

SELARL  
**MOURET AYACHE &  
ASSOCIES**

Commissaires de Justice associés  
Office de Privas (07)  
Me MARANDET Sophie

20 Cours de l'Esplanade

07000 PRIVAS

☎ : 04 75 64 11 59

✉ : [contact@cdj-07.fr](mailto:contact@cdj-07.fr)

Site web: <http://www.huissier-valence.com>



PAIEMENT SECURISE  
EN LIGNE OU PAR TELEPHONE



IBAN BANQUE POPULAIRE DU SUD  
FR76 1660 7002 9868 2963 3463 728  
BIC : CCBPFRPPPPG

**delivract.**   
Etude membre du réseau

Dossier suivi par :

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**  
EXPEDITION



## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE QUATORZE AVRIL A QUATORZE HEURES

Je, Sophie MARANDET, Commissaire de Justice associée au sein de la SELARL MOURET-AYACHE et Associés, titulaire d'un office de Commissaire de Justice à la résidence de PRIVAS (Ardèche), y demeurant 20 Cours de l'Esplanade, soussignée,

**A :**

**Société civile immobilière SCI ATLAS**

RCS 453118556

10 cours du Temple

07000 PRIVAS

Où étant et parlant à comme il est dit en fin d'acte

**A LA DEMANDE DE**

CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE LOIRE DROME ARDECHE, Société Anonyme coopérative à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 352 271 000,00 euros, immatriculée au RCS de SAINT ETIENNE sous le n° 383 686 839, dont le siège social est 17 rue P. et D. Ponchardier BP 147 42012 ST ETIENNE CEDEX 2, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Élisant domicile en mon étude,

Ayant pour avocat constitué Maître PALACCI Céline, associée de la SCP JOUANNEAU-PALACCI, membre de la AARPI COFLUENCES avocat au barreau de l'Ardèche demeurant 370-380 rue Montgolfier 07500 GUILHERAND GRANGES, laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet.

**AGISSANT A L'ENCONTRE DE**

SCI SCI ATLAS

RCS 453118556

34 cours du Temple

Chez Maître SONIER Viviane, Avocat

07000 PRIVAS

Où étant et parlant à comme il est dit en fin d'acte

**EN VERTU :**

- de la grosse d'un acte authentique reçu le 02 janvier 2006 par Maître PECHOUX, notaire à PRIVAS (07), contenant prêt par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE LOIRE DROME ARDECHE de la somme de 266.000€ remboursable en 240 échéances au taux de 3,29% l'an révisable,
- d'une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publiée et enregistrée au Service de la Publicité Foncière de Privas le 02/03/2006 sous les références de publication 2006 D n°2961 volume 2006 V n°653

Et d'un COMMANDEMENT de PAYER valant SAISIE IMMOBILIERE, délivré par acte de mon ministère en date du 14.03.2023 .

Aux termes de l'article R322-1 du Code des procédures civiles d'exécution:

« A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice 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 R322-2.»

Et de l'article R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution:

« L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire des lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité. »

Certifie m'être transportée ce jour et heure au 21 cours du Palais à PRIVAS.

Je suis assistée des personnes suivantes :

- **Monsieur MORENO Flavien**, diagnostiqueur représentant de la société Agence du Diagnostic Immobilier - Cabinet MORENO

Là étant, j'ai rencontré :

**Madame SONIER Viviane**, gérante de la SCI SCI ATLAS avec laquelle rendez-vous préalable avait été pris me dispensant ainsi de la présence d'un serrurier et de témoins.

Et en leur présence, j'ai procédé aux constatations suivantes.

Ce procès-verbal comprend conformément à l'article R322-2 du Code des procédures civiles d'exécution:

### **1°) La description de l'immeuble :**

#### **SITUATION ET DESIGNATION DE L'IMMEUBLE :**

Sur la commune de Privas (07000), les biens et droits immobiliers ci-après :

Dans un immeuble collectif, soumis au statut de la copropriété dénommé « Maison Poulat » situé 21 cours du Palais cadastré section AO n°117 pour 03a 39ca,

Les locaux et droits immobiliers ci-après désignés :

- **Le lot n°4 consistant en** : un appartement occupant la totalité du 2<sup>ème</sup> étage de type 6 avec 300/1000<sup>èmes</sup> des parties communes et du sol,
- **Lot n°6 consistant en** : 3 jacobines attenantes, au 3<sup>ème</sup> étage, ayant chacune une porte d'entrée sur le palier, avec les 20/1000<sup>èmes</sup> des parties communes et du sol
- **Lot n°10 consistant en** : un local vouté au deuxième sous-sol avec les 24/1000<sup>èmes</sup> des parties communes et du sol
- **Lot n°11 consistant en** : une petite cave sous l'escalier au deuxième sous-sol avec les 1/1000<sup>èmes</sup> des parties communes et du sol
- **Lot n°12 consistant en** : une cave au deuxième sous-sol avec les 5/1000<sup>èmes</sup> des parties communes et du sol
- **Lot n°2 consistant en** : un local commercial au rez-de-chaussée avec les 120/1000<sup>èmes</sup> des parties communes et du sol
- **Lot n°7 consistant en** : une pièce à usage de bureau au 1<sup>er</sup> sous-sol avec les 30/1000<sup>èmes</sup> des parties communes et du sol

Règlement de copropriété :

Placé sous le régime de la copropriété et divisé en lots aux termes d'un règlement de copropriété avec état descriptif de division établi par acte de Maître Charles CANAC, notaire à Privas, les 5 avril 1969 et 5 mai 1969 dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de Privas (07000), le 24 juin 1969, volume 3073 numéro 39.

### **ORIGINE PROPRIETE :**

Les biens et droits immobiliers susvisés appartiennent à la société SCI ATLAS par suite d'un acte de vente reçu aux minutes de Maître PECHOUX, Notaire à PRIVAS le 02/01/2006, publié au Service de la Publicité Foncière de Privas le 10/04/2006 volume 2006 P n°3150.

### **SITUATION ET ACCES A L'IMMEUBLE**

L'immeuble se trouve dans la commune de Privas, dans le département de l'Ardèche.

Il se situe cours du Palais en direction du centre-ville et face au Palais de justice de la ville.

La ville de PRIVAS compte 8500 habitants environ.

La première entrée d'autoroute se trouve à 17,5 kilomètres environ à LORIOL SUR DROME.

La ville de PRIVAS dispose d'écoles maternelles et élémentaires, de deux collèges et de trois lycées.

Le centre-ville se situe à quelques minutes de marche.

Le premier hypermarché (INTERMARCHE) se trouve à PRIVAS à 4 minutes en voiture du 21 cours du Palais, d'autres enseignes se trouvent à moins de 10 minutes en voiture notamment sur la commune de ALISSAS.

### **DESCRIPTION DES PARTIES EXTERIEURES DE L'IMMEUBLE :**



### **FACADE DONNANT SUR RUE :**

La porte d'entrée de l'immeuble est en bois en état d'usage.

La façade de l'immeuble en est état d'usage.

Au rez-de-chaussée, des traces d'infiltration sont présentes sur le mur principalement au niveau de la travée droite où se situe le local commercial constituant le lot n°2.

### **FACADE ARRIERE :**

La façade est en état d'usage.

Présence d'une zone végétalisée au 1<sup>er</sup> sous-sol commune au copropriétaire, en grande partie en herbe avec présence d'arbustes, située au pied des lots n°10 et 12 lesquels ont été réunis pour en faire un seul logement.



Les murs latéraux sont mitoyens avec les deux immeubles situés respectivement à droite et à gauche de l'immeuble sis 21 cours du Palais.

## DESCRIPTION DES PARTIES INTERIEURES DE L'IMMEUBLE :

### Concernant la superficie de l'ensemble immobilier :

Description du bien mesuré	
Pièce désignation	Superficie carrez (en m <sup>2</sup> )
<b>Rez-de-chaussée</b>	
<b>Lot 2</b>	
Entrée 1 \ Bureau 1	17.86
Dégagement 1	5.52
Entrée 2	1.50
Bureau 2	13.75
Placard 1	0.98
Placard 2	0.56
Placard 3	0.66
Dégagement 2	3.54
Dégagement 2	0.55
Dégagement 2	3.04
Placard 4	0.52
Placard 5	0.56
Placard 6	0.55
	<b>Sous-total lot 2 : 49.59m<sup>2</sup></b>
<b>2<sup>ème</sup> étage</b>	
<b>Lot 4</b>	
Entrée 1	9.46
Dégagement 1	3.08
Placard 1	0.15
Cuisine	13.53
Placard 2	0.20
Salle d'eau	4.307
W.C.	1.53
Rangement	3.22
Chambre 1	13.36
Placard 3	0.34
Séjour	21.78
Chambre 2	12.93
Placard 4	0.34
Chambre 3	16.22
Dégagement 2	11.57
	<b>Sous-total lot 4 : 112.02m<sup>2</sup></b>
<b>1<sup>er</sup> sous-sol</b>	
<b>Lot 7</b>	
Bureau	14.41
Placard	0.35
	<b>Sous-total lot 7 : 14.76m<sup>2</sup></b>
<b>2<sup>ème</sup> sous-sol</b>	
<b>Lot 10 et 12</b>	
Séjour	45.27
Chambre	11.91
Dressing	7.31
Cuisine	14.01
Dégagement	1.13
WC	2.21
Salle de bains	7.01
	<b>Sous-total lots 10 et 12 : 88.85m<sup>2</sup></b>

Superficie privative totale des lots : **265.22 m<sup>2</sup>**

**Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte**

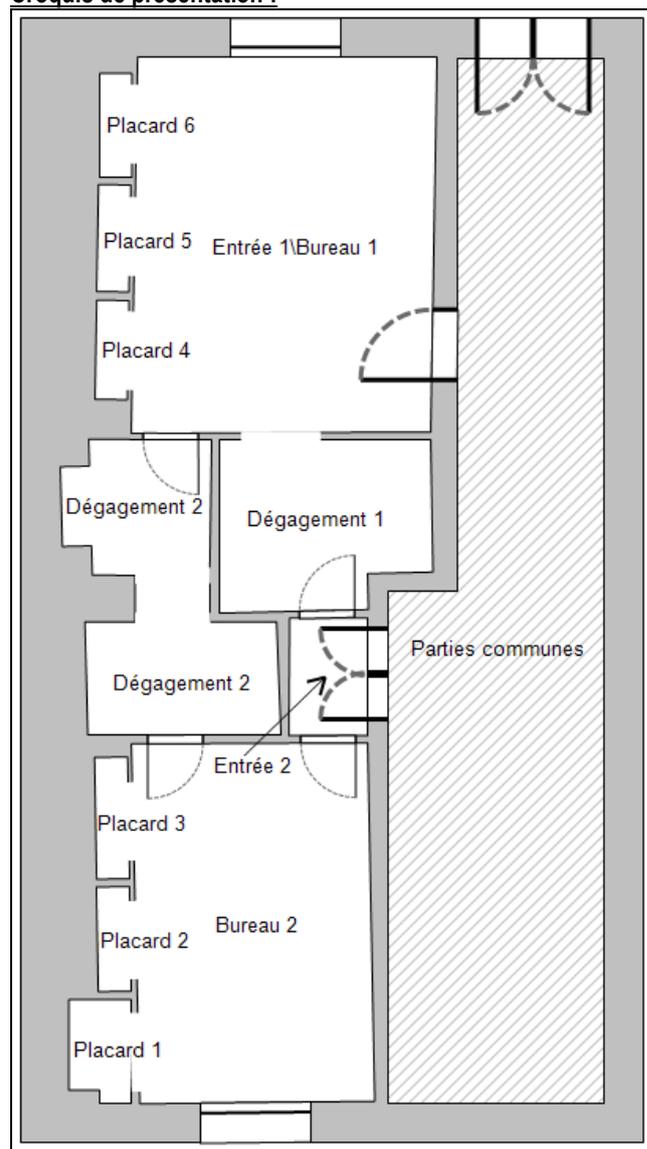
Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m <sup>2</sup> )
<b>2<sup>ème</sup> étage</b>	
<b>Lot 4</b>	
<b>Balcon 1</b>	2.51
<b>Balcon 2</b>	2.46
	<b>Sous-total lot 4 : 4.97m<sup>2</sup></b>
<b>3<sup>ème</sup> étage</b>	
<b>Lot 6</b>	
<b>Jacobine 1</b>	13.19
<b>Jacobine 1bis</b>	12.46
<b>Jacobine 2</b>	8.71
<b>Jacobine 3</b>	24.22
	<b>Sous-total lot 6 : 58.58m<sup>2</sup></b>
<b>2<sup>ème</sup> sous-sol</b>	
<b>Lot 11</b>	
<b>Local sous-escalier</b>	1.80
	<b>Sous-total lot 11 : 1.80m<sup>2</sup></b>

Superficie annexe totale des lots : **65.35 m<sup>2</sup>**

**REZ DE CHAUSSEE – LOT n°2** consistant en : un local commercial au rez-de-chaussée avec les 120/1000ièmes des parties communes et du sol :



**Croquis de présentation :**



Entrée :

Sol : carrelage, en état d'usage

Murs : crépi, en état d'usage avancé

Plafond : faux plafond de dalles en état d'usage avancé

Rangement :

Sol : carrelage, en état d'usage

Murs : crépi, en état d'usage avancé

Plafond : faux plafond de dalles en état d'usage avancé

Entrée 2 :

Sol : PVC, en état d'usage avancé

Murs : crépi, en état d'usage avancé

Plafond : faux plafond de dalles en état d'usage avancé

Bureau :

Sol : moquette, en état d'usage avancé

Murs : crépi, en état d'usage avancé

Plafond : faux plafond de dalles en état d'usage avancé

Cuisine et sanitaires :

Sol : carrelage, en état d'usage

Murs : crépi, en état d'usage avancé

Plafond : faux plafond de dalles en état d'usage avancé

Deux entrées distinctes permettent l'accès à ce lot.

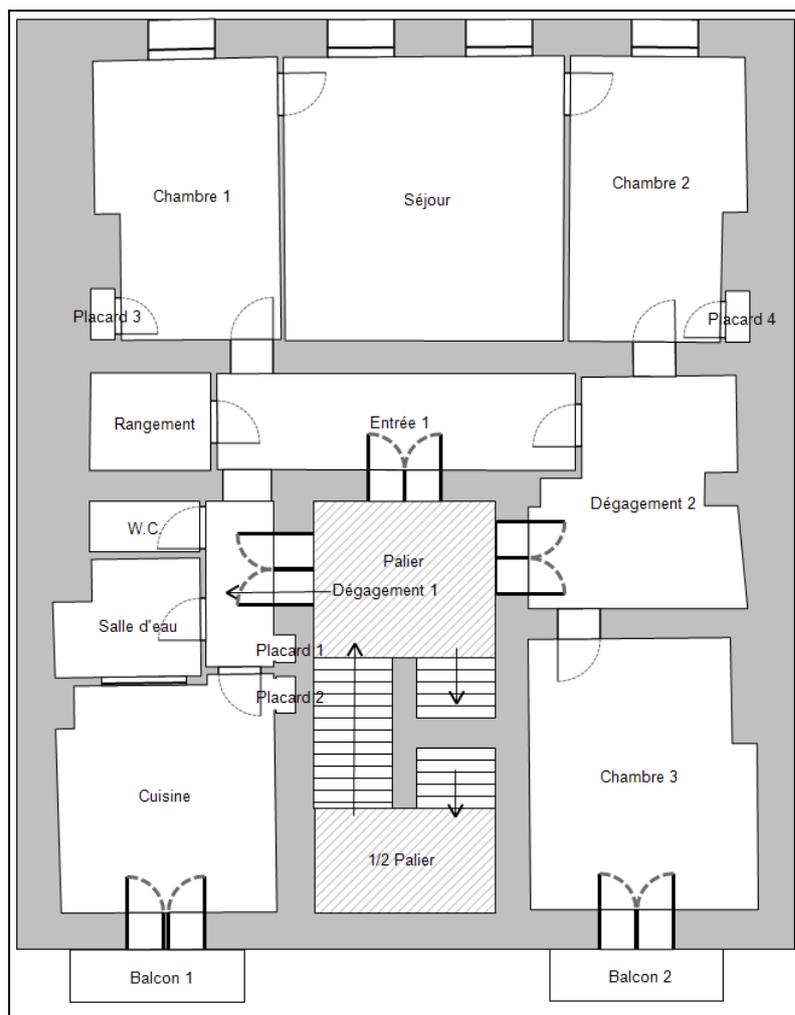
Présence de placards muraux dans les deux bureaux qui bénéficient également d'ouvertures extérieures.

Présence d'une chaudière de chauffage au gaz au niveau du bureau n°1.

**2<sup>ème</sup> étage – LOT 4 consistant en : un appartement occupant la totalité du 2<sup>ème</sup> étage de type 6 avec 300/1000ièmes des parties communes et du sol**



## Croquis de présentation :



Entrée 1 :  
Sol : parquet, en état d'usage  
Murs et plafond : peinture, en état d'usage

Dégagement 1 :  
Sol : Carrelage, en état  
Murs et plafond : peinture, en état d'usage

Dégagement 2 :  
Sol : parquet, en état d'usage  
Mur et plafond : peinture, en état d'usage

Cuisine :  
Sol : carrelage, en état d'usage  
Murs : faïence sur demi-hauteur et peinture, en état d'usage  
Plafond : peinture, en état d'usage

Une porte fenêtre qui donne sur un balcon

Balcon 1 : dalles de béton, en état d'usage avancé

Salle d'eau :  
Sol : carrelage, en état  
Murs : faïence sur demi-hauteur et peinture, en état  
Plafond : Peinture, en état

WC :  
Sol : carrelage, en état  
Murs : faïence sur demi-hauteur et peinture, en état  
Plafond : Peinture, en état

Rangement :

Sol : parquet bois, en état d'usage

Murs : papier peint, en état d'usage avancé

Plafond : peinture, en état

Chambre 1 :

Sol : parquet bois, en état d'usage

Murs : papier peint, en mauvais état

Plafond : peinture, en mauvais état

Placard 3 :

Sol : parquet bois, en état d'usage

Murs : peinture, en état d'usage avancé

Plafond : peinture, en état

Séjour :

Sol : parquet bois, en état d'usage

Murs : peinture, en état d'usage avancé

Plafond : peinture, en état

Chambre 2 :

Sol : parquet bois, en état d'usage

Murs : peinture, en état d'usage avancé

Plafond : peinture, en état

Placard 4 :

Sol : parquet bois, en état d'usage

Murs : peinture, en état d'usage avancé

Plafond : peinture, en état

Chambre 3 :

Sol : parquet bois, en état d'usage

Murs : peinture, en état d'usage avancé

Plafond : peinture, en état

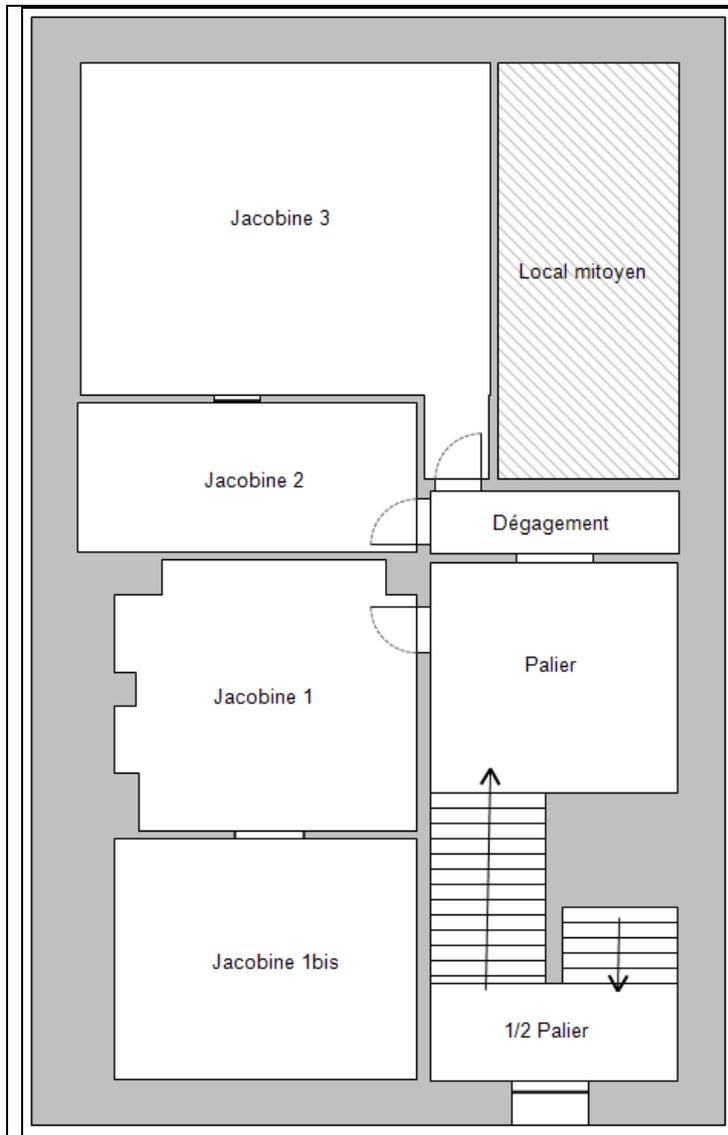
Balcon 2 : dalles de béton, en état d'usage avancé

Menuiseries de l'appartement en mauvais état

**DERNIER ETAGE – LOT 6 consistant en : 3 jacobines attenantes, au 3ième étage, ayant chacune une porte d'entrée sur le palier, avec les 20/1000ièmes des parties communes et du sol**



**Croquis de présentation :**



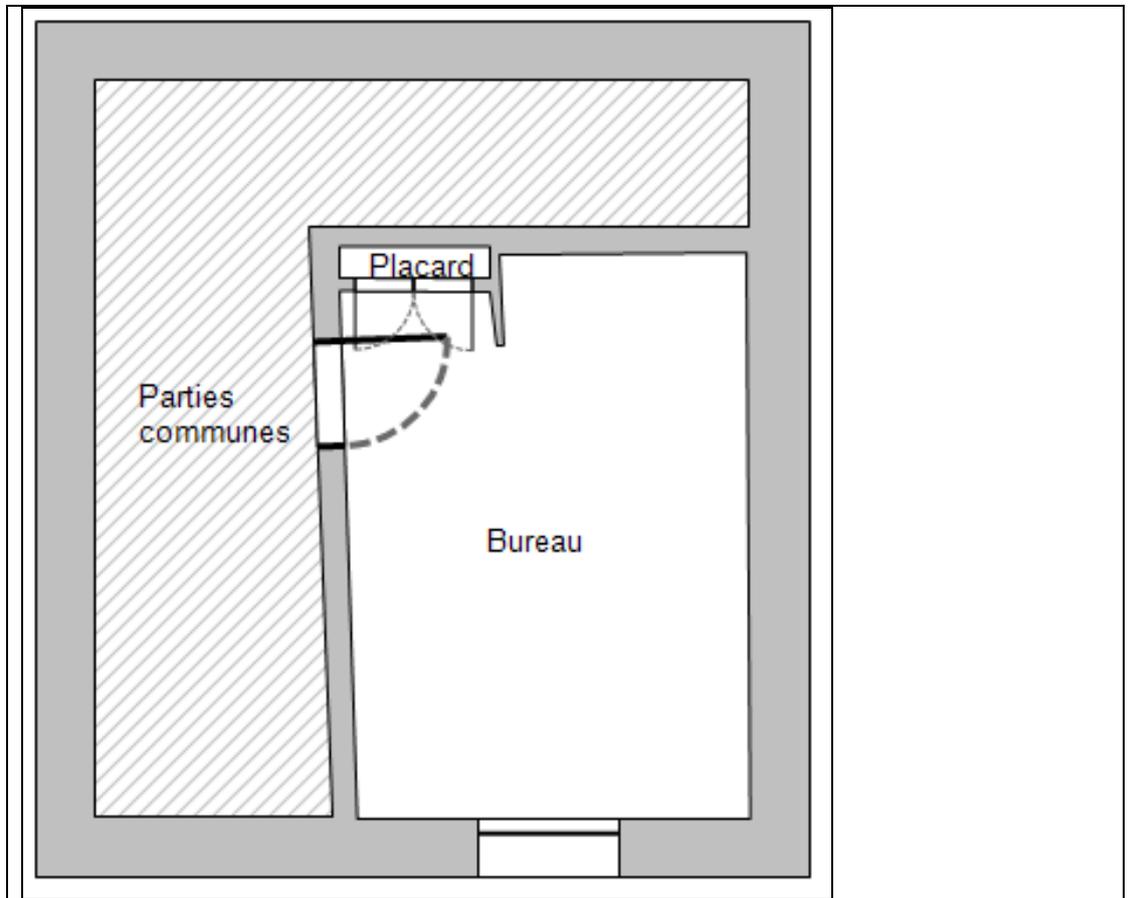
Jacobine 1 et 2 :  
 Sol : terre cuite  
 Mur : enduit de ciment  
 Plafond : charpente

Jacobine 3 :  
 Sol : terre cuite et brique  
 Mur : enduit de ciment  
 Plafond : charpente

**1<sup>er</sup> SOUS-SOL – LOT n°7 consistant en une pièce à usage de bureau au 1<sup>er</sup> sous-sol avec les 30/1000<sup>èmes</sup> des parties communes et du sol**



Croquis de présentation :



Bureau avec sol en parquet flottant en bon état.

Mur : peinture, en bon état

Plafond : peinture, bon état

**2<sup>ème</sup> SOUS-SOL/REZ-DE-JARDIN – LOT 10, 11 et 12** (Lot n°10 consistant en : un local voûté au deuxième sous-sol avec les 24/1000ièmes des parties communes et du sol ; lot n°12 consistant en : une cave au deuxième sous-sol avec les 5/1000ièmes des parties communes et du sol et lot n°11 consistant en : une petite cave sous l'escalier au deuxième sous-sol avec les 1/1000ièmes des parties communes et du sol)

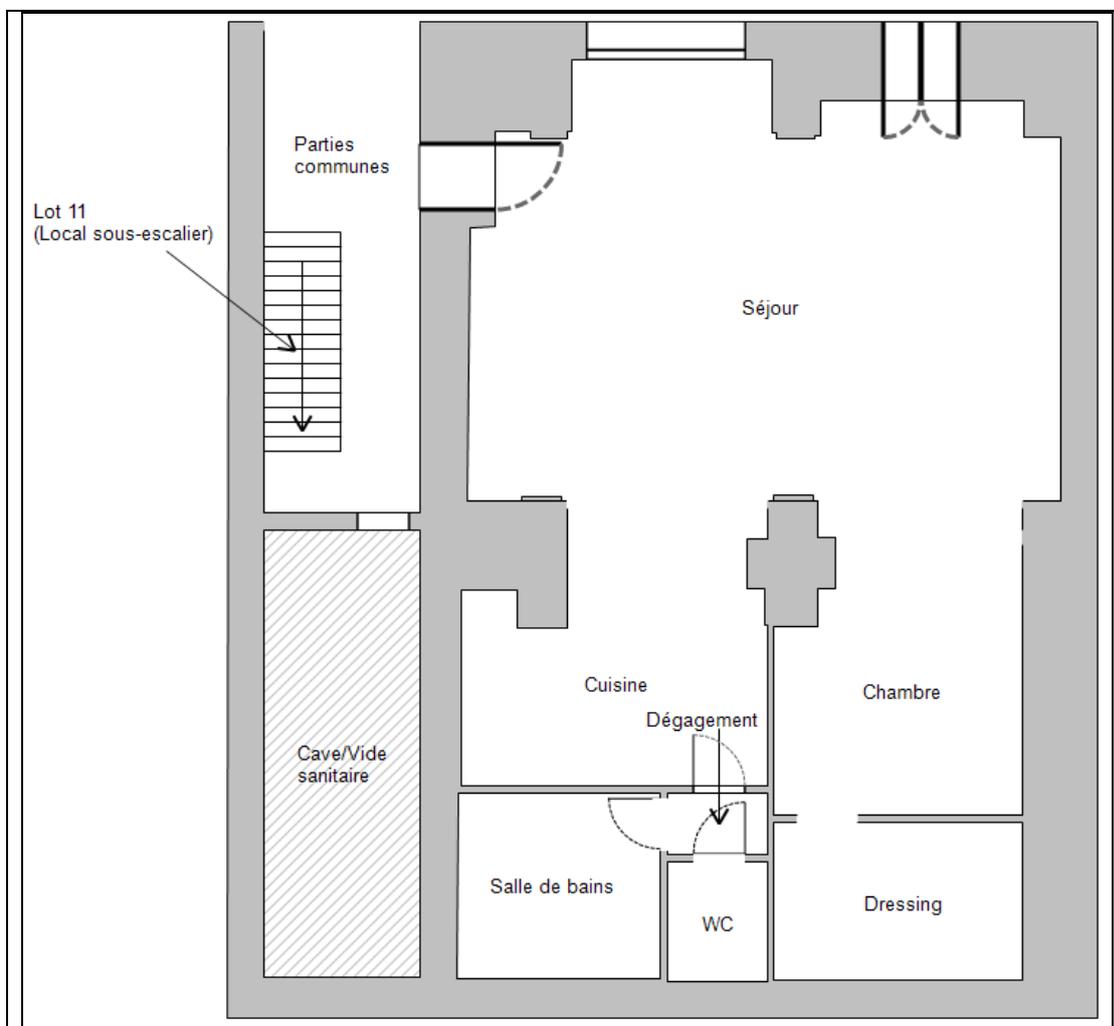
**Présentation photographique lot 10 et 12 réunis :**



**Présentation photographique lot n°11 :**



**Croquis de présentation :**



### **Lot 10 et 12 : appartement**

#### Séjour :

Sol : carrelage, en état

Murs : crépit d'intérieur en mauvais état

Plafonds : voutes en arc-de-cloître, peinture, en mauvais état

#### Cuisine :

Sol : carrelage, en état

Murs : peinture et faïence en état d'usage avancé

Plafonds : voutes en arc-de-cloître, peinture, en mauvais état

#### Dégagement :

Sol : carrelage, en état

Murs : peinture en état d'usage avancé

Plafonds : peinture, en état d'usage

#### WC :

##### Cuisine :

Sol : carrelage, en état

Murs : peinture et faïence en état d'usage

Plafonds : peinture, en état d'usage

#### Salle de bain :

Sol : carrelage, en état

Murs : peinture en mauvais état

Plafonds : peinture, en mauvais état

#### Chambre 1 :

Sol : carrelage, en état

Murs : peinture en état d'usage avancé  
Plafonds : peinture, en état d'usage avancé

Dressing :  
Sol : carrelage, en état  
Murs : peinture, en mauvais état  
Plafonds : peinture, en état d'usage avancé

**LOCAL CAVE – LOT 11 :**

A l'état d'origine

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

Madame SONIER Viviane, co-gérante m'indique que les locaux sont libres de toute occupation et qu'ils ne font l'objet d'aucun contrat de louage en cours.

**3°) Le nom et l'adresse du syndic de copropriété le cas échéant :**

Madame SONIER Viviane m'indique que deux copropriétaires occupent l'immeuble, la société SCI ATLAS et une seconde personne occupant le 1<sup>er</sup> étage.

Aucun Syndic de copropriété n'a été désigné tant bénévole que professionnel.

Elle me remet la copie du règlement de copropriété lequel sera annexé à la minute du présent procès-verbal.

**4°) Autres renseignements sur l'immeuble fournis par l'occupant :**

Aucun

J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Une planche de photographies dressée sur 12 pages pour le lot 2
- Une planche de photographies dressée sur 38 pages pour le lot 4
- Une planche de photographies dressée sur 7 pages pour le lot 6
- Une planche de photographies dressée sur 3 pages pour le lot 7
- Une planche de photographies dressée sur 20 pages pour le lot 10 et 12
- Une planche de photographies dressée sur 1 page pour le lot 11
- Un dossier de diagnostics techniques dressé par l'Agence du Diagnostic immobilier

Mes opérations terminées à 16h30, je me suis retirée et de tout ce qui précède j'ai dressé le présent acte.

Sophie MARANDET

SELARL  
**MOURET AYACHE &  
ASSOCIES**

Commissaires de Justice associés  
Office de Privas (07)  
Me MARANDET Sophie

20 Cours de l'Esplanade

07000 PRIVAS

☎ : 04 75 64 11 59

✉ : [contact@cdj-07.fr](mailto:contact@cdj-07.fr)

Site web: <http://www.huissier-valence.com>



PAIEMENT SECURISE  
EN LIGNE OU PAR TELEPHONE



IBAN BANQUE POPULAIRE DU SUD  
FR76 1660 7002 9868 2963 3463 728  
BIC : CCBPFRPPPPG

**delivract.**   
Etude membre du réseau

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

**COUT ACTE**

EMOLUMENT ART. R444-3	219,16
D.E.P.	
Art.A444.15.....	
VACATION	223,20
TRANSPORT	
.....	7,67
H.T. ....	450,03
TVA 20.00% .....	90,01
TAXE FORFAITAIRE	
Art. 302 bis Y CGI .....	
FRAIS POSTAUX	
DEBOURS.....	
<b>T.T.C. ....</b>	<b>540,04</b>



**MODALITES DE REMISE DE L'ACTE**

PV DE DESCRIPTION

L'An DEUX MILLE VINGT TROIS le QUATORZE AVRIL

Début de la prestation le 14.04.2023 à 14 heures 00 minute

Fin de la prestation le 14.04.2023 à 16 heures 30 minutes

**A LA DEMANDE DE :**

CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE LOIRE DROME ARDECHE, Société Anonyme coopérative à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 352 271 000,00 €, immatriculée au RCS de SAINT ETIENNE sous le n° 383 686 839, dont le siège social est 17 rue P. et D. Ponchardier BP 147 42012 ST ETIENNE CEDEX 2, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

**DANS L'AFFAIRE QUI L'OPPOSE A :**

SCI SCI ATLAS  
10 cours du Temple  
07000 PRIVAS

La copie du présent acte comporte 19 feuilles.

Sophie MARANDET

