

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 lundi 10 juin 2024

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LES BÉGONIAS

/

Direction Régionale des Finances Publiques

Succession vacante MECHOU

8 allée Georges Sand
26240 SAINT-VALLIER





EXPEDITION

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE DIX JUIN

A LA REQUETE DE :

Le Syndicat des copropriétaires LES BEGONIAS, sis Les Bégonias 26240 SAINT VALLIER, représenté par son Syndic en exercice la société FONCIA VALLEE 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 General de Gaulle 26000 VALENCE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié es-qualité audit siège.

Ayant pour avocat la SELARL GPS AVOCATS représenté par Maitre Florence SERPEGINI, Avocat au Barreau de la Drome, demeurant 62 Avenue Sadi Carnot Immeuble "Le Valentia" 26000 VALENCE,

AGISSANT EN VERTU ET POUR L'EXECUTION :

- D'un jugement rendu par le tribunal judiciaire de VALENCE (DROME) le 14 juin 2023 sous la référence 23/00332 signifié le 19 juin 2023, CNA du 8 février 2024
- D'un commandement valant saisie
- 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 SAINT VALLIER (DROME).

Dans un immeuble en copropriété dénommé "LES BEGONIAS", sis Quartier de la CROISETTE, figurant au cadastre rénové de ladite commune sous la référence cadastrale : section AB numéro 148 pour une contenance de 7 ares 06 centiares.

Le lot numéro cinquante-neuf (59) :

Soit un appartement de type F4 sis côté Nord, au troisième étage, escalier 4, comprenant entrée, salle d'eau, cellier, balcon, cuisine, salle de séjour et trois chambres, Et les 33/1 000èmes des parties communes générales de la copropriété.

Le lot numéro dix Sept (17) :

Soit une cave portant le numéro 17, et les 1/1.000èmes des parties communes générales de la copropriété.

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, communauté et mitoyenneté, droits de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconque y attaches, sans aucune exception ni réserve.

Règlement de copropriété - Etat descriptif de division :

Ledit immeuble place sous le régime de la copropriété aux termes d'un acte reçu par Maître FOURNIER, Notaire à ETOILE SUR RHONE (26) le 22 janvier 1965, dont une expédition a été publiée au premier Bureau des Hypothèques de VALENCE le 29 janvier 1965 Volume 5313 numéro 8, modifié suivant acte reçu par ledit Maître FOURNIER le 15 avril 1965 et publié au 1er Bureau des Hypothèques de VALENCE le 11 juin 1965 sous le volume 5403 Numéro 59.

A l'encontre de

LA DIRECTION REGIONALE DES FINANCE PUBLIQUES AUVERGNE RHONE ALPES ET DEPARTEMENT RHONE, administration de l'Etat service FRANCE DOMAINE, es qualités de curateur de la succession déclarée vacante de monsieur MECHOU Slimane né à MAILLOT (Algérie) le 27/04/1938 et décédé le 27/01/2013 a Romans sur Isère, veuf de madame Djouher ABRISSA, son épouse décédée le 28 avril 2005 à SAINT- VALLIER (26), pris en la personne de monsieur le Trésorier Payeur Général du Rhône domicilié et demeurant audit siège 3 rue de la Charité 69002 LYON

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 10 juin 2024 8 allée Georges Sand 26240 ST VALLIER, 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.

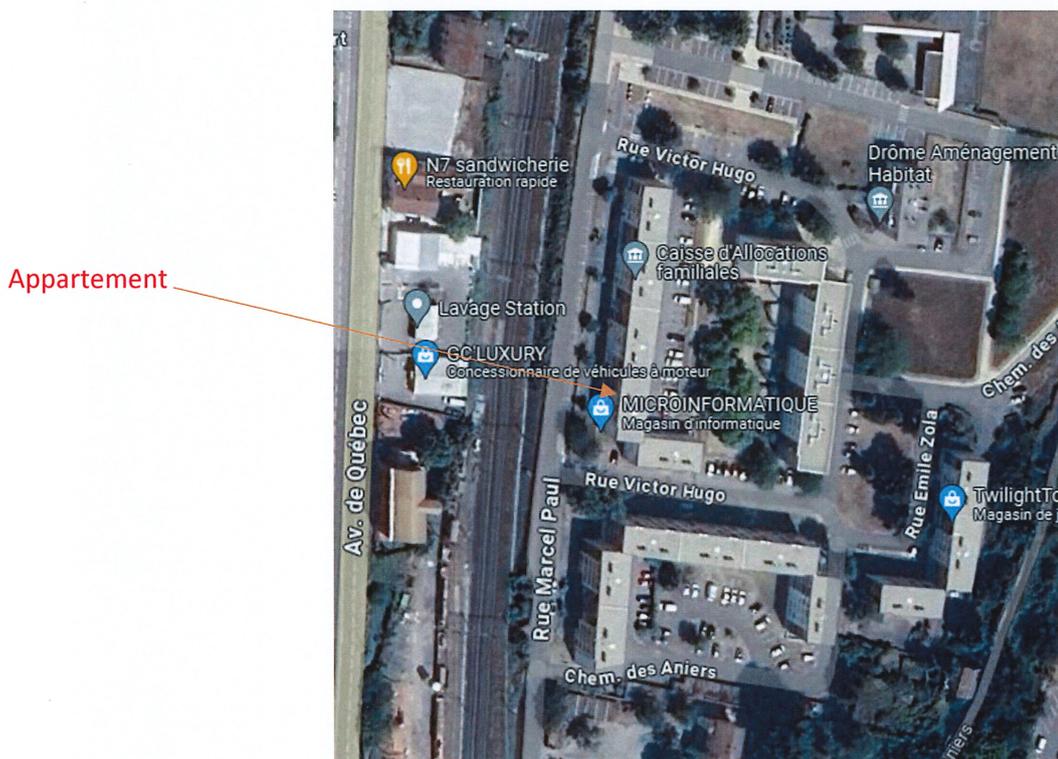
L'appartement est actuellement inoccupé.

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 et géré par l'agence de Vienne.

Concernant la cave lot 17, je n'ai pu rentrer à l'intérieur ne disposant pas des clés. Le relevé de la surface a pu être réalisé par une petite ouverture dans le mur.

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

COPROPRIETE



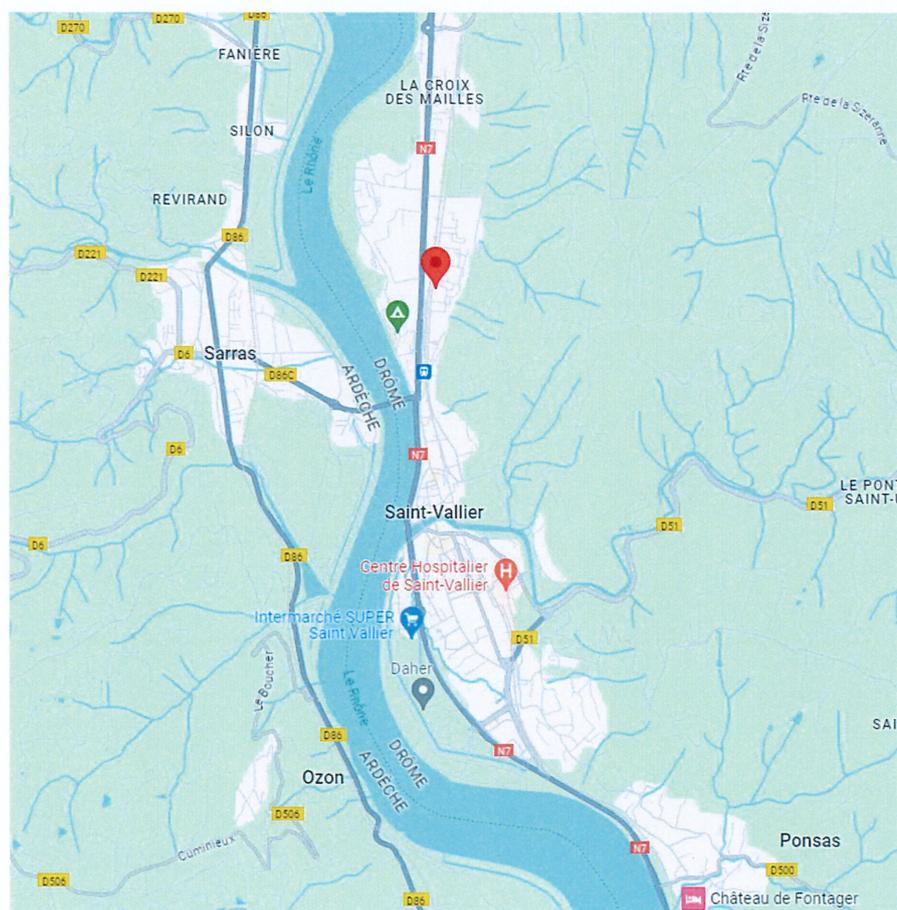
La copropriété se situe en région Auvergne Rhône Alpes, dans le département de la Drôme, sur la commune de ST VALLIER, petite ville en bordure du Rhône, traversée par la nationale 7, disposant d'une gare desservie par des TER sur la ligne Paris Lyon Marseille.

Elle s'étend sur une superficie de 5,42 km² et compte une population d'environ 4050 habitants (source INSEE 2021).

Les premiers commerces sont relativement proches avec un supermarché à 600 m.

Nous sommes à environ :

- ❖ 8 mn (à pied) et environ 700 m de la gare
- ❖ 18mn (à pied) et 1,5 km de la mairie
- ❖ 30km environ de Valence
- ❖ 70 km au Sud de Lyon et 40 km de Vienne
- ❖ 245 km au Nord Marseille
- ❖ 15km et 20mn de l'accès autoroute A7 CHANAS
- ❖ 17 km et 24 mn de l'accès autoroute A7 TAIN L'HERMITAGE



Selon les déclarations qui m'ont été faites Sur place il s'agit d'une copropriété composée de 7 immeubles avec des espaces verts. L'ensemble est entretenu.

La construction daterait des années 60.

Des travaux sont en cours, d'isolation par l'extérieur et d'isolation de la dalle plancher au-dessus des caves.

Le chauffage est collectif avec une chaudière par bâtiment. Celle de l'immeuble concernée a été changée il y a deux ans. Il s'agit d'une chaudière gaz à condensation.

La voie ferrée passe de l'autre côté de la rue au-devant de l'immeuble.

Partie Est côté entrée du bâtiment :



Angle Nord :



Côté Ouest :



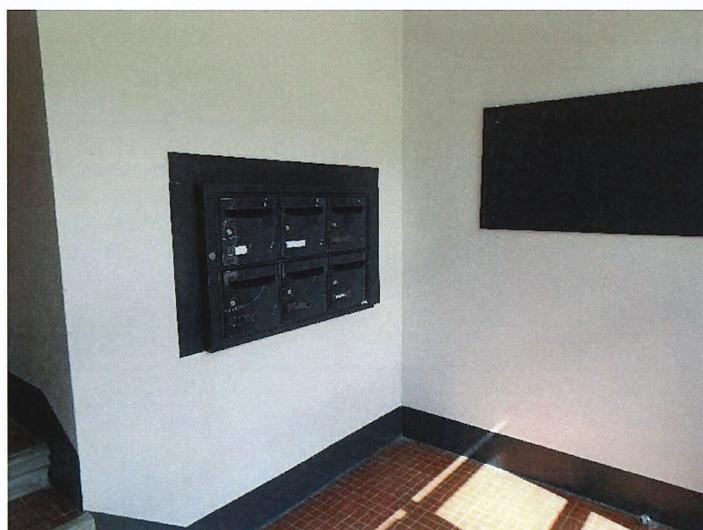
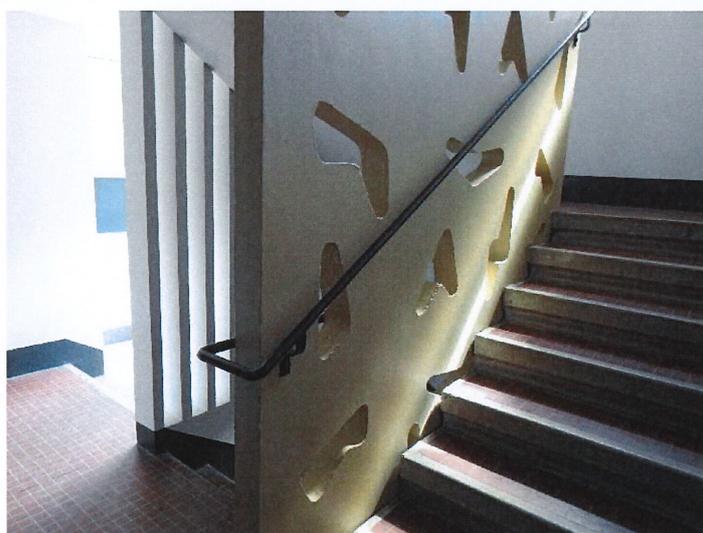
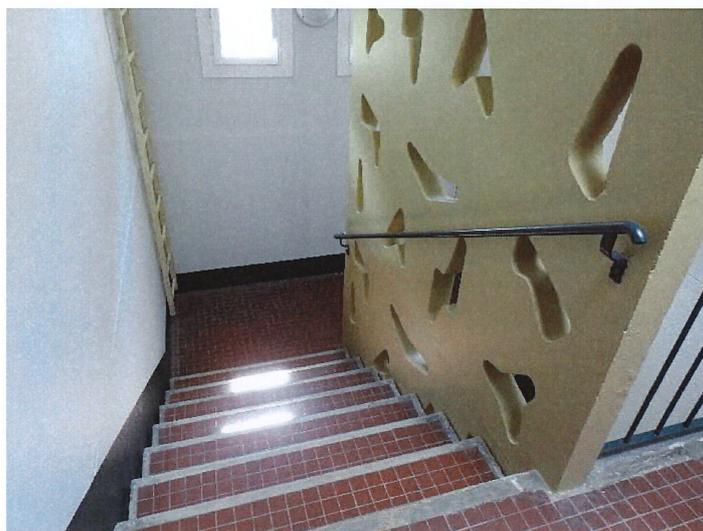
L'appartement se situe au n°8. L'entrée de l'immeuble de fait au moyen d'une porte vitrée sur châssis métallique avec contrôle d'accès Vigik et interphone. L'ensemble est en bon état visuel et semble récent.

Les parties communes sont à l'état d'usage, propres et entretenues. Les peintures sont en bon état.

Il y a un bloc boites aux lettres neuf.

On accède aux étages par un escalier.





APPARTEMENT

Il se situe au 3^{ème} étage, droite, lot 59. Il est traversant Est-Ouest et côté Ouest il y a la voie ferrée.

Il est inoccupé au jour de mon intervention.

Des travaux ont manifestement été entrepris mais ne sont pas terminés. Les murs de la quasi-totalité du logement ont été détapissés.

L'installation électrique est vétuste.

Le chauffage est collectif.

L'immeuble a été équipé d'une VMC, mais n'est pas installée dans l'appartement celui-ci étant inoccupé lors des travaux.

Des travaux d'isolation par l'extérieur sont en cours. Les anciens volets ont été supprimés. Sont prévus à la place des volets roulants, mais ils n'ont pas pu être installés dans ce logement.

Le logement a une surface privative de 71.61 m² et se compose de :

- Une entrée et un dégagement
- Un séjour avec balcon (de 2.18 m²)
- Un salon
- Une cuisine avec cellier
- Deux chambres dont une avec balcon (2.08 m²)
- Un WC
- Une salle de bains

Il y a également une cave de 10,32 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 qui à priori ne correspond pas à une porte palière, mais plutôt à une porte intérieure.



Entrée :

Au sol il y a des dalles anciennes collées, à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un enduit à l'état d'usage qui a été détapissé.

Il y a des plinthes en bois dont la peinture est usagée.

Le plafond est recouvert d'un enduit fin peint, peinture défraîchie et jaunie.

Il y a un placard avec deux portes isoplanes à l'état d'usage, sales avec rayonnages rudimentaires.

En accessoires fixes existants il y a :

- 2 interrupteurs
- 1 interphone
- 1 prise électrique



Chambre 2 (Est) :

L'accès se fait au moyen d'une porte isoplane à l'état d'usage, qui est démontée et posée dans la pièce.

Au sol il y a des dalles anciennes collées à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un enduit à l'état d'usage qui a été détapissé.

Il y a des plinthes en bois dont la peinture est usagée.

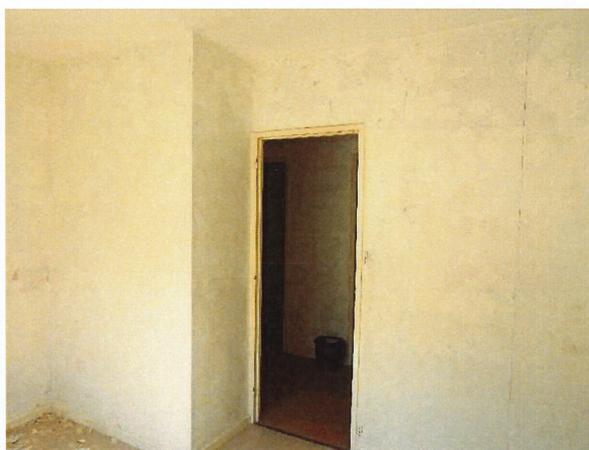
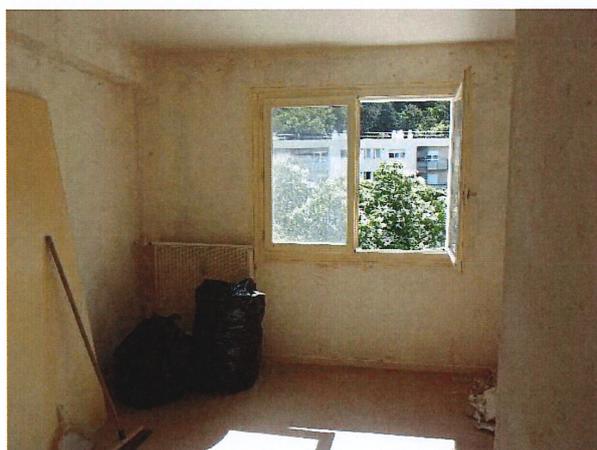
Le plafond est recouvert d'un enduit fin peint, peinture défraîchie et jaunie.

L'éclairage naturel se fait au moyen d'une fenêtre ancienne à l'état d'usage à deux vantaux sur châssis bois et double vitrage. Les volets ont été supprimés.

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

En accessoires fixes existants et visibles il y a :

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



Vues extérieures



Salle de bains :

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

Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.

Les murs sont faïencés à mi-hauteur et à l'état d'usage. Ils sont peints en partie haute, peinture défraîchie.

Le plafond est recouvert d'un enduit fin peint, peinture défraîchie.

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

En éléments sanitaires nous avons :

- Une baignoire encastrée dans un caisson recouvert de carreau, à l'état d'usage et entartée de même que la robinetterie, flexible et pomme de douche.
- Une vasque posée sur un meuble laqué à l'état d'usage. Il y a une bonde sans bouchon.

Accessoires fixes existants et visibles je relève :

- 1 interrupteur
- 1 arrivée électrique au plafond
- 1 tablette murale avec 2 spots et 1 prise électrique



Salon :

L'accès se fait au moyen d'une double porte vitrée à l'état d'usage sur châssis bois peint, peinture usagée.

Au sol il y a des dalles anciennes collées à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un enduit à l'état d'usage qui a été détapissé.

Il y a des plinthes en bois dont la peinture est usagée.

Le plafond est tapissé, papier-peint usagé.

L'éclairage naturel se fait au moyen d'une fenêtre ancienne à l'état d'usage à deux vantaux sur châssis bois et double vitrage. Les volets ont été supprimés.

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

En accessoires fixes existants et visibles il y a :

- 1 prise électrique
- 1 arrivée électrique au plafond



Séjour :

Au sol il y a des dalles anciennes collées à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un enduit à l'état d'usage qui a été détapissé.

Il y a des plinthes en bois dont la peinture est usagée.

Le plafond a été détapissé.

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

A l'extérieur, il y a des volets métalliques pliants à l'état d'usage.

Le chauffage est distribué au moyen d'un radiateur métallique sans robinet et avec un compteur calorique.

En accessoires fixes existants et visibles il y a :

- 2 interrupteurs
- 1 prise antenne télévision et 1 prise téléphonique
- 2 prises électriques
- 1 arrivée électrique au plafond

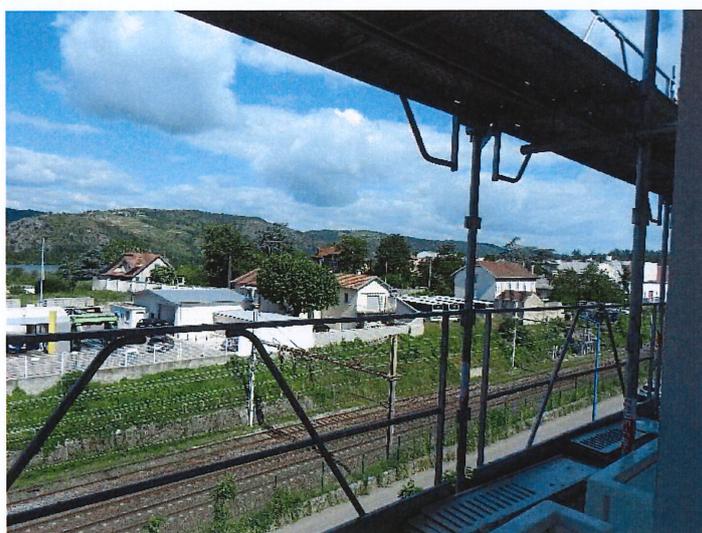


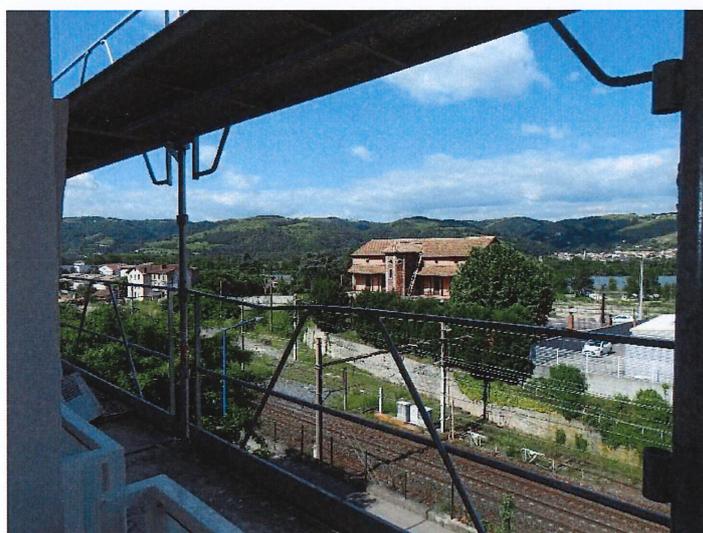
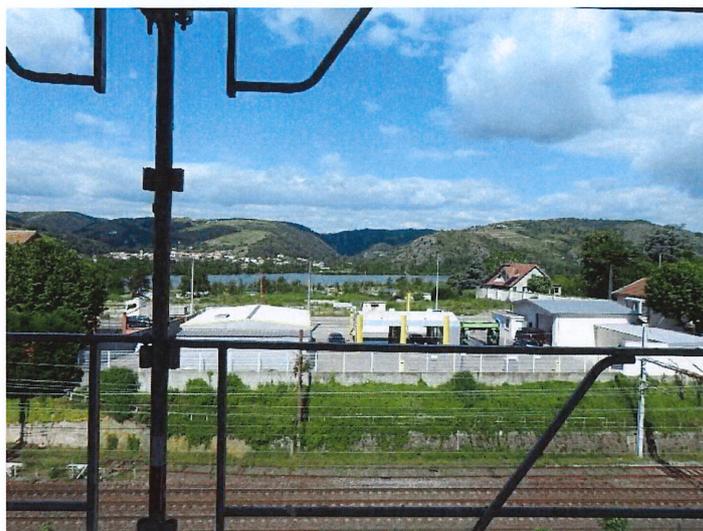
La porte fenêtre dessert un balcon sans équipement et à l'état d'usage.

Le garde-corps est à priori neuf.



Vues extérieures :





Chambre 1 (Ouest) :

L'accès se fait au moyen d'une porte isoplane à l'état d'usage, la peinture est défraîchie.

Au sol il y a des dalles anciennes collées à l'état d'usage.

Les murs ont été détapissés.

Il y a des plinthes en bois dont la peinture est usagée.

Le plafond est recouvert d'un enduit fin peint, peinture défraîchie et jaunie.

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

A l'extérieur, il y a des volets métalliques pliants à l'état d'usage.

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

Il y a un placard muni d'une porte isoplane avec serrure sans clé à l'état d'usage. A l'intérieur il y a des rayonnages rudimentaires.

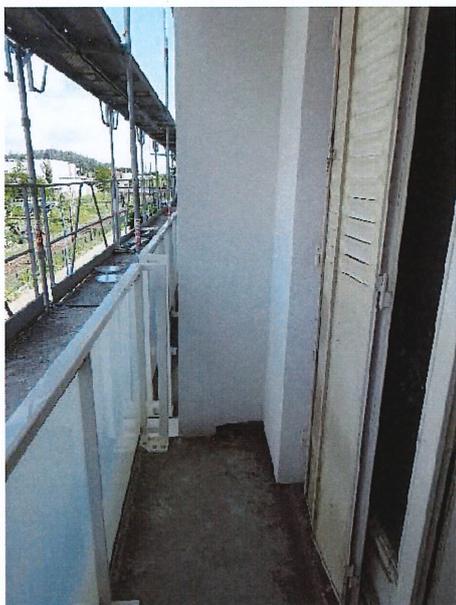
En accessoires fixes existants et visibles il y a :

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



La porte fenêtre dessert un balcon sans équipement et à l'état d'usage.

Le garde-corps à manifestation été changé.



Dégagement :

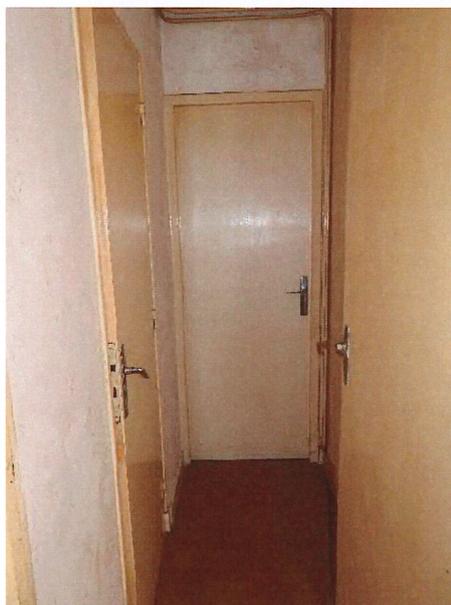
Au sol il y a des dalles anciennes collées à l'état d'usage.

Les murs ont été détapissés.

Il y a des plinthes en bois dont la peinture est usagée.

Le plafond est recouvert d'un enduit fin peint, peinture défraîchie et jaunie.

On trouve ici un vieux tableau électrique. (fusibles porcelaine)



WC :

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

Au sol il y a des dalles collées à l'état d'usage.

Les murs sont faïencés, faïences à l'état d'usage. Au-dessus un papier peint hors d'usage.

Il y a une cuvette anglaise avec chasse d'eau dorsale.

Il y a une petite fenêtre qui donne sur le cellier.

En accessoires fixes existants et visibles je relève :

- 1 interrupteur
- 1 arrivée électrique murale



Cuisine :

L'accès se fait côté dégagement au moyen d'une porte isoplane à l'état d'usage. La peinture est usagée.

L'accès se fait côté séjour au moyen d'une porte isoplane à l'état d'usage. La peinture est usagée.

Au sol il y a des dalles collées à l'état d'usage.

Les murs sont faïencés, faïences à l'état d'usage. Au-dessus un enduit fin peint, peinture dégradée.

Le plafond est recouvert d'un enduit fin peint, peinture dégradée.

L'éclairage naturel se fait au moyen d'un ensemble vitré à trois vantaux à l'état d'usage sur châssis bois et double vitrage. La peinture est usagée. Les volets ont été supprimés.

Le chauffage est distribué au moyen d'un radiateur métallique sans robinet et avec un compteur calorifique.

Il y a ici une cuisine équipée avec plan de travail, 1 plaque de cuisson 4 foyers gaz ROSIERE, 1 four SCHOLTES, 1 évier en résine à 2 bacs et 1 égouttoir. L'ensemble est à l'état d'usage.

En accessoires fixes existants et visibles il y a :

- 1 interrupteur
- 3 prises électriques
- 1 arrivée électrique au plafond
- 1 chauffe-eau gaz SAUNIER DUVAL



Cellier :

L'accès se fait au moyen d'une porte isoplane à l'état d'usage dont la peinture est usagée.

Au sol il y a une dalle à l'état d'usage.

Les murs sont à l'état brut et peints, peinture en mauvais état.

L'éclairage naturel se fait au moyen d'une fenêtre basculante à l'état d'usage sur châssis bois et double vitrage. La vitre extérieure est fendue.

Accessoires fixes existants :

- 1 interrupteur
- 3 prises électriques
- 1 arrivée et évacuation machine à laver
- 1 arrivée électrique au plafond



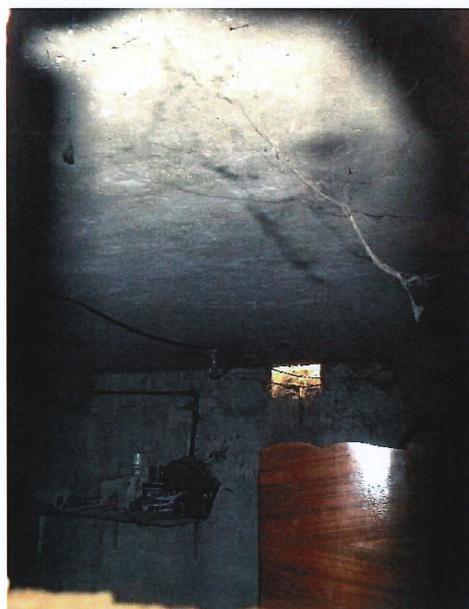
Cave :

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

Les parties communes sont entretenues et sans encombrants. Il y a une dalle au sol.

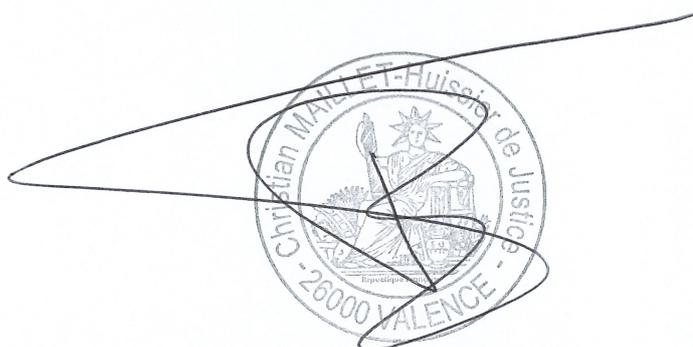


La cave concernée porte le numéro 17. Il y a une arrivée électrique au plafond et l'intérieur est à l'état brut.



Telles sont les constatations que j'ai faites, clichés photographiques pris par mes soins et dont j'ai dressé le présent procès-verbal sur 26 feuilles, avec en annexe le certificat de superficie et le croquis sur 2 feuilles, le tout pour servir et valoir ce que de droit.

Christian MAILLET
Huissier de justice



DETAIL DU COUT DE L'ACTE

Emolument	221,36
EC vacation art R444.29	150,30
Frais de déplacement	9,40
Total Hors-Taxes	381,06
TVA au taux de 20.00 %	76,21

COUT D'ACTE TOTAL T.T.C 457,27 €

Intervention de 09h00 à 11h00

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

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

N° de dossier : 240606-MECHOU

Date de visite : 10/06/2024

Date du rapport : 24/06/2024

Renseignements relatifs au bien

Propriétaire	Photo générale (le cas échéant)	Commanditaire
Nom - Prénom : Succession Slimane MECHOU Adresse : 8 Allée George Sand CP - Ville : 26240 – SAINT VALLIER Lieu d'intervention : 8 Allée George Sand 26240 SAINT VALLIER		Nom - Prénom : FONCIA VALLEE DU RHONE Adresse : 12 Boulevard du Général de Gaulle CP - Ville : 26000 – VALENCE

1 - Description du bien à mesurer

Nature du bien : Appartement
Date de construction : Non communiqué - Environ 1960
Références cadastrales : AB n°148
Lot(s) : 59-17
Etage : 3ème Etage
Porte : Droite

2 - Description des locaux constitutifs du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie carrez (en m²)
Entrée	4.69
Dégagement	1.54
WC	1.07
Cuisine	7.42
Cellier	3.30
Séjour	17.75
Chambre 1	10.82
Placard 1	0.84
Salon	9.95
Chambre 2	10.071
Placard 2	0.71
Salle de bains	3.45

3 - Superficie privative totale du lot : **71.61 m²**

4- Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m²)
Balcon 2	2.08
Balcon 1	2.18
Cave	10.32

5 - Superficie annexe totale du lot : **14.58 m²**

6 - Observations

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.

La cave n'étant pas visitable le jour de la visite, ses dimensions ont été extrapolées à partir de côtes extérieures

Intervenant : Flavien Moreno

Fait à : LES ASSIONS

Le : 24/06/2024



7 - Croquis (facultatif)

