

SELARL  
**MOURET AYACHE &  
ASSOCIES**

Commissaires de Justice associés  
Office de Privas (07)  
Me MARANDET Sophie  
20 Cours de l'Esplanade

07000 PRIVAS

☎ : 04 75 64 11 59

✉ : [contact@cdj-07.fr](mailto:contact@cdj-07.fr)

Site web: <http://www.huissier-valencemouretayache.com>



PAIEMENT SECURISE  
EN LIGNE OU PAR TELEPHONE



IBAN BANQUE POPULAIRE DU SUD  
FR76 1660 7002 9868 2963 3463 728  
BIC : CCBPFRPPPPG

**delivract.**   
Etude membre du réseau

Dossier suivi par :

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE  
EXPEDITION**



## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE TRENTE MAI

Je, Sophie MARANDET, Commissaire de Justice associée au sein de la SELARL MOURET-AYACHE et Associés, titulaire d'un office de Commissaire de Justice à la résidence de PRIVAS (Ardèche), y demeurant 20 Cours de l'Esplanade, soussignée,

### A LA DEMANDE DE

FONDS COMMUN DE TITRISATION CASTANEA, ayant pour société de gestion la société IQ EQ MANAGEMENT, anciennement dénommée EQUITIS GESTION SAS, société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 431 252 121, dont le siège social se situe 92 avenue de Wagram, 75017 PARIS, et représenté par son recouvreur la société M.C.S. ET ASSOCIES, société par actions simplifiées immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 334 537 206, ayant son siège social 256 Bis rue des Pyrénées, 75020 PARIS, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Venant aux droits de la SOCIETE GENERALE, Société Anonyme inscrite au RCS de Paris sous le numéro 522 120 222, dont le siège social se situe 29, Boulevard Haussman à Paris (75009), dont le représentant légal est dûment habilité à l'effet des présentes

Élisant domicile en mon étude,

Ayant pour avocat constitué Maître Céline PALACCI, associée de la SCP JOUANNEAU-PALACCI, membre de la AARPI COFLUENCES, Avocat au Barreau de l'Ardèche, demeurant 99 avenue Gross Umstadt 0710 SAINT PERAY laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet.

### AGISSANT A L'ENCONTRE DE

Mme HUGUES Emilie Charlotte  
née le 24 juillet 1988 à BAGNOLS SUR CEZE  
1225 Chemin du Haut Darbousset

07700 BOURG ST ANDEOL  
Où étant et parlant à comme il est dit en fin d'acte

Monsieur MONTEIRO Guillaume  
né le 2 juin 1988 à GRENOBLE  
Quartier de la Vignasse  
3640 Route de Courbier

07220 ST MONTAN  
Où étant et parlant à comme il est dit en fin d'acte

### AGISSANT NOTAMMENT EN VERTU :

De la Grosse d'un acte authentique exécutoire reçu le 14 octobre 2011 par Maître Nadine PERRUSSEL, notaire à BOURG SAINT ANDEOL,  
Et d'un COMMANDEMENT de PAYER valant SAISIE IMMOBILIERE, délivré par acte de mon ministère en date du 16.05.2024

Aux termes de l'article R322-1 du Code des procédures civiles d'exécution:

« A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux désignés dans le commandement afin de dresser un procès-verbal de description, dans les conditions prévues par l'article R322-2.»

Et de l'article R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution :

« L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire des lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité. »

Certifie m'être transportée ce jour au **3640 Route de Courbier - Quartier de la Vignasse - 07220 ST MONTAN**.

Là étant, j'ai rencontré Monsieur MONTEIRO GUILLAUME avec lequel j'avais préalablement fixé rendez-vous.

Je suis assisté de Monsieur MORENO Flavien, diagnostiqueur, représentant de la société AGENCE DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER.

Ce Procès-verbal comprend conformément à l'article R322-2 du Code des procédures civiles d'exécution.

## 1°) LA DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE :

### Situation et désignation de l'immeuble :

La maison est située sur la commune de SAINT MONTAN, l'ensemble immobilier est référencé au cadastre comme suit :

- Section AZ n°195 pour 07a 77ca
- Section AZ n°197 pour 51ca



L'accès à la maison se fait par un chemin perpendiculaire à la route de Courbier.

Ce chemin dessert deux maisons individuelles.

La maison qui fait l'objet de la présente procédure se situe au fond de l'impasse.

Il s'agit d'une maison individuelle de plain-pied dont tous les travaux n'ont pas été achevés. Elle dispose de 3 chambres et d'une très grande pièce de vie.

Elle a été construite par Monsieur MONTEIRO en 2011 d'après les dires de ce dernier.

La maison dispose d'une surface habitable de 153,94 m<sup>2</sup> et d'un garage annexe de 22,10 m<sup>2</sup>.



## Description des parties extérieures de l'immeuble :

La maison a été bâtie en limite de parcelle.

Le terrain se trouve en avant de la maison. Il n'a pas été aménagé. Il est constitué de gravier et d'herbe. Il n'est pas clôturé.

Les murs sont à l'état brut. La charpente est de type traditionnelle d'après le propriétaire.

Une terrasse abritée a été construite sur l'avant de la maison, en dalle de béton à l'état brut. Cette dernière devait être reliée par un escalier à une dalle de béton qui longe la maison sur sa face droite, côté garage jusqu'à celui-ci.









**GARAGE :**

Le chauffe-eau présent dans le garage est neuf (changé en 2024).

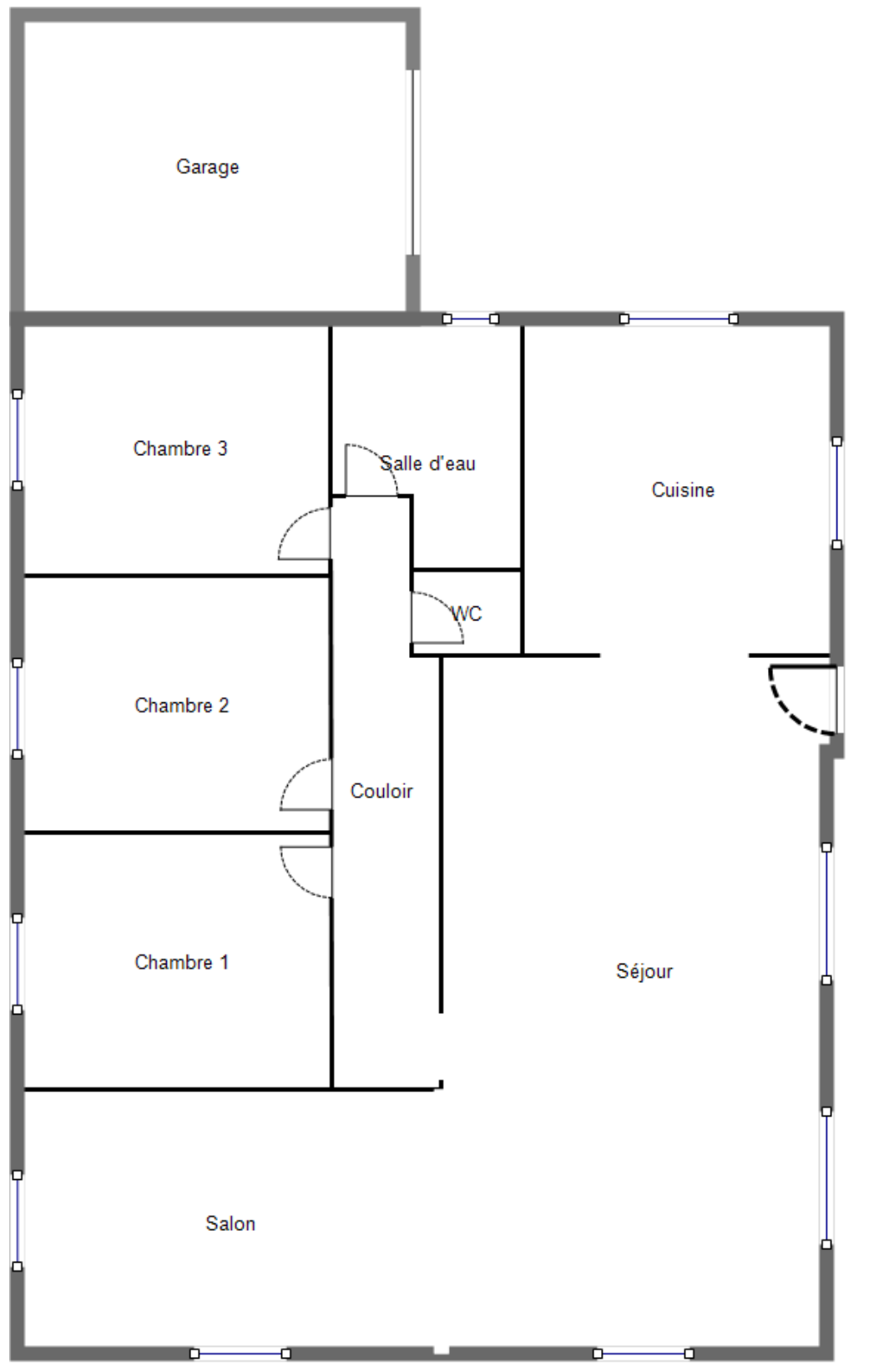






**Description des parties intérieures de l'immeuble :**

**CROQUIS**



**PORTE D'ENTREE :**

La porte d'entrée est en très mauvais état.



**PIECE DE VIE :**

La porte d'entrée donne sur la pièce de vie. Sur la droite se trouve la cuisine et sur la gauche la partie salon/séjour. Des volets roulants électriques sont présent dans toute la pièce.

**Partie salon/séjour :**

Sol : parquet flottant en très mauvais état

Murs : peinture, en très mauvais état (impacts, traces de peinture, trous)

Plafond : en mauvais état, les joints de placo se décollent.

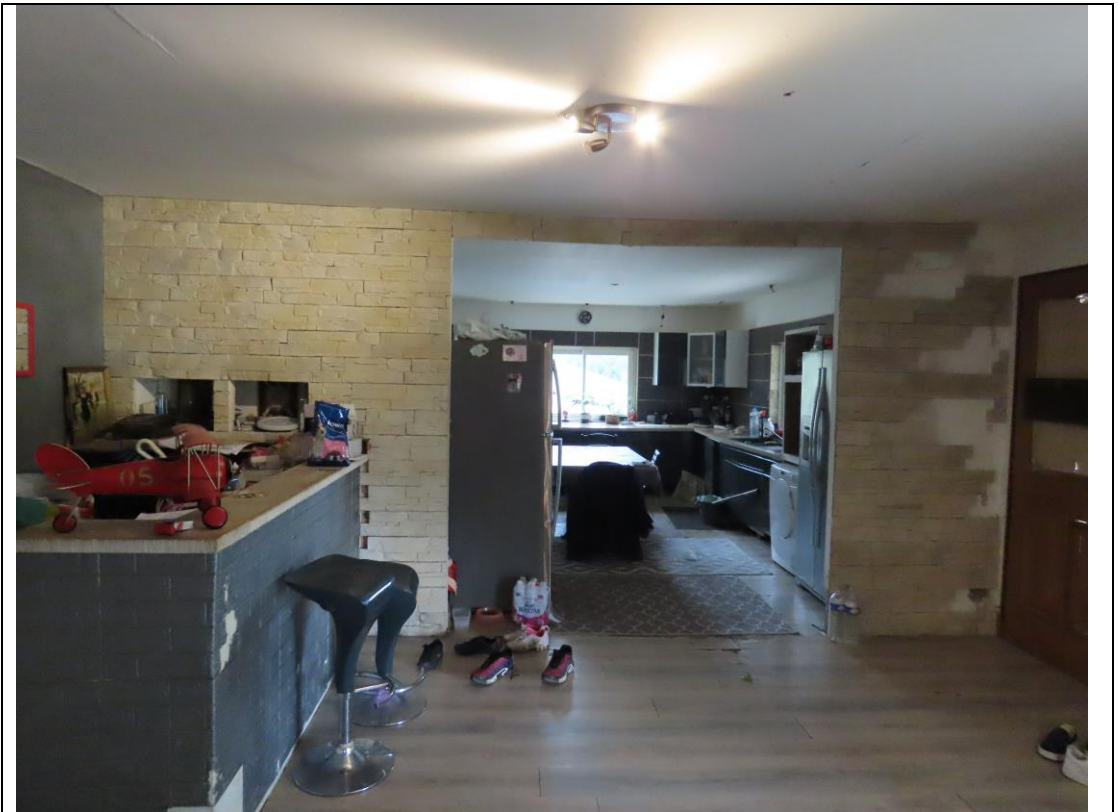
Un insert est présent.

Un bar a également été installé avec une arrivée d'eau.

Une climatisation réversible est présente dans le salon. Elle fuit néanmoins.







**Partie cuisine :**

Sol : parquet flottant en très mauvais état

Murs : peinture, en état d'usage avancé. Une partie est carrelée et une autre comporte des pierres de parement.

Plafond : en état d'usage





Une ouverture sur le séjour donne accès à un couloir distribuant les chambres, le WC et la salle de bains.



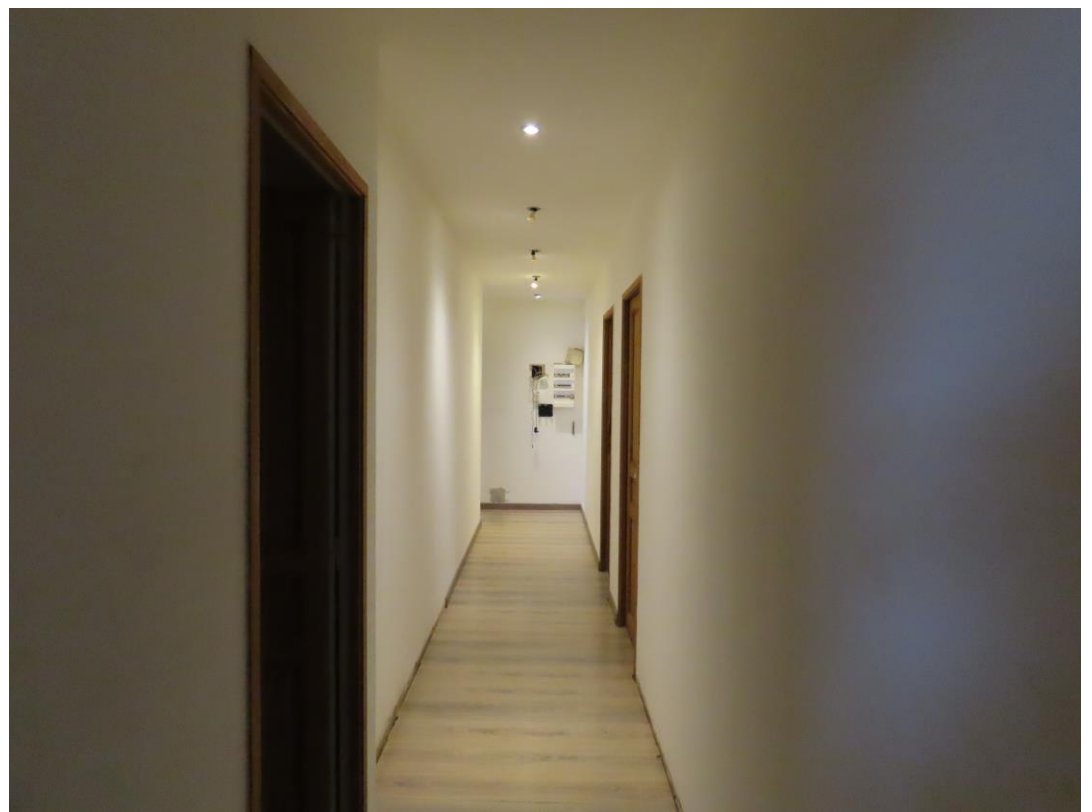
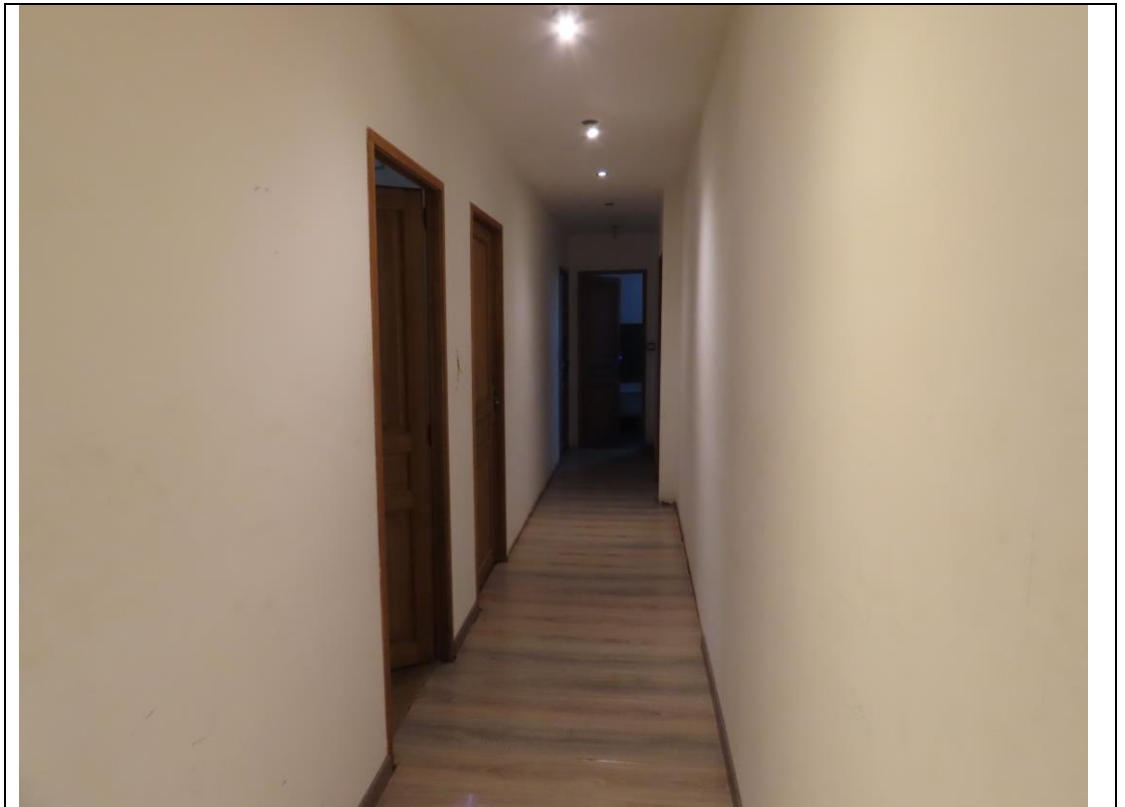


**COULOIR :**

Sol : parquet flottant, en mauvais état

Murs : peinture, en très mauvais état

Plafond : peinture, en état d'usage



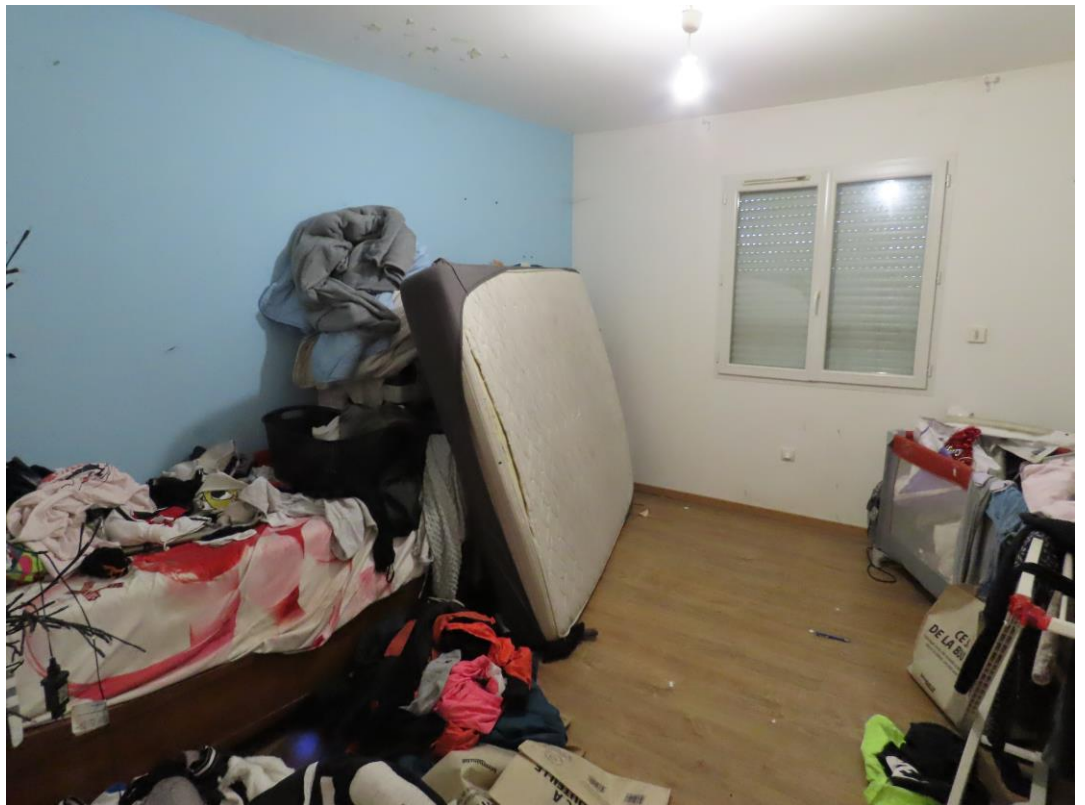


Le coffret électrique se trouve à l'entrée du couloir.



**CHAMBRE N°1 :**

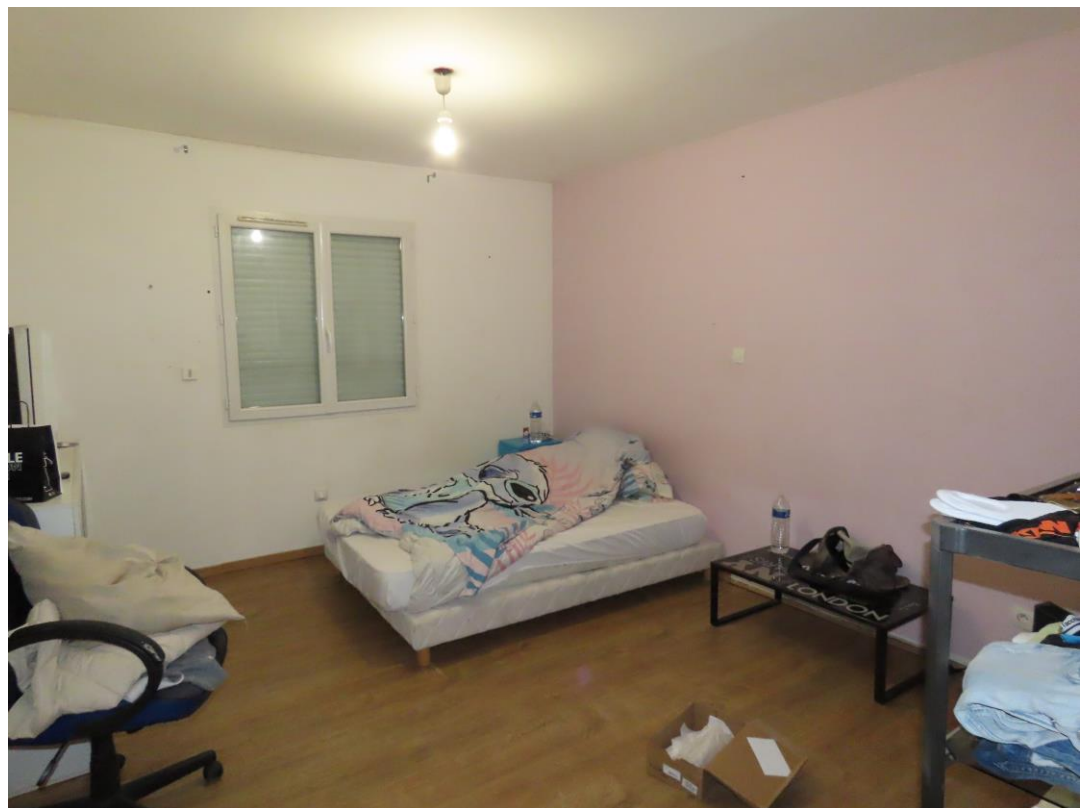
Sol : parquet flottant, en état d'usage  
Murs : peinture, en mauvais état  
Plafond : peinture, en état d'usage  
La porte d'accès en mauvais état.  
Encadrement de porte en mauvais état.

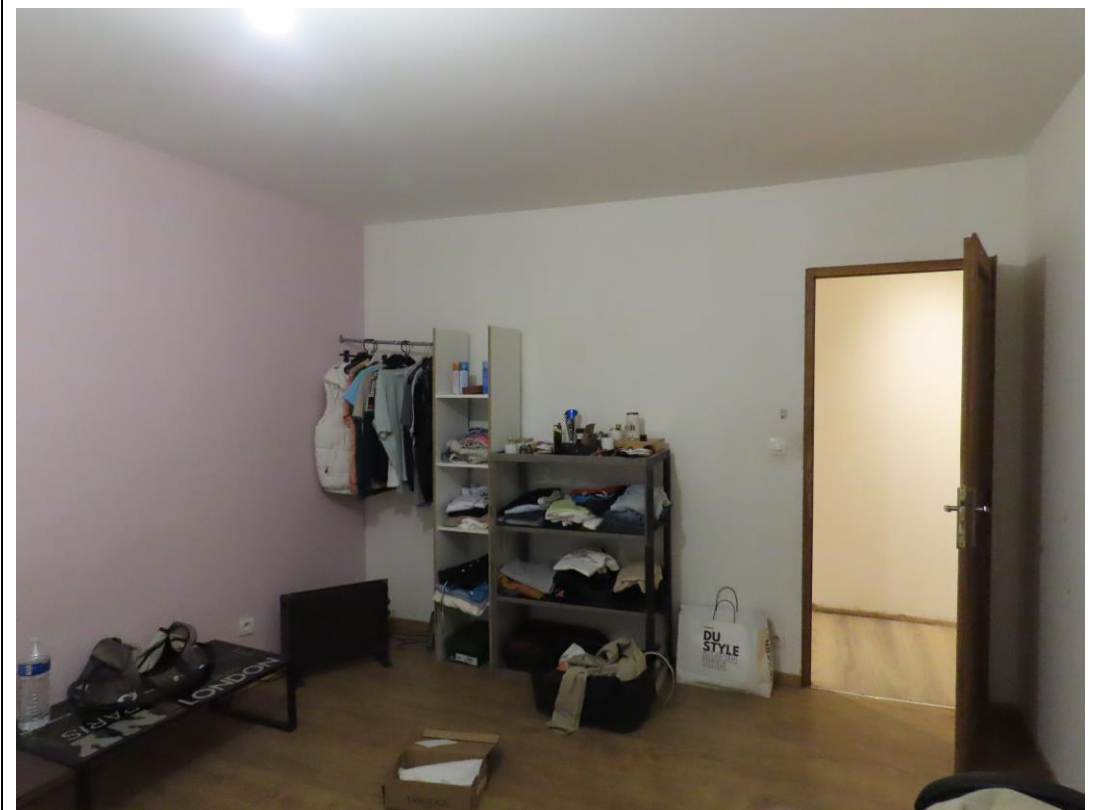




**CHAMBRE n°2 :**

Sol : parquet flottant, en état d'usage  
Murs : peinture, en état d'usage avancé  
Plafond : peinture, en état d'usage





**CHAMBRE n°3 :**

Sol : parquet flottant, en état d'usage  
Murs : peinture, en très mauvais état  
Plafond : peinture, en état d'usage  
Encadrement de porte en mauvais état.





**WC :**

Sol : carrelage, en état d'usage

Murs : peinture, en très mauvais état

Plafond : peinture, en état d'usage

Encadrement de porte en mauvais état

Un branchement a été mis en place pour installer un lave main.







**SALLE DE BAIN :**

Sol : carrelage, en état d'usage

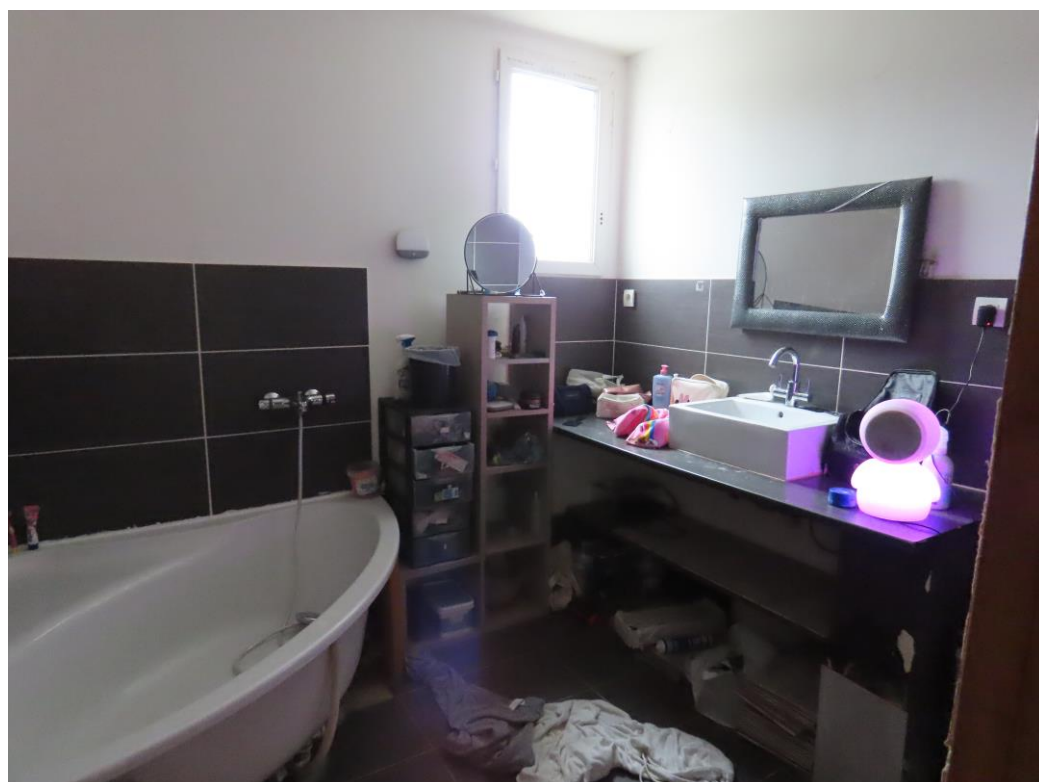
Murs : peinture, en état d'usage, et carrelés sur demi hauteur en état d'usage avancé, finitions imparfaites côté douche.

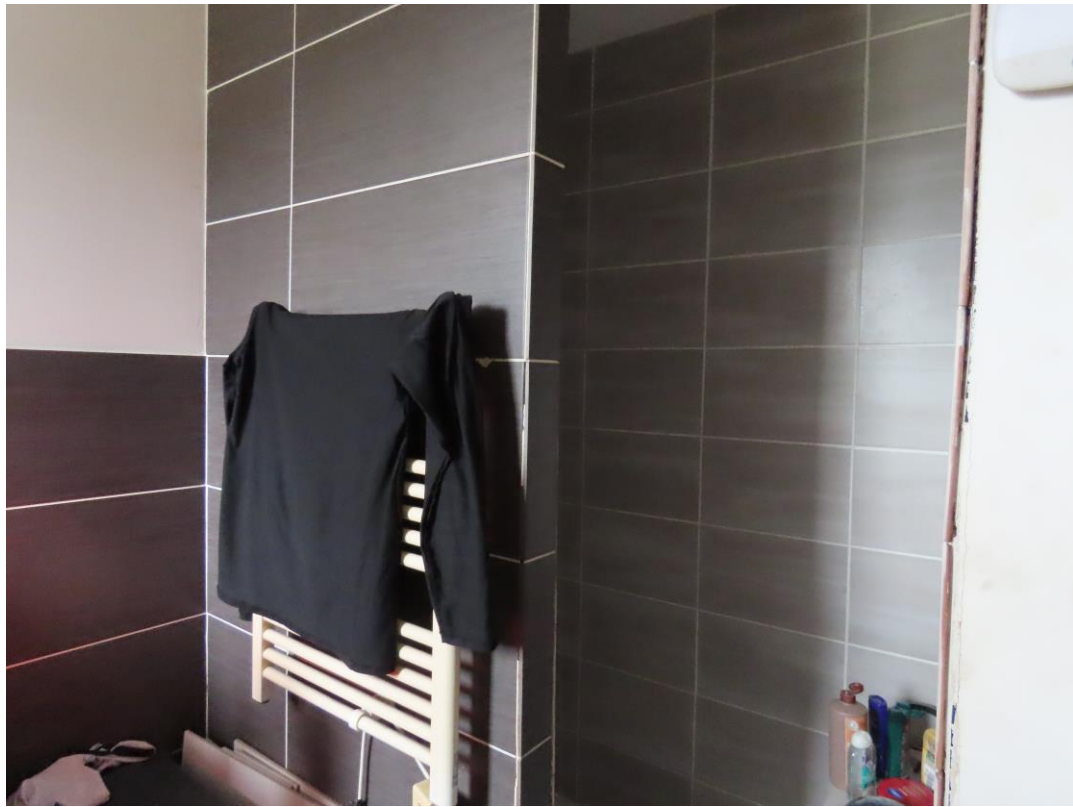
Plafond : peinture, en état d'usage

La pièce se compose notamment d'un meuble avec vasque, d'une baignoire d'angle et d'une douche avec receveur.

Un sèche-serviette est également présent.

La baignoire n'est pas habillée.







## **2°) INDICATION DES CONDITIONS D'OCCUPATION ET IDENTITE DES OCCUPANTS, ET DROITS DONT ILS SE PREVALENT :**

Les lieux sont occupés par Monsieur MONTEIRO Guillaume. Il héberge également des amis actuellement et ce à titre gratuit. Il me précise que ces derniers vont partir prochainement.

## **4°) AUTRES RENSEIGNEMENTS SUR L'IMMEUBLE FOURNIS PAR L'OCCUPANT :**

### **Dépenses courantes liées à la maison :**

Monsieur MONTEIRO me précise que :

- la maison dispose d'une fosse septique qu'il a vidé récemment.
- la foncière d'élève à 1000 euros
- sa consommation en électricité est de 70 euros par mois

### **Scolarité :**

La Commune de SAINT MONTAN dispose d'une école publique dispensant les enseignements de la maternelle à l'élémentaire.

Elle dispose également d'une crèche et d'un centre de loisirs.

### **Situation géographique :**

La commune de SAINT MONTAN se situe à 2 heures LYON et à 1 heure 50 de MARSEILLE par l'autoroute. Elle est située à 30 minutes de MONTEILIMAR.

Sophie MARANDET

SELARL  
**MOURET AYACHE &  
ASSOCIES**

Commissaires de Justice associés  
Office de Privas (07)  
Me MARANDET Sophie  
20 Cours de l'Esplanade

07000 PRIVAS

☎ : 04 75 64 11 59

✉ : [contact@cdj-07.fr](mailto:contact@cdj-07.fr)

Site web: <http://www.huissier-valencemouretayache.com>



PAIEMENT SECURISE  
EN LIGNE OU PAR TELEPHONE



IBAN BANQUE POPULAIRE DU SUD  
FR76 1660 7002 9868 2963 3463 728  
BIC : CCBPFRPPPPG

**delivract.**   
Etude membre du réseau

# ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

## COUT ACTE

EMOLUMENT ART. R444-3	221,36
D.E.P.	
Art.A444.15	
VACATION	
TRANSPORT	7,67
H.T.	229,03
TVA 20.00%	45,81
TAXE FORFAITAIRE	
Art. 302 bis Y CGI	
FRAIS POSTAUX	5,00
DEBOURS	
<b>T.T.C.</b>	<b>279,84</b>



## MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

PV DE DESCRIPTION

L'An DEUX MILLE VINGT QUATRE le TRENTE MAI

Date de début des opérations : 8h30

Date de fins des opérations : 10h00

### A LA DEMANDE DE :

FONDS COMMUN DE TITRISATION CASTANEA, ayant pour société de gestion la société IQ EQ MANAGEMENT, anciennement dénommée EQUITIS GESTION SAS, société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 431 252 121, dont le siège social se situe 92 avenue de Wagram, 75017 PARIS, et représenté par son recouvreur la société M.C.S. ET ASSOCIES, société par actions simplifiées immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 334 537 206, ayant son siège social 256 Bis rue des Pyrénées, 75020 PARIS, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Venant aux droits de la SOCIETE GENERALE, Société Anonyme inscrite au RCS de Paris sous le numéro 522 120 222, dont le siège social se situe 29, Boulevard Haussman à Paris (75009), dont le représentant légal est dûment habilité à l'effet des présentes

### DANS L'AFFAIRE QUI L'OPPOSE A :

Monsieur MONTEIRO Guillaume  
Quartier de la Vignasse 3640 Route de Courbier  
07220 ST MONTAN

La copie du présent acte comporte 28 feuilles.

Sophie MARANDET



SELARL  
**MOURET AYACHE &  
ASSOCIES**

Commissaires de Justice associés  
Office de Privas (07)  
Me MARANDET Sophie  
20 Cours de l'Esplanade

07000 PRIVAS

☎ : 04 75 64 11 59

✉ : [contact@cdj-07.fr](mailto:contact@cdj-07.fr)

Site web: <http://www.huissier-valencemouretayache.com>



PAIEMENT SECURISE  
EN LIGNE OU PAR TELEPHONE



IBAN BANQUE POPULAIRE DU SUD  
FR76 1660 7002 9868 2963 3463 728  
BIC : CCBPFRPPPPG

**delivract.**

Etude membre du réseau

# ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

## COUT ACTE

EMOLUMENT ART. R444-3	221,36
D.E.P.	
Art.A444.15.....	
VACATION	
TRANSPORT	7,67
H.T. ....	229,03
TVA 20,00% .....	45,81
TAXE FORFAITAIRE	
Art. 302 bis Y CGI .....	
FRAIS POSTAUX	5,00
DEBOURS.....	
<b>T.T.C. ....</b>	<b>279,84</b>



## MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

PV DE DESCRIPTION

L'An DEUX MILLE VINGT QUATRE le TRENTE MAI

Date de début des opérations : 8h30

Date de fins des opérations : 10h00

### A LA DEMANDE DE :

FONDS COMMUN DE TITRISATION CASTANEA, ayant pour société de gestion la société IQ EQ MANAGEMENT, anciennement dénommée EQUITIS GESTION SAS, société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 431 252 121, dont le siège social se situe 92 avenue de Wagram, 75017 PARIS, et représenté par son recouvreur la société M.C.S. ET ASSOCIES, société par actions simplifiées immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 334 537 206, ayant son siège social 256 Bis rue des Pyrénées, 75020 PARIS, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Venant aux droits de la SOCIETE GENERALE, Société Anonyme inscrite au RCS de Paris sous le numéro 522 120 222, dont le siège social se situe 29, Boulevard Haussman à Paris (75009), dont le représentant légal est dûment habilité à l'effet des présentes

### DANS L'AFFAIRE QUI L'OPPOSE A :

Mme HUGUES Emilie Charlotte  
1225 Chemin du Haut Darbousset  
07700 BOURG ST ANDEOL

La copie du présent acte comporte 28 feuilles.

Sophie MARANDET

