

SCP D. DURAND - G.GREE
Commissaires de Justice
associées
25 rue F. Chopin 26000 VALENCE
Tél. 04 75 40 93 00

BQE 40031 00001 0000335628M 75

N°TVA INTRAC:FR69 483234910
scp.durand.gree@orange.fr

PROCES VERBAL de DESCRIPTION des LIEUX

Dressé le SIX NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT-TROIS
A partir de 14 heures 30

Références à Rappeler :

146/S19/G

Je, Gaëlle GRÉE, Commissaire de Justice associée au sein de la SCP Delphine DURAND et Gaëlle GRÉE titulaire d'un office d'huissier de justice 25 rue Chopin à Valence - Drôme - soussignée,

A LA REQUETE DE :

La **BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES**, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable, régie par les articles L 512.2 et suivants du Code Monétaire et Financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux Etablissements de Crédit, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 605 520 071, dont le siège social est sis 4, boulevard Eugène Deruelle à (69003) LYON, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié es qualité audit siège

Venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE DES ALPES suite à la fusion absorption de la BANQUE POPULAIRE LOIRE ET LYONNAIS et de la BANQUE POPULAIRE DU MASSIF CENTRAL par la BANQUE POPULAIRE DES ALPES en date du 7 décembre 2016

Ayant pour avocat constitué **Maître Dominique FLEURIOT**, avocat au barreau de la Drôme, 21 côte des Chapeliers, 26000 VALENCE, laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet.

AGISSANT A L'ENCONTRE DE :

Monsieur JULLIEN Patrice Raymond
Né le 5 mars 1982 à Valence
1000 route des Bruthias
26240 SAINT-JEAN-DE-GALAURE

EN VERTU :

D'un acte reçu sous la forme authentique par Maître Christophe BRES, notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Christophe BRES et François AUGUSTO, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un Office Notarial » à 26120 CHABEUIL, 1 Rue Victor Payonne, le 28 septembre 2015, revêtu de la formule exécutoire

Et d'un COMMANDEMENT de PAYER valant SAISIE IMMOBILIERE, délivré par acte de mon ministère en date du 9 octobre 2023, portant saisie des biens ci-après, à savoir :

Sur la commune de 26240 SAINT-JEAN-DE-GALAURE, anciennement LA-MOTTE-DE-GALAURE, 1000 route de Bruthias, une propriété contenant :

Une maison d'habitation comprenant hall, séjour, salle de bains, WC, deux chambres, cuisine
Une ferme comprenant séjour/cuisine, une chambre, combles à l'étage
Ecuries
Terrain attenant
Figurant au cadastre :

Section ZC 120, lieudit Poudoux pour une contenance de 00ha 34a 26ca

Section ZC 75, lieudit 1000 route de Bruthias pour une contenance de 00ha 25a 10ca

COUT ACTE

EMOLUMENT ART. R444-3	219,16
D.E.P.	
Art. A444-15	223,20
TRANSPORT	
	7,67
HT	450,03
TVA 20,00 %	90,01
TAXE FORFAITAIRE	
Art.302 bis Y CGI	
TTC	540,04

AVONS ETE REQUIS POUR EN DRESSER LE PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION :

Conformément aux dispositions de l'article R 322-1 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 dans les conditions prévues par l'article L. 322-2. »

Et de l'article R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

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

Ce Procès-Verbal comprend, conformément à l'article R 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« 1° La description des lieux, leur composition et leur superficie ;

2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent ;

3° Le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ;

4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant. »

CERTIFIE m'être rendue ces jour et heure sur la commune de 26240 SAINT UZE, 53 rue de la Liberté, où là étant et en la présence de :

- Monsieur François BUFFIERE, cabinet DIAGNOSTICPRO chargé de la réalisation des diagnostics immobiliers
- Madame Déborah COQUERELLE épouse JULLIEN

JE CONSTATE ET PROCEDE à la description détaillée du bien saisi, à savoir :

I- Description de l'Immeuble :

A/ Situation et désignation de l'immeuble :

Les biens saisis sont constitués d'un ensemble immobilier composé d'une maison individuelle d'habitation élevée sur 2 niveaux (rez-de-chaussée et combles aménagés) d'une dépendance, à savoir une ancienne ferme entièrement rénovée, actuellement à usage de stockage ainsi que d'une ancienne grange non rénovée qui présente des désordres (façade + toiture).

L'ensemble est situé sur le territoire de la commune de 26240 SAINT-JEAN-DE-GALAURE, dont description ci-après (source WIKIPEDIA) :

Saint-Jean-de-Galaure est, depuis le 1^{er} janvier 2022, une [commune nouvelle française](#) située dans le [département](#) de la [Drôme](#) en [région Auvergne-Rhône-Alpes](#).

GEOGRAPHIE

La commune nouvelle regroupe les communes de [La Motte-de-Galaure](#) et de [Mureils](#) qui deviennent des communes déléguées, le 1^{er} janvier 2022. Son chef-lieu se situe à [La Motte-de-Galaure](#). Elle est peuplée de 1265 habitants.

Localisation

Localisée en Drôme des collines dans la vallée de la [Galaure](#), la commune se situe dans le canton de [Saint-Vallier](#) (à 9 km) et l'arrondissement de [Valence](#). Elle est située à une soixantaine de kilomètres au sud de [Lyon](#), à une distance similaire à l'ouest de [Grenoble](#) et à 30 km au nord du chef-lieu du département de la Drôme.



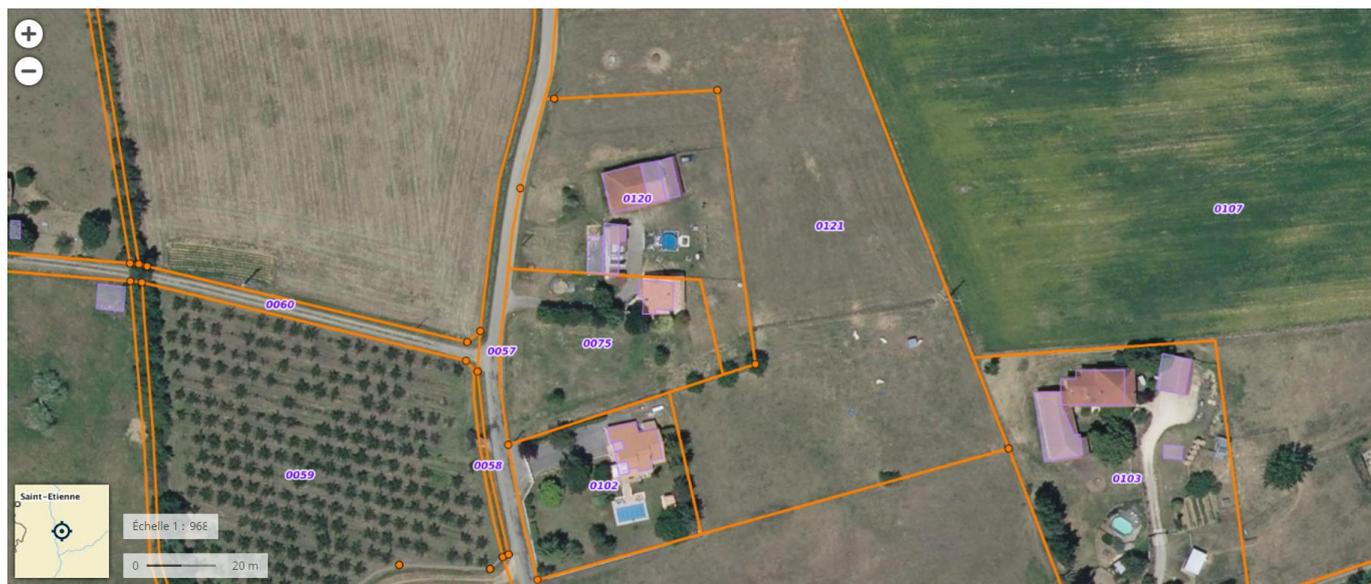
Arrondissement	Valence
Intercommunalité	Communauté de communes Porte de Drôme Ardèche
Code postal	26240
Code commune	26216
Démographie	
Population municipale	1 275 hab. (2020)
Densité	97 hab./km ²
Géographie	
Coordonnées	45° 11' 51" nord, 4° 54' 23" est
Altitude	Min. 184 m Max. 378 m
Superficie	13,18 km ²
Ville urbaine	Commune rurale
Aire d'attraction	Commune hors attraction des villes
Élections	
Départementales	Canton de Saint-Vallier
Legislatives	Quatrième circonscription



Implanté en pleine campagne, sur les hauteurs du village, en bordure d'une petite route communale, la route des Bruthias, comme localisé sur le plan de situation ci-après (source GEOPORTAIL) :



Et sur la photographie aérienne ci-après (SOURCE GEOPORTAIL) :



L'accès se fait de la route des Bruthias, via un chemin carrossé qui traverse la parcelle ZC 75.



photo 1



photo 2



photo 3



photo 4

B/ Description des parties extérieures de l'immeuble :

L'ensemble est constitué d'une maison individuelle d'habitation élevée sur 2 niveaux (rez-de-chaussée et combles aménagés) avec dépendance aménagée ainsi qu'une ancienne grange, sur terrain dominant arboré, entièrement clôturé, avec vue sur les collines drômoises ainsi que la chaîne du Vercors à l'Est. L'accès se fait via un chemin carrossé qui traverse la parcelle ZC 75.

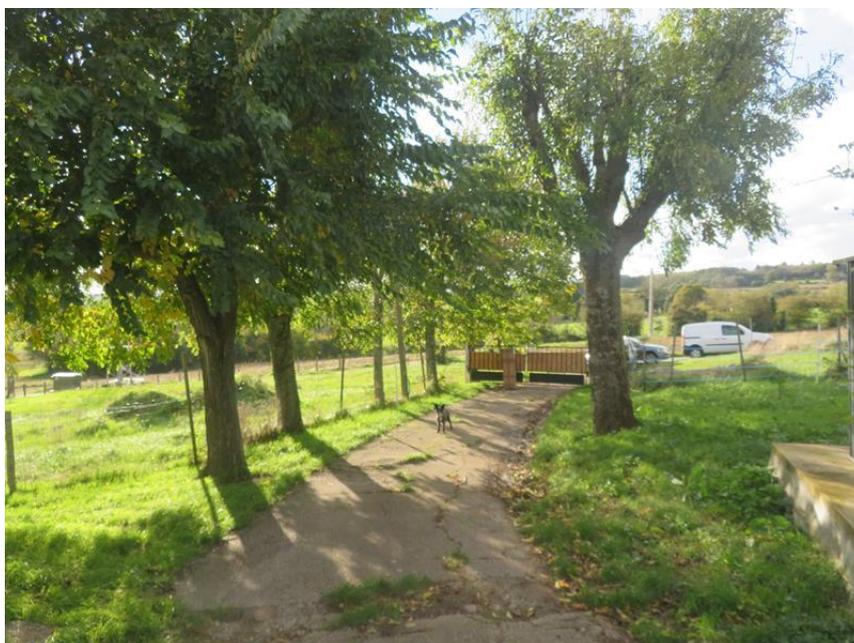


photo 5



photo 6

La maison est implantée sur la parcelle ZC 75. Exposée Est/Ouest, avec terrasse aménagée côté Sud Ouest, four à pizza et barbecue en dur, dalle en béton.
La toiture est à 2 pans, couverture en tuiles, l'enduit de la façade est en très bon état.



photo 7



photo 8



photo 9



photo 10



photo 11



photo 12



photo 13



photo 14



photo 15



photo 16



photo 17



photo 18

Côté Nord, espace aménagé avec notamment terrasse en bois et jacuzzi.



photo 19



photo 20



photo 21

La grange se situe sur la parcelle ZC 120, côté Nord. Elle est exposé Sud/Nord, toiture à 2 pans en mauvais état. Le bâtiment est très ancien (plus de 150 ans d'après Madame COQUERELLE), construit en pisé, il présente des désordres en façade (fissures et cassures).



photo 22



photo 23



photo 24

A l'Ouest de la parcelle, la dépendance aménagée, moellons + pierres, avec terrasse en béton au Sud et abris côté Ouest. Des travaux sont en cours sur l'abris qui doit être fermé par des moellons. Le bâtiment est exposé Est/Ouest, la toiture est à 2 pans, neuve, couverture en tuiles. Madame COQUERELLE me précise que les travaux de rénovation ont 2 ans.



photo 25



photo 26



photo 27



photo 28



photo 29



photo 30



photo 31

C/ Description des parties intérieures de l'immeuble :

Il s'agit d'un ensemble immobilier composé de :

- Une maison individuelle d'habitation dont la construction remonte aux années 1970
- D'une dépendance entièrement rénovée, actuellement à usage de stockage
- D'une ancienne grange

1- Maison principale :

Entièrement rénovée (travaux réalisés dès 2016), d'une surface totale au sol de 118,56 m² dont 81,66 m² de surface habitable, suivant attestation de surface établie ce jour par Monsieur François BUFFIERE du cabinet DIAGNOSTICPRO,

Attestation de surface n° 23/IMO/09048			
Résultat du repérage			
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : AUCUN DOCUMENT N'A ÉTÉ REMIS.			
Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Mr JULIEN PATRICE			
Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Rdc - Cuisine	10,33	10,33	
Rdc - Entrée	1,91	1,91	
Rdc - Séjour	34,8	34,8	
Rdc - Salle de bain	7,83	7,83	
Rdc - Chambre 1	9,93	9,93	
Rdc - Wc	0,99	1,5	Hauteur sous escalier de moins de 1,80 m
N+1 - Chambre gauche	7,32	25,42	Hauteur de moins de 1,80m
N+1 - Chambre droite	6,57	20,67	Hauteur de moins de 1,80m
N+1 - Grenier	0	4,19	Hauteur de moins de 1,80m
N+1 - Palier	1,98	1,98	

Superficie habitable en m² du ou des lot(s) :

Surface habitable totale : 81,66 m² (quatre-vingt-un mètres carrés soixante-six)
Surface au sol totale : 118,56 m² (cent dix-huit mètres carrés cinquante-six)

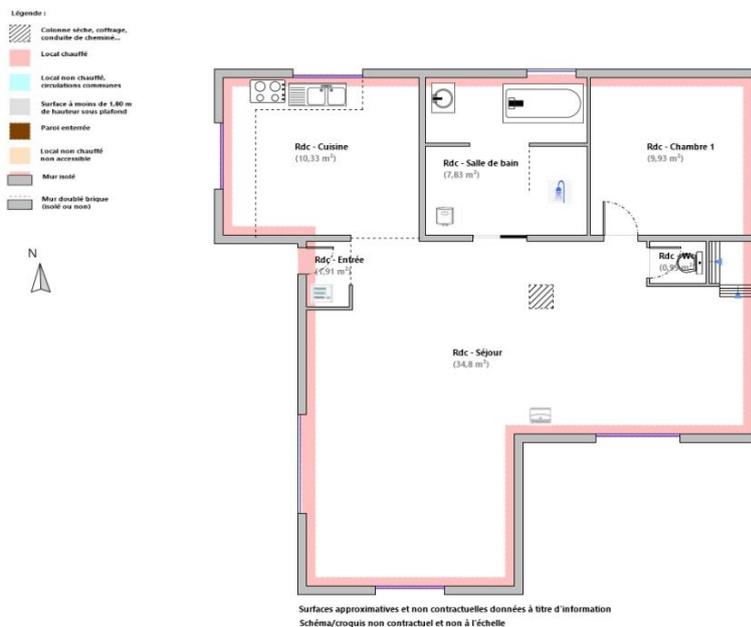
Fait à Tain l'Hermitage, le 06/11/2023

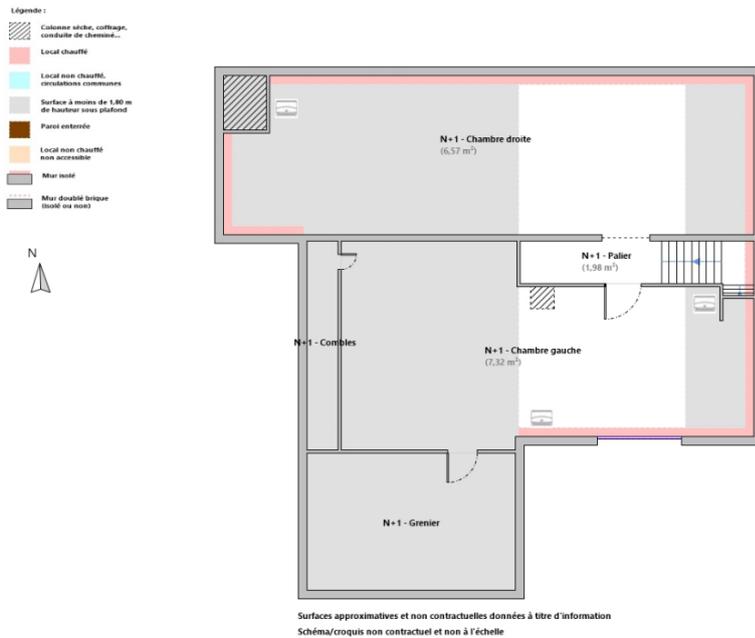
Par : Buffière François



Aucun document n'a été mis en annexe

Et suivant plans ci-après :





Equipée d'un système de chauffage/climatisation par pompe à chaleur, menuiseries en PVC et aluminium, murs doublés en placo-plâtre.

a) Chambre rez-de-chaussée :

- Sol carrelage
- Plinthes carrelées
- Murs peints
- Plafond peint, 1 point lumineux
- Fenêtre PVC blanc, 2 ouvrants, volets roulants électriques qui ne fonctionnent pas
- Porte d'accès pleine en bois peint



photo 32



photo 33

b) Toilettes :

- Sol carrelage
- Murs peints + faïence
- Plafond peint, 1 point lumineux
- WC
- Porte d'accès pleine en bois peint



photo 34



photo 35

c) Salle de bains :

- Sol carrelage
- Murs faïence, 1 point lumineux en applique
- Plafond peint, 1 point lumineux
- Coulissant en aluminium, 2 ouvrants
- Baignoire d'angle (habillage manquant), mitigeur + douchette et flexible
- Douche : receveur en céramique, paroi vitrée, mitigeur + douchette et flexible
- Meuble 6 casiers, 1 vasque avec mitigeur
- Aménagements muraux avec emplacements pour machine à laver et sèche-linge, placard
- Chauffe-eau atlantique thermo dynamique relié sur bloc extérieur
- Porte d'accès pleine en bois peint



photo 36



photo 37



photo 38



photo 39



photo 40

d) Pièce à vivre (salon/salle à manger/entrée) :

- Sol carrelage
- Plinthes carrelées
- Murs peints
- Plafond peint, 3 points lumineux
- 1 fenêtre PVC blanc, 2 ouvrants
- 2 fenêtres PVC blanc avec 3 ouvrants
- Porte d'entrée neuve en aluminium
- Bloc clim réversible mural



photo 41



photo 42



photo 43



photo 44

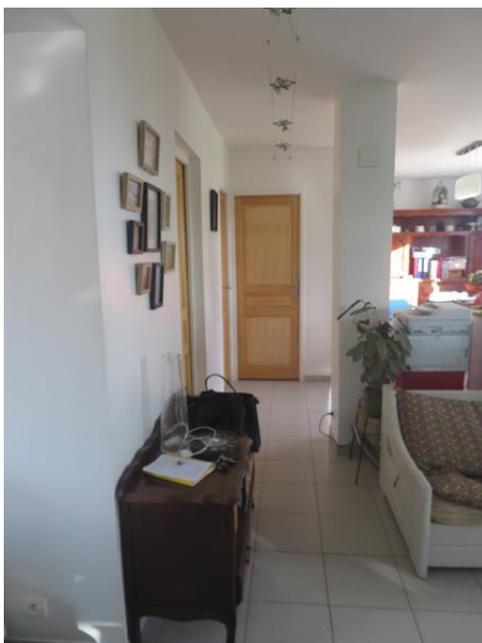


photo 45



photo 46



photo 47

e) Cuisine :

- Sol carrelage
- Plinthes carrelées
- Murs peints
- Plafond peint, 1 point lumineux
- 1 fenêtre PVC blanc, 2 ouvrants
- 1 coulissant en aluminium, 2 ouvrants
- Cuisine intégrée équipée avec :
 - o 1 meuble colonne
 - o 4 éléments bas
 - o Four électrique
 - o Plaque électrique 3 feux
 - o Hotte électrique
 - o Evier 1 bac, mitigeur



photo 48



photo 49



photo 50



photo 51



photo 52



photo 53



photo 54

f) Accès combles aménagés :

- Escalier neuf, marches en bois
- Murs peints
- Plafond peint, 1 point lumineux
- Sol parquet flottant stratifié
- Placard mural 3 étagères fermé par un rideau

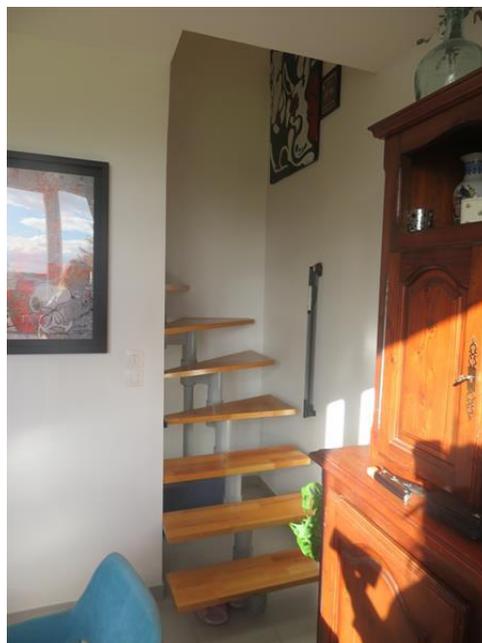


photo 55

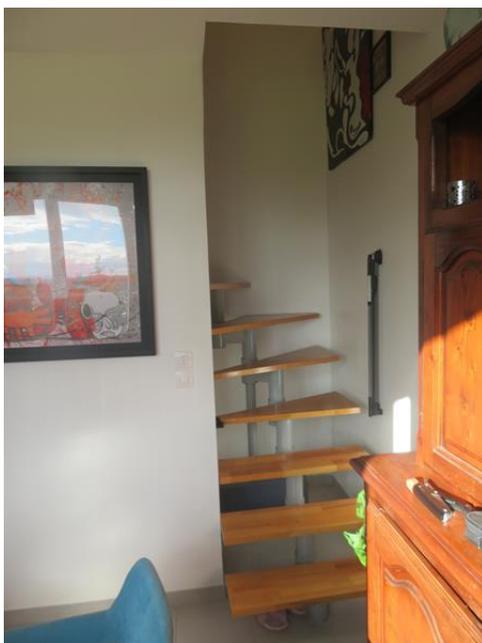


photo 56

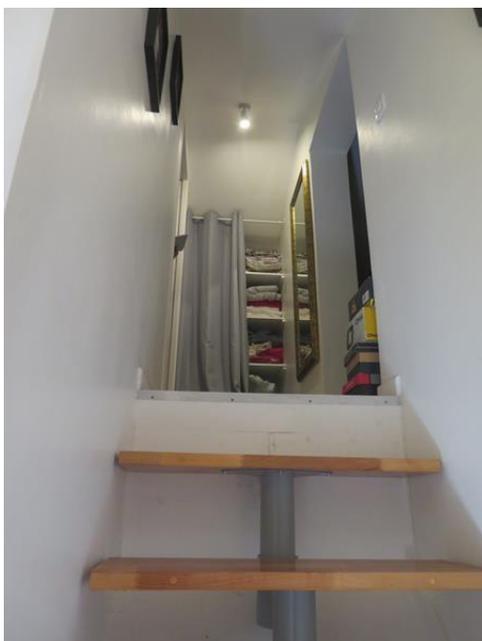


photo 57

g) Chambre 1 dans les combles :

- Sol parquet flottant stratifié
- Plinthes bois peint
- Murs peints
- Plafond peint, 2 point lumineux
- 1 bloc clim mural
- Pas de porte



photo 58

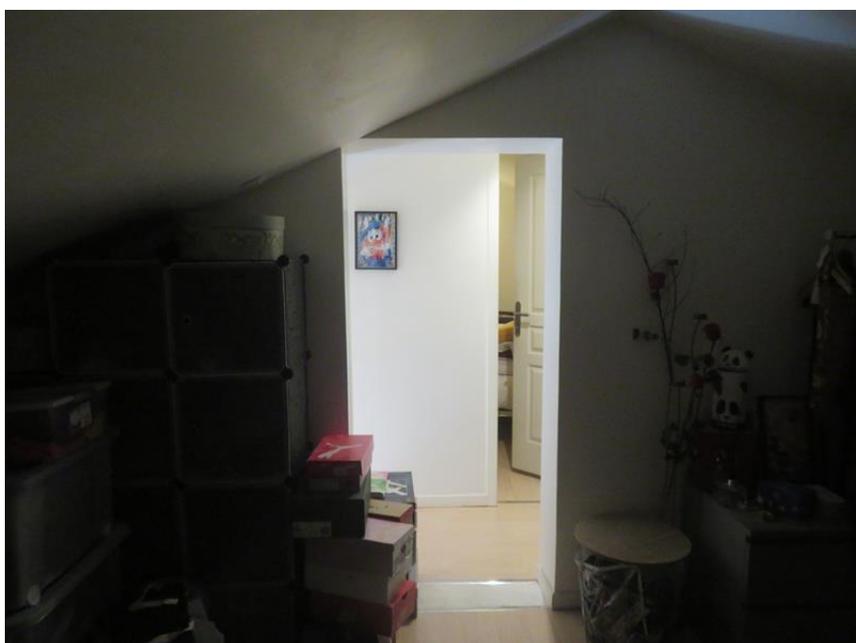


photo 59



photo 60

h) Chambre 2 dans les combles :

- Sol parquet flottant stratifié
- Plinthes bois peint
- Murs peints
- Plafond peint, 2 point lumineux
- 1 bloc clim mural
- Porte d'accès pleine en bois peint
- Partie grenier



photo 61



photo 62



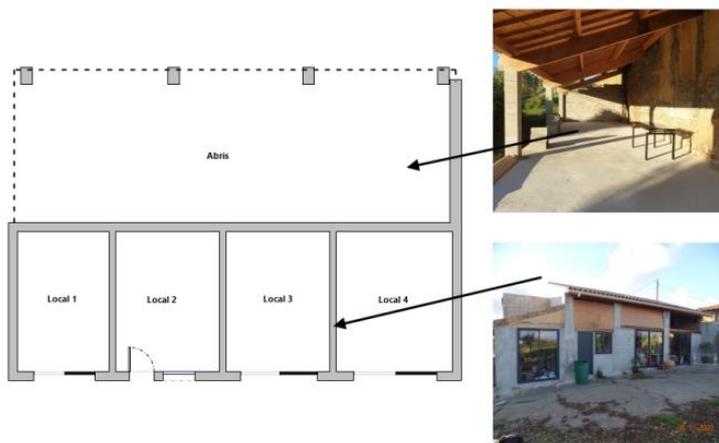
photo 63

2- Dépendance :



photo 64

Actuellement à usage de stockage, composé de 4 zones indépendantes, cloisonnées entre elles, menuiseries en aluminium, avec abris côté Ouest, suivant plan ci-après :



- Local 4 (au Nord) :
 - o Sol béton
 - o Murs pierres + moellons
 - o Baie vitrée en aluminium 2 coulissants



photo 65



photo 66



photo 67

- Local 3 :
 - Sol béton
 - Murs moellons
 - Baie vitrée en aluminium 2 coulissants



photo 68



photo 69



photo 70

- Local 2 :
 - o Sol béton
 - o Murs enduits
 - o Plafond plancher sur poutres bois
 - o Fenêtre en aluminium 2 ouvrants
 - o Porte d'entrée en aluminium



photo 71



photo 72



photo 73

- Local 1 :
 - o Sol vinyle sur dalle béton
 - o Murs pierres + enduits
 - o Baie vitrée en aluminium 2 coulissants
 - o Plafond plaques de contreplaqué



photo 74



photo 75

3- Grange :



photo 76

Construite en pisé, il y a environ 150 ans, d'une surface totale au sol de 271,80 m² suivant attestation établie par Monsieur François BUFFIERE du cabinet DIAGNOSTICPRO :



Attestation de surface
n° 23/IMO/09055



Résultat du repérage

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : **NÉANT**
Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **Mr JULLIEN PATRICE**

Parties de l'immeuble bâtis visités	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Atelier	22,1	22,1	
Pièce	30,5	30,5	
Grenier	87,1	87,1	
Écurie	87,1	87,1	
Hangar	44,2	44,2	
Niche	0,5	0,5	
Niche 2	0,3	0,3	

Superficie habitable en m² du ou des lot(s) :

Surface habitable totale : 271,80 m² (deux cent soixante et onze mètres carrés quatre-vingts)
Surface au sol totale : 271,80 m² (deux cent soixante et onze mètres carrés quatre-vingts)

Fait à Tain l'Hermitage, le 06/11/2023

Par : Buffière François

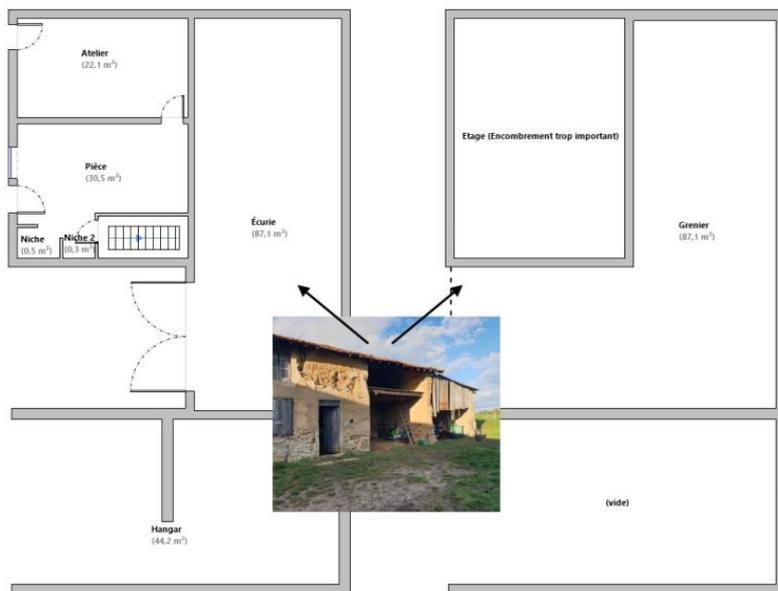


52 Avenue Jules Nadi
26600 Tain l'Hermitage
04 72 08 00 30

Société Française de Diagnostic Immobilier
S.S. au capital de 5 000€ - R.C.S. de Rome
Siret 821 207 875 00013 - Ape 7120B
www.diagnosticpro.fr - contact@diagnosticpro.fr

Aucun document n'a été mis en annexe

Et suivant plans ci-après :



Composée de 3 zones :

- Côté Est : zone de stockage



photo 77

- Anciennes écuries



photo 78



photo 79



photo 80

- Côté Ouest : ancienne partie habitable de la grange avec vieille cheminée, compteur électrique et disjoncteur, sol et murs bruts, plafond plancher sur poutres bois



photo 81



photo 82



photo 83



photo 84

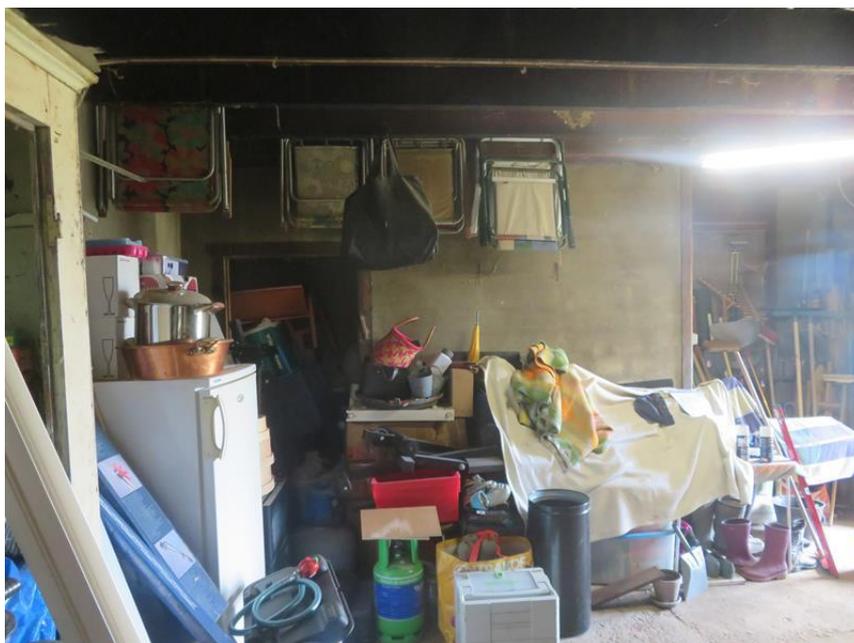


photo 85

II- Indication des conditions d'occupation et identité des occupants, et droits dont ils se prévalent :

L'ensemble est occupé par le propriétaire saisi, Monsieur Patrice JULLIEN, et son épouse.

IV- Nom et adresse du syndic de copropriété :

NEANT

V- Autres renseignements sur l'immeuble fournis par l'occupant :

Montant de la taxe foncière communiqué par Madame Déborah COQUERELLE : environ 2.500,00 euros

Montant des consommations électriques : environ 150,00 euros par mois (chauffage via clim réversible compris).

FORMALITES ANNEXES :

Puis, ces constatations terminées, je me suis retiré
pour dresser et clore le présent **Procès-Verbal de Constat**
pour servir et valoir ce que de droit.

Si, des clichés photographiques ont été pris
pour bien illustrer ces constatations, ils y seront annexés.

() M^o Delphine DURAND
ou
M^o Gaëlle GRÉE

