

**SELARL Christian MAILLET**

**Huissier de Justice**

2 bis Rue Chevandier

26000 VALENCE

tél : 04.75.44.74.52

E.mail : [christian.maillet@huissier-justice.fr](mailto:christian.maillet@huissier-justice.fr)

# **PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX**

Le mercredi 27 décembre 2023

**COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIE ET CAUTIONS**

/

**Monsieur RAHAOUI Farid**

Le Sully – Rue Sully – entrée G  
26500 BOURG LES VALENCE





**EXPEDITION**

## **PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX**

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE VINGT-SEPT DECEMBRE**

**A LA REQUETE DE :**

**COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS**, Société anonyme au capital de 262 391 274,00 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 382 506 079 dont le siège social est 59 avenue Pierre Mendès-France 75013 PARIS (France), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat, La SCP JOUANNEAU-PALACCI, membre de la AARPI COFLUENCES, Avocat au Barreau de la Drôme, demeurant 75 rue Faventines - 26000 VALENCE

**AGISSANT EN VERTU ET POUR L'EXECUTION :**

- De la copie exécutoire d'un jugement rendu le 07 avril 2022 par le Tribunal Judiciaire de VALENCE (RG21/02309), signifié le 13 avril 2022 et définitif, certificat de non appel du 13 juillet 2022
- D'un commandement valant saisie signifié en date du 16 novembre 2023
- Des articles L 322-2 et R 322-1 à R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

**A l'effet de procéder à la description des biens immobiliers saisis situés,**

Sur la Commune de BOURG LES VALENCE (26500), les parcelles cadastrées section B 3033 et B 3035 les lots 200, 216, 450

- LE LOT NUMERO DEUX CENTS (200) : Un appartement comprenant un séjour, cuisine, trois chambres, salle d'eau et un wc et balcon  
Les quatre cent trente-deux / cent millièmes (432/100000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- LE LOT NUMERO DEUX CENT SEIZE (216) : Une cave portant le n° 12 Les quarante-huit / dix millièmes (48/100000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- LE LOT NUMERO QUATRE CENT CINQUANTE (450) : Un garage portant le n° 2 Les trente-sept / cent millièmes (37/100000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

PV du cadastre n°18555 du 11/04/2011 référence 2604P01 volume 2011 P n°4286  
Règlement de copropriété du 08/02/1957 vol 4118 n°11 par Me BADY,  
Annulation et rectification du règlement de copropriété du 21/07/1958 vol 4293 n°64 suivant acte du 19 juin 1958 par Me BADY;  
Rectificatif du règlement de copropriété du 05/06/1959 vol 4405 n°24 suivant acte du 17/03/1959 reçu par Me BADY;  
Modificatif à l'état descriptif de division du 11/05/1990 vol 1990 P n°3698 suivant acte du 19/01/1990 reçu par Me VANDEVOORDE;  
Modificatif à l'état descriptif de division du 27/12/2011 référence 2604P01 volume 2011 P n°14987

## Appartenant à

Monsieur Farid RAHAOUI, né le 29 décembre 1999 à Guilhaud Granges (07500), de nationalité française, dont la dernière adresse connue est le Sully, rue de Sully entré G, 26500 BOURG-LES-VALENCE.

---

**Je soussigné Christian MAILLET Huissier de Justice Associé Membre de la SELARL Christian MAILLET titulaire d'un Office d'Huissier de Justice 2 Bis Rue Chevandier à VALENCE (26000)**

Me suis transporté le 27 décembre 2023 Rue Sully Copropriété le Sully, entrée G 26500 BOURG LES VALENCE assisté de la SASU ADI AGENCE DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER, expert en diagnostic immobilier.

Est joint au présent procès-verbal le certificat de superficie ainsi que le croquis établi par le diagnostiqueur.

Je suis également assisté d'un serrurier et de deux témoins dont les signatures suivent en annexe.

---

L'appartement est actuellement inoccupé.

Le syndic de l'immeuble est la SAS FONCIA VALLEE DU RHONE, dont le siège social est situé 12 boulevard du Général de Gaulle 26000 Valence.

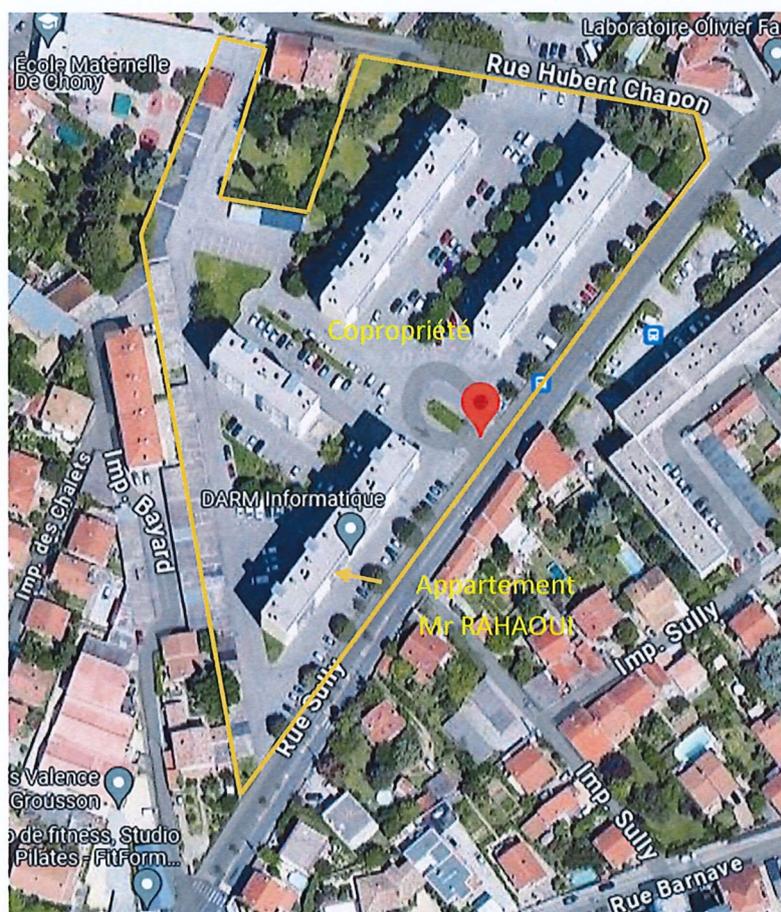
Concernant la cave lot 216, je n'ai eu aucune réponse de la part du syndic quant à son emplacement. Les portes sont numérotées et la cave n°12 pouvant correspondre est ouverte lors de mon intervention. La voisine de palier me déclare que pour elle, il s'agit de la cave de Mr RAHAOUI Farid.

Seront abordés la copropriété avec sa localisation, son environnement proche, sa composition et sa description, puis l'appartement avec sa description.

---

## COPROPRIETE

---

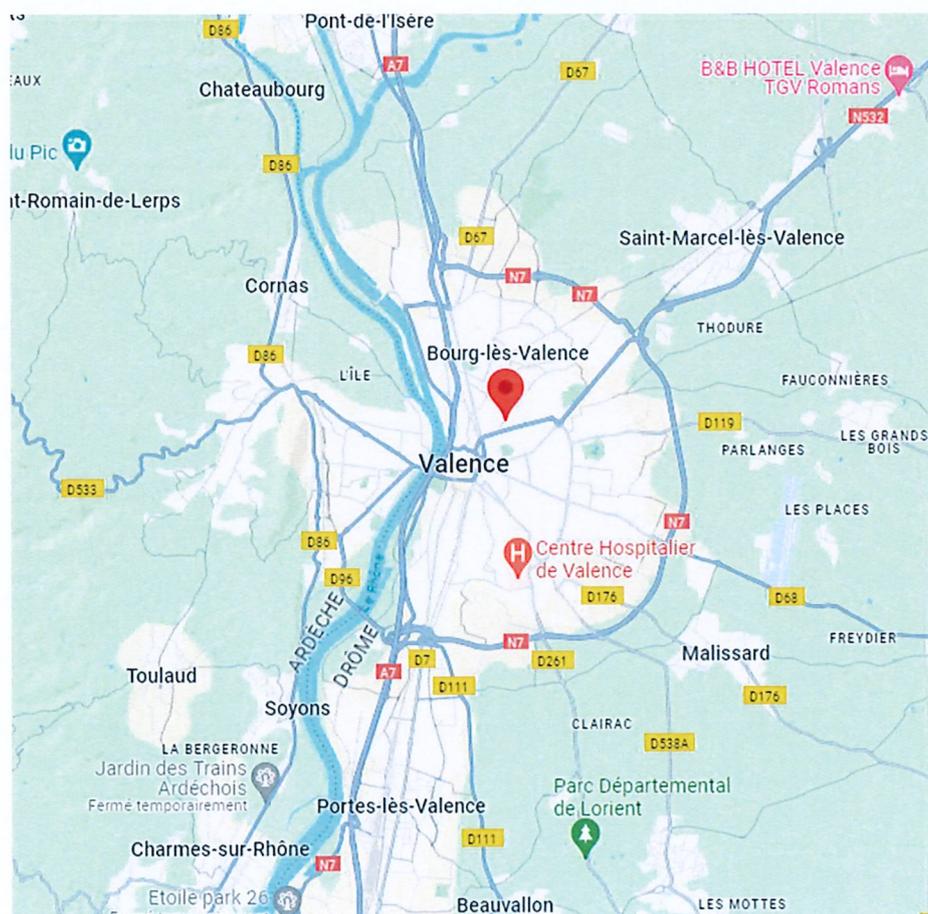


La copropriété se situe en région Auvergne Rhône Alpes, dans le département de la Drôme, sur la commune de BOURG LES VALENCE, limitrophe et au Nord de Valence, Préfecture de la Drôme, qui s'étend sur une superficie de 20,3 km<sup>2</sup> et compte une population d'environ 19814 habitants (source INSEE 2020).

Les premiers commerces sont à environ 300 m. Un arrêt des lignes de bus 10 et 20 se trouve à l'entrée de la copropriété.

Nous sommes à environ :

- ❖ 3 mn de la mairie de Valence qui se trouve dans le centre historique
- ❖ 5mn de la gare de Valence
- ❖ 5 mn du périphérique de Valence (LACRA).
- ❖ 9 mn de l'échangeur autoroute A7 Valence Sud
- ❖ 7 mn de l'échangeur autoroute A7 Valence Nord
- ❖ 10 mn de la gare TGV d'Alixan
- ❖ 100 km au Sud de Lyon
- ❖ 70 km au Sud-Ouest de Grenoble
- ❖ 220 km au Nord Marseille



Sur place il s'agit d'une copropriété composée de 4 immeubles de 7 étages sur rez-de-chaussée, comprenant 14 entrées, avec des places de stationnement, des garages ainsi que des espaces verts. L'ensemble est entretenu.

La construction date de 1960.

Accès à la copropriété :



Partie Nord de la copropriété et bâtiment Nord Est :





Allée centrale entre les immeubles Nord et immeuble Nord Est :



Partie Ouest



Les garages s'étendent du Nord Ouest jusqu'au Sud Est de la copropriété.



Vues depuis la rue avec en premier plan l'immeuble où se trouve l'appartement.



L'appartement se situe à l'entrée G. L'entrée de l'immeuble se fait au moyen d'une porte vitrée sur châssis métallique avec contrôle d'accès Vigik et interphone.

Les parties communes sont à l'état d'usage, propres et entretenues. Les peintures sont à l'état usage.

On accède aux étages par un escalier ainsi qu'un ascenseur qui dessert les paliers intermédiaires.



Les paliers et paliers de repos sont recouverts de dalles collées anciennes. Celles du palier du 3<sup>ème</sup> étage où se trouve l'appartement sont dégradées.



---

## APPARTEMENT

---

Il se situe au 3<sup>ème</sup> étage, droite, lot 200.

Il est inoccupé au jour de mon intervention.

Il n'est pas en bon état, le chauffage est individuel, électrique et incomplet : il ne reste qu'un convecteur dans l'une des chambres.

Le compteur gaz a été enlevé.

Il y a des traces d'humidité sur les cloisons à proximité de la cuisine derrière l'évier et dans une des chambres au niveau du WC.

Le logement a une surface privative de 62.61 m<sup>2</sup> et se compose de :

- Une entrée et dégagement
- Un séjour avec balcon (de 4,53 m<sup>2</sup>)
- Une cuisine
- Trois chambres
- Un WC
- Une salle d'eau

Il y a également une cave de de 4,93 m<sup>2</sup> et un garage de 15,87 m<sup>2</sup>.

Concernant la cave je n'ai pu déterminer avec une entière certitude son emplacement. Néanmoins, toutes les caves sont numérotées, celle de Monsieur RAHAOUI, lot 216 porte le n°12. La cave n°12 est ouverte et sa voisine de palier me déclare qu'il s'agit de la cave de ce dernier.

---

Etant précisé que les qualificatifs employés sont les suivants :

**Très bon état** : état neuf ou très approchant.

**Bon état** : état général ne présentant pas de dégradation mais dénotant une occupation.

**Etat d'usage** : état général ne présentant pas de dégradation mais portant des traces d'usure, de vieillissement

**Mauvais état, dégradé** : aspect ou fonctionnement non conforme, lié à un défaut d'entretien ou dégradations (à préciser)

**Vétuste** : état de détérioration produit par le temp

**Hors d'usage** : état ne permettant pas l'utilisation.

---

L'accès à l'appartement se fait au moyen d'une porte isoplane à l'état d'usage présentant des dégradations et munie de deux verrous.



### **Entrée et dégagement :**

Au sol il y a des dalles collées posées sans soin.

Les murs sont recouverts d'un enduit décoratif sale. Un appareil de chauffage a manifestement été démonté, laissant des trous et faisant apparaître les briques de la cloison.

Le plafond est entoilé et à l'état d'usage.

En accessoires fixes existants il y a :

- 1 panneau électrique et disjoncteur
- 1 interphone
- 1 interrupteur simple et un double
- 1 arrivée électrique au plafond
- 1 thermostat mural



### Cuisine :

L'accès se fait au moyen d'une ouverture sans porte.

Au sol il y a des dalles collées à l'état d'usage dont certaines présentent des accrocs.

Les murs sont recouverts d'un enduit décoratif grossier avec des manques par endroits. Des placards muraux ont été manifestement démontés. Il y a des faïences dont certaines sont cassées.

Le plafond est recouvert d'un enduit fin peint à l'état d'usage.

L'éclairage naturel se fait au moyen d'une fenêtre à l'état d'usage à deux vantaux sur châssis PVC et double vitrage. Au-devant et à l'extérieur il y a des volets métalliques pliants qui sont rouillés.

Il y a quelques meubles dont un, dégradé et moisi, sur lequel repose un évier en inox. Le pourtour est grossièrement jointé. La cloison de la chambre qui se trouve derrière présente des traces d'humidité importantes.

En accessoires fixes existants et visibles il y a :

- 1 platine avec 1 interrupteur et 1 prise électrique
- 3 prises électriques
- 1 arrivée électrique au plafond
- 1 chauffe-eau CHAFFOTAUX ET MAURY sous réserve de bon fonctionnement.
- 1 arrivée et 1 évacuation pour machine à laver
- 1 nourrice à gaz
- 1 grille sur conduit et une autre sur le mur Nord





Vues extérieures :



## Séjour :

L'accès se fait au moyen d'une ouverture sans porte depuis l'entrée.

Au sol il y a un parquet flottant à l'état d'usage avec des traces de brûlures par endroits

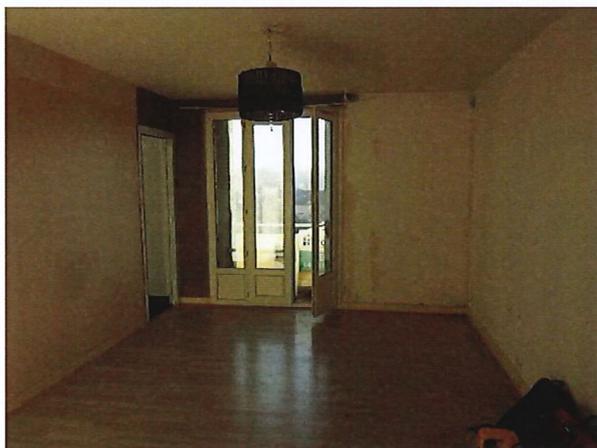
Au Nord il y a une cloison avec une partie en briques et une autre en bois avec une porte à galandage desservant une chambre. Sur le mur Est il y a une sorte d'isolant polystyrène partiellement enlevé et gratté.

Le plafond est entoilé. Il y a un trou grossièrement rebouché au niveau de l'arrivée électrique.

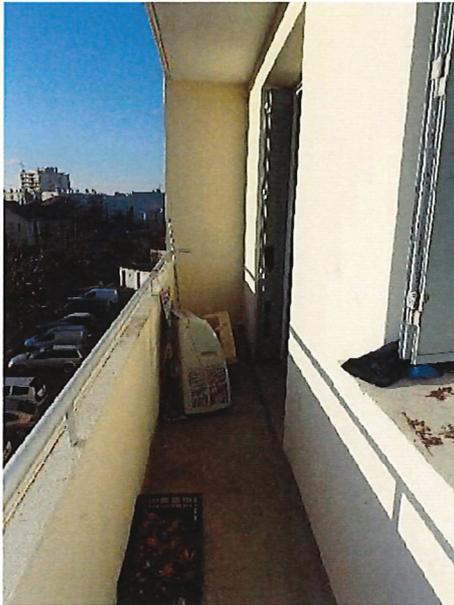
L'éclairage naturel se fait au moyen d'une porte fenêtrée à l'état d'usage, à deux battants, sur châssis PVC et double vitrage. La vitre à gauche de la fenêtrée est cassée. Au-devant et à l'extérieur il y a des volets pliants métalliques rouillés. La peinture est hors d'usage.

En accessoires fixes existants et visibles il y a :

- 2 double prises électriques
- 3 prises électriques
- 1 arrivée électrique au plafond



La porte fenêtre dessert un balcon à l'état d'usage et sans équipements.



Vues extérieures :



### **Chambre 1 (Nord Est) :**

L'accès se fait au moyen d'une porte à galandage à l'état d'usage.

Au sol il y a des dalles collées qui ont été posées sans soin.

Il y a des plinthes qui ont été recouvertes du même revêtement que le sol et qui se décolle.

Les murs sont recouverts d'un enduit fin peint, peinture en mauvais état. Il y a 5 trous relativement importants sur le mur Nord.

Le plafond est entoilé, la peinture est en mauvais état, tachée.

L'éclairage naturel se fait au moyen d'une porte fenêtre à l'état d'usage sur châssis PVC et double vitrage.

Au-devant et à l'extérieur il y a des volet pliants, métalliques dont la peinture s'écaille.

Côté Ouest il y a un placard mural sur la largeur de la pièce avec portes coulissantes rayonnages et penderie.

En accessoires fixes existants et visibles il y a :

- 1 interrupteur
- 1 prise électrique
- 1 arrivée électrique au plafond



**Salle de bains :**

L'accès se fait au moyen d'une porte isoplane à l'état d'usage.

Le sol est recouvert d'un revêtement PVC à l'état d'usage.

Les murs sont faïencés et peints en partie haute, le tout à l'état d'usage. L'enduit au-dessus du bac à douche est dégradé.

Le plafond est recouvert d'un enduit fin peint à l'état d'usage.

En éléments sanitaires nous avons :

- Une douche avec robinet mitigeur, flexible et pomme de douche.
- Un petit lavabo fixé au mur avec robinet mitigeur

Accessoires fixes existants et visibles je relève :

- 1 interrupteur
- 1 prise électrique
- 1 arrivée électrique murale



**WC :**

L'accès se fait au moyen d'une porte isoplane à l'état d'usage.

Le sol dispose d'un carrelage en mauvais état, partiellement ragréé ou peint.

Les murs sont recouverts d'un enduit décoratif grossier.

Le plafond est recouvert d'un enduit fin qui est dégradé.

Il y a de fortes traces d'humidité en partie haute.

Il y a une cuvette anglaise avec chasse d'eau dorsale.

En accessoires fixes existants et visibles je relève :

- 1 interrupteur
- 1 panneau avec 2 disjoncteurs divisionnaires
- 1 arrivée électrique murale
- 1 grille sur conduit



### **Chambre 2 Sud Est :**

L'accès se fait au moyen d'une porte isoplane à l'état d'usage.

Au sol il y a un parquet flottant à l'état d'usage présentant quelques dégradations.

Les murs sont recouverts d'un enduit grossier présentant des traces de salissures en différents endroits. La cloison Ouest côté WC présente des traces d'humidité.

Le plafond dispose d'un enduit fin qui est peint et à l'état d'usage avec quelques décolllements par endroits notamment côté WC.

L'éclairage naturel se fait au moyen d'une fenêtre à l'état d'usage, à deux vantaux, sur châssis PVC et double vitrage.

Au-devant et à l'extérieur il y a des volet pliants, métalliques dont la peinture est hors d'usage.

Le chauffage est distribué au moyen d'un convecteur noirci et sous réserve de bon fonctionnement.

En accessoires fixes existants et visibles il y a :

- 1 interrupteur
- 3 prises électriques
- 1 arrivée électrique au plafond



### **Chambre 3 Sud Ouest :**

L'accès se fait au moyen d'une porte isoplane à l'état d'usage.

Au sol il y a un parquet flottant à l'état d'usage.

Les murs Sud Ouest et Nord sont recouverts d'un enduit fin peint et à l'état d'usage avec 3 gros trous de cheville sur le mur Sud. La cloison Nord est dégradée en partie inférieure et présente des traces d'humidité, derrière se trouve l'évier de la cuisine. Le mur Est est recouvert d'une toile de verre peinte.

Le plafond est à l'état d'usage.

L'éclairage naturel se fait au moyen d'une fenêtre à l'état d'usage, à deux vantaux, sur châssis PVC et double vitrage.

Au-devant et à l'extérieur il y a des volet pliants, métalliques dont la peinture est en mauvais état.

Il y a un petit placard avec deux rayonnages.

En accessoires fixes existants et visibles il y a :

- 1 interrupteur
- 3 prises électriques
- 1 arrivée électrique au plafond



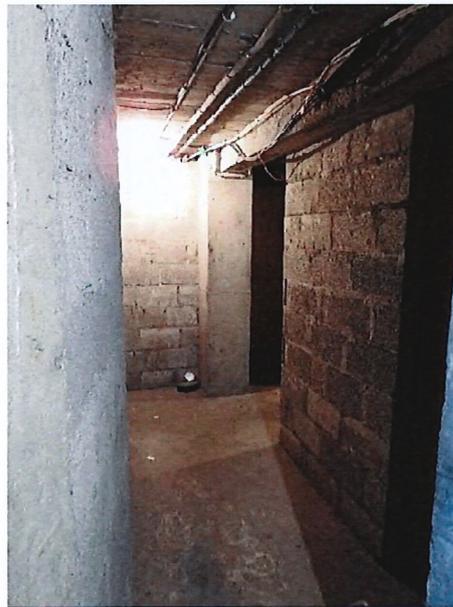
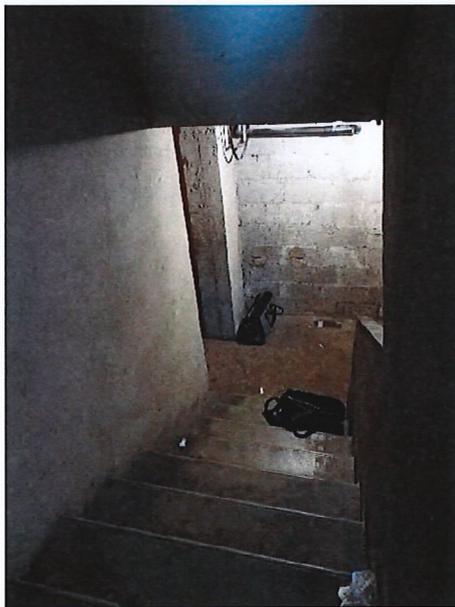
Vues extérieures :

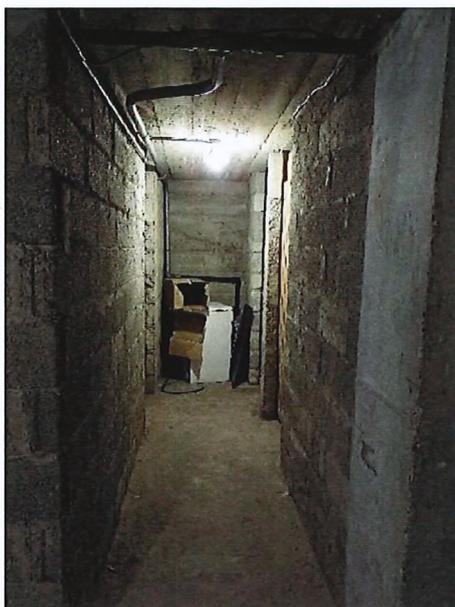


**Cave :**

On y accède au moyen d'un escalier avec marches béton.

Les parties communes sont propres, entretenues et sans encombrants sauf devant la cave n°12. Le sol dispose d'une dalle.





---

La porte de la cave porte le n°12, elle est ouverte et il y a quelques rebuts à l'intérieur. Au sol il y a une dalle béton et les murs sont à l'état brut.



**Garage :**

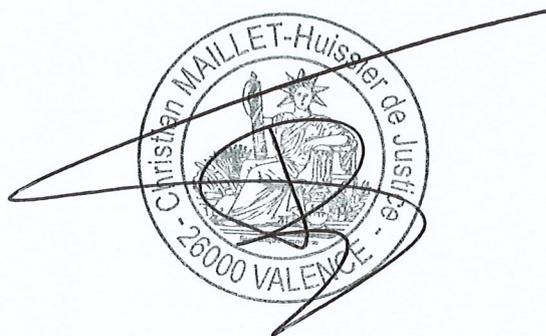
Il se trouve à l'extérieur et porte le numéro 2.

Il est muni d'une porte basculante à l'état d'usage. Il y a quelques rebuts à l'intérieur.



Telles sont les constatations que j'ai faites, clichés photographiques pris par mes soins et dont j'ai dressé le présent procès-verbal sur 28 feuilles, avec en annexe le certificat de superficie et le croquis sur 2 feuilles, la feuille d'émargement des témoins et serrurier, le tout pour servir et valoir ce que de droit.

**Christian MAILLET**  
**Huissier de justice**



DETAIL DU COUT DE L'ACTE

Emolument	219,16
EC vacation art R444.29	74,40
Frais de déplacement	7,67
Total Hors-Taxes	301,23
TVA au taux de 20.00 %	60,25

COUT D'ACTE TOTAL T.T.C 361,48 €

Intervention de 08h30 à 10h00

## CERTIFICAT DE SUPERFICIE

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

N° de dossier : **231208-RAHAOUI**

Date de visite : **27/12/2023**

Date du rapport : **27/12/2023**

### 1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 7 Rue du Sully 26500 BOURG LES VALENCE  
Nature du bien : Appartement  
Date de construction : Non communiqué - Environ 1957  
Références cadastrales : B n°3033/3035  
Lot(s) : n°200-216-450  
Etage : 3ème Etage  
Porte : G

### 2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : M. Farid RAHAOUI  
Adresse : 7 Rue du Sully  
Code Postal : 26500 BOURG LES VALENCE

### 3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie carrez (en m <sup>2</sup> )
Entrée	5.77
Séjour	15.023
Chambre 1	9.90
Chambre 2	10.80
W.C.	0.90
Salle d'eau	2.167
Chambre 3	9.68
Placard	0.35
Cuisine	8.02

4 - Superficie privative totale du lot : **62.61 m<sup>2</sup>**

### 5 – Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m <sup>2</sup> )
Balcon	4.53
Cave	4.93
Garage	15.87

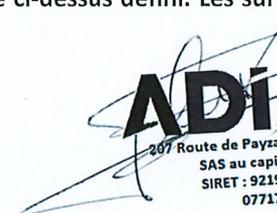
6 - Superficie annexe totale du lot : **25.33 m<sup>2</sup>**

Observation : le règlement de copropriété ne nous ayant pas été soumis, la responsabilité de la société se voit dérogée 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 Flavien

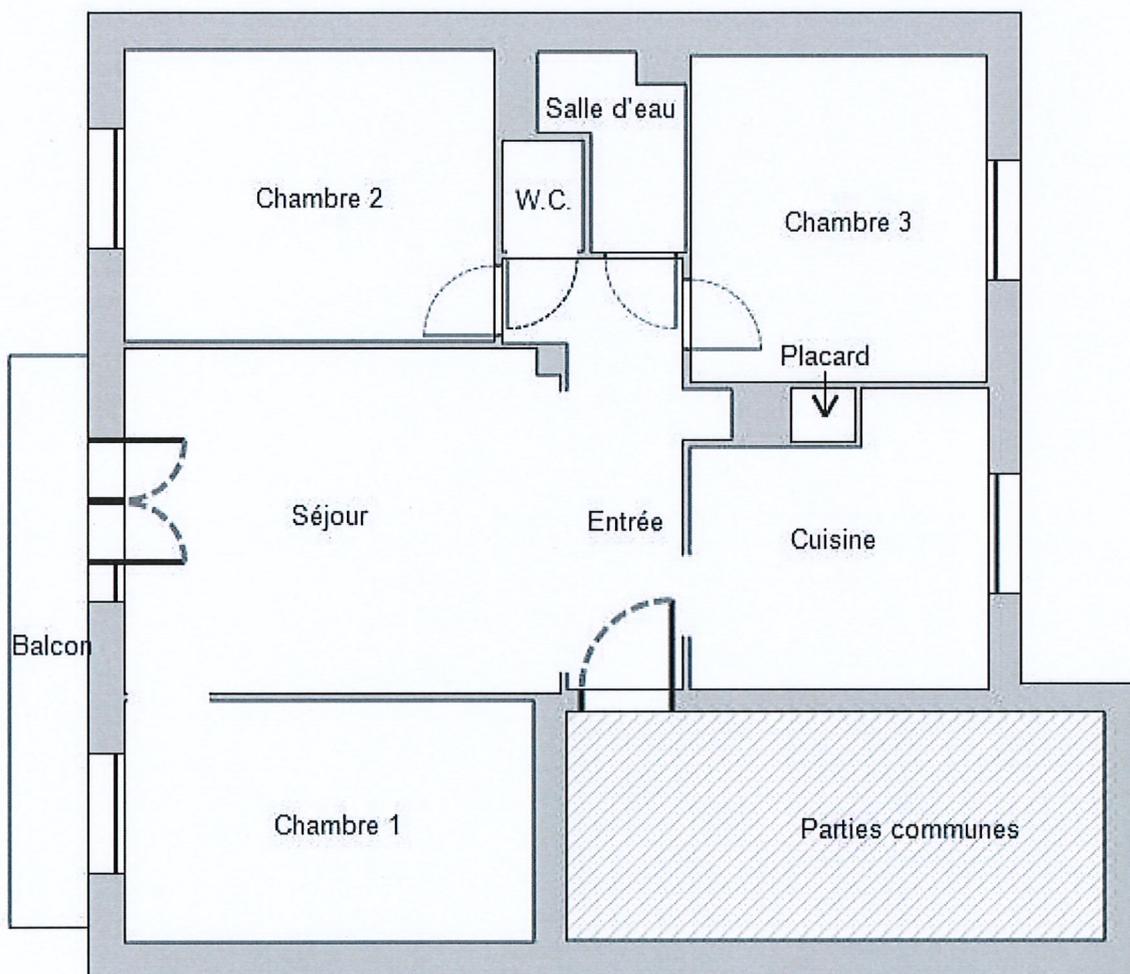
Fait à : LES ASSIONS

Le : 27/12/2023



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

### Croquis



**PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX**  
**DU MERCREDI 27 DECEMBRE 2023**

COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIE ET CAUTIONS

/

Monsieur RAHAOUI Farid

Intervention Le Sully – rue de Sully – entrée G – 26500 BOURG LES VALENCE

Je suis assisté dans mes opérations par les personnes suivantes :

<b>NOM</b>	<b>PRENOM</b>	<b>QUALITE</b>	<b>SIGNATURE</b>
------------	---------------	----------------	------------------

DURIEZ	Thierry	SERRURIER	
--------	---------	-----------	--



DURIEZ	Pierre	Témoin	
--------	--------	--------	--



PHILIBERT	Jean Pierre	Témoin	
-----------	-------------	--------	--

