ACTALLIER
Commissaires de Justice Associés
22 Rue Ampère 03100 MONTLUCON
☎ 04 70 02 35 50
Email : contact@actallier.com
Site internet : www.actallier.fr

Procès-verbal de Description

Date : 10 janvier 2024 à 9h00

Lieu : 54 Avenue John F Kennedy-03100 MONTLUÇON

Demandeur : EOS France

COPIE

Dressé le dix janvier deux mille vingt-cinq à neuf heures

A la requête de :

La société EOS France, société par action simplifiée, immatriculée au RCS de Paris de Paris, sous le numéro 488 825 217, ayant son siège social : 74 rue de la fédération 75015 PARIS, agissant poursuite et diligence en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège. Agissant en vertu d'une lettre de désignation date le 17 janvier 2022, en qualité de représentant-recouvreur du fonds commun de titrisation FONDCRED V, représenté par la société France Titrisation, société par action simplifiée, immatriculée au RCS de Paris, sous le numéro 353 053 531, ayant son siège social : 1 boulevard Haussmann 75 009 PARIS. Le fonds commun de titrisation FONCRED V, représenté par la société EOS France titrisation, venant au droit de la Société Générale, société anonyme, immatriculée au RCS de Paris de Paris, sous le numéro 552 120 222, ayant son siège social 29 boulevard Haussmann, 75 009 PARIS, suivant acte de cession de créance en date du 3 août 2022, ayant pour avocat constitué, Maître Joseph ROUDILLON, avocat au barreau de Montluçon, y demeurant 13 rue, Maître André MESSAGER, au cabinet duquel il fait élection de domicile, et pour avocat plaidant Maître Mathieu ROQUEL, avocat au barreau de Lyon, toque 786, y demeurant 20 boulevard Eugène de Ruel, 69 006 Lyon, membre du cabinet AXIENS, société civile professionnelle inter-barreaux, AXIOJURIS-LEXIENS. Agissant en vertu de la copie exécutoire d'un ordre d'un acte authentique reçu le 30 juillet 2011 par Maître Hubert LEPEE, notaire, titulaire d'un office notarial 6 à Montluçon, 98 boulevard de Courtais, contenant pré-immobilier, pré-immobilier à taux fixe, solution investissement locative par la Société Générale, à [redacted], de la somme en principale de 179 721,34 € outre frais et intérêts conventionnels, et garantie par une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle, publiée à la Conservation des Hypothèques de Montluçon, le 24 08 2011, volume 2011 V n° 879. Précision étant faite que le 3 août 2022, la Société Générale a cédé sa créance au Fonds commun de titrisation 55, représenté par la Société France Titrisation, Société par Action Simplifiée, immatriculée au RCS de Paris de Paris, sous le numéro 353 053 531, ayant sous siège social : 1 boulevard Haussmann, 75 009 PARIS, laquelle a donné mandat express à la Société EOS France, Société par Action Simplifiée, immatriculée au RCS de Paris, sous le numéro 488 721, ayant son siège social : 74 rue de la Fédération, 75 015 PARIS, d'agir en son nom et pour son compte afin de représenter le FCT dans toutes les actions en justice liées à la gestion et recouvrement de la créance cédée.

Un commandement de payé valant saisie immobilière a été adressé à [redacted] en date du 23 octobre 2024 par la SELARL, HUISSIERS RÉUNIS à Berre-l'Etang.

Qu'il m'est demandé de dresser procès-verbal de description de l'immeuble susvisé.

Y déférant

Je soussigné, Cyril BARUZZI, Commissaire de Justice associé de la SAS ACTALLIER, titulaire d'un office de Commissaires de Justice à (03100) MONTLUCON, 22 Rue Ampère.

Me rends ce jour 54 Avenue John Kennedy à MONTLUCON

Et, je procède aux constatations suivantes :

Sur place, il s'agit sur la commune de Montluçon, Allier 03100, 54 avenue John Kennedy, d'un ensemble immobilier élevé, parti sur cave et parti sur terre-plein, comprenant un local commercial avec arrière-boutique, un appartement F6 duplex au-dessus, 2 appartements F3, 2 appartements F2 et un appartement F1, outre 4 garages, cour commune et courettes privatives figurant au cadastre, à savoir section AT numéro 281, lieudit 54 avenue John Kennedy, surface 0 hectare, 6 ares, 13 centiares.

Tel que le bien existe, avec tout droit y attaché, sans aucune exception ni réserve. Ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastrale délivré par la direction générale des finances publiques, date du 02/04/2024.

Extérieur
Au niveau des extérieurs, sur l'avant, un bâtiment principal avec façade vétuste. Sur la droite, deux garages vêtustes, une murette se poursuit après les garages un bâtiment reliant les deux bâtiments principaux et sur l'arrière, un deuxième bâtiment avec un appartement et deux garages vétustes sont dans le prolongement de celui-ci.

Photos 1 à 4

Local commercial
L'accès se fait par une vitrine, ainsi qu'une porte vitrée. Le local commercial se compose d'une partie boutique avec un sol en dalle type dalle de lino. Les murs sont peints assez vétustes. Le plafond peint en blanc avec éclairage type néon. Un bloc de climatisation de marque Saunier Duval.

Photos 5 à 16

Sur l'arrière, une partie arrière-boutique avec une première pièce avec un sol en lino, une fenêtre sur châssis bois, double vitrage. Les murs sont peints, plafond, une partie plafond peint, une partie en dalle d'agencement, plafond suspendu sur lequel je note des auréoles d'humidité.
Sur le fond, une seconde partie carrelée avec WC, plafond en lambris et une petite partie coffre.

Photos 17 à 30

Appartement F6
J'emprunte ensuite un escalier béton avec rambarde métallique menant à un appartement type F6 dont l'accès se fait par une porte sur châssis bois ancien.

Chambres sur la gauche à l'entrée
L'accès se fait par une porte sur châssis bois ancien, sol en lino, mur tapissé, plafond peint en blanc sur lequel je note une fissure au niveau des luminaires. Deux fenêtres sur châssis bois, double vitrage. En enfilade de cette première chambre se trouve une seconde chambre dont l'accès se fait par une porte sur châssis bois ancien. Le sol est en lino-vétuste, les murs tapissés, plafond peint en blanc, assez vétuste. Je note de nombreuses fissures. Deux fenêtres sur châssis bois, double vitrage, donne sur la rue.

Photos 31 à 50

Un couloir d'accès avec sol en lino, mur tapissé, tapisserie vétuste qui s'arrache, plafond peint en blanc, assez vétuste. Dans cette entrée se trouve le tableau de disjoncteur divisionnaire.

Photos 51 à 57

Cuisine
J'arrive ensuite dans une cuisine dont le sol est en lino, les murs sont peints et pour partie faïencée, le sol s'affaisse et n'est pas droit. Le plafond est peint en blanc avec de nombreuses fissures. Sur le fond, une fenêtre sur châssis PVC double vitrage, un évier sur meuble assez vétuste et une sous chaudière de marque de Dietrich.

Photos 58 à 64

Salle à manger
L'accès se fait par une porte sur châssis bois ancienne, le sol est en lino vétuste, les murs sont tapissés, plafond peint en blanc avec de nombreuses fissures. Sur le fond, une fenêtre sur châssis bois double vitrage, un radiateur de chauffage central sans thermostat.

Photos 65 à 71

Accès à l'étage

Un sas donne accès à l'étage. Sur la gauche un WC assez ancien, un escalier en bois permet l'accès à l'étage, les murs sont peints assez vétustes. J'arrive ensuite au niveau d'un palier dont le sol est en lino.

Photos 72 à 79

Chambre face à l'escalier

Accès par une porte sur châssis bois, vétuste, un sol vétuste recouvert de tapis. Les murs sont en très mauvais état tout comme le plafond. Sur l'avant, une fenêtre sur châssis bois simple vitrage dont le vitrage est cassé. Une seconde partie de palier, sol en lino, les murs sont vétustes, un placard.

Photos 80 à 87

Salle de bain

Sol en lino vétuste, les murs sont peints vétustes, de nombreuses fissures. Sur le fond une fenêtre sur châssis bois simple vitrage sous laquelle se trouve un radiateur de chauffage central avec robinet simple, une baignoire vétuste ainsi qu'un lavabo vétuste. Un convecteur électrique se trouve dans cette pièce.

Photos 88 à 95

Chambre à côté de la salle de bain

Un sol recouvert de moquette, les murs sont tapissés, plafond peint, une fenêtre sur châssis bois simple vitrage vétuste en enfilade de cette pièce, une seconde chambre, sol en lino, les murs sont très vétustes tout comme le plafond dont la peinture s'effrite. Une fenêtre sur châssis bois hors d'usage se trouve sur la partie avant.

Photo 96 à 105

Deux garages sur l'avant

Deux garages en plaques de béton, toit fibreux, porte basculante métallique, sol brut, murs bruts.

Photos 106 à 110

Cour

Une cour avec une petite marche béton sur l'avant, une batterie de boîte à lettres, le sol est pelousé. Sur la droite, une petite dalle béton recouverte de palettes. Un compteur GDF se trouve à cet endroit. Au milieu, une séparation en bois que j'ai fait ouvrir par le serrurier requis et une cour pelousée.

Photos 111 à 119

Second appartement du bâtiment central

Accès par une porte sur châssis PVC ancienne, une petite entrée avec un seul brut, les murs vétustes. Sur la droite, un WC vétuste avec une fenêtre depuis laquelle des pièces rentrent. Une partie centrale totalement délabrée avec des sols bruts avec mélange de carrelage. Les cloisons sont tombées en plusieurs endroits. Une fenêtre sur châssis bois, double vitrage vétuste, une partie douche. Sur le fond à droite, une pièce avec un parquet bois, les murs sont peints plafond en dalle de polystyrène. Sur le fond, une fenêtre sur châssis bois, double vitrage.

Photos 120 à 138

Bâtiment sur le fond

Accès par une porte sur châssis bois donnant accès à une partie commune. Sur la gauche, une pièce faisant partie de l'appartement, du rez-de-chaussée, vétuste, sol bois, mur tapissé, plafond tapissé. Sur la droite, une seconde partie avec un sol en lino sur toutes ces pièces, trois pièces, plafond peint en blanc. Dans la pièce du fond se trouve le tableau de disjoncteur divisionnaire et une partie salle d'eau WC assez vétuste, lambris bois, mur tapissé.

Photos 139 à 152

J'emprunte ensuite l'escalier pour accéder à l'appartement du dernier étage, un escalier bois vétuste, les murs tapissés vétustes et j'arrive ensuite au niveau de l'appartement avec une entrée par une porte sur châssis bois en très mauvais état, un petit palier. Sur la droite, une enfilade de pièces vétustes, sol, parquet bois, les murs sont tapissés. Sur le fond, une fenêtre type Velux en très mauvais état, une fenêtre sur châssis PVC, double vitrage. Face à l'entrée, un WC, sol en lino, murs tapissés, vétustes. Sur la gauche, une enfilade de pièces, une cuisine avec sol lino, murs tapissés, une chaudière de marque Studet. Sur le fond, une partie salle d'eau vétuste avec douche, murs carrelés. Une dernière pièce avec un sol en parquet flottant, les murs sont tapissés, les tapisseries s'arrachent. Une fenêtre sur châssis PVC, un radiateur de chauffage central avec le robinet cassé.

Photos 151 à 172

Premier appartement du bâtiment central
L'accès se fait par une porte sur châssis bois vétuste. Une première pièce principale en travaux, un sol en lino vétuste, les murs sont peints, plafond peint. Se trouve le compteur électrique EDF, le compteur gaz et un tableau de disjoncteur divisionnaire vétuste, relié sauvagement par une prise. Une fenêtre sur châssis bois, un double vitrage assez ancien.
Sur le fond, à droite, se trouve une chambre, sol en lino vétuste, les murs sont peints en blanc vétuste, une fenêtre sur châssis bois, double vitrage, des convecteurs électriques sont posés à même le sol et non branchés.

Photos 173 à 185

Sur la gauche, une dernière pièce, sol en lino, les murs sont vétustes, la peinture sans décolle. Une fenêtre sur châssis bois, simple vitrage, donnant accès à une petite courette qui est emmurée.

Photos 186 à 190

Une partie cuisine, sol en lino, murs vétustes, une chaudière assez ancienne et sur le fond un WC.

Photos 186 à 197

Appartement donnant sur la rue Henri Fabre
Accès par une porte sur châssis bois assez ancienne, porte que j'ai fait ouvrir par le serrurier requis, un couloir, carrelé, mur peint vétuste, plafond en dalle de polystyrène, je note des traces d'humidité au-dessus de la porte d'entrée. Le compteur Linky se trouve à cet endroit.

Photos 198 à 202

A droite de cette entrée se trouve une pièce avec châssis en lino vétuste, les bâtons de la fenêtre sont démontés. En enfilade de cette pièce se trouve une partie cuisine, sol en lino vétuste, les murs sont vétustes, plafond en dalle de polystyrène fortement jauni, une porte sur châssis bois assez ancienne. En enfilade de cette pièce se trouve une dernière pièce dont le sol est recouvert de lino, les murs sont peints, de nombreuses traces d'humidité se trouvent sur les murs, plafond en dalle de polystyrène vétuste, sur le fond une fenêtre sur châssis bois double vitrage assez vétuste. Et enfin au fond de l'appartement, une salle de bain vétuste avec WC bidet, baignoire sabot et lavabo, un ballon d'eau chaude de marque Pacifique, plafond en dalle de polystyrène.

Photos 203 à 223

J'emprunte ensuite le couloir d'accès précité, au fond duquel se trouve une pièce en enfilade dont les murs, sol et plafond sont en état de délabrement avancé.

Photos 204 à 228

Garage de gauche sur l'arrière
L'accès se fait par une porte sur châssis bois basculante, les murs sont en dalle de béton, plafond en tôle ondulée, sur le fond une petite courette, accès impossible compte tenu de toute la végétation.

Photos 229 à 234

Le second garage, l'accès se fait par une porte battante sur châssis métallique, garage type préfabriqué, beaucoup de fuites d'eau.

Photos 235 à 239

Nous soulevons les étals afin d'accéder aux caves, la cave est totalement inaccessible et compte tenu de la dangerosité je n'entre pas.

Photo 240

Cave du commerce, l'accès se fait par une porte en bois, sol en béton brut, murs bruts, plafond brut. Et dans cet endroit se trouvent les évacuations d'eau usée.

Photos 241 à 245

****

Ayant là terminé mes constatations conformément à la mission qui m'a été demandée, je me suis retiré.

En foi de quoi je rédige le présent procès-verbal de constat, auquel j'annexe 245 photographies effectuées pour les besoins du présent, directement intégrées sans modification ni retraitement, et revêtues du sceau de l'Etude.

Pour servir et valoir ce que de droit.

Cyril BARUZZI

SAS ACTALLIER LYON

Commissaire de Justice

ACTALLIER