

# PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

Article R 322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

## L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE DIX NEUF JANVIER

Heure de début des opérations : 10 heures 35 minutes

Heure de fin des opérations : 11 heures 50 minutes

Nous, Elodie CHUFFART, Jean-Pierre ERB, Sandrine JACQUIER, Commissaires de Justice associés au sein de la SELARL LEGALACT, société titulaire d'un office de commissaires de justice à Grenoble (38000), 152 bis, cours Berriat, l'un d'eux soussigné,

### 1°) La description de l'Immeuble :

Commune où se trouve le bien : .

Le bien objet de la présente procédure est situé sur la commune de SAINT MARCELLIN (38160)  
La ville de Saint-Marcellin est une commune Iséroise située entre GRENOBLE (52 km) et VALENCE (47km).  
Elle est la ville siège de la communauté de communes « Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté ». En 2020, elle comptait 7731 habitants.  
La commune de Saint-Marcellin est traversée par l'autoroute A49 qui relie Valence à Grenoble (sortie N°9 - péage de Saint-Marcellin).  
Cette commune est également desservie par une gare ferroviaire et dispose d'un réseau urbain local d'autobus.  
Toutes les commodités sont présentes en centre-ville. Une importante zone commerciale est également présente sur la commune limitrophe de Chatte.  
La ville de Saint-Marcellin dénombre quatre écoles maternelles, trois écoles élémentaires, un collège et deux lycées.  
Elle compte également un hôpital et plusieurs infrastructures sportives (stade, gymnase, terrain de rugby...)



Tenants et Aboutissants de l'immeuble :

Lot 1 : Une maison d'habitation, ayant été squattée. Très mauvais état. Importants travaux de réfection à prévoir. Inhabitable en l'état.

Lot 7 : un local professionnel avec un grand préau et deux pièces fermées (avec sanitaires)

Description des parties extérieures de l'immeuble :

Lot 1 :

Les façades de la maison d'habitation sont en assez bon état.  
Charpente bois, toiture avec tuiles, dont l'état n'a pas pu être constaté avec précision.  
La maison dispose en face *Est* (côté La Cumane) d'une terrasse et en face *Sud*, d'un petit balcon.

Lot 7 :

Entrepôt ouvert en face *Ouest*.  
Charpente métallique.  
Toit plat avec plaques ondulées type tôle.

Description des parties intérieures de l'immeuble :

**Etat général :**

Lot 1 :

Maison d'habitation en très mauvais état.  
Maison ayant été squattée.  
Certaines cloisons ont été cassées.  
L'électricité et la plomberie sont à reprendre entièrement.  
Toutes les menuiseries sont à changer.  
Le bien n'est pas à l'abri des intempéries (certaines fenêtres sont cassées et ne disposent pas de volet)  
Le bien est actuellement inhabitable et l'accès à l'étage n'est pas sécurisé (escalier en cours d'effondrement).

Lot 7 :

Préau en assez bon état.  
Pièces fermées avec sanitaires : état de vétusté avancé.

**Mode de chauffage :**

Absence de système de chauffage (lot 1 et 7).

**Mode de production d'eau chaude sanitaire :**

Absence de système de production d'eau chaude sanitaire (lot 1 et 7)

**Evacuation et traitement des eaux usées :**

Relié au tout à l'égout.

**Date de la construction ou date de fin des travaux :**

Non communiquée. La Mairie de Saint Marcellin n'a pas répondu à nos demandes.

**Superficie :**

→ **Lot 1 – Maison d'habitation : 154.74 m<sup>2</sup>**

**A. Rez-de-chaussée : 74.32 m<sup>2</sup>**

Il s'agit d'un plateau quasi brut. Plus de cloison ni porte de distribution.

Sol : Dalle béton avec carrelage ancien.

Murs : béton et /ou briques selon les pans. Reste de peinture et de faïence.

Plafond : dalle béton de l'étage avec reste de peinture.

Fenêtres : En face *Sud*, une porte fenêtre avec deux vantaux et un châssis fixe de chaque côté.

Vitrage cassé. Encadrement bois. Volets manuels métalliques en accordéon.

Accès balcon.

En face *Est* (côte La Cumane) : une porte fenêtre avec deux vantaux et un châssis fixe de chaque côté. Vitrage cassé. Encadrement bois. Volets manuels métalliques en accordéon.

Accès terrasse (dalle béton sans revêtement de 25.85m<sup>2</sup>).

En face *Ouest* (côté rue) : une fenêtre avec deux vantaux et un châssis fixe de chaque côté. Vitrage cassé. Encadrement bois. Volets manuels métalliques en accordéon.

Porte : porte bois en mauvais état. Partie vitrée remplacée par un panneau de bois. Pas de poignée ni bloc serrure. Un simple verrou.

Equipements : arrivée d'eau (proche porte d'entrée).

**B. Débarras 12.55 m<sup>2</sup> (non comptabilisé)**

Entièrement brut.

Sans ouverture sur l'extérieur.

**C. Montée d'escalier et dégagement : 10,80 m<sup>2</sup>**

Escalier en bois en très mauvais état.

Il est en train de s'effondrer. Il ne tient que sommairement avec un étau. Il est rempli de gravats.

Cette montée d'escalier n'est donc pas sécurisée.

Dans la montée d'escalier, présence d'une ouverture donnant sur le mur béton du débarras.

Fenêtre bois avec vitrage cassé.

L'escalier débouche sur un dégagement qui dessert l'ancienne salle d'eau et trois pièces.

**D. Salle d'eau (étage 1) : 7.87 m<sup>2</sup>**

Sol : dalle béton recouvert d'un ancien lino.

Murs : restes de faïence et de peinture.

Plafond : dalles minérales. Trappe accès combles.

Fenêtres : deux fenêtres simples vantail, encadrement bois, vitrage cassé. Pas de volet.

Porte : très vétuste, en bois. Pas de poignée.

Equipements : vestige d'une douche et d'un WC.

**E. Pièce 1 (étage 1) : 11.67 m<sup>2</sup>**

Sol : dalle béton avec vestiges ancien parquet ou ancienne moquette.

Murs : restes de peinture et de tapisserie.

Plafond : restes de peinture.

Fenêtres : une fenêtre double vantaux, vitrage cassé, encadrement bois vétuste. Un volet manuel métallique en accordéon.

Porte : très vétuste, en bois.

**F. Pièce 2 (étage 1) : 28.76 m<sup>2</sup>**

*Ancien double salon.*

Sol : parquet ancien.

Murs : restes de peinture et de tapisserie. Mur brut par endroit.

Plafond : restes de peinture.

Fenêtres : deux fenêtres double vantaux, vitrage cassé, encadrement bois vétuste. Pas de volet.

Porte : très vétuste, en bois. Pas de poignée.

**G. Pièce 3 (étage 1) : 21.32 m<sup>2</sup>**

*Pièce dont la cloison donnant sur la montée d'escalier a été en partie détruite.*

Sol : dalle béton avec vestige d'un ancien lino.

Murs : restes de peinture et de tapisserie.

Plafond : restes de peinture.

Fenêtres : un fenêtre double vantaux, vitrage cassé, encadrement bois vétuste. Pas de volet.

Une ouverture sans fenêtre. Volet manuel métallique en accordéon.

Porte : pas de porte.

**H. Combles : 80.65 m<sup>2</sup> (non comptabilisé)**

Non aménagées. Accessible via une trappe dans le plafond de la salle d'eau.

→ **Lot 7 – Local professionnel : 62.51 m<sup>2</sup> (avec préau de 118.76 m<sup>2</sup>)**

Charpente métallique.

**A. Espace couvert : 118.76 m<sup>2</sup>**

Sol : dalle béton

Murs : pans de murs béton peint. Un pan bardage métallique.

Plafond : plaques ondulées type tôle.

Equipements : fenêtre-coupoles vitrage cassé.

**B. Pièce 1 : 24.19 m<sup>2</sup>**

*Accessible via une marche par rapport à la dalle du préau..*

Sol : dalle béton avec carrelage ancien.

Murs : peinture défraîchie. Cloison sur les  $\frac{3}{4}$  de la hauteur pour sanitaires.

Plafond : dalles minérales en mauvais état. Vue sur la charpente métallique.

Fenêtres : Quatre fenêtres oscillo-battantes, double vitrage, cadre acier.

Porte : acier.

Equipements : trois néons au plafond.

WC et douche.

**C. Pièce 2 : 38.32 m<sup>2</sup>**

*Accessible via une marche par rapport à la dalle du préau..*

Sol : dalle béton avec carrelage ancien.

Murs : peinture défraîchie. Cloison sur les  $\frac{3}{4}$  de la hauteur pour sanitaires.

Plafond : dalles minérales en mauvais état. Vue sur la charpente métallique.

Fenêtres : trois fenêtres oscillo-battantes, double vitrage, cadre acier.

Porte : acier.

Equipements : trois points lumineux muraux.

WC et douche.

**2°) Indication des conditions d'occupation et identité des occupants, et droits dont ils se prévalent :**

Lot 1 : La maison est inoccupée. Elle est inhabitable en l'état.

Lot 7 : Le local professionnel, est, selon les déclarations de Monsieur Y, occupé par un de ses amis. Il n'y aurait aucun contrat.

**3°) Le nom et l'adresse du syndic de copropriété, le cas échéant :**

Selon les déclarations de Monsieur Y, il n'y a pas de syndic de copropriété.

**4°) Autres renseignements sur l'immeuble fournis par l'occupant :**

Aucun autre élément ne m'a été fourni par Monsieur Y

**5°) Les diagnostics immobiliers :**

Les diagnostics immobiliers ont été réalisés par Monsieur *DE SOUSA MOREIRA Sébastien*, expert diagnostiqueur au sein du cabinet ACTE 2i, dont le siège social est situé 5, rue colonel Denfert Rochereau à GRENOBLE (38000).

Ces diagnostics sont annexés au présent procès-verbal descriptif.

Au cours de mes constatations, j'ai pris seize (16) photographies dont un tirage est annexé à l'expédition.

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.