

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



Référence de l'étude
250100717.00
CIVIL275

Coût (Avec Lettre)

Nature	Montant
Art. R444-8	221.36
1 h suppl.	148.80
Total H.T.	370.16
T.V.A à 20 %	74.03
Photo	8.00
Lettre	7.41
Total TTC	459.60

Art. R.444-8 :

Droits Fixes

SCT Art A.444-48 :

Frais de Déplacement

Lettre :

Affranchissement

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION D'IMMEUBLE

LE DOUZE MARS
DEUX MILLE VINGT-SIX

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

A LA DEMANDE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RÉSIDENCE OTHELLO, 1 rue Rossini 26000 VALENCE (Drôme) représentée par son représentant légal et ayant pour syndic la SARL DE MAISON PIERRE ayant son siège 8 rue des Alpes 26000 VALENCE (Drôme), représentée par son président en exercice

Elisant domicile en mon étude et au cabinet GPS AVOCATS 62, avenue Sadi Carnot 26000 VALENCE

AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement réputé contradictoire en premier ressort rendu par le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de VALENCE (Drôme) en date du 09/01/2025

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 à 09 h 00 au 52, rue Charles Gounod à 26000 VALENCE où se trouve le bien saisi appartenant à la S.C.I ROSSINI, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ROMANS SUR ISERE (26) sous le n°909 071 904, dont le siège social est 52, rue Charles Gounod 26000 VALENCE, représentée par son gérant monsieur Kadir KUCUK

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

Etant précisé que j'ai été contraint de me présenter à plusieurs reprises au siège de la SCI ROSSINI afin de rencontrer ses dirigeants et rendre possible les présentes opérations.

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

- monsieur Kadir KUCUK, gérant de la SCI ROSSINI, lequel nous a donné accès aux locaux à l'aide des clés en sa possession
- monsieur Philippe TALARD, expert en diagnostics (07300 TOURNON SUR RHONE)

I - DESIGNATION DES IMMEUBLES :

Adresse : 1, rue Giocchino Rossini « OTHELLO BURO » 26000 VALENCE, 5^{ème} étage à gauche au foind en sortant de l'ascenseur) dans un immeuble en copropriété à usage exclusif de bureaux (photo. n°1)

Références cadastrales :

Figurant au cadastre :

AW 99 lieudit 1 rue Gioacchino ROSSINI pour 00ha 04a 64ca

Les lots de copropriété suivants :

Le lot numéro vingt et un (21)

Bureaux d'une superficie de 49,73 m²
Et les deux cent cinquante-trois /dix millièmes (253/10000èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt-deux (22)

Bureaux d'une superficie de 57m²
Et les deux cent quatre-vingt-dix /dix millièmes (290/10000èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt-trois (23)

Bureaux d'une superficie de 92,50m²
Et les quatre cent quatre-vingt-deux /dix millièmes (482/10000èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt-quatre (24)

Bureaux d'une superficie de 4,70m²
Et les vingt-quatre / dix millièmes (24/10000èmes) des parties communes générales.

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, située à 561 km au sud-est de Paris, à 100 km au sud de Lyon, à 70 km au sud-ouest de Grenoble et à 220 km au nord de Marseille. Elle est la ville la plus peuplée de la Drôme et la 8^e de la région avec 64 458 habitants recensés en 2023 (132 749 habitants pour l'agglomération en 2023)

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 le quartier populaire de Fontbarlettes à VALENCE.

II - OCCUPATION DES LIEUX :

Les locaux sont libres de toute occupation et aucun bail n'a été consenti sur les biens.

III - DESCRIPTIF DES IMMEUBLES :

CONSTATATIONS

De manière générale les locaux à usage exclusif de bureaux sont très sales (sol, murs, plafond et interrupteurs électriques).
Quelques meubles sont encore présents dans les lieux.

ENTRÉE ET COULOIR (photo. n°2 à 7)

- l'accès au logement s'effectue par une porte en bois ajourée
- le sol est recouvert de linoléum sale et abîmé
- les plinthes sont en bois
- les murs peints comportent des trous
- le faux-plafond est constitué de plaques minérales comportant des trous
- il existe :
 - * 2 spots électriques fonctionnant
 - * un ballon d'eau
 - * un radiateur
 - * un tableau à fusibles
 - * 3 prises et 2 interrupteurs électriques
 - * 2 prises de téléphone
 - * un coffret métallique pour réceptionner un extincteur

BUREAU n°1 (photo. n°8 à 13)

- l'accès à la pièce s'effectue par la 1^{ère} porte en bois située sur la gauche de l'entrée
- le sol est recouvert de linoléum sale et abîmé
- les plinthes sont en bois
- les murs peints comportent des trous et des taches
- le faux-plafond est constitué de plaques minérales
- il existe :
 - * des goulottes électriques
 - * une dalle lumineuse au plafond, fonctionnant
 - * un radiateur
 - * 6 prises et un interrupteur électrique
 - * 3 prises de téléphone et 2 de courant faible
 - * une fenêtre à double battant en PVC à double vitrage avec volet roulant à commande manuelle fonctionnant

BUREAU n°2 (photo. n°14 à 21)

- l'accès à la pièce s'effectue par la porte en bois située face à l'entrée, avec partie fixe vitrée, laquelle est cassée
- le sol est recouvert de linoléum sale et abîmé
- les plinthes sont en bois
- les murs peints comportent des trous et des taches
- le faux-plafond est constitué de plaques minérales dont une est absente
- il existe :
 - * des goulottes électriques
 - * une dalle lumineuse au plafond, fonctionnant
 - * un radiateur
 - * 6 prises et un interrupteur électrique double
 - * 3 prises de téléphone et 2 de courant faible
 - * 2 fenêtres à double battant en PVC à double vitrage avec volet roulant à commande manuelle fonctionnant

SANITAIRES (photo. n°22 à 28)

- l'accès à la pièce s'effectue par la 1^{ère} porte en bois située sur la droite de l'entrée
- le sol est recouvert de linoléum sale et abîmé
- les plinthes sont en bois
- les murs peints comportent des trous et des taches
- le faux-plafond est constitué de plaques minérales

- il existe :

- * 2 portes en bois, l'une donnant sur un bac à douche et l'autre sur un W.-C. très sale
- * un lavabo en faïence sur pied
- * une dalle lumineuse au plafond, fonctionnant
- * 3 spots électriques fonctionnant
- * un miroir
- * un petit meuble de rangement en bois, haut
- * une crédence de 5 rangées de carreaux de faïence

BUREAU n°3 (photo. n°29 à 33)

- l'accès à la pièce s'effectue par la porte en bois
- le sol est recouvert de linoléum sale et abîmé
- les plinthes sont en bois
- les murs peints comportent des trous et des taches
- le faux-plafond est constitué de plaques minérales dont une est absente
- il existe :
 - * des goulottes électriques
 - * une dalle lumineuse au plafond, fonctionnant
 - * un radiateur
 - * 3 prises et un interrupteur électrique
 - * une prise de téléphone
 - * une fenêtre à double battant et une porte-fenêtre en PVC à double vitrage avec volets roulants à commande manuelle dont un est cassé, donnant côté entrée de l'immeuble

CUISINE (photo. n°34 à 40)

- l'accès à la pièce s'effectue par la porte en bois située au fond du couloir de droite
- le sol est recouvert de linoléum sale et abîmé
- les plinthes sont en bois
- les murs peints comportent des trous et des taches
- le faux-plafond est constitué de plaques minérales
- il existe :
 - * une dalle lumineuse au plafond, fonctionnant
 - * un radiateur
 - * 3 prises et un interrupteur électrique
 - * une fenêtre à double battant en PVC à double vitrage avec volet roulant à commande manuelle fonctionnant, donnant côté entrée de l'immeuble
 - * une VMC sale

Et de ce qui précède j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de description auquel j'annexe :
- 40 photographies couleur prises par mes soins ce jour
- un exemplaire du dossier de diagnostics techniques établi ce jour par le cabinet TALARD (07300 TOURNON SUR RHONE)



Guy Thierry BALZAN
Commissaire de justice associé

1



2



3



4

6



5



8



7



9



10



11

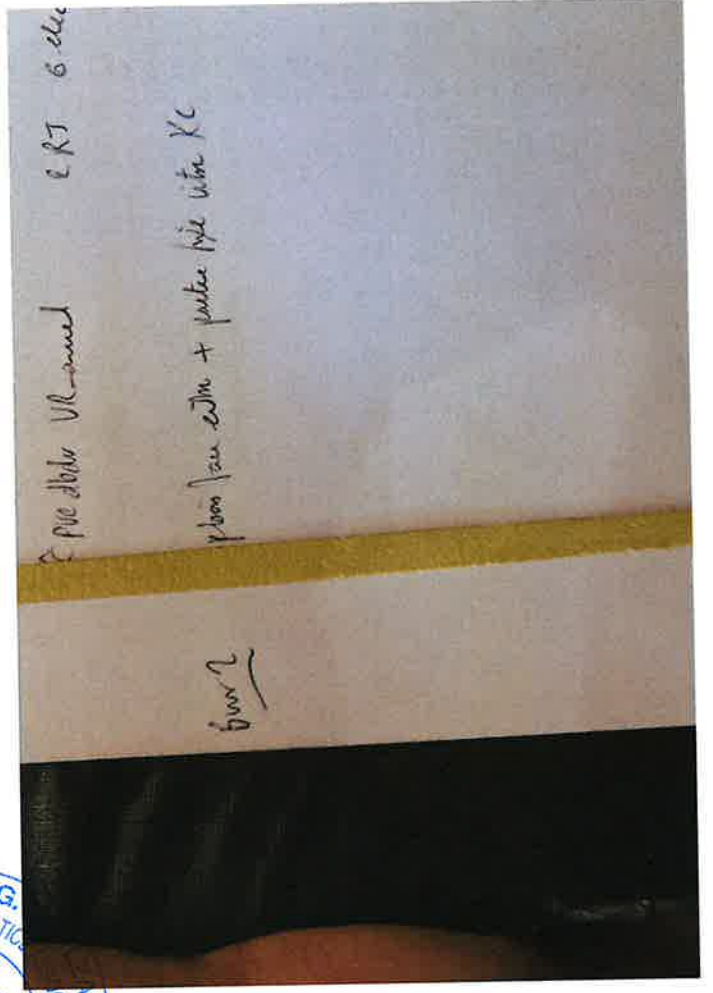


12

13



14



15



16

18



20

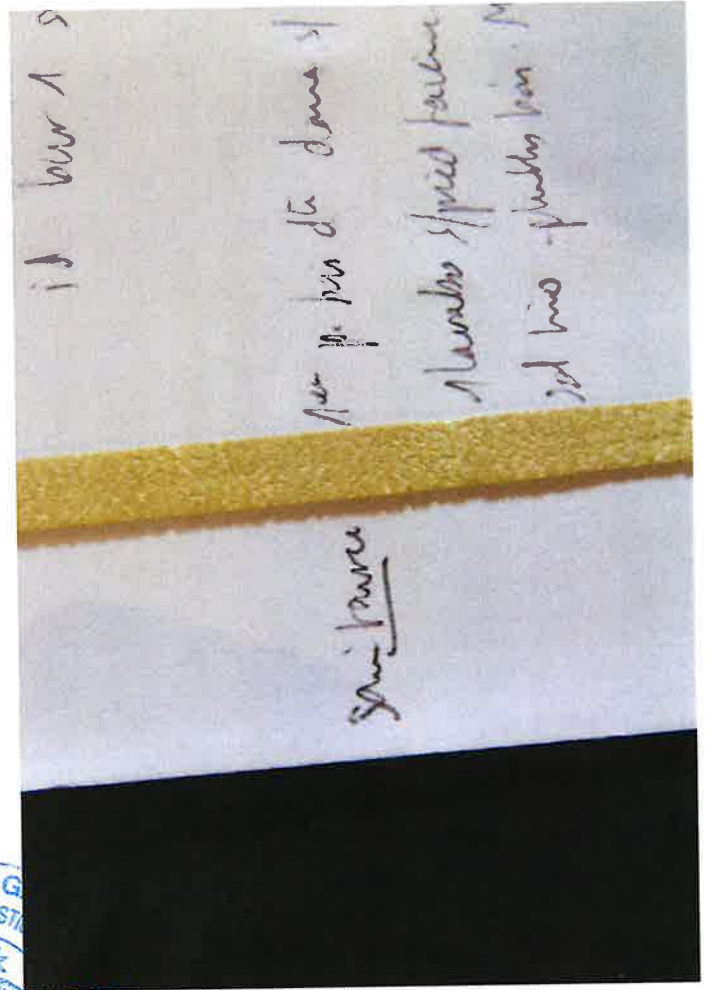


19



19





25



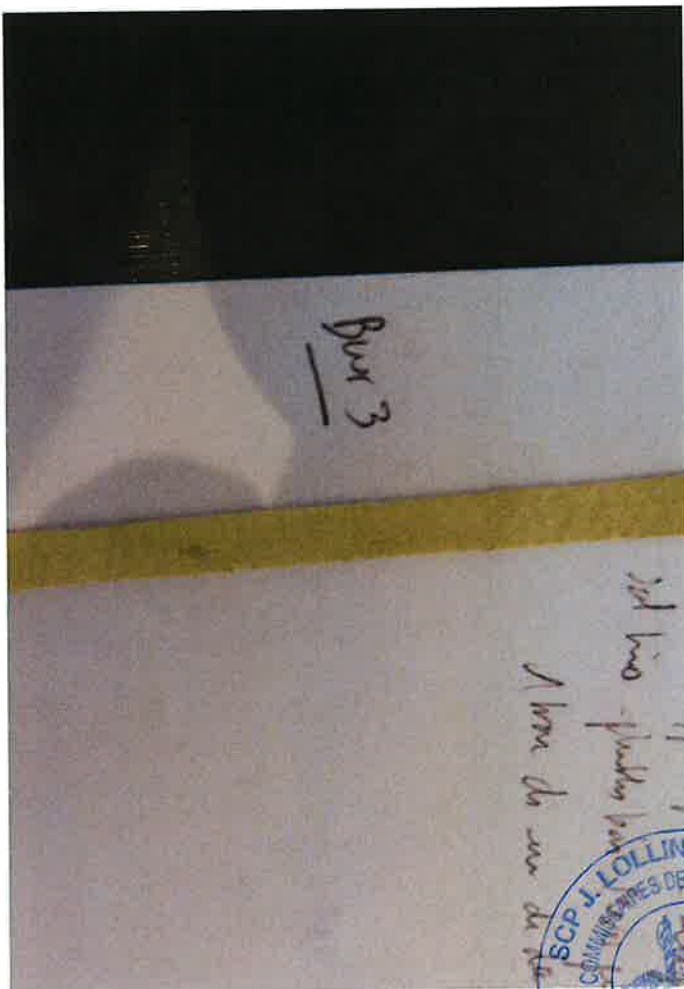
26



27



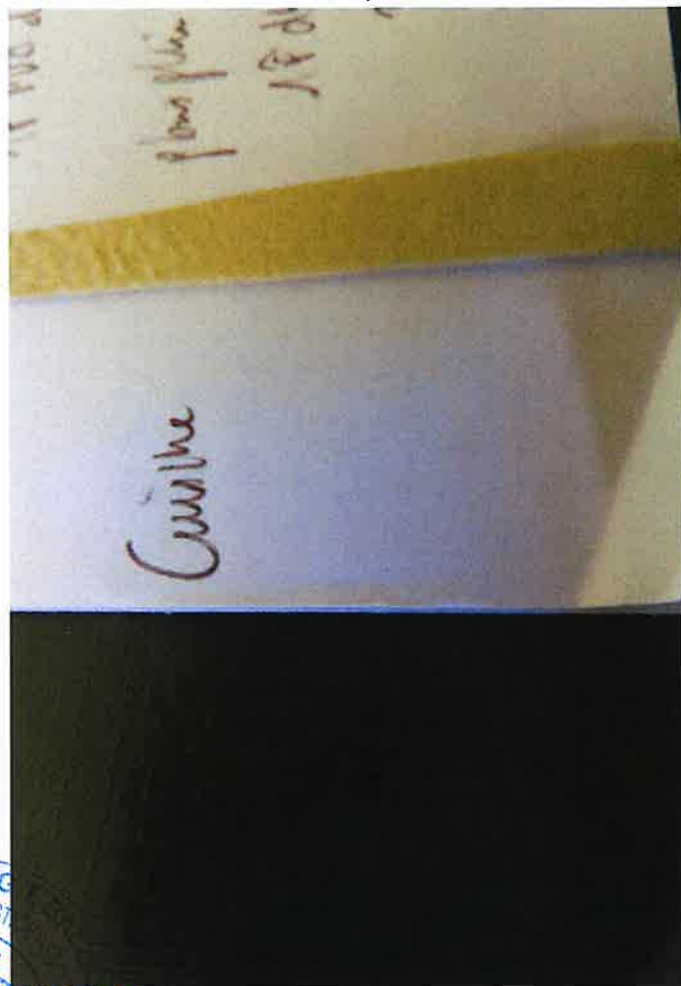
28



33



34



35



36



SCP J. LOLLINI - G.T. ALZAVI
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
1720 CHATELAIN

