

Julie VERNET-
LOLLINI et Guy
Thierry BALZAN

Huissiers de Justice Associés
Z.A.C. des Gouvernaux
2, rue Victor Payonne
Boîte Postale N° 14
26120 CHABEUIL
Tél : 04.75.59.02.65
scp.lollini@orange.fr

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION D'IMMEUBLES

LE DOUZE MARS
DEUX MILLE VINGT ET UN

Je soussigné Guy Thierry BALZAN, huissier de justice associé, membre de la Société Civile Professionnelle d'Huissiers de Justice Julie VERNET-LOLLINI et Guy Thierry BALZAN, 2, rue Victor Payonne, ZAC des Gouvernaux 1, 26120 CHABEUIL

A LA DEMANDE DE :

Maître SERRANO Philippe, mandataire judiciaire, agissant en qualité de liquidateur de monsieur Christophe CHABONNEL selon jugement rendu par le TRIBUNAL DE COMMERCE DE ROMANS SUR ISERE, domicilié 350, avenue Victor Hugo 26000 VALENCE

Elisant domicile en mon étude et au cabinet de Maître HERPIN David, Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de la Drôme, 27, rue Paul Henri Spaak 26000 VALENCE

AGISSANT EN VERTU :

D'une ordonnance rendue sur requête par monsieur le juge commissaire en charge de la liquidation judiciaire de M. Christophe CHARBONNEL, en date du 18/11/2020, laquelle ordonne la vente des biens immobiliers dépendant de la-dite procédure

Et procédant conformément aux dispositions du Code des procédures civiles d'Exécution et notamment celles relatives à la vente forcée des immeubles

Certifie avoir préalablement aux présentes contacté :

- monsieur Laurent GUILHOT représentant l'agence immobilière « SOLVIMO » locataire de M. CHARBONNEL
- monsieur Christophe CHARBONNEL
- monsieur Thierry DURIEZ, serrurier, dans l'éventualité d'une ouverture forcée de certains locaux dits inaccessibles. L'intervention de monsieur DURIEZ ne sera finalement pas nécessaire monsieur CHARBONNEL ayant réussi à être joint et disposant des clés des locaux situés au 2^{ème} étage de l'immeuble

Certifie m'être transporté ce jour à 14 heures à l'adresse de Monsieur Christophe CHARBONNEL au **29, avenue Joseph Combier 26250 LIVRON SUR DROME**

à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et lui appartenant dont le requérant poursuit la vente

J'ai procédé aux constatations qui vont suivre en présence de monsieur Philippe TALARD, expert en diagnostics (07300 TOURNON SUR RHONE)

I - DESIGNATION DES IMMEUBLES :

Adresse : 29, avenue Joseph Combier 26250 LIVRON SUR DROME

Références cadastrales : section BH n°111, pour une contenance de 135 M²

Date de construction : inconnue, mais postérieure à 1949

Présentation de la commune :

Livron-sur-Drôme est une commune française située dans le département de la Drôme en région Auvergne-Rhône-Alpes, à environ 20 kilomètres au sud de Valence (chef-lieu du département).



Référence de l'étude
V2221.00
CIVIL275

Coût (Sans Lettre)

Nature	Montant
Art. R444-8	219.16
1.5 h suppl	225.00
Art A444.48	7.67
Total H.T.	451.83
T.V.A à 20 %	90.37
Total TTC	542.20

Art. R.444-8 :

Droits Fixes

SCT Art A.444-48 :

Frais de Déplacement

La commune est située au confluent de la Drôme et du Rhône, et est à proximité de l'autoroute A7 et est traversée par la R.N.7.

En 2018, elle comptait 9 149 habitants, en augmentation de 2,28 % par rapport à 2013

Le tissu économique est essentiellement constitué de TPE et de PME. 680 entreprises sont recensées en 2009 sur la commune dont 274 entreprises issues du commerce, des services et de l'industrie qui emploient 1 300 salariés, dont 242 sièges sociaux et 32 établissements secondaires

Environnement : l'immeuble est situé en bordure de la R.N. 7 en centre-ville de la commune de LIVRON SUR DROME.

II - OCCUPATION DES LIEUX :

- Les locaux du rez-de-chaussée, côté avenue, sont occupés par l'agence immobilière « SOLVIMO » Un bail commercial - qui ne nous a pas été communiqué en dépit de notre demande - a été consenti le 13/11/2010 à la SARL GRET IMMOBILIER, avec pour effet à compter du 01/01/2011. Le loyer serait de 1000€/mois avec taxe foncière à la charge du bailleur

- les locaux du 1^{er} étage, côté avenue, sont actuellement libres de toute occupation ; ils étaient dans le passé récent occupé par le cabinet d'expertise comptable GRAVIR

- Les locaux du rez-de-chaussée + du 1^{er} étage + 2^{ème} étage, côté arrière du bâtiment, sont libres de toute occupation

III - DESCRIPTIF DES IMMEUBLES :

CONSTATATIONS

De manière générale, les locaux ne disposent que d'un seul compteur électrique et d'un seul compteur d'eau (pas de sous compteurs)

A. REZ-DE-CHAUSSEE COTE AVENUE – AGENCE SOLVIMO (photo. n°1 à 7)

- Préalablement avisé de notre venue et ayant donné son accord pour que nous instrumtions, monsieur GUILHOT nous a donné accès à l'agence immobilière dont il est gérant

- *monsieur GUILHOT nous indique que les chauffages électriques fonctionnent mal et que les locaux manquent d'isolation*

- *les locaux auraient été refaits à neuf en 2011 ; de manière générale ils sont en assez bon état*

1. PIECE D'ENTREE (photo. n°2 & 3)

- vitrine + porte d'entrée vitrée donnant côté avenue

- le sol est recouvert de carreaux

- les plinthes sont en bois

- les murs sont peints ; les murs du fond comportent leur partie haute vitrée donnant sur 2 bureaux

- le faux-plafond est constitué de plaques minérales comportant des spots électriques fonctionnant et des rampes de néons

- il existe :

* 4 convecteurs électriques

* 13 prises électriques et 5 de courant faible

* un disjoncteur électrique et un compteur LINKY dissimulés dans une colonne située sur la gauche de l'entrée

* un placard avec porte à galandage situé sous la montée d'escalier conduisant au 1^{er} étage anciennement occupé par une société tiers (murs et plafond sont peints, les sols sont recouverts de carreaux de carrelage)

2. BUREAU DE GAUCHE (photo. n°4)

- accès par une porte en bois plein

- le sol est recouvert de carreaux

- les plinthes sont en bois

- les murs sont peints ; une partie vitrée donne sur le bureau de droite et l'autre sur la partie d'accueil

- le faux-plafond est constitué de plaques minérales comportant 3 néons

- il existe :

* un convecteur électrique

- * 2 prises électriques et 2 de courant faible

3. BUREAU DE DROITE (photo. n°5 & 6)

- accès par une porte en bois plein
- le sol est recouvert de carreaux
- les plinthes sont en bois
- les murs sont peints ; une partie vitrée donne sur le bureau de droite et l'autre sur la partie d'accueil
- le faux-plafond est constitué de plaques minérales comportant 3 néons
- il existe :
 - * un convecteur électrique
 - * 2 prises électriques et 2 de courant faible
 - * un placard à 2 portes renfermant un tableau électrique
 - * une porte à galandage située au fond de la pièce donne sur un W.-C.

4. W.-C. (photo. n°7)

- accès par une porte en bois plein à galandage
- le sol est recouvert de carreaux
- les plinthes sont en bois
- les murs sont peints ; une partie vitrée donne sur le bureau de droite et l'autre sur la partie d'accueil
- le faux-plafond est constitué de plaques minérales comportant 3 néons
- il existe :
 - * un placard
 - * un miroir
 - * une cuvette de W.-C. avec couvercle et chasse d'eau fonctionnant
 - * nu lave mains avec mitigeur

B. 1^{ER} ETAGE COTE AVENUE (photo. n°8 à 16)

- monsieur GUILLOT disposant de la clé de la porte d'entrée de ces locaux, nous a donné accès.
- A l'issue des présentes constatations monsieur GUILLOT a rendu la clé à monsieur CHARBONNEL qui nous a rejoint à 15 heures
- les locaux entièrement vides sont en bon état sauf mentions particulières

1. ENTREE (photo. n°8)

- l'accès aux locaux se fait par une porte métallique vitrée – située sur la droite de l'agence immobilière vue précédemment - donnant sur un escalier conduisant à l'étage
- murs et plafond sont peints
- la moquette recouvrant les marches d'escalier est décollé par endroits
- il existe :
 - * une rampe en bois
 - * 3 néons électriques fonctionnant

2. DEGAGEMENT A L'ETAGE (photo. n°à)

- le sol est recouvert de parquet flottant
- les murs et le plafond sont peints ?
- il existe :
 - * 6 prises et 4 interrupteurs électriques
 - * un convecteur électrique
 - * 4 prises de courant faible
 - * une prise de téléphone
 - * une baie de brassage informatique

3. BUREAU n°4 (photo. n°9)

- l'accès la pièce se fait par la 1^{ère} porte en bois plein située sur la droite du dégagement d'entrée
- le sol est recouvert de parquet flottant
- les murs et le plafond sont peints ; une partie vitrée donne sur le dégagement d'entrée
- les plinthes sont en bois
- il existe :
 - * 3 prises et un interrupteur électriques
 - * un convecteur électrique
 - * 2 prises de courant faible

4. BUREAU n°1 (photo. n°10)

- l'accès la pièce se fait par la 1^{ère} porte en bois plein située sur la gauche du dégagement d'entrée
- le sol est recouvert de parquet flottant
- les murs et le plafond sont peints ; une partie vitrée donne sur le dégagement d'entrée
- les plinthes sont en bois
- il existe :
 - * 3 prises et un interrupteur électriques
 - * un convecteur électrique
 - * 3 prises de courant faible
 - * 2 fenêtres en PVC à double battant à double vitrage, avec stores vénitiens, donne côté avenue
 - * un tableau électrique avec disjoncteur
 - * un luminaire au plafond
 - * des stores vénitiens donnant côté entrée

5. BUREAU n°2 (photo. n°11)

- l'accès la pièce se fait par la porte en bois plein située sur la droite du bureau n°1
- le sol est recouvert de parquet flottant
- les murs et le plafond sont peints et comporte quelques traces ; une partie vitrée donne sur le bureau n°3
- les plinthes sont en bois
- il existe :
 - * 3 prises et un interrupteur électriques
 - * un convecteur électrique
 - * 6 prises de courant faible
 - * 2 fenêtres en PVC à double battant à double vitrage, avec stores vénitiens, donne côté avenue
 - * un tableau électrique avec disjoncteur
 - * un luminaire au plafond
 - * des stores vénitiens donnant côté entrée

6. BUREAU n°3 (photo. n°12)

- l'accès la pièce se fait par la porte en bois plein située sur la droite du bureau n°2
- le sol est recouvert de parquet flottant
- les murs et le plafond sont peints et comporte quelques traces ; une partie vitrée donne sur le bureau n°2 et une autre sur le dégagement d'entrée
- les plinthes sont en bois
- il existe :
 - * 3 prises et un interrupteur électriques
 - * un convecteur électrique
 - * 6 prises de courant faible
 - * un luminaire au plafond
 - * des stores vénitiens donnant côté entrée

6. CUISINE (photo. n°13)

- l'accès la pièce se fait par la porte en bois plein située sur la gauche du bureau n°4
- le sol est recouvert de linoléum
- les murs et le plafond sont peints ; une partie vitrée donne sur le dégagement d'entrée ??????
- les plinthes sont en bois
- il existe :
 - * 2 prises et un interrupteur électriques
 - * un convecteur électrique
 - * un évier en inox avec mitigeur et crédence à carreaux
 - * un meuble à 2 portes situé sous l'évier
 - * un plafonnier au plafond
 - * une tablette murale en bois

7. W.-C. (photo. n°14 à 16)

- l'accès la pièce se fait par la porte en bois plein donnant sur la cuisine, comportant un impact et la poignée est dévissée
- le sol est recouvert de carreaux de carrelage comportant une grosse tache
- les murs et le plafond sont peints
- il existe :
 - * un lave mains avec mitigeur
 - * prises électrique
 - * un miroir
 - * une cuvette de W.-C. avec couvercle et chasse d'eau

C. REZ-DE-CHAUSSEE, COTE ARRIERE (photo. n°17 à 20 & 35)

- accès par le portail situé sur la droite de l'opticien « LUNETTES NICOLAS MALET » via un passage pour lequel monsieur CHARBONNEL est titulaire d'une servitude de passage (photo. n°35)
- de manière générale les locaux sont très anciens et en état vétuste

1. PIECE D'ENTREE (photo. n°17)

- accès par une porte métallique situé sur la droite des communs
- le sol est en béton brut
- murs et plafond sont recouverts d'une peinture très ancienne
- présence d'étagères en bois, et de pavés de verre donnant côté cour d'entrée

2. PIECE ARRIERE (photo. n°18 à 20)

- pièce située dans le prolongement de la précédente
- le sol est recouvert de carreaux de carrelage dont une partie est absente
- le plafond est peint
- les murs sont en béton à l'état brut
- un ascenseur situé sur la gauche conduit aux **2 étages supérieurs (accessibles uniquement par cet ascenseur)**
- une porte condamnée donne sur l'arrière des locaux occupés par l'agence immobilière vue précédemment (Cf supra A.)

D. 1^{ER} ETAGE, COTE ARRIERE (photo. n°21 à 27)

1. DEGAGEMENT D'ENTREE (photo. n°21 à 22)

- le sol est recouvert de béton à l'état brut
- les murs tapissés sont en mauvais état + partie en plâco-plâtre + partie en béton
- présence d'un plafonnier
- trois marches d'escalier situées sur la droite conduisent à un 2^e dégagement

2. DEGAGEMENT n°2 (photo. n°23)

- le sol est recouvert de béton à l'état brut
- les murs fissurés et le plafond sont recouverts de peinture ancienne
- il existe une prise électrique et un plafonnier

3. W.-C. (photo. n°24)

- l'accès se fait par une porte en bois plein située sur la droite du dégagement n°2
- le sol est recouvert de béton à l'état brut
- les murs fissurés et le plafond sont recouverts de peinture ancienne en très mauvais état
- le W.-C. est HS

4. DEPENDANCE (photo. n°25 à 27)

- l'accès se fait par une ouverture située après le dégagement n°2
- le sol est recouvert de béton à l'état brut
- les murs - fissurés et troués- et le plafond sont recouverts de peinture ancienne en très mauvais état
- des pavés de verre – dont une partie est absente - donnent côté cour d'entrée
- il existe une prise électrique

E. 2EME ETAGE, COTE ARRIERE (photo. n°28 à 34)

1. DEGAGEMENT D'ENTREE (photo. n°28)

- le sol est recouvert de carreaux de carrelage
- les murs fissurés et le plafond sont peints et en mauvais état
- il existe :
 - * 2 séries de pavés de verre sur le côté gauche
 - * une fenêtre à double battant à simple vitrage cassé donne côté cour arrière
 - * 2 prises électriques

2. PLATEAU + MEZZANINE (photo. n°29 à 34)

- le sol est recouvert de carreaux de carrelage
- les murs sont recouverts de tapisserie très ancienne et en mauvais état
- le plafond est recouvert de bois + partie peinte
- il existe :

- * 3 baies vitrées en aluminium oscillo battant donnant côté avenue
- * un tableau à fusibles et 4 prises électriques
- * un évier avec 1 robinet d'eau et crédence
- * une cuvette de W.-C.
- * un ballon d'eau PACIFIC de 200 litres
- * une douche démontable
- * une mezzanine avec fenêtre de toit + pavés de verre, avec parquet en bois

Et de ce qui précède j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de description auquel j'annexe :
- 35 photographies couleur prises par mes soins ce jour
- un exemplaire du dossier de diagnostics techniques établi ce jour par le cabinet TALARD (07300
TOURNON SUR RHONE)

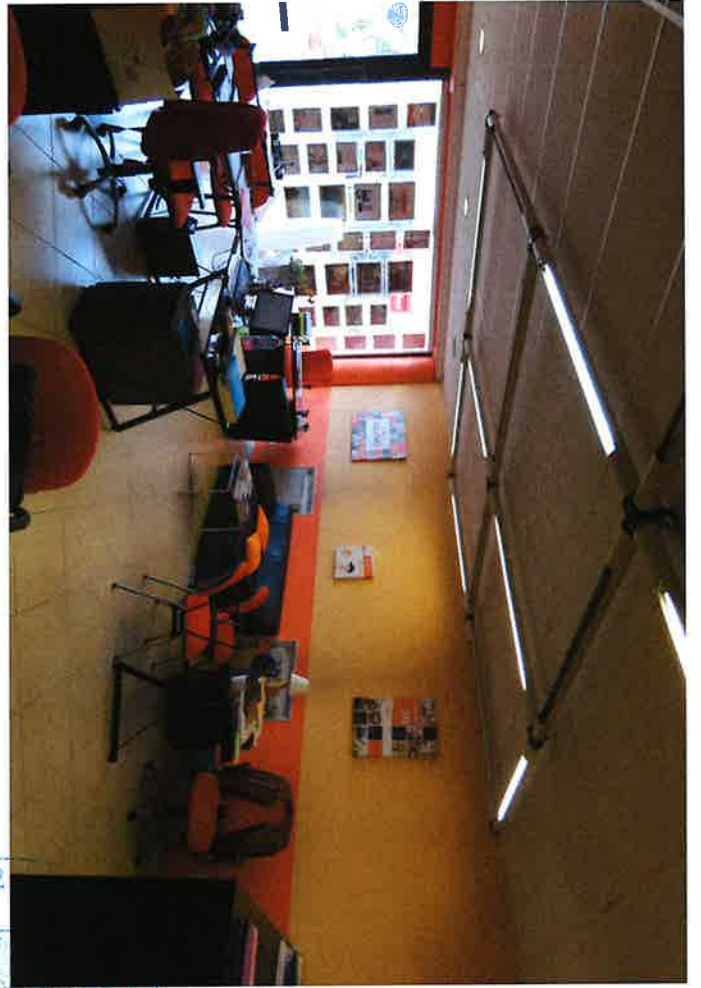


Guy Thierry BALZAN
Huissier de justice associé

1



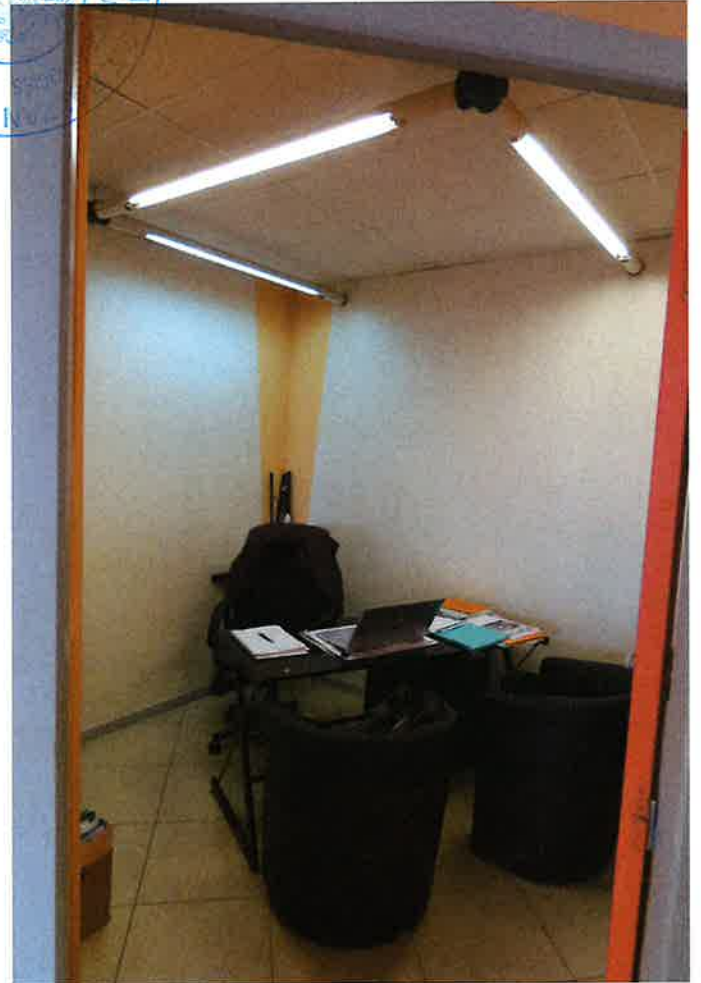
2



3



4



5



6



7

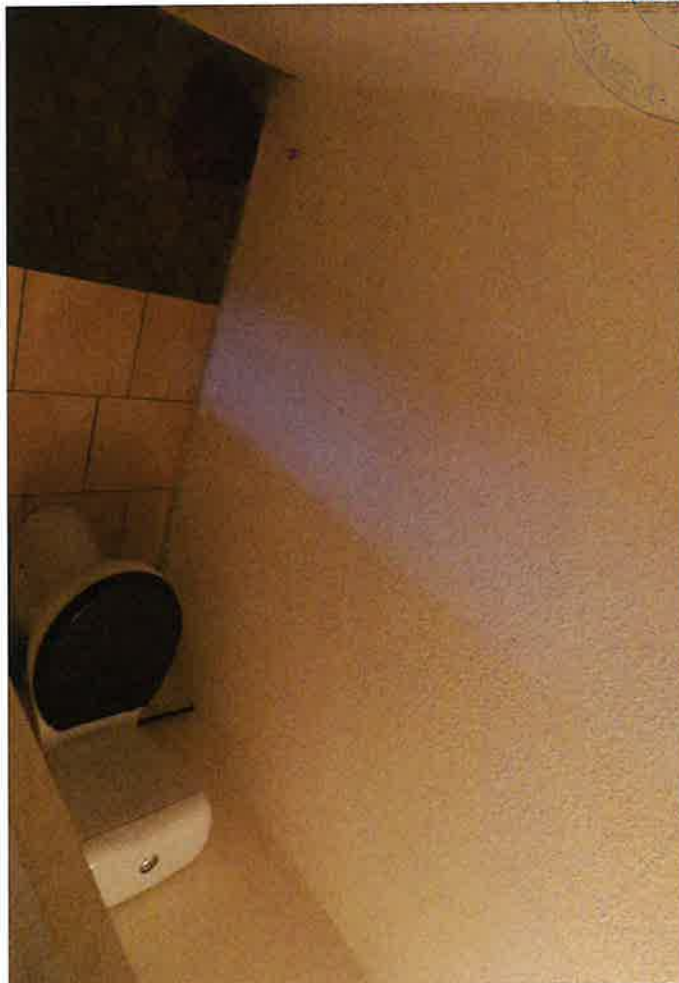
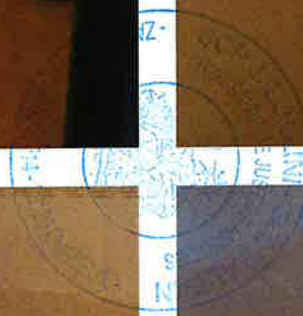
8



13



14



15

16



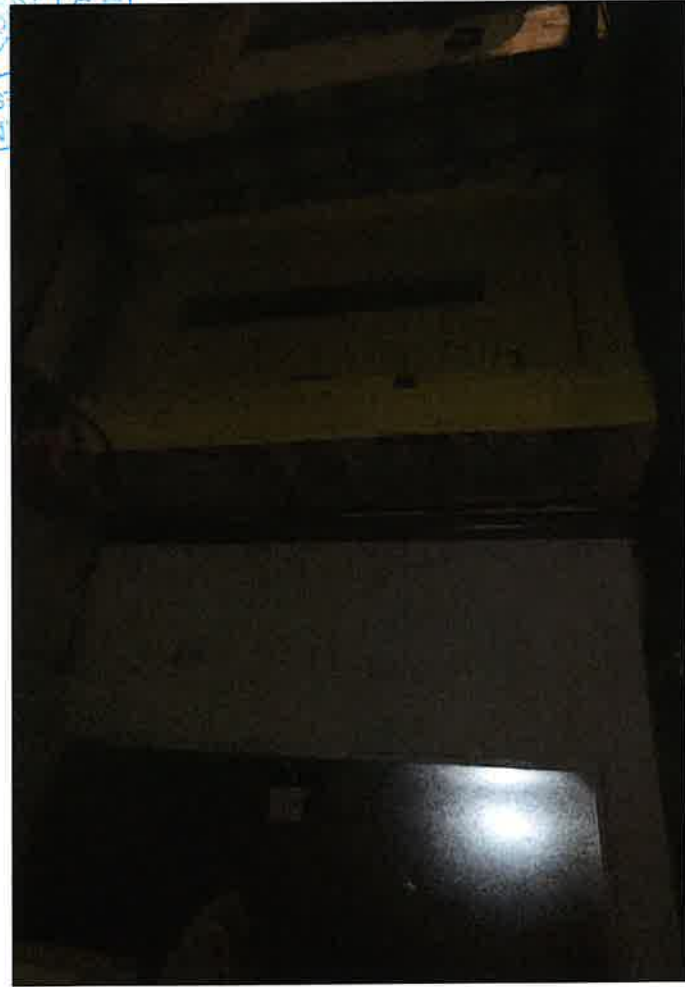
17



18



19



20



25



26



-ZAC
 01/20
 01/20
 FIS E
 01/20
 01/20
 01/20



27

28



