

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**

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-CINQ ET LE DIX-HUIT NOVEMBRE

A LA DEMANDE DE :

CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE LOIRE DROME ARDECHE, Société anonyme, immatriculée au RCS de ST ETIENNE sous le n°383686839 dont le siège social est 17 rue des Frères Ponchardier BP 147 42000 SAINT ETIENNE, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat, la SCP JOUANNEAU-PALACCI membre de la AARPI COFLUENCES, Avocat au Barreau de la Drôme, demeurant 75 rue Faventines 26000 VALENCE

EN VERTU DE :

- de la copie exécutoire d'un acte authentique, reçu le 08/06/2022 par Maître Olivier FLANDIN, notaire associé de la société civile professionnelle dénommée « Gérard FLANDIN, Philippe SOHIER et Olivier FLANDIN, notaires associés », dont le siège social est à MONTELMAR (26), contenant prêts par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE LOIRE DROME ARDECHE :
 - de la somme de 39.811,25€ remboursable en 300 échéances au taux de 0,00% l'an
 - de la somme de 138.890,00€ remboursable en 300 échéances au taux de 1,750% l'an
- d'une hypothèque conventionnelle publiée au Service de Publicité Foncière de Valence le 05/07/2022 sous les références volume 2022 V n°4608
- d'une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la Publicité Foncière de Valence le 05/07/2022 sous les références volume 2022 V n°4609
- d'une hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière de Valence le 05/07/2022 sous les références volume 2022 V n°4610
- d'une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la Publicité Foncière de Valence le 05/07/2022 sous les références volume 2022 V n°4611

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 R322-1 à R322-3 du CPCE,

Me suis rendu ce jour à 11h 25 au 3 route de Bergerot (26740) LES TOURRETTES, afin de procéder à la description des biens mentionnés dans le commandement valant saisie immobilière susvisé, à savoir une parcelle constructible, cadastrée AC 429 lieudit Bérianne, formant le lot numéro DEUX du lotissement dénommé « la PASTOURELLE » ainsi qu'une parcelle non constructible cadastrée AC 438 lieudit Bérianne.

Et appartenant à :

Monsieur David GONCALVES CORREIA, né le 20.02.1990 à Guilhaum-Granges (07500)

Madame Kathleen BRACEIRO, née le 12.03.1989 à Valence (26000)

Où là étant, en présence de :

- Monsieur Alex Moreno, diagnostiqueur immobilier (ADI)
- Société TDS SERRURIER, serrurier
- Madame Marie-France Bénistant (témoin)
- Monsieur Thierry Duriez (témoin)

J'ai procédé aux constatations suivantes :

- **Description des lieux :**



Il s'agit d'une maison sur deux niveaux avec un terrain attenant (mais totalement en friche et inaccessible par endroit notamment sur la parcelle AC 438) dont la construction est inachevée, qui est actuellement visuellement hors d'eau, hors d'air.

La maison est située dans un petit lotissement sur la commune des Tourrettes, commune située entre l'autoroute A7 et la route nationale 7.

Nous avons pu rencontrer monsieur Goncalves David qui nous a rejoint quelques minutes où il a pu nous indiquer que l'intégralité du gros œuvre avait été fait par lui et un membre de sa famille qui a une entreprise de construction.

Il nous a indiqué que la maison était en libre accès puisque toutes les menuiseries ne sont pas verrouillées, nous pouvons ouvrir sans clés.

Il n'a pu nous fournir plus d'informations sur ce bien inachevé.

Les services de l'urbanisme de la mairie des Tourrettes ont pu m'indiquer que ce quartier est particulièrement ce lotissement était bien raccordé à l'assainissement collectif.

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

N° de dossier : 251104-BRACEIRA-
GONCALVES-MORREIA

Date de visite : 21/11/2025

Date du rapport : 21/11/2025

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 3, route de Bergerot 26740 LES TOURRETTES

Nature du bien : Maison

Date de construction : 2022

Références cadastrales : AC n°429-438

2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : Mme Kathleen BRACEIRO et Mr David GONCALVES/CORREIA

Adresse : 3, route de Bergerot

Code Postal : 26740 LES TOURRETTES

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie (en m²)
Pièce principale	137.49

4 - Superficie privative totale du lot : 137.49 m²

5 – Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

Pièce désignation	Superficie (en m²)
SOUS - SOL	141.570
Piscine	18.00
Terrasse	40.74
SOUS - SOL Terrasse	46.44

6 - Superficie annexe totale du lot : 246.75 m²

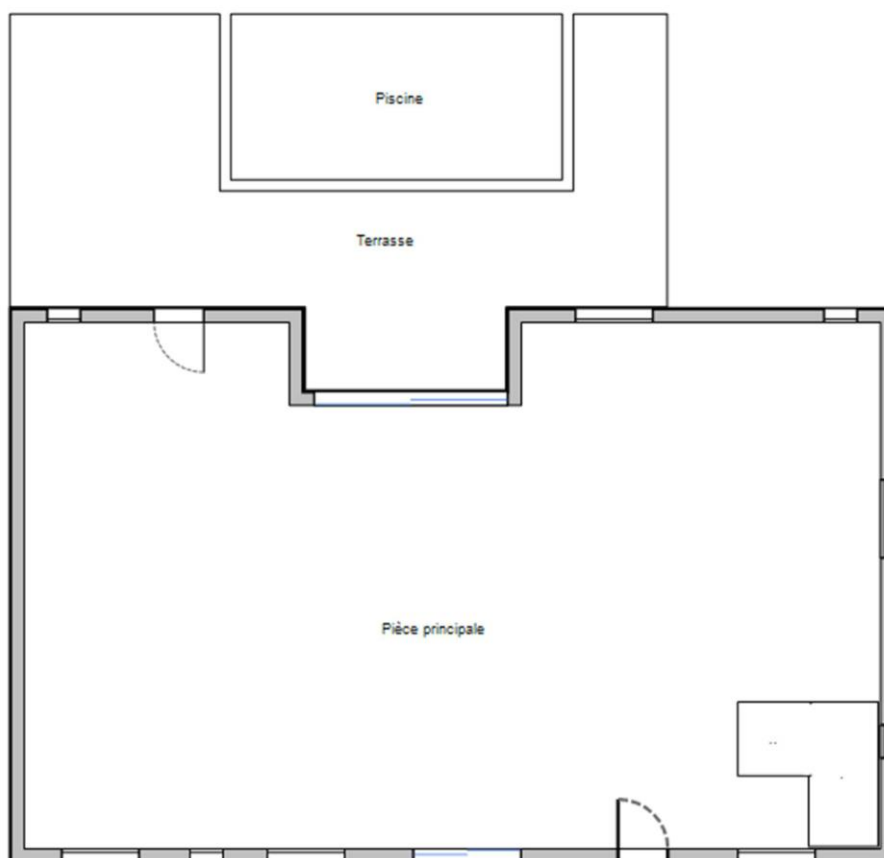
Intervenant : Alex MORENO Alex

Fait à : BANNE

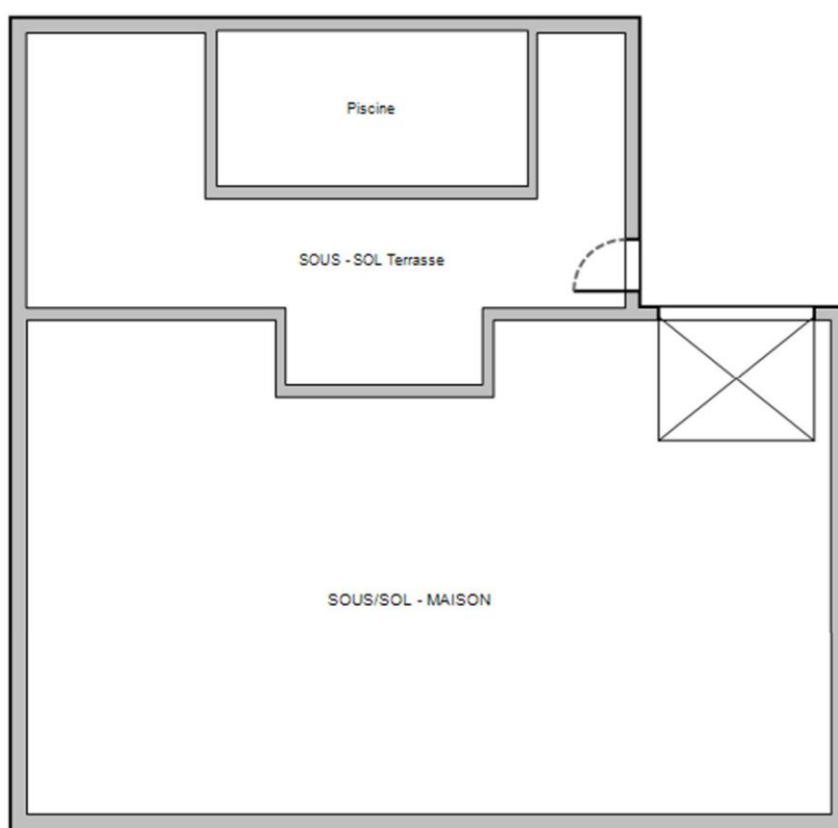
Le : 21/11/2025



REZ-DE-CHAUSSEE



SOUS/SOL



- Extérieurs / jardin :

Je constate un ensemble extérieur à caractère naturel, non entretenu, avec une végétation herbacée haute et dense ainsi que des broussailles et des ronces présentes sur de larges zones.

Je note un terrain irrégulier présentant des pentes, avec des zones de terre et des graviers épars.

Il est observé qu'aucune allée aménagée n'est identifiable et qu'aucune haie séparative n'est visible, les limites de parcelle n'étant pas matérialisées visuellement.

Je remarque des matériaux et éléments de chantier entreposés localement au sol et l'absence d'aménagements paysagers distincts.



18/11/2025 11:51:45 - 44.66453690021021
4.793330695959454



18/11/2025 11:51:47 - 44.66446623806105
4.793341992715009



18/11/2025 11:51:59 - 44.66452452278197
4.79344888251955



18/11/2025 11:52:19 - 44.66456873489481
4.7935587203132215



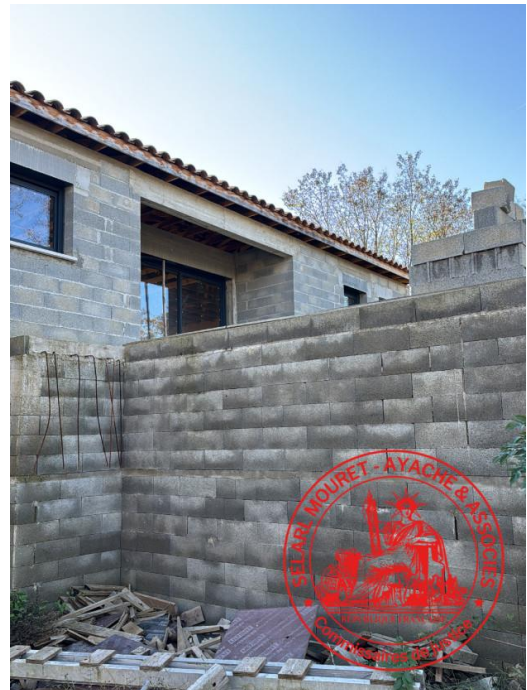
18/11/2025 11:52:39 - 44.66459728212247
4.793433015564738



18/11/2025 11:52:59 - 44.664668143309456
4.793228932951757



18/11/2025 11:53:03 - 44.664668143309456
4.793228932951757



18/11/2025 11:53:04 - 44.664668143309456
4.793228932951757



18/11/2025 11:53:22 - 44.664668143309456
4.793228932951757



18/11/2025 11:54:22 - 44.664433000822655
4.7931916764204185



18/11/2025 11:54:39 - 44.664490694533114
4.7930839256808255

- **Premier niveau / rez-de-chaussée :**

Je constate que le sol est constitué d'une dalle brute en béton, présentant une surface brute avec des variations de teinte. Des traces et résidus liés au chantier sont visibles par endroits. Les jonctions au droit des bords et des appuis apparaissent visuellement régulières, sans désaffleurement marqué ni éclats apparents. Une fuite d'eau est présente, avec une grosse flaque d'eau au sol. Par ailleurs, des zones d'eau stagnante et des reflets brillants en surface sont observés.

Je relève que les murs sont en blocs de béton apparents, de teinte hétérogène, avec des joints visibles et continus. Le mur de gauche est très humide.

Je note que le plafond est constitué d'une charpente apparente en bois (type fermette). Un film sous toiture est présent.

Je remarque une porte dont l'ouvrant est protégé par une bâche. L'encadrement de porte est posé, avec des jeux visuels réguliers. La surface de la porte est partiellement masquée par la protection, limitant la vue directe sur le panneau de porte.

Il est observé que les fenêtres présentent des cadres alignés avec des jeux visuels réguliers. Les parecloses de fenêtre et les joints sont apparents. Les liaisons avec les murs et les appuis inférieurs sont continués. Les blocs volets sont présents sur toutes les fenêtres ainsi que la baie vitrée.

Une trémie est visible sur la droite permettant d'accéder au sous-sol (garage). En revanche aucun escalier n'est présent ou tout autre moyen de pouvoir accéder physiquement au sous-sol.

Du matériel de chantier est présent au sol.



18/11/2025 12:03:04 - 44.6643030956881
4.793610989983126



18/11/2025 12:03:06 - 44.66448519902734
4.793314666759227



18/11/2025 12:03:09 - 44.66448519902734
4.793314666759227



18/11/2025 12:03:12 - 44.66449703538883
4.793248858713607



18/11/2025 12:03:15 - 44.66449703538883
4.793248858713607



18/11/2025 12:03:22 - 44.664503435876014
4.793235012947083



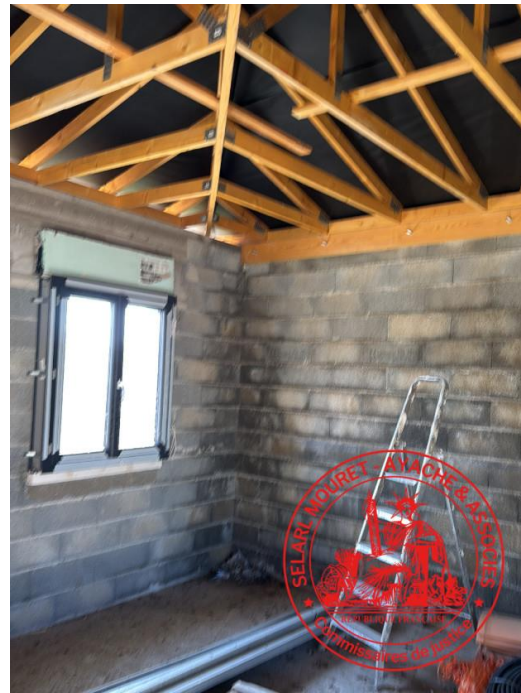
18/11/2025 12:03:32 - 44.664503435876014
4.793235012947083



18/11/2025 12:03:34 - 44.664503435876014
4.793235012947083



18/11/2025 12:03:36 - 44.664503435876014
4.793235012947083



18/11/2025 12:03:39 - 44.664503435876014
4.793235012947083

Je mets à disposition une capture vidéo de mes constatations, enregistrée sous la référence suivante :

220615 - 20251118120441538.mp4.

Cette vidéo est dotée d'une empreinte numérique (de0d4ec7608037c62537eef340de392fec9d40bb) garantissant son authenticité et son intégrité.

La durée de l'enregistrement est de 54 secondes.

[Accéder à la vidéo](#)

- **Terrasse / piscine :**

J'observe une dalle en béton brute, de surface continue, avec planéité visuelle apparente. Des variations de teinte sont visibles, assorties de dépôts épars. Je relève des traces sombres diffuses et des salissures localisées, notamment à la jonction sol/mur en façade et au droit du seuil de la baie vitrée. Il est observé que le fond de bassin en béton présente également une surface continue avec dépôts et zones sombres dispersés.

Je relève des murs en blocs de béton apparents, à appareillage régulier et joints visibles continus. Les surfaces offrent des zones de teinte homogènes, avec linteau et jambages visibles au niveau des encadrements.



18/11/2025 12:08:24 - 44.66458249368422
4.793242005378277



18/11/2025 12:08:34 - 44.66458249368422
4.793242005378277



18/11/2025 12:08:37 - 44.6646233124491
4.793128772053873



18/11/2025 12:08:39 - 44.6646233124491
4.793128772053873



18/11/2025 12:08:41 - 44.6646233124491
4.793128772053873



18/11/2025 12:08:47 - 44.6646233124491
4.793128772053873

Je mets à disposition une capture vidéo de mes constatations, enregistrée sous la référence suivante :

220624 - 20251118120856493.mp4.

Cette vidéo est dotée d'une empreinte numérique (80e7751c5aefb0197e410fff0469706020bbcdbb) garantissant son authenticité et son intégrité.

La durée de l'enregistrement est de 27 secondes.

[Accéder à la vidéo](#)

- **Sous-sol / garage :**

J'observe un sol en état non fini, recouvert par un film de protection couvrant. La couverture apparaît continue sur l'ensemble visible. Des zones du sol ne sont pas visibles du fait de cette protection. Aucun élément de finition n'est discernable.

Je note des murs en blocs de béton, d'aspect globalement homogène. Les joints visibles apparaissent réguliers et les liaisons d'angle sont lisibles. Des traces ou coulures verticales localisées sont présentes au droit de la jonction mur/dalle et sous la retombée. Par endroits, des taches ou zones sombres diffuses et des variations de teinte sont visibles.

Je relève un plafond à surface homogène sur les zones observées. Par endroits, une trame régulière avec joints apparents est visible. Ailleurs, la sous-face de dalle présente une surface continue. Les liaisons hautes avec les murs sont lisibles.

Je remarque la présence d'une porte sectionnelle, avec tablier et rails visibles. L'alignement visuel du tablier et des rails apparaît régulier. L'hubriserie de porte et l'encadrement de porte sont lisibles sur les parties visibles. Un dispositif de motorisation est présent.

Il est observé que les fenêtres présentent des cadres et des parecloses de fenêtre visibles. Les joints périphériques et les jeux visuels apparaissent réguliers. Les liaisons avec les murs sont nettes. L'ensemble visible apparaît homogène.



18/11/2025 12:15:34 - 44.66462974580974
4.793326262650279



18/11/2025 12:15:39 - 44.66462974580974
4.793326262650279



18/11/2025 12:15:47 - 44.66465752667943
4.793256601545027



18/11/2025 12:15:49 - 44.664753651180554
4.793314944945679



18/11/2025 12:15:55 - 44.664753651180554
4.793314944945679



18/11/2025 12:15:57 - 44.664848485161414
4.793375146723543

Je mets à disposition une capture vidéo de mes constatations, enregistrée sous la référence suivante :

220623 - 20251118121613457.mp4.

Cette vidéo est dotée d'une empreinte numérique (1e52a4bec67861e04070829141ba455ad8a14c97) garantissant son authenticité et son intégrité.

La durée de l'enregistrement est de 45 secondes.

[Accéder à la vidéo](#)

- **Local technique piscine / sous terrasse**

J'observe un revêtement en granulats apparents au sol. L'ensemble présente un aspect brut et irrégulier, avec localement une planéité non régulière. Il n'est pas relevé de soulèvements marqués ni de tuilage. La texture en granulats apparaît continue sur les surfaces concernées.

Je relève des murs en blocs béton apparents. Les alignements et joints sont lisibles et continus, avec des variations de teinte par zones. Des coulures verticales partent de la liaison haute mur/plafond et forment des traînées claires et foncées continues sur plusieurs pans de mur. Ces traces sont présentes sur différentes zones des murs.

Je constate un plafond en béton, avec sous-face et poutrelles apparentes. L'aspect d'ensemble est régulier et homogène. Des traces d'écoulement sont présentes, sous forme de traînées et d'auréoles, notamment au droit de la jonction plafond/murs et localement sous les poutrelles.

Il est observé que la porte extérieure et son encadrement sont visibles. La surface de la porte est lisse. Les jeux sont réguliers au pourtour et sur les faces accessibles. L'ensemble présente un aspect homogène sur les éléments observés.



18/11/2025 12:17:33 - 44.66357132762324
4.792214866124402



18/11/2025 12:17:55 - 44.66485621047295
4.793354041973215



18/11/2025 12:18:00 - 44.66485621047295
4.793354041973215



18/11/2025 12:18:05 - 44.66481431328882
4.793205524996017



18/11/2025 12:18:12 - 44.66473882804823
4.793095797374823



18/11/2025 12:18:17 - 44.664742209616065
4.792968344051233

Telles sont les constatations faites ce jour, de tout quoi j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de constat, avec photographies, pour servir et valoir ce que de droit et me suis retiré à 12h25.

Commissaire de Justice
Maître ADRIEN AYACHE



Pièces annexes

- Fichier : Vidéo n°1 - 220615 - 20251118120441538.mp4
Empreinte numérique : de0d4ec7608037c62537eef340de392fec9d40bb
Durée : 00:00:54
[Accéder à la vidéo](#)

- Fichier : Vidéo n°2 - 220624 - 20251118120856493.mp4
Empreinte numérique : 80e7751c5aefb0197e410fff0469706020bbcdbb
Durée : 00:00:27
[Accéder à la vidéo](#)
- Fichier : Vidéo n°3 - 220623 - 20251118121613457.mp4
Empreinte numérique : 1e52a4bec67861e04070829141ba455ad8a14c97
Durée : 00:00:45
[Accéder à la vidéo](#)