

**SELARL CHENIVESSE – GOUYARD – CHALLAL**

**Huissiers de Justice Associés**

tel : 04.70.90.12.52

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

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

Siège social  
Place Frenaye  
03800 GANNAT

Bureau annexe  
61 Rue Roosevelt  
03120 LAPALISSE



**PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

**En date du 8 octobre 2020**



**MJ de l'ALLIER**  
**c/ SCI LE CASTEL REJANE**

**Immeuble saisi : 2 square de Verdun / 4 Place Rantian**  
**03800 GANNAT**

# **SELARL CHENIVESSE – GOUYARD – CHALLAL**

## **Huissiers de Justice Associés**

Tel : 04.70.90.12.52

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

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

Siège social  
Place Frenaye  
03800 GANNAT

Bureau annexe  
61 Rue Roosevelt  
03120 LAPALISSE



## **PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET LE HUIT OCTOBRE**

*SELARL Yves CHENIVESSE – Emmanuelle GOUYARD – Laëtitia CHALLAL  
Huissiers de Justice Associés  
Place Frenaye  
03800 GANNAT*

### **A LA DEMANDE DE :**

La SELARL MJ DE L'ALLIER dont le siège social est à MONTLUCON (03100), 2 rue de la Presle, représentée par Maître Pascal RAYNAUD mandataire judiciaire,

Ayant pour Avocat Maître Fabien PURSEIGLE de la SELARL ABSIDE AVOCATS, inscrite au Barreau de CUSSET-VICHY dont le siège social est à CUSSET (03300), 6/7 place Louis Blanc.

### **Agissant en vertu :**

- D'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de CUSSET en date du 19 mai 2015, prononçant la liquidation judiciaire de la SCI LE CASTEL REJANE à GANNAT (03800), et d'un jugement rectificatif rendu par le Tribunal de Grande Instance de CUSSET en date du 28 mai 2015.
- Des articles R 322-1 à R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution autorisant un Huissier de Justice à dresser un procès-verbal de description des biens immobiliers saisis.

Dossier  
24025

La SELARL CHENIVASSE GOUYARD CHALLAL, Huissiers de Justice Associés, Place Fresnaye 03800 GANNAT, a été chargée par le requérant de dresser un procès-verbal de description des biens immobiliers appartenant à :

**SCI LE CASTEL REJANE**  
Immatriculée au RCS de CUSSET n°450 161 191

**Immeuble saisi situé :**  
**2 square de Verdun / 4 place Rantian**  
**03800 GANNAT**

*Je soussignée, Laëtitia CHALLAL,*  
*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 :	GANNAT
Canton de :	GANNAT
Département :	ALLIER

Où étant arrivée à 9 heures, j'ai procédé aux constatations suivantes en présence de :

- Monsieur Lionel LAPLACE, de l'entreprise de diagnostic AC ENVIRONNEMENT,
- Madame Christiane BACIAK, témoin majeur,
- Monsieur Claude FONCELLE, témoin majeur.

## CONSTATATIONS

### I. PROPRIETES ET REFERENCES CADASTRALES

Les biens sont situés sur la commune de GANNAT (Allier) et cadastrés :

SECTION	N°	ADRESSE	NATURE	CONTENANCE
AE	81	4 place Rantian	Propriété bâtie	1a 65ca
AE	82	2 square de Verdun	Propriété bâtie	64ca
			<b>TOTAL</b>	<b>2a 29ca</b>

## II. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT

Les biens sont situés sur la commune de GANNAT, à :

- 21,3 Km de VICHY
- 51,6 km de CLERMONT FERRAND

Nombre d'habitants : 5 841 habitants

Commerces : Présence de 47 commerces dont 5 supermarchés. Il existe une gare TER SNCF.

Ecoles : Présence de 3 écoles maternelles et 2 écoles élémentaires publiques, 1 collège et 1 lycée professionnel. Présence également d'un établissement privé regroupant maternelle, élémentaire, collège et lycée.

## III. SITUATION LOCATIVE

L'immeuble est vide de toute personne et de tout meuble. Il n'est pas occupé ni loué.

## IV. DESCRIPTION GENERALE DE LA PROPRIETE

La propriété est constituée d'un immeuble en centre-ville, de deux étages, vétuste, comportant au rez-de-chaussée un bar restaurant et chambres d'hôtel aux étages.

### I. ASPECT DE L'IMMEUBLE

➤ Etat d'ensemble : L'ensemble, revêtement sols, murs et plafonds, est vétuste.

➤ SURFACE HABITABLE : La surface au sol est de 150 m<sup>2</sup>, la surface utilisable sur les trois niveaux est de : 350 m<sup>2</sup> environ.

➤ Nombre de pièces :

L'immeuble comporte :

- Au rez-de-chaussée :
  - Couloir
  - Salle de bar
  - 2 salles de restaurant
  - Cuisine
  - Chaufferie
  - 2 caves en sous-sol
- 1<sup>er</sup> étage :
  - Escalier
  - Palier

- Couloir
- Salle petits déjeuners
  
- 6 chambres avec salle d'eau et WC
- Espace lingerie-grenier
  
- 2<sup>ème</sup> étage :
  - Escalier
  - Couloir
  - 5 chambres avec salle d'eau et WC
  - Débarras

➤ Chauffage : une partie est chauffée par une chaudière au gaz de ville et radiateurs, d'autres pièces sont équipées de radiateurs électriques.

➤ Date de construction : inconnue

➤ Vitrage : seules quelques fenêtres sont équipées de double vitrage

➤ Tout à l'égout : le bâtiment est relié à l'assainissement collectif

➤ Dépendance et garage : l'immeuble ne comporte ni dépendance ni garage

## II. ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE

➤ Façade : les façades sont crépies, en état

➤ Volets : Ils sont en bois, anciens

➤ Toiture : elle est constituée de tuiles vétustes

➤ Cheminée : il n'existe pas de cheminée

➤ Terrasse : le bâtiment ne comporte pas de terrasse mais les baies vitrées du bar et du restaurant donnent sur une grande place avec parking. Il existe une baie vitrée dans le bar donnant sur un petit balcon.

## III. ENVIRONNEMENT :

➤ Mitoyenneté : l'immeuble est mitoyen au nord et à l'est

➤ Sous sol : présence de 2 caves

➤ Garage : il n'existe pas de garage mais un parking public devant l'immeuble

➤ Taxe foncière : inconnue



Façade place Rantian



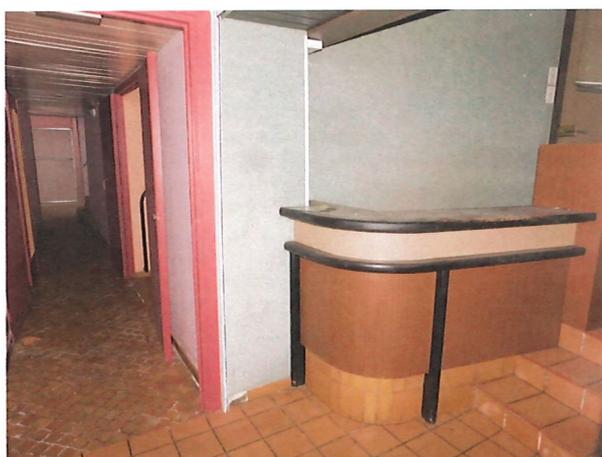
Façade square de Verdun

#### IV. DESCRIPTIF INTERIEUR DE LA PROPRIETE

##### REZ-DE-CHAUSSEE

##### ➤ COULOIR RECEPTION :

- ✓ Porte d'entrée : vétuste en bois vitrée
- ✓ Sol : carrelage
- ✓ Murs : moquette
- ✓ Plafond : lambris PVC.



##### ➤ SALLE DE BAR :

Quelques marches pour accéder à la salle de bar

- ✓ Sol : carrelage
- ✓ Murs : moquette
- ✓ Plafond : lambris PVC

- ✓ Un escalier menant à la salle des petits déjeuners à l'étage

Equipements :

- Radiateurs
- 2 baies vitrées.



➤ **SALLE DE RESTAURANT 1 (donnant sur la place) :**

- ✓ Sol : carrelage
- ✓ Murs : lambris bois et tapisserie
- ✓ Plafond : dalles de polystyrène

Equipements :

- Trois radiateurs avec robinet thermostatique
- Une porte deux battants vitrée donnant sur la place Rantian
- Un placard deux portes coulissantes
- Une porte d'accès pour rejoindre le bar, une pour rejoindre la cuisine et une, avec quelques marches, pour accéder depuis le couloir central.



➤ **CUISINE :**

- ✓ Sol : carrelage vétuste
- ✓ Murs : carrelage en mauvais état, présence de trous et carreaux manquants

- ✓ Plafond : peinture
- ✓ Escalier en pierre donnant accès à une cave voûtée

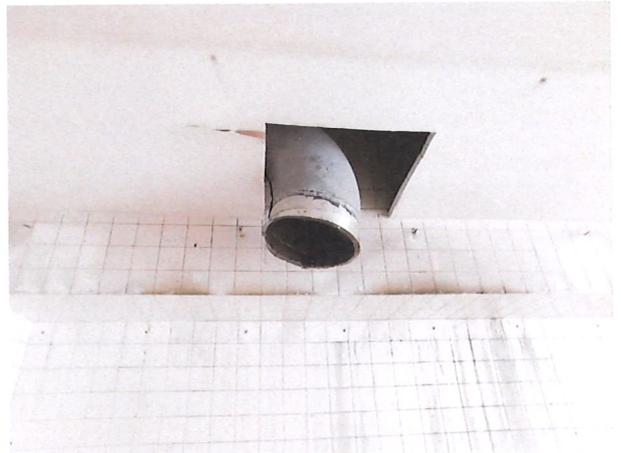
Equipements :

Une double-porte vitrées en bois donnant sur la Place Rantian

Accès depuis le couloir par une porte battante avec une petite fenêtre.

Passe-plat

Tuyau d'évacuation pour hotte, visible.



➤ CAVE VOÛTÉE (sous la cuisine) :



➤ **SALLE DE RESTAURANT 2 :**

- ✓ Sol : Carrelage
- ✓ Murs : Lambris bois et tapisserie
- ✓ Plafond : poutre et bois, trois poutres verticales dans la pièce
- ✓ Accès à cette salle depuis le couloir par une double porte en bois

Equipements :

Porte et fenêtre simple vitrage donnant sur le square de Verdun

Un radiateur sans robinet thermostatique

Dans un placard, présence d'un système de chauffage, lequel semble ancien : une chaudière de marque TECHNIBEL.

Présence d'une porte de secours donnant sur le couloir.



➤ **CHAUFFERIE ATTENANTE A LA SALLE DE RESTAURANT 2 :**

- ✓ Sol : carrelage
- ✓ Murs : carrelage
- ✓ Plafond : lambris PVC

Accès depuis la salle de restaurant 2 par une porte battante et depuis le couloir par une porte bois.

Equipements :

Présence du tableau électrique

Ballon d'eau chaude

Chaudière murale au gaz

Un puit de lumière depuis le plafond

Escalier permettant l'accès à la cave.

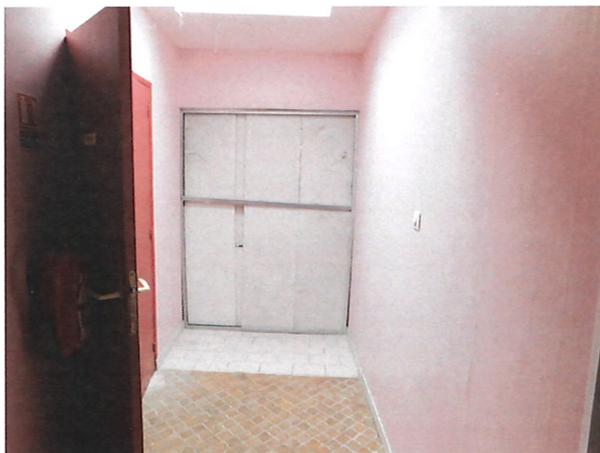
➤ **CAVE SOUS LA CHAUFFERIE :**

- ✓ Escalier : Ciment
- ✓ Sol : Terre
- ✓ Murs : Crépi gris
- ✓ Plafond : Hourdi



**A NOTER :**

*Le Rez-de-Chaussée du bâtiment ne comprend pas de sanitaires. Pendant l'exploitation du commerce, une partie du bâtiment mitoyen (parcelle 83), comprenant sanitaires et d'autres pièces, tant au rez-de-chaussée, qu'à l'étage, était utilisé par la SCI CASTEL REJANE, sans toutefois lui appartenir. Depuis l'extrémité du couloir a été close sommairement par le propriétaire mitoyen, par l'apposition de plaques de placoplâtres.*



1<sup>er</sup> étage

➤ **ESCALIER ET PALIER :**

- ✓ Sol : carrelage
- ✓ Murs : tapisserie dans l'escalier, peinture et faïence sur le palier
- ✓ Plafond : peinture

Equipements :

Une rambarde en fer

Deux placards

Deux sanitaires comprenant un lavabo et un WC



➤ **SALLE DES PETITS DEJEUNERS :**

- ✓ Sol : revêtement plastique
- ✓ Murs : moquette et tapisserie
- ✓ Plafond : moquette, poutres apparentes en bois

Equipements :

Quatre doubles fenêtres

Une ventilation mécanique

Quatre bouches aération



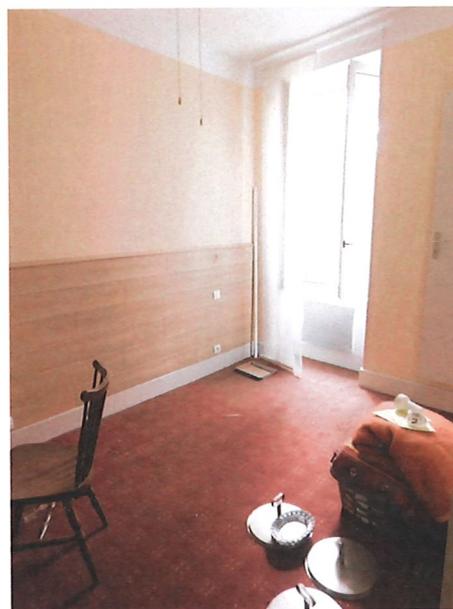
6 chambres avec salle d'eau et WC

➤ **CHAMBRE SUR LE PETIT PALIER :**

- ✓ Sol : moquette
- ✓ Murs : papier peint
- ✓ Plafond : peinture

Equipements :

- Une tête de lit en lambris PVC
- Un luminaire avec pâles de ventilation
- Une armoire bois
- Une salle d'eau



➤ **CHAMBRES N°102 à 106 :**

- ✓ Porte : bois
- ✓ Sol : moquette
- ✓ Murs : tapisserie tête de lit en lambris
- ✓ Plafond : peinture

Equipements :

- Une fenêtre double vitrage
- Un radiateur électrique
- La chambre n°102 comporte un placard deux portes.

➤ **SALLE D'EAU (chambre n°102 à 106) :**

- ✓ Porte : bois
- ✓ Sol : revêtement plastique
- ✓ Murs : faïence
- ✓ Plafond : peinture

Equipements :

Un lavabo, un WC et une douche

Une ventilation

La chambre n°106 comporte un bidet





➤ **GRENIER :**

Accès par le fond du couloir menant aux chambres n°102 à 106. Ce grenier est divisé en 5 pièces. L'ensemble est en mauvais état, vétuste :

- ❖ 1<sup>ère</sup> pièce :
  - ✓ Sol : plaque de bois
  - ✓ Murs : plâtre ancien. Absence d'isolation
  - ✓ Plafond : poutres et bois vétustes
  
- ❖ 2<sup>ème</sup> pièce :
  - ✓ Sol : jonc de mer
  - ✓ Mur : moquette
  - ✓ Plafond : dalles en partie effondrées
  
- ❖ 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> pièce :
  - ✓ Sol : plaques de bois
  - ✓ Murs : tapisserie et pierres apparentes
  - ✓ Plafond : bois





## 2<sup>ème</sup> Etage

5 chambres avec salle d'eau, WC et un petit débarras.

➤ **ESCALIER ET PALIER :**

- ✓ Sol : moquette
- ✓ Murs : moquette
- ✓ Plafond : peinture

Equipements :

Une rampe en bois cassée et déposée au sol.

➤ **PETIT DEBARRAS :**

- ✓ Sol : carrelage
- ✓ Murs : peinture et faïence
- ✓ Plafond : peinture écaillée et présence de tâches noirâtres

Equipements :

Une lucarne



➤ **CHAMBRE n°107 à 111 :**

- ✓ Porte : bois
  - ✓ Sol : moquette
  - ✓ Murs : tapisserie et tête de lit en lambris
  - ✓ Plafond : peinture – trappe d'accès aux combles devant la chambre 109 – débris de plafond au sol.
- (Les chambres 108, 109 et 110 sont de superficie plus vaste et peuvent accueillir deux lits)

Equipements :

- Fenêtre double vitrage
- Un radiateur électrique par chambre

➤ **SALLE D'EAU (chambre n°107 à 111) :**

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

Equipements :

Un lavabo, un WC et une douche





**V. TENANTS ET ABOUTISSANTS**

<b>NORD</b>	Section AE 85	Propriété bâtie
<b>SUD</b>	Place Rantian	Place avec parking
<b>EST</b>	Section AE 79, 80 et 83	Propriétés bâties
<b>OUEST</b>	Square de Verdun	Square

**VI. DIAGNOSTICS**

✓ Les diagnostics amiante, performances énergétiques et électricité ont été effectués à ce jour, par la Société AC ENVIRONNEMENT et sont joints au présent acte.

Le présent acte comporte dix-huit pages dont quarante-huit photographies, et cinquante pages en annexe.



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 9 heures pour se terminer à 10 heures 10 minutes.

*COUT : Deux-cent-quatre-vingt-neuf euros et vingt-deux centimes*

Article R444-3 du C.COM	220,94
Article 18 Frais de Déplacement	7,67
TVA 20 %	45,72
Taxe Forfaitaire	<u>14,89</u>
TTC	289.22

Pièces jointes :

Extrait du plan cadastral

Relevé de propriété

Certificat d'urbanisme

Diagnostic amiante, performances énergétiques et électricité

Etat des risques et pollutions

