

SCP Christelle BADOUX  
&  
Manon FAÏN  
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIEES  
34 Avenue d'Espoulette  
Angle 12 Rue Marius Spezini  
26200 MONTELIMAR  
☎ 04 75 01 02 02  
Email [scp-forot-badoux@huissier-justice.fr](mailto:scp-forot-badoux@huissier-justice.fr)



Société Civile Professionnelle  
Titulaire d'offices de Commissaires de Justice  
A ST PAUL TROIS CHATEAUX  
et MONTELIMAR

# PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE et le VINGT-QUATRE SEPTEMBRE  
A partir de 17 heures 00

### A LA DEMANDE DE :

**Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble "LA PASTORALE"**, sis 6, 8, 10 et 12 Rue Joliot Curie 26200 MONTELMAR, représenté par son Syndic en exercice la SAS **FONCIA VALLÉE DU RHONE**, au capital de 338 000 €, inscrite au RCS de Romans sur Isère, sous le numéro 334 627 650, dont le siège social est sis 12 Boulevard du Général de Gaulle 26000 VALENCE, demeurant et domicilié es-qualité audit siège.

Ayant pour avocat plaidant, **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,

Avocat constitué au cabinet duquel pourront être signifiés tous les actes relatifs à la présente saisie immobilière

**Agissant en vertu de :**

Une ordonnance rendue le 5 juin 2019 par le tribunal de grande instance de VALENCE sous le numéro 19/00297, signifiée le 26 juin 2019,

Un certificat de non appel du 6 mai 2024,

Une inscription d'hypothèque judiciaire publiée le 17 mars 2021 sous la référence volume 2021V n°1722,

L'hypothèque légale spéciale du syndicat des copropriétaires prévue à l'article 2402 du Code Civil.

**Je soussignée Christelle BADOUX Commissaire de Justice Associée à la résidence de MONTELIMAR (Drôme) 34 Avenue d'Espoulette au sein de la SCP Christelle BADOUX et Manon FAÏN,**

Procédant en exécution des articles R322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution, à l'effet de recueillir les renseignements nécessaires à la rédaction d'un Procès-Verbal de description des biens immeubles situés :

*Sur la Commune de MONTELIMAR (Drôme),  
Dans un immeuble en copropriété,  
Comprenant quatre cages d'escalier numérotées 6, 8, 10 et 12 Rue Joliot Curie, Figurant au cadastre de la manière suivante :  
Section BP numéro 327 Quartier de Nocaze pour une contenance de 0 ha 18 a 84 ca,  
Dénommé "LA PASTORALE" (anciennement dénommé "RESIDENCE VIVALDI")*

**LE LOT QUARANTE TROIS (43):**

*La propriété privative d'un appartement sis au premier étage gauche (par rapport à l'arrivée sur le palier) de la cage d'escalier 3 Rue Joliot Curie n°8.  
Ledit appartement de quatre pièces principales comprend : une entrée, cuisine, salle d'eau; WC, séchoir, salle de séjour, trois chambres, dégagement, rangements, balcon.  
Et les tantièmes suivants  
Et 241/10.000ème dans la propriété des parties communes générales et du sol.*

**LE LOT CINQUANTE QUATRE (54):**

*La propriété privative d'une cave au sous-sol de la cage d'escalier 3.  
Et les tantièmes suivants  
Et 11/10.000ème dans la propriété des parties communes générales et du sol.*

*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.*

Règlement de copropriété -Etat descriptif de division

Formant le lot numéro 40 de l'état descriptif de division concernant l'ensemble immobilier de NOCAZE établi par Maître LACOURTE, notaire à PARIS le 23 août 1962, publié au bureau des hypothèques de VALENCE le 18 septembre 1962, volume 4889, n° 2, complété et rectifié suivant acte reçu par Maître DUMAS, notaire associé à MONTELMAR le 22 mai 1975, publié au deuxième bureau des hypothèques de VALENCE le 26 mai 1975, volume 680, n° 38, modifié suivant acte reçu par Maître DUMAS, le 30 octobre 1981, publié au deuxième bureau des hypothèques de VALENCE le 14 décembre 1981, volume 1635, numéro 15, modifié suivant acte reçu par Maître Jean-Paul ROUX, notaire associé à MONTELMAR, le 27 septembre 1988, publié au deuxième bureau des hypothèques de VALENCE le 03 Octobre 1988, volume 2618, n° 62. modifié suivant acte reçu par Maître FLANDIN, notaire à MONTELMAR le 21 décembre 1988, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de VALENCE le 16 janvier 1989, volume 2660, n° 43. Cet immeuble soumis au régime de la copropriété et ayant fait l'objet d'un état descriptif de division figurant au règlement de copropriété dressé suivant acte sous seing privé en date à MONTELMAR du 17 janvier 1989, dont l'un des originaux a été déposé au rang des minutes de Maître FLANDIN, notaire susnommé, en date du même jour, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de VALENCE le 27 février 1989, volume 2680, numéro 1

En suite d'un commandement de payer valant saisie signifié par acte de mon ministère en date des 12.07.2024 et 31.07.2024

Et appartenant à :

Madame Hatice OCSOY née le 6 juin 1983 à MONTELMAR (26) de nationalité française, domiciliée La Pastorale 8, Rue Joliot Curie 26200 MONTELMAR,

Monsieur Mustafa KARA, né le 4 novembre 1982 à AKDAGMADENI (TURQUIE) de nationalité turque, domicilié 1 Allée Harouad de Suarez 26200 MONTELMAR.

Je me suis transportée ces jour et heure sur les lieux sus-indiqués, accompagnée des personnes suivantes requises,

- Monsieur MORENO Flavien de l'Agence de Diagnostic Immobilier 207 Route de Payzac 07140 LES ASSIONS, chargé d'établir les différents diagnostics techniques nécessaires,

Là étant, nous avons rencontré Madame Hatice OCSOY ainsi déclarée avec laquelle rendez-vous avait été pris préalablement.

J'ai décliné à cette dernière nos noms, prénoms, qualités et lui ai exposé l'objet de notre mission.

Madame Hatice OCSOY nous invite à pénétrer dans les lieux pour procéder à notre mission.

*Madame Hatice OCSOY me déclare que le bien immobilier se compose d'un appartement et d'une cave dépendant d'un ensemble en copropriété, dont le syndic de copropriété est assuré par la société FONCIA REPUBLIQUE à VALENCE ; elle ajoute qu'elle occupe le bien avec trois enfants dont deux mineurs.*

J'ai alors procédé à la description qui suit.

### **DESCRIPTION :**

L'appartement dont s'agit se situe au 1er étage porte gauche de la cage d'escalier situé au 8 rue Joliot Curie à MONTELMAR (Drôme).

### **APPARTEMENT :**

Il est équipé d'un interphone.

Il comprend une entrée/dégagement, une cuisine, un séjour, trois chambres, une salle de bains, un WC, un balcon.

Le dégagement central distribue chacune des pièces excepté la chambre NORD/OUEST en enfilade avec le séjour, lesquelles pièces (chambre NORD/OUEST et séjour) sont dépourvues de portes de communication.

Les ouvertures sont en bois avec simple vitrage, excepté le fenestron de la salle de bains en bois double vitrage ; les fenêtres et porte-fenêtre sont équipées de persiennes métalliques.

*Le chauffage est assuré par une chaudière à gaz collective, ainsi indiqué par Madame Hatice OCSOY, alimentant des radiateurs pour majeure partie d'ancienne génération.*

Les sols se composent de carrelage s'agissant de l'entrée/dégagement, de la cuisine, du WC et de la salle de bains ; le reste des pièces est revêtu de parquet flottant.

Les murs et les plafonds des pièces de vie et de nuit sont peints ; les murs des espaces sanitaires (WC et salle de bains) sont revêtus de faïences murales sur toute la hauteur.

La cuisine est équipée d'un ensemble de type contemporain de couleur clair comportant des éléments bas et hauts, un évier un bac et demi, une plaque de cuisson *DE DIETRICH*, un four *ARISTON*, une hotte.

La salle de bains comporte une baignoire, un meuble deux portes avec plan simple vasque miroir et éclairage et un chauffe -eau.

Le WC est borgne.

Une niche ouverte dans le dégagement ainsi qu'un placard ouvert entre les chambres SUD/OUEST et SUD/EST équipé d'une porte depuis le dégagement, composent les espaces de rangement.

Des moulures de plafond et murales décoratives agrémentent le dégagement, le séjour et la chambre NORD/OUEST.

Quelques désordres sont relevés, notamment plinthes de la chambre SUD/EST manquantes, revêtement des murs et du plafond de la cuisine avec effritements en partie haute, deux vitres de la porte-fenêtre du séjour fissurées, porte de communication cuisine dépourvue de vitrage.

La porte- fenêtre du séjour ouvre sur un balcon OUEST équipé d'un garde-corps à barreaux.

#### CAVE :

Madame Hatice OCSOY nous conduit ensuite au sous-sol de l'immeuble et nous désigne la cave d'une structure de type béton armé avec sol en terre battue/graviers, accessible par le biais d'une porte en bois.

Des clichés photographiques des façades EST de l'ensemble collectif ont été pris par mes soins et sont insérés dans le présent procès-verbal.







*Monsieur Flavien MORENO me déclare que la superficie privative totale du lot est de 66,46 m<sup>2</sup> et la superficie annexe totale du lot est de 7,41 m<sup>2</sup>, suivant certificat de superficie et croquis dont copies ci-jointes transmises.*

*Puis nos opérations terminées à 17 heures 55, nous nous sommes retirés.*

*Le présent acte comporte 8 feuilles et une annexe sur deux feuilles, le tout sur format A4 écrites au recto seulement.*

*Et j'ai signé.*

Christelle BADOUX

COUT DU PRESENT

Emoluments	221,36
SCT	9,40
HT	230,76
TVA 20,00%	46,15
<b>TTC</b>	<b>276,91€</b>



## CERTIFICAT DE SUPERFICIE

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

N° de dossier : 240904-KARA

Date de visite : 24/09/2024

Date du rapport : 04/10/2024

### Renseignements relatifs au bien

Propriétaire	Photo générale (le cas échéant)	Commanditaire
Nom - Prénom : M. et Mme Mustapha et Hatice KARA Adresse : 8 Rue Juliot Curie CP - Ville : 26200 – MONTELIMAR Lieu d'intervention : 8 Rue Juliot Curie 26200 MONTELIMAR		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 : BP n°327  
Lot(s) : NC  
Etage : 1er Etage  
Porte :

### 2 - Description des locaux constitutifs du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie carrez (en m <sup>2</sup> )
Entrée	4.44
Placard	0.20
Cuisine	7.01
WC	0.95
Salle de bains	4.82
Dégagement	0.85
Chambre 1	9.48
Débarras	1.79
Chambre 2	9.82
Séjour	17.349
Chambre 3	9.75

3 - Superficie privative totale du lot : **66.46 m<sup>2</sup>**

### 4- Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m <sup>2</sup> )
Balcon\Loggia	7.41

5 - Superficie annexe totale du lot : **7.41 m<sup>2</sup>**

### 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.

Intervenant : Flavien Moreno

Fait à : LES ASSIONS

Le : 04/10/2024

7 - Croquis (facultatif)

