

SELARL Christian MAILLET

Huissier de Justice

2 bis Rue Chevandier

26000 VALENCE

tél : 04.75.44.74.52

E.mail : christian.maillet@huissier-justice.fr

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

Le mercredi 27 décembre 2023

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LA BARCAROLLE

/

Monsieur DHAOUADI Jamel

17 rue Frédéric Chopin
26000 VALENCE





EXPEDITION

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE VINGT-SEPT DECEMBRE

A LA REQUETE DU :

Syndicat des copropriétaires LA BARCAROLLE, sis rue F. CHOPIN 26000 VALENCE représenté par son Syndic en exercice la société FONCIA VALLÉE DU RHONE au capital de 338 000 € inscrite au RCS de ROMANS SUR ISERE sous le numéro 334 627 650 dont le siège social est sis 12 boulevard du Général de Gaulle 26000 VALENCE agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié ès-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 Carnot Immeuble "Le Valentia" 26000 VALENCE,

AGISSANT EN VERTU ET POUR L'EXECUTION :

- D'une ordonnance d'injonction de payer rendue par le Tribunal Judiciaire de Valence le 13 décembre 2021, signifiée le 8 décembre 2021, certificat de non opposition en cours de délivrance.
- D'une ordonnance rendue en la forme des référés par le Vice-Président du Tribunal Judiciaire de Valence le 31 juillet 2020, signifiée le 10 septembre 2020, certificat de non appel en cours de délivrance.
- D'un jugement rendu le 17 mai 2023 par le Président du Tribunal Judiciaire de Valence, signifié le 6 juin 2023, certificat de non appel en cours de délivrance.
- D'un commandement valant saisie signifié en date du 14 novembre 2023
- Des articles L 322-2 et R 322-1 à R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

A l'effet de procéder à la description des biens immobiliers saisis situés,

Sur la commune de VALENCE 26000 7-9 rue Frédéric CHOPIN cadastré AZ 66 lieudit 7 rue Frédéric CHOPIN 00ha 15a 41ca Dans le bâtiment dit "ILOT C" 17 rue Frédéric CHOPIN

Le lot numéro cent trente-neuf (139) :

Une cave sise au sous-sol portant le numéro 79 et les deux /dix millièmes (2/10 000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le lot numéro cent soixante-quinze (175) :

Un appartement de type F3, escalier 6 au rez-de-chaussée à gauche sur le palier, comprenant : hall d'entrée, séjour, loggia, deux chambres, salle de bains, wc et les quatre-vingt-deux/dix millièmes (82/10 000ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Règlement de copropriété - Etat descriptif de division :

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Claude BADY, notaire à VALENCE le 30 juin 1971 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VALENCE 1^{er} bureau, le 24 août 1971 volume 237 numéro 18.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

Aux termes d'un acte reçu par Maître DORON, notaire à GUILHERAND GRANGES le 14 mai 1993, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VALENCE 1^{er} le 28 mai 1993, volume 1993P numéro 4639.

Suivi d'un additif à règlement de copropriété aux termes d'un acte reçu par Maître LACROIX GUENEBEAUD notaire à GUILHERAND GRANGES le 5 septembre 1996, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VALENCE 1^{er} bureau le 8 novembre 1996 volume 1996P N°9694.

Appartenant à

Monsieur Jamel DHAOUADI, né le 25 septembre 1973 à KASSERINE (TUNISIE), de nationalité tunisienne, domicilié LA BARCAROLLE 17 rue Frédéric CHOPIN 26000 VALENCE.

Je soussigné Christian MAILLET Huissier de Justice Associé Membre de la SELARL Christian MAILLET titulaire d'un Office d'Huissier de Justice 2 Bis Rue Chevandier à VALENCE (26000)

Me suis transporté le 27 décembre 2023 17 rue Frédéric Chopin 26000 Valence, assisté de la SASU ADI AGENCE DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER, expert en diagnostic immobilier.

Est joint au présent procès-verbal le certificat de superficie ainsi que le croquis établi par le diagnostiqueur.

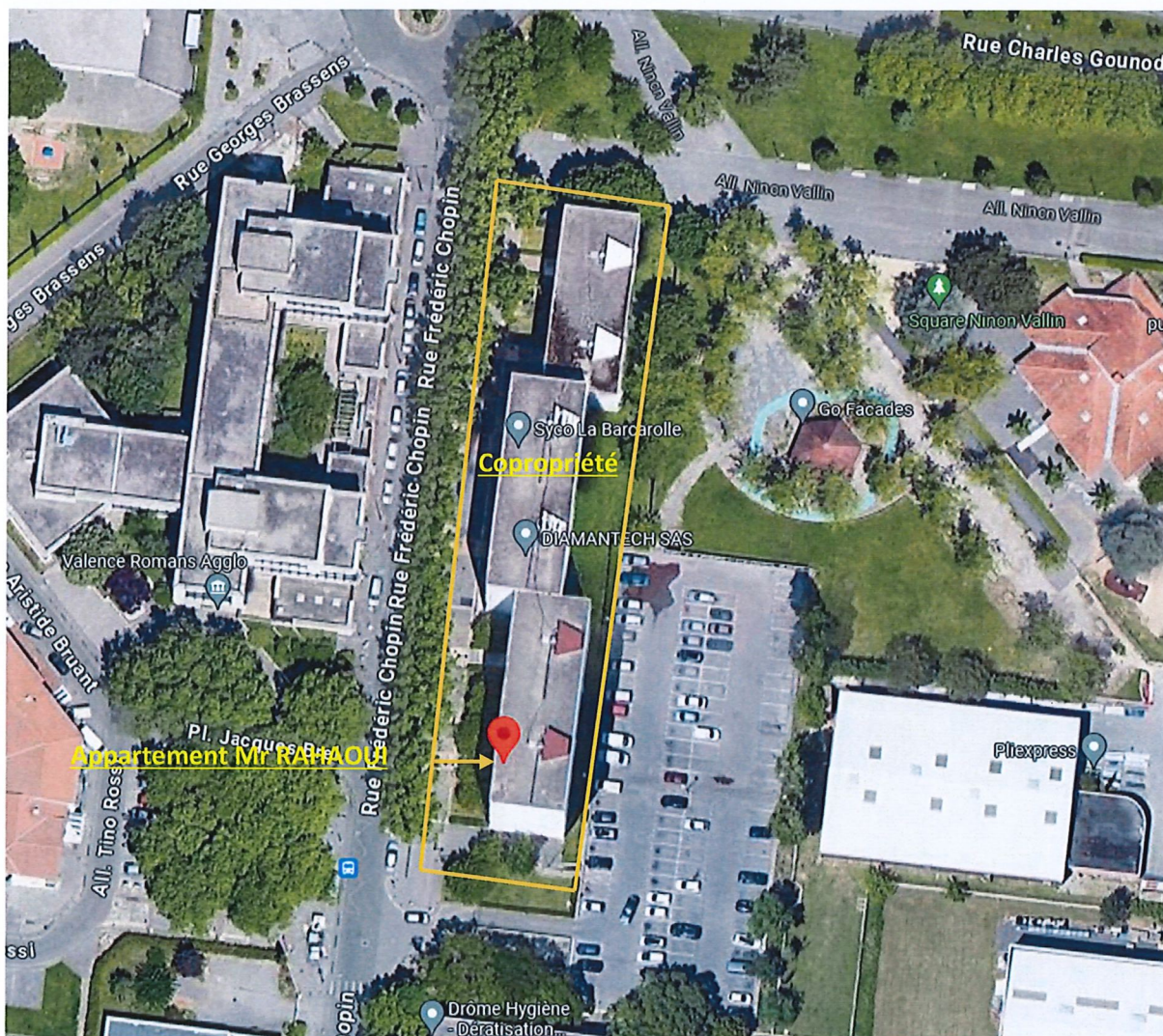
Je suis également assisté d'un serrurier et de deux témoins dont les signatures suivent en annexe.

L'appartement est occupé par Monsieur Jamel DHAOUADI.

Le syndic de l'immeuble est la SAS FONCIA VALLEE DU RHONE, dont le siège social est situé 12 boulevard du Général de Gaulle 26000 Valence.

Seront abordés la copropriété avec sa localisation, son environnement proche, sa composition et sa description, puis l'appartement avec sa description.

COPROPRIETE



La copropriété se situe, sur la commune de Valence, Préfecture de la Drôme, qui s'étend sur une superficie de 36,69 km² et compte une population d'environ 64431 habitants (source INSEE 2020) et 132 295 habitants pour l'agglomération en 2021.

Valence est située au cœur du couloir rhodanien entre Vercors et Provence. Les autoroutes A7 et A49, la RN7, la ligne de TGV Paris Marseille, ainsi que le Rhône en sont les axes de transports et de communications majeurs.

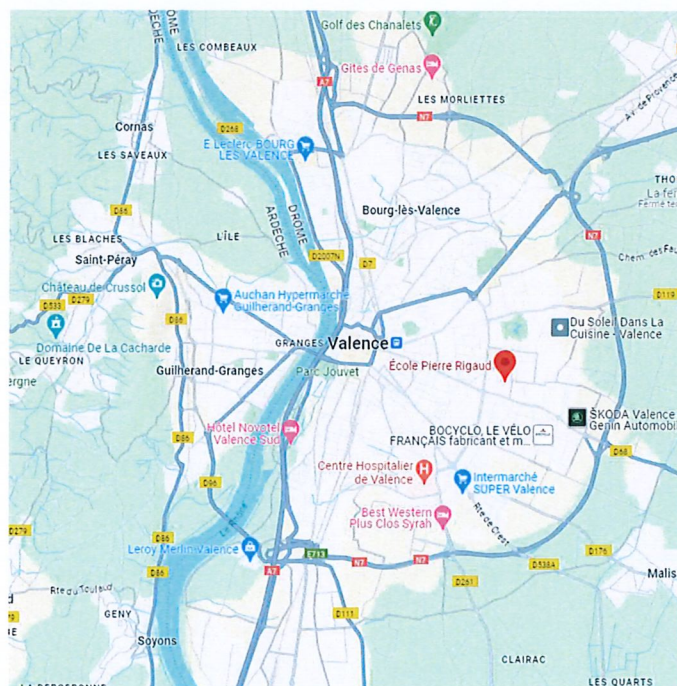
L'agglomération valentinoise est dotée d'un port de plaisance, d'un port de commerce, de deux gares ferroviaires (Valence-ville et Valence TGV), d'un aéroport.

Nous sommes au Sud du quartier Fonbarlettes.

Les premiers commerces sont à environ 300 m avec une zone de marché. Un arrêt des lignes de bus 1, 7 et 8 se trouve à proximité de la copropriété de même que l'école maternelle publique Ninon Vallin et l'école primaire Pierre Rigaud.

Nous sommes à environ :

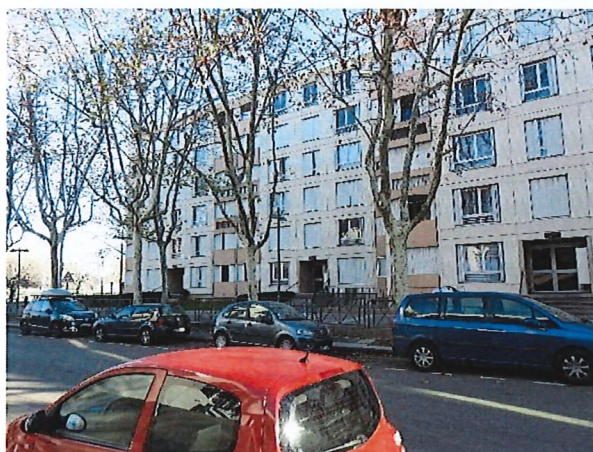
- ❖ 7 mn du centre historique et de la mairie de Valence
- ❖ 8 mn de la gare de Valence-ville
- ❖ 2 mn du périphérique de Valence (LACRA) qui est constitué de la RN7 (reliée au nord et au sud par l'autoroute A7) et de la route nationale 532 (reliée au nord-est par l'autoroute A49), toutes deux en 2x2 voies. Il est situé sur les axes européens E15 (A7) et E713 (RN 532).
- ❖ 8 mn de l'échangeur autoroute A7 Valence Sud
- ❖ 10 mn de l'échangeur autoroute A7 Valence Nord
- ❖ 10 mn de la gare TGV d'Alixan
- ❖ 100 km au Sud de Lyon
- ❖ 70 km au Sud-Ouest de Grenoble
- ❖ 220 km au Nord Marseille



Sur place il s'agit d'un bâtiment de 3 blocs de 8 étages sur rez-de-chaussée pour les parties Sud et de 5 étages sur rez-de-chaussée pour le bloc Nord. Il y a 7 entrées. L'ensemble est entretenu.

La construction date des années 70.

Vues Ouest – rue Frédéric chopin :



Vue Nord :



Vues Est.





Sur la partie arrière (Est) il y a une aire de stationnement en surface et des garages au sous-sol.



Le bien immobilier se trouve à l'entrée n°17.

Il y a un bloc boîtes aux lettres extérieur. L'entrée se fait au moyen d'un ensemble vitré sur châssis métallique et double vitrage à l'état d'usage avec interphone.



Le hall des parties communes est à l'état d'usage.



On accède aux étages par un escalier ainsi qu'un ascenseur qui dessert les demi-paliers.

Les parties communes sont à l'état d'usage et entretenues.



APPARTEMENT

Il se situe au rez-de-chaussée gauche, lot 175.

Il est occupé par Monsieur DHAOUADI Jamel qui m'ouvre la porte lorsque le serrurier commence à la crocheter.

Il est en désordre et encombré, mais plutôt en bon état pour ce que je peux en voir sauf la cuisine qui est plus dégradée. Le chauffage et la production d'eau chaude sont collectifs.

Les fenêtres sont sur châssis bois vitrage simple.

Le logement a une surface privative de 63,72 m² et se compose de :

- Une entrée
- Un séjour
- Un dégagement avec débarras ou placard
- Un WC
- Une salle d'eau
- Une cuisine avec séchoir (de 1,315 m²)
- Deux chambres dont une avec une loggia (de 4,34 m²)
- Un WC
- Une salle d'eau

Il y a également une cave de 6,64 m².

Etant précisé que les qualificatifs employés sont les suivants :

Très bon état : état neuf ou très approchant.

Bon état : état général ne présentant pas de dégradation mais dénotant une occupation.

Etat d'usage : état général ne présentant pas de dégradation mais portant des traces d'usure, de vieillissement

Mauvais état, dégradé : aspect ou fonctionnement non conforme, lié à un défaut d'entretien ou dégradations (à préciser)

Vétuste : état de détérioration produit par le temp

Hors d'usage : état ne permettant pas l'utilisation.

L'accès à l'appartement se fait au moyen d'une porte isoplane à l'état d'usage.



Entrée :

Elle est ouverte sur le séjour

Au sol il y a un carrelage qui semble en bon état.

Les murs sont recouverts d'un enduit fin peint et en bon état.

Il y a des plinthes carrelées en bon état.

Le plafond est recouvert d'un enduit peint en bon état.

En accessoires fixes existants il y a :

- 1 panneau électrique et disjoncteur
- 1 interphone
- 1 double interrupteur
- 1 arrivée électrique au plafond
- 1 prise téléphonique



Séjour :

Au sol il y a un parquet flottant sous toutes réserves, sales et encombré.

Les murs sont recouverts d'un enduit peint qui semble en bon état.

Il y a des plinthes en bois à l'état d'usage.

Le plafond est recouvert d'un enduit peint à l'état d'usage.

L'éclairage naturel se fait au moyen d'une fenêtre à l'état d'usage, à deux vantaux, sur châssis PVC et vitrage simple. Au-devant et à l'extérieur il y a des volets pliants métalliques rouillés. La peinture est hors d'usage.

Le chauffage est distribué au moyen d'un radiateur métallique

En accessoires fixes existants et visibles il y a :

- 2 prises électriques
- 1 prise téléphonique
- 1 arrivée électrique au plafond



Il y a une porte fenêtre au Nord Ouest de la pièce, sur châssis bois et vitrage simple qui dessert une loggia à l'état d'usage et sans équipements.

Le sol est carrelé. Les murs présentent des traces d'humidité au Nord côté ouverture sur l'extérieur.

Cette pièce est fermée uniquement au moyen de volets pliants PVC à l'état d'usage.



Dégagement :

Le sol dispose d'une partie carrelée et d'un parquet flottant en bon état.

Les murs sont recouverts d'un enduit peint, peinture en bon état.

Le plafond est recouvert d'un enduit peint, peinture en bon état

En accessoires fixes existants il y a :

- 2 interrupteurs
- 1 arrivée électrique située au plafond



Il y a un placard dont l'accès se fait au moyen d'une porte isoplane en bon état.

Le sol dispose d'un parquet flottant qui semble en bon état de même que l'enduit des murs.

Le plafond est recouvert d'un enduit fin peint en bon état.

En accessoires fixes existants et visibles :

- 1 interrupteur simple
- 1 prise électrique
- 1 arrivée électrique au plafond



CHAMBRE OUEST (N°1)

L'accès se fait au moyen d'une porte isoplane en bon état.

Nous avons au sol un parquet flottant qui est en bon état.

Les murs sont recouverts d'un enduit fin, peint en bon état.

Le plafond est recouvert d'un enduit fin, peint, peinture en bon état.

L'éclairage naturel se fait au moyen d'une porte fenêtre à deux battants, à l'état d'usage sur châssis bois vitrage simple.

Le chauffage est distribué au moyen d'un radiateur métallique muni d'un robinet.

En accessoires fixes existants et visibles il y a :

- 1 interrupteur simple
- 2 prises électriques
- 1 prise numéricâble
- 1 arrivée électrique située au plafond



CHAMBRE EST (N°2)

L'accès se fait au moyen d'une porte isoplane à l'état d'usage.

Nous avons au sol un parquet flottant sous toute réserve car encombré.

Les murs sont recouverts d'un enduit fin, peint, peinture en bon état de même que le plafond.

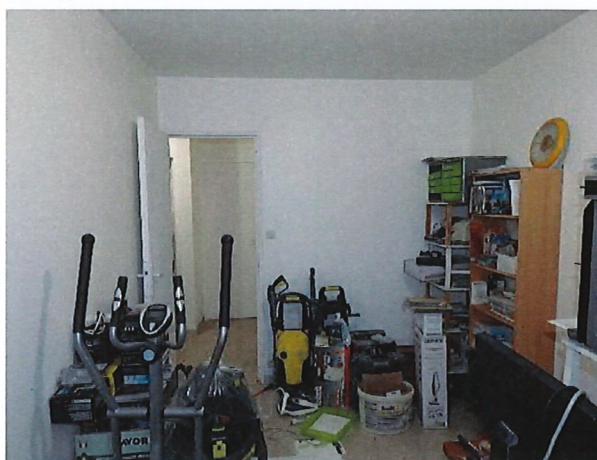
L'éclairage naturel se fait au moyen d'une fenêtre à un vantail sur châssis bois vitrage simple à l'état d'usage. Il manque les aérations.

Au-devant et à l'extérieur il y a des volets pliants et coulissants en PVC à l'état d'usage.

Le chauffage est distribué au moyen d'un radiateur métallique muni d'un robinet.

En accessoires fixes existants et visibles il y a :

- 1 prise électrique
- 1 interrupteur simple
- 1 arrivée électrique au plafond



SALLE DE BAINS :

L'accès se fait au moyen d'une porte isoplane en bon état.

Nous avons au sol un carrelage en bon état.

Les murs sont faïencés, à l'état d'usage.

Le plafond est recouvert d'un enduit fin, peint, à l'état d'usage.

Le chauffage est distribué au moyen d'un petit radiateur métallique muni d'un robinet.

Eléments sanitaires :

- Un lavabo fixé au mur avec robinet mélangeur à l'état d'usage.
- Une baignoire à l'état d'usage avec robinetterie, flexible, pomme de douche et fixation murale.

Accessoires fixes et existants :

- 1 prise électrique.
- 1 interrupteur
- 1 arrivée électrique murale avec néon au-dessus du lavabo
- 1 arrivée électrique au plafond
- 1 grille ventilation sur conduit naturel



WC

L'accès se fait au moyen d'une porte isoplane en bon état.

Nous avons au sol un carrelage en bon état.

Les murs sont faïencés et à l'état d'usage.

Le plafond est recouvert d'un enduit fin peint à l'état d'usage.

Il y a une cuvette anglaise, avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale. Le pied est fendu.

En accessoires fixes et existants il y a :

- 1 arrivée électrique au plafond.



CUISINE

L'accès se fait au moyen d'une porte vitrée à l'état d'usage.

Au sol il y a un revêtement PVC en mauvais état.

Les murs sont recouverts d'un enduit fin à l'état d'usage.

Le plafond est recouvert d'un enduit fin à l'état d'usage.

L'éclairage naturel se fait au moyen d'une fenêtre à l'état d'usage sur châssis bois, vitrage simple. Au-devant et à l'extérieur il y a des volets pliants et coulissants en PVC à l'état d'usage.

Le chauffage est distribué au moyen d'un radiateur métallique muni d'un robinet.

Il y a un ensemble de meubles et équipements usagés.

En accessoires fixes existants et visibles il y a :

- 2 prises électriques dont 1 est démontée
- 1 prise 32A
- 1 interrupteur simple
- 1 nourrice à gaz
- 1 arrivée électrique située au plafond
- 1 grille sur conduit naturel
- 1 arrivée et 1 évacuation pour machine à laver



Séchoir :

L'accès se fait au moyen d'une porte isoplane dégradée et mastiquée.

Au sol, nous avons un carrelage à l'état d'usage.

Les murs sont à l'état brut et peints à l'état d'usage.

Il y a un vide ordure qui est condamné.

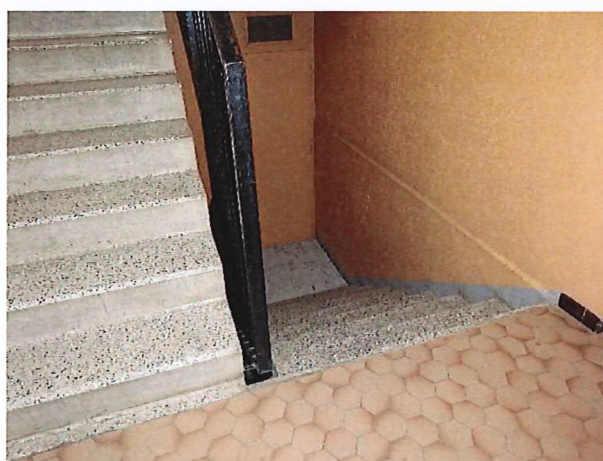


Cave :

On y accède au moyen d'un escalier avec marches béton.

Les parties communes sont propres, entretenues et sans encombrants.

Il y a une dalle au sol et les plafonds sont isolés.





La porte de la cave porte le n°79. La porte a été forcée.

Au sol il y a une dalle, la pièce est à l'état brut et le plafond est isolé.

Il n'y a pas d'équipement électrique.



Telles sont les constatations que j'ai faites, clichés photographiques pris par mes soins et dont j'ai dressé le présent procès-verbal sur 27 feuilles, avec en annexe le certificat de superficie et le croquis sur 2 feuilles, la feuille d'émargement des témoins et serrurier, le tout pour servir et valoir ce que de droit.

Christian MAILLET
Huissier de justice



DETAIL DU COUT DE L'ACTE

Emolument	219,16
EC vacation art R444.29	0,40
Frais de déplacement	7,67
Total Hors-Taxes	226,83
TVA au taux de 20.00 %	45,37

COUT D'ACTE TOTAL T.T.C 272,20 €

Intervention de 10h15 à 11h15



CERTIFICAT DE SUPERFICIE

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

N° de dossier : 231209-DHAOUADI

Date de visite : 27/12/2023

Date du rapport : 29/12/2023

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 17 Rue Frédéric Chopin 26000 VALENCE
Nature du bien : Appartement
Date de construction : Non communiqué - Environ 1971
Références cadastrales : AZ n°66
Lot(s) : n°139-175
Etage : Rez de chaussée
Porte : Gauche (Ilot C)

2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : M. Jamel DHAOUADI
Adresse : 17 Rue Frédéric Chopin
Code Postal : 26000 VALENCE

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie carrez (en m ²)
Entrée\Séjour	20.242
Dégagement 1	2.14
Dégagement 2	1.80
Chambre 1	10.85
Placard	3.26
Chambre 2	10.75
Cuisine	10.36
W.C.	1.31
Salle de bains	3.01

4 - Superficie privative totale du lot : **63.72 m²**

5 - Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m ²)
Loggia	4.34
Cave	3.64
Séchoir	1.315

6 - Superficie annexe totale du lot : **9.30 m²**

Observation : le règlement de copropriété ne nous ayant pas été soumis, la responsabilité de la société se voit dérogée 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.

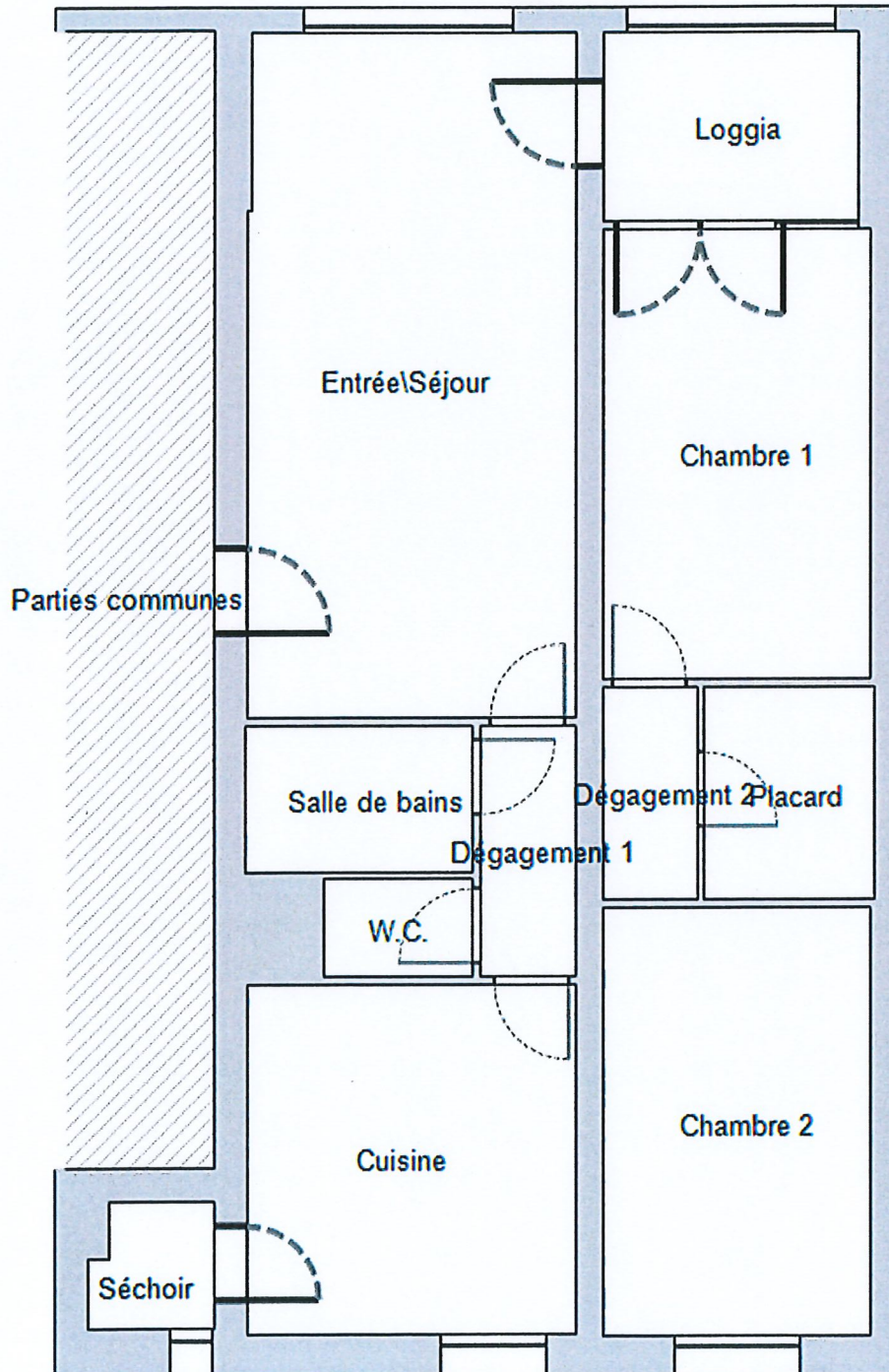
Intervenant : Moreno Flavien

Fait à : LES ASSIONS

Le : 29/12/2023



Croquis



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX
DU MERCREDI 27 DECEMBRE 2023



SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LA BARCAROLLE

/

Monsieur DHAOUADI Jamel

Intervention 17 rue Frédéric Chopin 26000 Valence

Je suis assisté dans mes opérations par les personnes suivantes :

NOM	PRENOM	QUALITE	SIGNATURE
DURIEZ	Thierry	SERRURIER	
DURIEZ	Pierre	Témoin	
PHILIBERT	Jean Pierre	Témoin	