

Bureau de SAINT-ETIENNE

Jean-Philippe MIREFLEUR

5 place Jean Plotton
42000 SAINT-ETIENNE

☎ : 04.77.32.41.90.

@ : contact42@jurikalis.com



Bureau de LYON

Cédric BOUCHARLAT
Alexandra PERRIER

2 rue Childebert
Rang n° 39 TJ Lyon
CS 90256

69287 LYON CEDEX 02

☎ : 04.78.37.41.38.

@ : contactlyon@jurikalis.com

Bureau de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE

Jean-Pierre QUIBLIER-SARBACH

Frédéric ROGLIARDO

Adrien PLAUCHEUR

Arnaud DENUZIERE

Maité CORSIN

194 rue Charles Germain

CS 30030

69651 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE CEDEX

☎ : 04.74.68.37.19.

@ : contactvss@jurikalis.com

- Compétence nationale pour les constats
- Compétence dpts 01 – 42 – 69 pour signification et exécution
- Paiement CB www.jurikalis.com

PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MIL VINGT-TROIS
ET LE **VINGT CINQ JUILLET**

A LA DEMANDE DE LA :

[REDACTED]

OBJET:

Suivant Ordonnance rendue sur requête par Monsieur le Juge Commissaire du Tribunal de Commerce d'ARRAS en date du 30 juin 2023, la requérante s'est fait autoriser à poursuivre la vente des biens immobiliers sis à CAVANAY (Loire) 106 N, route Nationale 86.

Aux fins d'initier cette dernière et conformément à ladite Ordonnance, la requérante souhaite me voir dresser un procès-verbal de description desdits biens.

C'est pourquoi,

REQUIS A CET EFFET ET,

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussigné, Maître Jean-Philippe MIREFLEUR, Commissaire de Justice Associé, membre de la SELARL JURIKALIS, à la résidence de SAINT-ETIENNE (42000), y demeurant 5, place Jean Plotton,

CERTIFIE m'être transporté ce jour 106 N, route Nationale 86 à CHAVANAY (Loire), à 09 heures 00 où étant, j'ai rencontré :

- M. Frédéric SILVESTRE, Témoin,
- M. Pierre PILLARD, Témoin,
- M. Norbert COUTURIER, Serrurier,
- M. Anthony SAINT-GERMAIN, membre de la Sté COEF,

diagnostiqueur immobilier,

et, en leur continuelle présence, j'ai fait les constatations ci-après :

La société COEF est chargée de procéder aux diagnostics suivants :

- constat amiante avant-vente,
- diagnostic de performance énergétique (DPE),
- métrage (Loi Carrez),
- diagnostic des installations électrique et gaz,
- état des risques et pollutions (ERP).

Les biens sont constitués d'une ancienne maison de ville élevée sur rez-de-chaussée, 1^{er} étage et combles aménagés.

Ladite maison est cadastrée section AN n°99 et se trouve en bordure immédiate de nationale.

Elle est située au cœur d'une zone viticole, à proximité de la Loire, des transports en commun, à 15 km des accès autoroutier (Nord et Sud) et à environ 2,4 kilomètres de la Mairie.

Elle ne dispose toutefois d'aucun terrain.

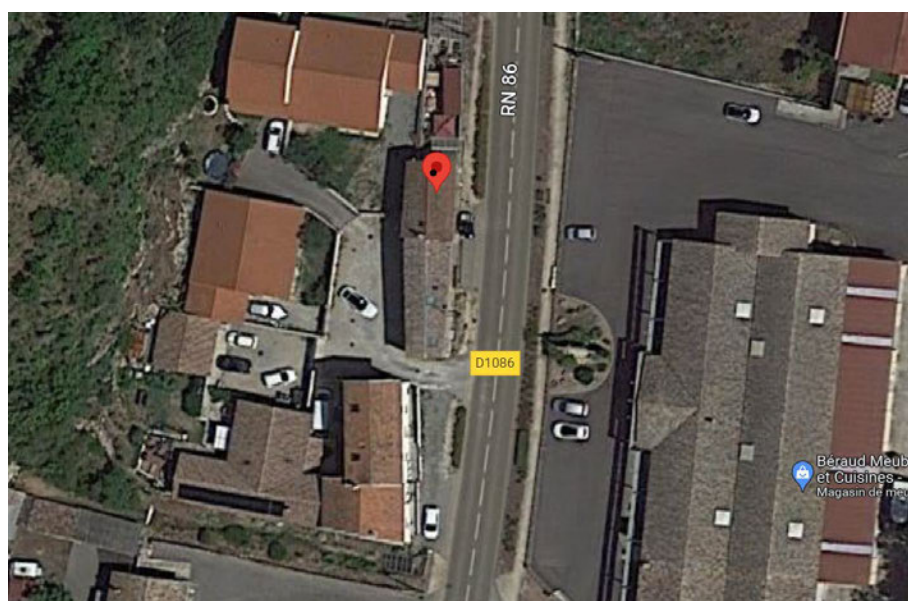


Photo n°1 : vue aérienne des lieux.

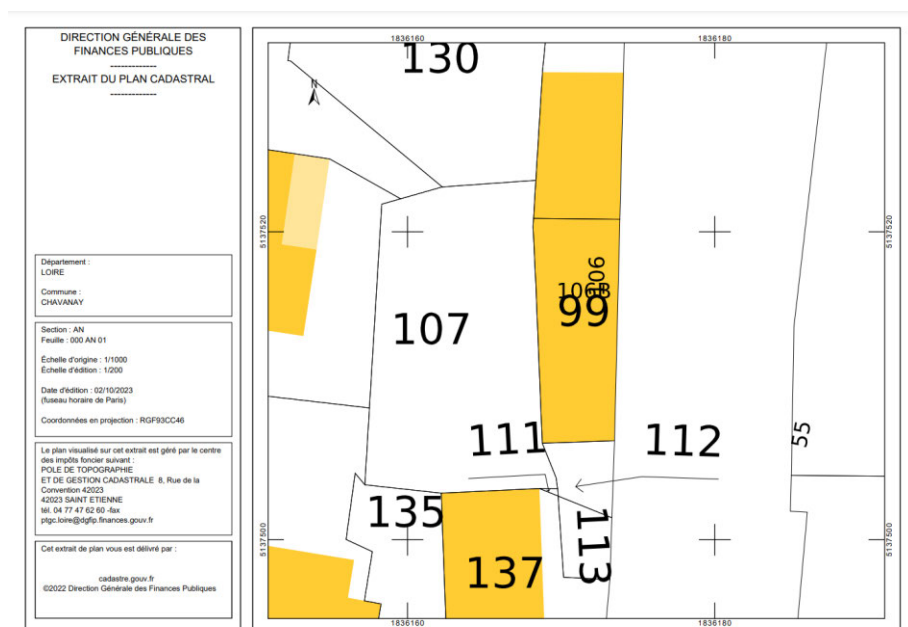


Photo n°2 : plan cadastral.



Photo n°3 : vue de la façade sur la Route Nationale 86.

Je note que les façades sont constituées de briques et pierres grossièrement jointoyées et avec un badigeon blanchâtre très vétuste.

Je constate que la maison est mitoyenne au Nord avec une autre maison de ville de hauteur sensiblement identique

Je relève qu'à l'Ouest est elle jouxté par un parking privatif en terre battue.



Photo n°4 : vue de la façade Sud.



Photo n°5 : vue de la façade Ouest.

Je constate que la toiture semble avoir fait l'objet d'une surélévation d'environ 10 à 20cm et est constituée de plaques de type fibrociment recouverte partiellement de tuiles rondes.



Photo n°6 : vue du déport de toit Est.

J'ai frappé à la porte parlière sur rue ainsi qu'au portail en bois sur rue ; personne n'ayant répondu, j'ai fait procéder à leurs ouvertures forcées.

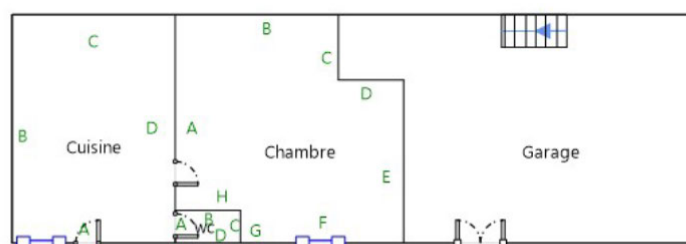
Les biens sont inoccupés.

Je note que la maison est constituée d'un appartement indépendant en rez-de-chaussée, d'une garage avec grenier occupant la partie Nord et donnant accès à un autre appartement situé au 1^{er} étage et combles.

L'appartement du rez-de-chaussée se compose d'une pièce à vivre avec coin cuisine, d'une chambre avec coin salle de douches, et cabinet d'aisances ; celui en duplex est quant à lui constitué d'un séjour avec coin cuisine, de deux chambres et d'une salle d'eaux.

La maison dans son ensemble présente une superficie habitable de 107,85m² outre garage.

L'APPARTEMENT DU REZ-DE-CHAUSSEE



RDC

Photo n° 7 : vue du plan de l'appartement en RDC.

SEJOUR – COIN CUISINE:

Une porte d'entrée vitrée depuis la rue en PVC blanc.

Sol : carrelage gris en état d'usage.

Murs : peinture de couleur blanche et rouge ternie.

Plafond : peinture de couleur blanche ternie.

Ouverture : une fenêtre double battant en PVC blanc de type double vitrage avec barreaudage.

Cuisine : une cuisine équipée 5 portes – 1 tiroirs, avec plaque de cuisson émaillée 4 feux, réfrigérateur, lave-linge, hotte et évier encastré ainsi qu'un bar de même couleur que le plan de travail.

Electricité : une sortie centrale avec douille et ampoule, deux spots encastrés, prises, interrupteurs et tableau électrique dont la façade est manquante.

Equipement : un radiateur électrique.



Photo n°8 : vue du séjour.



Photos n°9 et 10 : vues du séjour.



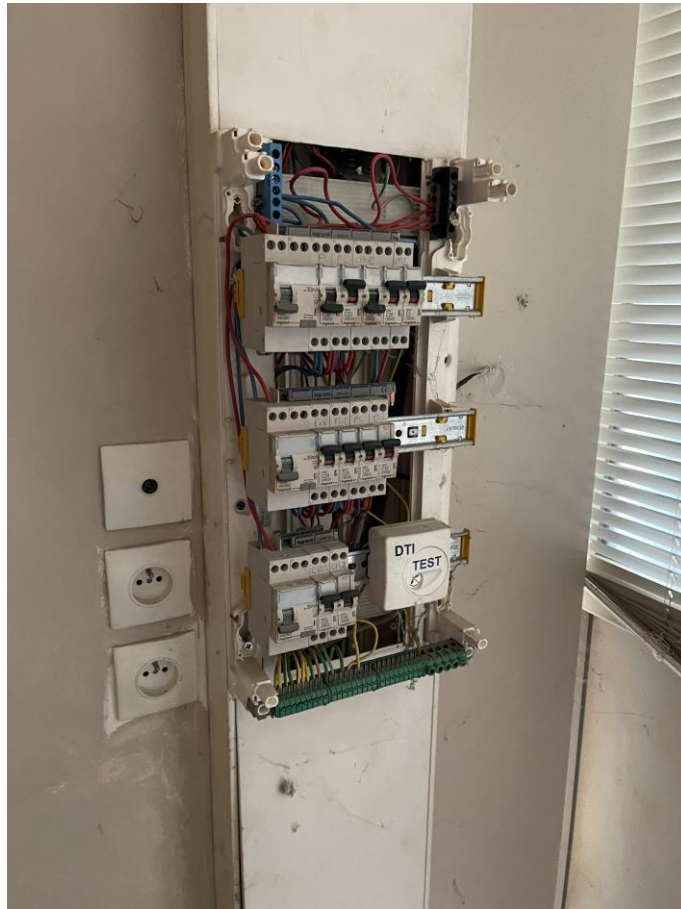


Photo n°11 : vue du séjour.

CHAMBRE AVEC COIN SALLE DE DOUCHES :

Une porte de communication pleine donnant sur l'entrée.

Sol : carrelage de couleur grise en état d'usage.

Murs : peinture de couleur blanche ternie.

Plafond : peinture de couleur blanche ternie.

Ouverture : une fenêtre double battant en PVC blanc de type double vitrage avec barreaudage.

Electricité : deux sorties centrales avec douille et ampoule dont une partiellement arrachée, deux prises, et un interrupteur.

Equipement : une cabine de douches en PVC avec double porte vitrée, et un meuble vasque 2 tiroirs partiellement arraché.

Divers : un radiateur électrique et une bouche de VMC.



Photos n°12 et 13 : vues de la chambre.



CABINET D' AISANCES :

Une porte de communication pleine avec le séjour.

Sol : carrelage de couleur grise en état d'usage.

Murs : peinture de couleur blanche très ternie.

Plafond : peinture de couleur blanche en état d'usage.

Electricité : une sortie centrale avec douille et ampoule, et un interrupteur.

Equipement : une cuvette à l'anglaise en faïence blanche encrassée avec chasse dorsale.

Divers : une bouche de ventilation mécanique.



Photo n°13 : vue du cabinet d'aisances.

GARAGE

Je note que le portail d'accès en bois est vétuste.

Je relève qu'il est en état d'usage et présente des murs, sol et plafond bruts.

Je constate qu'il est encombré de biens épars qui semblent essentiellement être destinés à la mise en décharge.

Je note la présence d'un cumulus, d'un néon, d'un interrupteur et de prises.



Photos n°14 et 15 : vues du garage.





Photo n°16 : vue du garage.

GRENIER NIVEAU 1

Je note que l'accès se fait via le garage via un escalier de meunier sans rambarde.

Je relève qu'il est en état d'usage et présente des murs, et sol bruts.

Je note que le plafond est isolé à l'aide laine de roche.

Je constate qu'il est encombré de biens épars qui semblent essentiellement être destinés à la mise en décharge.

Je relève la présence d'une ouverture en façade ; ouverture obturée par une plaque de médium.

Je note la présence d'un néon et d'un cumulus



Photos n°17 et 18 : vues du grenier.





Photo n°19 : vue du grenier.

GRENIER NIVEAU 2

Je note que l'accès se fait via le garage via une échelle de meunier.

Je relève qu'il est en état d'usage et présente des murs, et sol bruts.

Je note que le plafond est isolé ; toutefois, je note la présence de jours sur l'ensemble du pourtour de la toiture entre le mur et la toiture.

Je constate en outre que la panne faitière est appuyée sur un étau de maçon en partie centrale.

Je relève en outre qu'il est encombré de biens épars semblant essentiellement être destinés à la mise en décharge.



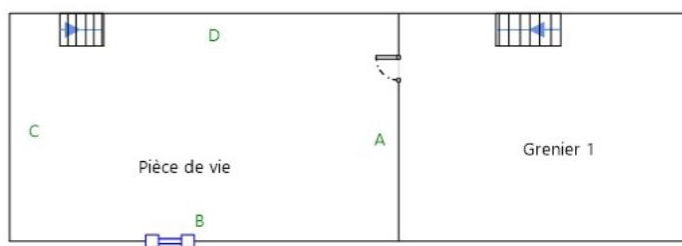
Photos n°20 et 21 : vues du grenier niveau N+2.





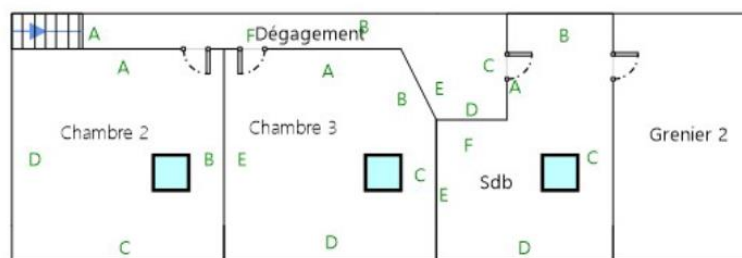
Photo n°22 : vue du grenier niveau N+2.

L'APPARTEMENT EN DUPLEX N+1 ET COMBLES



1er Etage

Photo n° 23 : vue du plan du niveau N+1.



2ème Etage

Photo n° 24 : vue du plan du niveau N+2.

Je constate que cet appartement est fortement dégradé, de nombreuses cloisons ayant été éventrées par un ou des chien(s).

Je note qu'il est également jonché de débris et déjections animales.

SEJOUR – COIN CUISINE:

Une porte de communication pleine avec verrou central donnant sur le grenier.

Sol : parquet flottant gondolé.

Murs : peinture de couleur blanche ternie et présentant 3 trous d'environ 10cm² chacun.

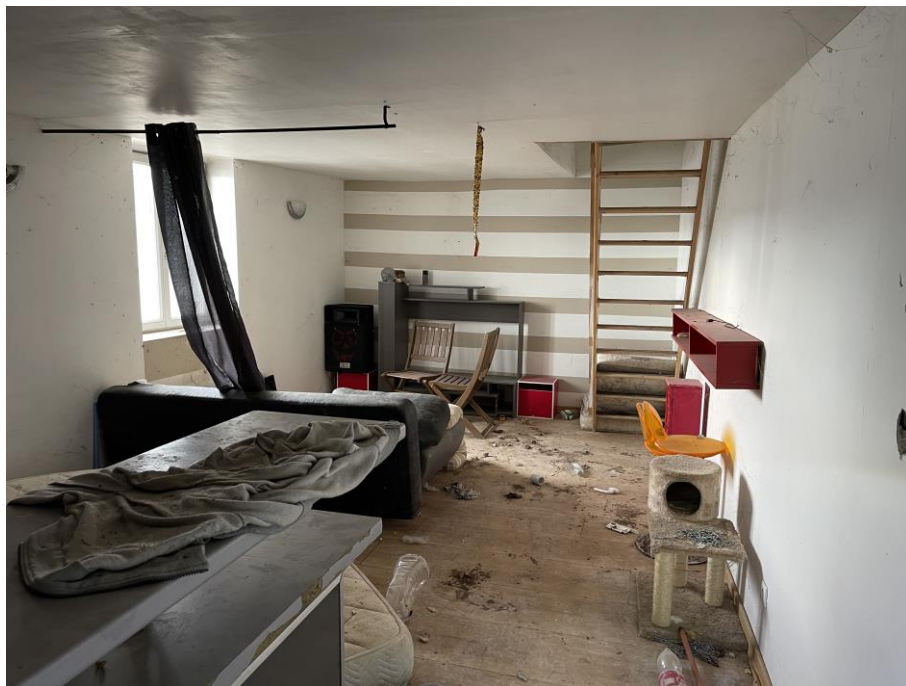
Plafond : peinture de couleur blanche ternie et laissant apparaître l'âme des bandes à joints.

Ouverture : une fenêtre double battant en PVC blanc de type double vitrage sans poignée.

Cuisine : une cuisine équipée 6 portes de couleur grise vétuste, avec plaque de cuisson, four encastré, réfrigérateur, hotte et évier encastré ainsi qu'un bar de même couleur que le plan de travail.

Electricité : deux sorties en applique, cinq spots encastrés, prises, et interrupteurs.

Equipement : une bouche de ventilation mécanique et un escalier de meunier permettant l'accès à l'étage.



Photos n°25 et 26 : vues du séjour.



DEGAGEMENT :

Sol : parquet flottant de couleur grise en état d'usage.

Murs : peinture de couleur blanche ternie.

Plafond : peinture de couleur blanche ternie.

Electricité : deux sorties en applique, deux prises, et trois interrupteurs.



Photo n°27 : vues de la du dégagement.

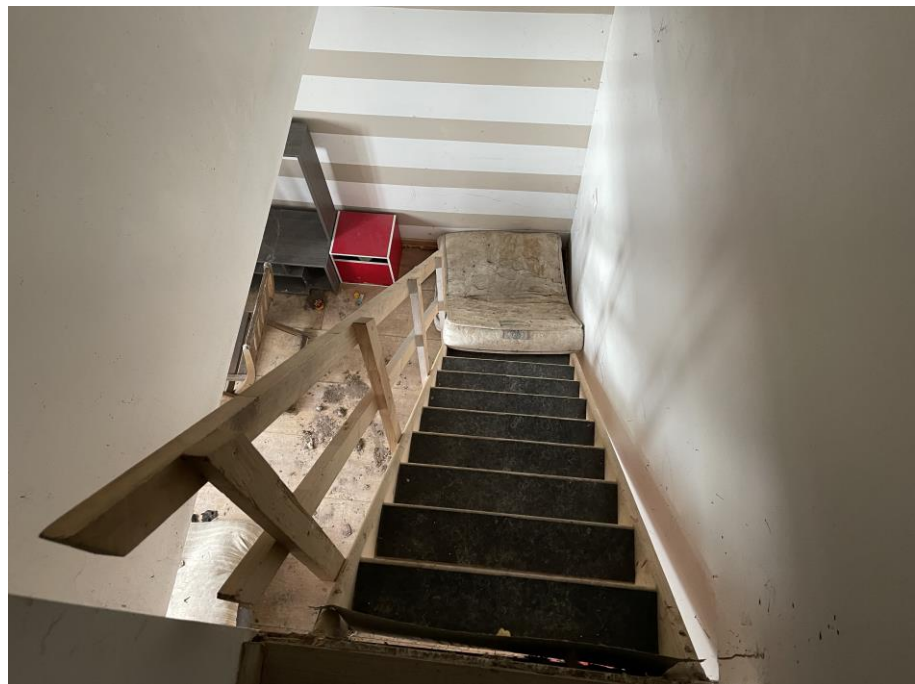


Photo n°28 : vues de l'escalier d'accès aux chambres.

CHAMBRE N°2 :

Une porte de communication pleine hors d'usage.

Sol : carrelage de couleur grise particulièrement encrassé.

Murs : peinture de couleur blanche très ternie.

Plafond : peinture de couleur blanche ternie.

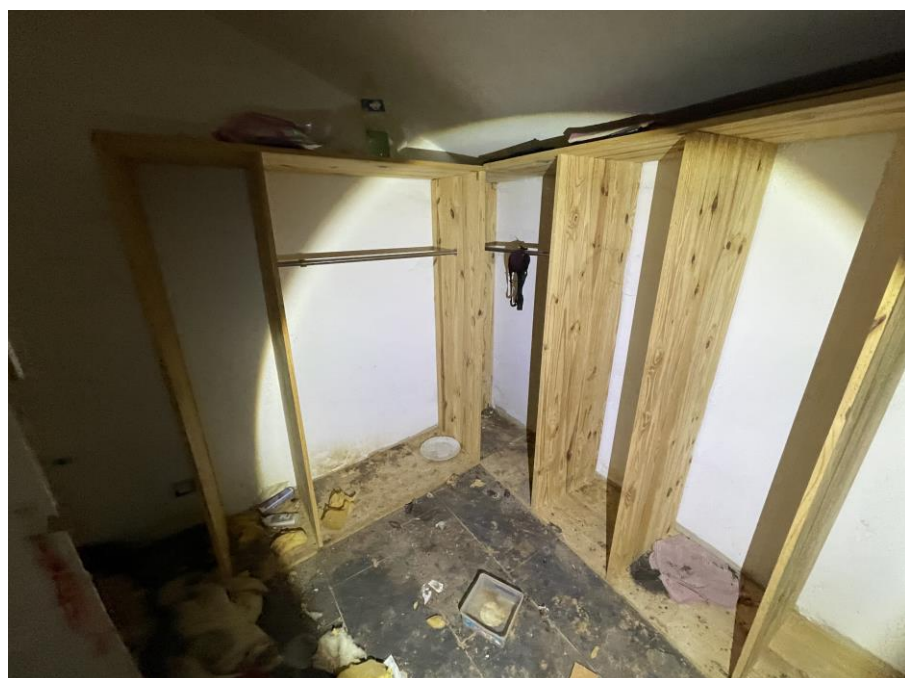
Ouverture : une fenêtre de toit simple battant en bois de type double vitrage.

Electricité : trois sorties en applique, prises, et un interrupteur.

Je note que le radiateur est manquant.



Photos n°29 et 30 : vues de la chambre n°2.



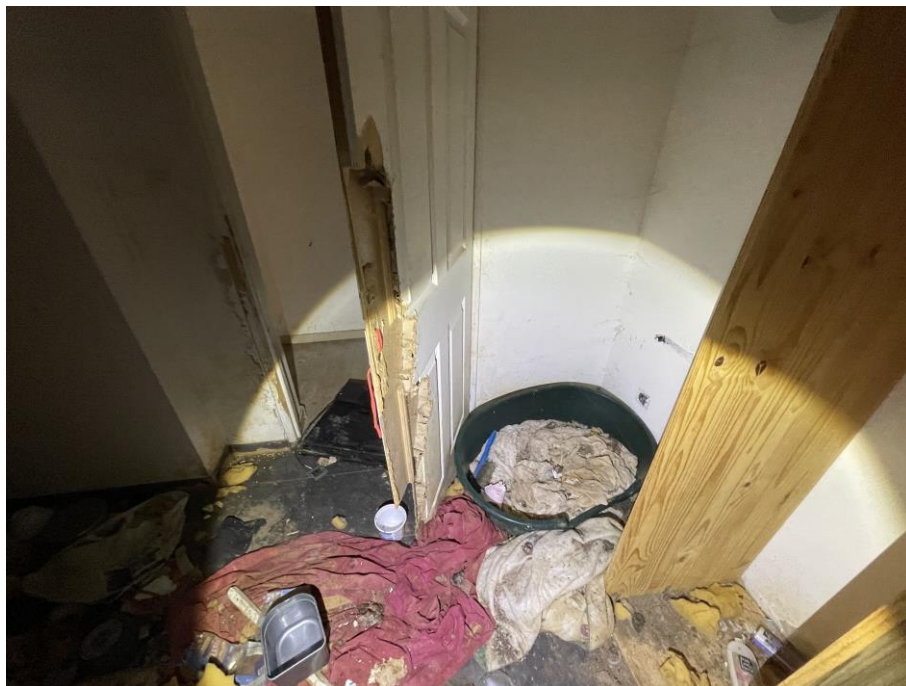


Photo n°31 : vue de la chambre n°2.

CHAMBRE N°3 :

Une porte de communication pleine hors d'usage.

Sol : parquet flottant encrassé.

Murs : peinture de couleur blanche très ternie. Je note la présence d'un trou d'environ 80cm² dans le mur mitoyen avec le dégagement

Plafond : peinture de couleur blanche ternie.

Ouverture : une fenêtre de toit simple battant en bois de type double vitrage.

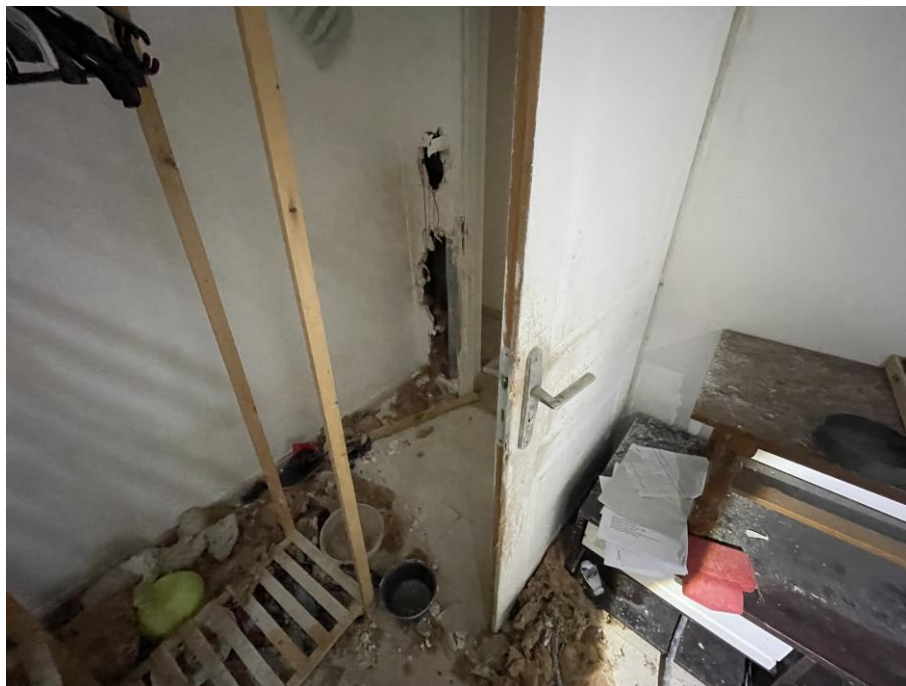
Electricité : deux sorties en applique, prises, et un interrupteur.

Divers : un radiateur électrique hors d'usage.

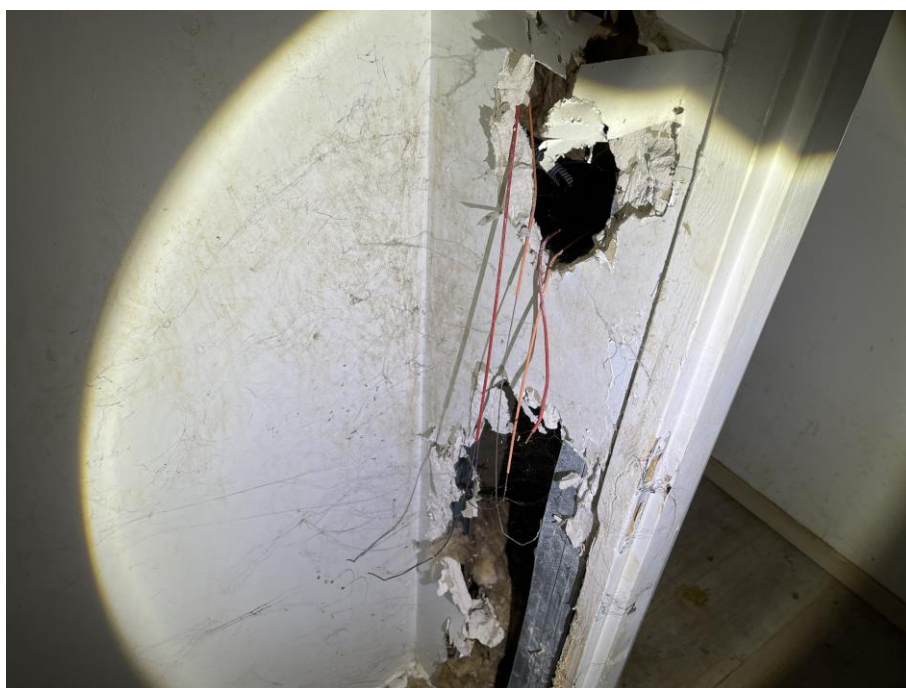


Photos n°32 et 33 : vues de la chambre n°3.





Photos n°34 et 35 : vues de la chambre n°3.



SALLE D'EAUX :

Une porte de communication pleine avec le dégagement hors d'usage.

Sol : parquet flottant de couleur beige hors d'usage.

Murs : peinture de couleur blanche ternie et présentant un trou d'environ 70cm².

Plafond : peinture de couleur blanche ternie.

Ouverture : une fenêtre de toit simple battant en bois de type double vitrage.

Electricité : deux sorties en applique.

Equipement : une cuvette à l'anglaise en faïence blanche encrassée avec chasse dorsale, une cabine de douche en PVC deux portes coulissantes, une meuble vasque en résine 2 tiroirs et un miroir.

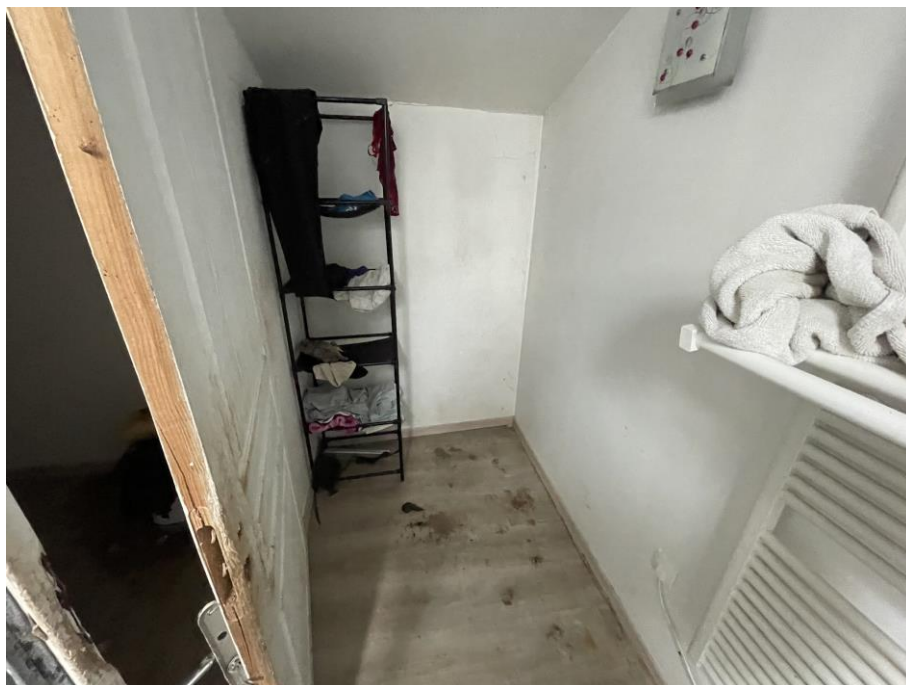
Divers : une bouche de ventilation mécanique, et un radiateur électrique de type sèche serviette.



Photo n°36 : vue de la salle d'eaux.



Photos n°37 et 38 : vues de la salle d’eaux.



J'ai clos mes opérations et nous nous sommes retirés après avoir refermé les lieux.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé et rédigé le présent procès verbal de constat, auquel j'ai annexé les diagnostics immobiliers visés ci-dessus,

POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Me Jean-Philippe MIREFLEUR



	COUT
Droit Fixe	219,16 €
SCT	7,67 €
H,T	226,83 €
TVA	45,37 €
Vac. Témoins	22,00 €
TOTAL	294,20 €