

Compétence territoriale dans les départements de l'Ain, du Rhône et de la Loire pour les significations et l'exécution

Compétence nationale en matière de constats

Max CHEUZEVILLE
Jean Christophe GENOUX
Elodie ROBIN-TRENY
Julie CECCARELLI
Sacha CORCHIA
Tanguy GARON

Commissaires de Justice Associés

Dossier N° C26158.00

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION



COMMISSAIRE DE JUSTICE

CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT / [REDACTED]

22/07/2025

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
ET LE VINGT-DEUX JUILLET
De 10 heures à 12 heures 30 minutes**

PREMIERE EXPEDITION

À LA REQUÊTE DE :

La **SA CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT**, Société Anonyme à conseil d'Administration au capital de 124.821.703.00 € immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 379 502 644, dont le siège social est 39 Rue Mstislav Rostropovitch, à PARIS 17^{ème} (75017),

Venant aux droits de la société **CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHÔNE ALPES AUVERGNE (CIFRAA)** en vertu d'un acte du 18 juin 2015 avec effet au 1^{er} juin 2015,

Venant elle-même aux droits de la société **CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIÈRE RHÔNE AIN**, suite à la fusion par absorption selon procès-verbal d'Assemblée Générale Extraordinaire et d'Assemblée Générale Ordinaire en date du 24 décembre 2007,

prise en la personne de ses représentants légaux en exercice, domiciliés en cette qualité de droit audit siège.

Faisant élection de domicile au siège de **Maître Luc ROBERT**, membre 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 copie exécutoire d'un acte reçu le 30 mai 2007 par Maître Michel LAGER, Notaire associé de la SCP "Michel LAGER", titulaire d'un Office Notarial à NANTUA (AIN), contenant prêt immobilier par la société CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE FONCIÈRE RHÔNE AIN au profit de [REDACTED]
- et d'un commandement de payer valant saisie signifié par acte de mon Ministère en date du 12 juin 2025.

Je soussigné, **Jean-Christophe GENOUX**, Commissaire de Justice associé de la SELARL AHRES, 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,

Certifié m'être spécialement transporté ce jour à 10 heures sur la Commune de BÉARD-GÉOVREISSIAT (01460), 100 impasse En Ponfiat, dans la maison appartenant à [REDACTED], à l'effet de dresser un procès-verbal de description dudit bien immobilier.

Là étant, en présence de :

- [REDACTED],
- et de Monsieur Romain BOACHON, 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,

j'ai procédé au présent procès-verbal de description :

I – SITUATION – DESCRIPTION GÉNÉRALE

Il s'agit d'une maison à usage d'habitation comprenant rez-de-chaussée et étage, , construite en 2007, avec terrain attenant, formant le lot 9 du lotissement dénommé "Lotissement Résidentiel de Ponfiat".

Ladite maison est située dans un quartier pavillonnaire calme, à trois kilomètres du centre-village de BÉARD-GÉOVREISSIAT, dans un environnement champêtre.

L'ensemble est cadastré Section AD numéro 188, lieudit "Grand Champ", pour une contenance de 00 hectare 08 ares et 00 centiare.

La maison est occupée par [REDACTED].

La propriété comprend :

- au rez-de-chaussée : deux logements en cours de réalisation, et un garage,
- au premier étage : entrée : sas, entrée avec dégagement, séjour-salle à manger, cuisine, quatre chambres, salle d'eau, WC.

II – DESCRIPTION EXTÉRIEURE

L'accès à l'entrée principale se fait par un portail métallique coulissant manuel.

Les murs sont en moellons, recouverts d'un crépi, en bon état général.

La toiture deux pans est constituée d'une couverture de tuiles mécaniques, en bon état.

La charpente est de type traditionnel.

Toutes les menuiseries sont en PVC, et munies de double vitrage. Elles sont équipées de volets roulants à manivelle.

Il existe un balcon avec garde-corps en fer forgé, côté Sud, prolongé par et une terrasse carrelée, côté Est.

Le terrain, d'une superficie de 700 m², comprend une cour pavée côté Sud, une partie engazonnée, non entretenue, côté Nord, Ouest, et Est, et un jardin potager, côté Nord.

Le terrain est clôturé sur tout son périmètre :

- par une clôture grillagée côtés Est, Ouest et Nord,
- et par un muret en moellons, recouverts de crépi, surmonté d'un grillage, côté Sud.

Au Sud, il existe également un auvent bétonné sous le balcon, soutenu par deux piliers en béton.

III - DESCRIPTION INTÉRIEURE

Sa surface hors loi Carrez est de 137,12 m², selon certificat de surface effectué ce jour par le technicien de la société BATIMEX.

A - REZ-DE-CHAUSSÉE

Il s'agit de deux logements en cours de réalisation.

1 - Premier logement

a - Première pièce (d'une surface de 27,4 m²)

L'accès se fait au moyen d'une porte en PVC vitrée.

Les murs sont doublés de placoplâtre non peint.

Le sol est constitué d'une dalle en béton.

Le plafond est doublé de placoplâtre non peint.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC, double vitrage, donnant au Sud.

b - Deuxième pièce (d'une surface de 2,89 m²)

Il s'agit d'un petit local technique, dans lequel se trouve un tableau électrique.

Le sol est constitué d'une dalle en béton.

Les murs et le plafond sont doublés de placoplâtre non peint, en cours de réalisation.

c - Troisième pièce (d'une surface de 14,11 m²)

Le sol est constitué d'une dalle en béton.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC, double vitrage, orientée au Nord.

Les murs et le plafond sont doublés de placoplâtre non peint.

d - Toilettes / salle d'eau (d'une surface de 6,31 m²)

La pièce est en cours de réfection.

L'accès se fait au moyen d'une porte de type Isopan.

Le sol est constitué d'une dalle en béton.

Les murs et le plafond sont doublés de placoplâtre.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC, double vitrage, donnant au Nord.

2 - Deuxième logement

a - Première pièce (d'une surface de 24,54 m²)

La pièce est en cours de réfection.

Le sol est constitué d'une dalle en béton.

Les murs et le plafond sont doublés de placoplâtre.

L'éclairage naturel est assuré par :

- une porte-fenêtre en PVC, double vitrage, donnant à l'Ouest,
- et une fenêtre en PVC, double vitrage, donnant au Sud.

Je constate la présence d'arrivées électriques dans les murs et au plafond.

Un deuxième tableau électrique se trouve dans cette pièce.

Il existe un petit réduit avec une armoire électrique.

b - Deuxième pièce (d'une surface de 14,43 m²)

Le sol est constitué d'une dalle en béton brute.

Les murs et le plafond sont doublés de placoplâtre non peint.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC, double vitrage, donnant à l'Ouest.

c - Salle d'eau (d'une surface de 3,63 m²)

La pièce est en cours de réalisation.

Le sol est constitué d'une dalle en béton.

Les murs et le plafond sont doublés de placoplâtre.

L'accès se fait au moyen d'une porte de type Isopan.

3 - Garage

On y accède au moyen de deux portes battantes métalliques.

a - Première partie

Le sol est carrelé.

Les murs et le plafond sont doublés de placoplâtre.

b - Chaufferie

On y accède au moyen d'une porte Isopan située au fond du garage.

Le sol est carrelé.

Les murs sont doublés de placoplâtre et peints.

Le plafond est peint.

La pièce dispose d'un ballon d'eau chaude thermodynamique de trois cents litres.

Présence du module de pompe à chaleur air/eau, de marque DE DIETRICH, fixé au mur.

La pièce est équipée :

- d'un WC,
- d'un évier inox deux bacs.

B - PREMIER NIVEAU

On y accède au moyen d'un escalier extérieur en pierre carrelé, avec garde-corps en fer forgé, qui débouche sur une terrasse carrelée.

On accède à la maison au moyen d'une porte vitrée en PVC, ouvrant sur un petit sas.

1 - Sas d'entrée

Le sol est carrelé.

Les murs sont bétonnés.

Une deuxième porte en bois et PVC permet d'accéder à la maison.

2 - hall d'entrée (d'une surface de 2,05 m²)

Le sol est carrelé.

Les murs sont doublés de placoplâtre et recouverts de toile de verre.

Le plafond est recouvert de toile de verre.

La pièce est équipée d'un placard mural abritant le tableau électrique.

Le chauffage est assuré par un radiateur.

Je constate la présence d'une trappe d'accès aux combles.

Ces derniers sont constitués d'un plancher, recouvert de ouate de cellulose.

3 - Salon / salle à manger (d'une surface de 30,02 m²)

Le sol est recouvert de linoléum imitation parquet, posé sur le parquet d'origine.

Les murs sont doublés de placoplâtre, recouverts de papier peint.

Le plafond est recouvert de toile de verre.

L'éclairage naturel est assuré par :

- une porte-fenêtre en PVC, double vitrage, ouvrant au Sud, fermée par un volet roulant manuel,
- une porte-fenêtre en PVC, double vitrage, ouvrant à l'Est, fermée par un volet roulant manuel,
- une fenêtre en PVC, double vitrage, ouvrant au Sud, fermée par un volet roulant manuel.

La pièce est équipée d'une cheminée avec insert.

4 - Cuisine (d'une surface de 18,45 m²)

On y accède depuis le couloir passant devant le salon.

Le sol est carrelé.

Les murs sont doublés de placoplâtre et recouverts de toile de verre.

Le plafond est recouvert de toile de verre.

L'éclairage naturel est assuré par :

- une fenêtre en PVC, double vitrage, ouvrant au Nord, fermée par un volet roulant manuel,
- une porte-fenêtre en PVC, double vitrage, à l'Ouest, ouvrant sur le balcon.

Le chauffage est assuré par un radiateur.

La pièce est équipée :

- d'un évier à deux bacs, sur plan de travail imitation...

5 - Buanderie (d'une surface de 4,46 m²)

L'accès se fait au moyen d'une porte de type Isopan.

Le sol est carrelé.

Les murs sont peints.

Le plafond est peint.

L'éclairage naturel est assuré par un fenestron en PVC, double vitrage, ouvrant au Nord.

6 - Couloir (d'une surface de 14,45 m²)

Un couloir dessert toutes les autres pièces.

Le sol est carrelé.

La base des murs recouverte de plinthes carrelées.

Les murs sont recouverts de toile de verre.

Le plafond est recouvert de toile de verre.

7 - Chambre 1, à droite du couloir (d'une surface de 16,56 m²)

L'accès se fait au moyen d'une porte de type Isopan.

Le sol est recouvert de linoléum imitation parquet.

Les murs sont doublés de placoplâtre et recouverts de toile de verre.

Le plafond est recouvert de toile de verre.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC, double vitrage, ouvrant au Nord, fermée par un volet roulant manuel.

La pièce est équipée d'un placard mural, fermé par deux portes coulissantes.

Le chauffage est assuré par un radiateur.

Il existe une bouche de ventilation double flux.

8 - Chambre 2 (d'une surface de 16,32 m²)

L'accès se fait au moyen d'une porte de type Isopan.

Le sol est recouvert de linoléum imitation parquet.

Les murs sont doublés de placoplâtre et recouverts de toile de verre.

Le plafond est recouvert de toile de verre.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC, double vitrage, ouvrant à l'Ouest, fermée par un volet roulant manuel.

Le chauffage est assuré par un radiateur.

Il existe une bouche de ventilation double flux.

9 - Chambre 3 (d'une surface de 11,4 m²)

L'accès se fait au moyen d'une porte de type Isopan.

Le sol est recouvert de parquet stratifié.

Les murs sont recouverts de toile de verre.

Le plafond est recouvert de toile de verre.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC, double vitrage, ouvrant au Sud, fermée par un volet roulant manuel.

Le chauffage est assuré par un radiateur.

Il existe une bouche de ventilation double flux.

10 - Chambre 4 (d'une surface de 15,91 m²)

Cette pièce n'a pu être visitée.

11 - Salle d'eau (d'une surface de 5,87 m²)

L'accès se fait au moyen d'une porte de type Isopan.

Les murs sont entièrement carrelés.

Le plafond doublé de lames de PVC.

La pièce est équipée :

- d'une douche "à l'italienne", avec paroi vitrée,
- d'un WC,
- de deux vasques encastrées sur un meuble.

L'éclairage naturel est assuré par un fenestron en PVC, à vitrage opaque, côté Ouest.

12 - WC (d'une surface de 1,63 m²)

Le sol est carrelé.

Les murs sont entièrement carrelés.

Le plafond est recouvert de toile de verre.

La pièce dispose :

- d'un WC avec chasse d'eau dorsale,
- d'un lave-main.

Le chauffage est assuré par un radiateur.

IV - ÉQUIPEMENTS - COMMODITÉS - DIVERS

Gros œuvre en bon état général.

Charpente bois traditionnelle.

Eaux usées : raccordement au tout à l'égout.

Mode de chauffage : pompe à chaleur air/eau, et cheminée avec insert.

Les eaux pluviales sont canalisées par des chéneaux en zinc, et des tuyaux de descente des eaux pluviales en cuivre.

Les revêtements muraux et sol de qualité moyenne.

Ayant terminé là mes constatations, je me suis retiré 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.

Du tout j'ai pris des clichés photographiques lesquels sont répertoriés et numérotés dans l'ordre énoncé ci-dessus, imprimés sous forme d'un index, le tout annexé au présent.

Je certifie en outre que les photographies 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

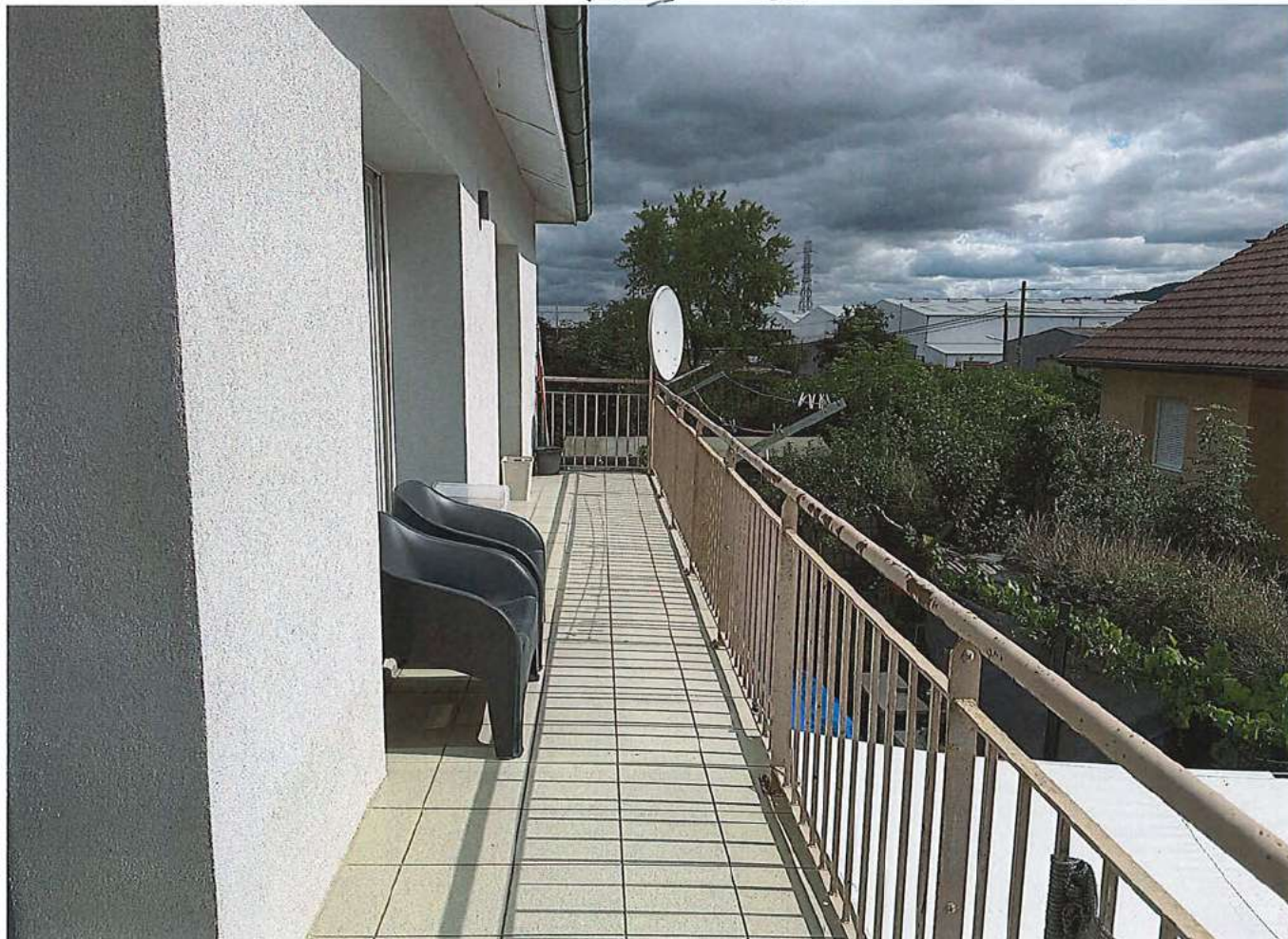
Émoluments art. A. 444-3	221,36 €
Émoluments art. A. 444-18	225,45 €
SCT Art. 444-48	9,40 €
TVA à 20,00 %	91,24 €
Total	547,45 €



Jean Christophe GENOUX



Façade sud





Facade sud





Escalier accès 2^e étage



Façade ouest



Cour sud







Façade Est



Façade Nord

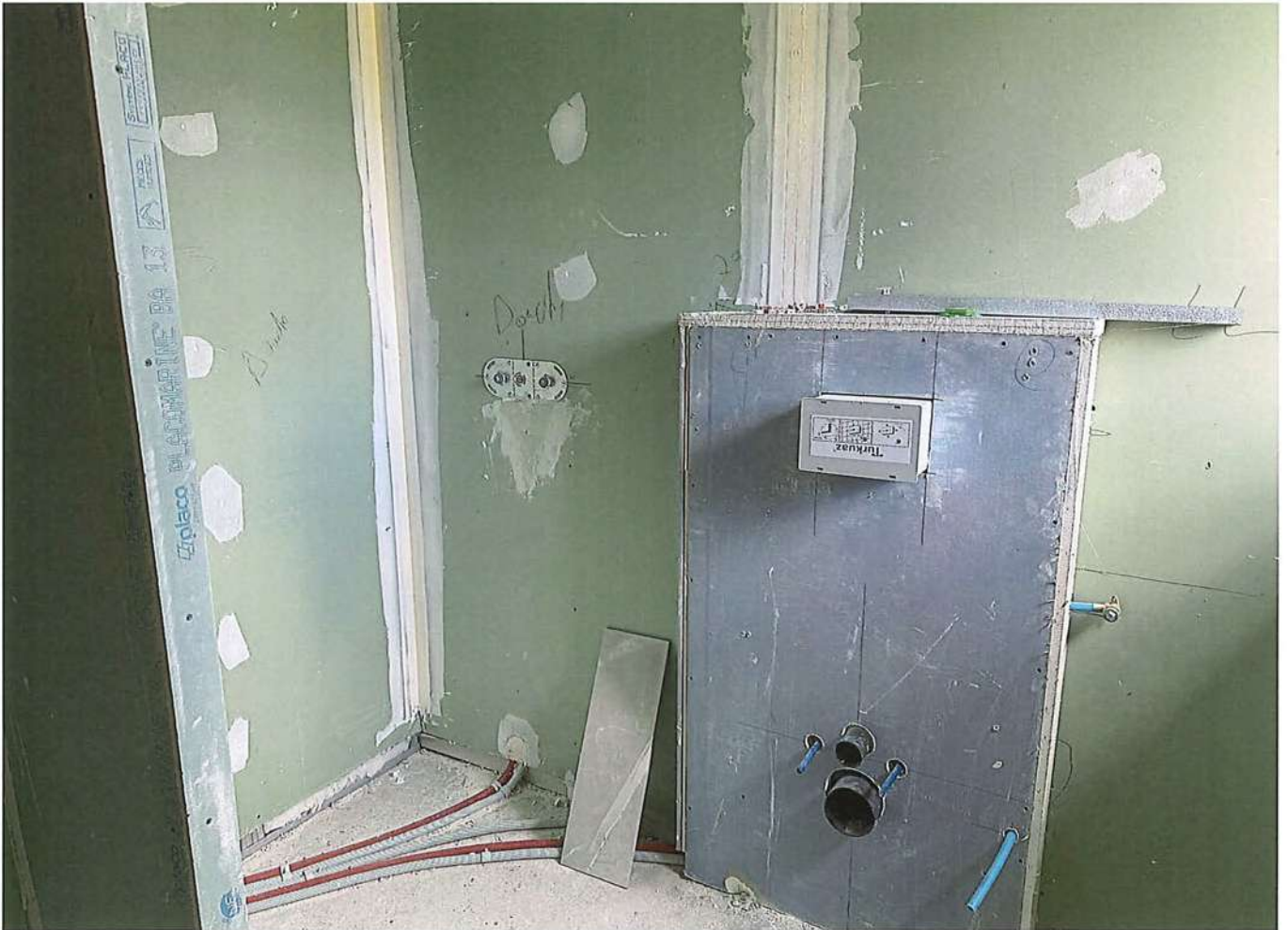


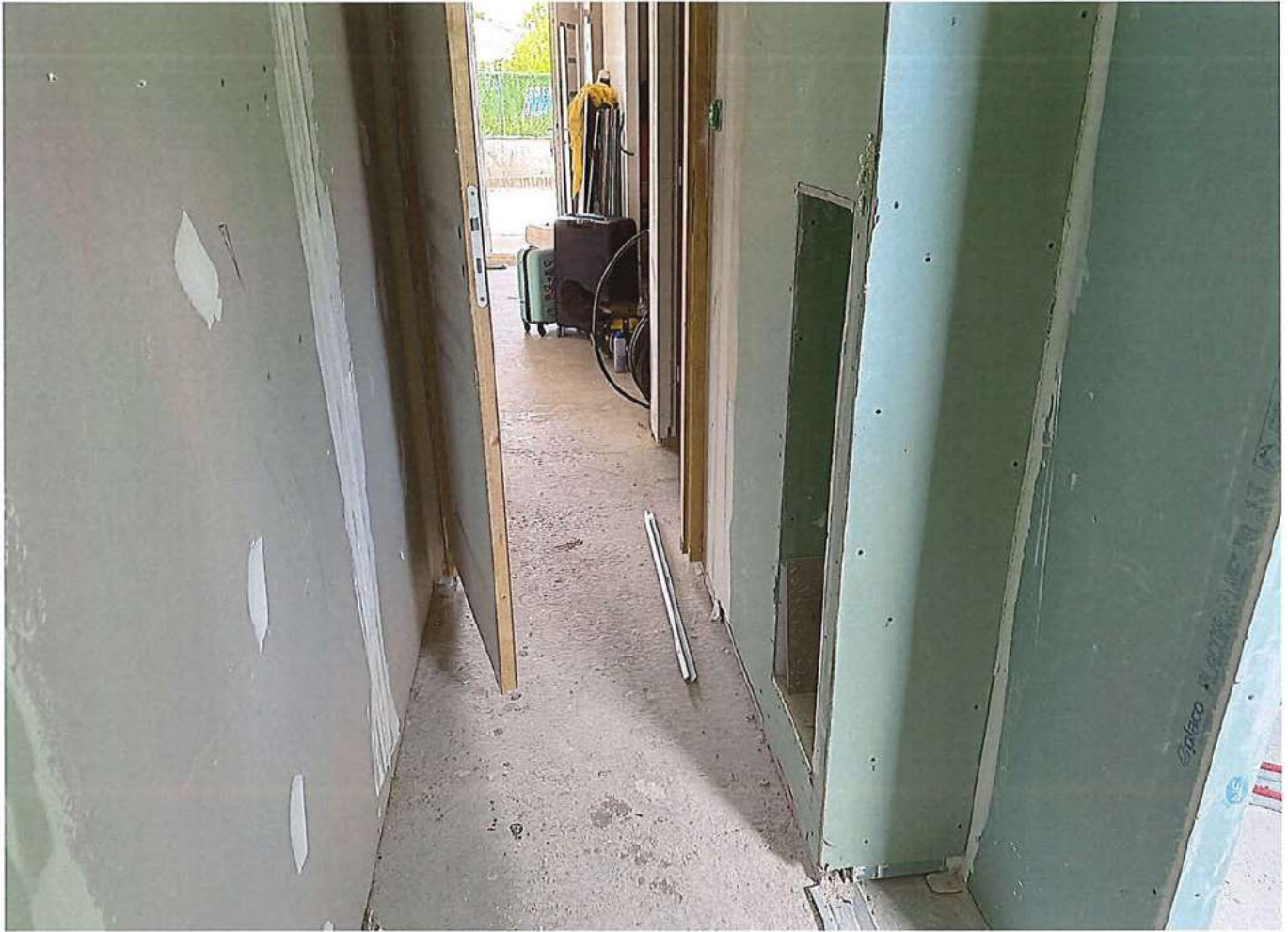
Jardin Nord



Rez de chaussée













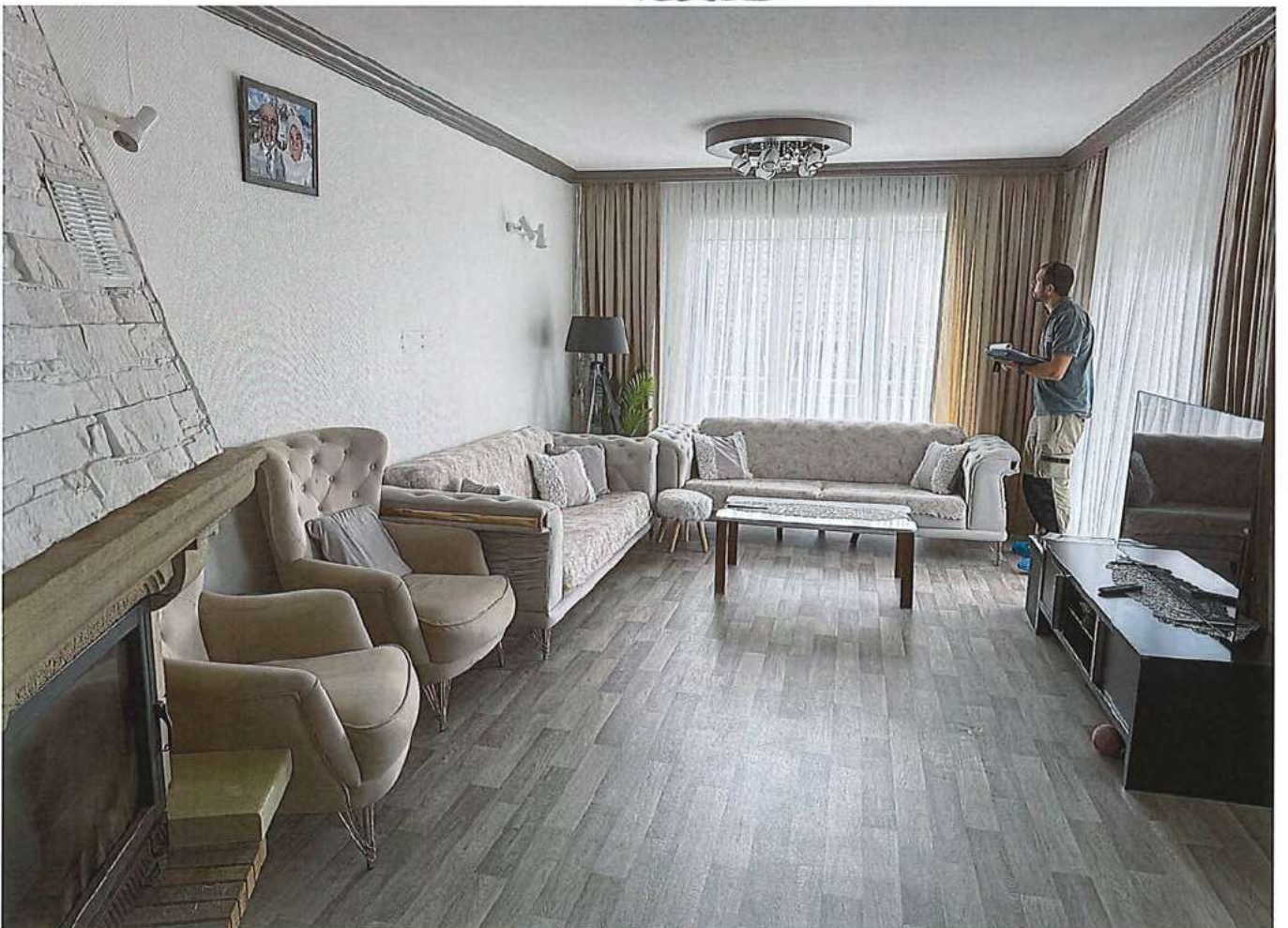
Terrace and Fast



Sas



Futée



Séjour



Sefon





cuisine





Buandeire



Corridor



chambre 1



chambre 2



Chambre 2



Chambre 3



Chambre 3



Salle d'eau



Salle d'eau



WC



Combles





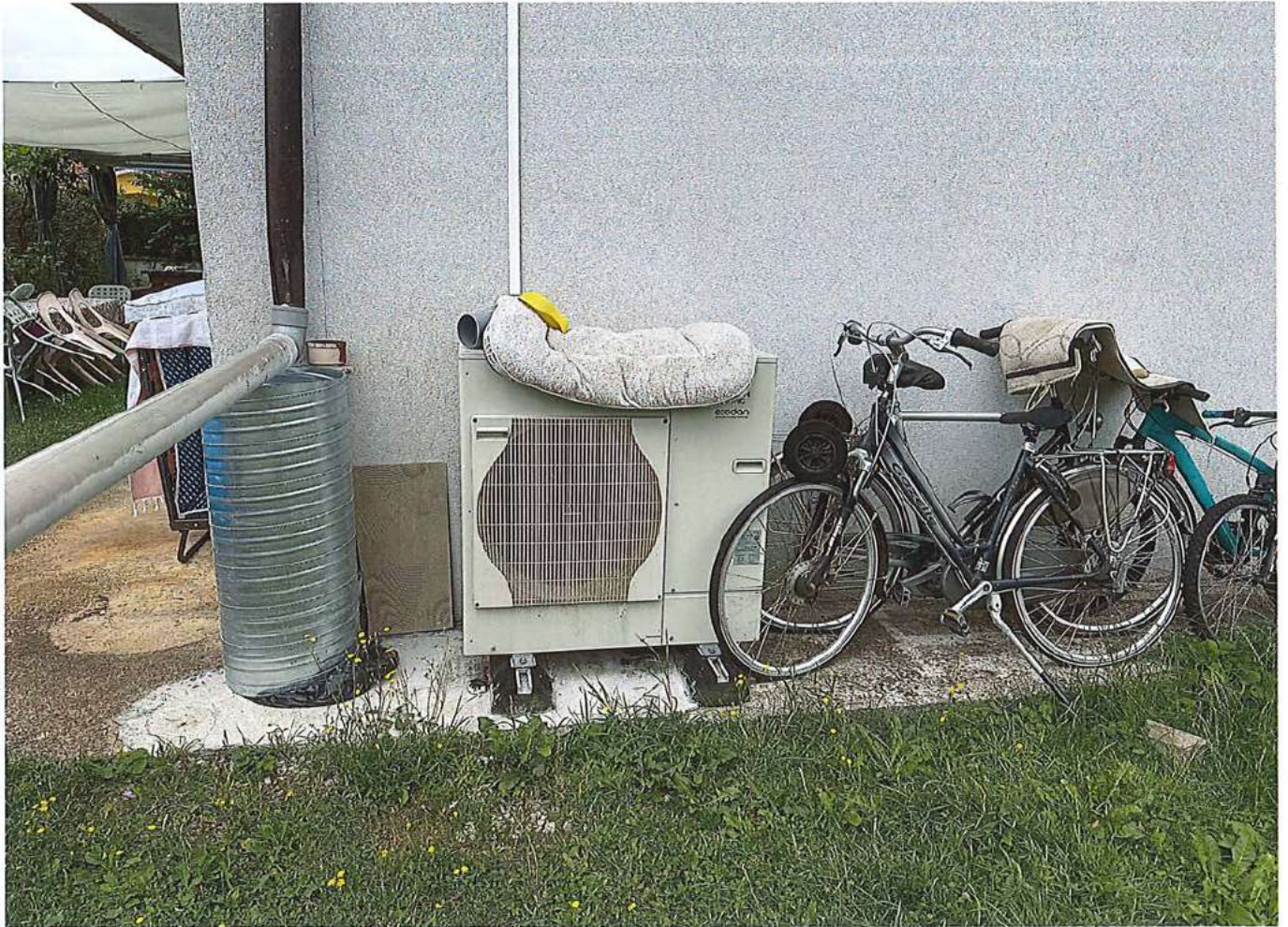
Garage





Chaudière





Groupe pompe à chaleur