

*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*

*- 108 Boulevard Pasteur  
07400 Le Teil -*



*99 avenue Gross Umstadt - 07130 Saint-Péray*  
*Tel : 04.75.74.10.10 - isabelle.bret@huissier07130.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 108 boulevard Pasteur, cadastrés section BD numéro 151 pour une contenance de 01 a 57 ca, correspondant à une immeuble à usage d'habitation,

**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 108 boulevard Pasteur, où là étant et en présence de :

- Monsieur DADDA Ali, ami de Monsieur LUNARDI Emmanuel, associé de la SC GEOLIANE
- 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



# JE DRESSAIS LE PRESENT DESCRIPTIF :

Le boulevard Pasteur correspond à la rue principale orientée Nord-Sud, traversant le centre-ville au Nord de Le Teil.

La propriété au numéro 108 du boulevard Pasteur se situe au Nord du boulevard. Elle correspond à un immeuble de rue comportant un étage, mitoyen de deux autres immeubles au Nord et au Sud. La façade Est de l'immeuble donne sur le boulevard Pasteur. A l'arrière, la façade Ouest donne sur une petite cour commune comprenant un petit bâtiment abritant des caves.

A l'intérieur, l'immeuble comporte un appartement au rez-de-chaussée et un appartement à l'étage, desservi par une montée d'escalier.

L'appartement du rez-de-chaussée est loué à Monsieur Isaac DADDA, pour un loyer mensuel de 650 €uros selon les déclarations de Monsieur LUNARDI Emmanuel, associé de la SCI GEOLIANE.

## I – CONCERNANT L'EXTERIEUR :

### A – CONCERNANT LA FACADE EST :



La façade est en pierres, le jointoiment entre les pierres est irrégulier et altéré. L'encadrement de la porte d'entrée comporte des éclats.



Les encadrements des fenêtres comportent des éclats.

Les fenêtres sont de facture récente, en PVC. Les deux fenêtres du rez-de-chaussée comportent des volets roulants, les trois fenêtres de l'étage n'ont pas de volets.



La descente de gouttière à droite de la porte d'entrée, est déboîtée de la naissance centrale du chéneau.

Le raccordement électrique est apparent et les câbles courent sur la façade.



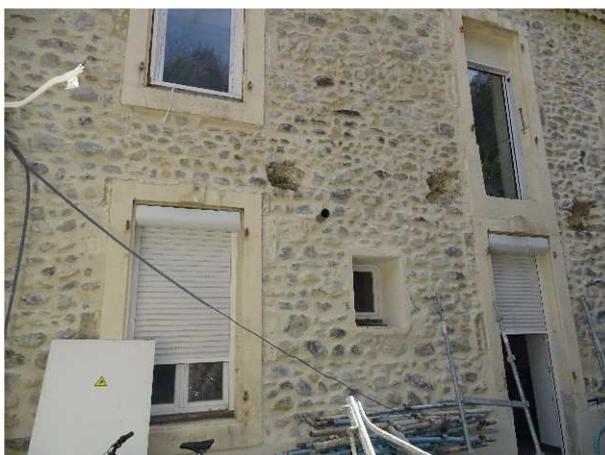
## **B – CONCERNANT LA FACADE OUEST :**

A l'arrière de l'immeuble, la façade Ouest donne sur la cour commune intérieure.

La façade est en pierres, de facture récente et en cours de rénovation.

Les fenêtres sont de facture récente, en PVC. Les deux fenêtres et la porte-fenêtre du rez-de-chaussée comportent des volets roulants dont les lames sont sales.

Les deux fenêtres et la porte-fenêtre de l'étage ne comportent pas de volets.



Dans l'angle Nord-Ouest de la façade des câbles correspondent aux réservations d'une climatisation en cours de pose, selon les déclarations de Monsieur DADDA Ali.



A mi-hauteur, la façade comporte quatre trous pour la fixation d'un futur balcon, selon les déclarations de Monsieur DADDA Ali.



**C – CONCERNANT LA COUR** **LEMENT :**

**1 – Concernant la cour :**



Elle est étroite et occupe l'espace entre la façade Ouest de l'immeuble et le petit bâtiment des caves.

La cour comporte une dalle cimentée en béton avec de nombreuses fissures. Elle est encombrée par de multiples matériaux de construction.



## **2 – Concernant le petit bâtiment des caves :**

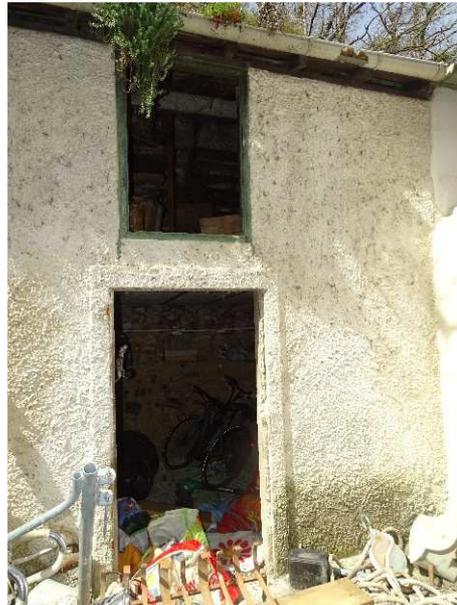
A l'Ouest de la cour, se trouve le petit bâtiment abritant trois caves au rez-de-chaussée et trois greniers à l'étage. Ce bâtiment est dégradé et en mauvais état.

La façade Est du bâtiment comporte les portes et ouverture de ces caves et greniers. Depuis l'étage de l'immeuble, je constate que le chéneau et la toiture, ancienne, sont envahis par la végétation.





Au rez-de-chaussée, la cave de droite ne possède pas de porte, à l'étage, le grenier ne possède pas de porte.



Les murs Nord et Ouest dans cette cave sont anciens et en pierres.  
 Les murs Sud et Est sont en briques.  
 Le plafond comporte des poutrelles ourdiées dont les armatures métalliques sont rouillées.



Au rez-de-chaussée, la cave du milieu possède une porte ancienne, à l'étage, le grenier ne possède pas de porte.



Le mur Ouest dans cette cave est ancien et en pierres.  
Les murs Nord, Sud et Est sont en briques et enduits.  
Le plafond comporte des poutrelles ourdies dont les armatures métalliques sont rouillées.



Au rez-de-chaussée, la cave de gauche comporte une porte défoncée et une fenêtre dégradée dont la vitre est cassée ; à l'étage, le grenier possède une porte ancienne.



Le mur Ouest dans cette cave est ancien et en pierres.

Les murs Nord, Sud et Est sont en briques et enduits. Le mur Nord comporte une fenêtre à barreaudage.

Le plafond comporte des poutrelles ourdiées dont les armatures métalliques sont rouillées.



## **II – CONCERNANT L'INTERIEUR :**

L'immeuble comporte :

- un hall d'entrée avec une cage d'escalier

- un appartement au rez-de-chaussée
- un appartement en duplex au premier étage

Monsieur DADDA Ali nous fait entrer dans l'immeuble au moyen des clefs en sa possession.

## **A – CONCERNANT LE HALL D'ENTREE ET LA CAGE D'ESCALIER DE L'IMMEUBLE :**

### **1 – Concernant le rez-de-chaussée :**



Devant la porte d'entrée de l'immeuble, l'ancien carrelage du vestibule comporte des fissures. A gauche de la porte de l'immeuble, le mur Nord comporte le placard technique avec les compteurs électriques.



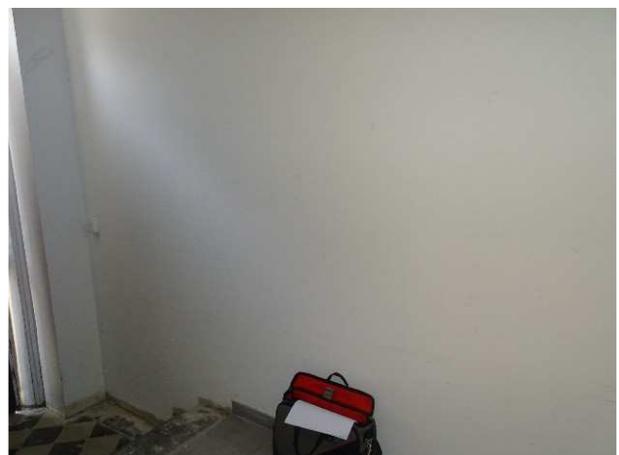
Le sol comporte ensuite deux marches en pierres dégradées...

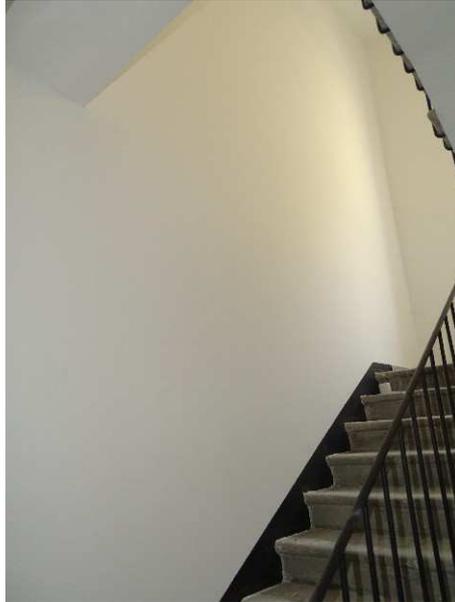


... puis un carrelage récent à grands carreaux, en bon état.



Les murs sont doublés et peints, ils comportent des taches et des traces de frottements, côté Sud, ...





... et le long du couloir menant à la porte en bois Ouest, donnant sur la cour commune, notamment en partie inférieure des murs.



La porte en bois donnant sur la cour est sale et comporte de nombreuses toiles d'araignées.



Sur le mur Nord, la double plaque de finition des interrupteurs est manquante. Le bas des murs comporte de multiples traces.



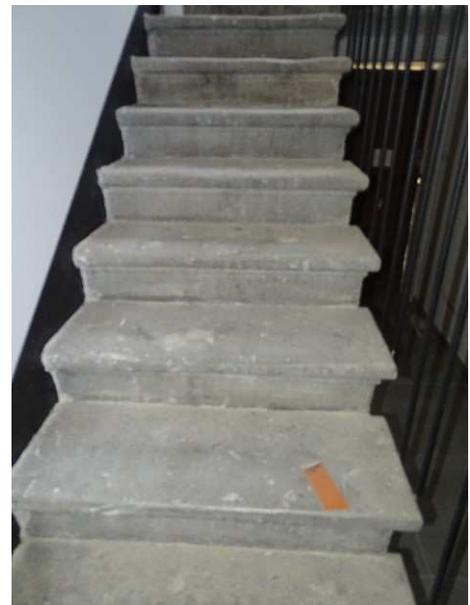
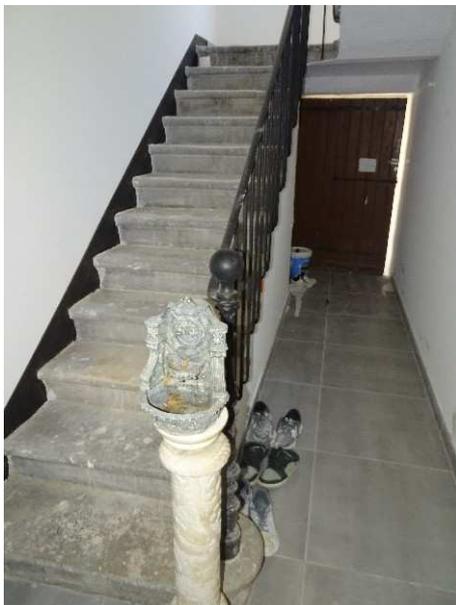
Le plafond est peint.

**2 – Concernant la montée d’escalier et le palier du premier étage :**

L’escalier est à demi-tournant.

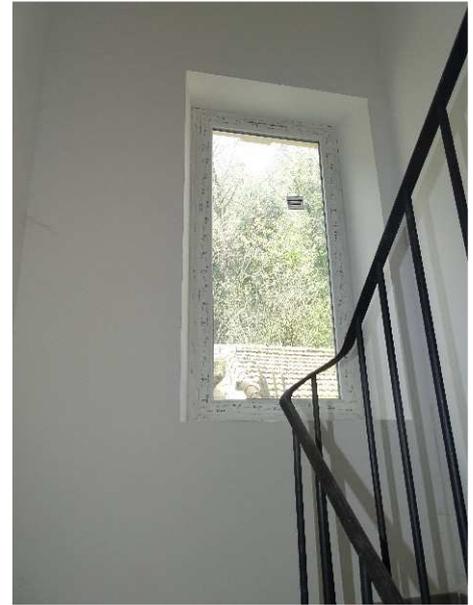
Les marches d’escalier sont en pierres et sont tachées.

Les murs sont doublés et peints



Au niveau du demi-palier, le sol comporte des grands carreaux de carrelage protégés par un film en plastique.

Le mur Ouest comporte une fenêtre en PVC neuve.



Les marches d'escalier entre le demi-palier et l'étage, sont en pierres et sont tachées.



Les murs et le plafond sont doublés et peints et comportent quelques toiles d'araignées.



Le palier de l'étage comporte du carrelage protégé par un film en plastique.



## **B – CONCERNANT L'APPARTEMENT AU REZ-DE-CHAUSSEE :**

Cet appartement est occupé par Monsieur Isaac DADDA, locataire, qui accepte de nous laisser entrer afin de dresser le présent descriptif.

Côté extérieur, au niveau du hall de l'immeuble, la porte d'entrée de l'appartement est sale, tachée et comporte des traces.



### **1 – Concernant le hall d'entrée :**

La porte d'entrée est sale, tachée et comporte des traces.

Le sol est carrelé, en bon état mais sale.

Les murs et le plafond sont peints.

Le mur Est à gauche de la porte d'entrée est taché, notamment sous la porte du placard électrique mural.

Ce mur comporte une réservation pour un boîtier électrique, à droite du placard électrique, au-dessus de l'interrupteur.



## **2 – Concernant le séjour :**

Le sol comporte un carrelage composé de grands carreaux, en bon état mais sales.

Les murs sont peints et comportent des taches.

Le mur Sud comporte un important coup et quelques traces noires.



Le mur Ouest comporte une réservation pour un boîtier électrique en haut à gauche de la porte-fenêtre.



Le mur Nord comporte des traces.

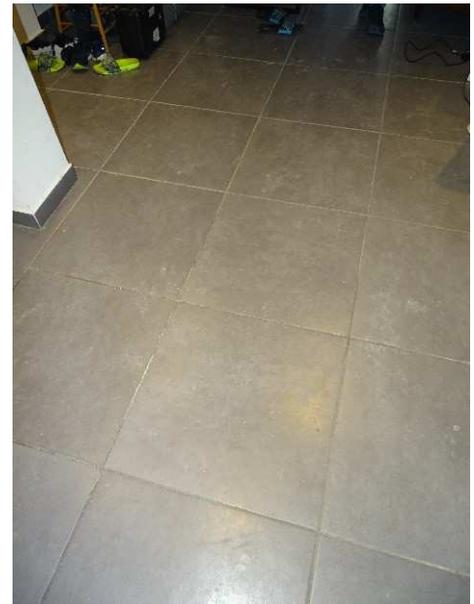


La porte-fenêtre en PVC est équipée d'un double vitrage et d'un volet roulant.  
Le plafond est peint et comporte une ampoule électrique.



### **3 – Concernant la cuisine :**

Le sol comporte un carrelage composé de grands carreaux, en bon état mais sales.



Les murs sont peints et comportent des taches et de nombreuses traces.

Le mur Ouest est particulièrement taché. Dans l'angle inférieur gauche, près du couloir, la prise électrique est descellée.



Le mur Nord comporte quelques taches.



Sur le mur Est, la fenêtre en PVC est équipée d'un double vitrage et d'un volet roulant. Sous la fenêtre, le mur est taché et comporte le support d'un radiateur.

Monsieur DADDA Ali m'indique que « le radiateur a été enlevé ».



Le mur Sud de la cuisine est sale, il comporte de multiples taches et traces.



Le retour Ouest à l'arrière de la porte d'entrée comporte des traces ainsi qu'un coup en partie basse.



Le plafond est peint et comporte huit pots encastrés.



**4 – Concernant le couloir de distribution :**

Le sol comporte un carrelage composé de grands carreaux, en bon état mais sales.



La porte du couloir est tachée et ne comporte pas de poignée.



Les murs sont peints et comportent des taches et sont encrassés au niveau des interrupteurs.  
Le radiateur sur le mur Nord est descellé.



Le plafond est peint et comporte deux spots électriques encastrés.

**5 – Concernant la salle de bains, première porte à gauche dans le couloir :**

Le sol comporte un carrelage composé de grands carreaux, en bon état mais sales.



Sous le meuble du lavabo, le carrelage est entartré.



Le sol de la douche à l'italienne comporte des petits carreaux sales et entartrés.



Les murs sont peints et comportent de la faïence au tour de la douche.  
La peinture du mur Sud comporte des taches et des traces ; elle est écaillée en partie basse à gauche du meuble du lavabo.



Le mur Ouest comporte des traces de moisissures sur le montant supérieur de la fenêtre en PVC.



Dans la douche, la base du mur Ouest comporte des traces orange de tartre.



Le mur Nord est taché et comporte un trou à gauche de la porte d'entrée de la pièce.





Le plafond est peint et comporte des taches.  
Il comporte deux spots électriques encastrés et une bouche e VMC.



**6 – Concernant le WC, deuxième porte à gauche dans le couloir :**

Le sol comporte un carrelage composé de grands carreaux, en bon état mais très sales. Le dessus des plinthes est très sale.

Le WC abrite un ballon d'eau chaude d'une capacité de 200 litres.





Les murs peints sont particulièrement tachés et sales.  
Le mur Sud comporte deux trous sous la douchette.



Le plafond peint est taché. Il comporte une ampoule électrique et une trappe de visite.



Un câble électrique relie le ballon d'eau chaude à une multiprise située dans le salon et sert pour brancher le chauffe-eau, selon les déclarations de Monsieur DADDA Ali.



**7 – Concernant la chambre de gauche au fond le couloir :**

Le sol comporte un carrelage composé de grands carreaux, en bon état mais sales.



La poignée de la porte de la pièce est cassée.  
Les murs sont peints et comportent quelques traces.  
Le plafond est peint et comporte une ampoule électrique.  
La fenêtre en PVC comporte un double vitrage et un volet roulant.



**8 – Concernant la chambre de droite au fond le couloir :**

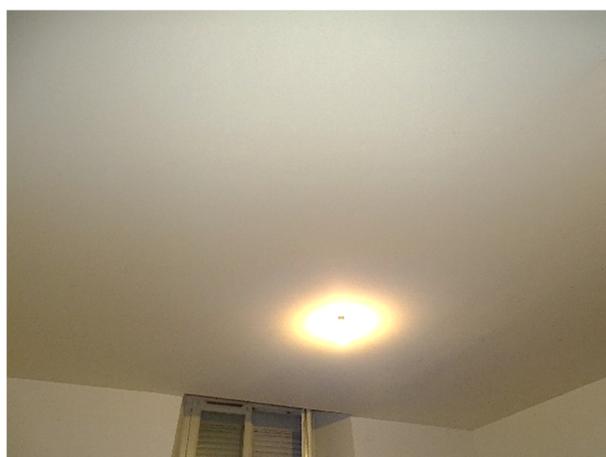
Le sol comporte un carrelage composé de grands carreaux, en bon état mais sales.



Les murs sont peints et comportent des taches et des traces.



Le plafond est peint et comporte une ampoule électrique.



## C – CONCERNANT L'APPARTEMENT EN DUPLEX A L'ETAGE :

Cet appartement est inoccupé et en cours de rénovation. Il ne comporte pas de porte d'entrée.

### 1 – Concernant le premier niveau, correspondant au premier étage de l'immeuble :

#### - Concernant la pièce principale, salon/cuisine :

Le sol est carrelé et protégé par une bâche en plastique.



Les murs et le plafond sont doublés, peints et en bon état, ils comportent les réservations électriques. La réservation de la climatisation est en attente en haut du mur Sud.





Côté cuisine, des meubles sont en attente d'être montés, les murs et le plafond doublés, peints et en bon état, ils comportent les réservations électriques.





La pièce comporte une porte-fenêtre côté Est, côté salon, et une fenêtre côté Ouest, côté cuisine. Ces ouvertures sont neuves, en PVC et comportent un double vitrage.

**- Concernant la chambre Nord-Ouest, côté cour intérieure :**

Le sol est carrelé et protégé par une bâche en plastique.



Les murs sont peints et en bon état, et comportent les réservations électriques.  
Le mur Est comporte une réservation sur l'allège de la fenêtre, ainsi que la réservation de la climatisation en haut du mur, à droite de la fenêtre.



Le plafond est peint, en bon état, et comporte la réservation d'un boîtier électrique pour l'éclairage.  
La pièce comporte une fenêtre neuve en PVC, côté Est, comportant un double vitrage.

**- Concernant la chambre Nord-Est, côté boulevard Pasteur :**  
Le sol est carrelé et protégé par une bâche en plastique.



Les murs sont peints et en bon état.



Le mur Est comporte la réservation de la climatisation en haut du mur, à gauche de la fenêtre.



Le plafond est peint, en bon état, et comporte la réservation pour une ampoule d'éclairage. La pièce comporte une fenêtre neuve en PVC, côté Est, comportant un double vitrage.

**- Concernant le couloir à gauche de l'entrée :**

Il dessert la salle de bain et le WC et comporte un placard mural côté Nord.

Le sol est carrelé et protégé par une bâche en plastique.

Les murs sont peints et en bon état.



La porte du placard Nord comporte un coup en partie basse, côté intérieur.



Le plafond est peint et comporte une réservation pour l'éclairage.



**- Concernant la salle de bains :**

La porte d'entrée est moisie en partie inférieure, côté couloir.



Le sol est carrelé et protégé par une bâche en plastique.



Les murs sont en cours de rénovation et comportent un doublage en Placoplatre hydrofuge de couleur verte.

Le mur Est en partie inférieure et sous la fenêtre n'est pas achevé.



Le mur Nord comporte une réservation électrique.



Les murs dans l'angle Sud-Est comportent de la faïence.



Le plafond est peint et comporte des réservations électriques.

Dans l'angle Sud-Est, en face de la porte d'entrée de la pièce, le mur Nord du WC est faïencé et comporte la réservation de l'évacuation du WC.





Le plafond comporte des réservations électriques.



**2 – Concernant le deuxième niveau, correspondant au deuxième étage de l'immeuble :**  
Dans la pièce principale, une trémie permet d'accéder via une échelle, à l'étage de l'appartement.



Vue du 1<sup>er</sup> niveau vers le haut



Vue du deuxième niveau vers le bas

Le palier dessert au Nord, des combles non aménagés et côté Sud une chambre avec salle de bains mansardées.

**- Concernant les combles, côté Nord :**

Le sol comporte des poutres et de la ouate soufflée.



Les murs sont en pierres, à l'exception du mur Sud, en cours de travaux, qui comporte un doublage. Trois étais, situés contre le mur Sud, soutiennent la charpente.





Le plafond est en cours de travaux et comporte des poutres anciennes comportant des traces d'infiltration et un doublage composé de plaques d'OSB.





**- Concernant la chambre avec salle de bains :**

**- Concernant la chambre :**

Le sol comporte des plaques en OSB.



Les murs et le plafond mansardé sont peints et comportent les réservations électriques.  
Le pan Ouest comporte une fenêtre de toit.



L'angle Sud-Est comporte un caisson avec une niche extérieure.





- Concernant la salle de bains :  
Le sol comporte du carrelage.



Les murs et le plafond sont en cours de rénovation et comportent un doublage en Placoplatre hydrofuge de couleur verte.  
Le plafond côté Est comporte une fenêtre de toit.



Côté Sud-Est, les murs sont faïencés à mi-hauteur.



Le mur Sud en partie centrale, comporte une douche dont les parois sont faïencées.



Dans l'angle Sud-Ouest, les murs comportent un doublage en Placoplatre hydrofuge de couleur verte et sont faïencés sur le mur en retour Nord. Les réservations sont en attente dans les murs.



-----

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

