

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 9 NOVEMBRE 2018



MJ DE L'ALLIER
C/ SCI RAYKEN

Immeuble saisi : 80 chemin Joly Bois
03700 SERBANNES

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 NEUF NOVEMBRE DEUX MILLE DIX HUIT

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

A la demande de :

Maître Pascal RAYNAUD, Mandataire judiciaire, demeurant N°4/6 rue Pétillat -
Résidence les Lilas - Bât C - 03200 VICHY, pris en sa qualité de Liquidateur Judiciaire
de la SCI RAYKEN

Ayant pour Avocat Maître Charles FRIBOURG de la SELARL POLE AVOCATS, avocat au
barreau de CLERMONT-FERRAND

Agissant en vertu :

- De l'arrêt N°528 rendu par la COUR D'APPEL DE RIOM, troisième chambre civile et commerciale, le 4 octobre 2017, sur appel d'une décision rendue le 18 avril 2017 par le Tribunal de Grande Instance de CUSSET, prononçant la liquidation judiciaire de la SCI RAYKEN dont le siège social est situé 19 rue des Moulins 03200 VICHY immatriculée au RCS sous le numéro 512 568 080
- 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.

Dossier
20178

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 RAYKEN

Immatriculée au RCS de CUSSET sous le numéro 512 568 080

immeuble saisi situé :

**81 chemin de Joly Bois
03700 SERBANNES**

*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 :	SERBANNES
Canton de :	BELLERIVE SUR ALLIER
Département :	ALLIER

Dont le requérant se propose de poursuivre l'expropriation sous la forme légale,

où étant arrivée à 14 heures, j'ai procédé aux constatations suivantes en compagnie de :

- Madame AIT ABBAT Lila, locataire
- Monsieur TOMS, agent immobilier - VICTORIA IMMOBILIER
- Madame CHAUVEL, agent immobilier - LACLOTRE IMMOBILIER
- Monsieur LAPLACE Lionel, agent de diagnostics - AC ENVIRONNEMENT

CONSTATATIONS

I. PROPRIETES ET REFERENCES CADASTRALES

Les biens sont situés sur la commune de SERBANNES et cadastrés :

SECTION	N°	ADRESSE	NATURE	CONTENANCE
B	1222	81 chemin de Joly Bois	Propriété bâtie	20a 06ca
			TOTAL	20a 06ca

II. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT

Les biens sont situés sur la commune rurale de SERBANNES, à :

- 6 km de VICHY
- 17 km de GANNAT
- 51 km de CLERMONT FERRAND

Nombre d'habitants : 849 habitants.

Commerces : Présence d'un restaurant et d'un parcours de golf.

Ecoles : Présence d'une école maternelle et élémentaire.

III. SITUATION LOCATIVE

➤ Madame AIT ABBAT indique qu'elle est titulaire d'un bail d'habitation sous seing privé depuis 5 ans : elle n'a pas été en mesure d'indiquer la date et n'a pas transmis la copie de ce bail, malgré plusieurs demandes.

Elle précise que le loyer est de 650 € par mois, y compris eau et EDF (charges qui pourraient être estimées à 200 €).

Celle-ci occupe les lieux avec un enfant.

IV. DESCRIPTION GENERALE DE LA PROPRIETE

La propriété est constituée d'une maison d'habitation récente, d'allure moderne avec un toit terrasse, un garage en parpaings non attenant, et une parcelle de terre.

La locataire indique cependant qu'il existe une infiltration d'eau importante par le toit terrasse, ce qui a entraîné d'importantes dégradations intérieures et extérieures.

I. ASPECT DE LA MAISON D'HABITATION

➤ Etat d'ensemble : la maison , construite en parpaings, comporte un toit-terrasse qui présente des fuites entraînant une dégradation importante des plafonds intérieurs et des fissures sur le haut des façades à l'extérieur.

➤ SURFACE HABITABLE : elle est de 168 m²

➤ Nombre de pièces : la maison d'habitation comprend :

- Entrée directe dans un séjour-cuisine,
- Buanderie attenante à la cuisine,
- trois chambres,
- une salle de bains,
- un WC.

➤ Chauffage : électrique par le sol

➤ Date de construction : Elle a été édifiée en 2011

➤ Double vitrage : L'ensemble du bâtiment comporte des ouvertures double vitrage.

➤ Tout à l'égout : l'immeuble est raccordé au réseau d'assainissement collectif.

II. ASPECT EXTERIEUR DE LA MAISON D'HABITATION

➤ Façade : la façade est crépi. Les façades sont fissurés en de nombreux endroits.

➤ Volets : présence de volets roulants électriques.

➤ Toiture : il s'agit d'un toit-terrasse.

➤ Cheminée : absence de cheminée.

➤ Terrasse : présence de dalles caillebotis entre une baie vitrée et la piscine

➤ Piscine : il existe une piscine de 8x4 mètres



Photo 1 : allée entrée



Photo 2 : entrée



Photo 3 : façade EST



Photo 4 : façade arrière OUEST

III. ENVIRONNEMENT :

- entrée : l'entrée sur la propriété s'effectue par un chemin de terre, Le terrain n'est pas arboré, ni aménagé, mais encombré de divers objets.
- Clôture : absence de clôture et de portail, un mur parpaings côté NORD EST
- Servitude : il n'existe pas de servitude connue
- Mitoyenneté : pas de mitoyenneté
- Sous-sol : la maison ne comporte pas de sous-sol
- Garage : Le garage est indépendant ,t en parpaing avec un bardage métallique en toiture.
- Taxe foncière : environ 500 € aux dires de Mme AIT ABBAT.



Photo 5



Photo 6

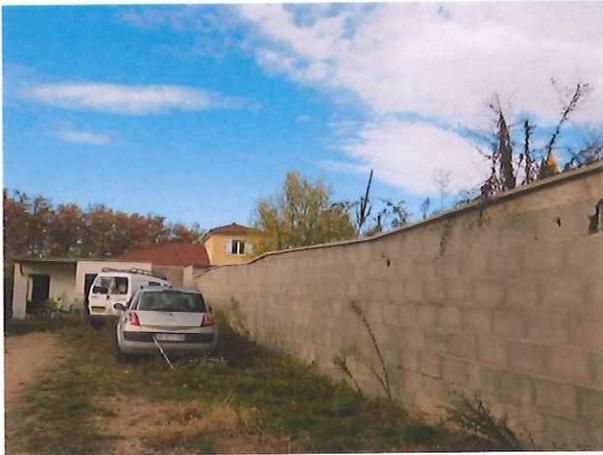


Photo 7



Photo 8



Photo 9

IV. DESCRIPTIF INTERIEUR DE LA MAISON D'HABITATION

L'entrée se fait directement dans le séjour

➤ ENTREE SEJOUR (49 m²):

- ✓ Porte en partie vitrée : en état
- ✓ Sol : béton cirée
- ✓ Murs : peinture
- ✓ Plafond : peinture : tâchée et écaillée, traces brunâtres

Equipements :

- 4 porte-fenêtres coulissantes
- 1 fenêtre

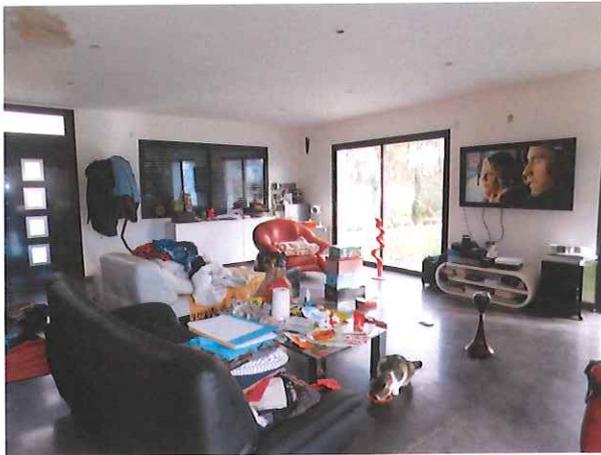


Photo 10



Photo 11



Photo 12 : plafond tâché

➤ CUISINE (22m²):

- ✓ Sol : béton ciré
- ✓ Murs : peinture
- ✓ Plafond : peinture : tâchée en de nombreux endroits, fissurés.

Equipements :

- Une fenêtre



Photo 13



Photo 14



Photo 15



Photo 16 : plafond tâché

➤ BUANDERIE ATTENANTE A LA CUISINE :

- ✓ Porte vitrée
- ✓ Sol : béton
- ✓ Murs : peinture
- ✓ Plafond : peinture

Equipements :

- Absence de fenêtre

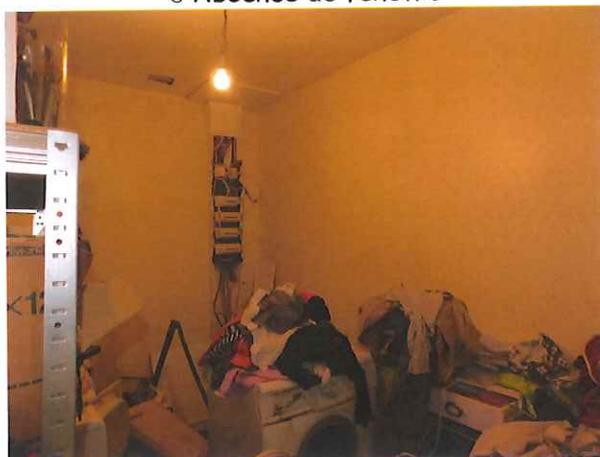


Photo 17

➤ COULOIR :

- ✓ Sol : carrelage
- ✓ Murs : peinture : écaillée suite à un dégât des eaux
- ✓ Plafond : peinture : tâchée



Photo 18



Photo 19

➤ SALLE DE BAINS :

- ✓ Sol : carrelage
- ✓ Murs : faïence
- ✓ Plafond : il est en mauvais état, les plaques au plafond sont gondolées, endommagées, prêtes à s'effondrer

Equipements :

- Une ventilation
- Un lavabo
- Une douche
- Une baignoire



Photo 20

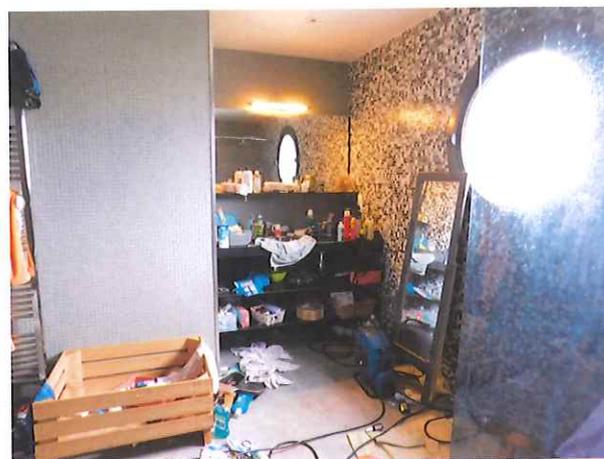


Photo 21



Photo 22



Photo 23

➤ WC :

- ✓ Sol : dalles métal
- ✓ Murs : peinture
- ✓ Plafond : peinture



Photo 24

➤ CHAMBRE 1:

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

Equipements :

- Un dressing et une salle d'eau attenante
- Une fenêtre



Photo 25

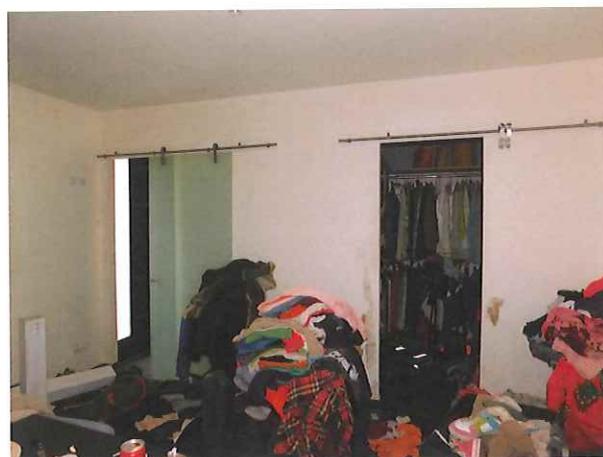


Photo 26

➤ SALLE D'EAU ATTENANTE à chambre 1 :

- ✓ Porte : coulissante en verre
- ✓ Sol : carrelage
- ✓ Murs : faïence
- ✓ Plafond : peinture

Equipements :

- Une douche
- Un lavabo

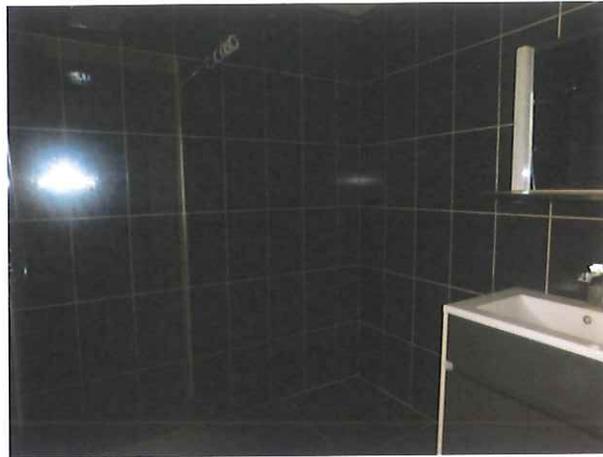


Photo 27

➤ CHAMBRE 2 :

- ✓ Sol : carrelage
- ✓ Murs : peinture
- ✓ Plafond : peinture : fissurée et tâchée

Equipements :

- Une fenêtre



Photo 28

➤ CHAMBRE 3 :

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

Equipements :

- Deux fenêtres



Photo 29

V. DESCRIPTIF EXTERIEUR DE LA MAISON D'HABITATION

➤ FACADE :

Les façades comportent de nombreuses fissures horizontales sous le toit-terrasse et au niveau du seuil.



Photo 30



Photo 31



Photo 32



Photo 33

➤ **GARAGE (pour un véhicule) :**

- ✓ Porte : métallique basculante
- ✓ Murs : parpaings
- ✓ Toiture : bardage métallique



Photo 34

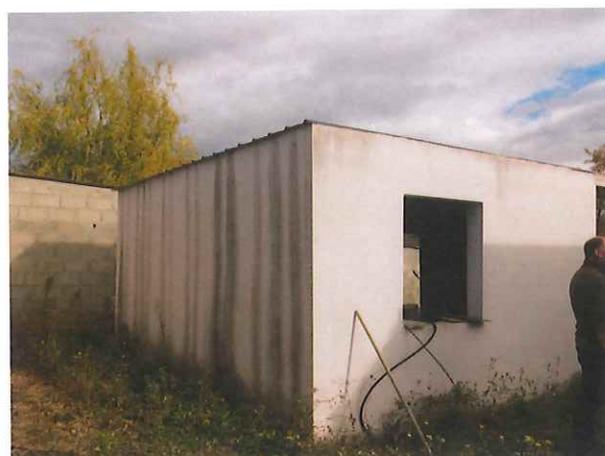


Photo 35

➤ **PISCINE :**

La piscine mesure 8m x4m avec un liner : Absence de toutes sécurités et non-chauffée.



Photo 36



Photo 37

VI. TENANTS ET ABOUTISSANTS

NORD	Section B 1219 Section B 1218	Propriété bâtie Propriété non bâtie
SUD	Chemin des Charmes	Chemin
EST	Section B 1220 Section B 1221	Propriété bâtie Propriété bâtie
OUEST	Section B 1223	Propriété bâtie

VII. 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.

✓ Les rapports estimatifs de Monsieur TOMS et Madame CHAUVEL, agents immobiliers, se trouvent en pièce annexe.

Le présent acte comporte 16 pages dont 37 photos et 21 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 14h00 pour se terminer à 15h40 .

COUT : 467,37 Euros.

Article R444-3 du C.COM	220,94
Article A444-18	150,00
Article 18 Frais de Déplacement	7,67
TVA 20 %	75,72
Taxe Forfaitaire	14,89
TTC	469,22

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 naturels et technologiques

Estimation s de Monsieur TOMS et Madame CHAUVEL, Agents immobilier

