

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

site : 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

site : 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
			TOTAL	1ha 77a 38ca

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 m²

➤ 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 m²)**

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^{ème} CHAMBRE FROIDE : : (78 m²)

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 m²)

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.



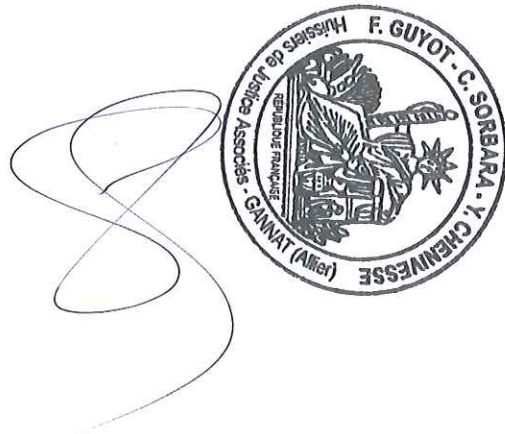
Mes opérations terminées, je me suis retirée.

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

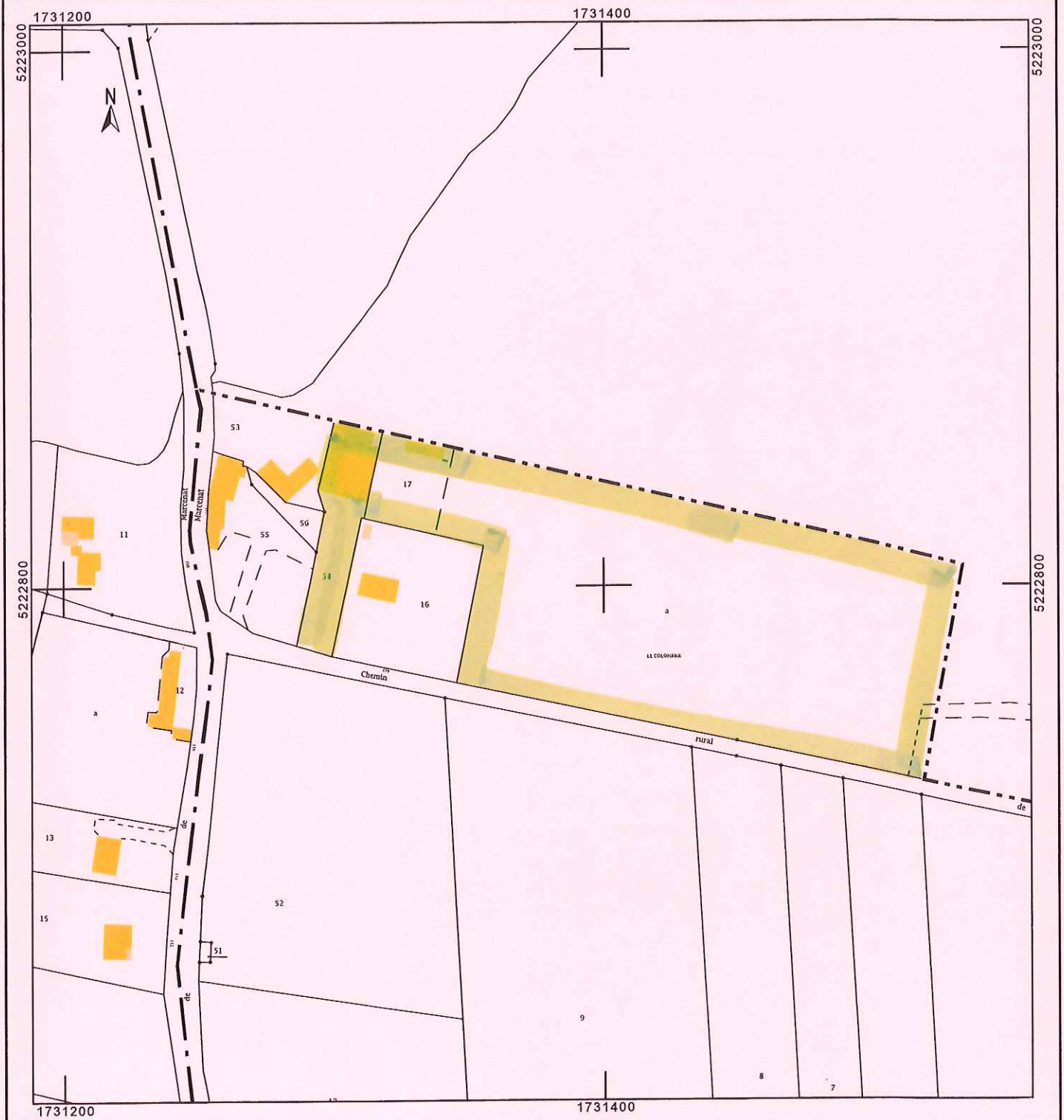
Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

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

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

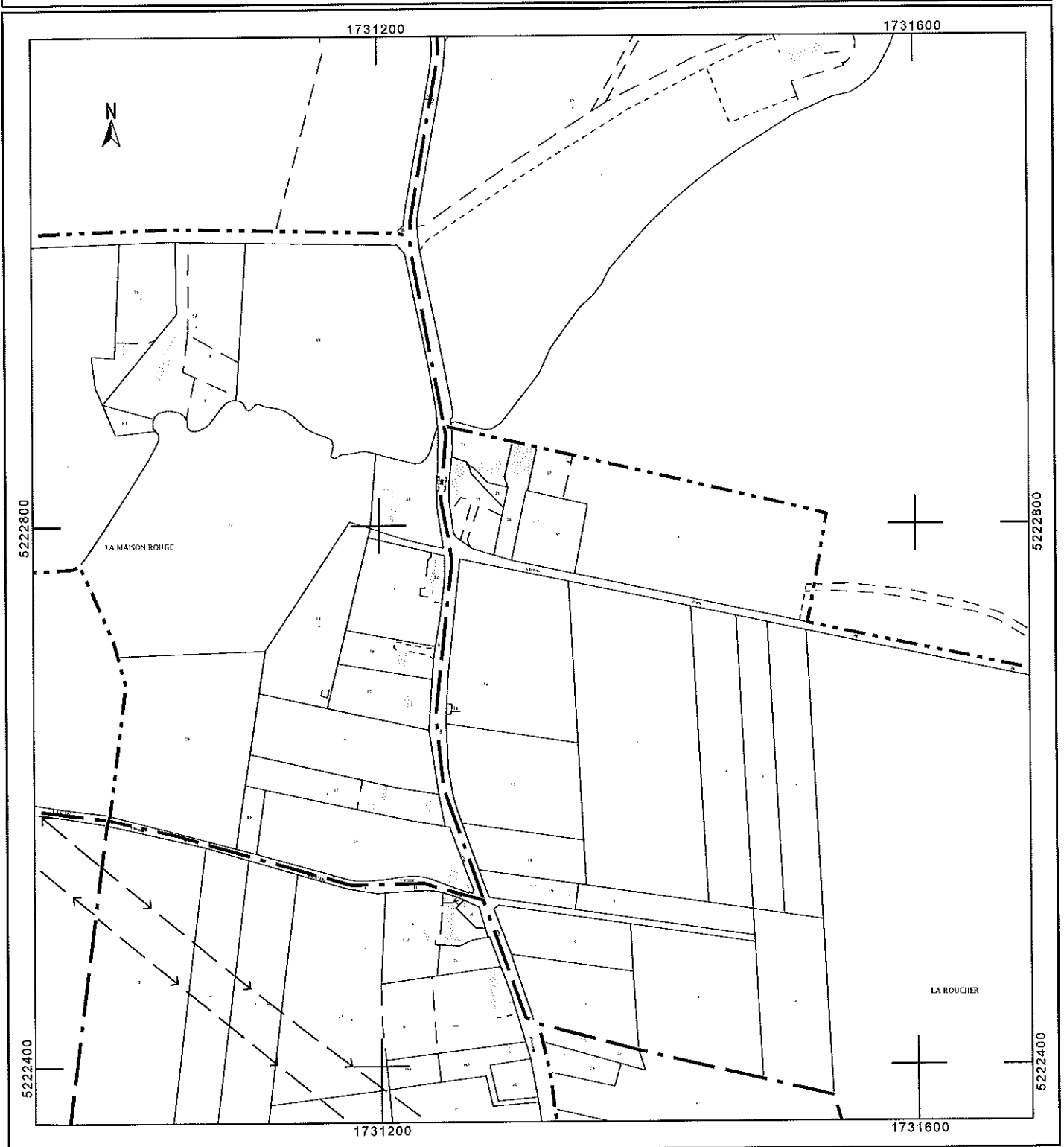
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

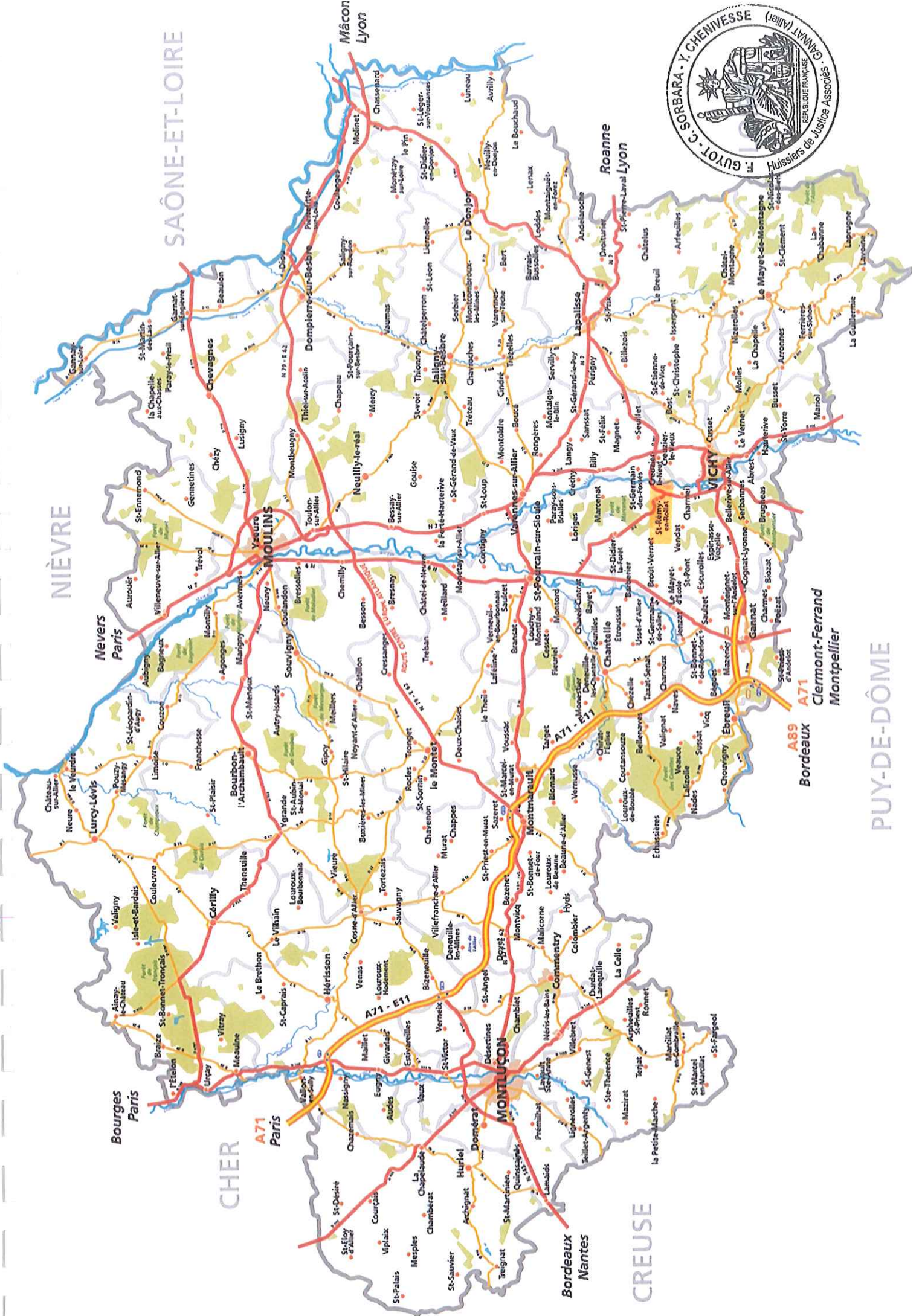
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

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@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





PUY-DE-DÔME

Bordeaux A89
Clermont-Ferrand A71
Montpellier

CREUSE

SAÔNE-ET-LOIRE

NIÈVRE

CHER

Nevers Paris

Bourges Paris

A71 Paris

A71 - E11

A71 - E11

A89 A71

Mâcon Lyon

Roanne

VICHY

Montluçon

Bordeaux Nantes

Clermont-Ferrand
Montpellier



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^{er} 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 :

TA Communale	Taux = 2,50 %
TA Départementale	Taux = 1,24 %
Redevance d'Archéologie Préventive	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 :

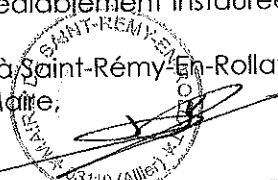
Participations exigibles :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2^o c et L. 332-8 du code de l'urbanisme).
- Cession gratuite de terrains (L.332-6-1-2^{ème} -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.