

Isabelle BRET COFFINIER

Commissaire de Justice

Date : 12.06.2025
Référence : C 3141
GIRODOT c/ EVIEUX

PROCES-VERBAL

DE DESCRIPTIF



99 avenue Gross Umstadt - 07130 Saint-Péray
Tel : 04.75.74.10.10 - isabelle.bret@huissiero7130.fr

Me Isabelle BRET COFFINIER



L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE DOUZE JUIN
à partir de 10 heures 00

A LA DEMANDE DE :

Madame GIRODOT Maéva, Eglantine, Jeanine,
Née le 20 août 1987 à Valence (26)
De nationalité française
Demeurant, 815 chemin de Carcavelle à 07800 Saint-Georges-les-Bains

Faisant élection de domicile et constitution d'avocat en la personne et au cabinet GPS AVOCATS,
représenté par Maître Florence SERPEGINI, société d'avocat, inscrite au barreau de la Drôme,
demeurant Immeuble Le Valentia, 62 avenue Sadi Carnot à 26000 Valence.

VERTU DE :

- d'un jugement en date du 21 décembre 2023 ordonnant la vente sur licitation aux enchères publiques d'un bien appartenant en indivision à Monsieur EVIEUX Clément et à Madame GIRODOT Maéva sis 175 avenue des Frères Montgolfier à 07130 Soyons, cadastré section AD numéros :
- 12 pour une surface de 01 a 48 ca
- 602, pour une surface de 00 a 80 ca
- 603, pour une surface de 04 a 70 ca

AI ETE REQUISE POUR :

Dresser le Procès-Verbal de Description, dans le cadre de la procédure citée supra.

Qu'elle me requérait à cet effet.

Répondant favorablement à cette demande,

Je, Isabelle BRET COFFINIER, membre de la SELARL Isabelle BRET COFFINIER, titulaire d'un office de Commissaire de Justice, à la résidence de SAINT-PERAY (07130), 99 avenue Gross Umstadt, soussignée,

CERTIFIE m'être rendue, ces jour et heure sur la commune de 07130 Soyons, 175 avenue des Frères Montgolfier, où là étant et en présence de :

- Monsieur EVIEUX Clément, propriétaire indivis à concurrence de 1/2
- Monsieur MORENO Alex, diagnostiqueur de la SARL AGENCE DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER CABINET ALEX MORENO, dont le siège social est situé Le Mazel 07460 Banne

JE CONSTATE :

Le village de Soyons se situe en rive droite de la vallée du Rhône, à environ six kilomètres au Sud de la ville de Guilhaud-Granges (07500) et huit kilomètres au Sud-Ouest de la ville de Valence (26000).

L'avenue des Frères Montgolfier, se situe dans le centre du village de Soyons, le long de la route départementale D86, principal axe de circulation traversant le village.

La maison se situe entre la route départementale et la voie de chemin de fer, à proximité des commerces et de la Mairie.

Les biens saisis se composent d'une maison à usage d'habitation à trois niveaux, datant de la fin du 19^{ème} siècle, construite sur deux terrains attenants au numéro 175 de l'avenue des Frères Montgolfier.

La maison et la cour Ouest, correspondent à la parcelle numéro 12. Les terrains attenants correspondent à la parcelle 630 pour le jardin et la cour Sud-Ouest et à la parcelle 602 pour la terrasse à l'arrière de la maison et le terrain situé dans le prolongement de cette terrasse, devant la façade Est, jusqu'à l'angle Sud-Est de la maison.

Monsieur EVIEUX Clément occupe seul la maison avec un enfant en garde alternée.

Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur alimentant des convecteurs au premier étage, et par une cheminée avec insert au rez-de-chaussée.

I – CONCERNANT L'EXTERIEUR DE LA MAISON :

A – COTE AVENUE DES FRERES MONTGOLFIER :

1°) Concernant les façades Nord de la maison :

Depuis la voie publique, je constate que la façade Nord du bâtiment Ouest est attenante à la façade Nord du bâtiment principal, composant tous les deux la maison.



La façade Nord du bâtiment Ouest est très faïencée, notamment en partie inférieure, et comporte deux ancrages sous la toiture.



La façade Nord du bâtiment principal est très faïencée et comporte une large zone sans enduit en partie basse, où les pierres de la façade sont apparentes.



Une longue et importante fissure verticale, avec une fissure annexe en partie haute, longe le côté droit de la façade du bâtiment principal, sur toute sa hauteur.





2°) Concernant la façade Ouest du corps de bâtiment Ouest attenant au bâtiment principal :
 La façade Ouest est en mauvais état et penche vers la route.



Elle comporte :

- une surface très faïencée, avec deux ancrages et deux croix de renfort en métal à mi-hauteur



- une fenêtre fermée par un volet à l'étage



- des fissures et des traces de reprises en partie basse



- des éclats au niveau de la jonction avec le mur de clôture Ouest



3°) Concernant la façade Sud du corps de bâtiment Ouest attenant au bâtiment principal :
Depuis l'avenue des Frères Montgolfier, je constate que le crépi de la façade Sud du bâtiment Ouest, attenant au bâtiment principal, est très faïencée, fissurée et en mauvais état.



La façade comporte entre autres :

- une fissure marquée sous la fenêtre de l'étage et sur l'appui de cette même fenêtre



- des fissures verticales au-dessus de la fenêtre de l'étage, se poursuivant jusqu'à la toiture
- des éclats sur le bandeau horizontal sous la toiture



- des traces de reprise entre les fenêtres du rez-de-chaussée



Monsieur EVIEUX Clément me précise que l'étage de ce bâtiment n'est pas utilisé car l'accès s'effectue par une trappe située au-dessus de la baignoire de la salle de bains du rez-de-chaussée.

4°) Concernant la limite Ouest à l'extérieur de la propriété, jusqu'au portillon :

Je descends ensuite l'avenue des Frères Montgolfier vers le Sud, en longeant la limite Ouest de la propriété, jusqu'à l'ouverture piétonne dans le mur.

Le mur en limite de propriété est en moellons bruts, depuis l'angle Sud-Ouest du bâtiment Ouest attenant au bâtiment principal.



L'entrée piétonne de la propriété ne comporte pas de portillon.



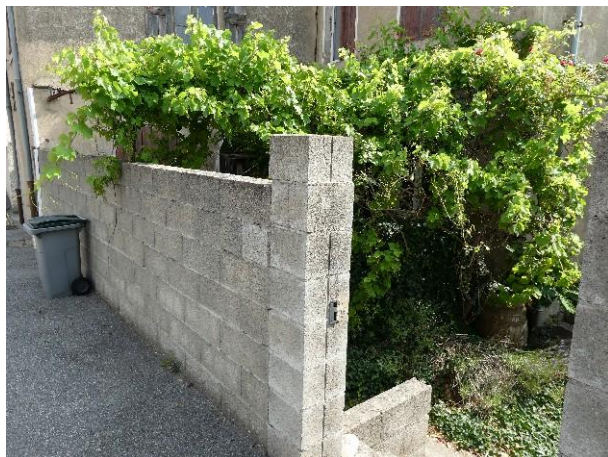
Le pilier de gauche comporte un moellon brut descellé en partie haute.



5°) Concernant la cour à l'Ouest de la maison :

On y accède par l'ouverture piétonne sans portillon, elle comporte quatre marches en béton.

Une tonnelle non entretenue couvre la partie Nord de la cour devant les façades de la partie ancienne de la maison.



La cour comporte une dalle en béton ancienne et fissurée.





Le seuil de l'entrée de la maison est fissuré.



La cour intérieure est bordée, côté Ouest, par le mur de clôture en moellons bruts.
Le portillon en bois est adossé contre le mur.



Le côté Sud de la cour est bordé par un muret masqué par la végétation.



6°) Concernant la façade Sud du corps de bâtiment Ouest attenant au bâtiment principal (suite) :

Depuis la cour intérieure, je constate que la façade Sud du bâtiment Ouest attenant au bâtiment principal, comporte au rez-de-chaussée une surface très faïencée.

Monsieur EVIEUX Clément m'indique que « seule la partie en rez-de-chaussée de ce corps de bâtiment est occupée et correspond au hall d'entrée, à la salle de bains et au WC de la maison ».

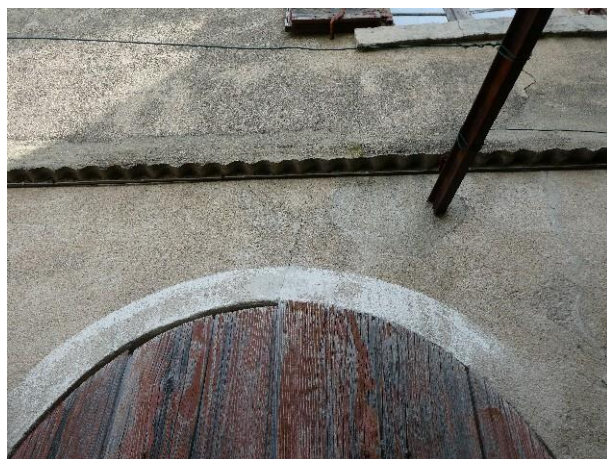
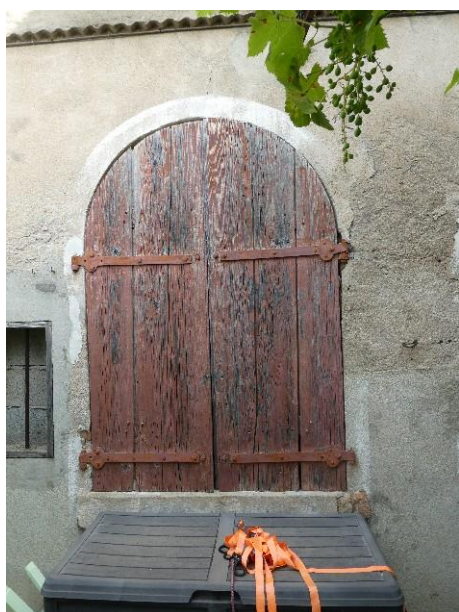


La façade comporte de gauche à droite :

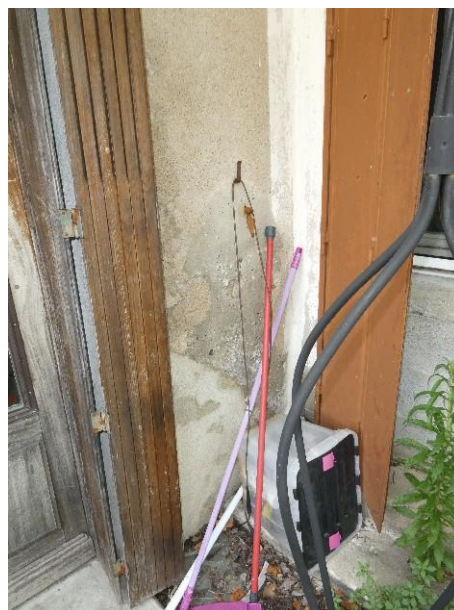
- une petite ouverture à barreaudage rebouchée par des moellons bruts
- l'ouverture voûtée de la salle de bains, dotée de deux volets en bois
- la porte d'entrée vitrée, dotée de deux volets en bois à deux battants



Une fissure verticale court au-dessus de la fenêtre voûtée de la salle de bains.



A droite de la porte d'entrée, la façade comporte des éclats.



A l'étage, la façade est également très faïencée et au mauvais état.



7°) Concernant la façade Ouest du bâtiment principal :

Depuis la cour intérieure, je constate que la façade Ouest du bâtiment principal est crépie et comporte au rez-de-chaussée les deux fenêtres du séjour et de la cuisine.

Je constate que l'ancienne porte-fenêtre de gauche est transformée en fenêtre avec une allège en moellons bruts. Les persiennes descendent jusqu'au sol.



Les volets en bois de la fenêtre de droite sont abîmés et écaillés.



Sous la fenêtre de droite, un souchirail de la cave affleure en rez-de-jardin.



Depuis le trottoir de l'avenue des Frères Montgolfier, je constate que le premier étage comporte les fenêtres des deux chambres et qu'au deuxième étage, la façade comporte des deux fenêtres de la pièce unique à usage de chambre, ainsi que le bloc extérieur de la climatisation.





La façade Sud du bâtiment principal ne comporte pas de fenêtre à l'étage.

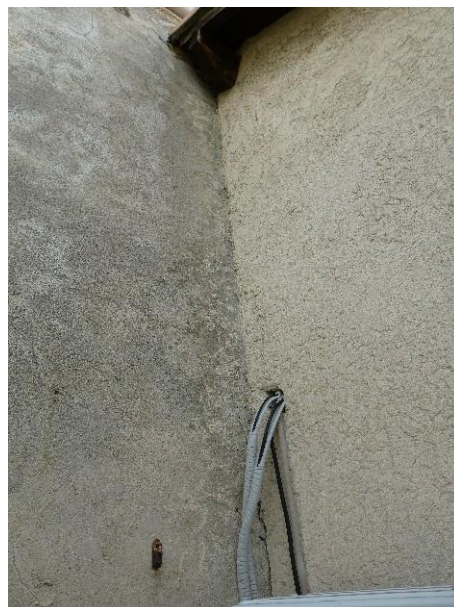


La base de la façade comporte un soupirail de la cave affleurant en rez-de-jardin.



8°) Concernant la façade Ouest de l'extension attenante à la façade Sud du bâtiment principal :

Depuis la cour intérieure, je constate que la façade crépie Ouest de l'extension, comporte de gauche à droite, un bloc extérieur de climatisation une ouverture rebouchée par des moellons bruts, puis une fenêtre du salon.



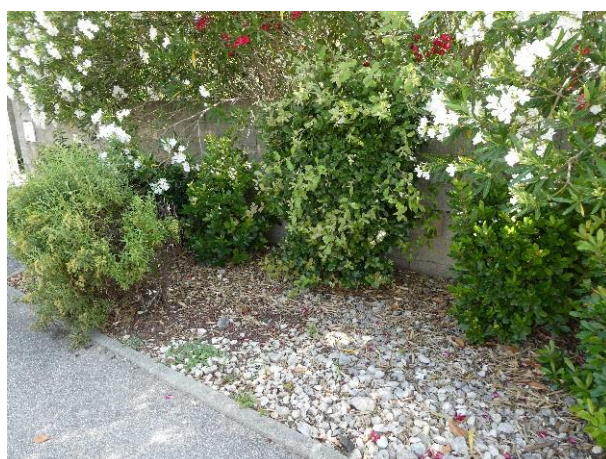
9°) Concernant la limite Ouest à l'extérieur de la propriété, entre l'entrée piétonne et le portail :

Je descends ensuite l'avenue des Frères Montgolfier vers le Sud, en longeant la limite Ouest de la propriété, jusqu'au portail en limite Sud-Ouest.

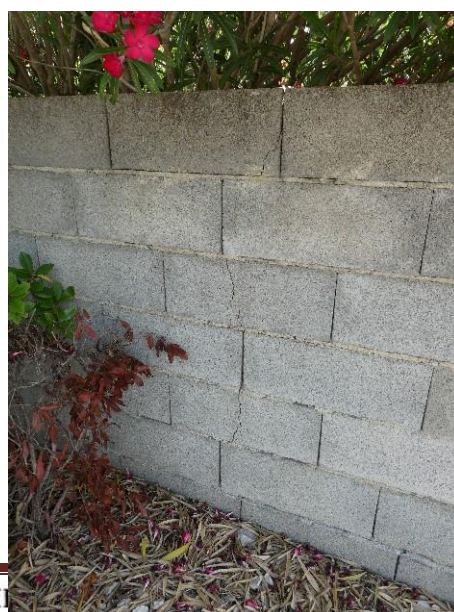
A droite de l'entrée piétonne, le mur en moellons comporte la boîte aux lettres et englobe une portion crépie plus ancienne.



Plus à droite, un terre-plein gravillonné avec des arbustes est positionné devant le mur.

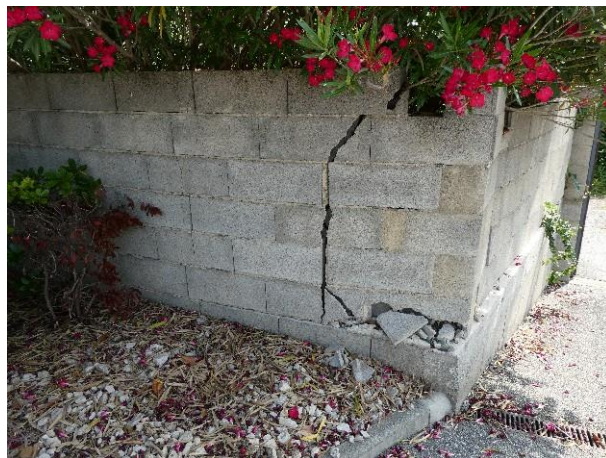


A droite derrière le terre-plein, une fissure verticale parcourt toute la hauteur du mur.



belle BRET COFFINI

Le mur en moellons bruts comporte ensuite une importante lézarde verticale avec un désaffleurement est des éclats sur les moellons bruts à proximité de l'angle Sud-Ouest.

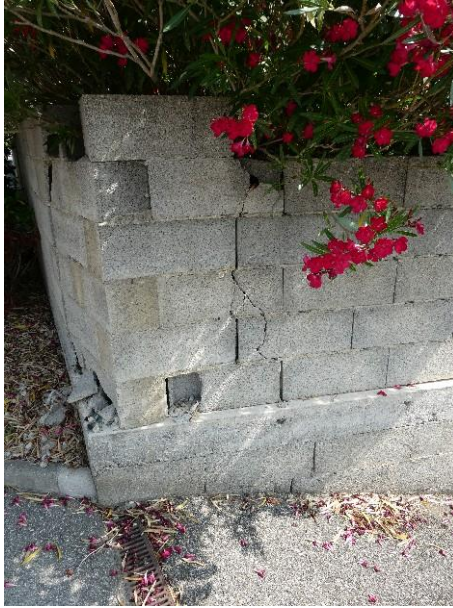


La descente menant au portail et à la cour au Sud-Ouest, est goudronnée dans la continuité du trottoir.



En retrait, le mur formant un retour Sud, à gauche du portail, présente :

- une lézarde jalonnée d'éclats près de l'angle Sud-Ouest du mur.



- une fissure en arc-de-cercle à sa base, à gauche du pilier gauche du portail



- une fissure verticale sur le premier moellon de l'arasement à gauche du pilier gauche du portail



Au niveau du portail, dans l'angle Sud-Ouest de la propriété, les piliers sont en moellons bruts.



La lasure des deux battants en bois du portail est abîmée.



Le pilier droit en moellons bruts est attenant au pilier gauche du portail voisin.



Me Isabelle BRET COFFINIER

B – COTE JARDIN :

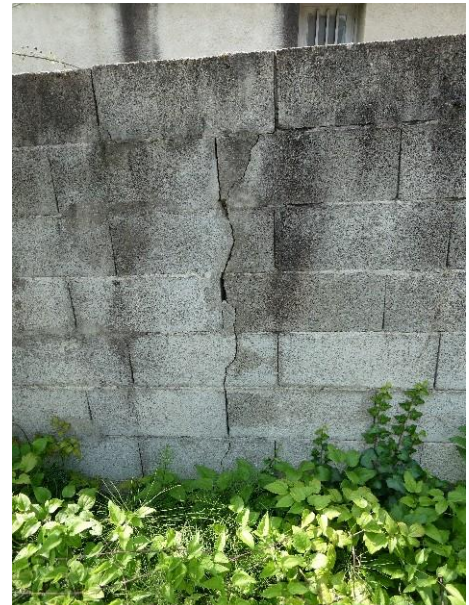
1°) Concernant la cour au Sud-Ouest :

Le jardin comporte ensuite une cour gravillonnée située au Sud de l'extension de la maison.

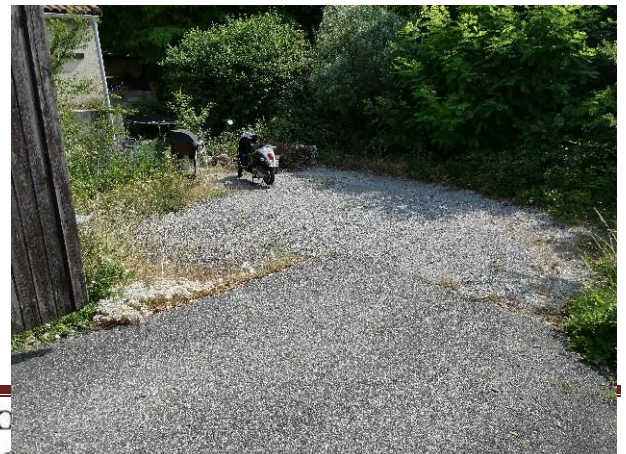


La limite Sud-Ouest de la propriété, au Sud de la cour, est délimitée par un mur en moellons bruts, à gauche du portail.

Le mur comporte une lézarde verticale en son milieu.



Dans l'angle Sud-Ouest du jardin, la limite Ouest comporte le portail à double vantail en bois donnant sur l'avenue des Frères Montgolfier. L'accès est goudronné et rejoint la cour gravillonnée.



Entre le portail et la maison, la cour gravillonnée est bordée côté Ouest, par une haie vive.



3°) Concernant la façade Sud de la maison :

La façade Sud de la maison comporte une partie basse crépie en avancée, correspondant à l'extension de la maison. Cette extension s'appuie sur un mur de soubassement ancien enduit.

Sur cette façade crépie, une ouverture est condamnée.



La toiture en tuiles de l'extension ne comporte pas de dommage particulier.



La façade Sud en retrait correspond à la partie ancienne du corps principal de la maison.
Cette façade présente un aspect faïencé.
Côté Sud-Ouest, une gouttière canalise les eaux de pluie du pan de la toiture Ouest.
Côté Sud-Est, la gouttière canalisant les eaux de pluie du pan de la toiture Est n'est pas raccordée à la canalisation transversale rejoignant la gouttière Sud-Ouest.



Dans l'angle supérieur Sud-Est, la tuile de rive inférieure est cassée.



3°) Concernant la façade Est de la maison :

La façade Est de la maison comporte au Nord, une partie ancienne en pierres correspondant au bâtiment principal et une extension, côté Sud, crépie et de facture plus récente.

La partie en pierres comporte la porte-fenêtre du séjour au niveau de la terrasse et la porte de la cave en rez-de-jardin.



Au pied de la façade en pierres, une petite pente herbeuse permet d'accéder à la cave.



La partie crépie comporte la fenêtre à deux baies vitrées du salon. Les volets comportent deux battants pliants.

Une fissure verticale court sous l'allège de la fenêtre, côté gauche.



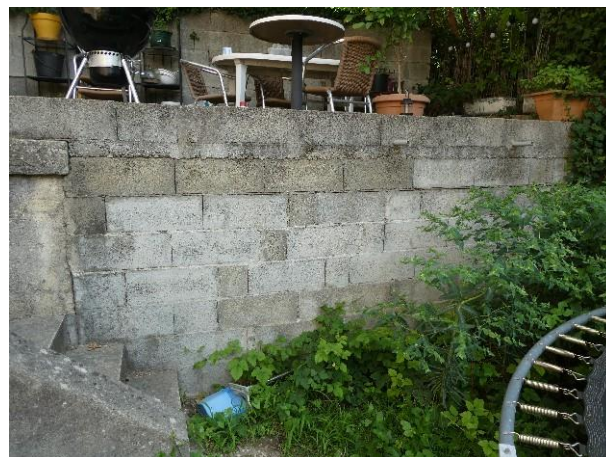
La base de l'extension comporte un mur de soubassement ancien en pierres, partiellement enduit le long de la descente vers la cave.



4°) Concernant la terrasse :

La terrasse au Nord-Est de la maison, est surélevée et comporte un mur de soutènement en moellons brut, côté Sud, doté de deux buses d'évacuation pour les eaux de pluie.

Un escalier en béton double le mur de soutènement de la terrasse et permet d'accéder au jardin.



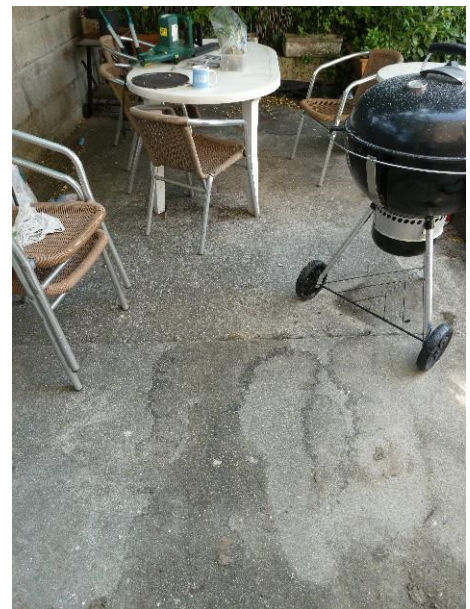
La deuxième contre-marche au bas de l'escalier, est trouée.



L'escalier est fissuré sur le palier supérieur et le rebord extérieur en moellons comporte des éclats.



La dalle de la terrasse est brute et comporte des fissures.



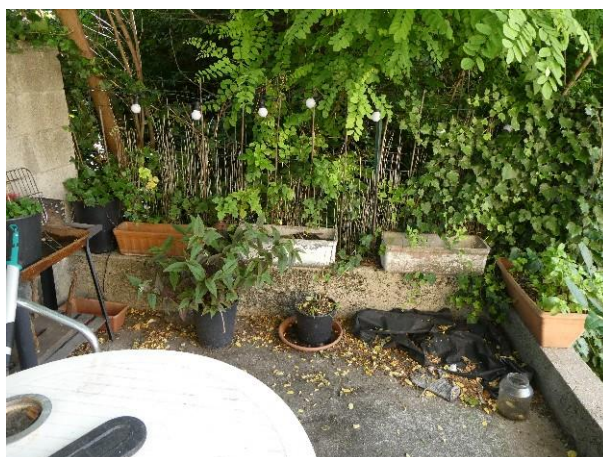
La terrasse est bordée à l'Ouest par la façade en pierres du corps principal de la maison, qui comporte la porte-fenêtre Nord-Est du séjour, permettant d'accéder au rez-de-chaussée de la maison. Cette porte-fenêtre comporte une chatière, ainsi que deux volets en bois.



La terrasse est ensuite bordée, côté Nord, par un mur en moellons bruts...



... côté Est, par un muret bas crépi ne comportant pas de garde-corps...



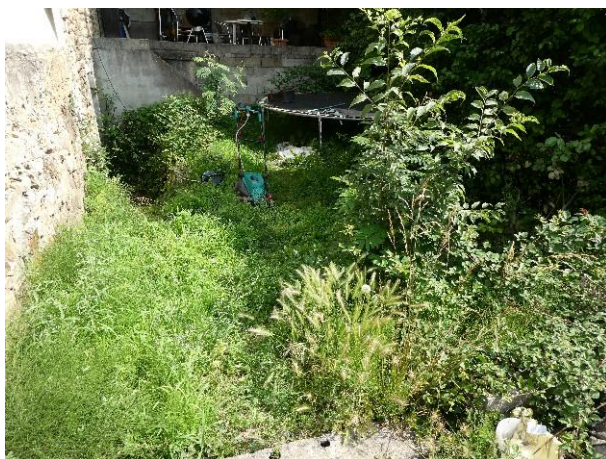
... et côté Sud, par une rangée de moellons bruts ne comportant pas de garde-corps.



4°) Concernant le jardin :

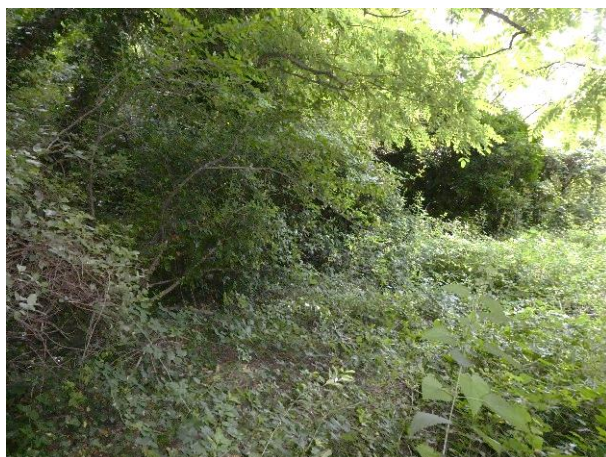
Le jardin occupe toute la partie Est de la propriété.

La végétation est très dense et n'est pas entretenue, ni aux abords de la maison...



... ni côté Nord, ni côté Est, où les limites Nord et Est au fond du jardin correspondent au remblai en pente de la voie de chemin de fer.





La limite Sud, également encombrée par une végétation dense, comporte une ancienne haie de cyprès, côté Sud-Est.



Côté Ouest, le jardin borde la cour Sud-Ouest.



II – CONCERNANT L'INTERIEUR DE LA MAISON :

D'une manière générale, la maison est ancienne, les sols sont en bon état, les murs comportent quelques traces par endroits.

A – CONCERNANT LE REZ-DE-CHAUSSEE :

1°) Concernant le hall d'entrée :

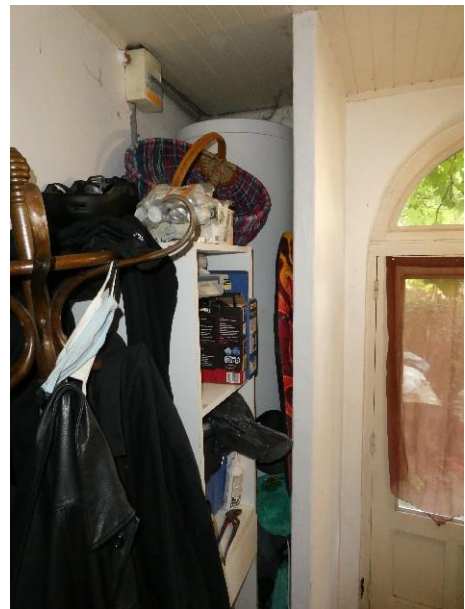
Le sol carrelé est en bon état.

La porte d'entrée est en bois, elle comporte un double vitrage et un cintre vitré en partie haute.



La peinture des murs est talochée et comporte quelques traces sur le mur à gauche de la porte d'entrée. Derrière la cloison de ce mur, le renforcement abrite le cumulus d'eau chaude.





La pièce donne accès à la salle de bain et au WC.



Le mur à gauche du passage vers le séjour est taché en hauteur sous le plafond.



abelle BRET

La peinture comporte des lacunes à gauche du passage vers le séjour.



Le plafond comporte un lambris peint.



2°) Concernant la salle de bains :

Le sol carrelé est en bon état.

La fenêtre est en bois, elle comporte un double vitrage et un cintre vitré en partie haute.



Les murs sont peints et comportent de la faïence sur deux tiers de hauteur.



La peinture du plateau de la vasque est écaillée.



La pièce comporte un lavabo, un radiateur sous la fenêtre et une baignoire avec un pare-douche vitré.



Le plafond comporte un lambris peint.

Une trappe, dans l'angle Nord-Ouest de la pièce, au-dessus de la baignoire, permet d'accéder à l'étage du bâtiment Ouest, non utilisé et à usage de combles selon les déclarations de Monsieur EVIEUX Clément.

Un conduit de cheminée est également présent contre le mur Nord, au-dessus de la baignoire.



3°) Concernant le WC :

Le sol carrelé est en bon état.

Les murs comportent une peinture talochée avec quelques traces

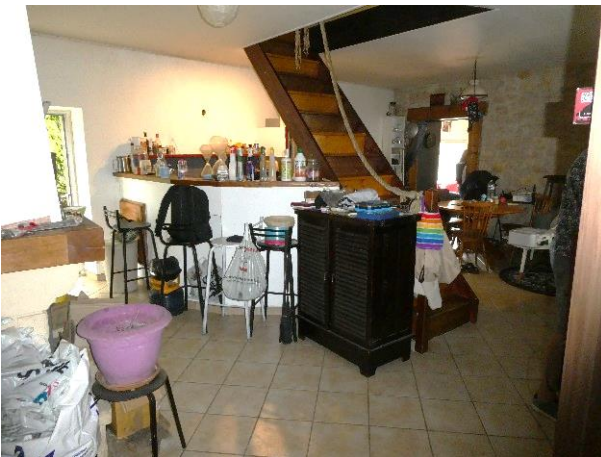
Le plafond comporte un lambris peint.

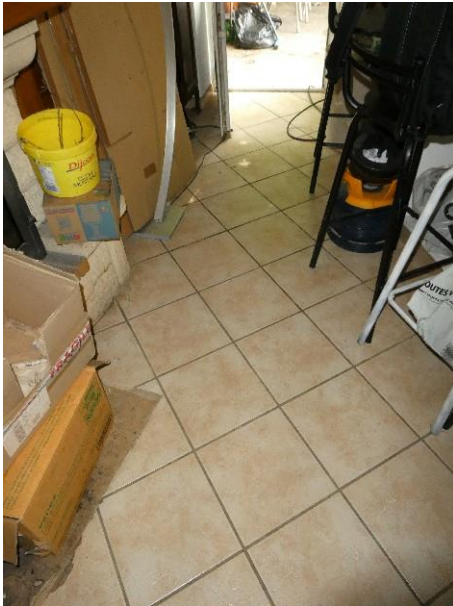
La pièce comporte un WC.



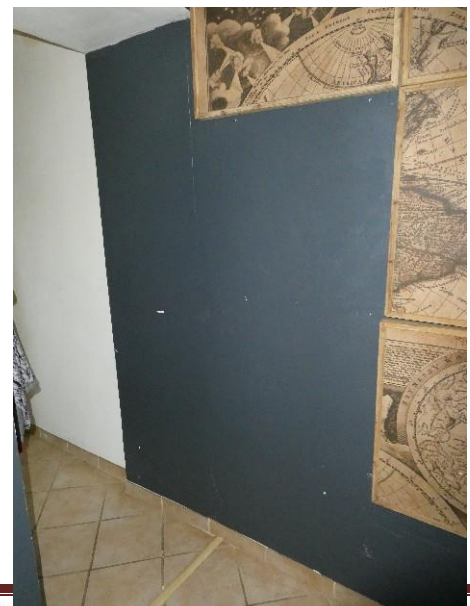
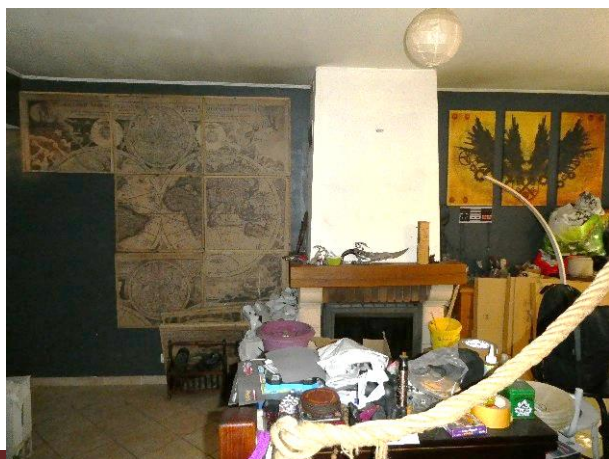


4°) Concernant la pièce principale, séjour avec coin cuisine :
Le sol carrelé est en bon état, les murs et le plafond sont peints.

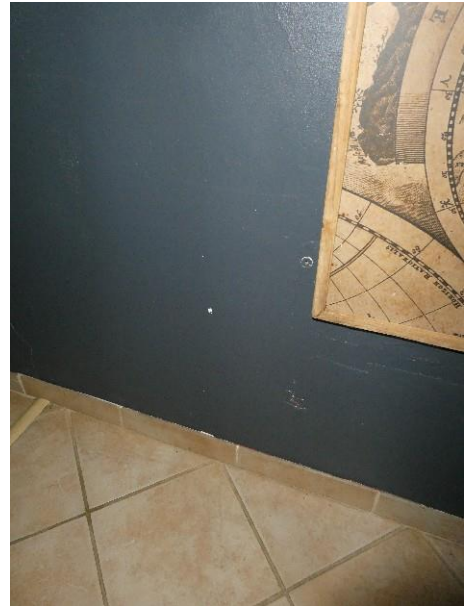




Le mur Nord est peint en noir et comporte des éclats près du passage vers le hall d'entrée.



Me Isabelle BRET COFFINIER



Au milieu du mur, la cheminée comporte un insert.



Le manteau peint comporte des traces.



Le mur Est comporte une porte-fenêtre au Nord-Est, ouvrant sur une terrasse et vers le jardin.



Le coin cuisine comporte un bar avec plateau en bois.
Un placard dans le bar abrite la bouteille de gaz.

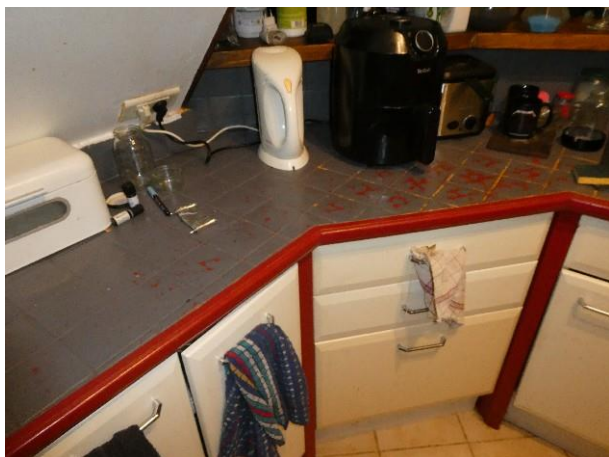


La peinture des plans de travail carrelés de la cuisine, est écaillée.



Me Isabelle BRET COFFINIER

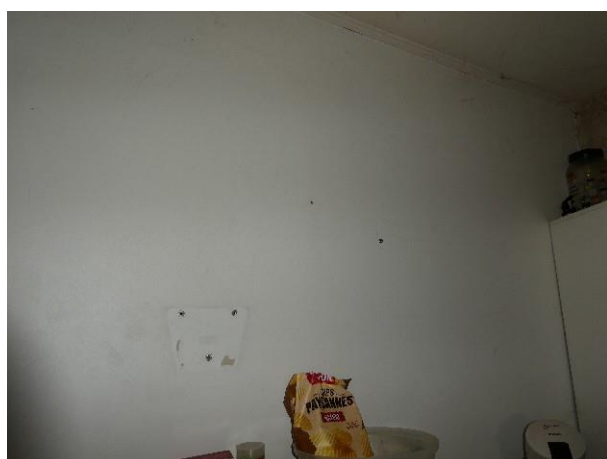




Le plafond de la cuisine est peint et comporte des spots encastrés le long de la montée de l'escalier.



La suite du mur Est de la pièce comporte des trous.



Le mur Sud de la pièce comporte un parement en pierres et le passage dont l'encadrement est en bois, vers le salon.



Le mur Ouest comporte deux fenêtres en PVC à double vitrage.
Un radiateur électrique est installé sous la fenêtre la plus au Sud.



Le plafond est peint et comporte quelques traces.



Le séjour comporte un escalier en bois permettant d'accéder à l'étage supérieur.



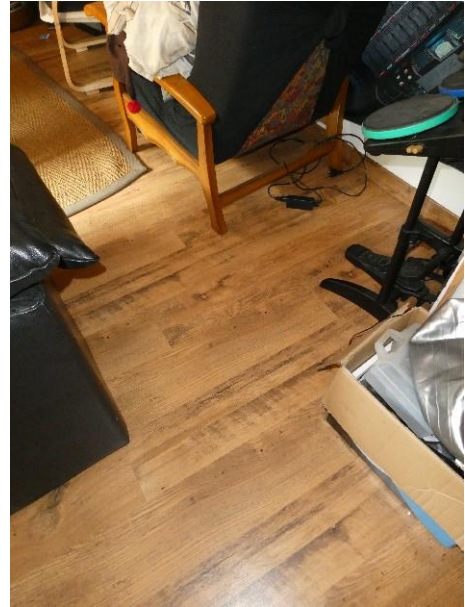
5°) Concernant le salon :

Monsieur EVIEUX Clément précise que « le salon correspond à une extension de la maison d'origine ».

Une marche en bois permet d'accéder à la pièce.



Le sol en parquet est en bon état.



Les murs sont peints et comportent des traces, notamment dans l'angle Nord-Ouest près du bloc de la climatisation...





... ainsi que dans l'angle Nord-Est, en partie haute, et à droite du passage vers le séjour.

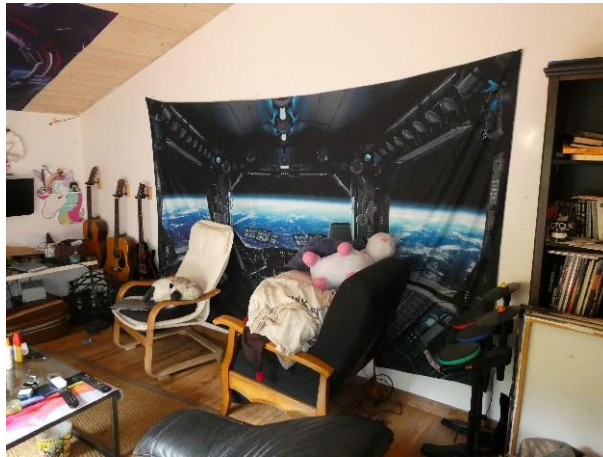


Le mur Nord comporte une fenêtre à deux baies coulissantes, avec des traces de fixation au-dessus.





Le mur Nord comporte une fenêtre, derrière la tenture.



Le plafond comporte un lambris dont les lattes sont disjointes et cintrées par endroits.



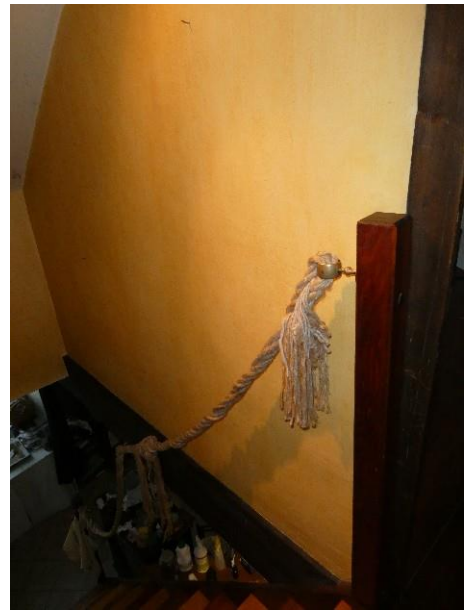


6°) Concernant l'escalier menant à l'étage :

Les marches pleines sont en bois, avec une corde à usage de main courante, côté gauche en montant.
Les nez-de-marche comportent quelques éclats et les marches ne sont pas toutes de la même couleur.



Les murs en partie supérieure de la montée d'escalier, comportent une peinture talochée.



Le plafond est peint et comporte deux spots encastrés.



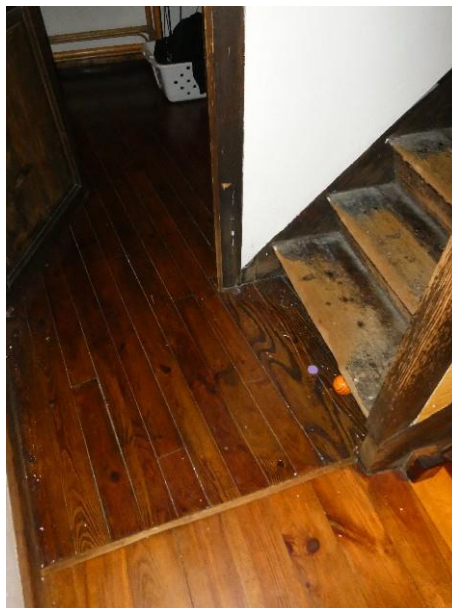
B – CONCERNANT LE PREMIER ETAGE :

1°) Concernant le palier :

Le sol comporte une petite différence de niveau ainsi que deux sols en parquet différents.



Un escalier en bois permet d'accéder à l'étage supérieur.



Les murs comportent un enduit peint et le plafond peint comporte un spot encastré.

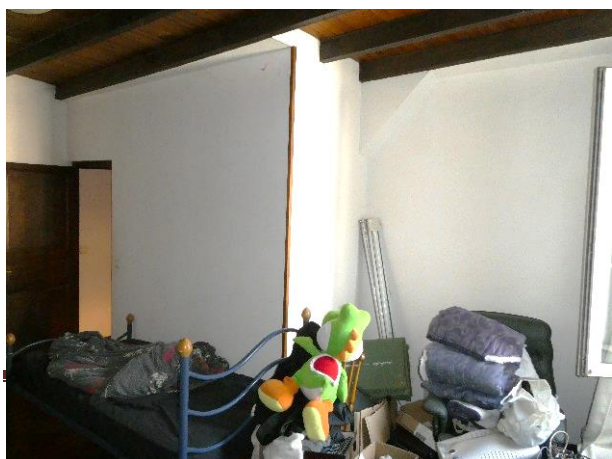


2°) Concernant la chambre de gauche depuis l'escalier :

Le sol comporte un parquet ancien et présente une dalle devant le conduit de l'ancienne cheminée côté Nord.



Les murs comportent un enduit taloché blanc.



Le mur Ouest comporte une fenêtre en PVC avec un double vitrage.
L'allège comporte un radiateur électrique.



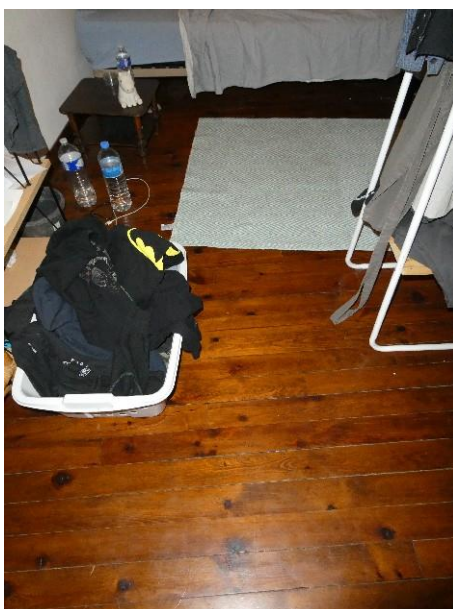
Le mur Nord comporte le conduit de l'ancienne cheminée.



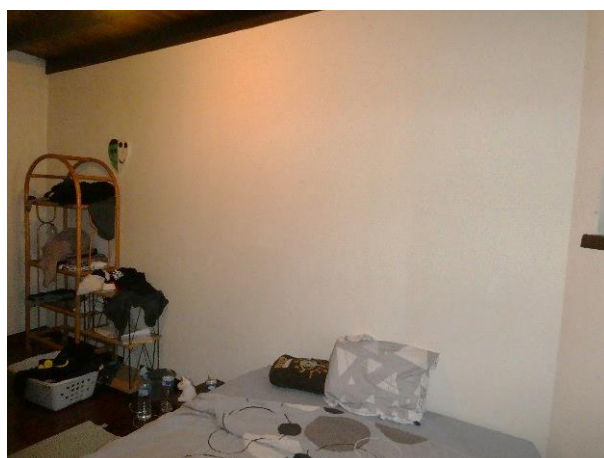
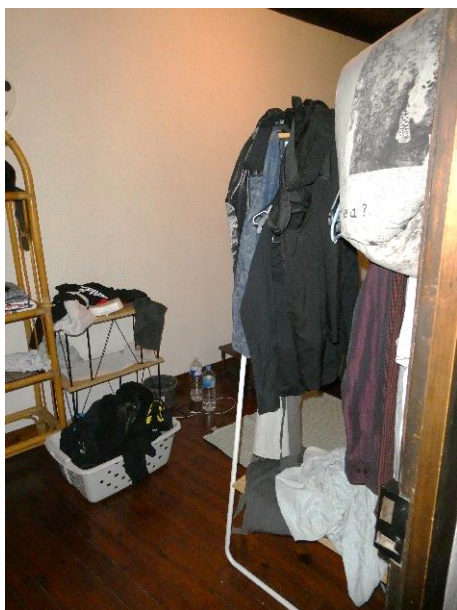
Le plafond est composé de poutres et d'un lambris naturel.



3°) Concernant la chambre de droite depuis l'escalier :
Le sol comporte un parquet ancien.



Les murs comportent un enduit taloché blanc.



Le mur Est comporte une fenêtre en PVC comporte un double vitrage.
L'allège comporte un radiateur électrique.



Un placard est aménagé sous l'escalier menant au deuxième étage.



Le plafond est composé de poutres et d'un lambris naturel.



4°) Concernant l'escalier menant au deuxième étage :

L'escalier est ancien, les marches en bois pleines sont très usées.





Les murs sont peints et ne comportent pas de rampes. Une porte en bois permet de fermer l'accès à l'escalier.



C – CONCERNANT LE SECOND ETAGE :

Il correspond à une pièce unique à usage de chambre.



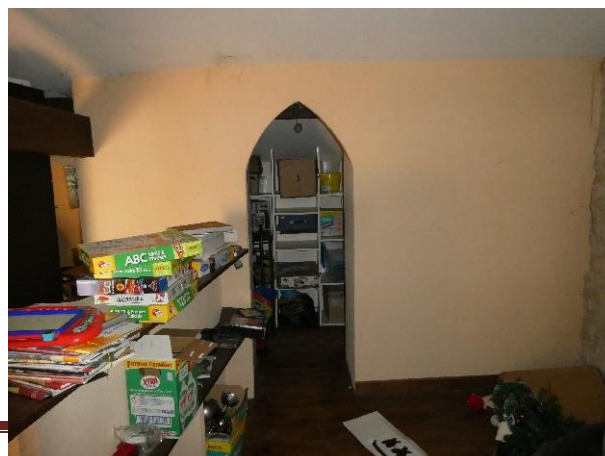
Le sol comporte un parquet ancien dont la lasure est à reprendre.



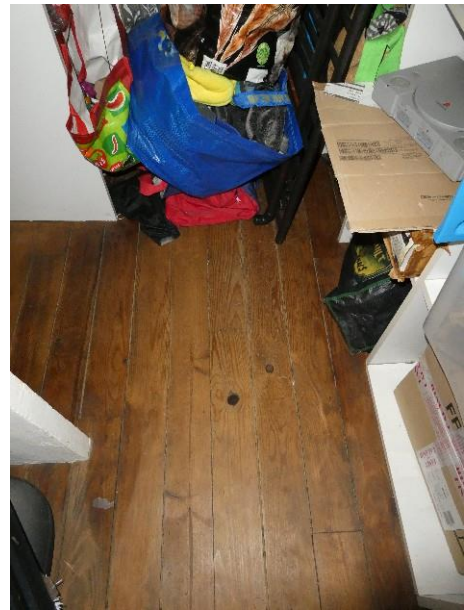
Le mur Sud de la montée d'escalier sert de garde-corps.



Le mur Est en partie Sud de la pièce, est peint et comporte un dégagement.



Le sol du dégagement est en parquet, les murs sont peints et comportent des étagères et des penderies.



Le plafond comporte de la toile de verre peinte.





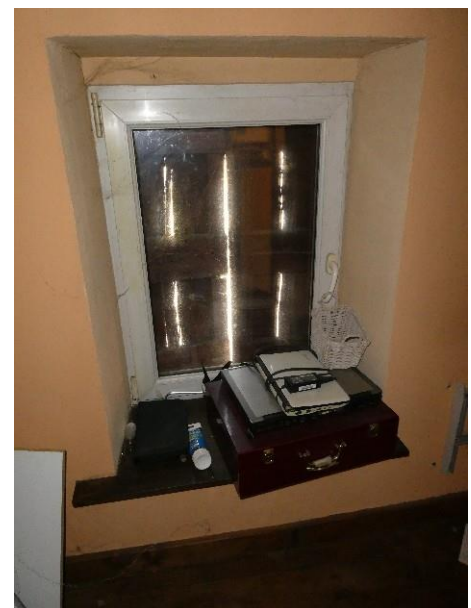
Le mur Sud de la pièce principale comporte un revêtement en pierres.

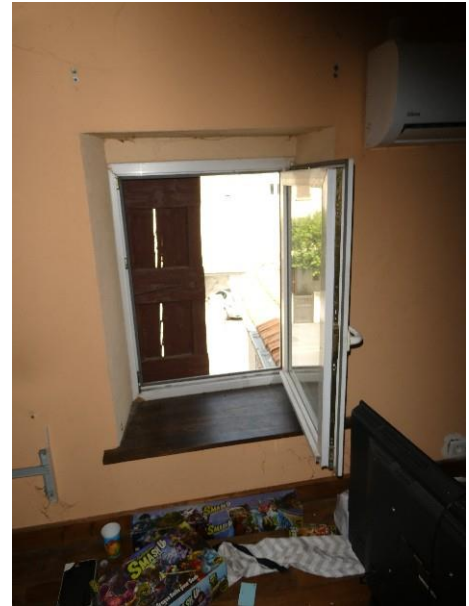


Le mur Ouest comporte deux fenêtres en PVC à double vitrage et des volets en bois anciens et ajourés.

Entre les deux fenêtres, le bas du mur comporte le support d'un radiateur électrique.

A droite de la fenêtre de droite, le mur comporte un bloc de climatisation.





Le mur Nord comporte le conduit d'une ancienne cheminée.



Le mur Est côté Nord ne présente pas de dommage particulier.



La montée d'escalier est bordée côté Nord par un mur puis par une barrière en bois à usage de garde-corps.



Le plafond est peint et comporte des poutres en bois.



III – CONCERNANT LA CAVE :

On y accède par le bas de la façade Est du bâtiment principal.
L'entrée de la cave ne possède pas de porte.



Le sol de la pièce en terre battue, est de hauteur inégale.



Me Isabelle BRET COFFINIER

Les murs périphériques sont en pierres.



Le plafond est composé de poutrelles en béton ourdiées.



La pièce abrite un escalier central condamné.



Le plafond de la partie Nord de la cave est partiellement doublé par des plaques d'isolation.





Mes constatations terminées, je me suis retirée, pour dresser et clore le présent Procès-Verbal de Constat, pour servir et valoir ce que de droit.

Je certifie que mes clichés photographiques n'ont fait l'objet d'aucune retouche ou modification et sont conformes à la réalité.

Me Isabelle BRET COFFINIER



Me Isabelle BRET COFFINIER

