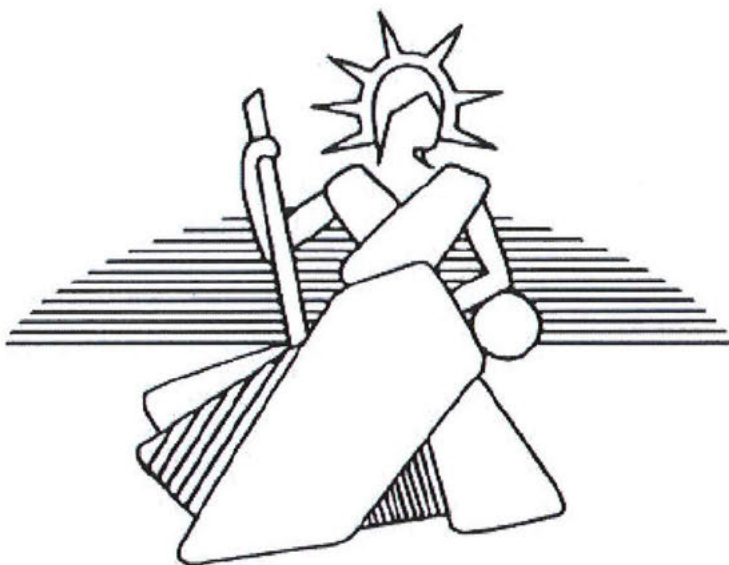


Dossier N° V147423.00

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION



COMMISSAIRE DE JUSTICE

CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE DE RHONE-ALPES /

07/05/2025

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
ET LE SEPT MAI**

À partir de 11 heures 30 minutes

À LA REQUÊTE DE :

SA CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE RHÔNE-ALPES - CERA, banque coopérative régie par les articles L512-85 et suivants du Code monétaire et financier, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 1 150 000 000,00 €, dont le siège social est 116 Cours Lafayette, Tour Incity, BP 3276, 69404 LYON CEDEX 03, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro B 384 006 029, intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07004760, et titulaire de l'identifiant unique REP Papiers n° FR 232581_03 FWUB (BPCE - SIRET 493445042), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés es-qualités audit siège,

Faisant élection de domicile au siège 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 5 octobre 2023 par Maître Damien HACHETTE, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle "B & S NOTAIRES", titulaire d'Offices Notariaux, Ayant son siège à BRÉTIGNY-SUR-ORGE (ESSONNE), contenant prêt immobilier au profit de la [REDACTED]
- et d'un commandement de payer valant saisie signifié par acte de mon Ministère en date du 3 avril 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 11 heures 30 sur la Commune de BOURG-EN-BRESSE (01000), au 306 rue des Hirondelles, "Le Clos de Seillon", à l'effet de dresser un procès-verbal de description du bien immobilier appartenant à la [REDACTED]

Là où étant, en présence de :

j'ai procédé au procès-verbal de description suivant.

J'étais assistée de Remy DESRAYAUD, 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.

I – SITUATION – DESCRIPTION GÉNÉRALE

Le bien consiste en une maison de plain-pied avec terrain attenant, située au sein d'un lotissement, sur la commune de BOURG-EN-BRESSE, commune urbaine située dans le département de l'AIN, département rural, à proximité d'axes routiers.

La maison a été transformée en crèche, louée par la [REDACTED], Société À Responsabilité Limitée au capital de 1 000,00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURG-EN-BRESSE sous le numéro B 977 836 162, dont le siège social est 306 rue des Hirondelles, à BOURG-EN-BRESSE (01000), en vertu d'un bail sous seing privé en date du 6 octobre 2023, avec une date d'effet au 1^{er} septembre 2023 pour une durée de neuf années entières.

Le Président de l'Association syndicale libre serait Monsieur Canard.

La commune dispose d'écoles, de commerces, d'équipements sportifs, de moyens de transport, de gares, etc.

Le bien comprend : un hall d'accueil, des toilettes, une salle d'office, deux dortoirs, une salle d'activité, une salle de change avec une buanderie, un bureau et une salle du personnel

Le tout est cadastré : Section CW numéro 332, lieudit "306 rue des Hirondelles", pour une contenance de 00 hectare, 08 ares 00 centiare.

Sa surface loi Carrez est de 121.99 m², selon relevé de surface effectué ce jour par le technicien de la société BATIMEX.



II – DESCRIPTION EXTÉRIEURE

La maison est délimitée, aux extérieurs, par un muret crépi jaune, en état d'usage, comportant des fissures, surplombé par une clôture grillagée blanche, en état d'usage, doublés d'une haie végétale.

L'accès se fait par un portail à deux vantaux électriques, avec portillon assorti.

Devant ce portail, se trouve un petit parking recouvert d'enrobé.

Des panneaux brise-vue en bois ont été installés, formant un chemin menant à la porte d'entrée de la maison.

Je constate la présence d'un petit cabanon métallique.

La toiture à deux pans de la maison est en bon état, avec une avancée au-dessus de la porte d'entrée.

Les façades sont recouvertes d'un crépi jaunâtre, en bon état.

Côté Nord, la maison est délimitée de la maison voisine par un muret recouvert d'un crépi jaunâtre comportant des fissures, notamment à l'arête Nord-Ouest.

Ce muret est surmonté d'une clôture blanche, en mauvais état, gondolée, doublés de la haie végétale sur la propriété voisine.

Côté Est, la maison est également délimitée par un muret, surplombé d'un brise-vue, en état d'usage, doublés d'une haie de sapins.

La façade Ouest est recouverte d'un crépi, avec trois luminaires en partie supérieure.

Une trace horizontale est visible sur le crépi, au-dessus des fenêtres et portes-fenêtres.

Le terrain est enherbé, non entretenu, avec un érable.

Côté Sud, la maison est délimitée à l'identique par un muret, en état d'usage, surmonté d'une clôture blanche, doublé d'une haie de lauriers.

La façade est recouverte d'un crépi jaune, en bon état, présentant des trous en partie supérieure.

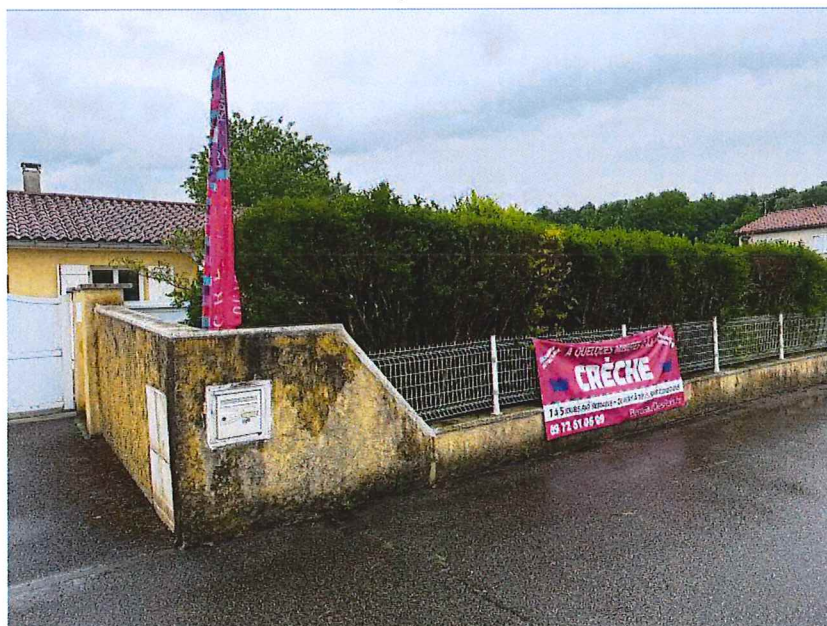
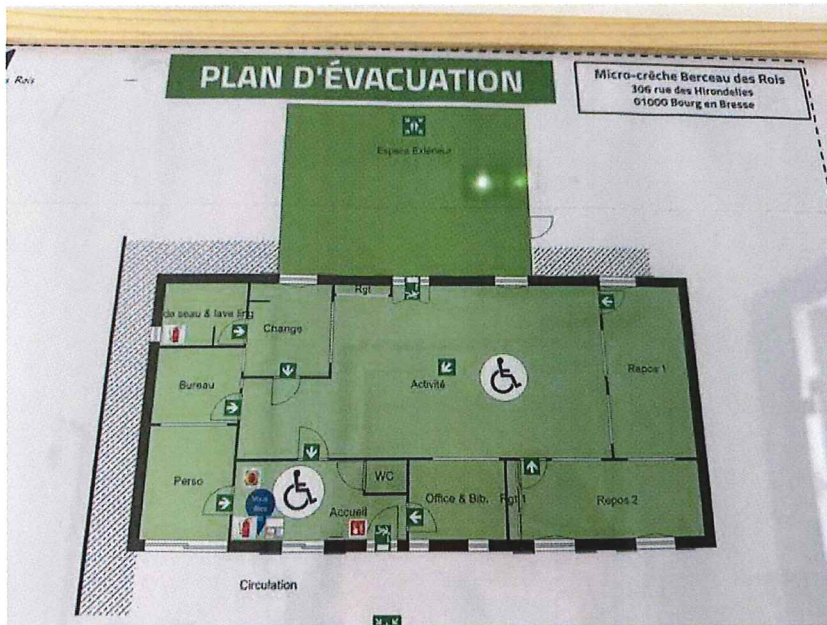
Côtés Sud et Nord, se trouvent des chéneaux, en bon état.

Sur le pourtour de la maison, se trouve un cheminement recouvert d'enrobé, délimité par des bordures arrondies, en état d'usage.

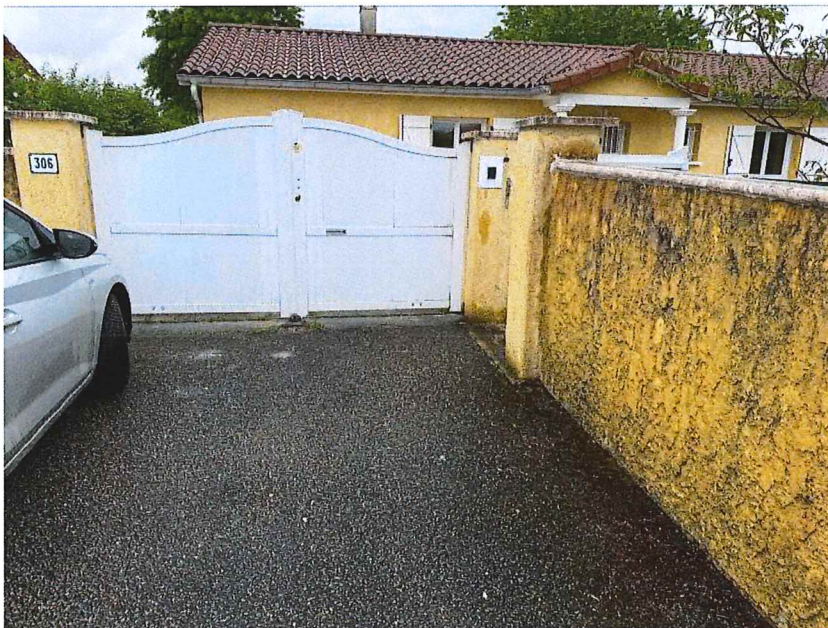
Côté Sud, il existe une petite terrasse carrelée.

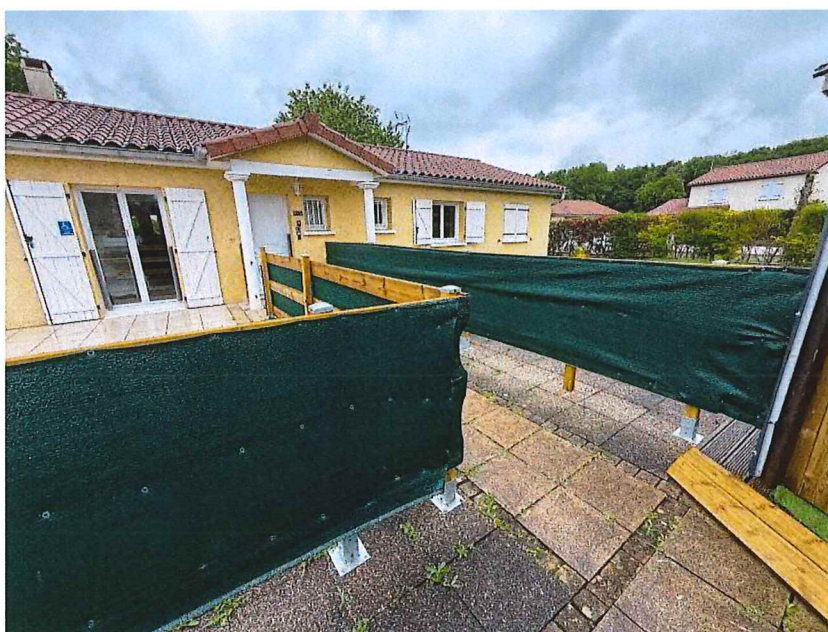
À l'Est, la société locataire a aménagé une terrasse en lattes de bois, délimitée par une clôture rigide verte, en bon état.

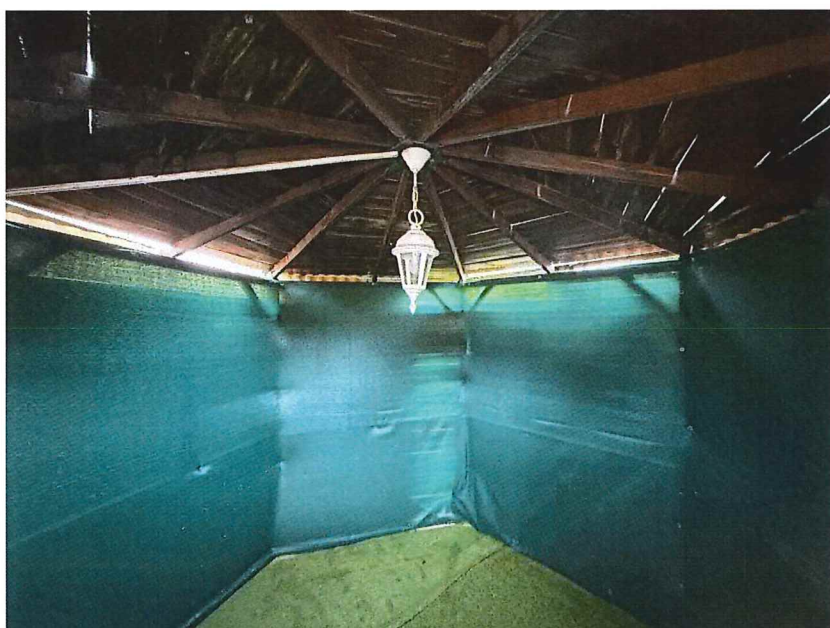
La maison est accessible par une zone dallée, en état d'usage, avec une petite avancée en lambris, avec éclairages et interphone.



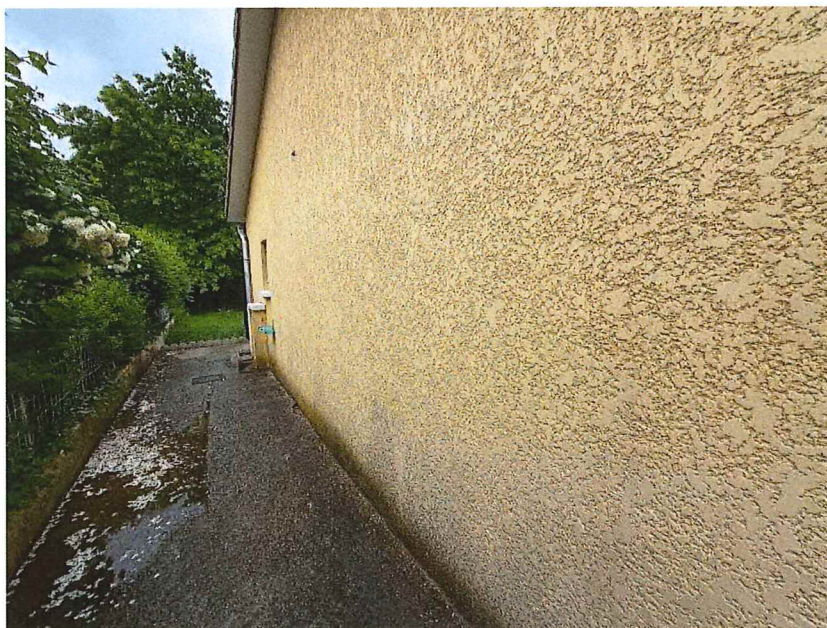




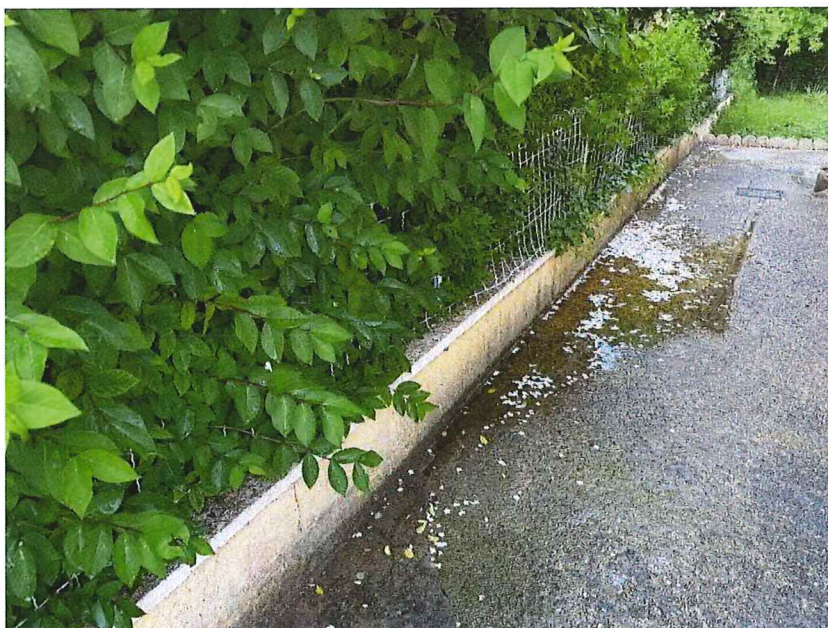
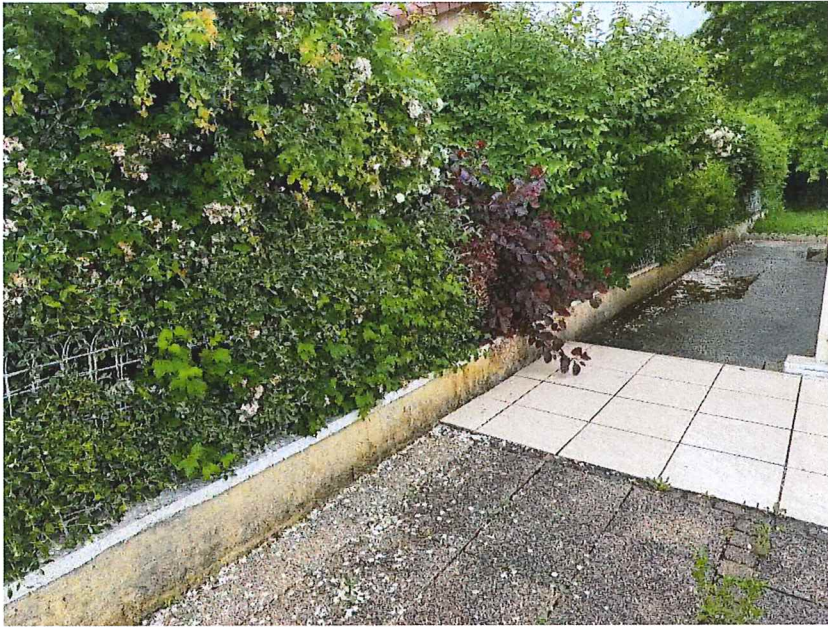


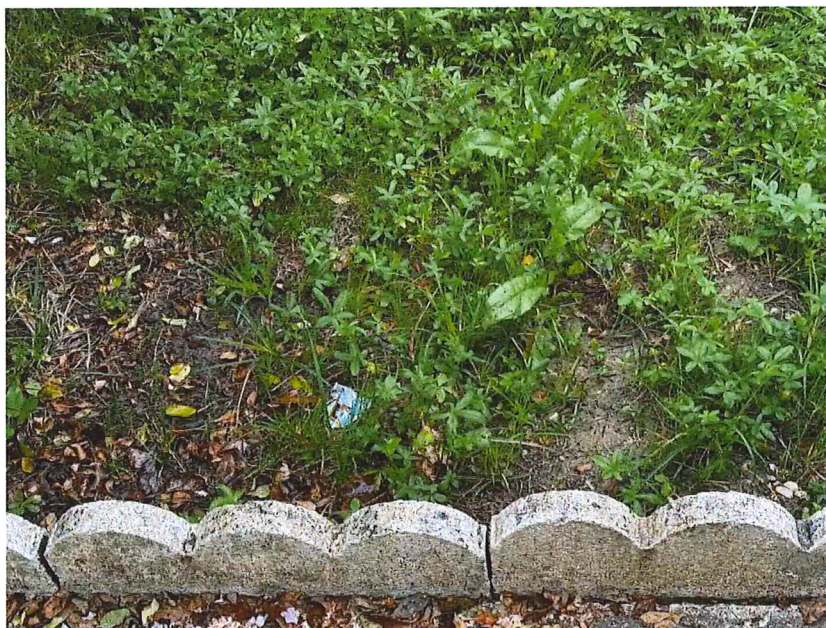
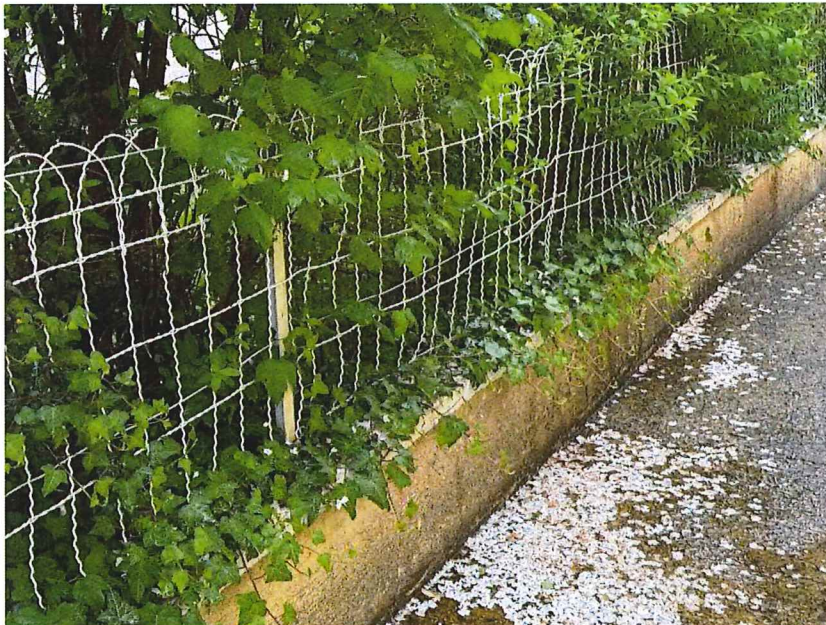
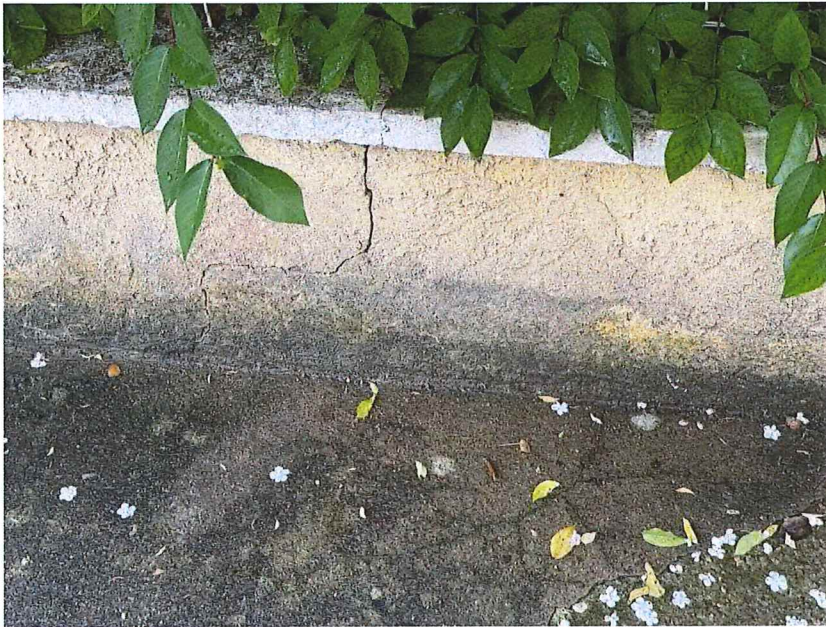


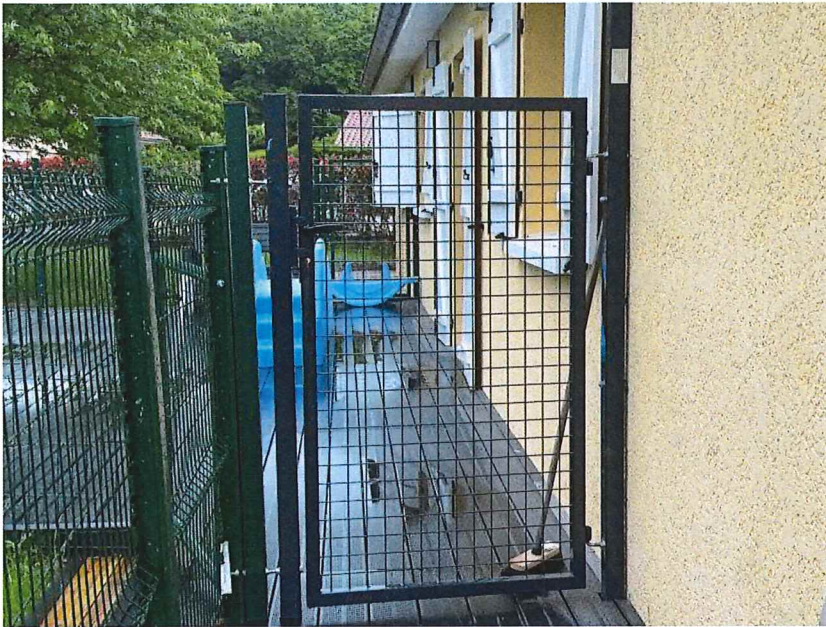


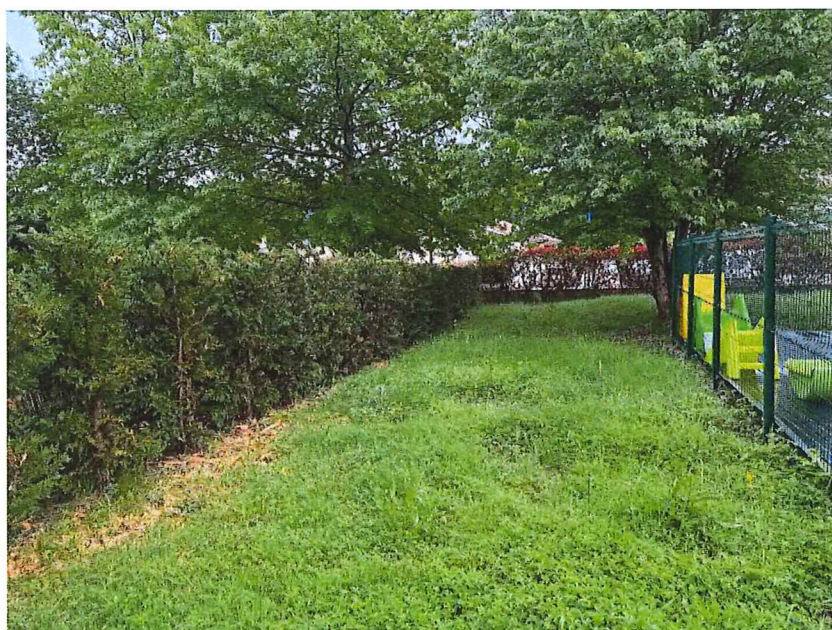


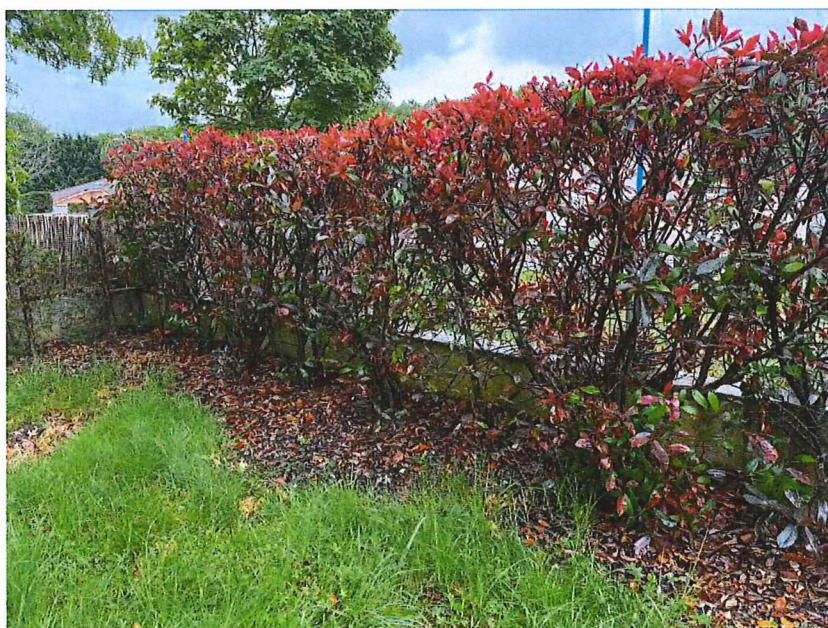
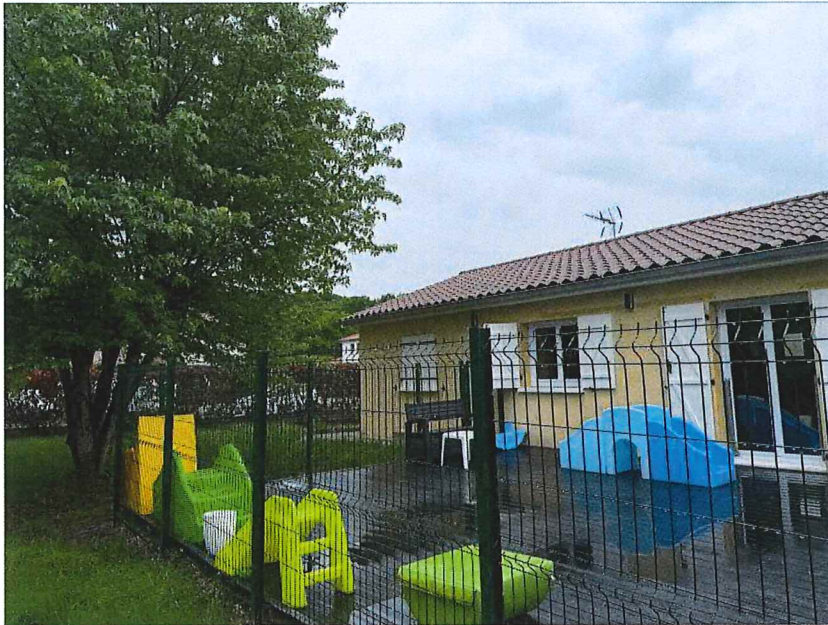








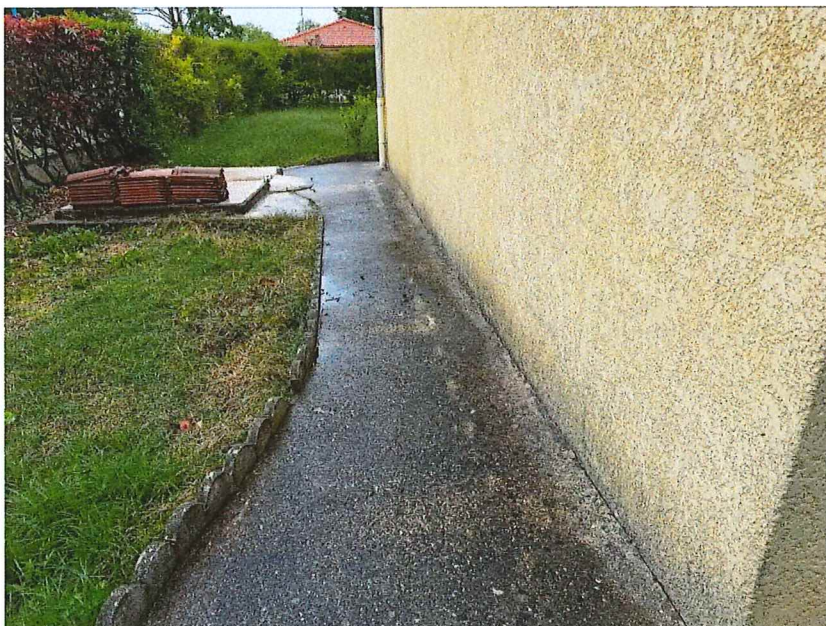
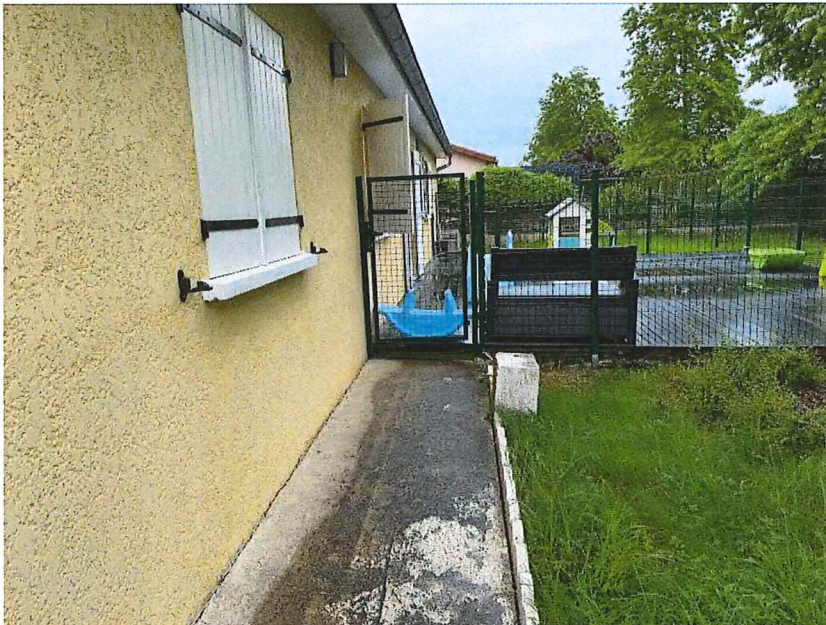


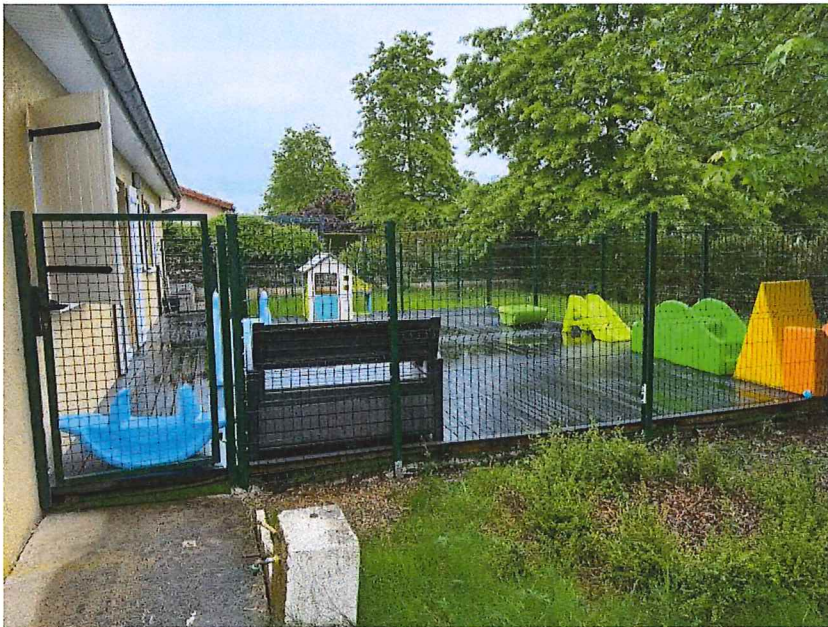


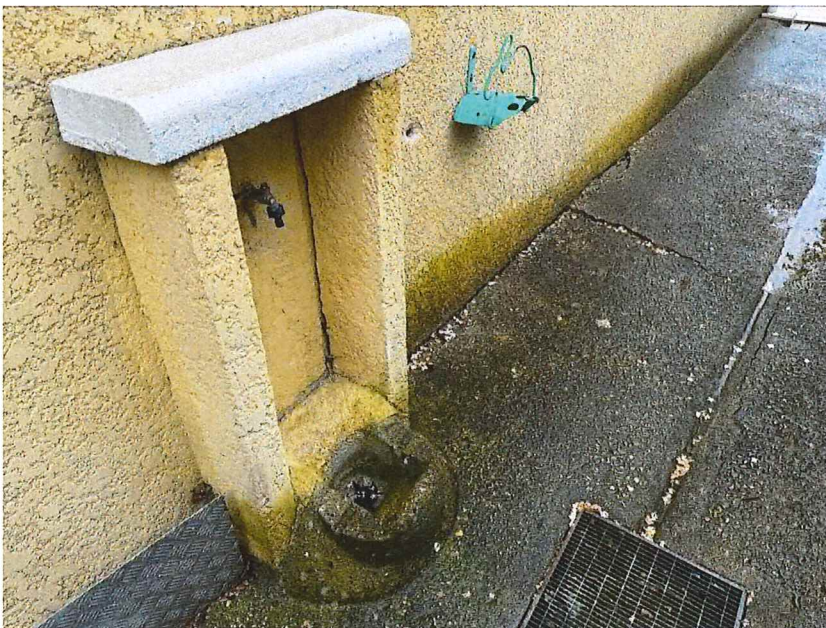
















III – DESCRIPTION INTÉRIEURE

Salle d'accueil

Le plafond est recouvert de peinture blanche.

L'éclairage artificiel est assuré par des spots encastrés dans le plafond.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche, en bon état.

Le sol est recouvert de faux-parquet.

Je constate la présence des appareils incendie.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à deux vantaux, donnant côté Ouest, protégée par des volets en bois.

Depuis cette pièce, j'accède aux **toilettes**.

L'accès se fait par une porte en bois blanche, avec une protection en plastique noir en partie basse.

Le plafond est recouvert de peinture blanche.

L'éclairage artificiel est assuré par un spot encastré dans le plafond.

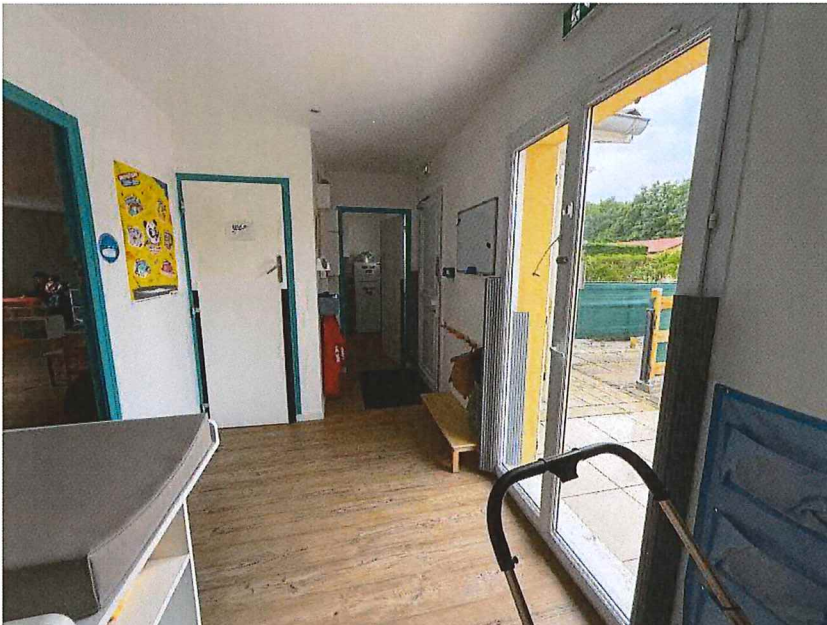
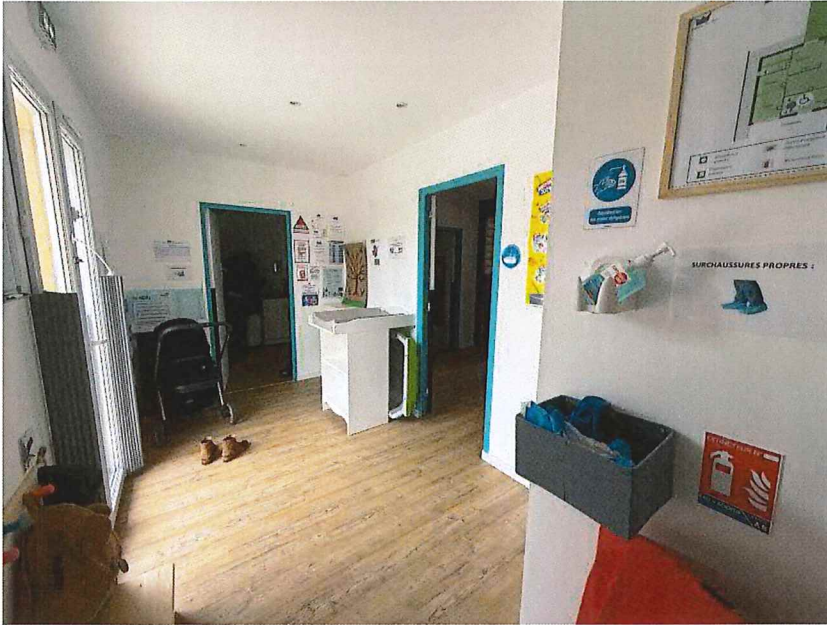
La pièce dispose d'une bouche VMC.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche. Au-dessus du lave-main, le mur est recouvert de faïence blanche.

Le sol est recouvert d'un faux-parquet de couleur bois, en bon état.

La pièce est équipée :

- d'un WC,
- d'un lave-main.





Salle Office et biberons

Le plafond est recouvert de peinture blanche.

La pièce dispose d'une bouche VMC.

Les murs sont également recouverts d'une peinture blanche, en bon état.

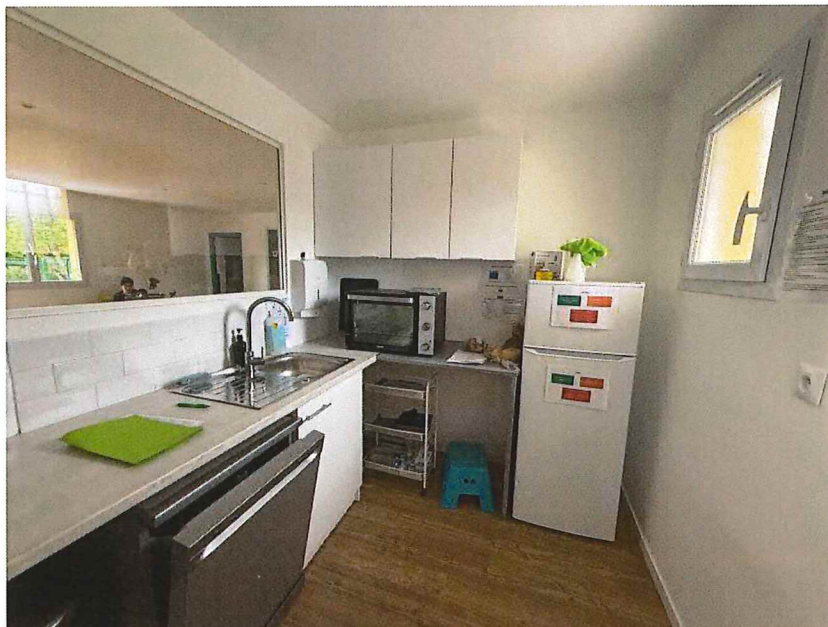
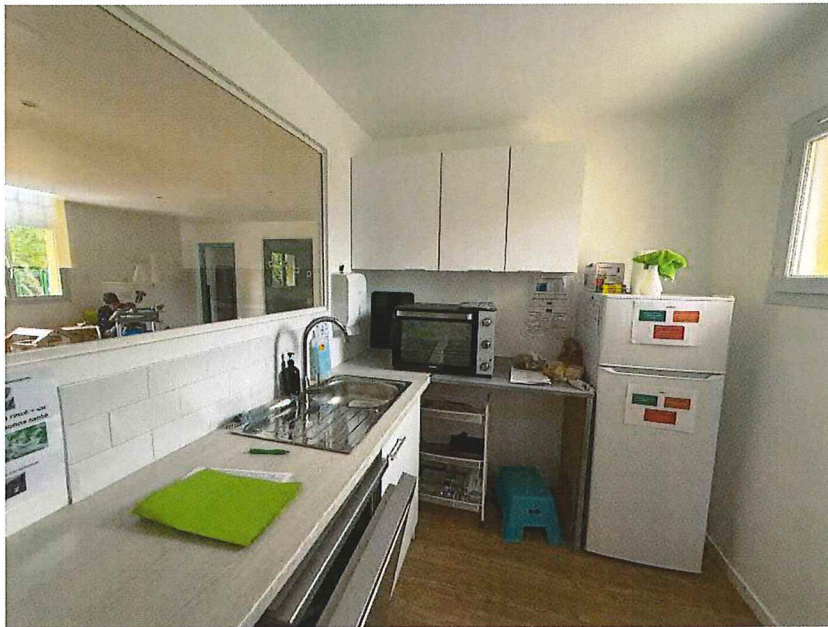
Le sol est recouvert d'un faux-parquet.

La pièce est aménagée avec des meubles de cuisine hauts et bas.

L'éclairage naturel est assuré par deux petites fenêtres en PVC, dont une à vitrage opaque, dépourvue de volet, mais avec des rideaux de protection.

Un espace vitré donne sur le côté Est.

Le chauffage est assuré par un soufflant.



Salle du personnel

Il s'agit de l'ancien garage.

Le pan de mur donnant sur l'extérieur correspond à celui sur lequel se trouve le portail. Ce dernier est bloqué.

Côté Ouest, derrière le portail, une cloison a été élevée.

L'accès se fait par une porte en bois blanche, avec un plastique de protection sur l'encadrement bas.

Le plafond est recouvert de peinture blanche.

L'éclairage artificiel est assuré par un spot encastré dans le plafond.

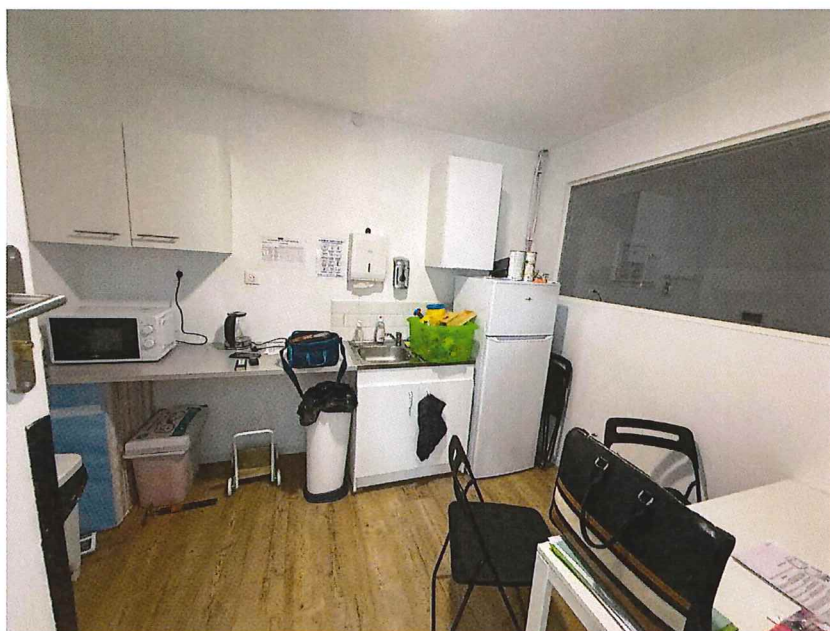
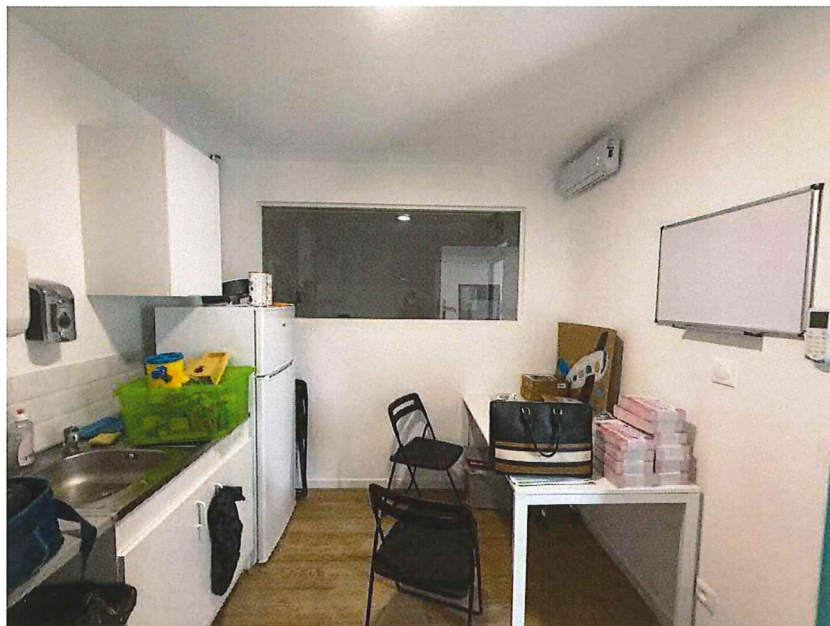
La pièce dispose d'une bouche VMC.

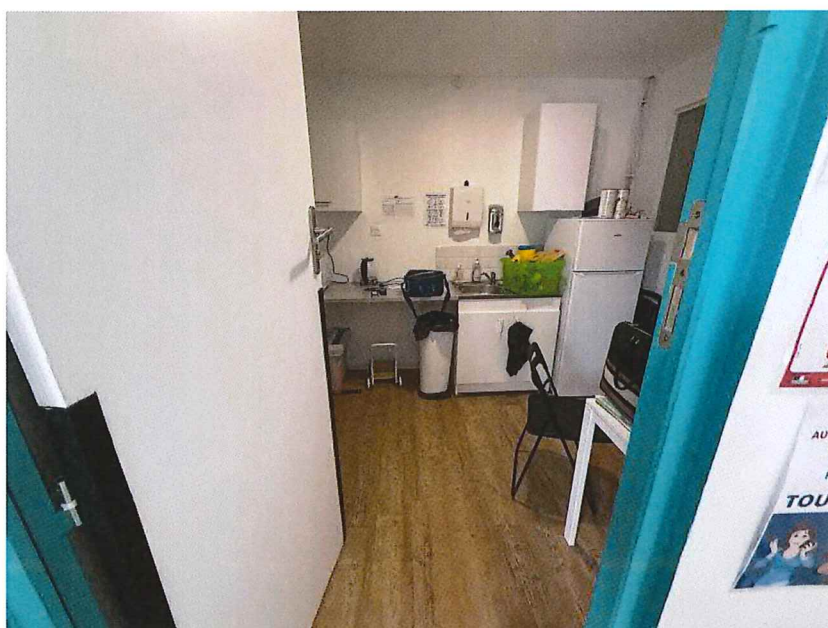
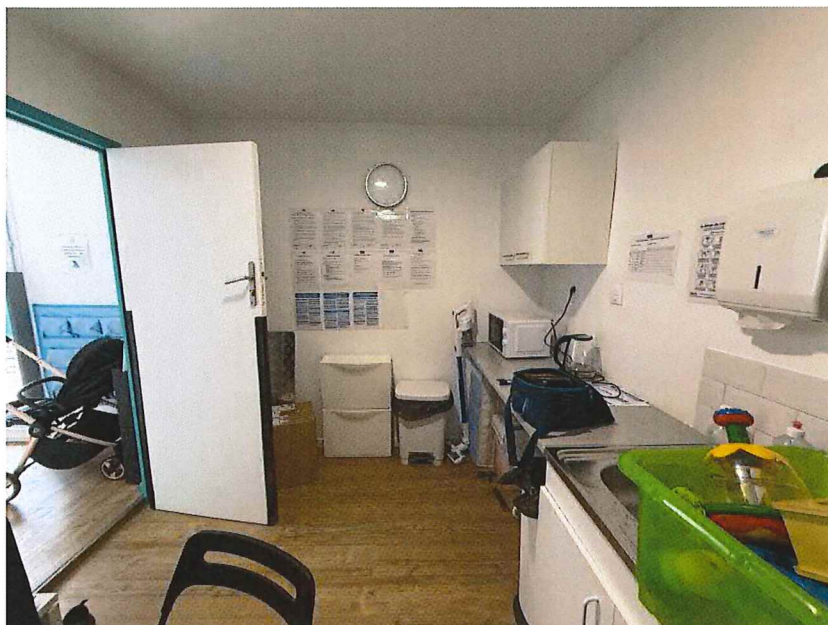
Le chauffage est assuré par un soufflant.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche, avec un espace vitré donnant sur la pièce située à l'Est.

Le sol est recouvert d'un faux-parquet.

La pièce est aménagée avec des meubles de cuisine hauts et bas.





Bureau

L'accès se fait par une porte en bois blanche, avec partie centrale vitrée, et protections sur les extérieurs.

Le plafond est recouvert de peinture blanche.

L'éclairage artificiel est assuré par des spots encastrés dans le plafond.

La pièce dispose d'une bouche VMC.

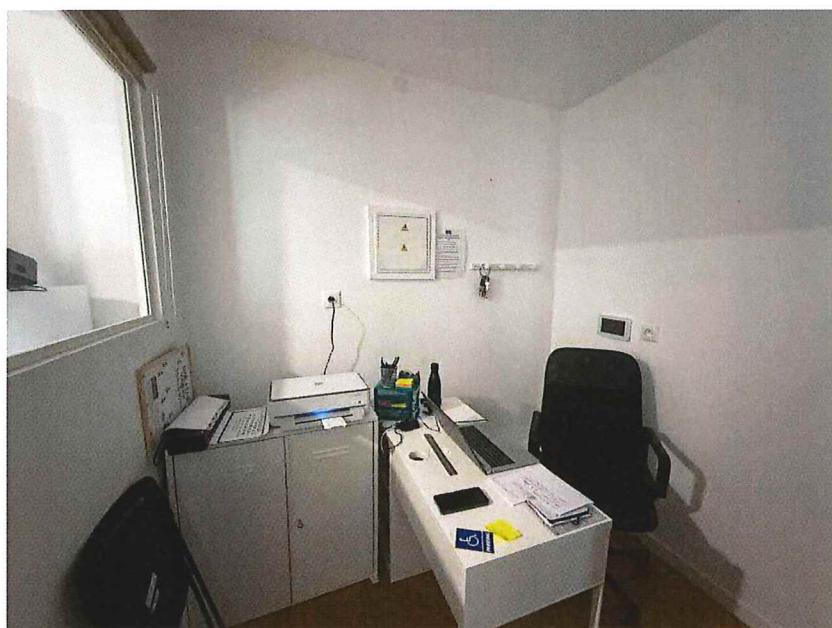
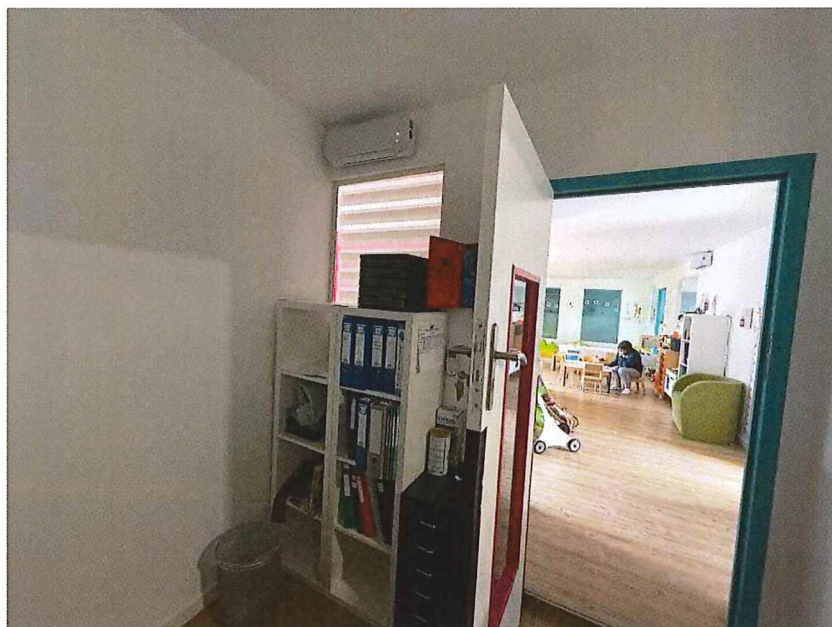
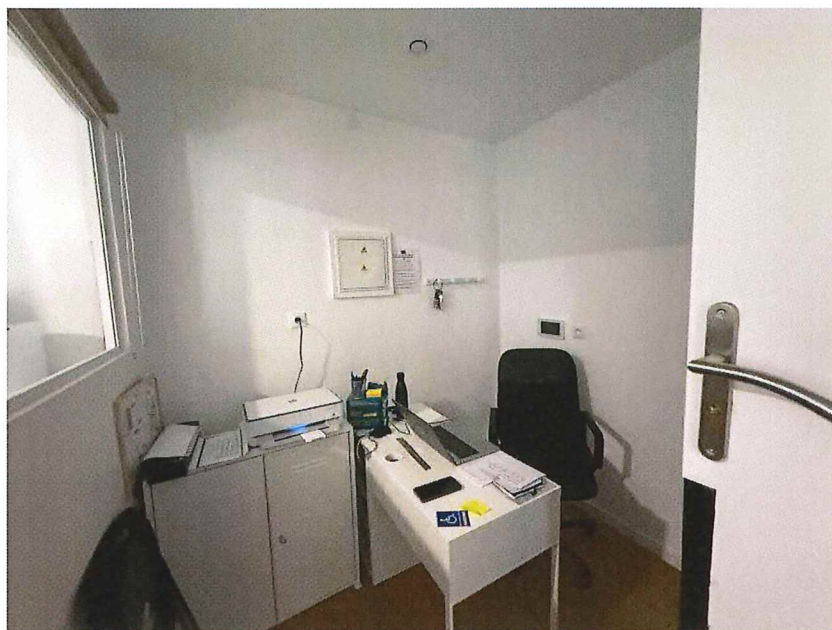
L'accès aux combles se fait par une trappe au plafond.

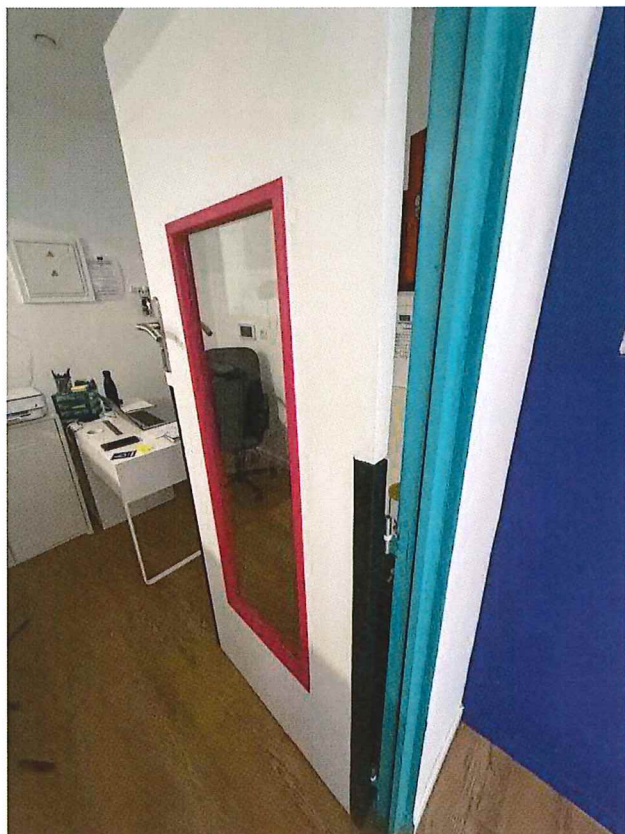
Les murs sont recouverts d'une peinture blanche, en bon état.

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

L'éclairage naturel est assuré par deux fenêtres donnant côté Est et côté Ouest, sur les pièces intérieures de la maison.

Le chauffage est assuré par un soufflant.





Espace buanderie et change

L'accès se fait par une porte basse, avec un hublot et des protections sur les extérieurs.

Le plafond est recouvert de peinture blanche.

L'éclairage artificiel est assuré par des spots encastrés dans le plafond.

La pièce dispose d'une bouche VMC.

Les murs sont recouverts d'une peinture rose, en bon état.

Au-dessus des lave-mains, le mur est recouvert de trois rangs de faïence blanche, en bon état.

Le sol est recouvert d'un faux-parquet.

La pièce est équipée :

- de toilettes pour enfants,
- de lave-mains pour enfants, avec des robinets bas.

Les cloisons sont pourvues d'espaces vitrés : un donnant côté Sud, deux donnant côté Ouest, et un donnant côté buanderie.

La lumière naturelle est assurée par une fenêtre à deux vantaux, donnant côté Est.

De cette pièce, j'accède à une petite **buanderie** par une porte en bois blanche, avec protections sur les extérieurs.

Le plafond est recouvert de peinture blanche.

L'éclairage artificiel est assuré par des spots encastrés dans le plafond, en bon état.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche, également en bon état.

La pièce est aménagée avec :

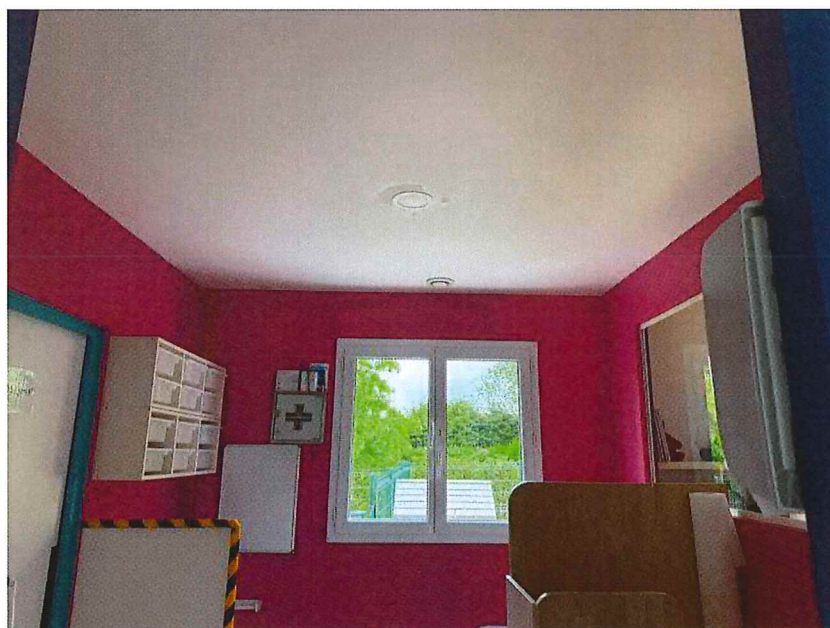
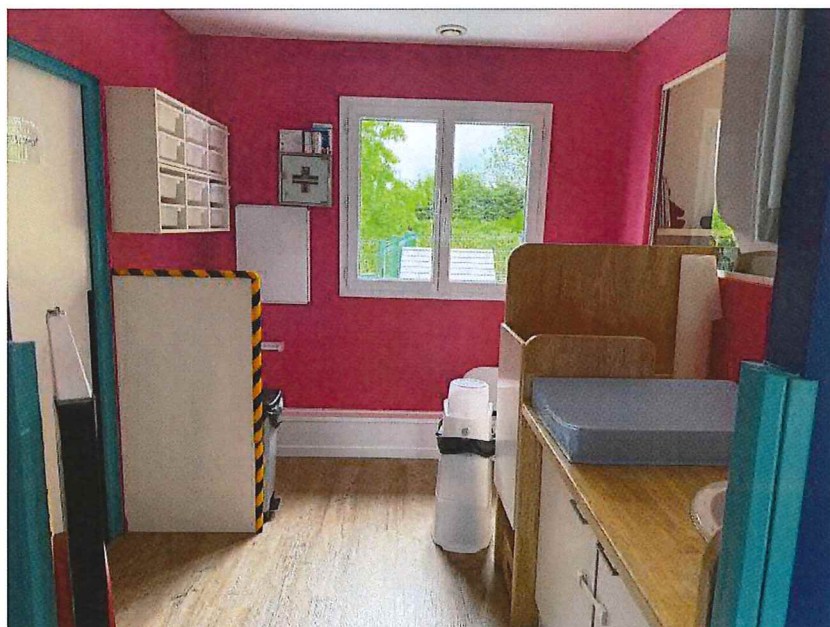
- des rayonnages installés sur équerres,
- des meubles hauts,
- un plan de travail,
- d'un lave-main, surmonté de faïence.

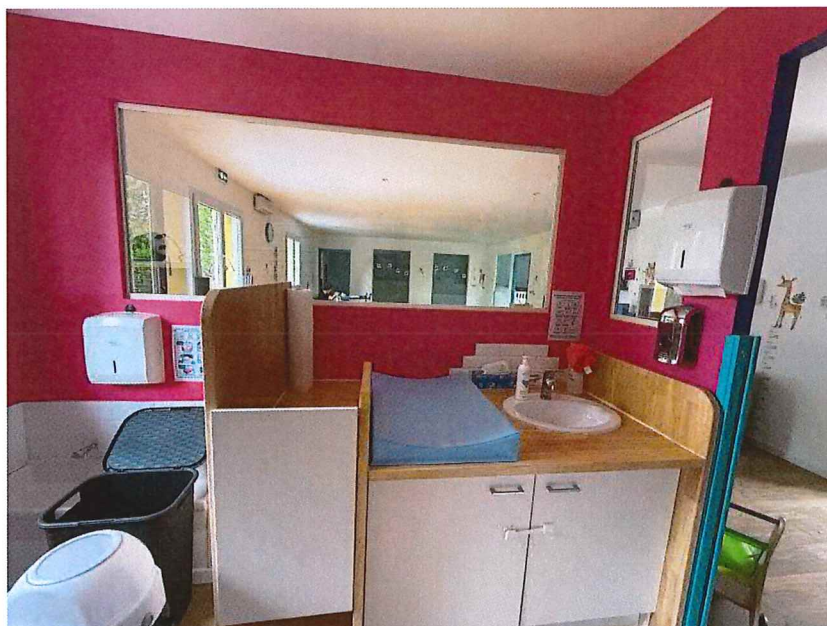
Le sol est recouvert d'un faux-parquet.

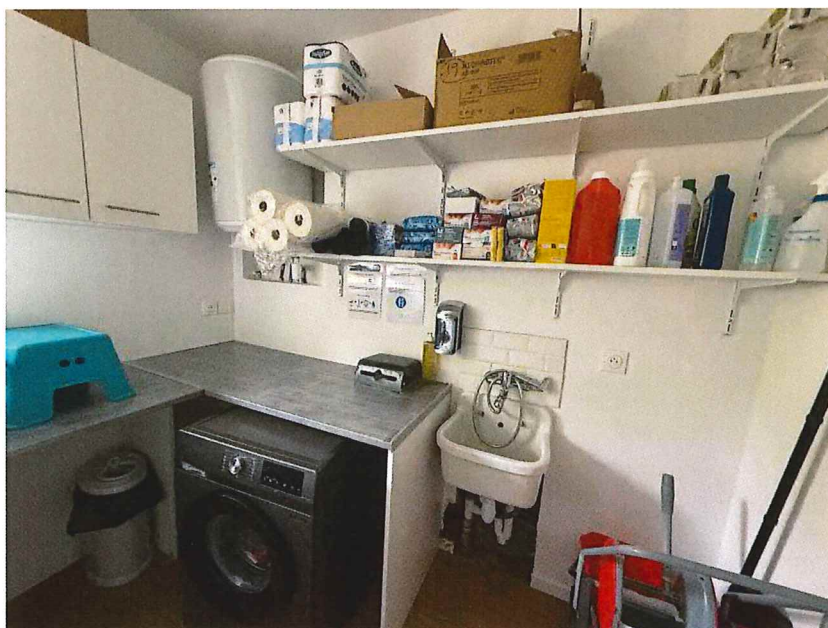
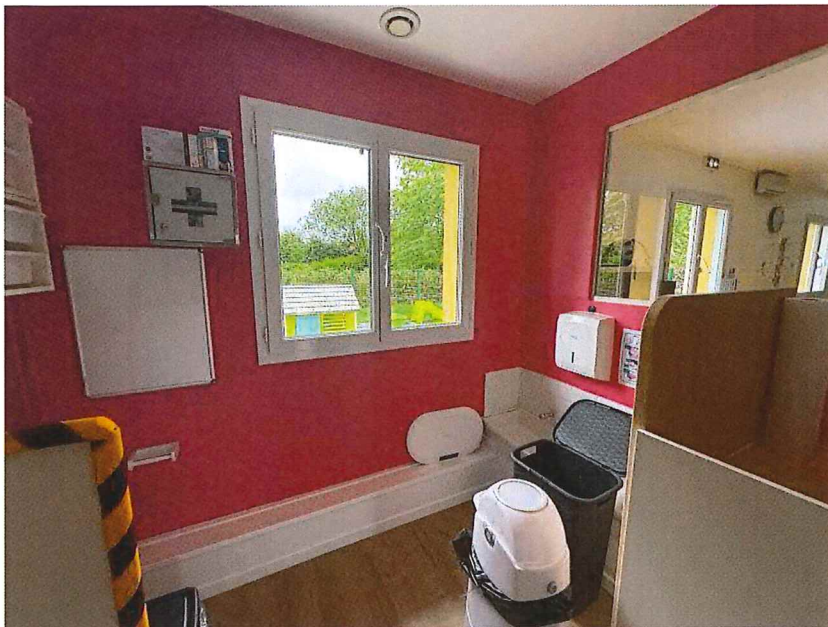
La pièce dispose d'un cumulus.

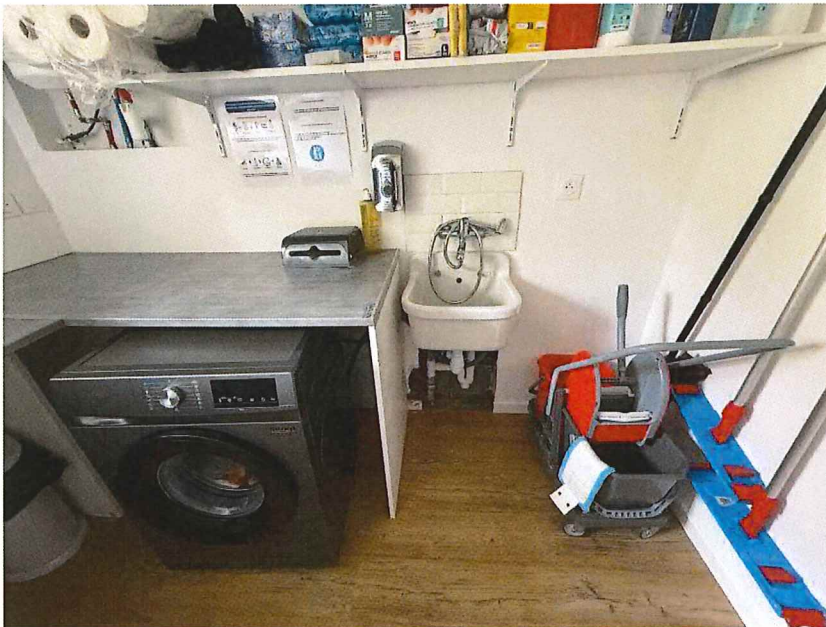
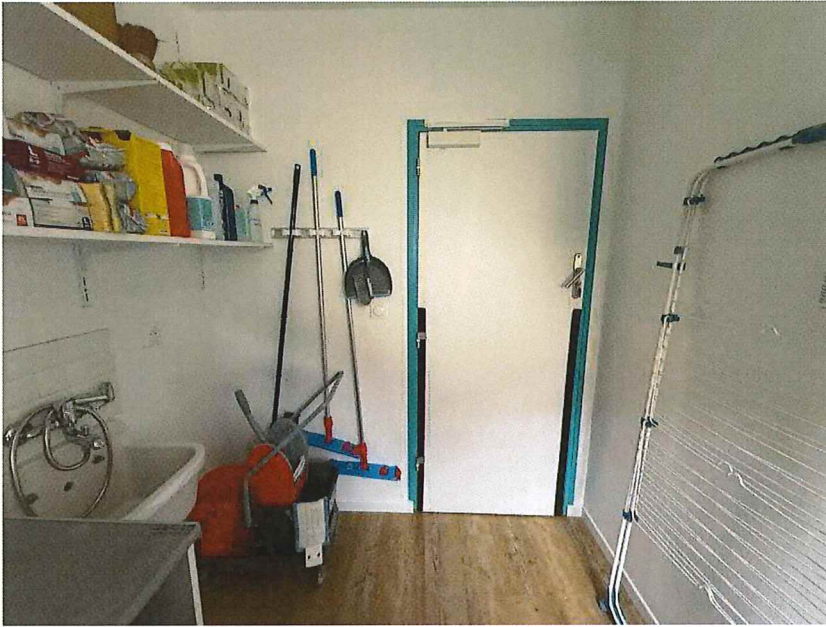
Au-dessous du lave-main, la cloison est ouverte.

L'éclairage naturel est assuré par une petite fenêtre dépourvue de volet, mais protégée par un barreaudage extérieur.









Salle d'activités

Le plafond est recouvert de peinture blanche.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche et violette.

Le sol est recouvert d'un faux-parquet de couleur bois, en bon état.

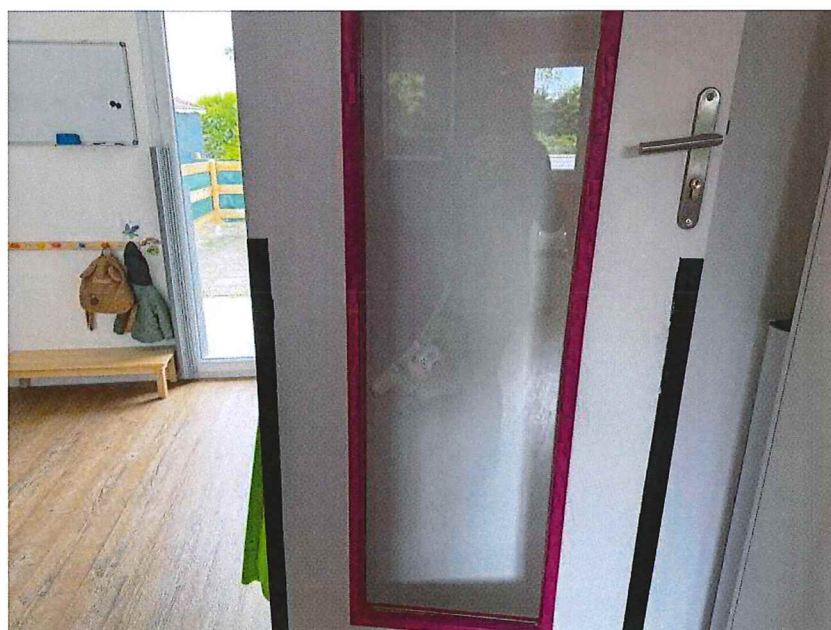
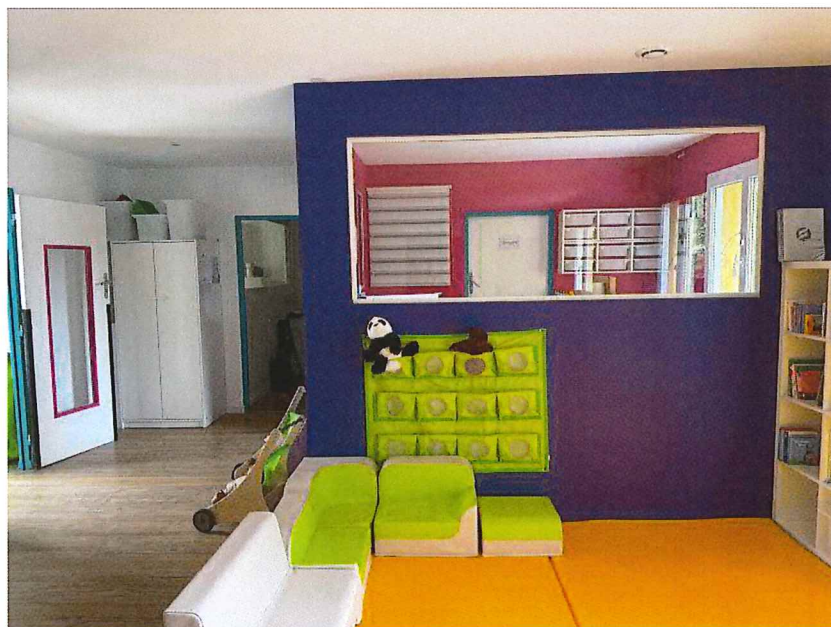
L'éclairage artificiel est assuré par des spots encastrés dans le plafond.

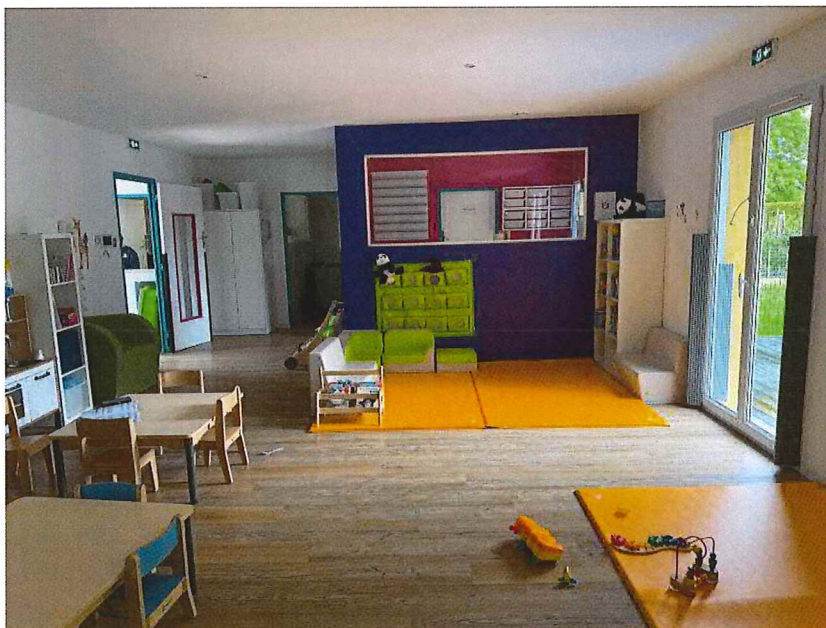
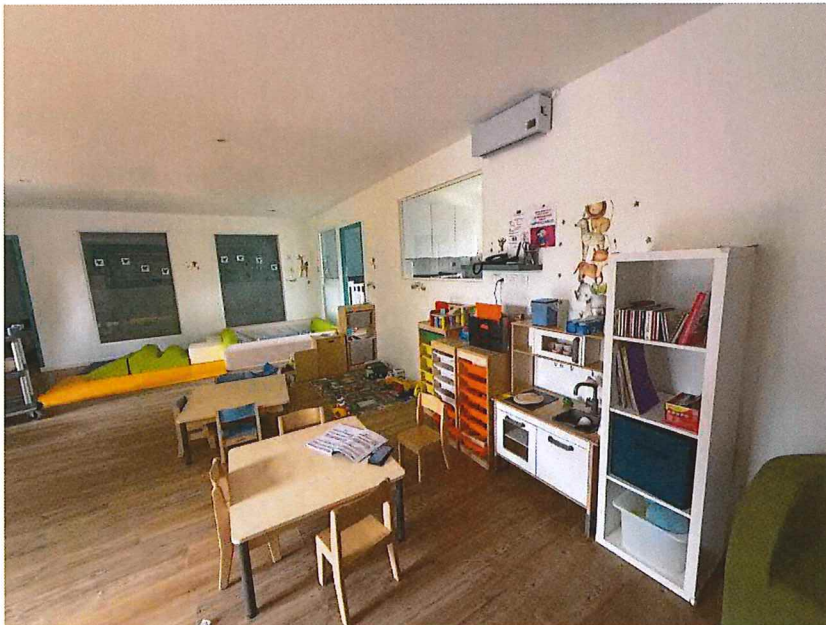
La pièce dispose de deux bouches VMC.

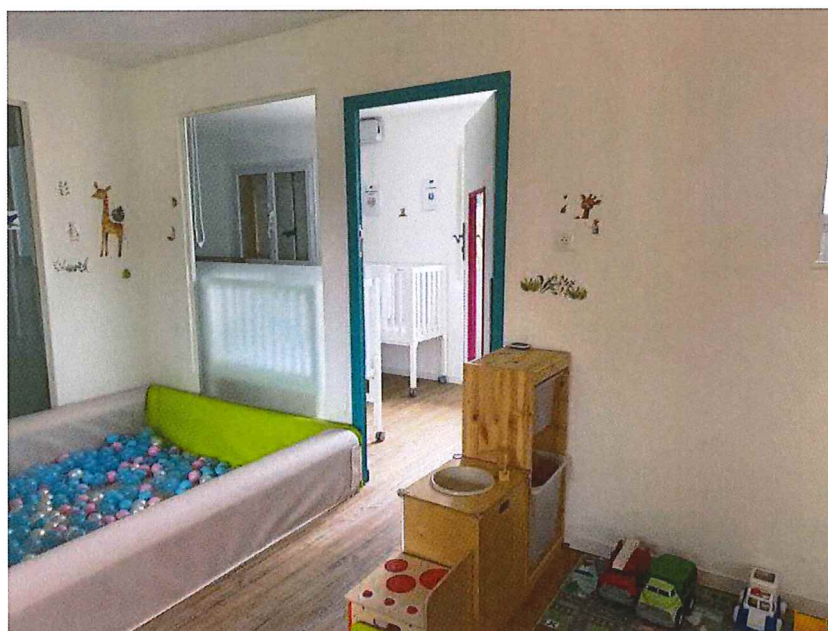
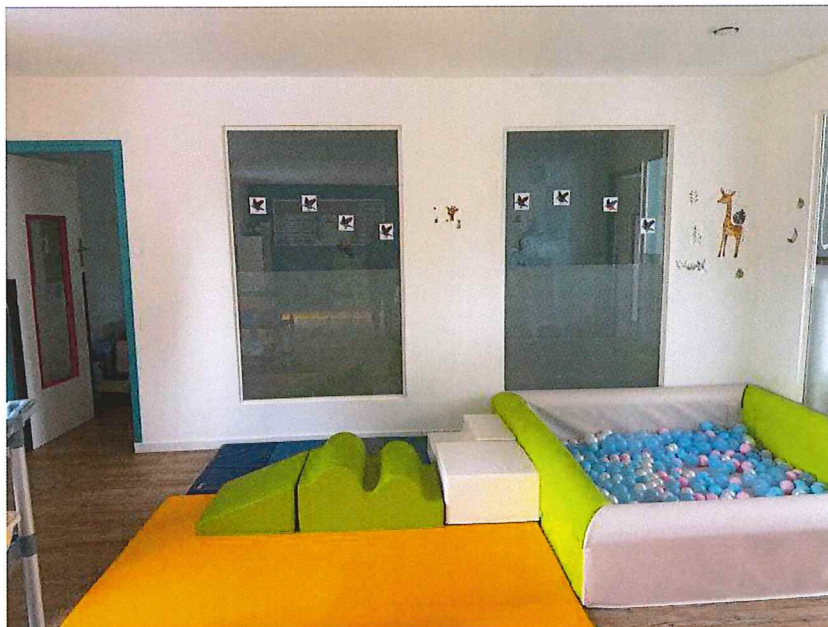
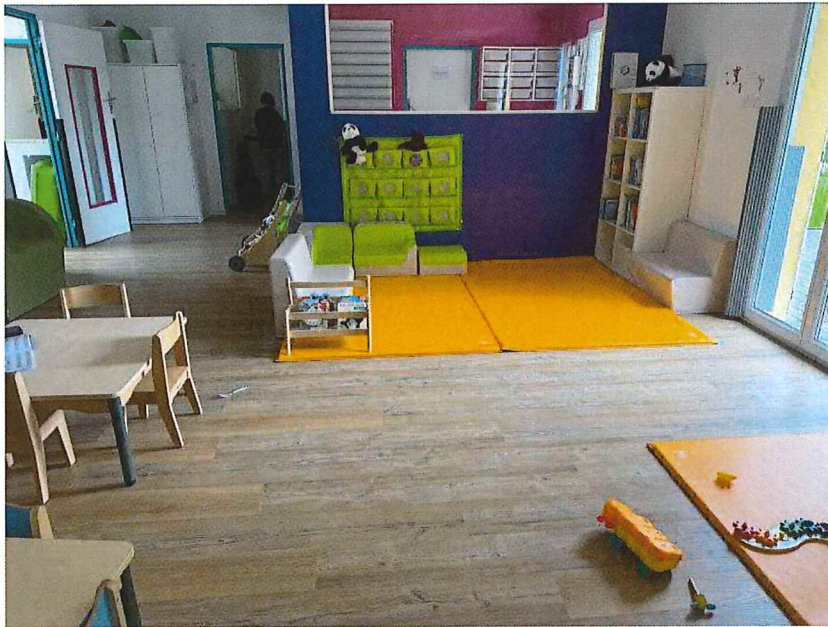
Le chauffage est assuré par deux soufflants.

L'éclairage naturel est assuré par :

- une porte-fenêtre donnant côté Est,
- une fenêtre à deux vantaux, donnant également côté Est.









Dortoir 1

L'accès se fait depuis la pièce principale par une porte en bois peinte de couleurs blanche et rose, avec des protections sur les côtés, et partie centrale vitrée.

Le plafond est recouvert de peinture blanche.

L'éclairage artificiel est assuré par des spots encastrés dans le plafond.

La pièce dispose d'une bouche VMC.

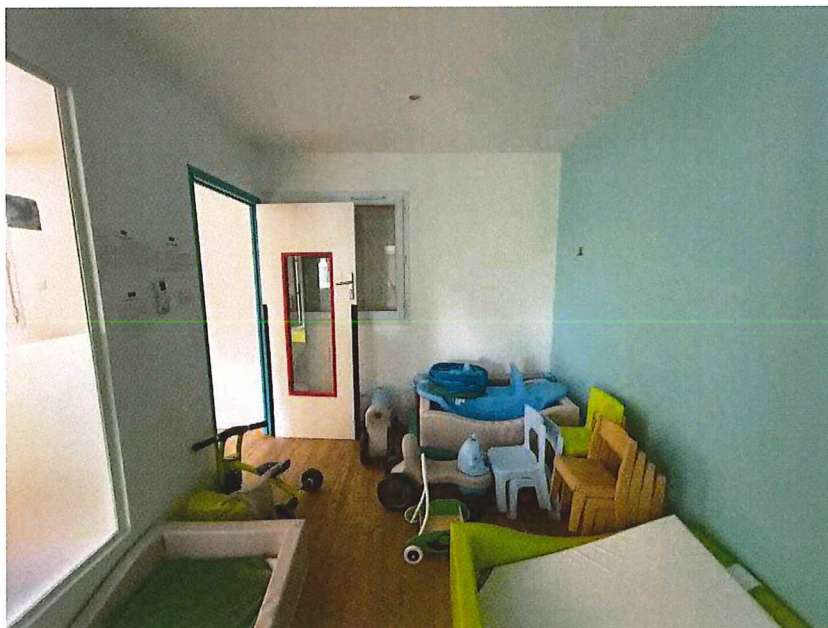
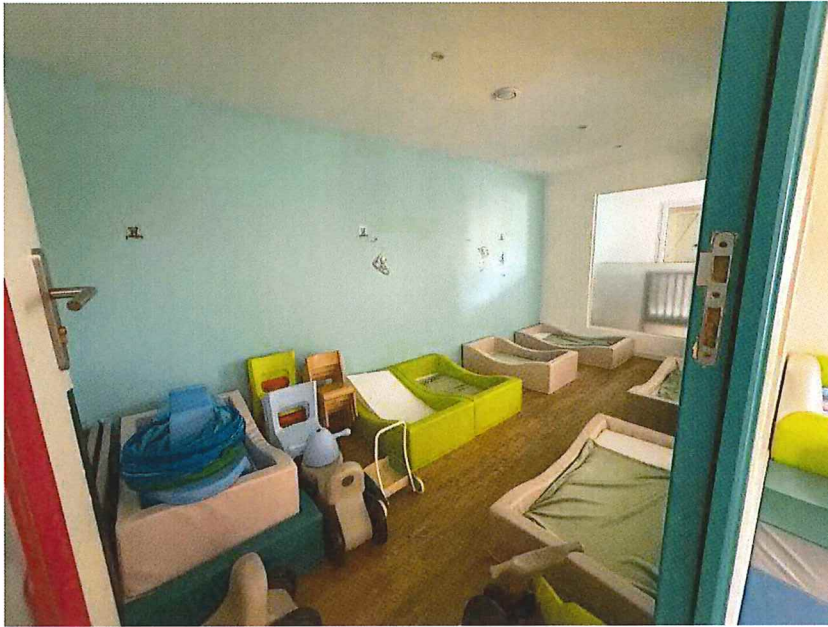
Le chauffage est assuré par un soufflant.

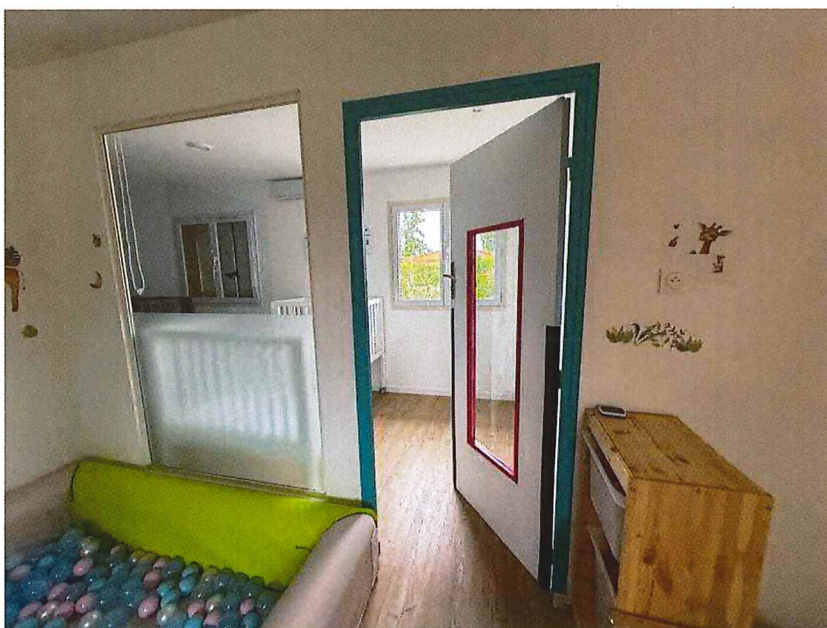
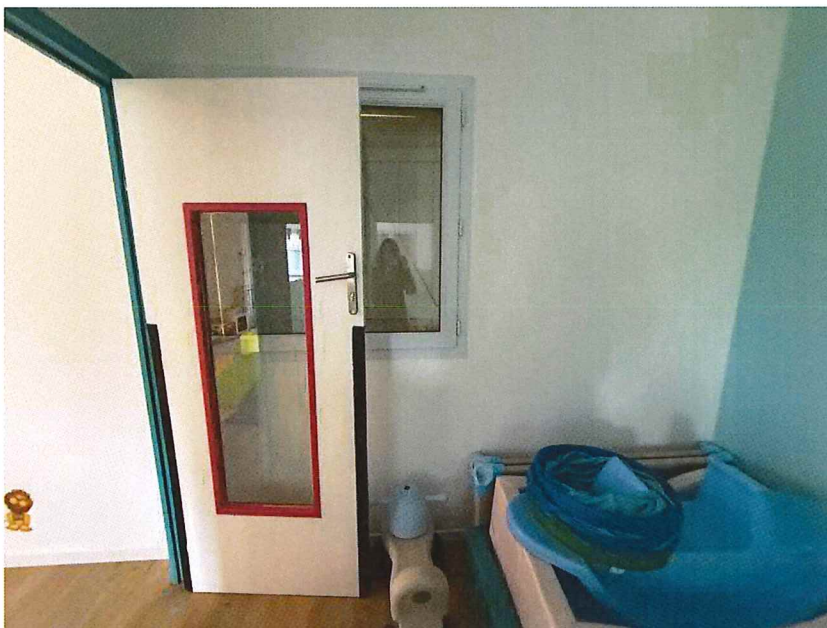
Les murs sont recouverts d'une peinture blanche et bleue, en bon état.

Le sol est recouvert d'un faux-parquet de couleur bois, en bon état.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre donnant côté Est, en bon état.

Les cloisons sont pourvues de trois espaces vitrés donnant sur la salle d'accueil et sur le second dortoir, donnant côté Ouest.





Dortoir 2

L'accès se fait par une porte en bois blanche, avec des protections sur les extérieurs, et une surface vitrée à l'intérieur.

Le plafond est recouvert de peinture blanche, en bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par des spots encastrés dans le plafond.

La pièce dispose d'une bouche VMC.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche et bleue, en bon état.

Le chauffage est assuré par un soufflant.

Le sol est recouvert d'un faux-parquet de couleur bois, en bon état.

L'éclairage naturel est assuré par deux fenêtre à deux vantaux donnant côté Ouest, en bon état.

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

Les cloisons sont pourvues de deux surfaces vitrées donnant à l'Est.





IV – ÉQUIPEMENTS -

Eaux pluviales : les chéneaux et tuyaux de descente des eaux pluviales.

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

Le chauffage est assuré uniquement par des soufflants.

Toutes les fenêtres et portes-fenêtres sont en PVC, protégées par des volets en bois.

Le bail est annexé au présent.

Ayant terminé là mes constatations, je 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 : QUATRE CENT CINQUANTE-QUATRE EUROS ET SOIXANTE-TROIS CENTIMES

Émoluments art. A. 444-3	219,16 €
Émoluments art. A. 444-18	150,30 €
Indemnité de déplacement	9,40 €
TVA à 20,00 %	75,77 €
Total	454,63 €


 Julie CECCARELLI