

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

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

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN ET LE QUATRE NOVEMBRE

Heure de début des opérations : 15 heures 55 minutes

Heure de fin des opérations : 16 heures 50 minutes

1°) La description de l'immeuble :

Situation et désignation de l'immeuble :

L'immeuble en question est situé 6 B chemin du Drac, NOTRE-DAME-DE-COMMIERS.

La commune de NOTRE-DAME-DE-COMMIERS est située entre Jarrie et La Mure, à environ 500 mètres d'altitude.

On y accède par la route départementale 529.

La parcelle en question est située à l'écart de la route principale, dans un quartier calme et résidentiel.

La parcelle est située à l'Ouest des habitations.

En aval de cette parcelle, du côté Ouest, à environ 80 mètres, il y a la ligne de chemin de fer de la Mure à Saint-Georges-de-Commiers mais cette ligne n'est plus utilisée depuis une dizaine d'années. A ce jour, il n'y pas de projet pour une remise en état et en fonctionnement.

Il y a une école maternelle et primaire sur la commune de NOTRE-DAME-DE-COMMIERS.

Les collèges les plus proches sont à Vif, Jarrie, Vizille ou Pont de Claix

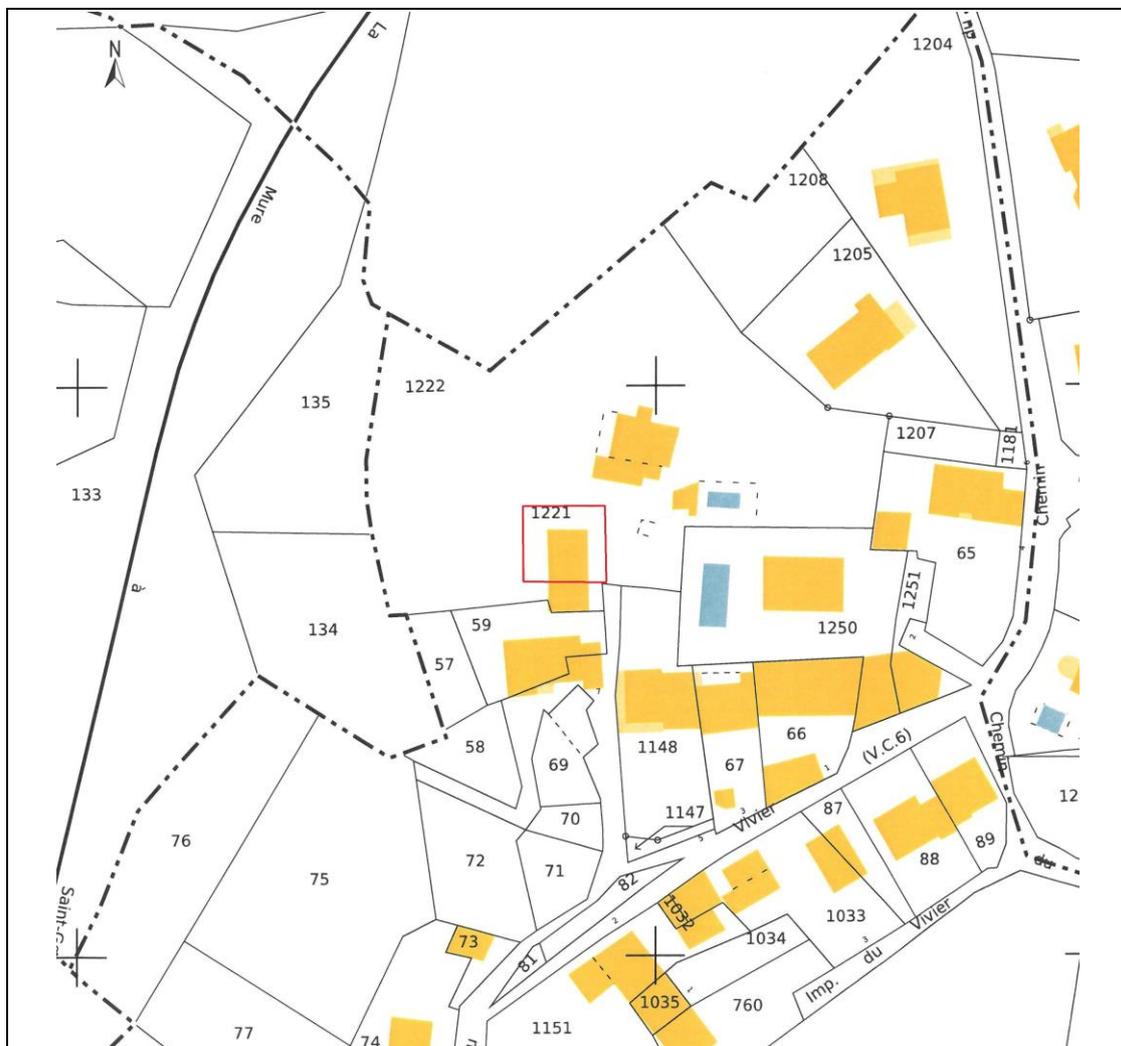
Les lycées les plus proches sont à Vizille ou Pont de Claix

Les commerces les plus proches sont à Jarrie, Vizille, Echirolles ou Pont de Claix

Il y a une boulangerie, des médecins et infirmières à Saint-Georges-de-Commiers ; la commune voisine.

Désignation cadastrale de la propriété

Section	N°	Lieudit	contenance
A	1221	LE VIVIER	183 m ²



Orientation, Tenants et Aboutissants de l'immeuble :

La parcelle A 1221 (6 B chemin du Drac, NOTRE-DAME-DE-COMMIERS), est insérée dans la parcelle A 1222.

Afin de permettre un accès à la voie publique une servitude réelle est perpétuelle de droit de passage pour tous usage et tous réseaux a été accordé sur la parcelle A 1222, selon acte de vente d'une propriété bâtie en date du 11.07.2013.

« Ce droit de passage s'exerce le long de la limite Est de la parcelle A 1221, sur une partie de la parcelle A 1222, sur une largeur de deux mètres et une longueur maximale de douze mètres, longeant le bâtiment édifié sur la parcelle A 1221. »

La délicate question de l'accès à la parcelle A 1221 :

L'accès à la parcelle A 1221 ne se fait pas par le numéro 6 B chemin du Drac (adresse postale), mais par le côté Sud, chemin du Vivier.

Sur place, je note que le domaine public, tel qu'indiqué sur le plan cadastral, est fermé par un portail. Ce portail n'est pas fermé à clef et nous pouvons passer.

Le passage, sur le domaine public, entre les parcelles A 59 et A 1148 est étroit, pentu et non goudronné.

Il n'est pas possible d'accéder à la parcelle A 1221 en véhicule.

Je note également que sur le terrain, cet accès n'est pas exactement situé tel que précisé sur le plan cadastral :

Sur le plan cadastral, l'extrémité Nord du domaine public permettant l'accès est située à l'Est de l'angle Sud-Est de la parcelle A 1221, dans ce cas, le droit de passage indiqué ci-dessus aurait toute son utilité.

Mais sur le terrain, je constate que ce passage débouche en réalité du côté Est de l'angle Sud-Est du bâtiment édifié sur la parcelle A 1222, dans le prolongement Sud du bâtiment édifié sur A 1221.

Le concours d'un géomètre expert pour clarifier les emprises des diverses propriétés et la position exacte du domaine public serait le bienvenu.

Schéma de l'accès à la parcelle A 1221 :



(Photos 01 à 06)

Description des parties extérieures de l'immeuble :

Du côté Est, la façade est en pierres apparentes.
Les linteaux au-dessus des portes et fenêtre du rez-de-chaussée sont en bois.
Le chéneau et le tuyau de descente des eaux pluviales en zinc sont en parfait état.
Il y a une petite terrasse en bois avec une clôture métallique.

(Photos 07 à 08)

Du côté Nord, la façade est également en pierres apparentes.
Il y a quelques marches en bois qui conduisent du côté Ouest.

(Photos 09 à 10)

Du côté Ouest, la façade est en pierres apparentes.
Une partie de la façade a été recouverte de planches.
Le chéneau et le tuyau de descente des eaux pluviales en zinc sont en parfait état.
Devant la baie vitrée, il y a un portail coulissant à deux vantaux.
Il y a une terrasse en bois, avec une belle vue sur la campagne environnante.

(Photos 11 et 35)

Description des parties intérieures de l'immeuble :

La maison est constituée :

Au rez-de-chaussée :

- ✓ D'une pièce unique à usage de cuisine et salle de séjour

Au premier étage

- ✓ D'un dégagement
- ✓ D'une première chambre
- ✓ D'une seconde chambre
- ✓ D'une salle d'eau avec WC

La maison a été rénovée récemment.

L'ensemble est en très bon état, rénové avec soin et des matériaux de qualité.

Cuisine salle de séjour

Un pan de mur est en pierres apparentes.

Un pan de mur est doublé en bois.

Un pan de mur, côté cuisiné, est carrelé.

Le sol est recouvert d'un beau carrelage posé de façon Opus Trianon à trois formats.

Le plafond est en bois avec poutres et linteaux apparents, le tout peint ou lasuré en blanc.

Du côté Ouest, la baie vitrée donnant sur la terrasse est à galandage, c'est-à-dire qu'elle peut s'ouvrir totalement.

Le portail situé à l'extérieur, parallèle à cette baie vitrée, est à claire-voie pour apporter une semi pénombre à la pièce, les jours de canicule.

L'évier à double bac est en très bon état.

Le chauffe-eau électrique est situé dans un placard à côté de l'évier.

L'escalier en bois conduisant à l'étage est en parfait état.

(Photos 12 à 21)

Dégagement :

Ce dégagement est situé au second étage, en haut des escaliers.

Il dessert les deux chambres et la salle d'eau.

Une ouverture du côté procure une belle clarté à cette pièce de passage.

Le sol est en chêne, d'un bel aspect.

Les murs et le plafond en plaques de plâtre sont propres et bien finis.

Les portes des pièces attenantes sont en bois massif, de belle facture.

(Photos 22 à 23)

Chambre 01 :

Le sol est en chêne, d'un bel aspect.
Les murs et le plafond en plaques de plâtre sont propres et bien finis.
Il y a une fenêtre sur le mur et une fenêtre de toit avec store occultant.

(Photos 24 à 26)

Chambre 02 :

Le sol est en chêne, d'un bel aspect.
Les murs et le plafond en plaques de plâtre sont propres et bien finis, sauf une coulure sur un mur.
Monsieur X me précise qu'une tuile avait été déplacée, qu'elle a été remise en place et que la fuite est réparée.
Il y a deux fenêtres sur les murs et une fenêtre de toit avec store occultant.

(Photos 27 à 29)

Salle d'eau et WC :

Le sol est en partie en bois, en partie carrelé devant les points d'eau.
Les murs sont carrelés, sauf deux pans de murs en plaques de plâtre autour des WC.
Le lavabo rond est posé sur un meuble en bois façon rustique.
Il y a une fenêtre de toit avec store occultant.
La pièce a été composée avec goût.

(Photos 30 à 34)

Mode de chauffage

Il n'y a pas de chauffage central.
Il y a uniquement un poêle à bois amovible, non fixé au conduit.

Mode de production d'eau chaude sanitaire

L'eau chaude sanitaire est produite par un chauffe-eau électrique.

Evacuation et traitement des eaux usées

Les eaux usées sont évacuées vers le réseau communal de collecte des eaux usées au moyen d'une pompe de relevage.

Date de la construction ou date de fin des travaux

La date de la construction de la grange n'est pas connue.
Les travaux de réhabilitation datent de 2017.

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

Actuellement, le bien n'est pas occupé.

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

Il ne s'agit pas d'une copropriété, il n'y a pas de syndic.

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

Ø

Les diagnostics immobiliers :

La surface habitable :

L'état de superficie pour 83.02 m² est annexé au présent procès-verbal.

Le diagnostic de performance énergétique :

Le diagnostic performance énergétique n'a pas pu être établi, voir le rapport ci-joint.

Le diagnostic amiante :

Le diagnostic amiante est joint au présent acte.

Le diagnostic électricité :

Le diagnostic de l'état de l'installation intérieure électrique est joint au présent acte.

Constat de risque d'exposition au plomb :

Le diagnostic plomb porte sur les logements construits avant le 1er janvier 1949.
Le logement dont il s'agit, construit en 2003 n'est pas concerné par ce diagnostic.

Le diagnostic termites :

La commune de Notre-Dame-de Commiers n'est pas dans une zone contaminée, le logement dont il s'agit est exempté de ce diagnostic.

Le diagnostic gaz :

Le diagnostic gaz ne concerne que les logements comportant une installation intérieure de gaz, ce qui n'est pas le cas du bien immobilier objet de la présente procédure.

L'état des risques et pollutions :

L'état des risques et pollutions est joint au présent acte.

Le diagnostic assainissement :

Le diagnostic assainissement concerne les logements non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées.

Le bien immobilier objet de la présente procédure dispose d'un tel raccordement et n'est pas concerné par ce diagnostic.

Au cours de mes constatations, j'ai pris 35 photographies dont un tirage est annexé à l'expédition.