

**ETUDE**

**Me Delphine DURAND & Me Gaëlle GRÉE**

**-Huissiers de Justice Associés-**

« Le Number One », 25, rue Frédéric Chopin  
26000 VALENCE

TEL : 04.75.40.93.00  
FAX : 04.75.41.75.47

# PROCES VERBAL DE DESCRIPTION



La Plaine et le Canal  
5 rue Jean-Sébastien Bach  
Lots 345 et 169  
26000 VALENCE

**LE PREMIER JUILLET DEUX MILLE VINGT-DEUX**  
**De 09 heures 15 à 10 heures 30**

**A LA DEMANDE DE :**

Monsieur **Bernard CHAINE**, retraité, de nationalité française, né le 19 octobre 1952 à Viviers, demeurant 12 allée de l'Ormeraie à VALENCE (26000)

Monsieur **René CHAINE**, retraité, de nationalité française, né le 26 mai 1948 à Largentière, demeurant 20 avenue du Général de Gaulle à ST MANDE (94160)

Monsieur **Gilbert CHAINE**, retraité, de nationalité française, né le 11 octobre 1949 à Largentière, demeurant 5 rue des Anciens Combattants à 43000 LE PUY EN VELAY

Monsieur **François CHAINE**, de nationalité française, né le 20 janvier 1964 à Valence, demeurant 5 rue de la Forêt à 26000 VALENCE

Ayant pour avocats, Maître Olivier MARTEL, avocat plaçant au Barreau de l'Ardèche, 8 cours du Palais à 07000 PRIVAS et la SCP JOUANNEAU-PALACCI, avocats postulants au Barreau de la Drôme, 49 rue Mozart à 26000 VALENCE

**AGISSANT EN VERTU :**

D'un jugement réputé contradictoire en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de Valence en date du 6 mai 2021 et d'un jugement en interprétation réputé contradictoire en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de Valence en date du 5 mai 2022

Ordonnant la vente par licitation judiciaire des biens immobiliers provenant de la succession de Monsieur Jean-Adrien CHAINE et notamment :

- De l'appartement de type 5, sis à VALENCE, 5 rue Jean-Sébastien Bach, bâtiment A, composant les lots 345 et 169 de l'immeuble dénommé « LA PLAINE ET LE CANAL » soumis au régime de la copropriété, figurant au cadastre de ladite commune section AR n°126 et 127, section AX n°21 et 26, avec les 32/10.000ème des parties communes y attachées

**AVONS ETE REQUIS**

Pour en dresser le Procès-Verbal de Description.

-----

Répondant favorablement à cette demande,

**JE, Gaëlle GRÉE, Huissier de Justice Associé au sein de la Société Civile Professionnelle Delphine DURAND & Gaëlle GRÉE, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice, 25 rue Frédéric Chopin à 26000 VALENCE,**

**CERTIFIE** m'être rendue, ces Jour et Heure, sur la Commune de 26000 VALENCE, 5 rue Jean Sébastien Bach, où là étant et en la présence de :

- Monsieur François BUFFIERE, cabinet DIAGNOSTICPRO, chargé du métré et de la réalisation des diagnostics légaux

Où là étant, je **CONSTATE** et procède à la description détaillée du bien immobilier comme ci-après :

### **I – Description des lieux, composition et superficie :**

#### A) Situation et désignation de l'immeuble :

Le bien immobilier objet de la présente procédure est situé sur le territoire de la commune de VALENCE, chef-lieu du département de la DRÔME, dont description ci-après :

« **Valence** (en *occitan* : Valença) 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<sup>e</sup> d'Auvergne-Rhône-Alpes avec 64 749 habitants recensés en 2019 (231 695 habitants pour l'aire urbaine en 2019)<sup>1</sup>.

Ses habitants sont dénommés les Valentinois<sup>1</sup>.

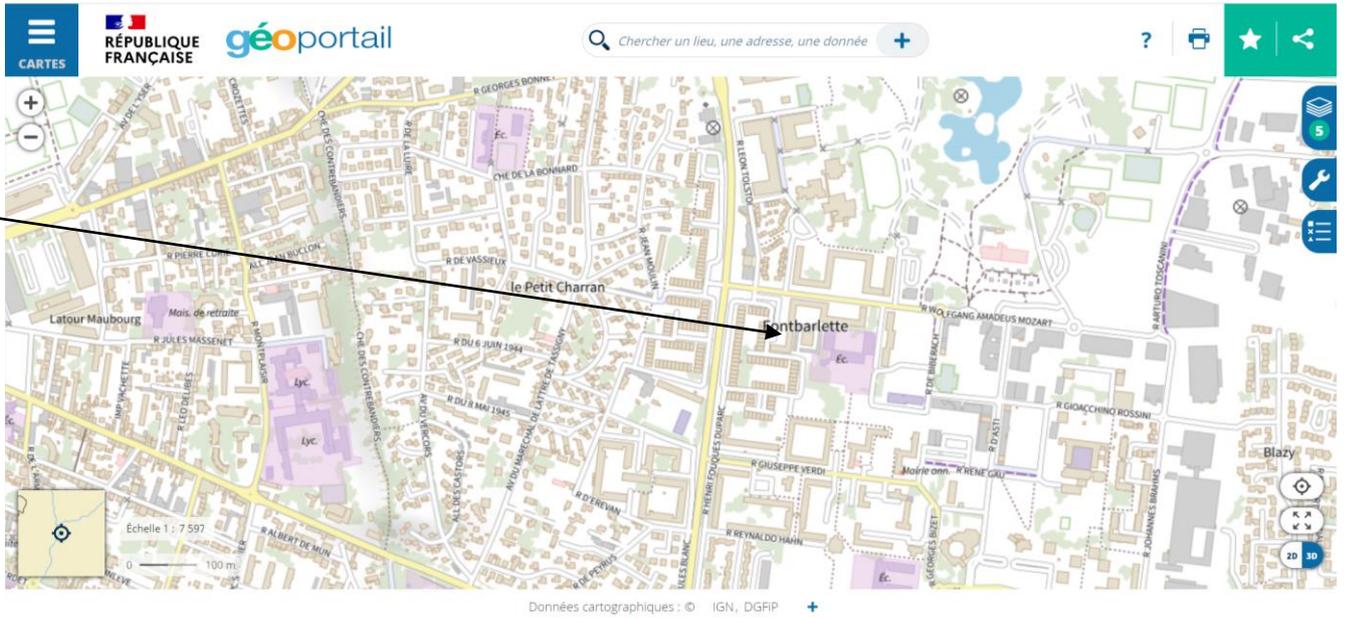
Située au cœur du couloir rhodanien et soumise à un climat méditerranéen, Valence est souvent désignée comme étant « la porte du Midi ». Entre Vercors et Provence, sa situation géographique attire de nombreux touristes. Les autoroutes A7 et A49, la RN7, la ligne de TGV Paris/Marseille, ainsi que le Rhône 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<sup>2</sup>. »

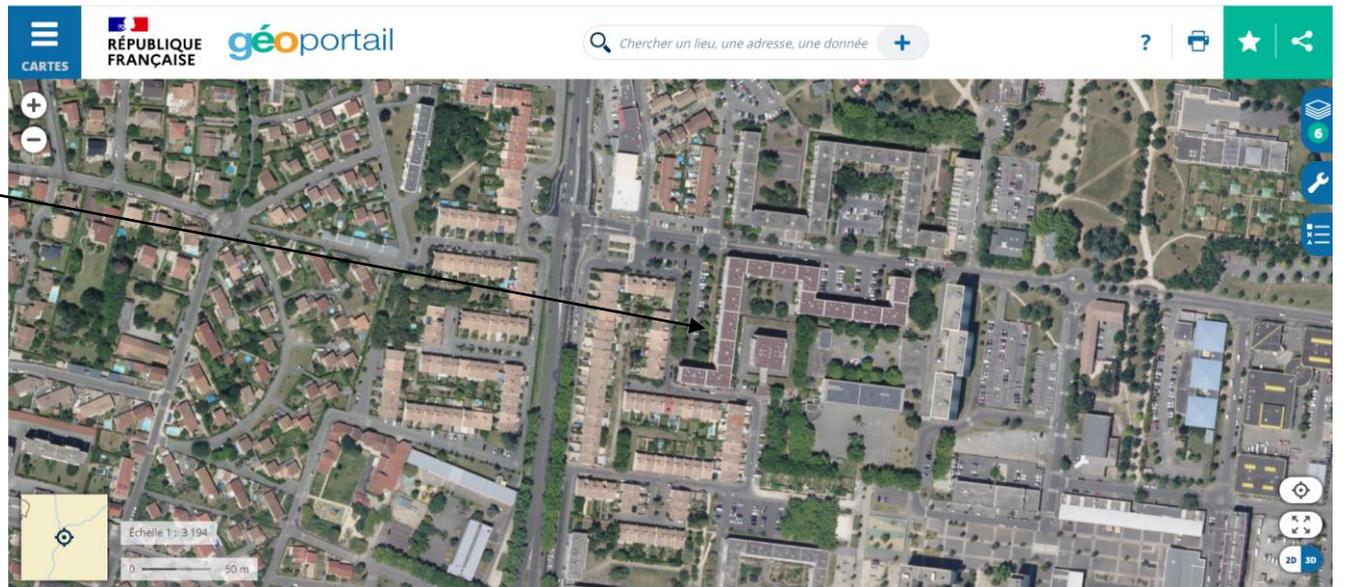
Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « la Plaine et le Canal », dont la construction remonte aux années fin 1960- début 1970, ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi par acte reçu par Maître FOURNIER, Notaire à Valence, en date du 2 juin 1969, publié au bureau des hypothèques de Valence le 10 juin 1969, vol 6520 n°15

Situé à Valence le Haut, à l'entrée Nord-Ouest du quartier populaire de Fontbarlette, à proximité directe de toutes les commodités d'usage à savoir transports (avec arrêts de bus au pied de l'immeuble), commerces, établissements scolaires, centre hospitalier, parc Jean Perdrix, ...

Comme fléché sur le plan de situation ci-après (source GEOPORTAIL) :



Et la photographie aérienne ci-après (source GEOPORTAIL) :



B) Description des parties extérieures de l'immeuble :

Le bien objet de la présente procédure de licitation se trouve dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « LA PLAINE ET LA CANAL », élevé sur 3 étages, composé de 6 barres de bâtiments qui forment un serpent.

Et plus précisément dans le bâtiment A, barre située à l'Ouest et exposée Est/Ouest, avec zone de stationnement côté entrées à l'Ouest.



photo 1



photo 2



photo 3

L'accès à l'immeuble est sécurisé par :

- Interphones situés à l'entrée
- Déverrouillage électronique de la porte d'entrée (badge)



photo 4

C) Description des parties intérieures de l'immeuble :

Le lot n°345 à savoir un appartement de type 5 situé au 3<sup>ème</sup> et dernier étage de l'immeuble, côté gauche (en montant), chauffage et production d'eau chaude collectifs, et le lot n°169 à savoir une cave située au sous-sol ; superficie totale au sol de 109,00 m<sup>2</sup> dont 91,90 m<sup>2</sup> en loi Carrez (cf métrés réalisés par Monsieur François BUFFIERE du cabinet DIAGNOSTICPRO).

1- Parties communes :

Hall d'entrée et cage d'escalier :

- Parties en très bon état d'entretien
- Marches en granit
- Murs enduits bon état général
- Ensemble de boîtes aux lettres + tableau d'affichage dans le hall
- Radiateur dans le hall
- Cage d'escalier lumineuse



photo 5

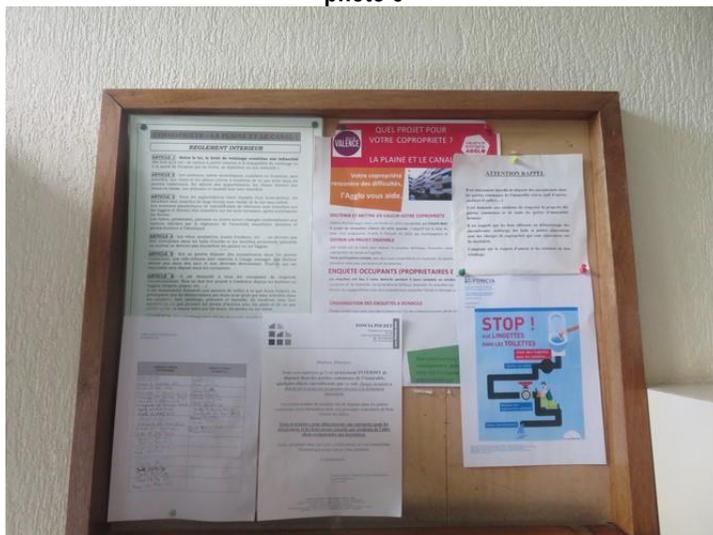


photo 6

2- Lot n°169 :

A savoir une cave qui porte le n°9, située au sous-sol du bâtiment, avec les 1/2 000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A et les 10/ 000èmes des parties communes générales de la copropriété :

- Porte accès en bois peint, barre de tirage, 1 verrou
- Sol et murs béton
- Plafond isolant



photo 7



photo 8



photo 9



photo 10

3- Lot n°345 :

A savoir un appartement de type 5 situé au 3<sup>ème</sup> et dernier étage, côté gauche (en montant), comprenant : entrée, dégagement, deux placards, penderie, toilette, salle d'eau, WC, cuisine avec séchoir, salle de séjour, quatre chambres, loggia

Dont les équipements et installations sont vétustes (de la construction de l'immeuble) et n'ont fait l'objet d'aucune rénovation récente.

Avec les 20/2 000èmes des parties communes spéciales du bâtiment A et les 32/10 000èmes des parties communes générales de la copropriété.



photo 11

a) Salle de séjour :

Située côté Ouest.

- Double porte d'accès en bois peint avec vitres
- Sol dalles plastiques, plinthes en bois vernis
- Murs tapisserie, tapisserie noircie au-dessus du radiateur
- Plafond enduit projeté, 1 point lumineux central
- 1 radiateur (sans robinet thermostatique)
- 2 prises électriques non conformes (sans terre), 1 prise téléphone, 1 prise TV
- Ensemble vitré en bois peint, simple vitrage, avec porte fenêtre 2 ouvrants, 2 châssis fixes, volets persiennes en bois
- Balcon avec vue dégagée sur l'Ouest



photo 12



photo 13

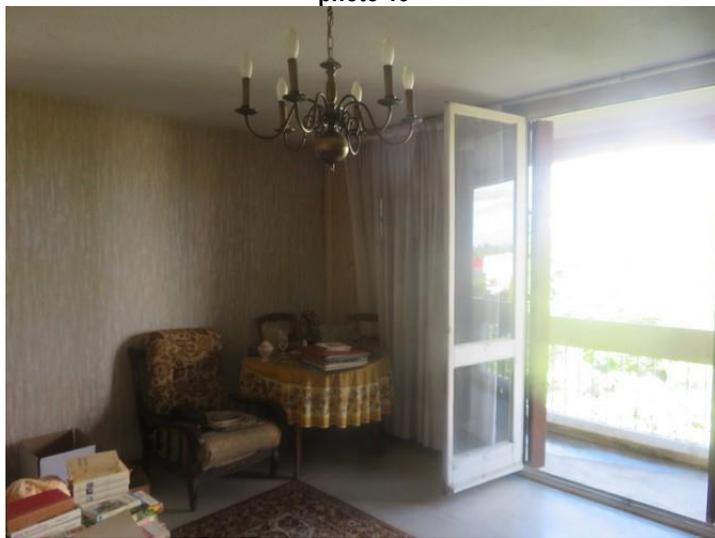


photo 14

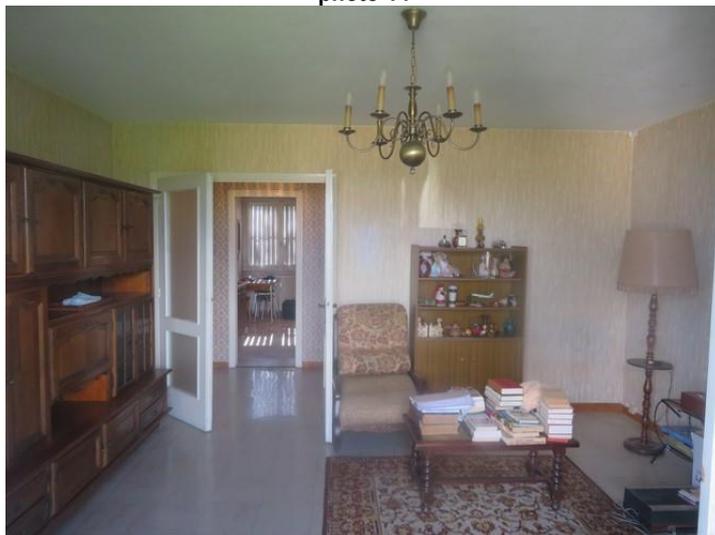


photo 15



photo 16

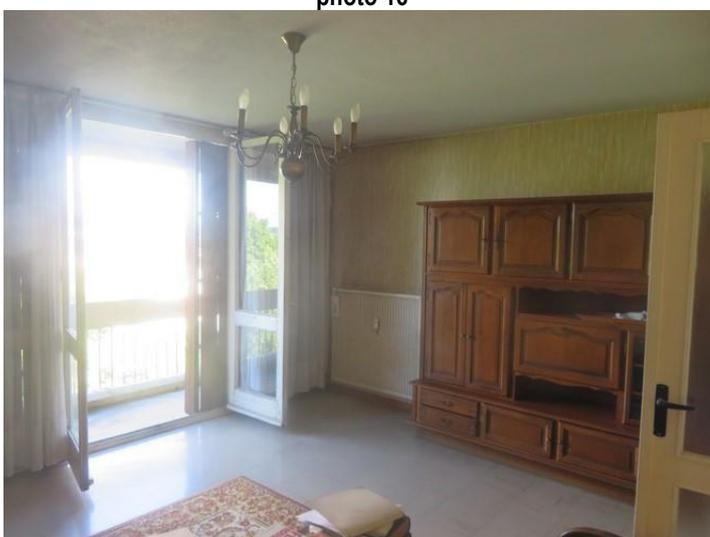


photo 17



photo 18



photo 19

b) Cuisine :

Non équipée, située côté Est.

- Porte accès bois peint avec vitrage granité
- Sol lino
- Murs faïence + tapisserie
- Plafond enduit projeté avec craquelures, 1 point lumineux central
- 1 bouche de ventilation
- Ensemble vitré en bois peint, simple vitrage, 3 ouvrants, volets persiennes en bois peint
- 1 radiateur
- Evier inox 1 bac, meuble sous évier en fer 2 portes
- 1 interrupteur, 2 prises électriques avec terre + 1 non conforme (sans terre)



photo 20



photo 21



photo 22



photo 23



photo 24



photo 25



photo 26



photo 27

- Séchoir :

- Porte accès bois peint
- Sol béton
- Murs peints + fibre peinte côté Sud
- Plafond peint peinture écaillée



photo 28



photo 29



photo 30



photo 31

c) Toilettes :

Côté Est.

- Porte accès en bois peint
- Interrupteur côté couloir
- Sol carrelage, plinthes carrelées
- Murs tapisserie
- Plafond enduit projeté, 1 point lumineux central
- 1 WC
- Trappe avec compteurs eau chaude et eau froide



photo 32

d) Salle de bains :

Située côté Est.

- Sol carrelage, plinthes carrelées
- Porte accès bois peint
- Murs peints + faïence
- Plafond enduit projeté, 1 point lumineux central
- 1 lavabo avec mitigeur
- 1 baignoire avec robinet, douchette et flexible
- Fenêtre en bois peint, simple vitrage granité, 2 ouvrants, donne sur le séchoir
- 1 radiateur (sans robinet thermostatique)
- 1 interrupteur, 2 prises électriques avec terre



photo 33

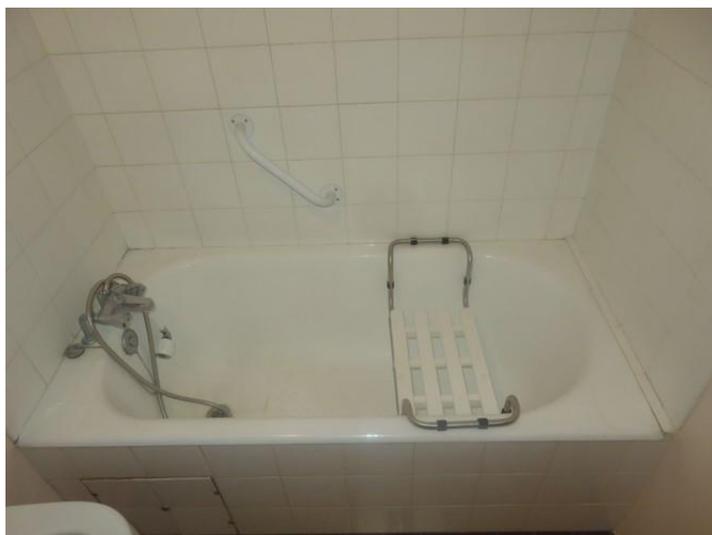


photo 34



photo 35



photo 36

e) Chambre 1 :

Côté Est.

- Sol dalles plastiques, plinthes flexibles autocollantes en plastique
- Murs tapisserie, tapisserie noircie au-dessus du radiateur
- Plafond enduit projeté noirci au-dessus du radiateur, 1 point lumineux central,
- Fenêtre en bois peint, simple vitrage, 2 ouvrants, volets persiennes en bois peints
- 1 radiateur (sans robinet thermostatique)
- Porte accès bois peint
- 1 interrupteur, 2 prises électriques non conformes (sans terre)



photo 37



photo 38



photo 39



photo 40

f) Chambre 2 :

Côté Sud Est.

- Sol dalles plastiques, plinthes flexibles autocollantes en plastique
- Murs tapisserie, tapisserie noircie au-dessus du radiateur
- Plafond enduit projeté noirci au-dessus du radiateur, 1 point lumineux central,
- Fenêtre en bois peint, simple vitrage, 2 ouvrants, volets persiennes en bois peints
- 1 radiateur (sans robinet thermostatique)
- Porte accès bois peint
- 1 interrupteur, 2 prises électriques non conformes (sans terre)



photo 41



photo 42

g) Chambre 3 :

Côté Sud-Ouest.

- Sol dalles plastiques, plinthes flexibles autocollantes en plastique
- Murs tapisserie, tapisserie noircie au-dessus du radiateur
- Plafond enduit projeté noirci au-dessus du radiateur, 1 point lumineux central,
- Ensemble vitré en bois peint, simple vitrage, 1 ouvrant, 1 châssis fixe, volets persiennes en bois peints, balcon avec vue dégagée sur l'Ouest
- 1 radiateur (sans robinet thermostatique)
- Porte accès bois peint
- 1 interrupteur, 2 prises électriques non conformes (sans terre)



photo 43

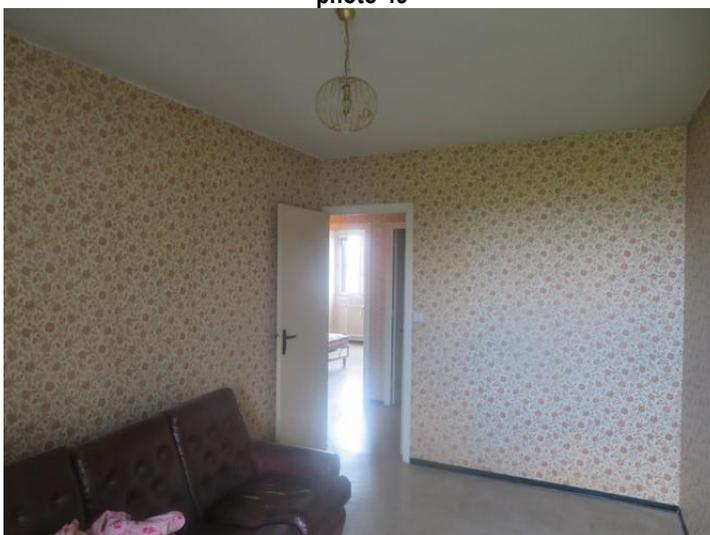


photo 44

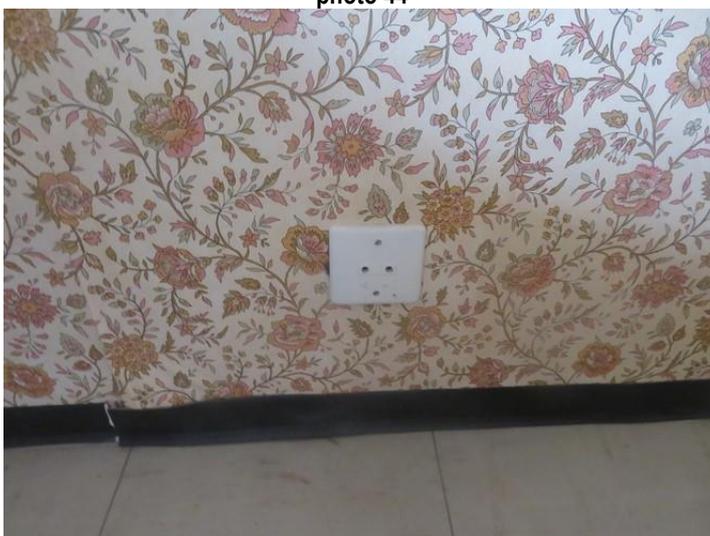


photo 45



photo 46

h) Chambre 4 :

Côté Ouest.

- Sol dalles plastiques, plinthes flexibles autocollantes en plastique
- Murs tapisserie, tapisserie noircie au-dessus du radiateur
- Plafond enduit projeté noirci au-dessus du radiateur, 1 point lumineux central,
- Ensemble vitré en bois peint, simple vitrage, 1 ouvrant, 1 châssis fixe, volets persiennes en bois peints, balcon avec vue dégagée sur l'Ouest
- 1 radiateur (sans robinet thermostatique)
- Porte accès bois peint
- 1 interrupteur, 3 prises électriques non conformes (sans terre)



photo 47



photo 48



photo 49



photo 50

i) Dégagement côté nuit :

- Sol dalles plastiques, plinthes flexibles autocollantes en plastique
- Murs tapisserie
- Plafond enduit projeté 1 point lumineux
- 1 interrupteur



photo 51



photo 52



photo 53

- Placard mural 2 portes en bois peint, intérieur en partie tapissé, sol dalles plastiques, penderie



photo 54

- Salle d'eau :

- Lavabo + robinet
- Porte accès peinte
- Murs tapissés + faïence
- Sol dalles plastiques, plinthes flexibles autocollantes en plastique
- Plafond enduit projeté, 1 point lumineux
- 1 interrupteur



photo 55

- Cagibi :

- Sol dalles plastiques
- Murs peints,
- Plafond enduit projeté, pas de point lumineux
- Porte peinte



photo 56

- Placard mural au fond :

- Porte accès peinte
- Sol dalles plastiques, pas de plinthes
- Plafond enduit projeté
- Murs peint
- Pas de point lumineux



photo 57



photo 58



photo 59

j) Entrée :

- Sol dalles plastiques, plinthes bois vernis
- Murs tapisserie
- Plafond enduit projeté, 1 point lumineux
- Porte d'entrée plaquage métal peint, 1 point de fermeture
- 1 interrupteur
- Tableau électrique et disjoncteur
- 1 interphone



photo 60



photo 61



photo 62



photo 63



photo 64

**II – Indication des conditions d'occupation, identité des occupants et droits dont ils se prévalent :**

Le bien immobilier (à savoir l'appartement et la cave) est meublé mais libre de tout occupant.

**III – Nom et adresse du syndic de copropriété :**

FONCIA VALLEE DU RHONE  
12 boulevard du Général de Gaulle  
26000 VALENCE

**IV – Autres renseignements fournis par l'occupant :**

NEANT

-----

## FORMALITES ANNEXES :

Puis, ces constatations terminées, je me suis retiré  
pour dresser et clore le présent **Procès-Verbal de Constat**  
pour servir et valoir ce que de droit.

Si, des clichés photographiques ont été pris  
pour bien illustrer ces constatations, ils y seront annexés.

( ) M<sup>o</sup> Delphine DURAND  
ou  
(X) M<sup>o</sup> Gaëlle GRÉE

