



**PREMIERE EXPEDITION**

## **PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX**

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE HUIT JUIN**

**A LA REQUETE DE :**

**Le Syndicat des copropriétaires LE SAINT EXUPERY**, sis 44 avenue de VERDUN 26000 VALENCE, agissant poursuites et diligences de 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-qualités audit siège.

**Ayant pour avocat constitué, la SELARL GPS AVOCATS** représentée par Maître Stéphanie PIOGER, Avocat au Barreau de la Drôme, demeurant 62 Avenue Sadi Carnot Immeuble "Le Valentia" 26000 VALENCE,

**AGISSANT EN VERTU ET POUR L'EXECUTION DE :**

- D'un jugement rendu par le tribunal judiciaire de VALENCE (DROME) le 20 avril 2022 signifié le 10 mai 2022.
- D'une ordonnance d'injonction de payer rendue le 22 avril 2021 par le tribunal judiciaire de VALENCE (DROME) signifiée le 11 mai 2021.
- Un commandement valant saisie signifié en date du 6 avril 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,****Appartenant à :**

Monsieur David, Pierre, Jean, Jack BETBEDER-ROUSSET, né le 10 mars 1980 à VALENCE 26, domicilié Le Saint Exupéry, 11, rue du 13ème RCC 26000 VALENCE

**Et désignés comme suit :**

Sur la commune de VALENCE 26000, 11, 13, et 15 rue du Treizième RCC, LE POLYGONE III, dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété. Figurant au cadastre sous les références section AD 128 lieudit 11 rue du Treizième RCC pour 00ha 04a 30ca et AD 131 lieudit avenue Georges Clémenceau pour 00ha 02a 00ca

**Le lot numéro vingt-trois (23) :**

Un appartement à usage d'habitation situé au 2ème étage, de trois pièces principales et les cinq cent soixante-six/dix millièmes (566/10 000èmes) des parties communes générales de l'ensemble immobilier

**Le lot numéro vingt-quatre (24) :**

Une cave portant le numéro 7 au plan des caves et les dix-sept/ dix millièmes (17 /10 000èmes) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

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 attachés, sans aucune exception ni réserve.

L'ensemble immobilier dont dépend le bien a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété aux termes d'un acte reçu par Maître GRIMARD notaire à VALENCE 26000 le 22 octobre 1973 dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de VALENCE 1, le 15 novembre 1973, volume 858 numéro 14.

---

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

Certifie m'être transporté le 8 juin 2023 à 09h00, 11 rue du 13<sup>ème</sup> RCC 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 avec le croquis de l'appartement établi par le diagnostiqueur.

L'appartement est occupé par le propriétaire qui est présent lors de mon intervention.

Le syndic de l'immeuble est FONCIA VALLÉE DU RHONE dont le siège social est sis 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

---



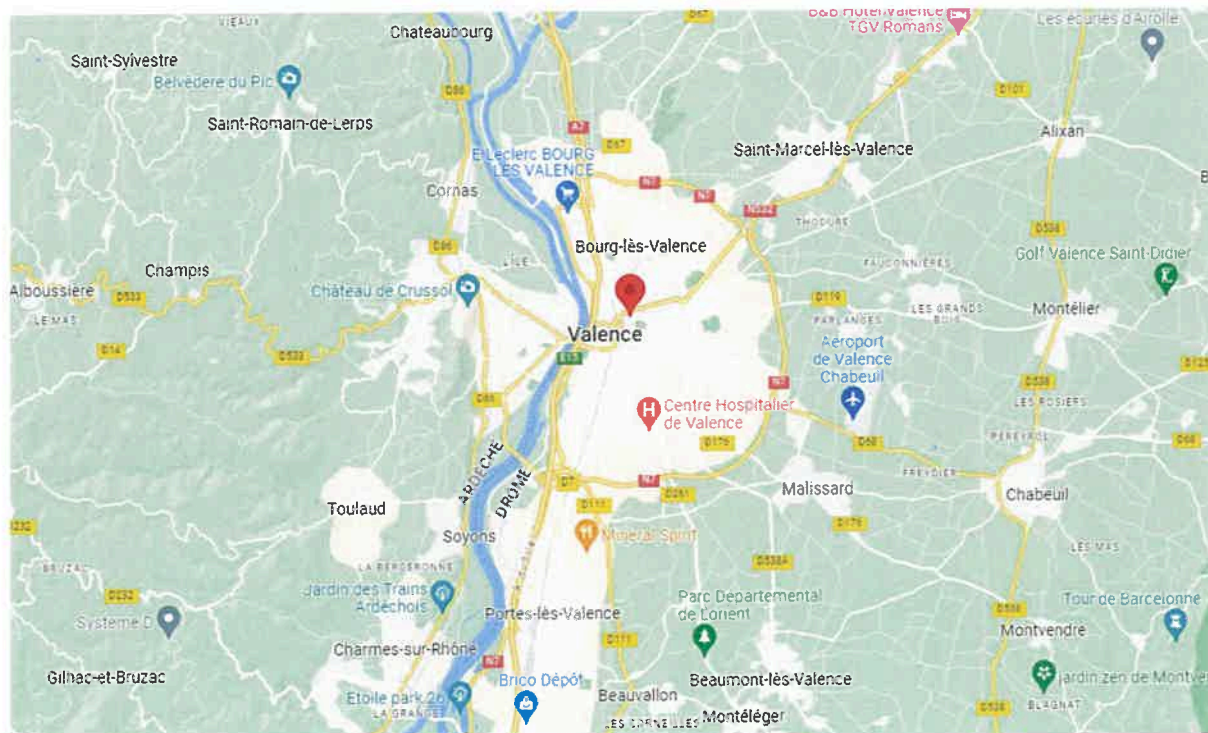
La copropriété se situe en région Auvergne Rhône Alpes, dans le département de la Drôme, au Nord Est de la commune de Valence (26) qui s'étend sur une superficie de 36.69 km<sup>2</sup> et compte une population d'environ 64749 habitants (source INSEE 2019).

Nous sommes au Nord-Ouest de Valence, à proximité centre historique et proche des premiers commerces.

La copropriété est desservie par plusieurs lignes et se trouve à moins d'un kilomètre du cinéma Pathé Valence, de la médiathèque, de l'université Université Grenoble Alpes // Campus UGA Valence Drôme-Ardèche site Latour Maubour.

Nous sommes à environ :

- ❖ 2 mn de la mairie et de la Préfecture,
- ❖ 3mn de la gare de Valence
- ❖ 7 mn du périphérique de Valence (LACRA).
- ❖ 7 mn des échangeurs A7 Valence Sud et Nord
- ❖ 12 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



La copropriété s'étend entre les rues du 13 RCC, l'avenue Georges Clémenceau, la rue de Narvik et l'avenue de Verdun.

Il y a un gardien.

Le chauffage est collectif avec une chaufferie équipée de trois unités gaz.

Il y a plus de 200 appartements et une quinzaine de commerces.

On trouve divers commerce et service à proximité, agence d'intérim, boulangerie, boucherie, pharmacie, tabac presse, pressing ...

Vue avenue de Verdun :



Angle avenue de Verdun rue de Narvik :



Angle rue de Narvik / avenue Georges Clémenceau



Angle avenue Georges Clémenceau / rue 13<sup>ème</sup> RCC.



## Vues intérieures de la copropriété









L'appartement de Monsieur BETBEDER-ROUSSET David se trouve dans la partie Sud Ouest de la copropriété.





L'immeuble est 4 étage sur rez-de-chaussée haut sans ascenseur.

L'accès se fait au moyen d'une porte métallique en bonne état avec serrure magnétique avec système de contrôle d'accès Vigik.

Les partie communes sont propres, entretenues et en bon état.





---

## APPARTEMENT

---

Il se situe au 2<sup>ème</sup> étage droite, lot 23.

Monsieur David BETBEDER-ROUSSET, propriétaire et occupant des lieux est présent et me permet d'accéder au logement.

Le chauffage est collectif et produit au moyen d'une chaufferie gaz constituée de trois unités.

Le logement a une surface privative de 64.30 m<sup>2</sup> et se compose de :

- Une entrée
- Une cuisine avec balcon commun au séjour de 7.19m<sup>2</sup>
- Un séjour
- Un dégagement
- Une salle de bains
- Un WC
- Deux chambres

Monsieur David BETBEDER-ROUSSET est également propriétaire d'une cave, lot 24, située au rez-de-chaussée, d'une surface de 8.05 m<sup>2</sup> et également concernée par la présente procédure.

---

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 en bois à l'état d'usage, vernis à l'extérieur et peinte à l'intérieur.

**ENTREE :**

Au sol il y a un carrelage à l'état d'usage.

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

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

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

En accessoires fixes existants il y a :

- 2 interrupteurs
- 1 interphone
- 3 prises électriques
- 1 prise téléphonique
- 1 arrivée électrique au plafond
- 1 placard mural où se trouve un disjoncteur et un panneau électrique



### Cuisine :

La pièce est exposée Sud.

L'accès se fait au moyen d'une ouverture sans porte.

Au sol il y a un carrelage à l'état d'usage.

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

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

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

L'éclairage naturel se fait au moyen d'une porte fenêtre en bon état sur châssis PVC et double vitrage. Au-devant et à 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 compteur calorique et d'un robinet.

Il y a une cuisine équipée avec placards, évier, plan de travail.

Il y a un placard mural équipé d'une porte et rayonnages 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 grille ventilation sur conduit





La porte fenêtrée dessert un balcon qui est accessible également depuis le séjour.

Au sol il y a une dalle. Le garde-corps est à l'état d'usage.

En accessoire il y a une prise électrique.



Vues extérieures :





### **Séjour :**

L'accès se fait au moyen d'une ouverture sans porte depuis l'entrée.

Au sol il y a un parquet à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un enduit fin peint en bon état avec de plinthes en bois.

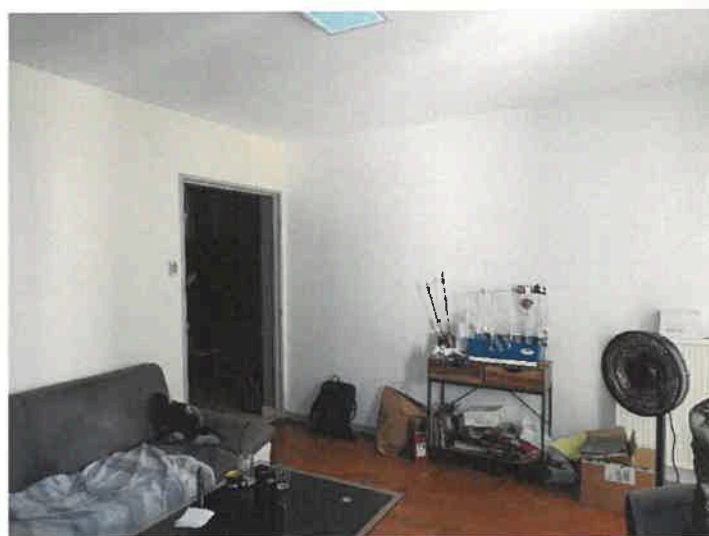
Le plafond présente un enduit fin peint qui est en bon état.

L'éclairage naturel se fait au moyen d'une porte fenêtre à deux battants en bon état, sur châssis PVC et double vitrage. Au-devant et à l'extérieur il y a des volets pliants, métalliques, à l'état d'usage

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
- 4 prises électriques
- 1 prise antenne télévision
- 1 arrivée électrique au plafond



**Dégagement :**

Au sol il y a un carrelage à l'état d'usage.

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

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

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

En accessoires fixes existants il y a :

- 1 interrupteur
- 1 arrivée électrique au plafond

Il y a un placard démuné de porte.

L'intérieur est à l'état d'usage avec rayonnages.



**Salle de bains :**

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

Le sol dispose d'un carrelage à l'état d'usage.

Les murs sont faïencés et en bon état.

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

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

En éléments sanitaires nous avons :

- Une douche avec parois coulissantes à l'état d'usage et entartrées.
- Une vasque entartrée, à l'état d'usage, reposant sur un meuble fixé au mur avec miroir et éclairage intégré.

En accessoires fixes existants et visibles je relève :

- 1 interrupteur
- 1 prise électrique
- 1 arrivée et évacuation pour machine à laver
- 1 arrivée électrique au plafond
- 1 ventilation mécanique



**WC :**

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

Le sol dispose d'un carrelage à l'état d'usage.

Les murs sont entièrement faïencés en bon état.

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

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

En accessoires fixes existants et visibles je relève :

- 1 interrupteur
- 1 grille ventilation sur conduit
- 1 arrivée électrique au plafond



### Chambre 1 au croquis :

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

Au sol il y a un parquet flottant en bon état.

Les murs sont recouverts d'un enduit fin peint en bon état avec des plinthes en bois.

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

L'éclairage naturel se fait au moyen d'une fenêtre en bon état à un vantail sur châssis PVC et double vitrage.

Au-devant et à l'extérieur il y a des volet pliants, métalliques, à l'état d'usage.

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



## Chambre 2 :

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

Au sol il y a un parquet flottant en bon état.

Les murs sont recouverts d'un enduit fin peint en bon état avec des plinthes en bois.

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

L'éclairage naturel se fait au moyen d'une fenêtre en bon état à un vantail sur châssis PVC et double vitrage.

Au-devant et à l'extérieur il y a des volet pliants, métalliques, 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 double placard mural sans porte avec rayonnages à l'état d'usage.

En accessoires fixes existants et visibles il y a :

- 1 interrupteur
- 2 prises électriques
- 1 arrivée électrique au plafond





## Vues extérieures





**Cave :**

On y accède depuis le rez-de-chaussée à gauche de l'escalier au moyen d'une porte desservant le couloir.

Les parties communes sont propres et entretenues.

La cave est équipée d'une porte isoplane à l'état d'usage avec un verrou.

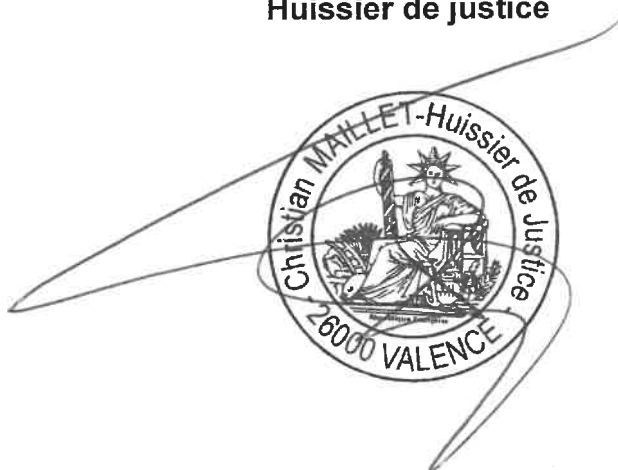
Il y a une dalle au sol et des dalles isolantes au plafond dont une se décolle.

Il y a un interrupteur et un point d'éclairage qui fonctionne.



Telles sont les constatations que j'ai faites, clichés photographiques pris par mes soins et dont j'ai dressé le présent procès-verbal sur 28 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	219,16
EC vacation art R444.29	74,40
Frais de déplacement	7,67
Total Hors-Taxes	301,23
TVA au taux de 20.00 %	60,25
COUT D'ACTE TOTAL T.T.C	361,48 €

Intervention de 9h00 à 10h30

## CERTIFICAT DE SUPERFICIE

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

N° de dossier : 230611-BETBEDER-ROUSSET

Date de visite : 08/06/2023

Date du rapport : 15/06/2023

### 1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 11 Rue du 13ème RCC 26000 VALENCE  
Nature du bien : Appartement  
Date de construction : Non communiqué – Environ 1970  
Références cadastrales : AD n°128 et 131  
Lot(s) : n°23 et 24  
Etage : 2ème Etage  
Porte : Droite

### 2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : M. David BETBEDER-ROUSSET  
Adresse : 11 Rue du 13ème RCC  
Code Postal : 26000 VALENCE

### 3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie carrez (en m <sup>2</sup> )
Entrée	6.270
Cuisine	1.92
Cuisine	8.142
Séjour	17.26
Dégagement	1.50
Placard	1.26
Salle d'eau	4.01
WC	1.18
Chambre 1	9.33
Chambre 2	12.03
Placards	1.40

4 - Superficie privative totale du lot : **64.30 m<sup>2</sup>**

### 5 – Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m <sup>2</sup> )
Balcon	7.19
Cave	8.05

6 - Superficie annexe totale du lot : **15.24 m<sup>2</sup>**

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 : **15/06/2023**



**Croquis**

