

**SELARL
Pascal
RENAUDIER**

Huissier de Justice

**126, chemin Saint
Avour
38201 VIENNE
Code d'accès :128B**

**Tél : 04.74.53.80.80
CCP : 144 62 T LYON
CDC 40031 00001
0000170363B 70**

**PROCES-VERBAL
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

Coût (Avec Lettre)

Nature	Montant
Art R 444-8	221.36
Art A 444.29	300.60
SCT Art A444-48	9.40
Total H.T.	531.36
T.V.A à 20 %	106.27
Lettre	5.00
Taxe forfaitaire	0.00
Total TTC	642.63

Coût (Sans Lettre)

Nature	Montant
Art R 444-8	221.36
Art A 444.29	300.60
SCT Art A444-48	9.40
Total H.T.	531.36
T.V.A à 20 %	106.27
Taxe forfaitaire	0.00
Total TTC	637.63

Les articles se réfèrent au Code de Commerce

Tarif calculé sur la somme de 282017.2 €

SCT : Frais de Déplacement

DEP : Droit d'Engagement des Poursuites

Acte non soumis à la taxe



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION D'IMMEUBLE

**LE JEUDI VINGT FÉVRIER
DEUX MILLE VINGT-CINQ**

A LA DEMANDE DE :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

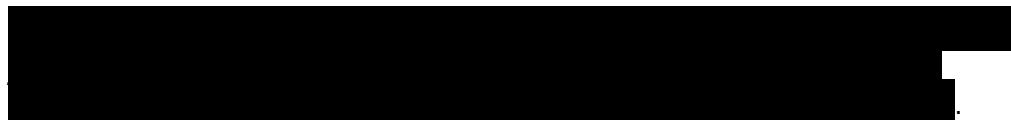
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Je me suis rendu sur le site Cadastre. Gouv, afin d'obtenir un plan cadastral.



Je constate alors que la parcelle AD 142 n'est pas attenante aux parcelles AO 28 et 38 et se trouve à environ 2 km à vol d'oiseau



Photo Google Extrait de <https://www.cadastre.gouv.fr>

Je me suis également rendu sur le site Google.Maps, afin de capturer une image aérienne localisant l'immeuble, route du Dauphiné et la parcelle AD 142 à laquelle on accède par le chemin de la combe des Essards, sur la commune de SONNAY (Isère), puis une photo plus resserrée de l'immeuble.

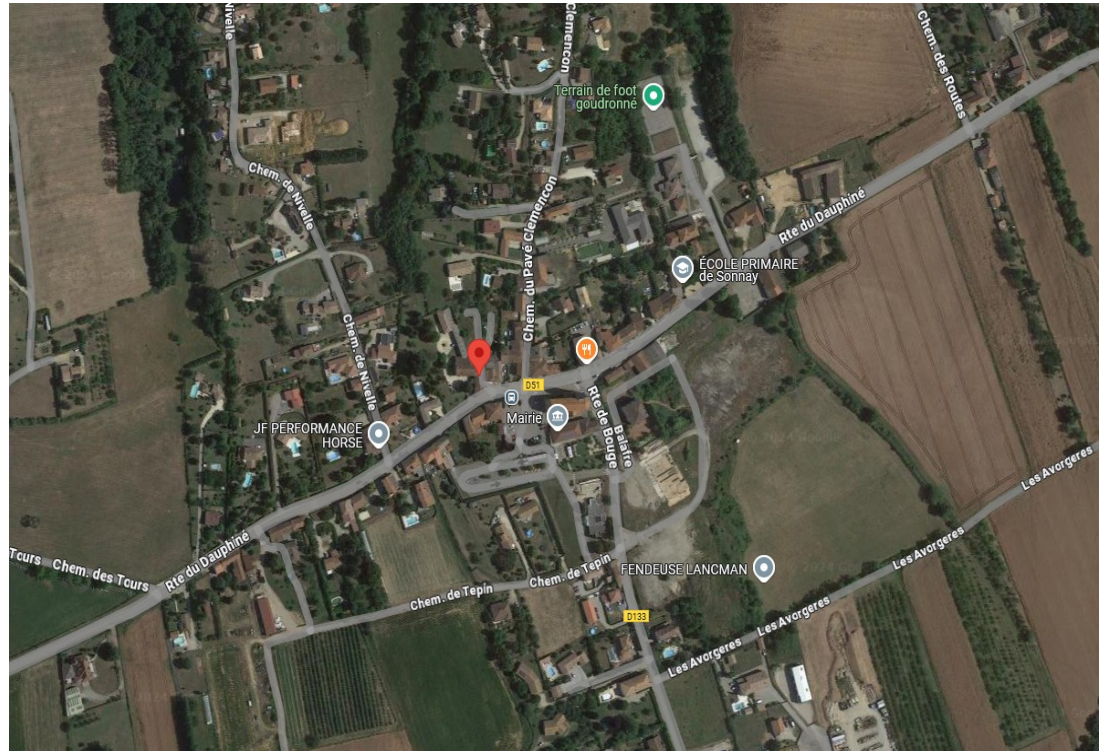




Photo Google Extrait de <https://www.google.fr/maps>

Le délai de huit jours prévus au commandement étant expiré, j'ai requis [REDACTED] serrurier afin de procéder à l'ouverture forcée.

J'ai requis le cabinet ARLIANE, diagnostiqueur, afin de procéder à la réalisation du diagnostic réglementaire immobilier.

J'ai également pris contact avec EAUX D'ENTRE BIEVRE ISERE en charge des contrôles assainissement sur la Commune, qui m'a assuré qu'une personne serait présente pour le contrôle de raccordement et qui me confirme un abonnement a cette adresse au nom de ROUSSEAU.

Un rendez-vous a été fixé à 14 h 30 sur place, pour l'ensemble des intervenants.

Et en conséquence, déférant à la réquisition qui m'a été faite,

Je, Pascal RENAUDIER
Commissaire de Justice Associé
à la SELARL « Pascal RENAUDIER »
titulaire d'un Office de Commissaire de Justice
près le Tribunal judiciaire de Vienne
sis 126 CHEMIN SAINT AVOUR à VIENNE (Isère),

Atteste m'être transporté ce 11 Février 2025 à 14 h 30, sur le parking de l'église de SONNAY accompagné de [REDACTED]

Je retrouve sur place [REDACTED] pour le CABINET ARLIANE ainsi que [REDACTED] serrurier. Arrive à la suite, [REDACTED] pour le service des EAUX BIEVRE ISERE COMMUNAUTE.

Nous nous sommes alors rendus 685, route du Dauphiné.

Ayant longuement frappé à la porte, une personne de sexe masculin s'est présentée à moi.

Il me confirme être locataire de la [REDACTED]. Il s'agit de la personne ainsi déclarée de [REDACTED]. Il me confirme être titulaire d'un bail depuis mars ou avril 2020 avec sa compagne [REDACTED] et payer un loyer de 650 euros par mois charges comprises. Ignorant où se trouve le bail en question il ne peut m'en justifier.

Après lui avoir expliqué le but de ma visite, il m'indique ne pas s'y opposer puis après avoir prévenu son employeur nous invite dans les lieux.

L'appartement avec balcon à l'EST se trouve au 1^{er} étage.



Le rdc étant occupé par un petit réduit contenant le compteur électrique et un garage. Il m'indique que malgré la présence d'une porte dans son propre garage l'accès au second garage situé au nord est condamné.

Le sol du garage est en béton, les murs sont en moellons brut. Le plafond se compose de poutrelles béton et ourdis surmontés d'une dalle béton constituant le sol du premier étage. La porte de garage est sectionnelle et a ouverture manuelle. Je constate la présence d'une chaudière électrique de marque ACV ainsi que d'un gros chauffe-eau





Nous accédons à la partie habitation par un escalier carrelé au sommet duquel se trouve une porte bois vitrée



Remarques générales :

A l'exception des pièces humides (WC, salle de bain) le sol est recouvert de parquet flottant, les murs sont peints. Le plafond est doublé de panneau placoplâtre. Toutes les huisseries sont pvc imitation bois et pourvues de double vitrage. Chaque ouverture est dotée de volets bois pour le salon et de volets roulant pvc motorisés pour les chambres. Le chauffage de chaque pièce est assuré par de gros radiateur a eau. Je note la présence d'un poêle à bois dans le salon. [REDACTED] me précise qu'il n'est pas en état de fonctionnement. Toute la robinetterie est de type mitigeur.

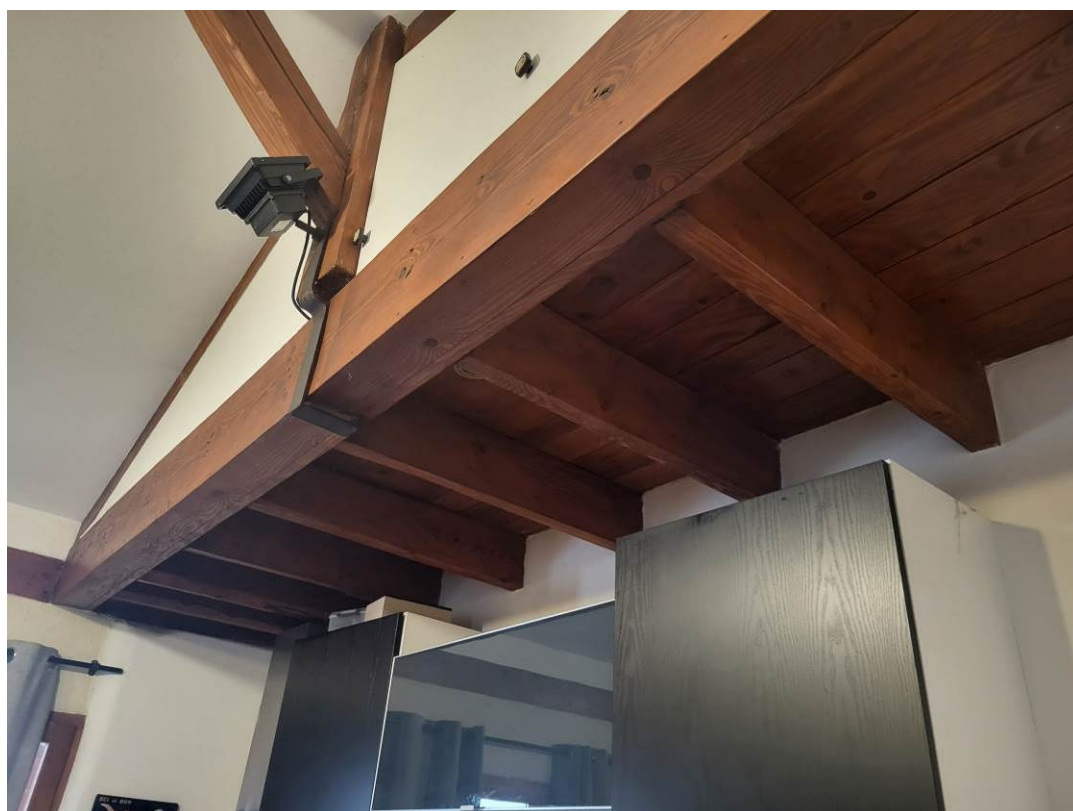
Au sommet de l'escalier nous débouchons sur un petit couloir de circulation. Côté NORD se trouve un salon salle à manger cuisine, une chambre, un WC et une salle de bain. Côté SUD, se trouve deux chambres.

Salon - salle à manger - cuisine

Il s'agit d'un grand volume avec cuisine totalement ouverte. Au centre le plafond est rampant avec poutres apparentes. Côté cuisine et coté salon le plafond donne une apparence de plafond dit à la française

Côté cuisine je constate la présence d'un plan de travail, dans lequel est intégré un évier inox 1 bac avec égouttoirs et une plaque de cuisson type vitrocéramique. Le plan de travail surmonte un alignement de meuble bas a tiroirs. Une crédence est installée sur le mur arrière. En partie haute je constate la présence d'un alignement de meuble de rangement avec hotte aspirante au-dessus de la plaque de cuisson.

Deux grande portes fenêtres à l'EST et une ouverture pourvue de carreaux de verre à l'OUEST assurent l'éclairage naturel.







Au nord du salon, un petit couloir de circulation donne accès à un WC, une petite salle de bains et une chambre.

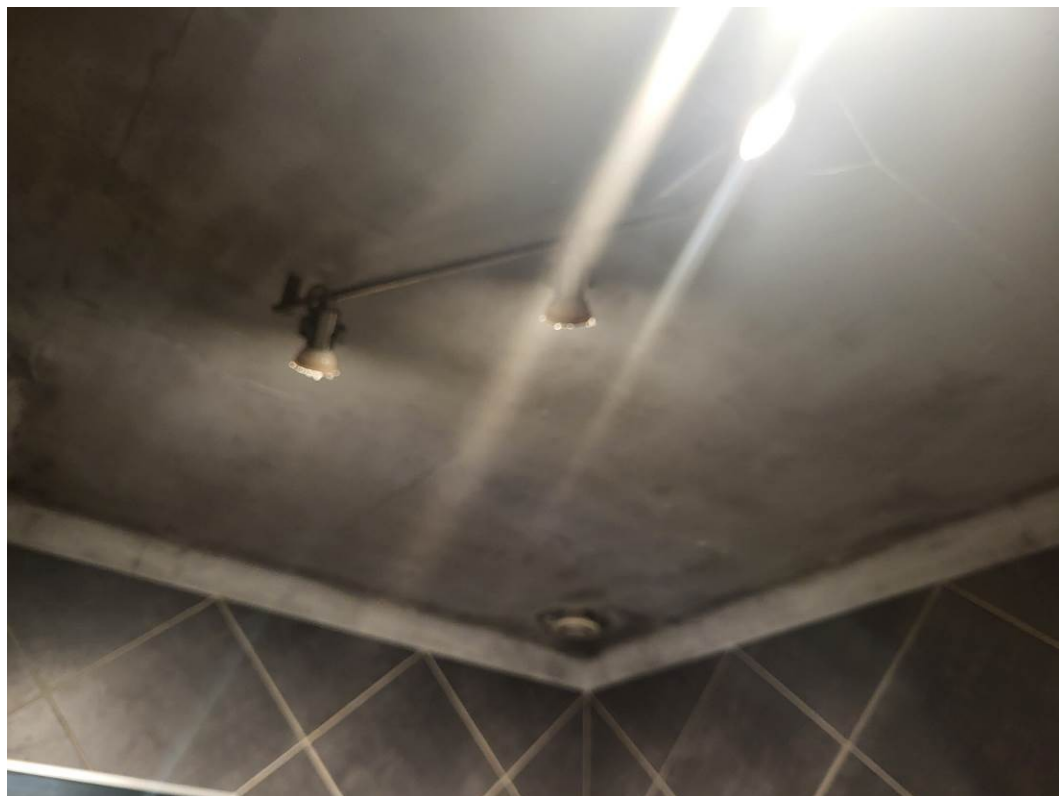
Le sol du WC est carrelé. Les murs sont faïencés, le plafond est peint. Le seul équipement est un WC suspendu et sa réserve d'eau intégrée au mur.



Immédiatement a coté du WC se trouve la salle de bains.

Le sol est carrelé, les murs sont faïencés, le plafond peint présente d'importantes traces de moisissure

Une baignoire et un petit lavabo surmontant un meuble bas de rangement constitue les seuls équipements



La chambre ne dispose d'aucun équipement particulier les murs sont peints, le plafond est peint une fenêtre 3 vantaux assure l'éclairage naturel



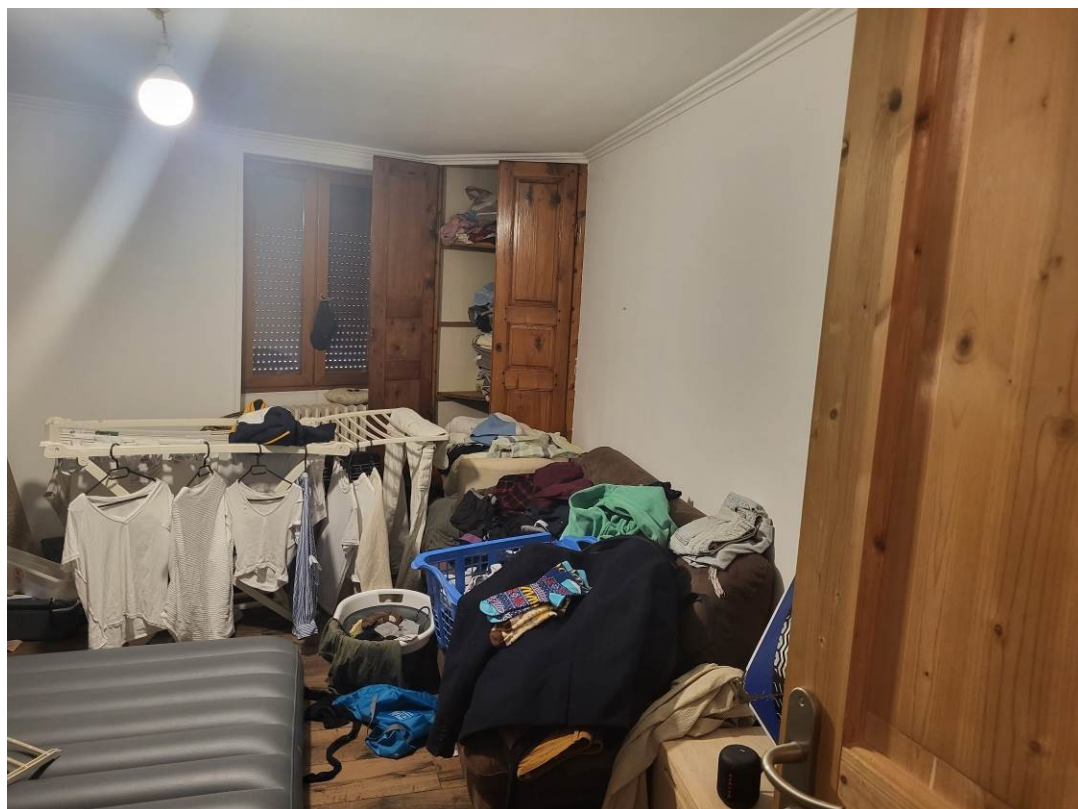
Je me dirige vers le coté sud de l'appartement ou se trouve deux chambres.

La première est utilisée comme dressing, la seconde comme bureau.

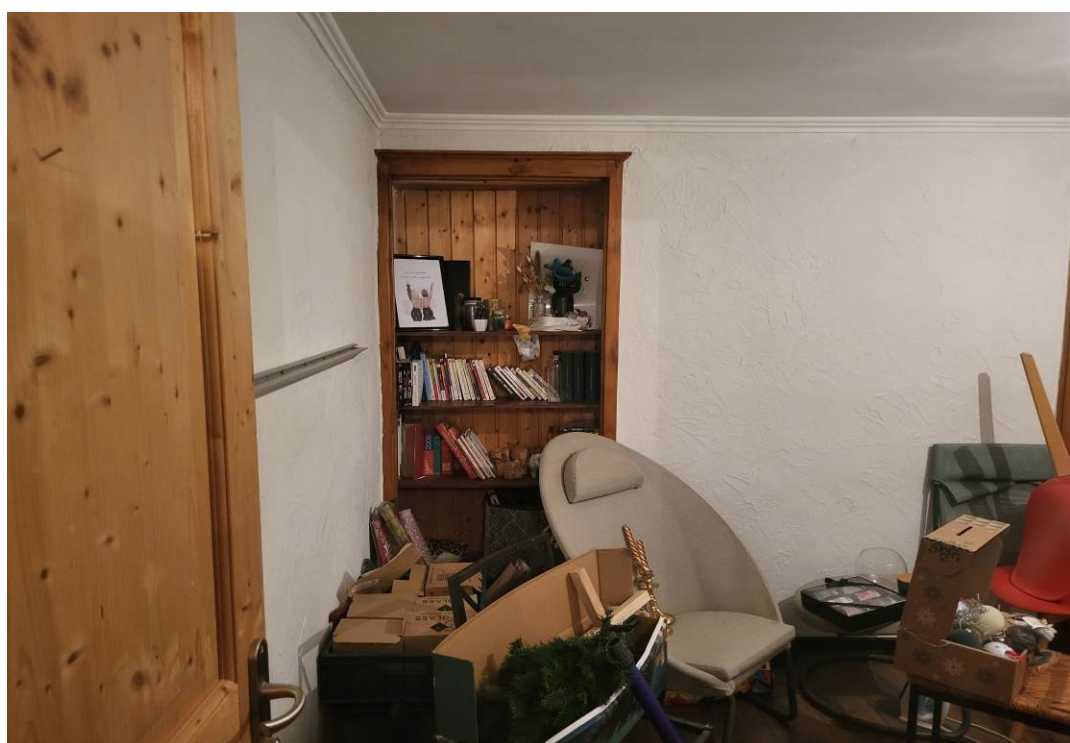
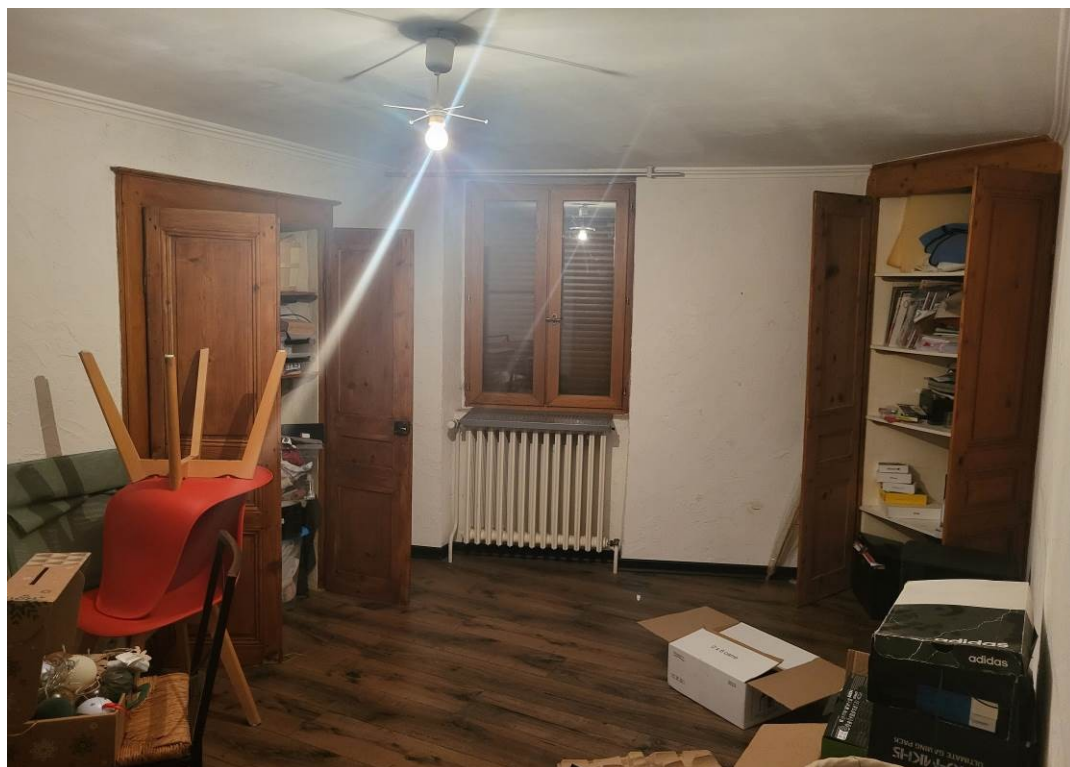
Les prestations de ces deux pièces sont similaires à la chambre côté NORD

Le sol est pourvu de parquet flottant, les murs sont peints, le plafond est peint. L'éclairage naturel est assuré pour chaque chambre par une fenêtre à 2 vantaux en pvc imitation bois. Chaque fenêtre est pourvue de volets roulants motorisés

Chambre SUD OUEST



CHAMBRE SUD EST



Le diagnostiqueur m'informe alors que ses opérations vont être encore longues. Le locataire nous indique ne pas s'opposer à la présence de [REDACTED] alors que je poursuis mes opérations.

Revenu dans la cour, je constate la présence de 3 portes de garage. La première constitue le garage du locataire.

Le serrurier procède à l'ouverture de la 3^e porte. Il s'agit d'une porte bois à 2 vantaux ancienne.

La porte s'ouvre sur un garage totalement encombré. Autant qu'il est possible de le voir le sol est en béton brut, les murs sont en partie en pisé et en partie en moellon. Le plafond est constitué des poutres du plancher du premier étage occupé par le locataire. Le troisième garage correspond par le fond au second garage dont l'ouverture se fait par la motorisation de la porte fixée au plafond. L'état d'encombrement est similaire au précédent.



A l'extrémité nord de la bâtisse se trouve un Hangard ouvert en pisé.



Sur la gauche on accède a un grenier. Fortement encombré. Le sol est bois est d'une stabilité douteuse. Les murs sont en pisé brut, on distingue une charpente ancienne mais qui ne presente pas de trace ostensible de fuite.



Dans le prolongement de la bâtisse côté NORD, se trouve un terrain en herbe constituant la parcelle AO 28. Cette parcelle sommairement clôturée est en défaut manifeste d'entretien et ne présente aucune particularité à l'exception d'un mur de soutien en moellon au milieu de la parcelle



Au regard des indications contradictoires du voisinage et des occupants, il n'a pas été possible de déterminer totalement l'assiette de la saisie. Aussi en l'absence de personne susceptible de nous renseigner sur place ou à la mairie, les personnes du service des eaux ne disposant pas d'information sur le sujet et afin d'éclaircir la situation de l'ensemble immobilier il a été décidé de reporter à un prochain passage une éventuelle suite au présent procès-verbal.

Le diagnostiqueur me confirme alors ne pas avoir terminé ses propres opérations.

██████████ me confirme à nouveau ne pas s'opposer à ce qu'il reste sur place pour les finaliser.

Je me retire donc afin de me rendre sur la parcelle AD 142. accompagné de mes témoins.

Celle-ci se trouve à environ 2 km.

Arrivé sur place je constate qu'il s'agit d'une parcelle de bois et taillis sans aucune construction. Aucune borne n'est visible afin de délimiter précisément la parcelle.

Le terrain en pente s'étend de la route dénommé chemin de la combe des essarts jusqu'au ruisseau de la combe Durand situé en contrebas et constitue une longue bande rectangulaire.



Puis à 16 h 45 suspendant mes opérations je me suis retiré en mon étude pour y dresser et rédiger le présent procès-verbal descriptif partiel.

Puis le VINGT FEVRIER DEUX MIL VINGT CINQ

A même requête et élection de domicile que dessus

J'ai obtenu confirmation de la consistance de l'ensemble immobilier à savoir :

- L'intégralité de la bâtisse située au 685 route du Dauphiné y compris le studio situé à rez de chaussé et donnant directement sur la rue du Dauphiné et portant le numéro

683 de la rue.

- L'ensemble des 2 appartements situés a l'EST de la cour du 685 route du Dauphiné.



J'ai alors repris contact avec le cabinet ARLIANE, [REDACTED], le service de contrôle assainissement de BIEVRE ISERE COMMUNAUTE, ainsi que [REDACTED]

Rendez vous a été fixé a 14 h 30 à l'ensemble des intervenants.

Puis le jour et heure que dessus je me suis à nouveau rendu sur la place de l'église de SONNAY ou je retrouve les témoins, [REDACTED] accompagné d'un de ses collaborateurs, 2 personnes s'avérant nécessaires vu l'ampleur de la tâche.

Le service des eaux m'a précédemment confirmé sa présence pour 15 heures.

Nous nous sommes alors rendus devant la porte du studio situé au 683. En l'absence d'occupant, le serrurier a entrepris l'ouverture forcée. La serrure a longuement résisté sans résultat. J'ai alors demandé au serrurier de procéder à l'ouverture du premier appartement a l'EST de la cour.

Pour celui-ci le voisinage me confirme que [REDACTED] a quitté les lieux depuis 1 an et demi du jour au lendemain.

La également la porte résiste longuement puis fini par céder.





Les diagnostiqueurs ainsi que le service des eaux arrivés quelques minutes avant se lancent dans leurs opérations respectives.

Pour ma part je procède aux constatations suivantes :

Il s'agit d'une maison de village élevée sur 1 étage

La façade enduite d'un crépi en ciment est en mauvais état en partie basse

On accède à l'appartement par une porte bois avec opercule donnant sur la cour.

Au rdc se trouve un salon et une cuisine. L'accès au premier étage se fait par un escalier bois avec nez de marche en acier $\frac{1}{4}$ tournant.

Je note la présence de mobilier malgré la confirmation du départ de l'occupant. Je ne dispose d'aucune information sur la présence d'un local meublé

Le sol du rdc est pourvu d'un carrelage en état d'usage, les murs sont peints, le plafond est peint. Je note la présence d'une cheminée avec insert et de convecteurs électriques.



Dans le coin cuisine un meuble bas en angle est surmonté d'un petit évier céramique 2 bacs avec égouttoir



La robinetterie est de type mitigeur. Sous l'escalier je constate la présence d'un petit chauffe-eau sur pied

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre bois a 3 vantaux pourvu le volet roulant électrique.

Bien que sale et poussiéreux cuisine et salon sont en état d'usage



J'emprunte l'escalier afin d'accéder à l'étage. Chaque coté est paré de lambris peint jusqu'à palier.



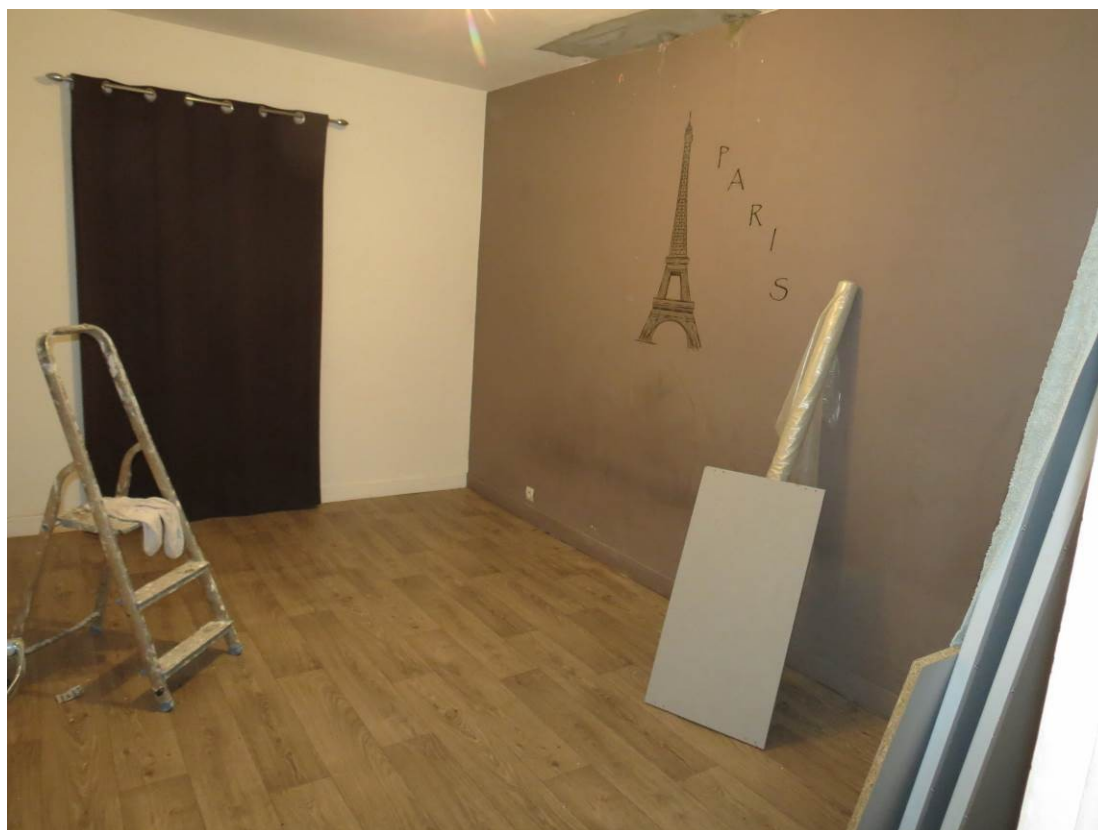
Le palier distribue 2 chambres, 1 petite salle de bains, 1 WC, et un petit placard mural. Le sol de ce niveau est en parquet flottant, les murs en crépi plâtré sont peints, les plafonds sont peints. Le chauffage y est assuré par des convecteurs électriques

La première chambre est meublée, il n'existe aucun équipement particulier. L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre bois à 2 vantaux pourvu de double vitrage, avec volets bois





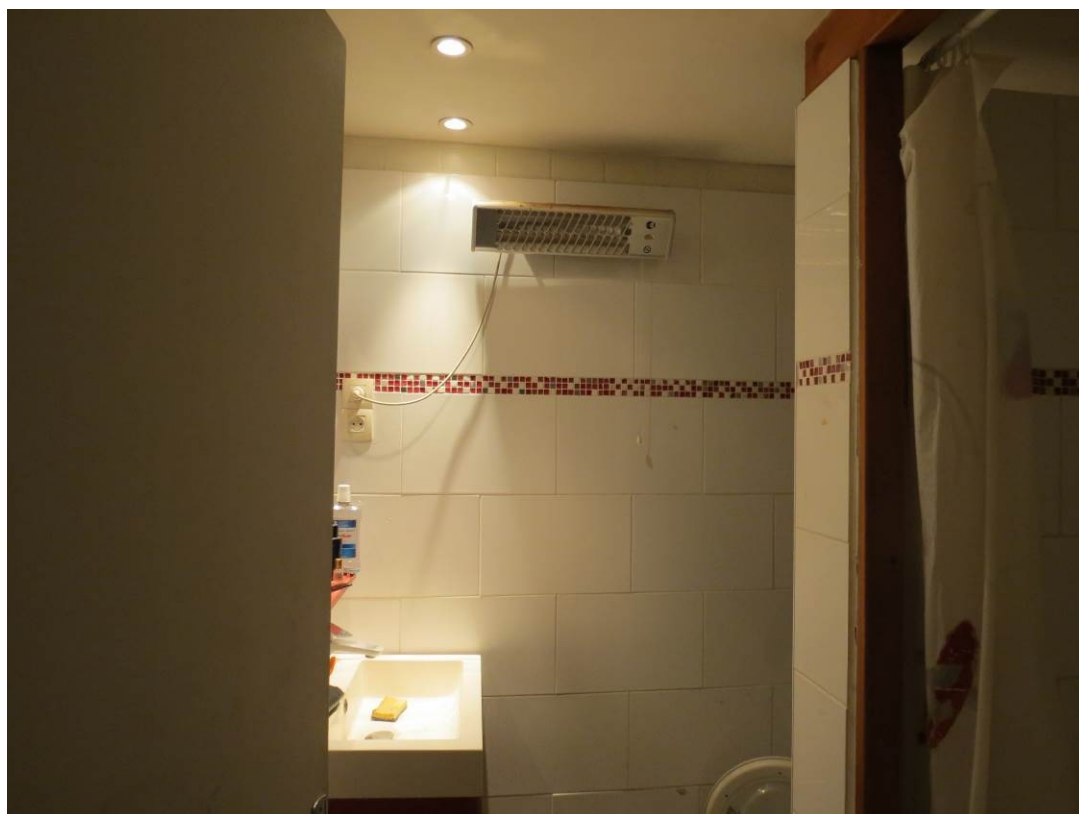
La seconde chambre est similaire à la première. Je note l'absence de mobilier

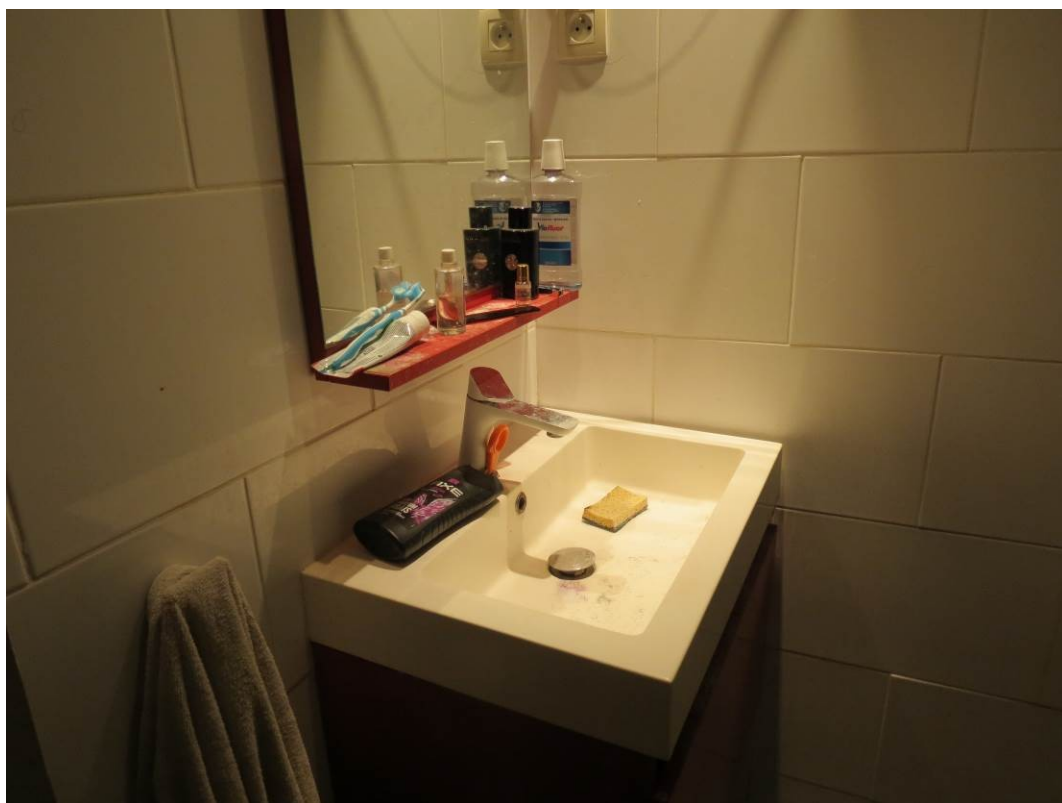


Face a la seconde chambre il existe une petite salle de bains.

Le sol est recouvert de parquet flottant. Les murs sont faïencés, le plafond est peint.

Je note la présence d'un bac douche et d'un petit lavabo surmontant un petit meuble bas. La robinetterie est de type mitigeur.





Le WC présent sur le palier ne présente aucune particularité



Dans le prolongement de ce logement se trouve un deuxième bâtiment composé d'une « garage-atelier » en rdc surmonté d'un studio.

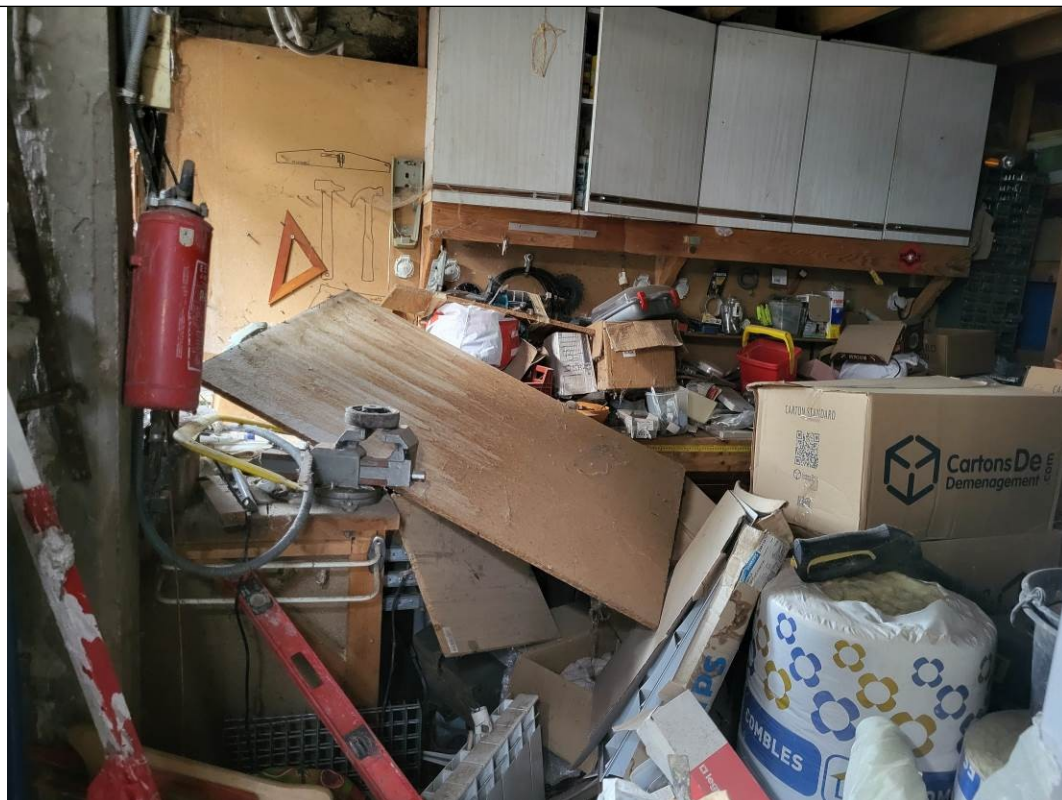
L'accès au garage se fait à partir de la cour face au hangar en pisé du premier immeuble visité.

Le garage est fermé par une porte bois branlante en mauvais état. Je note également la présence d'une fenêtre bois en mauvais état aux vitres cassées.

La porte de garage ouverte je constate à l'intérieur la présence d'un capharnaüm.
On devine que le sol se compose d'une dalle béton et que les murs sont en pisé et galets.
Le plafond constitue le plancher du studio situé à l'étage.

On devine également au fond du garage un vieux chauffe-eau





L'accès au studio de l'étage se fait par un escalier carrelé situé sur la face nord du bâtiment.

Au regard du plan cadastral, il semble que cet escalier qui ne dispose ni de barrière ni de garde-corps soit implanté sur la propriété voisine située au nord.





Nous entrons dans une grande pièce avec coin cuisine ouverte sur un salon. Une grande baie vitrée aluminium a deux vantaux donne accès a un petit balcon.







Le sol est en parquet flottant. Les murs doublés placoplâtre sont peints. Le plafond rampant est doublé et peint. Sur le mur sud, je note la présence de trace ocre semblant témoigner d'une infiltration d'eau au niveau de la poutre intermédiaire.

Dans le coin cuisine je constate la présence d'un petit plan de travail dans lequel est intégré un évier 1 bac inox avec égouttoir. Une cuisinière un réfrigérateur et un meuble bas sont présent. Je note la présence d'un alignement de petit meuble haut ainsi que d'une crédence

Coté EST, un petit espace au-dessus duquel est installé une mezzanine est éclairé par une fenêtre de toit type velux ; on accède à la mezzanine par un escalier ¼ tournant bois.





Face à l'escalier se trouve une petite salle de bain au sol carrelé et aux murs faïencés.

Une cabine de douche d'angle, un WC et un petit lavabo et un sèche serviette électrique constituent les équipements de cette pièce humide.



Le tout semble en bon état.

Nous nous sommes alors dirigés vers le studio situé directement sur la route du Dauphiné, la porte ayant finie par céder au serrurier.

Je note la présence, dans la cour, d'un bloc de climatisation aux pales cassées sensé alimenter le studio du rdc

Sur le montant droit de la porte je note la présence d'une boîte à clés semblables à celle utilisée pour les locations AIRBNB.

On accède à ce studio par une porte bois avec opercule.

Il s'agit visiblement d'un studio meublé. Le sol est recouvert d'un revêtement de type linoléum imitation bois.

Les murs sont recouverts de lambris pvc. De plaques isolantes forment un faux plafond.

Les huisseries en pvc imitation bois sont pourvues de double vitrage et pourvu de volets roulants électriques.

Le chauffage est assuré par des convecteurs électriques.

L'appartement se compose d'une pièce unique avec cuisine équipée ouverte et petite salle de bains attenante. Un lit escamotable fait office de chambre





La salle de bains carrelée au sol et faïencée aux murs, est pourvue d'un WC, d'un sèche serviette électrique, d'une petite cabine de douche et d'un petit lavabo.





Au fond de la pièce, une porte verrouillée peut donner accès au premier appartement visité

Le tout semble en bon état malgré une installation électrique visiblement dangereuse derrière la cabine de douche

Tels sont mes constatations puis a 16 h 40 l'ensemble des intervenants ayant terminés leurs missions, le serrurier ayant refermé toutes les portes, j'ai pris congé des personnes m'accompagnant puis me suis retiré en mon étude afin de dresser et rédiger le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit



Pascal RENAUDIER
Huissier de Justice

SOUS TOUTES RÉSERVES

DONT PROCÈS VERBAL