

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

VALETTE PATRICK
Commissaire de Justice

23 Avenue Jules Ferry
38552 - LE PEAGE DE ROUSSILLON CEDEX

Tel : 04 74 86 20 58

patrick.valette@huissier-justice.fr



**MARDI NEUF JANVIER
DEUX MILLE VINGT QUATRE
de 14 heures 00 à 15 h 45**

A LA REQUETE DE :

LA COMPAGNIE EUROPÉENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, Entreprise régie par le Code des Assurances, Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 262 391 274,00€, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS (75), sous le numéro 382 506 079, dont le siège social est Immeuble Austerlitz 2 - 59 Avenue Pierre Mendès France à PARIS (75013), représentée par son Directeur Général domicilié ès qualité audit siège.

OBJET DE LA MISSION

Dans le cadre de la procédure de saisie immobilière poursuivie par La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET DE CAUTIONS à l'encontre de [REDACTED], il convient de procéder à la description du bien immobilier sis 28 Route d'Agnin 38150 VILLE SOUS ANJOU

Agissant en vertu :

D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de VIENNE (38) en date du 13 Janvier 2022, signifié et définitif.

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 27/11/2023

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Patrick VALETTE, Commissaire de Justice près le Tribunal Judiciaire de VIENNE (Isère), demeurant LE PÉAGE DE ROUSSILLON (Isère), 23 avenue Jules Ferry, Immeuble Beausoleil Allée B, soussigné

Conformément aux articles L142-1, L322-2 et R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution En présence de :

- [REDACTED], Diagnostiqueur immobilier, DAUPHIDIAGS, DAUPHIDIAGS, Diagnostiqueur immobilier
- [REDACTED], Serrurier, SARL KELECHIAN, SARL KELECHIAN, Serrurier
- [REDACTED] Major, GENDARMERIE DE ROUSSILLON

JE ME SUIS RENDU CE JOUR

28 Route d'Agnin 38150 VILLE SOUS ANJOU, parcelles cadastrées sur la dite commune Section AO 21, AO 22 et AO 23.

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Je constate l'absence de tout occupant de ses locaux.

LOCALISATION DU BIEN

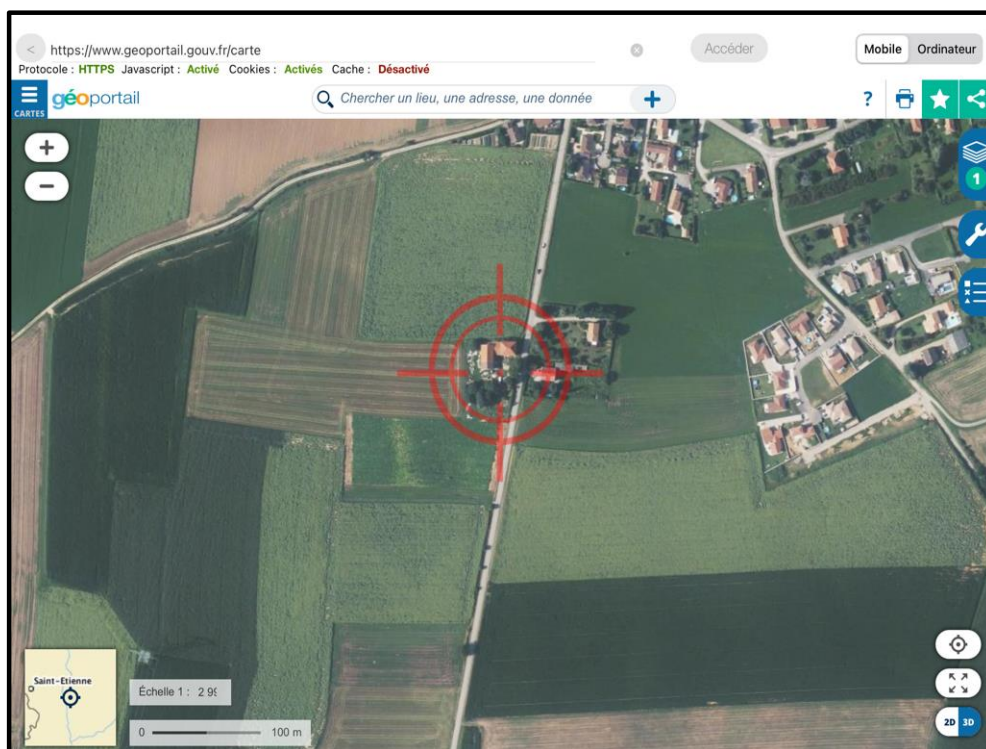


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

INFORMATIONS SUR LA COMMUNE

Ville sous anjou est une commune française de 1.200 habitants environ, située à L'Est de Roussillon (38150) elle fait partie de la communauté de Communes Entre Bièvre et Rhône.

Elle ne possède pas de commerce. Une résidence services Seniors y est installée à proximité du bien objet de la procédure.

PHOTOS DE LA PROPRIETE PRISES DE LA ROUTE





SUPERFICIE DU BIEN

Le diagnostiqueur me montre un tableau sur sa tablette représentant l'ensemble des pièces de la partie habitation avec leur surface respective. Je prends en photo ce tableau.

Localisation	Nom du lot	Superficie Carrez	Surface habitable	Surface au sol	Commentaires	HSP	Pièce annexe
Rez de chaussée - Dégagement		6	6	10	Hauteur inférieure à 1,80m	2,5	
Rez de chaussée - Cuisine séjour		22	22	22		2,5	
Rez de chaussée - Dégagement 2		2,5	2,5	2,5		2,5	
Rez de chaussée - Chambre 1		12,4	12,4	12,4		2,5	
Rez de chaussée - Salle d'eau		4	4	4		2,5	
Rez de chaussée - Cuisine 2		23,8	23,8	23,8		2,5	
Rez de chaussée - Arrière cuisine		2,5	2,5	2,5		2,5	
Rez de chaussée - Dégagement 3		6,3	6,3	6,3		2,5	
Rez de chaussée - Salle d'eau wc		6,1	6,1	6,4	Surface occupée par un chauffe eau fixe et obligatoire	2,5	
Rez de chaussée - Cave		0	0	7,4		2,5	OUI
1er étage - Dégagement 4		4,7	4,7	4,7		2,5	
1er étage - Chambre 2		24,1	24,1	24,1		2,5	
1er étage - Chambre 3		23,7	23,7	23,7		2,5	
1er étage - Chambre 4		22,6	22,6	22,6		2,5	
1er étage - Dégagement 5		2,1	2,1	2,1		2,5	
1er étage - Chambre 5		12,4	12,4	12,4		2,5	
1er étage - Salle d'eau		7,6	7,6	7,6		2,5	
2ème étage - Combles 1		0	0	51,3		2,5	OUI
2ème étage - Dégagement 6		4,3	4,3	4,3		2,5	
2ème étage - Combles 2		0	0	51,7		2,5	OUI

Surface Carrez : 187,10 m² Surface habitable : 187,10 m² Surface au sol : 191,40 m²

Modifier l'élément Trier Supprimer une ligne

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le bien est occupé uniquement par le débiteur, [REDACTED].

OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

L'ensemble de la partie construite fait l'objet de travaux importants qui ne sont pas terminés. Les seuls travaux ayant fait l'objet d'une autorisation sont les travaux de création d'ouvertures de quatre fenêtres (DP 038556 21 10008 du 06/05/2021). Les autres travaux ont fait l'objet d'opposition ou de rejet, notamment les travaux de transformation d'une annexe en habitation.

Le bien est entouré de parcelles agricoles. Renseignement pris en Mairie, le bien y compris les bâtiments sont classés en zone agricole.

Extérieur :

CHAMP OUEST (Section AO 23)

Cette parcelle est constituée par un vaste champ entretenu.





CONSTRUCTION AU SUD

Différents abris et cabanes sont construits en tôle soutenus par des éléments en bois, dans l'angle Sud Est de la propriété.



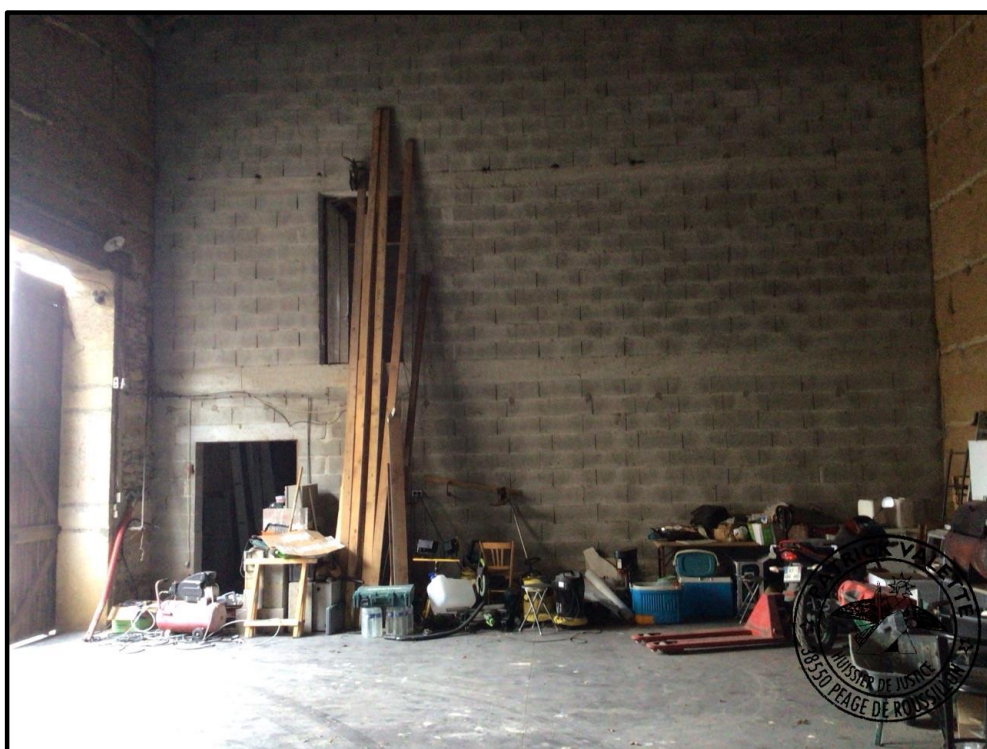


LE HANGAR OUEST

Ce hangar est fermé par un portail roulant ancien. Il comporte une dalle en béton récente. Les murs sont en pisé. Visiblement, des poutres ont été enlevées. La toiture apparaît avec le dessous des tuiles.



Dans sa partie sud, un grand mur en moellons a été érigé





ANNEXE AU SUD DU HANGAR

Cette partie est en cours de construction. Elle est constituée de deux niveaux avec une dalle en béton et un escalier central également en béton. Aucune autorisation pour ces travaux n'est valide, à ce jour. La toiture est apparente. L'ensemble est brut.







Une ouverture a été pratiquée dans le mur Sud.





La façade Est de cette annexe.



L'angle Sud Est e cette annexe



FAÇADE EST DE LA MAISON



FAÇADE NORD DE LA MAISON



Un appentis ouvert et tuilé existe.





FAÇADE SUD DE LA MAISON



LE JARDIN COTÉ OUEST

Il est situé au Sud et à l'Ouest du hangar. Il est en friche et entouré d'une clôture et un vieux portail métallique le ferme coté Est, côté Cour. Des vieilles lapinières y sont installées. Il est à l'abandon.









LA COUR

Un grand désordre y existe. Elle est fermée côté route par un portail métallique ancien et par un muret surmonté d'une grillage ancien.





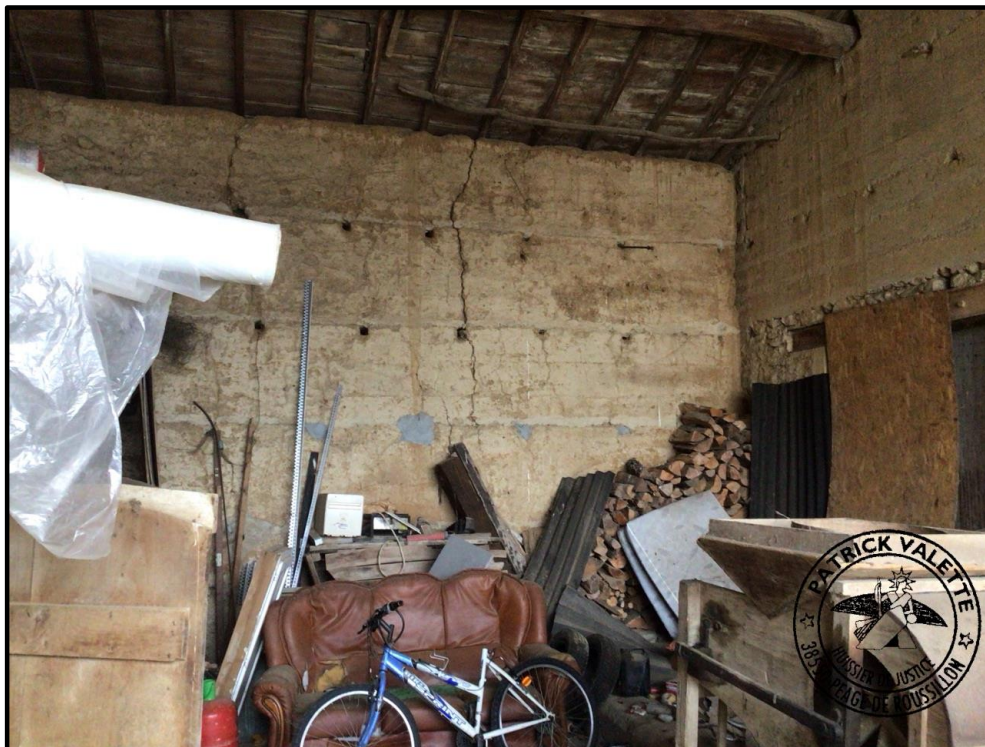


L'APPENTIS OUVERT

Il est situé entre la partie habitation et le hangar principal



L'ensemble de ses murs sont en pisé. Le sol est brut. Côté Ouest, trois soutes à cochons existe, à l'abandon. La toiture est apparente.











Une descente en béton donne accès à une cave située sous la partie habitation.



LA CAVE

Le sol est recouvert d'une chape brute. Les murs sont bruts ainsi que le plafond.



Un petit réduit existe au bas de la descente en béton. [REDACTED], que je rencontre ultérieurement, m'a signalé qu'il y existe un forage de 37 mètres de profondeur inutilisé car le système de pompage est hors d'usage.

LA MAISON D'HABITATION

Toute la partie habitation est en travaux, plus ou moins avancés.

AU REZ DE CHAUSSEE

LE CELLIER

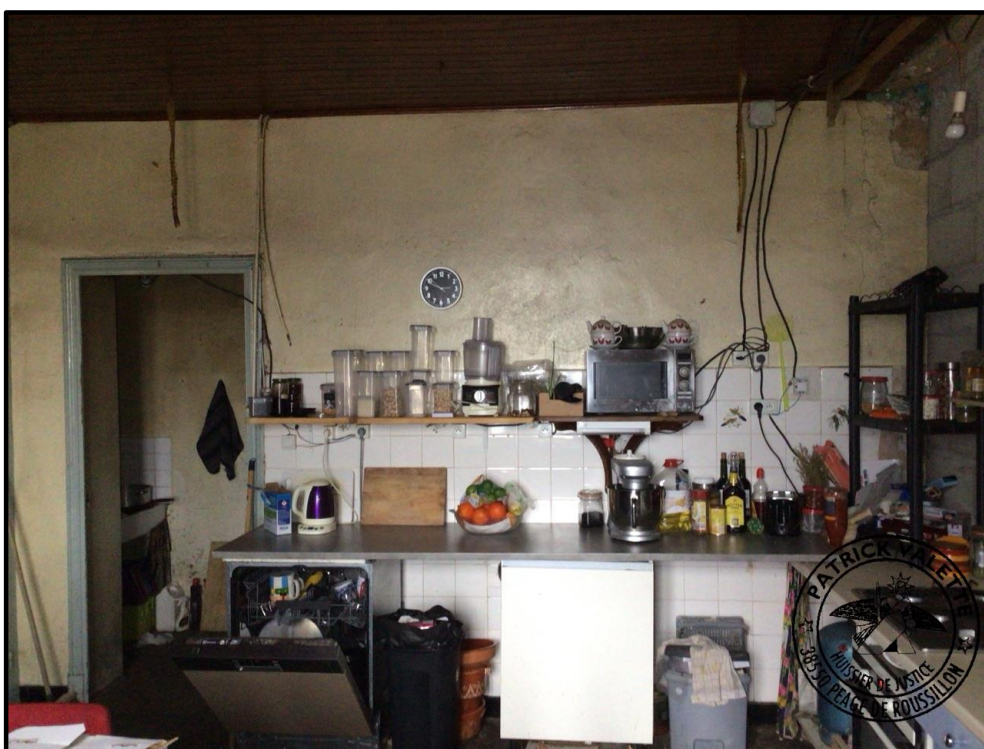
Situé à l'arrière de la vieille cuisine, il est vétuste. Tous les équipements sont anciens.

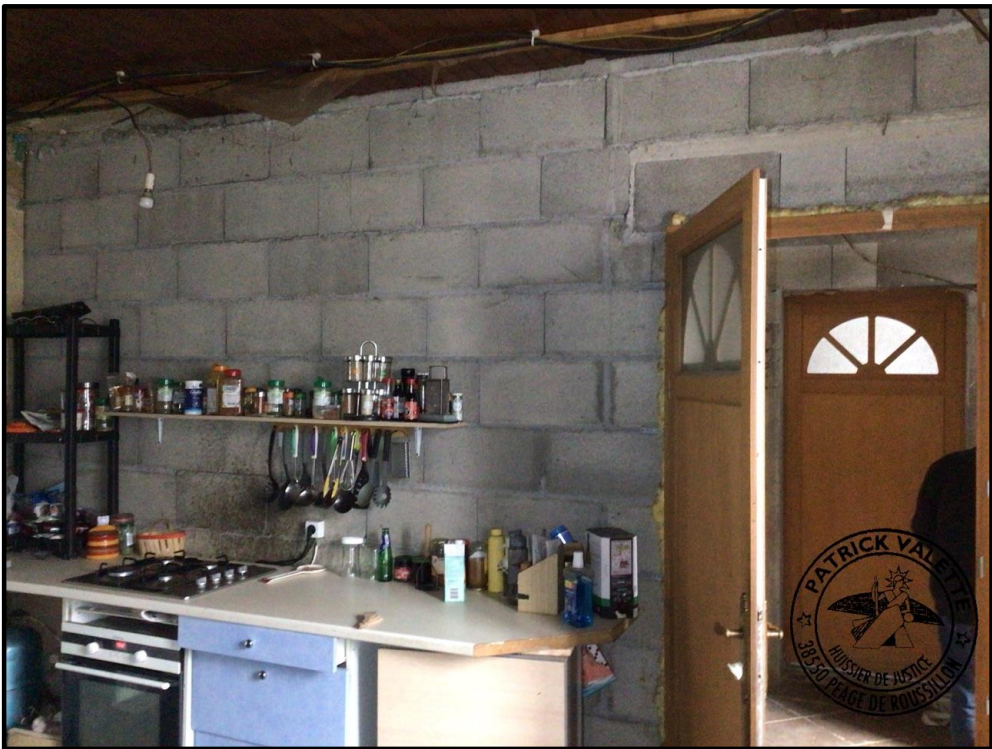




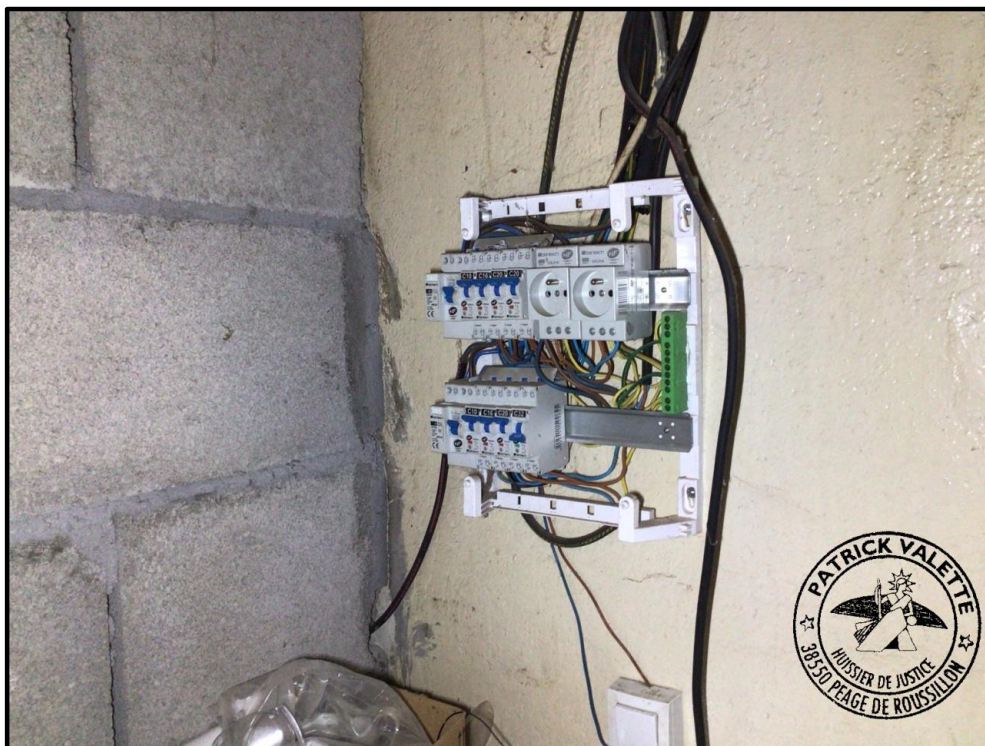
LA VIEILLE CUISINE

Elle est en travaux. Seul le carrelage du sol est récent. Le mur de séparation avec l'entrée est en moellons bruts. Le plafond ancien en lambri est abimé. La fenêtre est ancienne.



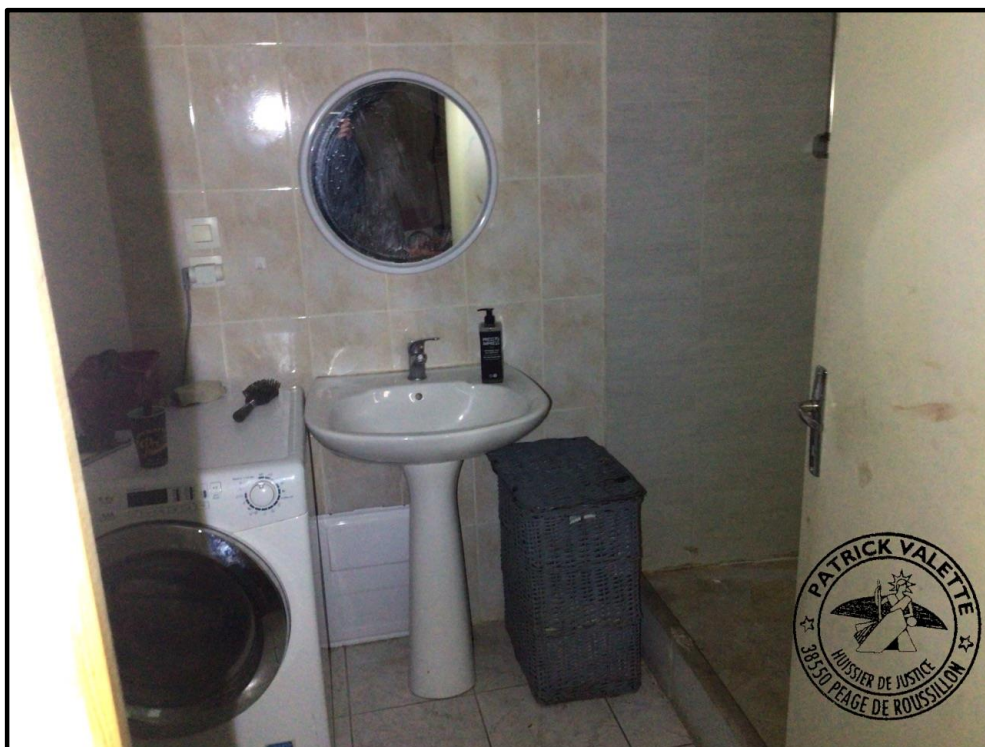
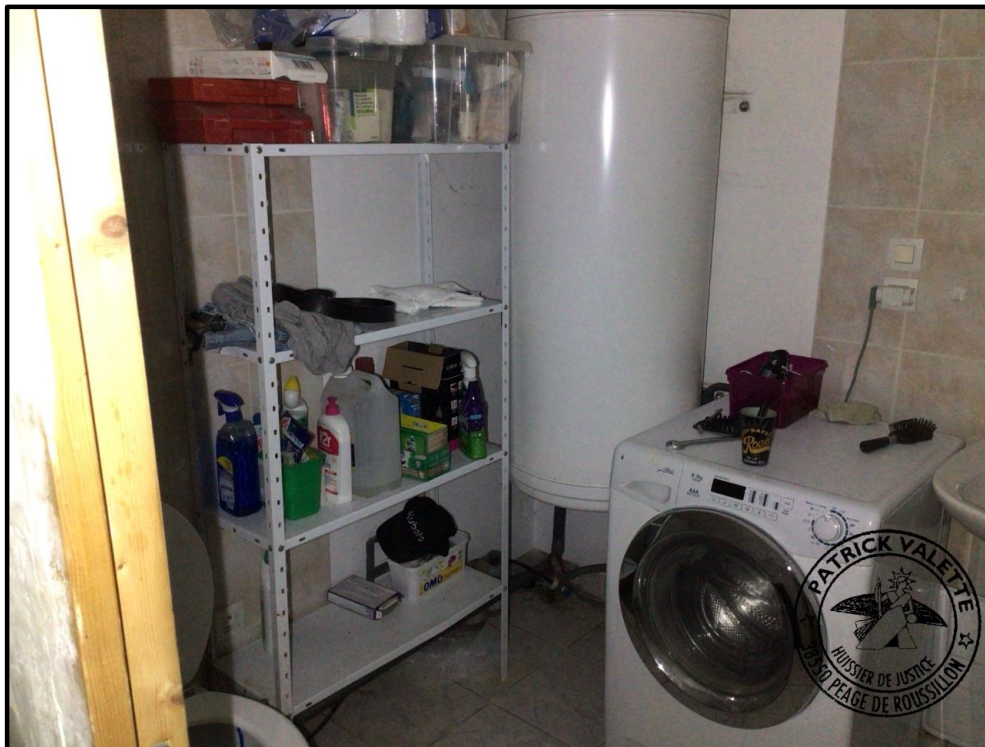


L'installation électrique est en cours de rénovation.



LA SALLE DE BAINS 1

Elle est située au fond de l'entrée. Seule salle de bains utilisable dans la maison. Le sol et une partie des murs est carrelé. Elle est équipée d'un lavabo sur colonne et d'un bac à douche à l'italienne sommaire. Une cuvette de toilettes y est installée.





CHAMBRE 1 EST

Le sol est recouvert d'un parquet en stratifié. Les murs et plafond sont en placoplâtre bruts. Le chauffage de cette pièce, comme toutes les pièces est constitué de radiateurs électriques mobiles. Les fenêtres sont anciennes en bois à double vitrage protégés par des volets anciens en bois.

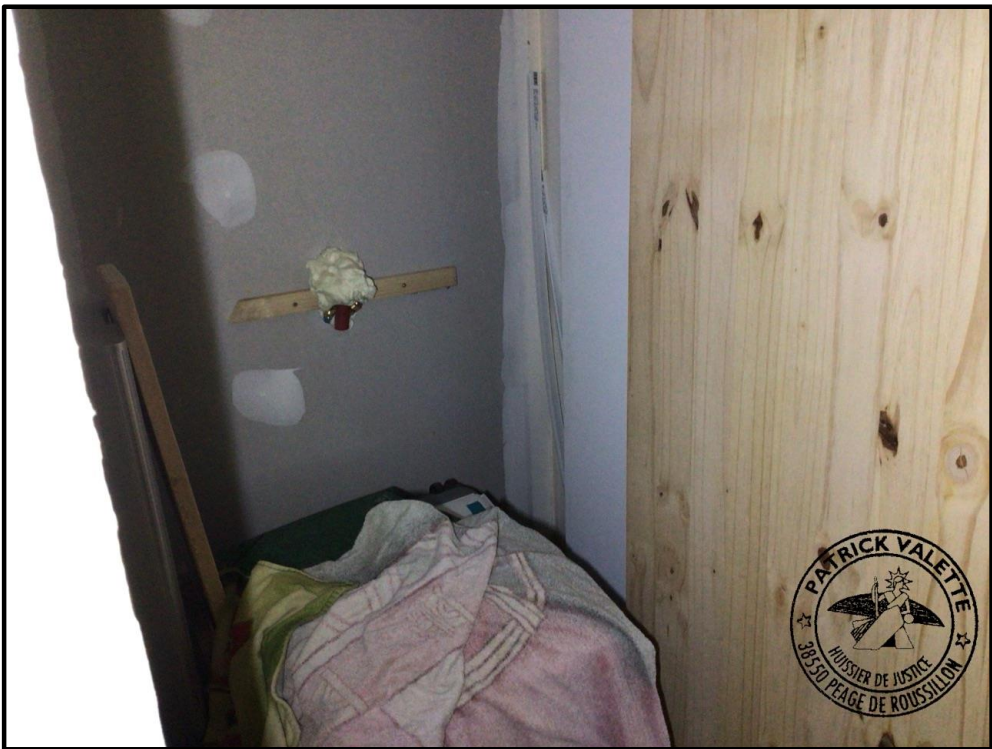




LA SALLE DE BAINS 2

Cette pièce ouvre sur la chambre 1. Les travaux se résument à la pose de plaques de placoplâtre au niveau des murs et des plafonds.





REDUIT ENTRE CHAMBRE 1 ET PIECE A VIVRE

Il est équipé en placoplâtre brut. Le sol est carrelé.

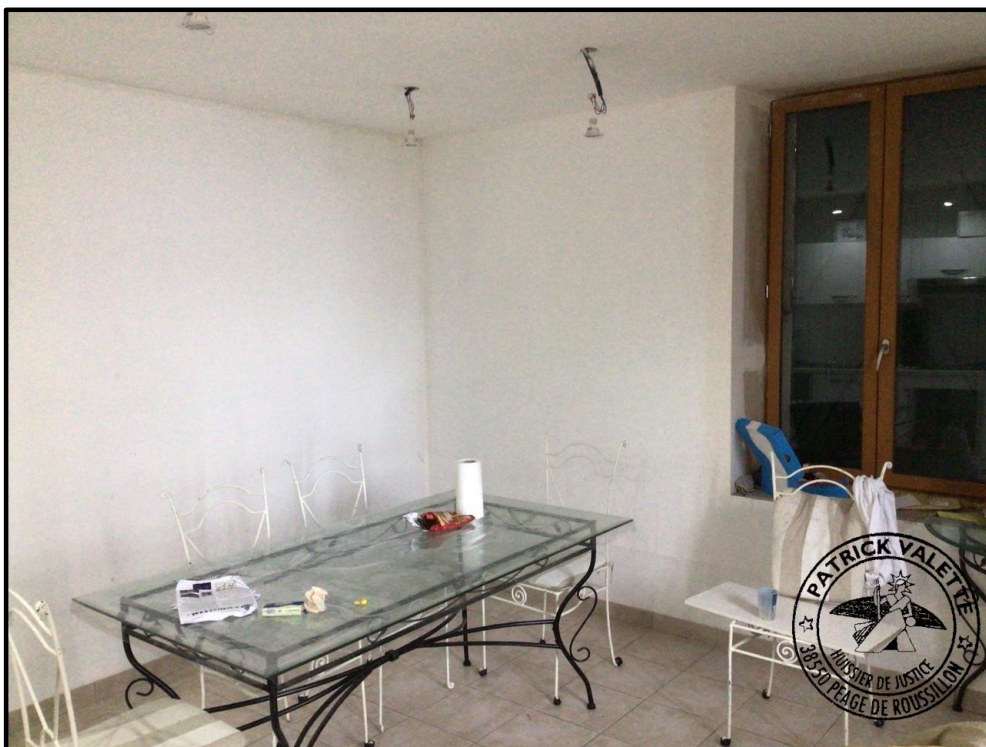


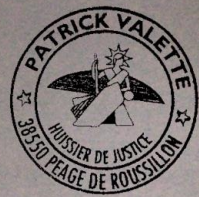
SALLE À VIVRE

Cette pièce comporte des éléments de cuisine posés sur le mur de séparation avec l'entrée.



Les murs et le plafond sont en placoplâtre. Les spots électriques pendent du plafond. Aucun chauffage électrique fixe n'est installé. Le sol est carrelé avec plinthes en périphérie. Deux fenêtres en bois à double vitrage ouvrent l'une sur la cour et l'autre côté Est.



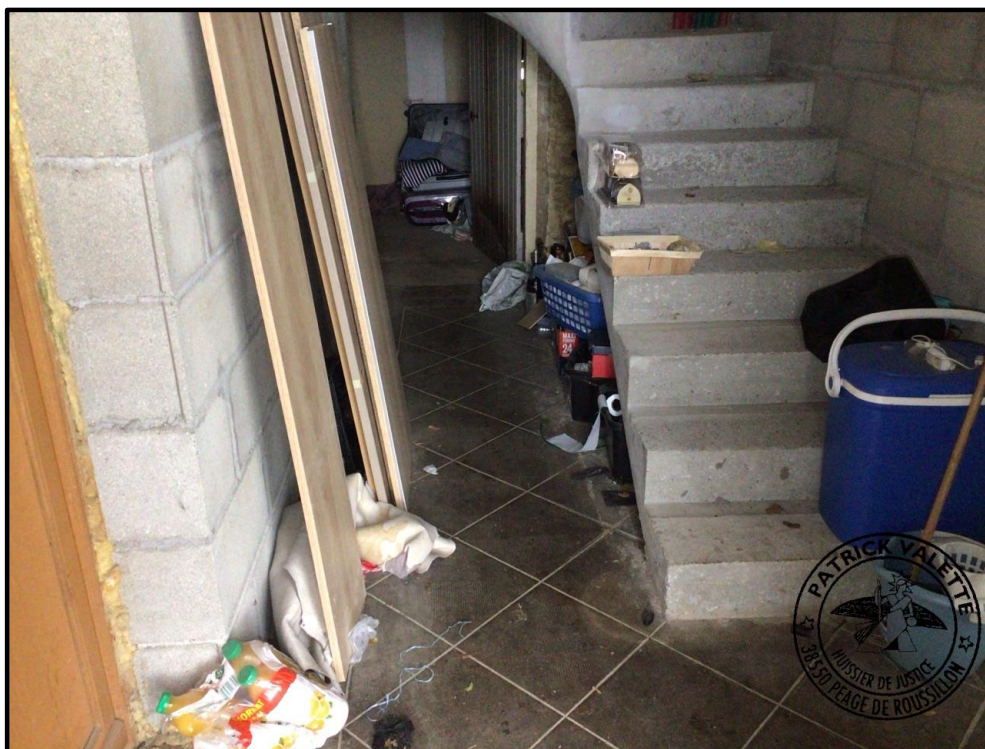


L'ENTRÉE

Elle est protégée par une marquise. La porte d'entrée est en bois, ancienne, surmontée d'une partie vitrée.

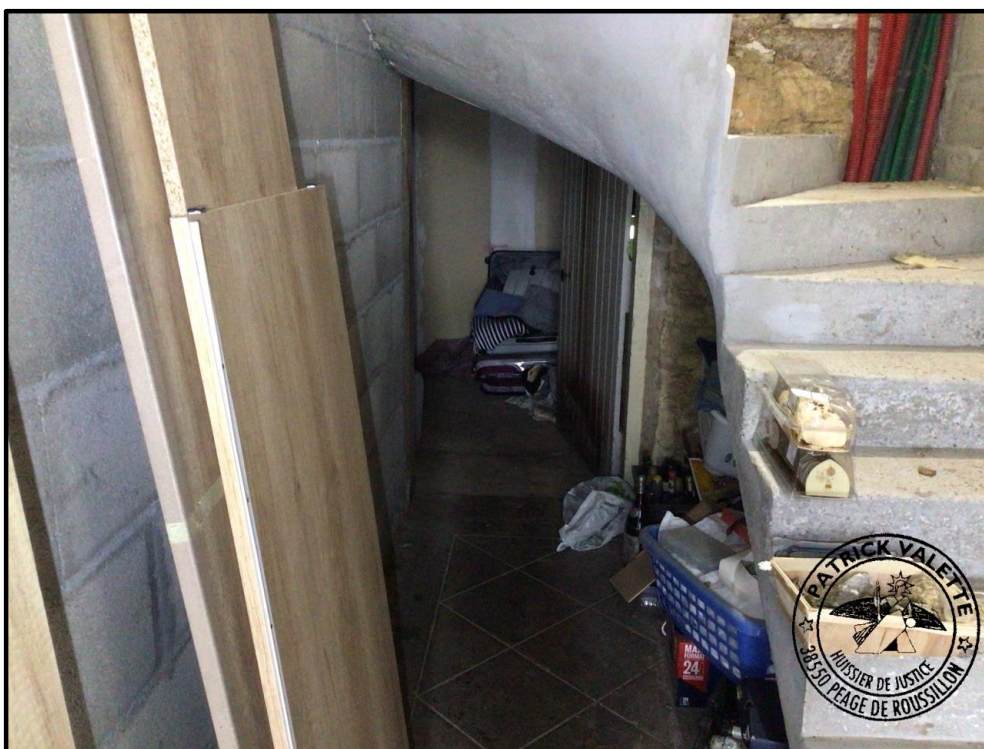


Le sol du dégagement est carrelé. Les murs en moellons, de part et d'autre, sont bruts. Une montée d'escaliers en béton dessert les étages supérieurs. Aucune protection n'est installée. Le plafond est brut, constitué d'une dalle en ourdis.





Ce dégagement, en passant sous l'esclier dessert un deuxième dégagement, une cave et la salle de bains
1. L'ensemble est brut.

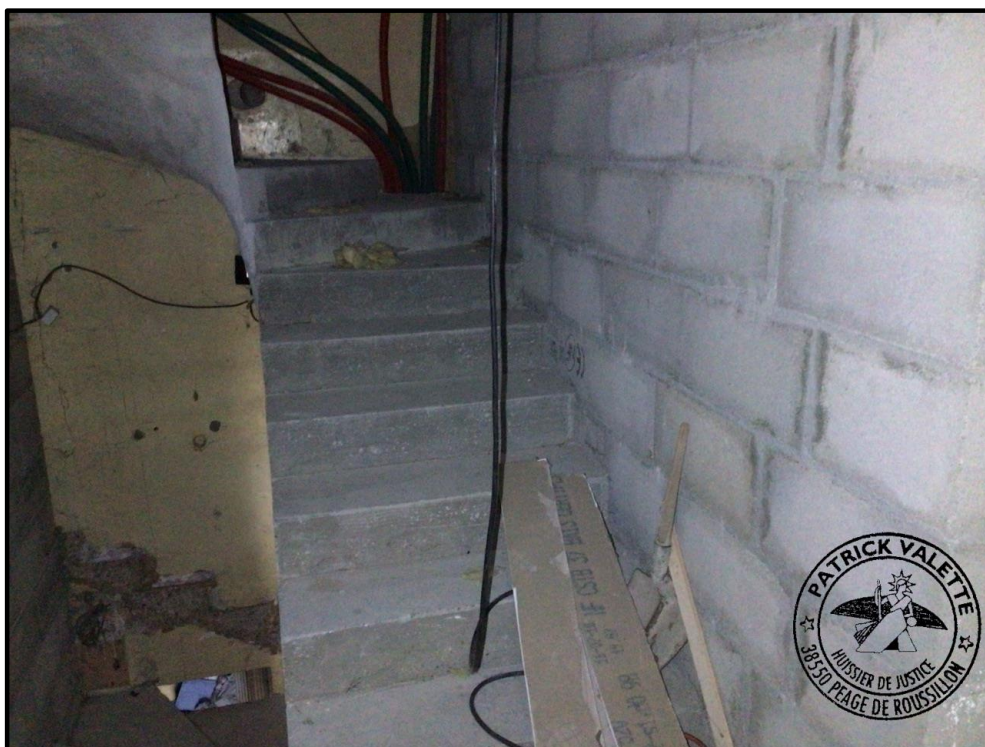
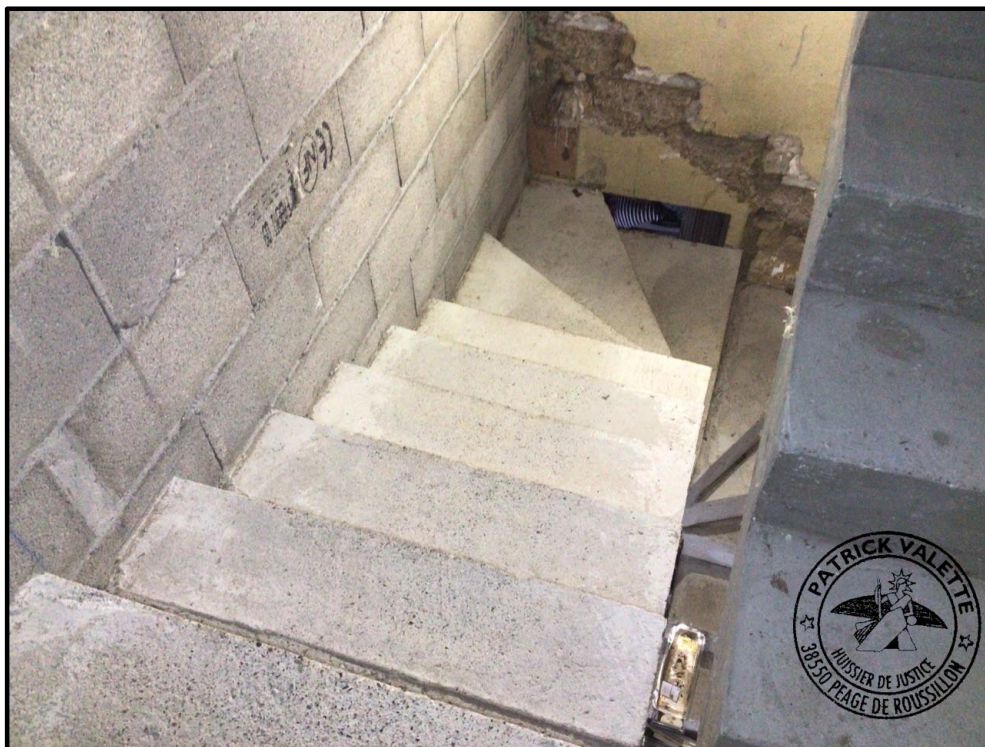




Au 1er étage :

LA CAGE D'ESCALIER

Elle est intégralement brute



Le dégagement de cet étage est en cours de travaux. Les murs de part et d'autre sont en moellons bruts. Le mur extérieur comporte une fenêtre identique aux précédentes ouvrant sur la cour. Le plafond est à poutres apparentes.



LE PASSAGE ENTRE DEUX CHAMBRES COTE OUEST

Isolation et cloison sont en cours de pose en placoplâtre. Le sol est constitué d'un plancher ancien.





LA SALLE DE BAINS

Elle est en cours de travaux. Aucun élément sanitaire n'est installé. Les murs, en placoplâtre et pisé sont bruts. Le sol est constitué d'un vieux plancher.





LA CHAMBRE 2 OUEST

Cette pièce est dans « son jus ». Seul le mur de séparation avec la cage d'escalier est en moellon bruts. Le plafond en lambris, les autres mur recouverts de tapisserie et le sol recouvert de linoleum sont vétustes. Une vieille cheminée y existe. La fenêtre est identique aux précédentes.





CHAMBRE 3 EST

Les travaux sont encours. Murs et plafond sont en placoplâtre brut avec couche d'impression. Les gaines d'électricité sont visibles et pendent. Le sol est en plancher ancien.





CHAMBRE 4 EST



Au 2eme étage :

CAGE D'ESCALIER

La cage d'escalier est toujours brute.



Le dégagement, au sommet, est également brut. Un plafond en contreplaqué a été posé sur des poutres apparentes.





LES COMBLES EST

Les murs extérieurs sont en pise et galets du Rhône bruts. Les planchers est ancien et recouvert de poussière. La charpente et le toiture sont apprentes. La toiture présente des trous.





LES COMBLES OUEST

Elles sont dans le même état que les combles Est. Il a été étendu sur une partie de la surface du plancher de l'isolant type laine de verre.







A la fin de ces opérations de description, la porte d'entrée est refermé et j'en contrôle la fermeture. Le serrurier me remet les nouvelles clefs.

DIAGNOSTIC SPANC

Il a été effectué le 02.02.2023, en présence de [REDACTED] [REDACTED] par les services d'Eaux d'entre Bièvre et Rhône et en ma présence.

Il en ressort que l'immeuble n'est pas relié à un assainissement collectif. Le système en place est toléré actuellement pour l'occupant mais nécessitera des travaux pour le prochain acquéreur. (voir le rapport rendu pour de plus amples précisions).

J'ai remis les clefs de la maison à [REDACTED] le 02.02.2023, à la fin des opérations de visite pour l'assainissement.

SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES LE 09.01.2023



Serrurier
SARL KELECHIAN

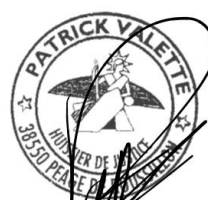


Diagnosticteur immobilier
DAUPHIDIAGS



Major
GENDARMERIE DE ROUSILLON

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 63 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Patrick VALETTE
Commissaire de Justice