

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

VENDREDI NEUF FÉVRIER DEUX MILLE VINGT QUATRE

à 09 heures 00

A LA REQUETE DE :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la copropriété "FLORALIES" situé 4, 6 et 8 rue Charles Peguy à ROANNE (42300), représenté par son syndic en exercice la SAS FONCIA LOIRE AUVERGNE, inscrite au registre du commerce et des sociétés de SAINT ETIENNE sous le numéro 406 880 039 dont le siège social est situé 5 rue Lieutenant Morin à ST ETIENNE (42000), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

Faisant élection de domicile et constitution d'avocat en la personne de Jean-Louis ROBERT, avocat au barreau de ROANNE (Loire), avocat au sein de la SELARL ROBERT y demeurant 2 bis rue Fontenille à ROANNE (42300)

LEQUEL M'EXPOSE :

La [REDACTED] (Société Civile Immobilière) [REDACTED] immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULON sous le numéro 383 241 189 dont le siège social se situe 1747 RD 554 à SOLLIES TOUCAS (83210) a été condamnée par jugement rendu par défaut par le Tribunal Judiciaire de Roanne en date du 15 septembre 2022 et un jugement rectificatif d'erreur matérielle rendu par Tribunal Judiciaire de Roanne en date du 29 juin 2023 à payer au requérant diverses sommes.

Ces décisions ont été signifiées le 29/09/2022 et le 01/08/2023.

Les sommes n'ayant pas été régularisées, le syndicat des copropriétaires a fait signifier à la [REDACTED] un commandement valant saisie immobilière le 05.01.2024.

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours, nous vous mandats conformément aux articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution à procéder à la description du bien immobilier sis 9 rue Charles Peguy 42300 ROANNE

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussignée Emilie PIERRE, commissaire de justice associée au sein de la SELARL MSM HUISSIERS & ASSOCIES, titulaire d'un office de commissaire de Justice sis 34 cours de la République à ROANNE (42300).

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR

9 rue Charles Peguy 42300 ROANNE

EN PRESENCE DE :

Monsieur Richard POYET, locataire

Monsieur Frédéric ANDRE, diagnostiqueur, société Az Diag Immo

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

J'ai préalablement pris rendez-vous avec le locataire pour me présenter et lui expliquer l'objet de ma mission. Ce dernier a accepté que j'accède à son logement en compagnie du diagnostiqueur pour dresser le procès-verbal.

WENCH

PRESENTATION GENERALE

L'appartement est situé 9 rue Charles Peguy à Roanne (42300).

La rue Charles Peguy est une rue calme à proximité du centre ville (environ 1,5 km) et à 700m du centre hospitalier.

Toutes les commodités se trouvent à moins d'un kilomètre.

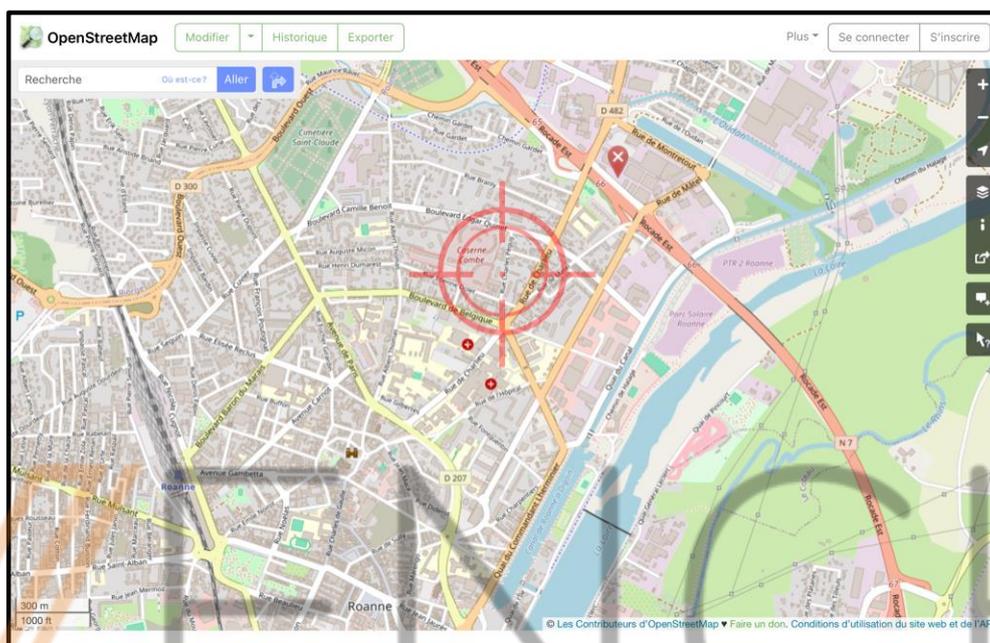


Image fournie à titre d'illustration (Source: www.openstreetmap.org)

Le bien objet de la procédure est situé au troisième étage dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété situé à ROANNE (42300) 4,6 et 8 rue Charles Péguy, et cadastré comme suit :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
BD	28	9 Rue Charles Péguy	00 ha 31 a 11 ca
BD	237	63 Rue Etienne Dolet	00 ha 39 a 66 ca

Lot n°38 (trente-huit) :

Au sous-sol une cave

Et les 1 / 10000^{èmes} des parties communes générales

Lot n°52 (cinquante-deux) :

Au troisième étage, un appartement de type F2

Et les 88 / 10000^{èmes} des parties communes générales

Suivant règlement de copropriété du 26 septembre 1963, publié au service de la publicité foncière de ROANNE le 10 octobre 1963, Volume 3120 n°21

Et suivant procès-verbal du cadastre publié au service de la publicité foncière de ROANNE le 5 juillet 1994, Volume 1994 P n°3216, aux termes duquel les parcelles cadastrées Section BD n°63 et 64 ont été réunies pour former la parcelle cadastrée Section BD n°237.

PHOTOS DE LA RUE ET DE LA COPROPRIETE





Entrée de l'immeuble





Localisation de l'appartement



SUPERFICIE DU BIEN

40,67 m²

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le logement est actuellement loué à Mr Richard POYET en vertu d'un bail d'habitation ayant pris effet le 01/02/1996.

Une partie du bail fournie par le locataire est annexée au présent procès-verbal.

Le loyer initial était de 1450 francs (221,05€).

Mr POYET verse actuellement un loyer de 17,26 euros. Il m'indique que la bailleuse ne transmet pas l'attestation de règlement de loyers à la Caisse d'allocation familiales ce qui empêche le locataire de percevoir des allocations logement.

Un constat de carence a été dressé à ce sujet par un conciliateur de justice le 23 octobre 2019.

WENCH

OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

L'appartement de type 2 est situé au troisième étage de la résidence comprenant quatre étages. Il existe trois logements sur le palier. L'immeuble ne dispose pas d'ascenseur.

Le logement dispose de la fibre internet.

Le mode de chauffage est collectif, au gaz avec répartiteur. L'eau chaude est également collective.

Le logement est à l'état d'usage mais des travaux de rénovation seront à prévoir au départ du locataire.

WENCH

ENTRÉE

L'**accès** s'effectue par une porte d'entrée en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de papier peint en état d'usage normal. Je constate la présence d'un interphone.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal mais jaunie.



Porte extérieure



SALLE DE BAIN

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

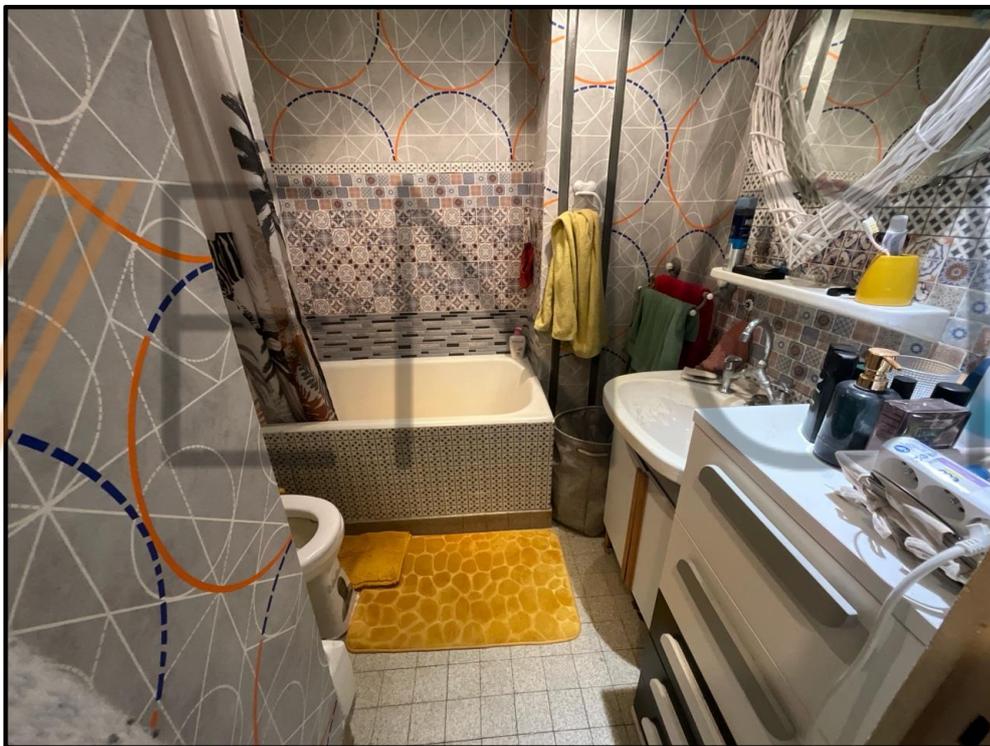
Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de carrelage en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de faux-plafond : un PVC tendu en état d'usage normal.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- une baignoire en matériau de synthèse en état d'usage normal
- un WC sur pied en état d'usage normal
- un lavabo en état d'usage normal





WENCH

CUISINE

L'**accès** s'effectue par une porte simple avec oculus vitré en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de papier peint en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant double, châssis bois, simple vitrage, persiennes métalliques.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un évier en matériau de synthèse
- une bouche de ventilation
- un radiateur en fonte avec répartiteur





SÉJOUR

L'**accès** s'effectue par une porte simple avec oculus vitré en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de revêtement plastifié en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de papier peint en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant double, châssis bois, simple vitrage, persiennes métalliques.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un placard avec portes battantes en état d'usage normal
- un radiateur de chauffage central en état d'usage normal





CHAMBRE

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de revêtement plastifié en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal.

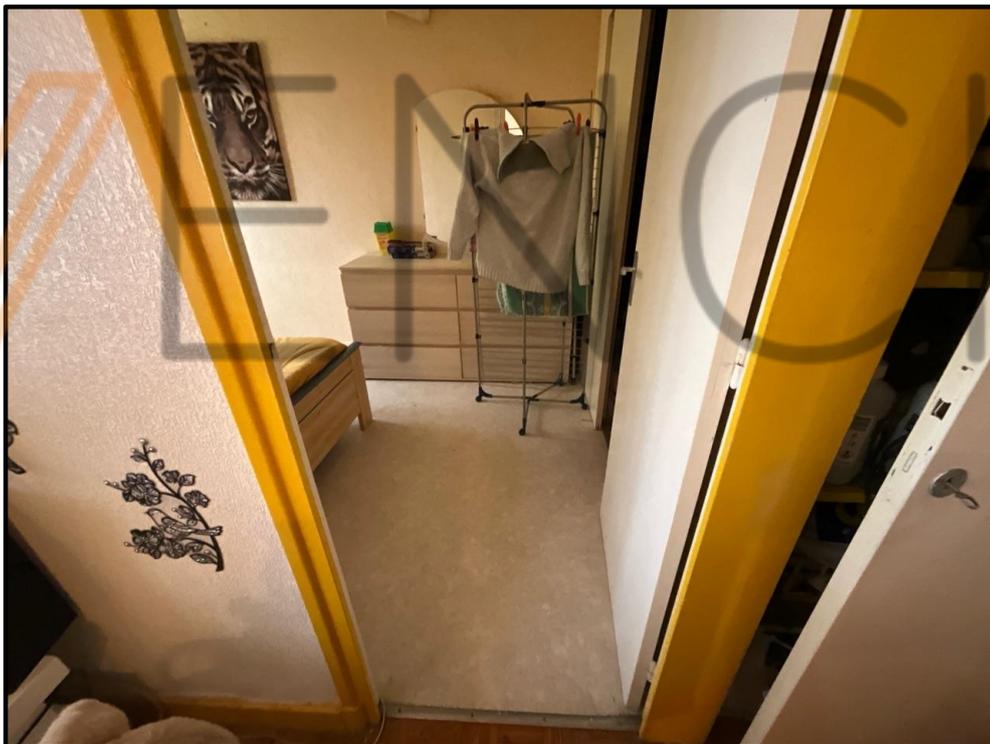
Les **murs** sont recouverts de papier peint en mauvais état. Je relève quelques lés déchirés.

Le **plafond** est recouvert de peinture en mauvais état. Le locataire m'indique qu'il a subi un dégât des eaux courant décembre 2023 qu'il a déclaré à l'assurance et dont les travaux auraient été validés.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant double, châssis bois, simple vitrage, persiennes métalliques.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un radiateur de chauffage central en état d'usage normal
- un placard avec portes coulissantes en état d'usage normal







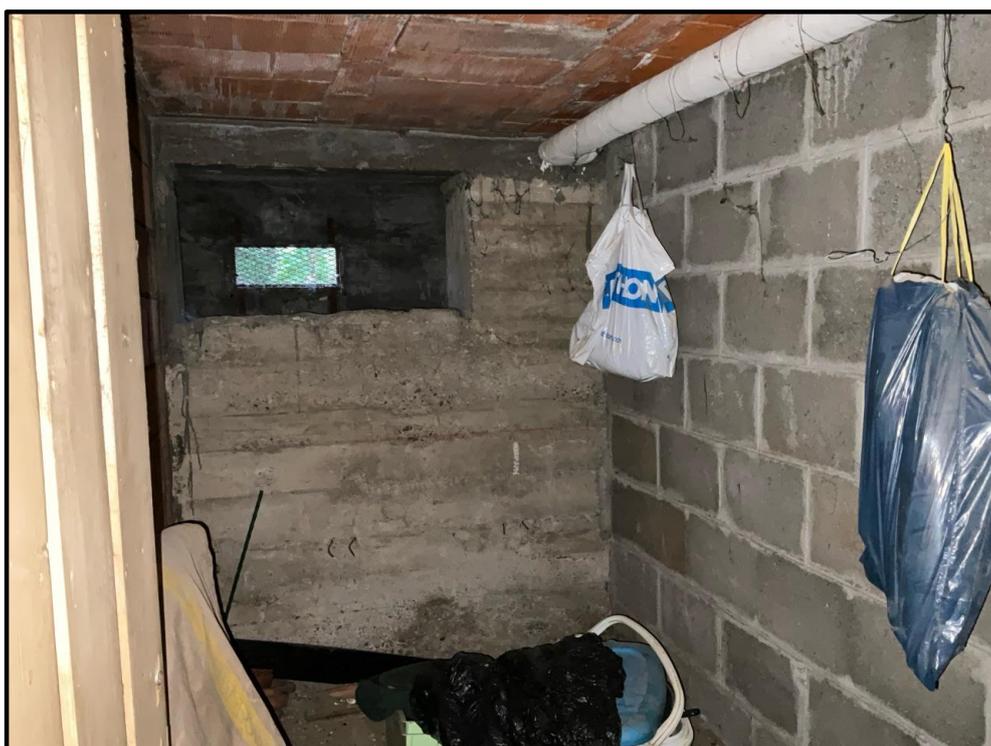
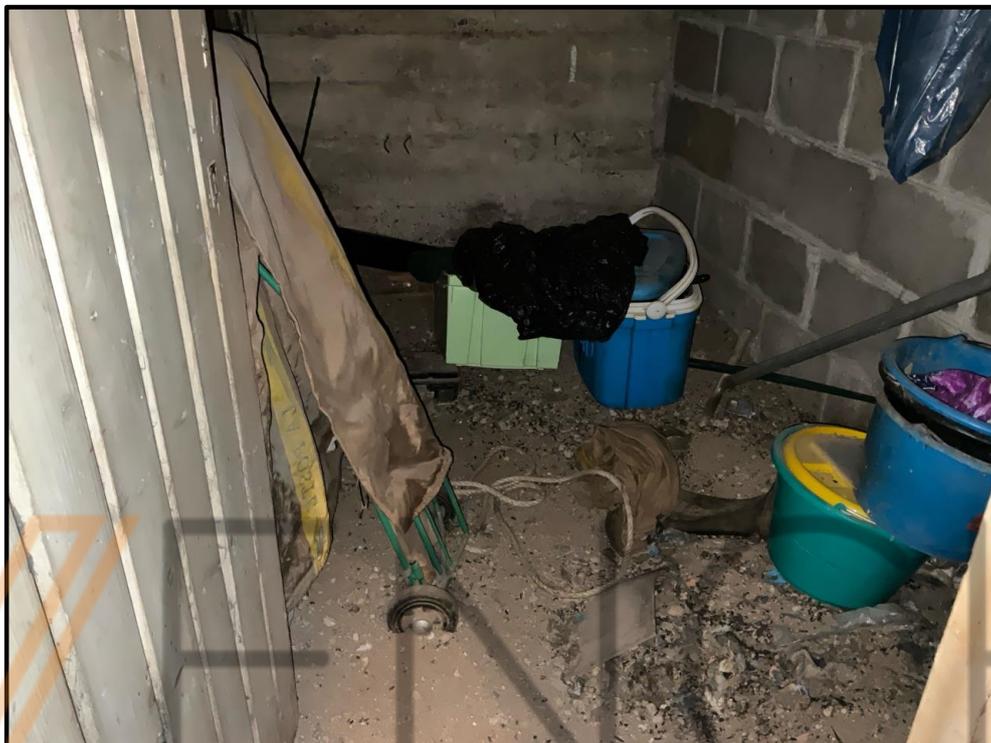
WENCH

CAVE N°38

Il s'agit d'une cave privative au sous-sol de l'immeuble.

Le sol est en terre. Au plafond : des briques. Les murs sont constitués de béton ou de parpaings.

Il n'y a pas d'électricité.



SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Le syndic de la copropriété est assuré par la société FONCIA LOIRE AUVERGNE désigné par l'assemblée générale en date du 9 mars 2021 et en vertu d'un contrat de syndic signé le 29/03/2021, renouvelé jusqu'au 30/06/2024 par l'assemblée générale du 22/05/2023.

DIAGNOSTICS

Les diagnostics immobiliers réalisés le jour même sont annexés au présent acte.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 22 pages pour servir et valoir ce que de droit.

 WENCH


Emilie PIERRE
Commissaire de Justice