

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION



SAINT DENIS LES BOURG
29 et 30 Août 2022

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX
ET LE VINGT-NEUF AOÛT
ET LE TRENTE AOÛT**

PREMIERE EXPEDITION

A la requête de :

BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHÔNE-ALPES (BP AURA), Société Coopérative de Banque à forme anonyme à capital variable immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 605 520 071, dont le siège social est situé 4 boulevard Eugène Deruelle, (69003) LYON, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

Faisant élection de domicile au siège de la Société Civile Professionnelle d'Avocats Inter-barreau REFFAY & ASSOCIÉS" inscrite au barreau de l'AIN (01) et de LYON (69), établie à BOURG-EN-BRESSE (01004), 44 rue Léon Perrin, représentée par Monsieur le Bâtonnier Philippe REFFAY et Maître Corinne BENOÎT-REFFAY.

Lesquels nous ont requis aux fins de dresser un procès-verbal de description d'un bien immobilier appartenant à Monsieur [REDACTED] situé 1001 chemin du Portail, (01000) SAINT-DENIS-LÈS-BOURG.

Déférant à cette réquisition,

Je soussigné THESE Stéphane, Huissiers de Justice Associé de la Selarl AHRES, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la résidence de Bourg en Bresse, 16 Rue de la Grenouillère

Me suis spécialement transporté 1001 chemin du Portail, (01000) SAINT-DENIS-LÈS-BOURG, où, là étant, à partir de 9 heures, ai procédé aux constatations suivantes :

J'étais assisté de Monsieur Antonin JEANJEAN et de Monsieur DESRAYAUT Rémi, chargés des diagnostics, de la Société BATIMEX.

La maison d'habitation est implantée au 1001 chemin du Portail à (01000) SAINT-DENIS-LÈS-BOURG, et est élevée sur trois parcelles cadastrées section C, numéros 1348, 1349 et 1352.

A mon arrivée, j'ai rencontré [REDACTED], qui a été préalablement informé de ma visite.

Il me déclare occuper personnellement le bien immobilier, avec sa compagne, [REDACTED] et un enfant mineur.

Il me précise :

- Que l'entrepôt et une partie du terrain sur lequel des tunnels sont édifiés, sont loués à la SASU FAMILLE [REDACTED] dont il est le Président, et qui est également domiciliée au 1001 chemin du Portail à (01000) SAINT-DENIS-LÈS-BOURG.
- Que le coin bureau, dans la chambre, est loué à une autre société : la société JACQUES NECKER FINANCES, dont Monsieur [REDACTED] est également le Président.

[REDACTED] n'a pu me remettre sur le champ lesdits baux et m'indique qu'il me les fera passer ultérieurement.

La partie habitation se compose d'un hall d'entrée, d'un salon, d'une salle à manger, d'une cuisine, d'une buanderie, d'un dégagement, d'un WC, d'une chambre parentale avec coin bureau et dressing, d'un second dégagement qui ouvre sur une salle de bain, et une deuxième chambre.

Il s'agit d'une construction récente, de 2010, de très belle facture. Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur air/eau chauffage au sol.

Hall d'entrée (7.74 m²)

Une porte avec imposte ouvre sur le hall d'entrée.

Plafond et murs peints.

Carreaux au sol de grande dimension, avec plinthes assorties.

Eclairage naturel assuré par un petit châssis placé sur le côté droit en entrant.

Eclairage artificiel assuré par trois spots en plafond.

Je note la présence d'un placard mural, muni de deux portes coulissantes, aménagé avec penderie et rayonnages.

Je précise que les lieux sont climatisés.

Présence également d'une aspiration centralisée.

A droite en entrant, je note également la présence d'un visiophone.

La pièce est en parfait état.

Photos 1 à 4

Une porte coulissante vitrée noire ouvre ensuite sur le **salon** (22.60 m²).

Finition identique pour le plafond, les murs et le sol.

Pièce éclairée artificiellement par des néons incrustés en plafond.

Je note la présence d'un placard mural aménagé à deux vantaux coulissants.

La pièce est en parfait état.

Photos 5 à 7

Un passage à gauche permet d'accéder à la **salle à manger** (25.73 m²).

Là encore, la finition est identique pour le plafond, les murs et le sol.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux placé en plafond.

Il y a deux bouches de climatisation en plafond.

Les lieux sont éclairés naturellement, au Sud, par des baies vitrées.

Présence également d'un store électrique, qui remonte dans un coffre.

La pièce est en parfait état.

Photos 8 à 11

Sur le fond de la salle à manger, une ouverture permet d'accéder à la **cuisine** (50.44 m²), qui est également accessible par le salon.

Entre le salon et la cuisine, il y a un brise-vue.

La cuisine est entièrement aménagée et est de très belle facture. Il y a des éléments bas, des éléments hauts, un plan central, à l'intérieur duquel il y a un évier muni de sa robinetterie, une plaque à induction DE DIETRICH, une hotte FALMEC.

Sur une autre partie, il y a une autre plaque SIEMENS ainsi qu'une petite cave à vin.

Sur le pan de mur le plus grand, je note la présence de deux fours SIEMENS, d'un distributeur d'eau fraîche, d'un réfrigérateur et d'un congélateur LIEBHERR.

La pièce est éclairée artificiellement par des spots intégrés en plafond.

Elle est éclairée naturellement par deux baies vitrées exposées au Nord.

Elle est en parfait état d'entretien.

Photos 12 à 21

Une porte implantée dans la cuisine ouvre sur une **buanderie** (8.24 m²).

Plafond, murs et sol à l'identique des pièces précédentes.

Eclairage artificiel assuré par un spot intégré en plafond.

Eclairage naturel assuré par une fenêtre un vantail, munie d'un barreaudage extérieur. Une porte ouvre sur un auvent extérieur.

Il y a un évier posé sur un placard en mélaminé. Je note également la présence de la centrale d'aspiration CICLO VAC H2015, d'un petit cumulus de marque PACIFIC et du tableau électrique.

Cette pièce est en bon état.

Photos 22 à 24

Une autre porte, placée sur le côté droit de l'évier, ouvre sur un **petit dégagement** (1.33 m²).

Plafond, murs et sol à l'identique, en bon état.

Eclairage artificiel assuré par un spot intégré en plafond.

Photo 25

Une porte à gauche ouvre sur le **WC 1** (1.18 m²).

Plafond et murs peints en partie supérieure. Aux deux tiers de leur hauteur, les murs sont faïencés.

Carrelage marron au sol.

Il y a un WC suspendu.

Eclairage artificiel assuré par un point lumineux placé en plafond.

Eclairage naturel assuré par une fenêtre un vantail, munie d'un barreaudage extérieur.

La pièce est en bon état.

Photo 26

Dans ce dégagement, une porte ouvre sur une **chambre no 1 (parentale)** avec coin bureau (22.08 m²).

Sur le côté gauche, dans le coin bureau, il y a un placard mural intégré, muni de trois portes.

L'éclairage artificiel est assuré par des spots intégrés en plafond.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre munie de deux vantaux coulissants exposée au Nord.

Le sol est recouvert de lames composites imitation parquet. L'ensemble est en bon état.

C'est cette partie de la pièce qui m'est présentée par Monsieur [REDACTED] comme celle qui est louée à sa société JACQUES NECKER FINANCES.

Il aurait prévu de monter une cloison pleine pour la séparer de la chambre.

L'accès se ferait en empruntant la porte située dans la buanderie qui ouvre sur l'auvent.

La pièce est en bon état général.

Après la claustra il y a le coin nuit.

Plafond, murs et sol à l'identique du bureau.

Spots intégrés en plafond.

Eclairage naturel assuré par une fenêtre à deux vantaux coulissants, qui ouvre, comme la précédente, au Nord.

La pièce est en bon état général.

Photos 26 à 31

Une porte coulissante en cloison ouvre sur le dressing (7.01 m²) qui est aménagé.

Il est éclairé artificiellement par des spots intégrés en plafond.

Il y a une trappe de visite pour les combles.

Les murs sont cachés par le dressing sur ses trois faces.

Carrelage au sol.

L'ensemble est en bon état.

Photo 32

Une autre porte permet d'accéder à un **second dégagement** (4.15 m²), qui ouvre sur le coin nuit.

Plafond, murs peints.

Carrelage au sol à l'identique du coin jour.

Pièce éclairée artificiellement par un spot intégré en plafond.

Il y a une unité de climatisation FUJITSU ATLANTIC.

La pièce est en bon état, sans dégradation.

Ce dégagement est accessible également par une porte coulissante qui ouvre sur le salon.

Photo 33

Une porte à gauche ouvre sur une grande **salle de bain** (15.46 m²).

Le plafond est peint.

Les murs sont recouverts de pierres de parement ou faïencés.

Carrelage au sol.

Sur le côté gauche, il y a un meuble en mélaminé sur lequel deux vasques munies de leurs robinetteries sont posées.

Au-dessus, il y a un miroir et un bandeau avec des spots.

Dans le prolongement, il y a une colonne, où il y a deux placards coulissants.

Toujours dans le prolongement, il y a une douche à l'italienne, délimitée par des pavés de verre.

Présence également d'une baignoire, munie de sa robinetterie.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre ouvrant à l'Est, munie de deux vantaux coulissants.

Toutes les menuiseries sont équipées de volets roulants électriques.

La salle de bain est en parfait état.

Je note également la présence d'un convecteur électrique.

Photos 34 à 36

Une autre porte ouvre sur la **chambre 2** occupée par l'**enfant** (28.98 m²).

Plafond et murs peints.

Le sol est recouvert de lames composites imitation parquet, avec plinthes assorties.

Pièce éclairée artificiellement par deux points lumineux placés en plafond.

Eclairage naturel assuré par une fenêtre munie de vantaux coulissants, exposée à l'Est, ainsi que par une deuxième ouverture identique, exposée au Sud.

La pièce est en bon état.

Je note également la présence d'un placard mural, muni d'étagères et d'une penderie.

Photos 37 à 39

Dans le dégagement, une autre porte ouvre sur les WC 2 (1.18 m²).

Plafond peint.

Murs faïencés aux deux tiers de la hauteur.

Carrelage au sol à l'identique du dégagement.

Il y a un WC suspendu, ainsi qu'un lave-mains, muni de sa robinetterie, posé sur un placard mural suspendu.

Les lieux sont ventilés par une VMC HYGRO A.

Photos 40 et 41

La surface Loi Carrez de l'habitation est de 196.12 m2.

Je suis passé ensuite à l'extérieur.

Les façades extérieures sont crépies.

Les descentes et chéneaux sont en zinc, avec dauphins en fonte.

Les façades sont en parfait état.

Il y a de nombreux aménagements paysagers qui ont été faits au Sud, mais également à l'Ouest, où il y a une grande **piscine** chauffée.

Entre la piscine et la maison d'habitation il y a une grande **terrasse**, recouverte de carreaux grand format.

Elle est en partie couverte par une **pergola** avec **bar et cuisine extérieure**.

Dans la partie **bar cuisine**, je note la présence d'appareils électro-ménagers : une cave à vin DIAMOND, un four encastré, une plancha OPEN COOK, un évier, un lave-vaisselle DIAMOND, un réfrigérateur à boissons LIEBHERR à porte vitrée et un second réfrigérateur LIEBHERR.

Les lames de la pergola sont motorisées. Présence également de quelques chauffages.

Derrière la cuisine, je note la présence d'un mur élevé en parpaings, qui relie la partie habitation à l'entrepôt.

Photos 42 à 59

A l'Est, il y a un **auvent**, constitué d'une toiture recouverte par des tuiles, qui relie les deux bâtiments.

En sous-face d'auvent, un habillage par des lames PVC a été posé. Présence également de deux globes lumineux qui assurent l'éclairage artificiel.

La dalle est en partie bétonnée sur les deux tiers de sa longueur et sur sa face avant.

Le sol est recouvert de pavés.

Photos 60 à 64

Je passe ensuite à l'intérieur de l'entrepôt, qui m'a été déclaré loué à la société SASU FAMILLE

On accède à l'entrepôt par une porte en PVC pleine, qui ouvre sous l'auvent. Il s'agit d'une porte de service.

Cet entrepôt est éclairé naturellement par un châssis muni de deux vantaux coulissants exposés au Sud et un petit châssis exposé à l'Est.

Il est éclairé artificiellement par des néons en plafond.

Il y a également un portail sectionnel motorisé qui ouvre à l'Est.

Plafond et murs peints, avec de nombreuses salissures.

Sur la face Sud de cet entrepôt, il y a le tableau électrique propre à cette partie, un cumulus 300 litres de marque DE DIETRICH, l'unité intérieure de climatisation, une baignoire qui sert d'évier et un adoucisseur à sel.

Sur le fond de l'entrepôt, il y a une grande chambre froide.

Présence également des installations permettant le fonctionnement de la piscine.

Le sol est bétonné.

La surface hors carrez de l'entrepôt est de 104.26 m2.

Photos 65 à 75 et 78.

Je note enfin la présence d'une **cave**, à l'intérieur de l'entrepôt, éclairée naturellement par une fenêtre exposée à l'Est.

Eclairage artificiel assuré par un néon placé en plafond.

Plafond et murs peints, sales.

Dalle béton.

La surface hors carrez est de 12.37 m2.

Photos 76 et 77

Les **façades** extérieures de l'entrepôt sont finies à l'identique et sont en parfait état.

Sur la façade Nord de l'entrepôt, on retrouve les différentes unités extérieures de climatisation, ainsi que le moteur propre au fonctionnement de la chambre froide.

Le **terrain**, sur le pourtour de la maison d'habitation et de l'entrepôt, est enherbé, avec la présence, comme je l'ai dit précédemment, de parties paysagées.

La parcelle principale, sur la face Nord et à l'Ouest, n'est pas close.

Sur la face Ouest, il y a quelques arbustes, ainsi qu'à l'Est, du côté de la route.

Lorsque l'on rentre par le portail, il y a un chemin d'accès qui dessert deux **cours**, recouvertes d'enrobé.

Il y a également des éclairages extérieurs assuré par des bornes.

Il y a une **seconde cour**, implantée devant l'entrepôt et qui permet d'accéder à l'auvent.

L'assainissement est de type individuel. Il est implanté à l'angle Nord-Est de la parcelle 1349. Il s'agit d'une fosse toutes eaux de 3000 litres avec préfiltre intégré.

Photos 79 à 98

Sur la **parcelle 1349**, en direction du Sud, après la maison, je note la présence de cinq tunnels. C'est cette partie qui m'est déclarée louée à ladite société.

Je constate que ces serres sont actuellement exploitées. A l'intérieur, il y a de nombreux légumes, de l'outillage professionnel, ...

La limite Sud de la parcelle 1349, du côté de l'angle Sud-Ouest, serait approximativement implantée deux mètres après les serres environ.

La parcelle 1352 est à proximité. Elle est très petite.

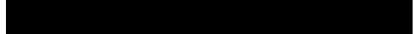
Photos 99 à 114

Le tènement est accessible à partir d'un portail à deux vantaux motorisés, ainsi que par un portillon, qui ouvre à l'Est. De chaque côté, il y a des murs crépis, qui se fissurent par endroits.

Photos 115 à 117

La **parcelle 1348** est située entre le chemin du portail et la parcelle 1349. Cette parcelle est recouverte de gravillons compactés.

Sur le côté droit, elle est délimitée par une haie, et sur le côté gauche, par des arbres de plein vent et une autre haie.

 m'a indiqué que la parcelle 1348 est grevée d'un droit de passage qui permet au propriétaire de la parcelle 1347, qui est le frère de l'intéressé, d'y accéder.

Photos 118 à 121

Devant le portail, qui est placé en retrait de la route, le sol est goudronné et délimité par des pavés. Présence également d'un espace vert sur le côté droit.

Photos 122 à 123

A 10 heures 45, ayant terminé là mes constatations je me suis retiré.

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX ET LE TRENTE AOÛT

Je me suis à nouveau transporté sur place ce jour à partir de 14 heures 30 pour permettre la réalisation du diagnostic de la fosse septique.

En présence de Monsieur [REDACTED] et de Monsieur Fabien LIEVRAZ, Agent de Contrôle Assainissement non collectif de la Direction du Grand Cycle de l'Eau Grand Bourg Agglomération.

J'ai clôturé mes opérations à 15 heures 30.

Je certifie en outre que les photographies insérées dans les présentes constatations ont été prises par mes soins et n'ont subi aucune modification.

Elles sont le fidèle reflet de la réalité constatée sur les lieux

Emolument article A.444-3	219,16 €
Emoluments article A.444-18	297,60 €
SCT article 444-48	7,67 €
TVA à 20 %	104,89
TOTAL TTC	629,32 €



Stéphane THESE

Département :
AIN

Commune :
SAINT-DENIS-LES-BOURG

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BOURG EN BRESSE
PTGC Ain 5 rue de la Grenouillère 01000
01000 BOURG EN BRESSE
tél. 04 74 45 77 00 -fax 04 74 45 86 08
ddfp01.cadastre-
delivrance@dgifp.finances.gouv.fr

Section : C
Feuille : 000 C 02

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 29/08/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics



Stéphane THESE

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

