

# PROCES-VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION DES LIEUX

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX ET LE DOUZE JUILLET**

**A LA REQUETE DE :**

La société **COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS**, Entreprise régie par le Code des Assurances, Société Anonyme inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le n° 382.506.079, dont le siège social est à PUTEAUX (92800), 16, rue Hoche, Tour Kupka B, représentée par le Président de son conseil d'administration domicilié de droit audit siège social.

Faisant élection de domicile et constitution d'avocat en la personne et au cabinet de Maître Michel DESILETS, membre de la SCP interbarreaux DESILETS – ROBBE – ROQUEL, avocats associés au Barreau de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône), y demeurant 223, rue Charles Germain.

Ayant pour avocat plaident Maître ALLÉAUME Frédéric, avocat associé de la SCP GRAFMEYER – BAUDRIER – ALLÉAUME – JOUSSEMET, avocats au Barreau de LYON, y demeurant 1 rue de la République.

**AGISSANT EN VERTU :**

De l'expédition exécutoire d'un Jugement rendu en premier ressort et réputé contradictoire par le Tribunal Judiciaire de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE le 6 mai 2021, signifié aux parties les 25 et 26 mai 2021, à ce jour définitif selon certificat de non-appel en date du 2 juillet 2021.

D'une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée au service de la publicité foncière de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône) le 3 août 2021, volume 2021 V n° 2549, se substituant à une hypothèque judiciaire provisoire publiée au service de la publicité foncière de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône) le 12 juin 2020, volume 2020 V n° 1564.

En suite d'un commandement de payer valant saisie délivré le 28 juin et le 1<sup>er</sup> juillet 2022 selon acte de mon Ministère à [REDACTED], ledit commandement demeuré infructueux.

Conformément aux articles R.302-1, R.302-2 et R.302-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Déférant à cette réquisition,

***Je, Arnaud DENUZIERE, Commissaire de Justice associé de la S.E.L.A.R.L. JURIKALIS, Commissaires de justice associés à l'Office de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône), y demeurant 194, rue Charles Germain,***

Me suis rendu ce jour à 10 heures 00 sur la commune de BELLEVILLE EN BEAUJOLAIS – (SAINT-JEAN-D'ARDIERES) (69220), 23, rue Georges Brassens à l'effet de dresser le procès-verbal descriptif de l'immeuble dont sont propriétaires [REDACTED].

A cet effet je suis assisté de la société JURITEC représentée par Monsieur FERNANDES Michel afin de faire réaliser les différents diagnostics prévus par la loi.

Je suis également assisté de :

- Monsieur LONG Patrick en qualité de serrurier ;
- Monsieur FOREST Michel et Monsieur LAURENT Rémy en qualité de témoins, dont les signatures suivent ci-après :

NOM	PRENOM	QUALITE	SIGNATURE
LAURENT	Rémy	Témoin	
FOREST	Michel	Témoin	
LONG	Patrick	Serrurier	

Où étant et sur place, je me suis présenté devant la porte d'habitation du logement.  
Je frappe sur la porte à plusieurs reprises, en vain, personne ne répondant à mes appels.  
J'ai alors demandé au serrurier de procéder à l'ouverture forcée des lieux.  
Une fois les lieux ouverts, j'ai alors dressé le procès-verbal descriptif suivant :

### **SITUATION DE LA COMMUNE**

La commune de SAINT-JEAN-D'ARDIERES est désormais appelée « BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS » suite à la fusion avec la commune voisine de BELLEVILLE en date du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Cette commune se situe géographiquement au Nord des communes de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE et ex BELLEVILLE, elle est entourée des communes de CORCELLES-EN-BEAUJOLAIS, DRACE, TAPONAS, SAINT-LAGER, CERCIE et VILLIE-MORGON.

Cette commune est peuplée d'un peu plus de 4.500 habitants.

Cette commune accueille une école maternelle et une école élémentaire, les collèges et lycées se situent sur la commune voisine de BELLEVILLE.

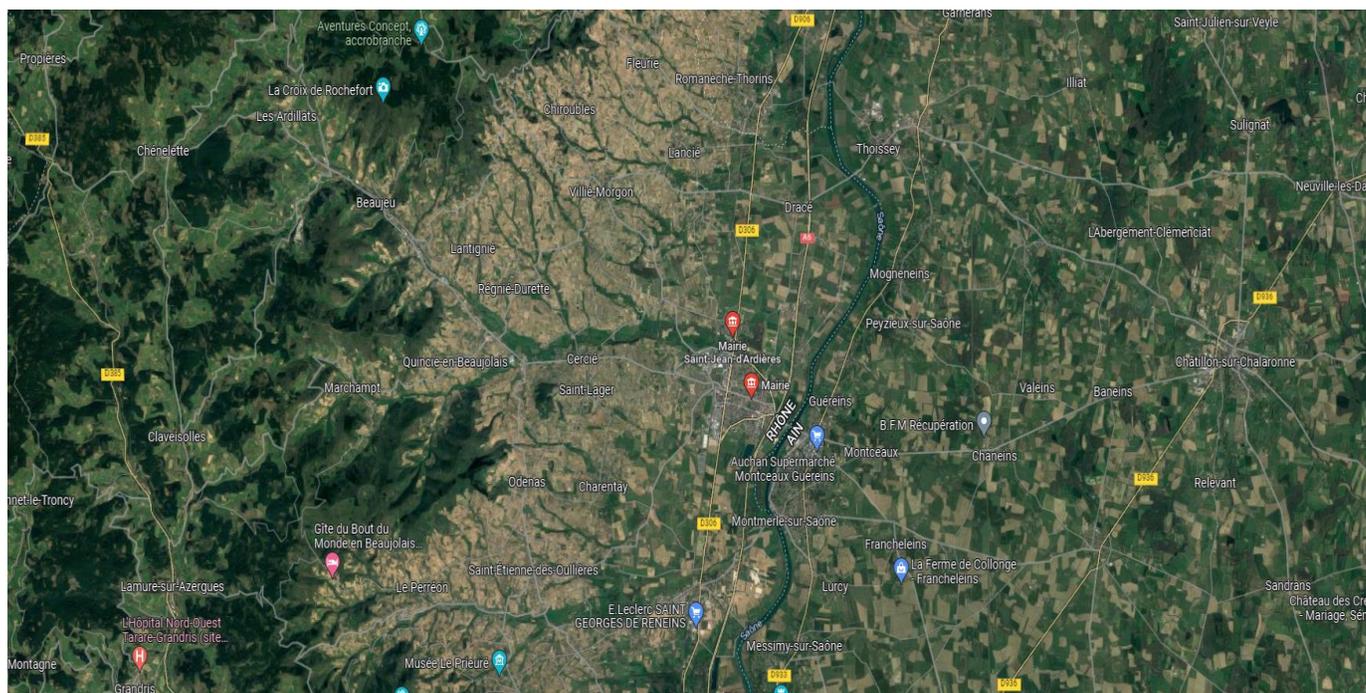
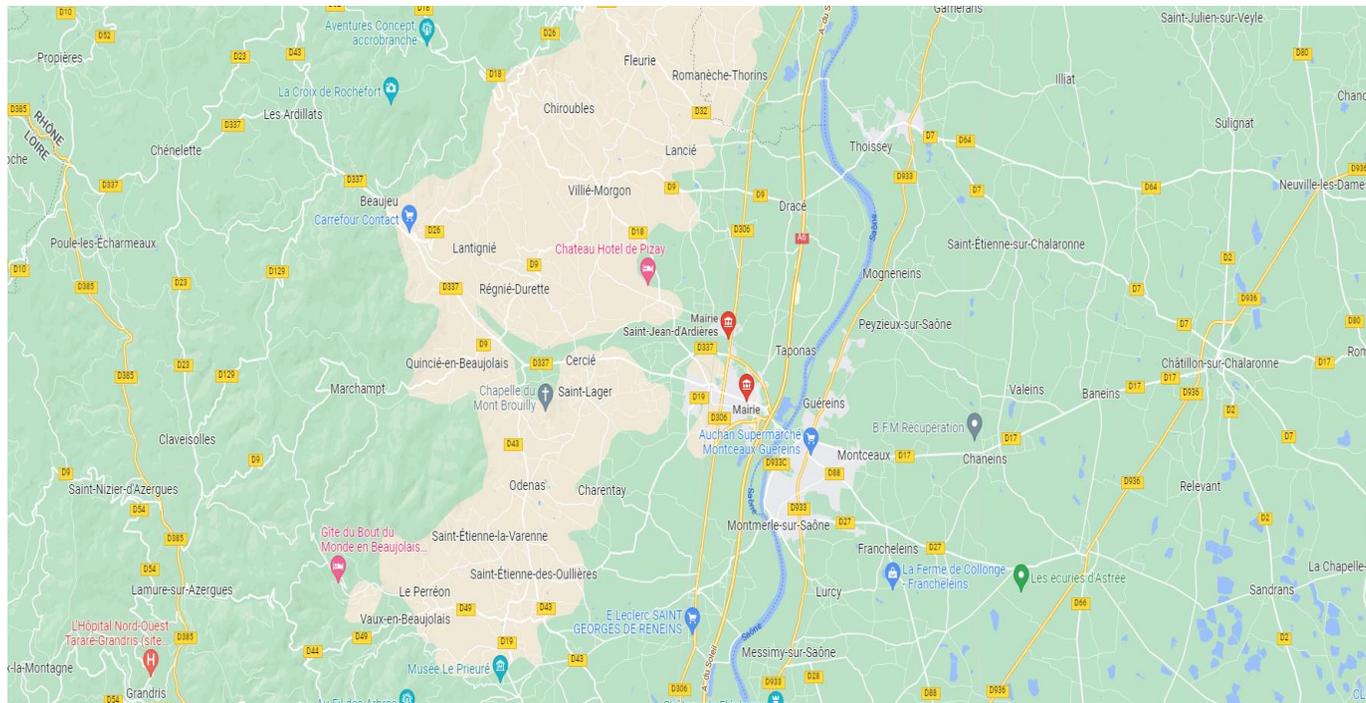
Quelques équipements sont présents sur la commune.

La commune de BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS accueille de nombreux commerces de proximité.

Elle est accessible rapidement et l'autoroute A6 desservant le Nord et le Sud se situe à une dizaine de minutes en voiture.

Cette commune accueille des équipements sportifs et des espaces verts.

**VUES AERIENNES DE LA COMMUNE :**



## SITUATION DE L'IMMEUBLE

Le bien saisi se situe à la sortie de la commune.

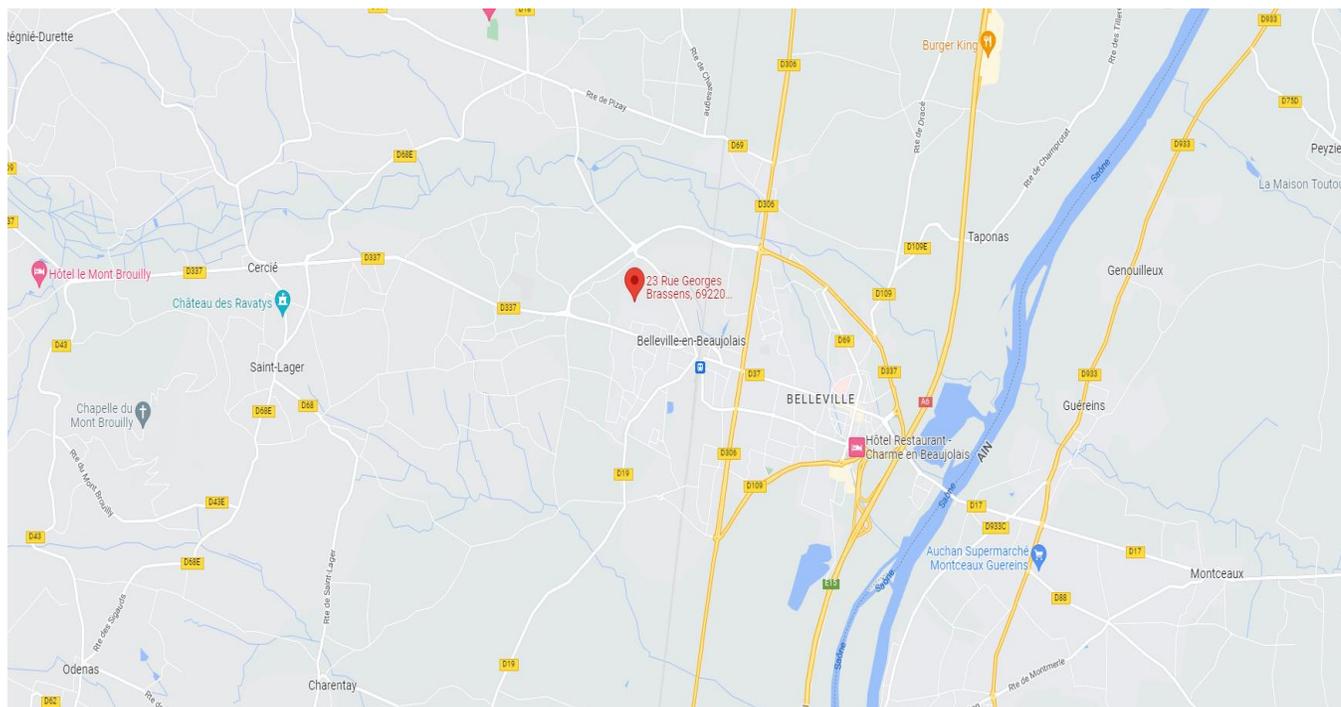
L'environnement est essentiellement résidentiel, l'immeuble se situant dans un important lotissement.

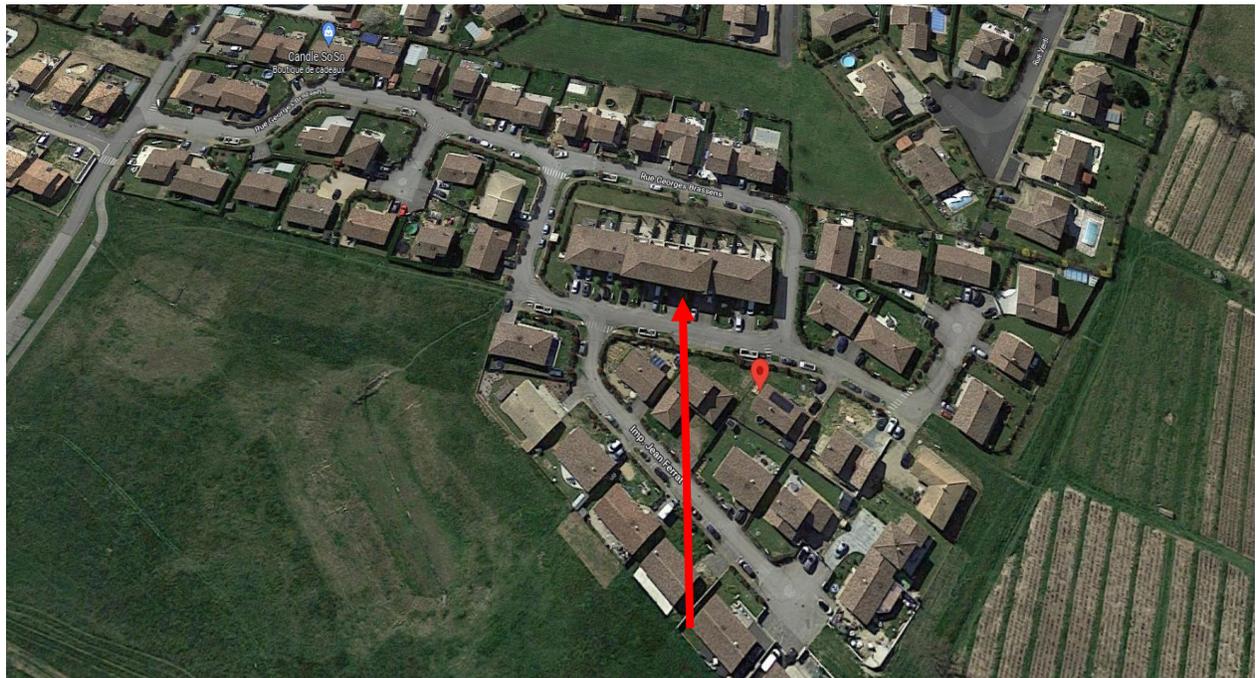
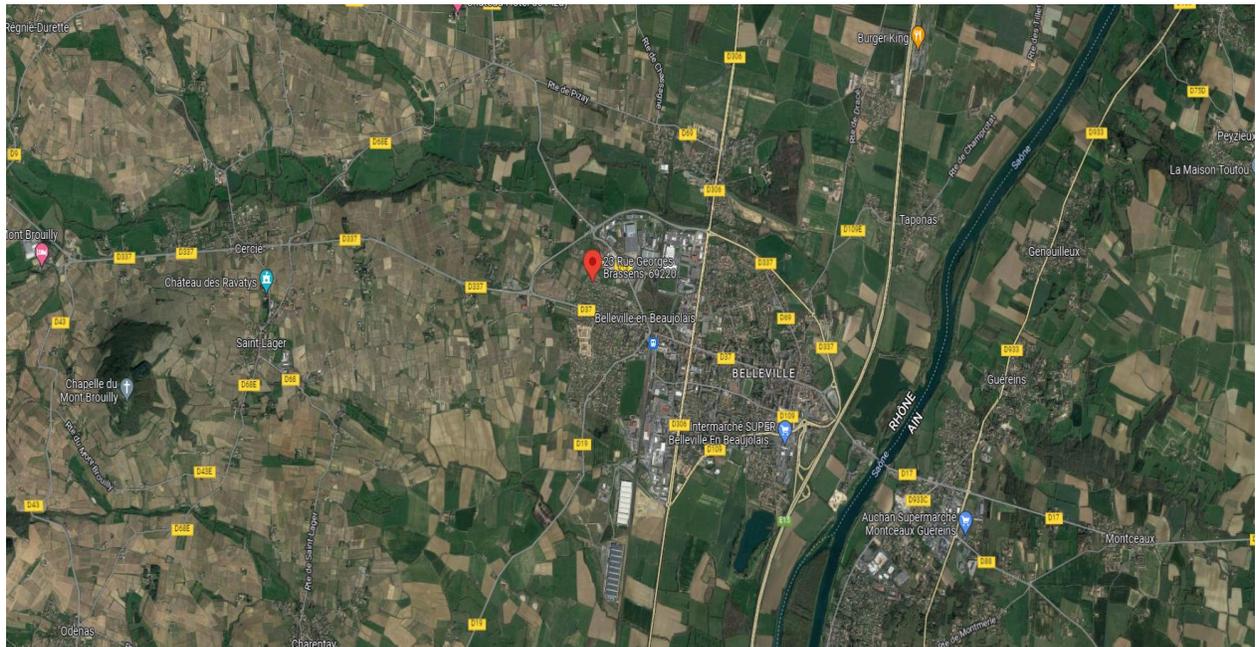
Les accès d'autoroute se situent à une dizaine de minutes en voiture.

La commune de BELLEVILLE est accessible à environ 5 minutes, ladite commune offrant tous les besoins courants de la vie courante.

Un lycée agricole se situe à proximité.

### VUES AERIENNES DE L'IMMEUBLE :





## DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

## DESCRIPTIF EXTERIEUR

Il s'agit d'une maison élevée sur une parcelle de terrain située dans un lotissement dénommé « LE DOMAINE DE BEAUVAL » comprenant 62 lots.

Il s'agit donc d'un lotissement important jouxtant également d'autres importants lotissements.

Les parcelles de terrain sont cadastrées Section AL n°666 et 693 et porte le n°54 du lotissement.

Il s'agit d'une maison mitoyenne avec garage individuel.

Les bandes de rives et les dessous de toit sont en bois et en bon état apparent.

Les chéneaux et descentes d'écoulement des eaux pluviales sont en bon état apparent.

Nous trouvons au Sud un jardinet qui est clos.

Les façades de la maison sont revêtues d'un enduit en bon état.

L'entrée dans la maison se fait au Nord par une porte palière ou au Sud par le jardinet.

Deux places de stationnement sont existantes au Nord.

La parcelle au Sud est clôturée par une grillage rigide avec portillon.

Le sol du jardin est revêtu de dalles et quelques arbustes sont présents.

**J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :**







## DESRIPTIF INTERIEUR

Il s'agit d'une maison à usage d'habitation élevée sur rez-de-chaussée et étage.

### **REZ-DE-CHAUSSEE :**

Au rez-de-chaussée, nous trouvons une entrée qui dessert un salon avec cuisine ouverte, une salle de bain, un W.C et un garage.

### **ENTREE – SALON – CUISINE :**

Nous pénétrons dans le logement par une porte vitrée encadrement PVC.

Au sol, un carrelage droit.

Les plinthes sont carrelées.

Les murs sont peints.

Un plafond peint en blanc.

### **Equipements :**

- Treize spots intégrés dans le plafond ;
- Un thermostat d'ambiance ;
- Deux placards muraux, un abritant une chaudière gaz à condensation et l'autre placard abritant le tableau électrique, le disjoncteur et le compteur électrique ;
- Deux interrupteurs simples à bascule ;
- Onze prises électriques ;
- Une prise RJ45 ;
- Une prise télévision ;
- Une bouche d'extraction VMC ;
- Un interrupteur double à bascule ;
- Une cuisine intégrée et équipée de meubles avec un évier simple bac en PVC avec égouttoir et mitigeur ;

- Deux radiateurs ;
- Une porte-fenêtre encadrement PVC double vitrage ;
- Une double porte-fenêtre encadrement PVC double vitrage.

**J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :**









### **SALLE DE BAIN :**

Nous pénétrons par une porte pleine en bois avec mécanisme de condamnation intérieure.

Au sol, un carrelage droit.

Les murs sont entièrement carrelés.

Le plafond est peint en blanc.

### **Equipements :**

- Deux spots intégrés dans le plafond ;
- Un fenestron encadrement PVC double vitrage ;
- Une bouche d'extraction VMC ;
- Une baignoire ;
- Un meuble vasque à simple vasque avec miroir au-dessus ;
- Deux prises électriques ;
- Un interrupteur double à bascule ;
- Un radiateur sèche-serviettes.

**J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :**





**W.C :**

Nous pénétrons par une porte pleine en bois.

Le sol est carrelé.

Les murs sont carrelés.

Un plafond peint en blanc.

**Equipements :**

- Un interrupteur simple à bascule ;
- Un W.C suspendu, lunette et abattant, mécanisme de chasse d'eau double débit ;
- Un fenestron encadrement PVC double vitrage ;
- Une bouche d'extraction VMC au plafond ;
- Un détecteur de présence ;
- Un spot intégré dans le plafond.

**J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :**



**GARAGE :**

Il est accessible de l'extérieur ou de l'entrée par une porte pleine en bois.

Le sol est carrelé.

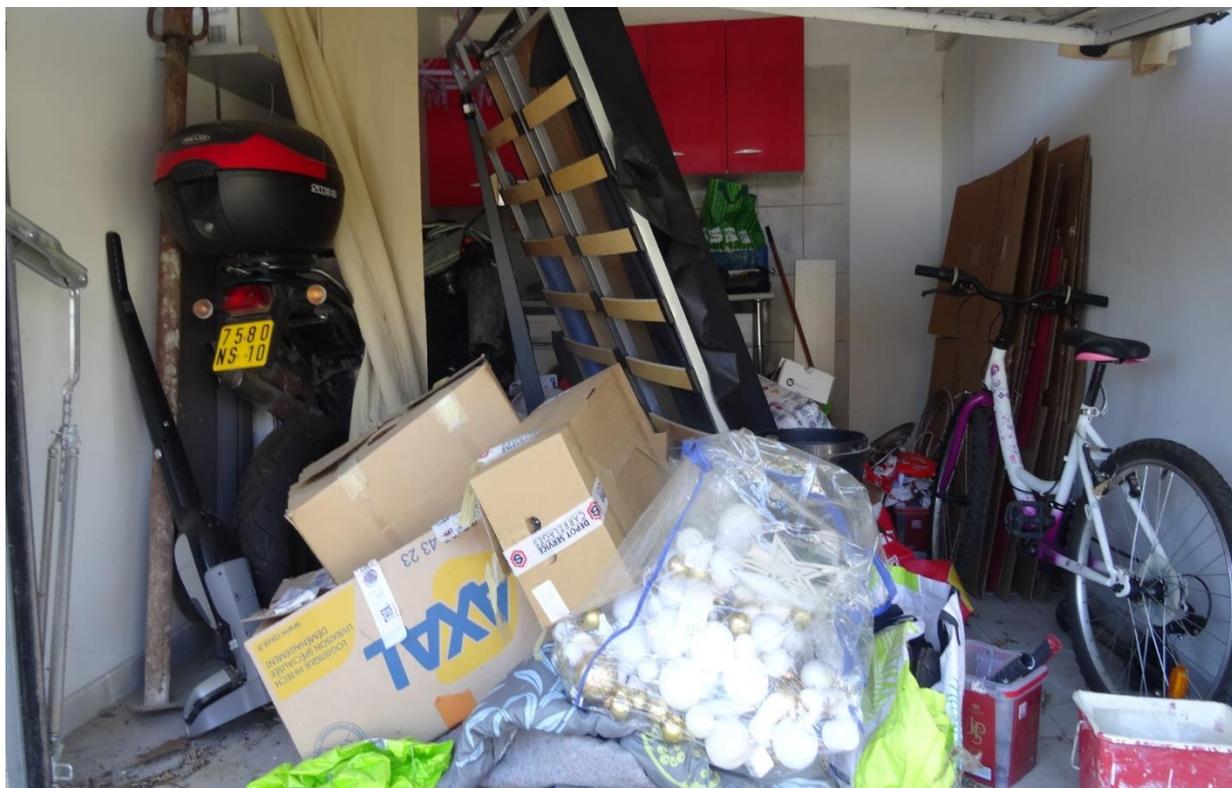
Les murs sont peints.

Le plafond est peint.

**Equipements :**

- Un évier simple bac en inox avec mitigeur ;
- Trois prises électriques ;
- Un interrupteur simple à bascule ;
- Une porte de garage à ouverture manuelle.

**J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :**



**ETAGE :**

**CAGE D'ESCALIER :**

Nous accédons à l'étage par un escalier à demi-tournant carrelé, les nez de marche sont profilés.

Les murs de la cage d'escalier sont peints en blanc.

Le plafond est peint en blanc.

**Equipements :**

- Un point lumineux en applique ;
- Un interrupteur double à bascule ;

**J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :**





**PALIER :**

Il dessert quatre chambres, un W.C et une salle de bain.

Au sol, un carrelage droit.

Les plinthes sont carrelées.

Les murs sont peints en blanc.

Un plafond peint en blanc.

**Equipements :**

- Une trappe de visite ;
- Deux spots intégrés dans le plafond ;
- Une prise électrique ;
- Deux interrupteurs simples à bascule ;
- Un placard mural qui se ferme par un rideau.

***J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :***





**CHAMBRE N° 1 :**

Nous pénétrons par une porte pleine en bois.

Le sol est carrelé.

Les plinthes sont carrelées.

Les murs sont peints.

Un plafond peint en blanc.

**Equipements :**

- Une douille avec ampoule au plafond ;
- Deux interrupteurs simples à bascule ;
- Deux prises électriques ;
- Un radiateur en acier ;
- Une fenêtre deux battants encadrement PVC double vitrage et volet bois.

**J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :**







### **CHAMBRE N° 2 :**

Nous pénétrons par une porte pleine en bois.

Le sol est carrelé.

Les plinthes sont carrelées.

Les murs sont peints.

Un plafond peint.

### **Equipements :**

- Deux interrupteurs simples à bascule ;
- Deux prises électriques ;
- Un radiateur en acier ;
- Une fenêtre deux battants encadrement PVC double vitrage ;
- Volets bois.

**J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :**



**SALLE DE BAIN :**

Nous pénétrons par une porte pleine en bois avec mécanisme de condamnation intérieure par clé.

Le sol est revêtu d'un carrelage droit.

Les murs sont entièrement carrelés.

Un plafond peint en blanc.

**Equipements :**

- Deux spots intégrés dans le plafond ;
- Trois prises électriques ;
- Un interrupteur double à bascule ;
- Une bouche d'extraction VMC ;
- Une douche avec pommeau, douchette et flexible ;
- Un meuble double vasque avec mitigeurs et miroir au-dessus.

**J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :**







**W.C :**

Nous pénétrons par une porte pleine en bois avec mécanisme de condamnation intérieure par clé.

Le sol est carrelé.

Les murs sont carrelés.

Un plafond peint en blanc.

**Equipements :**

- Une bouche d'extraction VMC ;
- Un spot intégré dans le plafond ;
- Un détecteur de présence ;
- Un W.C suspendu avec lunette et abattant, mécanisme de chasse d'eau double débit ;
- Une prise électrique.

**J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :**



**CHAMBRE N° 3 :**

Nous pénétrons par une porte pleine en bois.

Le sol est carrelé.

Les plinthes sont carrelées.

Les murs sont peints.

Un plafond peint en blanc.

**Equipements :**

- Une douille avec ampoule au plafond ;
- Un radiateur en acier ;
- Une fenêtre deux battants encadrement PVC double vitrage ;
- Volets bois ;
- Trois prises électriques ;
- Une prise RJ45 ;
- Une prise double télévision.

**J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :**





#### **CHAMBRE N° 4 :**

Nous pénétrons dans la chambre par une porte pleine en bois.

Le sol est carrelé.

Les plinthes sont carrelées.

Les murs sont peints ou tapissés.

Un plafond peint en blanc.

#### **Equipements :**

- Une douille avec ampoule au plafond ;
- Trois prises électriques ;
- Une prise double télé ;
- Une prise RJ45 ;
- Un interrupteur simple à bascule ;
- Un interrupteur double à bascule ;
- Deux points lumineux en applique ;
- Un radiateur en acier ;

- Une fenêtre deux battants encadrement PVC double vitrage ;
- Volets bois à l'issue.

***J'annexe ci-dessous des clichés photographiques pris par mes soins illustrant mes constatations :***



Ma mission terminée, je me suis retiré accompagné des personnes qui m'assistaient après que le serrurier ait refermé les lieux.

La société JURITEC a établi un rapport ensuite des différents diagnostics conformément à la législation en vigueur.



**EN RESUME :**

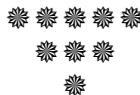
Il s'agit d'une maison individuelle d'un étage élevée sur une parcelle de terrain qui est située dans un important lotissement dénommé LE DOMAINE DE BEAUVAL.

La maison accueille 4 chambres et 2 salles de bain.

Un jardinet est présent.

Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par une chaudière à condensation.

Le bien est actuellement occupé.



Et de tout ce qui précède, j'ai dressé et clos à 12 h 25 en mon étude, le présent procès-verbal descriptif pour servir à telles fins que de droit établi sur 36 pages.

**Coût :** Article L.444-1 du code de commerce Acte soumis à la taxe forfaitaire

<b>Emolument - Honoraire Article H.T.</b>					445,94 €
↳ <i>Détail : Acte 114</i>					
	1 <sup>re</sup> heure :	A.444-18 (tranche 1/2h H.T.):			
<b>Base unitaire H.T. :</b>	220,94 €	75,00 €			
<b>Nombre :</b>	1	3			
<b>Sous-total H.T. :</b>	220,94 €	225,00 €	0,00 €		445,94 €
<b>Transport Article A.444-48 H.T.</b>					7,67 €
<b>D.E.P. Article A.444-15 H.T.</b>					0,00 €
<b>Sous-total H.T.</b>					453,61 €
<b>T.V.A. 20 %</b>					90,72 €
<b>Taxe forfaitaire</b>					0,00 €
<b>Débours divers</b>					0,00 €
<b>Débours témoins Article A.444-50</b>					40,00 €
<b>Débours serrurier</b>					240,00 €
<b>Affranchissement</b>					0,00 €
↳ <i>Détail :</i>					
	L.R.A.R. :	L.S. :			
<b>Base unitaire :</b>	5,42 €	0,63 €			
<b>Nombre :</b>	0	0			
	0,00 €	0,00 €			
<b>TOTAL T.T.C.</b>					824,33 €

**Arnaud DENUZIERE**  
 Commissaire de Justice associé

