

**SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE**

**Frédéric GUYOT - Clotilde SORBARA –  
Yves CHENIVESSE**

Huissiers de Justice Associés

Place Fresnaye – 03800 GANNAT  
61 Rue Roosevelt 03120 LAPALISSE

Tél. 04 70 90 12 52      Fax 04 70 90 26 05

---



**PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

***Maitre SUDRE, liquidateur à Clermont-Ferrand  
C/ SARL QUALIPRIM***

***Immeuble saisi : 177 rue de Marcenat  
03110 SAINT REMY EN ROLLAT***

***En date du 30 MAI 2018***

# SCP GUYOT - SORBARA - CHENIVESSE

*Huissiers de Justice Associés*

adresse mail : [gsc@huissiersudallier.com](mailto:gsc@huissiersudallier.com)

site : [www.huissiersudallier.com](http://www.huissiersudallier.com)



*siège social*

**Place Frenaye**  
**03800 GANNAT**  
TEL 04.70.90.12.52

*bureau annexe*

**61 rue Roosevelt**  
**03120 LAPALISSE**  
TEL 04.70.99.01.41

COPIE

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**En date du 30 MAI 2018**



**Maitre SUDRE, liquidateur à Clermont-Ferrand**  
**C/ SARL QUALIPRIM**

**Immeuble saisi : 177 rue de Marcenat**  
**03110 SAINT REMY EN ROLLAT**

# SCP GUYOT - SORBARA - CHENIVESSE

**Huissiers de Justice Associés**

adresse mail : [gsc@huissiersudallier.com](mailto:gsc@huissiersudallier.com)

site : [www.huissiersudallier.com](http://www.huissiersudallier.com)

Siège social  
**Place Frenaye**  
**03800 GANNAT**  
TEL 04.70.90.12.52

Bureau annexe  
**61 Rue Roosevelt**  
**03120 LAPALISSE**  
TEL : 04.70.99.01.41



## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

LE TRENTE MAI DEUX MILLE DIX HUIT

**SCP GUYOT Frédéric - SORBARA Clotilde -  
CHENIVESSE Yves**  
**Huissiers de Justice Associés**  
**Place Frenaye - 03800 GANNAT**

A la demande de :

LA SARL SUDRE, représentée par Maître SUDRE Thierry, 2 avenue Bergougnan 63000 CLERMONT FERRAND, en qualité de liquidateur judiciaire de  
*SARL QUALIPRIM, dont le siège social était situé Boulevard Louis Chartoire, Les Halles du Massif Central, Parc Industriel des Gravanches, 63000 CLERMONT FERRAND,*

Ayant pour Avocat Me Fabien PURSEIGLE, SCP ABSIDE AVOCATS, 6 place Louis Blanc 03300 CUSSET, inscrit au Barreau de VICHY CUSSET,

Agissant en vertu :

- D'un jugement de liquidation judiciaire, rendu par le Tribunal de Commerce de Clermont Ferrand, en date du 25 avril 2014 et d'une ordonnance du Juge Commissaire près le Tribunal de Grande Instance de Clermont Ferrand, en date du 3 avril 2018
- De l'article L-642-18 et suivants du Code de Commerce,
- Des articles R 322-1 à R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

Dossier

autorisant un Huissier de Justice à dresser un procès-verbal de description des biens immobiliers saisis.

La SCP GUYOT SORBARA CHENIVESSE, Huissiers de Justice Associés, Place Frenaye 03800 GANNAT, a été chargée par le requérant de dresser un procès-verbal de description des biens immobiliers appartenant à :

**SARL QUALIPRIM** situé Boulevard Louis  
Chartoire, Les Halles du Massif Central, Parc Industriel des Gravanches,  
63000 CLERMONT FERRAND,

**Immeuble saisi situé : N° 177 Rue de Marcenat,  
03110 SAINT REMY EN ROLLAT**

*Je soussignée, Clotilde SORBARA,  
Huissier de Justice Associée*

\*\*\*\*\*

Afin de procéder à la description des biens immobiliers situés à l'adresse ci-dessus, je me suis rendue :

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Commune de :  | SAINT REMY EN ROLLAT |
| Canton de :   | VICHY                |
| Département : | ALLIER               |

où étant arrivée à 15Heures, j'ai procédé aux constatations suivantes en compagnie de :

- M. BOBILLOT, serrurier requis
- M. LAPLACE Lionel, agent de diagnostics AC ENVIRONNEMENT
- M. DUPONT Jean-Pierre et Mme BACIAK Christiane, témoins majeurs,

**CONSTATATIONS**

## I. PROPRIETES ET REFERENCES CADASTRALES

Les biens sont situés sur la commune de SAINT REMY EN ROLLAT (ALLIER) et cadastrés :

| SECTION | N° | ADRESSE             | NATURE              | CONTENANCE          |
|---------|----|---------------------|---------------------|---------------------|
| ZH      | 17 | 177 rue de Marcenat | Hangar et terrain   | 1ha 64a 00ca        |
| ZH      | 54 | 177 rue de Marcenat | Bâtiment industriel | 13a 38ca            |
|         |    |                     |                     |                     |
|         |    |                     | <b>TOTAL</b>        | <b>1ha 77a 38ca</b> |

## II. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT

Les biens sont situés sur la commune de SAINT REMY EN ROLLAT, à :  
 8,8 Km de VICHY  
 21,6 km de GANNAT  
 48,9 Km de MOULINS

Nombre d'habitants : 1 677 habitants

Commerces : présence d'une épicerie, une boulangerie, un magasin d'électroménager et de produits audio-vidéo, ainsi que d'un fleuriste.

Ecoles : présence d'une école maternelle et d'une école primaire

## III. SITUATION LOCATIVE

➤ Les lieux sont inoccupés et non loués.

J'ai fait procéder à l'ouverture par le serrurier requis, qui a changé la serrure de la porte du bureau.

#### IV. DESCRIPTION GENERALE DE LA PROPRIETE

- La propriété est constituée de :
  - o Parcelle de terre comportant un bâtiment à usage commercial avec bureaux et un hangar fermé.



Photo 1



Photo 2



Photo 2



Photo 4



Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8

## I. DESCRIPTION DU BATIMENT PRINCIPAL

Il s'agit d'une construction métallique, structure et charpente, comportant 1 entrepôt, 2 bureaux, des sanitaires, 1 chambre froide, 1 local de stockage, 1 réserve, 1 garage., une desserte de 3 quais pour chargement de camions.

L'ensemble est vétuste.

Les bâtiments se situent entre des maisons d'habitation., section ZH N° 54.

➤ Etat d'ensemble : l'ensemble est vétuste, inoccupée depuis plusieurs années

➤ SURFACE AU SOL : la surface du local est d'environ 262 m<sup>2</sup>

➤ Chauffage : le bâtiment n'est pas équipé de chauffage ; il existe uniquement des radiateurs électriques dans les bureaux.

➤ Date de construction : inconnue

➤ Double vitrage : Les fenêtres des bureaux comportent un double vitrage.

➤ Tout à l'égout : Le bâtiment n'est pas raccordé au tout à l'égout, mais le réseau se trouve à proximité avec possibilité de raccordement.

➤ Façade : les façades sont crépis, vétustes.

➤ Toiture : elle est constituée de plaques fibrociment

## II. ENVIRONNEMENT :

➤ Clôture : Les parcelles ne sont pas entièrement clôturées.

➤ Portail : une allée permet l'accès au bâtiment, mais il n'existe pas de portail.

➤ Servitude et mitoyenneté : pas de servitude ou mitoyenneté connues

➤ Taxe foncière : inconnue

## III. DESCRIPTIF INTERIEUR

Le bâtiment commercial est composé de :

### ➤ ENTREE BUREAU :

L'accès s'effectue par une porte en PVC double vitrage en bon état, directement dans un bureau :

- ✓ Sol : carrelage
- ✓ Murs : peinture écaillée
- ✓ Plafond : peinture

#### Equipements :

- 1 boîtier de climatisation réversible
- 1 fenêtre double vitrage



Photo 9



Photo 10

---

➤ BUREAU ATTENANT :

- ✓ Porte : bois
- ✓ Sol : carrelage
- ✓ Murs et plafond : peinture

Equipements :

- 1 radiateur électrique
- 1 fenêtre double vitrage

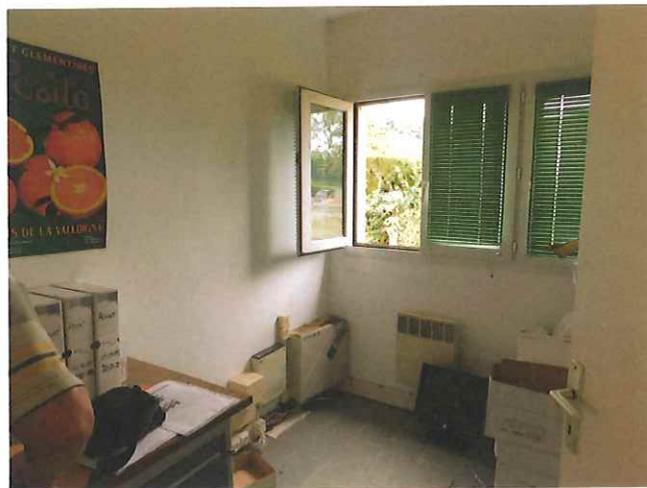


Photo 11

---

➤ **SANITAIRE :**

- ✓ Porte : bois
- ✓ Sol : carrelage
- ✓ Murs : peinture vétuste
- ✓ Plafond : peinture

Equipements :

- 1 WC et un lavabo



Photo 12

---

➤ **ENTREPOT :**

- ✓ Sol : béton
- ✓ Murs : béton, peinture écaillée
- ✓ Plafond : charpente métallique avec plaques isolantes  
Quelques plaques sont tombées

Equipements :

- 2 doubles portes métalliques
- Absence de chauffage



Photo 13



Photo 14

➤ **CHAMBRE FROIDE : : (86 m<sup>2</sup>)**

Elle est de marque FRIGOBIX, avec une grande porte coulissante.  
Elle ne comporte plus de moteur.

- ✓ Sol : ciment
- ✓ Murs : cloisons isolantes PVC, peinture écaillée
- ✓ Plafond : panneaux PVC



Photo 15



Photo 16

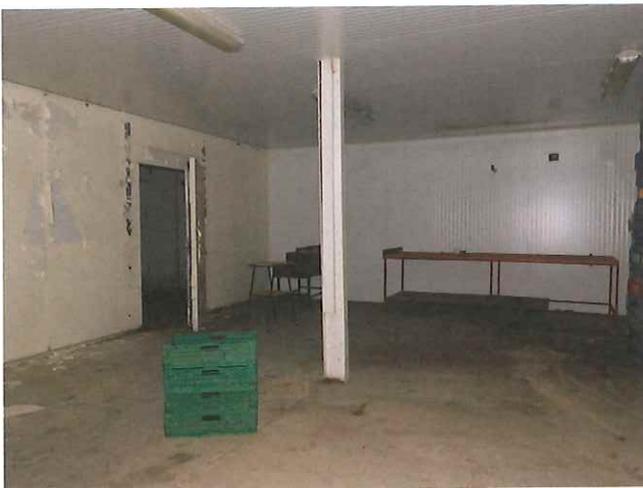


Photo 17



Photo 18

---

➤ 2<sup>ème</sup> CHAMBRE FROIDE : : (78 m<sup>2</sup>)

Elle comporte une grande porte coulissante.

- ✓ Sol : ciment
- ✓ Murs : cloisons isolantes PVC,
- ✓ Plafond : panneaux PVC



Photo 19



Photo 20

---

➤ PETITE RESERVE :

- ✓ Sol : ciment
- ✓ Murs : peinture
- ✓ Plafond : peinture

\*\*\*\*\*

## EXTERIEUR

### ➤ GARAGE :

A l'arrière du bâtiment, il existe un garage avec une porte métallique, serrure cassée.

- ✓ Sol : ciment
- ✓ Murs : peinture
- ✓ Plafond : plaques isolantes



Photo 21



Photo 22

### ➤ QUAIS DE DECHARGEMENT :

Il existe 3 quais en béton pour déchargement des camions.



Photo 12



Photo 24

## HANGAR

La parcelle attenante cadastrée SECTION ZH N° 17 comporte un Hangar métallique fermé.

➤ **HANGARD** : (80 m<sup>2</sup>)

Il s'agit d'un hangar à structure et charpente métalliques.

- ✓ Porte : les portes métalliques sont en mauvais état, tordues
- ✓ Sol : béton
- ✓ Murs : béton
- ✓ Plafond : charpente métallique visible



Photo 25



Photo 26

### IV. TENANTS ET ABOUTISSANTS

|       |                                   |
|-------|-----------------------------------|
| NORD  | prés                              |
| SUD   | chemin                            |
| EST   | Parcelle avec maison d'habitation |
| OUEST | Parcelle avec maison d'habitation |

## V. DIAGNOSTICS ET ESTIMATION

✓ Les diagnostics amiante et ESRIS effectués par la société AC ENVIRONNEMENT sont joints au présent.

-----

Le présent acte comporte 14 pages dont 26 clichés photographiques et les annexes ci-dessous.



Mes opérations terminées, je me suis retirée.

Et de tout ce qui précède j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

En vertu des dispositions de l'article A444-18 de l'arrêté du 26.02.2016 fixant les tarifs réglementés des Huissiers de Justice, il est indiqué que la prestation, objet du présent acte a débuté à 14 H20 pour se terminer à 15H30.

COUT : 439.22 Euros.

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Article R444-3 du C.COM         | 220,94 |
| Article A444-18                 | 75,00  |
| Article 18 Frais de Déplacement | 7,67   |
| photographies                   | 50,00  |
| TVA 20 %                        | 70,72  |
| Taxe Forfaitaire                | 14,89  |
| TTC                             | 439,22 |



Acte compris dans l'état déposé au  
Bureau de l'Enregistrement Compétent.

Pièces jointes :

Plan de masse

Plan de situation

Plan de la région.

Renseignements d'urbanisme

Diagnostic amiante,

Etat des risques naturels et technologiques

Département :  
ALLIER

Commune :  
SAINT-REMY-EN-ROLLAT

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Centre Départemental des Impôts Foncier  
8, rue du Bief BP 92 03307  
03307 CUSSET CEDEX  
tél. 04 70 30 85 09 -fax  
cdif.vichy@dgfip.finances.gouv.fr

Section : ZH  
Feuille : 000 ZH 01

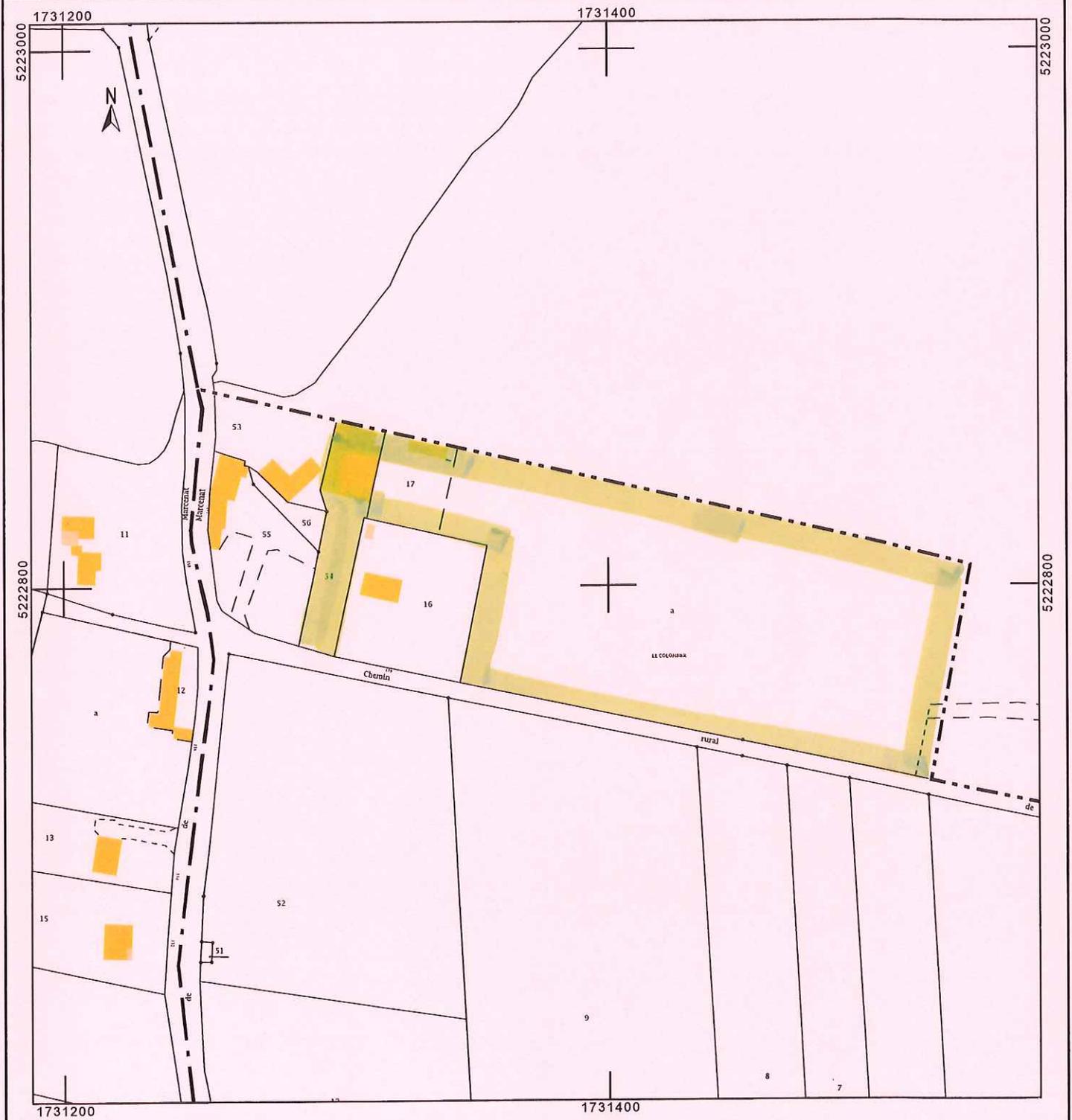
Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 04/06/2018  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :  
ALLIER

Commune :  
SAINT-REMY-EN-ROLLAT

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Centre Départemental des Impôts Foncier  
8, rue du Bief BP 92 03307  
03307 CUSSET CEDEX  
tél. 04 70 30 85 09 -fax  
cdif.vichy@dgfip.finances.gouv.fr

Section : ZH  
Feuille : 000 ZH 01

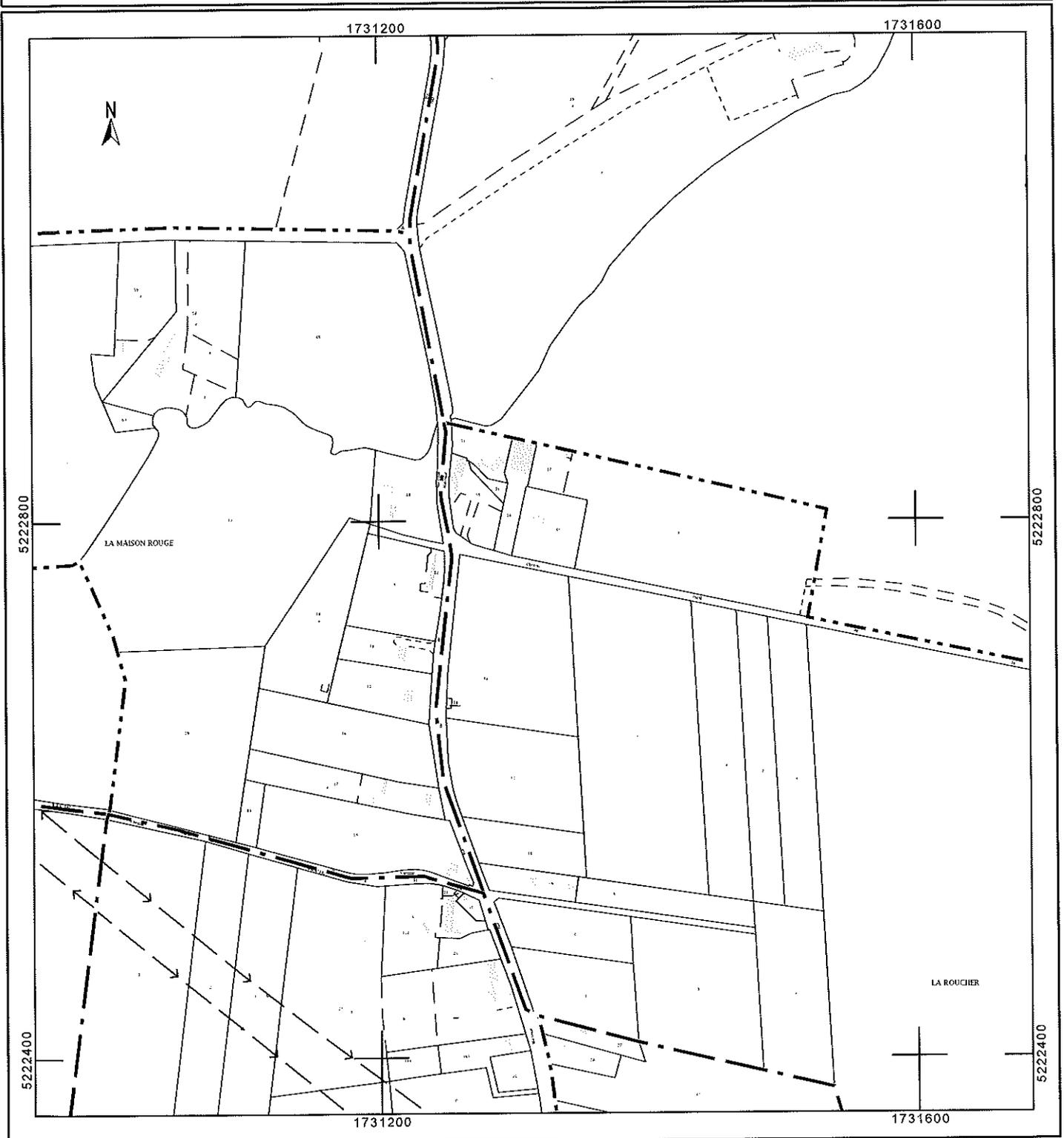
Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/4000

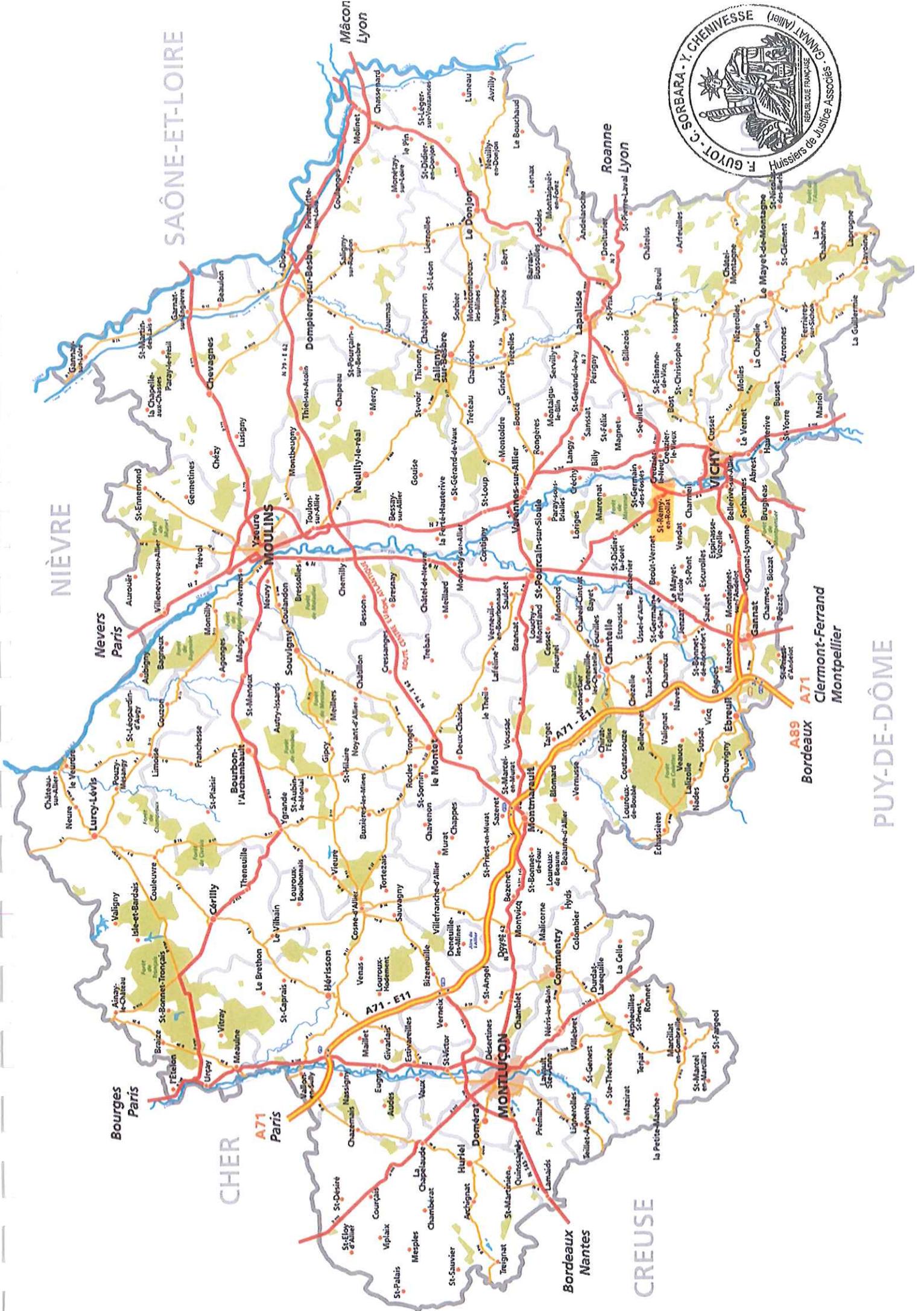
Date d'édition : 06/06/2018  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





NIÈVRE

SAÔNE-ET-LOIRE

Nevers  
Paris

Bourges  
Paris

CHER

Moulins

A71  
Paris

Mâcon  
Lyon

Roanne

Bordeaux  
Nantes



A89  
Bordeaux

A71

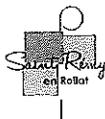
A71

PUY-DE-DÔME

CREUSE



Commune de Saint-Rémy-En-Rollat



Dossier n° CUa 003 258 18 A 0017

Date de dépôt : 18/05/2018  
Demandeur : Me SORBARA  
Pour : modèle CUa (réforme fiscalité 2012)  
Adresse du terrain 177 rue de Marcenat  
03110 Saint-Rémy-En-Rollat

**CERTIFICAT D'URBANISME**  
Délivré au nom de la commune

**Le Maire de Saint-Rémy-En-Rollat,**

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

Situé au 177 rue de Marcenat  
Parcelles cadastrées : YH 17 et 54

Présentée le **18/05/2018**, Me Clotilde SORBARA – 5 Place Fresnaye – 03800 GANNAT et enregistré par la Mairie de Saint-Rémy-En-Rollat sous le numéro :  
**003 258 18 A 0017**

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants :

**CERTIFIE**

**Article 1**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménagement ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**Article 2**

Le terrain est situé dans une commune doté d'un **PLAN LOCAL D'URBANISME** approuvé par délibération du 03 octobre 2007

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

L 111-1-4, R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21

- **Zone A : Zone agricole**
- **Zone Ai : Zone agricole inondable**
- **Zone Ubi : Zone urbaine d'habitat récent et peu dense (inondable)**
- **Zone Ub : Zone urbaine d'habitat récent et peu dense**
  
- Les terrains sont grevés des servitudes suivantes
  - Zone de sismicité : aléa faible
  - PLOMB : exposition au plomb AP 1200/02
  - T4 – T5 : servitudes de balisage et de dégagement de l'aérodrome Vichy-Charmeil
  - PM1 : PPR RGA : retrait gonflement des argiles
  - ZICO : Zone importantes pour la Conservation des oiseaux

- ZNIEFF : Type 1 Val d'Allier Vichy-Pont de Chazeuil
- ZNIEFF : Type 2 Lit majeur de l'Allier moyen
- Natura2000 : Directive oiseaux-ZPS
- DPU : Droit de Prémption Urbain concernant la zone ZH 54

La loi égalité et citoyenneté prévoit le transfert automatique et définitif de la compétence Plan Local d'Urbanisme en cas de fusion mixte c'est-à-dire dans le cas de fusion d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dont au moins l'un des anciens EPCI était compétent en la matière. En application de ce texte, la nouvelle communauté d'agglomération dénommée Vichy Communauté, issue de la fusion de Vichy Val d'Allier et de la Montagne Bourbonnaise, est donc compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

L'article L.211-2 du code de l'urbanisme prévoit que la compétence d'un EPCI en matière de plan local d'urbanisme, emporte leur compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain (DPU). Vichy Communauté titulaire du DPU délègue son droit à la commune à l'occasion de l'aliénation d'un bien ou sur une ou plusieurs parties des zones concernées par le DPU (article L.213-3 du code de l'urbanisme).

### Article 3

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

|   |               |
|---|---------------|
| <b>TA Communale</b>                       | Taux = 2,50 % |
| <b>TA Départementale</b>                  | Taux = 1,24 % |
| <b>Redevance d'Archéologie Préventive</b> | Taux = 0,40 % |

### Article 4

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable :

#### Participations exigibles :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2<sup>o</sup> c et L. 332-8 du code de l'urbanisme).
- Cession gratuite de terrains (L.332-6-1-2<sup>ème</sup> -e).

#### Participation préalablement instaurée par délibération :

- Taxe forfaitaire sur la cession de terrains nus devenus constructibles (Art 1529 du code Général des Impôts) préalablement instaurées par délibération en date du 4 mars 2009.

Fait à Saint-Rémy-en-Rollat, le 18 mai 2018  
Le Maire;



**Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.**

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas de valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.