

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 DIX NEUF NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT-CINQ
A partir de 8 heures 30

Références à Rappeler :

1599/SI9/G

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 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

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Dominique FLEURIOT, avocat au Barreau de la Drôme, 21 Côte des Chapeliers, 26000 VALENCE, lequel occupera pour elle sur les poursuites aux fins de saisie immobilière devant Madame le Juge de l'Exécution du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VALENCE (Drôme)

AGISSANT A L'ENCONTRE DE :

Société dénommée **LES QUATRE SAISONS**
Société civile immobilière immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de
ROMANS SUR ISERE sous le numéro
493 465 876
Dont le siège social est situé
17 boulevard du Fust
26200 MONTELMAR

EN VERTU :

DE LA GROSSE EN FORME EXECUTOIRE D'UN ACTE RECU PAR MAITRE QUENTIN SORREL, NOTAIRE A TAIN L'HERMITAGE, EN DATE DU 17 FEVRIER 2017 contenant :

- Prêt immobilier standard n°05695948 consenti pour un montant principal de 135.000,00 euros, remboursable en 240 mois, au taux fixe de 1,25%, TEG de 2,41%
- Inscription de privilège de prêteur de deniers en date du 17 février 2017 publié le 24 février 2017, auprès du service de la publicité foncière de Valence, Volume 2017 V n° 835, reprise pour ordre le 09 novembre 2017, références 2017 D n° 20598
- Inscription d'hypothèque conventionnelle en date du 17 février 2017 publié le 24 février 2017, auprès du service de la publicité foncière de Valence, Volume 2017 V n° 836, reprise pour ordre le 09 novembre 2017, références 2017 D n° 20599

Ayant fait l'objet d'un avenant par acte sous seing privé en date du 6 janvier 2022

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. R444-3	221,36
Vacation	375,75
TRANSPORT	9,40
HT	606,51
TVA 20,00 %	121,30
TAXE FORFAITAIRE Art.302 bis Y CGI	
TTC	727,81

Et d'un COMMANDEMENT de PAYER valant SAISIE IMMOBILIERE, délivré par acte de mon ministère en date du 5 septembre 2025 portant saisie des biens ci-après :

Sur la Commune de TAIN L'HERMITAGE (26600)
Dans un ensemble immobilier situé 120, Avenue Jean Jaurès

Ledit ensemble immobilier cadastré :

- **Section 1, numéro 24, pour une contenance de deux ares dix-huit centiares (2 a 18 ca).**

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division en volume reçu par Maître Pierre-Jean ROBERT, notaire à TAIN L'HERMITAGE, le 21 octobre 1997, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de VALENCE 1er, le 17 novembre 1997, volume 1997P, numéro 10520.

Dont l'assiette cadastrale est la suivante :

- Section 1, numéro 24, pour une contenance de deux ares dix-huit centiares (2a 18ca).

Ledit ensemble a été divisé en deux (2) volumes n°1 et 2.

Etant ici précisé que le volume 2 a fait l'objet d'un état descriptif de division - règlement de copropriété reçu par Maître Jean-François ROBERT, notaire à VALENCE, le 31 juillet 2001, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de VALENCE 1er, le 28 août 2001, volume 2001P, numéro 8841.

Tels que lesdits volumes existent, avec tous les droits et servitudes y attachés résultant de l'état descriptif en volumes.

La consistance des biens et droits immobiliers est la suivante :

DANS LE VOLUME NUMERO 2

LOT NUMERO DEUX (2)

Un studio, situé(e) au 1er étage, côté Sud-Ouest
Et les quatre-vingts - millièmes (80/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO TROIS (3)

Un studio, situé(e) au 1er étage, côté Sud-Est
Et les soixante-quinze - millièmes (75/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CINQ (5)

Un studio, situé(e) au 2ème étage, côté Sud-Ouest
Et les quatre-vingt-cinq - millièmes (85/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SIX (6)

Un studio, situé(e) au 2ème étage, côté Sud-Est
Et les quatre-vingt-dix - millièmes (90/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SEPT (7)

Un appartement de type 2, situé(e) au 3ème étage,
Et les deux cent quarante-six - millièmes (246/1000èmes) des parties communes générales.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Avons été requis pour en dresser le procès-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 26600 TAIN L'HERMITAGE, 120 avenue Jean Jaurès, où là étant et en la présence de :

- Monsieur Mickaël REY, serrurier Société SAFELEC
- Monsieur François BUFFIERE, cabinet DIAGNOSTICPRO chargé de la réalisation des diagnostics immobiliers
- Madame Mélissa BESSET, Police Municipale de TAIN L'HERMITAGE, requis es qualité de témoin
- Monsieur Pierre BUSSALLIA, Police Municipale de TAIN L'HERMITAGE, requis es qualité de témoin

Lesquels ont apposé leur signature sur une feuille d'émargement laquelle est annexée à la minute du présent

En vertu d'une ordonnance rendue sur présentation d'une requête par le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Valence en date du 21 octobre 2025

JE CONSTATE et procède à la description détaillée des biens saisis, à savoir :

Sur place, j'ai tout d'abord frappé plusieurs fois à la porte d'entrée de l'immeuble puis sonné à tous les interphones sans obtenir de réponse.

J'ai donc demandé au serrurier de procéder à l'ouverture forcée.

Une fois dans l'immeuble, j'ai identifié les locaux objets de la présente saisie, à savoir :

- 2 studios situés au premier étage, côté Sud
- 2 studios situés au deuxième étage, côté Sud
- 1 appartement situé au troisième et dernier étage

J'ai frappé aux portes des 5 logements sans obtenir de réponse. J'ai donc demandé au serrurier de procéder à leur ouverture forcée.

I- Description de l'Immeuble :

A/ Situation et désignation de l'immeuble :

Les biens saisis sont constitués de quatre studios et d'un appartement de type 2 dépendant d'un immeuble en copropriété élevé sur 4 niveaux situé au 120 avenue Jean Jaurès à 26600 TAIN L'HERMITAGE, dont description ci-après (source WIKIPEDIA) :

« Tain-l'Hermitage est une [commune française](#) située dans le [département de la Drôme](#) en région [Auvergne-Rhône-Alpes](#).

Ses habitants [sont dénommés](#) les Tainois ou Tinois.

Géographie

Situation et description

La commune de Tain-l'Hermitage est située sur la rive gauche du fleuve [Rhône](#) et fait face à [Tournon-sur-Rhône](#) qui se trouve sur l'autre rive dans [l'Ardèche](#). Elle est située à 20 kilomètres au nord de [Valence \(préfecture\)](#) et à environ 80 kilomètres au sud de [Lyon](#).

Urbanisme

Typologie

Au 1^{er} janvier 2024, Tain-l'Hermitage est catégorisée centre urbain intermédiaire, selon la nouvelle grille communale de densité à 7 niveaux définie par l'Insee en 2022^[11]. Elle appartient à l'[unité urbaine](#) de [Tournon-sur-Rhône](#), une agglomération inter-départementale dont elle est [ville-centre](#)^{[12],[13]}. Par ailleurs la commune fait partie de l'[aire d'attraction de Valence](#), dont elle est une commune de la couronne^{[Note 2],[13]}. Cette aire, qui regroupe 71 communes, est catégorisée dans les aires de 200 000 à moins de 700 000 habitants^{[14],[15]}.

Occupation des sols

L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la [base de données européenne](#) d'occupation [biophysique](#) des sols [Corine Land Cover](#) (CLC), est marquée par l'importance des territoires artificialisés (54,9 % en 2018), en augmentation par rapport à 1990 (44,6 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : zones urbanisées (40,9 %), cultures permanentes (30,3 % vergers et surtout vignes), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (14 %), eaux continentales^[Note 3] (10,9 %), zones agricoles hétérogènes (2,1 %), forêts (1,7 %)^[16]. L'évolution de l'occupation des sols de la commune et de ses infrastructures peut être observée sur les différentes représentations cartographiques du territoire : la [carte de Cassini](#) (XVIII^e siècle), la [carte d'état-major](#) (1820-1866) et les cartes ou photos aériennes de l'[IGN](#) pour la période actuelle (1950 à aujourd'hui)^[Carte 1].

Tain-L'Hermitage est au cœur de l'appellation contrôlée viticole Crozes-Hermitage qui regroupe 11 communes, avec des terroirs variés, des coteaux en forte pente, comme le Coteau des Pends, aux qualités exceptionnelles, qui domine le centre-ville historique, mais aussi les terrains plats des terrasses alluvionnaires de l'Isère. Le cépage dominant à 90% est la syrah qui donne les vins rouges; les vins blancs, qui représentent 10 % de la production sont élaborés à partir des cépages marsanne et roussane^[17].

Voies de communication et transports

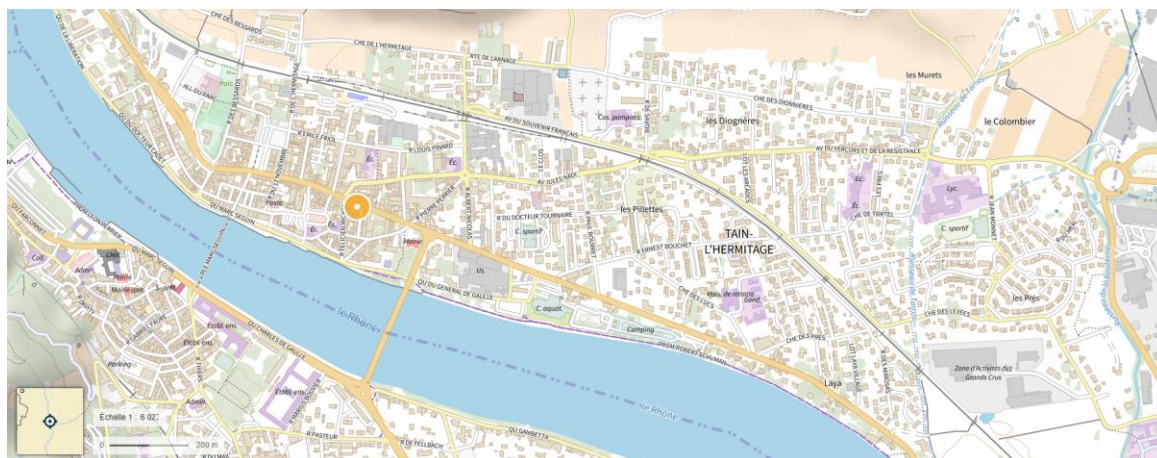
La commune est traversée par la [route nationale 7](#) et par les routes départementales [95N](#) (vers Tournon-sur-Rhône), [532](#) (vers [Romans-sur-Isère](#)).

Elle est accessible par l'[autoroute A7](#). Le péage le plus proche (numéro 13) porte son nom mais il est situé sur la commune limitrophe de Mercurol.

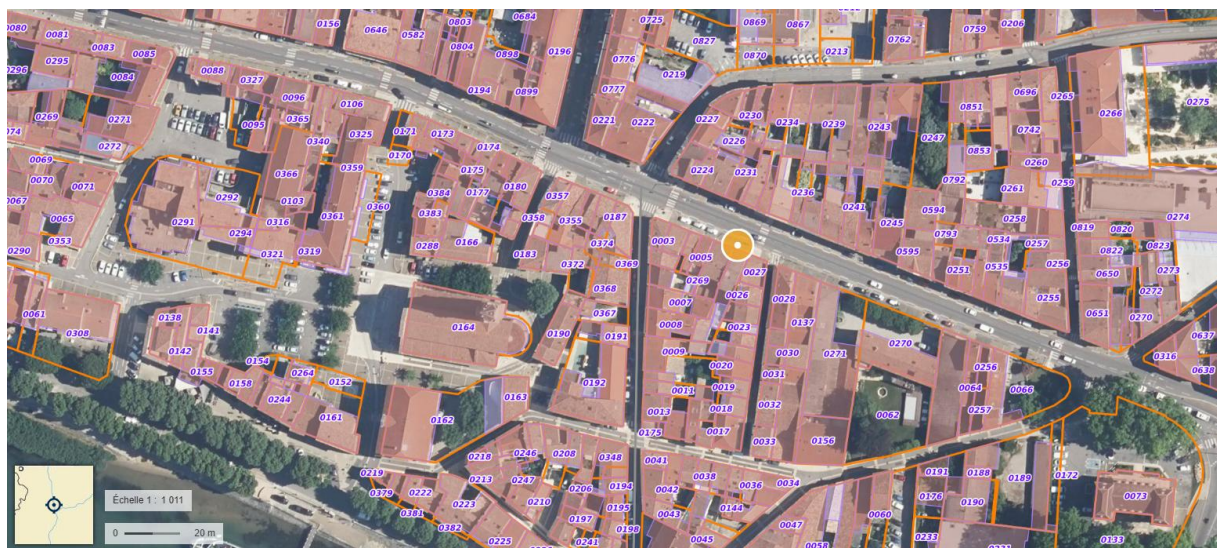
La commune possède une [gare](#) sur la [ligne de Paris-Lyon à Marseille-Saint-Charles](#). Elle est desservie par des [TER Rhône-Alpes](#) reliant Lyon à Valence ; certains vont jusqu'à Marseille. »



Il s'agit d'un immeuble de construction ancienne, type maison de rue, situé en bordure de la route nationale 7 (côté Sud) laquelle traverse le territoire de la commune, et à proximité directe du centre-ville ainsi que de toutes ses commodités (commerces, administrations publiques, transports, voies de circulation, gare...) comme sur le plan de situation ci-après (source GEOPORTAIL) :



Et sur la photographie satellite ci-après (source GEOPORTAIL) :



L'immeuble ne dispose pas de parking privatif mais des places de stationnement publiques sont dispersées à proximité.



photo 1

B/ Description des parties extérieures de l'immeuble :

Il s'agit d'un immeuble de construction ancienne, type maison de rue, élevé sur 3 niveaux visibles depuis la rue avec :

- Au rez-de-chaussée on trouve deux ouvertures en retrait de façade à savoir la porte d'entrée de l'immeuble et un ensemble vitré en aluminium (vitrines d'un ancien local commercial transformé en logement), qui donnent sur un porche couvert
- Au premier étage on trouve :
 - Deux fenêtres équipées de menuiseries à double vantaux en PVC blanc avec volets roulants blancs
 - Présence d'un groupe extérieur de climatisation fixé en façade
- Au deuxième étage on trouve deux fenêtres équipées de volets roulants blancs en position fermée au moment des constatations

L'immeuble dispose d'une façade sur rue côté Nord. La façade Sud donne sur une cour privative (attenante à l'appartement du rez-de-chaussée). A l'Est et à l'Ouest, l'immeuble est mitoyen, accolé à d'autres bâtiments.

L'accès se fait côté Nord, de l'avenue Jean Jaurès (RN7), via une porte d'entrée commune métallique peinte en gris. L'entrée est équipée d'interphones permettant la communication avec les différents logements. Je n'ai pu constater le bon fonctionnement de ces interphones. 4 boîtes aux lettres non normalisées sont fixées dans l'ouverture du porche, côté porte d'entrée de l'immeuble.

La façade est enduite et présente des traces d'usure et de vieillissement, avec un enduit de teinte beige-rosé légèrement dégradé. La face Est visible est brute, en pierres apparentes, et dépourvue d'enduit.

La toiture à 2 pans exposés Nord/Sud.



photo 2



photo 3



photo 4



photo 5



photo 6

C/ Description des parties intérieures de l'immeuble :

Les parties communes de l'immeuble desservent sept logements, identifiés par la présence de sept portes d'entrée distinctes.

Les biens saisis sont composés de cinq logements à savoir :

- **LOT NUMERO DEUX (2)**
Un studio, situé au 1er étage, côté Sud-Ouest
- **LOT NUMERO TROIS (3)**
Un studio, situé au 1er étage, côté Sud-Est
- **LOT NUMERO CINQ (5)**
Un studio, situé au 2ème étage, côté Sud-Ouest
- **LOT NUMERO SIX (6)**
Un studio, situé au 2ème étage, côté Sud-Est
- **LOT NUMERO SEPT (7)**
Un appartement de type 2, situé au 3ème étage,

1- S'agissant des parties communes de l'immeuble :

L'accès au premier niveau s'effectue par un escalier droit maçonné équipé d'une main courante en bois fixée sur le mur latéral droit. Les marches présentent un état d'usure avec des traces de passage, des salissures et d'écailllements.

L'accès au deuxième étage s'effectue par un escalier tournant en bois. Les marches présentent un état d'usure avec des traces de salissures et d'écailllements.

L'escalier est équipé d'une rampe en bois composée de balustres verticaux de teinte marron foncé, également en état de vétusté avec des traces d'usure et de peinture écaillée.

Les murs de la cage d'escalier sont enduits et peints en blanc, ils présentent des traces de salissures, de frottements ainsi que des fissures et des arrachements partiels de revêtement.

L'escalier bénéficie d'un éclairage via une minuterie.

Un placard technique abrite les compteurs électriques de l'immeuble, lesquels sont de modèle ancien.

Les parties communes présentent un état général de vétusté.



photo 7



photo 8



photo 9

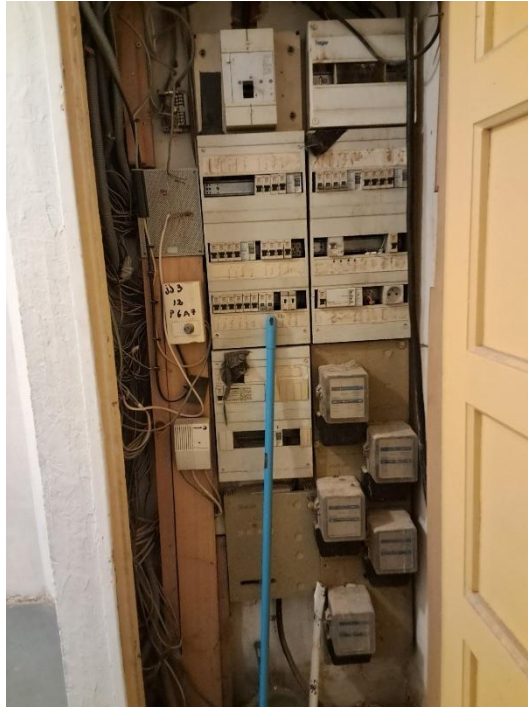


photo 10



photo 11



photo 12



photo 13



photo 14



photo 15

2- Studio 1^{er} étage côté gauche :

Correspond au lot NUMERO TROIS (3)

A savoir un studio, situé côté Sud-Est

D'une surface totale au sol de 10,58 m² suivant métré réalisé ce jour par Monsieur François BUFFIERE du cabinet DIAGNOSTICPRO.

	Certificat de superficie n° 25/IMO/12054	
Résultat du repérage		

Date du repérage : **13/10/2025**
 Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : **LE REGLEMENT DE COPROPRIETE, SI IL EXISTE, NE NOUS AYANT PAS ETE SOUMIS, LA RESPONSABILITE DE LA SOCIETE SE VOIT DEGAGEE QUANT A L'EXACTITUDE DE LA DESIGNATION ET DE LA CONSTITUTION DU OU DES LOT(S) DE COPROPRIETE(S) EVOQUES DANS CE DOCUMENT. LES SURFACES ANNONCEES ET DESIGNES SONT DONC CELLES OCCUPEES PAR LE LOCATAIRE OU DEMANDEUR ET PRESENTEES COMME TELLE.**
 Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **HUISSIER**

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Pièce à vivre	8.61	8.61	
Salle d'eau - Wc	1.97	1.97	

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

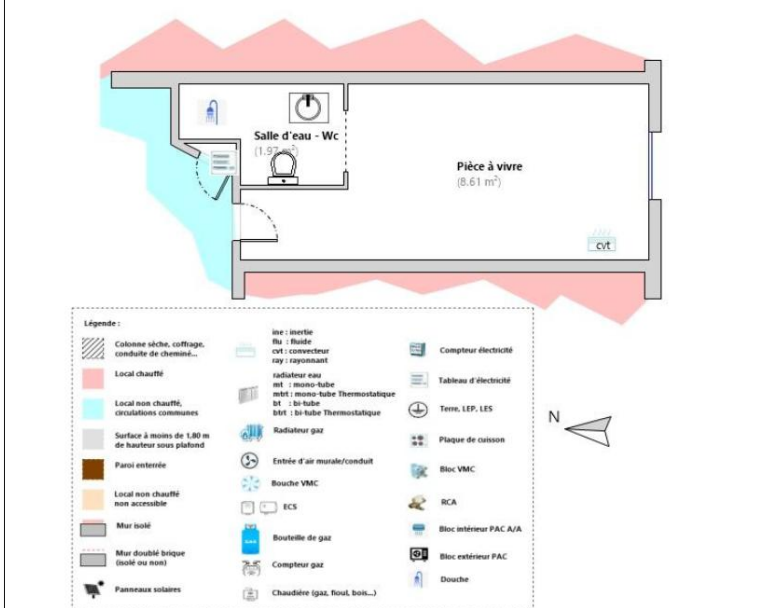
Surface loi Carrez totale : 10,58 m² (dix mètres carrés cinquante-huit)
 Surface au sol totale : 10,58 m² (dix mètres carrés cinquante-huit)

Fait à Tain l'Hermitage, le 13/10/2025

Par : Buffière François



Aucun document n'a été mis en annexe

	Certificat de superficie n° 25/IMO/12054	
		

- Pièce principale : accès via porte en bois pleine avec bloc poignée cassé, dépourvu de serrure. La porte a été fixée au cadre. La pièce principale présente un sol recouvert d'un revêtement stratifié de teinte bois clair, qui présentent des traces d'usure et de salissures.
Les murs et plafonds sont enduits et peints en blanc, avec de nombreuses traces de salissures, de frottements, d'impacts et des arrachements de revêtement laissant apparaître le support. Les plinthes sont en bois peint, en mauvais état.
Côté Sud, le logement est équipé d'une fenêtre en bois à deux battants avec simple vitrage. Cette menuiserie est en état de dégradation avancée, cassée et ne ferme plus

- Coin cuisine : un coin cuisine est aménagé le long d'un mur, équipé d'un bloc-évier kitchenette de couleur blanche en état de vétusté avancée. Ce bloc comprend :

- Un évier inox avec robinet
- Une plaque électrique deux feux
- Un meuble bas de rangement 2 portes avec plaquage abîmé et écaillé

Une crédence carrelée en faïence blanche de grand format protège partiellement le mur.

L'ensemble des équipements de cuisine présente un état de conservation médiocre avec traces de salissures, impacts et dégradations diverses.

- Chauffage : radiateur électrique vétuste avec fixations défectueuses, dont le bon fonctionnement n'a pas pu être vérifié
- 1 interphone dont le bon fonctionnement n'a pas pu être vérifié
- Salle d'eau/WC : équipé d'un WC, d'une douche et d'un lavabo. Les équipements sont vétustes et dégradés.

État général : le logement est encombré et présente un état général de vétusté important nécessitant d'importants travaux de rénovation et de remise aux normes.



photo 16



photo 17



photo 18

- Pièce principale : accès via porte en bois pleine avec bloc poignée et serrure. La pièce principale présente un sol recouvert d'un revêtement type lino de teinte bois clair, qui présentent des traces d'usure et de salissures. Les plinthes sont en bois peint, en mauvais état.
Les murs et plafonds sont enduits et peints en blanc, avec de nombreuses traces de salissures, de frottements, d'impacts et des arrachements de revêtement laissant apparaître le support.
Côté Sud, le logement est équipé d'une fenêtre en bois à deux battants avec simple vitrage, et de volets battants en bois. Cette menuiserie est en état de dégradation avancée, cassée et ne ferme plus.
- Coin cuisine : un coin cuisine est aménagé le long d'un mur, équipé d'un bloc-évier de couleur blanche en état de vétusté avancée. Ce bloc comprend :
 - Un évier inox avec robinet
 - Un meuble bas de rangement placage abîmé et écaillé

Une crédence carrelée en faïence blanche de grand format protège partiellement le mur.

L'ensemble des équipements de cuisine présente un état de conservation médiocre avec traces de salissures, impacts et dégradations diverses.

- Chauffage : radiateur électrique vétuste dont le bon fonctionnement n'a pas pu être vérifié
- 1 interphone dont le bon fonctionnement n'a pas pu être vérifié
- Salle d'eau/WC : équipé d'un WC, d'une douche et d'un lavabo. Les équipements sont vétustes et dégradés.

État général : le logement est encombré et présente un état général de vétusté important nécessitant d'importants travaux de rénovation et de remise aux normes.



photo 19



photo 20



photo 21



photo 22



photo 23



photo 24



photo 25

- Un meuble haut de rangement

Une crédence carrelée en faïence blanche de grand format protège partiellement le mur.

L'ensemble des équipements de cuisine présente un état de conservation médiocre avec traces de salissures, impacts et dégradations diverses.

- Chauffage : radiateur électrique vétuste dont le bon fonctionnement n'a pas pu être vérifié
- 1 interphone dont le bon fonctionnement n'a pas pu être vérifié
- Salle d'eau/WC : équipé d'un WC, d'une douche et d'un lavabo cassé. Les équipements sont vétustes et dégradés.

État général : le logement est encombré et présente un état général de vétusté important nécessitant d'importants travaux de rénovation et de remise aux normes.



photo 26



photo 27



photo 28



photo 29



photo 30

5- Studio au deuxième étage côté droit :

Correspond au lot NUMERO CINQ (5)

A savoir un studio, situé côté Sud-Ouest

D'une surface totale au sol de 11,54 m², suivant métré réalisé ce jour par Monsieur François BUFFIERE du cabinet DIAGNOSTICPRO.



Certificat de superficie
 n° 25/IMO/12056



Résultat du repérage

Date du repérage : 13/10/2025

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : LE REGLEMENT DE COPROPRIETE, SI IL EXISTE, NE NOUS AYANT PAS ETE SOUMIS, LA RESPONSABILITE DE LA SOCIETE SE VOIT DEGAGEE QUANT A L'EXACTITUDE DE LA DESIGNATION ET DE LA CONSTITUTION DU OU DES LOT(S) DE COPROPRIETE(S) EVOQUES DANS CE DOCUMENT. LES SURFACES ANNONCEES ET DESIGNÉES SONT DONC CELLES OCCUPEES PAR LE LOCATAIRE OU DEMANDEUR ET PRESENTÉES COMME TELLE.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : HUISSIER

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Pièce à vivre	9.82	9.82	
Salle d'eau - Wc	1.72	1.72	

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

Surface loi Carrez totale : 11,54 m² (onze mètres carrés cinquante-quatre)

Surface au sol totale : 11,54 m² (onze mètres carrés cinquante-quatre)

Fait à Tain l'Hermitage, le 13/10/2025

Par : Buffière François



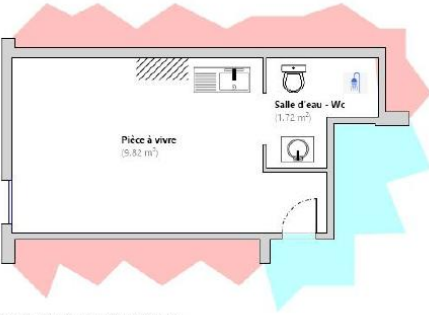
Société d'activités de diagnostics immobiliers
 S.A.S. au capital de 5 000 € - S.à.R.L. de Tain
 Siret 821 205 875 00013 - Ape 7120B
 www.diagnosticspro.fr - contact@diagnosticspro.fr

Aucun document n'a été mis en annexe



Certificat de superficie
 n° 25/IMO/12056





Surfaces approximatives données à titre d'information

Ce document n'est pas un plan mais un croquis de tout ou partie du bien inspecté

légende :

Colonne cloche, coffrage, conduite de cheminée... Local chauffé Local non chauffé, circulation, couloir... Surface à moins de 1m de hauteur sous plafond Placé extérieur Local non chauffé non accessible Mur isolé Mur double vitrage (quel que soit) Plancher isolant Int : meuble Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur Int : radiateur

- Coin cuisine : un coin cuisine est aménagé le long d'un mur, équipé d'un bloc-évier de couleur blanche en état de vétusté avancée. Ce bloc comprend :
 - Un évier inox avec robinet
 - Un meuble bas de rangement placage abîmé et écaillé

Une crédence carrelée en faïence blanche de grand format protège partiellement le mur.

L'ensemble des équipements de cuisine présente un état de conservation médiocre avec traces de salissures, impacts et dégradations diverses.

- 1 interphone cassé
- Salle d'eau/WC : équipé d'un WC, d'une douche et d'un lavabo. Les équipements sont vétustes et dégradés.

État général : le logement est encombré et présente un état général de vétusté important nécessitant d'importants travaux de rénovation et de remise aux normes.



photo 31



photo 32



photo 33



photo 34



photo 35



photo 36

6- T2 situé au troisième étage :

Correspond au lot NUMERO SEPT (7)

A savoir un appartement de type 2

D'une surface totale au sol de 41,91 m², dont 25,46 m² en loi Carrez totale, suivant métré réalisé ce jour par Monsieur François BUFFIERE du cabinet DIAGNOSTICPRO.

DIAGNOSTICPRO		Certificat de superficie n° 25/IMO/12058			
Résultat du repérage					
Date du repérage : 13/10/2025					
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : LE REGLEMENT DE COPROPRIETE, SI IL EXISTE, NE NOUS AYANT PAS ETE SOUMIS, LA RESPONSABILITE DE LA SOCIETE SE VOIT DEGAGEE QUANT A L'EXACTITUDE DE LA DESIGNATION ET DE LA CONSTITUTION DU OU DES LOT(S) DE COPROPRIETE(S) EVOQUES DANS CE DOCUMENT. LES SURFACES ANNONCEES ET DESIGNEEES SONT DONC CELLES OCCUPEES PAR LE LOCATAIRE OU DEMANDEUR ET PRESENTEES COMME TELLE.					
Représentant du propriétaire (accompagnateur) : SANS ACCOMPAGNEUR					
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :					
Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires		
Chambre	6.55	14.1	Hauteur de moins de 1.80m		
Pièce à vivre	13.94	22.14	Hauteur de moins de 1.80m		
Salle de bain - Wc	3.02	3.02			
Pl	0.25	0.6	Surface occupée par un chauffe-eau fixe et obligatoire		
Local	1.7	2.05	Surface occupée par un chauffe-eau fixe et obligatoire		

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

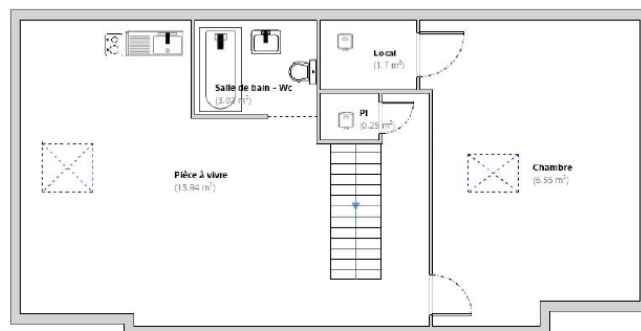
Surface loi Carrez totale : 25,46 m² (vingt-cinq mètres carrés quarante-six)
Surface au sol totale : 41,91 m² (quarante et un mètres carrés quatre-vingt onze)

Fait à Tain l'Hermitage, le 13/10/2025

Par : Buffière François

DIAGNOSTICPRO
52 Avenue Jules Nadi
26600 Tain l'Hermitage
04 72 06 00 30
Société d'Évaluation et de Diagnostic Immobiliers
SAS, au capital de 5 000 € - R.C.S. de Nanterre
Siret 631 201 875 0013 - Ape 7120B
www.diagnosticpro.fr - contact@diagnosticpro.fr

Aucun document n'a été mis en annexe



Le troisième étage correspondant aux combles aménagés de l'immeuble.

- Accès : sur le palier du 2^{ème} étage, via porte en bois dépourvue de poignée, qui donne sur un escalier en bois dépourvu d'équipements de sécurité, notamment :
 - Absence de main courante ou de rampe
 - Absence de garde-corps autour de la trémie d'escalier



photo 37



photo 38



photo 39

- Pièce principale :
 - Sol parquet stratifié, plinthes bois peint
 - Murs et plafond peints, plafond sous rampants avec 2 points lumineux + éclairage naturel assuré par une fenêtre de toit de type Velux
 - Prises électriques murales et arrivées électriques apparentes en attente (câbles non raccordés)
 - Coin cuisine avec un bloc kitchenette de teinte blanche en état correct, composé d'un meuble bas avec une porte battante pour le rangement, un emplacement sous plan, un évier inox une cuve avec robinet, une crédence carrelée en faïence blanche de format carré qui protège le mur au-dessus du plan de travail, une hotte aspirante



photo 40



photo 41



photo 42



photo 43



photo 44



photo 45



photo 46

- Dégagement :
 - Sol parquet stratifié, plinthes bois peint
 - Murs et plafond peints, plafond sous rampants
 - 1 interphone dont le bon fonctionnement n'a pas pu être vérifié
 - Placard technique avec 1 chauffe-eau électrique



photo 47



photo 48

- Salle d'eau/WC :
 - Cadre en place mais porte manquante
 - Sol parquet stratifié, plinthes bois peint
 - Murs peints + faïence blanche de format carré
 - Plafond peint sous rampants
 - 1 WC
 - 1 baignoire avec mitigeur
 - 1 lavabo avec mitigeur, meuble sous lavabo 2 portes, ensemble bon état
 - 1 miroir scellé
 - 1 néon en applique
 - 1 chauffage mural électrique dont le bon fonctionnement n'a pas pu être vérifié



photo 49



photo 50



photo 51



photo 52



photo 53

- Chambre :
 - Porte d'accès pleine en bois peint
 - Sol parquet flottant stratifié, plinthes bois peint
 - Murs et plafond peints, plafond sous rampants avec 1 point lumineux + éclairage naturel assuré par une fenêtre de toit de type Velux
 - Placard technique : porte d'accès pleine en bois peint + chauffe-eau électrique



photo 54



photo 55



photo 56



photo 57

Etat général : Le logement présente un état général correct mais semble avoir fait l'objet de travaux de rénovation qui sont inachevés.

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

Les biens apparaissent à l'état d'abandon. Ils sont inoccupés. Il reste quelques biens meubles et des encombrants divers.

IV- Nom et adresse du syndic de copropriété :

NEANT

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

NEANT

Il est à noter que j'ai fait procéder aux changements des serrures des portes dont l'ouverture a été forcée.

A la fin des opérations j'ai refermé les lieux.

J'ai également remis à la propriétaire du logement situé au rez-de-chaussée, Madame Carole VILLET les clés de la porte d'entrée de l'immeuble, puis me suis retirée à l'effet d'en dresser le présent Procès-Verbal.

La Commissaire de Justice soussignée
Maître GRÉE Gaëlle



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes, positioned to the right of the professional stamp.