

SELARL SPINELLI – SAINT-MARTIN – REVEL

Huissiers de Justice Associés

139, Avenue des Salines Royales – B.P. 13 – 73601 MOUTIERS CEDEX

Tél. : 04 79 24 27 06 – Fax. : 04 79 24 43 22

E-Mail: contact@huissier-moutiers.com

Dossier 210770

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

et de SUPERFICIE

L'an deux mille vingt et un, et le **VINGT ET UN JUIN.**

I – PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

A LA REQUETE DE :

LE FONDS COMMUN DE TITRISATION CASTANEA, ayant pour société de gestion, la société EQUITIS GESTION SAS, société par actions simplifiées, dont le siège social est situé 6 Place de la République Dominicaine – 75017 Paris, France, immatriculée sous le numéro B 431 252 121 RCS Paris, représenté par son recouvreur, la société MCS et Associés, société par actions simplifiées à associé unique, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 334 537 206, ayant son siège social 256 Bis Rue des Pyrénées – 75020 Paris, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège

Venant aux droits de la SOCIETE GENERALE, en vertu d'un acte de cession de créances en date du 3 Août 2020 conforme aux dispositions du Code Monétaire Financier.

Ayant pour avocat constitué **Maître Didier CAMUS**, Avocat associé, membre de l'AARPI CAMUS & CHOMETTE, Avocat au Barreau d'ALBERTVILLE, domicilié : 1255, rue du Bois de l'Ile 73460 TOURNON - Tél. : 04.79.32.63.25 - Email : didier@camus-chomette-avocats.fr

Agissant en vertu de :

- ☞ La copie exécutoire d'un acte authentique reçu le 23 Août 2010 par Maître Olivier FALCY – Notaire membre de la Société civile Professionnelle « Maitres Guy BANNAY et Olivier FALCY, Notaire Associés » à BOURG SAINT MAURICE (73700), contenant un prêt d'un montant de 324 000 se décomposant comme suit :
 - un prêt immobilier à taux révisable +1/-1 d'un montant de 324 000 €, amortissable sur une durée totale prévisionnelle de 208 mois, au taux révisable de +1/-1 point de 3,14 % l'an hors assurance, consenti par la Société Générale à Monsieur Philippe Peeters, destiné à financer l'acquisition des biens ci-après désignés et garanti par une hypothèque conventionnelle, un privilège de prêteur de deniers et une hypothèque rechargeable conventionnelle.
- ☞ Une inscription d'hypothèque conventionnelle enregistrée et publiée au Service de Publicité Foncière de Chambéry 2 le 12 octobre 2010, sous les références volume 2010 V 4360.
- ☞ Une inscription de privilège de prêteur de deniers enregistrée et publiée au Service de Publicité Foncière de Chambéry 2 le 12 octobre 2010, sous les références volume 2010 V 4360.
- ☞ Une inscription d'hypothèque rechargeable conventionnelle enregistrée et publiée au Service de Publicité Foncière de Chambéry 2 le 12 octobre 2010 sous les références volume 2010 V 4361.

Je soussigné, **Jean-Paul SPINELLI**, Membre de la S.E.L.A.R.L SPINELLI – SAINT-MARTIN - REVEL, Huissiers de Justice Associés à MOUTIERS (Savoie), demeurant en cette ville 139, Avenue des Salines Royales

Me transporte ce jour sur le territoire de la commune de SAINTE FOY TARENTAISE - Savoie (73640) – Chalet Douglas – La Bataillette, à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et qui appartiennent à :

Dont la requérante se propose de poursuivre l'expropriation en la forme légale, à défaut par la susnommée de satisfaire au commandement de payer valant saisie immobilière qui lui a été signifié suivant acte de la SELARL SPINELLI – SAINT-MARTIN – REVEL – Huissiers de Justice Associés à 73600 MOUTIERS en date du 8 Juin 2021.

DESIGNATION GENERALE

Le chalet Douglas étant ouvert, il n'a pas été utile de faire appel à un serrurier.

En outre, la visite du chalet dans le cadre de sa description a été faite en compagnie de Ellie et Peter Duke, voisins, en qualité de témoins.

Le chalet Douglas propriété de _____ est situé à SAINTE FOY TARENTAISE (Savoie) lieu-dit La Bataillette sur la parcelle cadastrée G n° 2553 d'une contenance de 1a 12ca.

Il a fait l'objet d'un permis de construire N° PC7323202F1001 délivré par Monsieur le Maire de Sainte Foy Tarentaise le 12 Avril 2002 dont copie de l'arrêté figure en annexe du présent procès-verbal.

Il s'agit d'un chalet édifié au sein d'un ensemble immobilier également constitué de chalets de même composition, savoir façades en pierres et en vieux bois, coiffé d'un toit à deux pans.

Les pièces, aux niveaux supérieurs, sont prolongées de balcons ou terrasse.

PHOTOGRAPHIES 1 A 3

L'accès est possible au travers de deux entrées, l'une au Sud au niveau 0, l'autre à l'Est.

PHOTOGRAPHIES 4 A 7

A partir d'informations que j'ai pu obtenir, il semblerait que ces accès se situent sur des parcelles ou propriétés privées, sur lesquelles aucune servitude de passage n'a été formalisée.

L'accès depuis la voie publique s'effectuant au travers de terrasses, escaliers et couloirs appartenant au Chalet Black Diamond Lodge par simple tolérance. Deux accès sont possibles :

☞ Accès vers la porte Sud

PHOTOGRAPHIES 8 A 28

☞ Accès par l'arrière – côté Est

PHOTOGRAPHIES 29 A 33

Des doutes sont également émis sur le fait que ce chalet respecterait précisément les limites de la parcelle 2553 sur laquelle il est édifiée.

Des hypothèses sont avancées selon lesquelles le chalet empiéterait sur les parcelles G 2623 et G 2624.

Également les balcons édifiés en façade Sud du Chalet Douglas seraient en surplomb de la parcelle G 2555.

Pour avoir confirmation de cette situation il serait opportun qu'un bornage contradictoire soit réalisé.

DESCRIPTION DETAILLÉE

Ainsi que cela a été rappelé un des accès à ce chalet est possible côté Est, depuis une ouverture équipée d'une porte fenêtre.

Cette porte fenêtre ouvre au niveau 2 du chalet.

NIVEAU 2

Au-delà de l'entrée, une pièce est aménagée en coin repas.

Le sol est constitué d'un parquet en bois. Les murs sont enduits.

Le plafond est formé de la sous-face de rampant de toiture.

Cet espace est éclairé côté Est par des fenêtres à châssis fixes et ouvrants.

PHOTOGRAPHIES 34 A 41

Contigu à ce coin repas, se trouve une salle de bains / WC.

Le sol est recouvert de pierres, les murs sont enduits ou carrelés.

PHOTOGRAPHIES 42 A 45

Depuis le coin repas on accède à la cuisine.

Le sol est recouvert de dalles en pierres. Les murs également.

PHOTOGRAPHIES 46 A 50

Face à la cuisine se trouve une première chambre.

PHOTOGRAPHIE 51

Cette chambre se présente avec un plancher bois, des murs enduits et un plafond avec poutres et lambris.

PHOTOGRAPHIES 52 A 54

Cette chambre est prolongée au Sud par un balcon constitué d'un plâtrage bois avec garde-corps également en bois.

PHOTOGRAPHIE 55

Ce balcon n'est pas sécurisé compte tenu de son état très médiocre, voire dégradé.

Contigu à cette première chambre, se trouve une seconde chambre, laquelle présente les mêmes particularités.

Cette chambre orientée Sud-Ouest est prolongée par un balcon également dangereux.

Cette chambre est agrémentée d'une cheminée.

PHOTOGRAPHIES 56 A 63

Dans le prolongement de cette seconde chambre, se trouve une dernière chambre, borgne présentant les mêmes caractéristiques que les précédentes.

PHOTOGRAPHIES 64 A 66

Depuis le balcon de la seconde, il est possible d'avoir une vue plongeante et panoramique à l'ouest et au Sud, sur le village ainsi que sur la chaîne de montagnes.

PHOTOGRAPHIES 67 A 79

Les niveaux inférieurs de ce chalet (niveau +1 et 0) ne sont plus accessibles depuis l'intérieur du chalet Douglas, la trémie de l'escalier, comme cela sera expliqué plus loin, a été condamnée.

Sortant du chalet par l'Est, je constate que le bardage habillant la façade Nord, est en très mauvais état car en partie décloué. Les planches de bardage encore en place et celles tombées au sol sont vermoulues.

PHOTOGRAPHIES 80 A 82

NIVEAU 0

Ce niveau est accessible au travers de l'ouverture Sud (voir photographie 28).

Je rappelle que l'accès à cet endroit du chalet est possible au travers d'escaliers et couloirs aménagés sur des propriétés voisines.

Au-delà de la porte palière, je constate que les lieux sont dévastés et encombrés de planches, de meubles, de lauzes, de matériaux de chantier.

PHOTOGRAPHIES 83 A 86

Au-delà de cette chambre, un espace encombré et non-achevé comporte un escalier.

PHOTOGRAPHIES 87 A 89

Cet escalier, donne accès au niveau +1 dont il sera parlé ultérieurement.

A gauche de l'escalier, face à l'entrée se trouve une chambre.

Cette chambre, en travaux, est encombrée de matériel et matériaux.

PHOTOGRAPHIES 90 A 92

Ici est aménagé un WC.

Les lieux sont dégradés et non achevés.

PHOTOGRAPHIES 93 A 96

En face de l'entrée à cet étage est aménagée une chambre avec salle de bains / WC.

Ici également les lieux sont en travaux, lesquels semblent interrompus depuis longtemps. Les sols envahis de boue se sont totalement décollés.

L'électricité est en attente.

Dans la salle de bains / WC, les équipements sont en place, mais faute de protection, ceux-ci sont recouverts de poussière et gravats.

Dans la chambre les enduits muraux sont colonisés par la moisissure.

PHOTOGRAPHIES 97 A 107

Cette chambre bénéficie d'un accès vers l'extérieur – côté Nord.

PHOTOGRAPHIES 108 ET 109

Également un cheminement est aménagé côté Ouest afin de regagner l'espace commun, au Sud du chalet.

PHOTOGRAPHIES 110 ET 111 (VOIR EGALLEMENT PHOTOGRAPHIE N°2)

Revenu à l'intérieur du chalet au niveau 0, j'emprunte l'escalier me permettant de rejoindre le niveau + 1.

NIVEAU +1

Au sommet de l'escalier, un couloir dessert les différentes pièces de cet étage.

PHOTOGRAPHIES 114 ET 115

A droite de ce couloir se trouve une première chambre.

Cette pièce n'est pas achevée d'être aménagée. Les travaux sont interrompus depuis longtemps.

PHOTOGRAPHIES 116 A 121

Ici se trouve une cheminée.

Une porte-fenêtre donne accès au Nord à un balcon lequel est dégradé et semble dangereux.

PHOTOGRAPHIES 122 A 127

La particularité de ce balcon et son caractère dangereux avaient été évoqués précédemment, en sortant du niveau 2 par la sortie Est. (Voir au besoin les photographies 80 et 81).

Ce balcon – ou à tout le moins ce qu'il en reste – offre une vue bloquée par un talus végétalisé dont une partie des terres se délite.

PHOTOGRAPHIES 128 A 130

De retour dans la chambre, dans la gaine technique à l'abandon, l'installation électrique semble totalement à reprendre à en juger par l'état du tableau et des fils dénudés.

PHOTOGRAPHIES 131 ET 132

Au fond du couloir du niveau +1 à gauche, se trouve une chambre, laquelle est également dans un état très dégradé.

Le sol est recouvert d'un parquet, les murs sont enduits ou lambrisés. Le plafond est enduit.

PHOTOGRAPHIES 133 A 136

Cette chambre bénéficie d'une salle de bains privative avec carrelage au sol, murs et plafond enduits.

Cette pièce est équipée mais tant la baignoire que la cuvette des WC, celles-ci ne sont pas raccordées au réseau.

PHOTOGRAPHIES 137 A 143

Cette chambre est prolongée par un balcon accessible au travers d'une porte-fenêtre.

La vue depuis ce balcon est orientée Sud.

PHOTOGRAPHIES 144 A 147

Revenu au sommet de l'escalier, à l'entrée du couloir du niveau +1, à gauche de celui-ci se trouve une dernière chambre.

Cette pièce présente les mêmes caractéristiques que la précédente.

PHOTOGRAPHIES 148 A 154

Cette pièce bénéficie d'une salle de bains / WC privative avec pierres en sol et en murs avec ponctuellement une partie lambrisée, comme le plafond d'ailleurs.

PHOTOGRAPHIES 155 A 159

A l'extérieur de cette chambre, le balcon est constitué ponctuellement de planches provisoires, le platelage n'étant pas achevé. Ce balcon est également privé d'une partie du garde-corps.

PHOTOGRAPHIES 160 ET 161

De retour dans la cage d'escalier, je constate que ce dernier est interrompu au droit de la dalle plafond du biveau +1 en raison de la trémie obturée.

Cette particularité a été évoquée lors de l'inspection de l'étage supérieur (niveau +2).

PHOTOGRAPHIES 162 ET 163

La description factuelle de ce chalet terminée il doit être signalé que :

- ☞ La toiture présente des fuites
- ☞ L'isolation extérieure devra être revue et contrôlée, voire déposée et reconstruite
- ☞ La sécurité des balcons n'est pas assurée, ceux-ci devront être démontés ou renforcés
- ☞ Les installations de plomberie et électrique ne sont pas terminées. Des réserves sont émises s'agissant des parties déjà réalisées qui n'ont pu être vérifiées
- ☞ Le conduit de fumée de la cheminée devra également être vérifié
- ☞ A voir l'état intérieur du bâtiment, l'isolation et l'étanchéité extérieures semblent être déficientes, en raison des venues d'eau ayant contribué à dégrader les sols et murs des pièces de ce chalet.

Enfin je précise que ce chalet ne bénéficie pas de la conformité, notamment en raison de l'absence de cinq places de stationnement imposées par les règles locales d'urbanisme pour ce type de construction.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Ce chalet, compte tenu de son état est libre de toute occupation.

DIAGNOSTIC PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le diagnostic de performance énergétique a été réalisé par le Cabinet ALPGEO, Géomètres experts à SALINS FONTAINE (73600) - 774, Avenue du Château.

Le résultat de ce diagnostic figure sur le rapport établi par cette société, lequel est annexé à la suite du présent procès-verbal.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Cet état, dressé par le Cabinet ALPGEO, est également annexé à la suite du présent procès-verbal de constat.

II – PROCES-VERBAL DE SUPERFICIE

Et à même requête, demeure élection de domicile que dessus, il a été procédé par le même Cabinet ALPGEO, au calcul de la superficie du bien immobilier appartenant à Monsieur PHILIPS Peter.

Cette superficie s'élève à :

224.34 m²

Le certificat de superficie n° 38646 ainsi établi est également annexé à la suite du présent procès-verbal.

Dans cette superficie, sont exclues les surfaces de hauteur inférieure à 1,80 m soit 3.14 m².

163 photographies ont été prises par mes soins, sur place, et sont intégrées au présent procès-verbal.

Mes opérations étant alors terminées et n'ayant plus à procéder, je me suis retiré, et de tout ce qui précède, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de description et de superficie pour servir et valoir ce que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES – DONT ACTE

Mon intervention sur place s'est déroulée de 13 h 00 à 15 h 00. Le temps de rédaction du présent procès-verbal de constat est de 4 h 30. Soit un temps total pour la réalisation de la présente prestation de 6 heures 30.