

SELARL Christian MAILLET

Huissier de Justice

2 bis Rue Chevandier

26000 VALENCE

tél : 04.75.44.74.52

E.mail : christian.maillet@huissier-justice.fr

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

Description des lieux

Le jeudi 29 septembre 2022

**CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE
LOIRE DROME ARDECHE**

/

Monsieur BUQUET Maxime

17 rue Jean Bouin

26000 VALENCE





EXPEDITION

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, LE VINGT-NEUF SEPTEMBRE

A LA REQUETE DE :

CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE LOIRE DROME ARDECHE, Société - Anonyme coopérative à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 352 271 000,00 €, immatriculée au RCS de SAINT ETIENNE sous le n° 383 686 839 dont le siège social est 17 rue P. et D. Ponchardier, BP 147, 42012 ST-ETIENNE CEDEX 2, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat,

La SCP JOUANNEAU,-PALACCI, membre de la AARPI COFLUENCES, Avocat au Barreau de la Drôme, demeurant ESPACE DU PARC 49 rue MOZART 26000 VALENCE

AGISSANT EN VERTU ET POUR L'EXECUTION :

- De la grosse d'un acte authentique établi par Maître Hélène DESJACQUES MARROUX, notaire à SAUZET (26), en date du 01/09/2011 contenant prêt par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE LOIRE DROME ARDECHE de la somme de 97.214,07€ remboursable en 324 échéances au taux de 4.1% l'an, avec affectation hypothécaire ;
- Un privilège de prêteur de deniers et une hypothèque conventionnelle publiés au Service de la Publicité Foncière de Valence 1^{er} Bureau le 13/10/2011, volume 2011 V n°5496.
- D'un commandement valant saisie signifié en date du 31 août 2022
- Des articles L 322-2 et R 322-1 à R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

A l'effet de procéder à la description des biens immobiliers saisis,

Appartenant à :

Monsieur Maxime, Benjamin, Jérôme BUQUET, né le 6 août 1981 à SAINT MARTIN BOULOGNE (62), de nationalité française, domicilié 342 rue Faventines, Villa n°2, 26000 VALENCE (France)

Et désignés comme suit :

Sur la commune de Valence (26000), 12 et 14 rue Ambroise Paré et 15 et 17 rue Jean Bouin, dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété dénommé « Les Ecureuils II », ledit ensemble immobilier cadastré section AB n°29 pour 25a 02ca.

Dans le Bloc « A » du bâtiment « I », les lots :

- numéro TREIZE (13) : soit un appartement de type « F3 », situé au 2ème étage, portant le numéro 5 au plan et comprenant : hall d'entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, salle d'eau, wc, dégagement. Et les deux cent seize dix millièmes (216/10000èmes) des parties communes générales.
- numéro TROIS (3) une cave au sous-sol, portant le numéro 3 au plan, et les vingt-quatre — dix millièmes (24/10000èmes) des parties communes générales.

Cet ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division - règlement de copropriété reçu par Maître Claude BARDY, notaire à Valence, le 23 août 1960, dont une copie authentique a été publiée à la conservation des hypothèques de Valence 1^{er} Bureau, le 10 novembre 1960, volume 4589 n°39.
- d'un état descriptif de division - règlement de copropriété modificatif reçu par Maître Claude BARDY, notaire à Valence, le 19 janvier 1962, dont une copie authentique a été publiée à la conservation des hypothèques de Valence 1^{er} Bureau, le 27 février 1962, volume 4788 n°18.
- d'un état descriptif de division - règlement de copropriété modificatif reçu par Maître Christine LACROIX-GUENEBAUD, notaire à GUILHERAND GRANGES, le 05 septembre 1996, dont une copie authentique a été publiée à la conservation des hypothèques de Valence 1^{ER} Bureau, le 09 novembre 1996, volume 1996 P, numéro 9696.

**Je soussigné Christian MAILLET Huissier de Justice Membre de la SELARL
Christian MAILLET titulaire d'un Office d'Huissier de Justice 2 Bis Rue
Chevandier à VALENCE (26000)**

Certifie m'être transporté le 29 septembre 2022 à 09h30, 17 rue Jean Bouin 26000
valence, assisté du cabinet Moreno expert en diagnostic immobilier.

Est joint au présent procès-verbal le certificat de superficie avec le croquis de
l'appartement établi par le diagnostiqueur.

Nous sommes sur une copropriété dénommée « Les Ecureuils II » dont le syndic est
La SAS L'AGENCE DAUPHINÉ VIVARAIS (L'AGENCE IMMO) 150 rue Faventines
26000 VALENCE.

L'appartement est actuellement loué selon bail d'habitation régit par la loi du 6 juillet
1989. Il est daté du 7 octobre 2019 et a débuté à la même date.

Il stipule un loyer mensuel de 650 € et une provision sur charges de 60 €.

Seront abordés la copropriété avec sa localisation, son environnement proche, sa
composition et sa description, puis l'appartement avec sa description.

COPROPRIETE

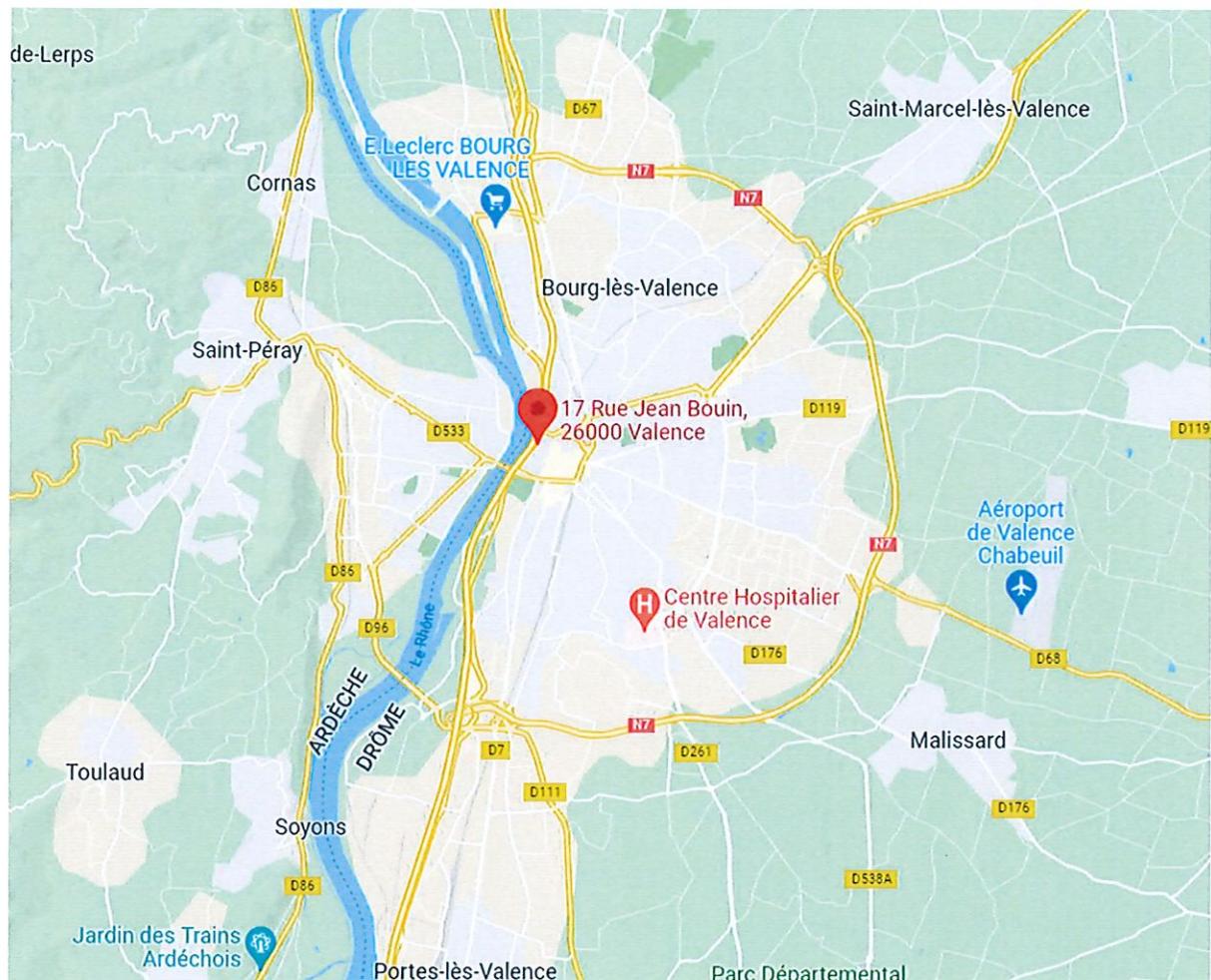


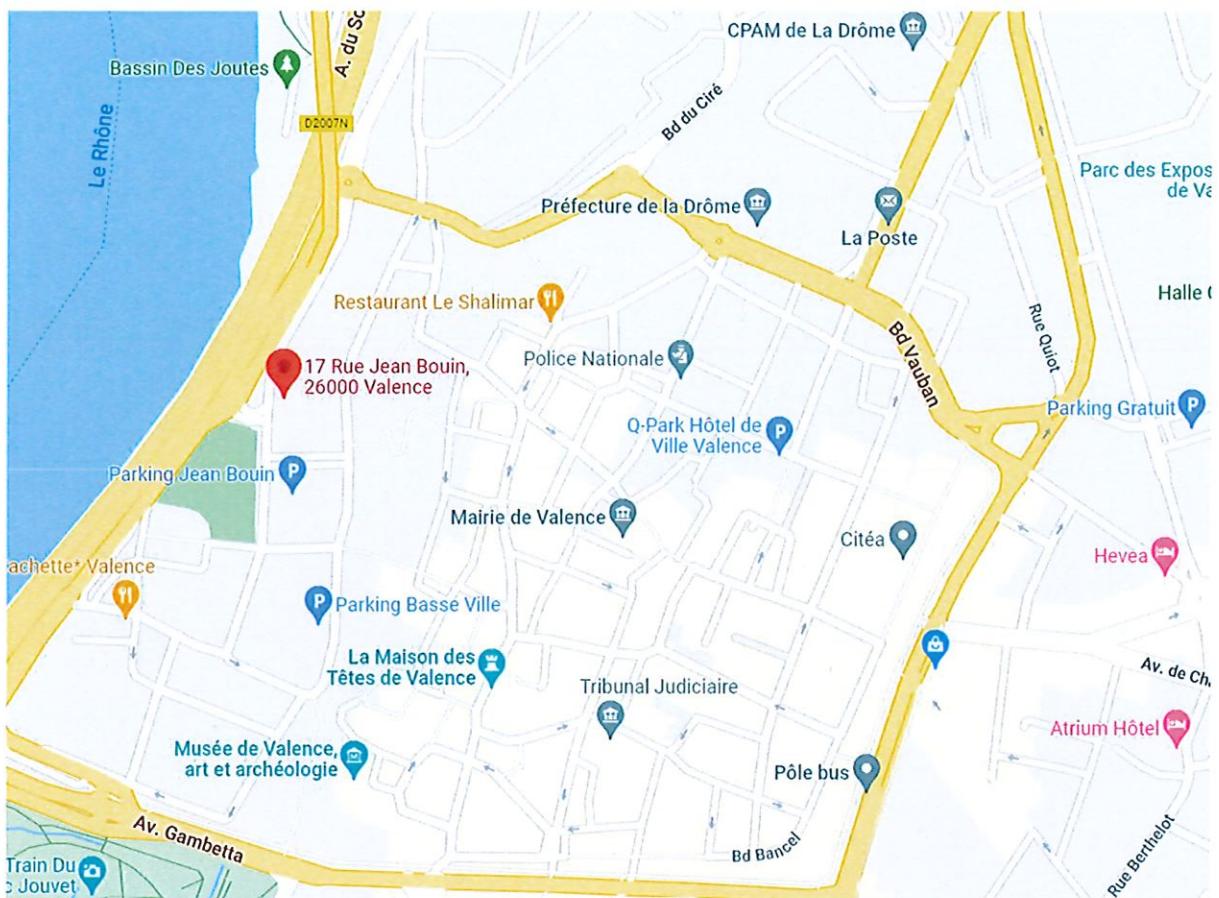
La copropriété se situe en région Auvergne Rhône Alpes, dans le département de la Drôme, au Nord Est de la commune de Valence (26) qui s'étend sur une superficie de 36.69 km² et compte une population d'environ 64749 habitants (source INSEE 2019).

Nous sommes au pied du vieux Valence, de sa mairie et des commerces du centre-ville. (Environ 500 m et 6 mn à pied).

Nous sommes à environ :

- ❖ 3 mn de la gare de Valence
- ❖ 10 mn du périphérique de Valence (LACRA).
- ❖ 8 mn de l'échangeur A7 Valence Nord et 6 mn de l'échangeur A7 Valence Sud
- ❖ 15 mn de la gare TGV d'Alixan
- ❖ 100 km au Sud de Lyon
- ❖ 70 km au Sud-Ouest de Grenoble
- ❖ 220 km au Nord Marseille





La copropriété se trouve à une cinquantaine de mètres de l'autoroute A7 sur sa portion limitée à 90 km/h.

Elle se compose d'un bâtiment d'habitation, avec 5 entrées de 3 étages sur rez-de-chaussée. L'appartement de Monsieur BUQUET Maxime se trouve à l'entrée A.

Elle est fermée et l'accès se fait au moyen d'un portail et portillon avec interphone et système de contrôle « Vigik »



Les façades sont à l'état d'usage avec des balcons qui présentent des éclats d'enduit en parie inférieure.

Au-devant des différentes entrées il y a des places de stationnement et la partie centrale est arborée.





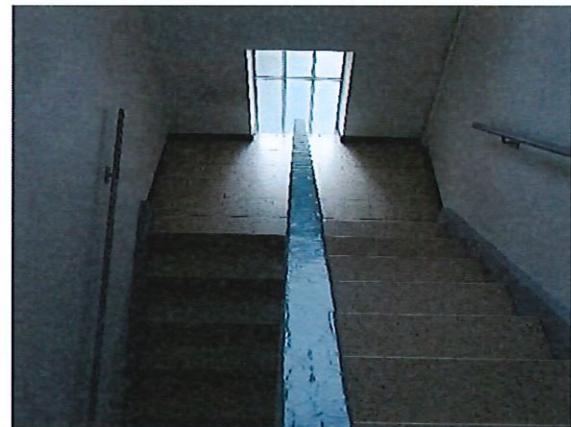
L'appartement de Monsieur BUQUET Maxime se trouve au 2^{ème} étage de l'entrée A.

Les boîtes aux lettres sont à l'extérieur. L'accès se fait au moyen d'une porte vitrée sur châssis métallique récente et en très bon état, munie d'un interphone et système de contrôle « Vigik ».



Les parties communes sont entretenues et propres.

Les étages sont desservis au moyen d'un escalier droit disposant de marches granito en bon état.



APPARTEMENT

L'appartement fait l'objet d'une location non meublée, la locataire est présente et me permet d'accéder au logement.

Selon le bail qui m'est produit, le loyer mensuel est de 650 € avec une provision sur charges de 60 €

Il se situe au 2^{ème} étage, lot 13. Il est exposé Sud et Nord.

Le chauffage est individuel et au gaz.

Il a une surface de 61,47 m² et se compose de :

- Une entrée
- Un dégagement
- Un WC
- Un séjour
- Deux chambres
- Une salle d'eau
- Une cuisine

Monsieur BUQUET Maxime est également propriétaire d'une cave lot 3 d'une superficie de 9,758 m².

Etant précisé que les qualificatifs employés sont les suivants :

Très bon état : état neuf ou très approchant.

Bon état : état général ne présentant pas de dégradation mais dénotant une occupation.

Etat d'usage : état général ne présentant pas de dégradation mais portant des traces d'usure, de vieillissement

Mauvais état, dégradé : aspect ou fonctionnement non conforme, lié à un défaut d'entretien ou dégradations (à préciser)

Vétuste : état de détérioration produit par le temps

Hors d'usage : état ne permettant pas l'utilisation.

L'accès à l'appartement se fait au moyen d'une porte en bois vernis à l'état d'usage munie d'une serrure centrale et de deux verrous. Il y a une sonnette électrique qui est hors d'usage.



ENTREE :

Le sol dispose d'un parquet flottant à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un enduit fin qui est peint et à l'état d'usage.

Il y a des plinthes en bois à l'état d'usage.

Le plafond est recouvert d'un enduit fin peint à l'état d'usage.

Il y a un placard muni d'une porte isoplane avec rayonnage et penderie.

Il y a un renforcement à droite de la porte d'entrée à l'intérieur duquel se trouvent deux rayonnages et un interphone.

En accessoires fixes existants il y a :

- 1 interrupteur
- 1 arrivée électrique au plafond
- 1 prise électrique
- 1 prise téléphonique



DEGAGEMENT :

Le sol dispose d'un parquet flottant à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un enduit fin qui est peint et à l'état d'usage.

Il y a des plinthes en bois à l'état d'usage.

Le plafond est recouvert d'un enduit fin peint à l'état d'usage, la peinture est faïencée.

Il y a une porte qui donne sur une gaine technique où se trouve les coupures gaz et eau.

En accessoires fixes existants il y a :

- 1 interrupteur
- 1 régulateur thermostatique mural



WC :

L'accès se fait au moyen d'une porte à l'état d'usage.

Le sol dispose d'un carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts d'un enduit fin peint et à l'état d'usage.

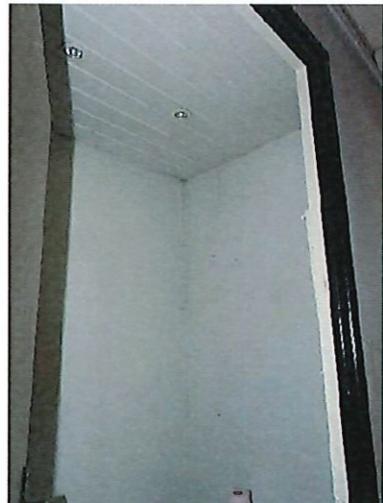
Il y a des plinthes carrelées à l'état d'usage.

Le plafond dispose d'un lambris PVC à l'état d'usage.

Il y a une cuvette anglaise avec chasse d'eau dorsale, à l'état d'usage.

Accessoires fixes existants :

- 1 interrupteur
- 2 spots au plafond
- 1 petit tableau électrique avec 1 prise



SEJOUR :

L'accès se fait depuis l'entrée au moyen d'une ouverture dont les portes ont été enlevées.

Le sol dispose d'un parquet flottant à l'état d'usage qui présente des traces d'usure plus prononcées par endroits.

Les murs sont recouverts d'un enduit fin peint dont la peinture est dégradée.

Il y a des plinthes en bois à l'état d'usage.

Le plafond est recouvert d'un enduit fin peint à l'état d'usage.

L'éclairage naturel se fait côté Sud au moyen d'une porte fenêtre à deux battants en bon état sur châssis PVC double vitrage. Au-devant et à l'extérieur il y a des volets métalliques pliants à l'état d'usage.

Le chauffage est distribué au moyen d'un radiateur métallique muni d'un robinet.

En accessoires fixes existants et visibles je relève :

- 3 interrupteurs simples
- 4 prises électriques dont une cassée
- 1 arrivée électrique au plafond
- 2 arrivées électriques sur le mur Nord
- 1 prise numérique
- 1 prise antenne télévision



La porte fenêtre dessert un balcon d'une surface de 4,66 m².

Au sol il y a un carrelage à l'état d'usage de même qu'un garde-corps métallique.



Vues extérieures :



CHAMBRE 1 (au croquis) :

L'accès se fait depuis le salon au moyen d'une porte isoplane à l'état d'usage.

Il y a une seconde porte au Nord qui dessert la salle d'eau.

Le sol dispose d'un parquet flottant à l'état d'usage.

Les murs ont été détapissés et laissés en l'état.

Il y a des plinthes en bois à l'état d'usage, la peinture est dégradée.

Le plafond est recouvert d'un enduit fin peint à l'état d'usage.

L'éclairage naturel se fait côté Sud au moyen d'une fenêtre en bon état munie de deux vantaux sur châssis PVC double vitrage. Au-devant et à l'extérieur il y a des volets métalliques pliants à l'état d'usage.

Le chauffage est distribué au moyen d'un radiateur métallique muni d'un robinet.

En accessoires fixes existants et visibles je relève :

- 1 interrupteur simple
- 4 prises électriques
- 1 arrivée électrique au plafond



La vue depuis la fenêtre est quasi identique à celle du salon.

SALLE D'EAU

L'accès se fait au moyen de deux portes isoplanes depuis les chambres 1 et 2.

Le sol est recouvert d'un revêtement PVC à l'état d'usage.

Les murs sont entièrement faïencés et en bon état apparent.

Le plafond dispose d'un lambris PVC en bon état.

Le chauffage est distribué au moyen d'un radiateur métallique type chauffe serviettes qui se trouve dans la douche.

L'éclairage naturel se fait au moyen d'une petite fenêtre en bon état sur châssis PVC et vitrage translucide.

En éléments sanitaires nous avons :

- Une douche avec un bac et parois coulissantes. Les joints inférieurs sont dégradés.
- Une vasque reposant sur un meuble avec placard et miroir. Il y a une tablette avec prise électrique et éclairage qui ne fonctionne pas.

En accessoires fixes existants et visibles je relève :

- 1 platine avec interrupteur et prise électrique
- 2 spots au plafond





CHAMBRE 2 :

L'accès se fait depuis le dégagement au moyen d'une porte isoplane à l'état d'usage.

Le sol dispose d'un revêtement PVC à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un enduit fin peint à l'état d'usage.

Il y a des plinthes en bois à l'état d'usage.

Le plafond est recouvert d'un enduit fin peint, la peinture se décolle et est faïencée.

L'éclairage naturel se fait côté Nord au moyen d'une fenêtre en bon état munie de deux battants sur châssis PVC double vitrage. Au-devant et à l'extérieur il y a des volets métalliques pliants à l'état d'usage.

Le chauffage est distribué au moyen d'un radiateur métallique muni d'une vanne thermostatique.

Côté Sud il y a deux placards de part et d'autre de la porte d'accès à la salle d'eau. Chacun est muni d'une porte isoplane à l'état d'usage. Celle de gauche présente un enfoncement à hauteur de la poignée de la porte d'accès du dégagement.

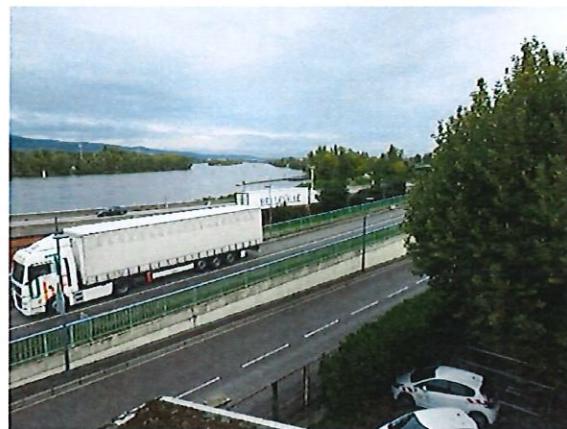
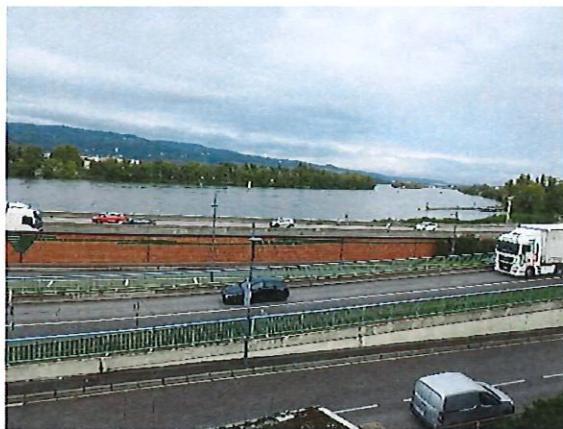
A l'intérieur il y a des rayonnages et l'ensemble est à l'état d'usage.

En accessoires fixes existants et visibles je relève :

- 1 interrupteur simple
- 3 prises électriques
- 1 arrivée électrique au plafond



Vues extérieures :



CUISINE :

L'accès se fait depuis l'entrée par une ouverture sans porte.

Le sol dispose d'un carrelage à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un enduit fin à l'état d'usage. Une partie est recouverte d'un parement en pierre (ou imitation). Il y a des faïences côté évier.

Le plafond est recouvert d'un lambris PVC à l'état d'usage.

L'éclairage naturel se fait côté Ouest au moyen de deux fenêtres en bon état à deux vantaux sur châssis PVC double vitrage.

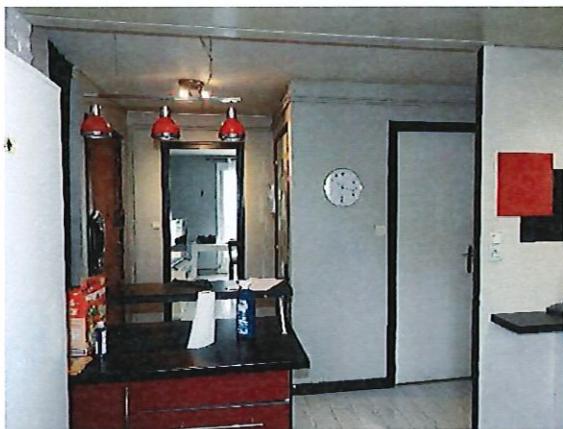
Au-devant et à l'extérieur il y a des moustiquaires dont celle de gauche est dégradée.

Le chauffage est distribué au moyen d'un radiateur métallique muni d'une vanne thermostatique.

Il y a divers équipements : plaque de cuisson, plan de travail, placards, hotte aspirante, évier en résine dégradé et hors d'usage.

En accessoires fixes existants et visibles je relève :

- 1 interrupteur simple
- 5 prises électriques et 1 double
- 5 spots au plafond dont 2 ne fonctionnent pas
- 1 chaudière gaz CHAPPEE sous réserve de bon fonctionnement et bon entretien
- 1 nourrice à gaz
- 1 arrivée et double évacuation pour machine à laver

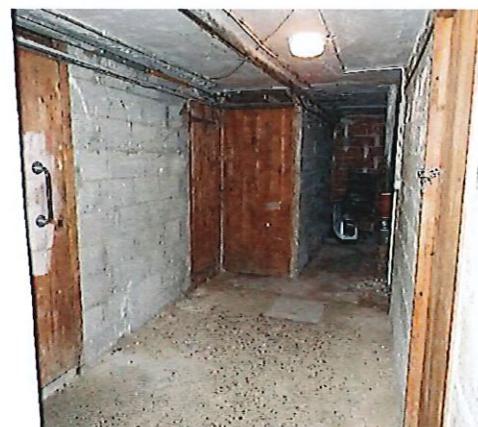


La vue extérieure est quasi identique à celle de la chambre 2.

A cet appartement est rattachée une cave dont l'accès se fait au moyen d'un escalier.

Les parties communes sont propres et manifestement entretenues avec une dalle au sol.

On y trouve les compteurs d'eau et de gaz.

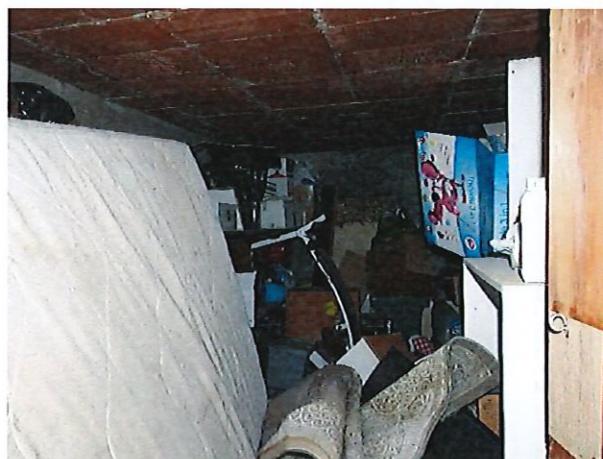


CAVE :

Elle est équipée d'une porte ordinaire en bois actuellement fermée au moyen d'une chaîne passée sur 2 vis à têtes rondes.

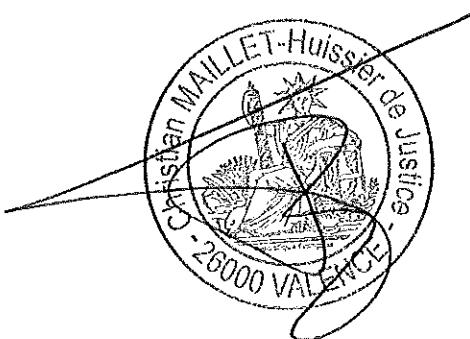
L'intérieur est très encombré et je n'ai qu'une vue très partielle de l'intérieur avec une dalle au sol, des murs en béton et parpaings et briques au plafond. Il y a un soupirail.

Il y a une platine avec 2 prises électriques, 1 tabatière avec fusible et douille porcelaine qui ne fonctionne pas.



Telles sont les constatations que j'ai faites, clichés photographiques pris par mes soins et dont j'ai dressé le présent procès-verbal sur 27 feuilles, avec le certificat de superficie et le croquis sur 2 feuilles, le tout pour servir et valoir ce que de droit.

Christian MAILLET
Huissier de justice



DETAIL DU COUT DE L'ACTE

Emolument	219,16
EC vacation art R444.29	74,40
Frais de déplacement	7,67
Total Hors-Taxes	301,23
TVA au taux de 20.00 %	60,25

COUT D'ACTE TOTAL T.T.C 361,48 €

Intervention de 09h30 à 11h00



CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997

N° de dossier : 220929-BUQUET

Date de commande : 29/09/2022

Date de visite : 29/09/2022

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 12 et 14 Rue Ambroise Paré et 15 et 17 Rue Jean Bouin 26000 VALENCE

Nature du bien : Appartement

Etage : 3ème Etage

Lot(s) : N°13 et 3

Date de construction : 1970

2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : M. Maxime BUQUET

Adresse : 342 Rue Faventines - Villa n°2

Code Postal : 26000 VALENCE

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie carrez (en m ²)
Entrée	6.15
Séjour	16.50
Chambre 1	10.42
Salle d'eau	4.10
Chambre 2	11.48
Placard 1	0.47
Cuisine	9.847
Placard 2	0.71
WC	1.39
Placard 3	0.40

4 - Superficie privative totale du lot : 61.47 m²

5 - Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m ²)
Balcon	4.66
Cave	9.758

6 - Superficie annexe totale du lot : 10.22 m²



Observation : le règlement de copropriété ne nous ayant pas été soumis, la responsabilité de la société se voit dégagée quant à l'exactitude de la désignation et de la constitution du lot de copropriété ci-dessus défini. Les surfaces annoncées sont donc celles occupées par le demandeur.

Intervenant : Moreno Flavien

Fait à : Banne

Le : 08/10/2022

Flavien

