

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

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION D'IMMEUBLE

LE VINGT CINQ 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

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

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,

Le présent P.V. descriptif vient en complément de celui dressé par mes soins le 12/03/2026, la SCI ROSSINI ayant « omis » qu'elle était propriétaire d'autres lots saisis.

Certifie m'être transporté ce jour à 08 h 15 au 52, rue Charles Gounod à 26000 VALENCE où se trouve les biens saisis 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

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 dans un immeuble en copropriété à usage exclusif de bureaux

Références cadastrales :

Figurant au cadastre :

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 - DESCRIPTIF DES IMMEUBLES :

CONSTATATIONS

- LOT n°24 (photo. n°1)

- ce lot constitue le sas d'entrée des lots n°23 et 21 (superficie <5 M²). **Il est libre de toute occupation et aucun bail n'a été consenti sur ce bien**

- l'accès à cette partie située à gauche en sortant de l'ascenseur est dépourvue de porte
- le sol est recouvert de linoléum sale
- les plinthes sont en faïence
- les murs sont peints
- le faux-plafond est constitué de plaques minérales dont certaines sont absentes
- une porte située au fond donne sur le lot n°23
- une porte située sur la droite donne sur le lot n°21

- LOT n°21 (photo. n°2 à 26)

De manière générale les locaux à usage exclusif de bureaux sont très sales (sol, murs, plafond et interrupteurs électriques).

- Le lot est libre de toute occupation et aucun bail n'a été consenti sur ce bien

ENTRÉE ET COULOIR (photo. n°2 à 4)

- 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
- il existe :
 - * 1 spot électrique fonctionnant
 - * un tableau à fusibles
 - * des pavés de verre donne sur le hall
 - * un placard à 3 portes coulissantes dont une est déposée
 - * un placard à 3 portes coulissantes

SANITAIRES (photo. n°5 à 9)

- 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 usagé
- les murs sont peints et recouverts de carreaux de faïence et comportent des trous et taches
- le faux-plafond est constitué de plaques minérales
- les plinthes sont en bois et en faïence
- il existe :
 - * 2 portes en bois, l'une donnant sur un bac à douche et l'autre sur un W.-C. très sale
 - * une vasque avec mitigeur
 - * un radiateur sèche serviettes
 - * un spot électrique fonctionnant
 - * une VMC
 - * un petit meuble de rangement en bois à 2 portes + éléments hauts à 2 portes
 - * une baignoire d'angle avec douchette et mitigeur
 - * une cuvette de W.-C. avec couvercle, abattant et chasse d'eau

CUISINE (photo. n°10 à 15)

- l'accès à la pièce s'effectue par la porte en bois située au fond face à 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 :
 - * un évier en inox avec mitigeur
 - * un meuble de rangement 4 4 portes et un tiroir
 - * un placard à 3 portes coulissantes (une est absente) renfermant un chauffe-eau
 - * un radiateur
 - * une goulotte comportant une prise RJ 45
 - * 6 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
 - * un placard renfermant les conduits de descente de l'immeuble

PIÈCE n°1 (photo. n°16 à 22)

- l'accès à la pièce s'effectue par la porte en bois située sur la droite de la cuisine
- 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
 - * 5 prises et un interrupteur électrique
 - * 1 prise de courant faible
 - * une fenêtre à double battant en PVC à double vitrage avec volet roulant à commande manuelle fonctionnant

PIÈCE n°2 (photo. n°23 à 25)

- l'accès à la pièce s'effectue par la porte en bois située à la suite de la pièce n°1
- 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
 - * 5 prises et un interrupteur électrique
 - * 1 prise de courant faible
 - * une fenêtre à double battant en PVC à double vitrage avec volet roulant à commande manuelle fonctionnant

PIÈCE FERMÉE AU FOND DU COULOIR (photo. n°26)

- l'accès à la pièce s'effectue par une porte en bois plein
- le sol est recouvert de linoléum sale et abîmé
- les plinthes sont en bois
- les murs sont peints
- le faux-plafond est constitué de plaques minérales dont une est absente
- il existe :
 - * des étagères
 - * un globe lumineux, fonctionnant
 - * un interrupteur électrique

- LOT n°22 (photo. n°27 à 42)

- l'accès aux locaux m'a été donné par M. KUCUK – gérant de la SCI ROSSINI - à l'aide des clés qui lui ont été remises par la société **BATI HOME**. La SCI ROSSINI ne m'a pas fourni le bail qu'elle aurait consenti à cette société, **laquelle a transformé les locaux à usage exclusif de bureaux en appartement, sans aucune autorisation de la copropriété.**

- de manière générale les locaux sont propres

ENTRÉE ET COULOIR (photo. n°28 à 30)

- l'accès au locaux transformés en logement s'effectue par une porte en bois plein située dans le couloir faisant face à la sortie d'ascenseur, 1^{ère} porte à droite
- le sol est recouvert de linoléum
- les plinthes sont en bois
- les murs peints comportent des trous
- le faux-plafond est constitué de plaques minérales
- il existe :
 - * 1 interrupteur
 - * 1 spot électrique fonctionnant
 - * un tableau à fusibles
 - * un radiateur

SANITAIRES (photo. n°32 & 33)

- 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
- les murs sont peints et recouverts de carreaux de faïence et comportent des trous et taches
- le faux-plafond est constitué de plaques minérales
- les plinthes sont en bois
- il existe :
 - * une vasque avec mitigeur
 - * un radiateur sèche serviettes
 - * un spot électrique fonctionnant
 - * une VMC
 - * un petit meuble de rangement en bois à 2 portes + éléments hauts à 2 portes
 - * une baignoire d'angle avec douchette et mitigeur
 - * une cuvette de W.-C. avec couvercle, abattant et chasse d'eau
 - * une arrivée d'eau pour machine à laver

CUISINE OUVERTE SUR L'ENTRÉE (photo. n°34 à 36)

- le sol est recouvert de linoléum
- les murs sont peints
- le faux-plafond constitué de plaques minérales comporte une dalle lumineuse
- il existe :
 - * un évier avec mitigeur
 - * un plan de travail à 5 portes et un tiroir
 - * un radiateur
 - * une prise RJ 45
 - * 5 prises et un interrupteur électrique
 - * une fenêtre à double battant en PVC à double vitrage avec volet roulant à commande manuelle fonctionnant, donnant côté Est
 - * un placard renfermant les conduits de descente de l'immeuble

PIÈCE n°1/SALON-SÉJOUR (photo. n°37 à 40)

- l'accès à la pièce s'effectue par l'ouverture située sur la droite de la cuisine
- le sol est recouvert de linoléum taché
- les plinthes sont en bois
- les murs sont peints
- le faux-plafond est constitué de plaques minérales comportant 2 dalles lumineuses
- il existe :
 - * des goulottes électriques
 - * 2 radiateurs
 - * 2 fenêtres à double battant en PVC à double vitrage avec volet roulant à commande manuelle fonctionnant
 - * un placard à 4 portes coulissantes
 - * une porte en bois plein donnant sur une chambre

PIÈCE n°2/CHAMBRE (photo. n°41 & 42)

- l'accès à la pièce s'effectue par la porte en bois située à la suite de la pièce n°1
- le sol est recouvert de linoléum sale et abîmé
- les plinthes sont en bois
- les murs sont peints
- le faux-plafond est constitué de plaques minérales
- il existe :
 - * des goulottes électriques
 - * une dalle lumineuse au plafond, fonctionnant
 - * un radiateur
 - * 3 prises et un interrupteur électrique
 - * 1 prise de courant faible + 1 de téléphone
 - * une fenêtre à double battant en PVC à double vitrage avec volet roulant à commande manuelle fonctionnant, donnant côté Est

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

- 42 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

5



6



7



8

10



9

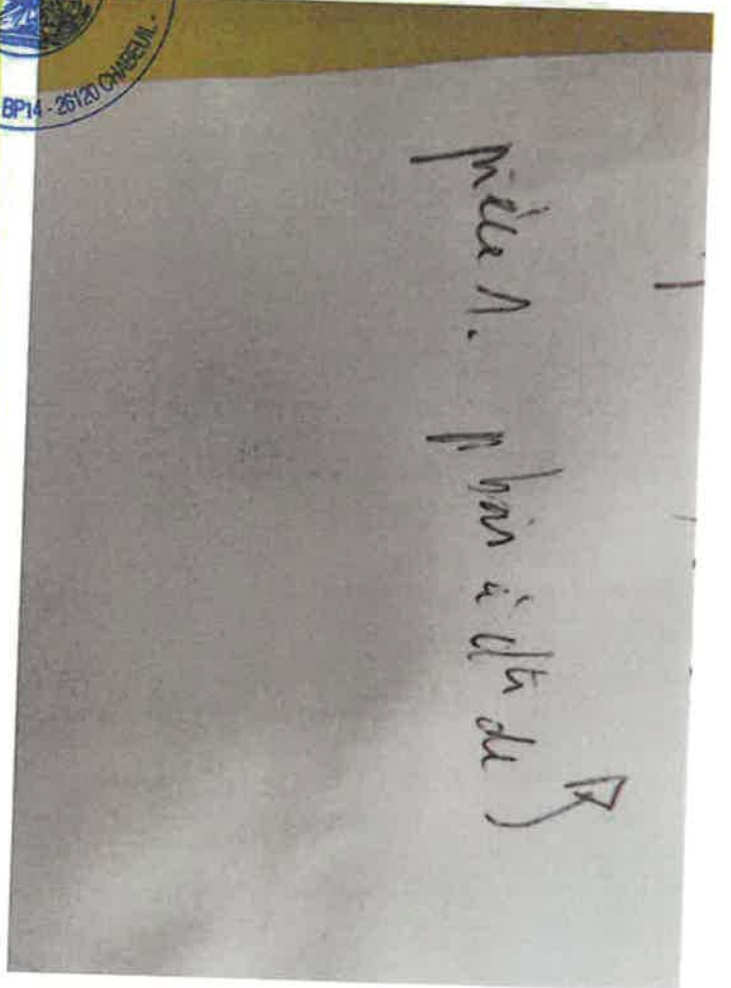


12



11





17



18

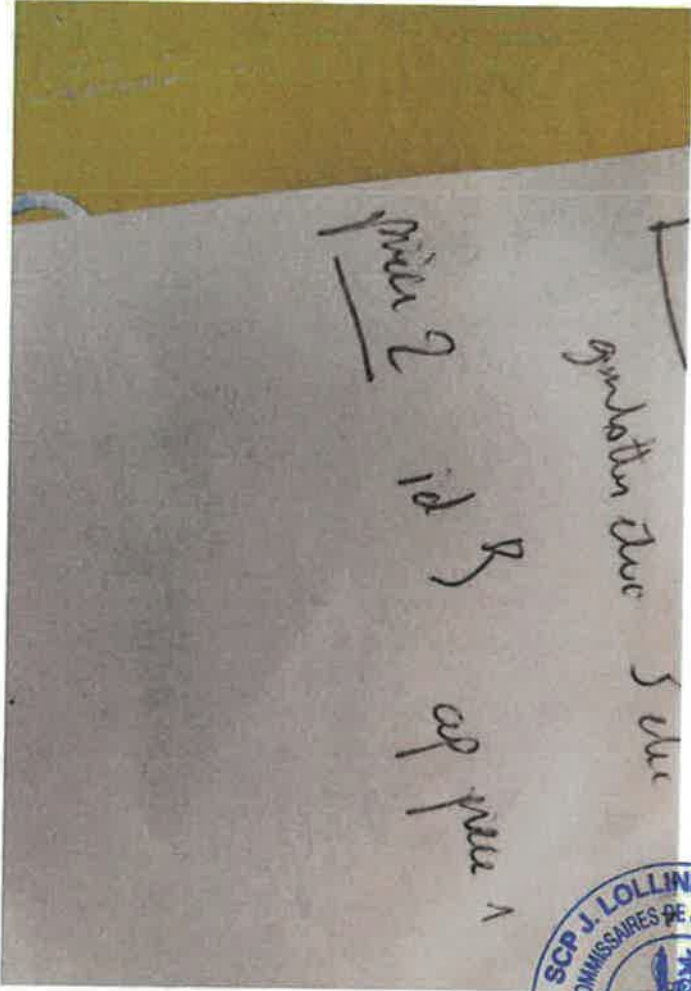


19

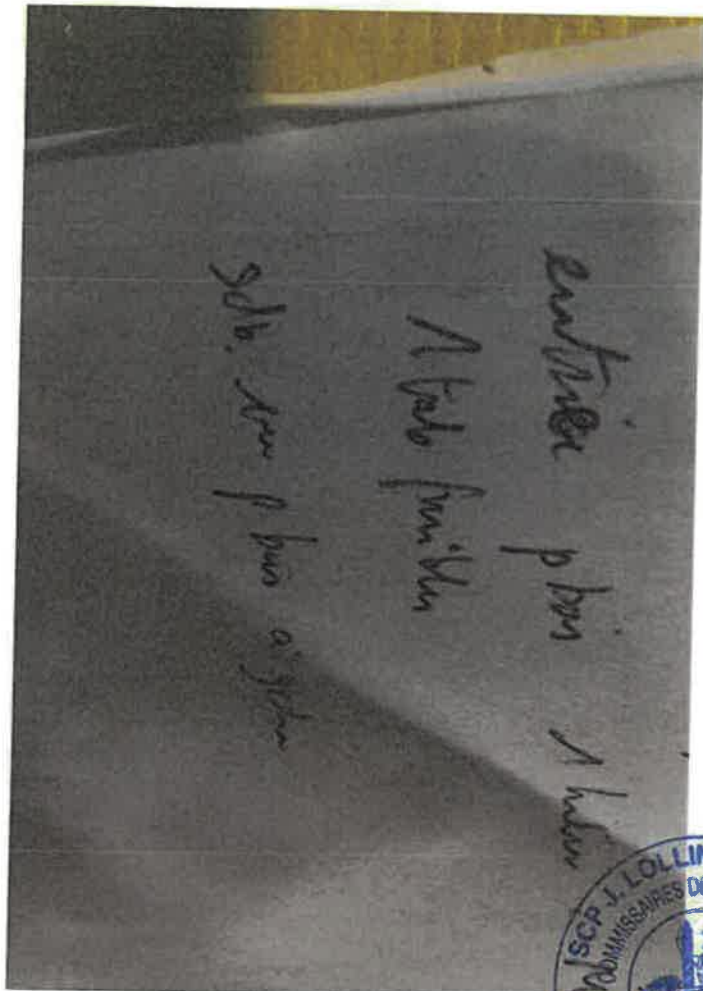


20









38



39



40



39



41



42

