

SELARL MOURET AYACHE & ASSOCIES

Commissaires de Justice associés

Office de Valence :

21 rue Paul Henri Spaak – BP 124 – 26000 VALENCE

Compétent sur les départements 26-38-05

Tel : +33 4.75.78.24.81 – contact@cdj-26.fr

Office de Privas :

20 rue de la république - 07000 PRIVAS

Compétent sur les départements 07 – 30 – 84 – 48

Tel : +33 4.75.64.11.59 – contact@cdj-07.fr

PROCES-VERBAL DE

DESCRIPTION DES LIEUX

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-CINQ ET LE VINGT-SEPT MAI

A LA DEMANDE DE :

Le Syndicat des copropriétaires LE TRIANON, sis 3 rue de la LUIRE 26000 VALENCE représenté par son Syndic en exercice la **SAS FONCIA VALLÉE DU RHÔNE** au capital de 338 000 € inscrite au RCS de ROMANS SUR ISÈRE sous le numéro 334 627 650, pris en son établissement sis quartier Rovaltain / Bt Echo 50 cours Emilie du CHATELET 26300 ALIXAN agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié ès-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,

En vertu :

Un jugement rendu par le tribunal judiciaire de VALENCE le 11 octobre 2023 sous le numéro 23/00632, signifié le 23 novembre 2023 et aujourd'hui définitif (certificat de non recours et certificat de non pourvoi en cours de délivrance).

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

Et d'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 16.05.2025

Déférant à cette réquisition,

Je, Maître AYACHE Adrien, Commissaire de Justice associée au sein de la SELARL MOURET AYACHE & ASSOCIES, titulaire d'un Office de Commissaires de justice sis 21 Rue Paul Henri Charles Spaak, Valence (26000), soussigné,

Conformément aux dispositions des articles R322-1 à R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution,

Me suis rendu ce jour au 3 Rue de la Luire 26000 Valence à 08h55, afin de procéder à la description des biens mentionnés dans le commandement susvisé, à savoir :

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à VALENCE (DRÔME) (26000), 3 Rue de la Luire :

Un bâtiment principal ayant sous-sol aménagé en caves numérotées de 1 à 15, rez-de-chaussée surélevé et quatre étages à usage d'habitation,

Trois constructions annexées comprenant chacune quatre boxes à usage de garages particuliers, numérotés de 1 à 12, savoir :

la première édifiée dans l'angle Sud-Ouest du terrain et comprenant les boxes 1 à 4 inclus

la seconde édifiée sur la limite Est du terrain, au Sud de l'entrée principale de l'immeuble, comprenant les boxes 5 à 8 inclus,

la troisième édifiée sur la même limite Est au Nord de l'entrée principale, comprenant les boxes 9 à 12 inclus.

Figurant ainsi au cadastre :

Section AS N°69 lieudit 3 rue de la LUIRE pour 00ha 09a 44ca

Les lots de copropriété suivants:

Lot numéro treize (13):

Un appartement de type 4, portant le n°13, situé au quatrième étage porte droite, comprenant : hall d'entrée, cuisine, dégagement, salle de séjour, trois chambres, séchoir contigu à la cuisine, salle d'eau, wc, balcon à l'Ouest,

Et les quatre cent quatre-vingt-trois /dix millièmes (483 /10000èmes) des parties communes générales.

Et les soixante-neuf millièmes (69/1000èmes) des parties communes particulières à l'immeuble.

Lot numéro trente-trois (33):

Une cave en sous-sol, portant le n°13,

Et les vingt-huit/dix millièmes (28 /10000èmes) des parties communes générales.

Et les quatre millièmes (4 /1000èmes) des parties communes particulières à l'immeuble.

Et appartenant à :

Monsieur Christopher Stéphane Thierry GAUNE, né le 6 janvier 2002 à VALENCE (26), de nationalité française, célibataire, domicilié 3 rue de la Luire 26000 VALENCE

Sur place en présence de :

- Monsieur Alex Moreno, diagnostiqueur immobilier
- Monsieur Thierry Duriez, serrurier
- Monsieur Pierre Duriez, témoin
- Monsieur Thierry Duriez, témoin

Ainsi que de madame Bouzidi Inès et monsieur Skander Najjar qui m'ont déclarés être hébergés par monsieur GAUNE Christopher. Ils m'ont déclaré qu'ils n'avaient plus de nouvelles de ce dernier et ce depuis plusieurs semaines.

J'ai procédé aux constatations suivantes :

- Description des lieux :

Il s'agit d'un appartement situé au 4^{ème} étage d'un immeuble en copropriété sis 3 rue de la liure à Valence (26000) dans le quartier du petit charran, proche du centre-ville et de toutes commodités.



- Superficie / plan :

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

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

N° de dossier : **250504-GAUNE**

Date de visite : **27/05/2025**

Date du rapport : **07/06/2025**

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 3, rue de Luire 26000 VALENCE

Nature du bien : Appartement

Date de construction : Après 1960

Références cadastrales : AS n°69

Lot(s) : 13-33

Etage : 4ème Etage

2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : Mr Christopher GAUNE

Adresse : 3, rue de Luire

Code Postal : 26000 VALENCE

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie carrez (en m ²)
Entrée	6.46
Cuisine	10.00
WC	1.50
Salle de bains	3.21
Débarras	2.82
Couloir	2.50
Placard 1	0.30
Placard 2	0.76
Placard 3	0.82
Séjour	14.70
Salon	8.14
Chambre 1	9.20
Chambre 2	9.39
Placard	0.69

4 - Superficie privative totale du lot : **70.49 m²**

5 - Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m ²)
Balcon	2.67
Cave	10.44

6 - Superficie annexe totale du lot : **13.11 m²**

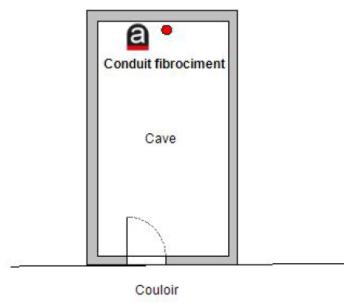
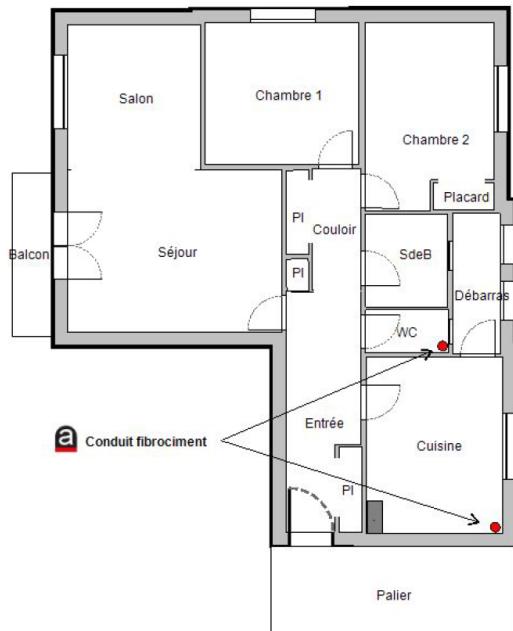
Observation : le règlement de copropriété ne nous ayant pas été soumis, la responsabilité de la société se voit dégagée quant à l'exactitude de la désignation et de la constitution du lot de copropriété ci-dessus défini. Les surfaces annoncées sont donc celles occupées par le demandeur.

Intervenant : **MORENO Alex**

Fait à : **BANNE**

Le : **07/06/2025**

Signature
ADI AGENCE DU
DIAGNOSTIC
IMMOBILIER
 207 Route de Payzac 07140 Les Assions
 SAS au capital de 1000€
 SIRET : 92195514200010
 0771780854



- **Entrée :**

Le sol présente des marques d'usure avec des traces visibles réparties en divers endroits. J'observe que les murs sont globalement en bon état.

Néanmoins, l'un des murs montre des marques d'usure normale et des traces diffuses, tandis que le mur opposé à l'entrée comporte des zones où la peinture s'éaille.

Le plafond est uniformément blanc, sans décoloration ni fissures apparentes.

Les portes sont dans un état général correct, bien que la peinture présente des signes d'usure.

Les installations telles que les poignées ne présentent pas d'anomalies visibles.



27/05/2025 09:15:20 - 44.93533871549042
4.912088098568049



27/05/2025 09:15:38 - 44.93544799688764
4.911854950100749



27/05/2025 09:15:43 - 44.93541327865868
4.912283768804592



27/05/2025 09:15:46 - 44.9353657306933
4.912009348233207



27/05/2025 09:15:50 - 44.9353657306933
4.912009348233207



27/05/2025 09:15:53 - 44.93544838191703
4.912064715016173



27/05/2025 09:15:55 - 44.93544838191703 4.912064715016173

- **Couloir :**

Je constate que les finitions des murs sont en cours de travaux / ou travaux inachevés. Je remarque également des marques de frottement le long du mur où se situe la fenêtre, ainsi qu'une zone avec des irrégularités près de l'entrée.

J'observe que le plafond est bien entretenu malgré une légère décoloration observée autour de la zone où se trouve le raccordement du plafonnier.

Je note que les portes de la pièce sont en bon état général, sans dégradations notables.

Les fenêtres ne présentent aucun défaut visible, et les cadres sont intacts, sans montrer de traces d'usure apparente.

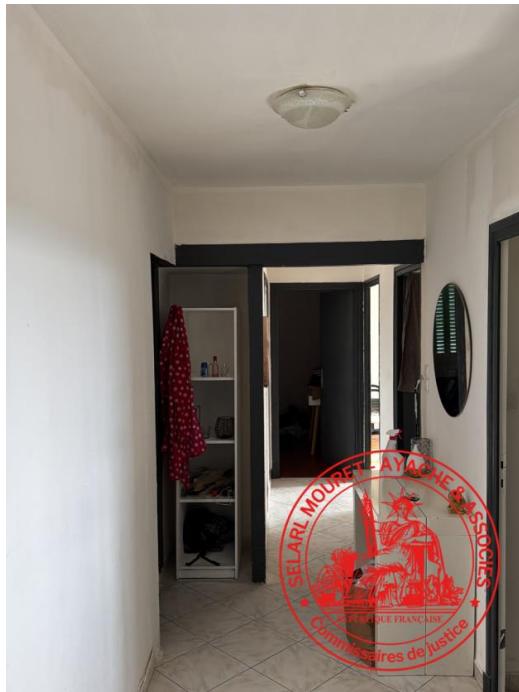
Le sol affiche un état d'usage avec des joints partiellement usés à certains endroits. Cependant, aucune fissure n'est visible sur l'ensemble de la surface.

Je remarque que la pièce est équipée de divers interrupteurs et prises électriques, dont certains montrent un état d'usure avancé. Notamment, je constate qu'un dispositif présente des traces d'usure marquées et qu'un boîtier ouvert est visible près de l'entrée. De plus, le plafonnier est incomplet, n'ayant qu'une ampoule nue et sans protection.

Un radiateur est présent et se trouve en état correct, sans dégradations apparentes de la structure.



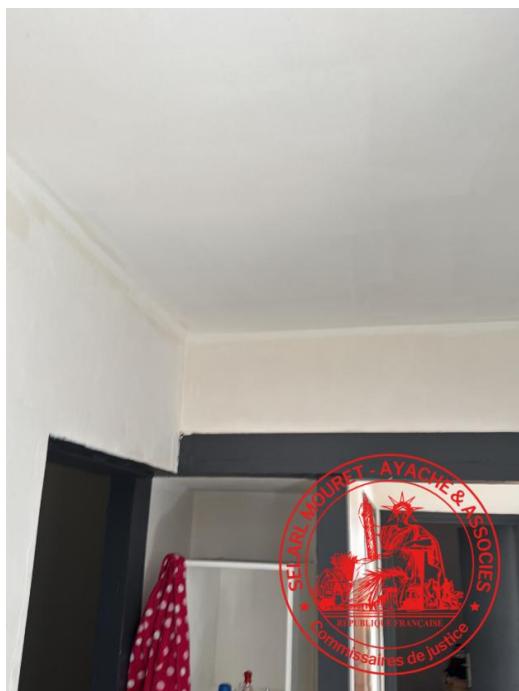
27/05/2025 09:16:16 - 44.93538858469023
4.912085387470643



27/05/2025 09:16:18 - 44.93538858469023
4.912085387470643



27/05/2025 09:16:35 - 44.935375393600886
4.9121241245056915



27/05/2025 09:16:37 - 44.935375393600886
4.9121241245056915



27/05/2025 09:16:40 - 44.935375393600886
4.9121241245056915



27/05/2025 09:16:42 - 44.935375393600886
4.9121241245056915



27/05/2025 09:16:46 - 44.935375393600886
4.9121241245056915



27/05/2025 09:16:50 - 44.935375393600886
4.9121241245056915



27/05/2025 09:16:54 - 44.935375393600886
4.9121241245056915



27/05/2025 09:16:57 - 44.93548387638768
4.912144789349444



27/05/2025 09:17:01 - 44.93548387638768
4.912144789349444



27/05/2025 09:17:03 - 44.93548387638768
4.912144789349444

- WC :

Le sol se montre dans un état d'usage, présentant des traces de salissure visibles.

Les murs sont globalement en bon état, bien qu'ils présentent des traces noires. J'observe une perforation en bas à gauche du mur adjacent à la porte.

Le plafond est intact, sans taches ni fissures apparentes.

Je note que la porte de la pièce présente des marques de frottement mais reste fonctionnelle. La poignée est intacte, sans dommages.

La fenêtre est en bon état général, sans rayures visibles, bien que le cadre présente de légères altérations.



27/05/2025 09:17:26 - 44.93531377523804
4.912115717712167



27/05/2025 09:17:29 - 44.93531377523804
4.912115717712167



27/05/2025 09:17:31 - 44.93520979903108
4.91232509751929



27/05/2025 09:17:37 - 44.93520979903108
4.91232509751929



27/05/2025 09:17:42 - 44.935200888748355
4.912590998794183



27/05/2025 09:17:46 - 44.93502227180076
4.912987221034332

- **Cuisine :**

Le sol est en bon état général, sans anomalies visibles.

Je remarque que les murs présentent des signes de détérioration. Des marques de salissure sont présentes au bas du mur adjacent à la porte. Des traces d'humidité et de dégradations du revêtement sont observées sur le mur où se trouve la chaudière. Le mur opposé à l'entrée présente un aspect partiellement uniforme avec des marques de peinture irrégulières. Les finitions des enduits des murs ne sont pas satisfaisantes.

J'observe que le plafond présente des taches d'humidité et des dégradations localisées près de certains angles, notamment du côté de l'installation de la chaudière.

La fenêtre est en bon état général, sans dégradation majeure du verre. Il est à noter que la porte présente des éclats de peinture le long du bord et des marques d'usure autour de la poignée.

Les installations électriques visibles, composées d'interrupteurs et de prises, sont en bon état sans anomalie apparente. Les luminaires présents ne montrent pas de dégradations visibles.



27/05/2025 09:18:07 - 44.93505846169097
4.912718746621983



27/05/2025 09:18:09 - 44.93505846169097
4.912718746621983



27/05/2025 09:18:25 - 44.93541574870925
4.912591358981159



27/05/2025 09:18:31 - 44.93537143225871
4.912708058159953



27/05/2025 09:18:36 - 44.93528770866381
4.912816304088764



27/05/2025 09:18:42 - 44.93524863511867
4.913168254782981



27/05/2025 09:18:45 - 44.93521658627415
4.9135161656661435



27/05/2025 09:18:59 - 44.93518291468044
4.9139381894601994



27/05/2025 09:19:01 - 44.93517186634261
4.914104166636004



27/05/2025 09:19:13 - 44.93512114677487
4.914706115508954



27/05/2025 09:19:17 - 44.93512114677487
4.914706115508954



27/05/2025 09:19:20 - 44.93521998156872
4.912938793905268

- **Séchoir :**

Le sol affiche des traces d'usure, traduisant un usage régulier.

Les murs sont globalement en bon état. Toutefois, j'observe des traces noires, surtout sur le mur droit à l'entrée, et des marques de salissure au niveau des parties inférieures.

Le plafond montre des signes d'humidité et de décoloration. Aucune fissure notable n'est présente.

Je remarque que les fenêtres sont en bon état général, sans anomalies significatives.

Les portes présentent de légères éraflures, et un éclat de peinture est visible sur l'encadrement.

Il est à noter qu'un interrupteur se trouve sur le mur gauche de l'entrée, sans anomalie apparente sur les installations électriques présentes.



27/05/2025 09:20:07 - 44.93514105132064
4.912419581627065



27/05/2025 09:20:12 - 44.93498311079387
4.913321382317852



27/05/2025 09:20:15 - 44.93504181229538
4.913101234308473



27/05/2025 09:20:30 - 44.93538410064539
4.912562500247972

- **Salon / séjour :**

J'observe que le sol est en état d'usage, présentant des marques d'usure visibles sur sa surface.

Je note que les murs sont globalement propres, bien que des irrégularités et des traces de réparations soient présentes à certains endroits. Le mur à proximité de la porte montre des traces d'usure au niveau de sa partie inférieure.

Il est à noter que le plafond est en bon état général, avec de légères ondulations, sans dégradation majeure apparente.

Je remarque que les fenêtres présentent quelques traces d'usure sur leur pourtour, mais restent fonctionnelles.

Les installations électriques, y compris les prises visibles, sont en bon état et ne présentent pas d'anomalie apparente.

Je constate la présence d'un convecteur électrique qui ne présente aucune dégradation notable.



27/05/2025 09:21:04 - 44.93541604748729
4.911919505783597



27/05/2025 09:21:07 - 44.93547712297019
4.912029246710614



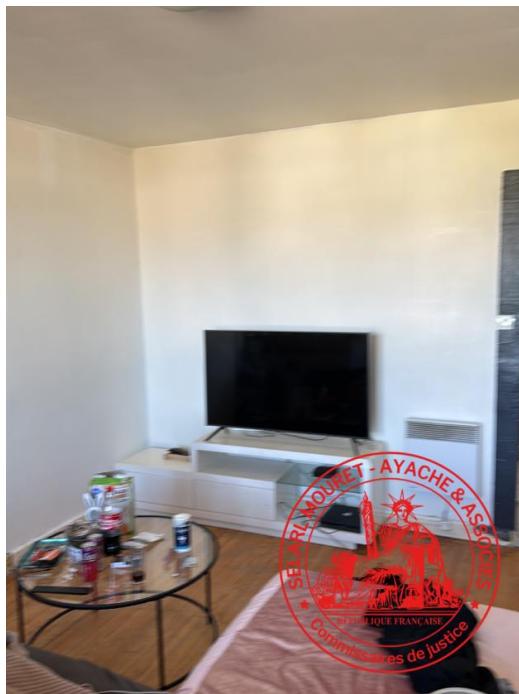
27/05/2025 09:21:11 - 44.93547712297019
4.912029246710614



27/05/2025 09:21:14 - 44.93547712297019
4.912029246710614



27/05/2025 09:21:18 - 44.93540672992906
4.912132622813373



27/05/2025 09:21:37 - 44.935342509417524
4.912180617870517



27/05/2025 09:21:40 - 44.935342509417524
4.912180617870517



27/05/2025 09:21:43 - 44.935342509417524
4.912180617870517



27/05/2025 09:21:48 - 44.935342509417524
4.912180617870517



27/05/2025 09:21:51 - 44.935342509417524
4.912180617870517



27/05/2025 09:21:54 - 44.935342509417524
4.912180617870517



27/05/2025 09:22:01 - 44.935342509417524
4.912180617870517

- **Balcon :**

Le sol de la terrasse se trouve en état d'usage, avec des fissures et des taches visibles.

Les murs sont exempts d'anomalies significatives, mais il est à noter de légères traces d'usure au niveau des menuiseries.

Les portes vitrées qui permettent l'accès à l'intérieur sont en bon état général, bien que la structure présente des éraflures et des marques d'usure.



27/05/2025 09:22:28 - 44.9353604955527
4.9121395308184574



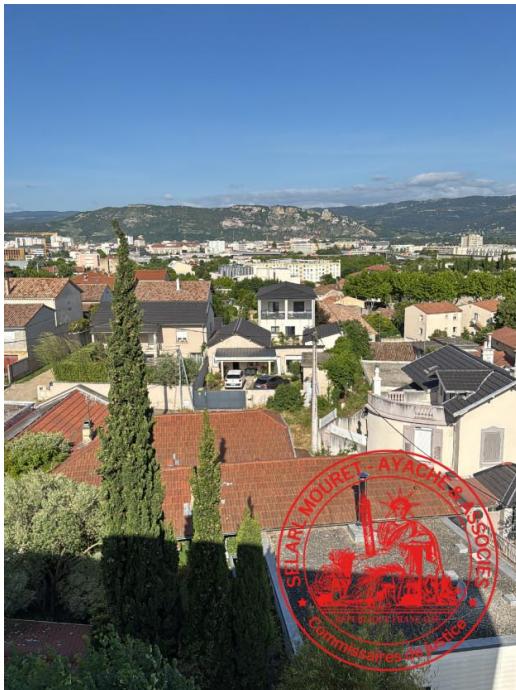
27/05/2025 09:22:32 - 44.9353604955527
4.9121395308184574



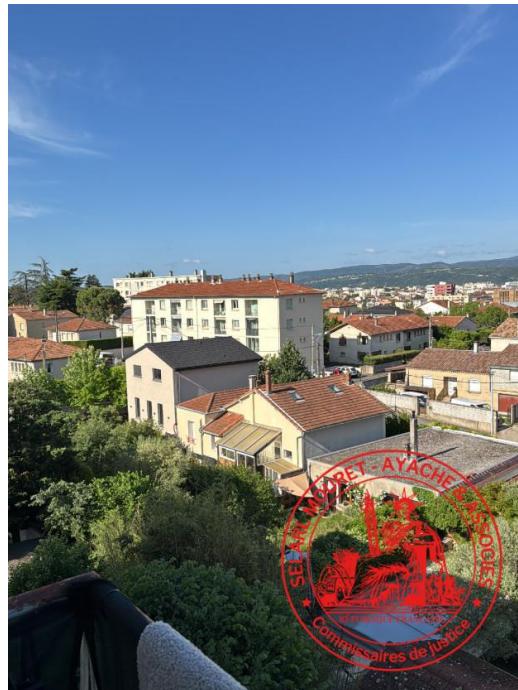
27/05/2025 09:22:37 - 44.9353604955527
4.9121395308184574



27/05/2025 09:22:42 - 44.9353604955527
4.9121395308184574



27/05/2025 09:22:46 - 44.9353604955527
4.9121395308184574



27/05/2025 09:22:48 - 44.9353604955527
4.9121395308184574

- **Salle de bains :**

Le sol présente des marques d'usage, bien qu'il soit dans un état général acceptable.

Les murs montrent un bon état général, malgré quelques traces mineures à certains endroits. Je note également que le mur adjacent à la zone de rangement présente une usure au niveau des bordures.

Le plafond est en bon état, bien que de légères traces de raccordement ou de fissures mineures soient observables autour de l'installation électrique.

La fenêtre est en bon état général sans anomalie visible. Cependant, le pourtour présente quelques marques mineures de finition.

La porte fonctionne correctement et présente de légères éraflures sur sa surface.

Les installations électriques, incluant les interrupteurs et les luminaires visibles, sont en usage sans dégradation notable.



27/05/2025 09:23:11 - 44.93542099968736
4.912004725942374



27/05/2025 09:23:14 - 44.93542099968736
4.912004725942374



27/05/2025 09:23:16 - 44.93542099968736
4.912004725942374



27/05/2025 09:23:18 - 44.93542099968736
4.912004725942374



27/05/2025 09:23:22 - 44.93542099968736
4.912004725942374



27/05/2025 09:23:27 - 44.93542099968736
4.912004725942374



27/05/2025 09:23:30 - 44.93533502871763
4.911952985499564



27/05/2025 09:23:32 - 44.93533502871763
4.911952985499564



27/05/2025 09:23:36 - 44.93533502871763
4.911952985499564



27/05/2025 09:23:40 - 44.93533502871763
4.911952985499564



27/05/2025 09:23:43 - 44.93533502871763 4.911952985499564

- **Chambre droite :**

Je remarque que le sol présente des marques d'usage ainsi que des débris et taches réparties sur plusieurs zones.

J'observe que les murs, bien que globalement en bon état, comportent des marques de retouche de peinture près des bords de la fenêtre et dans les coins de la pièce. De petites fissures verticales sont visibles aux jonctions des murs, et les finitions des cloisons exigent une reprise complète des enduits.

Il est à noter que le plafond est en bon état général, sans décoloration ni fissures marquées.

Je constate que les fenêtres sont en bon état, bien que les vitres présentent quelques traces de salissure. Les portes, également en bon état, montrent de légères traces d'usage avec quelques éclats superficiels.

Je note que les installations électriques comprennent des luminaires suspendus en bon état. Une prise murale près de la fenêtre a des éléments exposés.

Enfin, un élément de chauffage est présent dans le coin de la pièce, à proximité de la fenêtre, sans dégradations visibles.



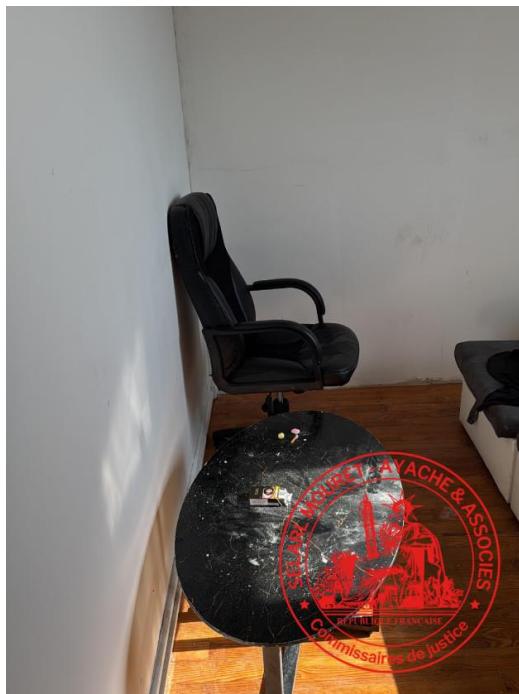
27/05/2025 09:24:04 - 44.93535998030758
4.912004429971515



27/05/2025 09:24:06 - 44.93535998030758
4.912004429971515



27/05/2025 09:24:08 - 44.93535998030758
4.912004429971515



27/05/2025 09:24:12 - 44.93535998030758
4.912004429971515



27/05/2025 09:24:14 - 44.93535998030758
4.912004429971515



27/05/2025 09:24:17 - 44.93535998030758
4.912004429971515



27/05/2025 09:24:23 - 44.93535352286567
4.912143722177988



27/05/2025 09:24:25 - 44.93535352286567
4.912143722177988



27/05/2025 09:24:28 - 44.93535352286567
4.912143722177988



27/05/2025 09:24:32 - 44.935346192559116
4.912071385984954



27/05/2025 09:24:35 - 44.935346192559116
4.912071385984954



27/05/2025 09:24:38 - 44.935346192559116
4.912071385984954

- **Chambre 2 :**

Le sol présente un état d'usage avec des rayures et des taches dispersées sur l'ensemble de la surface.

Les murs présentent des marques de salissure, particulièrement sur le mur adjacent à l'armoire. Une fissure est visible au-dessus de la porte, et plusieurs trous apparaissent sur le mur à côté de la fenêtre.

Le plafond est en bon état général, exempt de décoloration ou de fissures visibles. Le luminaire installé est fonctionnel.

Les fenêtres sont en état correct, bien que les fermetures révèlent des signes d'usure. Les portes sont en bon état structurel, bien qu'une d'entre elles expose des éclats de peinture.

Un interrupteur est présent près de l'entrée de la pièce, sans anomalie notable.

Un radiateur est situé sous la fenêtre, en bon état sans dégradations apparentes.



27/05/2025 09:25:33 - 44.93536061516891
4.911787576809783



27/05/2025 09:25:35 - 44.93536061516891
4.911787576809783



27/05/2025 09:25:38 - 44.93541699879232
4.911984320139234



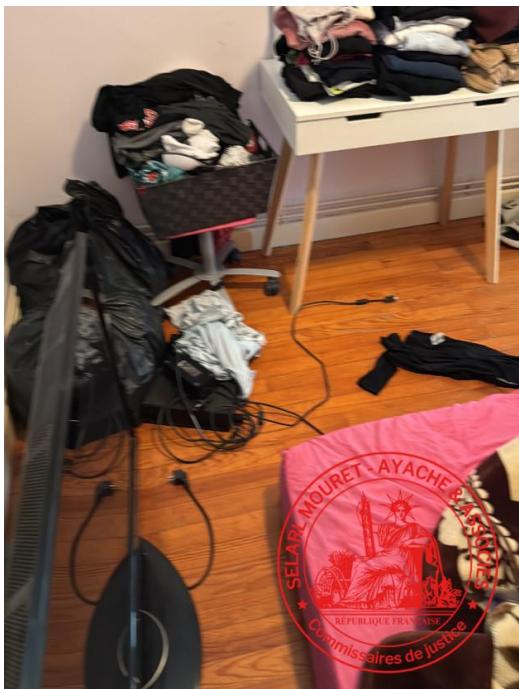
27/05/2025 09:25:40 - 44.93541699879232
4.911984320139234



27/05/2025 09:25:45 - 44.93541699879232
4.911984320139234



27/05/2025 09:25:48 - 44.93556528473582
4.91195308023377



27/05/2025 09:25:53 - 44.935414723824444
4.912054700828398



27/05/2025 09:25:55 - 44.935414723824444
4.912054700828398



27/05/2025 09:25:58 - 44.935414723824444
4.912054700828398



27/05/2025 09:26:01 - 44.935414723824444
4.912054700828398



27/05/2025 09:26:07 - 44.935470296679185
4.9119917397992525



27/05/2025 09:26:10 - 44.935470296679185
4.9119917397992525

- **Placard couloir :**

J'observe que les portes coulissantes comportent des marques d'usure ainsi qu'une petite éraflure sur la surface extérieure.

Les murs à l'intérieur du placard présentent des marques discrètes, et une fissure verticale est visible dans le coin droit.

Je constate que le sol à l'intérieur du placard est en bon état général, sans anomalies ni détériorations significatives.



27/05/2025 09:26:28 - 44.93546239318545
4.912117114749769



27/05/2025 09:26:31 - 44.93546239318545
4.912117114749769



27/05/2025 09:26:34 - 44.93546239318545
4.912117114749769



27/05/2025 09:26:37 - 44.93546239318545
4.912117114749769

- **Cave :**

Il est à noter que l'espace est encombré, limitant l'accès et la visibilité complète de certains éléments.



27/05/2025 09:57:48 - 44.93526204134372
4.912155983313786



27/05/2025 09:58:30 - 44.935302736007735
4.912150007506707



27/05/2025 09:58:34 - 44.935302736007735
4.912150007506707



27/05/2025 09:58:36 - 44.935302736007735
4.912150007506707



27/05/2025 09:58:38 - 44.935302736007735
4.912150007506707



27/05/2025 09:58:41 - 44.935302736007735
4.912150007506707



27/05/2025 09:58:43 - 44.935302736007735 4.912150007506707

Telles sont les constatations faites ce jour au 3 Rue de la Luire, 26000 Valence, de tout quoi j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal, avec photographies, pour servir et valoir ce que de droit et me suis retiré à 10h00.

Commissaire de Justice
Maître ADRIEN AYACHE

