

# **PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET DIX FEVRIER**

## **A LA REQUETE DE :**

Maître Geoffroy BERTHELOT de la SELARL BERTHELOT et Associés, Mandataires Judiciaires, Immatriculée au RCS de SAINT-ETIENNE sous le n°830 000 451, dont le siège est sis 15 Rue des Métiers 42600 SAVIGNEUX, prise en son établissement secondaire 46 Avenue Duchesne 26100 ROMANS-SUR-ISERE, agissant en qualité de mandataire-liquidateur de Monsieur Jean Michel Joseph COURSANGE, inscrit sous le n°SIREN 350 469 086, fonction à laquelle il a été désigné par jugement du Tribunal de Commerce de ROMANS-SUR-ISERE du 7 janvier 2015, prononçant la liquidation judiciaire de Monsieur Jean Michel Joseph COURSANGE

Ayant pour avocat constitué et étant représenté Maître Florence SERPEGINI, Avocat au sein de la SELARL GPS AVOCATS, dont le siège est sis 62 Avenue Sadi Carnot Immeuble Le Valentia 26000 VALENCE

Me demandant de réaliser le **Procès-Verbal de description du bien sis 6-8 Rue des Boucheries 26400 CREST cadastré section AI n°569** (cf : extrait de plan cadastral en annexe n°1) suite à l'ordonnance en date du 17 novembre 2025, déposée au Greffe du Tribunal de Commerce de ROMANS-SUR-ISERE en date du 19 novembre 2025, rendue par le Juge Commissaire en charge de la liquidation judiciaire de COURSANGE Jean Michel Joseph, désigné en ces fonctions par jugement du Tribunal de Commerce de ROMANS-SUR-ISERE en date du 7 janvier 2015, Juge près le Tribunal de Commerce de ROMANS-SUR-ISERE et de la requête correspondante en date du 1<sup>er</sup> octobre 2025.

**AGISSANT en vertu** de l'ordonnance en date du 17 novembre 2025, déposée au Greffe du Tribunal de Commerce de ROMANS-SUR-ISERE en date du 19 novembre 2025, rendue par le Juge Commissaire en charge de la liquidation judiciaire de COURSANGE Jean Michel Joseph, désigné en ces fonctions par jugement du Tribunal de Commerce de ROMANS-SUR-ISERE en date du 7 janvier 2015, Juge près le Tribunal de Commerce de ROMANS-SUR-ISERE et de la requête correspondante en date du 1<sup>er</sup> octobre 2025.

Précédemment signifiée

## **DEFERANT A CETTE REQUISITION**

***Je soussignée, Juliette PECCARD, Commissaire de Justice au sein de la Société Civile Professionnelle Fabienne ROCHER et Juliette PECCARD, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la résidence de CREST (Drôme), y demeurant 3, Avenue Georges Clemenceau***

**CERTIFIE** m'être rendue à la date indiquée en tête du présent acte, de 9H à 11H, sur la commune de CREST (Drôme), 6-8 Rue des Boucheries afin de décrire le bien immobilier suivant :

Un immeuble de rue figurant au cadastre sous la référence AI n°569 pour une surface au sol des différents locaux de 133,74 m<sup>2</sup>.

Le bien est manifestement vide de toute occupation physique, inoccupé, j'ai pu y pénétrer librement.

J'ai donc pu régulariser le Procès-Verbal de description du bien et faire pratiquer les diagnostics techniques nécessaires. J'étais accompagnée ce jour par :

Monsieur IMBERT Régis, Policier municipal à CREST

Monsieur DUCREUX Rémy, de la SARL ESPACE DIAG', diagnostiqueur immobilier, dont le siège social est situé à EURRE (26400), 1527 Route des Pêchers, inscrite au RCS de ROMANS-SUR-ISERE sous le n°493 809 768, chargée de la réalisation des diagnostics en vue de la vente qui sont joints au présent acte (cf : annexe n°2).

Un acquéreur potentiel ayant déjà visité les lieux et étant toujours en possession des clés de cadenas qui sécurisent de manière précaire le bien, m'a fourni les clés pour les besoins du descriptif.

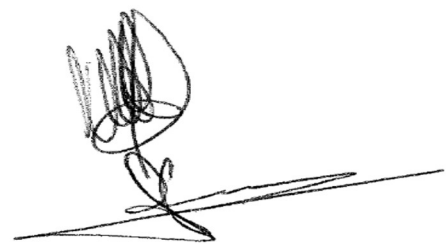
Mes interlocuteurs ont signé l'acte comme suit.

M. IMBERT Régis

Policier Municipal

M. DUCREUX Rémy

Diagnostiqueur



# CONSTATATIONS

## SITUATION GEOGRAPHIQUE ET CADASTRALE, CARACTERISTIQUES D'ORDRE GENERAL

Le bien immobilier est un immeuble de rue. Il est situé au 6-8 Rue des Boucheries 26400 CREST. Il contient une cave au rez-de-chaussée ainsi que 3 appartements superposés, un par niveau, aux premiers, deuxième et troisième étage.

Il figure au cadastre sous la référence AI n°569 (cf : extrait de plan cadastral en annexe n°1).

Le certificat de superficie figurant en annexe n°2 indique une surface loi CARREZ d'une superficie au sol de 133,74 m<sup>2</sup>.

Le bien à décrire est mitoyen par le Nord et par le Sud. Un espace représenté en jaune pâle le lie à un immeuble à l'Ouest. La Rue des Boucheries passe à l'Est.

Il est à noter que la Rue des Boucheries n'est pas praticable en voiture car trop étroite.

Il y a des possibilités de stationnement à une centaine de mètres.

Le bien est situé sur la commune de CREST, la commune est située dans la Vallée de la Drôme, il y a au recensement en 2022, 8712 habitants à CREST. Cette commune possède tous les services d'une commune de cette taille voire plus : école, collège, lycée, hôpital...

## CONDITIONS D'OCCUPATION

Le bien est inoccupé.

Il n'y a pas à ma connaissance de syndic de copropriété.

## DESCRIPTION DES BATIMENTS D'HABITATION ET DE LEUR DEPENDANCE

Il est à noter à titre liminaire que l'immeuble est relié au tout à l'égout, que les compteurs sont coupés et que donc l'immeuble n'est pas alimenté en électricité. *Il est indiqué par le diagnostiqueur que le départ dans le placard des éléments conducteurs pour alimenter en électricité chaque appartement a été sectionné.*

### Depuis l'extérieur :

Deux portes se situent au rez-de-chaussée, tout d'abord une porte de cave type porte cochère deux vantaux.

Elle est en bois élimé, humide en partie basse.

La peinture est écaillée.

Elle est entourée de pierres apparentes le tout forme un arrondi.

La façade est enduite.

La porte d'entrée au rez-de-chaussée est également encadrée de pierres apparentes. La porte d'entrée est en bois, elle est enduite. La poignée est métallique et il existe un ornement de serrure métallique. Il n'y a actuellement pas de système de fermeture que ce soit sur la porte d'entrée ou sur la porte de garage, le tout ferme actuellement à l'aide de cadenas.















## CAVE-GARAGE

\*Le relevé de surface indique une surface au sol de 32,91 m<sup>2</sup>.

Il existe une barre de fer avec un anneau pour maintenir un vantail en position fermée.

Le sol est recouvert de sciure, de gravillons, de terre. Il n'y a pas de dalle béton. Je constate la présence d'une multitude de débris et de divers biens entreposés de type encombrant.

Les murs sont en pierre apparentes. Le plafond est en pierre apparente et voûtains de pierres.

Je constate la présence de multiples gaines et tuyaux PVC.

*Il m'est déclaré par le diagnostiqueur qu'il s'agit de l'alimentation électrique et de l'évacuation des eaux.*

Je note la présence d'un petit espace côté Nord avec une petite ouverture.

Je note la présence d'un vieux conduit côté Ouest en amiante.

*Il m'est déclaré par le diagnostiqueur qu'il n'est plus utilisé.*

Je relève la présence d'une poutre qui traverse la pièce du Nord vers le Sud.  
Elle est en position horizontale, donc ne suit pas le plafond qui, lui, est voûté.

Je note côté Est la présence d'une alimentation électrique générale.

Je note également une arrivée d'eau en cuivre côté Sud et une évacuation en PVC.





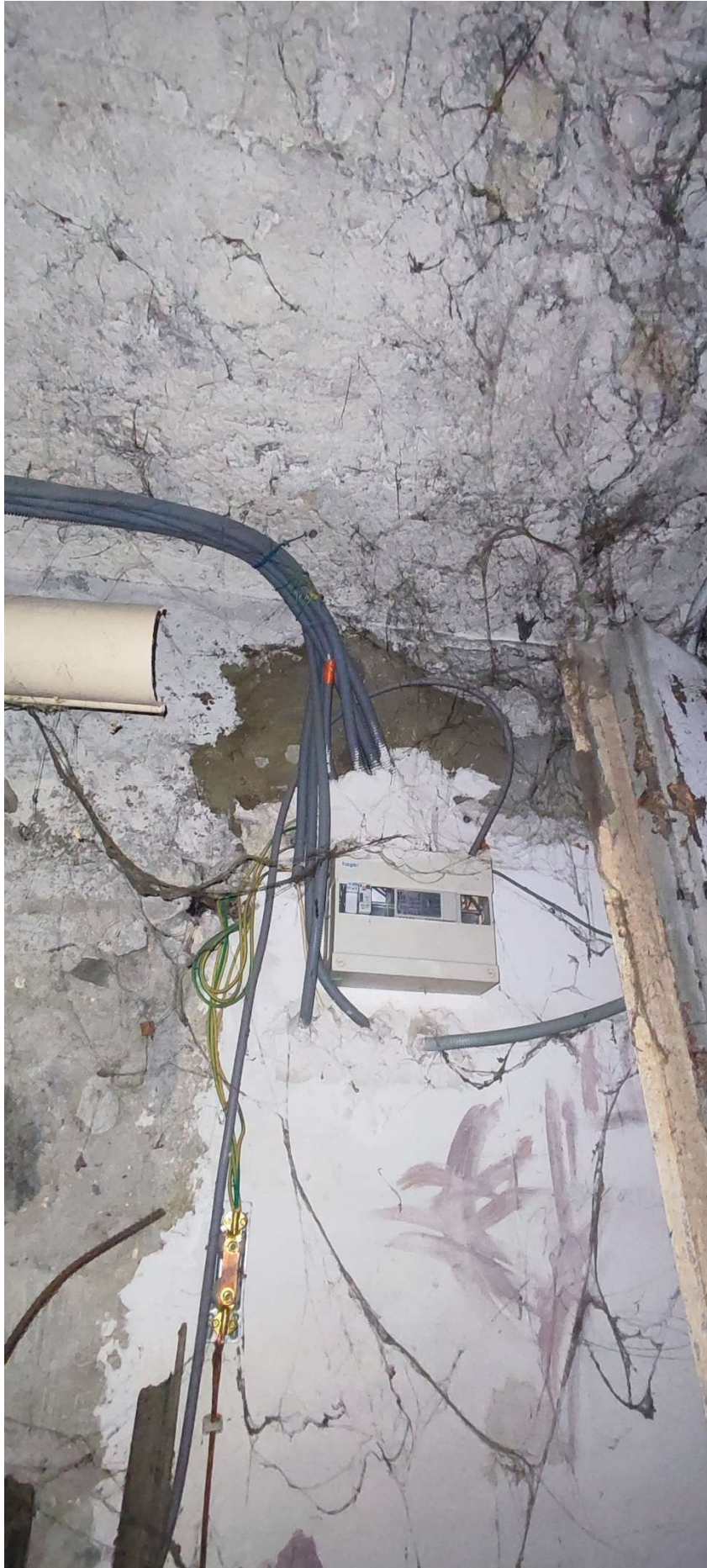












## PARTIES COMMUNES-ENTREE

\*Le relevé de surface indique une surface au sol de 0,94 m<sup>2</sup> pour l'entrée au rez-de-chaussée.  
Le relevé de surface indique une surface au sol de 2,58 m<sup>2</sup> pour le palier du premier étage.  
Le relevé de surface indique une surface au sol de 1,54 m<sup>2</sup> pour le palier du deuxième étage.  
Le relevé de surface indique une surface au sol de 0,99 m<sup>2</sup> pour le palier du troisième étage.

Je pénètre dans les parties communes depuis la porte d'entrée en bois.

Le sol est en béton et carrelage. Les carreaux sont usés, visibles sous une quantité notable de poussière.

Les murs sont enduits, dégradés, cloqués et je note de manière particulièrement marquée la présence de salpêtre. Je note la présence d'un mur en pierre dans l'angle Sud-Est de cette partie commune de ce couloir.

Le plafond est en plâtre et enduit.

Il y a une niche murale côté Sud avec trois boîtes aux lettres ainsi qu'un placard en bois à deux vantaux, il contient les différents compteurs, anciens, côté Sud.

Je note la présence d'une applique au plafond et d'une rampe métallique côté Sud.

Les marches d'escalier sont en tomette et les nez de marche sont en bois.

Je note, pour ce qui est des contremarches, du béton avec quelques fissures.

Toujours dans ce couloir au premier niveau, le palier présente un sol tomette, les murs sont enduits, craquelés. Je note la présence d'une trace de forme carrée sur l'enduit au mur Ouest. Au toucher, cet espace est très humide en partie basse.

Le plafond est constitué d'un coffrage type plaque de bois et je note une niche murale côté Nord.

Un escalier est présent entre le premier et le deuxième niveau.

Les marches sont en bois, usées, les murs sont enduits ou peints, une rampe métallique est présente côté Ouest. Il y a une décoration côté Est, encadrée, laissant en relief un visage moulé.

Le plafond est constitué dans un premier temps d'un coffrage bois puis est enduit. Une applique est située au plafond. Le sol au niveau du palier de ce deuxième niveau est en bois. La fenêtre Sud est manquante, elle gît au sol. Il n'y a donc au mur que l'ouverture.

Entre le deuxième et le troisième niveau, l'escalier est en bois. Je note également une rampe en bois côté Est. Les murs sont enduits, craquelés et choqués côté Est.

Le plafond est enduit.

La dernière marche en bois de cet escalier présente un bois dégradé, fissuré, enfoncé. Ensuite, la dernière marche de cet escalier, après cette marche dégradée, est en béton.

Puis le sol est carrelé au niveau du troisième niveau.











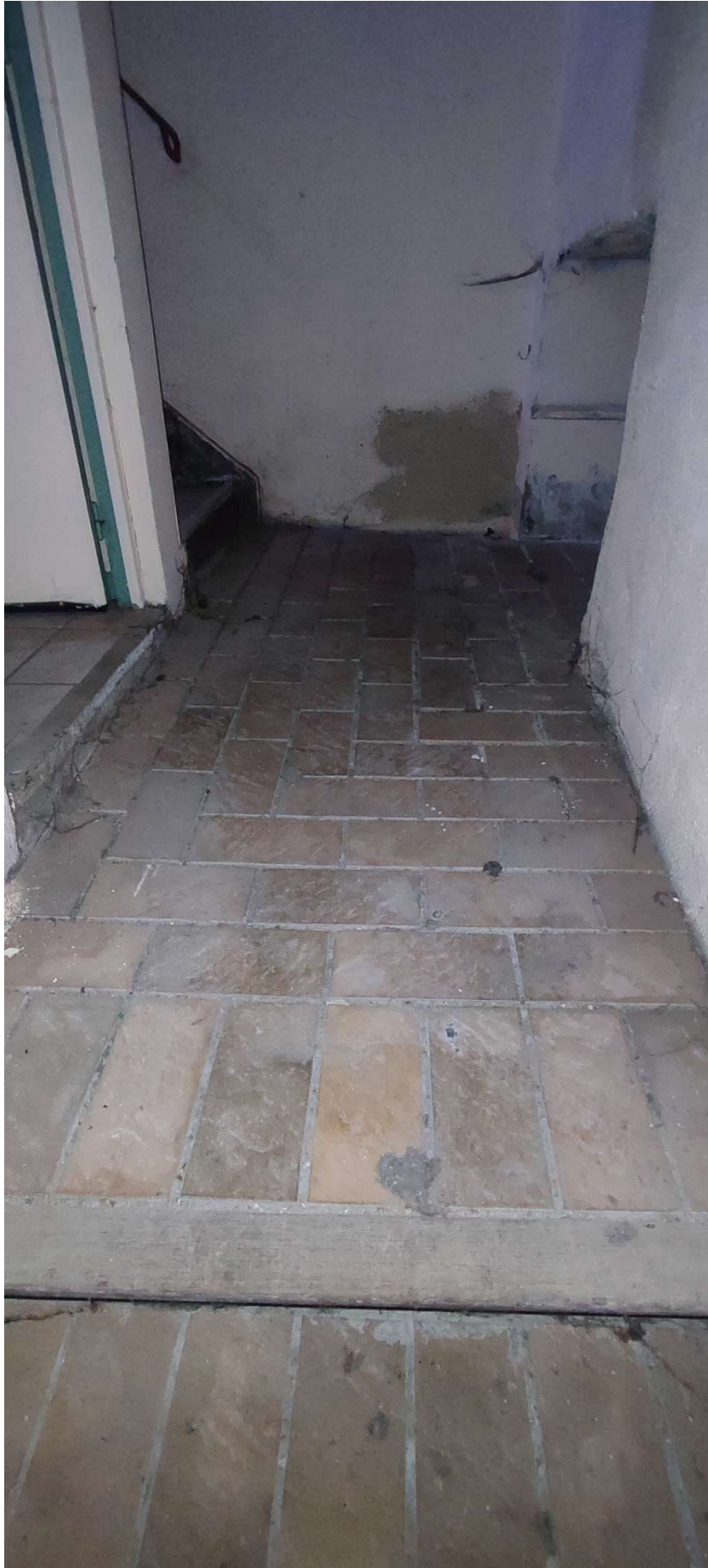






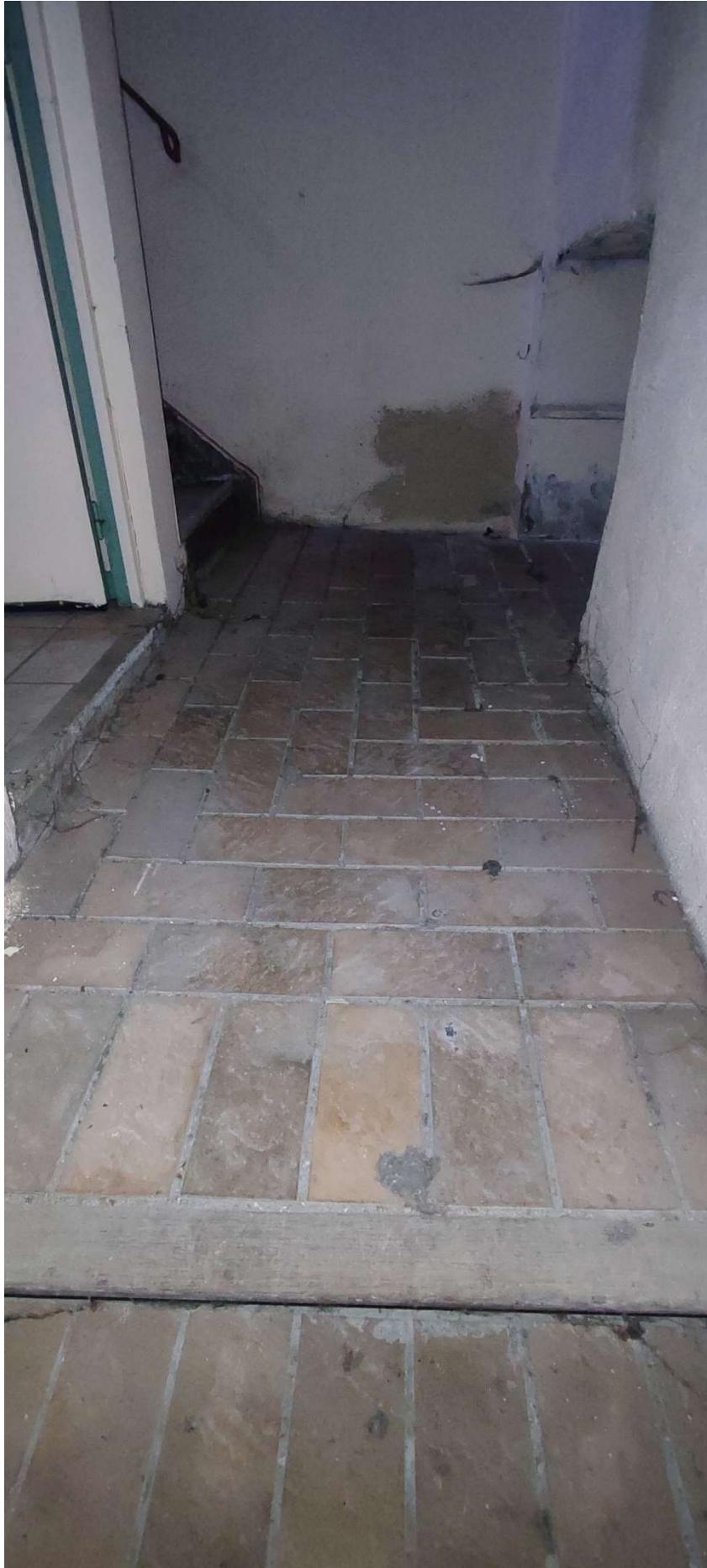




























































### APPARTEMENT DU PREMIER ETAGE

\* Le relevé de surface indique pour l'espace séjour-cuisine une surface au sol de 24,54 m<sup>2</sup>.

La porte est en bois peinte, l'encadrement de porte est en bois.

Je note un boîtier au-dessus de la porte pour la sonnette.

Je pénètre dans une pièce principale avec coin cuisine, le sol est carrelé sur béton avec de multiples fissures et très sale donc je distingue le sol sous la poussière.

Les plinthes sont en bois peintes, les murs sont soit enduits soit peints sur plaque de plâtre.

Je note également quelques moulures bois aux angles des murs.

Le plafond est constitué de solives en bois apparente et de chevrons.

Il y a deux fenêtres côté Est avec encadrement en bois deux vantaux constitué de double vitrage.

Il n'y a pas de volet.

Les murs sont doublés. Ils sont en plâtre peint ou en plâtre enduit.

Un trou est percé côté Est et permet de voir dans ce trou la présence de laine de verre dans le mur.

Les radiateurs sont absents mais le logement présente des stigmates d'une ancienne présence de radiateur.

Pour ce qui est du coin cuisine, je note une séparation basse. La face extérieure est peinte. Elle est partiellement faïencée côté intérieur en partie haute.

Le bar est en bois.

Je note une structure avec évier et égouttoir, un meuble en mélaminé blanc dégradé au niveau des angles.

Il y a des plaques de cuisson anciennes ainsi que des espaces pour rangement.

Côté Nord, je relève la présence d'un placard au niveau du mur Nord dans un renforcement ainsi qu'un autre côté Sud dans un coffrage.











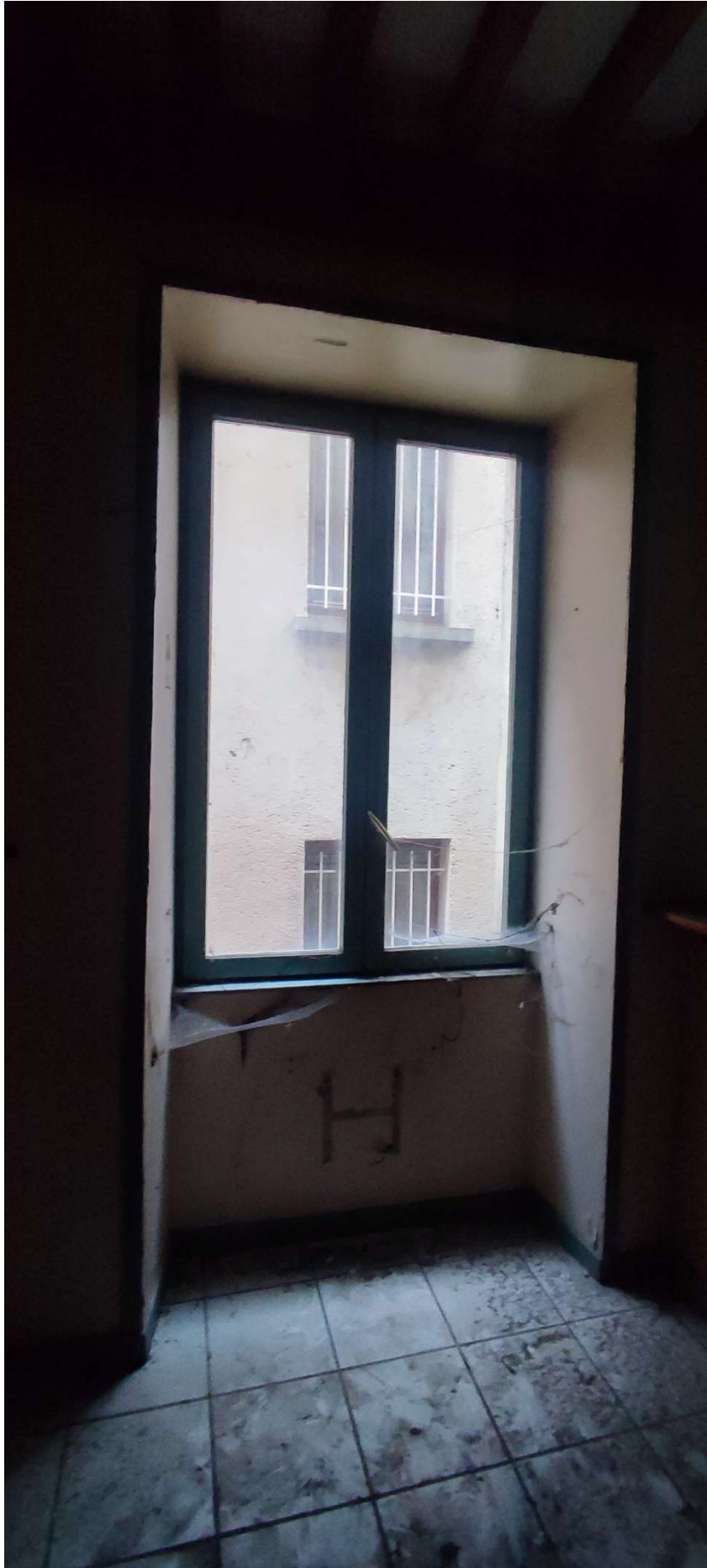










































**Une salle de bain est située côté Ouest.**

\*L'attestation de surface indique pour cette salle de bain une surface au sol de 4,7 m<sup>2</sup>.

L'encadrement de porte est en bois, il y a une porte.

Le sol est carrelé sur béton.

Je note au sol la présence de résidu d'isolant mouillé. Une trappe au plafond est ouverte et montre donc la création d'un faux plafond.

Les plinthes en bois, peintes.

Les murs sont faïencés en partie basse.

Les murs sont peints sur plâtre sur le haut.

Des W.-C. sont présents côté Nord.

Un lavabo est présent côté Sud. Il s'agit d'un lavabo colonne.

Il y a présence également d'un miroir qui est cassé.

Une baignoire est encastrée côté Ouest.













## APPARTEMENT DU DEUXIEME ÉTAGE

\*L'attestation de surface indique pour le séjour-cuisine une surface au sol de 27,5 m<sup>2</sup>.

La porte desservant la pièce principale est en bois peinte. Un renfort en bois est fixé sur cette porte. Je note la présence d'un bloc sonnette et d'un interphone

Le sol de la pièce principale est en plancher bois et carrelage, poussiéreux. Quelques fissures sont visibles sous la poussière.

Les plinthes sont en bois peint en bleu.

Les murs sont peints sur plâtre ou enduits sur plâtre, de manière précaire.

Le plafond est peint sur plâtre. Je note deux chevrons/solives en bois. Le plafond est craquelé et je relève la présence de traces noirâtres de type humidité.

Deux fenêtres sont visibles côté Est, avec encadrements en bois, deux vantaux, double vitrage.

Je note la présence de stigmates de fixation d'anciens radiateurs.

Côté Ouest : étagères entre cloisons, tableau électrique, chauffe-eau de marque Ariston.

Coin cuisine : les murs enduits de manière précaire. Bar enduit côté extérieur, recouvert d'un bar en bois. Cloison peinte côté intérieur. Présence d'un meuble évier en bois, dégradé.

Le sol carrelé n'est pas plan dans la pièce principale.















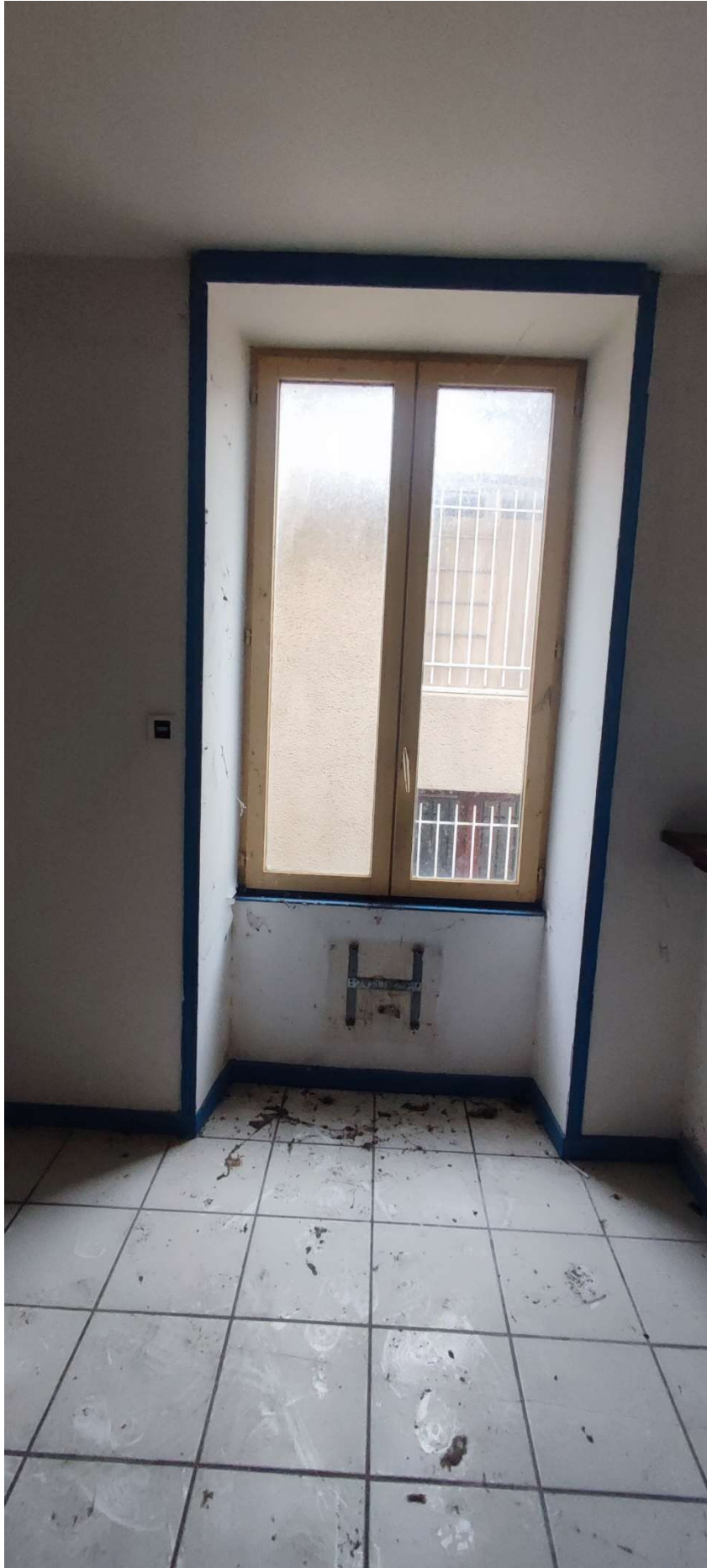
























**\*Concernant la salle de bain côté Ouest**, l'attestation de surface indique une surface au sol de 4,19 m<sup>2</sup>.

La porte en bois peinte sans poignée. L'encadrement de porte est choqué et dégradé.

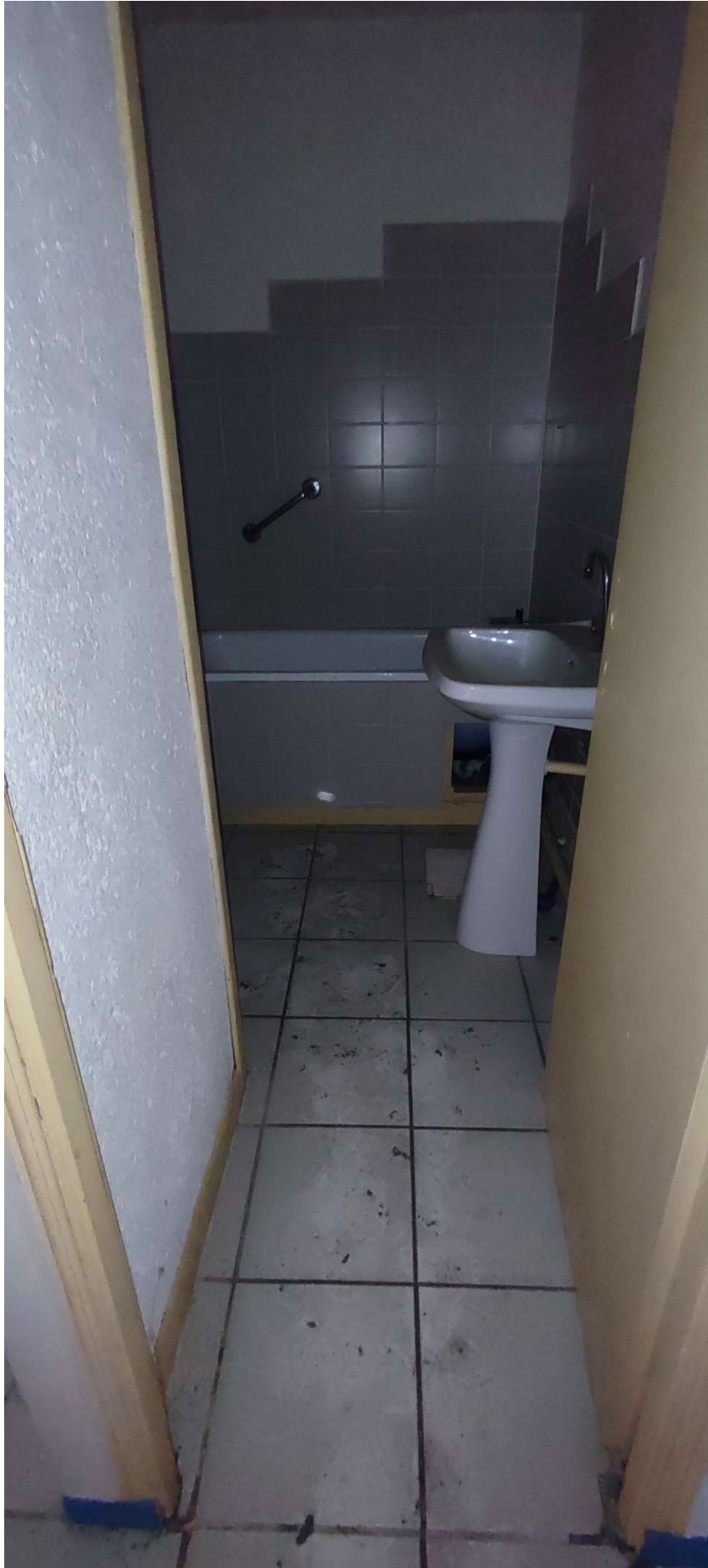
Le sol est en plancher bois et carrelage. Les plinthes sont en bois peintes.

Les murs sont faïencés en partie basse et peints en partie haute. La peinture est dégradée notamment côté Nord.

Le plafond est peint.

Je note la présence d'un lavabo colonne côté Nord, d'un WC côté Sud, d'une baignoire et d'une niche murale carrelée côté Sud-Ouest.



























### APPARTEMENT DU TROISIEME ÉTAGE

\*Pour ce qui est de l'espace cuisine, l'attestation de surface indique une surface au sol de 12,8 m<sup>2</sup>.

La porte présente une serrure cassée. Elle ouvre sur un couloir.

Le sol est carrelé sur béton, sali.

Les plinthes sont en bois peintes.

Les murs sont peints et enduits.

Une partie de l'encadrement de porte est cassée et le mur adjacent est dégradé avec manque de matière. Je constate la présence de fils sortant du mur.

Le plafond peint avec trappe ouverte.

Concernant le coin cuisine en lui-même, le sol est carrelé fissuré.

Je relève la présence de deux plinthes en bois peintes.

Les murs sont peints, craquelés, cloqués, dégradés.

Le plafond est peint légèrement sali.

Je note la présence côté Sud d'une fenêtre, d'un coin évier avec faïence. L'ensemble est sali. Je note les stigmates de la présence de radiateurs dans cet appartement.

L'angle Nord-Est est extrêmement dégradé et humide.

L'enduit est décollé.

Les étagères sont humides, craquelées, arquées.

Je note la présence de tuyaux en PVC et d'un chauffe-eau (marque non identifiable).

\*Concernant l'espace séjour, l'attestation de surface indique une surface au sol de 16,94 m<sup>2</sup>.

Cet espace est extrêmement dégradé et possède des stigmates de dégât des eaux. Le sol est carrelé avec bris de verre, non plan.

La fenêtre de toit est cassée. Je relève des infiltrations d'eau, de la végétation au sol.

Les murs sont très dégradés, particulièrement côté Ouest. La peinture sur plâtre est fortement altérée. Je ne suis pas en mesure de vérifier l'état de la structure.

La fenêtre de toit est actuellement bloquée par une plaque de bois.

Le plafond peint présente des dégradations et délitements de la peinture. Je note une solive. Sous la fenêtre de toit cassée, la poutre est dégradée et décolorée.

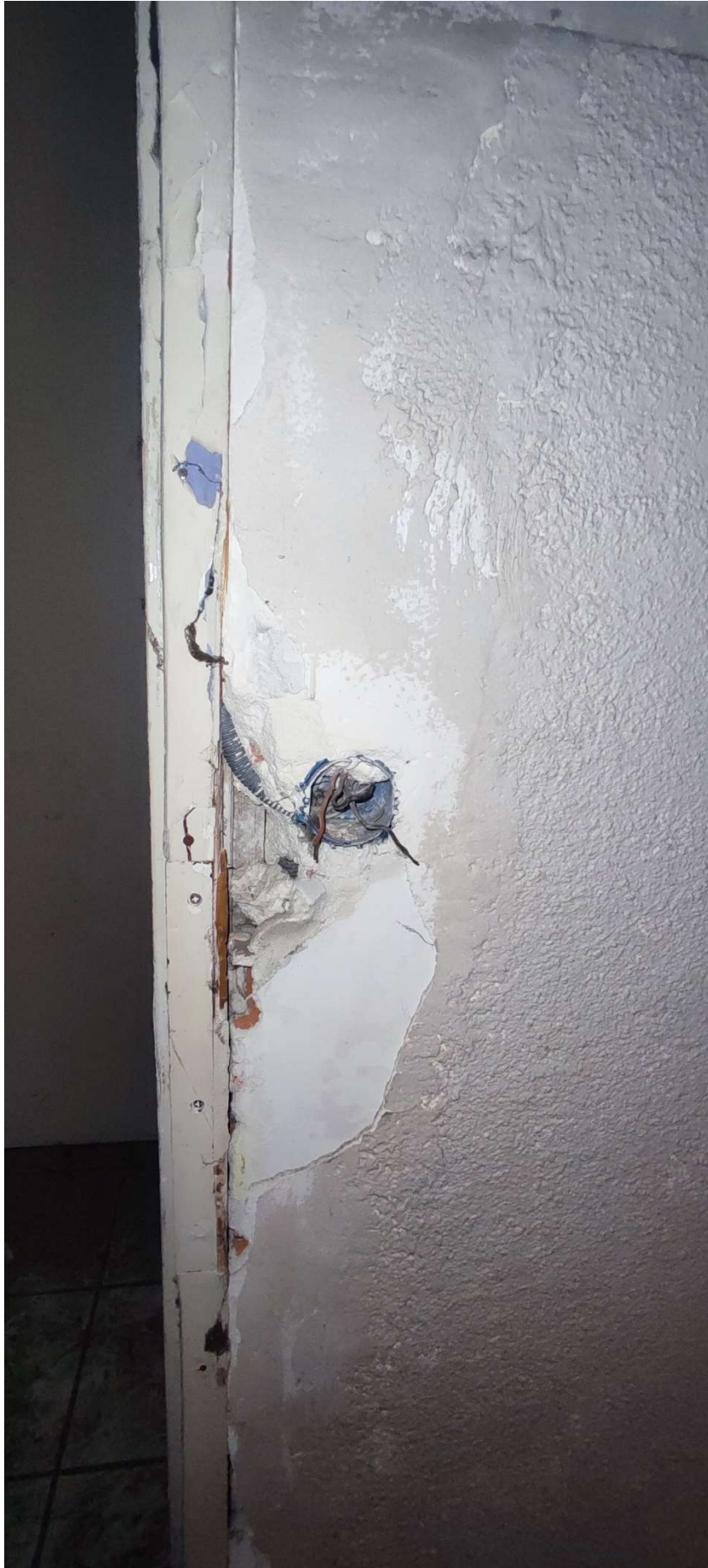
Au mur Est : deux fenêtres à deux vantaux sans poignée.

Un placard en niche côté Nord-Ouest est visible

Des stigmates de la présence d'un radiateur sont visibles.

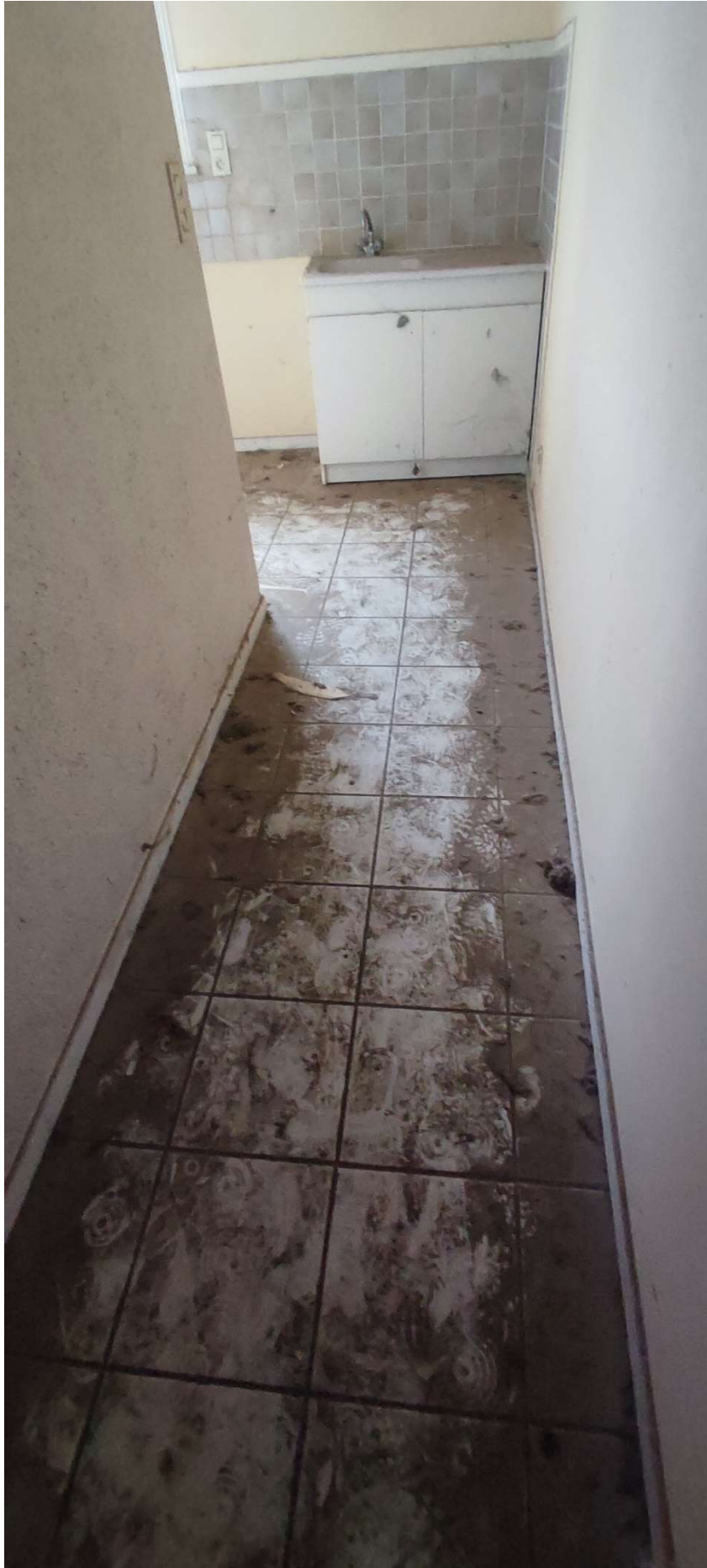




















































































**\*Concernant la salle de bain côté Ouest, l'attestation de surface indique une surface au sol de 4,11 m<sup>2</sup>.**

La porte est sans poignée.

Le sol est carrelé sur béton.

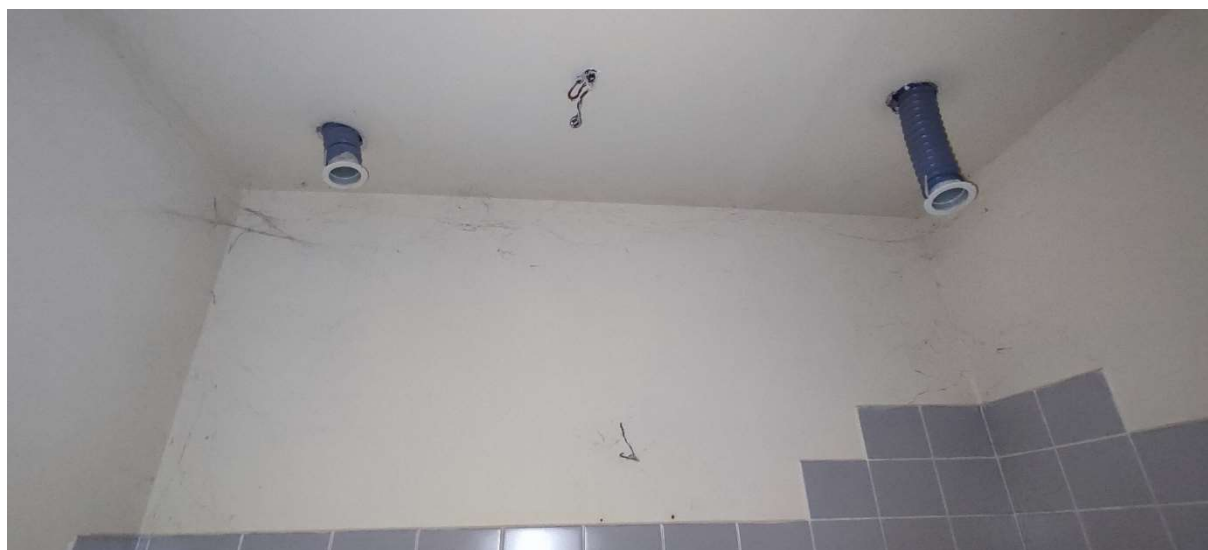
Les plinthes sont en bois peintes.

Les murs sont peints et faïencés.

Le plafond est peint avec chevron apparent.

Je note la présence d'un WC, d'un lavabo suspendu, d'une baignoire.

L'enduit est dégradé côté Est. Je note la présence de deux gaines pendantes de type extraction.















Depuis cet appartement et plus particulièrement depuis la fenêtre de toit, je prends des clichés photographiques de la toiture.





Depuis le couloir desservant l'espace cuisine, je prends des clichés photographiques des combles visibles depuis une trappe.









Une fois mes constatations terminées, j'ai pris congé de mes interlocuteurs, j'ai clos mes opérations et j'ai dressé le présent Procès-Verbal de description auquel sont annexés :

- un extrait de plan cadastral
- les diagnostics obligatoires
- une attestation de surface établie par Monsieur DUCREUX Rémy, diagnostiqueur immobilier, comprise dans le dossier diagnostics
- des photographies en couleur prises par mes soins.

Pour servir et valoir ce que de droit.



Juliette PECCARD

**COÛT :**

Emolument (R444-3 C. Com)	371,66
Article A 444.48 .....	9,40
Total H.T .....	381,06
TVA 20% .....	76,21
<b>TOTAL TTC</b>	<b>457,27</b>