

=====  
**SCP Pierre BERTHOLIER & Christian JOUBERT**  
Huissiers de justice associés  
1, rue Bonnevaux – résidence "le Bonnevaux"  
26100 ROMANS  
=====

tel : 04 75 02 03 67 / fax : 04 75 05 15 41  
email : scp.bertholier.joubert@huissier-justice.fr  
n° siret : 950 408 575 00013  
n° tva intracommunautaire : FR 74950408575  
=====

VL13.00367/VL/AS

COPIE

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

=====

L'AN DEUX MIL DIX HUIT  
Et le DIX SEPT MAI

A la demande de :

**CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT**, société anonyme à conseil d'administration au capital de 124.821.566 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° B379 502 644 dont le siège social est 26/28 rue de Madrid à 75008 PARIS, poursuites et diligences de son représentant légal en exercice y domicilié en cette qualité, venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE elle-même venant en lieu et place de CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD RHONE ALPES AUVERGNE et ce, à la suite notamment d'une opération de fusion par voie d'absorption.

Laquelle fait élection de domicile et constitution d'Avocat chez Maître **Valérie LIOTARD** (CAP CONSEIL) Avocat au Barreau de VALENCE, demeurant 5 rue Jean Bertin – CS 80104 à 26904 VALENCE CEDEX 9.

Agissant en vertu de :

- un acte de prêt exécutoire reçu le 25 mai 2009 par Maître Pascal GARRY, Notaire associé auprès de l'office notarial Pascal GARRY & Florence GAUTHIER-GARRY » à SAINT VALLIER (26240) 2 et 2 bis rue de l'Hôtel de Ville.
- un commandement de payer signifié en date du 20 avril 2018,
- l'article R322-1 du code des procédures civiles d'exécution

J'ai, **Christian JOUBERT**, Huissier de Justice associé auprès de la SCP Pierre BERTHOLIER & Christian JOUBERT demeurant à 26100 ROMANS SUR ISERE, immeuble "le Bonnevaux" – rue Bonnevaux, certifie m'être transporté ce jour dès 10h35 sur la commune de 26240 SAINT VALLIER SUR RHONE au 2 rue des Remparts sur une parcelle de terrain cadastré section AR n° 414 lieudit « le Ville » pour une contenance totale déclarée de 01a 85 ca en vue de procéder au pv descriptif des biens et droits immobiliers saisis au préjudice des propriétaires, à savoir Monsieur **François Maurice RAMEL** né le 10/07/1946 à YAOUNDE (Cameroun), de nationalité française ainsi que Madame **Claudine Marie Paule BOURGUIGNON** épouse de Monsieur RAMEL, née le 29/05/1950 à DAKAR (Sénégal), de nationalité Française, demeurant ensemble 2 rue des Remparts à 26240 SAINT VALLIER.

Sur place, en présence de :

- 1) Mr François RAMEL susnommé,
- 2) Mrs **Alex MORENO et Flavien MORENO** diagnostiqueurs immobiliers demeurant à Le Mazel à 07460 BANNES, chargés 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
- 3) Mrs **Thierry DURIEZ et Christian BROCARD**, en qualité respective de serrurier et témoin(s).

J'ai, Huissier de Justice susdit, procédé aux constatations suivantes :

.../...

Sur ladite parcelle est édifié un immeuble de plus de cent ans d'âge (centre ancien de la ville) à l'angle de la rue des Remparts avec celle de la rue de Verdun, il est couvert par un toit en tuiles mécaniques et ses façades revêtues d'un enduit clair avec des chenaux et descentes des eaux pluviales en zinc.



Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division suivant acte reçu par Me COLLOMB notaire à SAINT VALLIER SUR RHONE le 08/01/1966 dont une expédition a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de VALENCE le 12/02/1966 volume 5556 n°27.

Les droits et biens, en vertu du commandement de payer précité portent sur les lots y désignés, à savoir : 1, 2, 3, 4, 6 et 7 avec leur part respective dans la propriété du sol soit à l'origine 100/1000<sup>ème</sup>, 180/1000<sup>ème</sup>, 110/1000<sup>ème</sup>, 260/1000<sup>ème</sup>, 25/1000<sup>ème</sup>, 25/1000<sup>ème</sup>. Pas de syndic déclaré ou connu à ce jour.

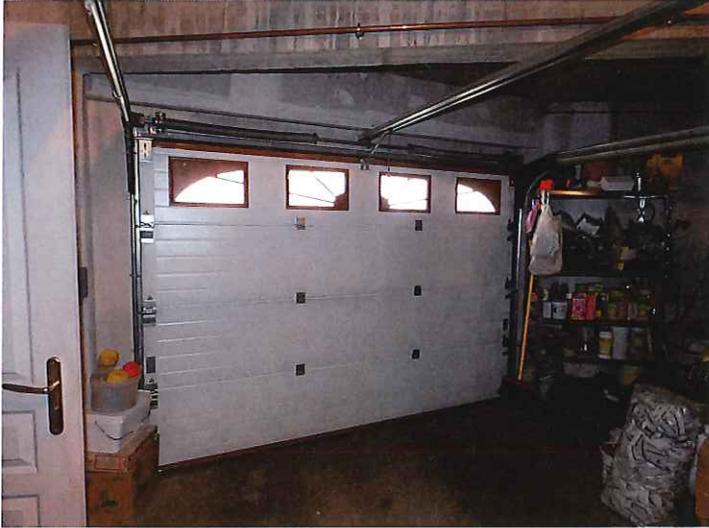
A) **Lot 1** :

Il s'agit plus précisément et principalement d' **un local à usage de garage** donnant au Nord sur la rue des remparts précitée, à commande électrique à distance. La porte basculante offre une ouverture de passage haute d'environ 2 mètres et large d'environ 2.80 m.

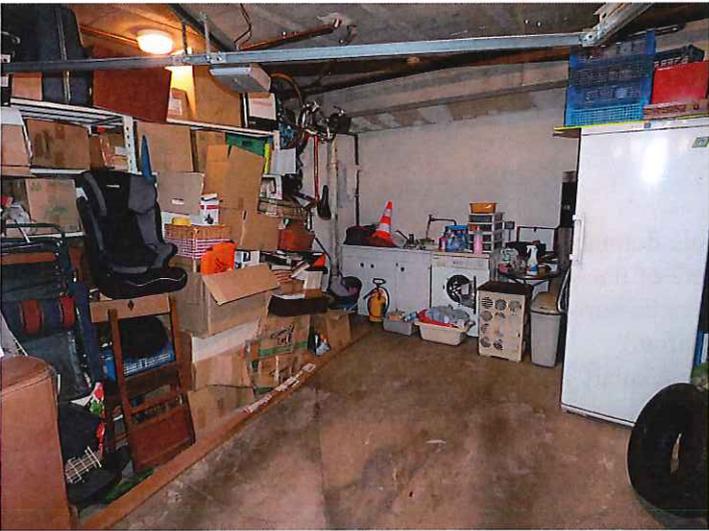
Ledit garage d'une surface d'environ 35 m<sup>2</sup> pouvant accueillir un véhicule léger a son sol en ciment avec une grille d'évacuation, ses murs sont doublés, le plafond est en moellons, il est éclairé par deux néons, présence d'interrupteurs et de prises de courant.

Equipement(s) : chaudière à ventouse (gaz) de marque Frisquet pouvant alimenter l'appartement du 1<sup>er</sup> étage.

Autre : évier en grès deux bacs avec égouttoir et robinet mitigeur, sortie de tuyau pour machine à laver.



2



3

B) Lot 2 :

IL s'agit d'un **local commercial** situé en rez-de-chaussée, à la hauteur du 54 bis ou 56 rue de Verdun à l'enseigne **YOUNG**.



5

Il se compose d'une porte d'entrée vitrée et de deux vitrines latérales fermées par des rideaux métalliques à commande électrique, abritant un **magasin** de vente d'articles féminins d'une surface d'environ 80m2 éclairé par des néons, avec climatisation murale Toshiba Inverter, le sol est carrelé, enduit de couleur sur les murs, dalles cartonnées au plafond, présence de cabines d'essayage fermées par des rideaux. Le local serait exploité par une tierce personne depuis moins de 9 ans et ce, en vertu d'un bail commercial.



6



7

### C) Lot dit n° 3 :

IL se compose au rez-de-chaussée d'une porte d'entrée en bois donnant rue des remparts, desservi par deux marches descendantes un **couloir** ou dégagement d'entrée d'environ 5 m2 et une petite pièce ou **hall d'accueil** d'environ 10m2 éclairé à l'Ouest par une fenêtre en pvc, vitre translucide, avec radiateur mural, interrupteur, 1 PC, ampoule au plafond, compteurs. Le sol est carrelé (grès cérame), enduit sur murs et plafond.

Présence d'un **escalier** avec marches et contremarches en bois à quart tournant avec rampes qui dessert au 1<sup>er</sup> étage notamment un grand appartement (3 pièces + cuisine).



8



9

D) **Lot dit n° 4 :**

IL s'agit plus précisément d'un **appartement** situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble accessible depuis le n° 2 de la rue des Remparts depuis la porte d'entrée en bois précitée et par un escalier en bois à quart tournant précités et qui distribue sans porte de communication les pièces suivantes :

- **cuisine** : cette pièce d'environ 32 m<sup>2</sup> est éclairée au Nord par une appentis partiellement vitré et une baie vitrée coulissante en alu (type véranda) donnant sur une petite terrasse extérieure, elle est équipée notamment d'un plan de travail (cuisine à l'américaine) revêtement dit pierre de lave avec évier et robinet mitigeur, hotte aspirante, plaque de cuisson 5 feux gaz De Dietrich, placards muraux de rangement..

Le sol est constitué de grands carreaux en grès clair (aspect rustique), les murs sont recouverts d'un enduit coloré à la chaux, coloris saumon



10

- **salle de séjour** : Cette pièce longue d'environ 41 m<sup>2</sup> a son sol en parquet bois, ses murs enduits à la chaux, présence d'une cheminée en marbre blanc avec insert, corniche et enduit blanc au plafond, trois radiateurs, prises de courant, interrupteur, prise tv, suspensions au plafond. Accès à l'arrière sur la gauche à la cuisine.



11



12

- **salon** d'environ 17 m2 fermé par une porte, éclairé à l'Ouest par deux fenêtres en pvc à double vantaux et double vitrage fermée par deux volets en bois à l'extérieur, vue sur immeuble riverain rue de Verdun.

Parquet bois (chêne) au sol, murs enduit à la chaux (coloris saumon), enduit blanc au plafond, deux radiateurs, interrupteur, prises de courant, prise de tv, climatisation murale Dakin.



13

- **chambre** d'environ 18 m2 éclairée au Nord par une fenêtre pvc double vitrage et volet roulant extérieur donnant rue des Remparts et à l'Ouest par une autre fenêtre pvc double vitrage fermée par un volet roulant extérieur donnant rue de Verdun .

Accès depuis le salon précitée par une porte de communication.

Revêtement mural clair, parquet bois au sol, interrupteur, prises de courant, prise téléphone, suspension au plafond, radiateur.

Grand placard mural avec portes coulissantes et glace (à usage de dressing).

Présence d'une cheminée marbre dans l'angle.



14

- **salle de bains** : cette pièce d'environ 7 m2 est éclairée au Nord par une fenêtre à double vitrage en pvc et fermée à l'extérieur par un volet roulant..

Elle est équipée d'une baignoire vinylique type « Thalasso », de deux vasques avec meuble de support, d'une cabine de douche avec robinetterie et douchette inox.



15

- **toilettes** : local équipé d'une cuvette wc suspendu avec économiseur d'eau, lave-mains avec robinet mitigeur inox (Gebrit)

Sol et murs : carrelage, enduit au plafond équipé d'une trappe de visite, une porte, interrupteur, ampoule et vmc.



16

- **cellier** : Jouxant la salle de séjour et fermée par une porte, il s'agit d'un petit local d'environ 5 m2 équipé d'étagères murales.

Sol : parquet, murs enduits blanc, interrupteur, prise de courant, ampoule au plafond.



17

- **dégagements** (couloir) : Sol : parquet bois, murs enduits blanc, interrupteurs, halogènes au plafond, escalier avec rampe (accès condamné) qui conduisait dans le passé à l'étage supérieur (autre appartement et autre lot situé au 2<sup>ème</sup> étage indépendant et accessible par une autre entrée de l'immeuble, non visité)



18

**- terrasse ou balcon extérieur :**

Exposition Nord , environ 9 m2 de surface , accès par la cuisine depuis la baie vitrée coulissante en alu, dalles au sol, main courante fer forgé, vue sur immeuble riverain rue des remparts..



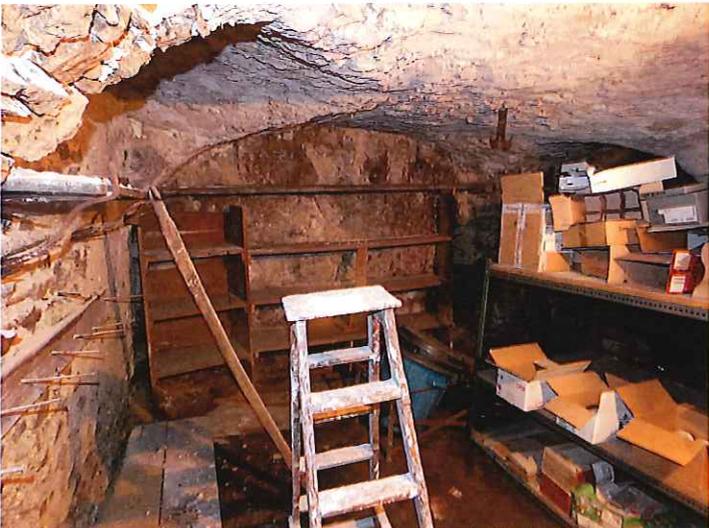
19

**OBSERVATION IMPORTANTE** : Les lots dits n°3 et 4 suite à un aménagement de Mr et Mme RAMEL remontant à six ans environ, ne forment apparemment plus qu'un seul et même logement indivisible.

**E) Lot n° 6 :**

IL s'agit plus précisément d'une **cave** située au Nord et **au sous-sol** dudit immeuble accessible depuis le n° 2 de la rue des Remparts par un escalier commun avec une autre cave (lot n° 7) et dont la porte d'accès ouvre sur un local indépendant situé au rez-de-chaussée (lot dit n° 1) à usage actuel de garage .

La cave dont il s'agit d'une surface d'environ 22 m2 est éclairée par un jour au Nord, elle est voutée (parement pierre) et au sol elle en terre battue. Interrupteur et ampoule au plafond. Etagères.



20

F) Lot n° 7 :

Il s'agit d'une **autre cave** située également au sous-sol donnant au couchant, sans porte, d'environ 3m2, actuellement encombrée de grosses pierres et traversée par des canalisations de tout à l'égout.



21

Présence d'un puits en pierre dans couloir commun qui dessert le sous-sol et qui serait alimenté en eau par une canalisation provenant du fleuve le Rhône.



22

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif dans l'immeuble d'une façon générale serait assuré.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, communauté et mitoyenneté, droits de jours, de vue, de puisage, d'épandage et de passage et tous autres droits actifs quelconques y attachés sans aucune exception ni réserve.

Les lieux visités (appartement, garage et caves) sont actuellement occupés par Mr et Mme François RAMEL.

Il est alors 11h45 quand je me retire des lieux.

A la suite de quoi, j'ai dressé le présent PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION pour servir et valoir ce que de droit.

Sont annexés au second original ou expédition :

- plan cadastral : 01 (édition du 16/05/2018)
- photographies : 22

COUT : voir facture

**Christian JOUBERT**





DIRECTION GÉNÉRALE DES  
FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :  
DROME  
Commune :  
SAINT VALLIER

Section : AR  
Feuille : 000 AR 01  
Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000  
Date d'édition : 16/05/2018  
(fuseau horaire de Paris)  
Coordonnées en projection : RGF93CC45

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre  
des impôts foncier suivant :  
la Drome  
15 avenue de Romans 26021  
26021 VALENCE CEDEX  
tel. 04-75-79-50-16 -fax 04-75-79-51-11  
cdf.frdrome@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :  
cadastre.gouv.fr  
©2017 Ministère de l'action et des Comptes publics

