

SELARL Roxane BRENIER & Claire DURIEUX

Commissaires de justice associées

2, rue Bonnevaux – résidence "le Bonnevaux"

26100 ROMANS SUR ISERE

=====

tel : 04 75 02 03 67

email : brenier.durieux@commissaire-justice.fr

=====

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

LE : ONZE JUIN DEUX MILLE VINGT CINQ

A LA DEMANDE DE :

Madame Julie Claude LE MOAL née le 27.05.1974 à VILLEMOMBLE (SEINE ST DENIS), de nationalité française, psychologue, domiciliée 25 avenue Jean Moulin 26100 ROMANS SUR ISERE.

Laquelle fait élection de domicile et constitution d'avocat au cabinet GPS AVOCATS siégeant 62 avenue sadi Carnot 26000 VALENCE , par le ministère de Maître Florence SERPEGNI, avocat au barreau de LA DROME

EN VERTU DE :

- D'un jugement rendu par le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VALENCE le 27.09.2024, signifié le 30.10.2024 et à ce jour définitif
- D'une ordonnance aux fins d'autorisation de dresser un procès-verbal de description d'un immeuble et diagnostics techniques rendue sur requête par le juge de l'exécution près le TRIBUNAL JUDICIAIRE de VALENCE le 21.05.2025, signifiées le 11.06.2025 . Ladite ordonnance et sa signification étant jointe au présent acte.

Je soussignée Claire DURIEUX – Commissaire de Justice associée auprès de la SELARL R. BRENIER et C. DURIEUX, demeurant à ROMANS SUR ISERE (26100), Rue Bonnevaux, Immeuble le Bonnevaux

Conformément aux dispositions de l'article L322-2 et des articles R322-1 à R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, certifie m'être transportée ce jour, 11.06.2025 à 14 heures 00 à l'adresse suivante :

Sur la commune de ROMANS SUR ISERE (26100) , Route de Chatillon - 147 Chemin de Marus , une maison d'habitation avec terrain attenant , cadastrée :

- section DL sous le n° 127 et 146, pour une surface respective de 20 a 50 ca et 00a 62 ca, soit une surface totale de 21a 12ca.

appartenant pour moitié indivise à :

- Madame Julie Claude LE MOAL née le 27.05.1974 à VILLEMOMBLE (SEINE ST DENIS), de nationalité française, psychologue, domiciliée 25 avenue Jean Moulin 26100 ROMANS SUR ISERE et Monsieur Christophe GRAS né le 24.07.1976 à ST ETIENNE (Loire)

en présence de :

- Monsieur Alex MORENO diagnostiqueur immobilier demeurant 07460 BANNE, chargé d'établir les différents diagnostics techniques obligatoires tels que prévus par les articles L271-4 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitat
- Monsieur Thierry DURIEZ, de la société TDS, serrurier, lequel a signé sur la fiche annexée
- Monsieur WARGA Kevin, gardien brigadier de la Police Municipale de ROMANS SUR ISERE, lequel a signé sur la fiche annexée
- Monsieur FERREIRA Jérémy, brigadier chef principal de la Police Municipale de ROMANS SUR ISERE, lequel a signé sur la fiche annexée
- Monsieur POURTIER Jérémy, gardien brigadier de la Police Municipale de ROMANS SUR ISERE, lequel a signé sur la fiche annexée

Sur place, personne ne répondant à mes appels, le serrurier a commencé à ouvrir la porte de la maison.

Monsieur Christophe GRAS, propriétaire et occupant des lieux a alors ouvert l'une des fenêtres de l'étage de la maison.

Je lui ai décliné mes nom, prénom, qualité ainsi que l'objet de mon intervention.

Ce dernier a refusé de descendre nous ouvrir la porte de la maison et nous a sommés de quitter sa propriété.

Face au refus ferme de l'occupant des lieux de nous laisser entrer afin d'effectuer le procès-verbal de description, j'ai contacté les services de la Police Nationale de ROMANS SUR ISERE qui sont arrivés sur place une dizaine de minute plus tard.

Les policiers nationaux ayant procédé à l'interpellation de Monsieur Christophe GRAS qui se trouvait alors dans la cour de sa propriété, j'ai alors pu entrer à l'intérieur du bien saisi pour procéder au procès-verbal de description des lieux en présence des personnes susnommées.

I – DESCRIPTION DES LIEUX, COMPOSITION, SUPERFICIE :

Le bien saisi se situe Route de Chatillon – 147 Chemin de Marus 26100 ROMANS SUR ISERE - comme nous pouvons le voir sur la vue google earth et l'extrait de plan cadastral ci-dessous :

Le bien est une maison isolée, entourée de champs, qui se situe en dehors du centre de ROMANS, laquelle ville compte environ 33 000 habitants environ.



PHOTOGRAPHIE DU BIEN SAISI PRISE DEPUIS LA ROUTE DE CHATILLON :



EXTERIEUR :

La maison se trouve au fond du chemin de Marus lequel constitue une voie sans issue.

La propriété est délimitée par des arbres et des haies qui ne sont pas entretenus.



Au bout du chemin de marus, l'accès à la propriété est difficile du fait de la présence d'une haie non taillée qui obstrue le passage.



A l'entrée du bien saisie se trouve un portail métallique vétuste qui n'était pas fermé lors de notre intervention.

Une fois ce portail franchi, nous arrivons dans un espace non entretenu en grande partie recouvert de végétation, dans lequel se trouve un bassin.





Sur cet espace situé entre le portail et la maison d'habitation, je constate la présence de deux constructions : un garage et un bâtiment en travaux .



- **GARAGE (non attenant à la maison) :**

Ce bâtiment est équipé d'une porte sectionnelle manuelle.

Les chéneaux sont très abimés.





- **BATIMENT EN TRAVAUX :**
- **EXTERIEUR DU BATIEMENT EN TRAVAUX :**





-INTERIEUR DU BATIMENT EN TRAVAUX :







Au fond de cette cour, il existe un porche permettant d'accéder à la maison d'habitation.

Devant la maison se trouve un espace enherbé non entretenu sur lequel sont entreposés divers objets.

Un puit est présent sur l'espace se trouvant devant la maison.

Je ne constate pas de dégradations ou fissures apparentes sur les façades extérieures de cette maison

Vue de la façade de la maison (côté entrée principale) :

A l'entrée de la maison se trouve un sas vitré, équipé d'une porte, dont le toit est recouvert de tuiles.

La porte d'entrée de la maison se situe à l'intérieur de ce sas.



Vue de la façade de la maison côté véranda :



VUE EXTERIEURE DU GARAGE ATTENANT A LA MAISON :





A l'arrière de ce garage se trouve un abri bois.





Sur une partie de la toiture de la maison, je remarque la présence d'une bâche.

VUES DES ESPACES EXTERIEURS SITUES DEVANT LA MAISON :

Les espaces verts se trouvant devant la maison ne sont pas entretenus (l'herbe n'est pas coupée, les arbres ne sont pas taillés).









INTERIEUR DE LA MAISON D'HABITATION :

L'intérieur de la maison est très encombré, très sale et en très grand désordre. Des débris, déchets et des excréments jonchent le sol notamment dans la cuisine et le salon/séjour.

- SAS :

Sol : carrelage clair

Murs : enduit clair à l'état d'usage et pierres et parois vitrées

Plafond : lambris en bois à l'état d'usage

Equipements :

- Une porte donnant à l'extérieur
- Une porte donnant à l'intérieur de la maison
- Un disjoncteur





- **VERANDA :**

Sol : carrelage clair à l'état d'usage

Mur : crépi clair à l'état d'usage

Plafond : lambris en bois foncé à l'état d'usage

Certaines baies vitrées de la véranda ne ferment pas. L'une des vitres de la véranda est cassée.

Le toit de la véranda est recouvert de tuiles et est équipé d'un chéneau.

EXTERIEUR DE LA VERANDA :



INTERIEUR DE LA VERANDA :





- **CUISINE /ENTREE:**

Sol : carrelage entièrement recouvert de détritrus

Murs : enduit clair terni

Plafond : lambris bois à l'état d'usage. Présence d'une douille et une ampoule.

Equipements :

- une porte fenêtre encadrement PVC donnant dans la véranda
- une cuisine aménagée de couleur claire
- une porte d'entrée donnant dans le sas







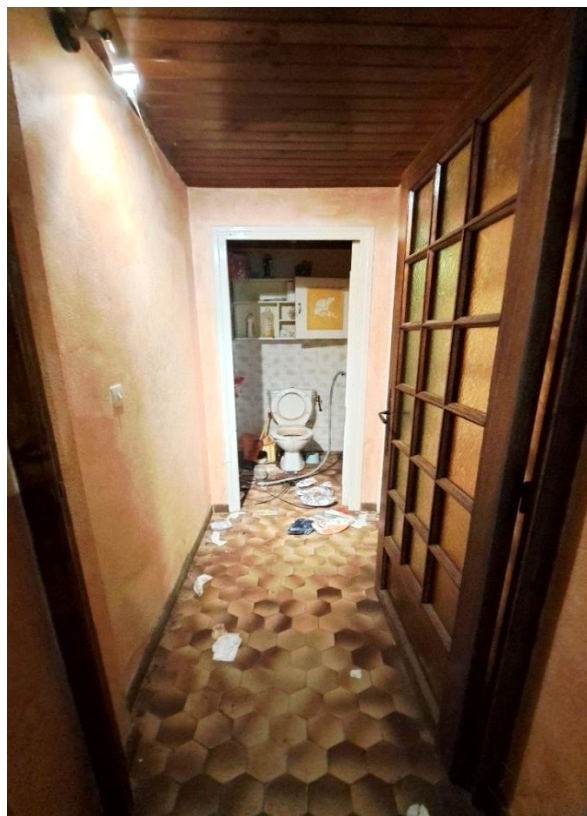
- **DEGAGEMENT 1 (devant le WC) :**

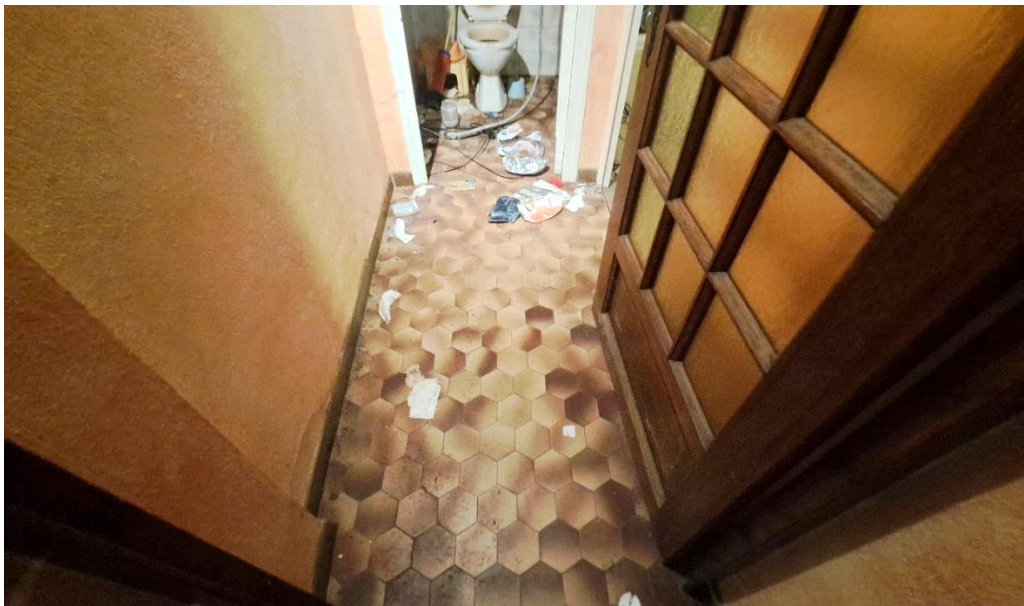
Sol : carrelage ancien foncé à l'état d'usage

Murs : enduit rosé terni.

Plafond : lambris en bois foncé

Equipement : une porte vitrée en bois marron foncé





WC :

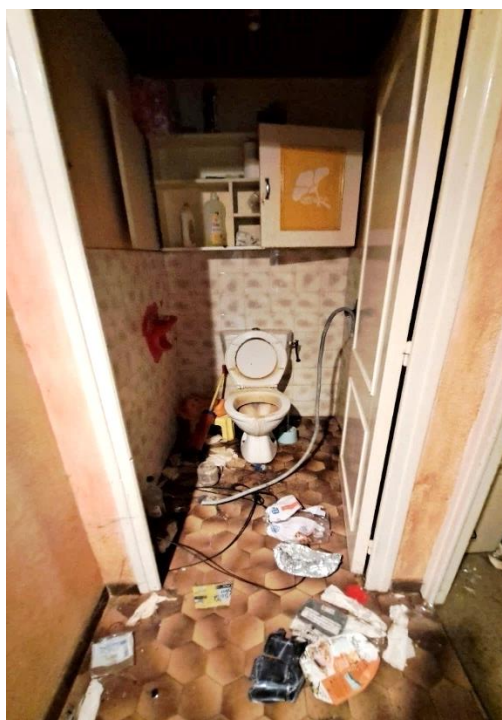
Sol : carrelage ancien foncé à l'état d'usage

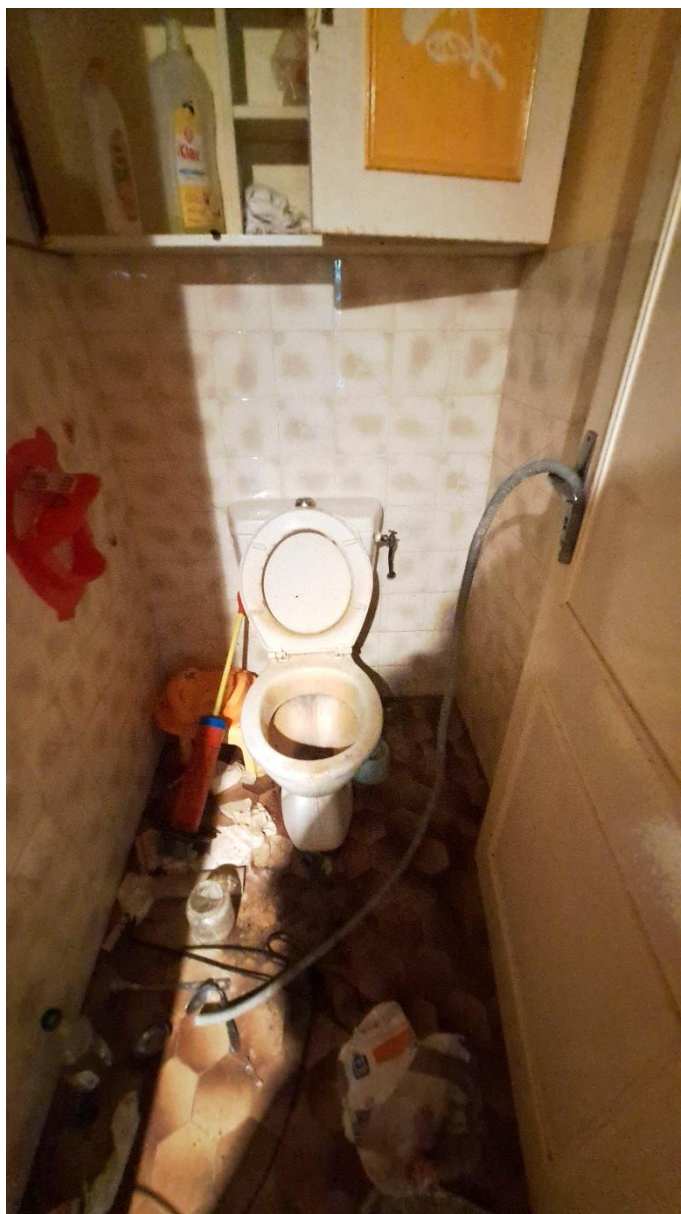
Murs : faïence ancienne et enduit clair

Plafond : lambris foncé en bois à l'état d'usage

Equipement :

- une porte peinte de couleur blanche
- un bloc WC très sale





- **SALLE DE BAIN :**

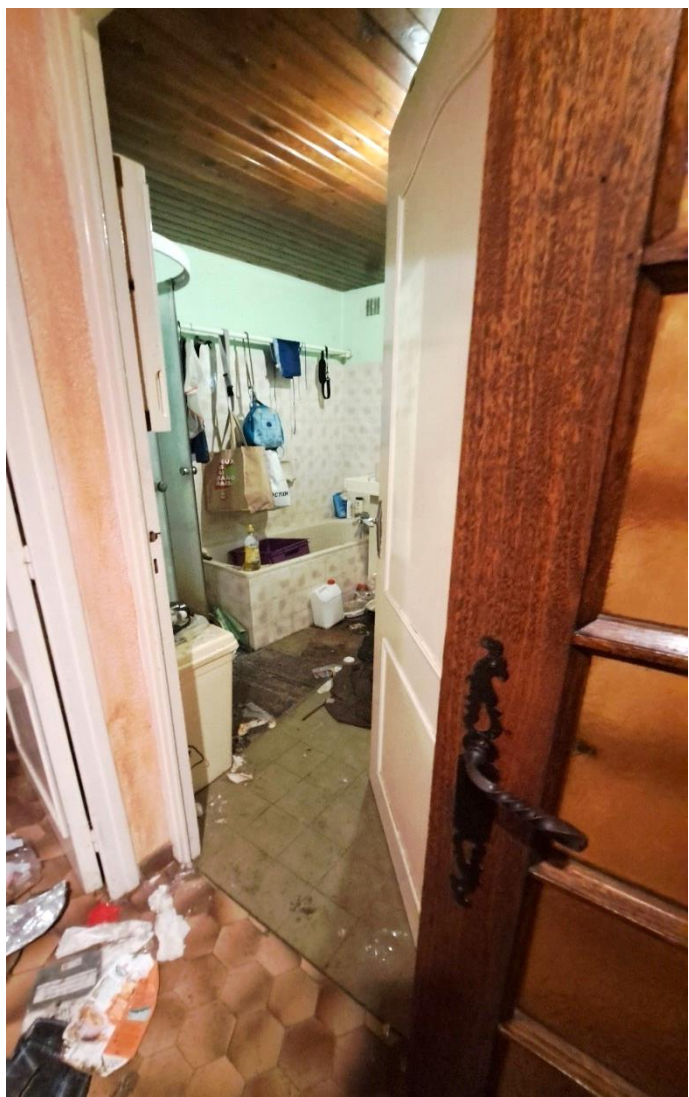
Sol : carrelage gris

Murs : faïence ancienne et enduit clair à l'état d'usage

Murs : lambris en bois foncé à l'état d'usage

Equipements :

- Une porte
- Un fenestron
- Une baignoire
- Une douche
- Un meuble de salle de bain blanc terni avec un lavabo bouché. Le miroir du meuble de salle de bain présente de nombreuses inscriptions.







- **SALON / SEJOUR** :

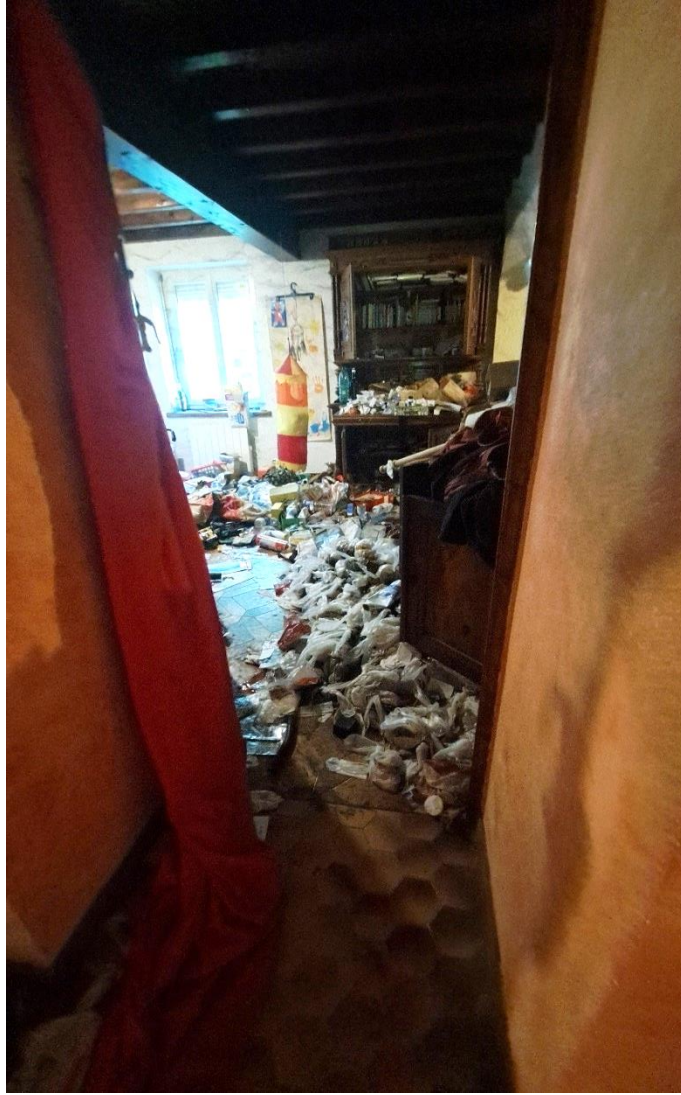
Sol : carrelage ancien marron entièrement recouvert de débris et de sachets plastiques contenant des excréments.

Murs : enduit clair noirci comportant des toiles d'araignées

Plafond : parquet en bois marron foncé à l'état d'usage

Equipements :

- Une cheminée
- Une porte fenêtre encadrement PVC donnant sur la véranda
- Deux fenêtres encadrements PVC avec volets en bois vétustes et volets roulants manuels
- Deux radiateurs électriques











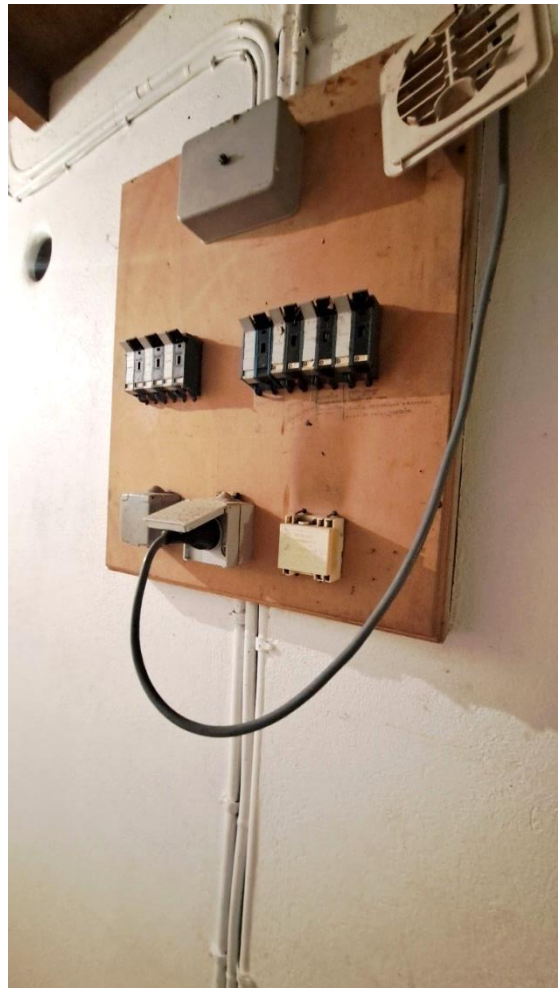


- **COULOIR :**

Sol : carrelage beige

Murs : enduit blanc à l'état d'usage

Plafond : parquet et poutres en bois



- **RANGEMENT :**

Sol : carrelage beige

Murs : enduit clair terni

Plafond : poutres en bois et lambris en bois

Equipement : une porte





- **GARAGE 1 :**

Sol : dalle béton

Murs : parpaings bruts

Plafond : lames en bois

Equipements :

- une porte donnant dans le couloir
- un escalier permettant de descendre au sous-sol
- une porte donnant dans la cour





- **SOUS – SOL** :

Un escalier avec marches en béton permet d'accéder au sous- sol depuis le garage 1.



Sol : terre

Murs : parpaings bruts et béton

Plafond : poutrelles hourdis équipées de néons.





ETAGE DE LA MAISON :

- PALIER (intitulé chambre 1 sur le plan du diagnostiqueur) :

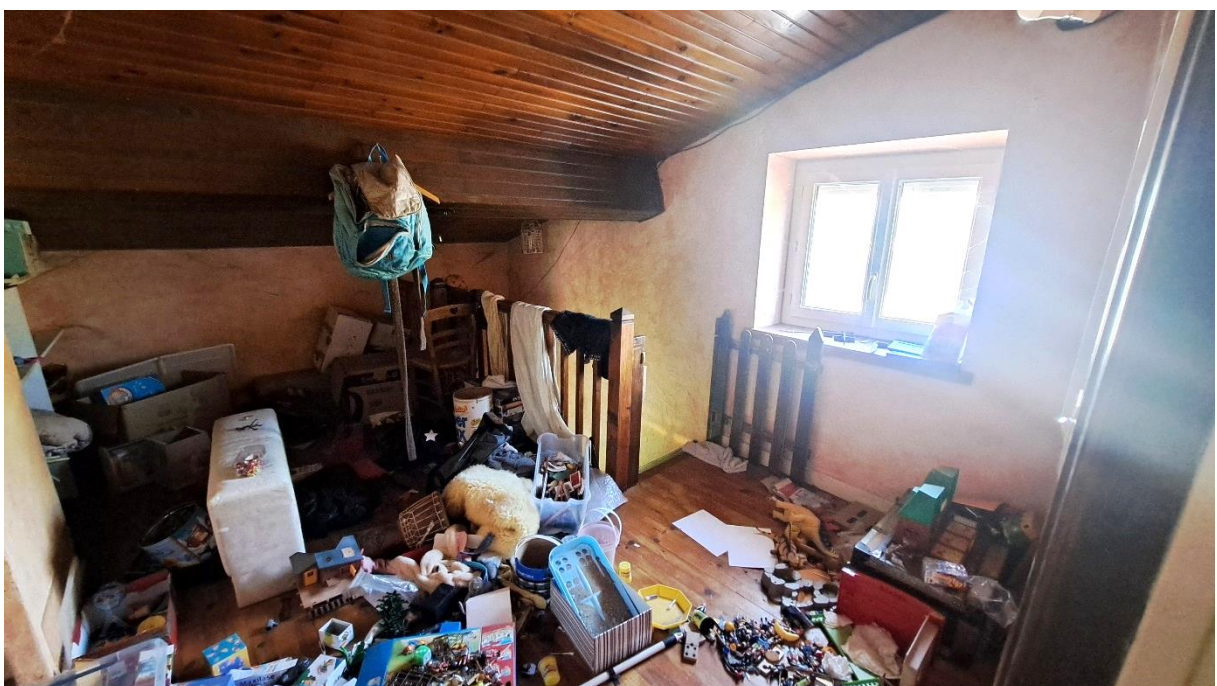
Sol : parquet en bois

Murs : enduit orangée à l'état d'usage

Plafond : enduit en bois foncé à l'état d'usage

Équipement : une fenêtre encadrement PVC

Un escalier permettant d'accéder au salon/séjour





- **CHAMBRE 2 :**

Sol : parquet en bois à l'état d'usage

Murs : enduit clair terni

Plafond : lambris en bois à l'état d'usage

Equipements :

- Une porte
- Une fenêtre encadrement PVC







- **CHAMBRE 3 :**

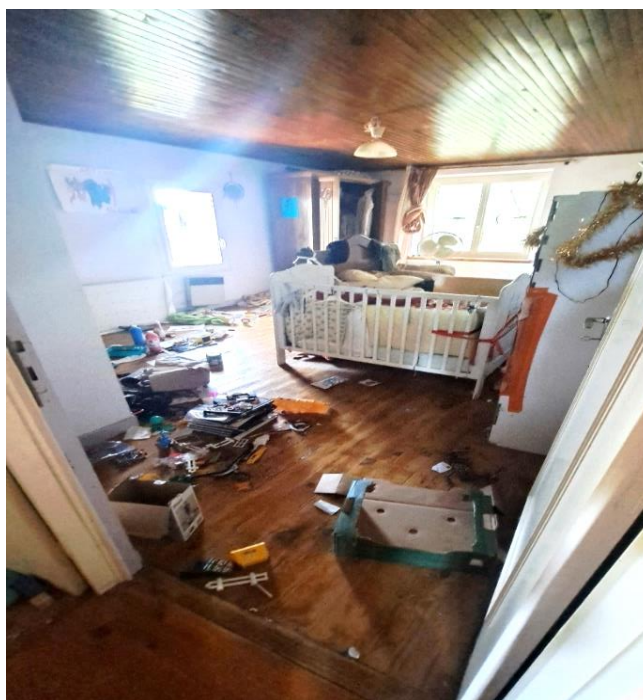
Sol : parquet en bois à l'état d'usage

Murs : enduit clair terni

Plafond : lambris en bois à l'état d'usage

Equipements :

- Une porte
- Deux fenêtres encadrement PVC avec volets en bois
- Un radiateur électrique vétuste
- Un placard





- **CHAMBRE 4 :**

Sol : parquet en bois à l'état d'usage

Murs : enduit orange à l'état d'usage

Plafond : lambris en bois à l'état d'usage

Equipements :

- Une porte
- Une fenêtre encadrement PVC avec volets en bois
- Un radiateur électrique vétuste
- Un petit placard







- **PLACARD (intitulé WC2 sur le plan du diagnostiqueur) :**

Sol : parquet à l'état d'usage

Murs : enduit jaune à l'état d'usage et faïence

Plafond : lambris en bois

Equipements :

- Une porte
- Un petit lavabo



II- CONDITIONS D'OCCUPATION, IDENTITE DES OCCUPANTS, MENTION DES DROITS DONT ILS SE PREVALENT :

Le bien saisi est occupé par Monsieur Christophe GRAS, propriétaire co-indivis.

III- AUTRES RENSEIGNEMENTS :

Le bien ne fait pas partie d'une copropriété.

La superficie privative totale est de 181,59 m2 et la superficie annexe totale est de 182,41 m2 selon détail et croquis ci-dessous, établis par le diagnostiqueur.

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

N° de dossier : 250603-GRAS

Date de visite : 11/06/2025

Date du rapport : 01/07/2025

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 147, chemin de Marus, route de Châtillon St. Jean 26100 ROMANS SUR ISERE

Nature du bien : Maison

Date de construction : Après 1970

Références cadastrales : DL n°127

2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : Mr Christophe GRAS et Mme Julie LE MOAL

Adresse : 147, chemin de Marus, route de Châtillon St. Jean

Code Postal : 26100 ROMANS SUR ISERE

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie carrez (en m²)
REZ-DE-CHAUSSEE	
Sas	10.30
Véranda	24.89
Entrée	4.78
Séjour	22.00
Cuisine	11.83
Salle de bains	7.45
Dégagement 1	1.66
WC	1.44
Salon	12.77
Couloir	7.08
Rangement	7.01
ETAGE	
Chambre 1	13.80
Dégagement 2	1.15
WC 2	2.03
Chambre 2	9.72
Chambre 3	21.28
Chambre 4	22.40

4 - Superficie privative totale du lot : **181.59 m²**

5 – Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

5 – Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m²)
Garage 1	47.86
Bâtiment en travaux	33.11
Bâtiment en travaux 2	32.94
Garage 2	30.22
Sous-sol	38.28



Diagnostics : Amiante – DPE – Plomb – Termites – Carrez/Boutin – Gaz – Electricité – ERP
 Agence du Diagnostic Immobilier 1473, route du Mazel 07460 BANNE alexmorenoexpertises@gmail.com
 Tél. : 06 79 52 78 86 – Assuré par : AXIS SPECIALTY EUROPE SE N° de contrat 425L05830PIA www.diagnostics-immo-ardeche.com

Page : 1/4



Rapport n° : 250603-GRAS



6 - Superficie annexe totale du lot : **182.41 m²**

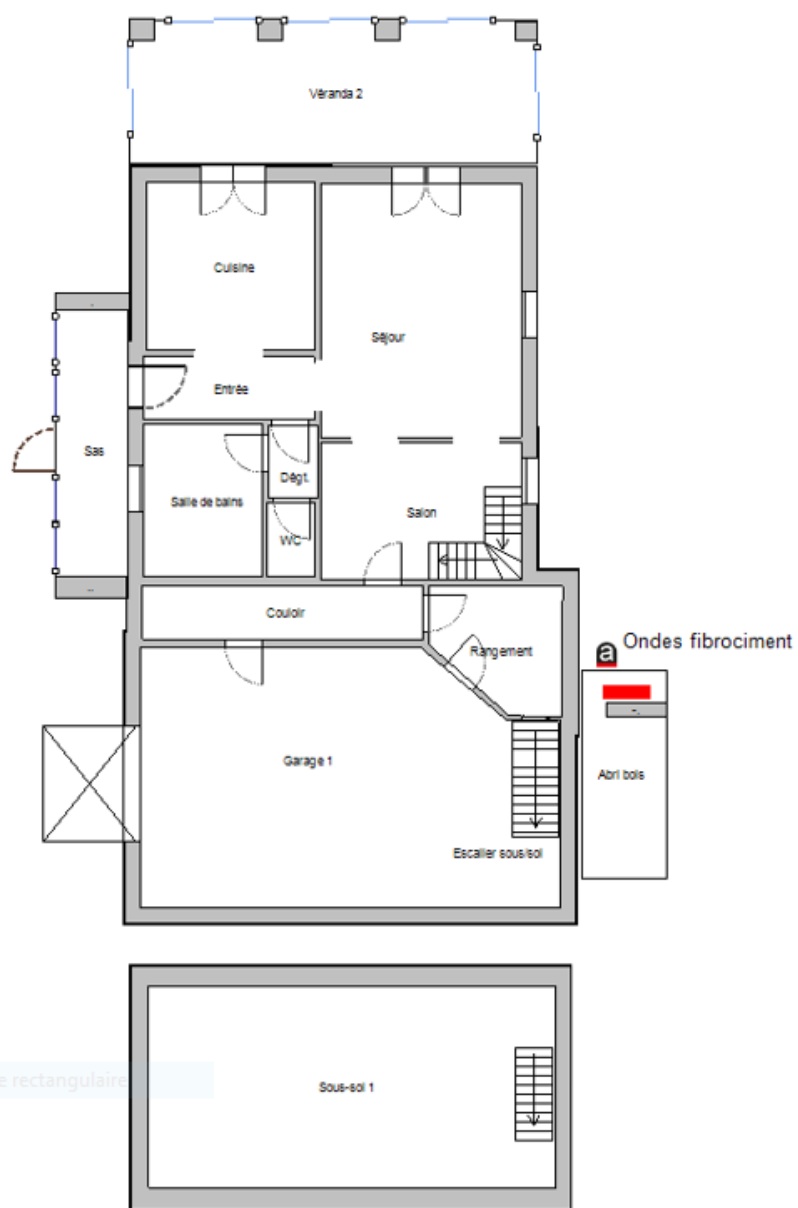
Intervenant : MORENO Alex

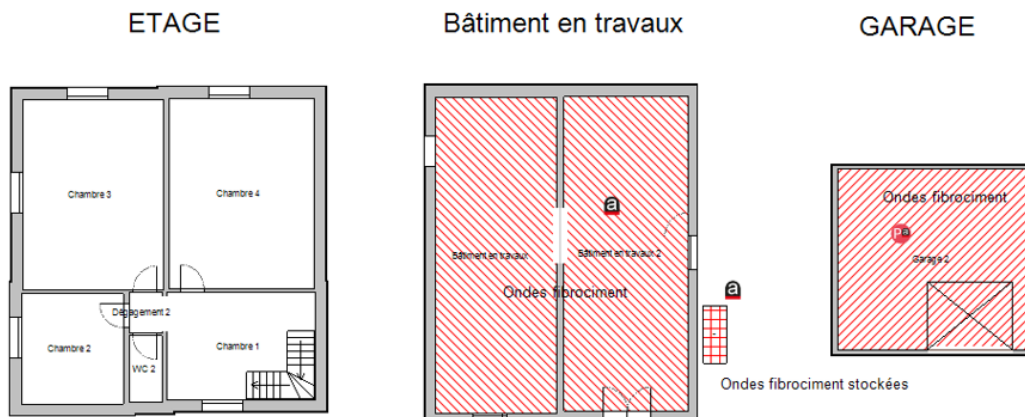
Fait à : BANNE

Le : 01/07/2023



REZ-DE-CHAUSSEE





A la fin de mes opérations je me suis retirée à 16h00 afin de dresser le présent procès-verbal de description.

Claire DURIEUX
Commissaire de Justice associée

