

Julie VERNET-
LOLLINI et Guy
Thierry BALZAN
Commissaires de Justice
Associés
Z.A.C. des Gouvernaux
2, rue Victor Payonne
Boîte Postale N° 14
26120 CHABEUIL
Tél : 04.75.59.02.65
contact@lollinibalzan.com



Référence de l'étude
240700013.00
CIVIL275

Coût (Avec Lettre)

Nature	Montant
Art. R444-8	221.36
Art. A444-29	223.20
Total H.T.	444.56
T.V.A à 20 %	88.91
Photo	59.55
Lettre	6.16
2 témoins	13.20
Total TTC	612.38

Art. R.444-8 :
Droits Fixes
SCT Art A.444-48 :
Frais de Déplacement
Lettre :
Affranchissement

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION D'IMMEUBLE

LES TROIS ET CINQ DÉCEMBRE
DEUX MILLE VINGT-CINQ

Je soussigné Guy Thierry BALZAN, commissaire de justice associé, membre de la SCP Société Civile Professionnelle de Commissaires de Justice Julie VERNET-LOLLINI et Guy Thierry BALZAN, 2 bis, rue Victor Payonne, ZAC des Gouvernaux 1, 26120 CHABEUIL

A LA DEMANDE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE « LA LUTECE », sis 63-65 avenue Jean Clément 26000 VALENCE représenté par son représentant légal et ayant pour Syndic en exercice la SARL DE MAISON PIERRE ayant son siège social au 8, rue des Alpes 26000 VALENCE, représenté par son Gérant en exercice

Elisant domicile en mon étude et au cabinet de la SELARL GPS AVOCATS – Maître Florence SERPEGINI domiciliée 62, avenue Sadi Carnot Bâtiment « Le Valentia » 26000 VALENCE

AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement contradictoire en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de VALENCE (Drôme) en date du 24/04/2024 précédemment notifié à Avocat par RPVA en date du 02/05/2024

et une requête et d'une ordonnance rendue à sa suite par M. le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de VALENCE (Drôme) en date du 28/11/2025 précédemment signifiées le 01/12/2025 tant au propriétaire de l'immeuble saisi, qu'à sa locataire. Qu'il est rappelé que le requérant a du faire rendre cette ordonnance dans la mesure où la locataire de la débitrice refusait notre intervention.

Et procédant conformément aux dispositions du Code des procédures civiles d'Exécution et notamment celles relatives à la vente forcée des immeubles, un commandement aux fins de saisie immobilière ayant été précédemment signifié à la défenderesse

Certifie m'être transporté ce jour **03/12/2025** à 13 h 50 au logement saisi, lequel est occupé par la locataire de Madame TOUDJI divorcée BEKKAI Nadia, soit madame DRIF Hassia née BENTAHAR, domiciliée **63 avenue Jean Clément – 2^{ème} étage gauche, 26000 VALENCE**

à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et lui appartenant dont le requérant se propose de poursuivre l'expropriation

J'ai présenté à sa demande à madame DRIF la requête et l'ordonnance qui lui ont été signifiées précédemment le 01/12/2025.

J'ai procédé aux constatations qui vont suivre en présence de :

- monsieur Philippe TALARD, expert en diagnostics (07300 TOURNON SUR RHONE)
- madame DRIF Hassia Née BENTAHAR

- les 2 fils de madame DRIF, dont un des deux (Zinédine) - qui s'est dit mineur - a tenté de filmer notre intervention, ce qui m'a contraint de lui rappeler fermement le cadre dans lequel j'intervenais, lui précisant que l'ordonnance rendue le 28/11/2025 m'autorisait à intervenir si besoin avec le concours de la force publique, et que cette décision de justice s'appliquait à tous, y compris aux mineurs ...

I - DESIGNATION DES IMMEUBLES :

Adresse et Références cadastrales :

**Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété sis sur la commune de VALENCE (DROME) 63-65 avenue Jean Clément dénommé LA LUTECE
Figurant au cadastre rénové de ladite commune de la manière suivante :
Section 8Y numéro 129 pour une contenance de 00ha 45a 87ca**

Et portant sur

**Le lot 69 (soixante neuf) : un appartement situé au deuxième étage du Bloc D ;
comprenant hall d'entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, salle d'eau, W C
et séchoir ,
Avec les DEUX CENT ONZE/ DIX MILLIEMES indivis des parties communes générales ,
(211/10000èmes)
Et les QUATRE VINGT DIX/MILLIEMES des parties communes spéciales au bloc D
(90/1000èmes)**

**Le lot 70 (soixante dix): une cave portant le numéro 9, Bloc D, avec les DIX/ DIX
MILLIEMES indivis des parties communes générales (10/10000èmes), et les
CINQ/MILLIEMES des parties communes spéciales au bloc D (5/1.000èmes)**

**Le lot 95 (quatre vingt quinze): un garage portant le numéro 15, avec les VINGT
QUATRE / DIX MILLIEMES des parties communes générales (24/10000èmes)**

Date de construction : inconnue, mais postérieure à 1949

Présentation de la commune :

Valence est une commune du sud-est de la France, préfecture du département de la Drôme, en région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle est la ville la plus peuplée de la Drôme et la 8^e d'Auvergne-Rhône-Alpes avec 64 288 habitants recensés en 2022.

Située au cœur du couloir rhodanien et soumise à un climat méditerranéen, Valence est souvent désignée comme étant « la porte du Midi ». Entre Vercors et Provence, sa situation géographique attire de nombreux touristes. 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.

Son activité économique est essentiellement tournée vers les secteurs de l'agroalimentaire, des industries métallurgiques, des constructions mécaniques et de l'électronique.

Environnement : l'immeuble est situé dans un quartier calme de VALENCE non loin du centre hospitalier et à quelques minutes en voiture du centre-ville de VALENCE.

II - OCCUPATION DES LIEUX :

Les locaux sont occupés par madame Hassia DRIF née BENTAHAR et ses 2 fil en vertu d'un contrat de bail sous seings privés en date du 01/09/2025.

III - DESCRIPTIF DES IMMEUBLES :

CONSTATATIONS

De manière générale les installations sont à l'état d'usage sauf mentions contraires.

A. LE LOGEMENT SITUÉ AU 2^{ème} ÉTAGE A GAUCHE

1. ENTRÉE (photo. n°1)

- l'accès au logement s'effectue par une porte en bois plein comportant un œillette, un verrou et une serrure
- le sol est recouvert de carreaux de carrelage
- les plinthes sont en faïence
- les murs et le plafond sont peints
- il existe :
 - * un interphone HS
 - * une sonnette
 - * un radiateur
 - * 2 interrupteurs électriques
 - * un plafonnier fonctionnant
 - * un tableau à fusibles électriques
 - * un thermostat

2. CUISINE (photo. n°2 à 4)

- l'accès à la pièce s'effectue par une porte en bois avec partie centrale vitrée ; son encadrement en bois est abîmé
- le sol est recouvert de carreaux de carrelage
- les plinthes sont en faïence
- les murs et le plafond sont peints
- il existe :
 - * un radiateur
 - * une fenêtre à double battant en PVC et double vitrage donnant côté garages, avec persiennes métalliques à l'extérieur
 - * un interrupteur électrique
 - * une chaudière à gaz ELM LEBLANC qui a actuellement ne fonctionne pas *et serait en cours de réparation selon la locataire*
 - * un évier avec mitigeur
 - * une crédence composée de 4 rangées de carreaux de faïence
 - * des éléments de rangement hauts comportant 4 portes
 - * un plafonnier fonctionnant
 - * une grille d'aération
 - * une ouverture dépourvue de porte donnant sur le cellier

3. CELLIER (photo. n°5)

- le sol est recouvert d'une dalle en béton brut
- les murs et le plafond sont peints
- il existe :
 - * une ampoule électrique fonctionnant
 - * une petite fenêtre donnant sur la salle de bain
 - * une ouverture obstruée donnant côté extérieur

4. SALLE DE BAINS (photo. n°6)

- l'accès à la pièce s'effectue par la 2^{ème} porte en bois plein située sur la gauche du couloir de distribution
- le sol est recouvert de carreaux de carrelage
- les plinthes sont en faïence
- les murs sont peints & faïencés par endroits
- le plafond est peint
- il existe :
 - * un radiateur
 - * une baignoire en faïence avec douchette, mitigeur et paroi vitrée
 - * un lavabo en faïence avec mitigeur
 - * un plafonnier fonctionnant
 - * un interrupteur électrique
 - * une fenêtre donnant sur le cellier

5. CHAMBRE n°1 (photo. n°7 à 9)

- l'accès à la pièce s'effectue par la 3^{ème} porte en bois plein située sur la gauche du couloir de distribution ; le chambranle est abimé
- le sol est recouvert de parquet usagé
- les plinthes sont en bois peint
- les murs et le plafond sont peints
- il existe :
 - * un radiateur
 - * un interrupteur et 2 prises électriques
 - * un plafonnier fonctionnant
 - * un placard penderie dépourvu de porte
 - * une fenêtre à double battant en PVC et double vitrage donnant côté garages, avec persiennes métalliques à l'extérieur

6. W.-C. (photo. n°10)

- l'accès à la pièce s'effectue par la porte en bois plein située au fond du couloir de distribution
- le sol est recouvert de carreaux de carrelage
- les plinthes sont en faïence
- les murs sont peints/faïencés jusqu'à mi-hauteur ; la partie supérieure des murs est peinte
- le plafond est peint
- il existe :
 - * une fenêtre en PVC et double vitrage
 - * un interrupteur
 - * un luminaire fonctionnant

7. CHAMBRE n°2 (photo. n°11 à 13)

- l'accès à la pièce s'effectue par la 2^{ème} porte en bois plein située sur la droite du couloir de distribution
- le sol est recouvert de parquet usagé
- les plinthes sont en bois peint
- les murs et le plafond sont peints
- il existe :
 - * un radiateur
 - * un interrupteur et 2 prises électriques
 - * une prise d'antenne de télévision
 - * un plafonnier fonctionnant

- * un placard penderie à 2 portes en bois
- * une fenêtre à double battant en PVC et double vitrage, avec persiennes métalliques à l'extérieur
- * une porte en bois plein donnant sur le séjour

8. SÉJOUR (photo. n°14)

- l'accès à la pièce s'effectue par la 1^{ère} porte en bois plein située sur la droite du couloir de distribution
- le sol est recouvert de parquet usagé
- les plinthes sont en bois peint
- les murs et le plafond sont peints
- il existe :
 - * un radiateur
 - * un interrupteur et 2 prises électriques
 - * une prise d'antenne de télévision
 - * un plafonnier fonctionnant
 - * un placard penderie à 2 portes en bois
 - * une porte-fenêtre à double battant en PVC + un fixe, le tout à double vitrage, avec persiennes métalliques à l'extérieur, donnant sur le balcon
 - * une porte en bois plein donnant sur la chambre n°2

B. LA CAVE n°S5 (photo. n°15)

- l'accès à la pièce s'effectuée par une porte en bois (couloir de droite, 3^{ème} porte à gauche)
- le sol est recouvert d'une dalle en béton à l'état brut
- les murs et le plafond sont en moellons à l'état brut
- la pièce est dépourvue d'électricité
- il existe une ouverture vitrée

C. LE GARAGE n°15 (photo. n°16 & 17)

- le garage n'étant pas loué à la locataire et étant occupé par la propriétaire, je n'ai pas pu y accéder le 03/12/2025.
- J'ai tenté de joindre vainement l'intéressée. Celle-ci n'a pas cru devoir appeler l'étude en suite des messages laissés sur ses 2 numéros de téléphone portable.
- Je me suis rendu le 04/12/2025 dans les locaux du syndicat requérant afin de pouvoir localiser le garage concerné par la saisie.

→ le 05/12/2025 à 08 h je me suis présenté à nouveau dans la copropriété « LE LUTECE » en présence de :

- monsieur Mathieu DARNIS, serrurier
- monsieur Alexandre HAOND madame Emilie HAOND, témoins

- j'ai constaté que le portail métallique d'entrée du garage était ouvert et que les lieux étaient remplis d'objets divers.

Et de ce qui précède j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de description auquel j'annexe :

- 17 photographies couleur prises par mes soins ce jour
- un exemplaire du dossier de diagnostics techniques établi ce jour par le cabinet TALARD



Guy Thierry BALZAN
Commissaire de justice associé

SELARL GPS AVOCATS
Cabinet VALENCE
Immeuble le Valentia
62, avenue Sadi Carnot
26 000 VALENCE

25 12 53
24 NOV. 2025

Chambre de l'exécution

Affaire : FS DE MAISON PIERRE LA LUTECE / TOUDJI div. BEKKAI. SAISIE 26
Dossier n° : 250237
JEX - Tribunal Judiciaire

REQUÊTE AU JUGE DE L'EXÉCUTION PRÈS LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VALENCE

A LA REQUÊTE DE :

Le Syndicat des copropriétaires LA LUTECE, 63-65 avenue Jean Clément 26000 VALENCE, représenté par son syndic en exercice la SARL DE MAISON PIERRE TOURNIOL, SARL inscrite au RCS de ROMANS SUR ISERE sous le numéro 950 409 029 dont le siège social est sis 8 rue des Alpes 26000 VALENCE agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié ès-qualités audit siège.

Ayant pour avocat, 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.

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Le requérant poursuit la saisie immobilière de biens immobiliers appartenant à Madame Nadia TOUDJI, née le 3 août 1966 à VALENCE (26), de nationalité française, domiciliée 1 rue des Ecoles 26320 SAINT-MARCEL-LES-VALENCE (France), divorcée de monsieur Habib BEKKAI par jugement en date du 24 novembre 2015, dont mention en marge de son acte de naissance en date du 15 juin 2016.

Les biens immobiliers dont il s'agit sont les suivants:

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété sis sur la commune de VALENCE (DROME) 63-65 avenue Jean Clément dénommé LA LUTECE.

Figurant au cadastre rénové de ladite commune de la manière suivante :

Section BY numéro 129 pour une contenance de 00ha 45a 87ca

Et portant sur

Le lot 69 (soixante neuf) : un appartement situé au deuxième étage du Bloc D ; comprenant hall d'entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, salle d'eau, W C et séchoir ,
Avec les DEUX CENT ONZE/ DIX MILLIEMES indivis des parties communes générales , (211/10000èmes)
Et les QUATRE VINGT DIX/MILLIEMES des parties communes spéciales au bloc D (90/1000èmes)

Le lot 70 (soixante dix): une cave portant le numéro 9, Bloc D, avec les DIX/ DIX MILLIEMES indivis des parties communes générales (10/10000èmes), et les CINQ/MILLIEMES des parties communes spéciales au bloc D (5/1.000èmes)

Le lot 95 (quatre vingt quinze): un garage portant le numéro 15, avec les VINGT QUATRE / DIX MILLIEMES des parties communes générales (24/10000èmes)

Le requérant a délivré un commandement aux fins de saisie immobilière le 22 septembre 2025, lequel a été publié le 16 octobre dernier sous la référence provisoire 2604P01 S00067.

Le requérant doit donc délivrer assignation à comparaître, au plus tard le 16 décembre prochain.

Or, le commissaire de justice chargé des opérations de descriptif du bien, rencontre des difficultés pour accéder aux biens saisis car il a été découvert que le bien était loué, et le locataire, sous la pression manifeste du débiteur saisi, s'oppose à ce que Me BALZAN, commissaire de justice, puisse pénétrer dans les lieux.

Il a écrit en ce sens au conseil du requérant.

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 dans les conditions prévues par l'article L. 322-2.

Article L322-2 du code des procédures civiles d'exécution

*L'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux et, le cas échéant, faire procéder à l'ouverture des portes et des meubles, afin de décrire l'immeuble saisi.
En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice procède comme il est dit aux articles L. 142-1 et L. 142-2. Lorsque les lieux sont occupés par un tiers en vertu d'un droit opposable au débiteur, l'huissier de justice ne peut y pénétrer que sur autorisation préalable du juge de l'exécution, à défaut d'accord de l'occupant.*

Article L142-1 du code des procédures civiles d'exécution

*En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice chargé de l'exécution ne peut y pénétrer qu'en présence du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué par le maire à cette fin, d'une autorité de police ou de gendarmerie, requis pour assister au déroulement des opérations ou, à défaut, de deux témoins majeurs qui ne sont au service ni du créancier ni de l'huissier de justice chargé de l'exécution.
Dans les mêmes conditions, il peut être procédé à l'ouverture des meubles.*

Article L142-2 du code des procédures civiles d'exécution

Lorsque l'huissier de justice a pénétré dans les lieux en l'absence du débiteur ou de toute personne s'y trouvant, il assure la fermeture de la porte ou de l'issue par laquelle il est entré.

Pour permettre au commissaire de justice de poursuivre à bien sa mission, l'exposant requiert l'autorisation du juge de l'exécution afin de pénétrer dans les lieux décrits ci-dessus, accompagné d'un

diagnostiqueur, en présence du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué par le maire à cette fin, d'une autorité de police ou de gendarmerie, requis pour assister au déroulement des opérations ou, à défaut, de deux témoins majeurs, et si nécessaire, d'un serrurier.

Fait à Valence, le 19/11/2025



Pièces jointes:

Commandement délivré le 22/09/2025
Mention de sa publication
Courriel de Me BALZAN
Copie du Bail obtenu par Me BALZAN



ORDONNANCE

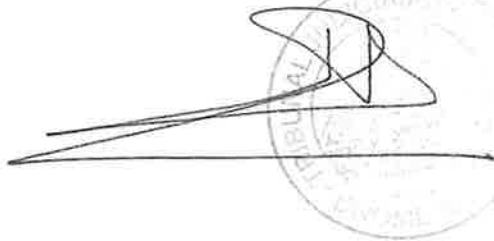
Nous, **Jean-Nicolas RIEHL**
Vice-président

Vu la requête qui précède, les motifs y exposés et les pièces à l'appui,

Autorisons Maître Guy Thierry BALZAN commissaire de justice au sein de la SCP JULIE LOLLINI ET GUY THIERRY BALZAN, à Chabeuil, à pénétrer dans les lots 69, 70 et 95 situés dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété sis sur la commune de VALENCE (DROME) 63-65 avenue Jean Clément dénommé LA LUTECE, accompagné d'un diagnostiqueur, en présence du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué par le maire à cette fin, d'une autorité de police ou de gendarmerie, requis pour assister au déroulement des opérations ou, à défaut, de deux témoins majeurs, et si nécessaire, d'un serrurier.

Avec mission de réaliser le procès verbal descriptif des lieux et de permettre au diagnostiqueur d'établir ses rapports.

Fait à Valence, le ~~29 novembre 2025~~ 28 novembre 2025



1



2



3



4

5



6



7



8





13



14



15



16



17

