

Société Civile Professionnelle Muriel PRALY & Tien NGUYEN BINH



4 rue du Château Vieux
07200 AUBENAS

PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN ET LE DIX SEPT MARS

Début des opérations 09h00 – Fin des opérations 11h00

A LA REQUETE DE

LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD RHONE ALPES, société coopérative à capital variable immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de XXXX sous le numéro 402 121 958, dont le siège social se trouve 12 Place de la Résistance à 38041 GRENOBLE cedex 9, prise en la personne de son représentant légal en exercice,

Je, Tien NGUYEN BINH, Huissier de Justice associé de la SCP Muriel PRALY & Tien NGUYEN BINH, 4 rue du Château Vieux à AUBENAS,

Agissant en suite d'un commandement aux fins de saisie immobilière signifié

Me suis rendu ce jour 20 chemin des Souliers à VESSEAUX à l'effet de dresser le procès-verbal descriptif du bien immobilier désigné comme suit :

Commune de VESSEAUX, Chemin du Clap, Section A numéro 2042

Déférant à cette requête, j'ai procédé sur le champ aux observations qui suivent en présence de messieurs Christophe RAMORA, propriétaire indivis, et Alex MORENO, diagnostiqueur en charge de l'établissement des diagnostics techniques et du mesurage des lieux.

CONSTATATIONS

En premier lieu, je me procure un extrait de plan cadastral superposé à une photographie aérienne de la zone (source: geoportail.gouv.fr) :



La parcelle A2042 présente une contenance cadastrale de 20a74ca et consiste en une parcelle de terrain située en zone urbanisée de la commune de VESSEAUX, portant une villa avec piscine.

Selon les indications du propriétaire, la maison aurait été réalisée en 2009.

Il s'agit d'une villa réalisée sur vide sanitaire sans cave ni sous-sol, comportant un niveau principal d'habitation sur lequel on trouve une entrée avec cabinet de toilette, une cuisine avec réserve, un grand séjour, un couloir desservant trois chambres, un WC individuel et une salle de bains.

La salle de bains est équipée d'une vasque, d'une grande baignoire d'angle et d'une grande douche à l'italienne.

La première des chambres du rez de chaussée comporte également une salle de bains privative avec WC, vasque et douche.

Depuis le séjour, un escalier permet l'accès au 1^{er} étage où l'on trouve encore une chambre avec dressing et salle de bains privés.

Sur le côté de la maison, se trouve un grand garage double à deux portes, également accessible depuis l'intérieur par la réserve derrière la cuisine.

Toujours selon les indications recueillies, la construction est traditionnelle en parpaings avec enduit extérieur, et doublage intérieur des murs et cloisonnement en plaques de plâtre.

Les menuiseries extérieures sont en PVC à double vitrage sauf les baies vitrées, en aluminium.

Le chauffage des pièces à vivre principales est assurée par chauffage au sol avec résistances électriques noyées dans la dalle (pas de système aéro ni géothermique), et complété par des convecteurs dans les chambres ou un radiateur sèche-serviette dans les salles de bains.

La chambre principale du premier étage dispose en outre d'une climatisation individuelle.

L'assainissement est de type individuel avec fosse et épandage

Le propriétaire signale un dysfonctionnement important du dispositif d'assainissement qui entraînerait des bouchages et remontées à répétition. Le problème aurait existé dès l'acquisition de la maison par voie d'échange, et aurait fait l'objet d'une mention particulière à l'acte notarié.

Le propriétaire signale également un problème de fissuration à la jonction entre le corps principal de la maison et celui du garage, des infiltrations dans le garage trouvant leur siège au niveau des gouttières à l'angle du bâtiment et se propageant sur une grande partie du plafond de la pièce, et un phénomène d'entartrage important de l'installation sanitaire, lié au caractère très calcaire de l'eau de la zone.

La maison dispose d'une piscine de type à liner, avec machinerie et filtration situées dans le garage.

Le propriétaire signale une fuite au niveau du filtre à sable.

La terrasse située entre la maison et la piscine, et tout le tour de la piscine sont revêtus d'un platelage bois en mauvais état. Les lames n'ont manifestement pas été entretenues et le bois est sec et déformé par endroits.

Selon les indications du propriétaire, le budget en consommation électrique atteindrait environ 6000 euros à l'année, la taxe d'habitation serait de 1200 euros, et la foncière de 2900 euros par an.

La propriété ne serait grevée d'aucune servitude.

Toujours selon les indications communiquées, la maison serait occupée par une locataire moyennant un loyer de 550 euros par mois, en vertu d'un contrat de bail d'habitation conclu en novembre 2020, qui ne m'est pas présenté au moment de ma visite.

De manière générale et sauf les réserves exprimées sur des points particuliers, les lieux sont en bon état.



Vues de l'entrée et de la façade Ouest.





Vues de la parcelle côté Sud Ouest





Vues de la façade côté Sud-Ouest

Je constate la présence au pied du mur de façade, de deux regards dans lesquels je constate la présence de matières fécales et résidus de papier hygiénique stagnant.

La localisation de la fosse et de l'épandage du système d'assainissement ne m'est pas désignée.





Vues de la façade Ouest et de l'entrée de la maison, puis des garages (voir aussi photos pages suivantes).









Vues de la zone Nord
Ouest de la parcelle





Fissuration légère signalée par le propriétaire à la jonction entre le corps principal de la maison et celui du garage





Vue de la façade Nord depuis l'angle Nord Ouest de la parcelle



Vue de l'angle Nord Ouest de la maison, et de la zone de la gouttière signalée par le propriétaire comme étant le siège des infiltrations affectant le plafond du garage.







Vues de la partie Sud-Est de la parcelle, avec la piscine.



Vues de la façade Sud de la maison (voir aussi photos pages suivantes).











Vues de la terrasse en bois

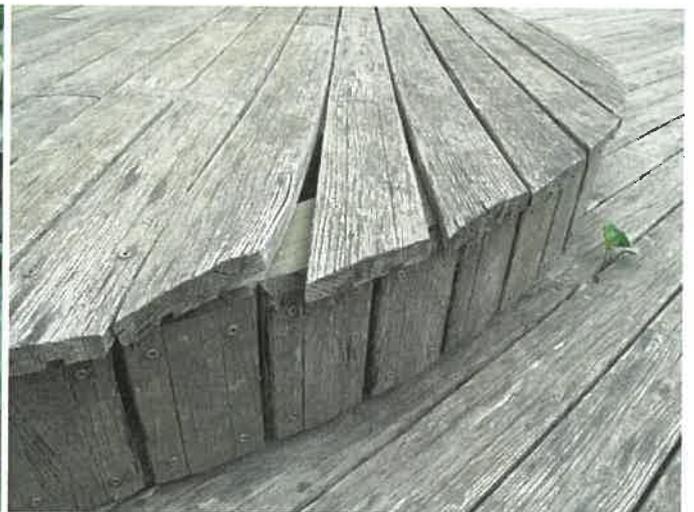




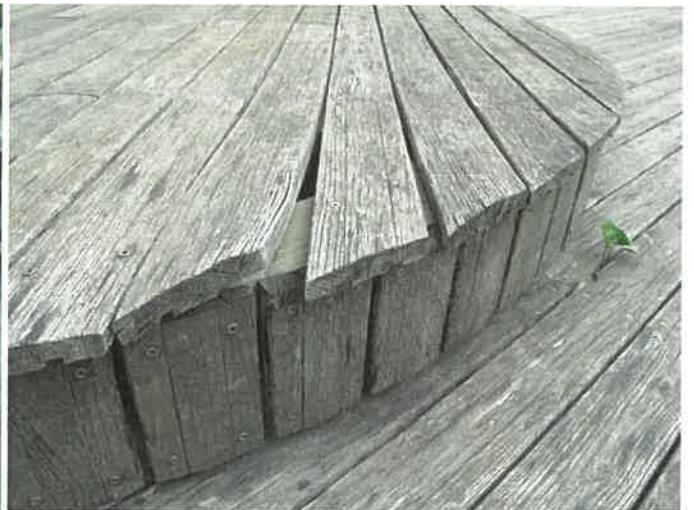




Vue du vide sanitaire et de son accès, situé en pied de façade Sud du « L » de la maison.



Vues de détail de la terrasse bois.



Vues de détail de la terrasse bois.



Passerelle de la maison vers la piscine.



Piscine.





Détails terrasse bois de la piscine.





Piscine et détail joint de margelles.





Vues de l'entrée



Vues de la cuisine





Cuisine et détail de commande du volet roulant électrique





Cuisine



Buanderie avec sur le côté, la porte d'accès vers le garage





Entrée et vues du cabinet de toilette de l'entrée





WC et réduit abritant le ballon d'eau chaude dans le cabinet de toilette de l'entrée



Vues du séjour



Vues du séjour avec la baie vitrée vers la terrasse côté piscine, et de l'autre côté, l'escalier vers la suite du premier étage





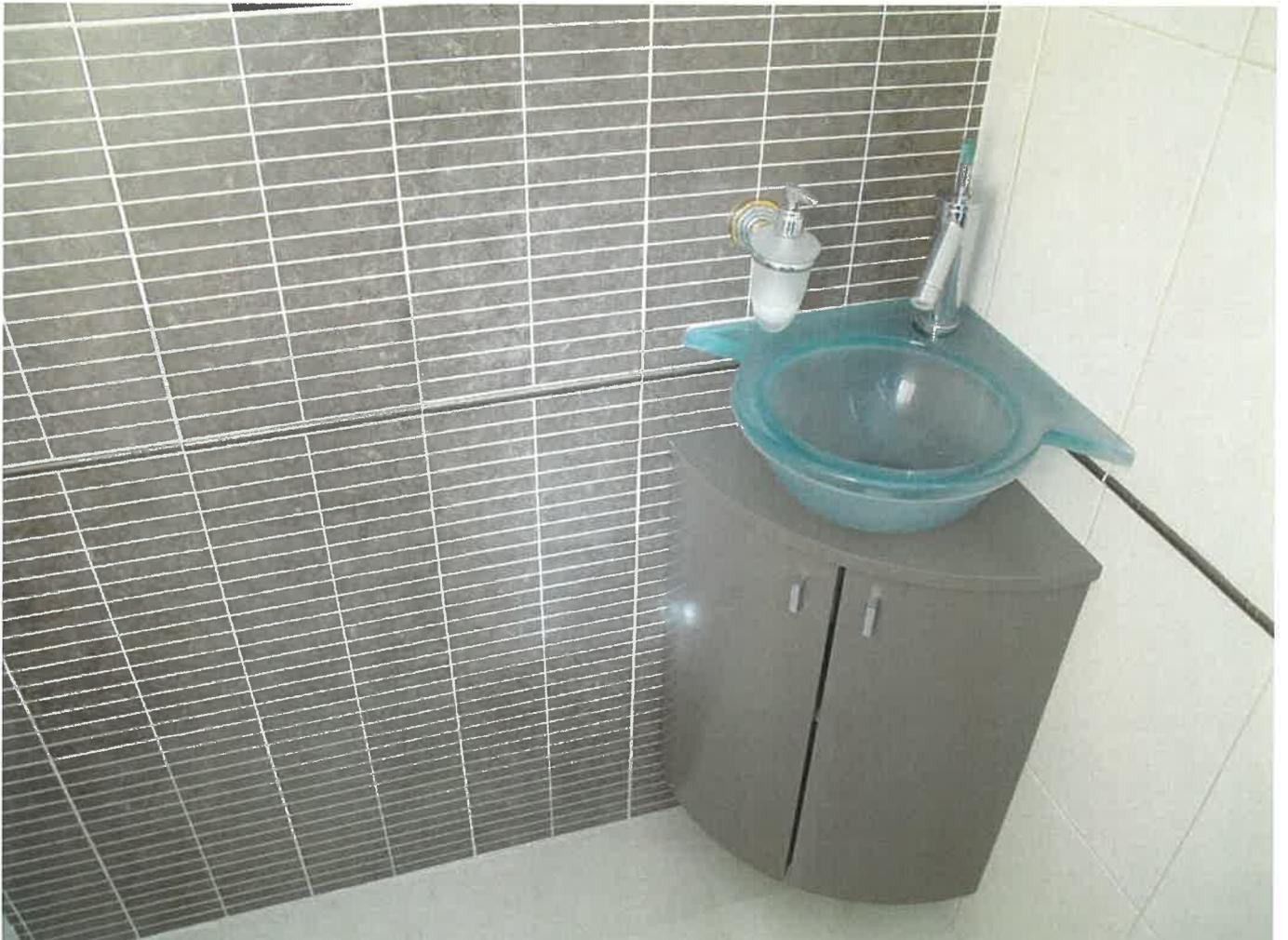
Vues du séjour côté terrasse



Couloir vers les chambres, le WC et la salle de bains



WC individuel avec lave mains





Vues de la chambre n°1 et de sa salle de bains privative (voir aussi photos pages suivantes)



Vues de la chambre n°1 et de sa baie vitrée vers la terrasse





Vues de la salle de bains
privative de la chambre n°1,
avec WC, lavabo et douche à
l'italienne (voir aussi photos
page suivante)





Vues de la chambre n°2





Chambre n°2





Vues de la salle de bains commune, avec vasque, baignoire, grande douche à l'italienne (voir aussi photos page suivante)







Chambre n°3





Escalier vers le premier étage





Suite parentale du premier étage



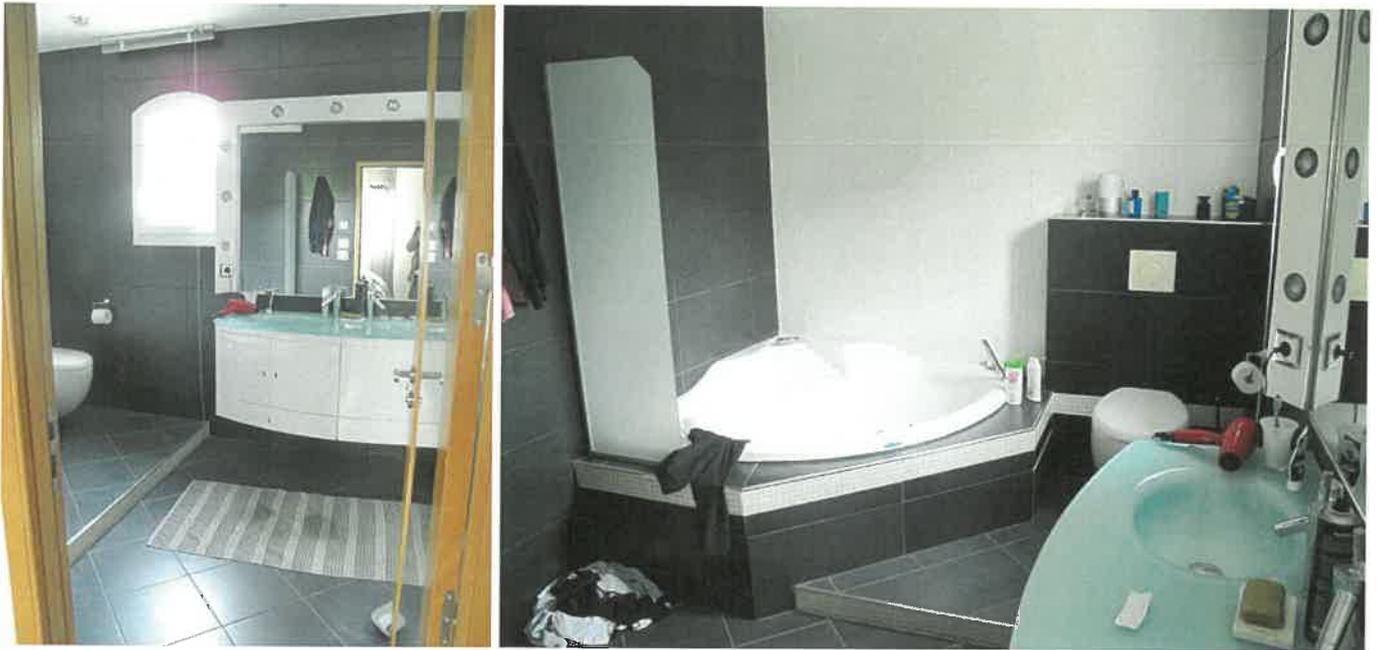




Suite parentale et son dressing



Accès combles dans le dressing



Vues de la salle de bains de la suite parentale





Douche à l'italienne



Vues du garage



Une des portes extérieures



Passage vers la buanderie



Vue générale sur laquelle l'on note les auréoles dues aux entrées d'eau au niveau du doublage du plafond



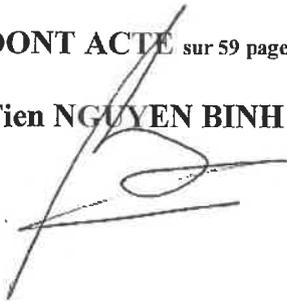
Vues des deux réduits aménagés dans un coin du garage, dont celui abritant l'installation technique de la piscine



Vues du doublage du plafond du garage, du tableau électrique et du bac d'office

DONT ACTE sur 59 pages

Tien NGUYEN BINH



Avertissement :

Il est rappelé ici l'interdiction de l'usage d'un constat qui aurait été modifié et ne serait alors plus conforme aux données du procès-verbal original conservé au rang des minutes de l'Office d'Huissier de Justice. La diffusion d'un constat modifié ferait ainsi l'objet de poursuites pénales, sous réserve de toute procédure civile en dommages-intérêts.

Article 1^{er} de l'Ordonnance du 2 novembre 1945 modifiée : « *Les Huissiers de Justice sont les officiers ministériels (...). Ils peuvent être commis par justice pour effectuer des constatations purement matérielles, exclusives de tout avis sur les conséquences de fait ou de droit qui peuvent en résulter ; ils peuvent également procéder à des constatations de même nature à la requête des particuliers (...)* »