

**S.C.P. ARNAUD Philippe-Michel
& KOURBAGE Alexandre**

26 Avenue Marc Seguin
07100 ANNONAY

Tel. 0475330807
Fax 0475675804



etude.arnaud@wanadoo.fr
arnaud.scp@wanadoo.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT

dressé le 05 Juillet 2019



**Procès-verbal de description d'un bien immobilier sis :
35 Rue Boissy d'Anglas – 07100 ANNONAY
Appartenant à M. Eric DURAND & Mme Anissa YOUSSEFI**

**Requérant :
CREDIT IMMOBILIER DE France DEVELOPPEMENT
26/28 Rue de Paris
75008 PARIS**



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION
(Acte soumis à la Taxe Forfaitaire fiscale)

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF

ET LE CINQ JUILLET de 14h00 à 16h30

A LA DEMANDE DE : la Société « CREDIT IMMOBILIER DE France DEVELOPPEMENT (CIFD) » venant aux droits de la société « CREDIT IMMOBILIER DE France RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA) », en vertu d'un acte du 18 Juin 2015, avec effet au 1^{er} Juin 2015, Société Anonyme au capital de 124 821 566€, immatriculée au R.C.S. de PARIS sous le N° 379 502 644, dont le siège social est 26/28 Rue de Paris - 75008 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice, domiciliés en cette qualité audit siège,

Ayant pour Avocat constitué Maître Olivier MARTEL, Avocat au Barreau de l'Ardèche, y demeurant 8 Cours du Palais, 07000 PRIVAS, au Cabinet duquel il est fait élection de domicile,

Et ayant pour Avocat plaidant, Maître Matthieu ROQUEL, Avocat au Barreau de LYON (Toque 786), y demeurant 170 Boulevard Stalingrad, 69006 LYON, membre de la Société Civile Immobilière Professionnelle Interbarreaux DESILETS-ROBBE-ROQUEL,

ELISANT DOMICILE EN MON ETUDE,

Je soussigné, Maître Alexandre KOURBAGE, Huissier de Justice associé de la Société Civile Professionnelle "ARNAUD Philippe-Michel & KOURBAGE Alexandre", 26 Avenue Marc Seguin - 07100 ANNONAY (Ardèche),

Et procédant en exécution de l'article R322-1 à R322-3 du Code de Procédure Civile d'Exécution à l'effet de recueillir les renseignements nécessaires à la rédaction d'un cahier des charges à établir par Maître Olivier MARTEL, susnommé, en vue de la vente des biens immobiliers ci-après désignés, appartenant à :

- Monsieur Eric DURAND né le 04 Septembre 1968 à PARIS 12^{ème} arrondissement (75012), de nationalité française, exerçant la profession de chauffeur et demeurant 5 Rue de Luzy Duffellant - 38270 BEAUREPAIRE, divorcé en premières noces de Madame Anissa YOUSSEFI suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Privas le 30 Septembre 2013 et non remarié,
- Madame Anissa YOUSSEFI née le 04 Janvier 1974 à Rades (TUNISIE), de nationalité tunisienne, exerçant la profession de chauffeur et demeurant 2 Rue Grangeat - 07100 ANNONAY, divorcée de Monsieur Eric DURAND suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Privas, le 30 Septembre 2013,

dont la requérante se propose de poursuivre l'expropriation dans les formes légales, à défaut par Monsieur Eric DURAND et Madame Anissa YOUSSEFI de satisfaire au commandement aux fins de saisie immobilière.

Le bien immobilier concerné est le suivant : dans un ensemble immobilier de la copropriété sise 35 Rue Boissy d'Anglas sur la commune d'ANNONAY (07100), une parcelle cadastrée AM N° 54 pour une contenance de 00ha 02a 19ca - lot N° 5 composé d'un appartement au troisième étage comprenant un hall d'entrée, une cuisine, une salle à manger, un salon, trois chambres, une salle de bains, WC et grenier au-dessus ainsi que d'une cave située au sous-sol et portant le N° 5

Ainsi que les cent quatre vingt onze millièmes (191/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ce bien appartient à Monsieur Eric DURAND et Madame Anissa YOUSSEFI, en vertu d'un acte d'acquisition reçu par Maître Jacques de L'HERMUZIERE, Notaire à Annonay (07), le 04 Avril 2011, publié à la conservation des hypothèques de Privas, le 26 Avril 2011 Volume 2011 P 1952.

Je, Huissier de Justice susdit et soussigné, certifie m'être transporté ce jour, sur la commune d'ANNONAY (07100), 35 Rue Boissy d'Anglas où étant, en présence de :

- des Gendarmes CHAIZE Patrick et SMIT-TRIBONDEAU Joan,
- de Monsieur DESRUMAUX François, Diagnostiqueur immobilier,
- de Monsieur Johan MUNOZ, Serrurier,

A noter que les propriétaires sont absents et que le bien immobilier semble abandonné.

J'ai relevé les éléments suivants :

Le bien se situe sur la commune d'ANNONAY (07100), dans la partie Nord du département de l'Ardèche (Région Auvergne Rhône-Alpes), à environ 75kms de LYON (69), 45kms de SAINT ETIENNE (42) et 53kms de VALENCE (26).



Hall d'entrée et cage d'escaliers :

Des échafaudages sont installés en divers endroits dans la cage d'escalier et bâches de protection.

Cave en sous-sol :

Il s'agit d'une cave ancienne voûtée à laquelle on accède par une porte située dans le hall d'entrée au pied de la cage d'escalier (*Voir les Clichés N° 3 & 4 sur la page suivante*). La porte d'accès est ancienne et en mauvais état.

A noter la présence à l'intérieur de celle-ci de divers objets.

Cliché N° 3



Cliché N° 4



Le troisième étage ne compte qu'un seul appartement.

A noter que les murs de la cage d'escaliers sont en cours de travaux (plaques du revêtement mural manquantes, film de protection sur l'escalier, échafaudages, gravats sur le sol) mais aucune entreprise n'était présente sur les lieux pendant l'intervention.

La porte d'entrée en bois est de modèle ancien mais se trouve en bon état.

L'appartement comporte un hall d'entrée assez large autour duquel se répartissent les différentes pièces.

Le sol est constitué d'un parquet en bois en bon état, les murs et le plafond sont peints.

Face à l'entrée, se trouve une vaste pièce avec des séparations partielles, pouvant se répartir en un salon, un séjour et une cuisine (*Voir le Cliché N° 5*).

Cliché N° 5



Cliché N° 6



Cuisine (*Voir les Clichés N° 5 & 6*) :

Elle se situe à l'extrémité Est de la pièce et accessible en traversant le séjour ou le salon depuis le hall.

Le sol est carrelé, les murs et le plafond sont peints de couleur blanche.

Elle dispose d'une fenêtre en bois à double vitrage mais sans volet donnant sur la Rue Boissy d'Anglas.

6

Elle est équipée de meubles de rangement intégrés aspect bois avec plan de travail en mélaminé et dispose d'un évier en inox avec égouttoir, d'une hotte inox, d'une plaque 4 feux gaz sans marque et d'un four de marque IKEA (**Voir le Cliché N° 6**).

Une table fixée au mur avec dessus bois et chaises hautes est installée contre le mur Nord.

La pièce est partiellement séparée du séjour par deux portions de cloisons avec pour l'une, ouverture semi arrondi et petit placard de rangement à deux portes en dessous, pour l'autre alcôve avec étagères en verres et en dessous, petit placard de rangement à double porte (**Voir le Cliché N° 5**).

Côté Sud, est présent un réduit de type cellier, sans porte, équipé de quatre étagères murales et sur le côté opposé d'une chaudière murale de marque FRISQUET, fonctionnant au gaz naturel (**Voir les Clichés N° 7 & 8**).

Cliché N° 7



Cliché N° 8



Séjour (Voir les Clichés N° 9 & 10 sur la page suivante) :

Il est attenant à la cuisine et nécessite d'être traversé pour accéder à la cuisine.

Le sol est constitué d'un parquet en bois, les murs et le plafond sont peints de couleur blanche.

Elle dispose d'une porte à double battant, partiellement vitré et de forme semi-arrondie donnant sur le hall d'entrée et de deux fenêtres en bois et double vitrage avec persiennes intérieures en bois, donnant sur la Rue Boissy d'Anglas (Nord).

Une cloison avec une large ouverture sans boiseries matérialise la séparation avec le salon (*Voir le Cliché N° 10*).

Deux radiateurs anciens en fonte sont présents sous les fenêtres.

Cliché N° 9



Cliché N° 10



Salon :

Le sol est constitué d'un parquet, les murs et le plafond sont peints.

La pièce compte une porte pleine à simple battant donnant sur le hall d'entrée, une fenêtre en bois à double vitrage et persiennes intérieures en bois.

Elle dispose d'un radiateur ancien en fonte, d'une cheminée surmontée d'un miroir et encadrée de deux placards muraux avec double porte en bois et étagères (*Voir les Clichés N° 11 & 12*).

Cliché N° 11



Cliché N° 12



Côté Ouest, le couloir dessert deux chambres, une salle de bains et un W.C.

Chambre N° 1 (contiguë au salon) (Voir les Clichés N° 13 & 14 sur la page suivante) :

La pièce est de taille réduite et dispose d'une fenêtre donnant sur une ruelle perpendiculaire à la Rue Boissy d'Anglas. La fenêtre est en bois à double vitrage, équipée d'un store PVC à commande manuelle, en état de fonctionnement (manivelle située côté extérieur entre la fenêtre et le store).

Le sol est constitué d'un parquet, les murs et le plafond sont peints ; l'état des murs est moins bon que celui des précédentes pièces. Des traces de fixations sont présentes en divers endroits.

Un placard mural avec double porte en bois y est également présent ainsi qu'un radiateur en fonte.

Cliché N° 13



Cliché N° 14



Cliché N° 15



Cliché N° 16



Chambre N° 2 (Voir le Cliché N° 16) :

La partie centrale de la porte de communication est manquante (*Voir le Cliché N° 15*).

Le sol est constitué de parquet, les murs et le plafond sont peints en blanc.

La pièce compte un radiateur en fonte, une fenêtre en bois à double vitrage, donnant sur le côté Sud de la ville, en surplomb et sans vis-à-vis.

A noter que les persiennes extérieures en bois sont vétustes et en très mauvais état.

Salle de Bains (Voir les Clichés N° 17 & 18) :

Le sol est carrelé et les murs sont en grande partie, revêtus de faïence.

La pièce compte une fenêtre en bois à double vitrage dont les persiennes extérieures en bois, sont vétustes et dégradées.

Elle dispose également d'une vasque avec robinet mitigeur, intégrée dans un plan en bois sur un bâti faïencé ainsi que d'une baignoire avec robinet mitigeur.

Un petit radiateur en fonte est également présent.



W.C. :

Il est contigu à la salle de bains.

Le sol est carrelé, les murs et le plafond sont peints de couleur blanche.

La pièce dispose d'une lucarne donnant sur la salle de bains et de deux baies fixes opaques en partie supérieure de la cloison de séparation avec la salle de bains.

Côté Est, le couloir dessert une pièce ainsi qu'un escalier donnant accès aux combles.

Pièce Sud-Est (Voir le Cliché N° 19) :

Le sol est constitué d'un parquet en bois, les murs et le plafond sont peints.

La pièce dispose de deux fenêtres en bois à double vitrage avec persiennes extérieures en bois et en mauvais état.

Elle compte également une cheminée en briques et habillage bois, un placard mural avec porte simple et un réduit de rangement sous l'escalier, avec porte simple.

Cliché N° 19



Cliché N° 20



L'escalier donnant accès aux combles est dissimulé par une porte. Il s'agit d'un escalier en bois dont les marches sont recouvertes de revêtement plastifié ancien (*Voir le Cliché N° 20 sur la page précédente*).

Combles :

L'escalier donne dans une première pièce de taille très réduite dont les murs sont à l'état brut de pierres, le plafond est constitué de la charpente du bâtiment (*Voir le Cliché N° 21 sur la page suivante*).

Le sol est constitué de plaques de bois.

Un vieil évier est présent à cet endroit.

Une petite porte donne accès à la partie non aménagée des combles (*Voir le Cliché N° 22*).

Une seconde porte donne accès à une petite pièce en soupente dont les murs sont habillés de panneaux de bois ; le sol est recouvert d'un revêtement plastifié, l'ensemble est en état très médiocre (*Voir le Cliché N° 23 sur la page suivante*).

Il existe une ouverture en toiture non étanche.

Cliché N° 21



Cliché N° 22

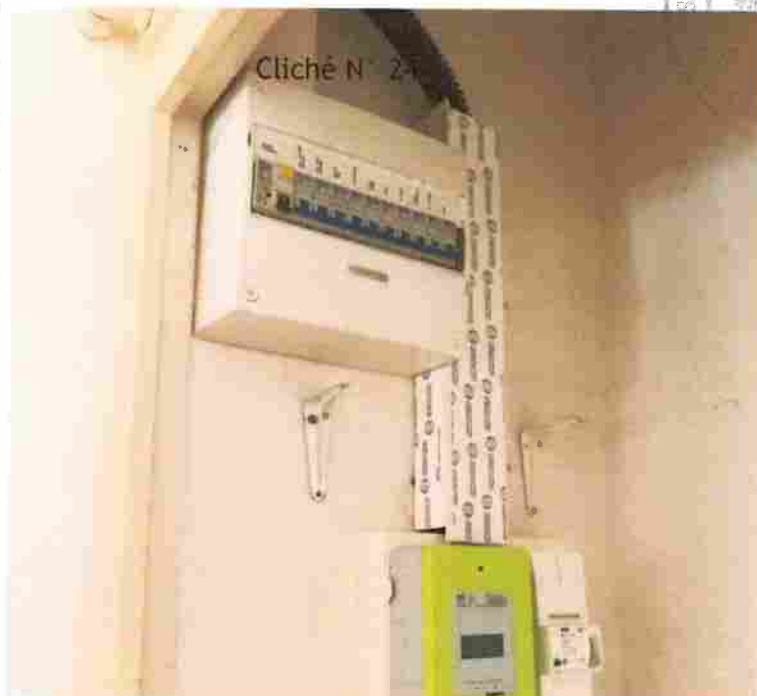




Dans le hall d'entrée de l'appartement, se trouvent un disjoncteur et un compteur électrique LINKY (Voir le Cliché N° 24).

Aux dires du diagnostiqueur, ils ne seraient pas branchés.

Sur le palier, est présent un coffret en bois dans lequel se trouvent deux compteurs de gaz (Voir le Cliché N° 25).



Selon les informations ayant pu être recueillies, cet appartement aurait subi un début d'incendie, il y a quelques années.

A noter que malgré la présence d'objets divers, vêtements, jouets et de quelques éléments de mobilier dans les différentes pièces, il n'existe pas d'indice permettant de confirmer une occupation récente : pas de produits d'alimentation, ni ustensile de cuisine, pas de produits d'hygiène, absence de courant électrique.

D'autre part, les propriétaires sont tous deux domiciliés à des adresses différentes de celle du bien concerné.

De tout ce qui précède, j'ai dressé le présent constat, pour servir et valoir ce que de droit.





L'Huissier de justice constate pour éviter que l'on ne conteste

LE CONSTAT MODE D'EMPLOI

Que contient un constat ?

- Un constat est une véritable « photographie juridique »
- Son rapport est descriptif, précis, rigoureux, impartial
- Le constat constitue ainsi une preuve indiscutable

Où et quand le constat peut-il être dressé ?

- Chez vous ou sur la voie publique, l'huissier de justice peut effectuer un constat à votre demande, quand vous le souhaitez,
- Dans un lieu privé, seul un tribunal peut autoriser l'huissier de justice à dresser un constat. Il lui impose ainsi de respecter les heures légales (6h-21h).

Pour quelles occasions l'huissier de justice dresse-t-il un constat ?

- état des lieux
- inventaire
- malfaçon
- dégât des eaux
- affichage de permis de construire
- litiges de voisinage
- détérioration de marchandises
- retard de chantier
- grève - conflit social
- contrefaçon
- etc.

La force probante du constat d'huissier de justice

"Ils peuvent, commis par justice ou à la requête de particuliers, effectuer des constatations purement matérielles, exclusives de tout avis sur les conséquences de fait ou de droit qui peuvent en résulter. Sauf en matière pénale où elles ont valeur de simples renseignements, ces constatations font foi jusqu'à preuve contraire".

Article 2, chap II - JORF n° 0297 du 23 décembre 2010.

Pour la sauvegarde de vos droits et la défense de vos intérêts ayez recours à un huissier de justice.