

EXPEDITION

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

VALETTE PATRICK
Commissaire de Justice

23 Avenue Jules Ferry

38552 - LE PEAGE DE ROUSSILLON CEDEX

Tel : 04 74 86 20 58

patrick.valette@huissier-justice.fr



**LE MARDI ONZE MARS
DEUX MILLE VINGT CINQ
à 08 heures 30.**

A LA REQUETE DE :

La Société Anonyme (SA) **COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS**, dont le siège social est Immeuble Austerlitz 2 - 59 Avenue Pierre Mendès France, 75013 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 382 506 079, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au cabinet de Maître Philippe ROMULUS, avocat associé de la SCP PYRAMIDE AVOCATS, Avocats associés au Barreau de VIENNE y demeurant 59 cours Romestang – CS 80437 – 38217 VIENNE Cedex.

Et ayant pour avocat plaçant Maître Frédéric ALLEAUME, avocat associé de la SCP AXIOJURIS-LEXIENS, Avocat associé au Barreau de LYON y demeurant Le Britannia – Bâtiment A – 20 Boulevard Eugène Deruelle 69003 LYON.

Aux termes de l'article R-322-1 du Code des procédures civiles d'exécution : « A l'expiration d'un délai de 8 jours à compter la délivrance du commandement de payé valant saisie et à défaut de paiement, l'UIC de Jultis instrumentaire peut pénétrer dans les lieux désignés dans le commandement afin de dresser un procès-verbal de description dans les conditions prévues par l'article R-322-2 ».

Je, Patrick VALETTE, Commissaire de Justice près le Tribunal Judiciaire de VIENNE (Isère), demeurant LE PÉAGE DE ROUSSILLON (Isère), 23 avenue Jules Ferry, Immeuble Beausoleil Allée B, soussigné

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

98 bis Montée de Louze
38560 LE PEAGE DE ROUSSILLON

EN PRÉSENCE DE :

©AVOVENTES.FR Société DAUPHIDIAGS, Diagnostiqueur Immobilier.

En Vertu

D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le tribunal judiciaire de Vienne en date du 28 mars 2024 et signifié à partie, le 18 avril 2024 devenu définitif selon certificat de non-appel en date du 27 mai 2024.

Et d'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort, rendu par le tribunal judiciaire de Vienne en date du 8 août 2024, signifié à partie le 28 août 2024 devenu définitif selon un certificat de non-appel en date du 2 octobre 2024.

Et d'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de mon ministère en date du 21 février 2025.

L'immeuble objet de la procédure est situé au 98 bis Montée de Louze 38550, le Péage de Roussillon.

Il figure au cadastre de la dite commune section AW n°230 et AW n°232 pour une contenance de 5 ares 93 centiares.

Cet immeuble est en cours de construction, aucun réseau n'est branché définitivement.

M'a autorisé le 24/02/2025 à pénétrer sur cette propriété dans le cadre de la procédure, en présence d'un diagnostiqueur immobilier, et m'a indiqué l'endroit précis où je pouvais trouver la clé de la porte d'entrée. Cette autorisation est reproduite dans l'annexe.

Ayant pu ouvrir ladite construction au moyen de la clé trouvée à l'endroit indiqué, j'ai pu effectuer la description de celle-ci.

Extérieur

La propriété est intégralement close par un mur crépi neuf.

L'accès se fait par un portail roulant métallique ajouré, non motorisé. Les réservations électriques sont effectuées. Ce portail est posé dans le prolongement des murs de clôtures.









La surface desservant l'entrée et le garage est recouverte d'une sorte de baltazar.

Les façades sont intégralement crépies. Côté Sud, une aire est dallée et devant existe une aire en terre pour recevoir le gazon, le tout est délimité par des bordures de trottoirs.

L'entrée est matérialisée par un petit patio carrelé, crépit et une porte avec, latéralement, un châssis fixe vitré.



Le côté Nord présente une surface dallée desservant la porte extérieure du garage et le devant de la porte-fenêtre ouvrant sur la salle principale.

Un tapis imitation gazon a été posé dans la première partie contre le garage. Ailleurs, ces surfaces sont en terre brute.



Les toitures sont plates et seule l'étanchéité a été effectuée.





Un puits perdu existe dans l'angle Nord-Ouest.







©AVOVENTES.FR
AVOVENTES.FR





Au niveau du portail d'entrée, un choc a eu lieu : le portail est marqué, rouillé et le crépît du pilier est tombé.



Les casquettes de bordure de toiture sont en aluminium, les évacuations de toiture sont en inox, et les descentes d'eau sont en aluminium.



Intérieur

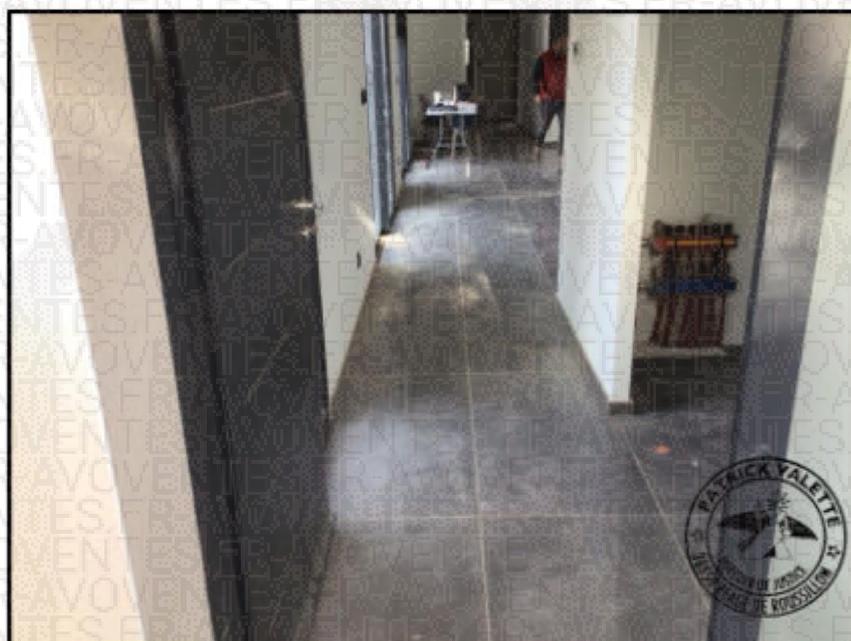
Entrée

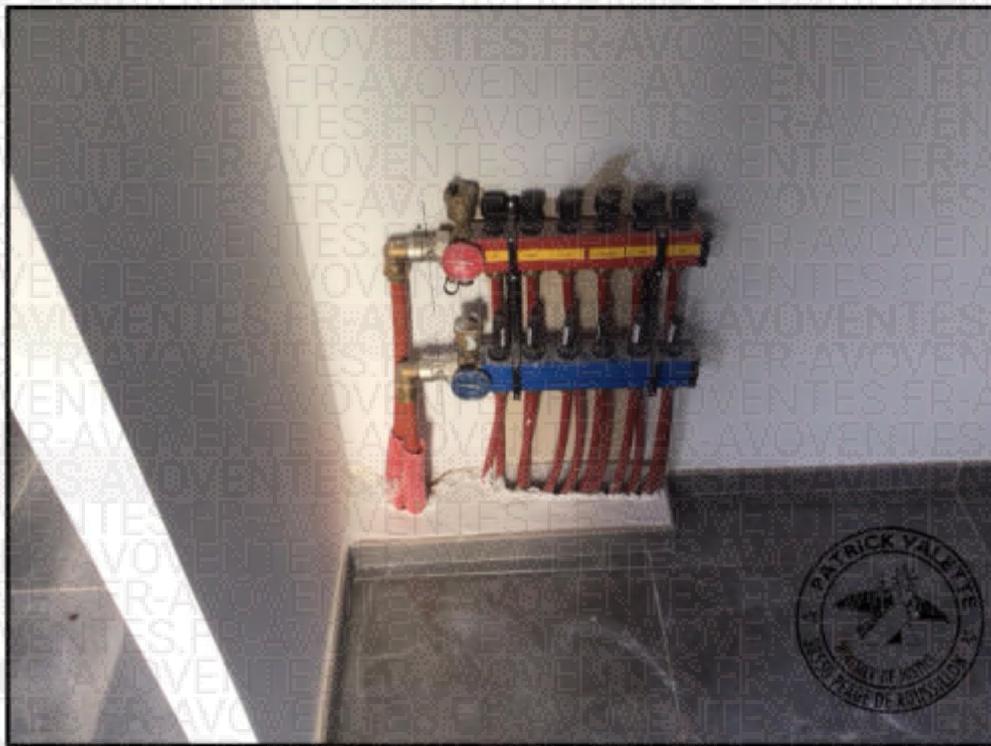
L'entrée est carrelée, comme l'ensemble des pièces, de la même façon, par de grands carreaux. Les carreaux font 120 cm par 60 cm.

Côté droit, il existe un petit dégagement, desservant toilettes, chaufferies et buanderies. L'ensemble des pièces est fini. Les murs sont peints.

Un châssis fixe donne face au portail extérieur, éclairant cette partie.

Dans un recoin, où certainement va exister un placard, existe l'ensemble des nourrices, desservant la maison. Ces nourrices sont repérées.



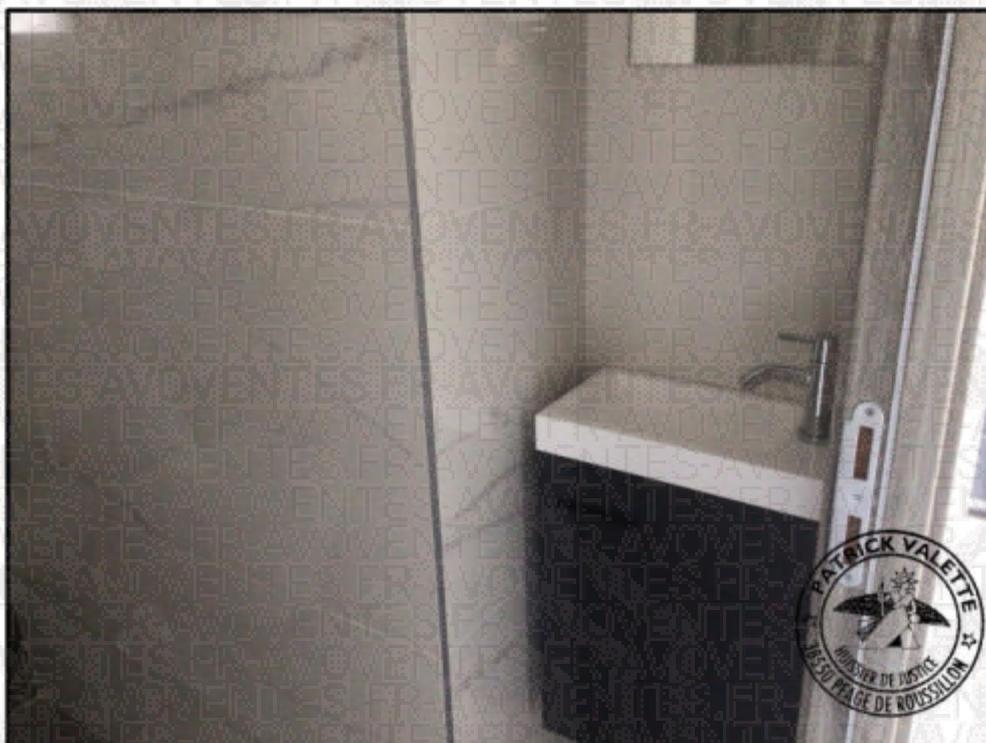


Toilettes

Les toilettes sont carrelées jusqu'au plafond. Une imitation marbre existe derrière les toilettes. Ces toilettes suspendues sont de marque Gerberit.

Un petit recoin est équipé d'un lave-main avec un petit placard en dessous et glace au-dessus.

L'éclairage se fait par des spots encastrés au plafond un système d'EMC est en place.





Chaufferie - Buanderie

Cette pièce est carrelée de la même façon que le restant des pièces. Les murs sont peints. Une porte coulissante donne accès à cette pièce. Les murs sont peints. Au plafond, l'éclairage est effectué par des spots encastrés. Une fenêtre ouvre côté Nord équipée de verre cathédrale.

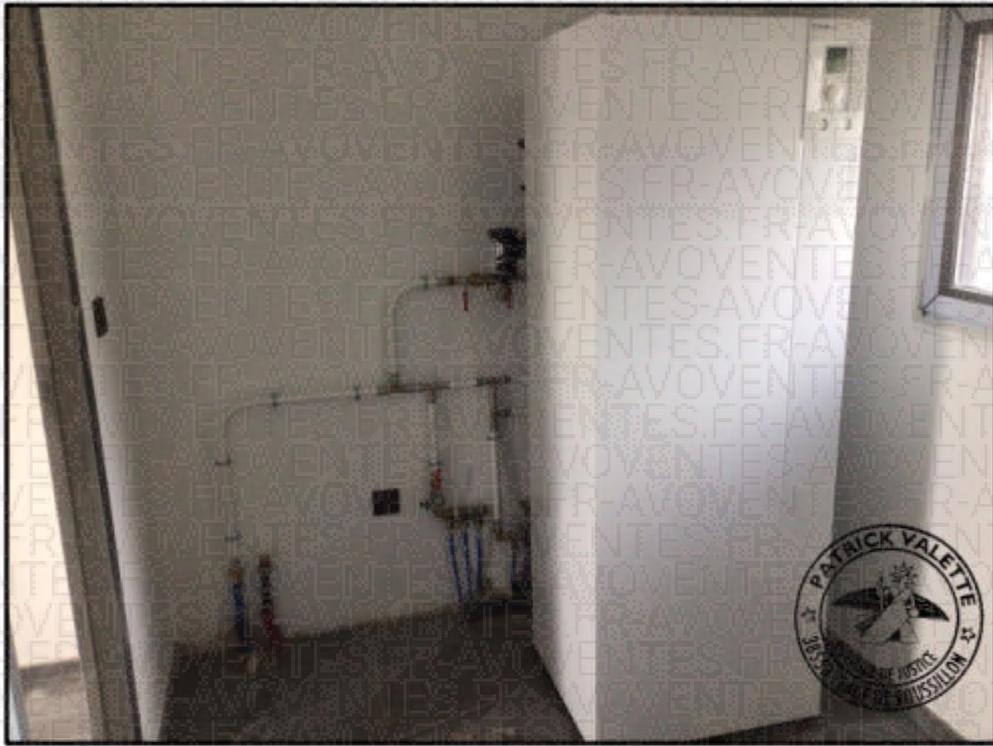
Dans cette pièce, un ballon d'eau chaude de marque Atlantic, Alfea Express est installé.

L'ensemble d'un tableau électrique avec différentiel est posé.

Il n'est trouvé aucun groupe extérieur, à l'exception d'une petite climatisation sur la toiture.

Les réservations pour le branchement d'une machine à laver existent également dans cette pièce.





Garage

Nous accédons au garage par une porte identique aux précédentes. Le garage est carrelé en carreaux carrés. Il est intégralement peint. Un système d'ouverture électrique est en place. Le portail est de type séquentiel.

Une porte ouvre côté Est sur l'arrière de la villa.

Un lavabo sur colonne est installé avec une robinetterie.

Le système de commande du portail est de marque SOMFI.

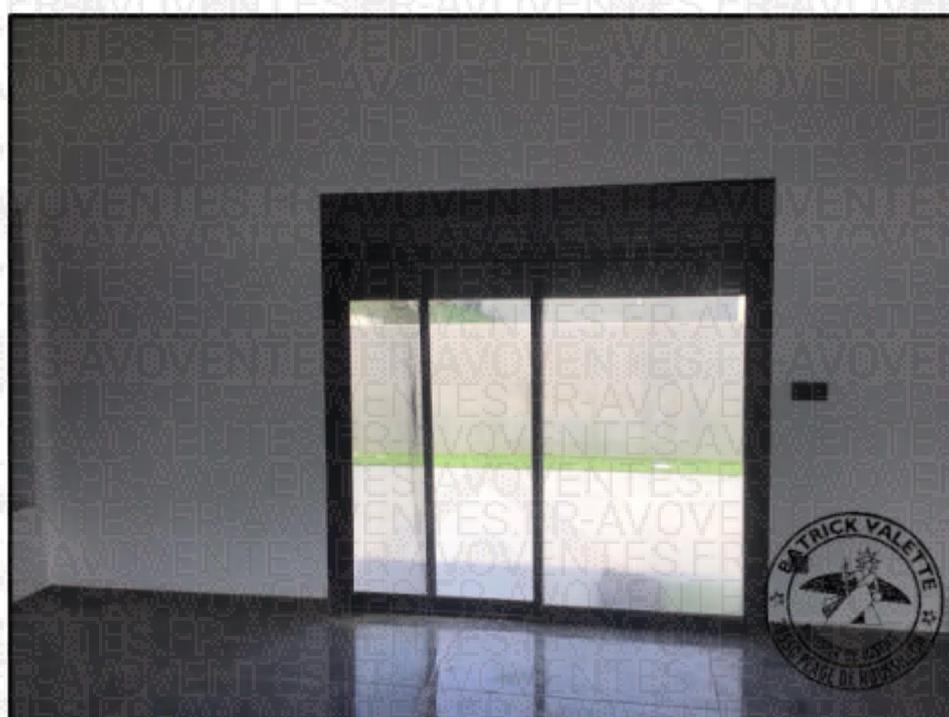


Pièce principale

Cette pièce est intégralement peinte. Des réservations sont effectuées pouvant recevoir un grand écran avec un système de haut-parleur latéral type home vidéo.

Le fond de ces réservations est carrelé.

Une grande porte coulissante existe côté Nord, équipée de moustiquaires.





Côté Sud, il existe deux doubles portes coulissantes et deux châssis fixes situés au-dessus de chacune d'elles.

Des réservations électriques sont effectuées entre les châssis.

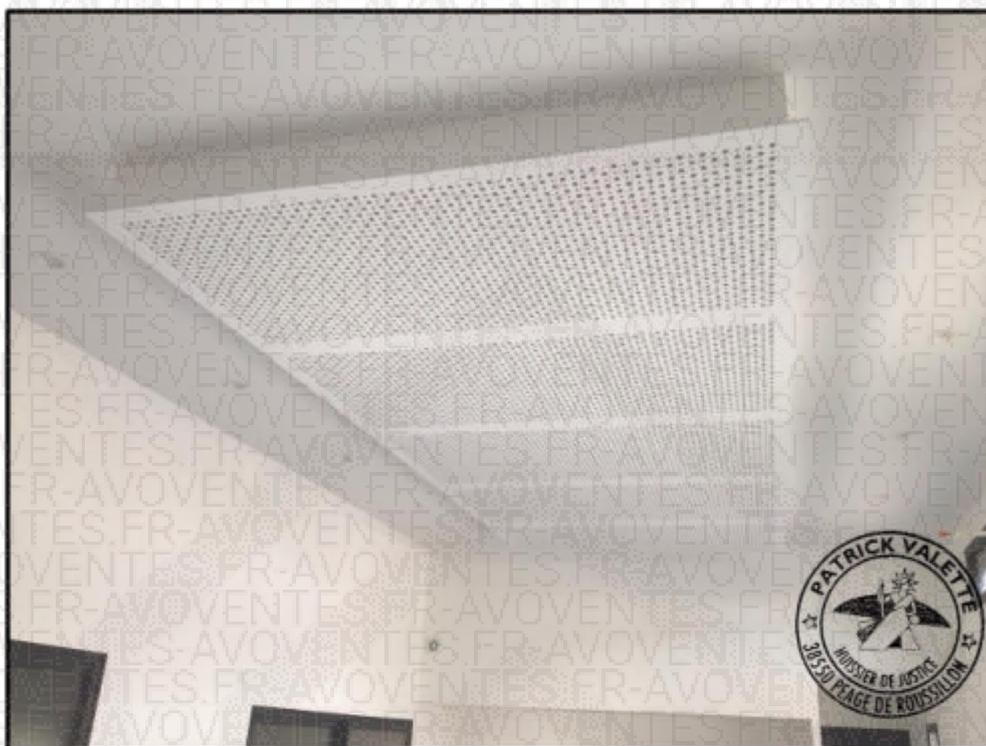
Une réservation existe pour l'installation d'un appareil de climatisation.

En partie supérieure, existe un groupe extérieur de climats.



Au plafond, il existe un caisson ajouré, encadré par des spots lumineux.

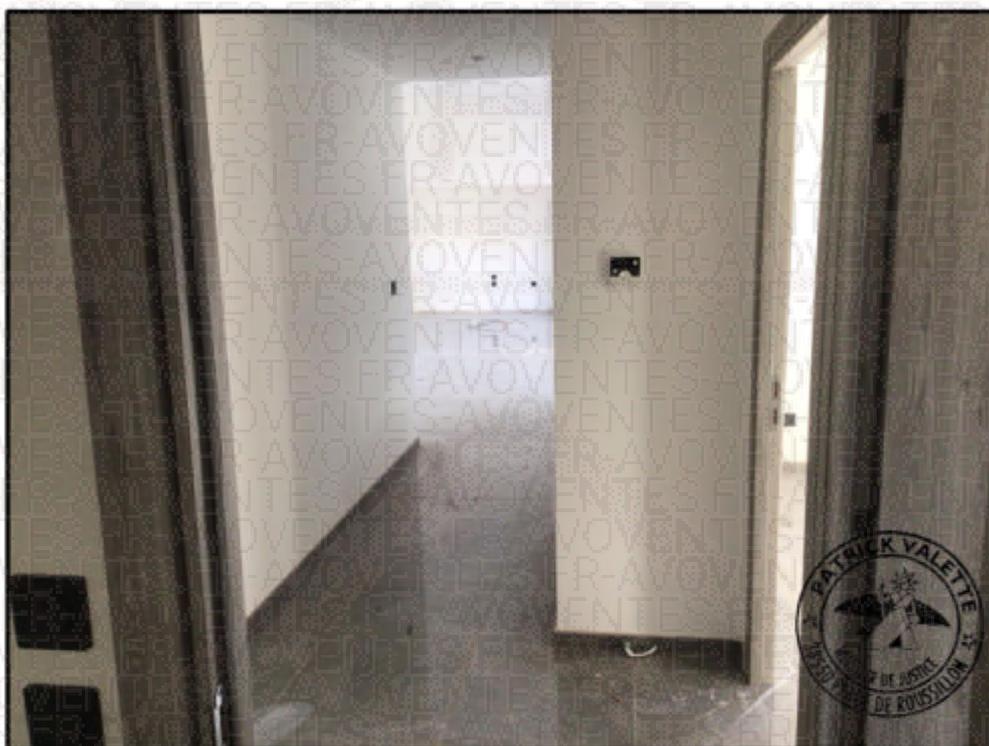
Le plafond est surélevé, situé à 3,71 mètres, mesuré par mes soins.



Dégagement côté nuit

Cette partie est peinte, carrelée et éclairée comme les autres pièces.





Chambre Nord Est avec dressing

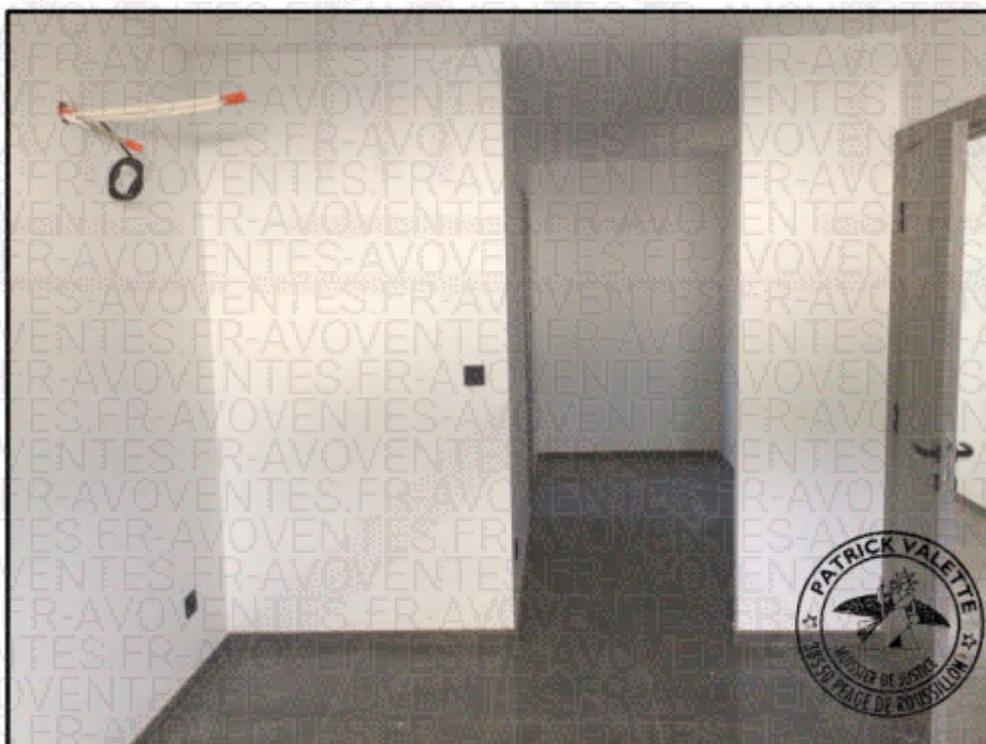
Pièce ouvrant côté Ouest, par une porte vitrée équipée d'une moustiquaire.

Une réservation existe pour un système de climatisation.

Aux plafonds sont intégrés une série de 5 spots.

Il existe également tous les appareillages (informatiques, prises et interrupteurs).





La partie dressing est également finie de la même façon que les pièces précédentes. Aucune porte n'existe entre la chambre elle-même et la partie dressing mitoyenne.

Au plafond, une série de spots existe dans le prolongement de l'ouverture.



Une salle de bain donne directement sur le dressing, fermant par une porte coulissante.



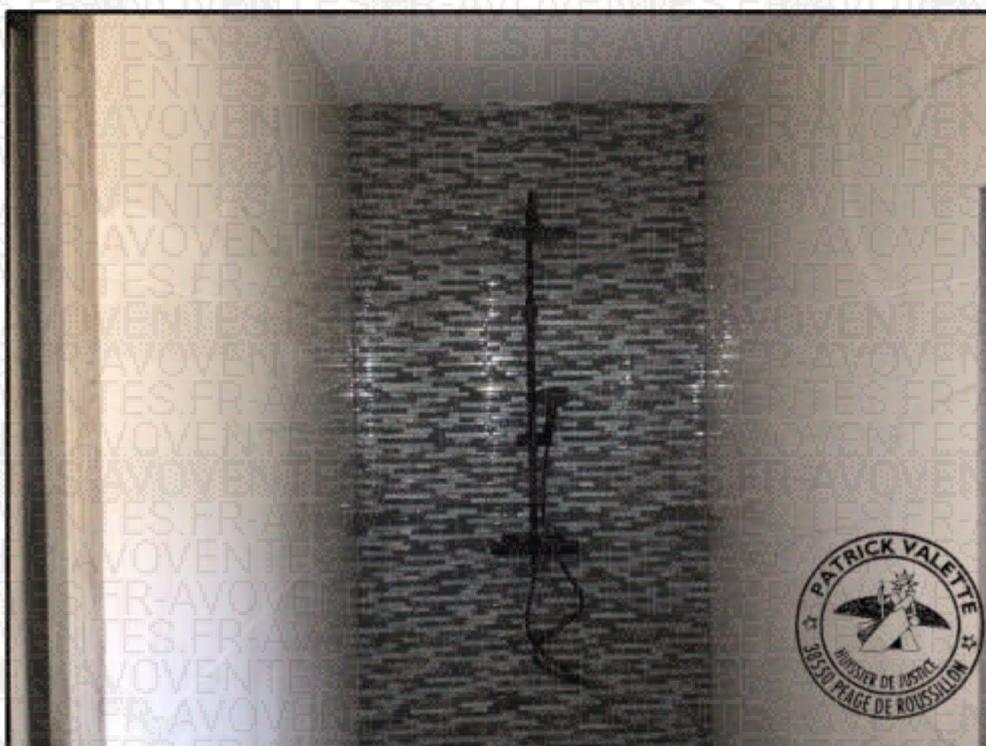
La salle de bain est carrelée jusqu'au plafond. Deux spots y sont installés.

Un lavabo, avec robinetterie monocommande et meubles à deux tiroirs en bois, est équipé d'un plan de travail en mélaminé.

Une fenêtre ouvre au côté Nord.



La douche est de type à l'italienne avec l'évacuation contre le mur est équipée de la robinetterie. De petites étagères triangulaires métalliques sont installées dans les angles. Une robinetterie douche avec un pommeau fixe et un pommeau mobile sont en place.

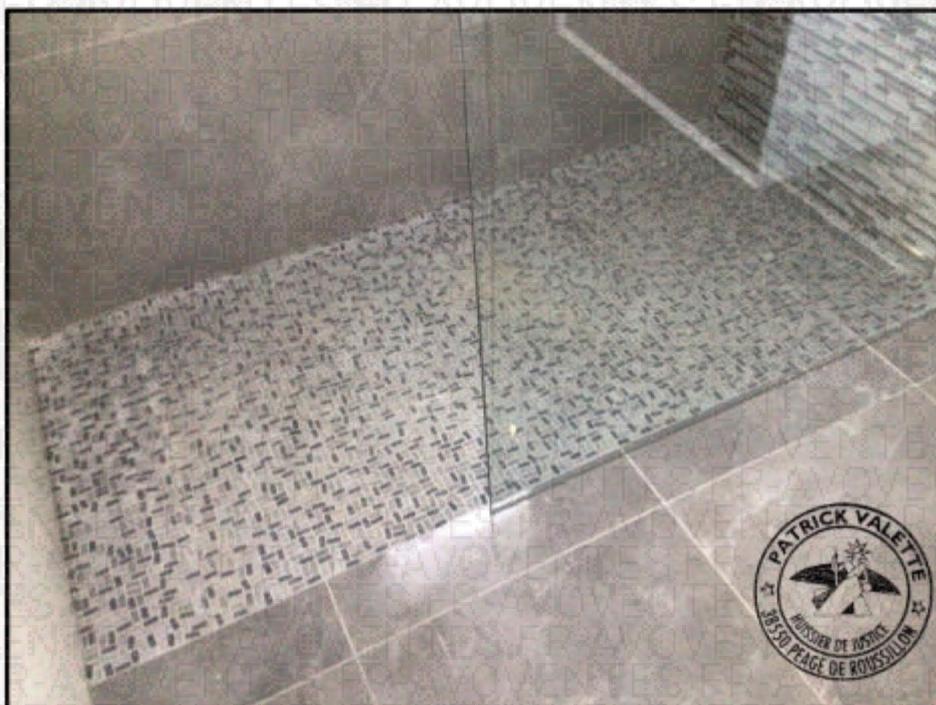


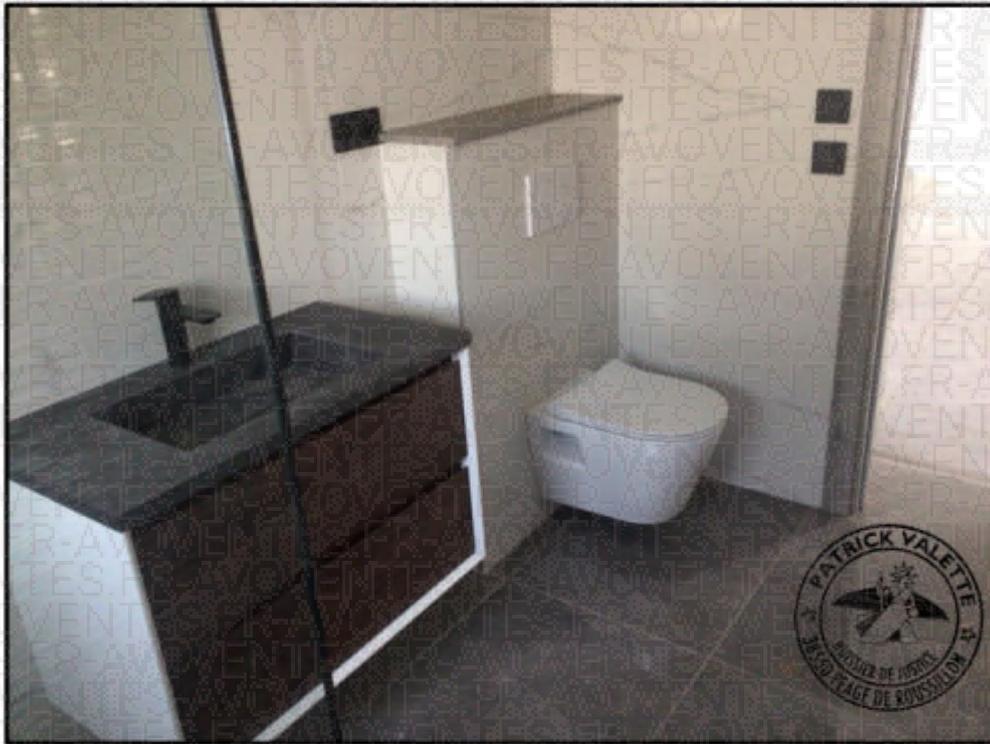
Salle de bain principale

Cette salle de bain est équipée d'une douche à l'italienne, d'un lavabo sur meubles à deux tiroirs avec robinetterie monocommande et un WC suspendu de marque Gerberit.

Les murs sont intégralement carrelés, le tour des douches comporte un carrelage spécifique avec une évacuation contre le mur où est installée la robinetterie, la robinetterie est identique à celle de la précédente.

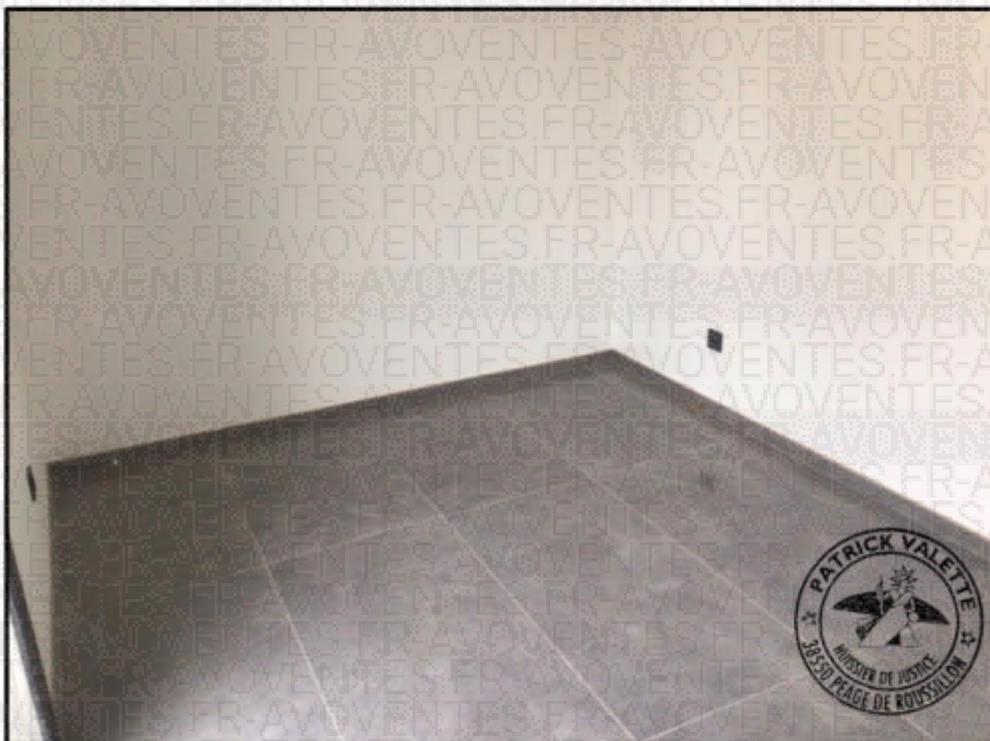
Une fenêtre ouvre, côtés Nord-Est, avec verre cathédrale. Une VMC est en place. Des spots sont installés au plafond et les murs sont intégralement carrés y compris le support de chasse d'eau.





Chambre Sud-Ouest

Chambre simple, carrelée avec plinthes. Les murs sont peints. Une porte vitrée ouvre côté sud, protégée par une moustiquaire.



Chambre Sud

Chambre avec placard prévu dans lequel sont installés des nourrices, desservant les différentes pièces. Ces nourrices sont repérées. Les murs sont peints. Le sol est carrelé avec plinthes en périphérie.

Une porte vitrée ouvre au sud, toujours protégée par une moustiquaire et un volet roulant. Un châssis fixe ouvre sur la terrasse côté entrée, protégée par un volet roulant électrique.





Appareillage électrique

Je prends en photo, à titre d'exemple, l'ensemble des prises et interrupteurs installés dans cette maison. Le tout est de marque Schneider. Le tout est neuf.







Portes

Je prends en photo à titre d'exemple.

Les huisseries intérieures avec leur équipement. Les portes sont toutes identiques.









La porte externe est de marque BELEM.



Cette construction a fait l'objet d'un permis de construire référencé PC 038-29820-129 en date du 27 novembre 2020 délivré par la commune du Péage de Roussillon.

La surface totale de la construction sur ce permis est de 124 m² avec 25 m² de stationnement sur le terrain.

Sur le permis de construire, un seul puits perdu en partie Sud.

J'ai trouvé un deuxième puits perdu dans l'angle Nord-Ouest.

Le portail roulant existant est situé à ras de la limite, alors que sur le permis de construire, il est prévu en retrait de 5 mètres.

L'accès de cette propriété se fait par la parcelle cadastrée sur la commune de Péage-de-Roussillon, section AW n°229, propriété CLAIN et JAS PARS.

Le passage est régi par un accord avec le propriétaire, sans matérialisation notariée.

Ce passage est prévu au bénéfice des parcelles AW230 et AW232 pour tout véhicule, tout temps et tout réseau.

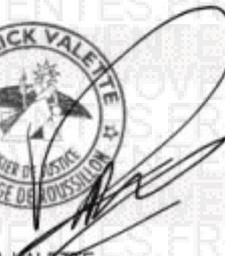
Condition d'occupation

Cet immeuble est libre de tout occupant.

rencontré préalablement, m'a déclaré que cet immeuble était destiné à la vente et non à la location.

Je peux constater qu'un panneau indiquant « A vendre » est installé en bordure de la montée de Louze au niveau du départ du chemin d'accès à cet immeuble.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 40 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Patrick VALETTE
Commissaire de Justice

Annexes

Je, soussigné, ^{©AVOVENTES.FR} *Patrick VALETTE* auteur
Né le *Patrick VALETTE* à *peigne au 48 bis*
Dents de la pour effectuer la description sous
le cadre de la procédure initiée par *CEGC*
en matière de *un diagnostic pour immobilier*.

Fait à *Peigne au 48 bis* le *2004 25*

