

**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*

➤ *Païement CB [www.jurikalis.com](http://www.jurikalis.com)*

## PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE  
ET LE **QUATORZE MAI**

**A LA DEMANDE DU :**

**CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD)**,  
venant aux droits de la Sté CREDIT IMMOBILIER DE France RHONE  
ALPES AUVERGNE (CIFRAA), en vertu d'un acte de fusion absorption à  
effet du 1<sup>er</sup> juin 2015, Société Anonyme au capital de 124 821 566,00€  
inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro  
379 502 644 dont le siège social est situé 39, rue Mstislav Rostropovitch, à  
PARIS (74017),

**OBJET:**

La requérante a engagé une procédure de saisie immobilière à l'encontre  
des [REDACTED] et un commandement aux fins de saisie  
immobilière leur a précédemment été signifié.

Ces derniers avaient un délai de huit jours pour s'acquitter des sommes dont ils sont redevables.

Aucun paiement n'étant intervenu, il m'est demandé, de dresser un procès-verbal de description des biens immobiliers leur appartenant et sis 26, rue Bobby Sand à LA RICAMARIE (Loire) cadastrés Section AI n°308.

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 26, rue Bobby Sand à LA RICAMARIE (Loire), à 10 heures 30 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,
- état des risques et pollutions (ERP).

Les biens sont formés d'une maison individuelle avec terrain attenant.

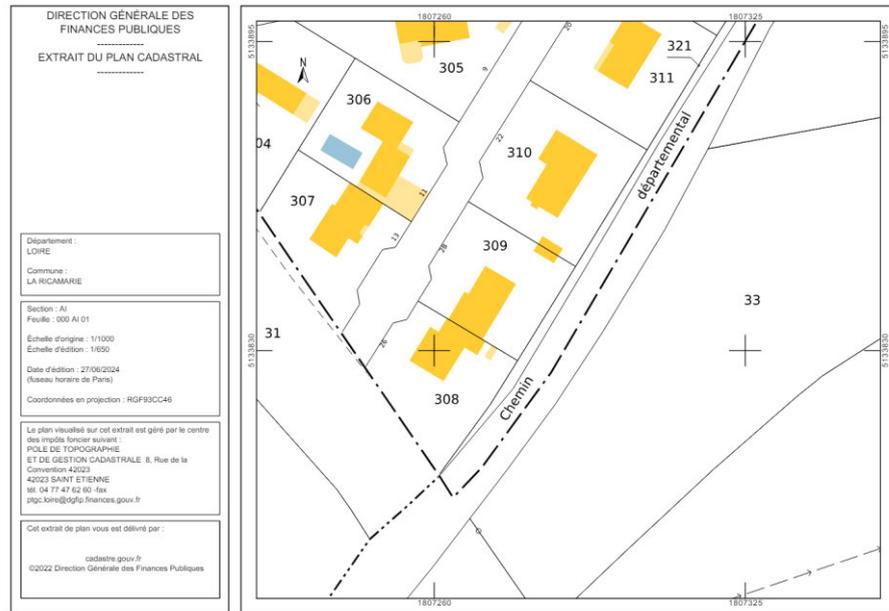
Ils sont situés sur les hauteurs au Nord de la commune de LA RICAMARIE, dominant la vallée de l'Ondaine.

Le terrain est le dernier loti à l'extrémité Nord-Ouest de la rue Bobby Sand et est le point culminant de l'ensemble des maisons hameau.

Ils sont situé à 1,8km de la Mairie de LA RICAMARIE et à 1km environ du Collège Jules Valles.



**Photo n°1 : vue aérienne des lieux.**



**Photo n°2 : vue du plan cadastral.**



**Photo n°3** : vue de la façade sur rue.

Je note que la maison et le jardin semblent être en cours de rénovation ; rénovation d'ampleur avec modification des ouvrants, création d'une piscine, changement du mode de chauffage, etc...

Après avoir frappé et personne n'ayant répondu, j'ai requis un serrurier.

Pendant la tentative d'ouverture forcée, un homme nous a ouvert.

Nous lui avons décliné nos noms, prénoms, qualités et objet de notre visite

Ce dernier nous précise être le fils [REDACTED], et être majeur.

Il nous indique que la maison fait l'objet d'une importante rénovation et que pendant la durée des travaux ses parents sont absents.

Après avoir avisé téléphoniquement ces derniers, il nous précise ne pas s'opposer à notre intervention.

Nous avons ensuite pénétré au sein de la propriété et visité les lieux.

## JARDIN

D'après le relevé cadastral la parcelle AI n°308 présente une superficie de 601m<sup>2</sup>.

Je note que le Nord est occupé à l'Est par l'ancien accès au garage servant actuellement de stationnement et fermé par un portail métallique.

En partie centrale, je note la présence d'un portillon et de quelques marches permettant l'accès principal à la maison.

Je constate que l'angle Nord-Ouest a été récemment terrassé et que l'ossature d'une piscine y a été enterrée.

Je note que la partie Sud est paysagée avec des talus et terrasses successives. Je relève la présence d'un cabanon en bois au Sud-Ouest.

Enfin, je note qu'une jonction maçonnée a été opérée entre la maison et l'annexe visible au plan cadastral.

Je n'ai pu obtenir aucune information sur le respect du formalisme préalable lié à l'installation d'une piscine.

Je relève la présence d'une terrasse cernant la maison sur ses façade Nord, Ouest et Sud.

Je note que les façades Ouest et Sud ont été percées et présentent des réseaux en attente qui pourraient correspondre à l'installation d'un système de climatisation.

Je constate la présence d'un échangeur de climatisation sur le pignon Est.

Je note que l'ensemble des huisseries ont été changée à l'exception des portes d'entrée.

Je relève que ces dernières sont en aluminium et de type double vitrage. Je constate qu'elles présentent des volets roulants électriques à l'exception des baies vitrées du séjour.



**Photo n°4** : vue de la façade Sud.



**Photo n°5** : vue de l'angle Nord-Ouest du terrain.



**Photo n°6** : vue de la façade Ouest.



**Photo n°7** : vue de la façade Sud.



**Photo n°8** : vue de la partie Sud du terrain.



**Photo n°9** : vue de la façade Sud, du pignon Est et des toitures.

Je note que les toitures semblent en bon état d'usage.

## HABITATION

Je note que la maison est constituée de deux niveaux outre combles.

Elle se compose :

- en rez-de-chaussée : d'une pièce à vivre en travaux, d'une chambre, d'un dégagement, d'une salle de bains et d'une remise,
- au 1<sup>er</sup> étage : d'un dégagement, de trois chambres, d'une salle de bains et d'un comble,
- sous-rampant : des combles non aménagés.

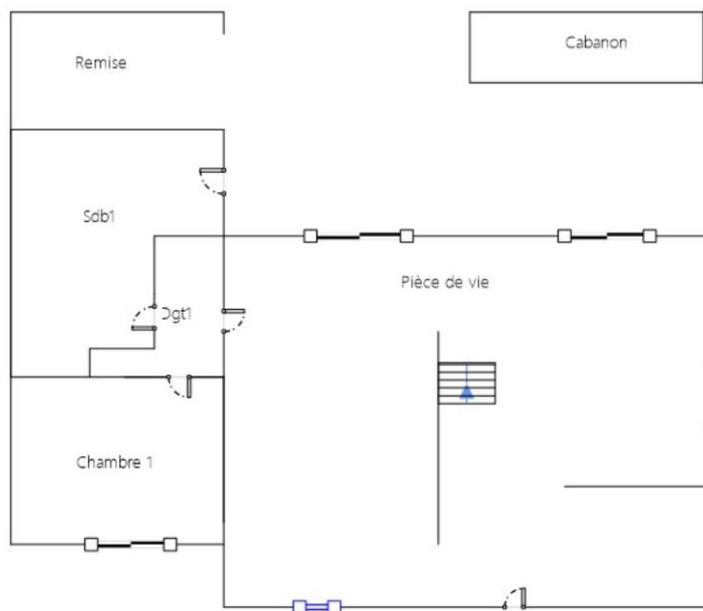
Je constate que des travaux d'ampleur sont en cours.

Je note l'absence d'escalier pour accéder au 1<sup>er</sup> étage, l'absence de cuisine et l'absence de système de chauffage hors les chambres 2 et 3 du 1<sup>er</sup> étage.

Je relève que le garage a été transformé en chambre et que l'extension réalisé entre la maison et la remise sert de salle de bains.

La maison présente une surface totale d'environ 113,75m<sup>2</sup>, d'après le certificat établi par la Société COEF.

Je n'ai à ce jour pas reçu d'information des services des impôts fonciers concernant les modifications éventuelles déclarées.



**Photo n° 10** : vue du plan du rez-de-chaussée.

### **CABANON et REMISE :**

Je note que ces locaux sont accessibles uniquement depuis l'extérieur de la maison et sont encombrés de différents objet et biens.

Je relève qu'ils sont en bon état d'usage.

### **PIECE A VIVRE :**

Une porte d'entrée en bois.

**Sol :** carrelage gris neuf.

**Murs :** peinture blanche neuve.

**Plafond :** peinture couleur blanche neuve.

**Ouverture :** trois porte-fenêtre double battant en aluminium gris de type double vitrage ainsi qu'une fenêtre simple battant en aluminium gris de type double vitrage avec volets roulants.

**Electricité :** tirée en attente.

**Equipement :** un coin cuisine en cour d'aménagement.



**Photo n°11 :** vue de la pièce à vivre.



**Photos n°12 et 13 : vue de la pièce à vivre.**





**Photo n°14** : vue de la pièce à vivre.

**DEGAGEMENT :**

Une porte d'entrée en bois donnant sur la terrasse Sud.

Un accès vers la pièce à vivre via des marches.

**Sol** : carrelage gris en bon état d'usage.

**Murs** : peinture grise et blanche en bon état d'usage.

**Plafond** : peinture couleur blanche en bon état d'usage.

**Electricité** : un point lumineux, prises, et interrupteurs.



**Photos n°15 et 16 : vues du dégagement.**



## **CHAMBRE N°1 :**

Ancien garage aménagé en chambre.

Une porte de communication pleine donnant sur le dégagement.

**Sol :** parquet flottant en bon état d'usage.

**Murs :** peinture marron en bon état d'usage.

**Plafond :** peinture couleur blanche en bon état d'usage.

**Ouverture :** une porte-fenêtre double battant en aluminium gris de type double vitrage avec volets roulants.

**Electricité :** spots encastrés, prises, un radiateur et interrupteur.

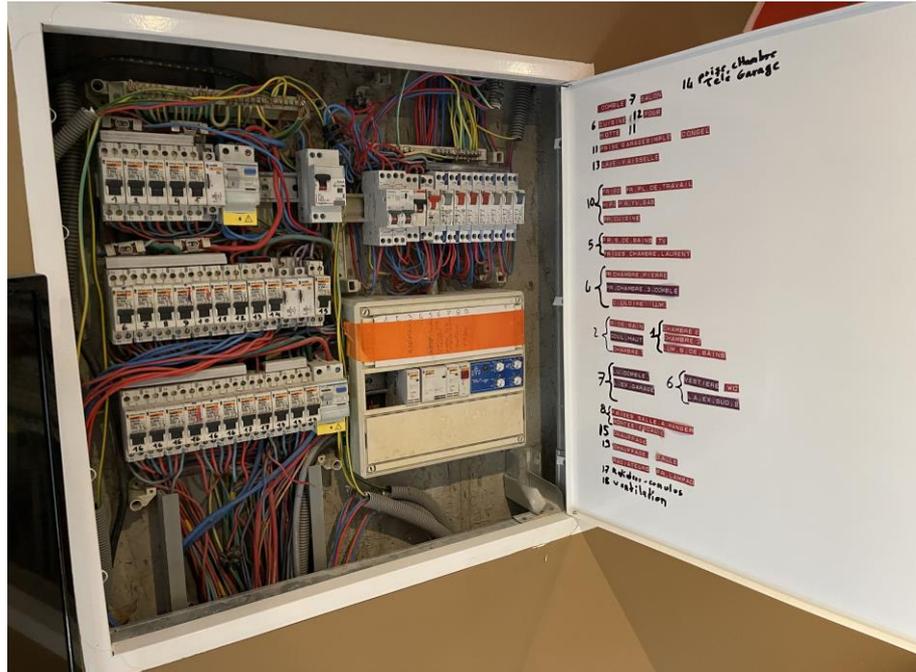
Je note la présence du tableau électrique situé dans un coffret encastré.

**Divers :** un cumulus et une espace dressing fermé par des rideaux.



**Photos n°17 et 18 :** vues de la chambre n°1.





Photos n°19 et 20 : vues de la chambre n°1.



## **SALLE DE BAINS :**

Une porte de communication pleine donnant sur le dégagement.

**Sol :** carrelage gris en bon état d'usage.

**Murs :** carrelage gris en bon état d'usage.

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

**Ouverture :** une fenêtre double battant en bois avec verre dépoli et barreaudage.

**Équipement :** un lavabo en résine supporté par un meuble laqué noir 6 portes – 2 tiroirs, un WC suspendu noir, une douche avec receveur plat de couleur noir et paroi vitrée avec porte d'accès, et une arrivée d'eau avec évacuation.

**Électricité :** spots encastrés, une sortie en applique, prises, et un interrupteur.

**Divers :** un radiateur électrique, une bouche de ventilation et un placard mural.



**Photos n°21 :** vues de la salle de bains n°1.

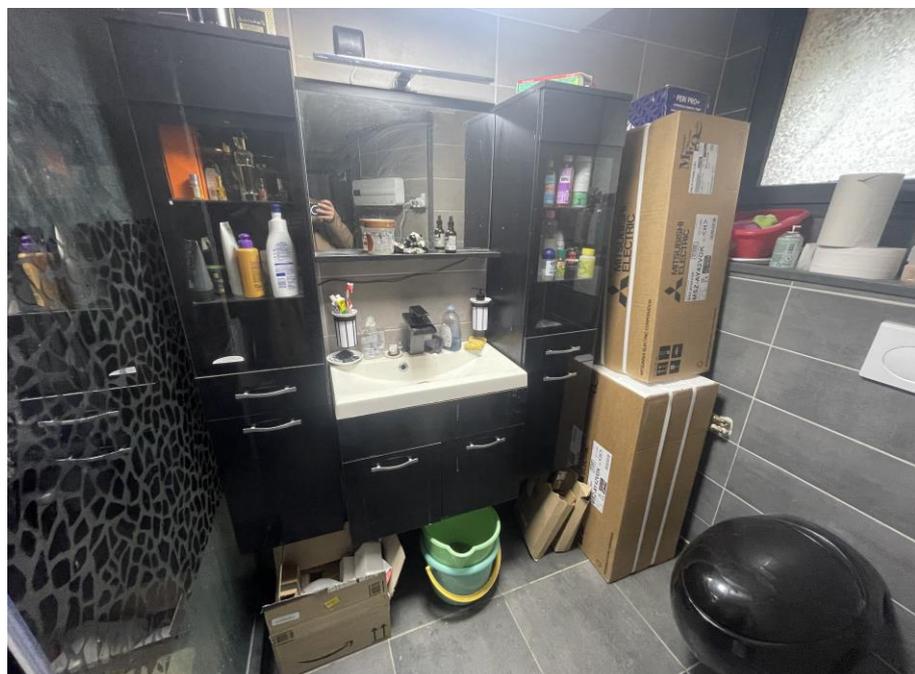


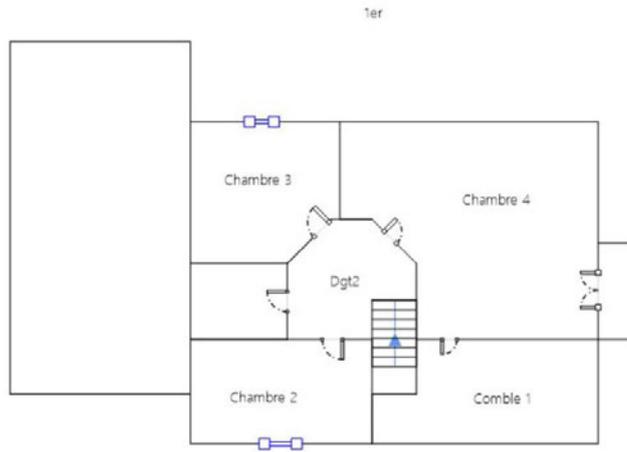
**Photos n°22 et 23 : vues de la salle de bains n°1.**





**Photos n°24 et 25 : vues de la salle de bains n°1.**





**Photo n°26** : plan du 1<sup>er</sup> étage.

**DEGAGEMENT N°2 :**

Je note l'absence d'escalier d'accès et de rambarde.

**Sol** : carrelage gris émoissé côté trémie.

**Murs** : peinture grise et blanche en bon état d'usage.

**Plafond** : peinture couleur blanche en bon état d'usage.

**Electricité** : un point lumineux, et interrupteurs.



**Photo n°27** : vue du dégagement n°2.

## **CHAMBRE N°2 :**

Une porte de communication pleine donnant sur le dégagement n°2.

**Sol :** parquet flottant en état d'usage.

**Murs :** peinture de couleur rose en état d'usage.

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

**Ouverture :** une fenêtre simple battant en PVC blanc de type double vitrage avec volets roulants.

**Electricité :** éclairage led en applique avec télécommande, prises, et interrupteur.

**Divers :** un bloc de climatisation.



**Photos n°28 et 29 :** vues de la chambre n°2.



### **CHAMBRE N°3 :**

Une porte de communication pleine donnant sur le dégagement n°2.

**Sol :** parquet flottant en état d'usage.

**Murs :** peinture de couleur grise et blanche en état d'usage.

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

**Ouverture :** une fenêtre simple battant en aluminium blanc de type double vitrage avec volets roulants.

**Electricité :** éclairage led en applique avec télécommande, prises, et interrupteur.

**Divers :** un bloc de climatisation et un radiateur électrique.



**Photos n°30 et 31 :** vues de la chambre n°3.



### **CHAMBRE N°4 :**

Une porte de communication pleine donnant sur le dégagement n°2.

**Sol :** parquet en état d'usage.

**Murs :** peinture de couleur marron et blanche ternie.

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

**Ouverture :** une porte-fenêtre simple battant en aluminium gris de type double vitrage avec volets roulants.

**Electricité :** spots encastrés, deux sorties en appliques, prises, et interrupteur.

**Divers :** un bloc de climatisation en attente.



**Photos n°32 et 33 :** vues de la chambre n°4.



## **SALLE DE BAINS N°2 :**

Une porte de communication pleine avec le dégagement n°2.

**Sol :** carrelage de couleur marron en état d'usage.

**Murs :** carrelage de couleurs marron et beige en état d'usage.

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

**Electricité :** sopts, une arrivée en applique, interrupteurs, et une prise.

**Equipement :** un WC suspendu, un lavabo en résine blanche sur un meuble en aggloméré blanc 2 tiroirs, un receveur de douches blanc avec paroi vitrée.

**Divers :** une bouche de ventilation et un bloc de climatisation.



**Photos n°34 et 35 : vues de la salle de bains n°2.**



**COMBLE N°1 :**

Une porte de communication pleine avec la chambre n°4.

**Sol :** linoléum vétuste.

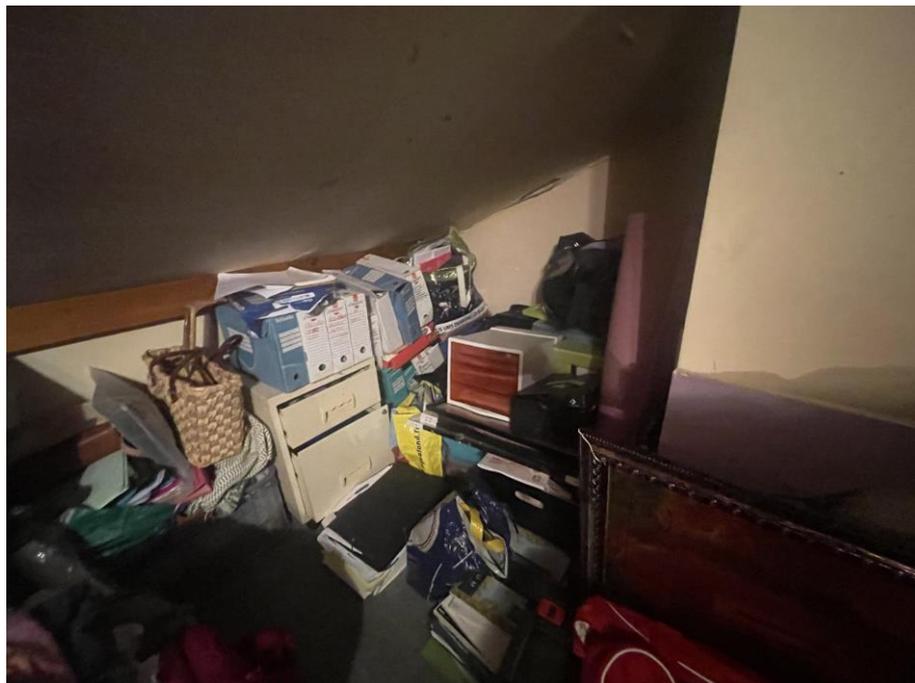
**Murs :** doublage brut.

**Plafond :** doublage brut.

**Electricité :** une sortie en applique.



**Photos n°36 et 37 : vues du comble n°1.**



### **COMBLE N°3 :**

Je note que ce comble est brut avec isolant au sol.

Je relève que l'accès se fait via une trappe de visite située au sein du dégagement n°2.



**Photo n°38 :** vue de la trappe d'accès au comble n°3.

### **COMBLE N°2 :**

Je note que ce comble est brut avec isolant au sol.

Je relève que l'accès se fait via une trappe de visite située au sein du dégagement n°1.

J'ai clos mes opérations et nous nous sommes retirés.

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



<b>COUT</b>		
<b>Droit Fixe</b>	221,36 €	
<b>SCT</b>	7,67 €	
<b>H,T</b>	229,03 €	
<b>TVA</b>	45,81 €	
<b>Vac. Témoins</b>	22,00 €	
<b>TOTAL</b>	296,84 €	