

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

Références à Rappeler :

2918/SI9/G

PROCES VERBAL de DESCRIPTION des LIEUX

Dressé le NEUF JANVIER DEUX MILLE VINGT-CINQ
A partir de 11 heures 00

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 - l'un d'eux soussigné,

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

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 :

Société civile immobilière dénommée
SCI THICAR
Dont le siège social est situé 16 rue Charles Doucet
A 26800 PORTES-LES-VALENCE
Et actuellement située 235 allée du Dauphiné
26300 BOURG DE PEAGE

EN VERTU :

D'un acte reçu sous la forme authentique en date du 22 mars 2017 revêtu de la formule exécutoire par Maître Pierre BERLIOZ-RICETTI, notaire associé de la Société civile professionnelle « Michel DUBOST et Pierre BERLIOZ-RICETTI, notaires associés », titulaires d'un Office Notarial dont le siège est situé à PEYRINS (Drôme) 10 Route de Margès, contenant :

- Prêt équipement standard par la BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES n° 05700556 d'un montant principal de 280 000,00 euros, au taux d'intérêt hors assurances de 2,400 % l'an, remboursable en 180 échéances mensuelles, avec un taux effectif global annuel de 3,636 %
- Inscription de privilège de prêteur de deniers du 22 mars 2027, publiée auprès du service de publicité foncière de Valence le 13 avril 2017, Volume 2017 V 1760

D'un acte reçu sous la forme authentique en date du 17 décembre 2021 revêtu de la formule exécutoire 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 », titulaire d'un Office Notarial à CHABEUIL (Drôme), 1 rue Victor Payonne, contenant :

- Prêt équipement standard n°05993874 consenti par la BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES, d'un montant principal de 122.500,00 euros, au taux d'intérêt hors assurances de 1,450 % l'an, remboursable en 120 échéances mensuelles, avec un taux effectif global annuel de 2,079 % l'an
- Inscription d'hypothèque conventionnelle en date du 17 décembre 2021 publiée auprès du service de publicité foncière de Valence le 29 décembre 2021, Volume 2021 V 08788

COUT ACTE

EMOLUMENT ART. R444-3

Vacation 221,36

TRANSPORT 150,30

9,40

HT 381,06

TVA 20,00 % 76,21

TAXE FORFAITAIRE

Art.302 bis Y CGI

TTC 457,27

Et d'un COMMANDEMENT de PAYER valant SAISIE IMMOBILIERE, délivré par acte de mon ministère en date du 6 décembre 2024 portant saisie des biens ci-après, à savoir :

*Sur la Commune de BOURG DE PEAGE (Drôme)
235 Allée du Dauphiné
Un bâtiment à usage d'entrepôt et de bureaux avec terrain attenant
Figurant au cadastre
SECTION ZB 696 pour une contenance de 00ha 19a 73ca
Le bien forme un lot du lotissement dénommé « Lotissement industriel du quartier Georgeonnes »*

Tels que lesdits BIENS existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

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 26300 BOURG DE PEAGE, 235 allée du Dauphiné, où là étant et en la présence de :

- Monsieur François BUFFIERE, cabinet DIAGNOSTICPRO chargé de la réalisation des diagnostics immobiliers
- Monsieur Thierry CANET, gérant de la SCI THICAR

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 à usage d'entrepôt et de bureaux avec terrain attenant décomposé comme suit :

- D'un bâtiment principal bâti en 1982 suivant Permis de Construire délivré par la Mairie de Bourg-de-Péage le 18 mars 1982

- D'un bâtiment industriel suivant Permis de Construire Modificatif délivré par la Mairie de Bourg-de-Péage le 3 novembre 1995
- D'une extension suivant Permis de Construire délivré par la Mairie de Bourg-de-Péage le 15 décembre 2000

Le tout sur une parcelle de 1973 m²

D'une surface totale au sol de 1 263,31 m², suivant attestation de surface établie par le cabinet DIAGNOSTICPRO



Résultat du repérage

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : **NEANT**

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **HUISSIER**

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Rdc - Salle de restauration	46.58	46.58	
Rdc - Sas	6.69	6.69	
Rdc - Wc 1	1.24	1.24	
Rdc - Wc 2	2.61	2.61	
Rdc - Local technique	2.04	2.04	
Rdc - Salle de réception	110.29	110.29	
Rdc - Hangar 1	451.83	451.83	
Rdc - Hangar 2	388.33	388.33	
Rdc - Hangar 3	153.62	153.62	
Rdc - Local 1	44.18	44.18	
Rdc - Local 2	55.9	55.9	Surface occupée par un chauffe eau fixe et obligatoire

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

Surface habitable totale : 1263,31 m² (mille deux cent soixante-trois mètres carrés trente et un)

Surface au sol totale : 1263,31 m² (mille deux cent soixante-trois mètres carrés trente et un)

Fait à Tain l'Hermitage, le 09/01/2025

Par : Buffière François



Aucun document n'a été mis en annexe

Situés sur le territoire de la commune de 26300 BOURG-DE-PEAGE dont description ci-après (source WIKIPEDIA) :

Bourg-de-Péage est une commune française située dans le département de la Drôme, en région Auvergne-Rhône-Alpes.
Ses habitants sont dénommés les Péageois.

Géographie

Situation et description

La commune est située sur la rive gauche de l'Isère et fait face à Romans-sur-Isère, en rive droite, formant ainsi une seule agglomération. Le territoire communal est traversé par le 45° parallèle nord, situant donc celui-ci à égale distance du pôle Nord et de l'équateur terrestre (environ 5 000 km).

Bourg-de-Péage est située à 20 km de Valence, la préfecture de la Drôme, et 77 km de Grenoble, reliée à ces deux villes par l'autoroute A 49 et son prolongement, la nationale 532 ou par le chemin de fer (gare de Romans-sur-Isère)¹; elle est également à 82 km de Lyon, 195 km de Marseille et à 473 km de Paris.

Bourg-de-Péage



La mairie.



[Héraldique](#)

Administration

Pays	 France
Région	Auvergne-Rhône-Alpes
Département	Drôme
Arrondissement	Valence
Intercommunalité	Valence Romans Agglo
Maire	Nathalie Nieson
Mandat	2020-2026
Code postal	26300
Code commune	26057

Démographie

Gentilé	Péageois, Péageoises
Population municipale	9 777 hab. (2022 ▼)
Densité	713 hab./km ²

Géographie

Coordonnées	45° 02' 19" nord, 5° 03' 03" est
Altitude	Min. 155 m Max. 200 m
Superficie	13,71 km ²
Type	Centre urbain intermédiaire
Unité urbaine	Romans-sur-Isère (banlieue)

Aire d'attraction

Valence
(commune de la
couronne)

Élections

Départementales

Canton de Bourg-
de-Péage
(bureau
centralisateur)

Législatives

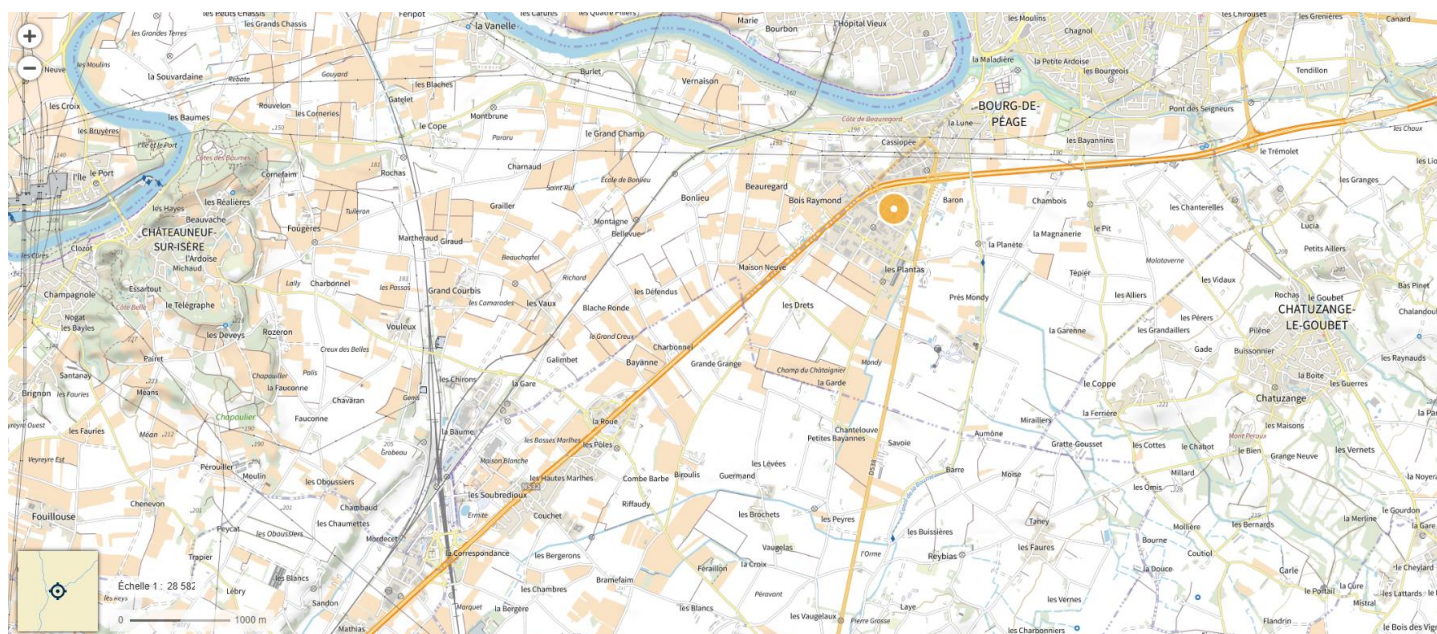
Quatrième
circonscription

Localisation

Géolocalisation sur la carte : [France](#)



Dans la zone d'activité de Beauregard positionnée à l'entrée de l'agglomération, le long de l'axe routier Valence-Grenoble (A49), sur lequel elle dispose d'un accès direct (sortie 6), à 5 minutes de la gare TGV d'Alixan, comme localisé sur le plan de situation ci-après (source GEOPORTAIL) :



Sur parcelle cadastrée ZB 696, comme localisé sur la photographie satellite ci-après (source GEOPORTAIL) :



B/ Description des parties extérieures de l'immeuble :

L'ensemble, entièrement clôturé, est composé de 4 bâtiments, à savoir :

- Bâtiment principal (hangar 1) : construit en longueur, structure maçonnée, façade enduit, couverture plaques de fibres-ciment amiantées, dispose d'une entrée côté Sud via porte pleine en aluminium, grille en fer peint sous porche couvert de tôles ondulées transparentes structure en fer peint, dalle béton
- Extension (hangar 3) + partie bureaux côté Ouest : construit sur les limites de propriété côtés Ouest et Nord, entrée côté Sud, structure maçonnée, façade enduit, couverture plaques de fibres-ciment non amiantées



photo 1

- Bâtiment industriel (hangar 2) : construit en longueur, sur la limite de propriété côté Est, entrée côté Sud, ossature et bardage métalliques, couverture plaques de fibres-ciment non amiantées, auvent métallique qui couvre en partie une dalle en béton



photo 2

L'entrée au site se fait par la rue du Dauphiné, via un portail métallique coulissant.



photo 3



photo 4

Il existe un autre accès au niveau de l'angle avec l'impasse qui longe la parcelle côté Ouest :



photo 5



photo 6

Les bâtiments occupent la quasi-totalité de la parcelle. Côté Sud, il existe une aire à usage de chemin de circulation et zone de stationnement.



photo 7



photo 8

Clôture Ouest :



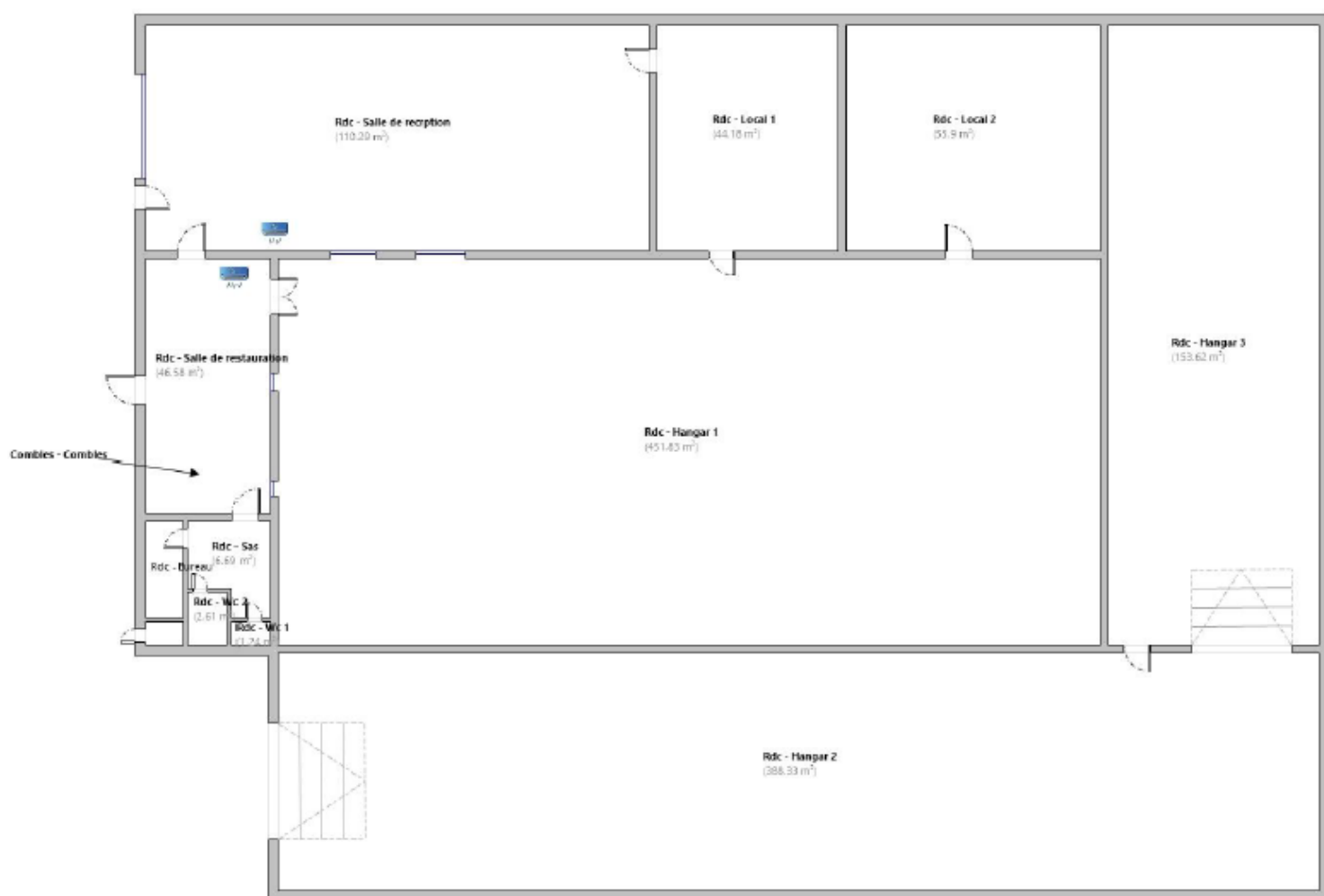
photo 9

C/ Description des parties intérieures de l'immeuble :

Comme exposé ci-avant, l'ensemble immobilier est composé de 4 bâtiments, à savoir :

- Bâtiment principal (hangar 1)
- Extension (hangar 3)
- Partie bureaux côté Ouest
- Bâtiment industriel (hangar 2)

Suivant plans ci-après



1- Bâtiment principal (hangar 1) :

a) Salle de restauration :

Porte d'entrée en aluminium blanc avec ferme porte, châssis fixe latéral vitré, sol parquet flottant stratifié, plinthes en stratifié, plafond peint 8 spots encastrés, murs peints, bar en bois avec évier inox 2 bacs, mitigeur, étagères/rangement, 2 meubles bas, 2 fenêtres PVC blanc 1 ouvrant qui donnent sur hangar (boulodrome) au Nord, accès sur boulodrome via double porte en bois avec vitres rondes, 1 unité murale axelair chauffage



photo 10



photo 11

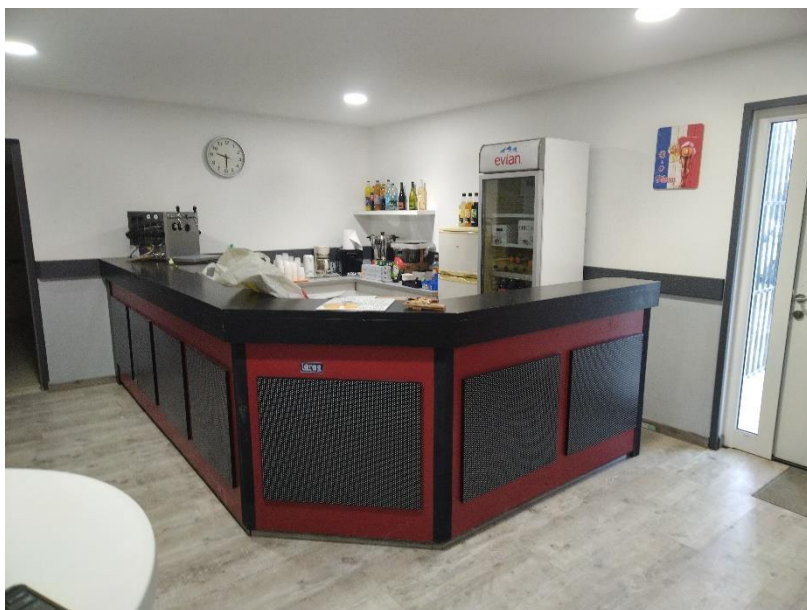


photo 12

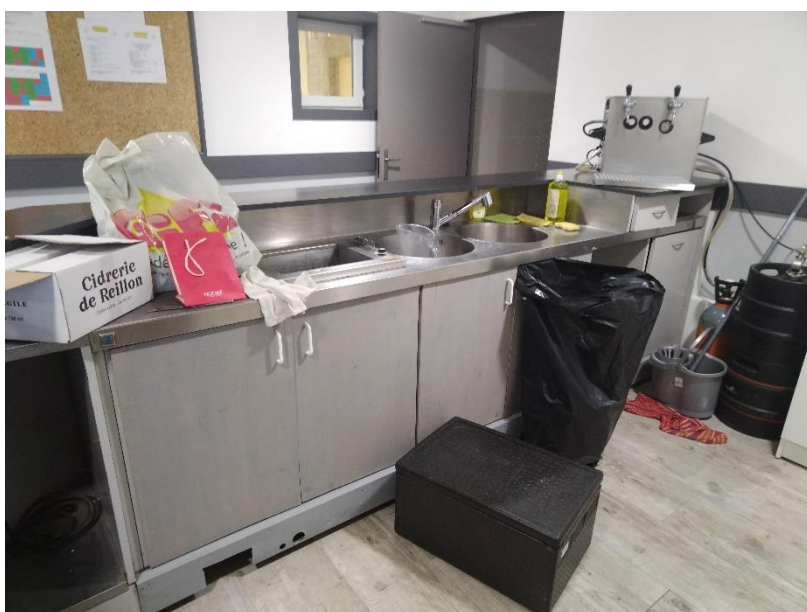


photo 13



photo 14



photo 15

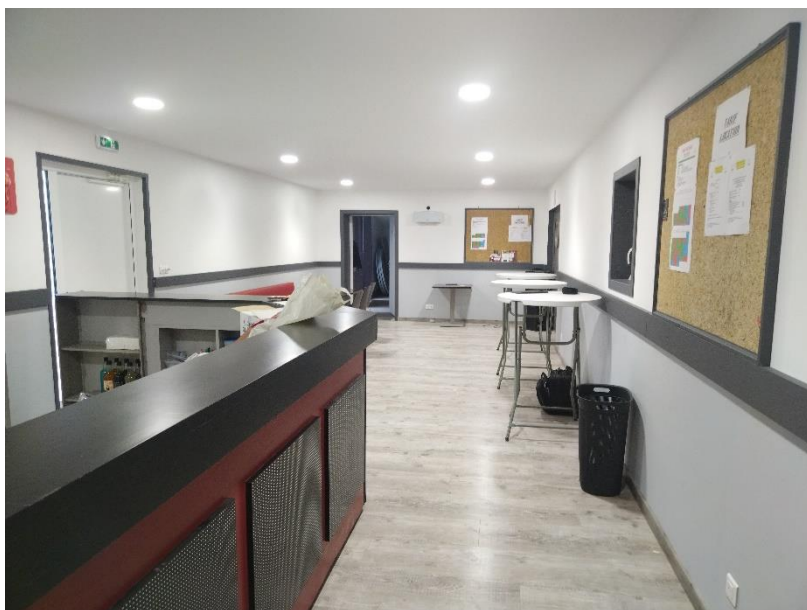


photo 16

b) Sanitaires :

Accès via porte en bois pleine, sol carrelage, murs peints + faïence, plafond peint 2 spots encastrés en détection automatique, 2 lavabo en inox encastrés dans plan de travail stratifié, mitigeur, 2 miroirs, 1 fenêtre PVC blanc 1 ouvrant oscillo battant qui donne sur le hangar au Nord



photo 17



photo 18



photo 19

- WC 1 : porte accès pleine en bois peint, verrou côté intérieur, sol carrelage, murs carreaux de faïence + peinture en partie haute, plafond peint 1 spot encastré, 1 WC avec abattant et lunette en plastique



photo 20

- WC PMR : porte accès pleine en bois peint avec verrou côté intérieur, sol dalles collées, murs faïence + peinture en partie haute, plafond peint 1 spot encastré, WC avec abattant et lunette en plastique, barre d'appui PMR



photo 21

- Local technique : sol carrelage avec partie cassée sous le ballon, murs faïence + placo non peint ni jointé sur pan de mur du fond, plafond placo non peint ni jointé avec 1 spot encastré, ballon d'eau électrique



photo 22



photo 23

c) Hangar :

A usage de boulodrome

Cheminement côté Ouest revêtement posé sur graviers + partie revêtement type lino, murs moellons non enduits, plafond dalles isolantes, 8 suspensions, tableau électrique, 2 ouvertures sur hangar 2 côté Est

Partie chauffée via un canon à air chaud au fioul.



photo 24



photo 25



photo 26



photo 27



photo 28



photo 29

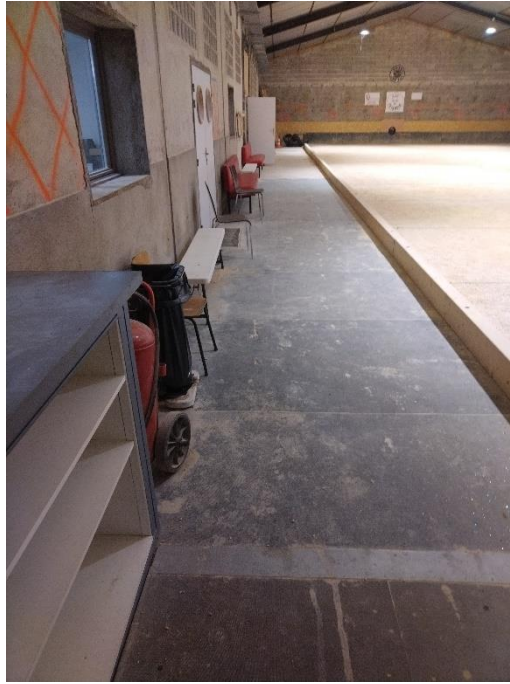


photo 30



photo 31



photo 32



photo 33



photo 34

d) Combles :

Non aménagés ni utilisés, accès via porte PVC qui donne sur SAS



photo 35



photo 36



photo 37



photo 38



photo 39

2- Partie bureaux côté Ouest :

a) Salle de réception :

Accès par salle de restauration via porte pleine, sol parquet flottant stratifié, plinthes bois peint, plafond peint sous rampant, 12 dalles led, pan de mur Est enduit, pans de mur Ouest, Sud et Nord doublés en placo plâtre peint, 4 fenêtres bois peint double vitrage qui donnent sur hangar 1 (boulodrome) à l'Est, 1 fenêtre dont l'ouverture est occultée + 1 vitre d'une fenêtre est cassée, accès sur hangar 1 (boulodrome) via double porte avec vitres rondes, 2 unités murales axelair chauffage

Côté Sud : ensemble vitré en aluminium porte 1 ouvrant avec ferme porte, cache manquant, châssis fixe vitré, rideau extérieur électrique, donne sur extérieur



photo 40



photo 41



photo 42



photo 43



photo 44



photo 45

b) Cuisine :

2 accès via salle de réception avec portes pleines, sol revêtement épais, murs enduits + cloison de séparation avec salle de réception côté Sud plaques peintes, plafond isolant peint, 2 néons, porte pleine qui donne sur local 2 (remise)



photo 46

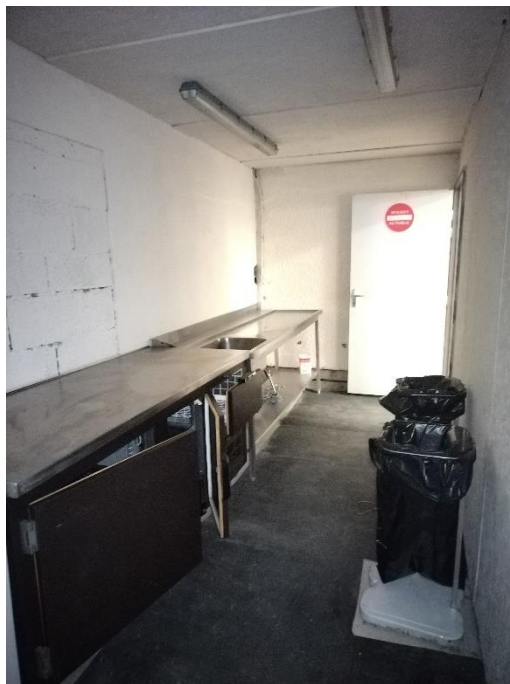


photo 47

c) Local 1 :

A usage de remise

Sol brut en partie recouvert par un revêtement type lino, pan de mur Ouest doublé placo plâtre jointé non peint, pan de mur Nord moellons jointés, pan de mur Est enduit avec ouverture sur hangar (boulodrome), porte d'accès pleine avec plaques OSB + pavés de verre et fenêtre bois peint 1 ouvrant double vitrage granité, pan de mur Sud moellons enduits avec ouverture fermée par des moellons, plafond sous rampant, dalles isolantes, 1 néon, 1 tôle ondulée transparente.



photo 48



photo 49



photo 50



photo 51

d) Local 2 :

A usage de remise

2 accès via 2 portes pleines qui donnent sur boulo-drome, sol brut, murs moellons non enduits + partie enduit pan de mur Est cité Sud avec pavés de verre, pan de mur Sud moellons jointés, pan de mur Ouest plaques de placo plâtre jointées non peintes, plafond dalles sous tôles ondulées, tôle transparente ondulée 2 néons



photo 52



photo 53



photo 54



photo 55



photo 56

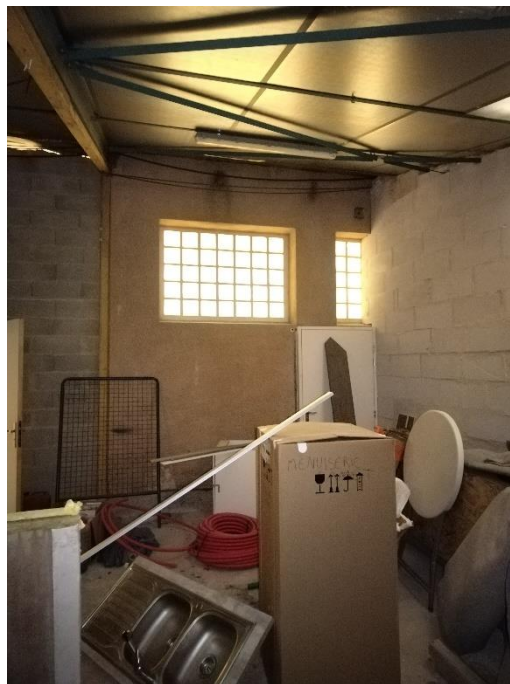


photo 57



photo 58

3- Bâtiment industriel (hangar 2) :



photo 59

Bâtiment non alimenté en électricité, sol dalle béton, plafond dalles isolantes, murs panneaux de laine de verre isolant, double porte en fer avec barres de protection qui donne à l'Est, accès sur extérieur côté Sud par rideau métallique électrique (Monsieur CANET me précise qu'il s'agit du seul équipement branché électriquement).



photo 60

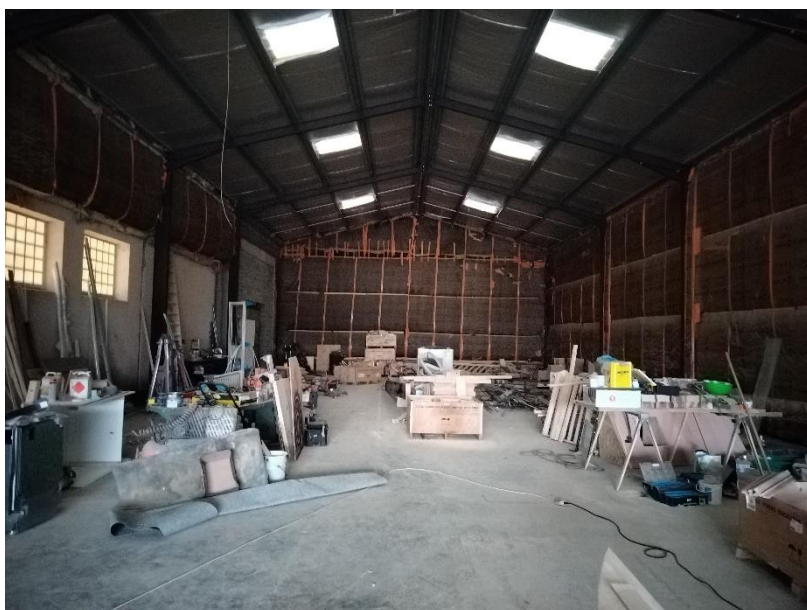


photo 61



photo 62



photo 63



photo 64

4- Hangar 3 :

Accès par hangar 2



photo 65

Sol dalle béton, plafond tôles ondulées, murs moellons non enduits, canon à air chaud au fioul.



photo 66



photo 67



photo 68



photo 69



photo 70

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

Les locaux sont occupés par Monsieur CANET Thierry, gérant de la SCI THICAR, pour les besoins de son activité de menuiserie au titre d'un bail signé en 2017 qui prévoit le règlement d'un loyer mensuel de 2.400,00 euros.

Il me déclare ne pas être en possession dudit bail qui serait conservé par son comptable dans ses archives et qu'il a demandé à son comptable de rechercher ledit bail afin de me communiquer au plus tôt.

Il me précise également que les loyers ne sont plus réglés depuis février ou mars 2024 suite à des difficultés financières.

Monsieur Thierry CANET me déclare enfin qu'une partie des locaux est utilisée par une association de bouliste (hangar 1) : il me précise qu'il s'agit d'une simple mise à disposition à titre gratuit, que l'association ne dispose d'aucun titre d'occupation.

IV- Nom et adresse du syndic de copropriété :

NEANT

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

Il ressort de l'acte de vente en date du 2 mars 2017, que les bâtiments implantés sur la parcelle :

« ne sont pas en règle avec le code de l'urbanisme. En effet, 2 bâtiments (de 235 et 407 m²) ont été construits sans autorisation et en non-conformité avec le règlement de la zone Ui du PLU. Le règlement du PLU autorise la construction en limite séparative sur 2 côtés seulement. Or, les constructions sont édifiées sur 3 côtés. Il existe une possibilité de mise en conformité à condition de démolir 1 bâtiment et de déposer un permis de construire pour la régularisation du 2^{ème}.

Nous n'avons pas de DAACT ni de certificat de conformité concernant les permis de construire déposés en 1981 (PC05781R7266 accordé le 18/03/1982, modifié le 03/11/1995) et 2000 (PC02605700R0044 accordé le 15/12/2000).

Pour information : au titre des ERP cet établissement n'est pas en règle avec le code de la construction et de l'habitation (avis défavorable commission de sécurité en 2007) ».

Monsieur Thierry CANET me déclare que la situation du bâtiment principal et de son extension a été régularisée suivant autorisation de travaux en date du 11 janvier 2021 mais qu'aucune régularisation n'a pu intervenir pour le bâtiment industriel situé côté Est.

Je constate la présence d'un panneau affiché sur la façade du bâtiment Ouest et sur lequel il est indiqué les informations relatives à l'autorisation de travaux 02605720V001 en date du 11 janvier 2021.



photo 71

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

