

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 DOUZE OCTOBRE

Heure de début des opérations : 13 heures 30 minutes

Heure de fin des opérations : 14 heures 50 minutes

1°) La description de l'Immeuble :

Situation et désignation de l'immeuble :

Le bien immobilier en question est une maison située dans le village de SAINTE LUCE.

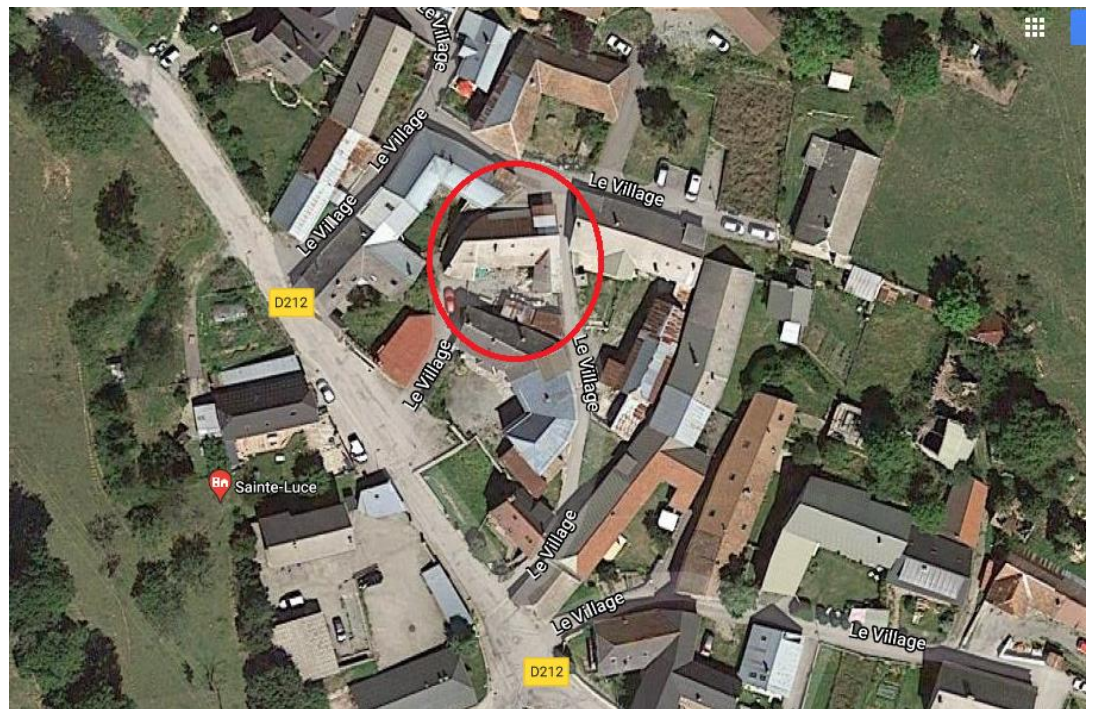
Il s'agit d'une maison ancienne bâtie sur deux niveaux.

Du côté Sud, il y a une cour avec de vieux bâtiments à usage de débarras.

L'accès principal est situé 26, rue des Douillères, côté Ouest de la propriété.

Il y a également un accès du côté Est, montée des Chacoulis

Il y a aussi un accès du côté Nord, à la jonction entre la rue des Douillères et de la montée des Chacoulis ; cet accès donne sur le second niveau de la construction.



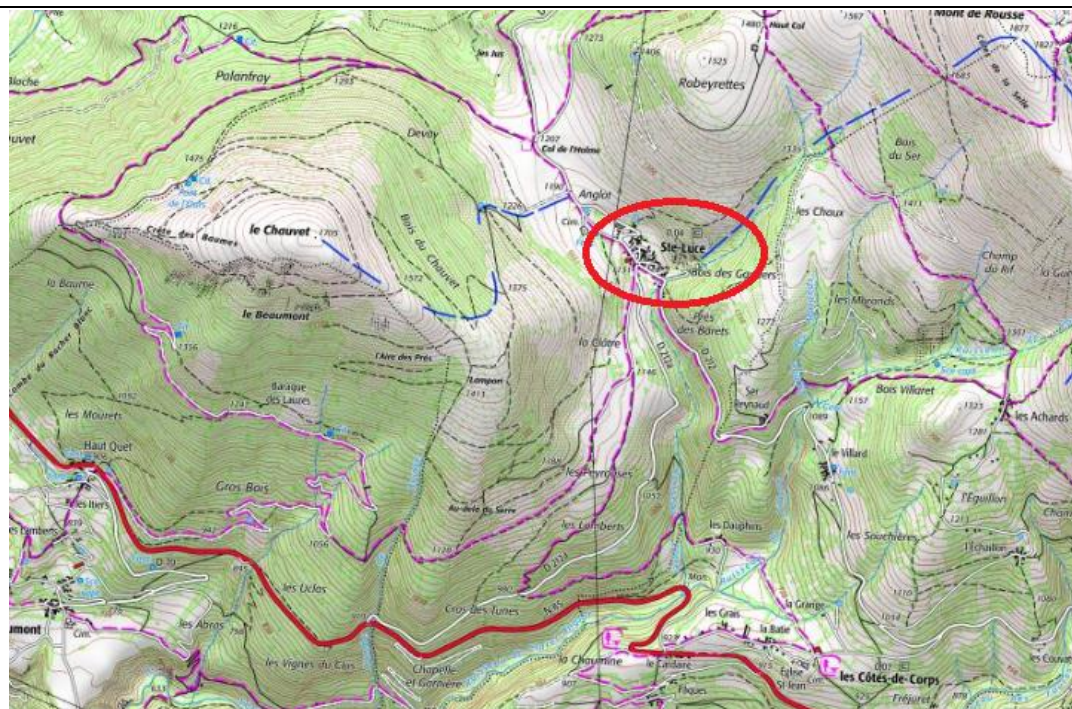
La commune de sainte Luce est un village de montagne situé à 1150 mètres d'altitude, entre Grenoble et Gap, du côté amont de la route nationale 85, dite route Napoléon.

Sainte Luce est une très petite commune qui compte environ 50 habitants.

Il n'y a pas de commerce ni d'école.

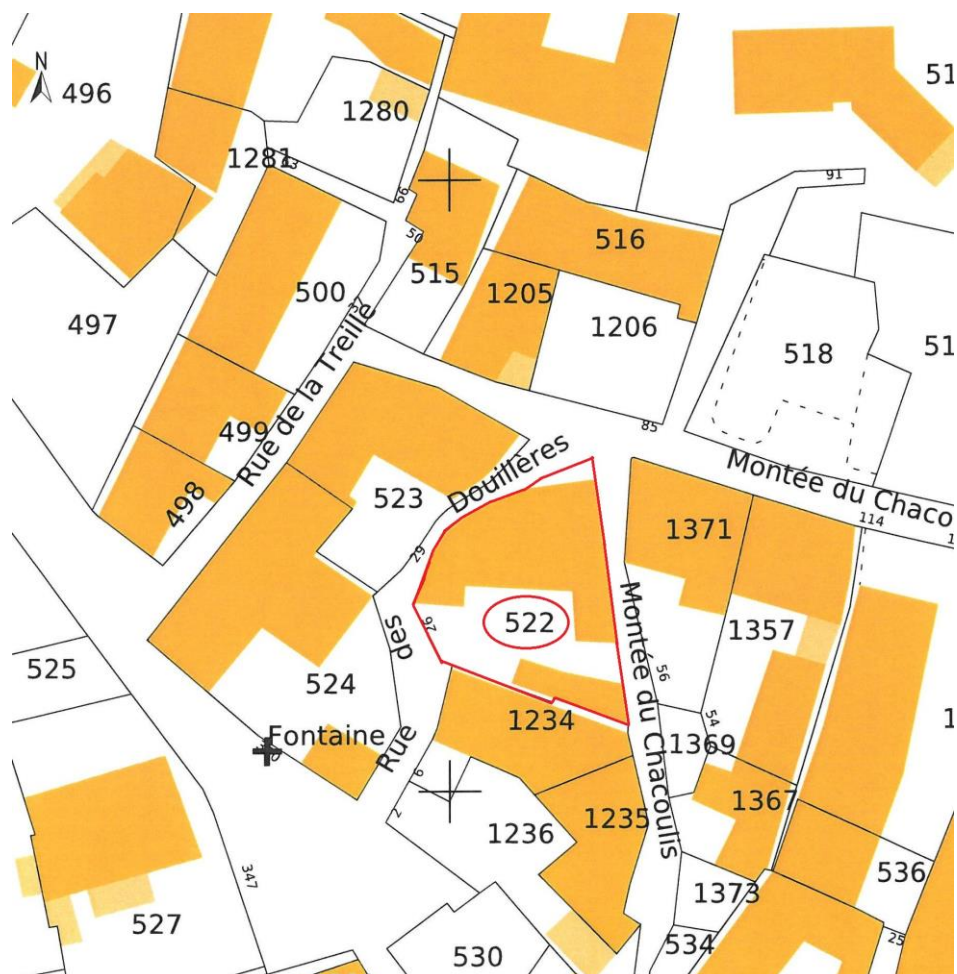
L'école et les commerces les plus proches sont à Corps, à 8km

Le collège et le lycée les plus proches sont à La Mure, à 21 km.



Désignation cadastrale de la propriété

Section	N°	Lieudit	contenance
B	522	SAINTE LUCE	350 m ²



Orientation, Tenants et Aboutissants de l'immeuble :

La façade principale donne du côté Sud.

Le bâtiment est édifié sur deux niveaux.

L'entrée du premier niveau est située dans la cour, du côté Sud.

L'entrée du deuxième niveau est située du côté Nord, à la jonction entre la rue des Douillères et de la montée des Chacoulis.

Description des parties extérieures de l'immeuble :

Les façades de la maison sont en enduit écrasé ancien mais en bon état.

Du côté Sud, la toiture est constituée de plaques en fibrociment grises.

Du côté Nord, la toiture est en tôles ondulées métalliques, rouillées en partie hautes et d'aspect plus récent sur la rangée basse.

La cour est goudronnée.

Les portails des entrées, côtés Est et Ouest sont sommaires.

Les petits bâtiments du côté Sud de la cour sont à usage de garage ou de débarras.

Ce sont des constructions modestes, avec toiture en tôle ondulée et un vieux portail en bois.

(Photos 01 à 08)

Description des parties intérieures de l'immeuble :

L'immeuble est constitué :

Au rez-de-chaussée :

- ✓ Une cuisine
- ✓ Une salle de séjour
- ✓ Trois chambres
- ✓ Une salle de bains
- ✓ Un WC

Au sous-sol :

- ✓ Une cave

Au second niveau :

- ✓ Des combles

La cuisine :

Le sol est en carrelage blanc.

Le carrelage est abîmé à la jonction avec le séjour.

La vieille porte d'entrée est usée.

La fenêtre, bien que munie d'un double vitrage, est ancienne et obsolète.

Le plafond est constitué d'une voute ancienne blanche avec des taches bistres et des fissures.

Un mur est recouvert de lambris ; un autre est en plaques de plâtre.

Les finitions autour de l'encadrement autour de la fenêtre ne sont pas terminées.

(Photos 09 à 15)

La salle de séjour :

Le sol est en béton.

Les murs sont peints en blanc, il y a des traces d'humidité.

Le mur donnant sur la cuisine est recouvert de lambris.

La fenêtre, bien que munie d'un double vitrage, est ancienne et obsolète.

Le plafond est en béton.

(Photos 16 à 23)

La salle de bains :

Le sol est recouvert d'un parquet flottant abîmé.

Les murs sont partiellement recouverts de lambris.

Le plafond est en béton. Il y des rails métalliques mais le faux plafond n'est pas posé.

Le lavabo et la baignoire d'angle sont en état d'usage.

(Photos 24 à 28)

Les WC :

Il n'y a pas de porte pour fermer cette pièce d'aisance.

(Photo 29)

Chambre 01 :

Le sol est en carrelage blanc.

Cette chambre est séparée de la cuisine par une cloison en plaques de plâtre.

Cette chambre n'a pas de fenêtre.

Le plafond est voûté, comme la cuisine.

(Photos 30 à 32)

Chambre 02 :

Le sol est recouvert d'un revêtement synthétique souple.

Les murs et le plafond sont peints en blanc, avec diverses inscriptions sur les murs.

La fenêtre, bien que munie d'un double vitrage, est ancienne et obsolète.

(Photos 33 à 36)

Chambre 03 :

Le sol est en carrelage marron, posés en chevrons.

Les murs sont peints en vert, le plafond est voûté.

La fenêtre est également ancienne et obsolète.

Il y a une cheminée avec insert dans cette chambre ; Monsieur X me précise que le conduit n'a pas été vérifié et que la cheminée n'est pas utilisable en l'état.

(Photos 37 à 43)

La cave :

L'accès à la cave de fait par des escaliers en béton.

Les finitions autour de cet accès ne sont pas réalisées.

Le tableau électrique est situé sur le mur au-dessus de cet accès.

La cave voûtée est munie d'un soupirail.

Dans la cave, il y a une vieille chaudière au fioul ; mais dans la maison, il n'y a aucun radiateur ni système de chauffage central.

(Photos 44 à 47)

Combles au second niveau :

L'accès se fait par un portail à doubles vantaux situé du côté Nord du bâtiment.

A l'intérieur du bâtiment, il n'y a pas de passage entre les deux niveaux.

La partie basse du vieux portail en bois est protégée par plaques métalliques clouées.

Tout le second niveau constitue un large plateau non aménagé où la charpente et la toiture sont visibles.

Il n'y a aucune isolation.

La charpente en bois semble saine et en bon état.

Cet espace laisse envisager une belle perspective d'aménagement.

(Photos 48 à 54)

Mode de chauffage

Le chauffage est assuré par de simples convecteurs électriques.

Il n'y a pas de système de chauffage central malgré la présence d'une chaudière située à la cave (sous réserve de son fonctionnement).

Mode de production d'eau chaude sanitaire

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

Evacuation et traitement des eaux usées

Raccordement sur le réseau communal d'évacuation des eaux usées.

Date de la construction ou date de fin des travaux

Date de construction inconnue.

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

La maison est occupée par Monsieur X.

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 100.48 m² est annexé au présent procès-verbal.

Le diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique n'a pas pu être établi pour les raisons précisées par l'expert sur la page de garde de son rapport.

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 de risque d'exposition au plomb est joint au présent acte.

Le diagnostic termites :

Le diagnostic termites s'applique à tous les immeubles bâtis dès lors qu'ils sont situés dans des zones contaminées.

La commune de SAINTE LUCE 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 pollution »

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 54 photographies dont un tirage est annexé à l'expédition.