie abritée, avec un espace barbecue intégré.

Sur ma droite, une porte donne accès au **garage**, qui est également accessible depuis l'autre côté par un portail métallique manuel, en état d'usage.

Le plafond est constitué de la charpente.

Les murs sont élevés en moellons.

Le sol est constitué d'une dalle brute.

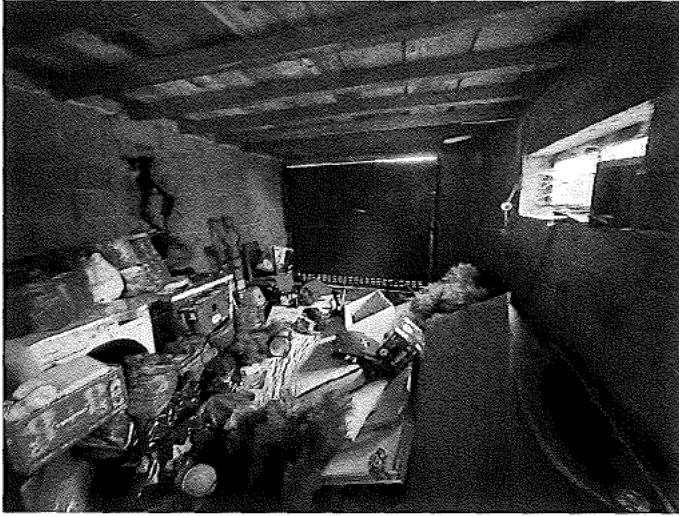
L'ensemble est jonché de divers objets.

L'éclairage naturel est assuré par deux petites fenêtres rectangulaires fixes, à vitrage opaque.

La pièce est équipée de l'électricité.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux fixé sur une poutre.

Après avoir gravi deux marches, j'accède à la maison par une porte en PVC, en bon état.



Hall (surface : 6,46 m²)

Le plafond est recouvert de peinture blanche.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux au plafond.

La pièce dispose d'une bouche d'aération.

Les murs sont recouverts d'une peinture marron, en état d'usage.

Le sol est recouvert d'un faux-parquet, en état d'usage.

Un bar est posé, en mauvais état.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC à deux vantaux.





Salle de sport (surface : 14,27 m²)

Elle est accessible depuis le hall d'entrée, côté Ouest.

Les murs sont élevés en plaques de placoplâtre jointées non peintes, sans finition.

Une trappe donne accès aux combles.

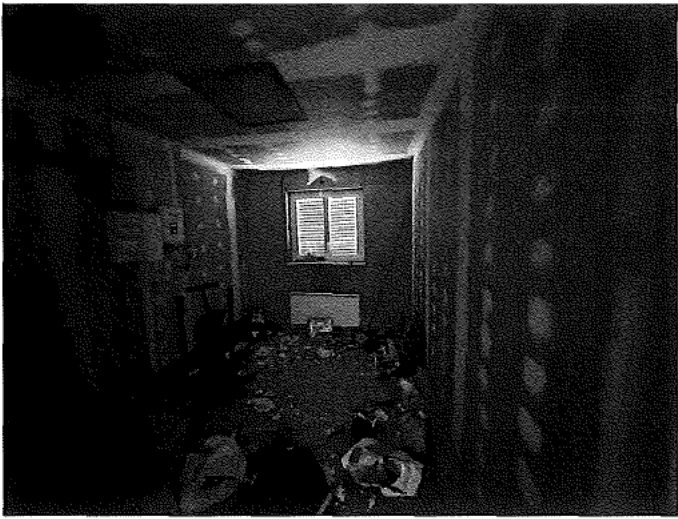
Le chauffage est assuré par un radiateur.

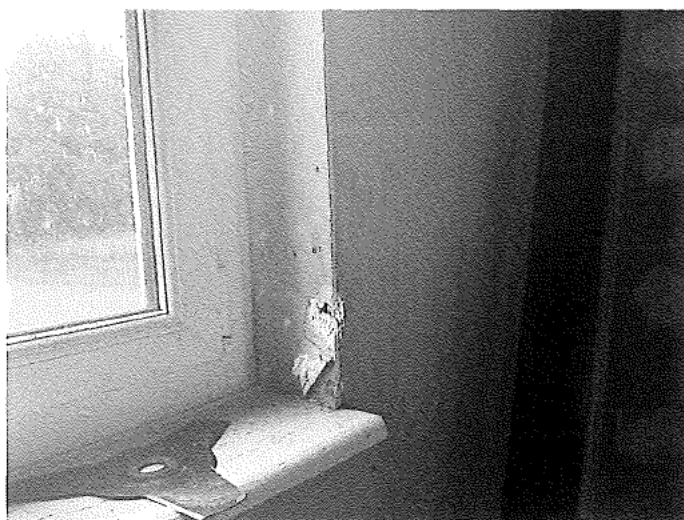
Le sol est recouvert de parquet, en mauvais état, jonché de nombreux débris.

La pièce dispose des compteurs électriques ainsi que du compteur SOLAX (panneaux solaires).

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à deux vantaux.

Cette pièce est accessible par un escalier descendant, côté Nord. La partie basse du mur présente une avancée.





Cuisine (surface : 14,65 m²)

Le plafond est doublé de dalles de faux-plafond à motifs carrés, de couleur blanche, en bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux au plafond.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche, en mauvais état, comportant des trous.

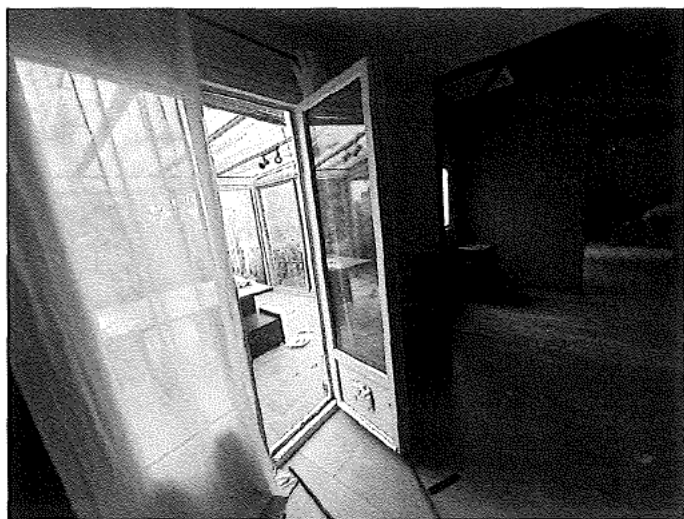
La pièce est aménagée avec des meubles hauts et bas de couleur rouge, en mauvais état. Les portes des meubles sont voilées.

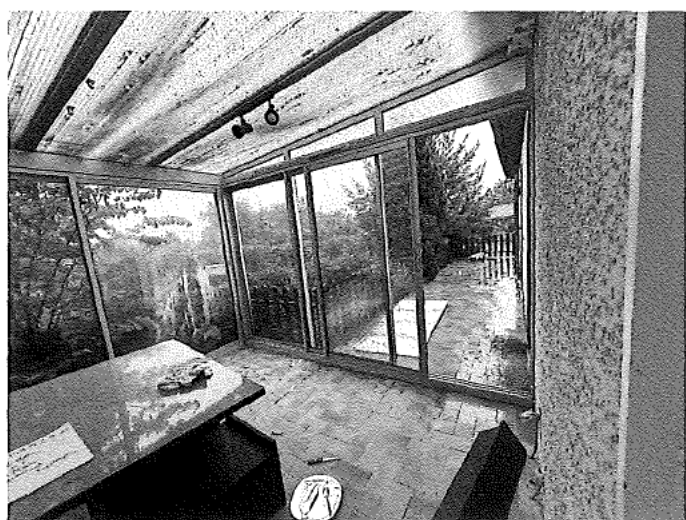
Le sol est recouvert de linoléum gris, en mauvais état.

L'éclairage naturel est assuré par une porte-fenêtre à deux vantaux, dépourvue de volet, donnant sur la véranda.

Un ornement en bois peint de couleur noire est posé en partie basse du mur, sur le pourtour de cette porte-fenêtre.









Entrée (surface : 6,94 m²)

Depuis ce côté, l'accès se fait par une porte en PVC de couleur blanche, sale mais en bon état, avec une partie vitrée, donnant sur une petite entrée.

Le plafond est peint de couleur grise.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux au plafond.

Dans cette pièce, se trouvent un accès aux combles ainsi qu'une gaine pour la pompe à chaleur, conduisant au couloir desservant les chambres.



Couloir (surface : 2,90 m²)

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux au plafond.

La pièce dispose d'une grille de diffusion d'air de pompe à chaleur.

Dans l'entrée et le couloir, les murs sont recouverts de lambris peints, en bon état.

Le sol est recouvert d'un linoléum, en état d'usage.



Séjour (surface : 26,03 m²)

Le plafond est recouvert de lambris peints de couleur noire.

Je constate la présence d'une grille de diffusion d'air de pompe à chaleur au plafond, en bon état.

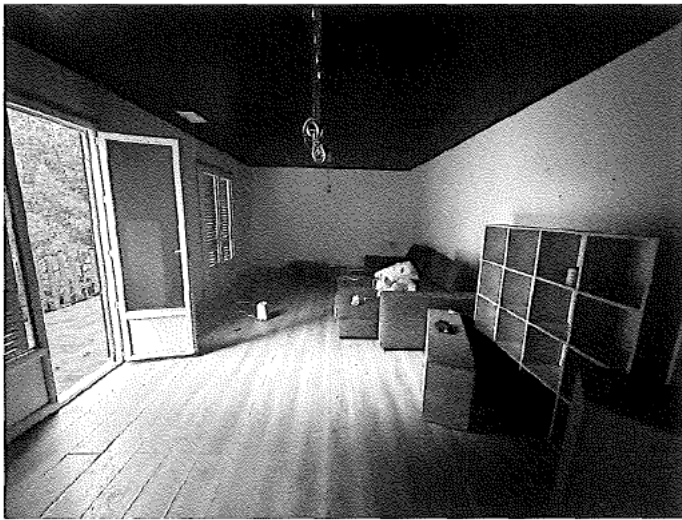
L'éclairage artificiel est assuré par deux points lumineux au plafond.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie blanche, en mauvais état, comportant des trous de vis et des taches.

Le sol est recouvert d'un linoléum, avec plinthes en bois, en mauvais état.

L'éclairage naturel est assuré par deux portes-fenêtres donnant sur la terrasse.







Chambre 1 (surface : 13,10 m²)

Le plafond est recouvert de peinture blanche.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux au plafond.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie beige et à motifs, en mauvais état.

La base des murs est recouverte de plinthes en bois, en mauvais état.

Le sol est recouvert de parquet, en état d'usage.

La pièce est accessible par une porte en bois beige, en état d'usage.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à deux vantaux.





Salle d'eau (surface : 5,29 m²)

Le plafond est recouvert de peinture blanche.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux avec ampoule au plafond.

Les murs sont recouverts d'une faïence beige et marron, comprenant de nombreux trous de vis, notamment dans les joints.

Le sol est recouvert d'un carrelage marron, dont les joints sont en mauvais état.

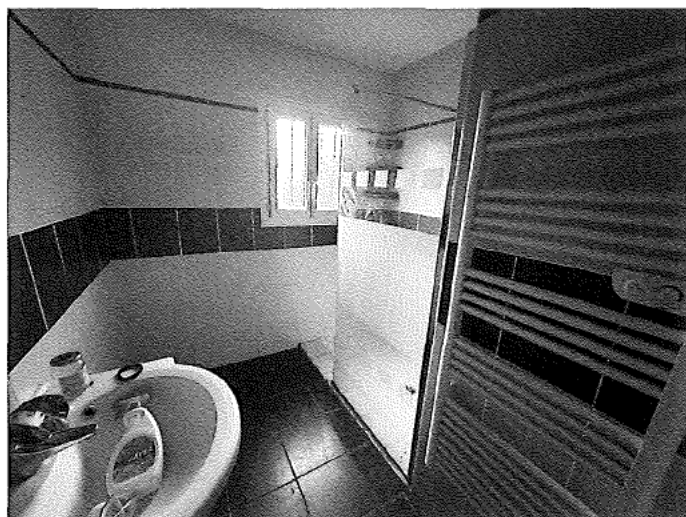
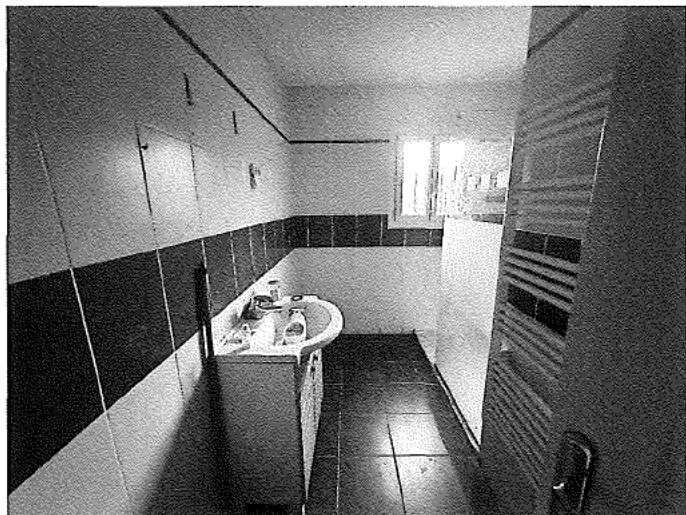
La pièce est équipée :

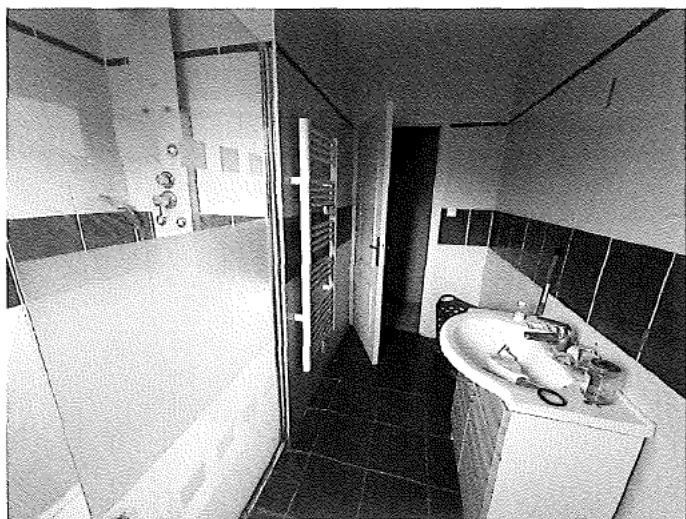
- d'une cabine de douche sale, dépourvue de bonde, avec un rangement en plastique fixé,
- d'un meuble bas,
- d'un lavabo avec mitigeur.

La pièce est accessible par une porte en bois beige, en état d'usage.

Le chauffage est assuré par un radiateur sèche-serviette.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC à deux vantaux, à vitrage opaque, protégée par une grille anti-effraction.





Toilettes (surface : 1,13 m²)

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux au plafond.

La pièce dispose d'une bouche VMC sale.

Les murs sont recouverts d'une faïence beige et marron.

Le sol est recouvert de carrelage marron.

La pièce est équipée :

- d'un WC suspendu, en mauvais état, dont la chasse d'eau est défectueuse,
- d'un dérouleur à papier hygiénique.

L'ensemble est sale.

La pièce est accessible par une porte en bois beige sale.



Chambre 2 (surface : 11,12 m²)

Le plafond est recouvert de peinture blanche.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux avec ampoule au plafond.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie violette, en bon état.

La base des murs est recouverte de plinthes en bois sales.

Le sol est recouvert de parquet.

La pièce est accessible par une porte en bois, en état d'usage, sale.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC à deux vantaux.



Chambre 3 (surface : 13,59 m²)

Le plafond est recouvert de peinture blanche.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux au plafond.

Les murs sont recouverts, pour partie d'une peinture blanche, et pour partie d'une peinture gris pailleté. Le tout est en mauvais état, comportant des impacts.

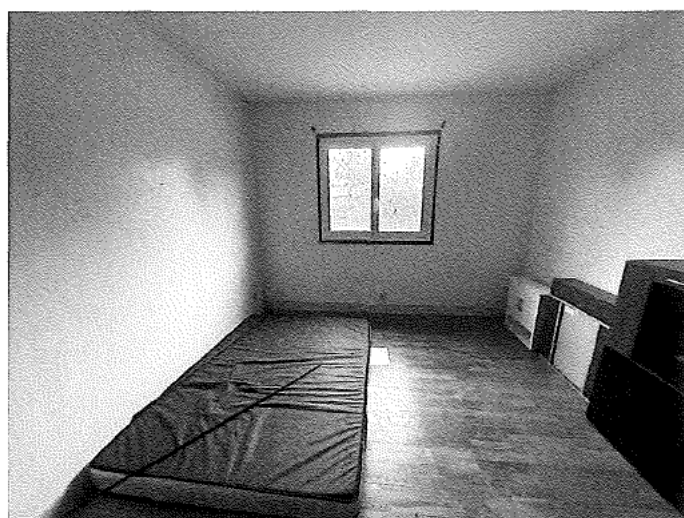
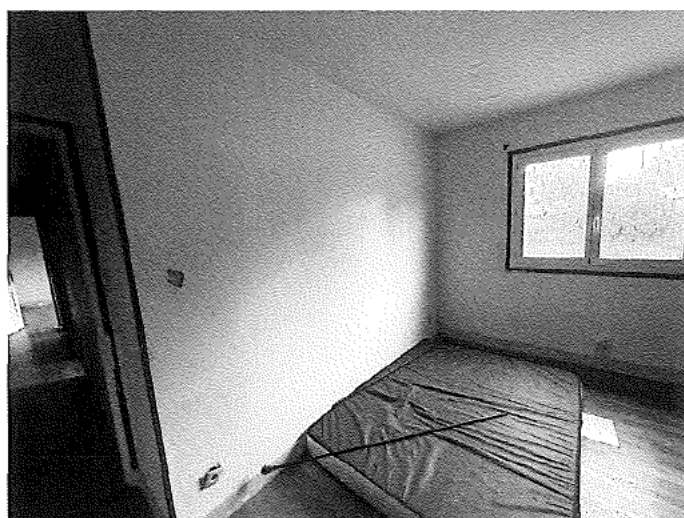
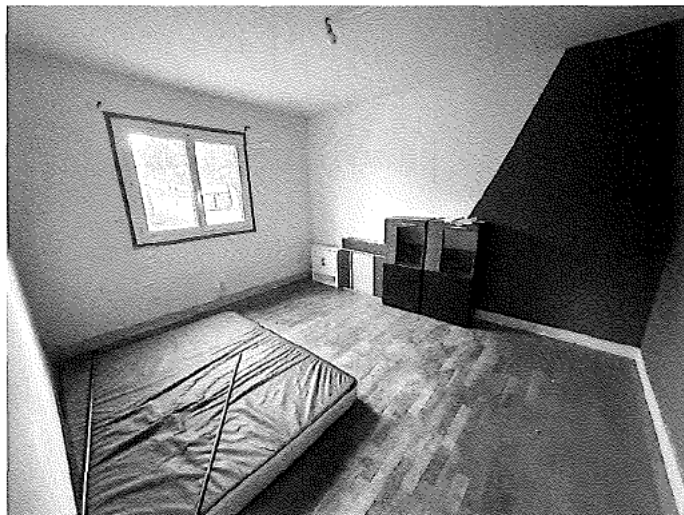
Une prise électrique est descellée.

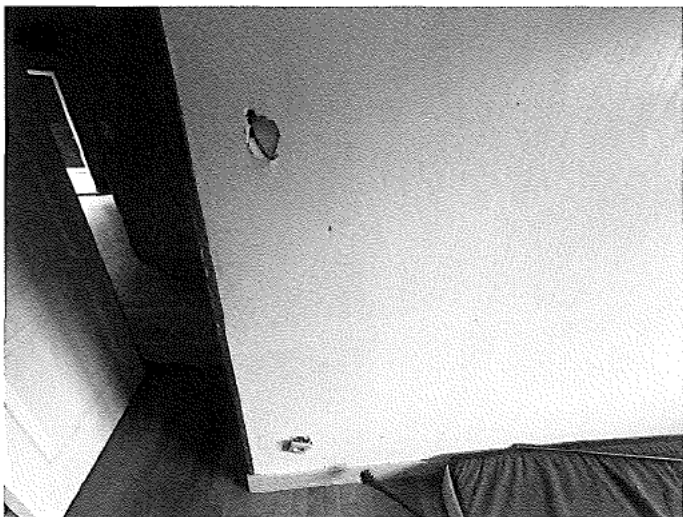
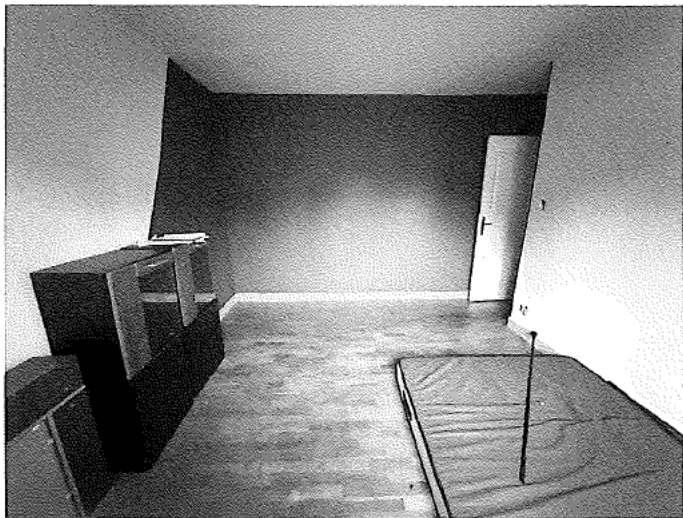
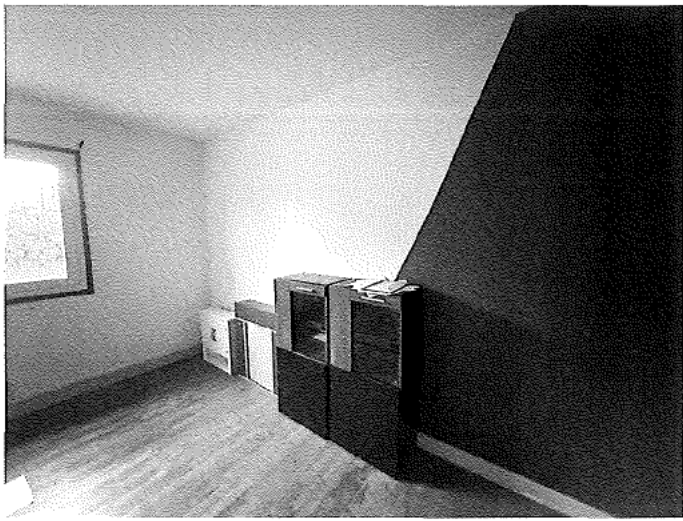
La base des murs est recouverte de plinthes recouvertes de peinture jaune, en mauvais état.

Le sol est recouvert de parquet, en mauvais état.

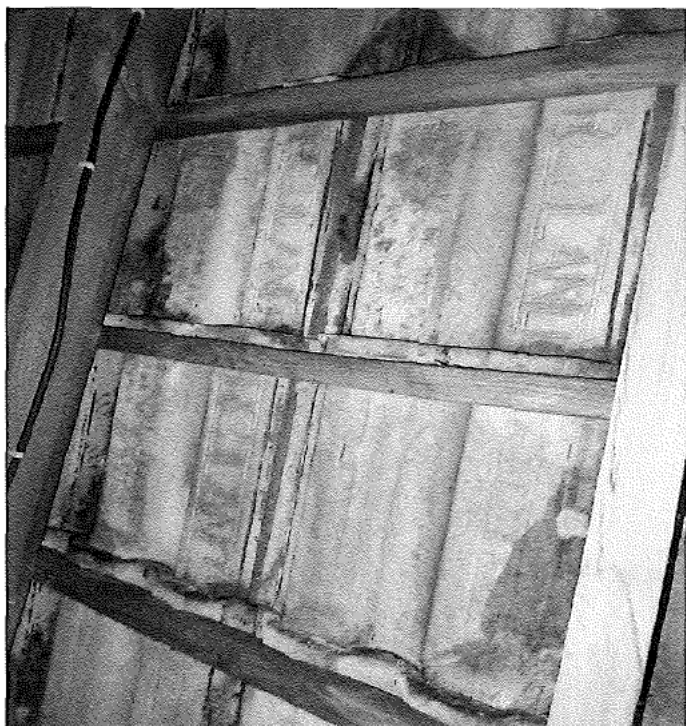
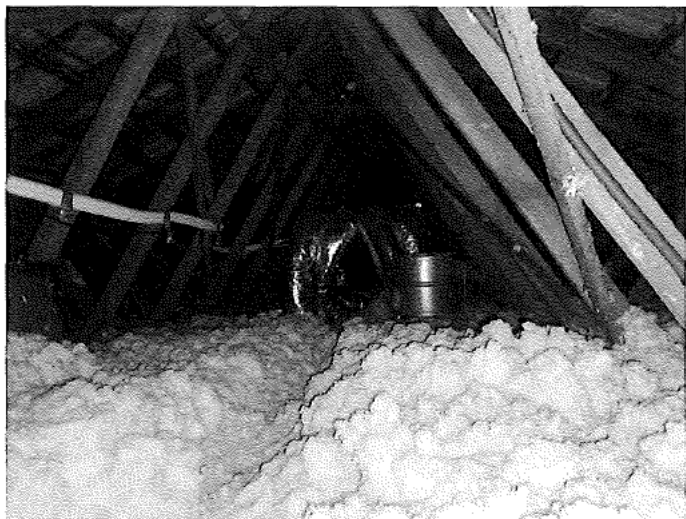
L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC à deux vantaux.

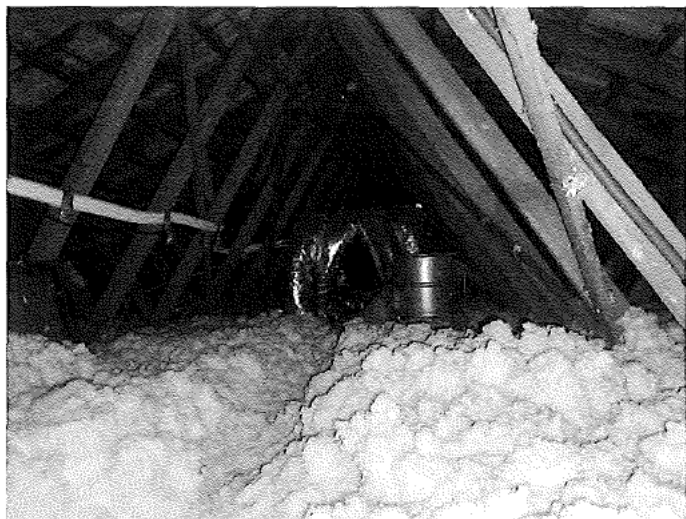
La pièce est accessible par une porte en bois, en état d'usage.





Je me rends dans les combles.





IV – ÉQUIPEMENTS - COMMODITÉS - DIVERS

Eaux pluviales : elles sont canalisées par des chéneaux, en mauvais état et percés.

La maison est reliée au gaz de ville.

Eaux usées : le bien est relié au tout-à-l'égout.

Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur air / air, avec des grilles de diffusion d'air encastrées dans le plafond.

Toutes les fenêtres sont en PVC, protégées par des volets en bois manuels.

Ayant terminé là mes constatations, j'ai refermé les lieux et me suis retirée et, de retour à mon Étude, j'ai dressé le présent procès-verbal de description 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 RÉSERVES.

COÛT : CINQ CENT QUARANTE-SEPT EUROS ET QUARANTE-CINQ CENTIMES

Émoluments art. A. 444-3	219,16 €
Émoluments art. A. 444-18	225,45 €
Indemnité de déplacement	9,40 €
TVA à 20,00 %	91,24 €
Total	547,45 €



Julie CECCAPELLI