

*Isabelle BRET COFFINIER*  
*Huissier de Justice*

Date : 29.03.2023

Référence : C 3002

CREDIT AGRICOLE SUD RHONE-ALPES c/ SC GEOLIANE

*PROCES-VERBAL*

*DE DESCRIPTIF*

*- 20 chemin de Fontenouille*  
*07400 Le Teil -*



*99 avenue Gross Umstadt - 07130 Saint-Péray*  
*Tel : 04.75.74.10.10 - isabelle.bret@huissiero7130.fr*



**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE VINGT-NEUF MARS**  
**à partir de 13 heures 30**

**A LA DEMANDE DE :**

La Caisse Régionale de CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD RHONE ALPES, Société Coopérative de Crédit à capital variable et à responsabilité limitée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble sous le numéro 402 121 958, dont le siège social est situé 12 place de la Résistance, CS 20067, 38041 Grenoble Cedex

Prise en la personne de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège.

Faisant élection de domicile et constitution d'avocat en la personne et au cabinet de Maître Céline PALACCI, associée de la SCP JOUANNEAU-PALACCI, membre la AARPI COFLUENCES, Avocat au barreau de l'Ardèche, demeurant 370-380 rue Montgolfier, 07500 Guilherand-Granges,

**EN VERTU DE :**

- la grosse d'un acte authentique reçu le 19 mai 2010 par Maître CHAUCHE, notaire à Vals-les-Bains (07), contenant prêt par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD RHONE ALPES,
- une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée et enregistrée le 30 juin 2010 au Service de la Publicité Foncière de Privas, sous les références 2010 D n°6096, 0704P01 volume 2010 V n°1223
- d'un commandement de payer valant saisie immobilière, signifié le 21 février 2023, par acte de mon ministère à la société dénommée GEOLIANE Société Civile immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Aubenas sous le numéro 519 113 989, dont le siège social se situe 22 chemin de Fontenouille, 07400 Le Teil, et portant saisie sur la commune de 07400 Le Teil, d'un bien immobilier sis 20 chemin de Fontenouille, cadastré section CC numéro 123 et CC numéro 124, pour une contenance de 11 a et 57 ca, correspondant à une maison à usage d'habitation sur un terrain,

**AI ETE REQUISE POUR :**

Dresser le Procès-Verbal de Description, dans le cadre de la procédure citée supra.

Qu'elle me requérait à cet effet.

-----  
Répondant favorablement à cette demande,

**Je, Isabelle BRET COFFINIER, membre de la SELARL Isabelle BRET COFFINIER, titulaire d'un office d'Huissier de Justice, à la résidence de SAINT PERAY (07130), 99 avenue Gross Umstadt, soussignée,**

**CERTIFIE** m'être rendue, ces jour et heure sur la commune de 07400 Le Teil, au 20 chemin de Fontenouille, où là étant et en présence de :

- Messieurs MORENO Alex et Flavien, diagnostiqueurs de la société AGENCE DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER - MORENO, dont le siège social est situé 207 route de Payzac 07140 Les Assions
- Madame CASENEUVE Martine, locataire



# **JE DRESSAIS LE PRESENT DESCRIPTIF :**

Le chemin de Fontenouille se situe à l'Ouest du centre-ville de Le Teil, au Nord de la route départementale numéro 102 en direction d'Aubignas.

La propriété au numéro 20 chemin de Fontenouille se situe dans une zone pavillonnaire, à environ 500 mètres de la route nationale 102.

Elle correspond à une maison, de plain-pied avec une partie comportant un étage, implantée sur un terrain comportant deux niveaux en terrasse.

La maison est louée à Madame CASENEUVE Martine, par contrat en date du 23 août 2006, pour un loyer mensuel de 680 €uros, selon les déclarations de Monsieur LUNARDI Emmanuel, associé de la SCI GEOLIANE.

## **I – CONCERNANT L'ACCES A LA MAISON :**



Le chemin d'accès à la propriété, depuis le chemin de Fontenouille, correspond à une rampe en béton très fissurée, avec de multiples trous en formation et comprenant de nombreuses reprises en béton et en goudron.

De la végétation pousse sur l'axe médian de la rampe d'accès.



Au niveau de l'entrée, les deux battants d'un portail ouvre sur une cour.  
La peinture du portail comporte des traces de rouille.  
Le portail est surmonté par une arche en béton.



Les deux piliers et une partie de l'arche sont recouverts par de la végétation grimpante.  
Côté cour, l'arche comporte un éclat laissant apparaître la structure en métal.



Au-delà du portail, la cour en béton est très fissurée et sa surface est irrégulière.  
Cette cour est commune avec la propriété située au 22 chemin de Fontenouille.



Un très grand cyprès pousse dans l'angle Sud-Ouest de la propriété située au 20 chemin de Fontenouille, objet du présent descriptif.



Madame CASENEUVE Martine nous accueille et nous autorise à entrer sur les lieux loués à l'extérieur et à l'intérieur.

## **II – CONCERNANT L'EXTERIEUR DE LA MAISON :**

### **A – CONCERNANT LE COTE SUD DE LA MAISON :**

#### **1 - Concernant le jardin au Sud de la maison :**

Le jardin côté Sud, comporte une terrasse en replat devant la maison. Ce terrain est en herbe avec quelques arbres et plantations. Au Sud de cette première terrasse, le terrain se poursuit par un talus sur lequel sont plantés des arbustes, jusqu'à la limite Sud de la propriété.



## 2 - Concernant la façade Sud de la maison :



La dalle en béton, devant l'escalier menant à l'entrée de la maison, est fissurée et comporte des éclats.



Au pied de l'escalier, le carreau de carrelage dans l'angle Sud-Ouest du seuil comporte un large éclat, le carreau à sa droite comporte des fissures.

Au bas de l'escalier, un petit portillon ferme l'accès. La peinture du portillon en bois est très écaillée.



Les marches de l'escalier sont fissurées, notamment sur les nez-de-marches. Une marche comporte un éclat.



La marche supérieure comporte plusieurs fissures.



Le carrelage sur le côté gauche de l'entrée de la maison comporte plusieurs fissures et de multiples éclats.



Sous le porche de l'entrée, le pilier comporte une fissure verticale.  
Le mur Sud au-dessus de la porte d'entrée, comporte une fissure verticale



Le mur Ouest sous le porche, comporte quelques fissures horizontales et une reprise sur le crépi.





Au-dessus du porche, la façade Sud de la maison comporte une fissure horizontale avec une trace de reprise, et une fissure verticale dans l'angle supérieur droit de l'ouverture du porche. Sous les tuiles, le bandeau en bois est abîmé et un morceau pend dans l'angle supérieur Sud-Ouest.



Dans l'angle inférieur Sud-Ouest, la façade comporte une fissure horizontale marquée sous la plaque « Villa Serge ». Sous la fenêtre du salon, une large zone de crépi est manquante à la base de la façade.



A gauche de l'angle supérieur gauche de la baie vitrée du salon au rez-de-chaussée, la façade comporte une fissure horizontale ramifiée, en partie rebouchée.



Au-dessus de cette même baie vitrée, la façade comporte une longue fissure horizontale.



A la jonction avec la partie droite et peinte, la façade Sud comporte des éclats sur le crépi.



La façade présente une fissure horizontale à droite de l'angle supérieur de la baie vitrée de gauche, et une fissure verticale sous la rangée de génoise, à gauche du coude supérieur de la descente de gouttière.



La partie peinte, côté Est de la façade Sud, comporte de multiples fissures verticales et horizontales, dont plusieurs comportent des traces de rebouchage.



L'angle supérieur Sud-Est de la façade Est de la partie haute de la maison, présente une importante fissure verticale.

Sous les tuiles du faîtage Est, le crépi en partie supérieure de cette même façade comporte des éclats.



## **B – CONCERNANT LE COTE EST DE LA MAISON :**

### **1 - Concernant le terrain à l'Est de la maison :**

Un étroit passage en herbe, entre la façade Est de la maison et la limite Est de la propriété permet de faire le tour de la maison.



## **2 - Concernant la façade Est de la maison :**

La façade est enduite et comporte une fissure verticale avec une trace de reprise, sur toute sa hauteur, à l'aplomb du faîtage.



La façade comporte ensuite une fissure verticale et une trace de reprise à droite de la fenêtre à barreaudage, à la jonction avec la partie Nord de la façade Est, en avancée.

La façade Est en avancée comporte des fissures soulignées par des traces de reprises.



En partie inférieure, la façade comporte des éclats sur l'enduit.



## C – CONCERNANT LE COTE NORD DE LA MAISON :

### 1 - Concernant le jardin au Nord-Est :

A l'arrière de la maison, le jardin au Nord-Est est en herbe avec quelques plantations, puis présente au Nord un talus en pierres.



### 2 - Concernant la façade Nord-Est de la maison :

La façade comporte des décrochés successifs.

Près de l'angle Nord-Est de la maison, la première partie de la façade comporte un enduit et présente une fissure rebouchée formant un angle droit.



La toiture de cette partie de la maison est en tuiles et ancienne.



En retrait, la façade Est de la partie haute de la maison, présente une fissure verticale.  
Sous les tuiles du faîtage Est, le crépi en partie supérieure de cette même façade comporte des éclats.



La portion suivante de la façade Nord, comporte une fissure horizontale dans l'angle supérieur gauche, à gauche de la fenêtre, et une longue fissure horizontale sous la fenêtre.  
Le côté droit de l'appui de la fenêtre comporte une fissure verticale rejoignant la fissure horizontale.





A droite de la fenêtre, une fissure horizontale court sur la façade, au ras du sol.



Une fissure parcourt la partie supérieure droite de la façade et se prolonge sur toute la longueur du retour Ouest.



Le retour Ouest de la façade Nord en avancée, est faïencé et comporte des éclats sur le bandeau, sous les tuiles de rives de la toiture.



La toiture de cette partie de la maison en tuiles est ancienne.



**3 - Concernant la façade Nord-Ouest de la maison :**

La façade comporte un crépi ancien, sans dommage particulier.



A gauche du claustra composé de pavé de verres, en rez-de-jardin, la façade comporte des fissures verticales rebouchées.



#### **4 - Concernant le jardin au Nord-Ouest :**

Le jardin au Nord-Ouest de la maison est en herbes, avec quelques plantations.



#### **D – CONCERNANT LE COTE OUEST DE LA MAISON :**

##### **1 - Concernant la terrasse Ouest :**

Un escalier carrelé permet d'accéder à la terrasse Ouest de la maison, en contrebas du jardin Nord-Ouest de la terrasse supérieure.



Les marches carrelées comportent quelques éclats, la marche inférieure comporte des fissures et des éclats.





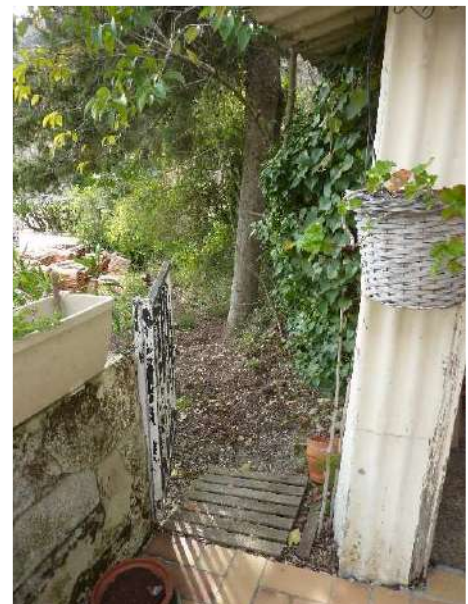
Une terrasse carrelée est située devant la façade Ouest de la maison.  
Le carrelage est très endommagé, avec des zones affaissées et de multiples carreaux descellés, fissurés ou comportant des éclats.



Le muret Sud de cette terrasse, en moellons enduits, comporte de nombreuses fissures et de multiples éclats.



Côté Ouest, un cabanon borde la terrasse ; la façade Est du cabanon est en plaques de tôles.





A droite, dans son angle Nord-Est, le cabanon s'appuie sur un mur de clôture comportant une fissure verticale sur toute sa hauteur.



A l'intérieur du cabanon, le sol comporte des dalles en béton désactivé côté Est, et de la terre battue côté Ouest.



Les façades Est, Sud et Ouest, ainsi que la toiture sont en tôles ondulées...



... la petite remise, dans l'angle Nord-Ouest, et le mur Nord sont en béton.  
Les murs de la remise sont fissurés. Le mur Nord comporte des traces de reprises.



Le mur Nord en bordure de la terrasse, est enduit et correspond au mur de soutènement de la terrasse supérieure du jardin au Nord-Ouest de la maison.  
Ce mur comporte de multiples fissures horizontales et verticales.







**2 - Concernant la façade Ouest de la maison :**

La façade crépie est ancienne, sans dommage particulier.



### III – CONCERNANT L'INTERIEUR :

#### A – CONCERNANT LE REZ-DE-CHAUSSEE :

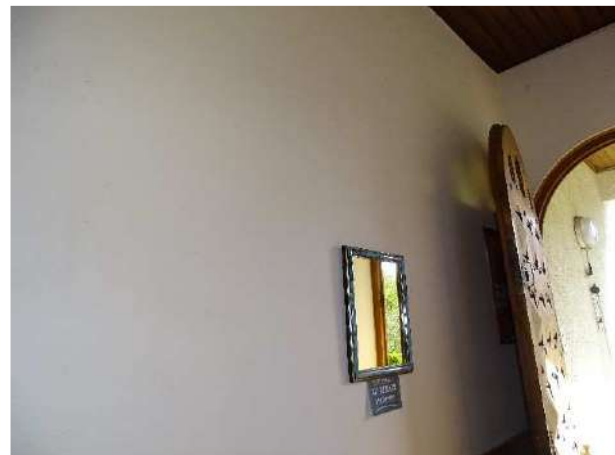
##### 1 - Concernant le couloir d'entrée :

La porte d'entrée en bois cloutée est en bon état.

Le sol comporte un carrelage en bon état.



Les murs comportent du lambris en partie inférieure et sont peints en partie supérieure.  
L'ensemble est en bon état.





Le plafond comporte un lambris en bon état.



## 2 - Concernant le dégagement :

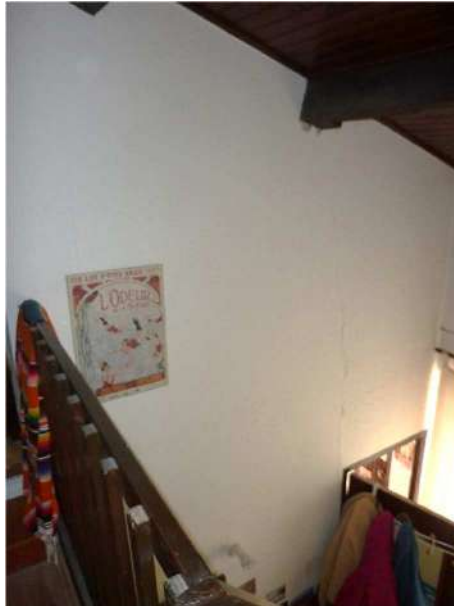
Le sol comporte un carrelage en bon état.



Les murs comportent du lambris en partie inférieure et sont peints en partie supérieure.

Le mur Sud comporte une fissure verticale au-dessus de l'angle supérieur gauche de la porte du couloir de l'entrée.

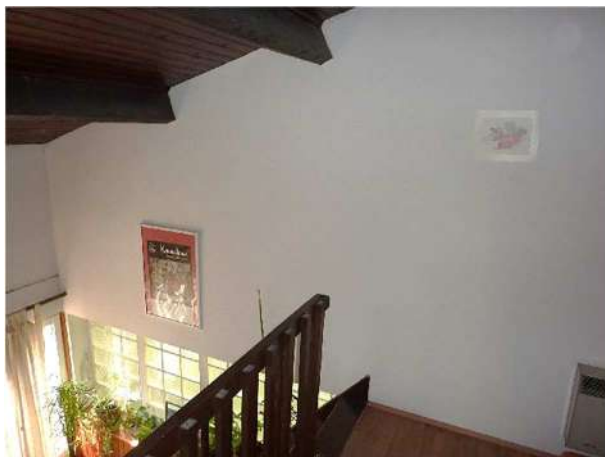




Le mur Ouest comporte une fissure horizontale et quelques éclats sur la peinture au-dessus de la fenêtre.



A mi-hauteur, le mur Nord comporte un claustra composé de pavés de verres, côté Ouest.





La jouée de gauche du claustra comporte des traces de moisissures.



Le mur Nord comporte un placard, côté Est.





Le plafond haut côté Ouest comporte des poutres et du lambris...



... le plafond côté Est correspond au plancher de la mezzanine en parquet avec des poutres.



### **3 - Concernant la salle-à-manger :**

La pièce se situe à l'Est, dans la continuité du dégagement.

Le sol comporte un carrelage en bon état.

Les murs comportent de la tapisserie.



Le plafond comporte un lambris.





#### **4 - Concernant la salle de bains :**

On accède à la salle de bains, par la porte située dans l'angle Nord-Ouest du mur Nord de la salle-à-manger.

Le sol comporte un carrelage en bon état.



Les murs comportent de la faïence en partie inférieure et comportent un enduit taloché en partie supérieure.

L'enduit en haut des murs est recouvert de moisissures.





Le plafond comporte un enduit taloché, recouvert de moisissures.



## 5 - Concernant la cuisine :

La pièce se situe à l'Est, dans la continuité de la salle-à-manger.

Le sol comporte un carrelage en état d'usage.



La peinture des murs est écaillée. Le mur Est et les angles Nord-Est et Sud-Est comportent de la faïence jusqu'à mi-hauteur, puis sont peints en partie haute.





La peinture du plafond est particulièrement écaillée.



## **6 - Concernant le cellier :**

On accède au cellier, par la porte située dans l'angle Nord-Ouest du mur Nord de la cuisine.  
Le sol comporte un carrelage en état d'usage.



Les murs sont peints et très fissurés.

Dans l'angle Nord-Ouest, au-dessus de l'évier, le mur comporte de la faïence jusqu'à mi-hauteur, puis est peint en partie haute.



La peinture du plafond est très écaillée et fissurée.



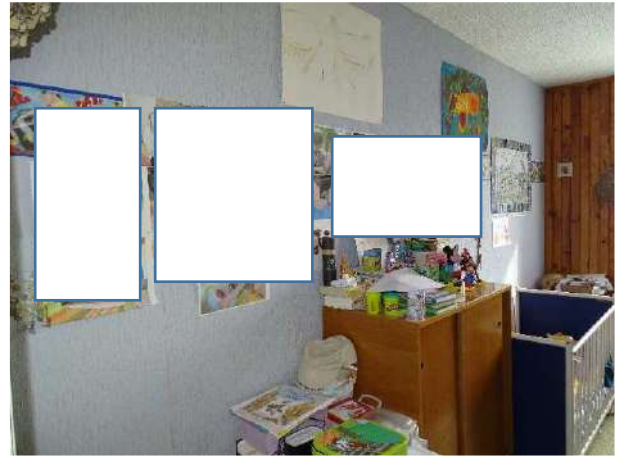
**7 - Concernant la chambre Sud-Est :**

On accède à cette chambre, par la porte dans le mur Sud de la cuisine.

Le sol comporte un carrelage en état d'usage.



Les murs comportent du papier-peint.  
De nombreuses photographies sont collées sur le mur dont je masque le contenu.  
Le mur Sud comporte du lambris. L'ensemble est en état d'usage.



Le plafond comporte des dalles en polystyrène. Certaines se décollent.



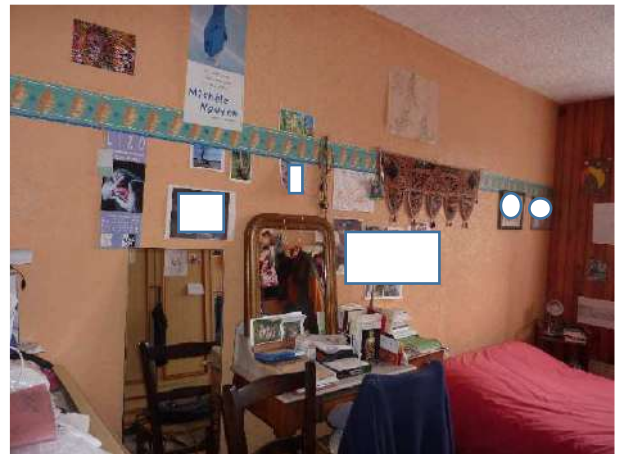
## **8 - Concernant la chambre Sud :**

On accède à cette chambre, par la porte dans le mur Sud de la salle-à-manger.

Le sol comporte un carrelage en état d'usage.



Les murs comportent du papier-peint. Le mur Sud comporte du lambris. L'ensemble est en état d'usage.







Le plafond comporte des dalles en polystyrène sont en état d'usage.



## **9 - Concernant le salon :**

On accède au salon, par la porte dans le mur Sud du dégagement.



Le sol comporte un carrelage ancien en bon état.



Les murs sont peints et en bon état.

Sur le mur Sud, les deux fenêtres coulissantes en aluminium comportent un double vitrage.

Une cheminée occupe l'angle Sud-Est de la pièce.





Le plafond peint est en bon état.  
Les moulures en périphérie sous le plafond, comportent des craquelures.



**10 - Concernant l'escalier menant à la mezzanine :**

L'escalier menant à la mezzanine se situe dans l'angle Nord-Est du couloir de l'entrée et du dégagement.

Les marches ajourées sont en bois, le vernis est écaillé.



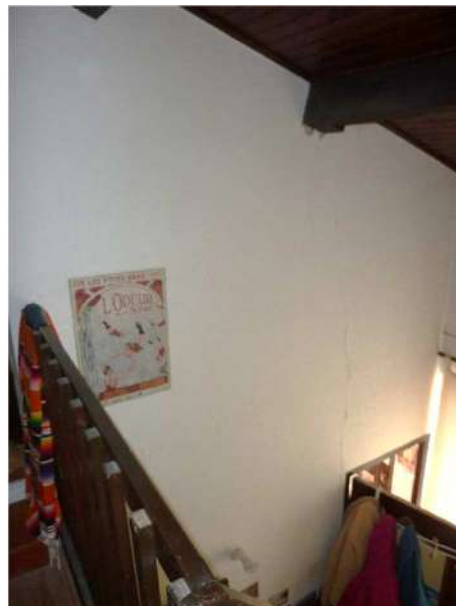
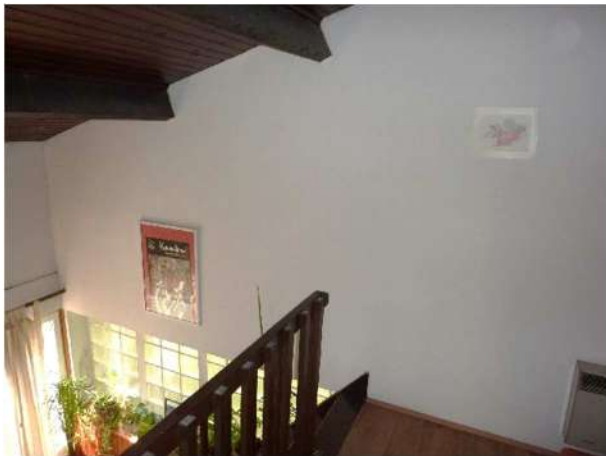
**B – CONCERNANT L'ETAGE :**

**1 - Concernant le palier :**

Le sol comporte un parquet, en état d'usage.



Les murs sont peints et en bon état à l'exception de ...



... de l'angle supérieur Sud-Est, où la peinture est écaillée.



Le plafond comporte du lambris en bon état.



**2 - Concernant la chambre Sud :**

Le sol comporte un carrelage en état d'usage.



Les murs sont peints.



Sur le mur Sud, dans l'angle Sud-Est, la peinture est écaillée.



A cet endroit, le lambris du plafond comporte des traces d'infiltrations.



Le mur Ouest comporte un renforcement





Le mur Nord comporte une fissure sous la panne à droite de la porte d'entrée de la pièce.



Le plafond comporte du lambris et des pannes en bois.





Mes constatations terminées, je me suis retirée, pour dresser et clore le présent Procès-Verbal de Constat, pour servir et valoir ce que de droit.

Me Isabelle BRET COFFINIER

