

EXPEDITION

Selarl ACTOJURIS
Huissier de Justice
4 avenue du Père Charles
de Foucauld
14000 CAEN



www.actojuris.com

☎ : 02 31 69 00 09

☎ : 02 31 50 30 07

PROCES VERBAL DE CONSTAT

DRESSE A SAINT PIERRE EN AUGES
LE DIX SEPT FEVRIER
DEUX MIL VINGT DEUX A 13 HEURES 30



A LA DEMANDE DE :

LA BANQUE CIC NORD OUEST, Société Anonyme au capital de 230 000 000 €, inscrite au registre de commerce et des sociétés LILLE et identifiée sous le numéro SIREN 455 502 096, dont le siège social est 33, avenue Le Corbusier, BP N° 567, 59023 LILLE CEDEX, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

REFERENCE ETUDE
N° 2102512

SA

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au cabinet de Maître Véronique LION, membre de la SCP INTERBARREAUX CALEX AVOCATS, Avocate au Barreau de LISIEUX, demeurant 78 rue du Général Leclerc, BP 2209, 14102 LISIEUX CEDEX

Agissant en vertu :

- 1) la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître David BASNIER, notaire à VIRE, le 10 avril 2017, contenant prêt par la BANQUE CIC NORD OUEST de la somme de 80 000 €
- 2) la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître David BASNIER, notaire à VIRE, le 3 juillet 2017, contenant prêt par la BANQUE CIC NORD OUEST de la somme de 70 484 euros, au titre du prêt à taux zéro, et 97 483 euros, au titre du prêt modulable
- 3) la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Pierre MICHELLAND, notaire à SAINT SYLVAIN (Calvados), le 18 janvier 2018, contenant prêt par la BANQUE CIC NORD OUEST de la somme de 27 000 €.
- 4) l'inscription de Privilège de Prêteur de Deniers publiée le 06/02/2018 Volume 2018 V n°125
- 5) l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 30/06/2021 Volume 2021 V n°574, convertie en inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée le 15/09/2021 Volume 2021 V n°855

6) l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 6/09/2021 Volume 2021 V n°815, convertie en inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée le 24 novembre 2021 Volume 2021 V N°1062

A l'effet de recueillir les renseignements nécessaires à la rédaction du cahier des conditions de la vente judiciaire de l'immeuble ci-après désigné :

**Département du CALVADOS
Commune de SAINT PIERRE EN AUGE (14170)**

Droits et biens immobiliers dans un ensemble immobilier sis dite commune, 4 rue de l'Eau, cadastré Section AH n°287 d'une contenance totale de 0ha 00a 37ca,

Désignation des biens :

- **LOT N°1** : un local à usage de cave avec WC, ouvrant sur une courette avec verrière situé au n°49 de la rue de Falaise

- **LOT N°2** : un local à usage d'habitation comprenant :

- au RDC : cave avec WC et salle de bains, escalier d'accès au premier étage
- au 1^{er} étage : cuisine, salle, palier avec escalier de descente au rez-de-chaussée et escalier d'accès au deuxième étage
- au 2^{ème} étage : deux petites chambres

Et les huit cent trente millièmes (830/1000èmes) des parties communes générales

Etant précisé que :

- l'accès auxdits biens et droits immobiliers se fait par la parcelle cadastrée Section AH N°44
- actuellement le LOT N°1 comprend uniquement un local à usage de cave avec WC, et il n'y a pas de cave au rez-de-chaussée du LOT n°2.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Etat descriptif de division et règlement de copropriété :

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété, reçu par Maître MAYMAUD, notaire à SAINT PIERRE SUR DIVES, le 11 mai 1982, publié au Service de la Publicité Foncière de LISIEUX, le 6 juillet 1982 Volume 3550 n°10.

Lesdits biens appartenant à **Monsieur Remus Ovidiu CIOLBOC**, époux de Madame Ioana BLEDEA, né à RICIU-MURES (Roumanie) le 25 avril 1970, de nationalité roumaine, demeurant précédemment 8 rue Charles Drouet 14500 VIRE NORMANDIE et actuellement 57 rue de Lisieux 14170 SAINT PIERRE

SUR DIVES et **Madame Ioana BLEDEA**, épouse de Monsieur Remus CIOLOBOC, née à SATU MARE (Roumanie) le 10 juillet 1975, de nationalité roumaine, demeurant 8 rue Charles Drouet 14500 VIRE NORMANDIE

Origine de propriété :

Les biens ci-dessus désignés appartiennent à Monsieur Remus CIOLOBOC et à Madame Ioana BLEDEA, son épouse, pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre MICHELLAND, Notaire à SAINT SYLVAIN, en date du 18/01/2018, publié au Service de la Publicité Foncière de PONT L'EVEQUE 2, le 06/02/2018 Volume 2018 P n°262.

Déférant à cette réquisition :

Je, Sandra MAMERT, Huissier de Justice Associé de la SELARL ACTOJURIS, Huissier de Justice à la résidence de CAEN, 4 avenue Père Charles de Foucauld 14000 CAEN, soussigné,

Me suis présentée ce jour à 13 heures30, 4 rue de l'eau 14170 SAINT PIERRE EN AUGÉ, accompagnée de Monsieur Didier LE ROY société IMMEXPERT spécialisée dans l'établissement des diagnostics immobiliers, de Monsieur Michel VOISIN, président de la société Serrurerie VOISIN et de deux témoins requis de m'assister, où étant, j'ai constaté ce qui suit :

CONSTATATION

Nul ne répondant à mes appels, j'ai fait ouvrir les portes d'entrée des deux logements par le serrurier requis à cet effet en présence des témoins qui m'accompagnent.

Situation juridique et conditions d'occupation :

Ayant pénétré dans les lieux, j'ai acquis la conviction que personne ne demeure dans les logements. Ceux-ci sont très humides et entièrement vides (sauf les éléments de cuisine fixés aux murs et meubles de salle d'eau mobiles), sans objet, matériel, vêtement ou alimentation présents dans la place.

Description :

L'ensemble immobilier dont il s'agit est situé géographiquement sur la commune de SAINT PIERRE EN AUGÉ, au centre-ville.

On accède aux logements par une cour ouverte desservant l'arrière de commerces donnant rue de Falaise et au moins deux autres habitations. Aucun espace ne permet le stationnement de véhicule dans la cour.

Il s'agit d'un immeuble de ville très ancien, comportant un rez-de-chaussée, un étage et des combles.

La façade sur cour est en pierres apparentes jointoyées, encadrements des deux portes du rez-de-chaussée et tableaux de la fenêtre du premier étage en pierres

de taille, linteaux bois pour les portes, appui et linteau (rouleau et sommiers) de la fenêtre en briques.

La pente de toiture visible est en tuiles plates moussues en mauvais état, gouttières pendantes desservies par des descentes de gouttière en zinc et pvc non raccordées au tout à l'égout et qui semblent s'écouler par infiltration dans la cour. Il existe deux châssis à tabatière sur la pente de toiture visible ainsi qu'une fenêtre de toit.

Il existe une réserve au sol devant chaque porte, avec grille devant la porte du lot n°1, les réserves sont remplies de boues et de végétations.

Des câbles électriques courent en façade, il existe deux antennes hertziennes dont une fixée par cerclage sur la souche de cheminée en pierre et couronnement en briques, un spot lumineux en façade.

Boîte aux lettres et accès aux appartements :

Il existe une boîte aux lettres fixée au mur de l'immeuble entre les deux portes d'entrée des logements.

Les portes à un vantail sont en PVC, partie haute vitrée, logement lot n°1 avec une fenêtre à soufflet, seul moyen d'éclairage naturel des lieux, et logement lot n°2 avec une vitre fixe.

Syndic de l'immeuble :

Non connu, n'ayant trouvé aucun affichage et personne pour me renseigner.

Lot 1:

Pièce d'entrée avec coin cuisine :

Porte en PVC, haut à soufflet vitré double vitrage, équipée d'une clenche et d'une serrure.

Elle ouvre sur un premier espace de forme rectangulaire équipé sur le côté gauche d'un bloc cuisine donnant en enfilade et sans porte vers un second espace. La séparation est marquée par un dénivelé et une petite cloison type verrière d'atelier.

Sol recouvert de carrelage, plinthes assorties.

Peinture sur les murs et le plafond.

5 spots encastrés au plafond.

Un radiateur électrique.

Thermostat d'ambiance.

Aménagement de cuisine sur un côté de la pièce.

Deux ensembles de placards de cuisine suspendus sur les murs.

Un évier inox un bac et une paillasse pas de robinet.

Une plaque de cuisson.

Deux meubles de cuisine bas, sous plan de travail.

Disjoncteur et tableau de fusibles

Présence de salpêtre et taches de moisissures dans le placo

Pièce à la suite (en contre bas, comportant en son milieu un coffre au plafond (probablement une poutre) à moins de 1.80m de hauteur) :

Sol recouvert de carrelage, plinthes assorties.

Peinture sur les murs et le plafond.

8 spots encastrés au plafond.

Un placard mural sans porte avec un ballon électrique à accumulation vertical sur trépied.

Salpêtre et taches de moisissures notamment dans le placard.

Salle de d'eau et WC :

Porte préformée coulissante.

Carrelage au sol et faïence sur les murs.

Peinture au plafond.

Un radiateur sèche serviette électrique. Un thermostat.

Une douche, un meuble lave-mains, WC à l'anglaise avec couvercle et abattant.

Un spot encastré au plafond.

Lot 2:

Entrée en rez-de-chaussée :

Porte en PVC, haut vitre fixe double vitrage, équipée d'une clenche et d'une serrure.

Elle ouvre sur un espace dégagé et un escalier

Sol recouvert de carrelage, plinthes assorties.

Peinture sur les murs et le plafond.

3 spots encastrés au plafond.

Un radiateur électrique.

Un ballon électrique à accumulation vertical fixé au mur.

Escalier ouvert bois, quart tournant, et structure métallique.

Moisissures en partie basse des murs.

Dans l'escalier une petite niche murale, tableau de fusibles, un point lumineux mural.

Pièce avec espace cuisine au premier étage :

Sol PVC et plinthes assorties.

Peinture murale et plafond.

10 spots encastrés au plafond.

Fenêtre PVC deux battants côté cour d'entrée et une fenêtre PVC deux battants côté courette couverte. Garde-corps ancien côté cour.

Deux radiateurs électriques.

Aménagement de cuisine en « L » sur deux côtés de la pièce, crédence sur deux côtés en panneaux agglomérés aspect décoratif inox.

Ensemble de placards suspendus, une hotte aspirante, meubles sous plan de travail, un évier et paillasse en résine équipé d'un robinet, plaque et four.

Trappe de ventilation naturelle.

Escalier ouvert bois, quart tournant, et structure métallique.

Salle d'eau avec WC :

Porte préformée avec bloc clenche/verrou.
Carrelage au sol et faïence sur les murs.
Peinture haut des murs et plafond.
10 pavés Nevada fixes en cloison pour l'éclairage naturel.
2 spots encastrés au plafond.
Un radiateur sèche serviette électrique.
Une cabine de douche, un meuble sous vasque, miroir au-dessus et casquette avec spots.

WC à l'anglaise avec couvercle et abattant.
Trappe de ventilation naturelle.

Escalier ouvert bois, quart tournant, et structure métallique.
Deux petits châssis à tabatière simple vitrage et un point lumineux au mur.
En haut de l'escalier (qui est sous la pente de toiture), une porte coulissante sur rail.

Chambre 1 sous combles au second étage :

Sol stratifié et plinthes assorties.
Peinture murale et plafond.
Un point lumineux au mur.
Fenêtre de toit cadre bois.
Un radiateur électrique.
Placard sous la pente de toiture.
Distribue la chambre 2.
Porte coulissante ouvrant dans la seconde pièce.

Chambre 2 sous comble :

Sol stratifié et plinthes assorties.
Peinture murale et plafond.
Un point lumineux au mur.
Fenêtre de toit cadre bois.
Un radiateur électrique.
Niche avec étagères dans un angle de la pièce.
Un radiateur électrique.

A la fin de mes opérations, j'ai fait refermer les lieux par le serrurier et j'ai laissé un avis de passage indiquant l'objet de mon intervention.

Au présent procès-verbal est annexé :

- Le rapport d'expertise établi ce jour par Monsieur Didier LE ROY , Opérateur de Diagnostics Immobiliers certifié (8050945) de la société LR EXPERTISE, enseigne IMMEXPERT, immatriculée au RCS sous le numéro 449485317, ayant son siège social 1 chemin de la Bruyère (14130) LES AUTHIEUX SUR CALONNE
- Des planches photos de l'immeuble et des logements

Tous documents faisant partie intégrante et indivisible du présent procès-verbal de constat.

Telles sont mes constatations.
Fin des opérations à 16 h 30.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent Procès Verbal de Constat pour servir et valoir ce que de droit.

Fait sur 7 feuilles en recto et 82 pages d'annexes

COUT : SEPT CENT CINQUANTE EUROS ET 80 CENTS

Coût de l'acte	
Honoraires R444.16 CC	618.00 €
Déplacement ART A444.48 CC	7.67 €
Total hors taxe	625.67 €
TVA à 20 %	125.13 €
Total TTC	750.80 €































