SELARL MOURET AYACHE & ASSOCIES

Commissaires de Justice associés

Office de Valence :

21 rue Paul Henri Spaak – BP 124 – 26000 VALENCE
Compétent sur les départements 26-38-05

Tel : +33 4.75.78.24.81 – contact@cdj-26.fr

Office de Privas :

20 rue de la république - 07000 PRIVAS
Compétent sur les départements 07 – 30 – 84 – 48

Tel : +33 4.75.64.11.59 – contact@cdj-07.fr

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

Force Probante :

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve du contraire.

Loi N°2010-1609 du 20 décembre 2010

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-SIX ET LE DIX-NEUF JANVIER

A LA DEMANDE DE :

Le Syndicat des copropriétaires LE SAINT JACQUES ARCADES, 24 Faubourg SAINT JACQUES 26000 VALENCE, représenté par son Syndic en exercice la SAS FONCIA VALLEE DU RHONE inscrite au RCS de ROMANS sous le numéro 334 627 650 et domiciliée 50 Cours Emilie du CHATELET, 26300 ALIXAN, prise en la personne de son représentant légal, en exercice domicilié es qualité audit siège.

Ayant pour avocat constitué, la SELARL GPS AVOCATS représentée par Maître Florence SERPEGINI, Avocat au barreau de la Drôme, demeurant 62 Avenue Sadi, Immeuble « Le Valentia » 26000 Valence,

EN VERTU DE :

Un jugement rendu par Madame TEMPERE, Première Vice-Présidente près le Tribunal Judiciaire de VALENCE le 26 février 2025 sous le numéro 25/00052, notifié le 26 mars 2025 et aujourd'hui définitif suivant certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel de GRENOBLE le 30 octobre 2025.

L'hypothèque légale spéciale du syndicat des copropriétaires prévue à l'article 2402 du Code Civil.

Et d'un commandement valant saisie immobilière précédemment signifié

Déférant à cette réquisition,

Je, Maître AYACHE Adrien, Commissaire de Justice associée au sein de la SELARL MOURET AYACHE & ASSOCIES, titulaire d'un Office de Commissaires de justice sis 21 Rue Paul Henri Charles Spaak, Valence (26000), soussigné,

Conformément aux dispositions des articles R322-1à R322-3 du CPCE,

Me suis rendu ce jour à 09h00 au 24 Faubourg Saint jacques (26000) VALENCE, afin de procéder à la description des biens mentionnés dans le commandement valant saisie immobilière précédemment signifié, à savoir : dans un ensemble immobilier en copropriété, un local commercial en rez-de-chaussée, ainsi que des caves en sous-sol, composant les lots 2, 11, 13, 14, 31, 32 et 33.

Et appartenant à :

La SCI H.A PROPRIETE, société civile immobilière, inscrite au RCS de Nice sous le numéro 913 734 638, dont le siège social est sis 105 Promenade des Anglais (06000) NICE, mais demeurant en réalité 24 Faubourg Saint Jacques (26000 Valence), prise en la personne de son gérant en exercice demeurant et domicilié en cette qualité audit siège

Où là-étant en présence de la Société ADI (agence du diagnostic immobilier) diagnostiqueur immobilier, société TDS SERRURIER, 2 témoins majeurs ainsi que d'un gestionnaire du syndic (Foncia),

J'ai procédé aux constatations suivantes :

- **Description des lieux :**

Il s'agit d'un grand local commercial situé dans un immeuble en copropriété au rez-de-chaussée, dans le centre-ville de Valence, sis 24 Faubourg Saint Jacques (26000) Valence, comprenant deux caves en sous-sol de l'immeuble.

La société Green Moov, Maison Automobile occupe actuellement les lieux, en tant que locataire d'un bail commercial, avec une activité de commerce de détail de véhicules automobiles.

Cependant l'établissement est actuellement fermé au public depuis de nombreux mois selon les informations obtenues auprès du voisinage ainsi que du syndicat des copropriétaires.

La société débitrice a effectué des travaux entrainant la modification des lots et la réunion des lots suivants :

Lots 31, 32 et 33 qui concernent la partie des locaux commerciaux, ont été réunis afin de créer un seul et même espace.

L'entrée du commerce est composée actuellement de 6 panneaux vitrés (arcades). Cependant ce passage sous arcades est une partie commune de l'immeuble en copropriété. La société débitrice a intégré tout ce passage à ces parties privatives susvisées (31,32 et 33).

J'annexe au présent acte des photographies en date de Février 2021, Mai 2022 provenant de google maps, où nous pouvons voir qu'à l'époque il y avait bien 3 locaux commerciaux distincts ainsi qu'un passage en parties communes de l'immeuble dans les arcades (sous porche) aux abords du trottoir public.

Février 2021



Mai 2022





Les caves formant les lots 11,13 et 14 ont été réunies pour former une grande cave.

Toutes ces modifications ont été accordées en assemblées générales (PV AG 20.12.2022 et 15.06.2023 annexés à la minute du présent acte) mais aucun modificatif n'a pu être voté et aucun acte n'a été signé.

Les charges de copropriété annuelles pour ces 7 lots sont de l'ordre de 6300 euros selon les informations fournies par le Syndic de copropriété.

- Certificat de superficie / agence du diagnostic immobilier :

AGENCE DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER

Rapport n° : **260103-A-H PROPRIETE** | carrez

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997

N° de dossier : **260103-A-H PROPRIETE** Date de visite : **19/01/2026** Date du rapport : **21/01/2026**

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 24, Faubourg Saint Jacques 26000 VALENCE
Nature du bien : Appartement plus commerce
Date de construction : Après 1950
Références cadastrales : AC n°602-603
Lot(s) : 2 -11-13-14-31-32-33
Etage : Rez de chaussée

2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : SCI H.A PROPRIETE
Adresse : 24, Faubourg saint jacques
Code Postal : 26000 VALENCE

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie carrez (en m²)
Hall – Salle d'Expo – Bureau	135.45
Bureau 2	11.52
Placard	0.27

4 - Superficie privative totale du lot 31-32-33 : 147.24 m²

5 – Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m²)
Cave 1	13.95
Cave 2	23.09
Dessous escalier	6.02
Local PAC	7.81

6 - Superficie annexe totale du lot 2-11-13-14 : 50.87 m²

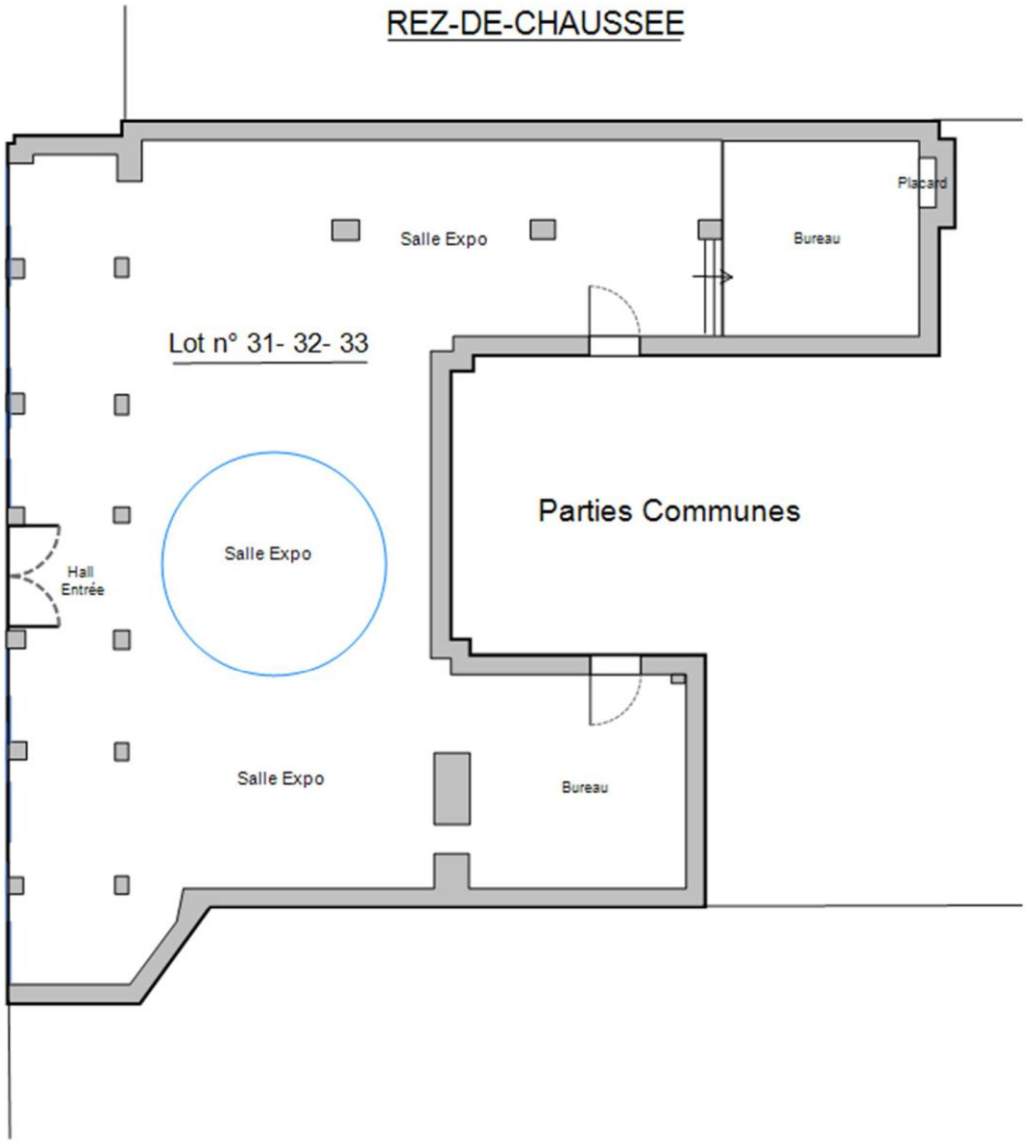
Observation : le règlement de copropriété ne nous ayant pas été soumis, la responsabilité de la société se voit dégagée quant à l'exactitude de la désignation et de la constitution du lot de copropriété ci-dessus défini. Les surfaces annoncées sont donc celles occupées par le demandeur.

Intervenant : **MORENO Alex**

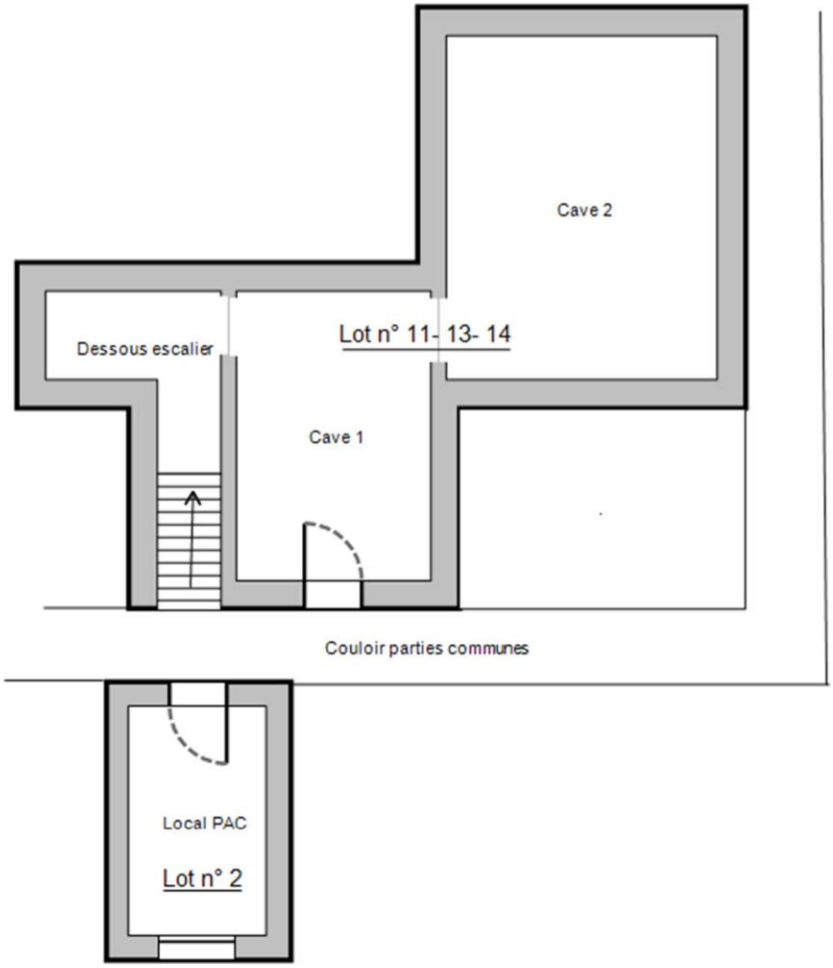
Fait à : **BANNE**

Le : **21/01/2026**




REZ-DE-CHAUSSEE
Placard
Salle Expo
Bureau
Lot n° 31- 32- 33
Parties Communes
Salle Expo
Hall
Entrée
Salle Expo
Bureau

SOUS/SOL


Cave 2
Dessous escalier
Lot n° 11- 13- 14
Cave 1
Couloir parties communes
Local PAC
Lot n° 2

- **Entrée / showroom :**

J’observe un sol à teinte claire d’aspect uniforme. Les joints apparaissent lisibles avec des alignements réguliers, et les jonctions au droit d’un seuil se présentent visuellement continues. La planéité perçue est régulière sur les zones visibles. Je relève la présence de taches diffuses, sous forme de zones plus sombres irrégulières, localisées notamment au droit d’un châssis. Je note également un réseau de microfissures visibles sur une portion proche d’un châssis.

Je note que les murs présentent des surfaces homogènes à teinte uniforme. Les liaisons au droit des plinthes et des angles apparaissent régulières, avec des encadrements visuellement continus. Je relève un éclat localisé en partie basse d’une plinthe au droit d’un angle. Je constate par ailleurs une marque allongée en surface ainsi qu’une trace d’impact ponctuelle sur une zone murale. Une plinthe présente un écrasement et un manque de matière en partie basse au droit d’un retour.

Je relève que le plafond présente une surface blanche homogène. Les liaisons hautes apparaissent régulières et les spots affleurent visuellement. Je constate un décollement localisé du revêtement de plafond accompagné d’une auréole au droit d’une jonction proche d’un châssis, phénomène observé en points localisés. Des traces d’auréoles supplémentaires sont visibles au voisinage du nu du bord.

Je remarque que les menuiseries vitrées présentent des montants et des joints visibles avec un alignement régulier, et des parecloses d’aspect homogène. La continuité des menuiseries est lisible sur la longueur des baies. Je note en outre la présence d’une porte-fenêtre en façade.



19/01/2026 09:22:01 - 44.93222492678266
4.8970564491444195



19/01/2026 09:22:05 - 44.93222492678266
4.8970564491444195



19/01/2026 09:22:08 - 44.93222492678266
4.8970564491444195



19/01/2026 09:22:13 - 44.93222492678266
4.8970564491444195



19/01/2026 09:22:15 - 44.93222492678266
4.8970564491444195



19/01/2026 09:22:18 - 44.93222492678266
4.8970564491444195



19/01/2026 09:22:23 - 44.93222492678266
4.8970564491444195



19/01/2026 09:22:35 - 44.93222492678266
4.8970564491444195

- **Show-room :**

Je constate que le sol présente des dégradations caractérisées par un réseau de fissures fines visible en surface. Je relève également une fissure linéaire apparente sur une portion limitée du sol.

Au centre de la pièce il y a un plateau tournant pour voiture.

Je note que les murs présentent un aspect visuellement homogène sur les surfaces observées. Je relève des liaisons plinthes/murs et des angles apparaissant réguliers. Je constate une dégradation localisée en pied de mur, au droit de la plinthe, avec revêtement manquant sur une zone limitée.

J'observe que le plafond apparaît d'aspect régulier et visuellement homogène. Je note l'absence de déformation manifeste et une surface uniforme. Je relève des liaisons plafond/murs visuellement continues. Je remarque la présence d'éléments d'éclairage affleurants, sans désaffleurement apparent.



19/01/2026 09:30:31 - 44.932191458620565
4.897148983158395



19/01/2026 09:30:37 - 44.932191458620565
4.897148983158395



19/01/2026 09:33:10 - 44.932191458620565
4.897148983158395



19/01/2026 09:33:20 - 44.932191458620565
4.897148983158395



19/01/2026 09:35:34 - 44.932191458620565 4.897148983158395



19/01/2026 09:35:39 - 44.932191458620565 4.897148983158395

- **Espace client :**

J'observe un sol en parquet à calepinage en chevrons, d'aspect régulier et de teinte homogène. La surface apparaît continue avec un alignement régulier des lames. Aucune ébréchure ni éclat apparent n'est visible sur le revêtement.

Je note que les murs peints présentent une surface lisse et une teinte uniforme. La continuité du revêtement apparaît régulière. Les liaisons d'angle se présentent nettes. Je relève la présence d'une niche ouverte au droit d'un encadrement mural, avec isolant et maçonnerie visibles, les chants demeurant non habillés.

Je relève un plafond peint d'aspect homogène. Les spots encastrés sont visuellement affleurants avec une intégration régulière. Les liaisons hautes apparaissent régulières et des gorges techniques sont intégrées de manière régulière.

Je remarque que les diffuseurs d'air au plafond se présentent sous forme de fentes linéaires intégrées. Les surfaces apparentes sont régulières. Aucune altération visible n'est relevée sur ces éléments.



19/01/2026 09:37:26 - 44.932208126197075 4.897172143275924



19/01/2026 09:37:31 - 44.932208126197075 4.897172143275924



19/01/2026 09:37:34 - 44.932208126197075 4.897172143275924



19/01/2026 09:37:40 - 44.932208126197075 4.897172143275924

- **Bureau côté droit :**

J’observe un sol d’aspect homogène, sans éclats ni salissures marquées. La jonction entre deux revêtements est réalisée par un profilé de transition visible, sans désaffleurement manifeste. La pose en chevrons apparaît régulière sur la zone concernée et aucune déformation ni soulèvement n’est visible.

Je note des murs peints en finition mate, d’aspect visuellement homogène et lisse. Les surfaces apparaissent continues, sans fissure, éclat ni tache marquée. Les liaisons avec les angles, les encadrements et les éléments rapportés sont régulières, y compris au droit des liaisons hautes.

Je relève un plafond peint, d’aspect visuellement homogène. Des spots encastrés affleurants et des grilles en plafond sont présents. Aucune auréole ni fissure n’est visible.

Il est observé que des diffuseurs linéaires et une grille d’aéraulique sont présents au plafond. Les surfaces visibles des équipements apparaissent alignées, sans choc marqué. Aucune déformation apparente n’est relevée sur ces éléments.

Je constat la présence d’une porte donnant accès aux parties communes de l’immeuble.



19/01/2026 09:38:04 - 44.93219707962406 4.897155130616453



19/01/2026 09:38:06 - 44.93219707962406 4.897155130616453



19/01/2026 09:38:09 - 44.93219707962406 4.897155130616453



19/01/2026 09:38:16 - 44.93219707962406 4.897155130616453



19/01/2026 09:38:18 - 44.93219707962406 4.897155130616453



19/01/2026 09:39:05 - 44.93219707962406 4.897155130616453



19/01/2026 09:39:54 - 44.932192441893825 4.8971625481864605



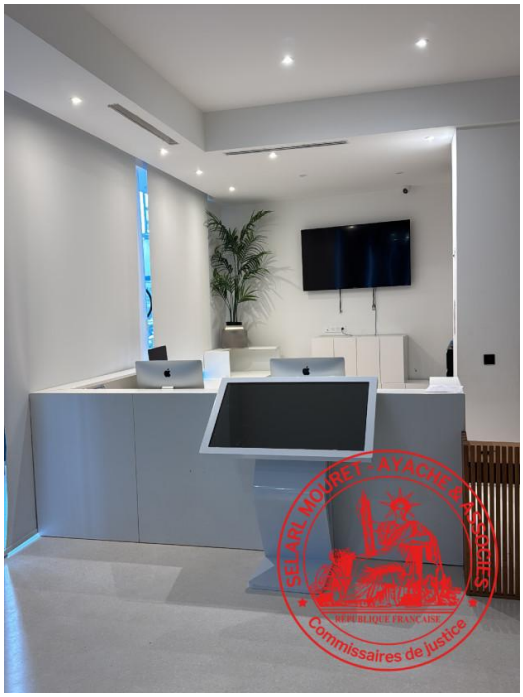
19/01/2026 09:39:59 - 44.932192441893825 4.8971625481864605

- **Accueil administratif :**

Je constate un état très dégradé du sol, caractérisé par une fissure visible du revêtement et la présence d'une tache localisée. La fissure présente un tracé irrégulier sur une zone restreinte, proche de la plinthe. Une marque de type tache est également visible sur une portion limitée du sol. Ces deux phénomènes sont distincts et situés sur des secteurs localisés.

Je relève que les murs, peints, présentent un aspect visuellement homogène avec une teinte uniforme. Les surfaces murales apparaissent continues sur les zones visibles. Les liaisons plinthes/murs et les angles sont visuellement réguliers. Les surfaces observées ne laissent pas apparaître d'impact marqué.

Je note que le plafond peint présente une surface lisse et d'aspect homogène. La planéité apparente ne montre pas de déformation manifeste. Les liaisons plafond/murs apparaissent visuellement continues. Des spots encastrés affleurent visuellement, sans altération apparente des pourtours.



19/01/2026 09:42:17 - 44.93221120983431
4.8971860909786855



19/01/2026 09:42:19 - 44.93221120983431
4.8971860909786855



19/01/2026 09:44:36 - 44.932187430566835
4.897166233786859



19/01/2026 09:44:38 - 44.932187430566835
4.897166233786859



19/01/2026 09:44:44 - 44.932187430566835 4.897166233786859



19/01/2026 09:44:49 - 44.932187430566835 4.897166233786859



19/01/2026 09:44:53 - 44.932187430566835 4.897166233786859



19/01/2026 09:44:58 - 44.932187430566835 4.897166233786859



19/01/2026 09:45:05 - 44.932187430566835 4.897166233786859



19/01/2026 09:45:13 - 44.932187430566835 4.897166233786859



19/01/2026 09:45:17 - 44.932187430566835 4.897166233786859



19/01/2026 09:45:23 - 44.932187430566835 4.897166233786859

- **Partie technique :**

J’observe un sol en carrelage constitué de dalles apparentes. La surface apparaît d’aspect régulier avec une teinte veinée uniforme. Les joints du revêtement présentent un alignement visuel régulier.

Je note que les murs, peints en finition mate, présentent une surface lisse. L’ensemble apparaît homogène, avec des liaisons avec les plinthes visuellement régulières. Je relève en partie basse, au droit des plinthes, des traces de salissures sous forme de marques sombres localisées. Ces marques restent circonscrites à des zones limitées.

Je relève un plafond peint à surface lisse. La teinte apparaît homogène. Les liaisons hautes avec les murs sont régulières.

Je remarque une porte palière donnant sur les parties communes. La surface de la porte est visuellement lisse et la quincaillerie est en place. Je constate des traces de salissures diffuses en partie basse et médiane du vantail, perceptibles au droit du seuil.



19/01/2026 09:45:41 - 44.93216533759733 4.89712634136426



19/01/2026 09:45:51 - 44.93216533759733 4.89712634136426



19/01/2026 09:45:59 - 44.93216533759733 4.89712634136426



19/01/2026 09:46:12 - 44.93216533759733 4.89712634136426

- Cave / local chaufferie (lot 2) :

Des unités extérieures de la pompe à chaleur du local commercial sont présentes dans ce local.



19/01/2026 10:11:03 - 44.932207106116415 4.897161203626932



19/01/2026 10:11:09 - 44.932207106116415 4.897161203626932



19/01/2026 10:11:12 - 44.932207106116415 4.897161203626932



19/01/2026 10:11:23 - 44.932207106116415 4.897161203626932

- <u>Cave portant le n°12 sur la porte (lots 11, 13, 14) :</u>

Des travaux sont en cours dans cette cave. Des murs ont été abattus, dont l'un communiquant avec la cage d'escaliers des parties communes de l'immeuble.



19/01/2026 10:14:00 - 44.93219813678634 4.897153630784238



19/01/2026 10:14:05 - 44.93219813678634 4.897153630784238



19/01/2026 10:14:08 - 44.93219813678634 4.897153630784238



19/01/2026 10:15:09 - 44.93219813678634 4.897153630784238

→ Accès sous escaliers de la copropriété



19/01/2026 10:15:16 - 44.93219813678634 4.897153630784238



19/01/2026 10:15:19 - 44.93219813678634 4.897153630784238



19/01/2026 10:15:22 - 44.93219813678634 4.897153630784238



19/01/2026 10:15:40 - 44.93219813678634 4.897153630784238



19/01/2026 10:15:46 - 44.93219813678634 4.897153630784238



19/01/2026 10:15:50 - 44.93219813678634 4.897153630784238



19/01/2026 10:15:53 - 44.93219813678634 4.897153630784238



19/01/2026 10:15:56 - 44.93219813678634 4.897153630784238

Selon les informations fournies par la copropriété et son Syndic, 3 caves ont été réunies par la société débitrice (en abattant les murs) afin d'en former une seule.

- **Façade immeuble :**



19/01/2026 10 :42:39 - 44.93227196337671 4.897087106524272



19/01/2026 10:42:42 - 44.93236470127238 4.897150996428159

Telles sont les constatations faites ce jour au 24 Faubourg Saint-Jacques, 26000 Valence, de tout quoi j'ai dressé et rédigé le présent acte, avec photographies, pour servir et valoir ce que de droit.

Commissaire de Justice
Maître ADRIEN AYACHE