Michel RAFALOVICZ
Huissier de Justice

17 Avenue d'Italie
Immeuble le Transalpin
B.P. 60554
38305 BOURGOIN-JALLIEU CEDEX

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

EXPEDITION

Coût du présent acte :

Emolument HT	220,94
Transport	7,67
TVA à 20,0%	45,72
Taxe forfaitaire	14,89
Affranchissement	
Total TTC en euros	**289,22**

Tel : 04.74.28.41.01
Fax : 04.74.93.79.82

E-mail : michel.rafalovicz@huissier-justice.fr

Michel RAFALOVICZ - Huissier de Justice
17, Avenue d'Italie - 38300 BOURGOIN-JALLIEU
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN : DEUX MILLE DIX NEUF
ET LE : DOUZE FEVRIER

A LA DEMANDE DE :

CAISSE DE CREDIT MUTUEL AGRICOLE DES SAVOIE Société Coopérative à capital variable immatriculée au R.C.S d'ANNECY sous le numéro 302 958 491, ayant son siège social PAE Les Glaisins – 4 Avenue du Pré-Félin à ANNECY Cedex 09 (74985), agissant poursuites et diligences en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

EXPEDITION

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocats en la personne et au cabinet de la SCP MAGUET – RICOTTI et ASSOCIES, Avocats Associés au Barreau de Bourgoin Jallieu (38300), y demeurant : « Immeuble Green Park I », 1 Allée Claude Chappe.

LESQUELS M'ONT MANDE ET EXPOSE :

En vertu :

D'un acte notarié de vente avec prêts reçu par Maître Hugues MARTINET, Notaire à CHAMBERY (73), en date du 31 juillet 2013, publié à la Conservation des hypothèques de BOURGOIN JALLIEU (38) le 09 août 20136 sous le Volume 2013 P n° 4615

D'un Commandement de payer valant saisie délivré par acte de la SCP SANNINO – VIVARELLI – SILINSKI, Huissiers de Justice associés à CHAMBERY (73) en date du 23 novembre 2018, publié au bureau des hypothèques de Bourgoin Jallieu.

A l'encontre de :

SCI xxx

Il m'a été demandé de dresser un procès-verbal de description détaillé, permettant la mise en œuvre d'une procédure de saisie immobilière, à l'encontre de la S.C.I requise sus nommée :

Sur un bien immobilier lui appartenant référencé :

SUR LA COMMUNE DE : SERMERIEU (38510),

(voierie) n° 1174 Route d'Olouise

Référencé au cadastre de ladite commune :

- **Section D numéros 401 et 423 - Lieudit « La Chenavelle »**
- **Section D numéro 424 - Lieudit « La Chenavelle »**
- **Section D numéro 1295 – Lieudit « Sesin »**

Pour une contenance totale de : 26 ares et 69 centiares

Un tènement immobilier comprenant :

Section D numéros 401 : (maison trouvée occupée par un sous-locataire titulaire d'un bail à usage d'habitation)

- Une vieille maison en pisé sur deux niveaux trouvée en mauvais état général d'usage et d'entretien nécessitant des travaux conséquents tant de gros œuvre que de second œuvre, le tout situé :
  1174, Route d'Olouise (38510 SERMERIEU)

Laissant apparaître à ce jour la description suivante (voir plan inséré pour chacun des niveaux) ; et donc à titre indicatif :

Rez-de-chaussée :

- **Entrée donnant sur une grande pièce à vivre, desservant elle-même une partie cuisine le tout formant qu'un seul tenant.**
- **Une salle de bains dans le prolongement avec WC**
- **un cellier**
- **une remise**
- **trois pièces (référencées sur plan pièces 1,2 et 3)**
- **deux escaliers distincts permettant chacun l'accès autonome sur le premier étage de différentes parties de celui-ci**

Premier étage :

- le **premier escalier (escalier numéro un sur plan) permet de desservir notamment deux chambres à coucher**
- **le second escalier (escalier numéro deux sur plan) permet de desservir notamment trois chambres à coucher et encore un vaste grenier trouvé à l'État brut**

Grenier :

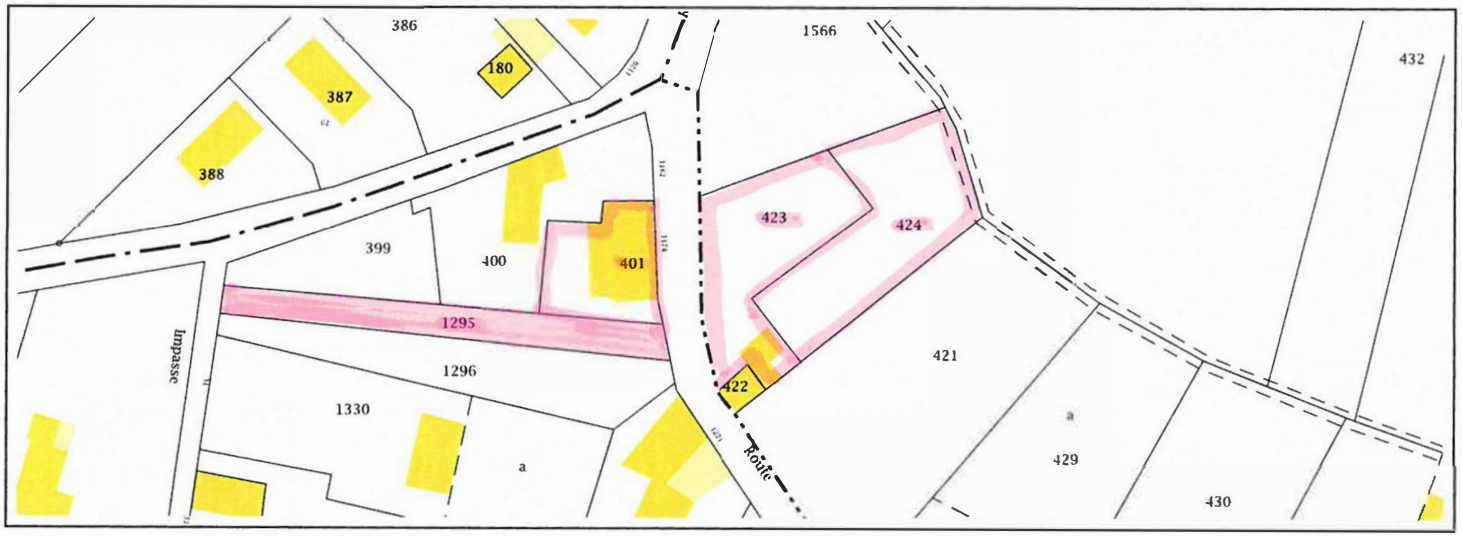
- **Le grenier est trouvé à l'État brut**

- **Section D numéros 423 - Lieudit « La Chenavelle »**

Cette section est située plus particulièrement en face de la maison à usage d'habitation séparée de celle-ci par la route d'Olouise (voir plan cadastral) cette parcelle laissera apparaître également une vieille remise en pisé à l'État de ruine ; laissant apparaître d'importantes fissurations ouvertes ; et encore la présence à quelques mètres d'un bâtiment à usage de « cabane à jardin » trouvée dans le même État de délabrement.

Sera à observer jouxtant le vieux bâtiment situé sur la parcelle 423, une parcelle 422 propriété de la commune laquelle sert d'entreposage pour les containers poubelles de la commune.

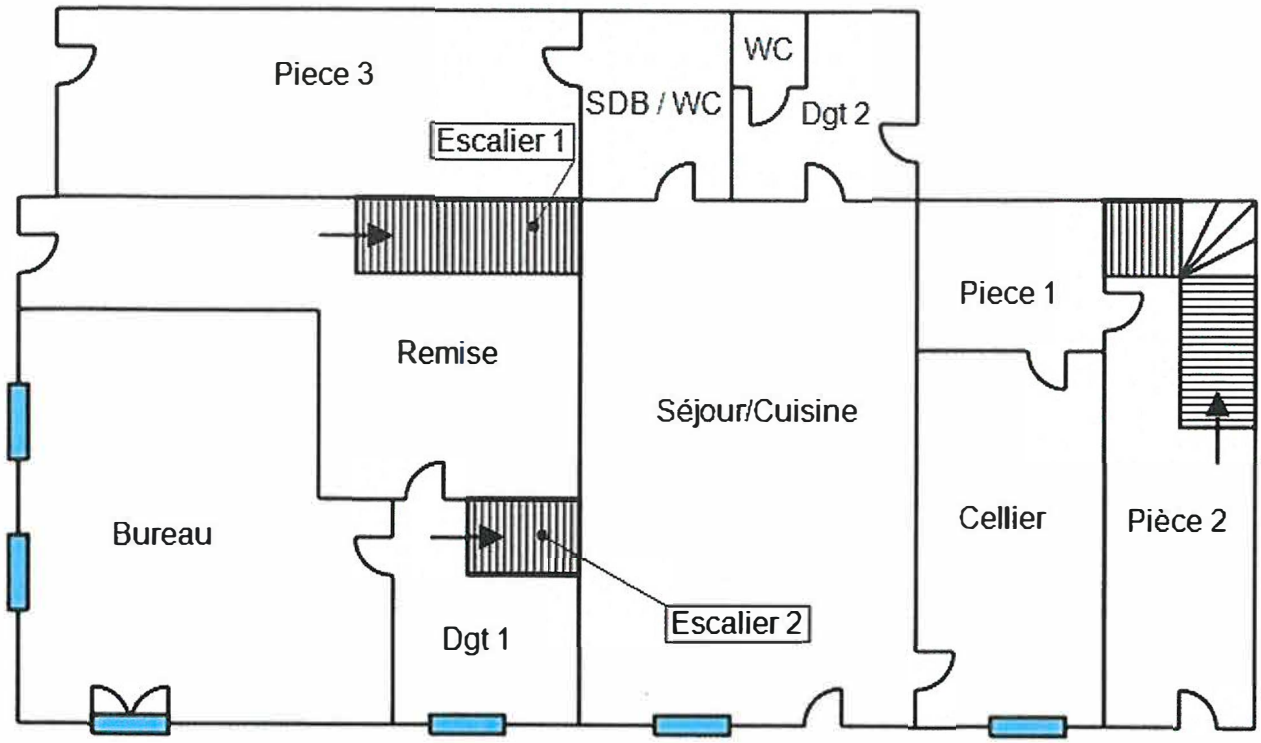
cadastre.gouv.fr

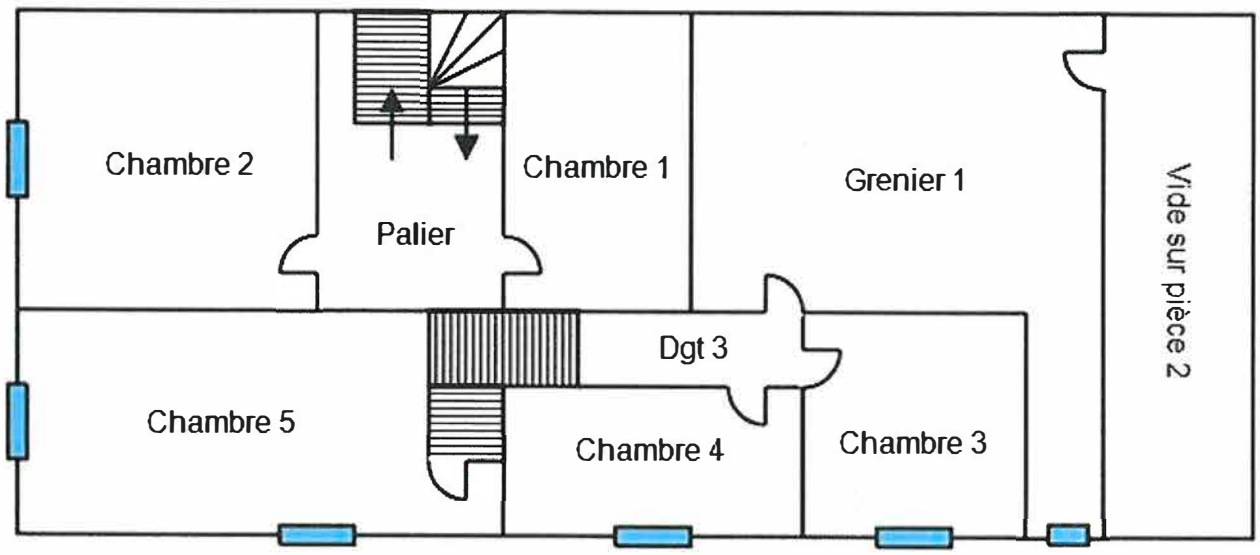


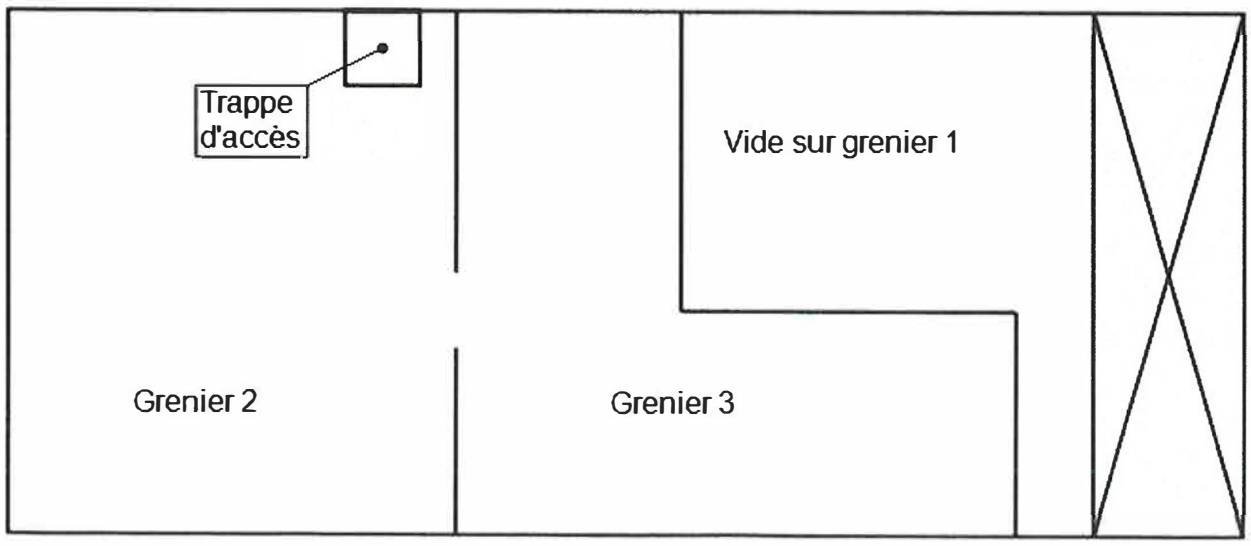
Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Impression non normalisée du plan cadastral


Piece 3
SDB / WC
WC
Dgt 2
Escalier 1
Piece 1
Remise
Séjour/Cuisine
Bureau
Cellier
Pièce 2
Dgt 1
Escalier 2


Chambre 2
Palier
Chambre 1
Grenier 1
Vide sur pièce 2
Dgt 3
Chambre 5
Chambre 4
Chambre 3


Trappe d'accès
Vide sur grenier 1
Grenier 2
Grenier 3

- **Section D numéro 424 - Lieudit « La Chenavelle »**

La parcelle 424 laisse apparaître à ce jour un espace vert lequel est trouvé partiellement encombré par les carcasses automobiles appartenant au locataire principale Monsieur xxx. Les carcasses empiétant également la parcelle référencée numéro 423 (voir clichés insérés)

- **Section D numéro 1295 – Lieudit « Sesin »**

Cette parcelle, (voir plan inséré) correspond à une bande de terrain rectangulaire située à immédiate proximité de la maison à usage d'habitation ; cette bande de terrain jouxte la parcelle référencée 401 sur laquelle est édifiée la maison à usage d'habitation.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussigné MICHEL RAFALOVICZ, Huissier de Justice, à la résidence de BOURGOIN JALLIEU, 38300, y demeurant, 17 rue d'Italie BP 60554.

Certifie m'être transporté ce jour en date du Mardi 12 février 2019 à partir de 14 heures 00 : SUR LA COMMUNE DE : SERMERIEU (38510) au 1174 Route d'Olouise, où sur place, en présence de : Monsieur xxx en sa qualité de locataire principal des lieux, et encore de Monsieur xxxx, en sa qualité de sous-locataire occupant effectivement les lieux (pour la partie maison à usage d'habitation) ; J'ai valablement pu effectuer les constations suivantes, concomitamment aux diagnostics techniques immobiliers :

CONSTATATIONS :

Préalablement aux constatations qui vont suivre, Monsieur Antoine NIGGLI expose :

« Initialement ce tènement immobilier était la propriété de ma grand-mère laquelle exploitait sur place une activité commerciale au niveau du rez-de-chaussée, et vivait au-dessus de son commerce ; par la suite ce bien a été transmis à ma mère laquelle a créé la SCI xxx

Je suis locataire principal de cette SCI en vertu d'un bail écrit signe en date du 1er juillet 2015 pour une durée initiale de trois ans ; ce bail s'est renouvelé par tacite reconduction depuis. Je vous remets un exemplaire de ce bail écrit.

J'ai alors quitté les lieux et installé dans le cadre d'un contrat de sous-location signé en date du 1er octobre 2018 Monsieur xxx ; toujours dans le cadre d'un bail écrit avec une prise d'effet au 1er octobre 2018 moyennant un loyer de 650 € mensuel ; je vous remets un exemplaire de ce bail écrit.

De manière extrêmement concrète les lieux sont donc occupés par Monsieur xxx, et sa famille.

Je suis très attaché sentimentalement à cette maison provenant de ma grand-mère ; j'entends faire le maximum afin de conserver ce bien.

J'ai exploité sur place mon activité professionnelle de mécanique auto ; j'ai par ailleurs dans un premier temps occupé la maison à ce titre j'ai engagé quelques travaux ; j'ai bien conscience que les lieux sont de nature vétuste et que des travaux conséquents sont à réaliser permettant une vie plus agréable et moderne sur place tant au niveau de la distribution qu'au niveau des équipements »

Sur place l'Huissier de Justice ayant préalablement visité les lieux et pour permettre une parfaite appréciation de la situation sur site déclare à son tour :

« Il s'agit d'un tènement immobilier de nature « atypique » ; en effet il s'agit de divers parcelles de terre situées de part et d'autre de la route d'Olouise, lequel est un petit hameau situé à proximité de la commune de SERMERIEU (38510)

Que très concrètement ; il s'agit d'une vieille maison en pisé ayant besoin de travaux de rénovations conséquents tant au niveau du gros œuvre que du second œuvre, la toiture par exemple étant en mauvais état, l'ensemble de la distribution laissant apparaître des volumes et des accès plus du tout appropriés aux normes actuelles (deux escaliers intérieurs desservent cinq chambres ; un premier escalier desservant les deux premières chambres un second escalier desservant les trois autres) ces chambres n'étant desservies par ailleurs d'aucune commodité à l'étage (salle de bains et WC)

Que le chauffage est assuré par une vieille cuisinière au bois depuis laquelle des radiateurs ont été installés ; en ce qui concerne les eaux sanitaires une installation électrique existe.

Que compte tenu de la complexité de la distribution, il sera plus commode de suivre le plan ci-après inséré laissant apparaître la distribution du rez-de-chaussée, la distribution du premier étage, l'existence d'un grenier accessible trouvé ce jour inexploité.

En ce qui concerne l'occupation des lieux :

La particularité de ce bien et de laisser apparaître un locataire principal de la SCI requise en l'occurrence Monsieur x x, lequel peut se prévaloir d'un bail écrit initial signé avec la bailleresse en date du 1er juillet 2015, avec renouvellement par tacite reconduction depuis

Existence d'un bail de sous-location, signé en date du 1er octobre 2018 en faveur de Monsieur xxx . Il s'agit d'un bail écrit dont copie est également communiquée sur place à l'occasion des présentes constatations ; que sur place en tout état de cause la maison est effectivement occupée par Monsieur xxx rencontré dans les lieux avec un membre de sa famille.

Cette maison à usage d'habitation est donc expressément située en bordure immédiate de la voie publique (voir clichés photographiques) une certaine dangerosité sera donc à ce titre à remarquer à l'occasion de l'utilisation éventuelle de cette entrée.

Cette maison est donc située Section D numéros 401 : (maison trouvée occupée par un sous-locataire titulaire d'un bail à usage d'habitation)

Les autres parcelles sont donc situées de part et d'autre de la voie publique comme indiqué précédemment (voir plan cadastral) et encore photos ci-après insérées.

Quand ce qui concerne les photos de l'intérieur de la maison ; compte tenu de l'aspect particulièrement vétuste des lieux il sera inutile de décrire pièce par pièce les revêtements ; de même que l'état de ceux-ci ; une complète réfection du second oeuvre sera à envisager de même que les travaux seront à réaliser directement sur le gros œuvre.

En ce qui concerne les annexes (notamment parcelle 423 laissant apparaître une vieille bâtisse ; compte tenu de l'État de ruine de celle-ci (larges fissures ; État de délabrement avancé) il sera même purement inutile de décrire davantage ; les clichés insérés sont à ce titre significatif de la situation évoquée.

EXTERIEUR DE LA MAISON A USAGE D'HABITATION :
(édifiée immédiatement en bordure de voie publique sur la parcelle 401
Clichés 1 à 8

Cliché 1

Cliché 2

Cliché 3

Cliché 4

Cliché 5

Cliché 6

Cliché 7

Cliché 8

BATISSE A L'ETAT DE RUINE AVEC MURS EN PISE FISSURES
Parcelle 423 (clichés 9 à 14)

Cliché 9

Cliché 10

Cliché 11

Cliché 12

Cliché 13

Cliché 14

Petite remise en bois (en mauvais État ; à l'État brut) également apparente sur la parcelle référencée 423)

Cliché 15

Cliché 16

Les clichés 15 à 19 laissent apparaître la situation des parcelles 423 et encore 424 situées de l'autre côté de la voie publique par rapport à la maison à usage d'habitation.

Cliché 17

Cliché 18

Cliché 19

<u>Vue de la façade d'entrée de la maison à usage d'habitation depuis la voie publique :</u>
clichés 20 et 21

Cliché 20

Cliché 21

Parcelle référencée numéro 1295

il s'agit d'une bande de terrain (voir plan de nature rectangulaire, d'une largeur réduite laquelle est située de manière parallèle à la maison à usage d'habitation (voir plan cadastral)

Cliché 22

Vues sous un autre angle de la maison à usage d'habitation avec une partie en pisé situé en « décrochement » à usage plus spécifiquement de remise ; cette partie de construction est particulièrement vétuste tant au niveau de la toiture que des pans de murs en pisé.

Cliché 23

Cliché 24

Les clichés photographiques 25, 26 et 27 laissent apparaître l'environnement de la maison de la SCI requise ; en l'espèce le voisinage immédiat en partie arrière de la maison (clichés 25 et 26) et encore celui situé de l'autre côté de la route nationale.

Cliché 25

Cliché 26

Cliché 27

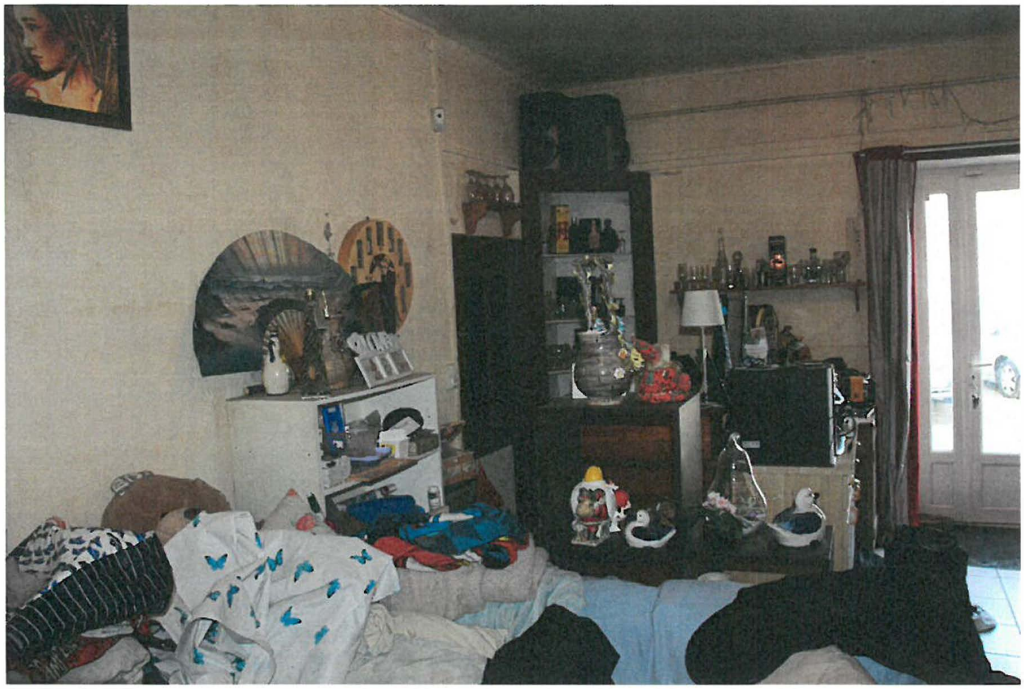
REZ DE CHAUSSEE DE LA MAISON :
Voir plan inséré :

Pièce principale (clichés 28 à 36) avec le coin cuisine

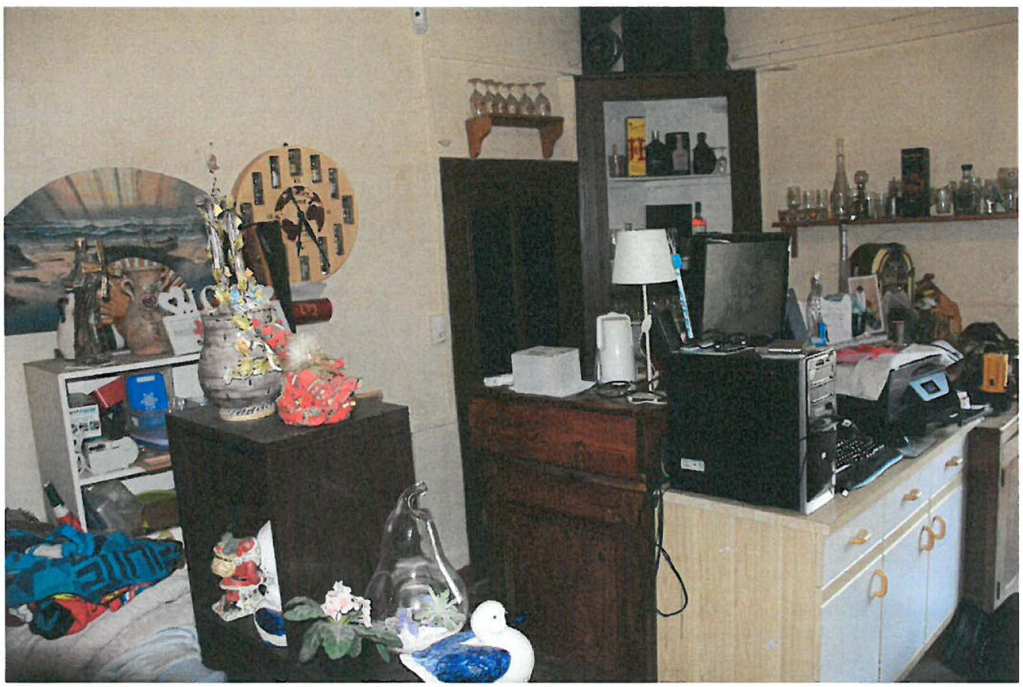
Cliché 28

Cliché 29

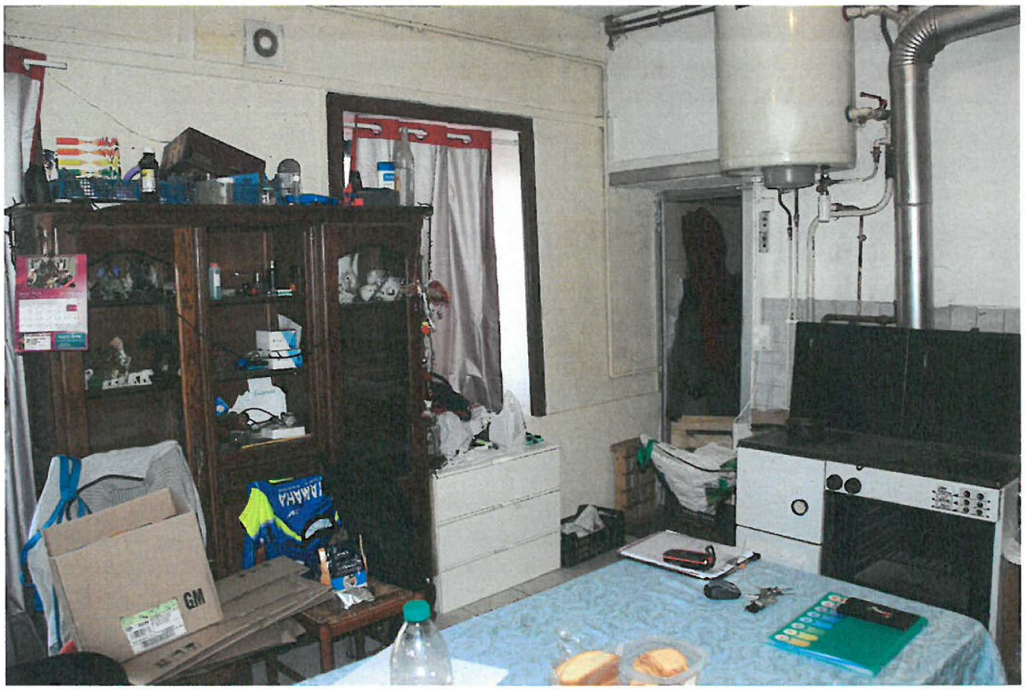
Cliché 30



Cliché 31



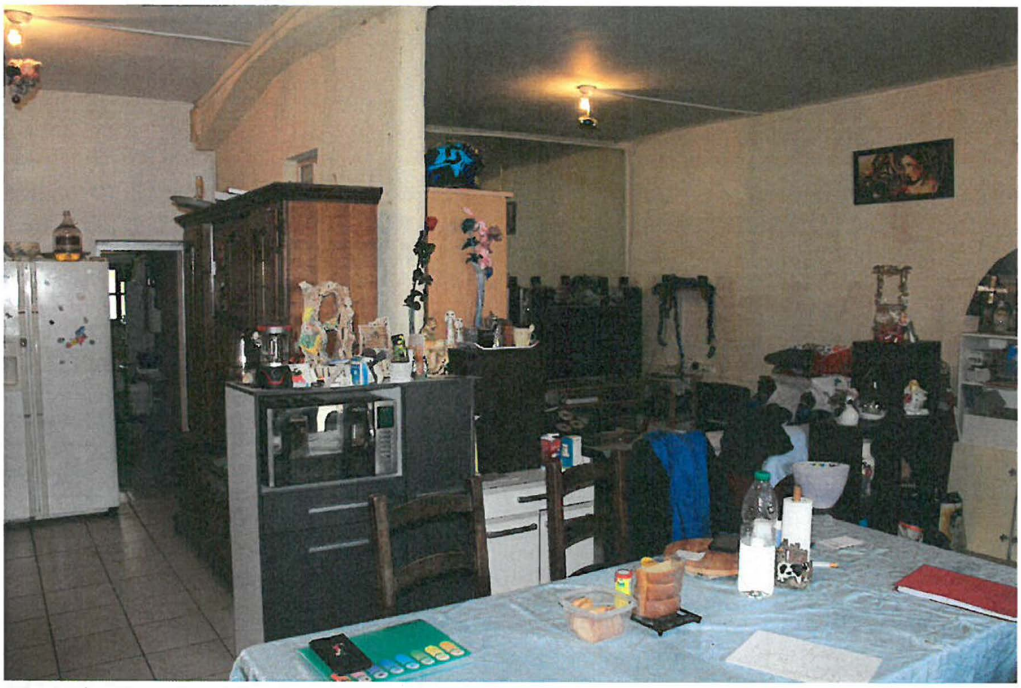
Cliché 32



Cliché 33

Cliché 34

Cliché 35



Cliché 36

Depuis la partie cuisine, cuisinière avec système de chauffage desservant les radiateurs de la bâtisse (chauffage au bois) avec circulation et réchauffement de l'eau en direction des radiateurs.

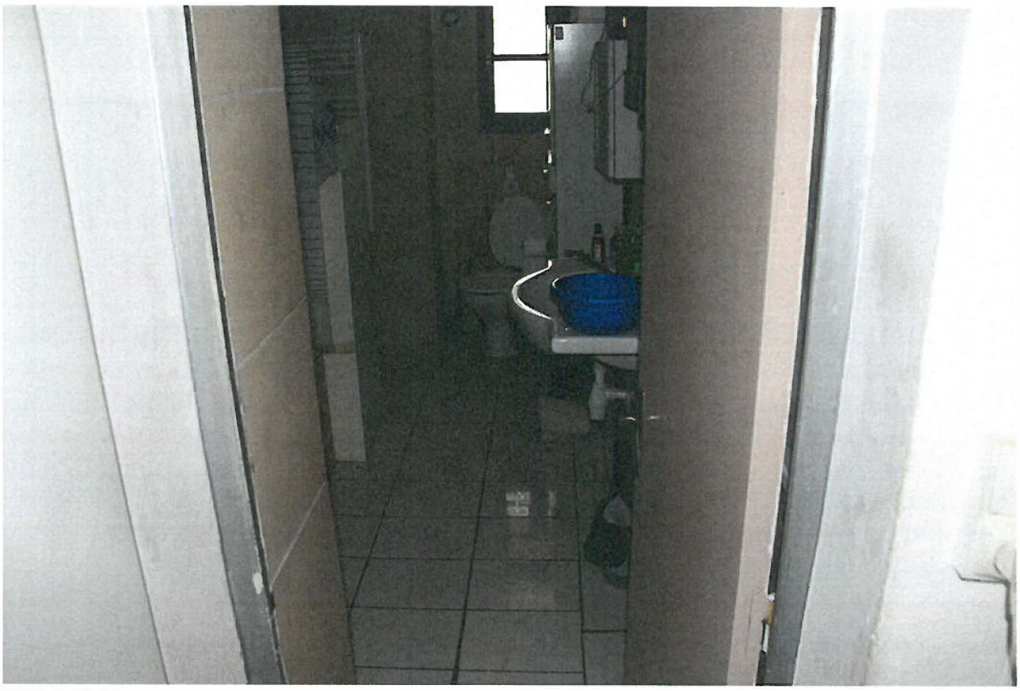
Cliché 37

Cliché 38

Cliché 39

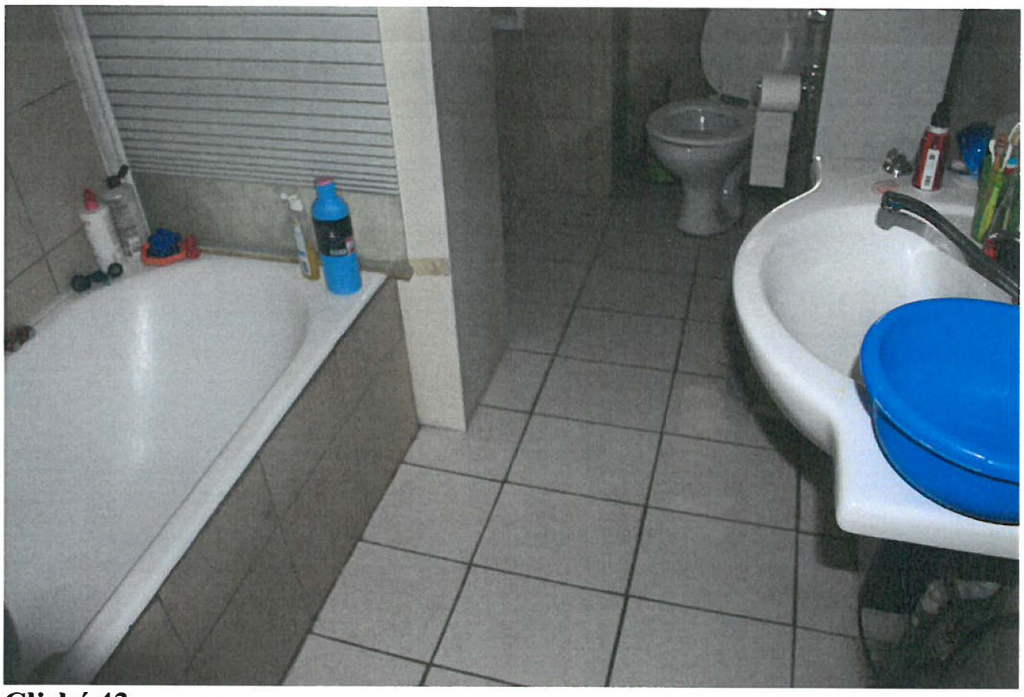
Cliché 40

<u>Salle de bains du rez-de-chaussée et WC :</u>
Clichés 41 à 45.



Cliché 41

Cliché 42



Cliché 43

Cliché 44

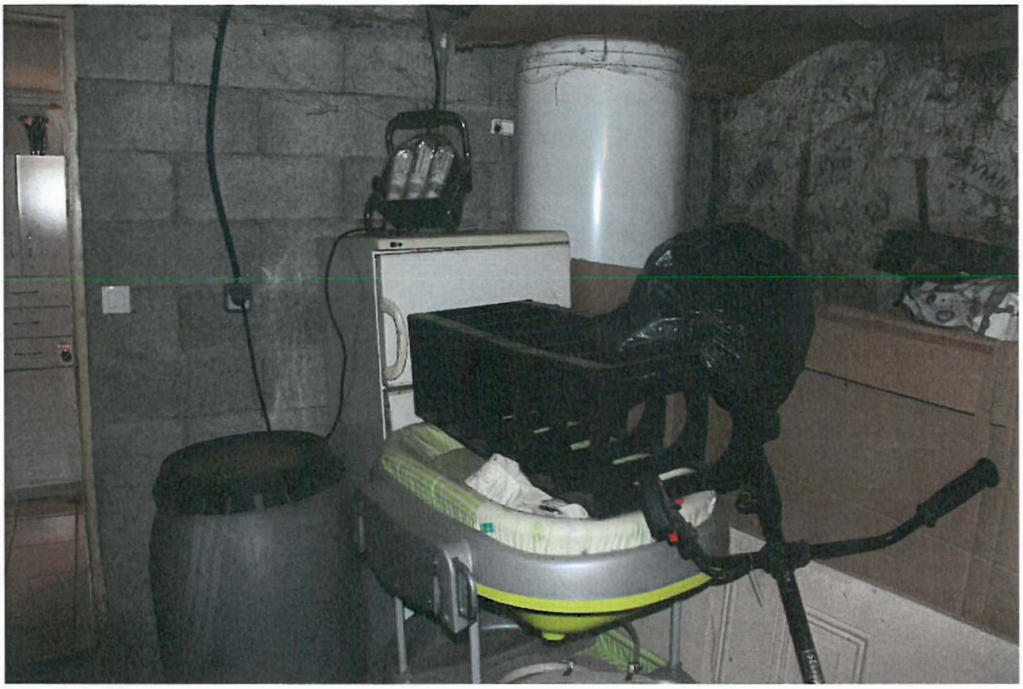
Cliché 45

<u>Depuis la salle de bains accès à la remise grâce a une porte de communication (clichés 46 à 49)</u>

Cliché 46

Cliché 47

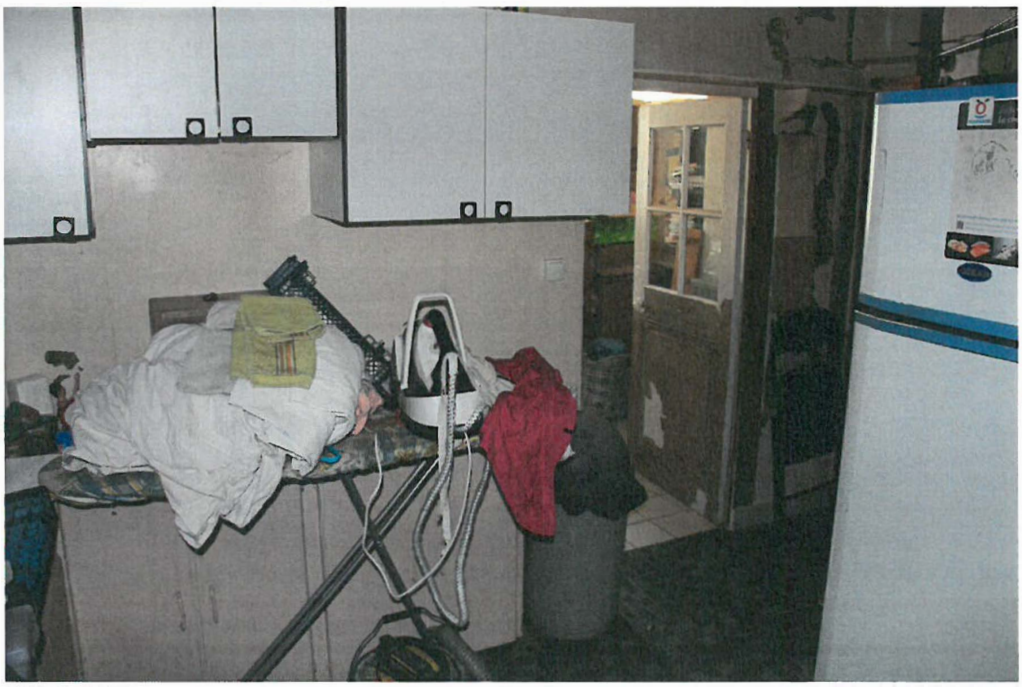
Cliché 48



Cliché 49

Divers clichés de la buanderie :

les clichés sont particulièrement révélateurs (clichés 52 à 54) de la situation rencontrée sur place



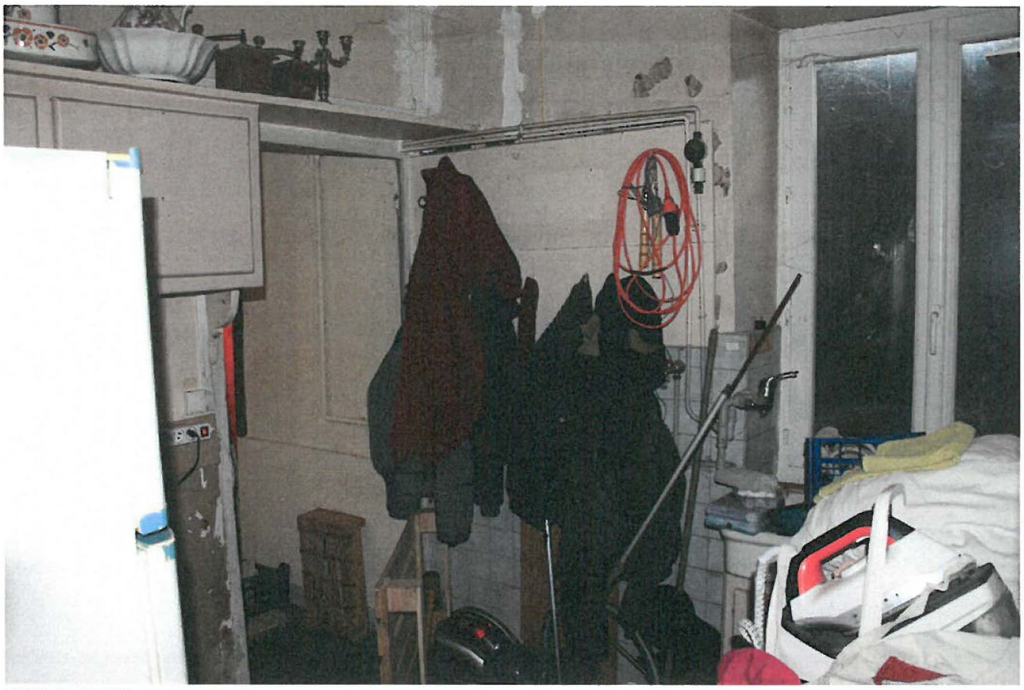
Cliché 50

Cliché 51

Cliché 52

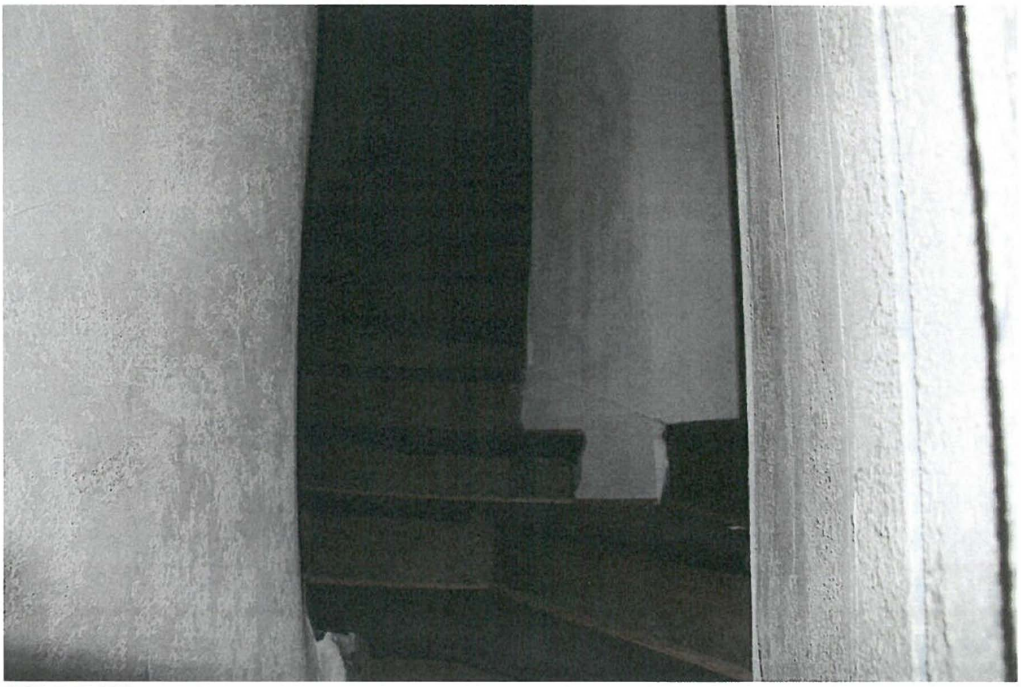
Cliché 53

Cliché 54



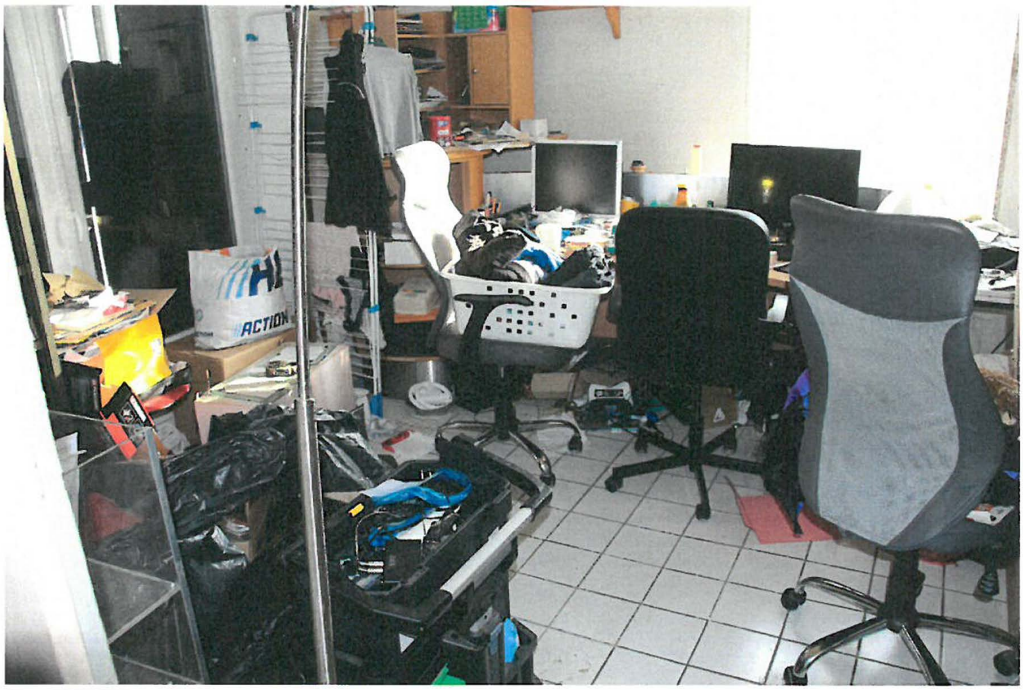
Cliché 55

<u>Premier Escalier desservant les trois chambres à coucher et encore la partie grenier : (voir clichés ci-après insérés)</u>



Cliché 56

Pièce à usage de bureaux : (cliché 57)
Cette pièce laissera apparaître des travaux de rénovations en ce qui concerne le second œuvre.

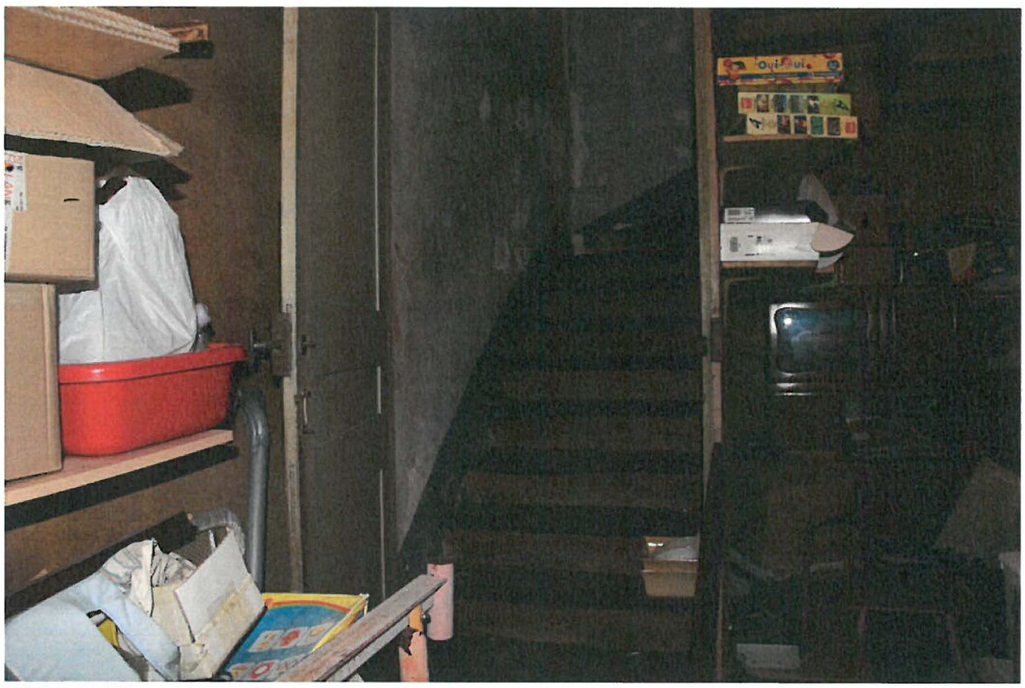


Cliché 57

Cliché 58

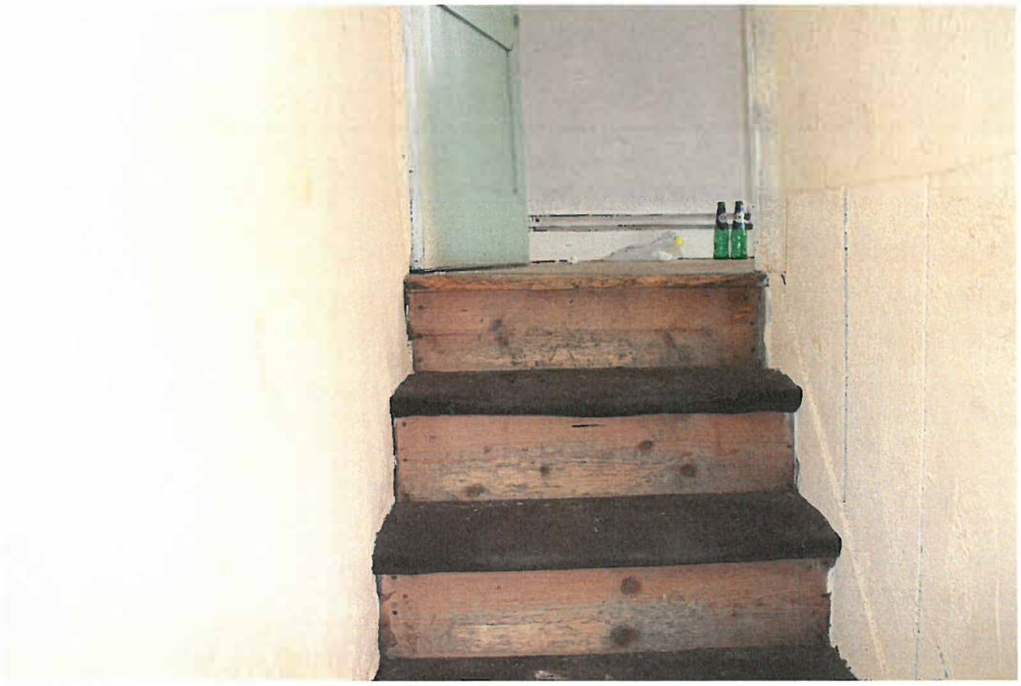
Cliché 59

<u>Escalier desservant les trois chambres à coucher et encore le grenier :</u>
Clichés 60 à 63

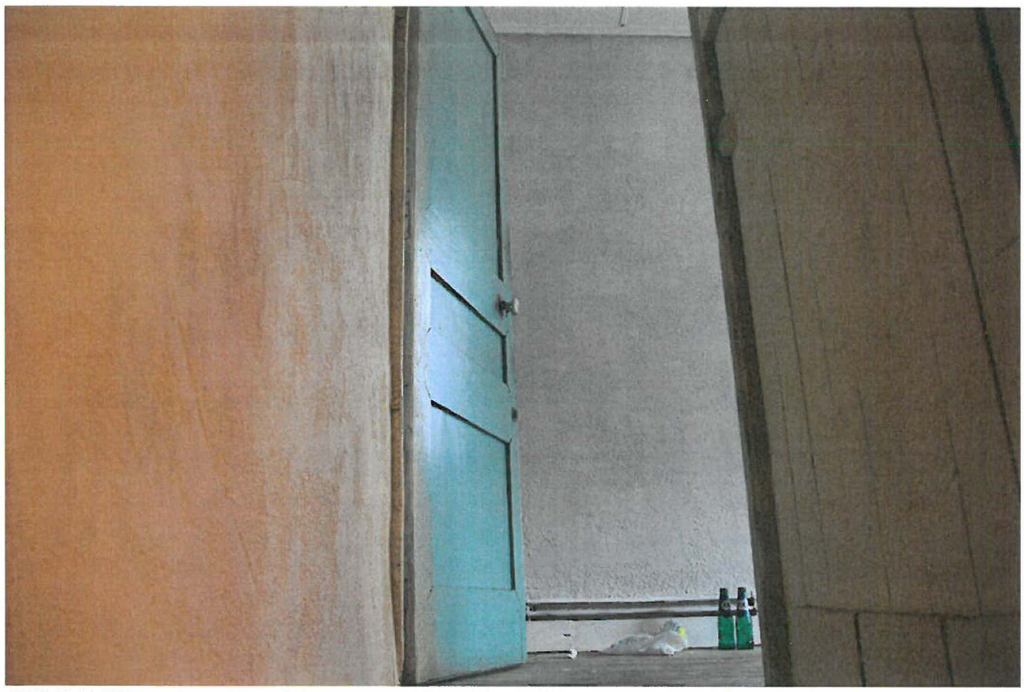


Cliché 60

Cliché 61



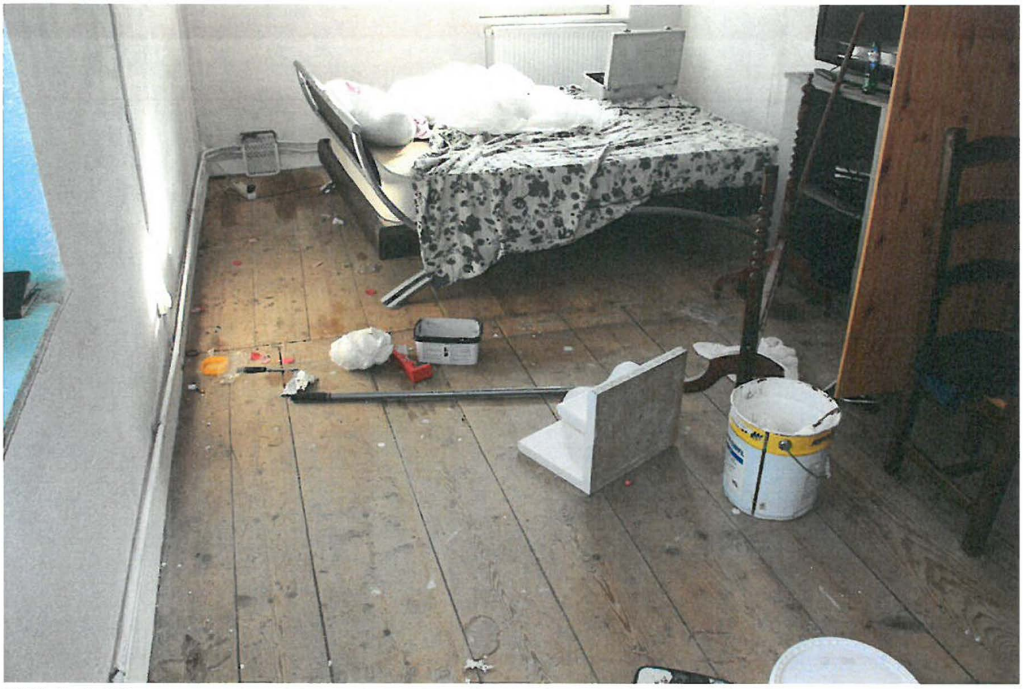
Cliché 62



Cliché 63

<u>Première chambre à coucher : (accessible grâce à différentes marches)</u>
Clichés 64 à 66

Cliché 64



Cliché 65

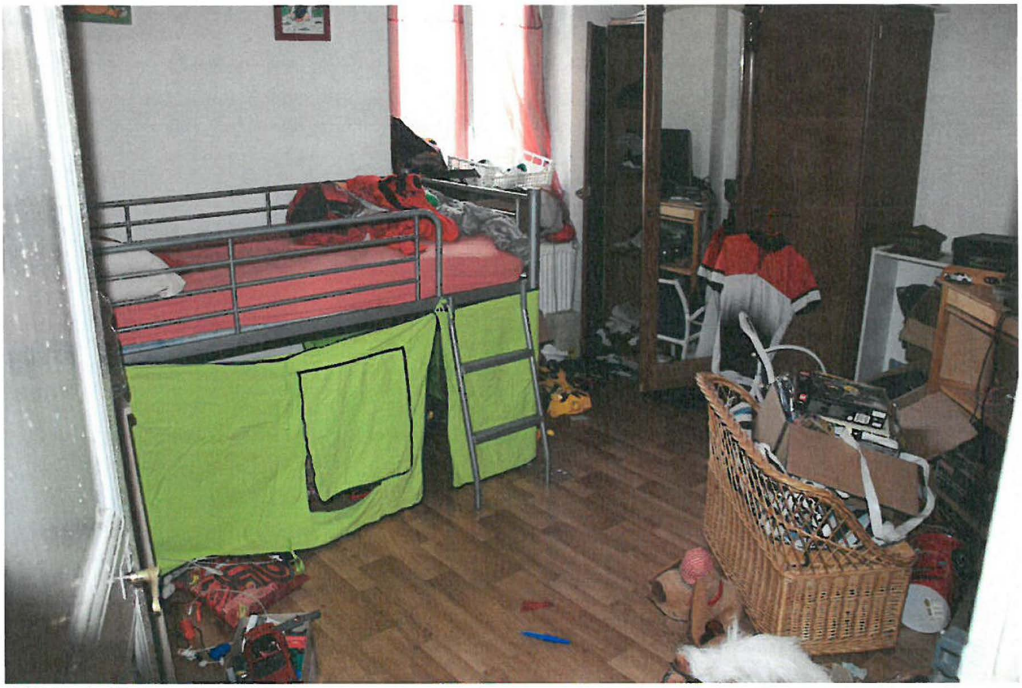
Cliché 66

Couloir de distribution des autres chambres à coucher (clichés 67 à 68)

Cliché 67

Cliché 68

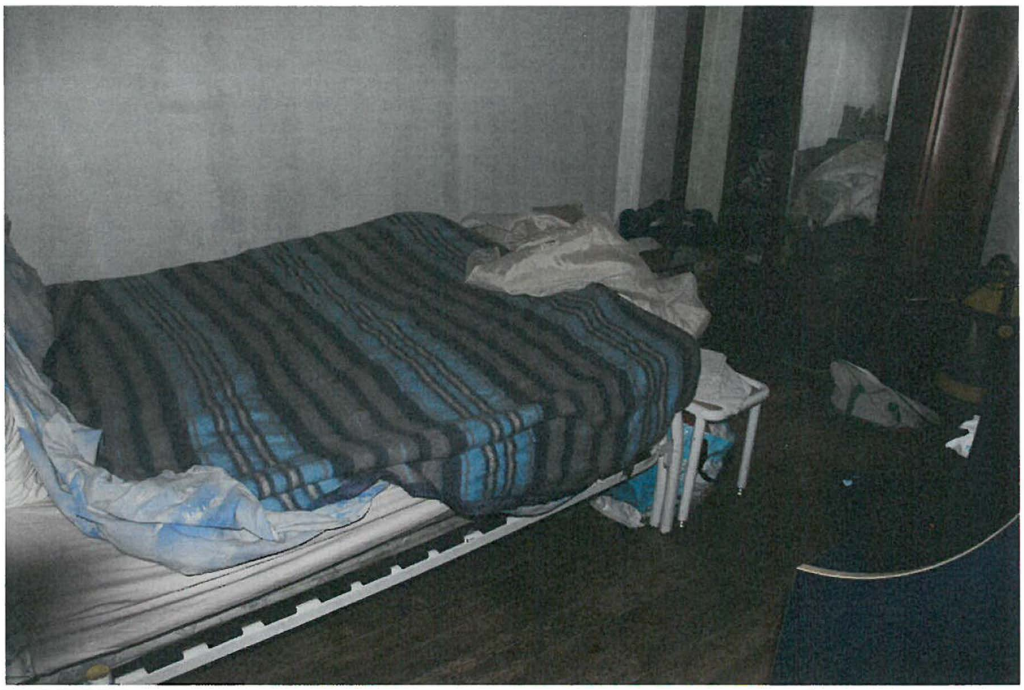
Seconde chambre à coucher :



Cliché 69

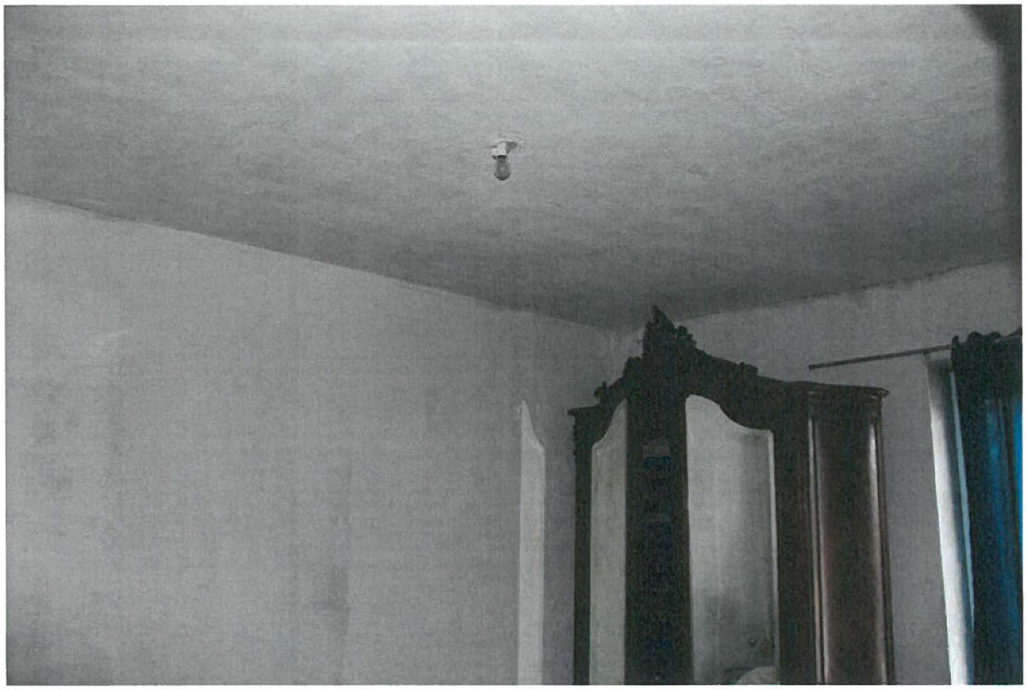
Cliché 70

Troisième chambre à coucher :

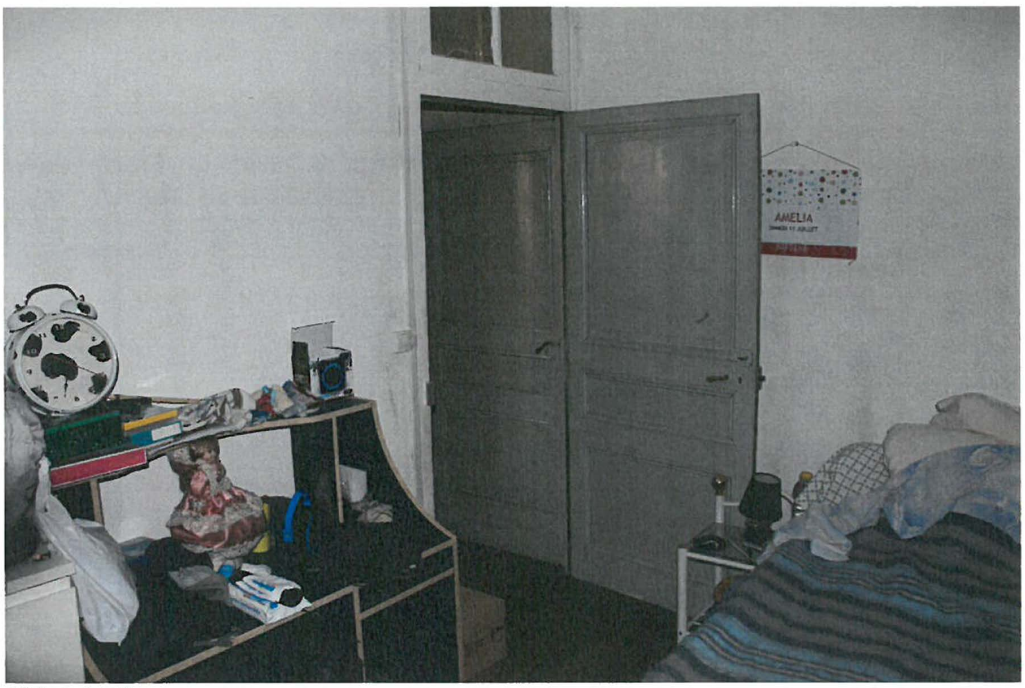


Cliché 71

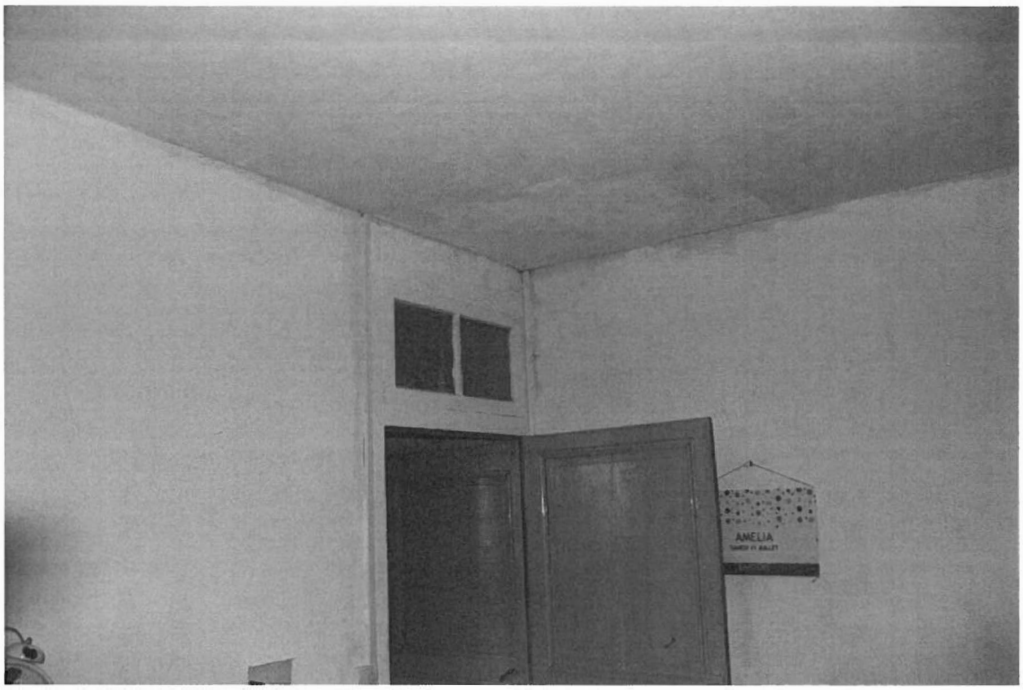
Cliché 72



Cliché 73



Cliché 74



Cliché 75

Depuis le couloir de distribution outre les trois chambres à coucher, une porte permet d'accéder au grenier trouvé rempli différent objets hétéroclites clichés 76 à 82 ; une vision de la charpente du bâtiment est également possible

Cliché 76

Cliché 77

Cliché 78

Cliché 79

Cliché 80

Cliché 81

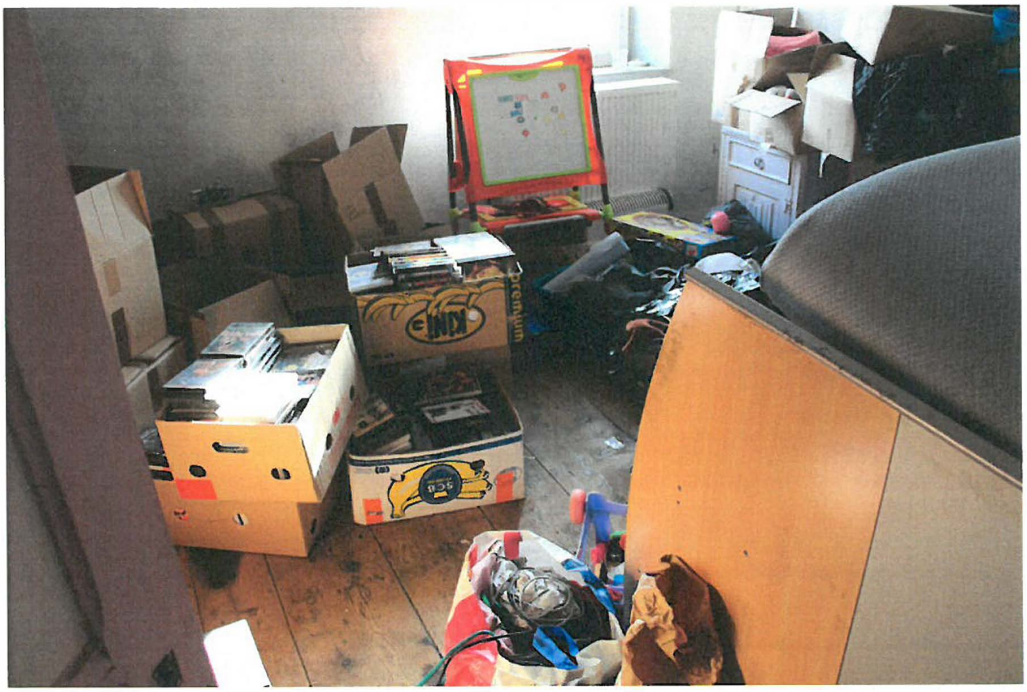
Cliché 82

Un second escalier en bois ; vétuste et étroit permet d'accéder à la deuxième série de chambres ; en l'espèce présence de deux chambres sans salle de bains ni WC, comme sur la première série telle que préalablement observée.

Cliché 83

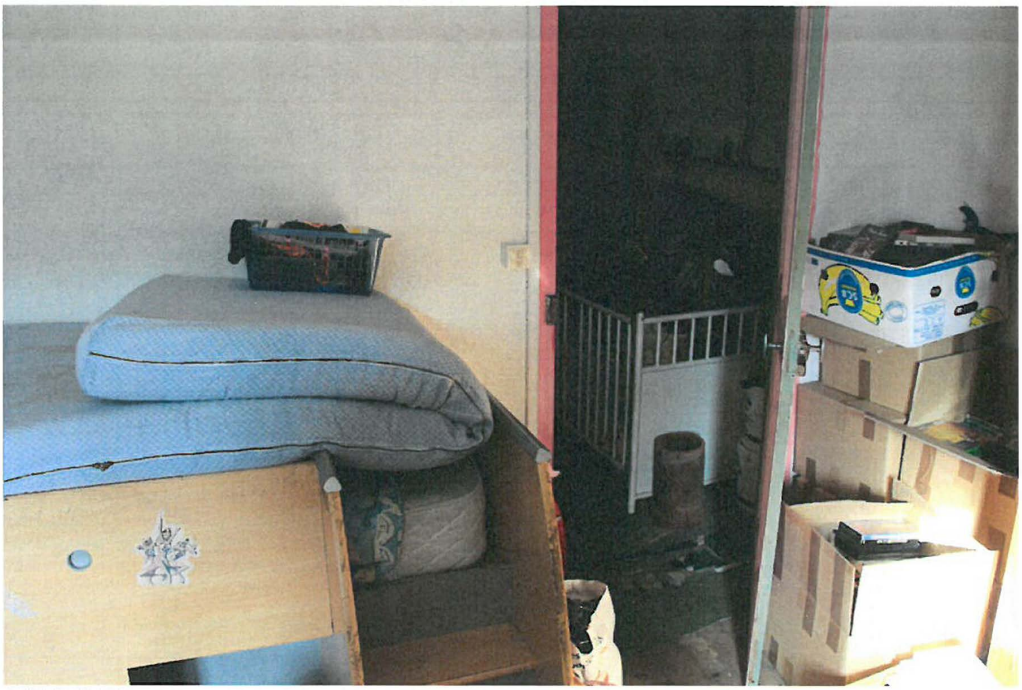
Cliché 84

Première chambre à coucher desservie par le second escalier



Cliché 85

Cliché 86

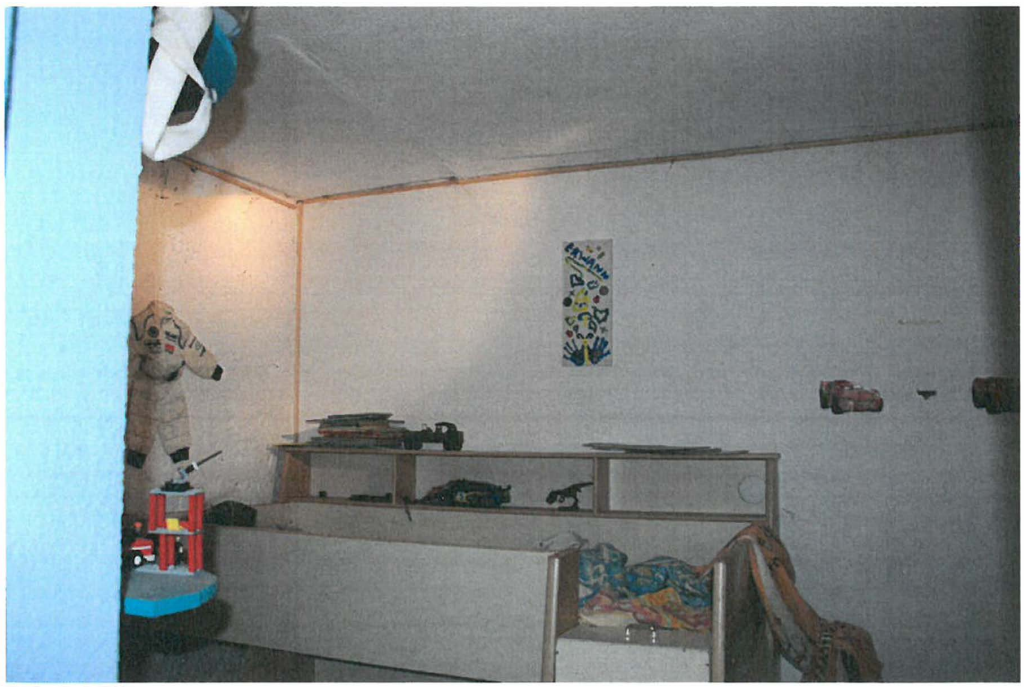


Cliché 87

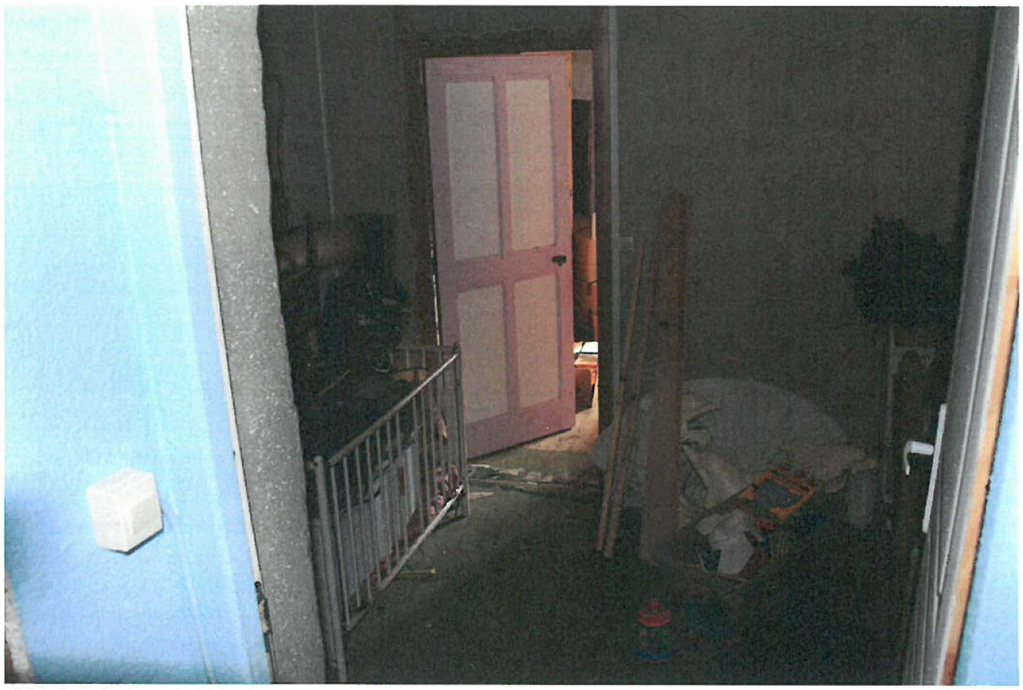
Cliché 88

Seconde chambre à coucher desservie par l' escalier numéro deux : clichés 89 à 91

Cliché 89



Cliché 90

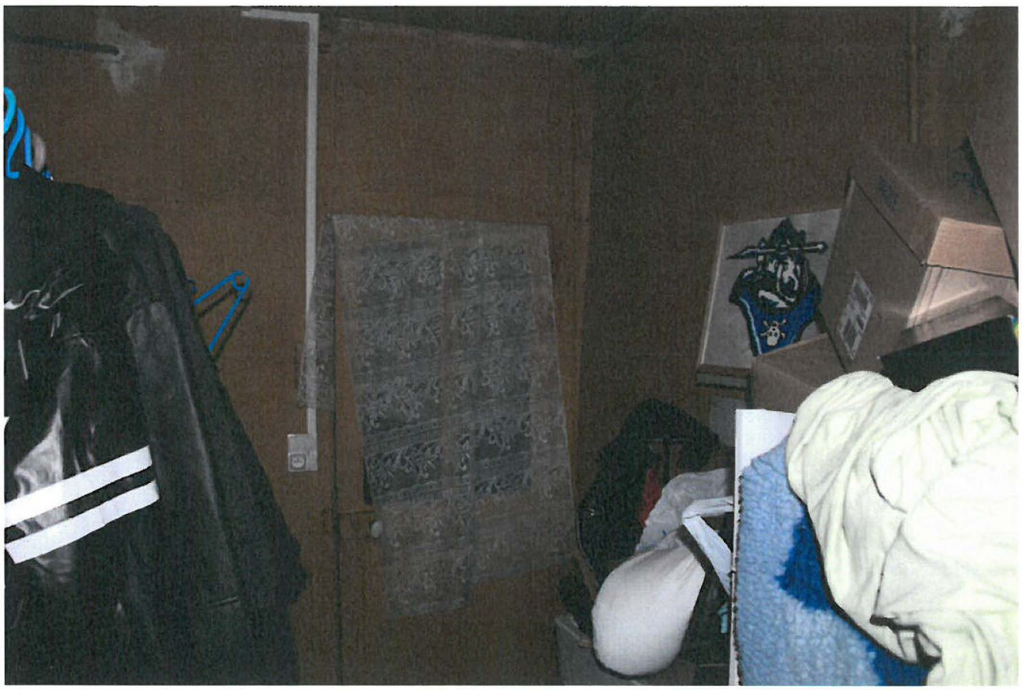


Cliché 91

<u>Revenant en direction de la salle de séjour :</u>

<u>Quelques clichés de la dernière partie de bâtiment non observé depuis le rez-de-chaussée</u>
Clichés 92 à 99

Cliché 92

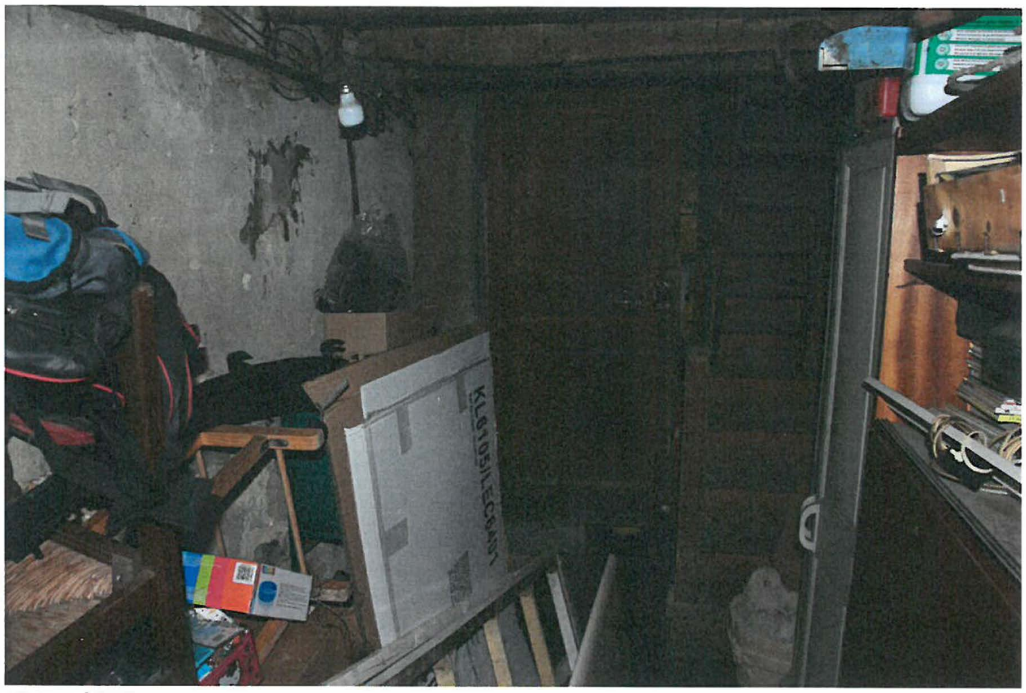


Cliché 93

Cliché 94

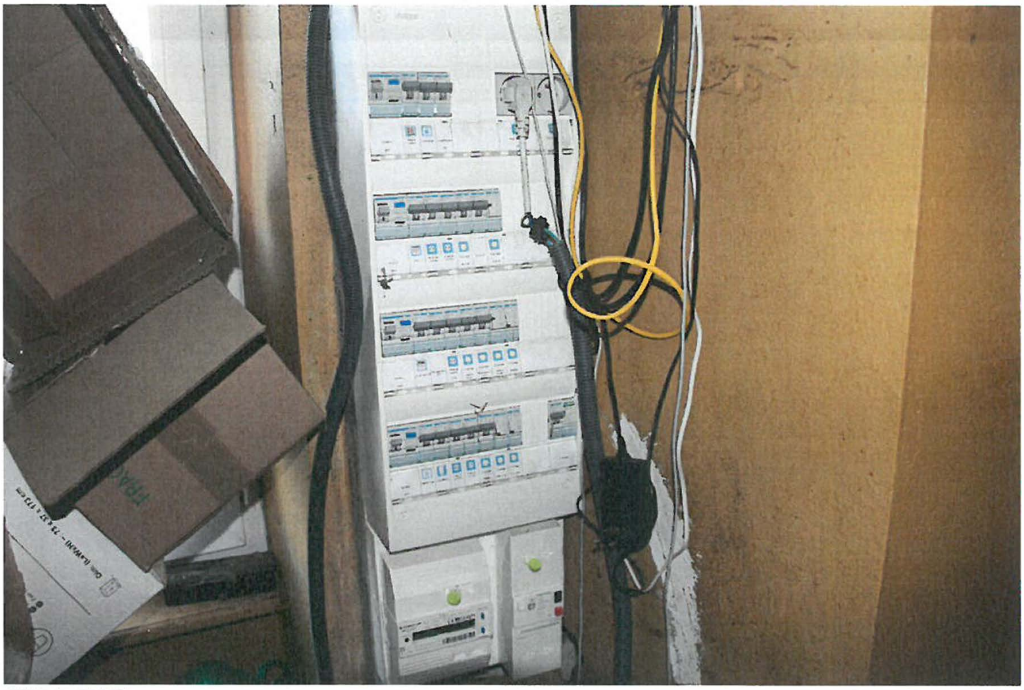
Cliché 95

Cliché 96



Cliché 97

Cliché 98



Cliché 99

Mes constations étant alors terminées aux alentours de 16 heures 15, je me suis alors retiré, et ai dressé le présent Procès-Verbal Descriptif pour servir et valoir à la société requérante ce que de droit.

<u>Quatre vingt dix neuf photographies sont insérées au présent Procès-Verbal de Constat Descriptif.</u>

Sous toutes réserves utiles.
Dont acte.

M.RAFALOVICZ

Michel RAFALOVICZ - Huissier de Justice
17, Avenue d'Italie - 03000 BOURBON-L'ALLIER