

SELARL
**MOURET AYACHE &
ASSOCIES**

Commissaires de Justice associés
Office de Privas (07)
Me MARANDET Sophie
20 Cours de l'Esplanade

07000 PRIVAS

Tel : 04 75 64 11 59

Email : contact@cdj-07.fr

Site web : <http://www.bulsa.fr-valetomouretayache.com>



PAIEMENT SECURISE
EN LIGNE OU PAR TELEPHONE



IBAN BANQUE POPULAIRE DU SUD
FR76 1660 7002 9868 2963 3463 728
BIC : CCBFRRPPPG

delivract.

Etude membre du réseau

Dossier suivi par :

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE CINQ NOVEMBRE

Je, Sophie MARANDET, Commissaire de Justice associée au sein de la SELARL MOURET-AYACHE et Associés, titulaire d'un office de Commissaire de Justice à la résidence de PRIVAS (Ardèche), y demeurant 20 Cours de l'Esplanade, soussignée,

A LA DEMANDE DE

FONDS COMMUN DE TITRISATION ABSUS, ayant pour société de gestion, la société IQ EQ MANAGEMENT (anciennement dénommée EQUITIS GESTION), société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 431 252 121, dont le siège social est à PARIS (75017), 92 avenue de Wagram, et représenté par son entité en charge du recouvrement, la société MCS TM, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 982 392 722, ayant son siège social à PARIS (75020), 256 bis rue des Pyrénées, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits du FONDS COMMUN DE TITRISATION QUERCUS, ayant pour société de gestion, la société IQ ED MANAGEMENT (anciennement EQUITIS FESTION), et ayant la société MCS ET ASSOCIES, comme entité en charge du recouvrement, en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 31 janvier 2024 soumis aux dispositions du Code Monétaire Financier. Lui-même venant aux droits de la BNP PARIBAS, Société anonyme immatriculée au RCS de Paris sous le n°662 042 449, dont le siège social est situé 16 boulevard des Italiens, 75009 PARIS, prise en la personne et agissant poursuite et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité,

Élisant domicile en mon étude,

Ayant pour avocat constitué Maître PALACCI Céline, associée de la SCP JOUANNEAU-PALACCI, membre de la AARPI COFLUENCES, Avocat au barreau de l'Ardèche, demeurant 99 avenue Gross Umstadt 07130 SAINT PERAY laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet.

AGISSANT DANS LE CADRE D'UNE PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE A L'ENCONTRE DE

SCI LES TROIS LUS
RCS AUBENAS 528 979 685
22 Chemin de Fontenouille

07400 LE TEIL

EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un jugement rendu le 02 septembre 2021 par le tribunal judiciaire de PRIVAS, rectifié par jugement rendu le 18 février 2022 par le tribunal judiciaire de PRIVAS, signifié le 31 mai 2022, définitif, certificat de non appel du 11 juillet 2022 précédemment signifié, et à ce jour définitif.

Et d'un COMMANDEMENT de PAYER valant SAISIE IMMOBILIERE, délivré par acte de mon ministère en date du 05.10.2024 .

Aux termes de l'article R322-1 du Code des procédures civiles d'exécution:

« A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux désignés dans le commandement afin de dresser un procès-verbal de description, dans les conditions prévues par l'article R322-2.»

Et de l'article R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution:

« L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire des lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité. »

Certifie m'être transportée à la date portée en tête du présent aux adresses suivantes :
73 boulevard Pasteur à LE TEIL (07400)
26 boulevard Stalingrad à LE TEIL (07400),

En présence des personnes suivantes dont l'assistance était requise :

- MORENO Flavien, diagnostiqueur immobilier représentant la société l'AGENCE DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER
- DURIEZ Thierry, serrurier
- MORENO Alex, témoin
- DURIEZ Thierry, témoin

Ce Procès-verbal comprend conformément à l'article R322-2 du Code des procédures civiles d'exécution:

I/ CONCERNANT L'IMMEUBLE SIS 73 BOULEVARD PASTEUR A LE TEIL (07400)

1°) La description de l'immeuble :

Situation et désignation de l'immeuble :

Sur la commune de LE TEIL (07400), 73 boulevard Pasteur, la parcelle cadastrée BD 183 pour 04a 02ca, soit un immeuble entier comprenant 4 appartements sur 4 niveaux avec terrain attenant.



L'immeuble se décompose de la manière suivante :

Au rez-de-jardin : un appartement avec terrasse en travaux

Au rez-de-chaussée : un appartement de type IV loué

Au premier étage : un appartement de type IV loué

Au deuxième étage : un appartement en travaux

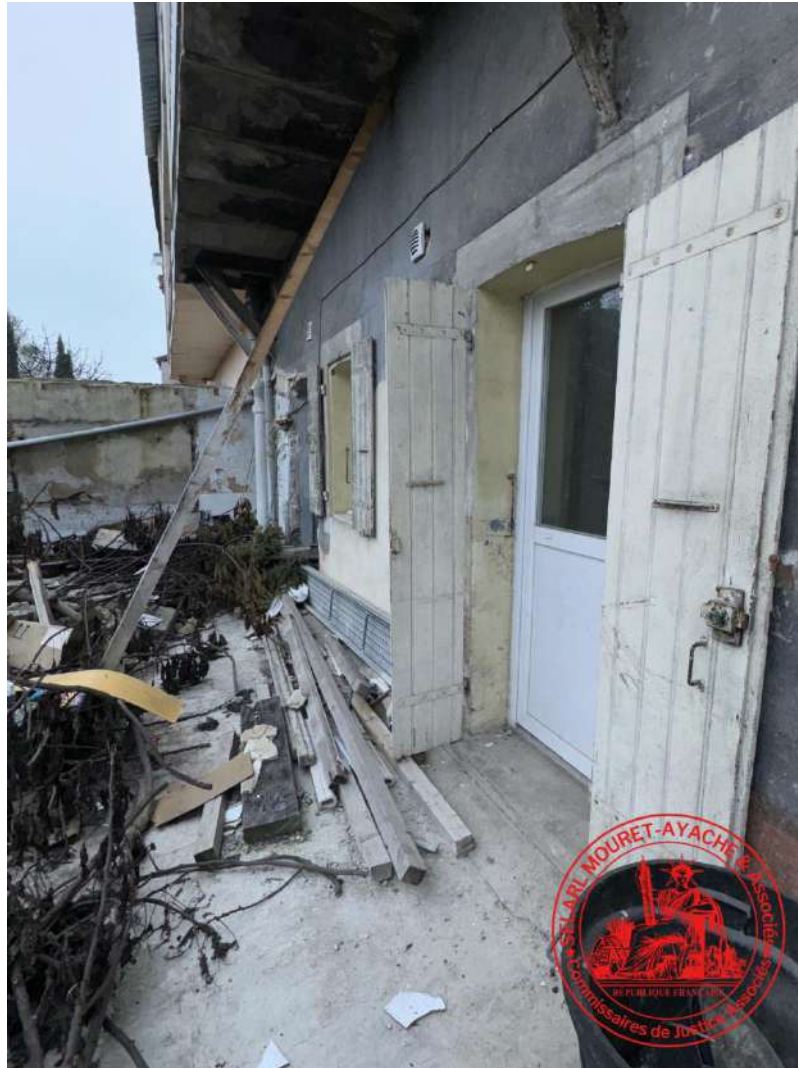
Description des parties extérieures de l'immeuble :

Les façades sont en état d'usage côté Boulevard et en mauvais état côté jardin.

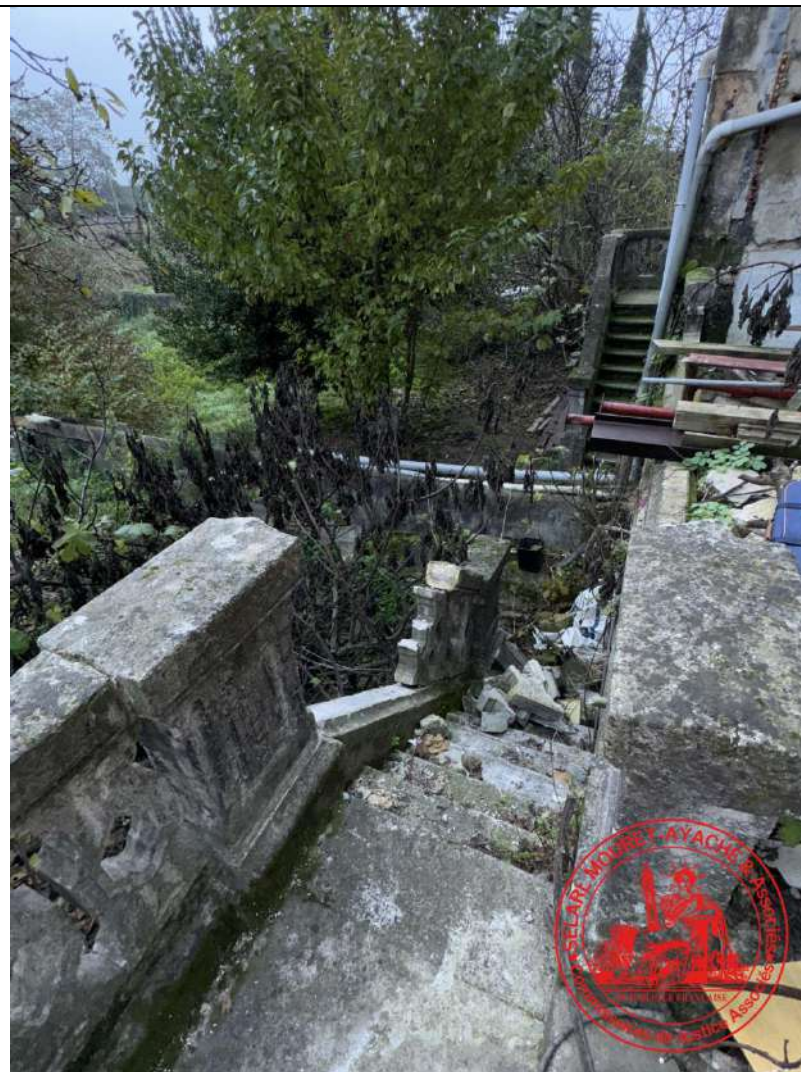
Un jardin est présent à l'arrière de l'immeuble.

L'accès au jardin se fait par le logement du rez-de-jardin lequel donne sur une terrasse qui comporte un escalier menant au jardin.

L'escalier d'accès au jardin est en mauvais état.







Vu du fond du jardin vers l'immeuble :



Description des parties intérieures de l'immeuble :

HALL D'ACCES :

Le sol, les murs et le plafond sont en état d'usage.
Une installation gaz semble avoir été déposée.





APPARTEMENT REZ-DE-CHAUSSEE :

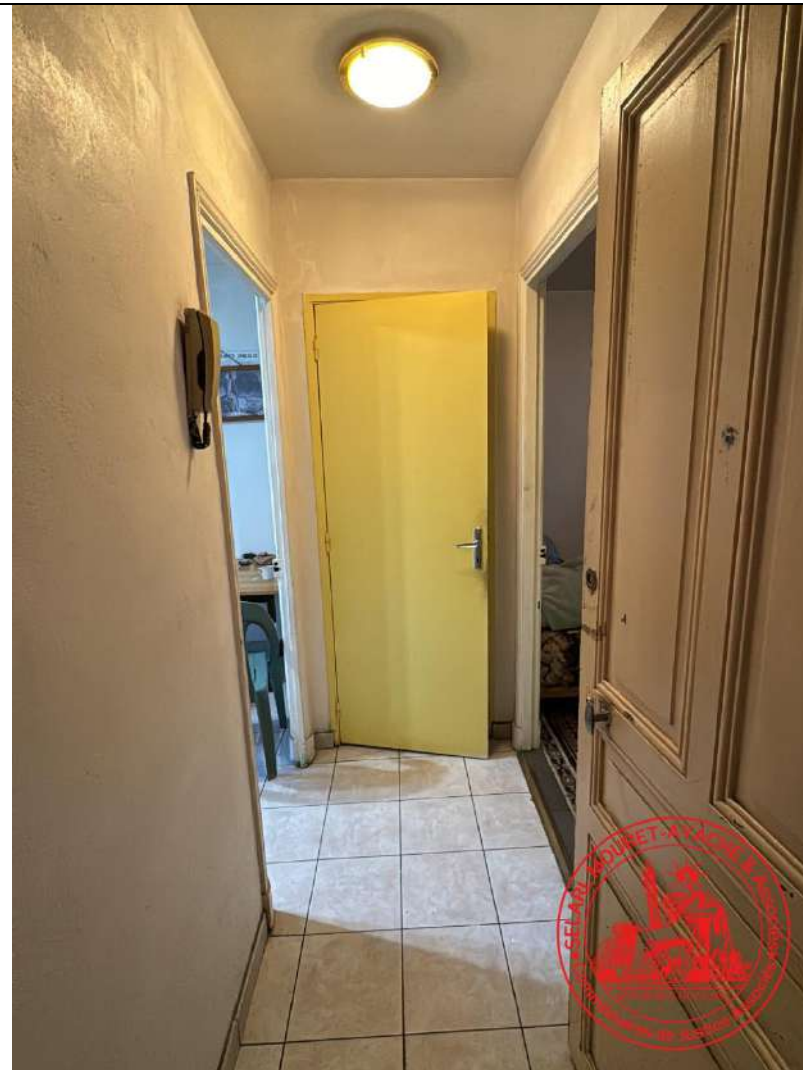




COULOIR :

Le sol, les murs et le plafond sont en état d'usage.





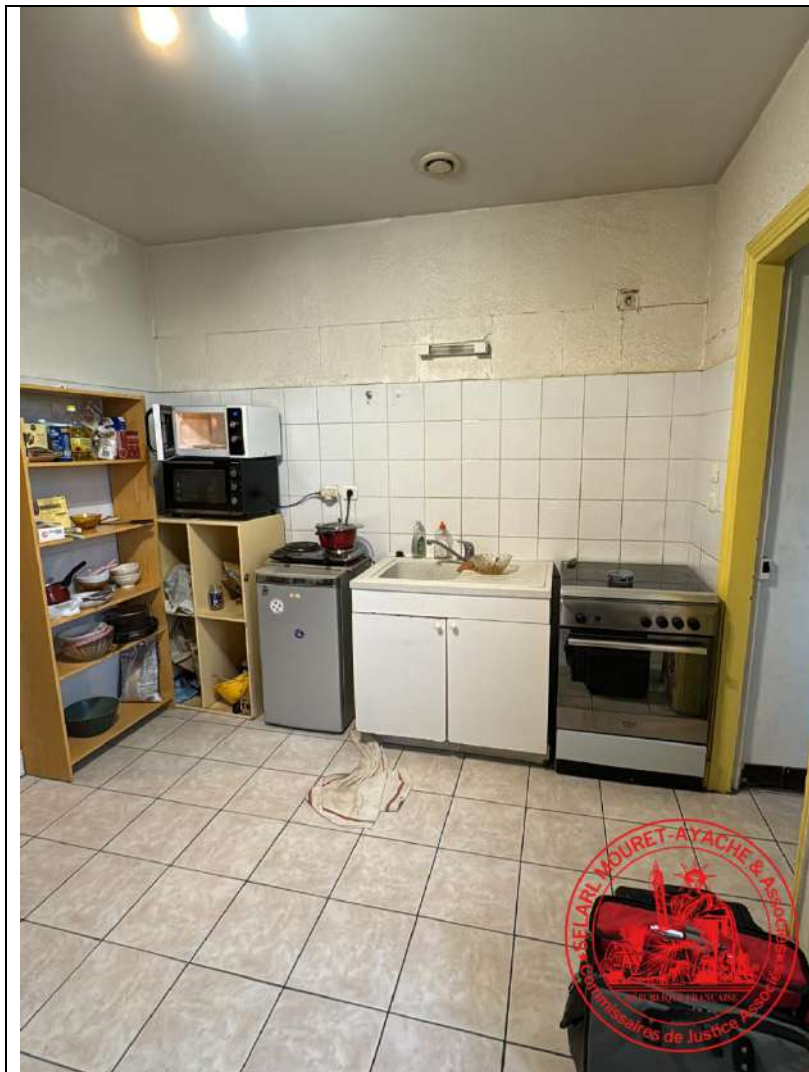
CUISINE :

Le sol et le plafond sont en état d'usage avancé.

Les murs sont en mauvais état.

Une porte fenêtre donne sur un balcon avec vue sur le jardin.







Un cellier est présent à gauche de la porte fenêtre. Il est encombré, comporte un cumulus.

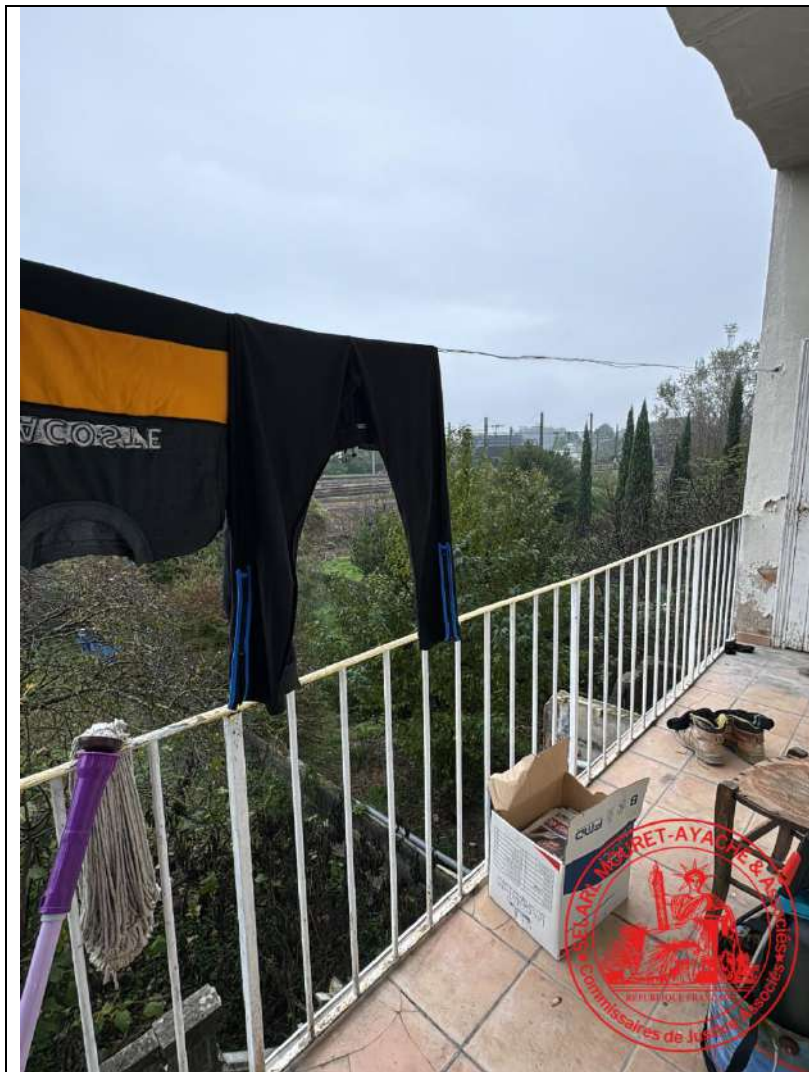




BALCON :

Le sol et la façade sont en mauvais état.







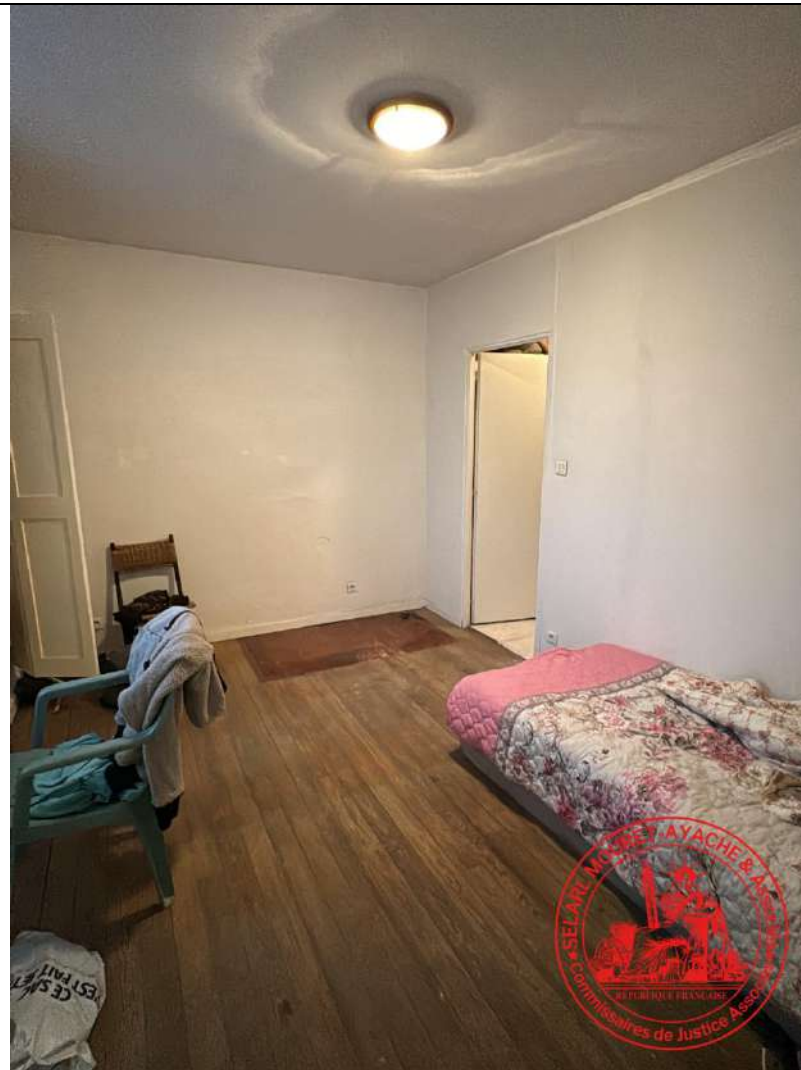
CHAMBRE 1 :

A la suite de la cuisine, une porte donne sur une chambre.

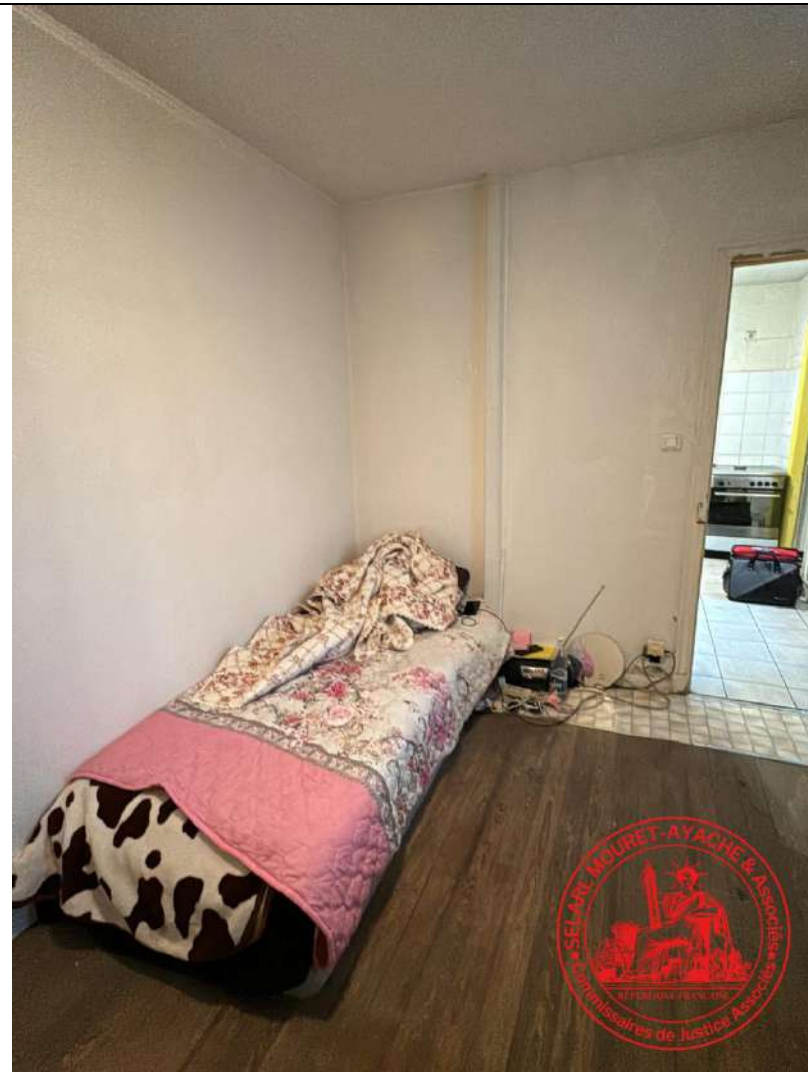
Le sol est en état d'usage, les murs en mauvais état, et le plafond en état d'usage.

Un placard mural est présent.









SALLE D'EAU :

La chambre précédente dispose d'un accès à la salle d'eau.

Le sol, les murs et le plafond sont en état d'usage.

Elle comprend un bac de douche, un meuble avec évier et miroir et un radiateur électrique.

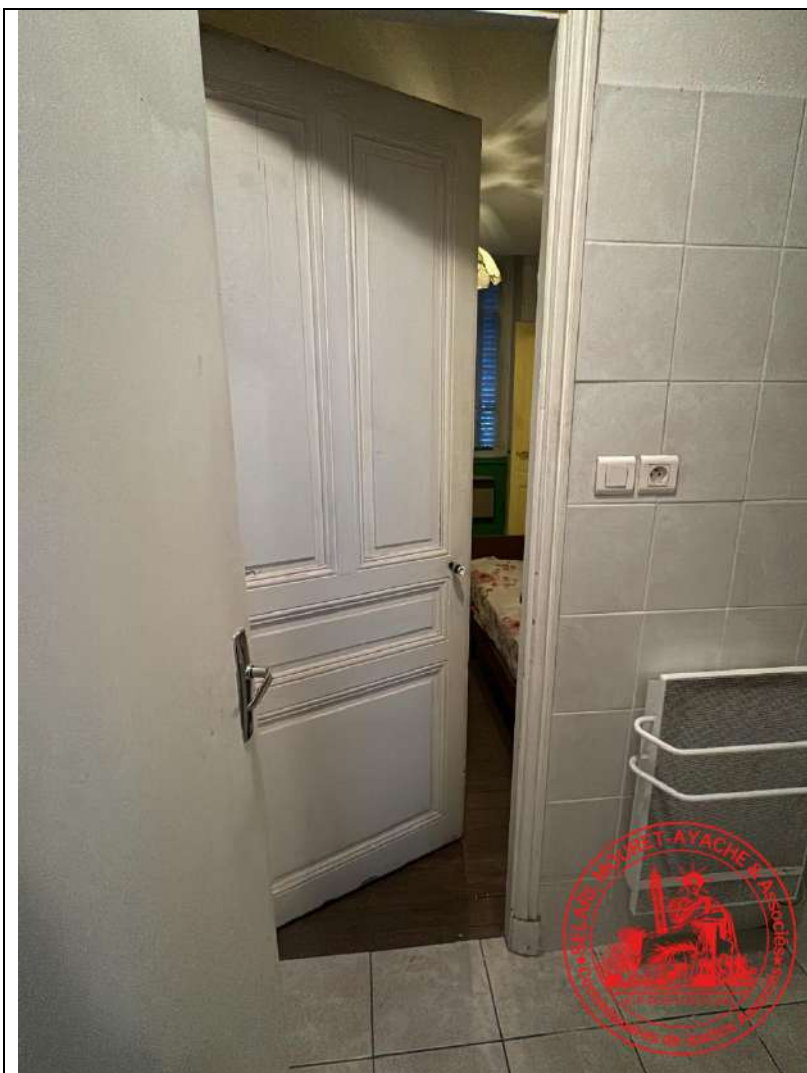
Un rangement mural est présent dans le coin opposé à la douche.

La salle d'eau est accessible uniquement par les deux chambres de l'appartement.





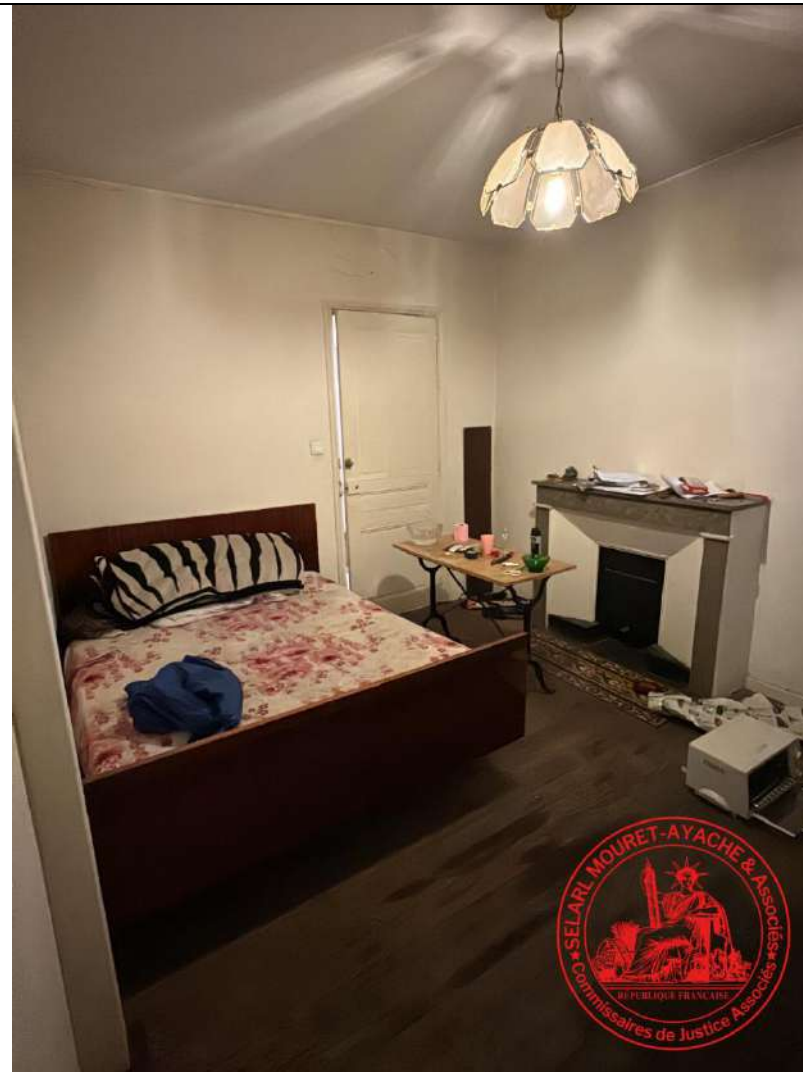


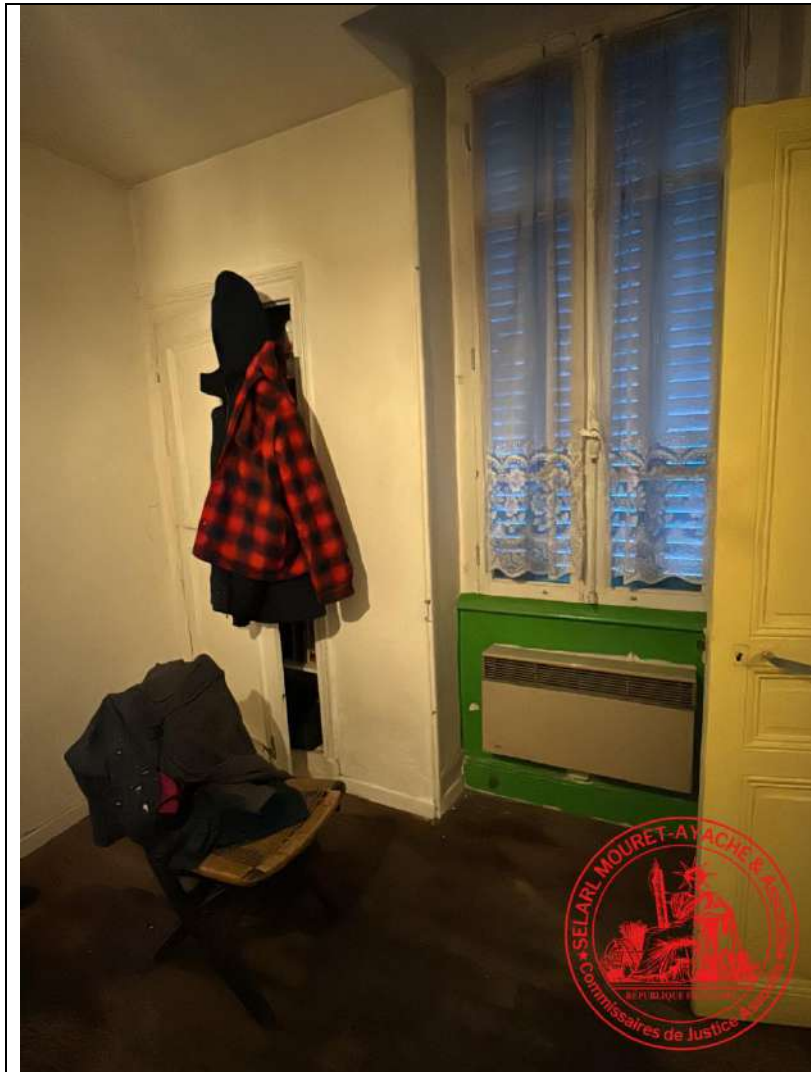


CHAMBRE 2 :

Une seconde chambre est présente dans l'appartement. Elle dispose d'un accès direct à la salle de bain.
On peut également y accéder par le salon.
Le sol est en état d'usage, tout comme les murs et le plafond.
Un placard mural est présent.







LE SALON :

Le sol, les murs et le plafond sont en état d'usage.

Un placard mural est présent.

On peut accéder au salon par le couloir ou par la chambre n°2.







LES TOILETTES :

Ils sont présents dans le couloir.

Le sol, les murs et le plafond sont en état d'usage.

Le WC est en état d'usage avancé.

Un lave-main est présent





APPARTEMENT REZ-DE-JARDIN :











Le niveau est découpé en trois zones, deux sont encombrées.

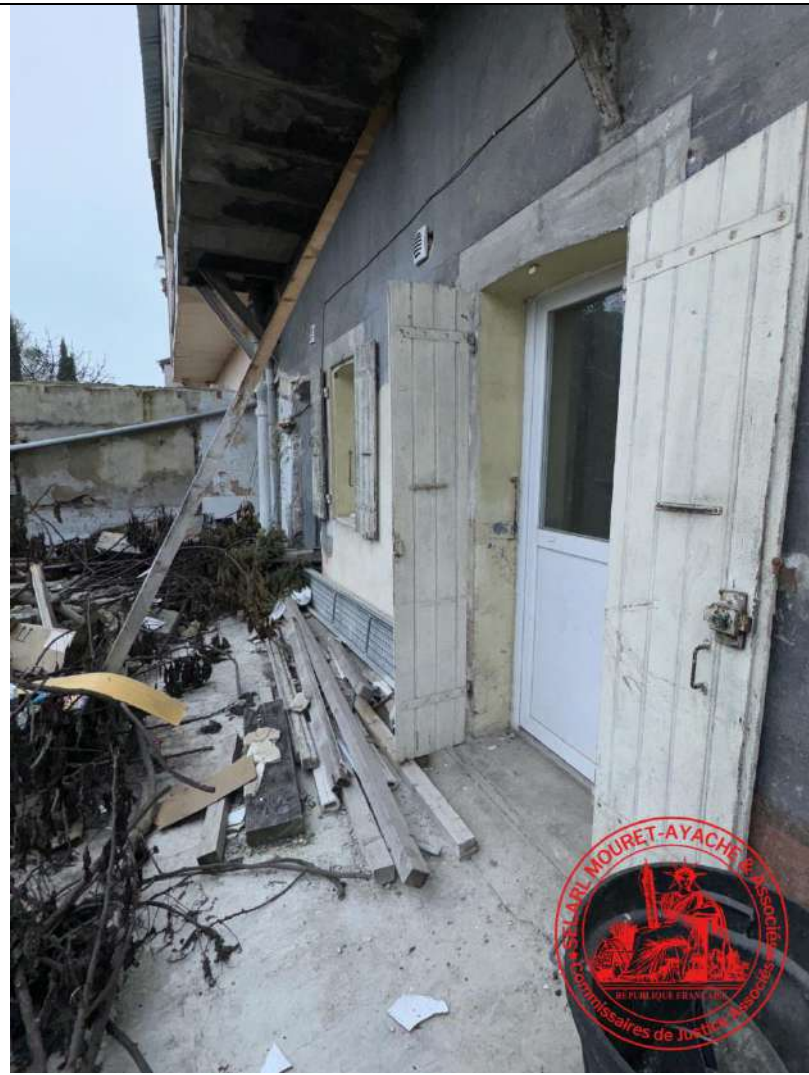






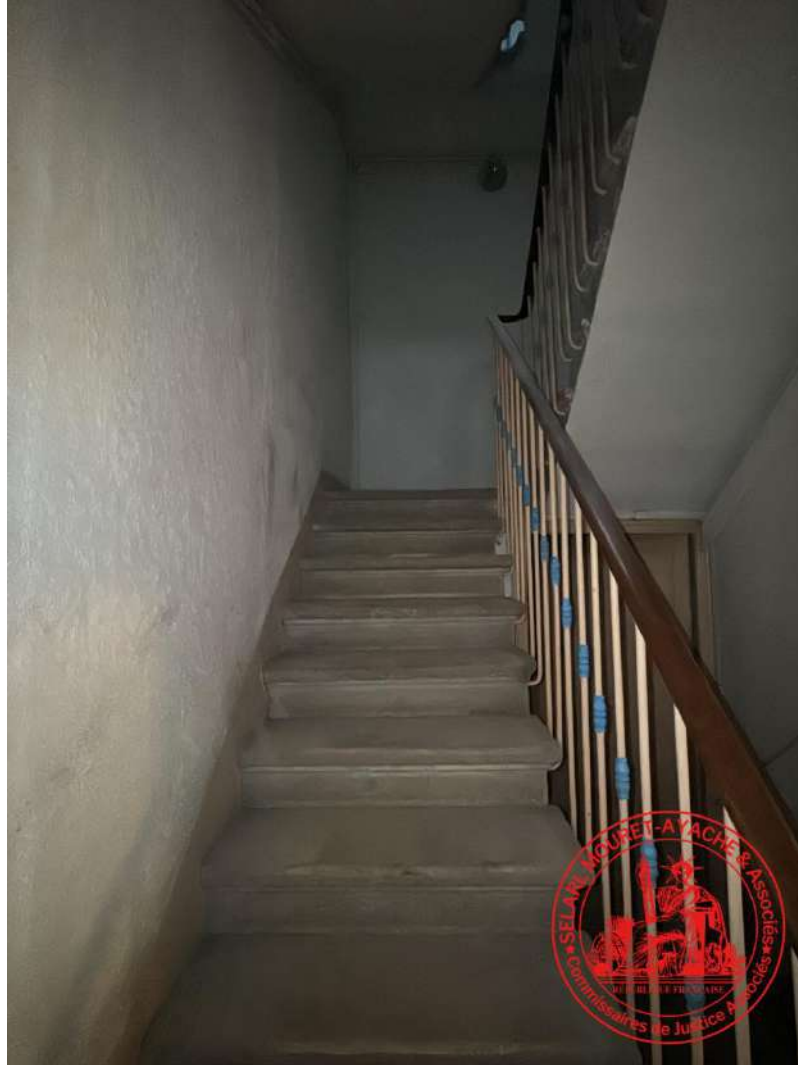
La dernière, donnant sur le jardin, est en travaux.





APPARTEMENT – PREMIER ETAGE :

Accès au 1^{er} étage :

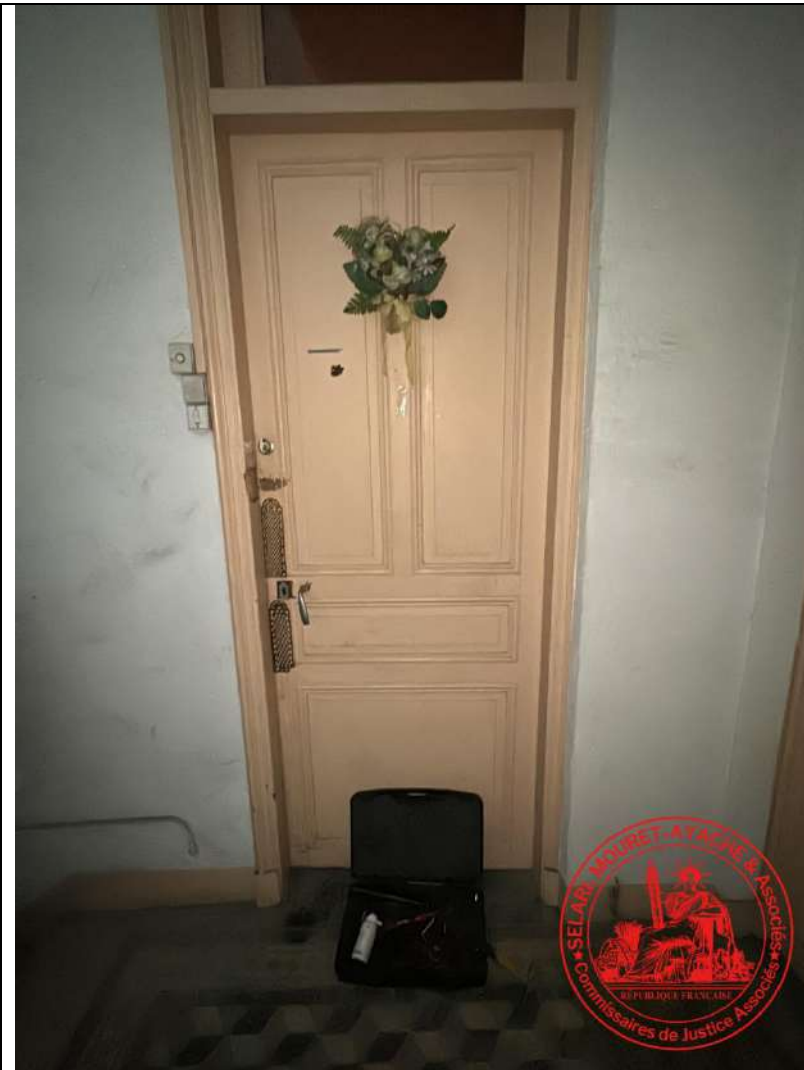








L'appartement dispose de deux portes d'accès. L'une est pour le moment condamnée. Elle donne sur la salle de bain.



L'appartement est loué.

Il est encombré.

Je ne peux procéder à une description détaillée du sol, des murs et plafonds.

De manière générale, plusieurs fissures sont présentes dans cet appartement, certaines sont plus importantes que d'autres.

Les murs et plafonds sont dégradés.

ENTREE :



CUISINE :



WC :



CELLIER :



LOGIA :

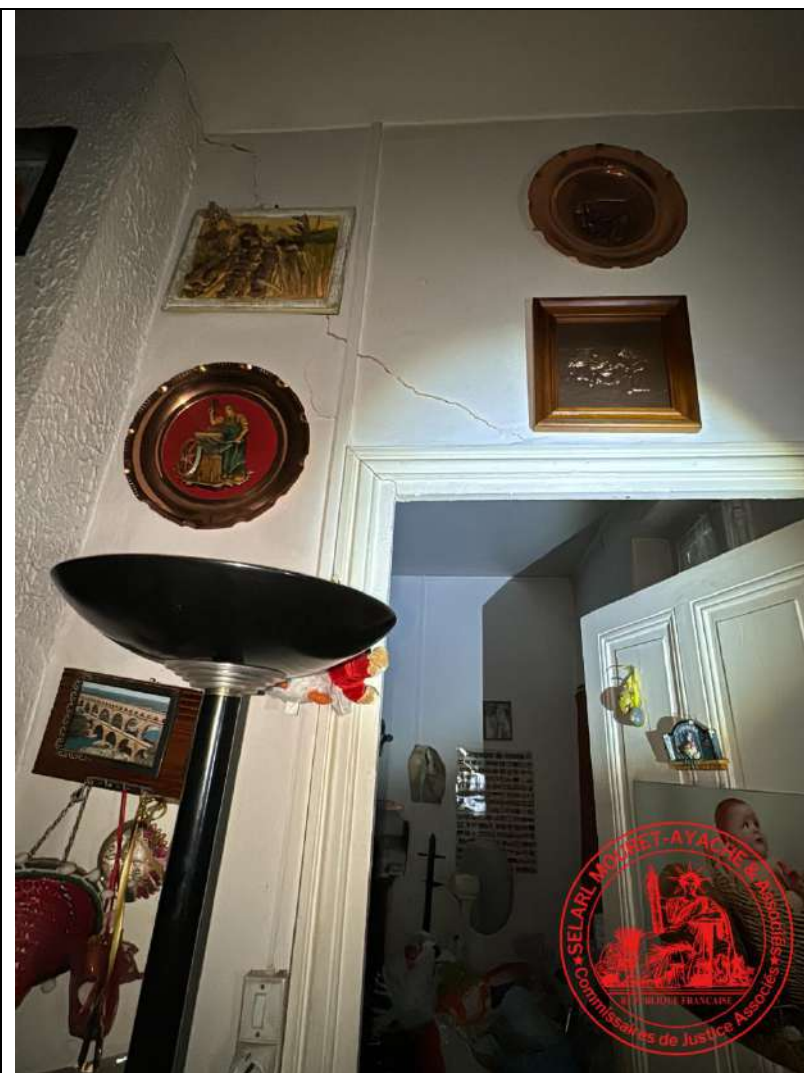






SALON :





SALLE D'EAU :



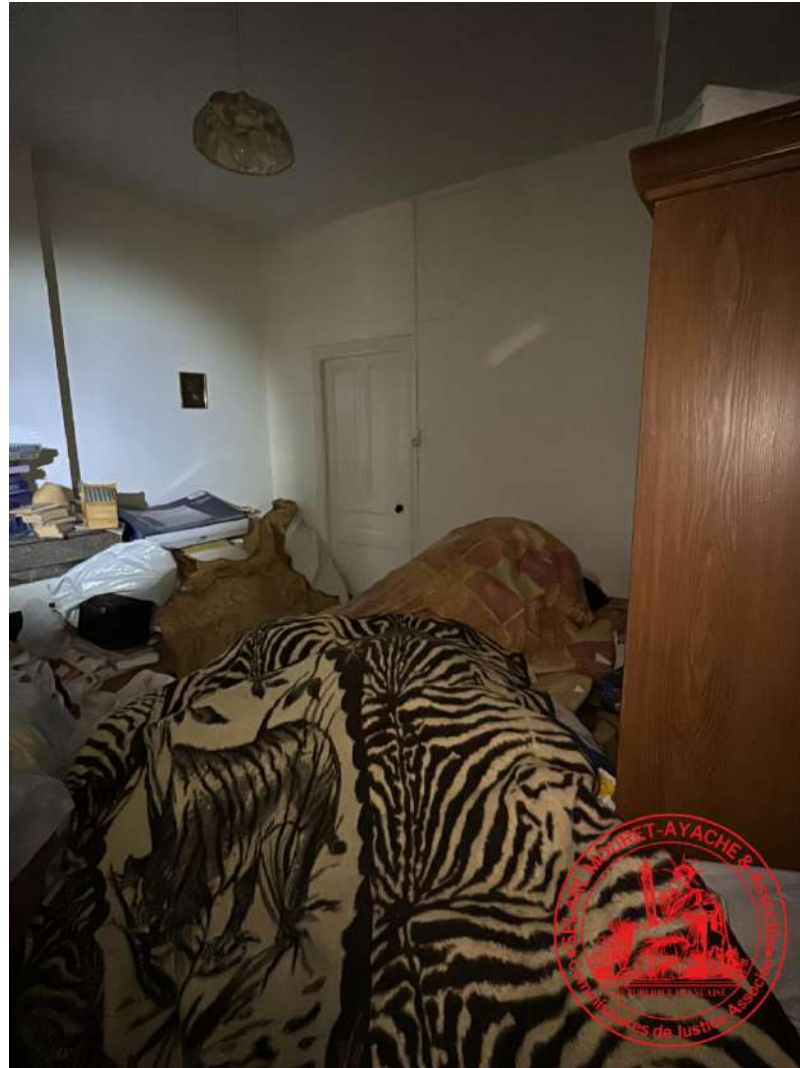






CHAMBRE n°1 :

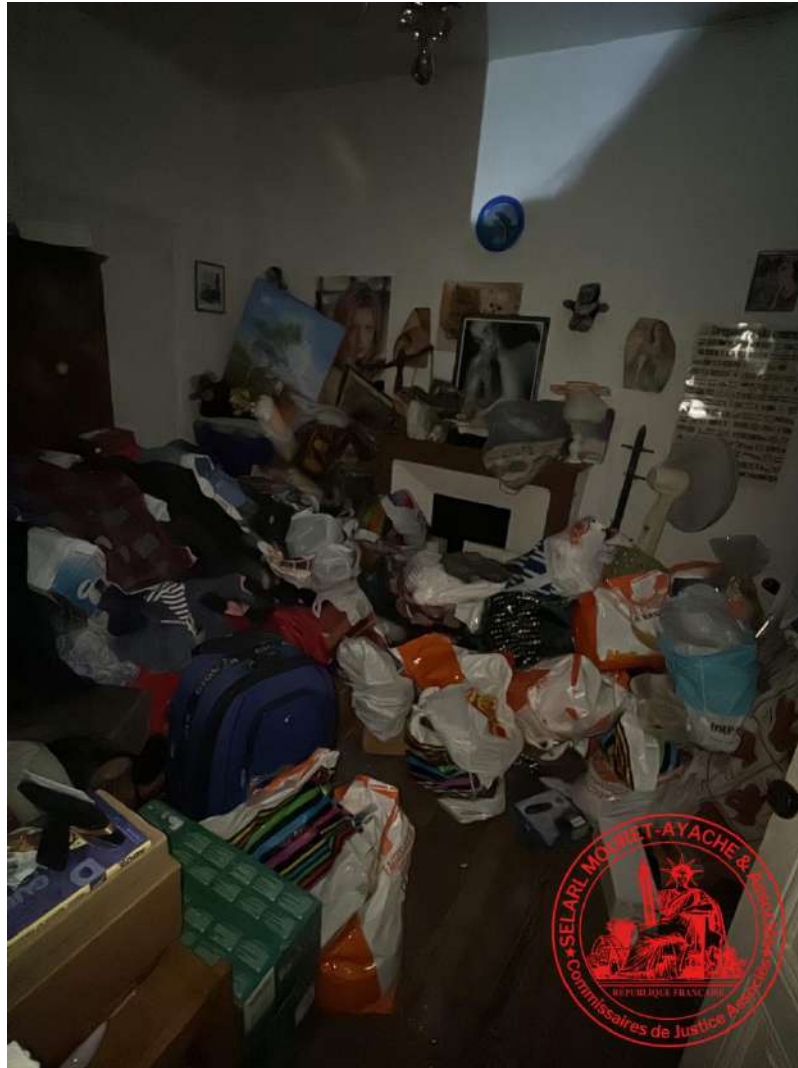
Elle est située derrière la cuisine.

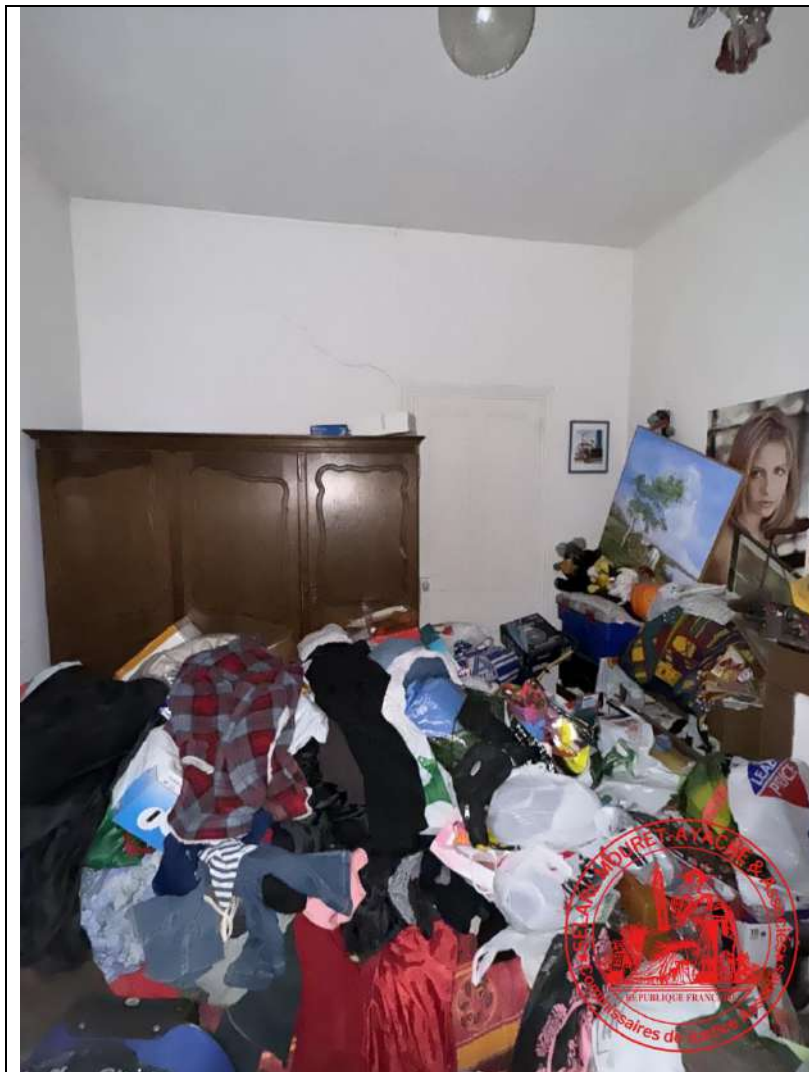


CHAMBRE n°2 :

Située derrière le salon.

Les chambres 1et 2 semblent communicantes. Compte tenu de l'encombrement, je ne peux l'assurer avec certitude.











APPARTEMENT / GRENIER – DEUXIEME ETAGE :

Il n'y a pas de porte d'accès.

Il s'agit d'un plateau en très mauvais état.



















2°) Indication des conditions d'occupation et identité des occupants, et droits dont ils se prévalent :

Deux logements sont occupés.

Appartement RDC : les locataires m'indiquent être hébergés par le propriétaire.

Appartement 1^{er} étage : le propriétaire m'indique que la locataire dispose d'un bail et que le loyer serait de 350 euros par mois.

3°) Le nom et l'adresse du syndic de copropriété les cas échéant :

Aucun – monopropriété

II/ CONCERNANT L'IMMEUBLE SIS 26 BOULEVARD STALINGRAD A LE TEIL (07400)

1°) La description de l'immeuble :

Sur la commune de LE TEIL (07400) au 26 boulevard Stalingrad, sur la parcelle BD 664 pour 01a 50ca, un immeuble comprenant initialement notamment :

- En rez-de-chaussée : deux commerces et un appartement
- Au premier étage : deux appartements de type II et III
- Au deuxième étage : deux appartements de type II et III
- Au troisième étage : un appartement de type IV mansardé

La configuration des lieux a été modifiée par des travaux réalisés par le propriétaire lesquels sont toujours en cours.

Néanmoins, la rénovation générale est assez avancée.



Description des parties extérieures de l'immeuble :

Les façades sont en état d'usage.

Deux cours intérieures sont présentes en rez-de-chaussée.



Seconde cour non accessible :



Description des parties intérieures de l'immeuble :

La rénovation de l'immeuble est en cours.

Les rénovations sont satisfaisantes.

Les éléments repris sol, murs, plafonds sont de manière générale en très bon état.

REZ DE CHAUSSEE :

Il se compose d'un hall d'entrée, d'une pièce en face de l'entrée rénovée, d'un couloir distribuant un commerce et un arrière commerce (en travaux) avec cour.

Au fond du couloir, nous avons accès à une seconde cour puis à plusieurs pièces en enfilade.

HALL D'ENTREE :

Travaux en cours, une rénovation à neuf est en cours





PARTIE COMMERCE ET ARRIERE COMMERCE (AVEC ACCES COUR n°1) :

Ces deux zones sont en travaux.

Commerce avec vitrine sur rue :

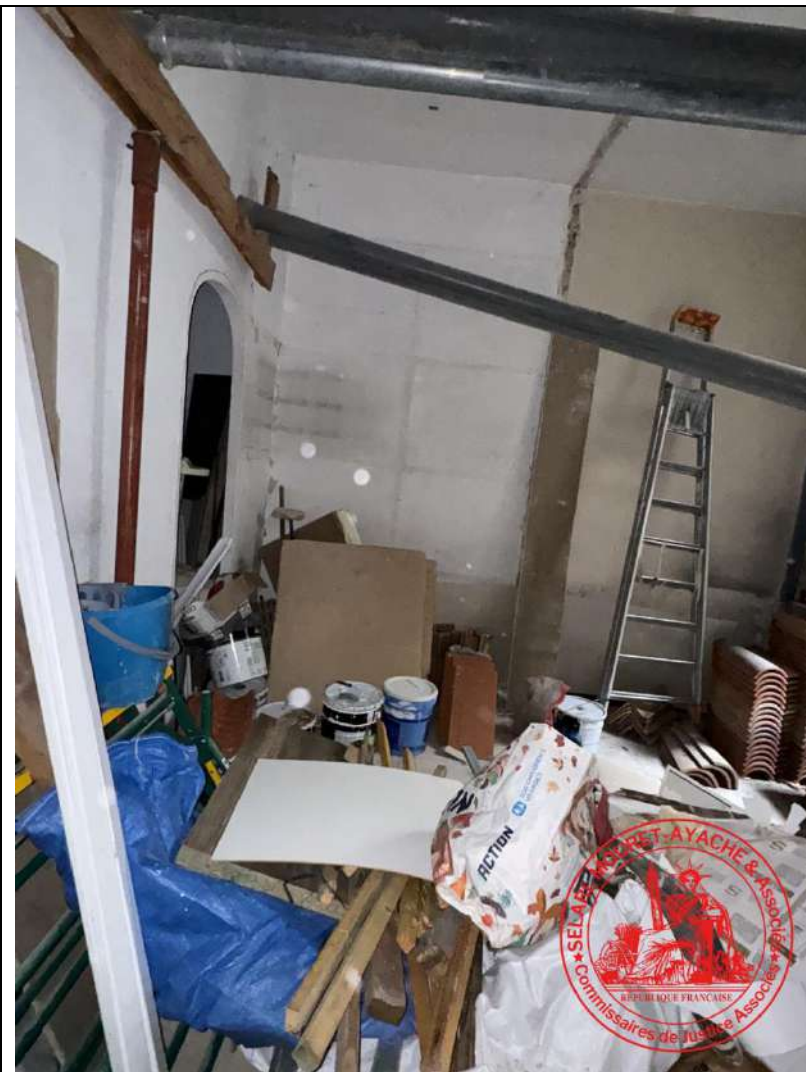


Arrière-boutique :

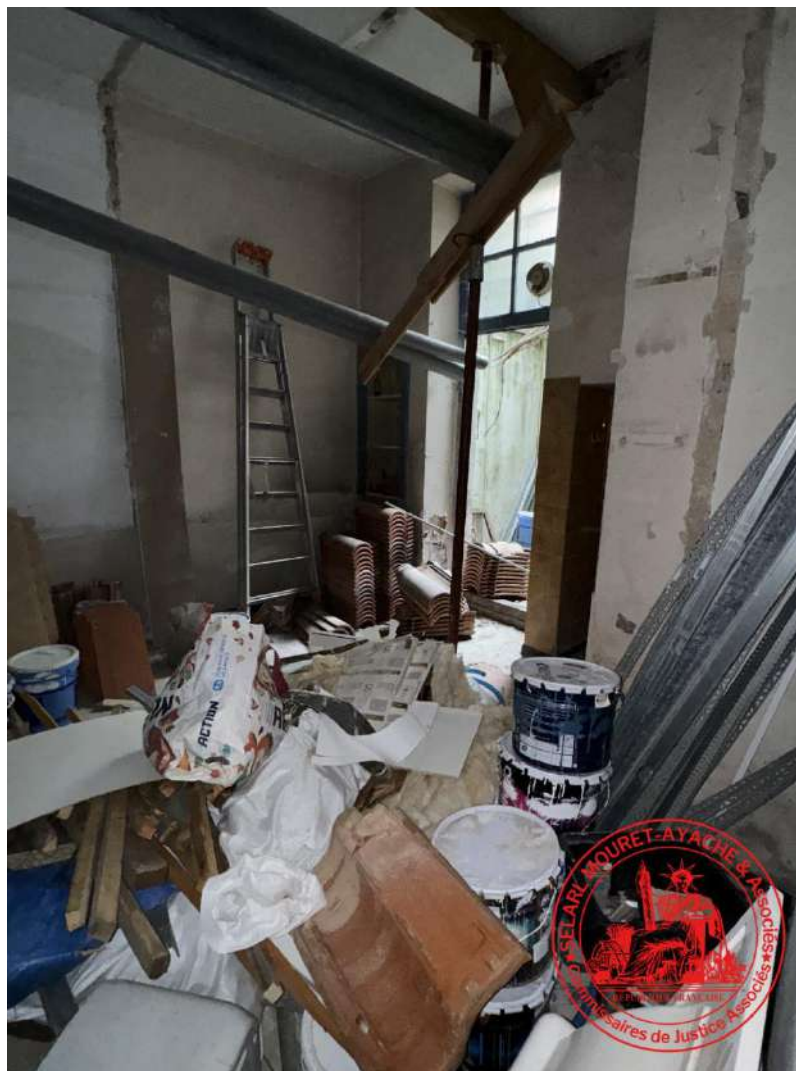


Accès arrière-boutique soit par le commerce ou par le couloir :





L'arrière-boutique donne accès à une première cour intérieure.



PIECE EN FACE DU HALL D'ENTREE :





COULOIR :



COUR n°2 :



Cette cour donne accès à d'autres locaux composés de pièces en enfilade.

PIECES EN ENFILADE :

Leur état est brut.

Les travaux sont en cours.

L'ensemble de ces pièces peut constituer un appartement à terme.























SOUS-SOL :

Le sous-sol comprend plusieurs caves (5).
Des compteurs d'eau y sont également installés.
L'accès se fait par un escalier.













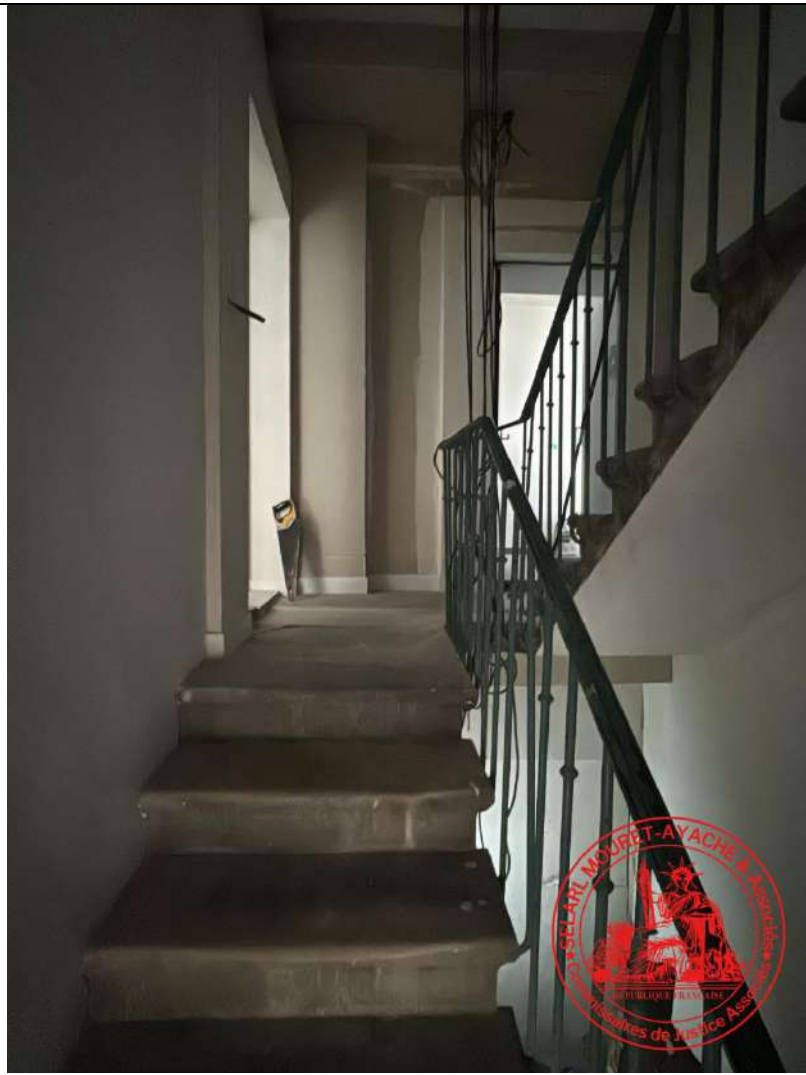




PREMIER ETAGE :

Accès au premier étage :





PREMIER APPARTEMENT – PORTE GAUCHE :

Cet appartement vient d'être rénové, il est en très bon état.



PIECE DE VIE :

La pièce de vie comporte un coin cuisine.







DEGAGEMENT :

La pièce de vie donne sur un dégagement côté gauche lequel distribue d'autres pièces.





WC :



SUITE PARENTALE :

Au fond du dégagement, un escalier de 2 marches donne accès à une suite parentale.

La suite comprend une grande pièce avec cloison ouverte sur salle d'eau.









CHAMBRE n°2 :

Côté opposé, une seconde chambre est présente avec salle d'eau.











DEUXIEME APPARTEMENT – PORTE DROITE :



La porte d'entrée donne sur la pièce de vie.

PIECE DE VIE :

Elle comprend un espace séjour avec coin cuisine.





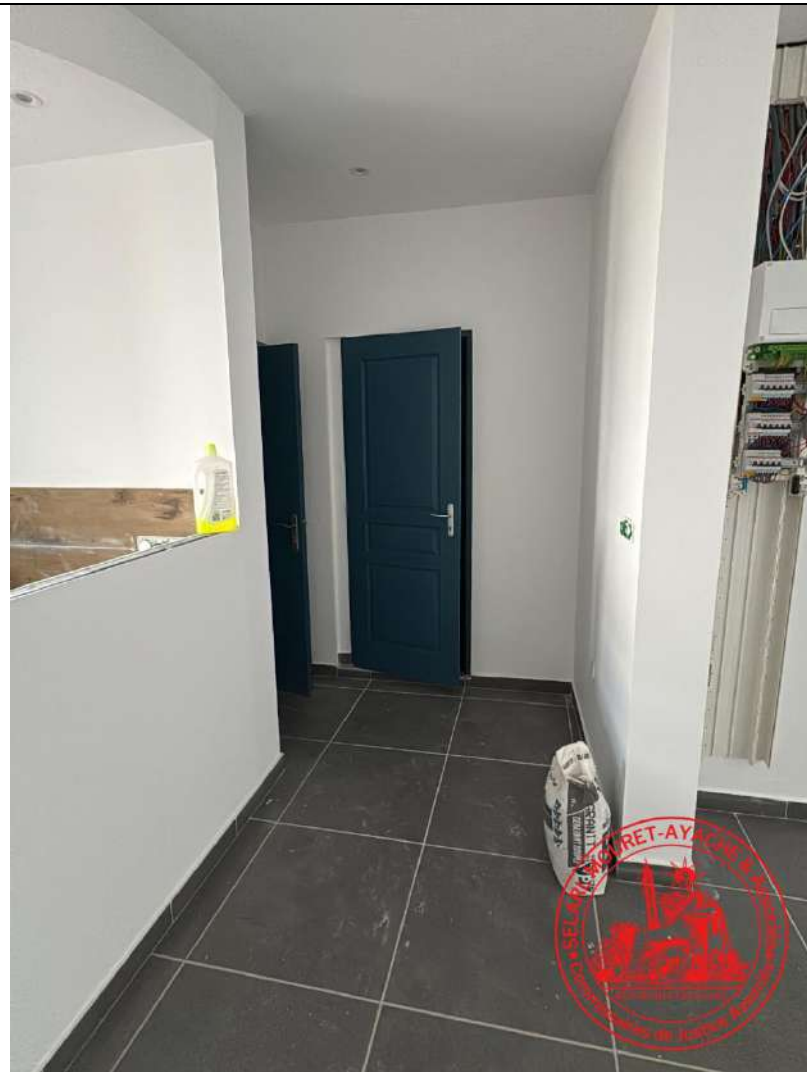






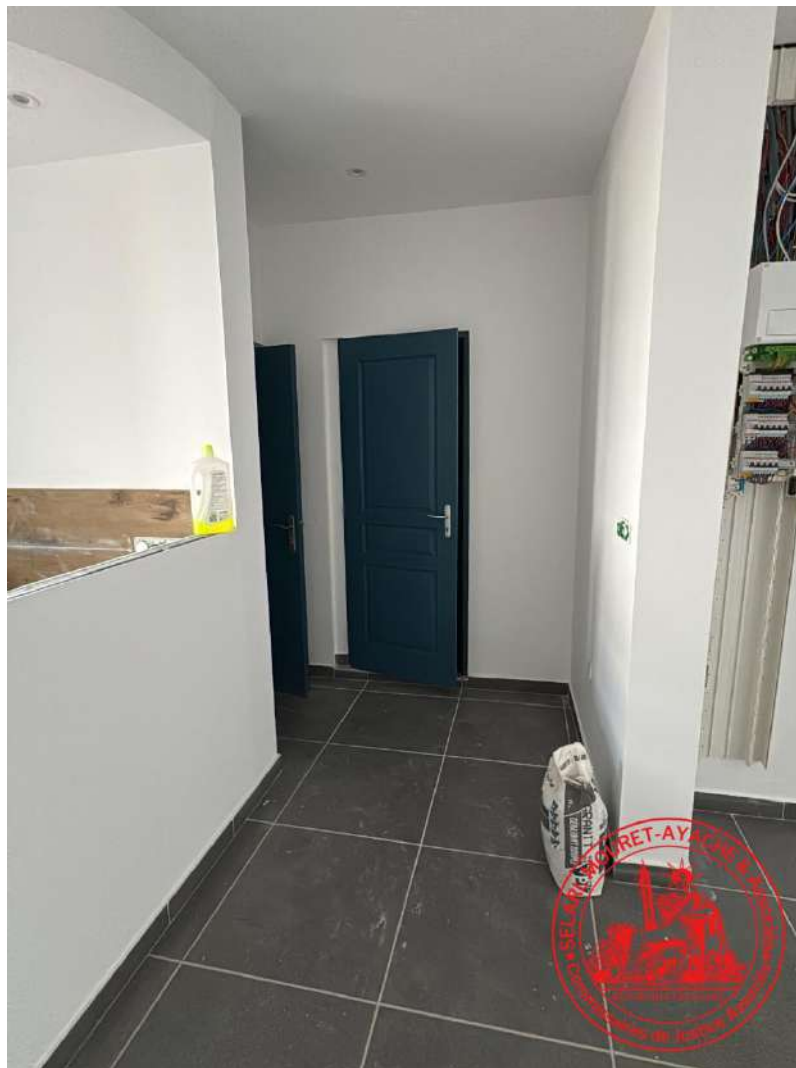






SALLE D'EAU :

L'accès de fait par une porte située dans le couloir.













CHAMBRES :



CHAMBRE 1 :









CHAMBRE 2 :











DEUXIEME ETAGE :

Accès au deuxième étage :





APPARTEMENT DEUXIEME ETAGE - PORTE GAUCHE :



PIECE DE VIE :

La pièce de vie comprend un coin cuisine.
Elle dispose d'une terrasse également.





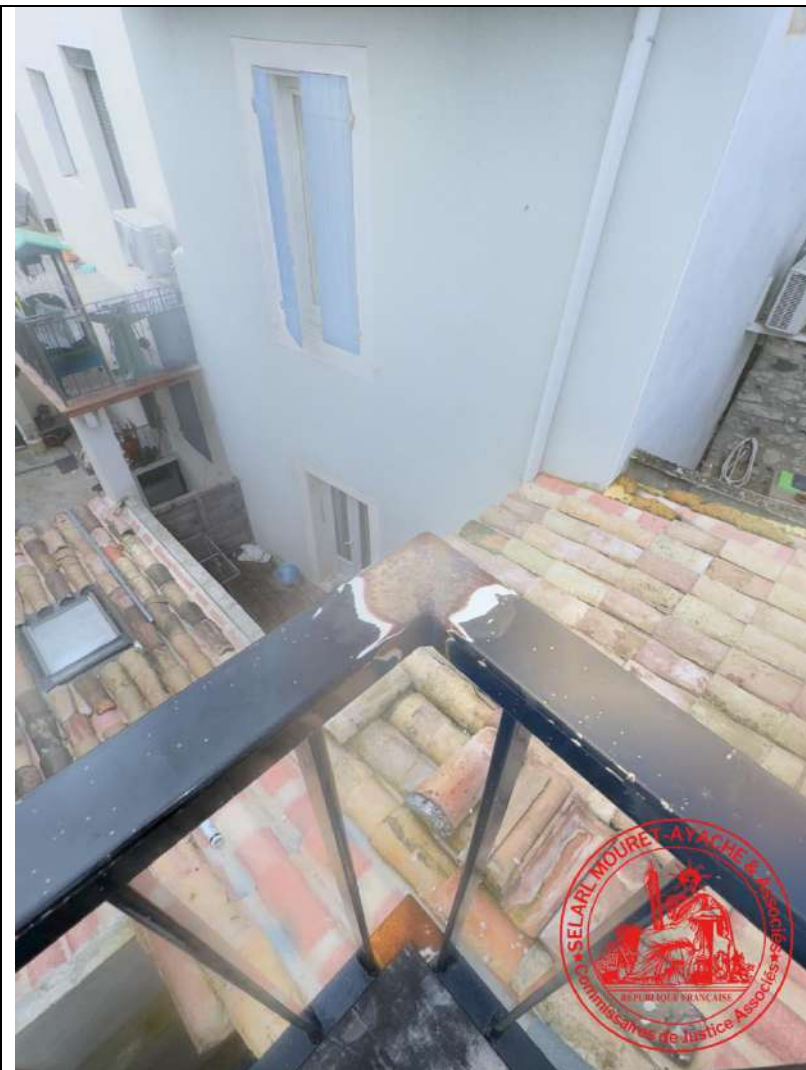












CHAMBRE 1 :

Elle dispose d'une salle d'eau.













APPARTEMENT DEUXIEME ETAGE – PORTE DROITE :

La porte d'entrée est déposée.





La salle d'eau se trouve sur la gauche dans le couloir.

SALLE D'EAU :











PIECE DE VIE :

Le couloir mène ensuite à la pièce de vie, laquelle comprend un coin cuisine.





















CHAMBRES :

Deux chambres sont présentes dans l'appartement.



CHAMBRE DROITE :









CHAMBRE GAUCHE :









TROISIEME ETAGE :

Entre le deuxième et le troisième étage, à mi palier se trouvent les compteurs électriques.



APPARTEMENT TROISIEME ETAGE :

Si les précédents niveaux sont au stade des finitions, ce dernier appartement est en travaux.



La porte d'entrée donnera sur une pièce de vie comprenant sur la droite l'espace cuisine avec un placard dans lequel se trouve un cumulus et sur la gauche un espace salon séjour avec une terrasse.

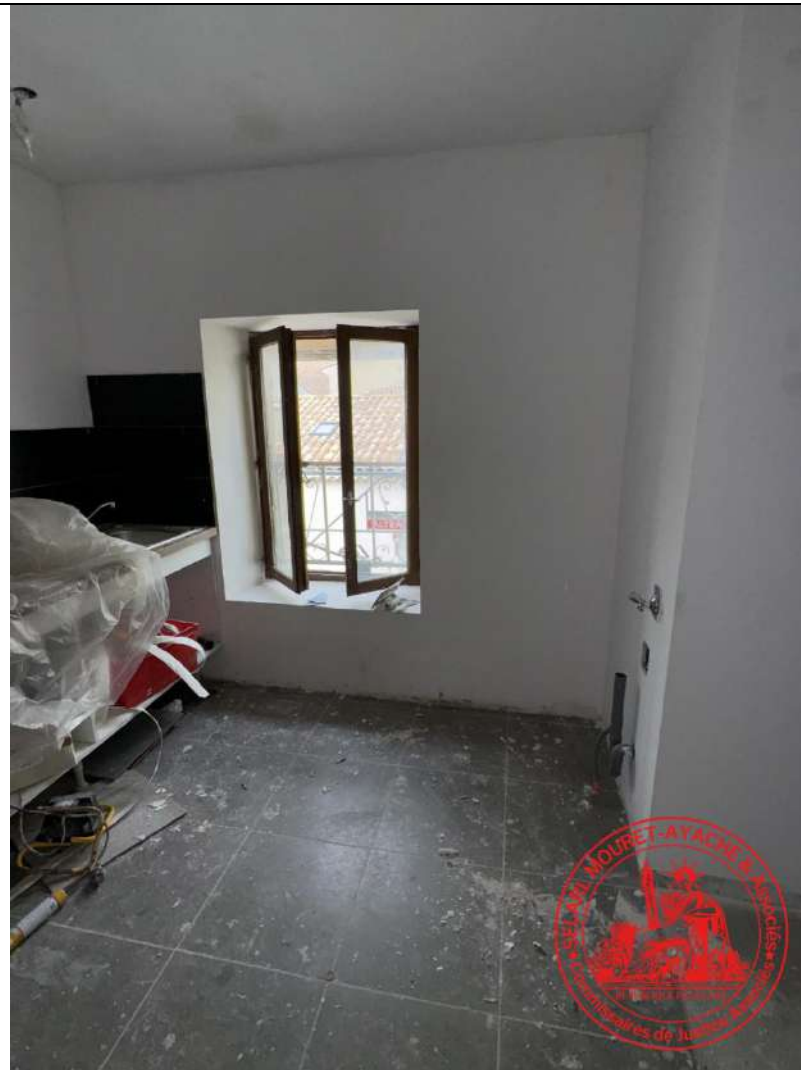
COTE CUISINE :















COTE SEJOUR :









COULOIR :

Un couloir distribue l'espace nuit et la salle d'eau.



CHAMBRE GAUCHE :





CAGIBI :

Un cagibi est présent au fond du couloir



CHAMBRE DROITE :





SALLE D'EAU :



Les toilettes se trouvent dans un renforcement.







2°) Indication des conditions d'occupation et identité des occupants, et droits dont ils se prévalent :

L'immeuble est vide non occupé.

3°) Le nom et l'adresse du syndic de copropriété les cas échéant :

Aucun – monopropriété

4°) Autres renseignements généraux sur l'immeuble

La commune de LE TEIL est située à 2 heures de Marseille et à 60 km de l'accès au premier péage d'autoroute A7 en direction de Marseille.

Elle est située à moins de 2 heures de LYON et à 20 km de l'accès au premier péage d'autoroute A7 en direction de LYON.

Les crèches :

Une crèche est implantée sur la commune.

Les établissements scolaires :

La commune de LE TEIL dispose de plusieurs établissements scolaires publics :

- 3 écoles maternelles,
- 3 écoles primaires,
- 1 collège
- 1 lycée

Des établissements scolaires privés sont également présents.

Maître SOPHIE MARANDET
Commissaire de Justice



«v800060»

«v800070»