

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

Références à Rappeler :

918/SI9/G

PROCES VERBAL de DESCRIPTION des LIEUX

Dressé le QUINZE JANVIER DEUX MILLE VINGT-QUATRE
A partir de 10 heures 00

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 :

Madame **Fabienne DELAY**, née le 2 octobre 1963 à Valence, demeurant 425 chemin des Sables à 26120 MONTVENDRE

Ayant pour avocat constitué, la **SELARL GPS AVOCATS** représentée par Maître **Stéphanie PIOGER**, Avocat au Barreau de Drôme, demeurant 62 Avenue Sadi Carnot Immeuble "Le Valentia" 26000 VALENCE,

AGISSANT A L'ENCONTRE DE :

Monsieur **Manuel TEIXIERA CARVALHO**

Né le 14 mai 1961 au Portugal

14 rue du Centaure

26000 VALENCE

EN VERTU :

D'un jugement réputé contradictoire en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de Valence en date du 8 mars 2023

Ordonnant la vente sur licitation aux enchères publiques des biens ci-après, à savoir :
Sur la commune de 26120 CHABEUIL, 14 rue du Centaure,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :
SECTION YD n°620 pour une contenance de 12a 20ca

Formant le lot n°9 du lotissement « Les Centaures ».

Pour en dresser le Procès-Verbal de Description, conformément aux dispositions 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.

Et de l'article R 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

Le procès-verbal de description comprend :

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

COUT ACTE

EMOLUMENT ART. R444-3

219,16

Majorations
TRANSPORT

223,20

7,67

HT
TVA 20,00 %
TAXE FORFAITAIRE
Art.302 bis Y CGI

450,03

90,01

TTC

540,04

CERTIFIE m'êtré rendue ces jour et heure sur la commune de 26120 CHABEUIL, 14 rue du Centaure, où là étant et en la présence de :

- Monsieur François BUFFIERE du cabinet DIAGNOSTICPRO, chargé du mètre et de la réalisation des diagnostics légaux
- Monsieur Manuel TEIXEIRA CARVALHO

JE CONSTATE et procède à la description détaillée du bien, à savoir :

I- Description de l'Immeuble :

A/ Situation et désignation de l'immeuble :

Les biens objets de la présente procédure sont constitués d'une maison individuelle à usage d'habitation de type T5, de plain-pied, d'une surface habitable totale de 132,22 m², dont 104,49 m² de surface loi Carrez, avec garage de 19,48 m² et cellier/buanderie de 8, 25m² suivant mètres réalisés ce jour par le cabinet DIAGNOSTICPRO, construite en 2000, élevée sur terrain clos et arboré de 527 m², sur le territoire de la commune de 26120 CHABEUIL, dont description ci-après :

- Source mairie-chabeuil.com :

Au pied du Vercors, Chabeuil est située à 15 km de Romans sur la rive gauche du Rhône, à environ 10 km à l'est du centre de Valence et 20 km au nord de Crest.

La commune de Chabeuil est limitrophe à la ville de Valence, se situant à l'est de celle-ci.

Son territoire étendu repose sur un centre bourg, autour duquel s'agrègent trois hameaux principaux qui se sont développés sur d'anciens sites industriels (Parlanges, Les Bérards, les Faucons).

Le centre bourg, s'est quant à lui développé dans un premier temps à l'intérieur des remparts historiques en bord de rivière (La Véore), autour du château d'origine, avant de se diffuser de manière concentrique jusqu'aux limites imposées par la déviation.

Distances

Valence : 10 km

Romans : 15 km

Crest : 20 km

Accès via les autoroutes A7 et A49

Caractéristiques

Superficie : 41,07 km²

Population : 7061 hab. (2016)

Densité : 165 hab./km² (moyenne des villes 157 hab/km²)

Nom des habitants : Chabeuillois/Chabeuilloises

Découpages administratifs

Région : Rhône-Alpes-Auvergne

Département : Drôme (26)

Canton : Valence 2

Communauté d'agglomération : Valence Romans Agglo

Situation géographique

Latitude : 44°54'02" nord

Longitude : 5°01'15" est

Altitude min. : 153 m.

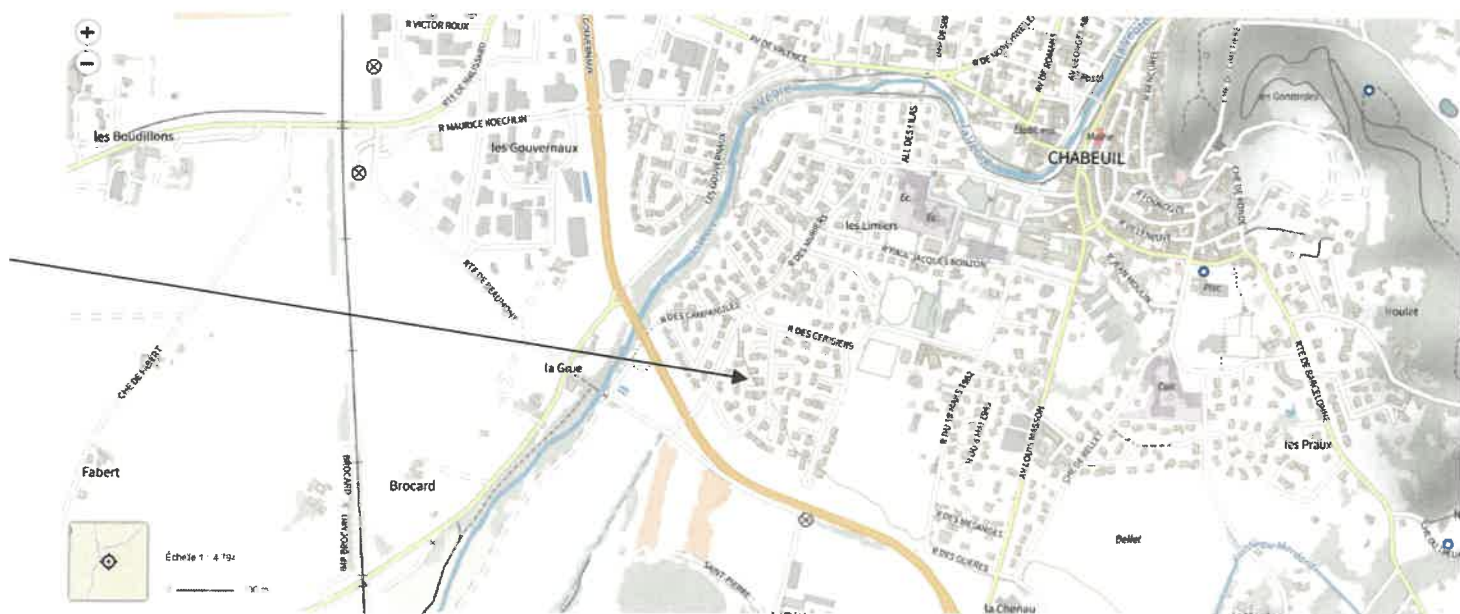
Altitude max. : 381 m.

- Source WIKIPEDIA :

	
Héraldique	
Administration	
Païs	 France
Région	Auvergne-Rhône-Alpes
Département	Drôme
Arrondissement	Valence
Intercommunalité	Valence Romans Agglo
Maire	Alban Pano (LR)
Mandat	2022-2026
Code postal	26120
Code commune	26064
Démographie	
Gentilé	Chabeullois Chabeulloises
Population municipale	6 873 hab. (2021 ▼)
Densité	167 hab./km ²
Géographie	
Coordonnées	 44° 54' 02" nord, 5° 01' 15" est
Altitude	Mn. 153 m Max. 381 m
Superficie	41,07 km ²
Unité urbaine	Commune rurale
Aire d'attraction	Valence (commune de la couronne)
Élections	
Départementales	Canton de Valence-2
Législatives	Troisième circonscription



L'ensemble immobilier est implanté dans un lotissement composé de maisons individuelles, le lotissement « les Centaures » et constitue le lot n°9 dudit lotissement. Il se situe sur la périphérie Sud-Ouest de la ville, comme sur le plan de situation ci-après (source GEOPORTAIL) :



Et la photographie aérienne ci-après (source GEOPORTAIL) :



B/ Description des parties extérieures de l'immeuble :

La maison est implantée dans le lotissement « Les Centaures », à l'entrée d'une impasse.



photo 1



photo 2



photo 3

Elle est orientée Sud/Nord et plus précisément :

- Maison plain-pied
- Façade crépi couleur clair en bon état
- Toiture à 2 pans
- Couverture tuiles romanes béton
- Terrasse pavée semi couverte côté Sud
- Cheminement piéton pavé qui longe la maison d'Est en Ouest en passant par le Sud
- Dalle béton côté Nord + étendage
- Volets battants en bois
- 1 bloc extérieur de clim sur façade côté Nord-Ouest
- Appentis accolé au garage côté Nord
- Parcelle entièrement clôturée avec aménagements paysagers, barbecue en dur et piscine hors sol
- Point d'eau (eau de la Bourne)



photo 4

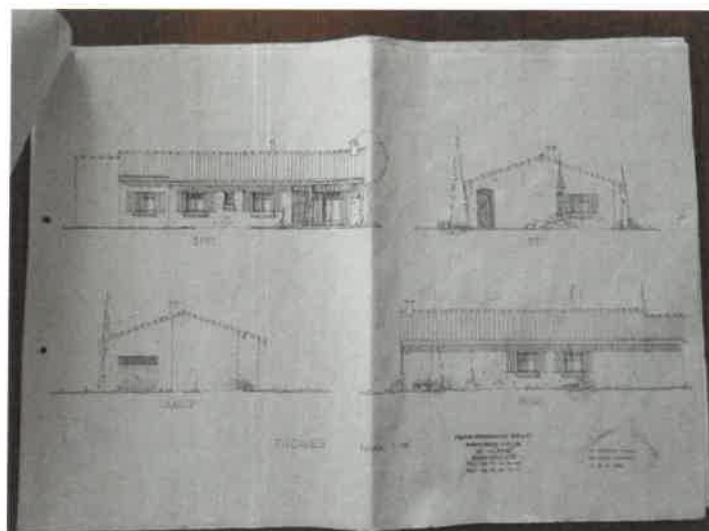


photo 5



photo 6



photo 7



photo 8



photo 9



photo 10



photo 11



photo 12



photo 13



photo 14



photo 15



photo 16



photo 17



photo 18

C/ Description des parties intérieures de l'immeuble :

Il s'agit d'une maison individuelle de type 5, en bon état d'entretien avec cuisine équipée donnant sur salle à manger et salon, 4 chambres, salle de bains, WC, cellier/buanderie et garage, chauffage individuel au gaz, poêle à bois en appoint et clim réversible dans la pièce à vivre, suivant plan ci-après.

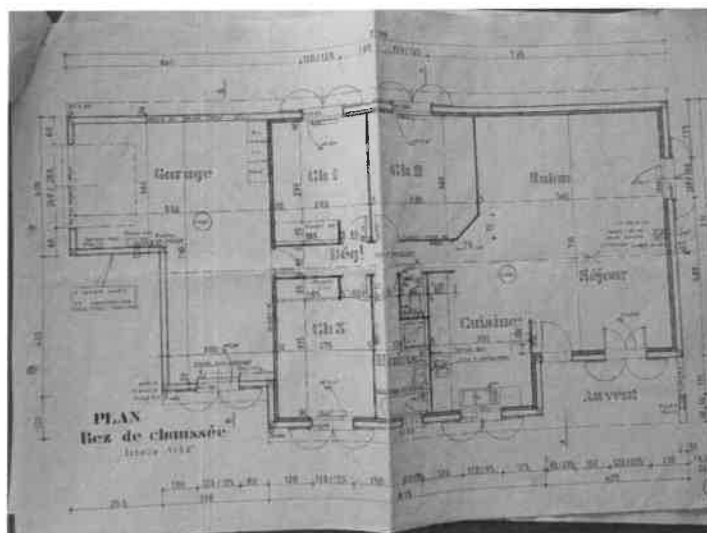


photo 19

1- Pièce à vivre :

Ouverte sur entrée et cuisine

- Sol carrelage
- Murs tapisserie + enduits, fissure verticale derrière le poêle sur pan de mur Est, 2 points lumineux en applique
- Plafond peint, 1 suspension
- Porte fenêtre 2 ouvrants PVC blanc, 2 ouvrants, double vitrage, qui donne sur terrasse Sud, volets bois battants
- Fenêtre 2 ouvrants PVC blanc, 2 ouvrants, double vitrage, volets bois battants
- Poêle à bois
- Bloc clim réversible mural
- 2 radiateurs
- Porte d'entrée en PVC blanc, loquet côté intérieur, vitrage demi-lune



photo 20



photo 21



photo 22



photo 23

2- Cuisine :

- Sol carrelage, plinthes carrelées
- Murs peints + carreaux de faïence au-dessus du plan de travail
- Plafond peint, 1 point lumineux
- Cloison de séparation côté entrée
- Cuisine équipée en bois :
 - o Eléments bas à savoir 2 meubles casseroliers, 1 meuble 2 portes 2 tiroirs, 1 meuble sous évier 2 porte, 1 meuble d'angle 2 portes
 - o 4 éléments hauts
 - o Plan de travail
 - o Evier 2 bacs avec mitigeur
 - o Hotte électrique
 - o Lave-vaisselle Bosch encastré



photo 24



photo 25



photo 26



photo 27



photo 28



photo 29

3- Dégagement et distribution des pièces côté nuit :

- Sol carrelage, plinthes carrelées
- Murs enduits, fissures verticales
 - Vers porte de garage
 - Vers porte chambre 3
- Plafond peint, 1 point lumineux, fissure traversante dans la largeur au niveau du garage
- 1 radiateur
- Placard mural 4 portes en bois



photo 30



photo 31

4- Chambre 1 :

Côté Nord

- Porte d'accès en bois
- Sol carrelage, plinthes carrelées
- Murs enduits
- Plafond peint, 1 point lumineux
- 1 radiateur

- Fenêtre 2 ouvrants PVC blanc, double vitrage, volets bois battants



photo 32



photo 33

5- Chambre 2 :

Côté Nord

- Porte d'accès en bois
- Sol carrelage, plinthes carrelées
- Murs enduits
- Plafond peint, 1 point lumineux

- 1 radiateur
- Fenêtre 2 ouvrants PVC blanc, double vitrage, volets bois battants
- Placard mural 2 portes coulissantes avec étagères et penderie



photo 34



photo 35

6- Garage :

Côté Nord-Ouest

- Porte d'accès par intérieur de la maison en bois
- Sol béton brut
- Murs moellons côté extérieur + doublés en plaques de placoplâtre jointées non peintes

- Plafond plaques de placoplâtre non jointées, ni peintes, 1 point lumineux
- Porte sectionnelle électrique
- Fenêtre PVC blanc 1 ouvrant oscillo battant, double vitrage
- Porte d'accès sur appentis côté Ouest en PVC blanc, vitrage double
- Chaudière à gaz Saunier Duval



photo 36



photo 37



photo 38

7- Cellier/buanderie :

Agrandissement réalisé en 2008

- Sol béton
- Murs :
 - Pan crépis
 - Pans doublés en plaques de placoplâtre jointées non peintes
- Plafond plaques de placoplâtre sur poutres bois, 1 point lumineux
- Porte d'accès sur extérieur en PVC blanc, vitrage double
- 1 fenêtre PVC blanc 1 ouvrant, double vitrage



photo 39



photo 40



photo 41

8- Chambre 3 :

Côté Sud

- Porte d'accès en bois
- Sol carrelage, plinthes carrelées
- Murs enduits
- Plafond peint, 1 point lumineux
- 1 radiateur
- Fenêtre 2 ouvrants PVC blanc, double vitrage, volets bois battants
- Placard mural avec étagères et penderie



photo 42



photo 43



photo 44



photo 45

9- Chambre 4 :

Côté Sud

- Porte d'accès en bois
- Sol carrelage, plinthes carrelées
- Murs enduits
- Plafond peint, 1 point lumineux
- 1 radiateur
- Fenêtre 2 ouvrants PVC blanc, double vitrage, volets bois battants
- Placard mural 2 portes coulissantes avec étagères et penderie



photo 46



photo 47

10- Salle de bains :

Côté Sud

- Sol carrelage, plinthes carrelées
- Murs enduits + faïence + lambris PVC
- Plafond peint
- 1 douche, cloison en carreaux de verre
- 1 baignoire
- 1 meuble de salle de bains avec 1 vasque,
- Radiateur sèche serviettes
- Porte d'accès pleine
- Fenêtre PVC blanc 1 ouvrant, double vitrage granité

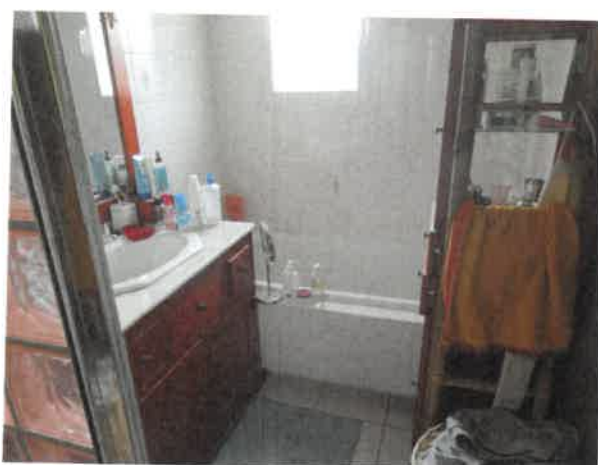


photo 48



photo 49



photo 50



photo 51



photo 52

11- Toilettes :

Côté Sud

- Sol carrelage, plinthes carrelées
- Murs faïence + enduits, 1 point lumineux en applique
- Plafond peint
- WC avec abattant et lunette
- Porte d'accès en bois avec loquet côté intérieur



photo 53

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

La maison est occupée et habitée par Monsieur Manuel TEIXEIRA CARVALHO ainsi que de manière ponctuelle (le week-end notamment), par sa fille majeure, Malaury TEIXEIRA.

III- Nom et adresse du syndic de copropriété le cas échéant :

NEANT

IV- Autres renseignements sur l'immeuble fournis par l'occupant :

Montant de la taxe foncière : environ 1049 euros

FORMALITES ANNEXES :

Puis, ces constatations terminées, je me suis retiré
pour dresser et clore le présent **Procès-Verbal de Constat**
pour servir et valoir ce que de droit.

Si, des clichés photographiques ont été pris
pour bien illustrer ces constatations, ils y seront annexés.

() M^o Delphine DURAND
ou
M^o Gaëlle GRÉE

