Rafalovicz
Dupraz
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS

Procès-Verbal de description

HUISSIER DE JUSTICE

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

Sur la commune de LA CHAPELLE DE LA TOUR (38110), 280 route de Sorlin, un tènement immobilier comprenant une maison d'habitation avec dépendances, cour, jardin, pré, cadastré section B 32 et B 462.

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, certifie m'être transporté ce jour, à 14h00, sis 280, route de Sorlin, 38110 LA CHAPELLE DE LA TOUR.

La maison étant inhabitée depuis le décès de l'occupante, les clefs m'ont été transmises par l'étude de Notaires en charge de la succession, la SCP MAURY – DEFRADAS – BALLESTER - MION, notaires associés à LA TOUR DU PIN.

Je suis accompagné sur place par **Monsieur Lionel CODINA**, diagnostiqueur du **CABINET MEHU**, mandaté pour l'occasion aux fins d'établir les différents diagnostics techniques.

Afin d'étayer mes constatations, je joins au présent procès-verbal de description une photographie satellite extraite du site www.geoportail.gouv.fr, montrant bien les parcelles concernées, à savoir la numéro 0462 et la numéro 0032, ainsi que le croquis établi par le **CABINET MEHU**.

Il convient au préalable d'exposer les éléments suivants :

Il s'agit d'une maison ancienne, en pisé, comportant un étage et des combles.

La maison dispose d'une chaudière au fioul.

Les huisseries sont en bois, simple vitrage.

D'importants travaux d'électricité, de plomberie, et de remise au goût du jour sont à prévoir.

La maison, actuellement inoccupée, et à l'abandon, est remplie de très nombreux objets divers.

De même, la végétation a poussé partout, il y a donc d'importants travaux de débroussaillage à prévoir.

Le bien se trouve à l'écart du centre du village, faisant que toutes les commodités sont accessibles principalement en voiture.

La maison est au bord de la route départementale 16, laquelle est très empruntée. En effet, j'ai effectué mes constatations un jeudi après-midi, au mois d'août, et j'ai constaté que de nombreuses voitures passent par cette voie et donc devant la maison, ce qui est relativement bruyant, les voitures passant à vive allure.

Même au fond du pré en retrait de la route, nous entendons parfaitement le bruit des voitures.

J'ai alors procédé aux constatations suivantes :

La propriété, qui se situe en bord de route, a deux accès, un par un portail donnant sur la route de Sorlin (d16), et un second par l'arrière de la maison, où se trouve un portail d'entrée accessible en empruntant un chemin en terre qui longe la maison et la parcelle voisine numérotée 0511 (Photos n°01 à 08).

Les façades de la maison sont en assez bon état, avec présence de quelques fissures.

Les volets en bois, visibles depuis l'extérieur, sont à changer.

Au niveau de la façade avant, la végétation a poussé jusqu'au toit.

La toiture semble être en assez bon état, avec quand même présence de mousse dessus (Photos n°09 à 24).

Trois portes fenêtres donnent sur une terrasse en béton.

La porte fenêtre du milieu constitue l'entrée de la maison, donnant sur le hall.

Toutefois, je pénètre dans la maison par la porte fenêtre de gauche, qui donne sur la cuisine.

INTERIEUR DE LA MAISON

Comme indiqué ci-dessus, l'intégralité de la maison présente d'importants travaux, notamment de remise au goût du jour, la dernière occupante étant une dame âgée, décédée en 2019.

Je pénètre dans les lieux par **la cuisine** (Photos n°25 à 30).

Le sol est en carrelage.

D'imposantes poutres sont présentes au plafond et au niveau d'un bar.

Présence d'une cheminée qui n'est plus en service, laquelle fait office de placard.

Sous le plan de travail, je constate la présence d'un important trou dans le mur par lequel passent des tuyaux.

Il y a des traces d'humidité sur les murs.

Dans la cuisine se trouve une porte donnant sur **le hall d'entrée** (Photos n°31 à 41), lequel dessert, plus loin au rez-de-chaussée, le séjour, mais également l'étage et également des pièces se trouvant derrière ce hall et la cuisine, à savoir la buanderie et un WC.

Le plafond du hall comporte de belles poutres au plafond, le sol est en carrelage et les murs sont à refaire.

Un escalier en bois permet d'accéder à l'étage, et sous cet escalier se trouve un dégagement permettant d'accéder à la buanderie, servant aussi de cellier pour des rangements divers, laquelle est à l'état brut, ainsi qu'un WC et une petite pièce de rangement.

Dans cette buanderie se trouve un cumulus.

Au niveau du dégagement devant les WC se trouve au plafond une trappe avec un escalier en bois permettant d'accéder à une pièce, identifiée sur le croquis joint comme étant **le bureau n°01**, en précisant que cette trappe est le seul moyen d'accéder à cette pièce (Photo n°42).

Cette pièce se trouve sous le toit, avec présence d'un vélux et d'une petite fenêtre donnant sur un escalier que je décrirais plus loin.

Des étagères munies de nombreux livres meublent cette pièce, dans laquelle un radiateur est fixé au mur (Photos n°43 à 48).

Je retourne ensuite dans le hall d'entrée afin d'emprunter la porte permettant d'accéder au **double séjour** (Photos n°49 à 54), lequel est composé d'une grande pièce traversant la maison dans sa largeur et ouverte sur la partie comportant une très imposant cheminée.

Dans la première pièce qui compose ce séjour se trouve une porte permettant d'accéder au **bureau n°02** (Photos n°55 à 60), lequel comporte une plaque imposante au sol qui est visible au rez-de-chaussée au niveau de la cheminée, sur laquelle il est impossible de marcher au risque de passer au travers, amputant considérablement la superficie exploitable de cette pièce.

Je retourne une nouvelle fois dans le hall d'entrée afin d'emprunter l'escalier en bois vétuste permettant d'accéder à l'étage (Photos n°61 et 62).

J'arrive sur un palier qui dessert les différentes pièces (Photo n°63 et 64).

La **chambre n°01** (Photos n°65 à 68), accolée au bureau n°02, dispose d'une moquette au sol à changer, de même que la tapisserie aux murs.

Il y a une petite fenêtre donnant sur le bureau.

La **chambre n°02** (Photos n°69 et 70) est la plus petite de toutes.

La **chambre n°03** (Photo n°71) est du même acabit que les autres avec du lambris au plafond, et une fenêtre avec du simple vitrage.

Entre la chambre n°03 et la chambre n°04 se trouve **la salle de bains** (Photos n°72 à 75), qui comporte deux lavabos, un WC et une baignoire, le tout dans un style d'une autre époque.

A côté de la salle de bains, sur la droite, se trouve un tout petit escalier (Photo n°76) donnant sur un palier desservant une minuscule **salle d'eau** (Photos n°77 et 78) avec douche et lavabo, et **la chambre n°04** (Photos n°79 et 80), qui comporte un lavabo et un bidet.

Je ressors de la maison pour me diriger vers **l'abri** qui se situe au niveau du second portail d'entrée de la propriété, lequel abri donne sur **un atelier** et **la chaufferie**, dans laquelle se trouve au plafond une trappe permettant d'accéder aux combles (Photos n°81 à 86).

EXTERIEUR / JARDIN

Photos n°87 à 104 (terrain allant de la maison aux écuries)

Photos n°105 à 129 (parcelles 0032 et 0462 à partir des écuries)

L'intégralité du terrain est clôturée, à l'exception d'une petite partie au niveau des écuries, donnant sur le champ voisin (parcelle 0545).

Le terrain proche de la maison est très arboré.

Il y a des arbres de taille conséquente.

Présence d'un tout petit bassin, et d'un joli puit.

Le bien étant à l'abandon, le terrain est en friche, la végétation a poussé de manière considérable, des arbustes dépassant pratiquement au niveau de la route.

Entre les parcelles 0032 et 0544 se trouvent des écuries, avec quatre box, remplis d'objet divers.

La toiture des écuries est recouverte de mousse.

Face à ces écuries se trouve un très grand pré, arboré, dont l'herbe à ce jour est également très haute faute d'entretien.

Comme indiqué ci-dessus, même au fond du pré (parcelle 0032), nous entendons parfaitement le bruit de la circulation.

Mes constations étant terminées, je me suis retiré à 18h00, et du tout j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit, auquel j'ai annexé cent vingt-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.

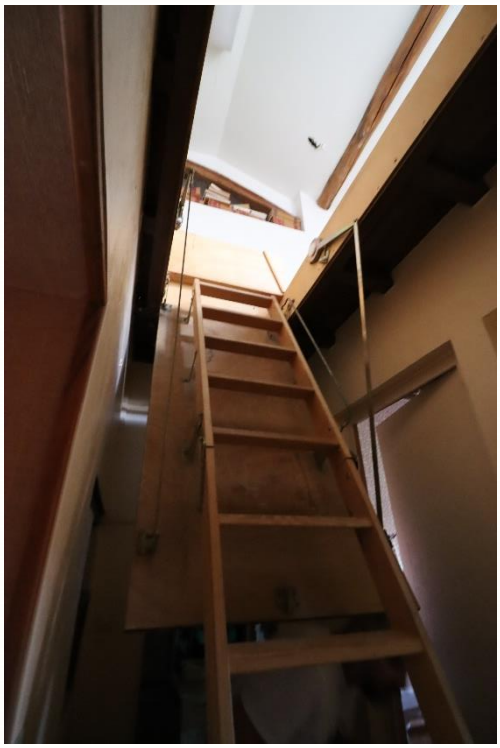
Sous toutes réserves utiles.

Davy DUPRAZ

Photo n°01

Photo n°09

Photo n°18



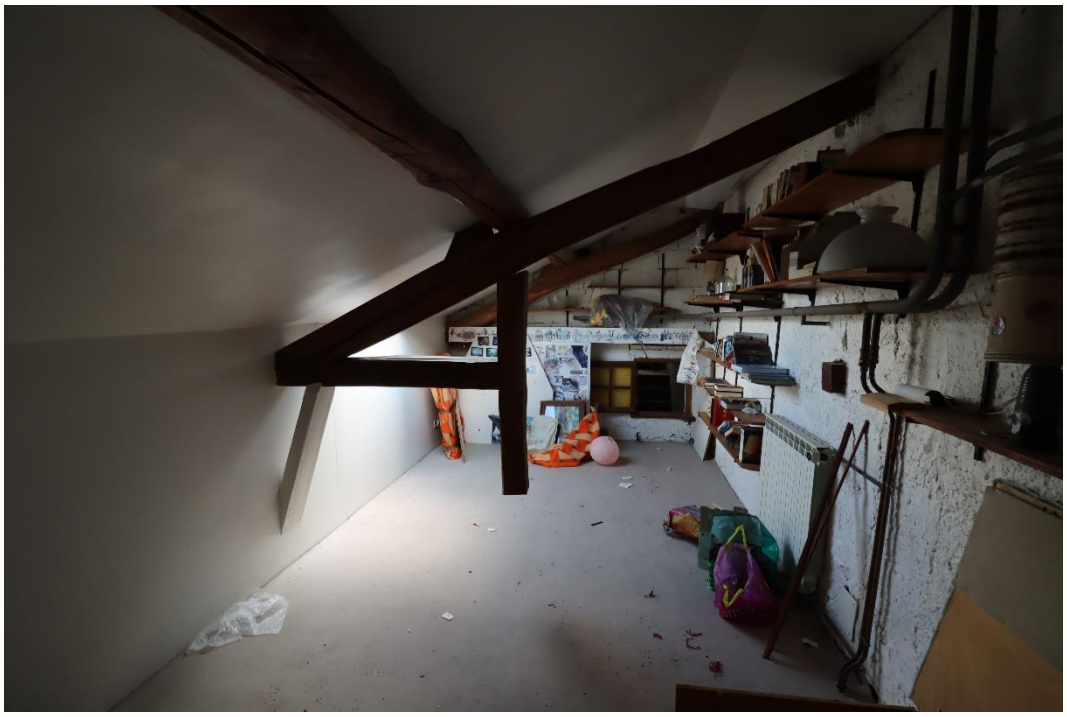


Photo n°50

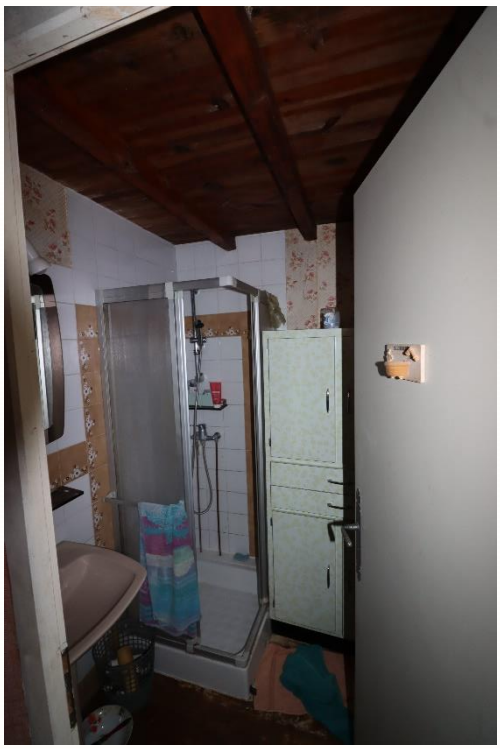


Photo n°91

Photo n°124