

EXPEDITION



CONTASSOT • MALOIS • COEUR

**PROCES-VERBAL
DE
DESCRIPTION DE
BIEN A SAISIR**

Office de l'Ain

96 rue Pierre Duverger
01330 VILLARS LES DOMBES

Tél : 04.74.98.05.04

contassot-huissier@ainterlex.com

internet : www.contassot-huissiers.com

Office du Rhône

40 rue du Parc Saint Jean
69220 BELLEVILLE EN BEAUJOLAIS

Tél : 04.74.06.49.60

contact@rhone-huissiers.com

internet : www.contassot-huissiers.com

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION DE BIEN A SAISIR

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ
ET LE TROIS MARS**

A LA REQUETE DE :

COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, SA à conseil d'administration au capital social de 262391274 €, dont le siège social est situé au 59 AVENUE PIERRE MENDES FRANCE 75013 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 382 506 079, représentée par Mme Corinne Cipiere agissant et ayant les pouvoirs nécessaires en tant que président du conseil d'administration, administrateur

Faisant élection de domicile en la personne et au cabinet de Maître Michel DESILETS avocat associé de la SCP AXIOJURIS-LEXIENS, **Avocats associés au Barreau de Villefranche sur Saône y demeurant 223 Rue Charles Germain à 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE**

Et ayant pour avocat plaçant Maître Frédéric ALLEAUME avocat associé de la SCP AXIOJURIS-LEXIENS, avocat associé au Barreau de LYON y demeurant Le Britannia, Bâtiment A, 20 Boulevard Eugène Deruelle à 69003 LYON

AGISSANT EN VERTU :

- d'un JUGEMENT réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le tribunal judiciaire de VILLEFRANCHE SUR SAONE en date du 15 juin 2023, signifié à partie le 11 juillet 2023 et définitif selon certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel de Lyon le 17 août 2023, en garantie duquel hypothèque judiciaire provisoire a été publiée le 08 septembre 2022 au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de LYON volume 6904P01 2022 V n° 7641, a été convertie en hypothèque judiciaire définitive le 15 septembre 2023 au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de LYON volume 6904P01 2023 V n° 8583

- de l'article R 322-1 du Code des procédures civiles d'exécution

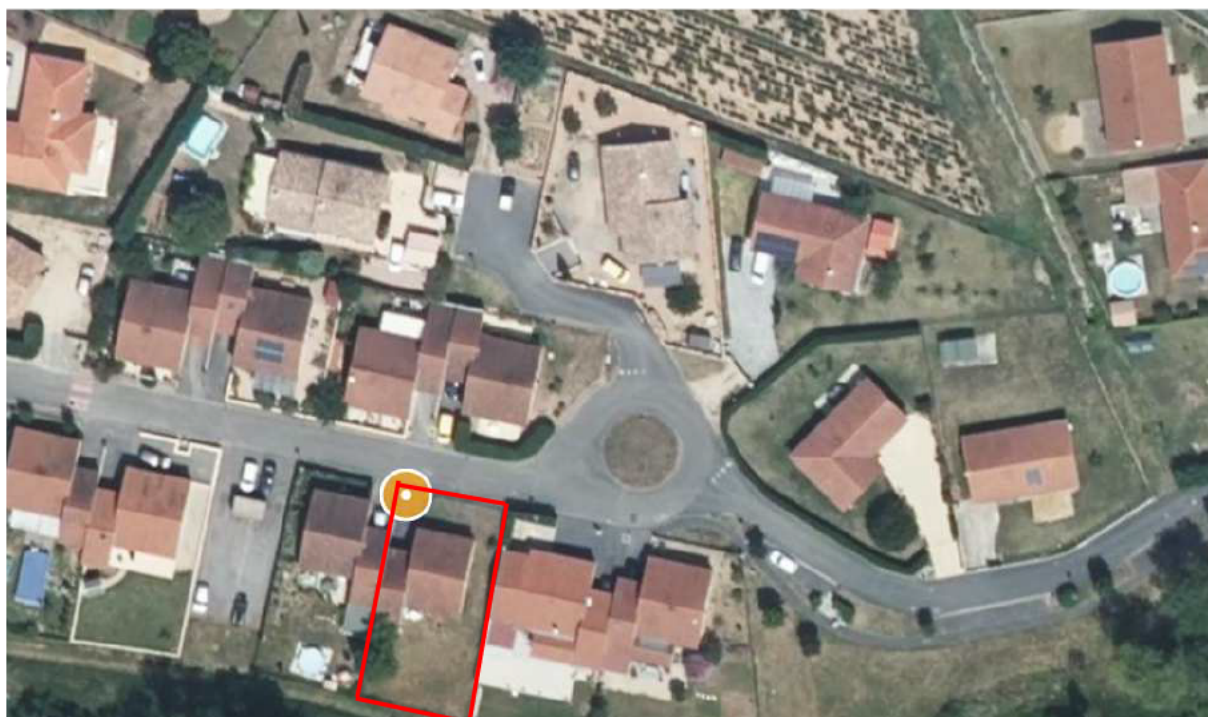
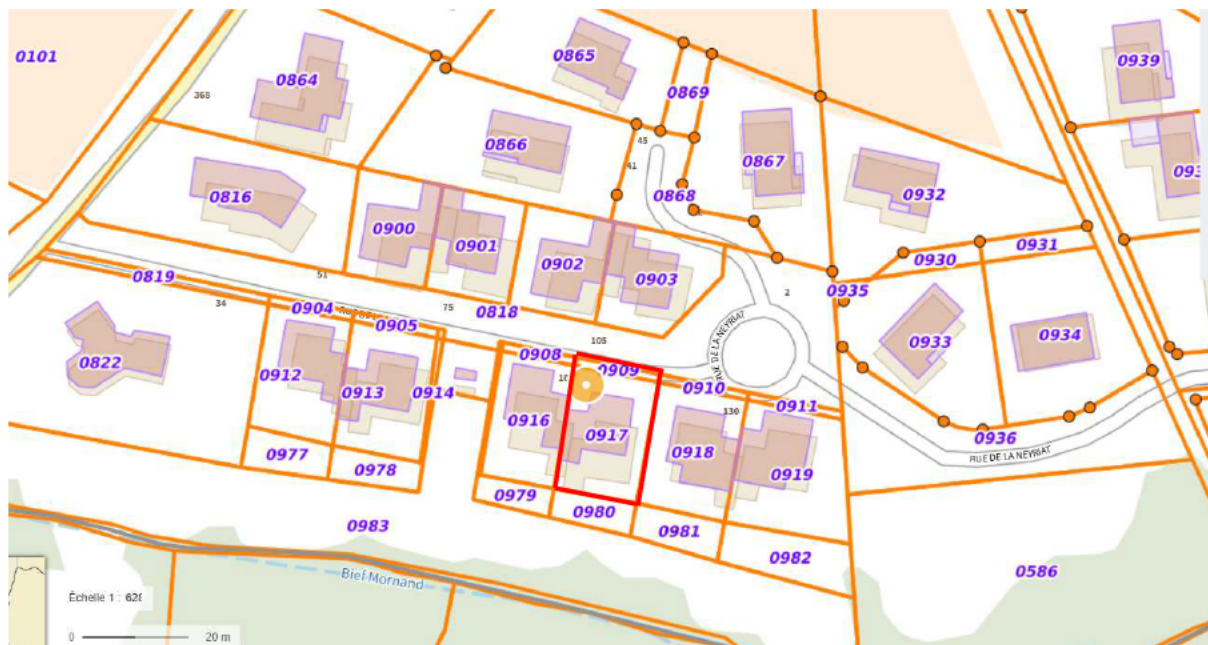
DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Jessica MALOIS, Commissaire de Justice associée au sein de la SARL CONTASSOT MALOIS CŒUR, à la résidence de BELLEVILLE EN BEAUJOLAIS (69220) y demeurant 40 rue du Parc Saint Jean, soussignée,

Certifie m'être transportée, ce jour, à **16 Heures 30**, sis Résidence de la Neyriat 3481 NEY, 104 Rue de la Neyriat 69840 CHENAS, où étant en présence de [REDACTED], propriétaire et occupante du bien, de Monsieur CHABAUD Serge, diagnostiqueur immobilier, enseigne Activ'Expertise, à SAINT GEORGES DE RENEINS j'ai fait la description suivante :

Le bien immobilier est situé sur la Commune de CHENAS dans le Rhône (69840) et comprend une parcelle située 104 Rue de la Neyriat cadastrée section C n° 917 pour une superficie de 3a 76ca (parcelle avec maison d'habitation) et une parcelle située Lieudit les Pinchons cadastrée section C n° 909 pour une superficie de 19 ca (parcelle correspondant à une bande en terre et en herbe située entre la parcelle n°917 et le trottoir).

Les deux parcelles forment un tout.



Le bien est occupé par la propriétaire [REDACTED].

Il s'agit d'une maison jumelée de plain-pied, à usage d'habitation située sur un terrain clos, mitoyenne par le garage.

Elle comprend une entrée, un dégagement, un cellier, une salle de bains, un WC, cuisine, salon- séjour, deux chambres et un garage.

Le bien fait partie du lotissement dénommé Résidence de la Neyriat.

Il s'agit d'un ancien lotissement appartenant précédemment à Habitat Beaujolais Val de Saône qui a vendu les pavillons à des particuliers.

Il n'y a pas de copropriété.

Le pavillon a été construit en 1995, selon les dires de la propriétaire qui n'en a pas la certitude.

Elle a acquis ce bien selon acte notarié le 23 septembre 2019 de Habitat Beaujolais Val de Saône.

Elle me précise qu'elle occupait déjà le bien lors de son achat en tant que locataire. Elle ajoute qu'un incendie s'est produit dans cette maison en 2002 ou 2003 et que la maison a été intégralement refaite suite au sinistre.

Le chauffage est électrique avec un accumulateur dans la cuisine et un dans le salon et dans les autres pièces, des convecteurs électriques.

L'assainissement est collectif avec tout-à-l'égout.

██████████ me confirme que le raccordement à la fibre est en place.

Elle ajoute que la maison est équipée d'un système d'alarme.

Elle m'indique qu'elle ignore où se trouve son compteur d'eau.

CADRE DE VIE

La Commune de CHENAS dispose d'une école élémentaire, de deux restaurants, d'un garage automobile, de quelques artisans, d'un relais Poste commerçant.

Elle compte 546 habitants.

ENVIRONNEMENT

Le bien est situé dans un lotissement, appartenant auparavant à Habitat Beaujolais Val de Saône, d'une quinzaine de pavillons.

Il est situé à proximité d'un sens giratoire côté Nord-Est de la propriété, qui dessert d'autres rues en zone résidentielle.

En direction de l'Ouest, se trouve le bourg avec les commerces, mairie et école.

Des éclairages publics sont en place Rue de la Neyriat sur toute sa longueur.

Des ralentisseurs sont présents un peu plus haut sur la voie de circulation.

La rue de la Neyriat est une voie de circulation à double sens.

Face à la propriété, deux autres pavillons mitoyens identiques du n° 100 et 104, sont construits.

Au Sud, se trouve un cours d'eau, séparé de la propriété par une butte en herbe appartenant à la Commune aux dires de ██████████.

A l'Ouest et à l'Est, se trouvent deux propriétés avec pavillons.



Vues Rue de la Neyriat côté Est





Vues Rue de la Neyriat côté Ouest (D68)







Vues au sud du bien





Vues depuis l'entrée de la propriété







EXTERIEURS (terrain et abords)

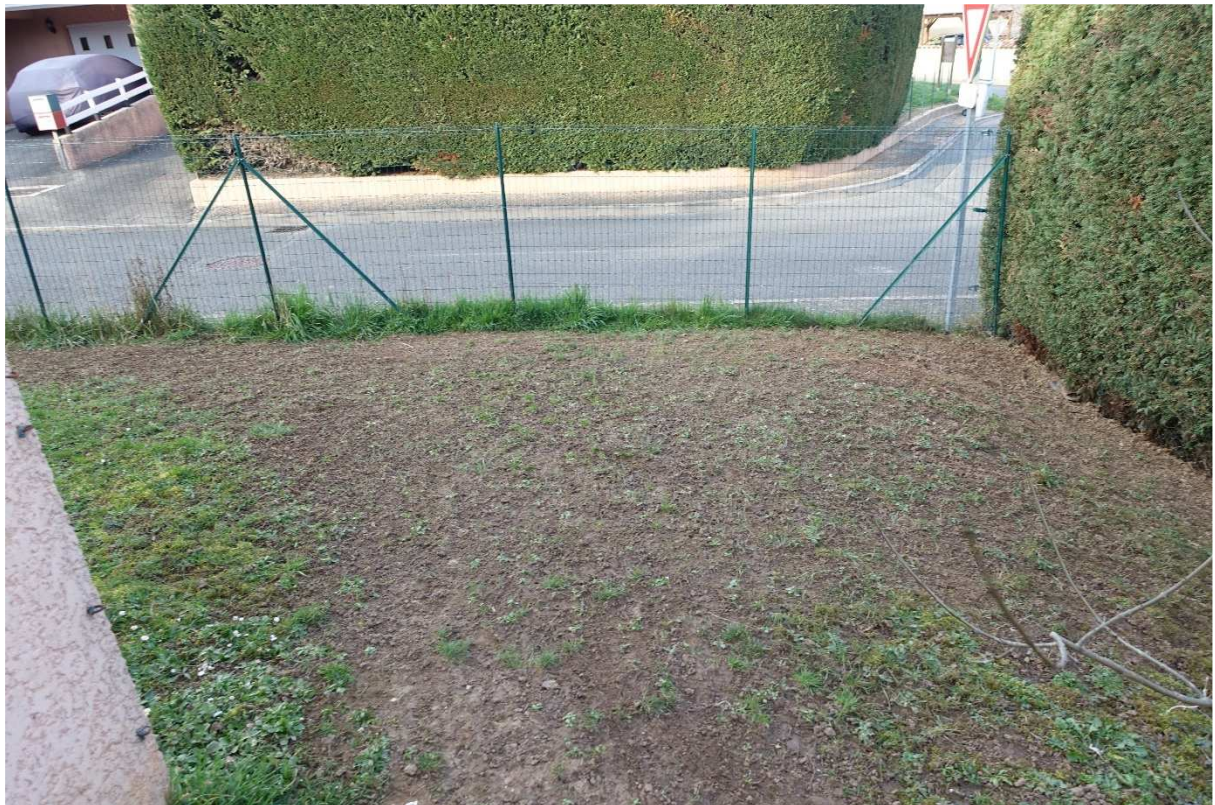
Le terrain est entièrement clos.

Nord

En limite de propriété Nord avec un retour orienté Ouest, la clôture est constituée d'un grillage souple sans portillon d'accès.

Entre la maison et cette clôture, le terrain orienté Nord est en herbe et en terre.









Est

Une partie du terrain est fermée par une haie sur plusieurs mètres.

Elle sépare la propriété de [REDACTED] de la propriété voisine du côté Est.

La haie est plantée sur la parcelle voisine avec un grillage souple visible au travers de la haie.

A la suite se trouve le bâtiment de la propriété voisine et un mur séparatif, implantés en limite de propriété puis en direction du Sud, un grillage souple identique à celui vu en limite Nord, ferme le terrain jusqu'à l'angle Sud-Est.

Sur cet espace, entre la limite de propriété Est et le bâtiment, se trouve une bande en herbe présentant un dénivelé avec une pente descendante en direction de la propriété voisine à l'Est.

Un arbre est planté dans cette partie.

Un couvercle ferme un regard correspondant aux eaux pluviales selon les dires de [REDACTED].









Sud

En limite de propriété Sud, sur toute la longueur, un grillage souple ferme la propriété.
Il n'y a pas de portillon d'accès.

A l'arrière au Sud de la parcelle je peux entendre un cours d'eau qui coule.
Entre ce fil d'eau et la, une butte de terre sépare ce fil d'eau de la propriété de [REDACTED],
appartenant à la Commune selon ses dires.







Ouest

La limite Ouest est clôturée par un grillage souple qui sépare la propriété de [REDACTED] de la propriété voisine dans la continuité du garage lui-même en limite de propriété.

A proximité, deux arbres sont plantés sur le terrain.

Le terrain côté Sud est en herbe et en terre.

Il n'y a pas de terrasse aménagée ni de dépendance.



INTERIEUR

Hall d'entrée

Le hall d'entrée dessert plusieurs pièces.

La porte d'accès est pleine, peinte et comprend cinq points de sécurité.

Le sol est carrelé avec des carreaux 20x20.

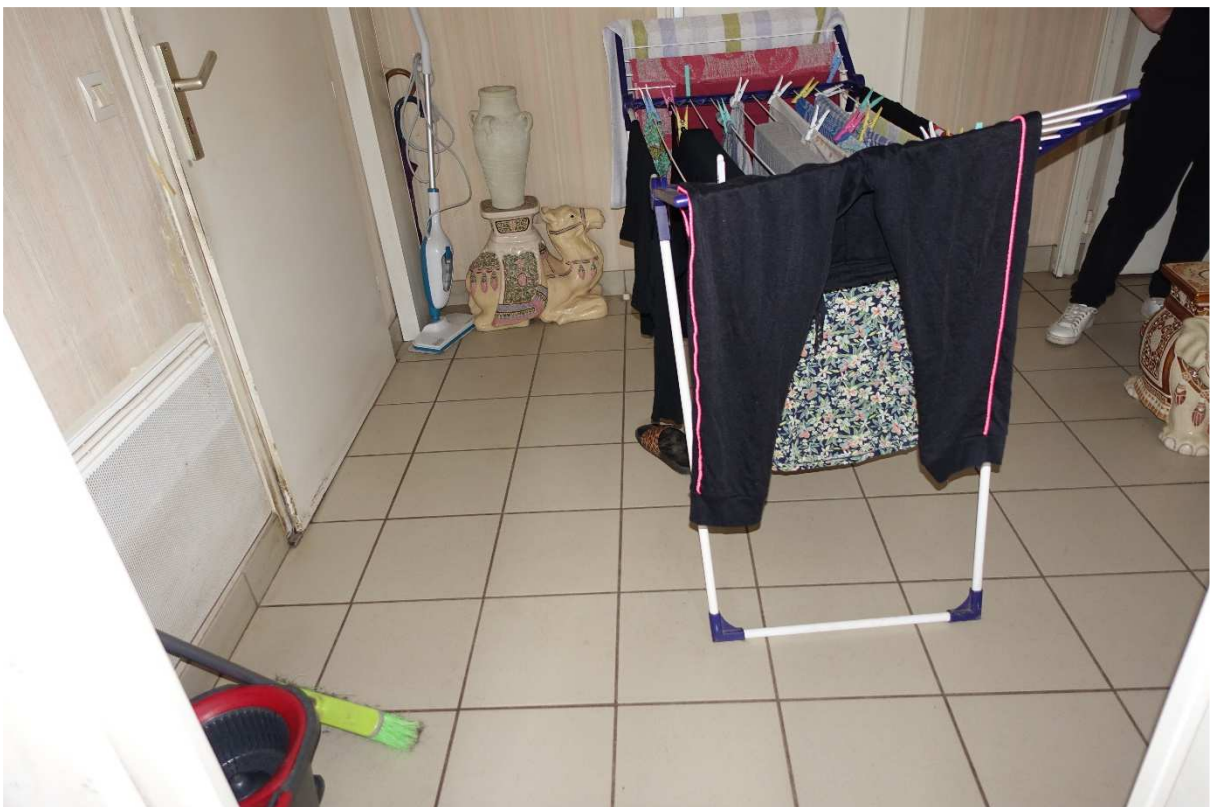
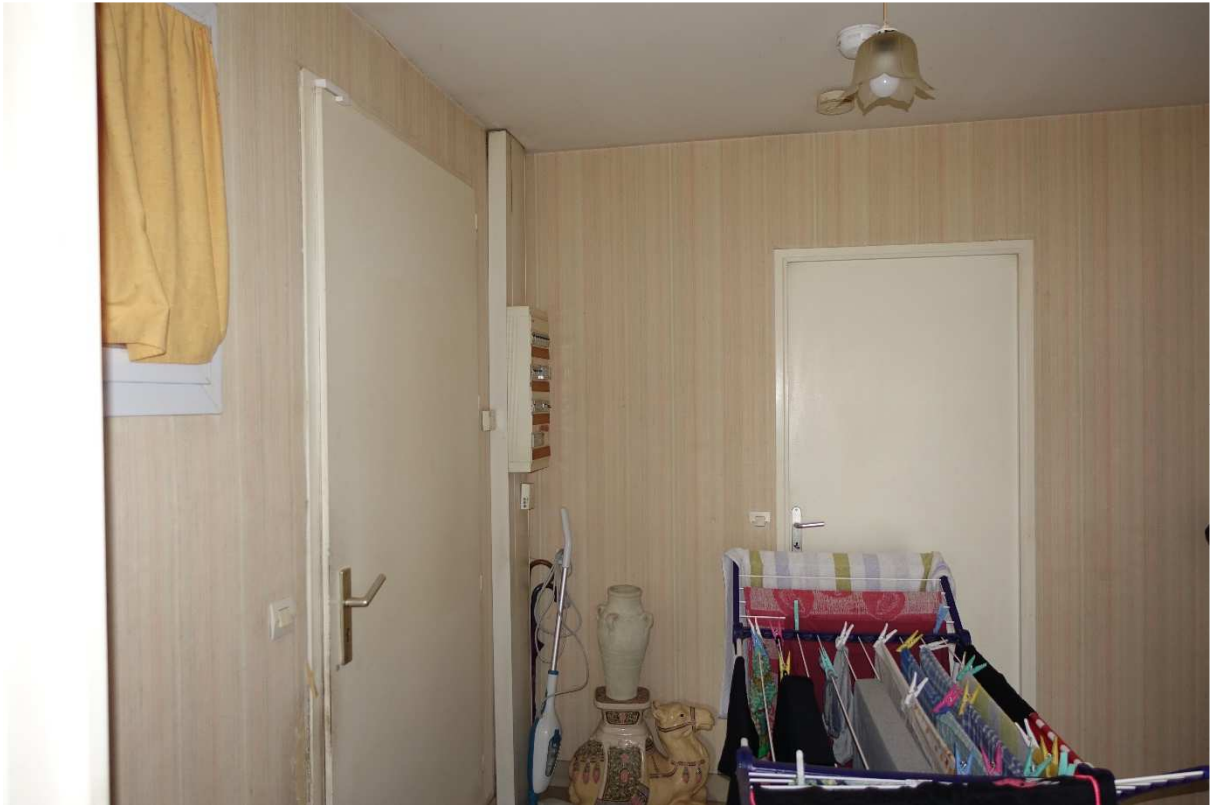
Les murs sont revêtus de papier peint.

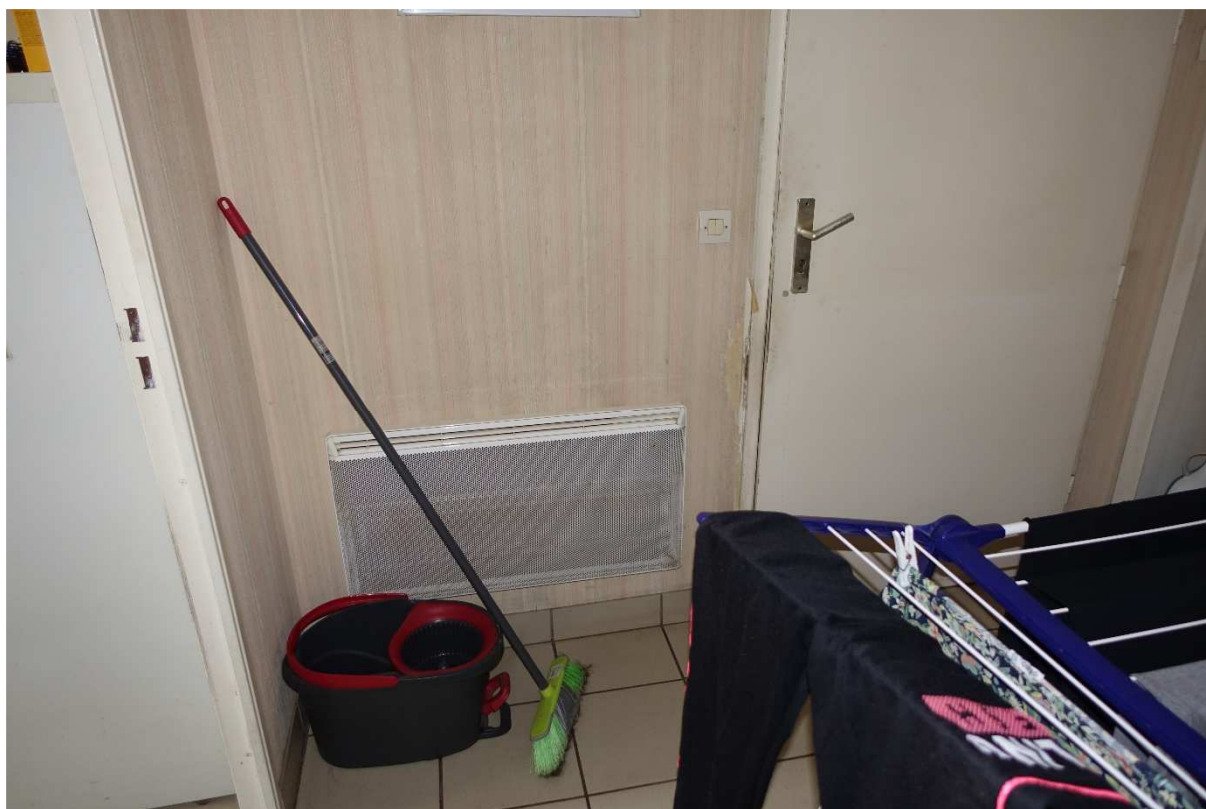
Le plafond est en plâtre peint en blanc.

Dans cet espace se trouve le panneau électrique, un thermostat d'ambiance, d'un convecteur électrique de marque Atlantic.

Le hall prend le jour par une fenêtre cadre PVC, double vitrage, un vantail. Le vitrage est occultant.

Il est éclairé par un point lumineux au plafond.







Cuisine

Elle est située à droite en entrant et orientée Sud.

Il s'agit d'une cuisine fermée par une porte vitrée en partie centrale.

Le sol est carrelé à l'identique que dans le hall.

Les murs sont en partie revêtus de papier peint et d'une longueur de faïence murale le long du point d'eau et du point de cuisson.

Le plafond est en plâtre peint en blanc.

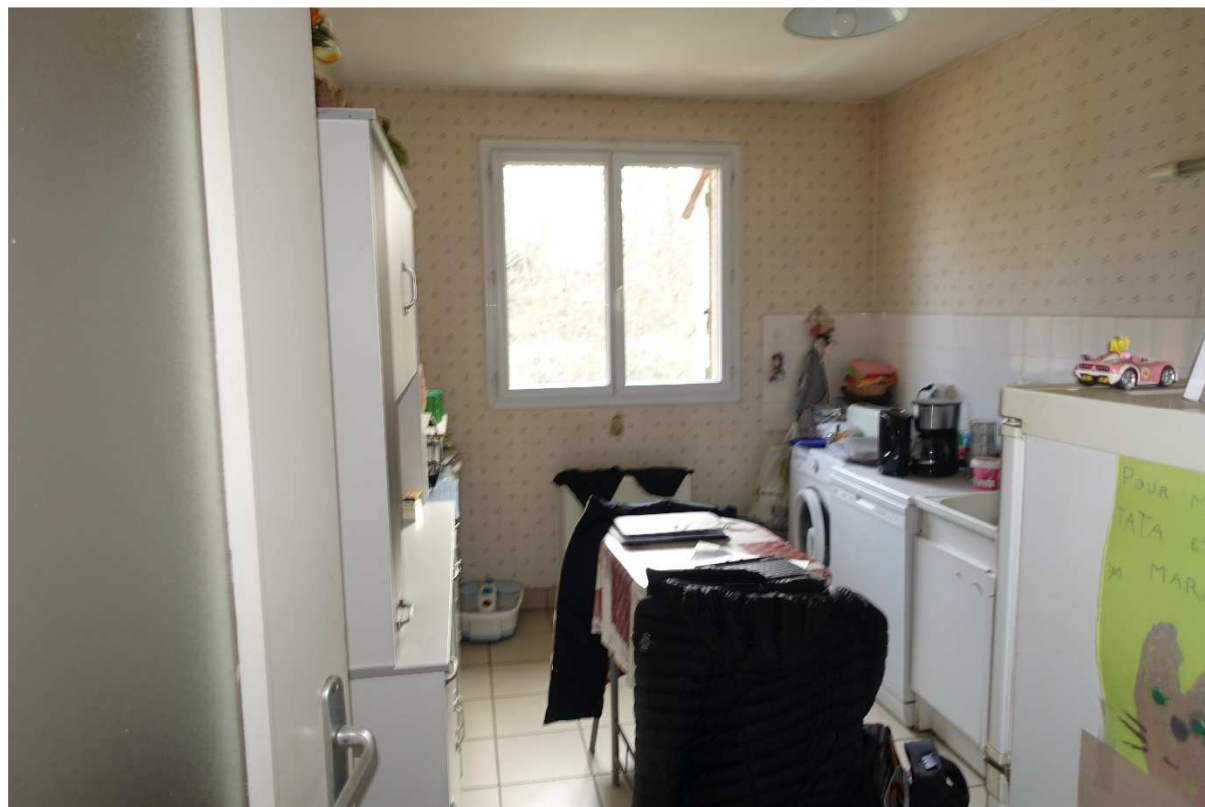
Cette pièce prend le jour en façade Sud par une fenêtre deux vantaux, cadre PVC, double vitrage, équipée de deux volets bois à l'extérieur.

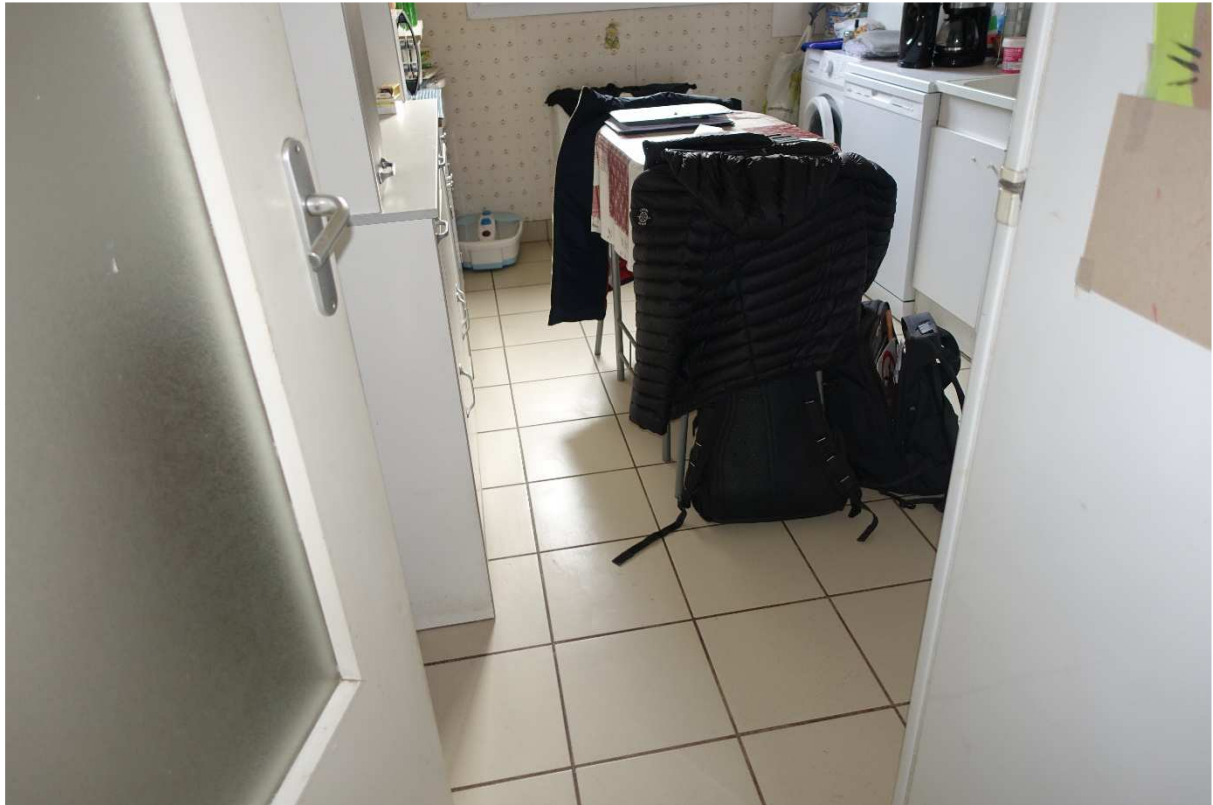
Elle est chauffée par un accumulateur situé au niveau de l'allège de la fenêtre.

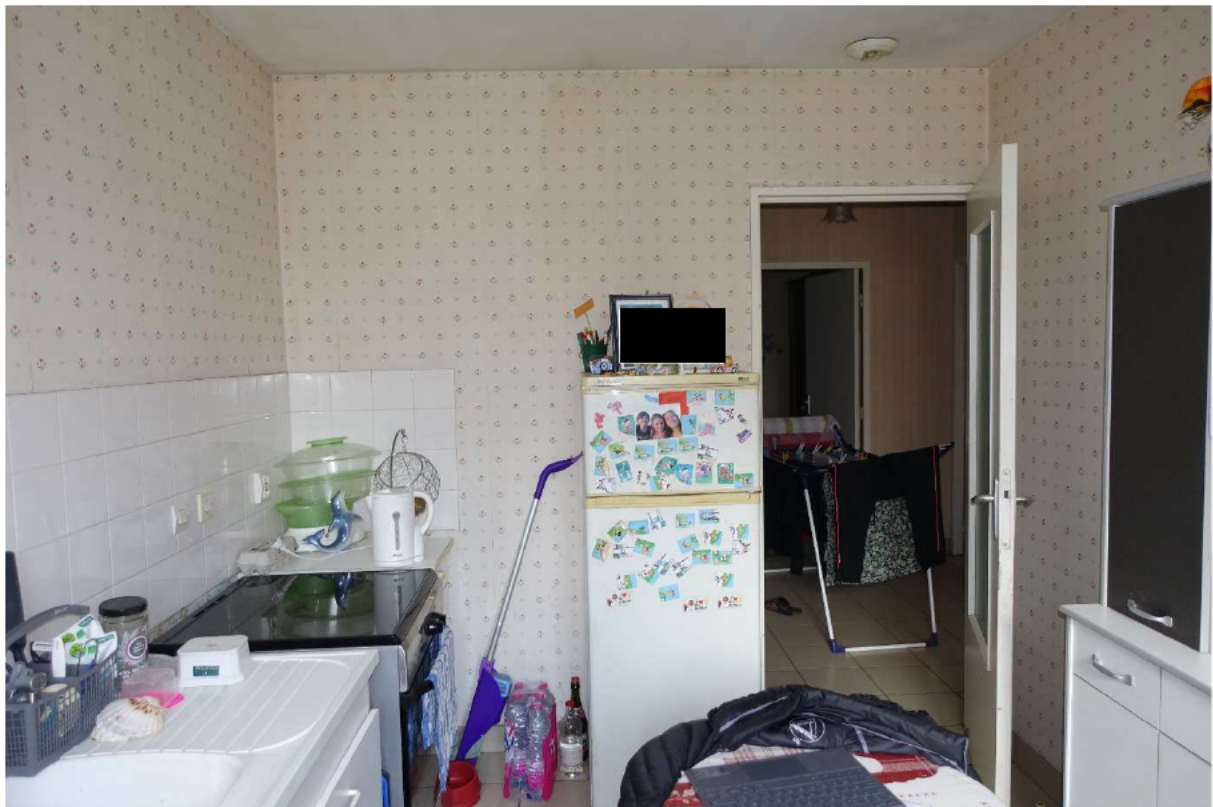
Elle est éclairée par un point lumineux au plafond et un néon au-dessus du point d'eau.

Elle est équipée d'un évier deux bacs et égouttoir, avec meuble sous évier.

L'ensemble est garni de mobilier et affaires, j'é mets des réserves sur les surfaces ou équipements qui ne sont pas visibles ou testés pendant la description.







Séjour - salon

La pièce est située à la suite de la cuisine et orientée Sud.

Cette pièce est fermée par une porte identique à celle de la cuisine avec un vitrage en partie centrale.

Le sol est carrelé à l'identique de la cuisine et du hall d'entrée.

Les murs sont revêtus de papier peint, le plafond est en plâtre peint en blanc.

La pièce est éclairée par un point lumineux au plafond.

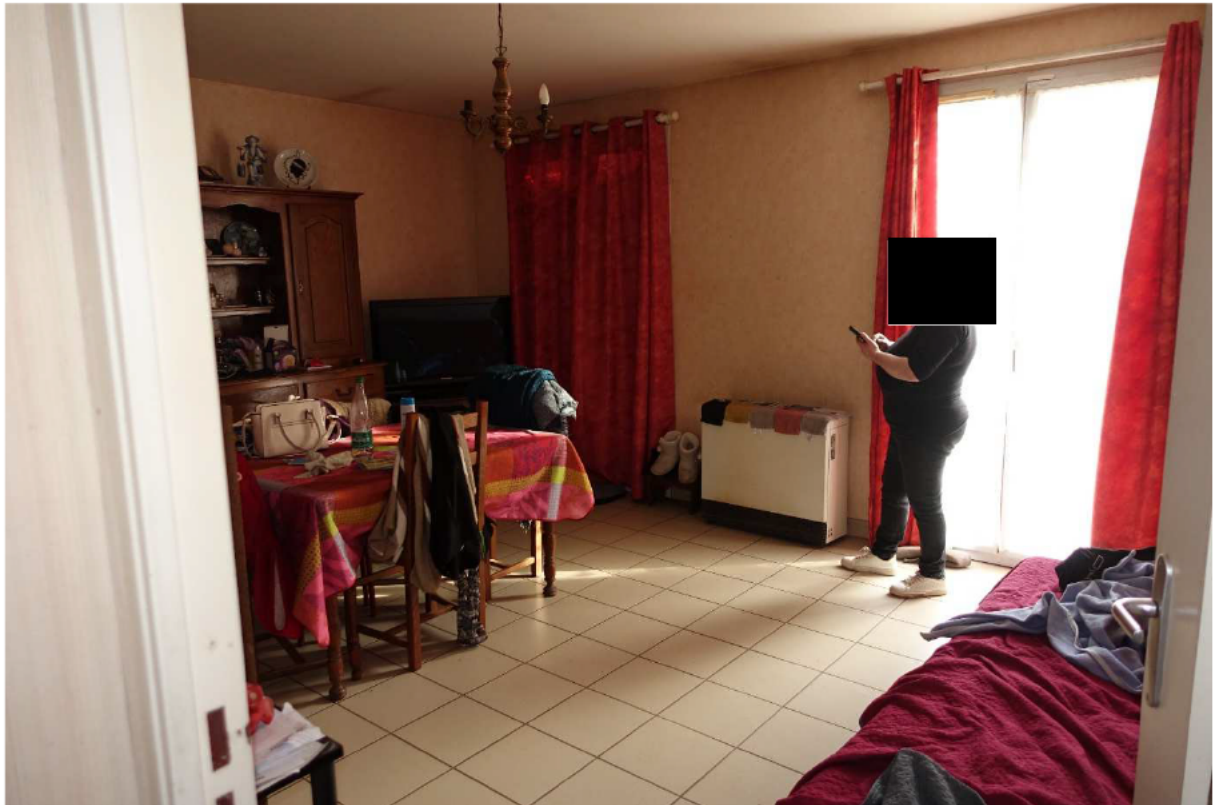
Elle prend le jour par deux portes vitrées en façade Sud, cadre PVC, double vitrage.

Elles sont équipées de volets extérieurs en bois deux vantaux.

La pièce est chauffée par un accumulateur identique à celui de la cuisine.

Je précise que les deux accumulateurs fonctionnent.

Je note la présence d'un thermostat d'ambiance identique à celui du hall d'entrée.









Placard

Il est situé face à l'entrée principale.

Le sol est carrelé à l'identique que dans les autres pièces.

Les murs sont revêtus de papier peint.

Le plafond est en plâtre peint en blanc.

Un point lumineux au plafond éclaire cet espace.

Présence de la trappe d'accès aux combles.

La pièce est fermée par une porte pleine qui ferme à clé.

Elle renferme le cumulus de marque Atlantic pour la production d'eau chaude, d'une capacité de 200 litres.

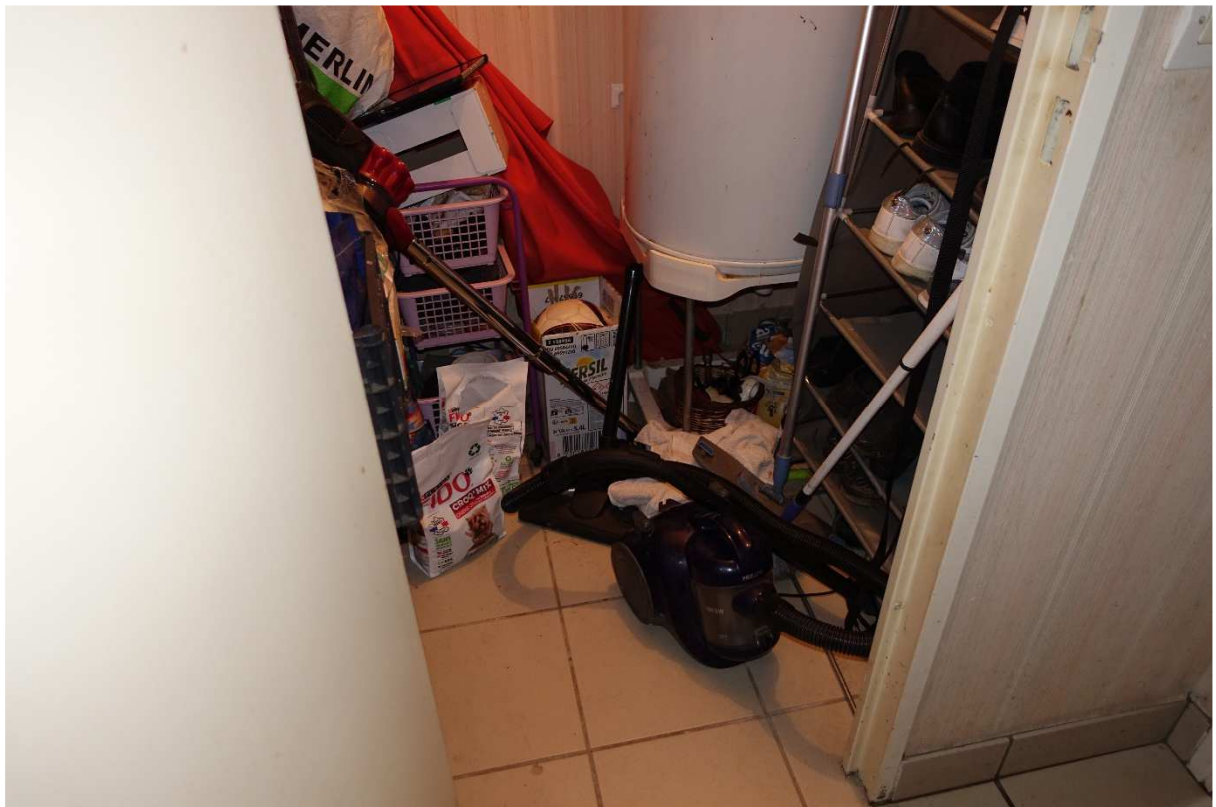
■■■■■ m'indique qu'elle n'a pas fait de travaux récemment au niveau de l'isolation.

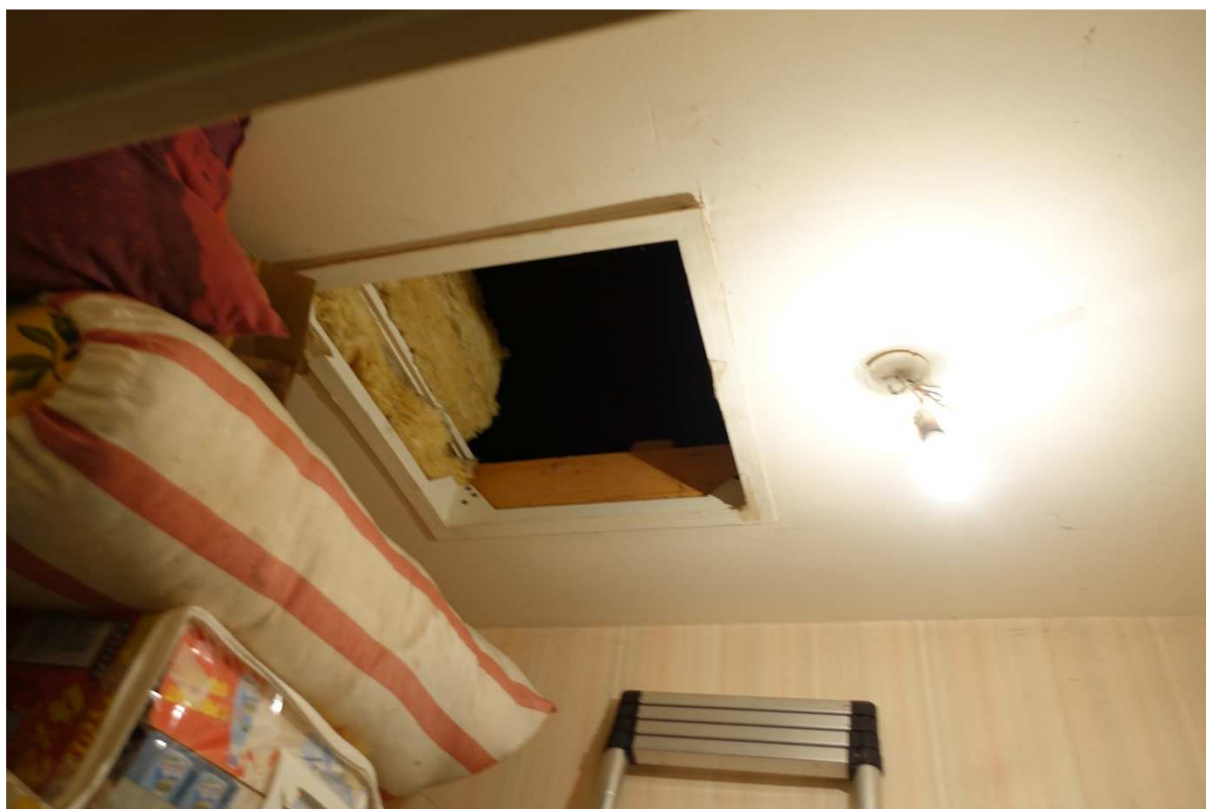
Les derniers travaux datent de la rénovation suite à l'incendie.

Le diagnostiqueur me confirme qu'il y a entre 15 et 20 centimètres d'isolant sous les combles.

■■■■■ me confirme que le moteur de la VMC est situé dans les combles.

Le moteur de la VMC a été changée en 2023, selon ses dires.





Chambre n° 1

J'accède à cette chambre depuis le hall d'entrée à gauche en entrant dans la maison.
Elle est orientée Nord, à l'angle Nord-Ouest de la maison.

Le sol est revêtu de carreaux en PVC.

Les plinthes sont en bois peintes.

Les murs sont recouverts de papier peint sur toutes les surfaces.

Le plafond est en plâtre peint en blanc.

La pièce est éclairée par un point lumineux au plafond.

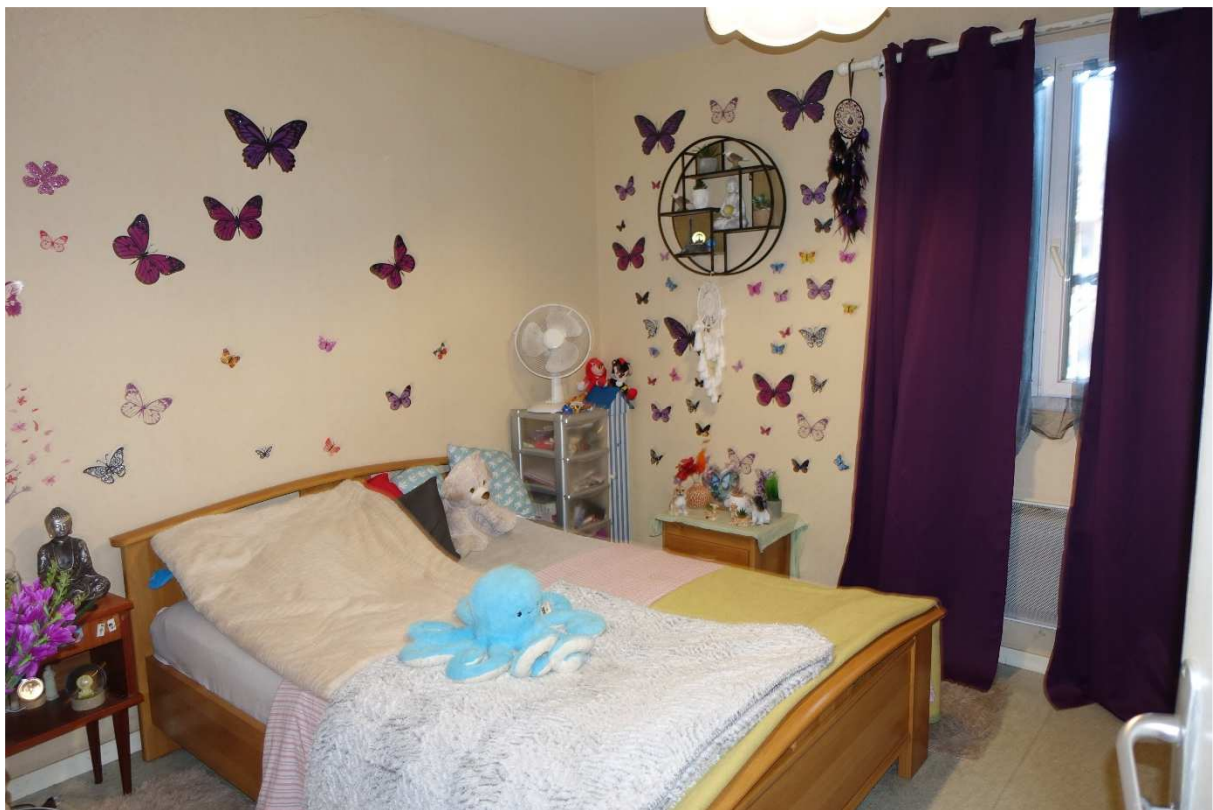
Elle est fermée par une porte pleine avec une clé.

Elle prend le jour par une fenêtre double vitrage, cadre PVC, deux vantaux en façade Nord.

Elle est équipée de volets en bois extérieurs, deux vantaux.

La chambre est chauffée par un convecteur électrique de type radiant.

Elle est équipée d'un placard mural fermé par deux portes coulissantes.







Couloir

J'accède à ce couloir depuis le hall d'entrée.

Il dessert une deuxième chambre, le WC séparé et la salle de bains.

Une porte cadre bois avec partie centrale vitrée sépare le hall d'entrée et le couloir.

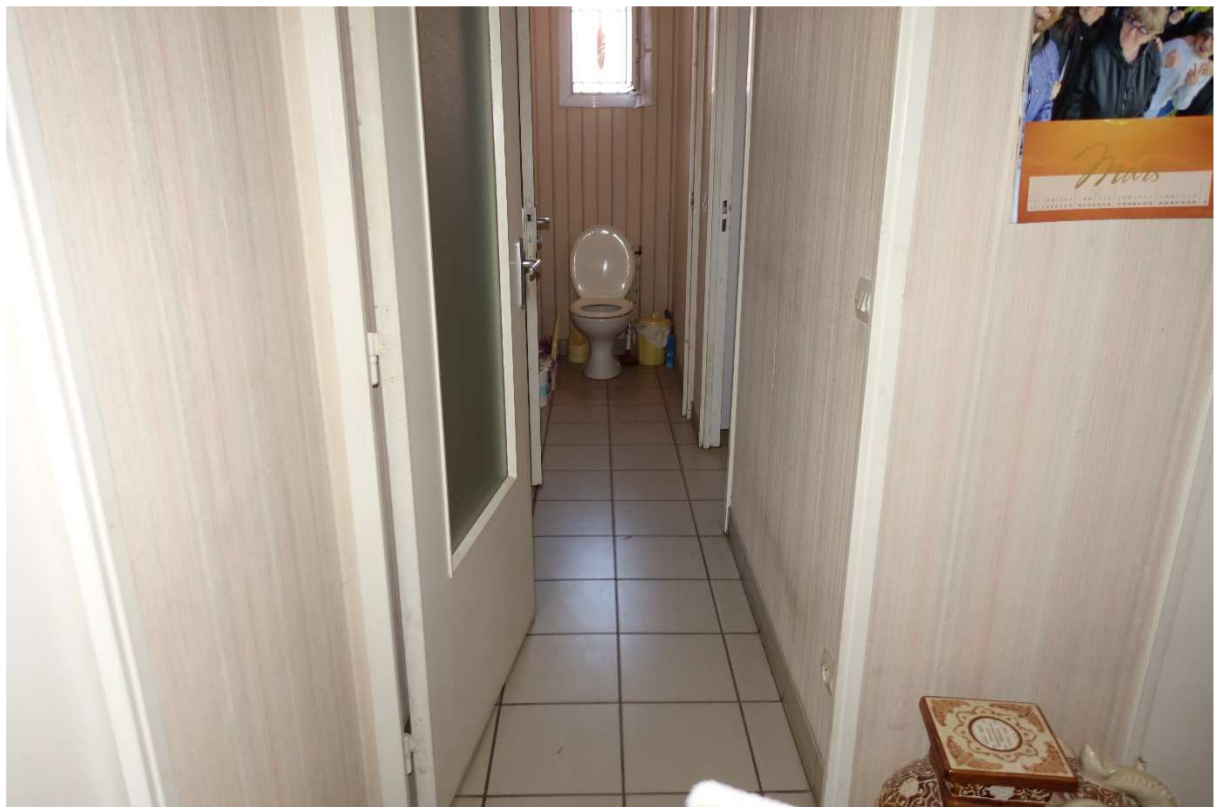
Le sol est carrelé à l'identique que le hall.

Les murs sont revêtus de papier peint sur tous les pans.

Le plafond est en plâtre peint en blanc.

Le couloir est éclairé par un point lumineux au plafond.

Il est équipé de prise et d'interrupteurs.





Chambre n° 2

Elle est située à gauche dans le couloir, orientée Nord, à l'angle Nord-Est de la maison.

Le sol est revêtu de linoléum, identique à celui de la première chambre.

Les plinthes sont en bois peintes en blanc.

Les murs sont recouverts de papier peint.

Le plafond est en plâtre peint en blanc.

La chambre est éclairée par un point lumineux au plafond.

Elle prend le jour par une fenêtre en façade Nord, deux vantaux, double vitrage, cadre PVC et est équipée à l'extérieur par des volets en bois, deux vantaux.

Elle est chauffée par un convecteur électrique qui est déposé au sol.

La pièce est fermée par une porte pleine avec clé, elle fonctionne.

Elle est équipée d'un placard mural, fermé par deux portes coulissantes et revêtu à l'intérieur de papier peint.







WC

Il est situé au fond du couloir en façade Est.

Le sol est carrelé de façon identique au reste de la maison, les plinthes sont assorties.

Les murs sont recouverts de papier peint sur tous les pans.

Le plafond est en plâtre peint en blanc avec une bouche VMC.

Cet espace est éclairé par un point lumineux au plafond.

La pièce prend le jour par une fenêtre en façade Est, un vantail, cadre PVC, double vitrage et équipée à l'extérieur d'un fer de protection.

Elle est fermée par une porte pleine avec un verrou.

Le bloc WC est émaillé blanc avec une chasse d'eau dorsale à l'arrière.





Salle de bains

Elle est située à droite dans le couloir, côté Est.

Le sol est carrelé à l'identique que dans les pièces précédentes.

Les murs sont revêtus de papier peint en majeure partie et de faïence murale autour de la baignoire et à l'arrière du lavabo.

Le plafond est en plâtre peint en blanc avec une bouche VMC au-dessus de la baignoire.

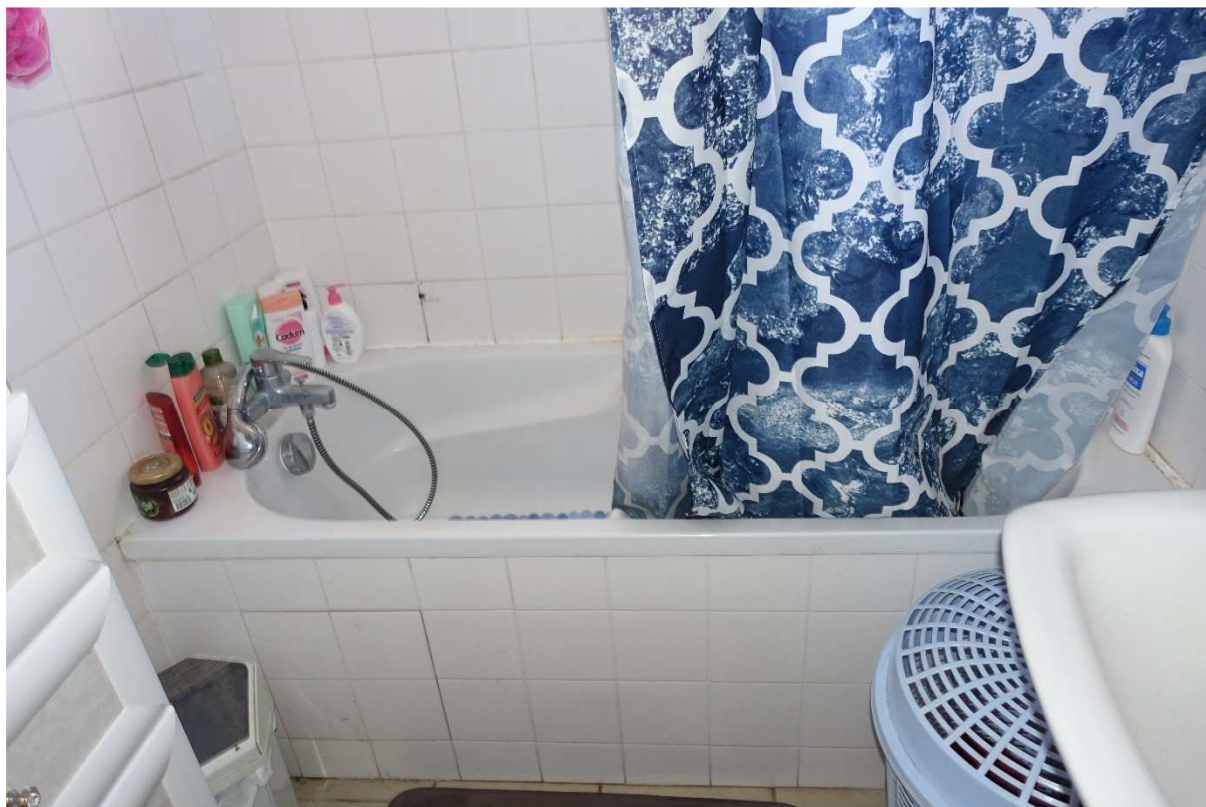
La pièce est éclairée par un point lumineux en partie centrale au plafond et un point lumineux au-dessus du lavabo.

Elle prend le jour par une fenêtre en façade Est, un vantail, cadre PVC, double vitrage occultant et équipée à l'extérieur d'un fer de protection.

Cette pièce est fermée par une porte pleine avec un verrou.

Elle est équipée d'un lavabo sur colonne émaillé blanc avec robinet mitigeur et bouchon, et d'une baignoire toute largeur avec tablier carrelé et robinet mitigeur.





Garage

L'accès au garage se fait exclusivement par l'extérieur, soit par l'arrière du terrain au Sud soit par l'avant en façade Nord.

Le sol est constitué d'une dalle brute.

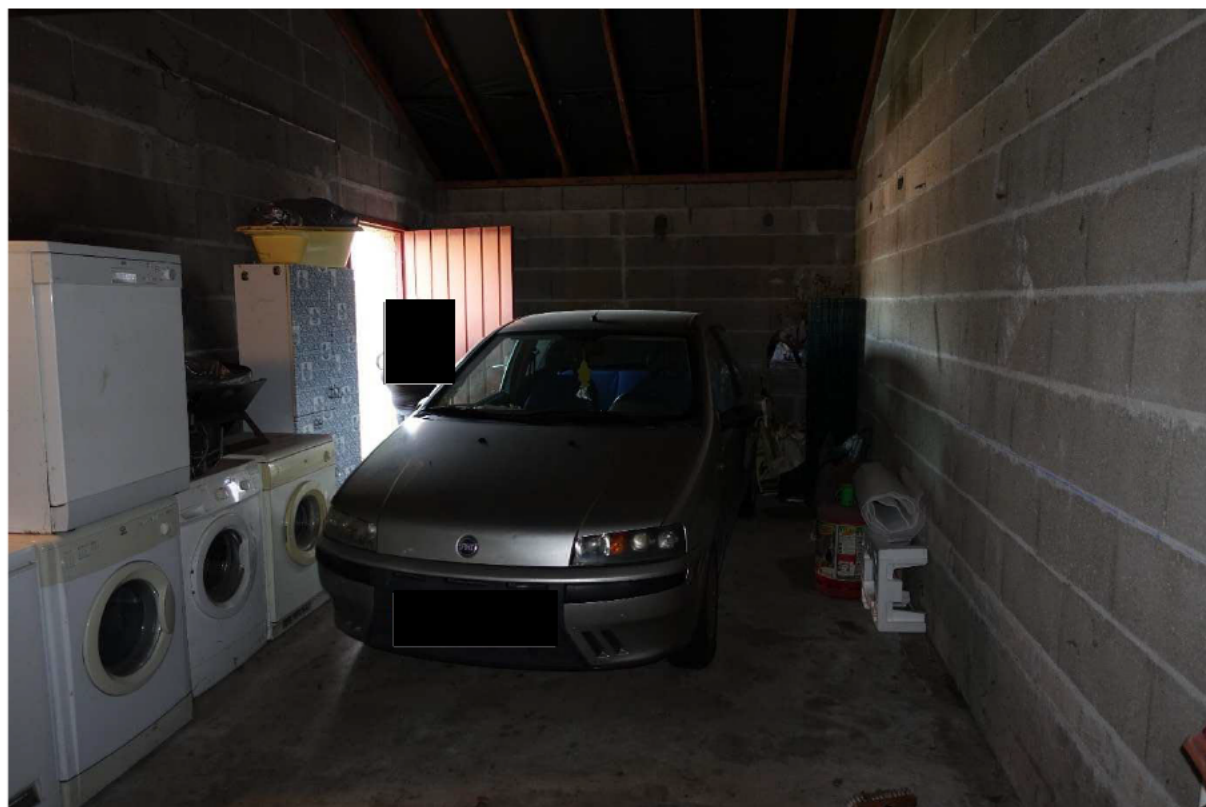
Les murs sont en moellons bruts.

La charpente est apparente. Le garage n'est pas isolé.

Le garage est fermé par une porte à battant coulissant en façade Nord. Le système d'ouverture est manuel.

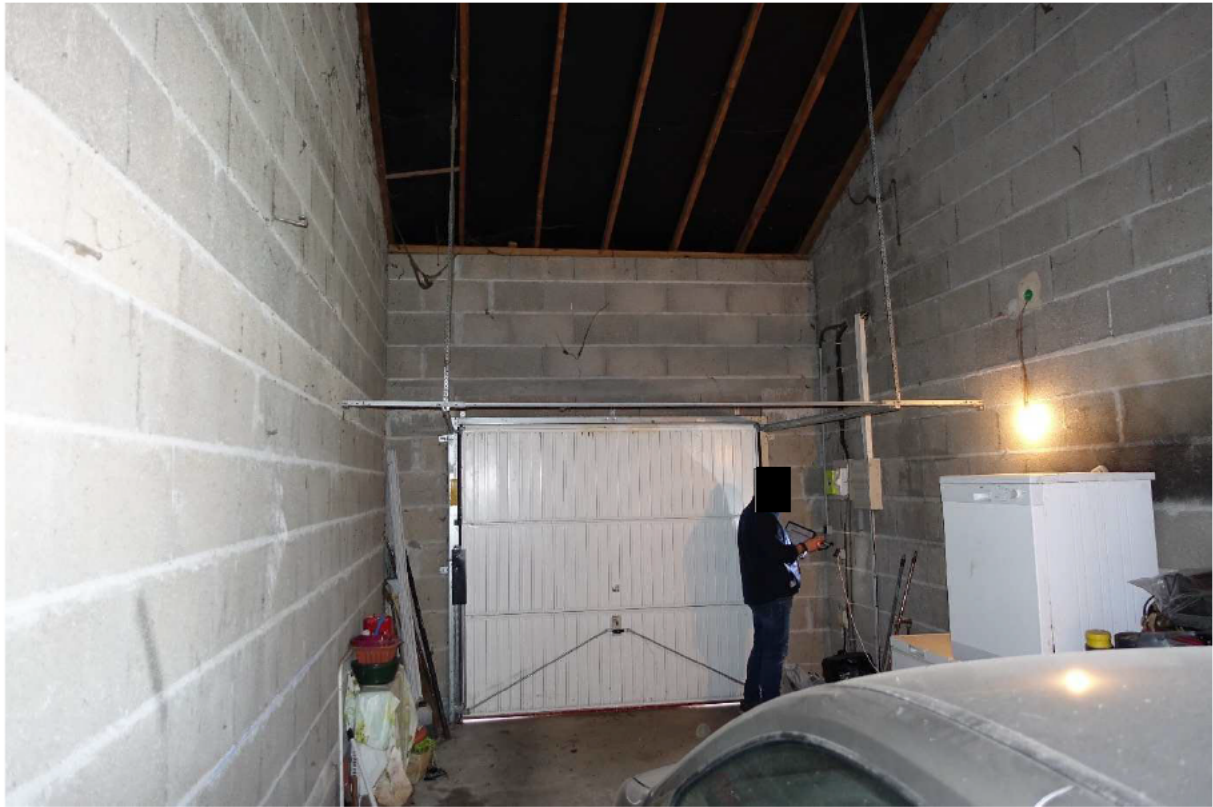
Une porte de service métallique donne accès à l'arrière du terrain côté Sud. Elle ferme à clé.

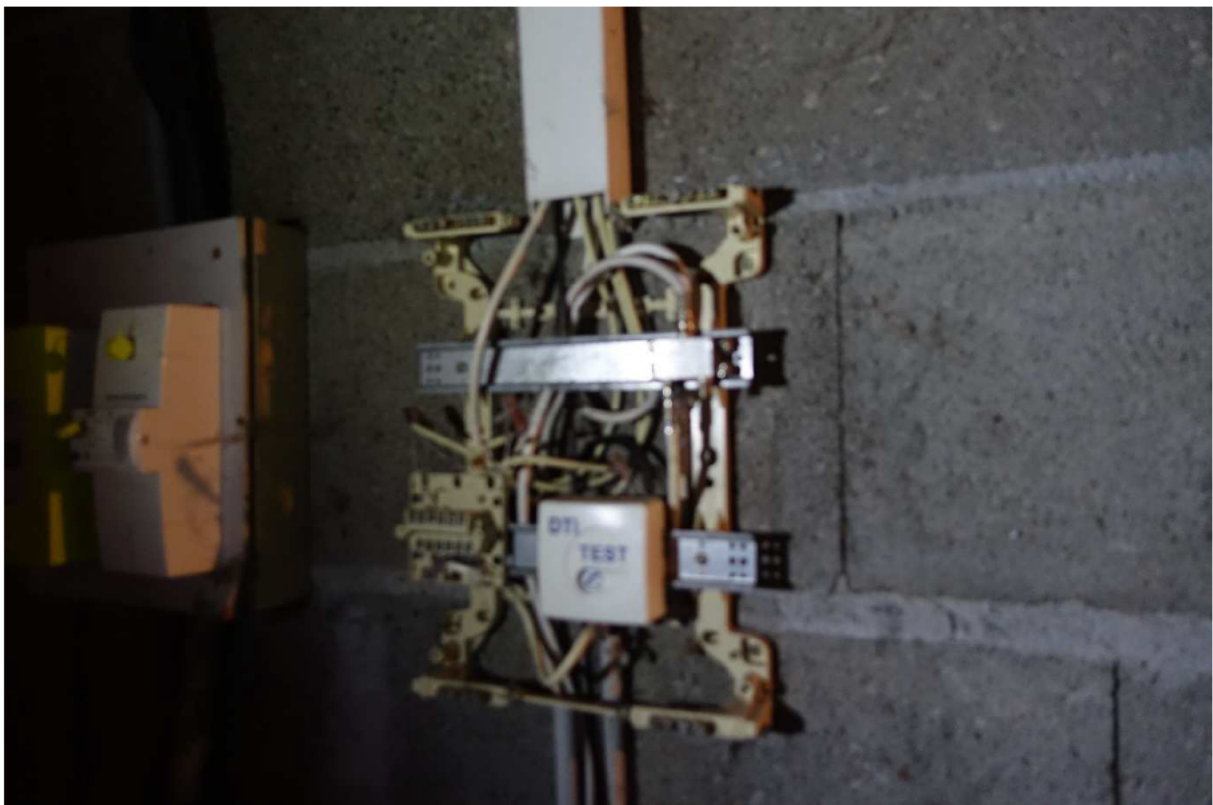
Dans cet espace se trouve le compteur électrique Linky et le disjoncteur.











EXTERIEUR DE LA MAISON (façades et toiture)

L'intégralité des façades est enduite de la même couleur.

Façade Sud

Elle est constituée de deux parties : la partie garage qui forme un décrochement à l'Ouest et la partie habitation.

Le toit sur la partie garage et sur la partie habitation est composé d'une toiture deux pans, un pan orienté Sud et un pan orienté Nord. Tous les pans sont recouverts de tuiles romanes.

La sous-toiture est en PVC blanc.

Le garage avance sur le terrain côté Sud.

Les façades orientées Sud et Est du garage sont enduites et une descente de chéneau est en place.

La porte de service se trouve sur la façade orientée Est.

Sur la partie habitation, la façade présente trois ouvertures : une fenêtre et deux portes-fenêtres équipées de volets extérieurs en bois. Les crochets des volets sont en place.

Les appuis de fenêtres et les seuils sont en place.

Un chéneau est en place avec une descente de chéneau près du garage.

Un point lumineux est fixé au-dessus de la porte vitrée centrale en façade Sud.

















Façade Est

Elle est intégralement enduite à l'identique de la façade Sud.

Elle comporte deux ouvertures en partie centrale, celle de la salle de bains et celle du WC.



Façade Nord

Elle se situe le long de la voie publique, Rue de la Neyriat.
La façade est enduite à l'identique que les deux autres vues précédemment.
Elle comporte deux ouvertures qui correspondent aux fenêtres de deux chambres.

La toiture est orientée Nord, elle est identique à la partie orientée Sud.
La sous-toiture est en PVC blanc.

Un chéneau est en place avec une descente de chéneau à l'extrémité côté Ouest.

Un retour est orienté Ouest, il est intégralement enduit à l'identique que les autres façades.
L'entrée principale est abritée avec la porte d'entrée.
A côté se trouve la fenêtre qui donne dans le hall d'entrée.
Un point lumineux est en place ainsi qu'une sonnette.

Dans la continuité de l'entrée principale se trouve la porte coulissante d'accès au garage.

Le sol sous l'entrée couverte du garage et de l'entrée principale est constitué d'une dalle brute.

La toiture du garage pan orienté Nord est identique à celle de l'habitation.
Sur cette partie de toiture se trouvent un chéneau et une descente de chéneau, en place.
La sous-toiture de l'avancée de toit qui protège l'entrée du garage et l'entrée principale est en lambris bois verni.

A la suite de la dalle brute, le sol de l'allée d'accès est constitué d'un enrobé jusqu'au trottoir.

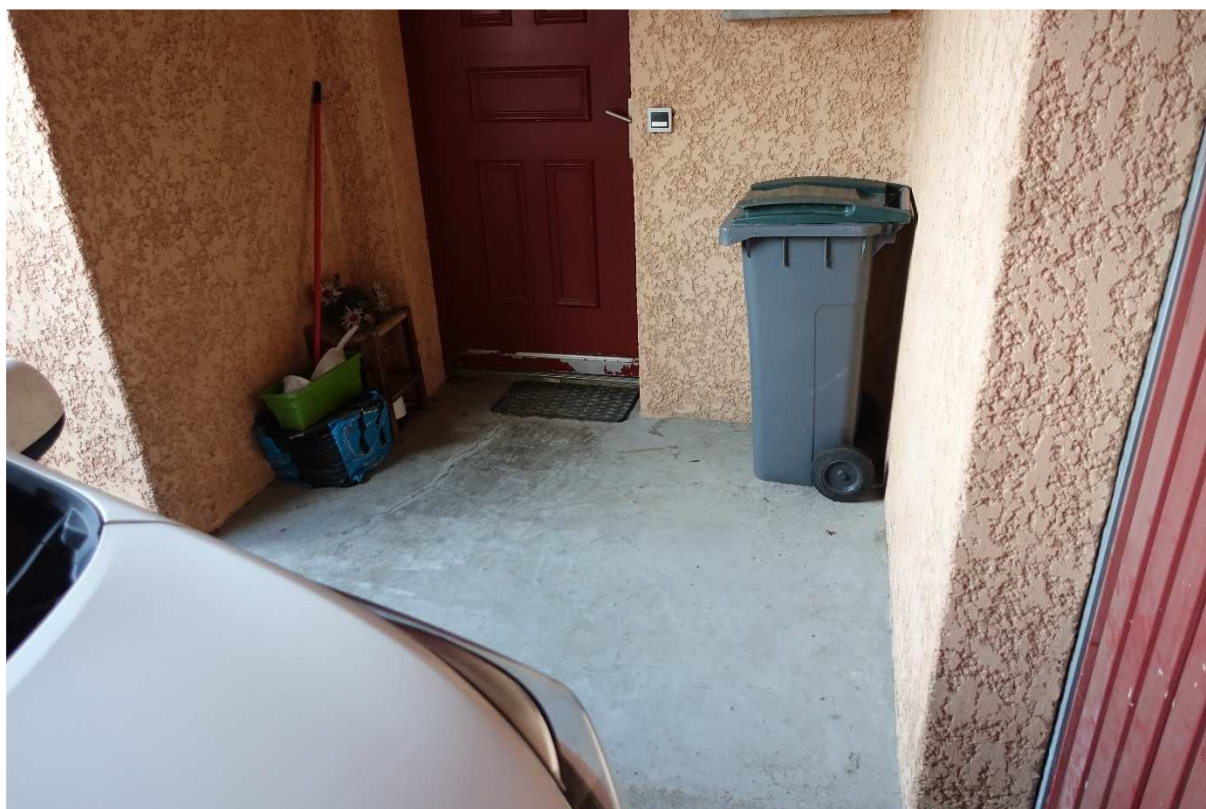
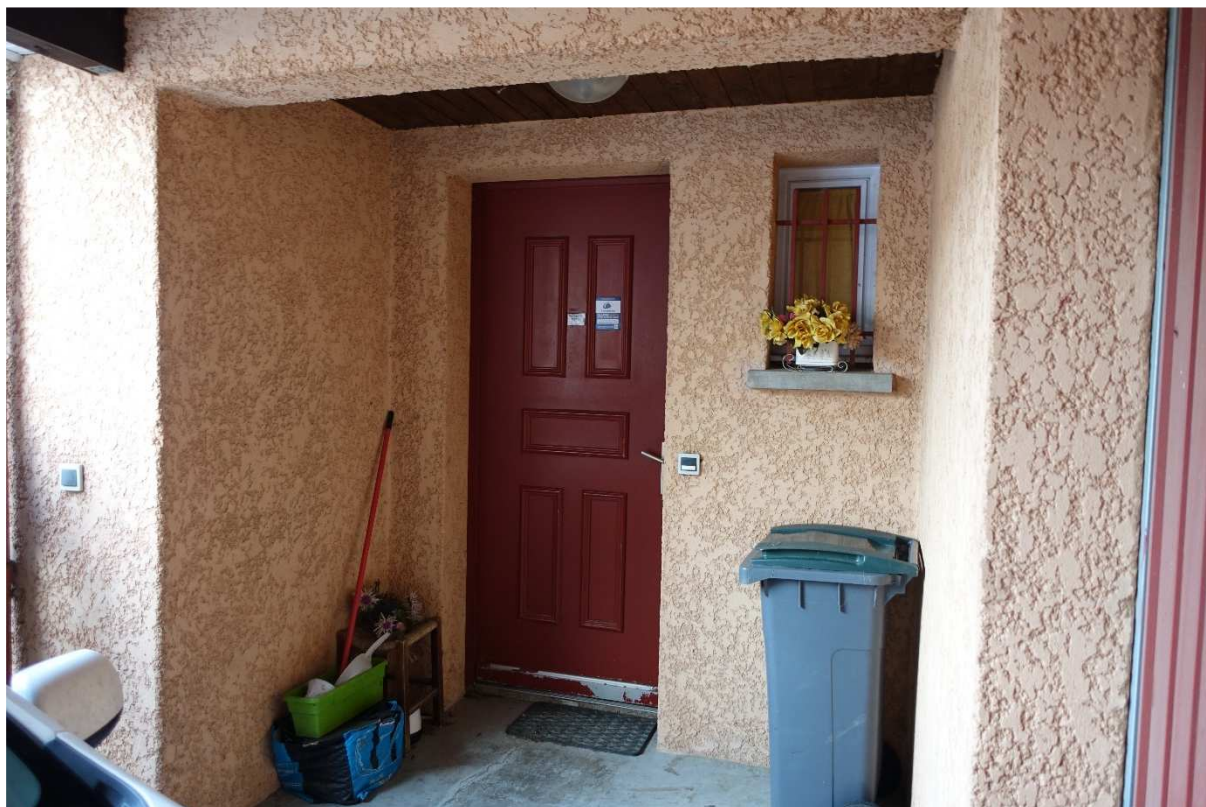
Le garage est mitoyen avec la propriété voisine qui correspond au n° 100.

Le muret séparatif se situe sur la parcelle voisine.

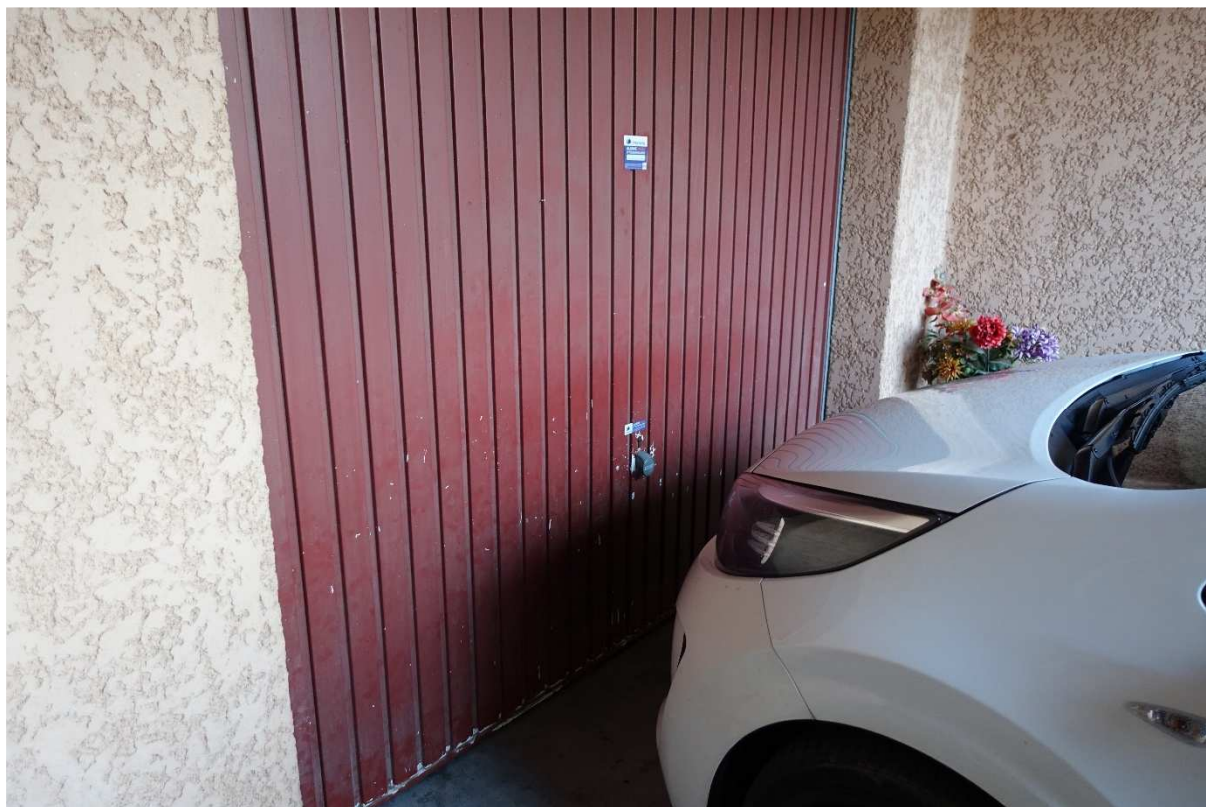
Les boîtes aux lettres du n° 104 et n° 100 sont superposées et situées dans l'alignement de ce muret.













Une fois terminées mes constatations, je me suis retirée et, de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description sur 70 pages pour servir et valoir ce que de droit.

COUT DU PRESENT

Honoraires	230,76
TVA 20 %	46,15
TTC en Euros	276,91



Maître Jessica MALOIS