

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 : VINGT FEVRIER DEUX MILLE VINGT SIX

A LA DEMANDE DE :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD RHONE ALPES, société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée immatriculée au RCS de GRENOBLE sous le n° 402 121 958 dont le siège social est 12 place de la Résistance CS 20067 38041 GRENOBLE cedex 9, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Laquelle fait élection de domicile et constitution d'avocat au cabinet de la SCP JOUANNEAU-PALACCI, Avocat au Barreau de la Drôme, demeurant 75 Rue Faventines 26000 VALENCE

EN VERTU DE :

- De la copie exécutoire du jugement rendu le 26 Mai 2015 par le Tribunal de GRANDE INSTANCE de VALENCE RG n°15/01208) signifié le 09.06.2015, définitif, certificat de non-appel du 11.08.2015
- D'une hypothèque judiciaire provisoire publiée au service de la Publicité Foncière de Valence le 20.03.2015, sous les références 2604P01 volume 2015V n°1088, rectificatif du 03.04.2015 volume 2015 V n°1292
- D'une hypothèque judiciaire définitive se substituant à la provisoire, publiée en marge de la formalité publiée le 20.03.2015 sous les références 2604P01 volume 2015 V n°1088, rectificatif du 03.04.2015 volume 2015 V n°129 ; publiée au Service de la publicité foncière de Valence le 25.08.2015 sous les références 2604P01 volume 2015 V n°3357 ; renouvelée le 01.08.2025 sous les références de publication 2604P01 volume 2025 V n°3294, reprise pour ordre le 11.08.2025 volume 2025 D n°20644.
- D'un commandement de payer valant saisie signifié les 13 et 14 Janvier 2026

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, 20.02.2026 à 15h00 à l'adresse suivante :

Sur la commune de SAINT RAMBERT D'ALBON (26140), 9 allée des Capucines , un tènement immobilier, cadastré section C n°1144 pour 06a 85 ca :

appartenant à :

- Madame Gulhan UNLU épouse TASKIN, le 9 juin 1984 à ST VALLIER (26), de nationalité française, domiciliée 36B rue de Biberach 26000 VALENCE
- Monsieur Sémi Taskin, née le 22.06.1977 à URGUP (Turquie), de nationalité turque, domicilié 4 Chemin de Benistain 26000 VALENCE

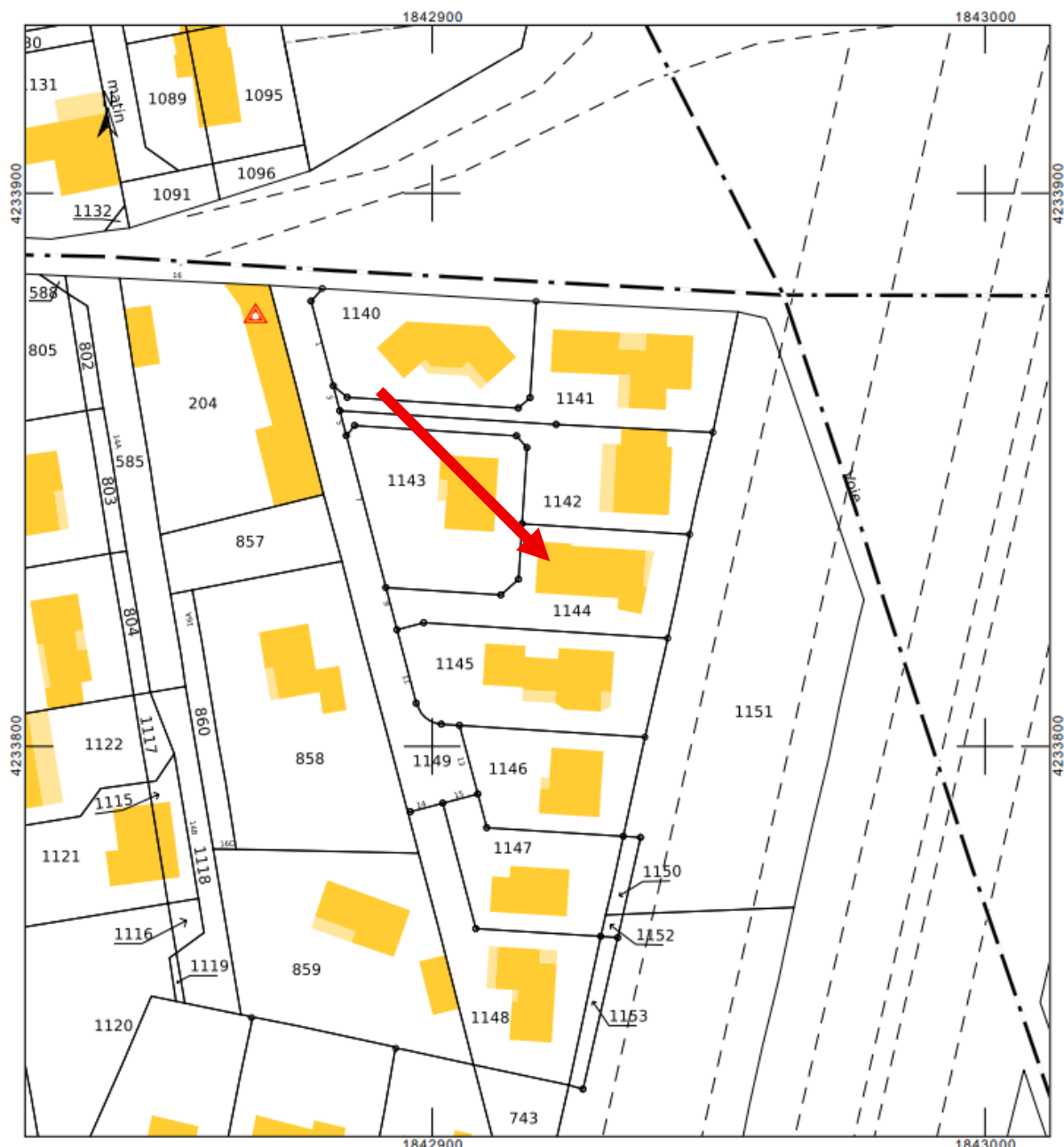
en présence de :

- 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

I – DESCRIPTION DES LIEUX, COMPOSITION, SUPERFICIE :

Le bien saisi se situe à SAINT RAMBERT D'ALBON , 9 allée des Capucines comme nous pouvons le voir sur la vue google earth et l'extrait de plan cadastral ci-dessous :





Les biens se situent sur la commune de ST RAMBERT D'ALBON (26140), laquelle compte 7000 habitants environ et se situe à environ 26 Kms de VIENNE (38), 45 Kms de VALENCE (26) et 60 Kms de LYON (69).

Sur place il s'agit d'une maison d'habitation, située au fond d'une impasse, en bordure de l'autoroute, divisée en deux logements distincts, avec des entrées séparées, lesquels sont actuellement loués.

Les façades de cet immeuble sont crépies.



Appartement A

Appartement B





Vue de l'allée des capucines :





APPARTEMENT B :

La porte du logement nous a été ouverte par Kervan INGIGNONI et Mme Bernisse KANGO, locataires, à qui j'ai décliné mes nom, prénom, qualité et ai exposé l'objet de ma mission.

Lesquels nous ont laissés pénétrer dans les lieux et procéder au procès-verbal de description.

Photographies de l'accès au logement B :



Photographies de la façade principale du logement B :





Vues du terrain situé devant l'entrée du logement :





- Vue de la façade de la maison située côté autoroute :



Du côté de cette façade, se trouve un escalier permettant d'accéder à la toiture du bâtiment.

Cette partie de l'immeuble est en cours de travaux.



Vues depuis la toiture du bâtiment :



INTERIEUR DE L'APPARTEMENT B :

- SEJOUR/SALON/CUISINE :







Sol : carrelage en bon état

Murs : enduit clair à l'état d'usage

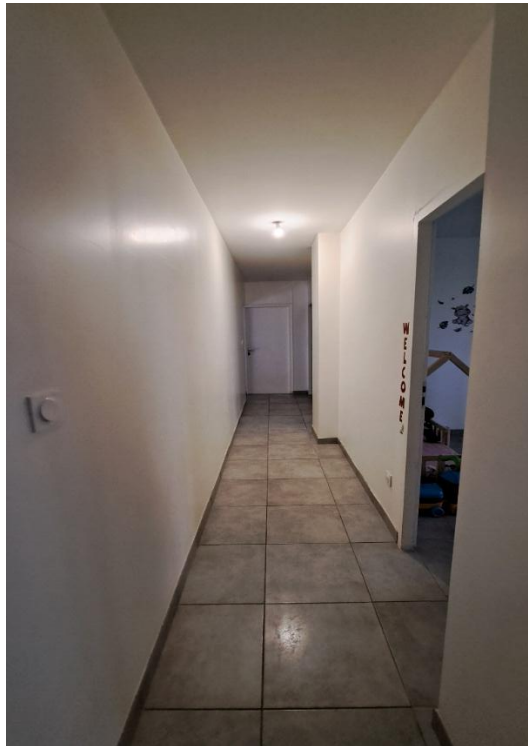
Plafond : enduit clair en bon état

Equipements :

- une porte d'entrée en PVC blanc en bon état
- deux baies vitrées encadrement PVC avec volets roulants manuels
- une porte vitrée encadrement PVC avec volet roulant manuel
- une cuisine aménagée
- un poêle à granules
- un radiateur électrique

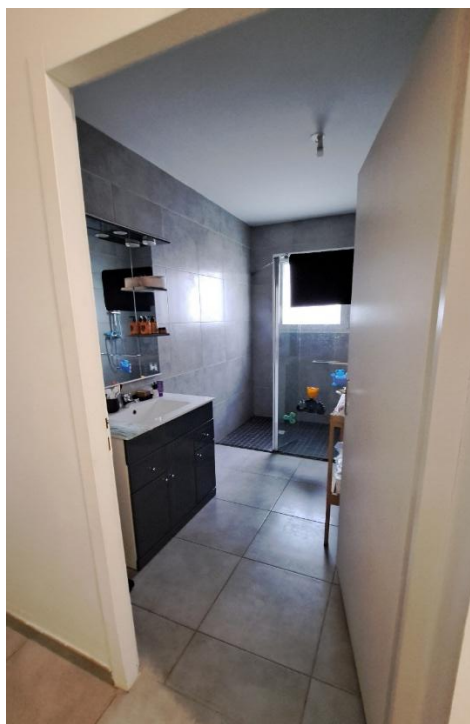
- **COULOIR:**





Sol : carrelage en bon état
Murs : enduit clair à l'état d'usage
Plafond : enduit clair en bon état

- **SALLE DE BAIN :**





Sol : carrelage en bon état

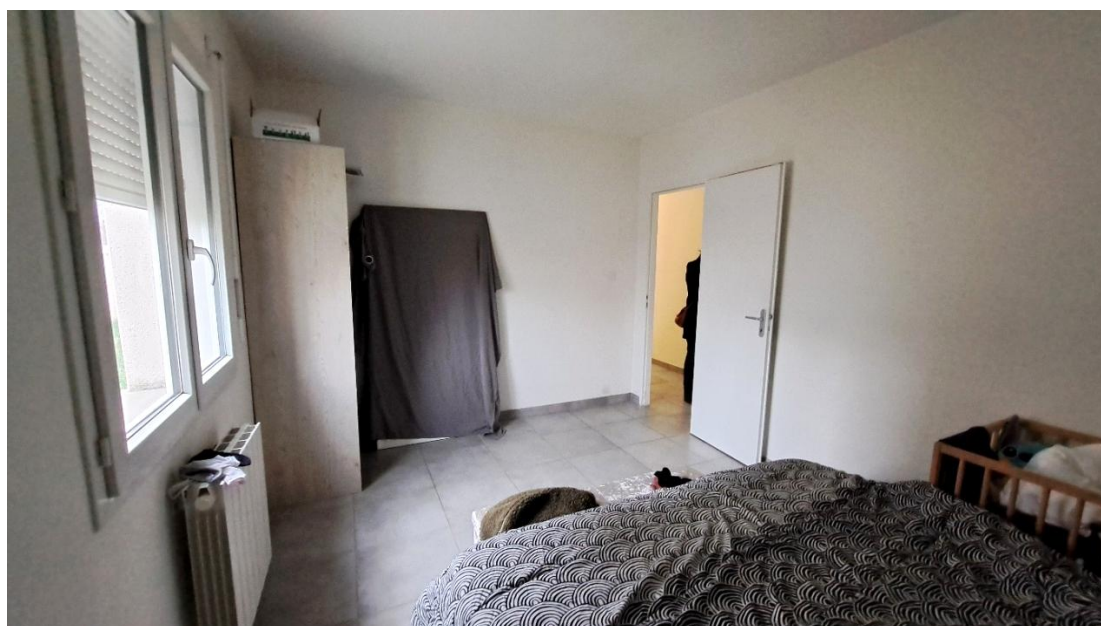
Murs : faïence en bon état

Plafond : enduit clair en bon état

Equipements :

- Une porte
- Un meuble de salle de bain avec lavabo et miroir
- Une douche
- Une fenêtre encadrement PVC
- Un sèche-serviette

- **CHAMBRE 1** :



Sol : carrelage en bon état

Murs : enduit clair en bon état

Plafond : enduit clair en bon état

Equipements :

- Une porte
- Un radiateur électrique
- Une fenêtre PVC avec volet roulant électrique

- **CHAMBRE 2 :**





Sol : carrelage en bon état

Murs : enduit clair en bon état

Plafond : enduit clair en bon état

Equipements :

- Une porte
- Un radiateur électrique
- Une fenêtre PVC avec volet roulant électrique

- **CHAMBRE 3 :**

-

Sol : carrelage en bon état

Murs : enduit clair en bon état

Plafond : enduit clair en bon état

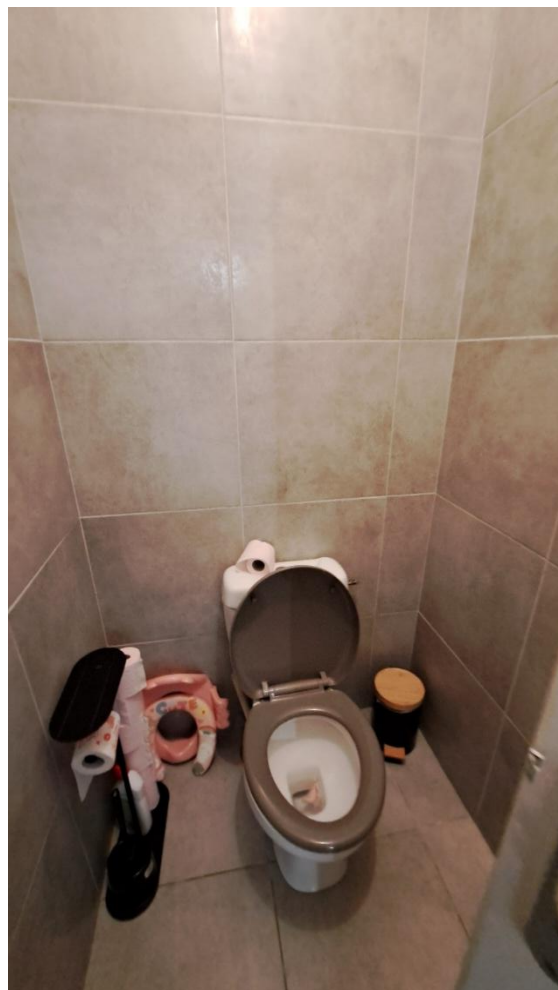
Equipements :

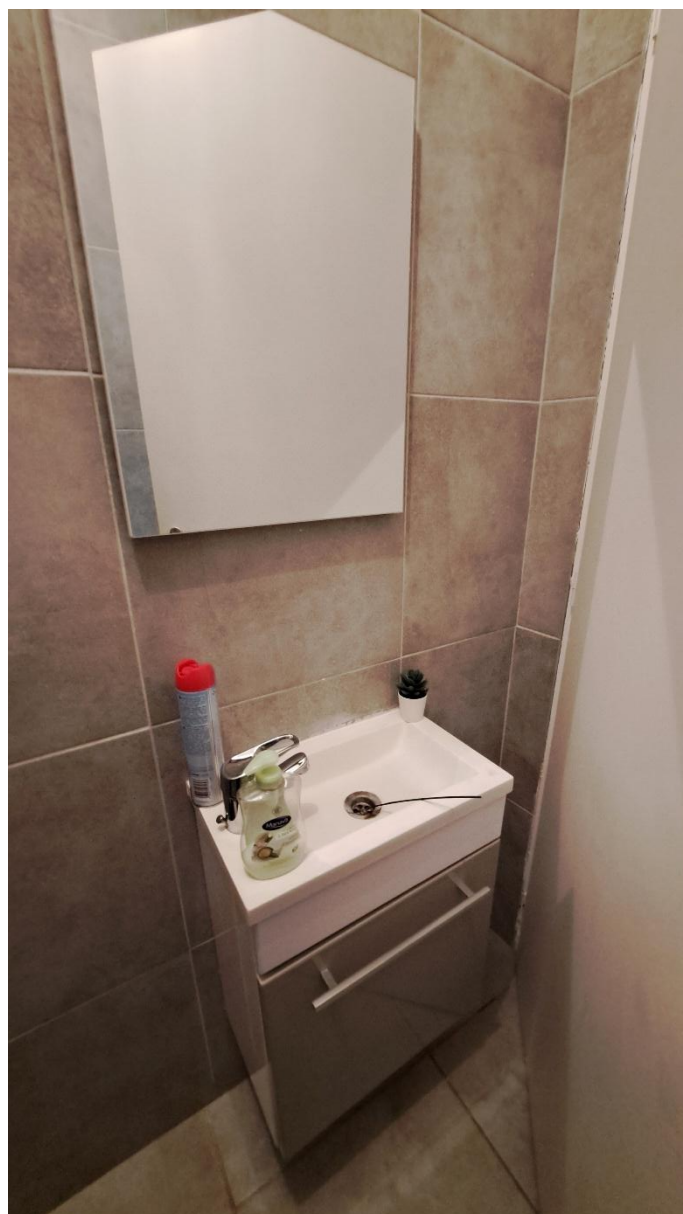
- Une porte
- Un radiateur électrique
- Une fenêtre PVC avec volet roulant électrique





- WC :





Sol : carrelage en bon état

Murs : faïence en bon état

Plafond : enduit clair en bon état

Equipements :

- Une porte
- Un bloc WC
- Un lave-main

- GARAGE :





Sol : carrelage en bon état

Murs : placo non peint

Plafond : placo non peint

Equipements :

- Un radiateur électrique
- Une porte sectionnelle manuelle
- Un cumulus

- **APPARTEMENT A :**

La porte du logement nous a été ouverte par Mme TURKBEN et sa fille majeure, locataire, à qui j'ai décliné mes nom, prénom, qualité et ai exposé l'objet de ma mission.

Lesquelles nous ont laissés pénétrer dans les lieux et procéder au procès-verbal de description.

INTERIEUR DE L'APPARTEMENT A :

Ce logement comporte un étage.

- **REZ DE CHAUSSEE :**

- **SEJOUR/CUISINE :**

Sol : carrelage en bon état

Murs : enduit clair à l'état d'usage

Plafond : enduit clair en bon état

Equipements :

- une porte d'entrée en PVC blanc en bon état
- deux baies vitrées encadrement PVC avec volets roulants manuels
- une porte vitrée encadrement PVC avec volet roulant manuel
- une fenêtre encadrement PVC
- une cuisine aménagée
- deux radiateurs électriques
- un tableau électrique







- **CELLIER :**



Sol : carrelage en bon état

Murs : enduit clair à l'état d'usage

Plafond : enduit clair en bon état

Equipements :

- une porte
- un cumulus

- **ESCALIER:**

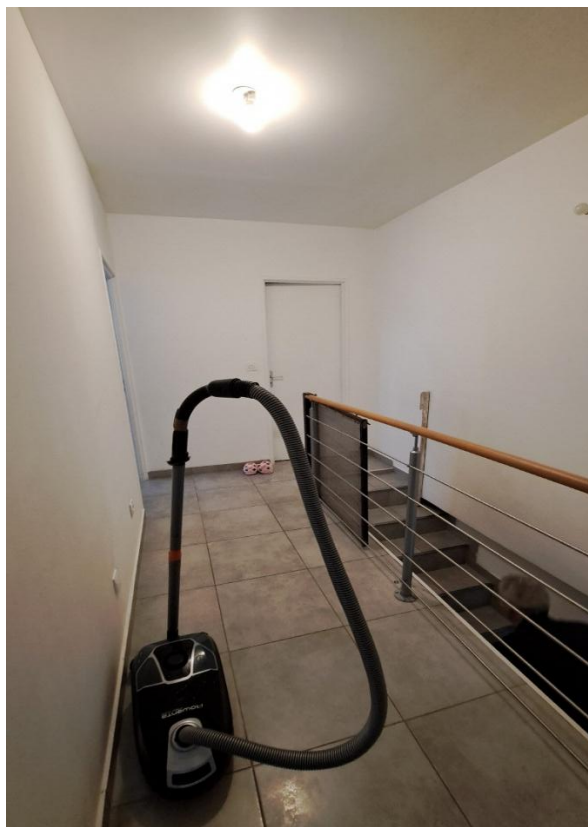
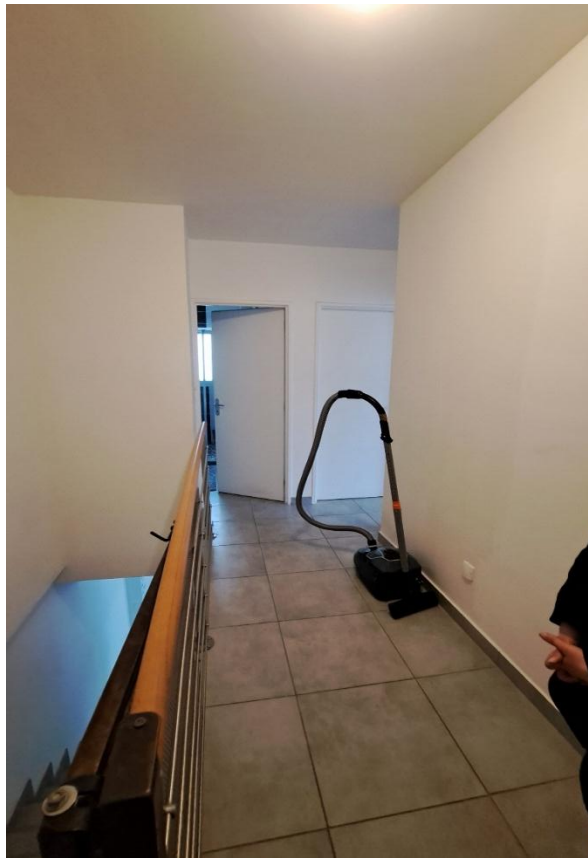


Marches : carrelage en bon état . Je note que ces marches sont irrégulières.

Murs : enduit clair à l'état d'usage

Plafond : enduit clair en bon état

- **PALIER :**



Sol : carrelage en bon état

Murs : enduit clair à l'état d'usage

Plafond : enduit clair en bon état

Equipement : un garde-corps situé du côté de l'escalier

- **SALLE DE BAIN :**





Sol : carrelage en bon état

Murs : faïence en bon état

Plafond : enduit clair en bon état

Equipements :

- Une porte
- Un meuble de salle de bain avec lavabo et miroir
- Une douche
- Une fenêtre encadrement PVC
- Un sèche-serviette

- **CHAMBRE 1** :







Sol : carrelage en bon état

Murs : enduit clair à l'état d'usage. Présence d'auréoles sous la fenêtre.

Plafond : enduit clair en bon état

Equipements :

- Une porte
- Un radiateur électrique
- Une fenêtre PVC avec volet roulant manuel

- **CHAMBRE 2 :**





Sol : carrelage en bon état

Murs : enduit clair à l'état d'usage

Plafond : enduit clair en bon état

Equipements :

- Une porte
- Un radiateur électrique
- Une fenêtre PVC avec volet roulant manuel

- **CHAMBRE 3 :**





Sol : carrelage en bon état
Murs : enduit clair en bon état
Plafond : enduit clair en bon état
Equipements :
- Une porte

- Un radiateur électrique
- Une fenêtre PVC avec volet roulant électrique
- **WC** :





Sol : carrelage en bon état

Murs : faïence en bon état

Plafond : enduit clair en bon état

Equipements :

- Une porte
- Un bloc WC
- Un lave-main
- Une petite fenêtre

EXTERIEURS

Photographies des façades extérieures du logement A :





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

-Le logement A est loué à Monsieur et Mme TURKBEN Yasin et Emine, qui occupent le bien avec leurs trois enfants dont deux ont moins de 10 ans.

Le loyer mensuel de 1000 euros est payé directement entre les mains de Monsieur TASKIN.

Je n'ai pas pu obtenir de copie du bail malgré mes demandes auprès des locataires et du bailleur.

-Le logement B est occupé par Monsieur Kervan INGIGNONI et Madame Bernisse KANGO, ainsi que leurs deux enfants en bas âge, selon bail ayant pris effet le 21.09.2023 (annexé au présent acte).

Le loyer mensuel est de 1000 €.

Pour le logement B, les locataires me précisent que suite à une saisie des impôts, le loyer est payé directement au Trésor Public depuis Décembre 2025. (ci-joint justificatif)

D'après les renseignements obtenus auprès des propriétaires, le bien saisi ne fait pas partie d'une copropriété.

III- AUTRES RENSEIGNEMENTS

La superficie privative totale du logement A est de 84,42 m² selon détail et croquis ci-dessous, établis par le diagnostiqueur.

La superficie privative totale du logement B est de 94,09 m² et la superficie annexe est de 15,50m² selon détail et croquis ci-dessous, établis par le diagnostiqueur.

La superficie privative totale des appartements A et B est de 178,51 m² selon détail et croquis ci-dessous, établis par le diagnostiqueur.

Adresse : 9, Allée des Capucines 26140 SAINT RAMBERT D'ALBON Nature du bien : Maison Date de construction : 2012 Références cadastrales : C n°1144	
2 - Le propriétaire/bailleur du bien	
Nom, prénom : Mr et Mme Semih TASKIN Adresse : 4, chemin de Bénistain Code Postal : 26000 VALENCE	
3 - Description du bien mesuré	
Pièce désignation	Superficie (en m ²)
Appartement A	
Séjour - cuisine	40.18
Local chauffe-eau	1.67
Palier	6.22
Dégagement	0.67
Salle de bain	5.34
WC	2.01
Chambre 1	8.40
Chambre 2	9.84
Chambre 3	10.09
Total	84.42m²
Appartement B	
Séjour - Salon - Cuisine	46.11
Couloir	8.23
WC 2	1.88
Chambre 1.	13.39
Chambre 2.	9.09
Chambre 3.	10.00
Salle de bain.	5.39
Total	94.09m²
4 - Superficie privative totale du lot : 178.51 m²	
5 – Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte	
Pièce désignation	Superficie (en m ²)
<u>Garage - Appartement B</u>	15.50
6 - Superficie annexe totale du lot : 15.50 m²	

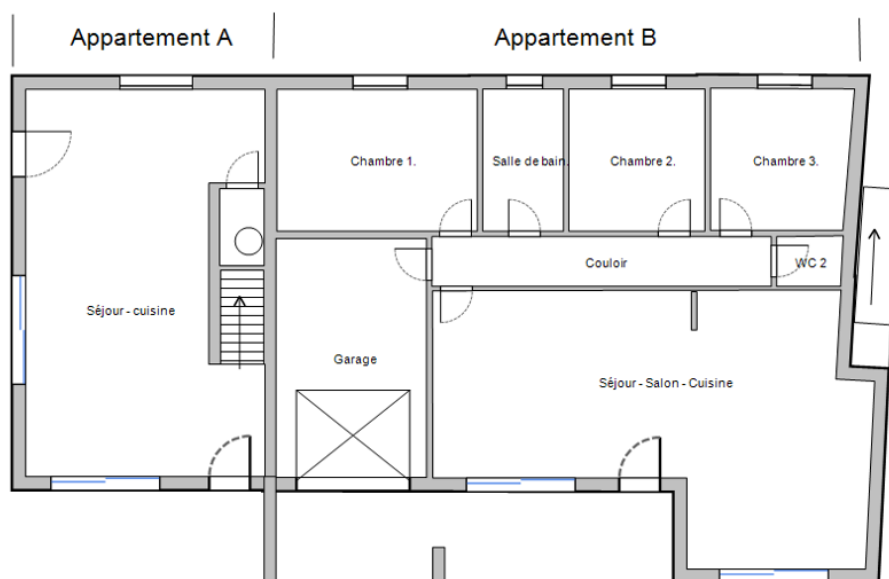
Intervenant : MORENO Alex

Fait à : BANNE

Le : 25/02/2026

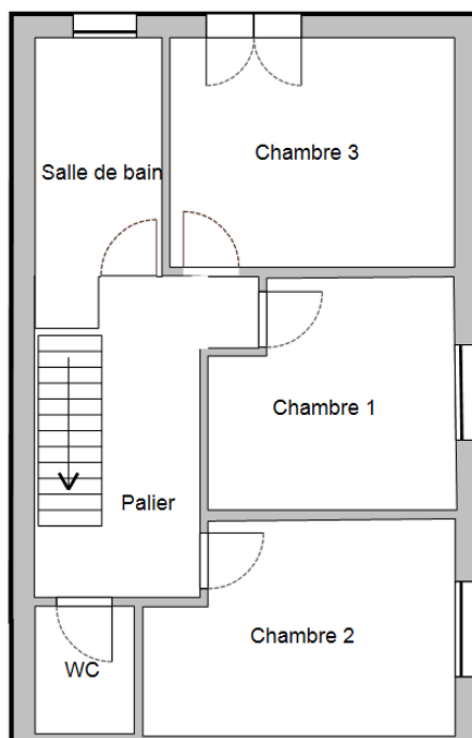


REZ-DE-CHAUSSEE



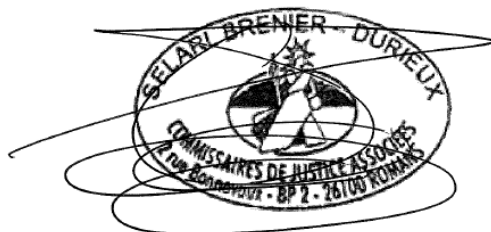
ETAGE

Appartement A



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



COUT DE L'ACTE	
Décret n°2016-230 du 26 février 2016 Arrêté du 28 février 2024 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice	
Emolument (Art R444-3 C. Com)	221,36
Frais de déplacement (Art A444-48)	9,40
Total HT	230,76
TVA (20,00 %)	46,15
Total TTC	276,91
Acte dispensé de la taxe	