

Dominique FLEURIOT
AVOCAT
21 Côte des Chapeliers
26000 VALENCE
Tél. 04.75.42.48.13



13.10.2025

SAISIE IMMOBILIERE
BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES/M.FERAA
N° 25/00011

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ

ET LE

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de VALENCE (Drôme).
A comparu :

Maître Dominique FLEURIOT Avocat au Barreau de la Drôme y demeurant 21,
Côte des Chapeliers à 26000 VALENCE, avocat constitué de :

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

Que Maître GRÉE, Commissaire de justice à VALENCE

- a établi un procès-verbal de constatations en date du 04 septembre , suite à un incendie qui s'est déclaré dans les lieux saisis le 19 juin 2025

- a fait délivrer une sommation interpellative en date du 04 septembre 2025

Maître Dominique FLEURIOT annexe d'ailleurs purement et simplement les présents documents au présent cahier des conditions de vente.

Desquels comparution et dire, Maître Dominique FLEURIOT a demandé acte.
Et a signé avec nous Greffier après lecture.

Dominique FLEURIOT

LE GREFFIER EN CHEF :

D. FLEURIOT
Avocat

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

BQE 40031 00001 0000335626M 75

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

PROCES VERBAL DE CONSTATATIONS

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ et le QUATRE SEPTEMBRE

A LA DEMANDE 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 Maître Dominique FLEURIOT, avocat au Barreau de la Drôme, 21 côte des Chapeliers à 26000 VALENCE, élisant domicile en son cabinet

Agissant dans le cadre de la procédure diligentée à l'encontre de Monsieur FERAA Emmanuel, né le 23 décembre 1988 à Marseille

Concernant la poursuite sur saisie immobilière des biens ci-après désignés, à savoir :

Une parcelle de terrain grevée d'un bail à construction située sur la commune de GIGORS-ET-LOZERON (DRÔME) – 26400 CHAUX-DE-LOZERON, figurant au cadastre de ladite commune section AC, lieudit « Chaux de Lozeron », n°207

De 4899 m², sur laquelle est édifié un bâtiment à usage de stockage et de salle de bar bâti en 2018 suivant permis initialement accordé le 31 mai 2018 pour la construction d'un bâtiment de stockage et de production pour bière artisanale, en ossature bois.

Dont la vente amiable a été autorisée par jugement du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Valence en date du 19 juin 2025, à un prix qui ne saurait être inférieur à 500.000,00 euros (net vendeur).

Lesdits biens ayant fait l'objet d'un sinistre incendie survenu le 19 juin 2025

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

CERTIFIE

M'être rendue ce jour, à partir de 10 heures 05, au domicile de Monsieur FERAA Emmanuel sis 10 rue du Village à 26150 VACHERES EN QUINT, à l'effet de lui signifier une sommation Interpellative dont une copie est annexée au présent en référence.

Là étant, Monsieur FERAA Emmanuel a accepté de répondre à ladite sommation et m'a notamment autorisé à me rendre sur les lieux saisis à l'effet de réaliser des photographies du bâtiment sinistré.

Je me suis ensuite rendue à l'adresse des lieux saisis, à savoir 1001 route de Lozeron, lieudit chaux de Lozeron à 26400 GIGORS ET LOZERON, où là étant, à partir de 11 heures 25,

JE CONSTATE :

L'ensemble immobilier saisi est composé de 2 bâtiments, à savoir :

- Un bâtiment situé côté Ouest qui, d'après le Procès-Verbal de description dressé par l'Etude soussignée le 7 janvier 2025, est constitué d'une salle de bar et d'un hangar/espace de stockage-production avec bureaux,

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE EXPEDITION

COUT DE L'ACTE :	
Honoraires article 18-1 et 2	250,00
Frais de déplacement article 18	9,40
Total hors taxes	259,40
TVA à 20%	1,88
Débours	0,00
Taxe forfaitaire article 20	
TOTAL	3.11

- Un bâtiment situé côté Est qui, d'après le Procès-Verbal de description dressé par l'Etude soussignée le 7 janvier 2025, est à usage de stockage réfrigéré

Côté Sud, les 2 bâtiments semblent indemnes.

Je ne relève aucune trace visible de sinistre : pas de noircissement, ni de déformation de la toiture ou de débris apparents.

L'aspect extérieur semble normal, la végétation environnante ne montre pas de traces de propagation du feu. Cette partie de l'ensemble immobilier semble préservée.



photo 1



photo 2

En contournant l'ensemble immobilier par l'Est, je constate que le bâtiment Est présente d'importants dommages consécutifs au sinistre, à savoir :

- Le feu semble être parti de la terrasse située en façade Nord-Est, puis s'est propagé verticalement à la toiture de ce bâtiment entraînant une destruction partielle de la couverture sur la partie Nord-Est
- La couverture de la partie Nord-Est présente d'importants désordres : effondrements, éléments de charpente calcinés et partiellement effondrés, isolants et éléments de couverture détruits, calcinés. Les dégâts sont concentrés sur la moitié Nord de la toiture. La couverture de la partie Sud semble intacte, sans traces de propagation
- La façade Est de la partie Nord est fortement impactée : bardage bois et métallique noircis, altérés par les flammes et les fumées, ouvertures détruites : des tôles de protection ont été mises en place
- Partie Sud du bâtiment Est : pas de traces visibles de propagation de l'incendie, l'enveloppe extérieure semble intacte avec bardage bois en bon état extérieur apparent et ouvertures non affectées

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

SOMMATION INTERPELLATIVE

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ et le

*Quatre Septembre à partir
de 10 heures 05*

SCP Delphine DURAND et Gaëlle GREE titulaire d'un office de commissaire de justice 25 rue Frédéric Chopin à Valence - Drôme - l'un d'eux soussigné,

A LA DEMANDE 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 Maître Dominique FLEURIOT, avocat au barreau de la Drôme, demeurant 21 côte des Chapeliers à 26000 VALENCE, élisant domicile en son cabinet

FAIS SOMMATION A :

Monsieur FERRA Emmanuel
né le 23 décembre 1988 à MARSEILLE
10 rue du Village
26150 VACHERES EN QUINT
PARLANT A

Es qualité de propriétaire bailleur de l'ensemble immobilier sis lieu dit chaux de Lozeron, 1001 route de Lozeron à 26400 GIGORS ET LOZERON, sur parcelle cadastrée AC 207 mais également d'ex dirigeant de la SAS FERRA, preneur à bail

D'avoir à répondre aux questions suivantes :

- Avez vous souscrit une police d'assurance garantissant notamment le risque incendie lors de l'acquisition dudit bien immobilier ?

A QUOI IL M'A ETE REPONDU : *j'ai acheté une parcelle nue que j'ai immédiatement donné à bail à constructeur à la SAS FERRA.*

C'est la SAS FERRA qui a construit le bâtiment et souscrit l'ensemble des polices d'assurances nécessaires.

- Le cas échéant auprès de quelle compagnie d'assurance ?

A QUOI IL M'A ETE REPONDU

Groupama Méditerranée agence de Crest.

EXPÉDITION

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE
COPIE**

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. R444-3	100,00
D.E.P. Art. R444-15 TRANSPORT	9,40
HT	109,40
TVA 20,00 %	21,88
TAXE FORFAITAIRE Art.302 bis Y CGI	
TTC (1)	131,28
FRAIS POSTAUX	2,86
TTC (2)	134,14



SCP D. DURAND - G. GREE
Commissaires de Justice
associées

25 rue F. Chopin 28000 VALENCE
Tél: 04 75 40 93 00

BQE 40031 00001 0000335628M 75

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

MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

SOMMATION INTERPELLATIVE

(REMISE A PERSONNE)

L'An DEUX MILLE VINGT CINQ le QUATRE SEPTEMBRE

A LA DEMANDE DE :

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 Druelle à (69003) LYON, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié es qualité audit siège

SIGNIFIE A

Monsieur FERAA Emmanuel
10 rue du Village
26150 VACHERES EN QUINT

Cet acte a été remis par Commissaire de Justice dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

Au domicile du destinataire,

J'ai rencontré ce dernier à qui j'ai remis copie de l'acte, PARLANT A SA PERSONNE, ainsi déclaré.

La copie du présent acte comporte 4 feuilles.

GAELE GREE



COUT ACTE

EMOLUMENT ART. R444-3	100,00
D.E.P.	
Art.444.15	
VACATION	
TRANSPORT	8,40
H.T.	108,40
TVA 20,00%	21,88
TAXE FORFAITAIRE	
Art. 302 bis Y CGI	
FRAIS POSTAUX	
DEBOURS	
T.T.C.	131,28

