

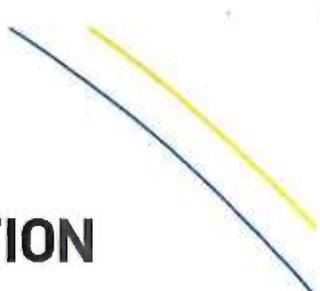
Procès-Verbal de description



Tel 04.74.28.41.01
Fax 04.74.93.79.82

Email contact@huissiers-nord-isere.com

SARL RAFALOVICZ DUPRAZ
17, Avenue d'Italie - 38300 BOURGOIN-JALLIEU
5 Ter, Avenue Roland Delachenal - 38460 CREMIEU
Compétence Nationale pour les Constats



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L AN DEUX MILLE VINGT ET UN
ET LE VINGT NEUF JUILLET**

A LA REQUETE DE:

Société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, société anonyme à conseil d'administration au capital de 124.821.703,00 euros, dont le siège est à PARIS (75008), 26/28, rue de Madrid, identifiée au SIREN sous le numéro 379 502 644 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, venant aux droits de la SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES suite à une fusion absorption en date du 1^{er} juin 2015, prise en la personne de ses représentants légaux en exercice et domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat constitué la **SCP MAGUET RICOTTI & Associés**, société d'avocats au barreau de BOURGOIN JALLIEU, ayant son siège sis 1, allée Claude Chappe, 38300 BOURGOIN JALLIEU, au cabinet de laquelle domicile est élu pour la présente procédure et ses suites, avocat postulant et ayant pour avocat plaidant, la **SELARL L.ROBERT & ASSOCIES**, société d'avocats au Barreau de l'Ain, demeurant 6, rue Lalande, 01000 BOURG EN BRESSE

AGISSANT EN VERTU :

Du titre exécutoire que constitue au regard des articles L311-2 et L311-4 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

La grosse dûment exécutoire d'un acte authentique reçu par Maître Bernard BOUTIN, notaire associé de la SCP Bernard BOUTIN et Michel NAUDIN, notaires associés, titulaire d'un office notarial à MEXIMIEUX (01), le 11 juin 2013

D'une inscription d'hypothèque conventionnelle prise sur le bien au Service de Publicité Foncière de BOURGOIN JALLIEU (38) le 26 juin 2013, volume 2013 V N°1752.

Suite à un Commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte du ministère de la SELARL AHRES, Huissiers de Justice associés à BOURG EN BRESSE, conformément à l'article R 321-1 du code des procédures civiles d'exécution, le 6 mai 2021

A L'ENCONTRE DE :

-

-



Il m'a été demandé de dresser un PROCES VERBAL DE DESCRIPTION conformément aux articles R 322-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, sur le bien immobilier ci-après désigné :

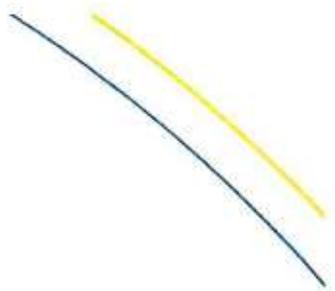
Sur la commune de **LA CHAPELLE DE LA TOUR (38110)**, **75 route des Ayes**, une maison à usage d'habitation avec terrain attenant, cadastrée section AE 0017.

Déférant à cette réquisition, je, soussigné, **Maître Davy DUPRAZ**, Huissier de Justice associé membre de la **SARL RAFALOVICZ - DUPRAZ**, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à BOURGOIN-JALLIEU (38300), 17, avenue d'Italie, certifiée m'être transporté ce jour, à 09h00, sis 75, route des Ayes, 38110 LA CHAPELLE DE LA TOUR.

Où étant, j'ai rencontré , et **Monsieur Maxime RUSSO**, locataire.

Préalablement à mes constatations, me déclare les éléments suivants :

- La maison date de l'année 1892
- Le terrain a une superficie approximative de 3500m², et serait constructible
- Le bien est actuellement loué à **Monsieur Maxime RUSSO**, avec qui une procédure de vente dudit bien est actuellement en cours, auprès de Maître PAUGET, Notaire à MORESTEL
- La maison a été entièrement rénovée entre 2007 et 2011
- Le système de chauffage est constitué d'une chaudière au fioul
- La maison n'est pas reliée au tout à l'égout et dispose d'une fosse toutes eaux

- 
- Je procède alors aux constatations suivantes :

Pour étayer mes constatations, je joins au présent procès-verbal de description un croquis établi par **Monsieur Vincent MEHU**, diagnostiqueur, ainsi qu'une photo satellite extraite du site www.geoportail.gouv.fr.

Il s'agit donc d'une maison ancienne en très bon état de conservation extérieur comme intérieur, ainsi que la toiture, laquelle se situe en bordure de route, excentrée du centre du village, approximativement à mi-chemin entre le centre de LA CHAPELLE DE LA TOUR et celui de SAINT CLAIR DE LA TOUR (Photos n°01 à 03).

Ainsi, toutes les commodités sont accessibles principalement en voiture.

Côté rue se trouve une porte en bois peinte donnant accès à la cour intérieure.

Toujours côté rue je constate le bon état de la toiture et de la façade.

Un portail électrique permet également de pénétrer dans la propriété avec un véhicule (Photo n°04).

EXTERIEUR

Photos n°05 à 27

Un chemin en graviers se trouve entre la maison et le terrain attenant qui se trouve en contrebas.

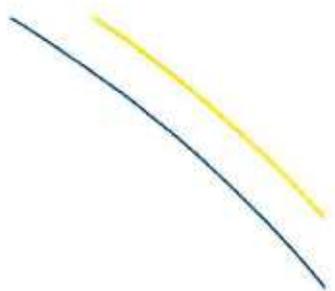
Je constate que la façade extérieure est en très bon état, de même que les volets peints.

A côté du portail se trouve un garage assez grand pour y garer une voiture, et dans lequel se trouve une porte donnant accès à la cour centrale.

Le terrain se trouvant en contrebas est en friche, pas du tout entretenu, et comporte une piscine non entretenue, à l'abandon, qu'il est tout de même possible de remettre en service selon les déclarations de

La cour est en partie couverte, la charpente en bois en bon état est apparente, et la toiture est maintenue par un pilier en bois et deux piliers en pierres imposants.

A côté de la porte fenêtre par laquelle je pénétrerai ensuite dans la maison via la cuisine se trouve une douche non finie.



INTERIEUR (cf croquis joint)

Je pénètre donc dans la maison par la porte fenêtre se situant sur le côté droit de la cour, donnant accès à la cuisine.

La maison comporte deux étages, pour une superficie totale de **205,86m²**.

D'une manière générale, la maison est en excellent état d'entretien.

Les fenêtres et portes fenêtres en PVC sont grandes, faisant que la maison est très lumineuse, quelle que soit la pièce où nous nous trouvons.

Monsieur Maxime RUSSO me déclare n'allumer que très rarement la lumière.

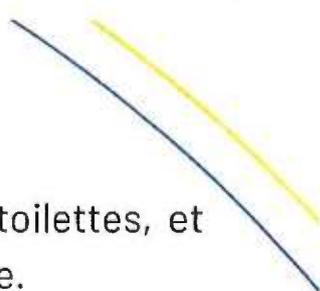
Au **rez-de-chaussée** (Photos n°28 à 38), le sol est en carrelage, en très bon état.

Les murs sont également, dans chaque pièce, en excellent état.

La cuisine est assez petite par rapport aux autres pièces, mais suffisante pour y installer les meubles et équipements.

Dans chaque pièce se trouvent des spots LED au plafond.

La cuisine donne sur un dégagement traversant la maison et sur une petite salle à manger, laquelle donne sur le séjour, d'une belle superficie.



Le dégagement dessert une salle d'eau avec douche et toilettes, et finit sur un petit espace servant actuellement de buanderie.

Dans le dégagement se trouve, à côté de l'escalier permettant d'accéder aux étages, une porte permettant d'accéder à une très belle **cave**, dans laquelle se trouve deux cumuls, ainsi que la chaudière fioul avec sa cuve (Photos n°39 à 46).

Je me rends ensuite au premier étage (Photos n°47 à 67) via un escalier en bois en bon état, où se trouvent un palier, trois chambres, une salle d'eau et un WC.

A cet étage, les murs sont en excellent état.

Il y a des spots LED au plafond de chaque pièce.

Le sol est en parquet de qualité en très bon état.

Les chambres sont grandes.

Les portes sont en bois, en très bon état.

La salle d'eau, qui comporte une douche et un WC, est de grande superficie et dispose également d'un sol en parquet en très bon état.

Au fond du palier se trouve une porte fenêtre donnant sur un petit balconnet lequel donne vue sur le terrain, et la chambre n°2 dispose également d'un balconnet, donnant sur la partie gauche du terrain.

Je me rends enfin au **deuxième étage** (Photos n°68 à 79), accessible depuis un escalier en bois en bon état situé à côté de la chambre n°1.

A cet étage, nous nous trouvons directement sous la toiture.

Les poutres sont apparentes, donnant du cachet à la pièce.

Quatre vélux de taille importante permettent à cette pièce de jouir d'une belle luminosité.

Cette pièce est peu utilisée actuellement, nous pouvons la considérer comme une salle de jeux.

Comme partout ailleurs dans la maison, les murs et le sol sont en excellent état, des spots LED sont installés au plafond.

La pièce est très grande, permettant d'avoir de belles perspectives quant à son utilisation.

Au final, il convient de dire que la maison est en très bon état, habitable tout de suite, et qu'elle a beaucoup de cachet.

Mes constatations étant terminées, je me suis retiré, et du tout j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit, auquel j'ai annexé soixante-dix-neuf photographies prises par mes soins sur les lieux, le croquis établi par le **cabinet MEHU** ainsi qu'une photographie satellite extraite du site www.geoportail.gouv.fr.

Sous toutes réserves utiles.

Photo n°01



Photo n°02



Photo n°03



Photo n°04



Photo n°05



Photo n°06



Photo n°07



Photo n°08



Photo n°09



Photo n°10



Photo n°11



Photo n°12



Photo n°13



Photo n°14



Photo n°15



Photo n°16



Photo n°17



Photo n°18



Photo n°19



Photo n°20



Photo n°21



Photo n°22



Photo n°23



Photo n°24



Photo n°25



Photo n°26



Photo n°27



Photo n°28



Photo n°29



Photo n°30



Photo n°31

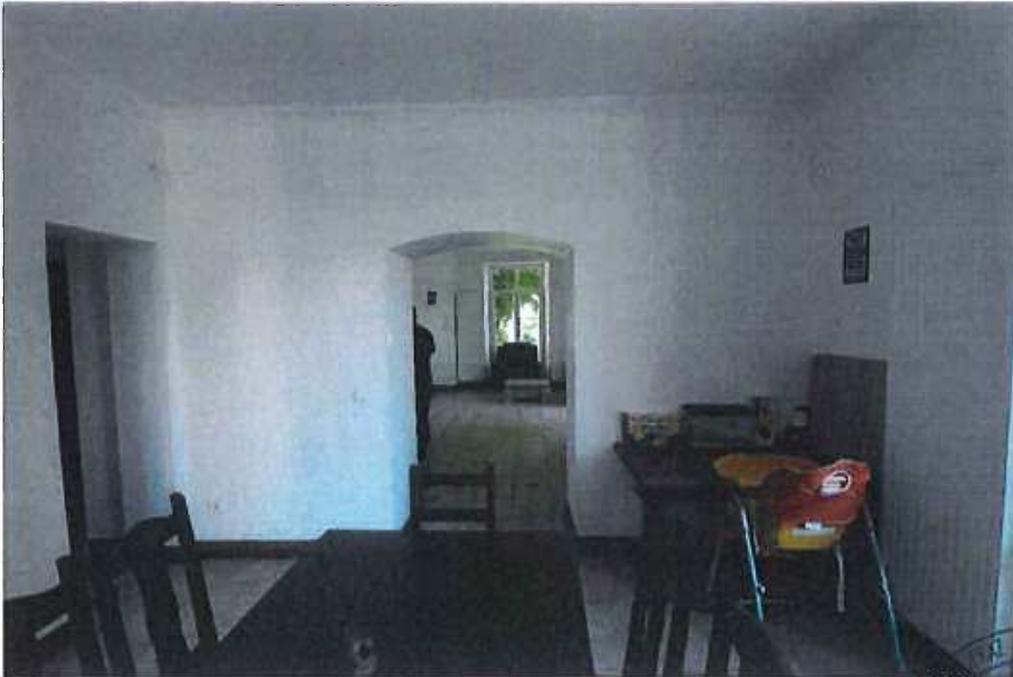


Photo n°32



Photo n°33



Photo n°34



Photo n°35



Photo n°36



Photo n°37



Photo n°38



Photo n°39



Photo n°40

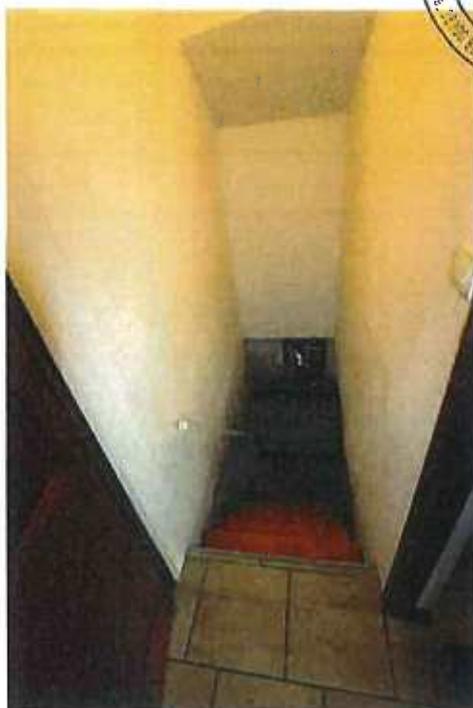


Photo n°41



Photo n°42



Photo n°43



Photo n°44

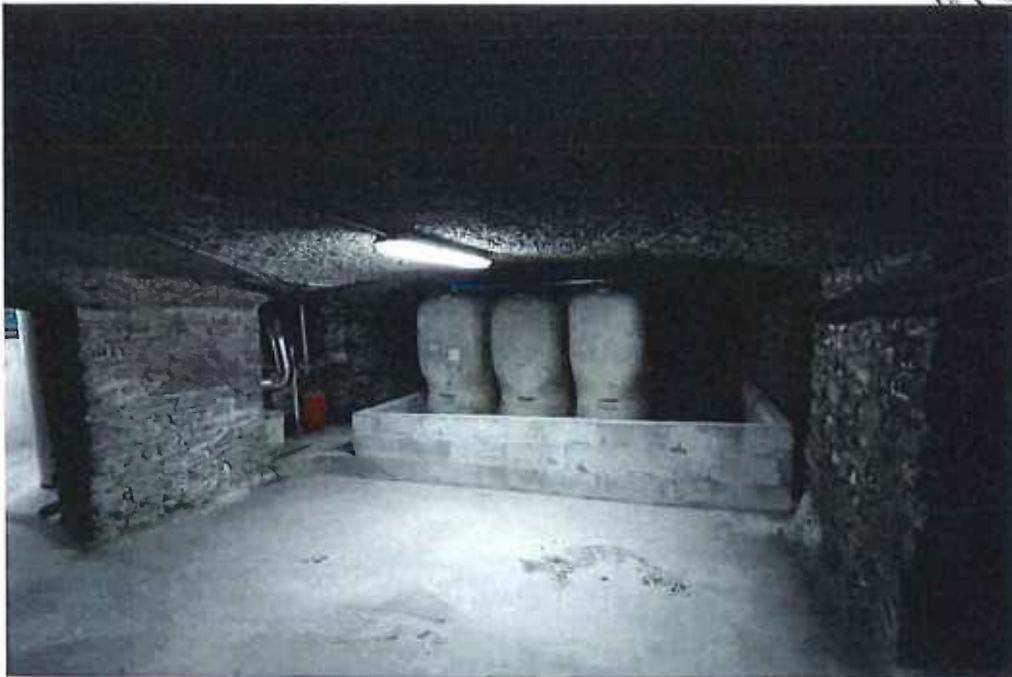


Photo n°45

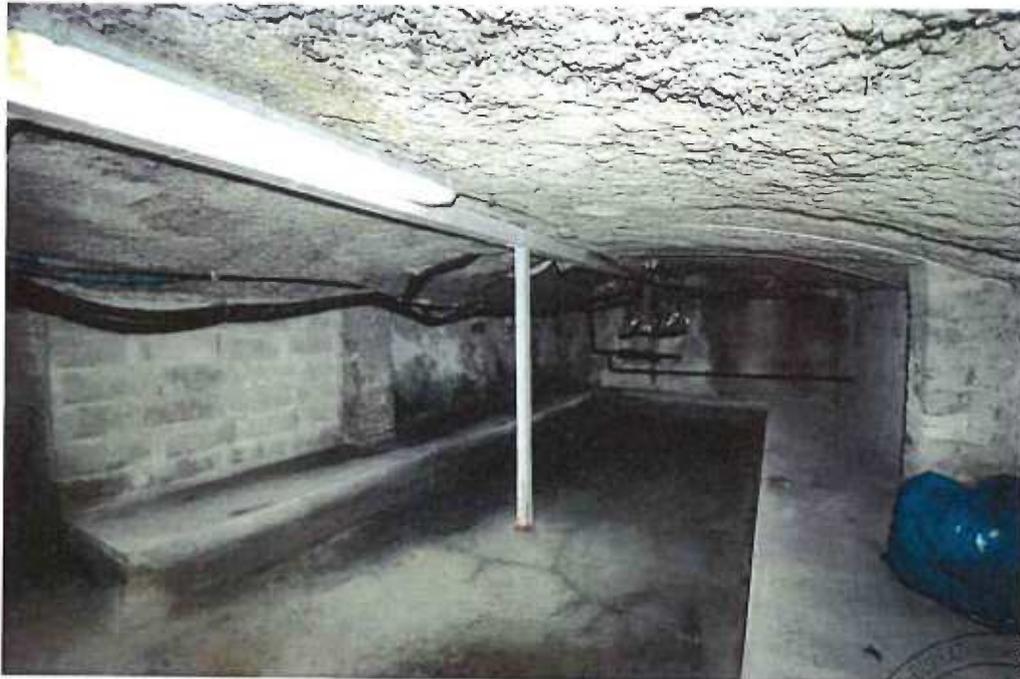


Photo n°46

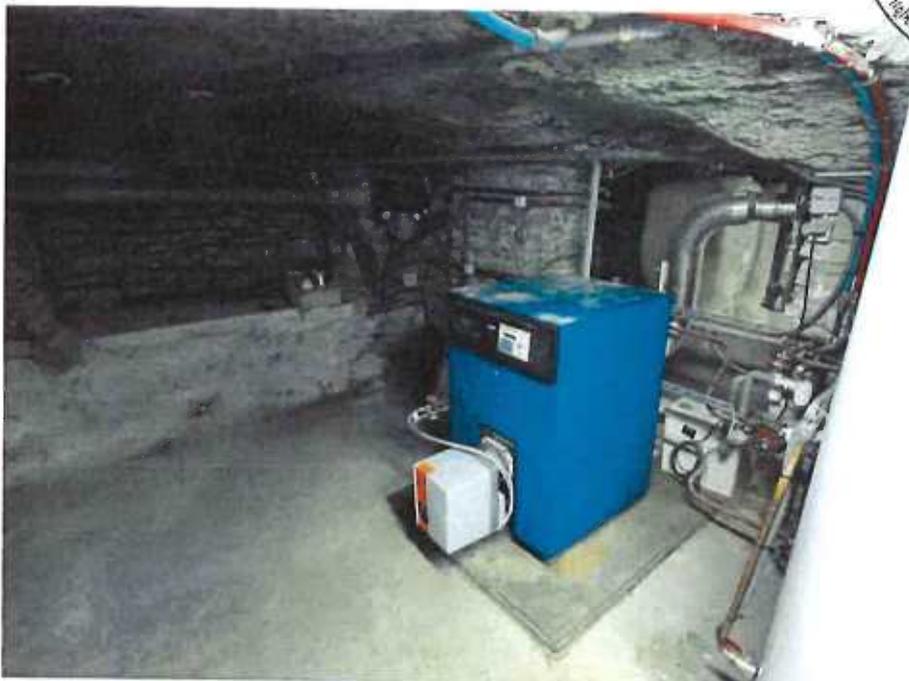


Photo n°47



Photo n°48

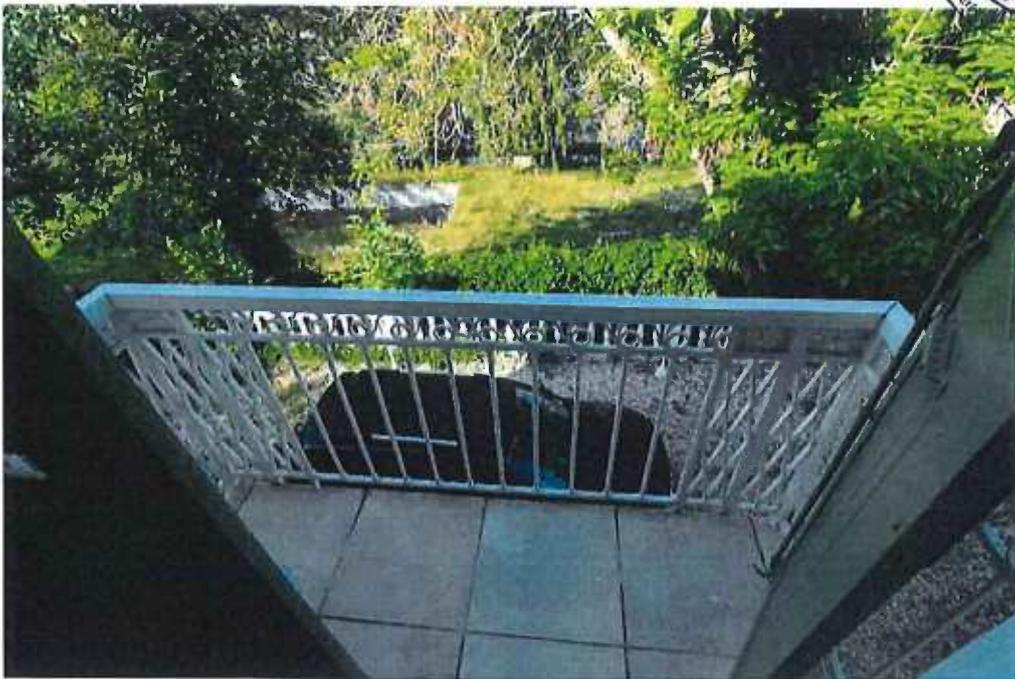


Photo n°49



Photo n°50



Photo n°51



Photo n°52



Photo n°53



Photo n°54



Photo n°55



Photo n°56



Photo n°57

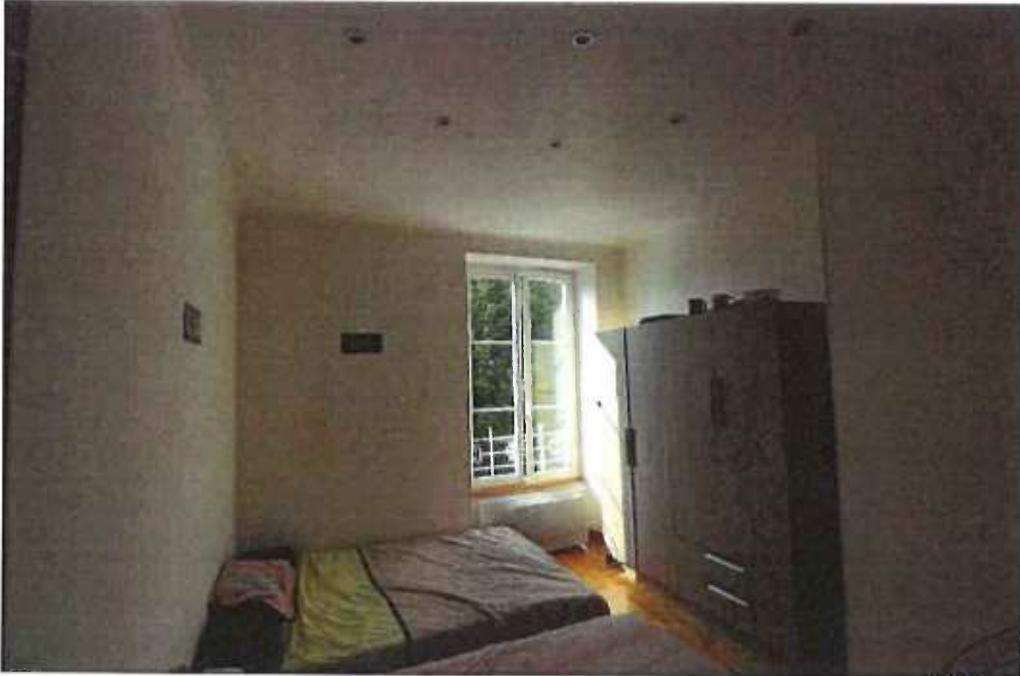


Photo n°58

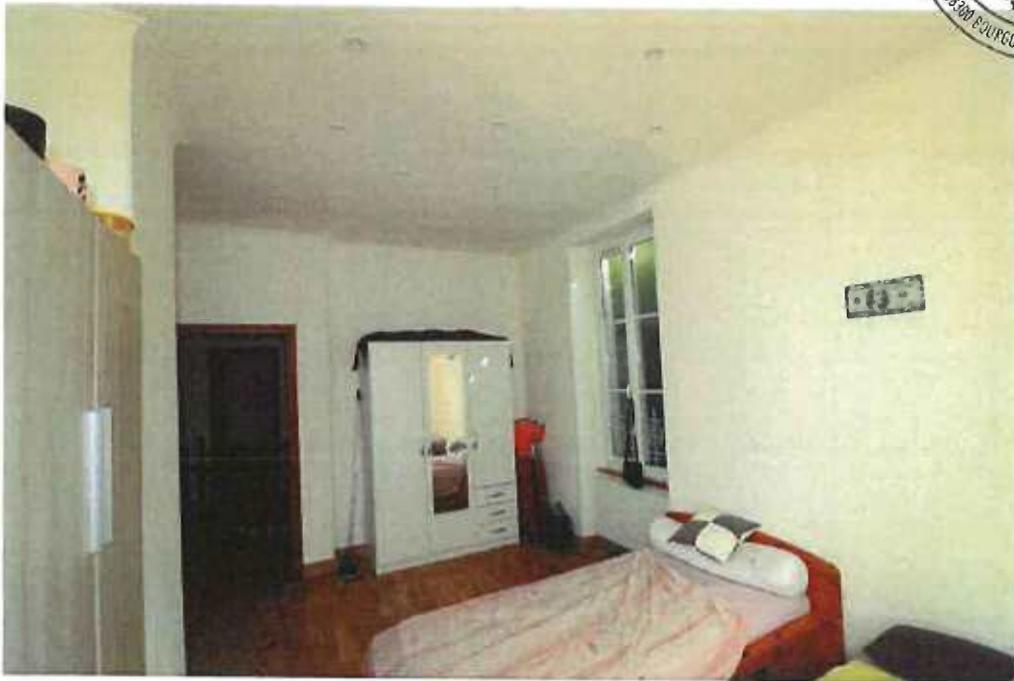


Photo n°59



Photo n°60



Photo n°61



Photo n°62



Photo n°63



Photo n°64



Photo n°65



Photo n°66



Photo n°67



Photo n°68



Photo n°69



Photo n°70

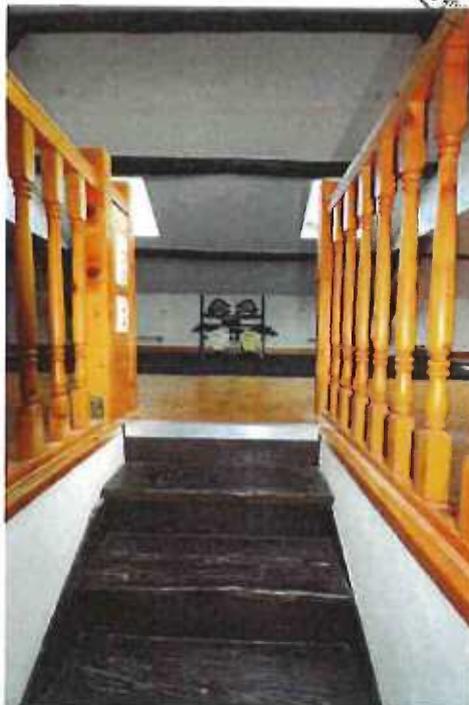


Photo n°71



Photo n°72

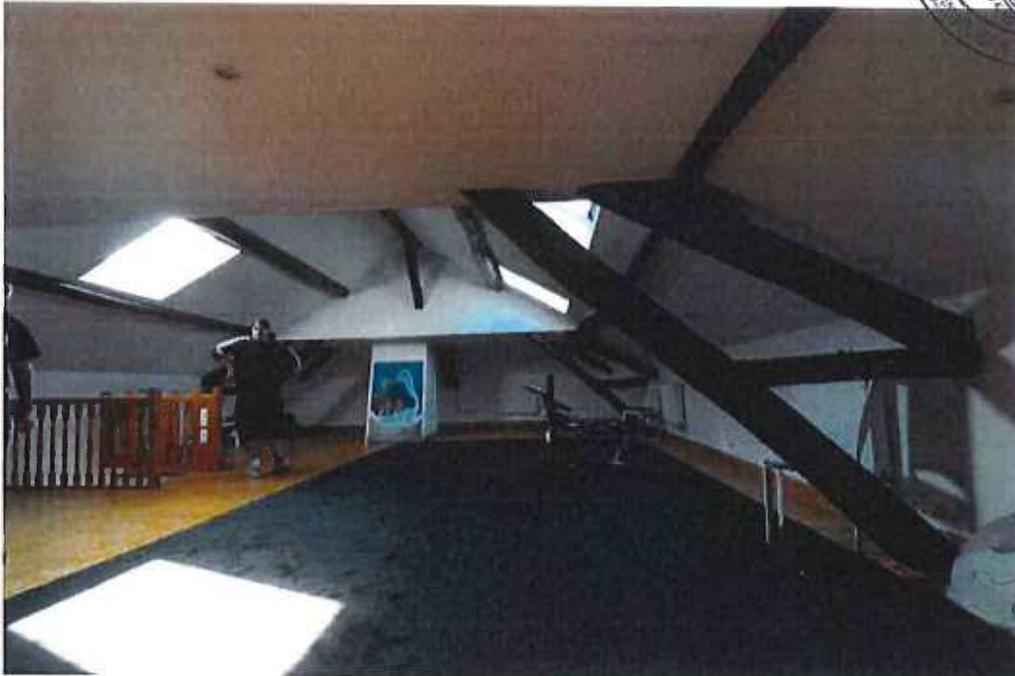


Photo n°73



Photo n°74

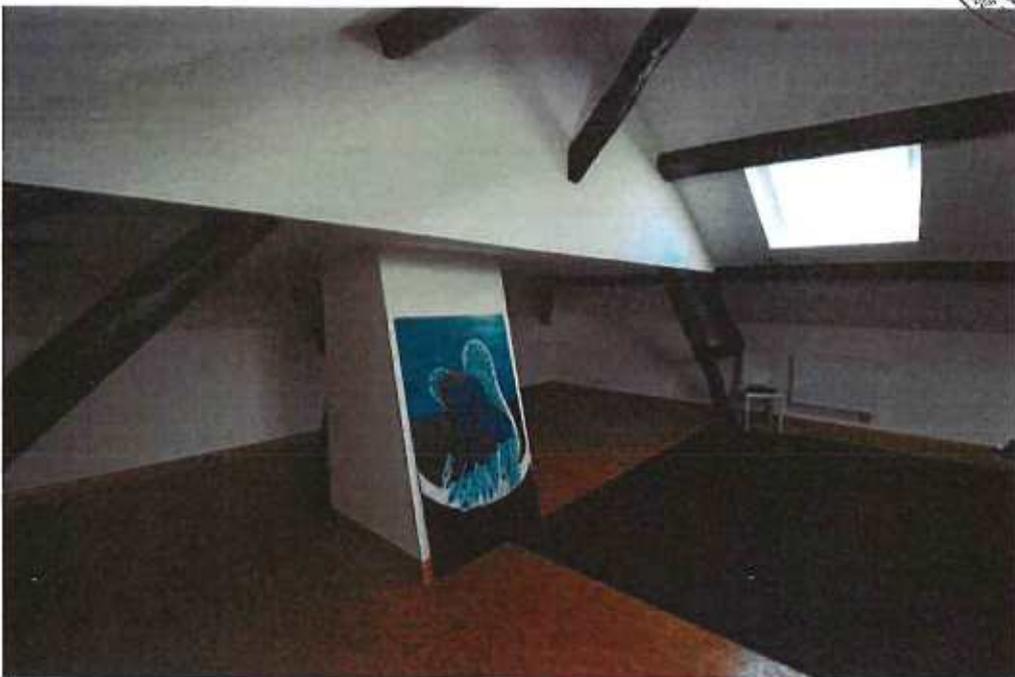


Photo n°75



Photo n°76



Photo n°77

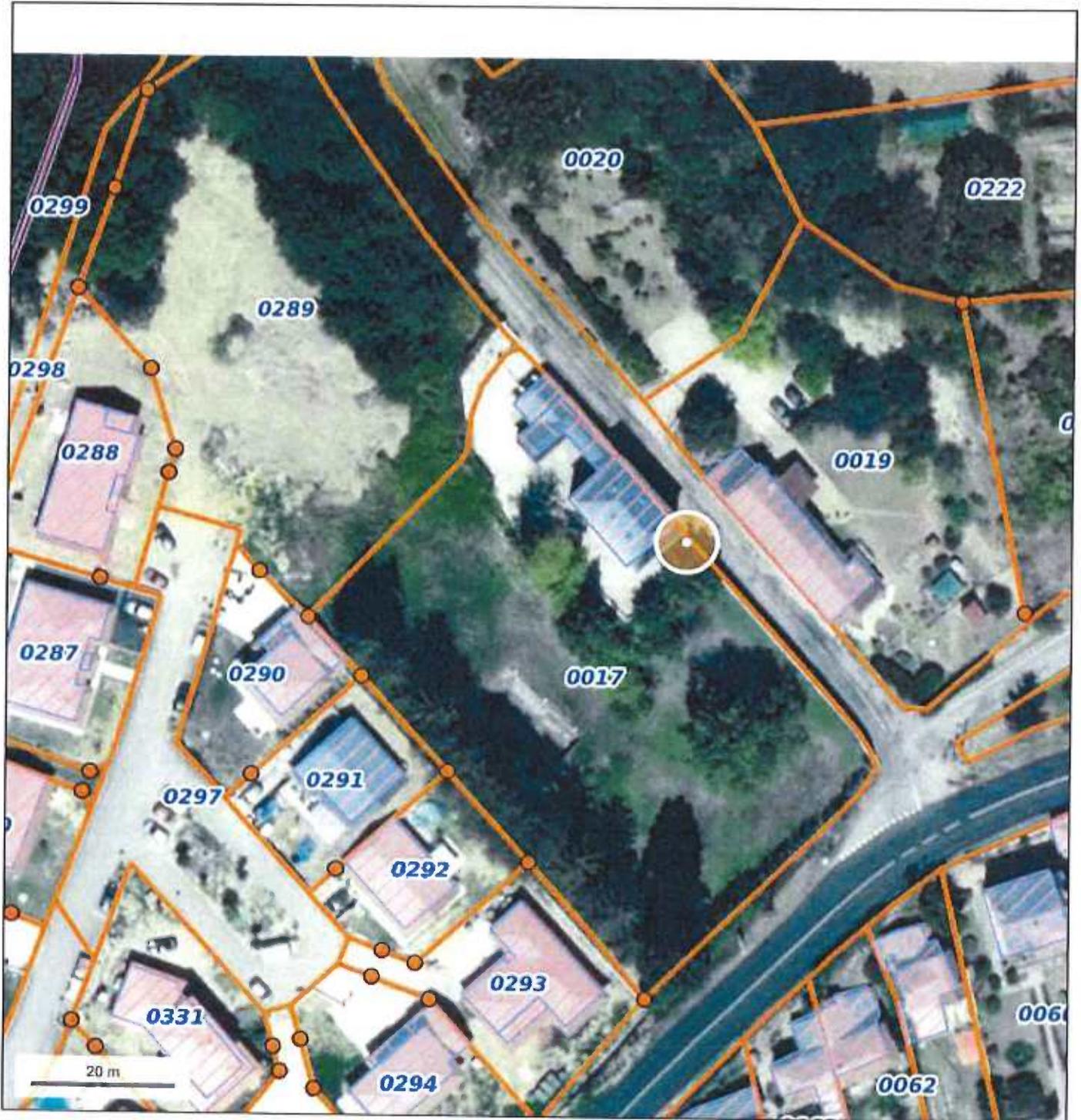


Photo n°78



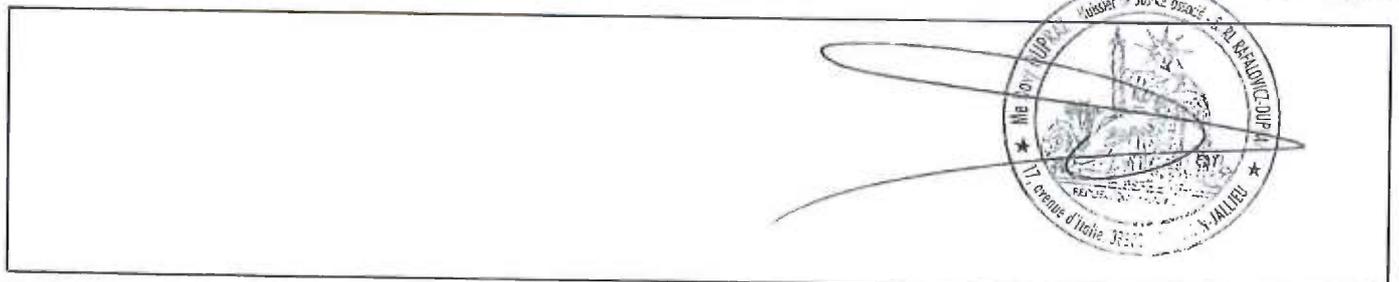
Photo n°79





© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 5° 27' 18" E
Latitude : 45° 34' 21" N



DOCUMENTS ANNEXES

Croquis N°1

