

SCP GUYOT - SORBARA - CHENIVESSE

Huissiers de Justice Associés

adresse mail : gsc@huissiersudallier.com

site : www.huissiersudallier.com

COPIE



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

En date du 27 septembre 2018



MJ DE L'ALLIER

C/ SCI LE CASTEL REJANE

Immeuble saisi : 15 Croix des Rameaux/9 place Rantian
03800 GANNAT

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 VINGT-SEPT SEPTEMBRE DEUX MILLE DIX HUIT

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

A la demande de :

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 03800 GANNAT, 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
20160

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 :

SCI LE CASTEL REJANE

Immatriculée au RCS de Cusset N°450 161 191

**immeuble saisi situé : 9 place Rantian et 15 Croix des Rameaux
03800 GANNAT**

*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 :	GANNAT
Canton de :	GANNAT
Département :	ALLIER

où étant arrivée à 9 heures 30, j'ai procédé aux constatations suivantes en compagnie de :

- Grégory LAURADOUX, de l'entreprise de diagnostic AC ENVIRONNEMENT
- Madame BACIAK Christiane, témoin majeur
- Monsieur DUPONT Jean-Pierre, 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	9 place Rantian	Propriété bâtie	1a 65ca
AE	82	Square de Verdun	Propriété	64ca
			TOTAL	2a 29ca

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 : 5 862 habitants.

Commerces : Présence de 47 commerces, dont cinq supermarchés.
Il existe d'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 en étages.

I. ASPECT DE L'IMMEUBLE

➤ Etat d'ensemble : l'ensemble revêtements sols, murs et plafonds est vétuste.

➤ SURFACE : la surface au sol est de 229 m²,
La surface utilisable sur les 3 niveaux est de : 599 m²

➤ Nombre de pièces :

L'immeuble comporte :

- Au rez-de-chaussée :
 - Couloir
 - Salle de bar
 - 2 salles de restaurant
 - Cuisine
 - Chaufferie
 - Sanitaires femme et hommes
- Demi étage : (côté Grande Rue)
 - Escalier
 - 3 chambres avec salle d'eau et WC,
- 1^{er} Etage : (côté Grande Rue)
 - 3 chambres avec salle d'eau et WC
 - 1 studio avec balcon
- Demi étage : (côté cuisine)
 - Escalier et palier
 - Salle petits déjeuners
- 1^{er} étage : (côté cuisine)
 - Escalier et couloir
 - 6 chambres avec salle d'eau et WC
- 2^{ème} étage :
 - Escalier et couloir
 - 5 chambres avec salle d'eau et WC
 - Débarras
- Grenier : 3 pièces en mauvais état

➤ 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

➤ Dépendances et garage : l'immeuble ne comporte pas de garage ni dépendance

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 : présences de 2 caves

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

➤ Taxe foncière : elle est inconnue



Photo 1 : place Rantian



Photo 2



Photo 3 : rue croix des Rameaux

IV. DESCRIPTIF INTERIEUR DE LA MAISON D'HABITATION

REZ-DE-CHAUSSEE

➤ COULOIR RECEPTION :

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

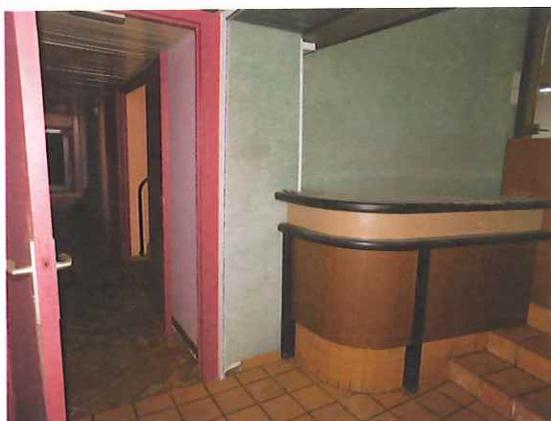


Photo 4

➤ SALLE DE BAR :

- ✓ Sol : carrelage
- ✓ Murs : moquette
- ✓ Plafond : lambris PVC
- ✓ Escaliers : un escalier menant à la salle de restaurant 1 et un autre menant à la salle des petits déjeuners à l'étage

Equipements :

- Radiateurs
- 2 baies vitrées



Photo 5



Photo 6

➤ CUISINE :

- ✓ Porte : double portes vitrées en bois donnant sur la Place
- ✓ Sol : carrelage vétuste
- ✓ Murs : carrelage en mauvais état. Présence de trous et carreaux manquants
- ✓ Plafond : peinture
- ✓ Escalier en pierre donnant accès à un cave voûtée

Equipements :

- Passe-plat
- Tuyau Evacuation pour hotte, visible,



Photo 7



photo 8 : tuyau aspiration hotte



Photo 9

➤ CAVE VOÛTÉE (sous la cuisine) :

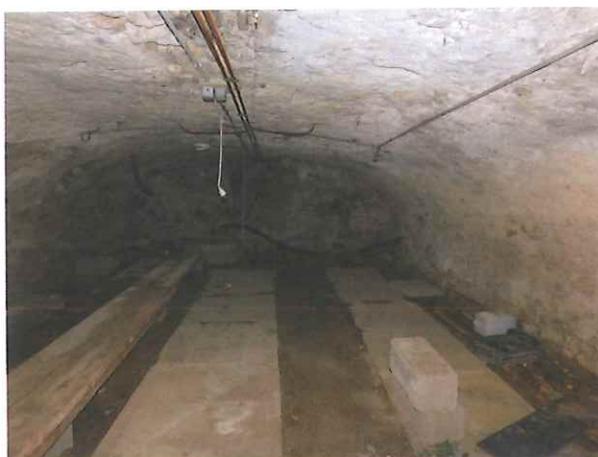


Photo 10

➤ SALLE DE RESTAURANT 1 :

- ✓ Sol : carrelage
- ✓ Murs : lambris bois et tapisserie, baie vitrée donnant sur la place
- ✓ Plafond : dalles de polystyrène



Photo 11



Photo 12

➤ SALLE DE RESTAURANT 2 :

- ✓ Porte : bois
- ✓ Sol : carrelage
- ✓ Murs : lambris bois et tapisserie
- ✓ Plafond : poutres et bois

Equipements :

- Porte extérieur et fenêtre simple vitrage



Photo 13



Photo 14

➤ CHAUFFERIE (attenant à la salle de restaurant 2) :

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

Equipements :

- Compteur électrique
- Escalier pour Accès à la cave



Photo 15

➤ CAVE (attenant chaufferie) :

- ✓ Sol : Escalier en ciment. Terre
- ✓ Murs : crépi gris
- ✓ Plafond : hourdi

Equipements :

- Ballon d'eau chaude



Photo 16

➤ SANITAIRES FEMMES:

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

Equipements :

- 2 lavabos
- 4 WC



Photo 17

➤ SANITAIRES HOMMES:

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

Equipements :

- 2 lavabos
- 1 WC



Photo 18



Photo 19

DEMI - ETAGE (côté grande rue)

Il comporte 3 chambres avec salle d'eau et WC

➤ CAGE ESCALIER :

Le plafond de Placoplatre est effondré : Présence de morceaux sur le sol devant et dans l'escalier.
Sol : moquette vétuste et sale

- ✓ Murs : tapisserie ternie

Equipements :

- Rambarde en bois



Photo 20



Photo 21

➤ CHAMBRE N°121 :

- ✓ Porte : bois
- ✓ Sol : moquette
- ✓ Murs : tapisserie ternie
- ✓ Plafond : peinture

Equipements :

- Fenêtre double vitrage

- 1 placard
- 1 radiateur électrique



Photo 22

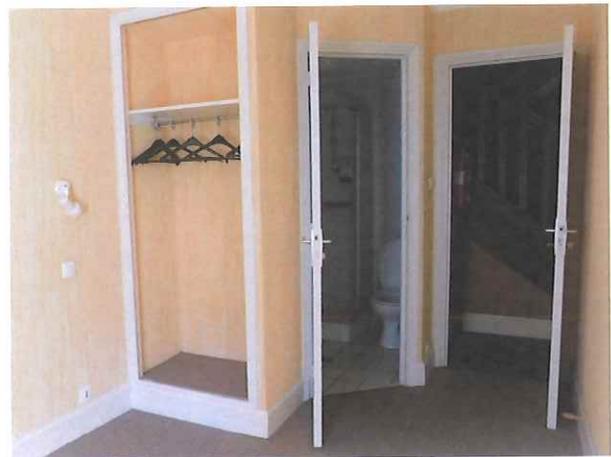


Photo 23

➤ SALLE D'EAU (chambre n°121) :

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

Equipements :

- 1 lavabo
- 1 WC
- 1 douche



Photo 24

➤ CHAMBRES N°122 et 123 :

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

Equipements :

- Fenêtre double vitrage
- 1 radiateur électrique

➤ SALLES DE BAINS (chambres N°122 et 123):

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

Equipements :

- 1 lavabo
- 1 WC
- 1 baignoire

1^{er} ETAGE

Les chambres comportent les mêmes prestations et sont quasiment identiques.
(2 chambres et 1 studio)

➤ CHAMBRES N°125 et 126, mansardées:

- ✓ Porte : bois
- ✓ Sol : moquette
- ✓ Murs : tapisserie
- ✓ Plafond : peinture

Equipements :

- 1 fenêtre double vitrage
- 1 radiateur électrique

➤ SALLE D'EAU (chambre n°125 et 126) :

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

Equipements :

- 1 lavabo
- 1 WC
- 1 douche

➤ STUDIO (N°124) :

L'ensemble est vétuste et est composé d'un coin cuisine, d'une salle d'eau, d'un WC et d'un balcon.

- ✓ Porte : bois
- ✓ Sol : moquette
- ✓ Murs : tapisserie
- ✓ Plafond : peinture

Equipements :

- 1 placard



Photo 25



Photo 26

↪ COIN-CUISINE :

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

Equipements :

- 1 évier inox
- 2 plaques électriques



Photo 27

↪ WC :

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

Equipements :

- 1 WC

↪ SALLE D'EAU :

- ✓ Porte : bois
- ✓ Sol : revêtement plastique

- ✓ Murs : faïence
- ✓ Plafond : peinture

Equipements :

- 1 douche
- Absence de lavabo



Photo 28

↪ **BALCON :**

- ✓ Porte : baie vitrée double vitrage
- ✓ Sol : moquette
- ✓ Murs : briques et peinture
- ✓ Plafond : peinture



Photo 29

DEMI - ETAGE
(côté salle des petits déjeuners)

➤ ESCALIER :

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

Equipements :

- Rambarde en fer



Photo 30

 ➤ PALIER :

- ✓ Sol : carrelage
- ✓ Murs : peinture et faïence
- ✓ Plafond : peinture

Equipements :

- 2 placards
- 2 sanitaires comprenant 1 lavabo et 1 WC

 ➤ SALLE DES PETITS DEJEUNERS :

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

Equipements :

- 4 double fenêtres
- 1 ventilation mécanique



Photo 31



Photo 32

1^{er} ETAGE

6 chambres avec salle d'eau et WC

➤ ESCALIER ET PALIER :

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

Equipements :

- Rambarde en bois

➤ CHAMBRES N°101 à 106 :

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

Equipements :

- Fenêtre double vitrage
- 1 radiateur électrique



Photo 33

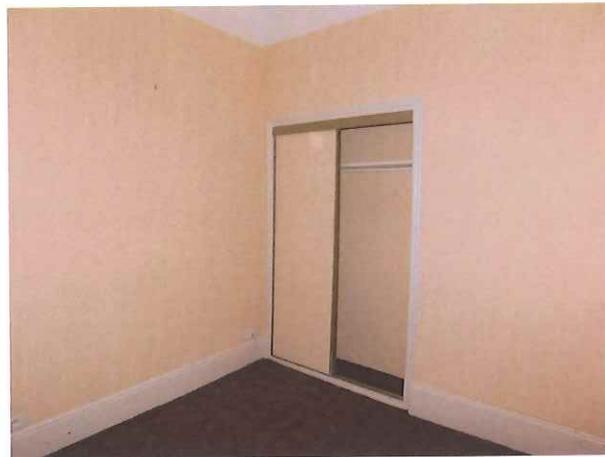


Photo 34



Photo 35

➤ SALLE D'EAU (chambre N°101 et 106) :

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

Equipements :

- 1 lavabo, WC, douche
- 1 ventilation
- Bidet (chambre N°106)



Photo 36



Photo 37



Photo 38

➤ GRENIER :

L'accès se fait au fond du couloir menant aux chambres N°101 à 106. Celui-ci est divisé en 5 pièces
L'ensemble est en mauvais état, vétuste :

↻ 1^{ère} pièce :

- ✓ Sol : plaques de bois
- ✓ Murs : plâtre ancien. Absence d'isolation
- ✓ Plafond : poutres et bois vétustes

↳ 2^{ème} pièce :

- ✓ Sol : jonc de mer
- ✓ Murs : moquette
- ✓ Plafond : dalles en partie effondrées

↳ 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} pièce :

- ✓ Sol : plaques de bois
- ✓ Murs : tapisserie et pierres apparentes
- ✓ Plafond : bois



Photo 39



Photo 40



Photo 41



Photo 42



Photo 43

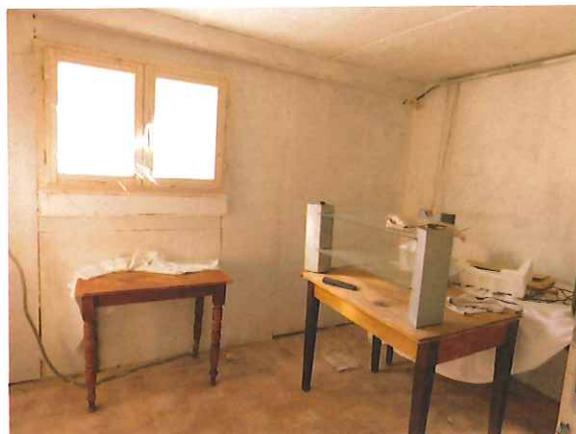


Photo 44



Photo 45

Au 1^{er} étage, il existe un toit terrasse mitoyen, situé entre les bâtiments SECTION AE 82 (CASTEL REJANE) et AE 83 (BECAUD). Il n'existe pas de séparation visible. L'accès s'effectue par les fenêtres.

2^{ème} ETAGE

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

➤ ESCALIER ET PALIER (menant aux chambres N° 107 à 111) :

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

Equipements :

- Rampe en bois



Photo 46

➤ PETIT DEBARRAS :

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

Equipements :

- 1 lucarne



Photo 47



Photo 48

➤ CHAMBRES N° 107 à 111 :

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

Equipements :

- Fenêtre double vitrage
- 1 radiateur électrique



Photo 49

➤ SALLE D'EAU (chambre N°107 et 111) :

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

Equipements :

- 1 lavabo
- 1 WC
- 1 douche



Photo 50

V. TENANTS ET ABOUTISSANTS

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

VI. DIAGNOSTICS ET ESTIMATION

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

Le présent acte comporte 23 pages dont 50 photos , et 27 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 30 pour se terminer à 11 heures 20.

COUT : 454,33 Euros.

Article R444-3 du C.COM	220,94
Article A444-18	150,00
Article 18 Frais de Déplacement	7,67
TVA 20 %	<u>75,72</u>
TTC	454,33

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

Pièces jointes :

Matrice cadastrale
Plan de masse
Plan de situation
Plan de la région
Renseignements d'urbanisme
Diagnostic amiante, performances énergétiques et électricité
Etat des risques et pollution

