

DE JUSTICE



# COMMISSAIRES DE JUSTICE

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

ISSOIRE (63500), 7 RUE DES CAPUCINS  
TROIS AVRIL DEUX MILLE VINGT-CINQ

**Pierre Braconnier**  
**Mathilde Balana**

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS



7 Place Chancelier Duprat, ISSOIRE (63500)  
Tél : 04.73.89.17.79 – Mail : [contact@cdj.braconnierbalana.fr](mailto:contact@cdj.braconnierbalana.fr)

COMPETENT SUR LES DEPARTEMENTS : 63 – 43 – 03 -15  
CONSTATS - INVENTAIRES - RECOUVREMENT AMIABLE : COMPETENCE NATIONALE



7 Place du Chancelier Duprat - BP 51  
63500 ISSOIRE

☎ : 04.73.89.17.79

✉ : contact@cdj.braconnierbalana.fr

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE  
CENTRE FRANCE  
IBAN N°: FR 76 16806 00800 66142071801 70  
BIC : AGRIFRPP888

Etude compétente dans le ressort  
de la Cour d'Appel de RIOM

## ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPEDITION

### COUT DE L'ACTE

Décret n°2016-230 du 26 février 2016 Arrêté du  
28 février 2024 fixant les tarifs réglementés des  
huissiers de justice

Emolument (Art R444-3 C. Com)	221,36
Emolument complémentaire (Art A444-18)	150,30
Frais de déplacement (Art A444-48)	9,40
Total HT	381,06
TVA (20,00 %)	76,21
Total TTC	457,27

Acte dispensé de la taxe

  
COMMISSAIRES  
DE JUSTICE

Références : V - 10924  
Mandat n° 2 - PVSIMDESC

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

LE : JEUDI TROIS AVRIL DEUX MILLE VINGT CINQ

### A LA DEMANDE DE :

La SA BNP PARIBAS, société anonyme à conseil d'administration inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS (75) sous le numéro B 662 042 449 et dont le siège social à PARIS (75009), 16 Boulevard des Italiens, représentée par son Directeur général en exercice,

Ayant pour Avocat constitué Maître Laurence DE ROCQUIGNY, Avocat associé au sein de la SCP COLLET DE ROCQUIGNY CHANTELOT BRODIEZ GOURDOU, inscrit au barreau de CLERMONT-FERRAND (63000), et demeurant en cette qualité à (63100) CLERMONT-FERRAND, 126 Rue Armand Fallières ; laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet,

Et ayant pour avocat plaident Maître Frédéric ALLEAUME, Avocat associé au sein de la SCP AXIOJURIS-LEXIENS, inscrit au barreau de LYON (69000), et demeurant en cette qualité à (69003) LYON 3EME, Le Britannia - Bâtiment A - 20 Boulevard Eugène Deruelle,

### AGISSANT EN VERTU :

- De l'expédition en forme exécutoire d'une ordonnance rendue le 13 mars 2012 par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de CLERMONT-FERRAND (N°12/100) et conférant force exécutoire à une transaction (plan transactionnel et de rééchelonnement amiable) conclue entre la SA BNP PARIBAS et \_\_\_\_\_ e 25 janvier 2011,
- Du plan transactionnel et de rééchelonnement amiable conclu entre la SA BNP PARIBAS et \_\_\_\_\_ e 25 janvier 2011,
- Des six (6) annexes audit plan transactionnel et de rééchelonnement amiable,

Précédemment signifiés,

### Suite à :

Un commandement de payer valant saisie-immobilière précédemment signifié par acte de mon ministère en date du 27 février 2025,

Je, Maître Mathilde BALANA, Commissaire de Justice associée au sein de la SARL Pierre BRACONNIER et Mathilde BALANA, société à responsabilité limitée titulaire d'un Office de Commissaires de Justice associés dont le siège social est à ISSOIRE (63500), 7 Place Chancelier Duprat, soussignée,

Conformément aux dispositions des articles L322-2, R322-1 à R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, me suis transportée le jeudi trois avril deux mille vingt-cinq (03/04/2025) à dix-sept heures (17h00), à ISSOIRE (63500), 7 Rue des Capucins, à l'effet de procéder à la description du bien immobilier objet de la procédure de saisie-immobilière initiée à l'encontre de :

née le 20/06/1979 à MOULINS (03), de nationalité française,  
demeurant à (63500) ISSOIRE, 7 Rue des Capucins.

Là étant, je rencontre une personne à laquelle je décline mes nom, prénoms et qualité ainsi que l'objet de ma présence sur place. Cette personne me déclare alors être

J'interroge alors l' \_\_\_\_\_ sur les conditions d'occupation du bien susmentionné, sur l'identité de ses occupants ainsi que sur la nature des droits dont ces derniers se prévalent.

Aux questions posées, l' \_\_\_\_\_ me déclare que son époux, l' \_\_\_\_\_ et elle-même, occupent personnellement ce bien qui constitue leur résidence principale.

\_\_\_\_\_ présente sur place m'autorise expressément à procéder à mes opérations de description et m'ouvre la porte des lieux.

En conséquence, je procède à la description suivante :

Préalablement à toute constatation, j'annexe au présent acte :

- Un extrait de plan cadastral ;
- Une photographie aérienne des lieux issue du site Internet [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr).

La commune d'ISSOIRE (63500), catégorisée comme centre urbain intermédiaire et située au Sud du département du PUY-DE-DOME (63 – Auvergne) dont elle constitue l'une des Sous-Préfectures, se trouve près de l'autoroute A75, à environ 30 minutes, en voiture, de CLERMONT-FERRAND.

De plus, cette commune se trouve à une altitude comprise entre 360 et 560 mètres, se situe en bordure de l'Allier, et est traversée par la Couze Pavin (affluent de l'Allier).

Elle compte environ 15 000 habitants.

Le bien immobilier objet du présent procès-verbal de description se situe à proximité du centre-ville de la commune d'ISSOIRE (63500), de ses commerces (boucherie, boulangerie, couturière, pharmacie, bureau de tabac/librairie/papeterie, restaurants, café, salon de coiffure...) mais également de son hôpital, de la gare, de son jardin des plantes, d'un bureau de Poste, d'une école maternelle, d'une école primaire, d'un collège et d'un lycée. Des emplacements de stationnement ainsi que des parkings se trouvent à proximité.

## EXTERIEUREMENT

Je constate que le bien objet du présent procès-verbal de description est constitué d'une maison d'habitation édifiée sur une parcelle cadastrée section AD numéro 529 sise à l'angle formé avec la Rue des Cuves et au numéro 7 de la Rue des Capucins, laquelle présente, comme toutes les rues visibles à proximité, une chaussée goudronnée en bon état et d'aspect récent.

En aspect Nord, je constate que la Rue des Capucins relie la Rue du Docteur Sauvat.

Je constate que le mur de façade Est de la maison objet du présent procès-verbal de description, en ses deux niveaux inférieurs, est mitoyen à un bâtiment manifestement à usage de grange/garage.

En outre, en aspect Nord, je constate que la maison dont il a été fait mention ci-dessus, en ses deux niveaux inférieurs, est mitoyenne à une autre maison à usage d'habitation.

### **Voir photographies n°1 à n°6**

D'autre part, je constate que la maison susmentionnée édifiée sur la parcelle numéro 529 est une maison d'aspect ancien composée de deux parties, la première, en aspect Ouest, édifiée sur quatre niveaux, et la seconde, en aspect Est, édifiée sur trois niveaux. Chacune de ces deux parties étant manifestement recouvertes par un toit à une pente.

Je constate que les parties extérieures visibles de cette maison se composent comme suit :

- Toiture : je constate que chacune des deux parties composant la maison sont manifestement recouvertes par un toit à une pente présentant une couverture de tuiles canal sur les parties visibles desquelles je constate la présence de mousse végétale et de lichen. De plus, je constate que certaines des tuiles situées en bordure inférieure de chaque pente de toit sont dégradées/cassées. Je constate également la présence de chéneaux en zinc bordant les pentes Ouest et Sud-Est de ces toits. En outre, je constate la présence d'une première sortie de toit en aspect Ouest dont le revêtement crépi est noirci. En aspect Est, je constate la présence d'une seconde sortie de toit dont le revêtement crépi est également noirci, ainsi que d'un mât en partie supérieure duquel est fixée une antenne râteau.
- Côté Nord : je constate que la partie visible (troisième et quatrième niveau) du mur de pignon Nord de la maison présente un revêtement de type crépi de couleur grise, d'aspect ancien, terni, noirci, et présentant un manque en partie supérieure Ouest. De plus, je constate qu'un lampadaire mural est fixée en extrémité supérieure Ouest de ce mur de façade.

### **Voir photographies n°7 à n°13**

- Côté Ouest : en aspect Ouest, je constate que le mur de façade de la maison présente un revêtement de type crépi de couleur rose, d'aspect ancien, terni, noirci et écaillé/dégradé/présentant des manques en multiples et notamment en partie inférieure. En partie supérieure ce mur, je constate la présence d'une frise composée de tuiles canal. Je constate en outre que ce mur est affecté par un réseau de microfissures et fissures multidirectionnelles, les plus importantes d'entre elles étant visibles en partie basse du mur. Sur ce mur Ouest, je constate également :
  - En extrémité supérieure, le long de la frise dont il a été fait mention ci-dessus, la présence d'un réseau de câbles/gaines aérien, manifestement public, fixé au mur ;
  - En aspect Sud : la présence d'une descente d'eau pluviale, présentant une fuite en partie inférieure ainsi que des chocs, et laquelle est reliée en partie supérieure à un chéneau ;
  - Dans le prolongement inférieur de cette descente d'eau, la présence d'une canalisation ;
  - Au quatrième niveau : une fenêtre sur laquelle est positionnée un volet battant en bois peint dont la peinture de revêtement est en mauvais état ;
  - A chacun des deuxième et troisième niveaux : une fenêtre sur laquelle est positionnée une paire de volets battants en bois peint dont la peinture de revêtement est en mauvais état ;
  - Au rez-de-chaussée : la présence d'une porte en bois peint avec simple vitrage et croisillons d'aspect ancien. Je constate que cette porte est équipée d'un volet battant en bois lasuré à un crochet en état d'usage, et est surplombée par une marquise en PVC ternie. De part et d'autre de cette porte, je constate la présence d'une boîte aux lettres métallique fixée au mur, ainsi que d'un compteur de gaz encastré dans ce même mur. De plus, en aspect Nord de cette porte, je constate qu'une ouverture équipée d'une grille de ventilation est pratiquée dans le mur.

**Voir photographies n°14 à n°22**

- Côté Sud : je constate que le mur de façade Sud est divisé en deux parties, la maison étant édifiée sur quatre niveaux en aspect Ouest et sur deux niveaux en aspect Est. Je constate en outre qu'il présente un revêtement de type crépi de couleur rose, d'aspect ancien, terni, noirci et cloqué/écaillé/dégradé/présentant des manques en multiples et notamment en parties inférieure et supérieure. En partie supérieure de la moitié Ouest ce mur, je constate la présence d'une frise composée de tuiles canal, et en moitié Est la présence d'une frise en reliefs. Je constate également que ce mur est affecté par un réseau de microfissures multidirectionnelles, ainsi que par une fissure verticale l'affectant sur toute sa hauteur au niveau de la limite formée entre les deux parties dont il a été fait mention précédemment. Sur ce mur Sud, je constate également :
  - En aspect Est : la présence d'une descente d'eau pluviale reliée, en partie inférieure à un dauphin peint, et en partie supérieure à un chéneau situé sous le débord de toit qui recouvre la moitié Est de cette façade ;
  - En partie supérieure Ouest, au quatrième niveau de la maison, la présence d'une fenêtre sur laquelle est positionnée un volet battant en bois peint dont la peinture de revêtement est en mauvais état. En outre je constate, en aspect Ouest, la présence d'un lampadaire mural fixé au mur ;

- Au troisième niveau : en aspect Ouest la présence de ce qui s'apparente à un bassoir de fenêtre, et en aspect Est, la présence d'une fenêtre sur laquelle est positionnée une paire de volets battants en bois peint dont la peinture de revêtement est en mauvais état. En surplomb de cette fenêtre, je constate la présence d'un crochet de fixation peint ;
- Au deuxième niveau : la présence de deux fenêtres respectivement équipées d'une paire de volets battants en bois peint dont la peinture de revêtement est en mauvais état ;
- Au rez-de-chaussée : la présence de deux fenêtres lesquelles sont équipées d'une paire de volets pliants métalliques peint d'aspect ancien et oxydés.

Voir photographies n°23 à n°42

- Côté Est : je constate que la partie visible du mur de pignon Est de la maison est composée d'une maçonnerie de pierres apparentes liées ne présentant aucun désordre significatif visible.

Voir photographies n°43 à n°47

### INTERIEUREMENT

Intérieurement, je constate que la maison édifiée sur la parcelle numéro 529 se compose comme suit ; étant précisé que toutes réserves sont émises quant à l'état des éléments et équipements camouflés par les biens meubles présents sur place et garnissant les lieux.

### REZ-DE-CHAUSSEE

#### I – SALON (EN ASPECT OUEST)

- Accès : bloc porte peint avec simple vitrage et croisillons, équipé d'un verrou, d'aspect ancien et en mauvais état. Peinture de revêtement dégradée. Une tringle avec voilages fixée en surplomb de l'ouvrant côté intérieur ;
- Sol et plinthes : parquet flottant en état d'usage, rayures, accrocs et défauts de planéité visibles. Plinthes mélaminé en état d'usage ;
- Murs : peinture de revêtement/enduit en mauvais état, défraîchie, tâchée et présentant des traces de salissures. Revêtement peint cloqué sur le pourtour des différentes ouvertures vers l'extérieur. Quelques microfissures multidirectionnelles visibles aux murs, ainsi que des trous de pointes non rebouchés ;

- Plafond : peinture de revêtement en mauvais état, présentant des traces de salissures, des nuances de teintes et défraîchie. Poutres apparentes en bois lasuré en état d'usage ;
- Equipements :
  - En angle Nord-Ouest : une chaudière de marque Saunier Duval ;  
ne déclarant que dernière a été achetée en fin d'année 2018 ;
  - En aspect Nord-Ouest : un radiateur en fonte peint en état d'usage et de fonctionnement, peinture de revêtement défraîchie ;
  - En partie supérieure Nord du mur Ouest : une grille d'aération ;
  - En aspect Sud : une fenêtre équipée d'un châssis en bois peint à trois vantaux et double vitrage, d'aspect ancien et peinture de revêtement défraîchie. Une tringle avec voilage fixée en surplomb de chaque ouvrant ;
  - En aspect Sud du mur Ouest : un compteur électrique d'aspect ancien ;
  - Une applique murale d'éclairage en aspect Nord ;
  - Deux appliques murales d'éclairage en aspect Sud du mur Ouest ;
  - Un plafonnier à deux spots d'éclairage positionné contre l'une des poutres située en partie centrale du plafond ;
  - Sur le seuil du mur Nord : un compteur d'eau accessible par une trappe au sol.

Voir photographies n°48 à n°80

## II – CUISINE (DANS LE PROLONGEMENT EST DU SALON)

- Accès : je constate que l'accès à la cuisine est matérialisé par une petite ouverture, dépourvue de tout moyen de fermeture visible, pratiquée en extrémité Sud du mur situé entre le salon et cette cuisine ;
- Sol et plinthes : linoleum d'aspect ancien et en mauvais état, rayures, accrocs et défauts de planéité visibles. Plinthes mélaminé en état d'usage ;
- Murs : toile de verre peinte d'aspect ancien et en mauvais état, défraîchie, présentant des traces de salissures, de frottements ainsi des accrocs au niveau des angles saillants, des trous de pointes et chevillés non rebouchés. Carrelage mural en état d'usage en aspect Ouest ;
- Plafond : toile de verre peinte en mauvais état, défraîchie, jaunie, présentant des traces de salissures en de multiples endroits, ainsi que des zones de reprises ;

- Equipements :
  - Une hotte aspirante électrique, non gainée et non alimentée en énergie électrique fixée au mur Ouest, en surplomb du carrelage mural ;
  - Une réglette d'éclairage fixée en surplomb du carrelage mural en aspect Ouest ;
  - Un évier inox deux bacs avec robinet mitigeur, bonde et espace de séchage, en état d'usage et de fonctionnement. Rayures et traces de calcaire ;
  - Un meuble mélaminé sous évier à tiroirs et placards, d'aspect ancien et en mauvais état ;
  - En aspect Nord : un radiateur en état de fonctionnement et sale ;
  - En partie supérieure Nord du mur Est : une grille d'aération ;
  - Trois spots d'éclairage encastrés au plafond ;
  - En aspect Sud : une fenêtre équipée d'un châssis en bois peint à deux vantaux et double vitrage, d'aspect ancien et peinture de revêtement défraîchie et sale. Une tringle avec voilage fixée en surplomb de chaque ouvrant.

Voir photographies n°81 à n°110

### III – SALLE D'EAU AVEC W.C. (EN ASPECT NORD-OUEST DE LA CUISINE)

- Accès : bloc porte peint en mauvais état, sale. Traces de frottements et accrocs au niveau des angles saillants ;
- Sol : carrelage en état d'usage, quelques chocs et présence de différences de niveaux ;
- Murs : revêtement crépi et peinture en mauvais état, aspérités et traces de reprises visibles par transparence. Traces de frottements et de salissures en de multiples endroits. Carrelage mural en état d'usage, joints dégradés, noircis, sales et encrassés, en angle Nord-Est dans la cabine de douche ;
- Plafond : dalles de contreplaqué grossièrement peintes, nuances de teintes visibles ;
- Equipements :
  - Un radiateur en état de fonctionnement, revêtement écaillé et sale ;
  - Un lavabo lave-main avec robinet mitigeur en état d'usage et de fonctionnement en aspect Ouest ;
  - Un miroir mural avec tablette en état d'usage fixé au mur en surplomb du lavabo ;
  - Une patère métallique à deux têtes fixée en partie supérieure du mur Sud ;
  - En partie supérieure Est du mur Sud : un jour avec simple vitrage et châssis en bois peint ;
  - En aspect Ouest du mur Sud : un châssis de porte avec ouvrant condamné ;
  - Une bouche d'extraction au plafond en angle Nord-Ouest ;

- Deux meubles mélaminé fixés aux murs Nord et Ouest ;
- Une cuvette avec châsse d'eau double effet, cuvette et abattant en état d'usage et de fonctionnement ;
- Une cabine de douche composée d'une tringle en forme de « U » sommairement fixée au plafond et aux murs Nord et Est, et d'un receveur tâché et d'aspect ancien. Joint visible sur le pourtour dudit receveur dégradé, noirci, sale et encrassé. Un robinet mitigeur avec flexible, pommeau et support de pommeau, en état d'usage et de fonctionnement, calcaire et traces d'usure ;
- Deux spots d'éclairage encastrés hors service.

Voir photographies n°111 à n°134

#### IV – CELLIER (EN ASPECT NORD DE LA CUISINE)

- Accès : châssis de porte en bois peint dépourvu d'ouvrant, peinture de revêtement sale et accros visible. ;
- Sol : linoleum en mauvais état, tâché, rayé et présentant un défaut de planéité ;
- Murs : peinture de revêtement grossièrement appliquée et sale. Trous chevillés non rebouchés. Revêtement du mur Est cloqué en partie inférieure ;
- Plafond : peinture en état d'usage, grossièrement appliquée ;
- Equipements :
  - Deux meubles de rangement mélaminé fixés en aspect Ouest des murs Nord et Sud ;
  - Tuyaux d'arrivée et d'évacuation d'eau en aspect Ouest ;
  - Une ampoule en applique en aspect Sud.

Voir photographies n°135 à n°158

## DEUXIEME NIVEAU

### I – MONTEE D'ESCALIER

- Accès : je constate que l'accès à l'escalier desservant le premier étage de la maison est matérialisé par une ouverture, dépourvue de tout moyen de fermeture visible, pratiquée en aspect Sud-Ouest de la pièce à usage de salon ;
- Marches : escalier de fortune dont les marches sont recouvertes de linoleum et de moquette se décollant, déchirés et rapiécés en de multiples endroits ;
- Murs : revêtement crépi peint d'aspect ancien, défraîchi et noirci, présentant des traces de frottements et salissures. Murs présentant un défaut de planéité et microfissures visibles en aspect Ouest ;
- Plafond : habillage/faux plafond peint, d'aspect ancien et en mauvais état. Peinture de revêtement défraîchie et jaunie. Faux plafond présentant un défaut de planéité voire un aspect convexe/concave en plusieurs endroits, et présentant des défauts de fixations ;
- Equipements : une ampoule sur douille en applique côté Ouest.

Voir photographies n°159 à n°175

### II – PALIER / PREMIERE PIECE

- Accès : je constate que l'accès au palier/à la première pièce du premier étage de la maison est matérialisé par un châssis fixe en bois peint dépourvu de tout ouvrant visible. Côté Nord : une tringle sur supports avec un rideau fixé en surplomb de cet accès/cette ouverture ;
- Sol : moquette en mauvais état et d'aspect ancien, sale, tachée, déchirée en plusieurs endroits et se décollant. Sous cette moquette, à partir des endroits où elle se décolle, je constate la présence d'un plancher en bois à l'état brut ;
- Murs : revêtement crépi grossièrement/sommairement peint et quelques lés de papier-peint déchirés et décollés visibles par endroits ; l'ensemble étant d'aspect ancien et en mauvais état. Deux fissures verticales visibles en aspect Ouest : l'une en surplomb de l'embrasure de fenêtre et l'autre dans le prolongement inférieur de ladite embrasure. Deux fissures verticales visible en surplomb de la porte située en extrémité Sud du mur Est. Trous chevillés et trous de pointes non rebouchés ;

- Plafond : dalles de faux plafond en mauvais état, défraîchies et sales ;
  
- Equipements :
  - Une suspension avec ampoule au plafond ;
  - En aspect Ouest : une fenêtre équipée d'un châssis en bois peint à deux vantaux, simple vitrage et croisillons, d'aspect ancien et en mauvais état. Une paire de voilage sur tringle fixée en partie supérieure de chacun des ouvrants ;
  - Un radiateur en fonte peinte en état de fonctionnement en aspect Ouest, peinture de revêtement défraîchie et dégradée ;
  - En aspect Sud : une fenêtre équipée d'un châssis en bois peint à deux vantaux, simple vitrage et croisillons, d'aspect ancien et en mauvais état. Une paire de voilage sur tringle fixée en partie supérieure de chacun des ouvrants.

Voir photographies n°176 à n°213

### III – DEUXIEME PIECE (ATTENANTE EN ASPECT EST A LA PREMIERE)

- Accès : je constate que l'accès à cette deuxième pièce, laquelle est attenante en aspect Est à la première pièce sus décrite, est matérialisé par un châssis de porte à un ouvrant en bois peint d'aspect ancien positionné en extrémité Sud du mur séparant les deux pièces susmentionnées. Je constate que sa peinture de revêtement est défraîchie, jaunie, sale et présente des manques. Je constate que sa poignée, quant à elle, présente un jeu lors de la manipulation ;
  
- Sol : plancher en bois à l'état brut, d'aspect ancien et en mauvais état ;
  
- Murs : maçonnerie de pierres et de briques à l'état brut/partiellement recouverte d'un revêtement à la chaux ainsi que de ciment/béton. Multiples traces de reprises visibles et plusieurs trous non rebouchés ;
  
- Plafond : plancher et poutres apparentes en bois à l'état brut, d'aspect ancien ;

- Equipements :
  - Une ampoule sur douille au plafond ;
  - Un réseau de câbles et gaines, manifestement électriques, visible au plafond ;
  - En aspect Sud : une fenêtre équipée d'un châssis en bois peint à deux vantaux, simple vitrage et croisillons, d'aspect ancien et en mauvais état ;
  - En aspect Est : un poêle à bois gainé. me déclare que ce dernier  
devra faire l'objet d'une révision mais qu'il est en état de fonctionnement.

Voir photographies n°214 à n°246

### TROISIEME NIVEAU

#### I – MONTEE D'ESCALIER

- Accès : je constate que l'accès à l'escalier desservant le deuxième étage de la maison est matérialisé par une ouverture, dépourvue de tout moyen de fermeture visible, pratiquée en aspect Sud-Ouest de la pièce à usage de palier/première pièce du premier étage ;
- Marches : escalier de fortune (panneaux OSB et contreplaqué visibles) dont les marches sont recouvertes de moquette se décollant, déchirée et rapiécée en de multiples endroits ;
- Murs et plafond : revêtement crépi peint d'aspect ancien, défraîchi et noirci, présentant des traces de frottements et salissures, ainsi qu'un défaut de planéité/des aspérités. Une microfissure verticale en aspect Est de l'accès au troisième niveau de la maison ;
- Equipements : une ampoule sur douille en extrémité Ouest du plafond, à fleur du mur.

Voir photographies n°247 à n°263

#### II – PALIER / PREMIERE CHAMBRE

- Accès : je constate que l'escalier sus décrit dessert immédiatement une première chambre dont l'accès est matérialisé par une ouverture dépourvue de tout dispositif de fermeture visible ;
- Sol : moquette en mauvais état et d'aspect ancien, sale, tachée, déchirée en plusieurs endroits et se décollant. Sous cette moquette, à partir des endroits où elle se décolle, je constate la présence d'un plancher en bois à l'état brut ;

- Murs : papier-peint en mauvais état, défraîchi, présentant des traces de salissures et de frottements, ainsi que des accrocs multiples. Lés déchirés et se décollant en plusieurs endroits. Une fissure verticale en aspect Ouest du mur Nord. Trous chevillés et trous de pointes multiples ;
- Plafond : dalles de faux plafond en mauvais état, défraîchies et sales ;
- Equipements :
  - Une ampoule sur douille au plafond ;
  - En aspect Ouest : une fenêtre équipée d'un châssis en bois peint à deux vantaux, simple vitrage et croisillons, d'aspect ancien et en mauvais état. Une paire de voilage sur tringle fixée en partie supérieure de chacun des ouvrants ;
  - Un radiateur en fonte peinte en état de fonctionnement en aspect Ouest, peinture de revêtement défraîchie et dégradée ;
  - En aspect Sud : un renforcement avec étagères murales. Une tringle sur supports, avec rideau, fixée en partie supérieure dudit renforcement.

Voir photographies n°264 à n°290

### III – PIERCE ATTENANTE EN ASPECT EST A LA PREMIERE / DEUXIEME CHAMBRE

- Accès : je constate que l'accès à cette deuxième pièce, laquelle est attenante en aspect Est à la première pièce sus décrite, est matérialisé par un châssis de porte à un ouvrant en bois peint, dépourvu de poignée et équipé d'un verrou, d'aspect ancien positionné en extrémité Sud du mur séparant les deux pièces susmentionnées. Je constate que sa peinture de revêtement est défraîchie, jaunie, sale et présente des manques ;
- Sol : moquette sur dalles de contreplaqué en mauvais état et d'aspect ancien, sale, tâchée, déchirée en plusieurs endroits et se décollant ;
- Murs : béton peint, peinture de revêtement grossièrement appliquée et présentant des nuances de teintes. Traces de salissures et de frottements, ainsi que des manques visibles par endroits. Une première fissure verticale en extrémité Nord du mur Ouest, et une seconde fissure verticale en partie centrale du mur Est. Réseaux de microfissures multidirectionnelles visibles en plusieurs endroits ;
- Plafond : des draps et linges distendus étant fixés au plafond, toutes réserves sont émises quant à son état que je ne peux distinguer que partiellement : plancher en bois à l'état brut et d'aspect ancien. Une trappe, constituée d'une dalle de contreplaqué et dont l'accès est condamné, visible en aspect Est du plafond ; †  
me déclarant ne pas savoir ce que ladite trappe dessert ;

- Equipements :
  - Une ampoule sur douille au plafond ;
  - En aspect Sud : une fenêtre équipée d'un châssis en bois peint à deux vantaux, simple vitrage et croisillons, d'aspect ancien et en mauvais état. Une paire de voilage sur tringle fixée en partie supérieure de chacun des ouvrants.

Voir photographies n°291 à n°318

## QUATRIEME NIVEAU

### I – MONTEE D'ESCALIER

- Accès : je constate que l'accès à l'escalier desservant le troisième étage/quatrième niveau de la maison est matérialisé par un bloc porte en bois peint, équipé d'un verrou et dont la peinture de revêtement est défraîchie et sale, situé en aspect Sud-Ouest de la pièce palière/première chambre du deuxième étage ;
- Marches : escalier de fortune (panneaux OSB et contreplaqué visibles) dont les marches sont recouvertes de moquette se décollant, déchirée et rapiécée en de multiples endroits. Marche inférieure composé d'un caisson en bois peint déposé au sol ;
- Murs : revêtement crépi peint d'aspect ancien, défraîchi et noirci, présentant des traces de frottements et salissures.

Voir photographies n°319 à n°326

### II – GRENIER

- Accès : châssis fixe en bois peint équipée d'une trappe, l'ensemble étant d'aspect ancien et peinture de revêtement sale et noircie ;
- Sol : moquette en mauvais état et d'aspect ancien, sale, tâchée, déchirée en plusieurs endroits et se décollant. Sous cette moquette, à partir des endroits où elle se décolle, je constate la présence d'un plancher en bois à l'état brut ;
- Murs : béton à l'état brut présentant des chocs, manques, traces de frottements et multiples trous non rebouchés. En partie supérieure Sud-Est : maçonnerie de parpaings liés à l'état brut ;

- Plafond : charpente, plancher et poutres en bois à l'état brut, ne présentant aucun désordre significatif visible ;
  
- Equipements :
  - Une ampoule sur douille au plafond ;
  - En aspect Ouest : une fenêtre équipée d'un châssis en bois peint à un vantail et simple vitrage d'aspect ancien et en mauvais état ;
  - Une trappe métallique d'aspect ancien au plafond.

Voir photographies n°327 à n°353

Mes opérations de constatations étant terminées, je me retire à dix-huit heures sept (18h07).

*En vertu des dispositions de l'article A444-18 de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des Commissaires de justice, il est indiqué que la prestation objet du présent acte a débuté le 3 avril 2025 à 17h00, pour se terminer le 3 avril 2025 à 18h07, pour une durée de 1h07.*

Sont annexés au présent procès-verbal :

- Un extrait de plan cadastral ;
- Une photographie aérienne des lieux extraite du site Internet [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr) ;
- Les photographies des lieux au format papier et sur un support amovible de type DVD-R non réinscriptible.

Et de ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

Mathilde BALANA, Commissaire de Justice associée



Département :  
PUY DE DOME

Commune :  
ISSOIRE

Section : AD  
Feuille : 000 AD 01

Échelle d'origine : 1/500  
Échelle d'édition : 1/200

Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

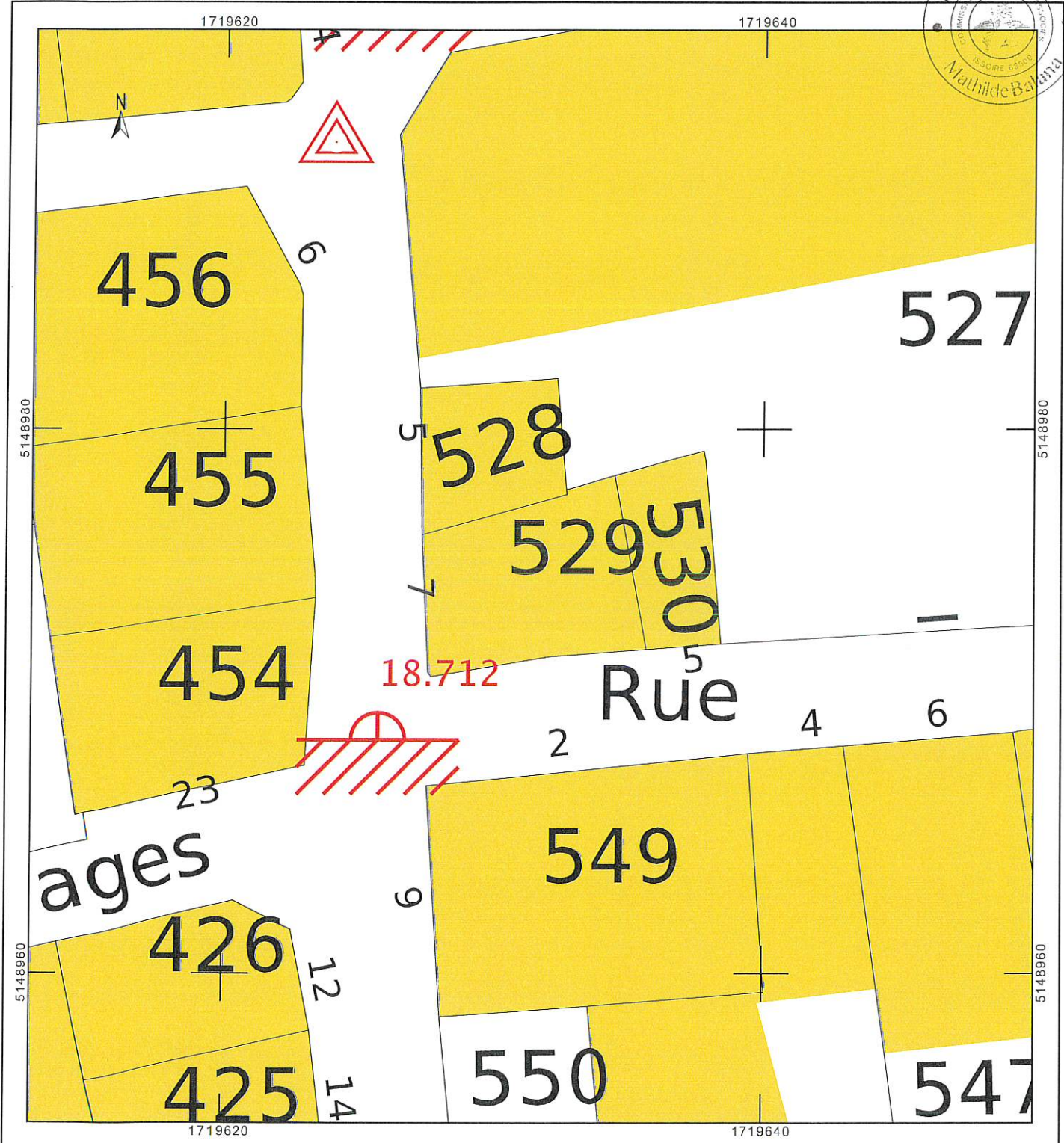
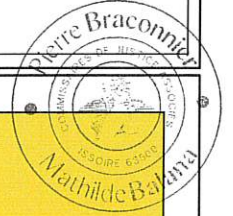
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Centre des finances publiques de  
Clermont-Ferrand  
Service départemental des impôts  
fonciers du Puy-de-Dôme Boulevard  
Berthelot 63033  
63033 CLERMONT FERRAND CEDEX  
tél. 04 73 43 20 00 -fax  
ptqc.puy-de-dome@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr







1

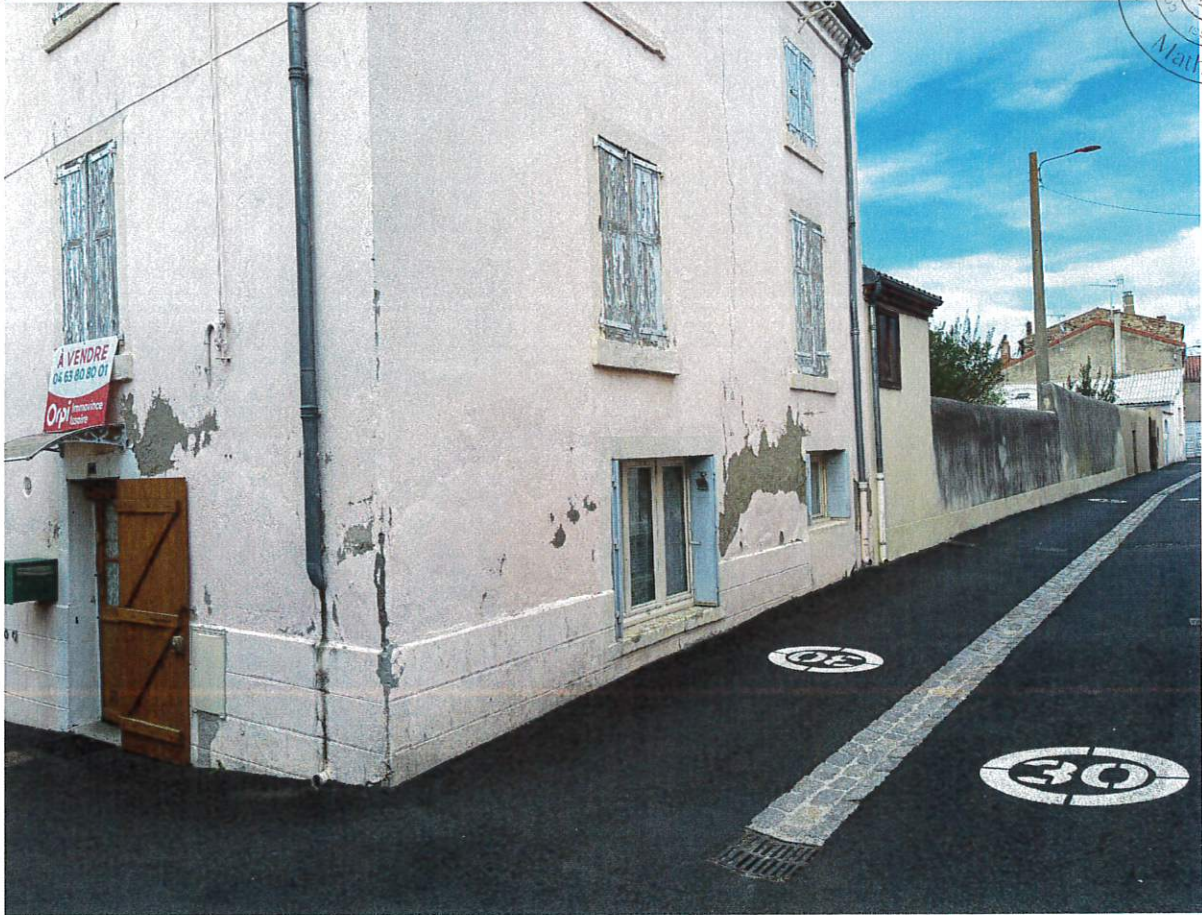


2

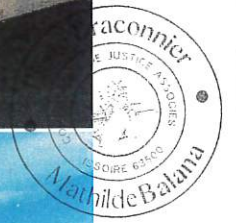




3



4





5



6

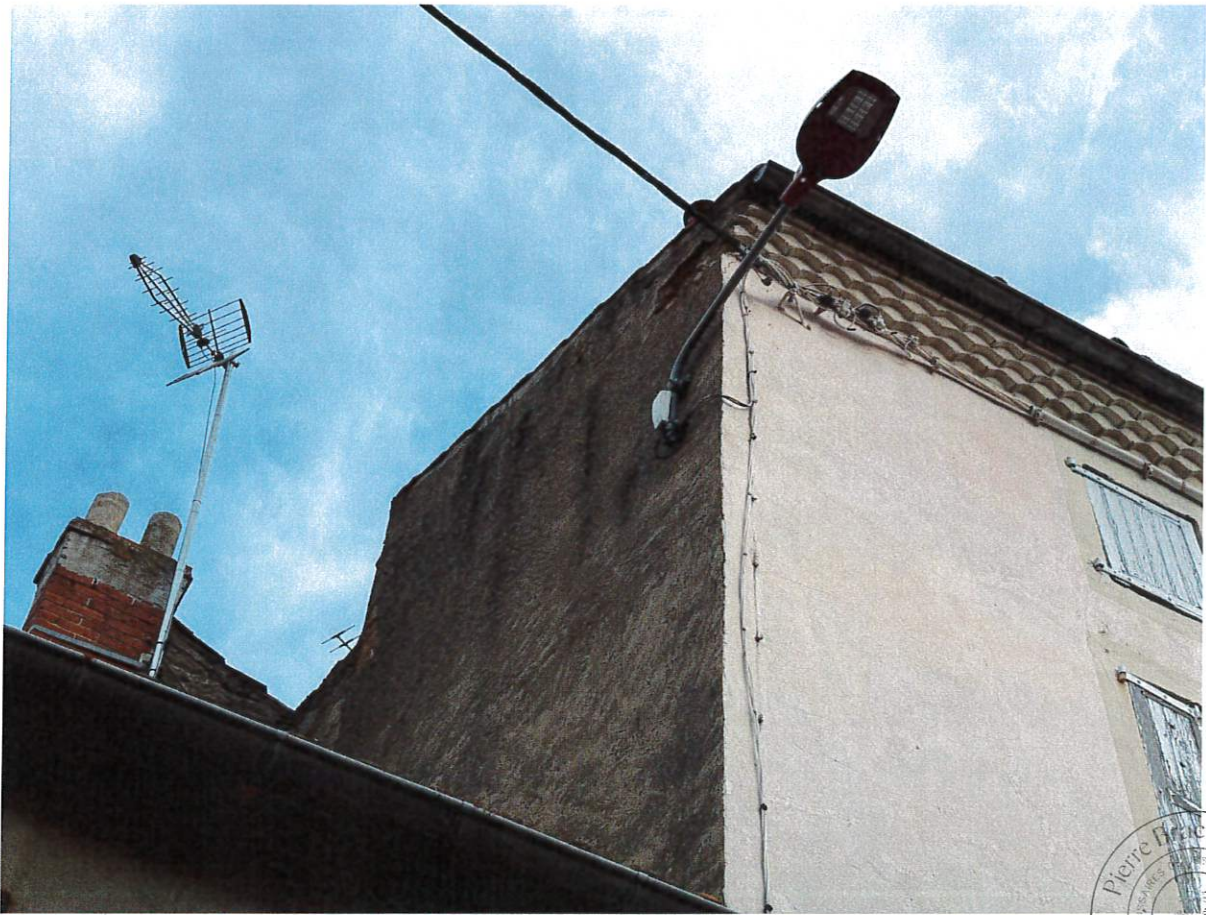




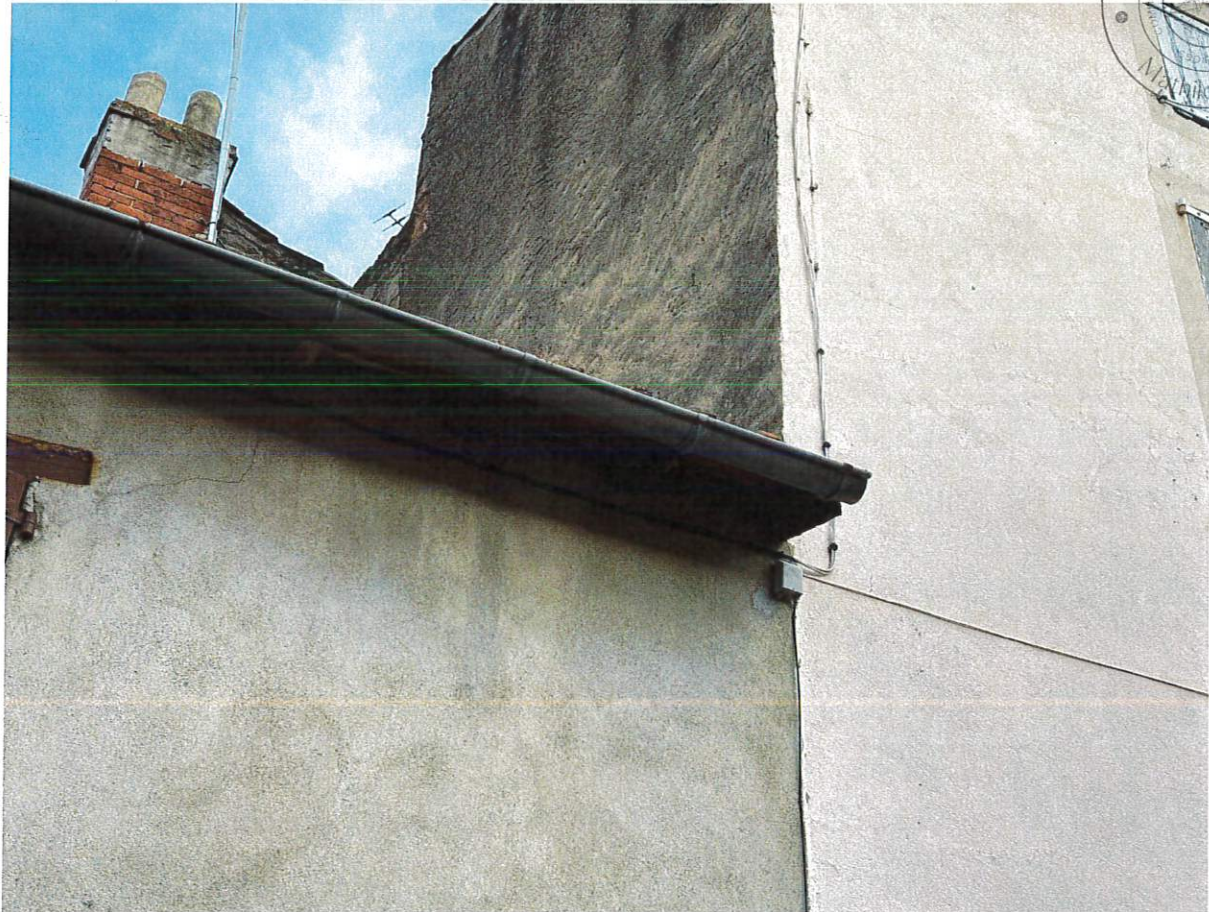
7



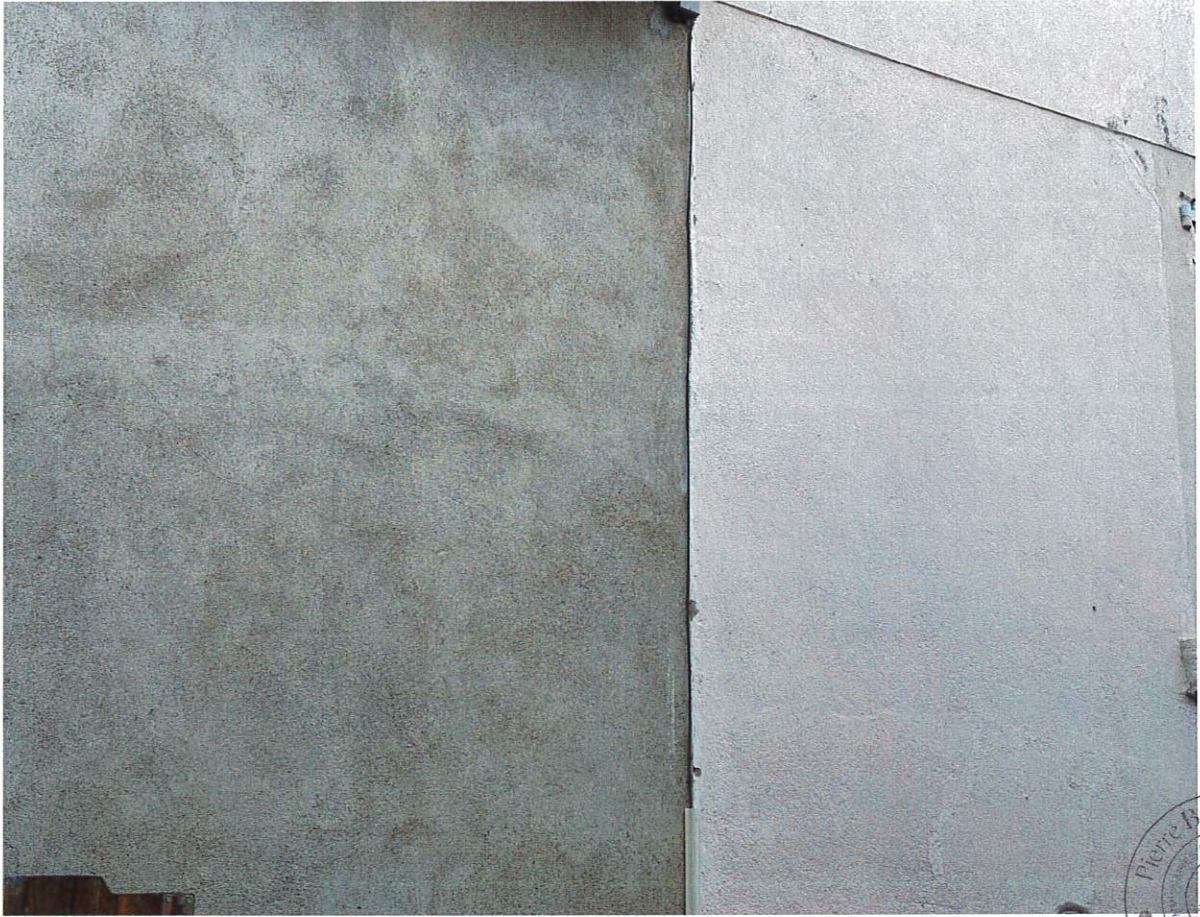
8



9



10



11



12



13



14

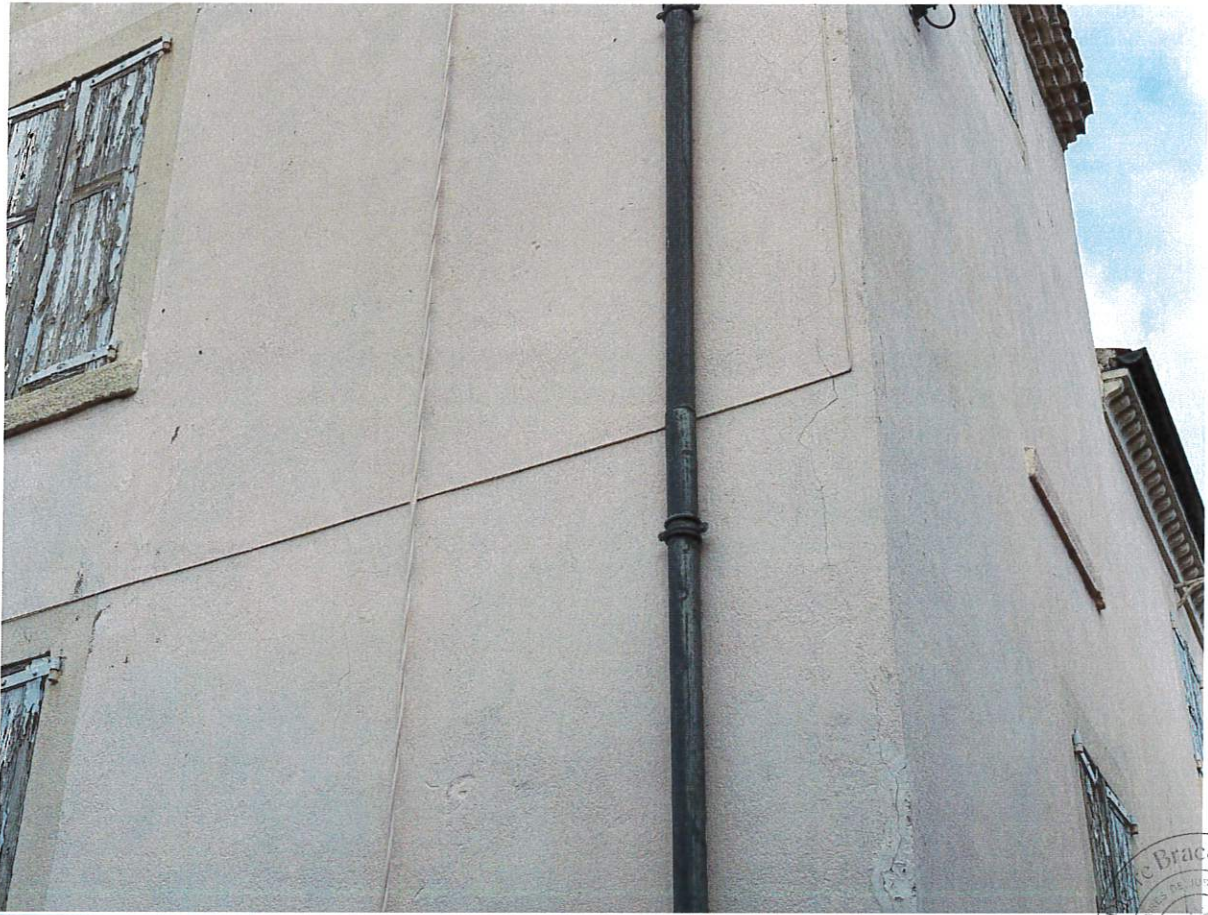




15



16



17



18



19



20



21

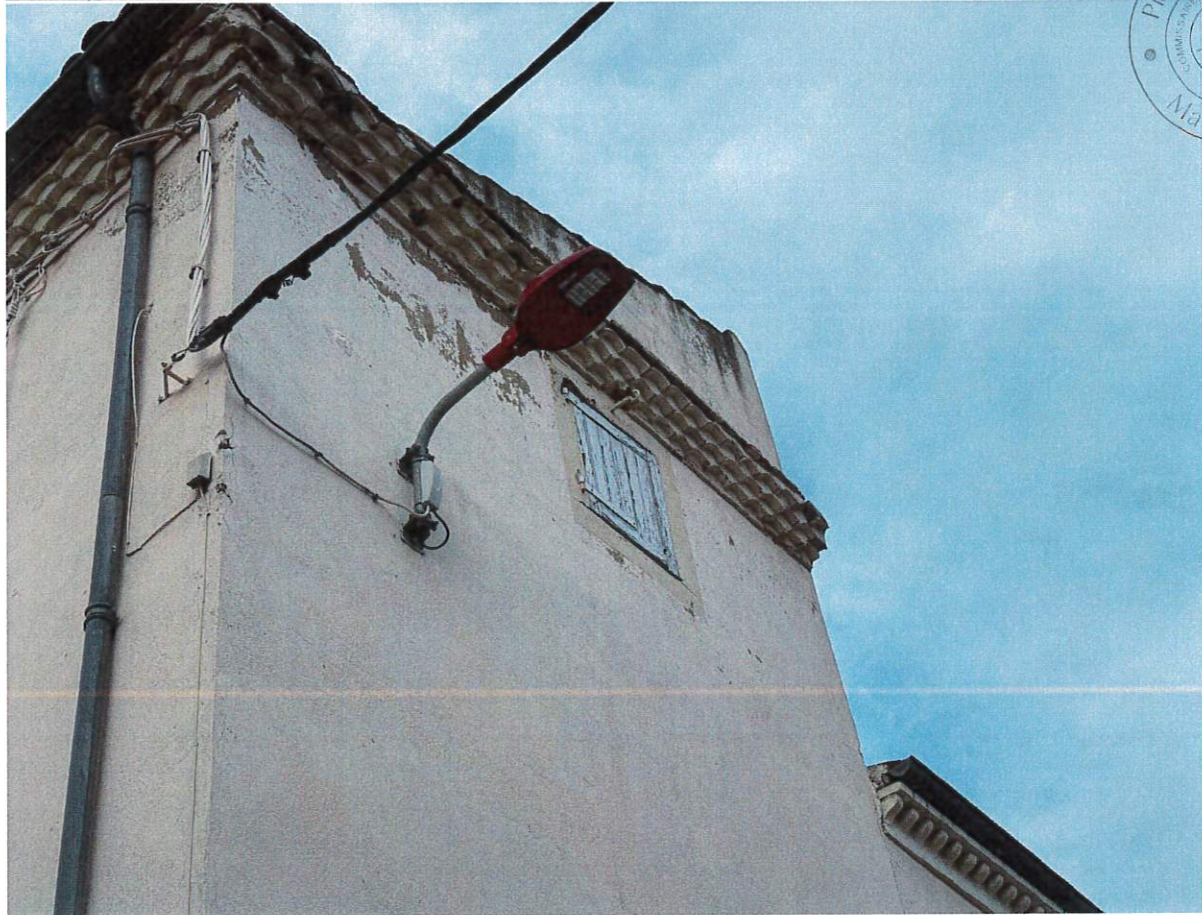


22





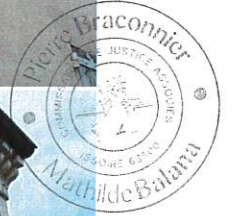
23



24



25



26



27

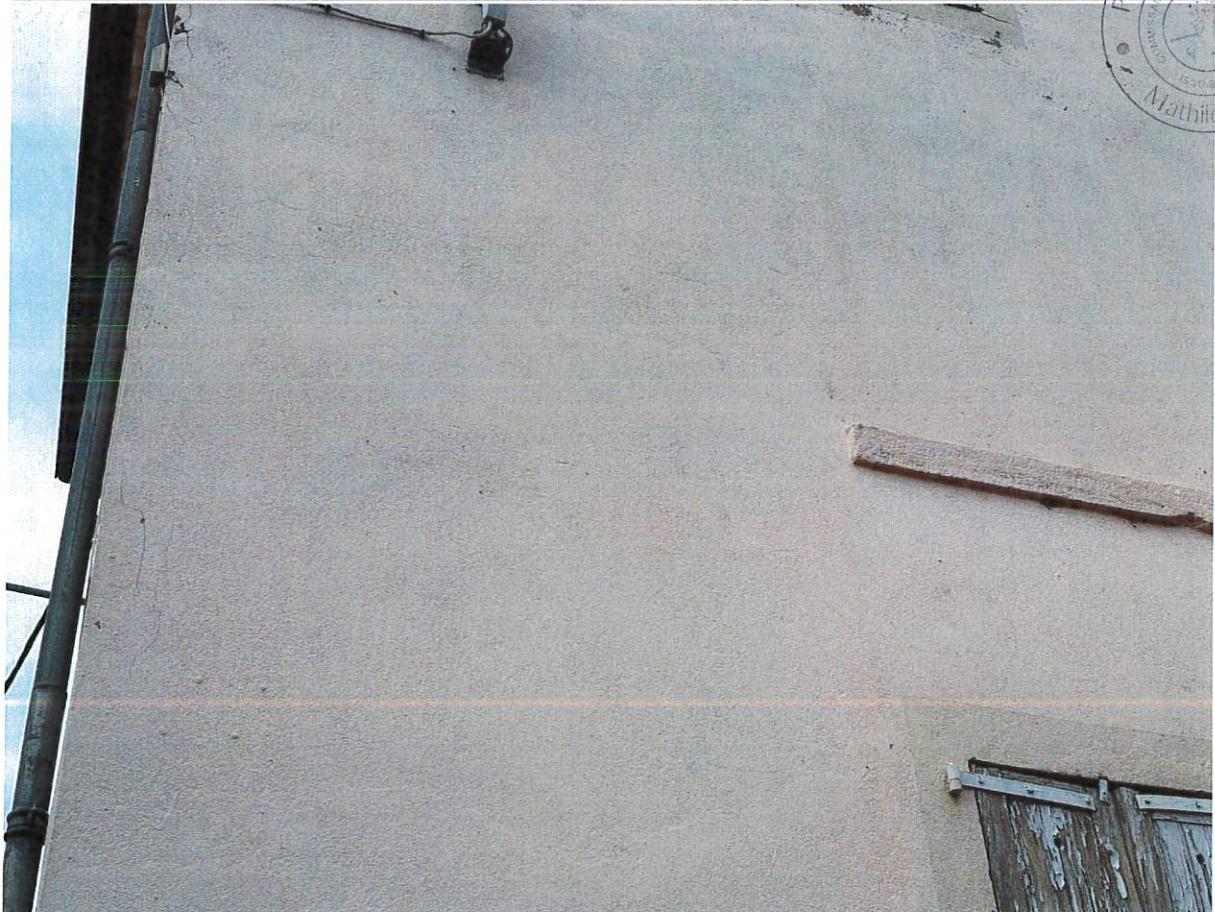


28

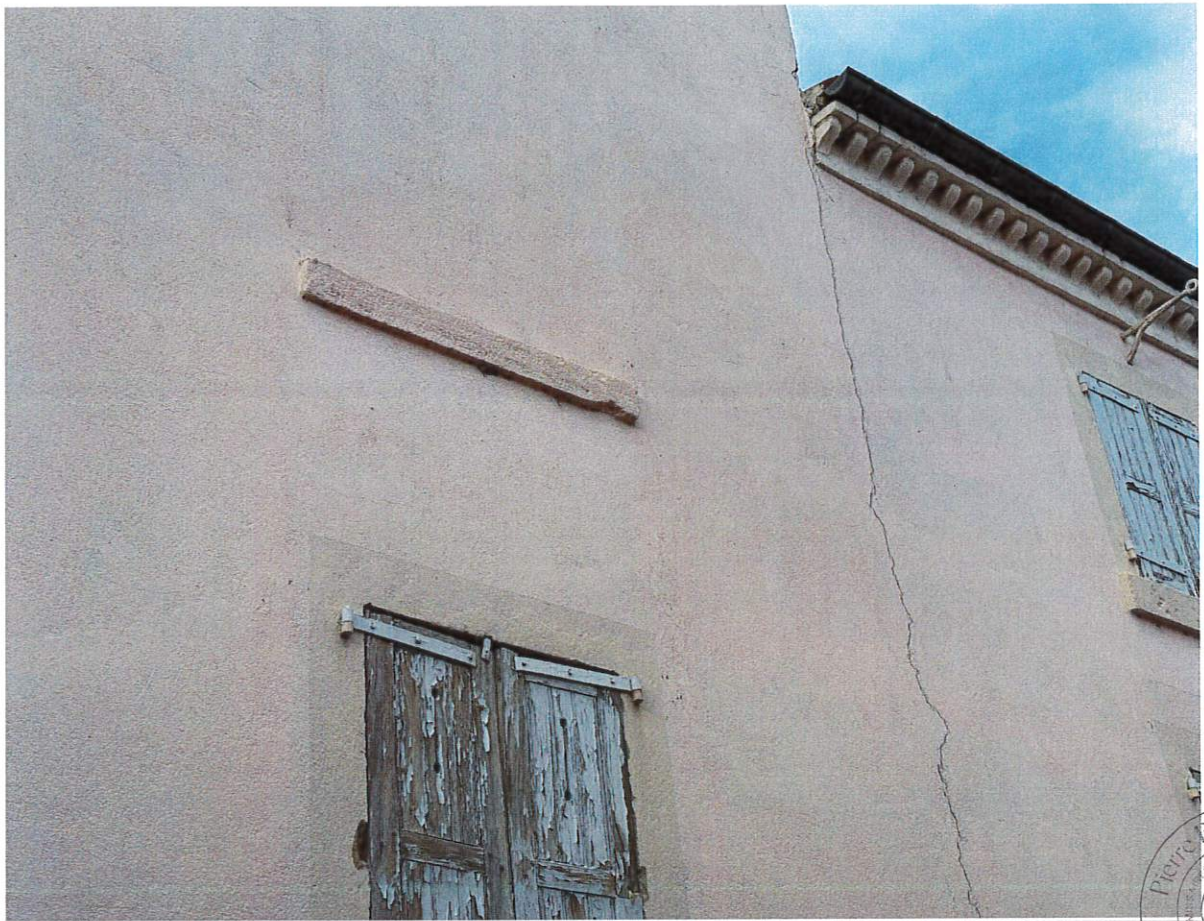




29



30



31



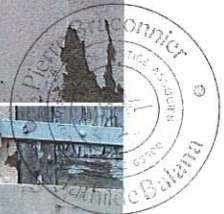
32



33



34





35



36

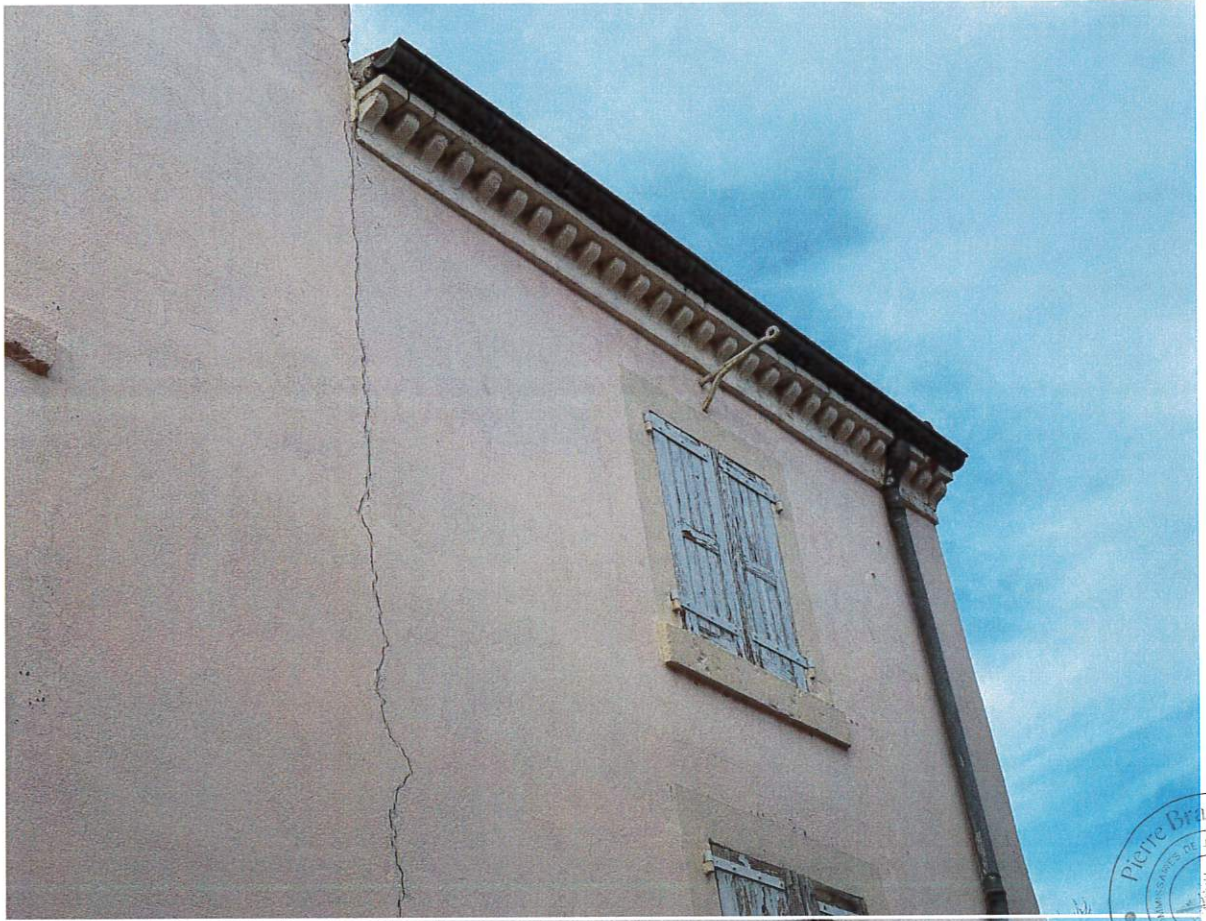




37



38



39



40





41



42



43



44



45



46





47



48



Pierre Braconnier  
AVOIS DE JUSTICE ASSOCIÉS  
SOCIÉTÉ EN PARTENARIAT  
DE BALZAN

49



50



51



52

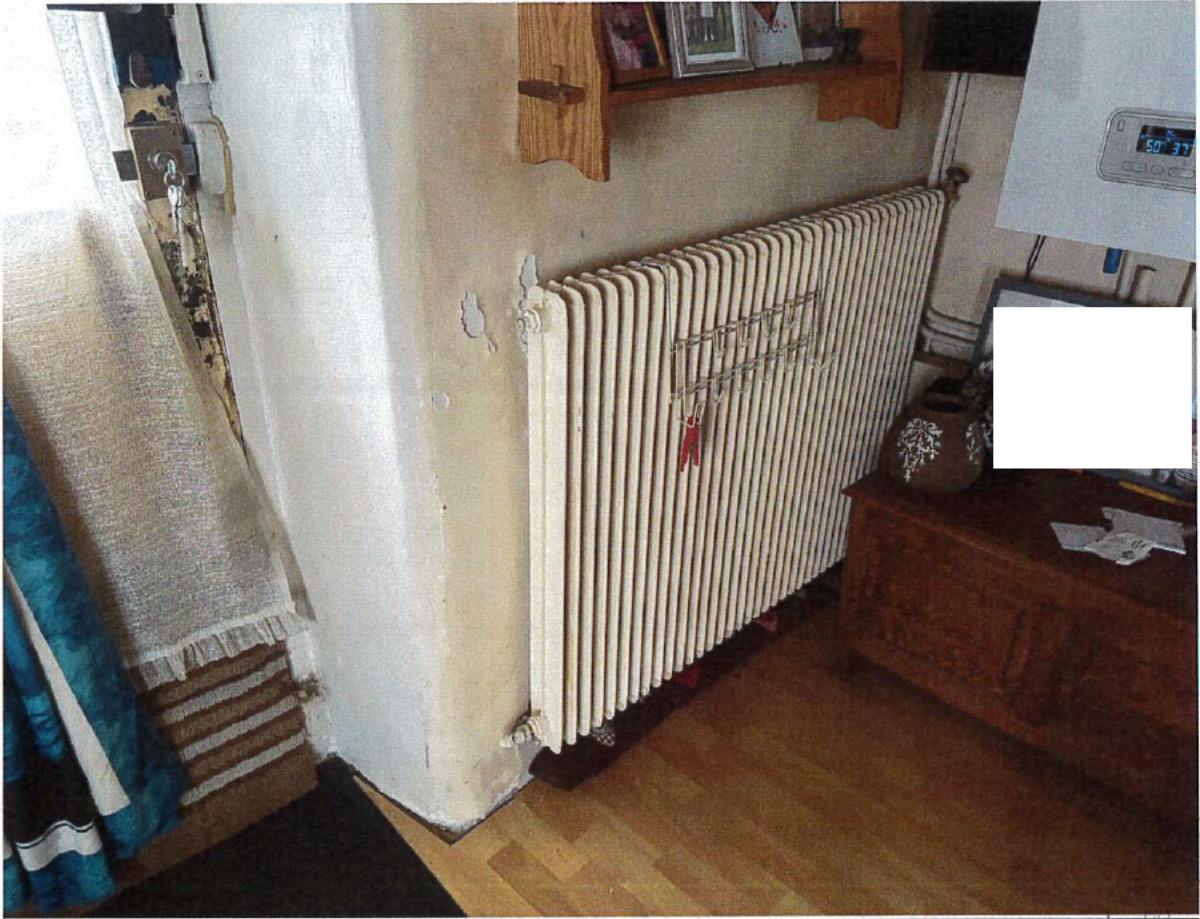


53



54





55



56





57



58

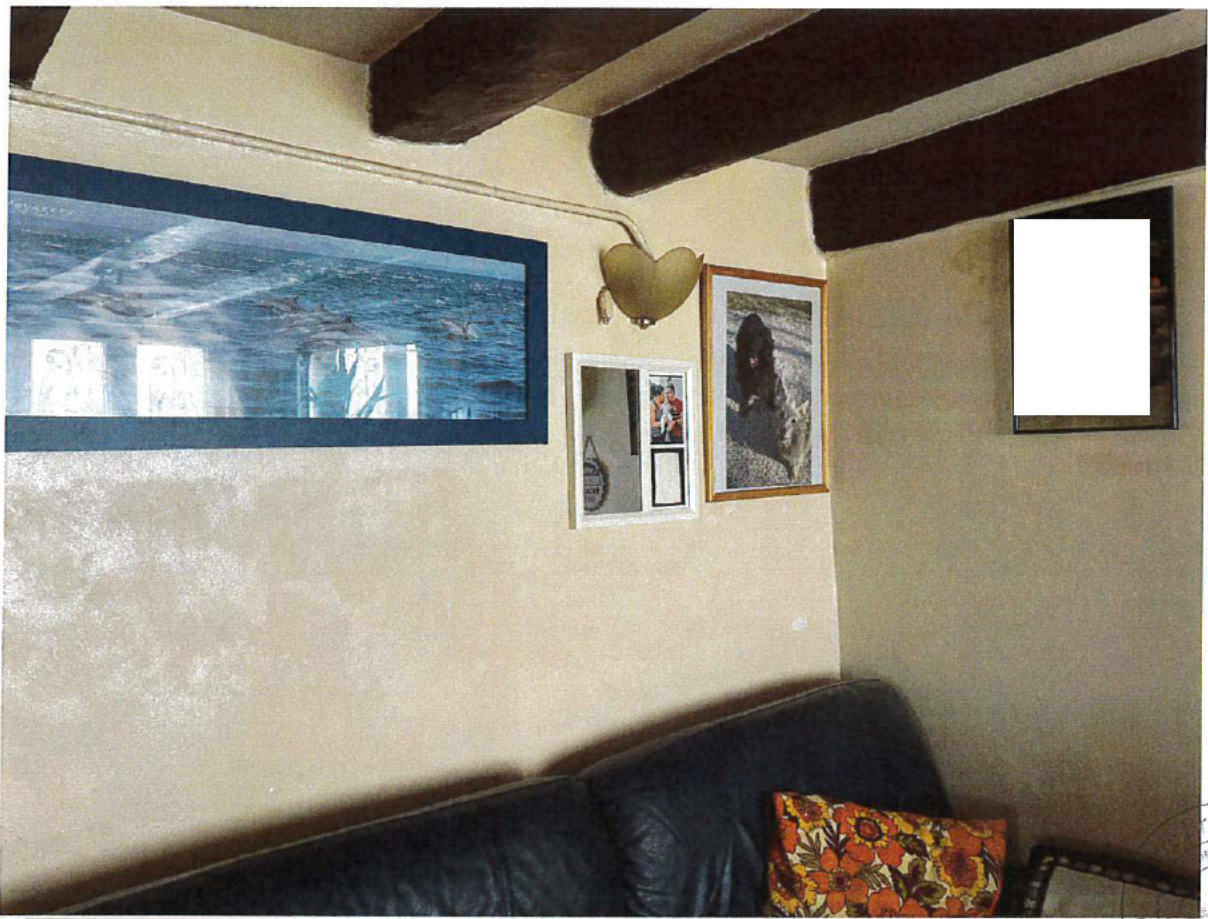


59



60





61



62





63

Pierre Braconnier  
AVOUCAT  
DE JUSTICE AVOUÉ  
RÉGION ÎLE DE FRANCE  
Thilde Bohana



64



65



66



67



68



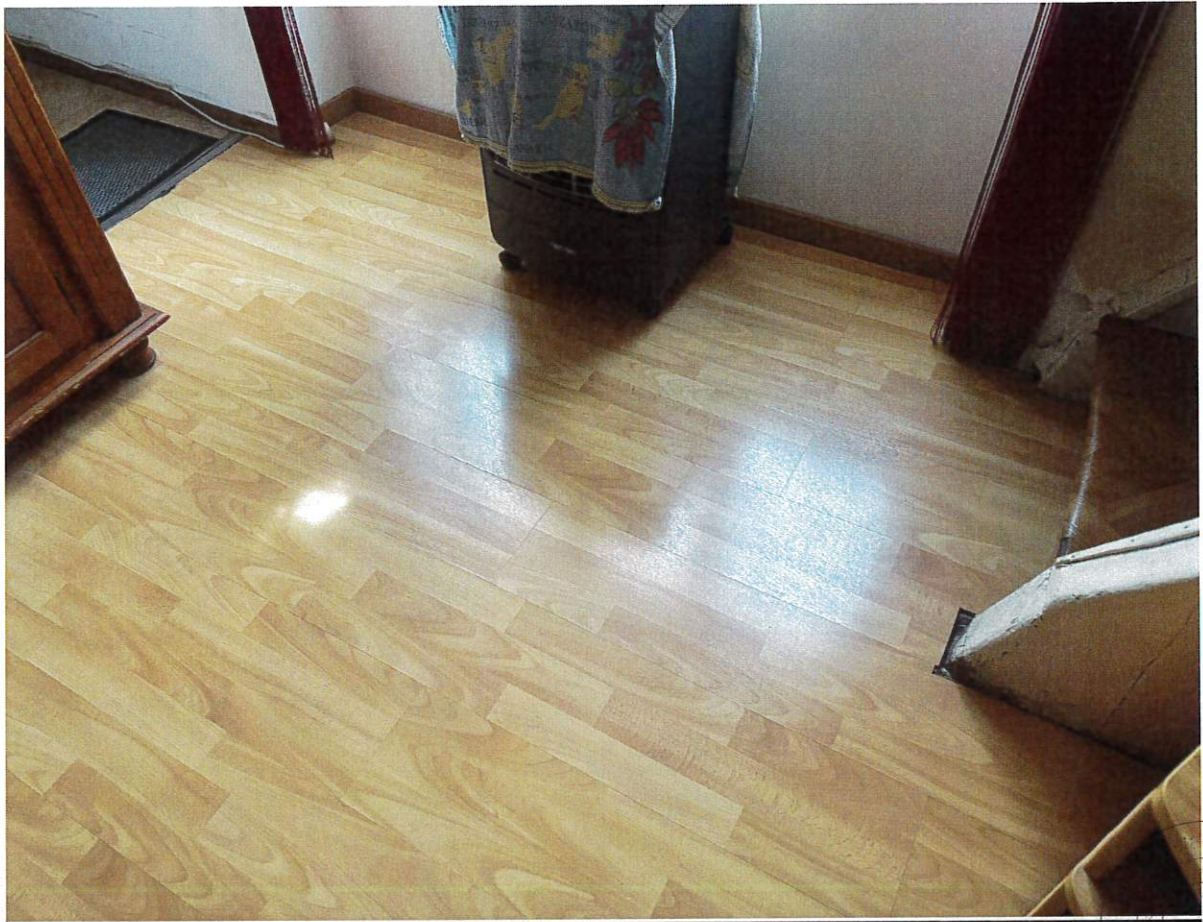


69



70





71



72





73



74

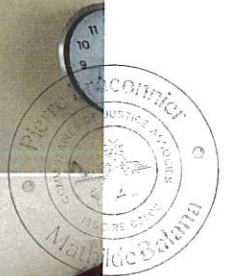


75



76

77



78





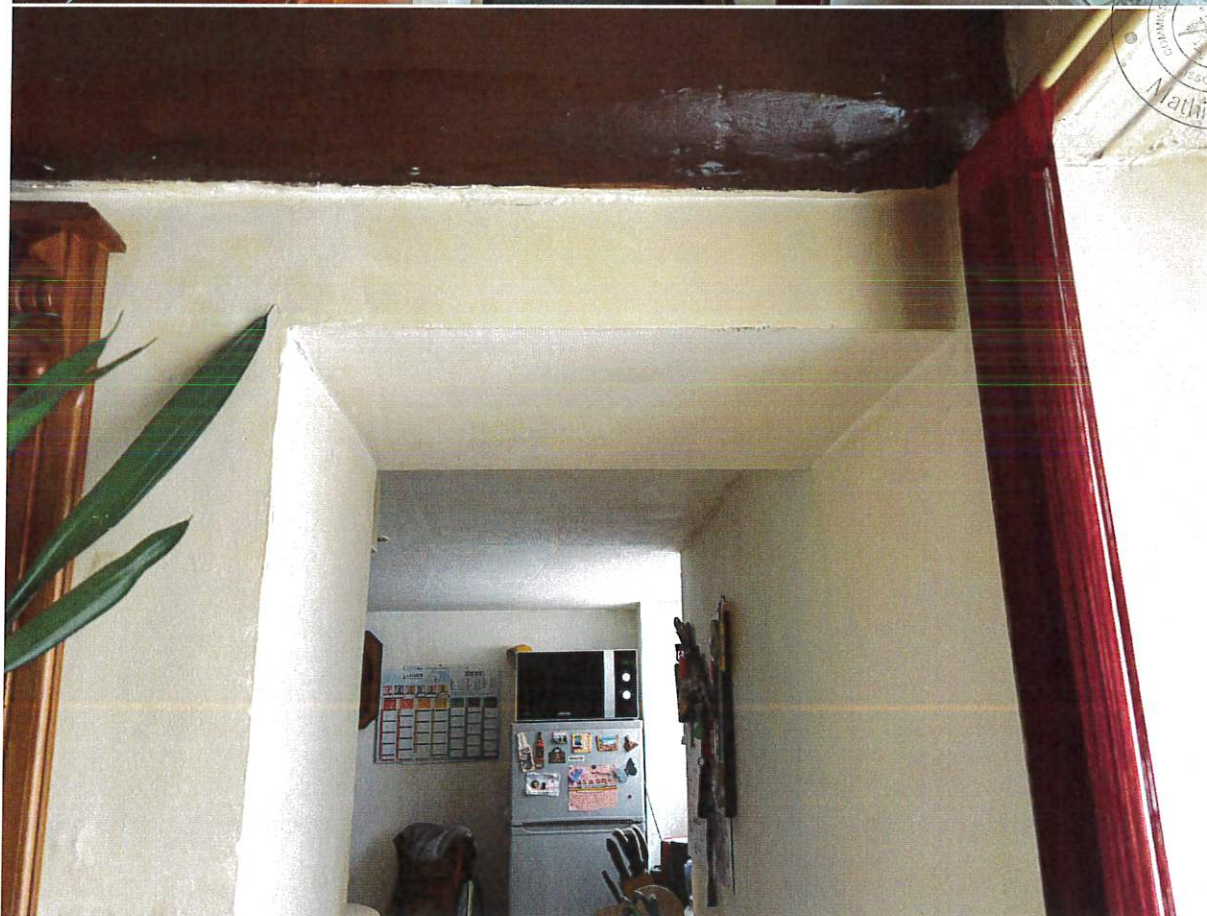
79



80



81

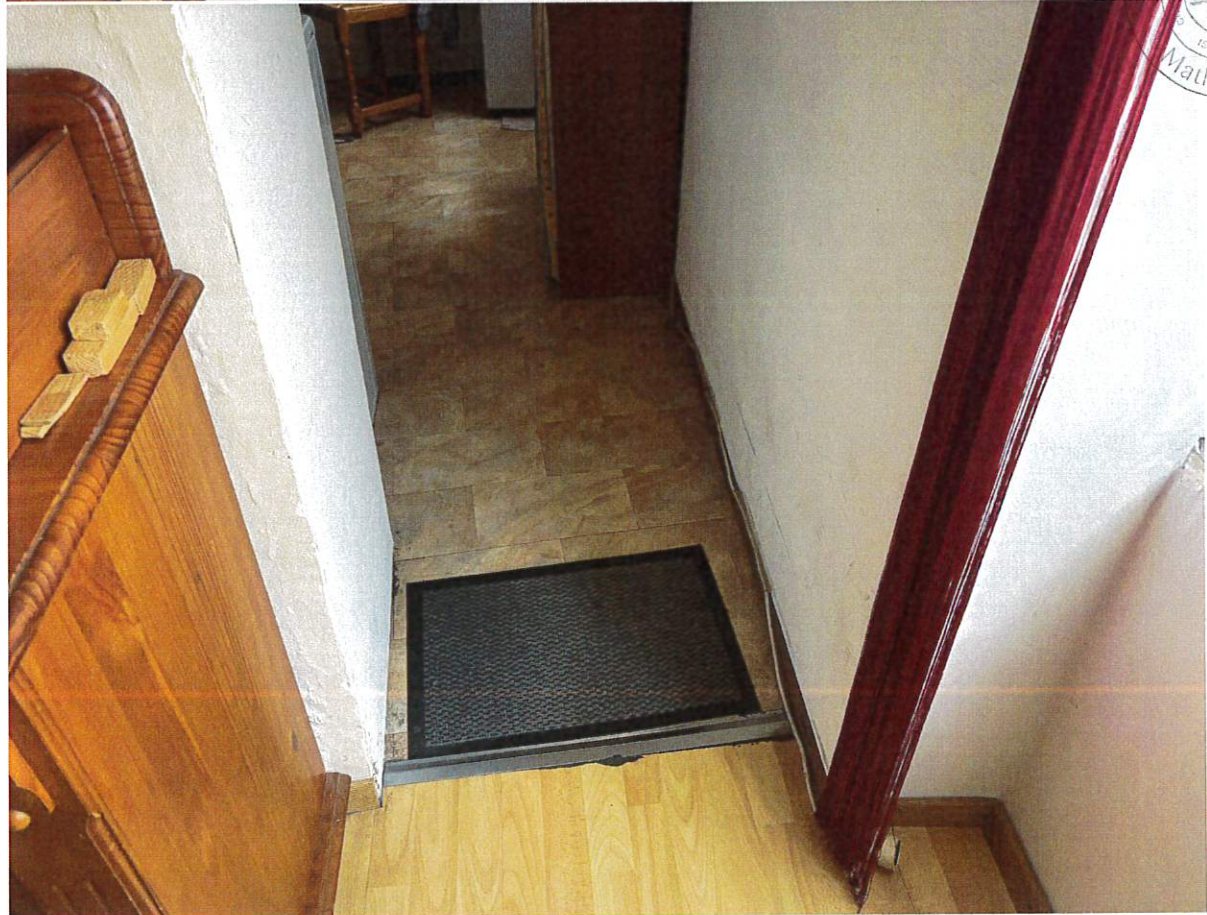


82





83



84



85



86



87



88

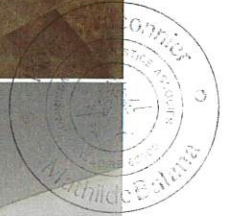




89



90





91



92

Donner  
ESTATE ASSOCIATI S. S.  
DE BARI  
G. Balzano