

*Isabelle BRET COFFINIER*  
*Huissier de Justice*

Date : 20.11.2023  
Référence : C 3763  
BANQUE POPULAIRE c/ CLOEZ Thierry

*PROCES-VERBAL*  
*DESCRIPTIF*



*99 avenue Gross Umstadt - 07130 Saint-Péray*  
*Tel : 04.75.74.10.10 - Fax : 04.75.40.57.15*



**L'AN DEUX MILLE VINGT- TROIS ET LE VINGT NOVEMBRE**  
**à partir de 08 heures 00**

**A LA DEMANDE DE :**

La SA BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable, régie par les articles L 512.2 et suivants du Code Monétaire et Financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaire et aux Etablissements de Crédit, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 605 520 071, dont le siège social est situé 4 Boulevard Eugène Deruelle à 69003 Lyon

Agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, y domicilié

Venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE DES ALPES suite à la fusion-absorption de la BANQUE POPULAIRE LOIRE ET LYONNAIS et de la BANQUE POPULAIRE DU MASSIF CENTRAL par la BANQUE POPULAIRE DES ALPES en date du 7décembre 2016

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Jean LECAT, avocat au Barreau de l'Ardèche, SCP BERAUD-LECAT-BONSERGENT-SENA, Avocats au Barreau de l'Ardèche, 1 rue René Grimaud à 07200 Aubenas

Ayant pour avocat plaidant Maître Dominique FLEURIOT, avocat au Barreau de la Drôme, 21 Côte des Chapeliers à 26000 Valence

**EN VERTU DE :**

- la copie d'un acte sous la forme authentique par Maître Benjamin DE L'HERMUZIERE, Notaire au sein de l'Etude de Maître Jacques DE L'HERMUZIERE titulaire d'un Office Notarial à 07100 Annonay, en date du 31 mai 2013, revêtu de la formule exécutoire contenant un prêt consenti à Monsieur CLOEZ Thierry, par LA BANQUE POPULAIRE DES ALPES avec privilège de prêteur de deniers pour l'acquisition des biens immobiliers ci-après mentionnés,

- d'un commandement de saisie immobilière :

- signifié le 28 septembre 2023, par acte de Maître GREE Gaëlle exerçant au sein de la SCP Durand DURAND et Gaëlle GREE, Commissaires de Justice associés, domiciliée 25 rue Frédéric Chopin à 26000 Valence,

- à Monsieur CLOEZ Thierry, Didier, Guy, né le 25 novembre 1963 à Louvroil, demeurant 53 rue de la Liberté à 26240 Saint-Uze

- et portant saisie de deux appartements, sur la commune de 07300 Tournon-sur-Rhône, au 5 rue du Docteur Cadet, situés dans un immeuble cadastré section AL numéro 840, pour une contenance de 3 75 ca et correspondant à :

- **Lot numéro quatre (4) : un appartement situé au 1er étage, 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> portes à gauche, comprenant un séjour cuisine, un dégagement, une salle d'eau avec WC, d'une superficie de 40 m<sup>2</sup> environ**  
*Et les sept cent soixante-neuf/dix millièmes (769/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales*



- **Lot numéro onze (11)** : un appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage, 2<sup>ème</sup> porte à gauche, comprenant une chambre salon avec coin cuisine et un placard, une salle d'eau et un WC, d'une superficie de 28 m<sup>2</sup> environ  
Et les quatre cent quatre-vingt-six/dix millièmes (486/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales
- **Lot numéro douze (12)** : un appartement situé au 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage bis, 3<sup>ème</sup> porte à gauche, comprenant un salon cuisine avec escalier menant à une mezzanine et sur la mezzanine un palier, une chambre et une salle d'eau avec WC  
Et les cinq cent trente-cinq/dix millièmes (535/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales
- **Lot numéro treize (13)** : un appartement situé au 2<sup>ème</sup> et 2<sup>ème</sup> étage bis, 1<sup>ère</sup> porte à droite, comprenant un salon cuisine avec escalier menant à une mezzanine et sur la mezzanine un palier, une chambre et une salle d'eau avec WC  
Et les cinq cent quarante-sept/dix millièmes (547/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales
- **Lot numéro quatorze (14)** : un appartement situé au 2<sup>ème</sup> et 2<sup>ème</sup> étage bis, 2<sup>ème</sup> porte à droite, comprenant un salon cuisine avec escalier menant à une mezzanine et sur la mezzanine un palier, une chambre et une salle d'eau avec WC  
Et les six cent vingt-quatre/dix millièmes (624/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

#### **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 07300 Tournon-sur-Rhône, au 5 rue du Docteur Cadet, où là étant, et en la présence de :

- Monsieur BUFFIERE François, diagnostiqueur du cabinet DIAGNOSTICPRO, dont le siège social est situé 26400 Tain-L'Hermitage
- Monsieur MERSNI Anis, locataire occupant le lot numéro 12
- Monsieur JUNIQUE Baptiste, locataire occupant le lot numéro 13
- Monsieur CLOEZ Thierry, propriétaire

Je dressais le présent descriptif :



# **DESCRIPTIF:**

L'appartement se situe dans le cœur du centre-ville de Tournon-sur-Rhône, côté Sud près de la place Jean Jaurès.

L'immeuble se situe en bord de la rue du Docteur Cadet, sans stationnement privé et comporte deux étages, sans ascenseur.

Le syndic est assuré bénévolement par Monsieur CHOGNARD, un des copropriétaires.



Depuis la rue du docteur Cadet, la porte de l'immeuble comporte un interphone.

Dans le hall d'entrée de l'immeuble, le sol du rez-de-chaussée comporte un carrelage formant une mosaïque. Le couloir se poursuit sur la droite, un escalier dessert les deux étages.

A chaque étage, le palier forme deux couloirs se rejoignant, un grand couloir à gauche et un petit couloir à droite.





Monsieur CLOEZ Thierry m'explique que « la désignation des biens sur son acte de vente n'a jamais correspondu aux appartements dont il est propriétaire ».

N'étant pas en possession d'un plan individualisant les lots, ni de l'état descriptif de division, ni du règlement de copropriété, le présent descriptif est dressé selon l'identification des lots effectuée par Monsieur CLOEZ Thierry.

#### **I - CONCERNANT L'APPARTEMENT CONSTITUANT LE LOT N°4 DE L'IMMEUBLE :**

L'appartement se situe au premier étage, et correspond à l'appartement situé au fond à gauche du couloir de gauche.

L'appartement est actuellement loué.

Le loyer réglé est de l'ordre de 430 euros par mois, Monsieur CLOEZ Thierry ne se rappelant pas le montant exact.





L'appartement ne comprend ni cave, ni garage, il est équipé d'un chauffage composé de radiateurs électriques et comporte une pièce principale, une cuisine, une salle d'eau avec WC.

A l'intérieur de l'appartement, la porte d'entrée comporte quelques traces noires et est abîmée notamment au tour de la poignée, avec quelques éclats.



**1°) Concernant la pièce principale :**

Deux fenêtres ouvrent au Nord.

Le sol comporte un linoléum sale et très abîmé avec plusieurs déchirures.

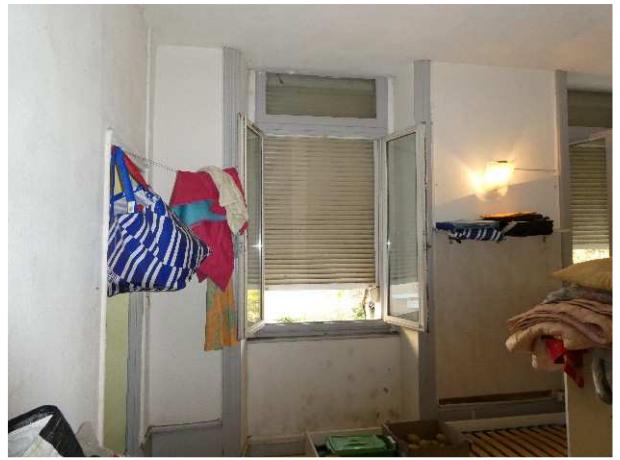


Les murs sont recouverts d'une toile de verre peinte, abîmée et très tâchée notamment sous les fenêtres.

Entre les deux fenêtres, le trumeau est carrelé.

Les deux fenêtres en PVC comportent un double vitrage et un volet roulant manuel à sangle.





Le plafond peint est sale.



**2<sup>o</sup>) Concernant le coin cuisine :**

Le linoléum du sol est sale et très abîmé.



La peinture des murs est écaillée, abîmée et comporte de la moisissure par endroits.

Autour de l'évier, le carrelage mural est en état d'usage et sale.

La pièce comporte un ballon d'eau chaude de marque SAUTER.

La fenêtre en PVC comporte un double vitrage et un volet roulant manuel à sangle.





Plusieurs dalles en polystyrène du plafond sont manquantes. Les dalles présentes sont tachées.



### **3°) Concernant la salle d'eau avec WC :**

L'accès se fait depuis le coin cuisine.



Le carrelage du sol est très sale et encrassé.



Les murs comportent :

- en partie supérieure, du crépi peint en vert, taché, abîmé et comportant de la moisissure.
- en partie basse, de la faïence peinte dont la peinture est très écaillée.





Plusieurs dalles en polystyrène du plafond sont manquantes.



La pièce est équipée de :

- une douche dont les murs sont faïencés. Entre les carreaux de faïence, les joints sont sales et moisis.



- un lavabo dont la vasque est calée par une planche sur le meuble



- un W.C.



- un radiateur électrique au-dessus du miroir du lavabo



## **II - CONCERNANT L'APPARTEMENT CONSTITUANT LE LOT N°11 DE L'IMMEUBLE :**

L'appartement se situe au deuxième étage et correspond à l'appartement situé au fond à droite du couloir de gauche.

L'appartement est actuellement libre.



L'appartement ne comprend ni cave, ni garage, il est équipé d'un chauffage composé de radiateurs électriques. Il comporte un hall avec placard, une pièce principale avec coin cuisine, une alcôve, une salle d'eau avec WC.

**1°) Concernant le hall avec placard :**

La porte d'entrée comporte quelques traces et taches.



Le parquet flottant du sol est en mauvais état, plusieurs lames sont abîmées.



La peinture des murs est en état d'usage avec de nombreuses traces et taches.



Le placard mural, situé en face de la porte d'entrée de l'appartement comporte deux portes en accordéon.

A l'intérieur, le sol est ancien, la peinture des murs comporte des traces. La peinture de la grande planche est très écaillée.

Fixée sur le mur du fond, une gaine de câbles électriques parcourt les murs de part et d'autre des deux portes.



**2<sup>o</sup>) Concernant la pièce principale :**

Le parquet flottant du sol est en mauvais état, plusieurs lattes sont très abîmées.  
Les plinthes en bois peintes sont sales.



La toile de verre peinte des murs comporte de nombreuses tâches et traces.

Le mur Ouest comporte de la faïence à mi-hauteur. A gauche de la salle de bains et autour de l'évier, les carreaux de faïence sont sales.

Au-dessus de l'évier est fixé un ballon d'eau chaude.

La pièce comporte deux radiateurs électriques.

Deux fenêtres ouvrent à l'Est et au Sud.





Le plafond peint est tâché.

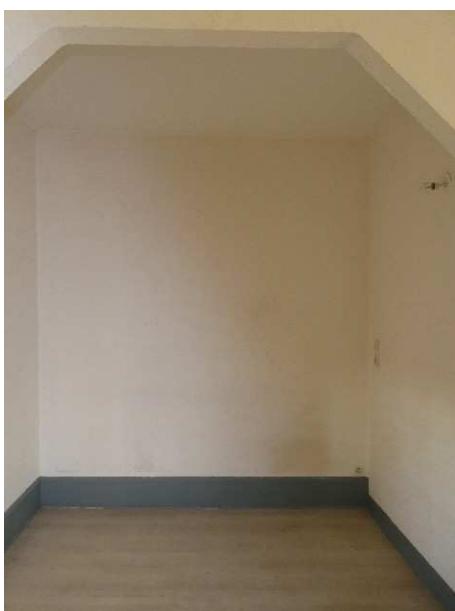


**3°) Concernant l'alcôve :**

Le parquet flottant du sol est en état d'usage.  
Les plinthes en bois peintes sont sales.



La toile de verre peinte comporte de nombreuses traces et taches.



Le plafond peint est tâché.



**4°) Concernant la salle d'eau avec WC :**

La porte en accordéon de la pièce est en état d'usage.



Le linoléum du sol est en état d'usage.



La toile de verre peinte des murs est tâchée.  
Autour du lavabo et de la douche, la faïence des murs est en état d'usage.



La peinture du plafond est tâché.



La pièce comporte :

- une vasque encastrée sur un meuble comprenant deux tiroirs



- une cabine de douche à quart de cercle avec deux portes coulissantes  
La douche est sale et les portes encrassées.



Dans le coin W.C., le linoléum du sol est en état d'usage, la peinture des murs et du plafond est tachée.  
La cuvette du W.C. est très encrassée.



### **III - CONCERNANT L'APPARTEMENT CONSTITUANT LE LOT N°12 DE L'IMMEUBLE :**

L'appartement se situe au deuxième étage et correspond à l'appartement situé 1<sup>ère</sup> porte sur la droite du couloir de gauche.

L'appartement est actuellement loué à Monsieur MERSNI Anis.

Le loyer réglé est de 430 euros par mois.

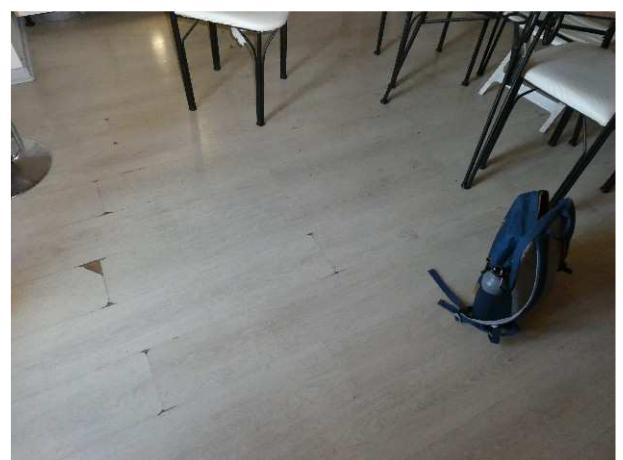


L'appartement ne comprend ni cave, ni garage, il est équipé d'un chauffage composé de radiateurs électriques et comporte une pièce principale avec un coin cuisine, une mezzanine avec un coin chambre et une salle d'eau avec WC.

#### **1<sup>o</sup>) Concernant la pièce principale :**

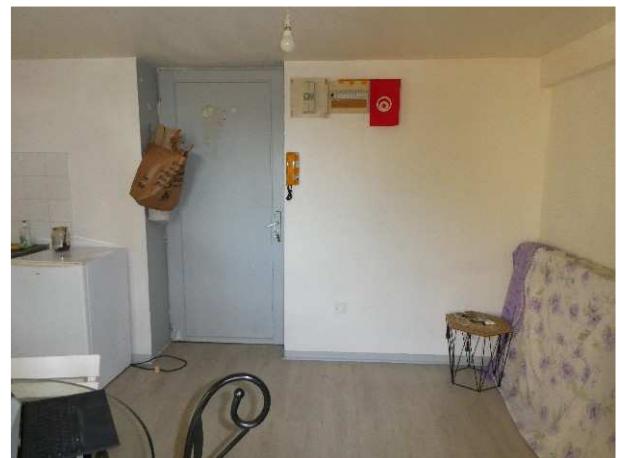
La porte d'entrée comporte quelques traces et la poignée est mal fixée.

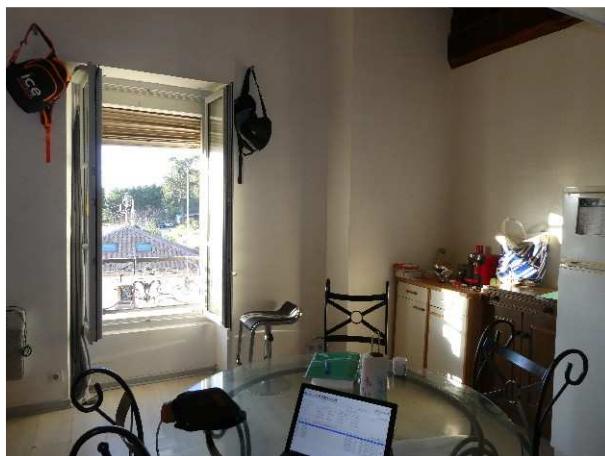
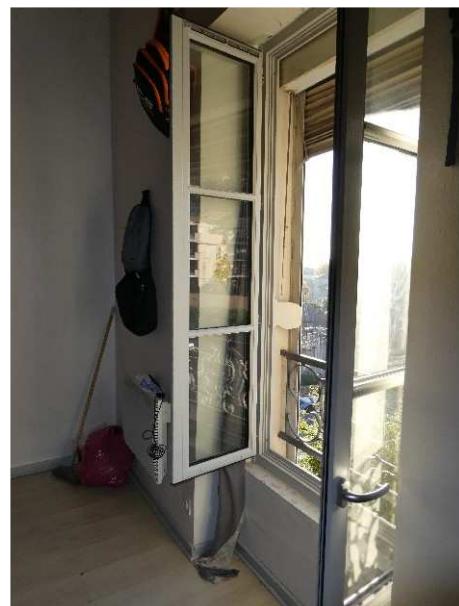
Le parquet flottant du sol est en mauvais état, plusieurs lames sont abîmées.





Les murs comportent de toile de verre peinte et de la peinture, en état d'usage.  
La pièce comporte un radiateur électrique.  
La fenêtre ouvre au Sud.



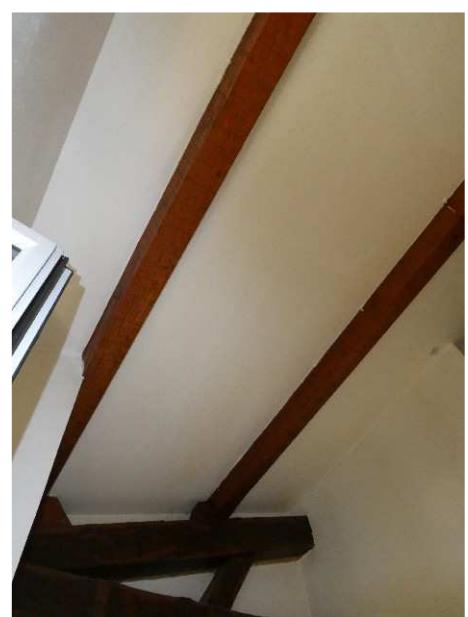




La peinture du plafond du coin cuisine est en bon état avec quelques traces.



Entre les poutres du plafond mansardé, la peinture est en état d'usage.



Les marches ajourées en bois de l'escalier menant à la mezzanine comportent des taches et des éclats.  
Le vernis est défraîchi.

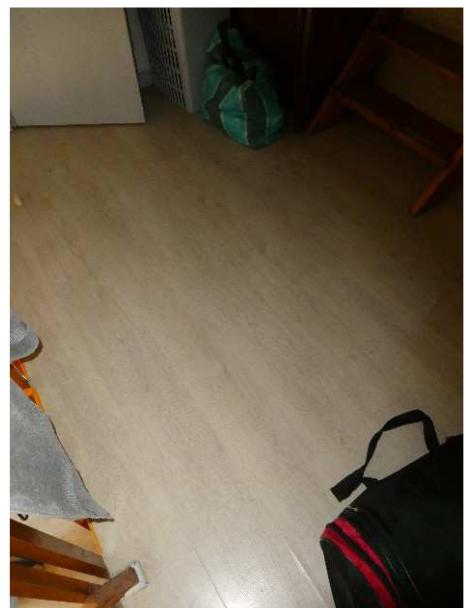


**2°) Concernant la mezzanine :**

La mezzanine comporte un palier avec un coin chambre et une salle de bain avec W.C.

La pièce comporte un radiateur électrique.

Le parquet flottant du sol est en bon état.



La peinture des murs comporte quelques tâches.



Le vernis des deux marches de l'escalier en bois est écaillé.



La peinture du plafond est en état d'usage sauf autour de la fenêtre de toit, où la peinture est très écaillée.



### **3°) Concernant la salle de bains avec WC :**

La porte peinte est en bon état



Le linoléum du sol est en état d'usage.



Les murs comportent de la faïence et de la peinture.

La pièce comporte :

- un bac à douche et deux portes coulissantes
- un W.C.
- un lavabo sur colonne
- un ballon d'eau chaude de marque ALTANTIC





La peinture du plafond est très écaillée.



#### **IV - CONCERNANT L'APPARTEMENT CONSTITUANT LE LOT N°13 DE L'IMMEUBLE :**

L'appartement se situe au deuxième étage et correspond à l'appartement situé 2<sup>ème</sup> porte sur la droite du couloir de droite.

L'appartement est actuellement loué à Monsieur JUNIQUE Baptiste, mais occupé par son père Monsieur JUNIQUE Jean-Marc, le père et le fils ayant interverti leurs appartements situés sur le même palier, l'un en face de l'autre.

Le loyer réglé est de 420 euros par mois.



L'appartement ne comprend ni cave, ni garage, il est équipé d'un chauffage composé de radiateurs électriques et comporte une pièce principale avec coin cuisine et une salle d'eau avec WC.

##### **1<sup>o</sup>) Concernant la pièce principale :**

Le parquet flottant du sol est en état d'usage.





La peinture des murs comporte quelques tâches. Au-dessus du radiateur, le mur est jauni. La fenêtre en PVC comporte un double vitrage et un volet roulant manuel à sangle. Cette fenêtre ouvre sur le Nord.





La peinture du plafond est en état d'usage et comporte des traces et des taches.



**2°) Concernant la salle de bains avec WC :**

La pièce est très petite.

La peinture de la porte est en état d'usage.

Le parquet flottant du sol est abîmé.



La peinture des murs se craquelle. La faïence au niveau du lavabo et au-dessus du WC comporte nombreux trous et tâches.

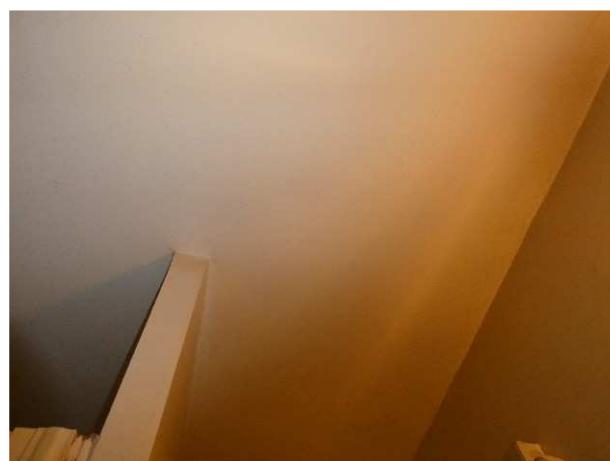
La pièce comprend :

- un lavabo en bon état mais sale
- un ballon d'eau chaude de marque ATLANTIC
- une douche carrelée avec une porte pivotante, les joints entre les carreaux sont moisis et sales.
- un radiateur électrique fixé au-dessus du W.C.
- un W.C. sale et encrassé





La peinture du plafond est tâchée.



## **V - CONCERNANT L'APPARTEMENT CONSTITUANT LE LOT N°14 DE L'IMMEUBLE :**

L'appartement se situe au deuxième étage et correspond à l'appartement situé 1<sup>ère</sup> porte sur la gauche du couloir de droite .

L'appartement est actuellement libre.



L'appartement ne comprend ni cave, ni garage, il est équipé d'un chauffage composé de radiateurs électriques et comporte une pièce principale avec coin cuisine, un escalier menant à une mezzanine et sur la mezzanine un palier, une chambre et une salle d'eau avec WC.

### **1<sup>o</sup>) Concernant la pièce principale :**

La peinture de la porte d'entrée est sale.

Le parquet flottant du sol est en mauvais état, plusieurs lattes sont abîmées.

Les plinthes en bois peintes sont sales.





La peinture des murs est en mauvais état. La peinture est abîmée et moisie par endroits.  
Sous l'escalier, le mur comporte une reprise grossière.

La fenêtre en PVC, ouvrant au Sud, comporte un double vitrage et un volet roulant manuel à sangle.  
La pièce comporte deux convecteurs électriques.

Un meuble à usage de comptoir sépare le coin cuisine du reste de la pièce. Le meuble et les étagères  
sont en mauvais état et très sale.







La peinture du plafond comporte des traces et des taches.



Les marches ajourées en bois de l'escalier menant à la mezzanine, comportent des taches et des coups. Le nez-de-marche de la cinquième marche comporte un éclat important.





**2°) Concernant la mezzanine avec coin chambre :**

Le sol du palier et du coin chambre comporte un parquet flottant en bon état.



La toile de verre peinte des murs est en mauvais état avec plusieurs déchirures et tâches.  
Plusieurs lés de la moquette murale du mur Nord sont décollés.  
La pièce comporte un convecteur électrique en haut de l'escalier.



Autour de la fenêtre de toit, la peinture est écaillée.



**3°) Concernant la salle de bains avec WC :**

Sur le côté extérieur, la porte de la pièce comporte des éraflures.



Sur le côté intérieur, la porte de la pièce comporte des miroirs très sales.



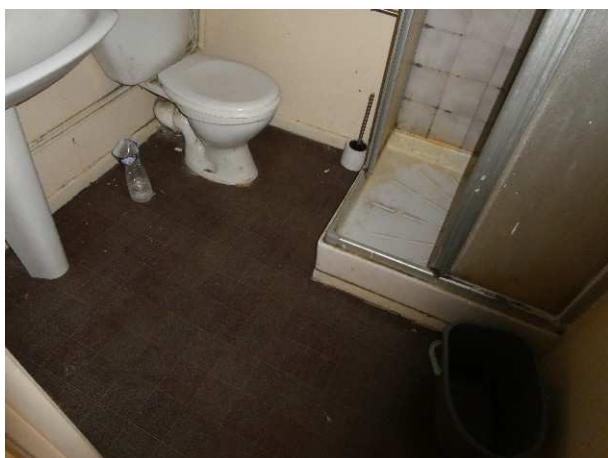
Le linoléum du sol est en mauvais état.



La peinture des murs est en état d'usage avec de nombreux trous et taches.  
Au-dessus du lavabo, les carreaux de faïence sont en bon état.

La pièce comprend :

- un lavabo sur colonne
- un bac de douche avec portes coulissantes. La douche est très sale et encrassée, les carreaux de faïence comportent de la moisissure.
- un W.C. encrassé
- un radiateur mural
- un ballon d'eau chaude





La peinture du plafond comporte des traces et des taches.



-----  
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.

Je certifie que mes clichés photographiques n'ont fait l'objet d'aucune retouche ou modification et sont conformes à la réalité.

Me Isabelle BRET COFFINIER

