

SELARL Roxane BRENIER & Claire DURIEUX

Commissaires de justice associées
rue Bonnevaux – résidence "le Bonnevaux"
26100 ROMANS SUR ISERE

=====

tel : 04 75 02 03 67

=====

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

LE : QUINZE JUIN DEUX MILLE VINGT TROIS

A LA DEMANDE DE :

La société dénommée COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIE ET CAUTIONS, Société anonyme au capital de 160 995 996,00€, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le n°382506079 dont le siège social est 16 Rue Hoche Tour Kupka B TSA 39999 92919 LA DEFENSE CEDEX, agissant poursuite et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège.

Laquelle fait élection de domicile et constitution d'avocat en la personne et au cabinet de la SCP JOUANNEAU-PALACCI, membre de la AARPI COFLUENCE , Avocat au Barreau de la Drôme, demeurant ESPACE DU PARC 49 rue Mozart 26000 VALENCE

EN VERTU DE :

- La copie exécutoire d'un jugement rendu le 31 mai 2022 par le Tribunal Judiciaire de Valence (RG21/02632) signifié le 7 Juin 2022 et définitif, certificat de non appel du 7 Juillet 2022
- D'une hypothèque judiciaire provisoire publiée au Service de la publicité foncière de Valence le 05/11/2021 sous les références volume 2021 V n°7452
- D'une hypothèque judiciaire confirmative de la formalité initiale du 05/11/2021 Sages : 2604P01 volume 2021V n°7452, publiée au Service de la publicité foncière de Valence le 02/08/2022 sous les références 2604 P 01 volume 2022 V n°5308

Je soussignée Claire DURIEUX – Commissaire de Justice associée auprès de la SELARL Roxane BRENIER et Claire DURIEUX, demeurant à ROMANS SUR ISERE (26100), Rue Bonnevaux, Immeuble le Bonnevaux

Conformément aux dispositions de l'article L322-2 et des articles R322-1 à R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, certifie m'être transportée ce jour, 15 Juin 2023 à 14 heures à l'adresse suivante :

Sur la commune de LENS LESTANG (26210) , 74 route de la Plaine, dans un ensemble immobilier cadastré :

- Section AO175 pour 02a 60 ca.

Et plus précisément une maison d'habitation

Appartenant à :

Monsieur Nicolas Louis LACROIX né le 27 mai 1985 à ROMANS SUR ISERE (26100), de nationalité française, domicilié 74 route de la Plaine 26210 LENS-LESTANG .

Sur place, en présence de :

- Monsieur Flavien MORENO diagnostiqueur immobiliers demeurant 07460 BANNE, chargé d'établir les différents diagnostics techniques obligatoires tels que prévus par les articles L 271-4 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitat
- Monsieur Nicolas LACROIX, propriétaire et occupant de la maison, qui est arrivé au cours des opérations et à qui j'ai décliné mes nom, prénom, qualité et l'objet de mon intervention
- Monsieur Thierry DURIEZ, serrurier, lequel a signé sur la fiche annexée
- Messieurs Anthony DUBRULLE, Delvin HOTOLEAN, Anthony BOYER de la gendarmerie de MORAS EN VALLOIRE, lesquels ont signé sur la fiche annexée

Sur place, personne ne répondant à mes appels, la porte a été ouverte par le serrurier requis à cet effet. Monsieur Nicolas LACROIX, propriétaire, est arrivé accompagné de son père en cours de l'intervention.

Là étant, j'ai constaté ce qui suit :

I – DESCRIPTION DES LIEUX, COMPOSITION, SUPERFICIE :

Les biens saisis sont composés d'une maison d'habitation avec cave, atelier, buanderie, garage et une petite cour, sur la commune de LENS LESTANG (26210), 74 Route de la Plaine , comme nous pouvons le voir sur la vue google earth et sur l'extrait de plan cadastral ci-dessous :



La commune de LENS LESTANG se situe à environ 34 Kms de ROMANS SUR ISERE , 5 Kms de HAUTERIVES et 6 Kms de BEAUREPAIRE . Cette commune rurale compte environ 900 habitants.

EXTERIEUR DE LA MAISON :

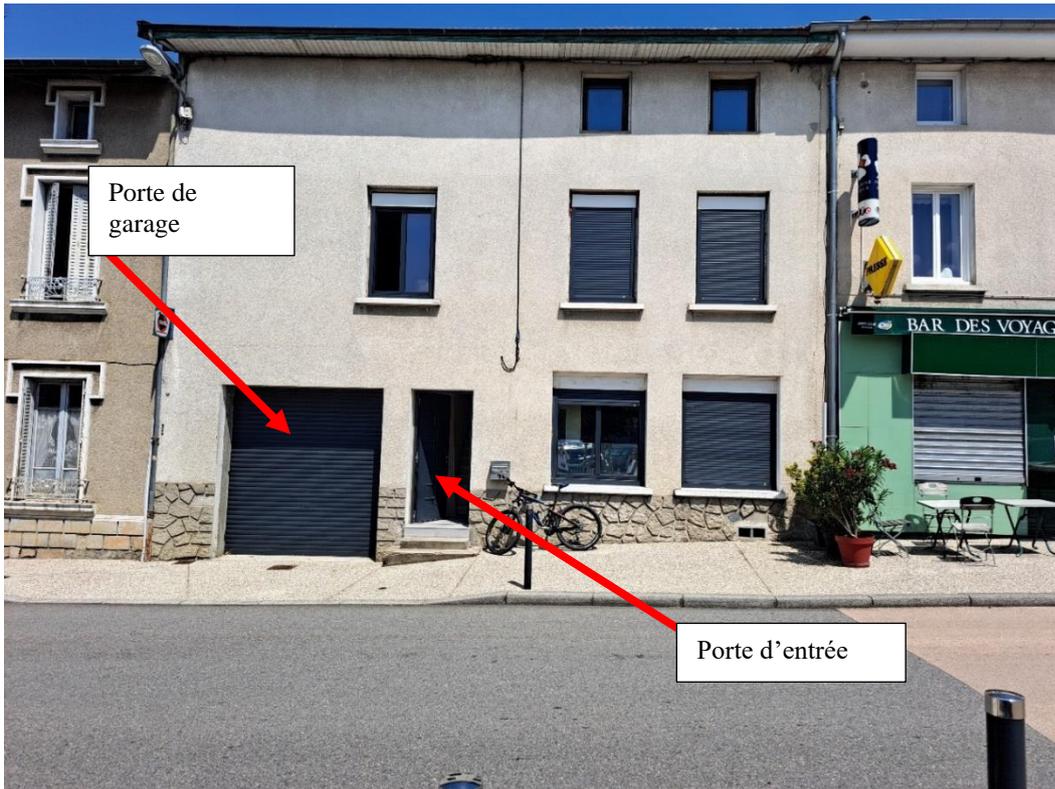
Il s'agit d'une maison mitoyenne des deux côtés a 2 étages dont l'intérieur est en cours de travaux.

L'entrée de cette maison donne sur la Route de la plaine.

A droite du bien saisi se trouve un bar tabac.

Je constate que les façades de la maison sont crépies et en bon état apparents. Les Huisseries en aluminium sont en bon état.





En face, de l'autre côté de la rue de la plaine, se trouve une place sur laquelle est installé un bar/restaurant.



Vue depuis le bien saisi sur la place de la bascule

Vues de la route passant devant le bien saisi :



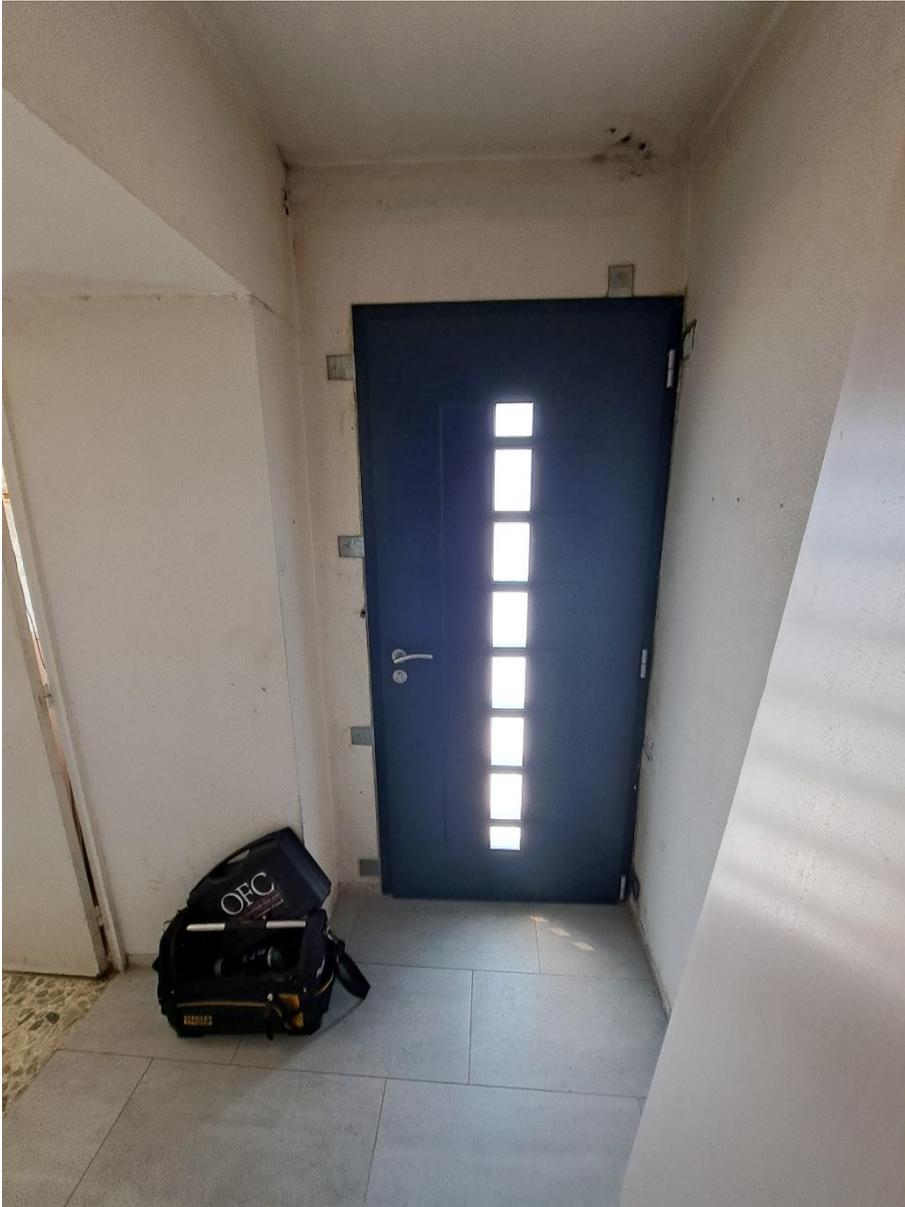
INTERIEUR DE LA MAISON :

La maison est en travaux . Elle est composée d'un rez-de-chaussée et de deux étages.

- **REZ- DE-CHAUSSEE :**

- **ENTREE :**





Sol : carrelage bon état

Murs : enduit clair ancien

Plafond : enduit clair ancien

Equipements : une porte d'entrée en aluminium en bon état donnant sur la rue de la plaine, une montée d'escalier permettant d'accéder au premier étage.

- PIECE DE VIE (séjour/cuisine) :







Sol : carrelage ancien

Murs : placo crépi ancien dont une partie est déposée

Plafond : enduit clair ancien

Equipements : - fenêtres aluminium en bon état avec volets roulants.

- un poêle à bois constituant l'unique système de chauffage de la maison

- CUISINE (entièrement ouverte sur le salon) :







Sol : carrelage ancien

Murs : enduit clair ancien et terni. Faïence claire ancienne.

Plafond : enduit clair ancien

Equipements : porte en aluminium permettant d'accéder dans la cour extérieure de la maison.

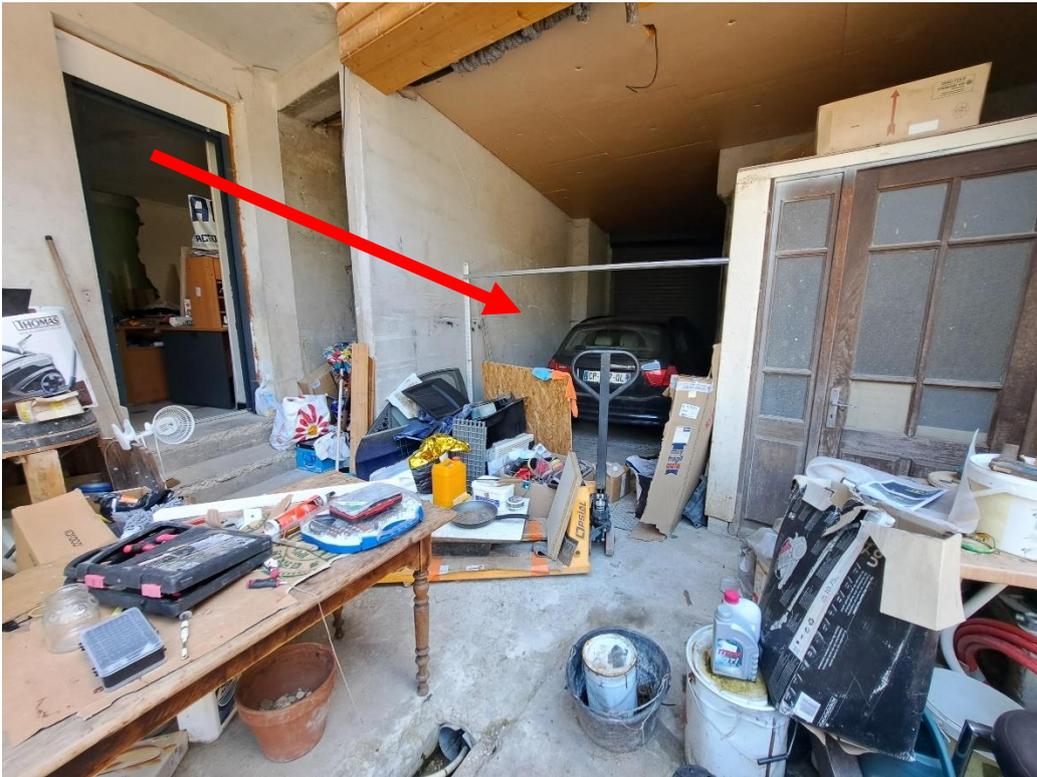
COUR EXTERIEUR DE LA MAISON :





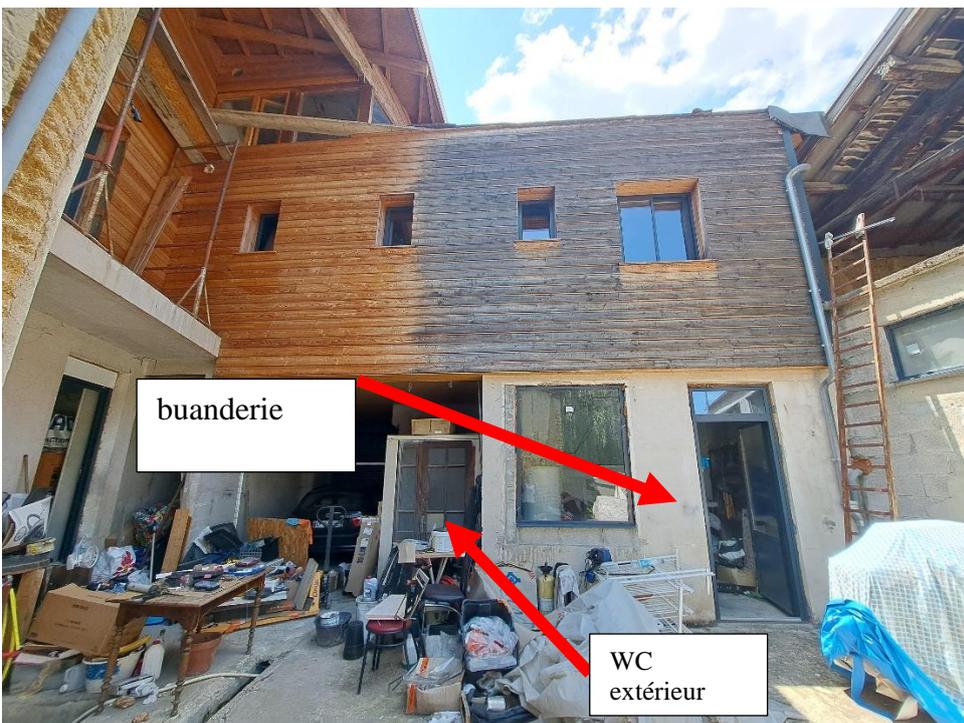


Sur le pourtour de cette cour se trouve un garage partiellement fermé donnant sur la rue de la plaine.



Il existe également une buanderie et un WC extérieur.

- BUANDERIE :





Sol : béton brut

Murs : béton enduit

Plafond : parpaings

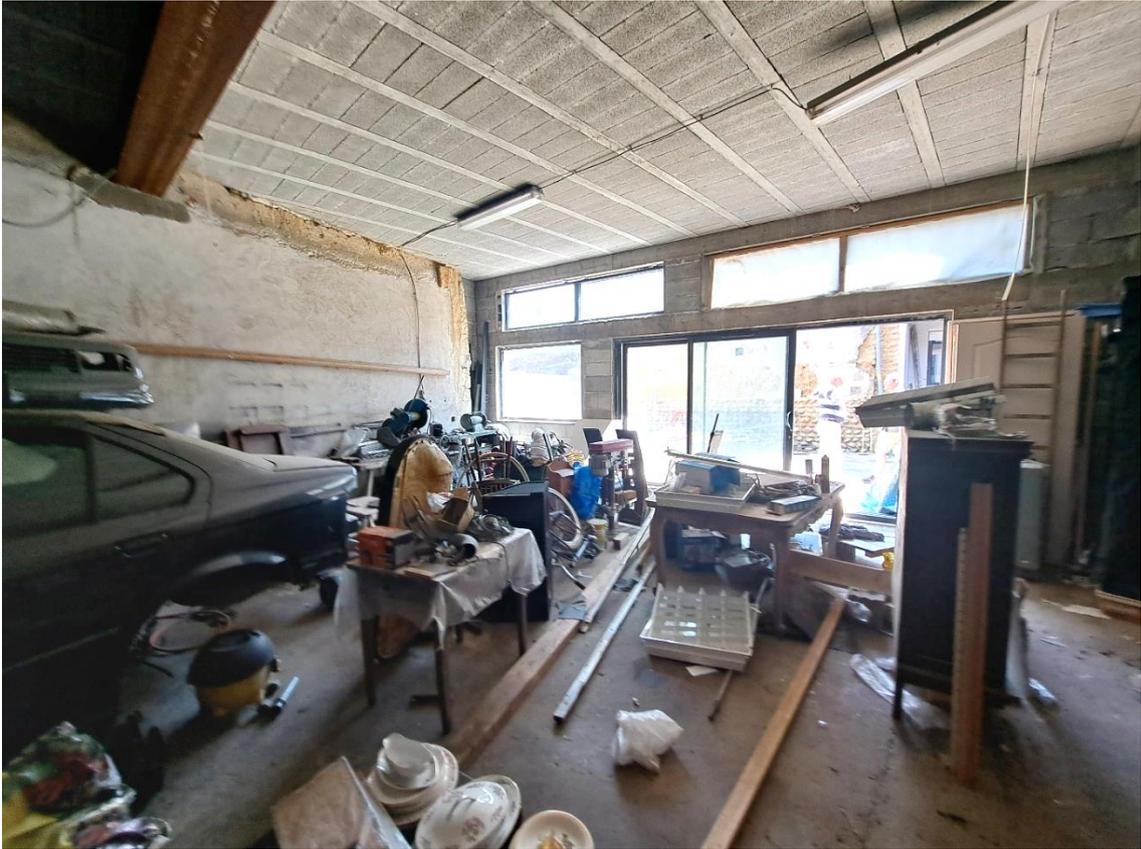
Equipements : une porte fenêtre encadrement aluminium et une fenêtre encadrement aluminium, un chauffe-eau

Sur le pourtour de cette cour se trouve également un atelier surmonté d'un toit terrasse couvert.

ATELIER :







Sol : béton brut

Murs : béton

Plafond : parpaings

Equipements : baie vitrée coulissante donnant sur la cour, une fenêtre

La facade de l'atelier est constituée de parpaings non crépis.

En sortant de la maison par la porte de la cuisine, sur la droite se trouve une cave.

- VIDE SANITAIRE/CAVE :





Il est difficile de tenir debout dans cette espace.

Sol : terre

Murs : en pierres

A l'intérieur de la maison, depuis le hall d'entrée, se trouve un escalier permettant d'accéder au premier étage de la maison.



PREMIER ETAGE :

Le premier étage n'est pas équipé de système de chauffage mise à part un petit radiateur électrique d'appoint dans la partie palier/dégagement

PALIER :





Sol : parquet et carrelage vétuste

Murs : placo enduit vétuste

Plafond : enduit clair

Equipements : fenêtre aluminium avec volets roulants. Cette zone donne sur l'escalier. Il n'existe pas de garde-corps entre cette partie du premier étage et la cage d'escalier.

SALLE D'EAU :







Sol : carrelage foncé ancien

Murs : enduit terni ancien et faïence vert clair ancienne

Plafond : enduit ancien

Equipements : une fenêtre en aluminium en bon état, une baignoire ancienne, un lavabo ancien, une porte

- **WC** :



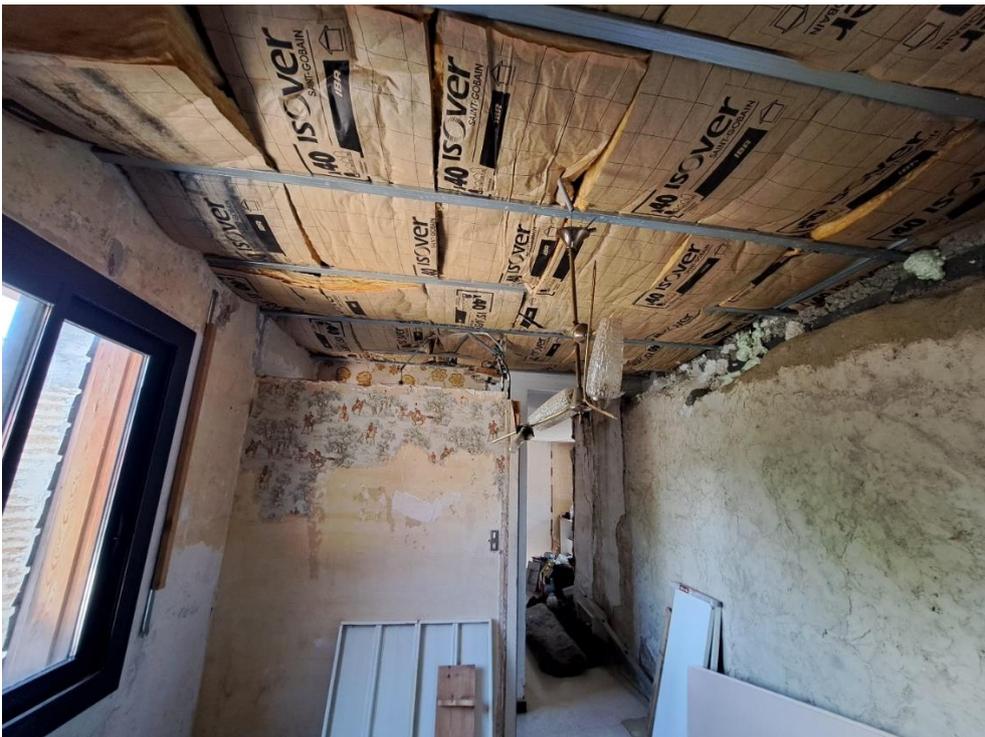
Sol : carrelage foncé ancien

Murs : faïence vert clair ancienne et tapisserie ancienne

Plafond : laine de verre

Equipements : une fenêtre aluminium en bon état, une porte, un bloc WC avec cuvette chasse d'eau et abattant

- DEGAGEMENT :





Sol : béton brut

Murs : enduit ancien

Plafond : laine de verre

Equipements : une fenêtre en aluminium en bon état, une porte fenêtrée en aluminium donnant sur un toit terrasse couvert

- TOIT TERRASSE 1 :







Toiture du toit terrasse 1

Sol : béton brut

Murs : pisé

Plafond : poutres en bois et bardage métallique

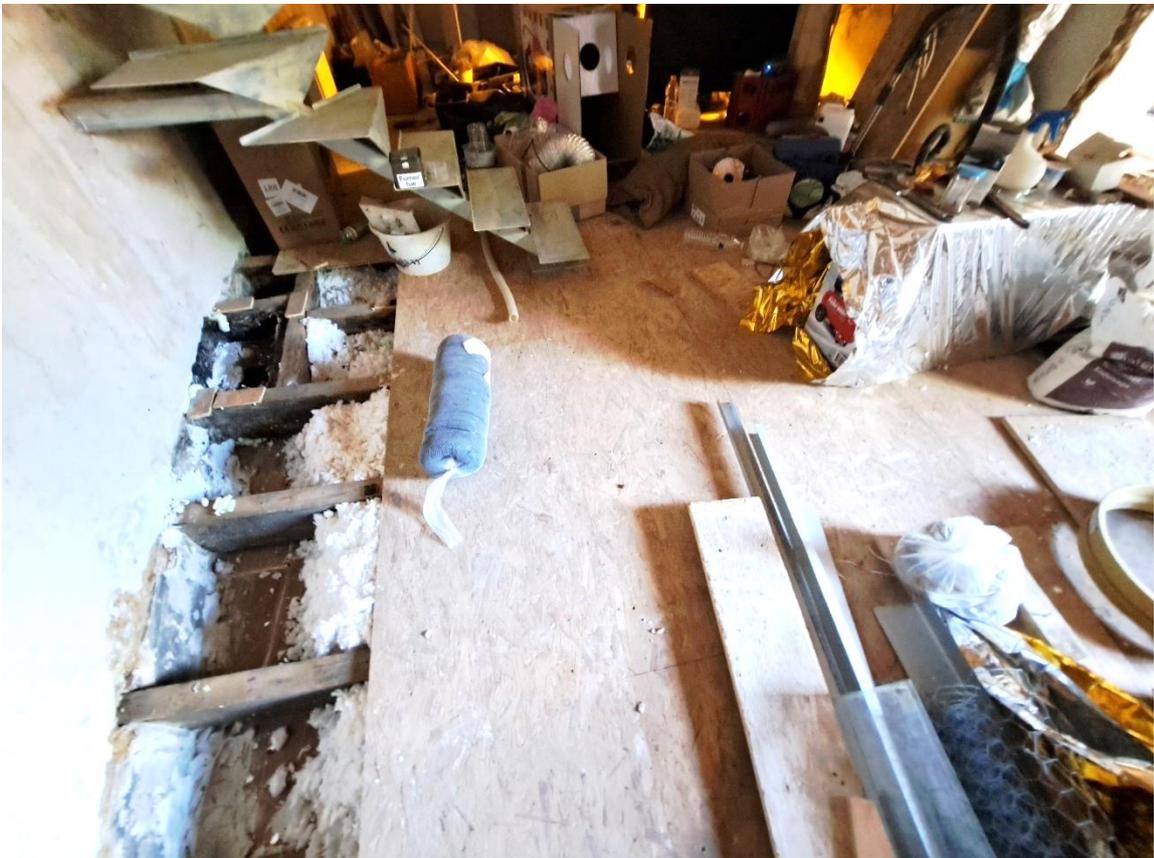
Il n'existe pas de garde-corps sur ce toit-terrasse.

PIECE 1 :

Cette pièce se situe sur la droite, en haut de la montée d'escalier menant au premier étage.











Sol : panneaux de particules

Murs : enduit

Plafond : poutres en bois et panneaux de particules

Equipements : une porte fenêtre encadrement aluminium donnant sur une petite terrasse sans garde-corps, un escalier tournant sans rampe permettant d'accéder au deuxième étage de la maison

DEUXIEME ETAGE :

Cet étage également en travaux ne bénéficie pas de système de chauffage.

- PIECES 2/3/4/5





Pièce 2



Pièce 2

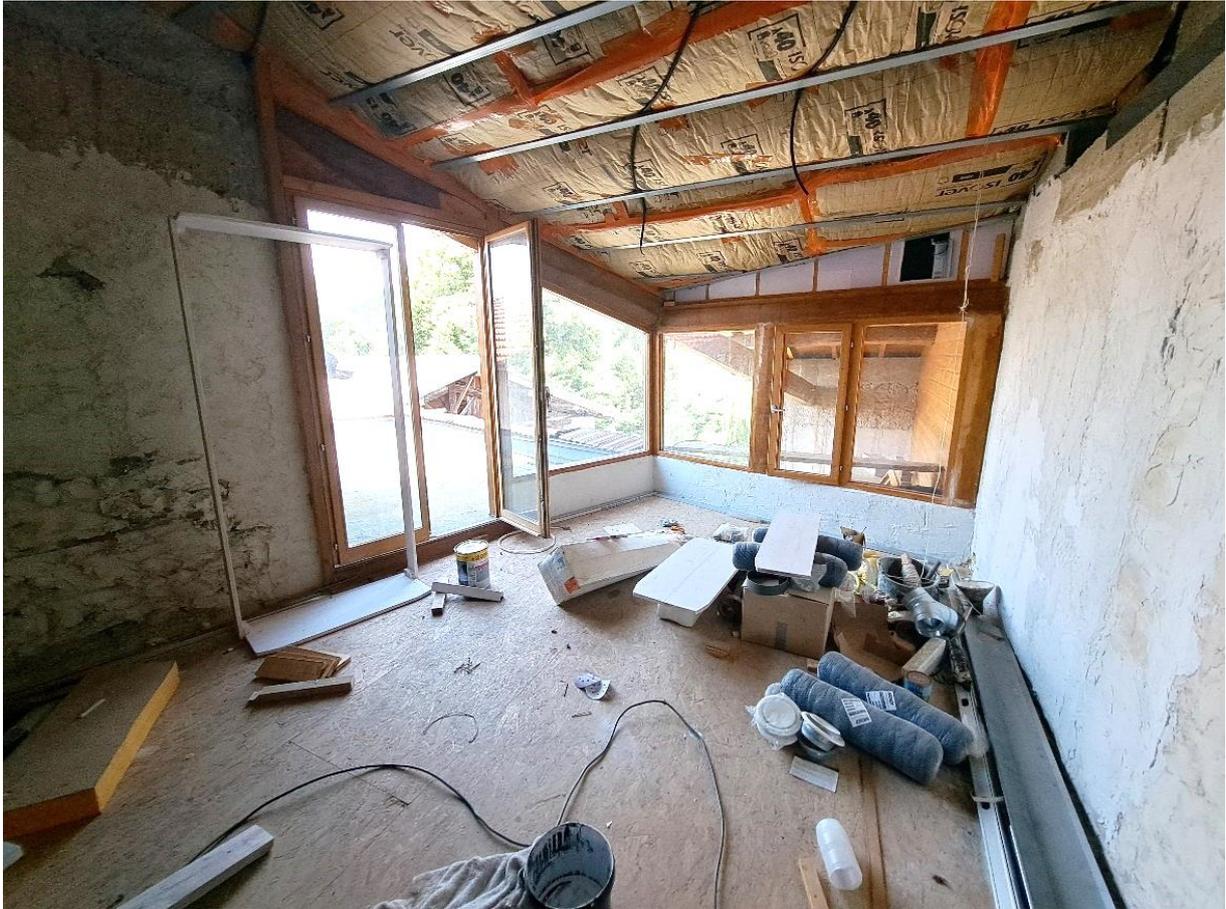




Pièce 4



Pièce 5



Pièce 3

Sol : panneaux de particules

Murs : enduit et pierres

Plafond : laine de verre

Equipements : fenêtres récentes et une porte fenêtre donnant sur un toit-terrasse.

Toit/Terrasse 2 :





Vue depuis le toit terrasse 2

II- CONDITIONS D'OCCUPATION, IDENTITE DES OCCUPANTS, MENTION DES DROITS DONT ILS SE PREVALENT

La maison est occupée par Monsieur Nicolas LACROIX, propriétaire de la maison.

III- AUTRES RENSEIGNEMENTS :

La maison est chauffée uniquement par un poêle à bois installé au rez-de-chaussée de la maison dans la pièce principale.

La superficie privative totale est de 45.50 m² et la superficie annexe totale est de 363.06 m² selon détail et croquis ci-dessous, établis par le diagnostiqueur.

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 74 Route de la Plaine 26210 LENS LESTANG

Nature du bien : Maison

Date de construction : Avant 1948

Références cadastrales : Non communiquée(s) n°

Etage : Rez de chaussée

2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : M. Nicolas LACROIX

Adresse : 74 Route de la Plaine

Code Postal : 26210 LENS LESTANG

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie habitable (en m ²)
Séjour \ Cuisine	45.50

4 - Superficie privative totale : 45.50 m²

5 - Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

Pièce désignation	Superficie annexe (en m ²)
Entrée	2.20
Garage	18.636
W.C. ext.	2.87
Buanderie	10.65
Atelier	76.05
Palier\Dégagement	21.587
Palier\Dégagement 2	8.58
Toit terrasse 1	76.45
WC	1.28
Salle d'eau	4.42
Balcon	3.74
Pièce 1	42.72
Pièce 2	36.68
Pièce 3	30.41
Toit terrasse 2	18.45
Pièce 4	5.86
Pièce 5	2.48

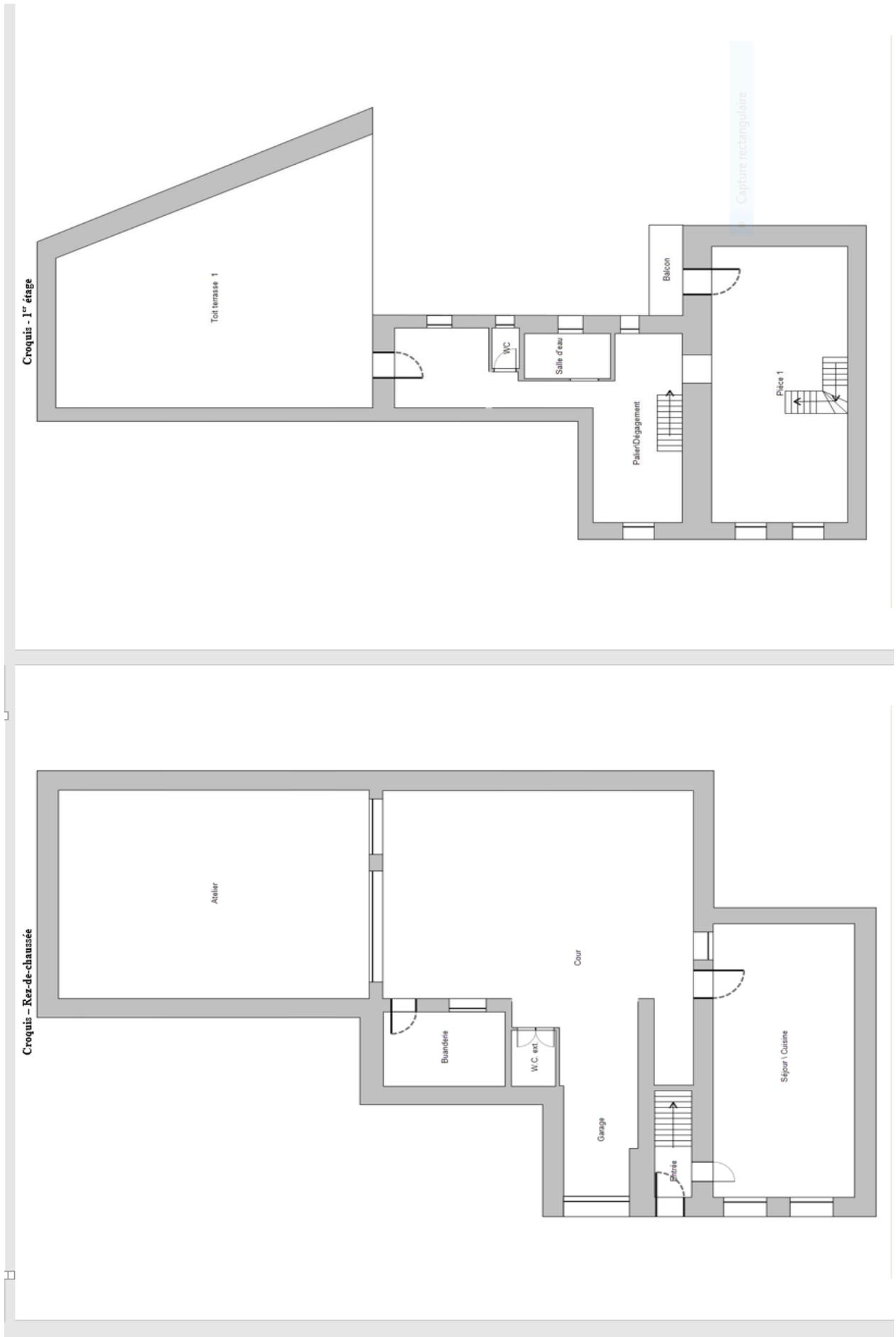
6 - Superficie annexe totale : 363.06 m²

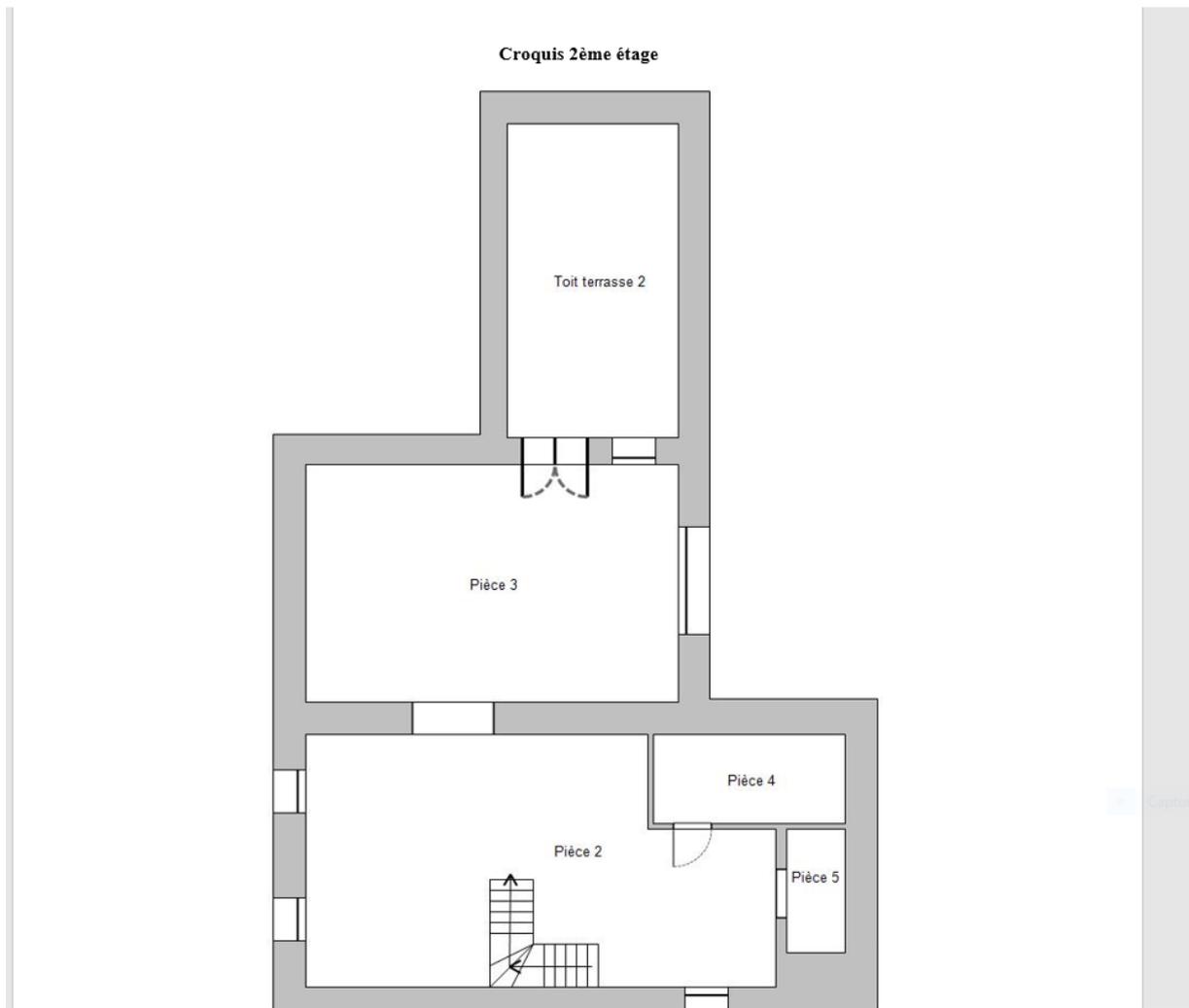
Intervenant : Moreno Flavien

Fait à : LES ASSIONS

Le : 20/06/2023







A la fin de mes opérations je me suis retirée à 15 heures 00 afin de dresser le présent procès-verbal de description.

Claire DURIEUX

