

**SELARL Christian MAILLET**

**Commissaire 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 2 octobre 2024

## SYNDICAT DES COPRPROPRIÉTAIRES IMMEUBLE « LE BERRY »

21 rue Marx Dormoy  
26000 VALENCE





**SELARL Christian MAILLET**

Me Christian MAILLET  
Commissaire de Justice  
2 bis rue Chevandier  
26000 VALENCE

Tel : 04 75 40 92 95  
christian.maillet@huissier-  
justice.fr

**PREMIÈRE EXPÉDITION**

Référence : 48495

**PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX**

**L'AN DEUX-MILLE-VINGT-QUATRE ET LE DEUX OCTOBRE À NEUF HEURES**

**A LA DEMANDE DE :**

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE LE BERRY**, 21 rue Marx Dormoy 26000 VALENCE, représenté par son syndic en exercice la société FONCIA VALLEE DU RHONE, S.A.S, immatriculée au RCS de ROMANS sous le n° 334 627 650, dont le siège social est 12 Bd Général de Gaulle à VALENCE (26000) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

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

**AGISSANT EN VERTUE ET POUR L'EXECUTION**

- D'un jugement rendu en la forme de la procédure accélérée au fond par le Président du Tribunal Judiciaire de VALENCE en date du 03 février 2021, signifié le 16 février 2021
- D'un jugement rendu en la forme de la procédure accélérée au fond par le Président du Tribunal Judiciaire de VALENCE en date du 22 février 2023, signifié le 08 mars 2023
- D'un commandement de payer valant saisie signifié le 6 septembre 2024
- 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 VALENCE (26000), 21 rue Marx Dormoy, un appartement et une cave cadastrés section BH 242. Le tout formant les lots 17 et 36 de la copropriété dénommée « LE BERRY» :

- Lot 17 : un appartement et les 76/10.000èmes des parties communes générales,
- Lot 36 : une cave et les 2/10.000èmes des parties communes générales,

Suivant état descriptif établi par acte du 22/03/1963, enregistré le 31 mai 1963, volume 5001 numéro 42, par Maitre GRIMARD Notaire.

Suivant règlement de copropriété établi par acte du 22/03/1963, enregistré le 27/05/1963, volume 4998 numéro 65, par Maitre GRIMARD Notaire.

Modifié par acte du 05/05/1963, enregistré le 16/07/1963, volume 5020 numéro 38, par Maitre GRIMARD, Notaire.

Modifié par acte du 05/06/1963, enregistré le 05/08/1963, volume 5031 numéro 4, par Maitre GRIMARD, Notaire.

Modifié par acte du 17/04/1963, enregistré le 14/06/1963, volume 5008 numéro 9, par Maitre GRIMARD, Notaire.

Modifié par acte du 28/04/1964, enregistré le 01/06/1964, volume 5183 numéro 37, par Maitre GRIMARD, Notaire.

Modifié par acte du 23/09/1964, enregistré le 28/11/1964, volume 5277 numéro 27, par Maitre GRIMARD, Notaire.

Modifié par acte du 03/11/1964, enregistré le 28/11/1964, volume 5277 numéro 28, par Maitre GRIMARD, Notaire.

Modifié par acte du 31/10/1996, enregistré le 13/11/1996, volume 96 P numéro 9808, par Maitre LACROIX-GUENEBAUD, Notaire.

Modifié par acte du 20/10/1997 enregistré le 16/12/1997, volume 1997 P numéro 11529, par Maitre VANDEVOORDRE, Notaire.

**A l'encontre de :**

Monsieur HAMNAOUI M'Hamed né le 10 décembre 1980 à AIT LYASS (MAROC), demeurant 21 rue Marx Dormoy, Entrée A - 4ème droite à VALENCE (26000)

Je soussigné Christian MAILLET, Huissier de Justice, Membre de la Société d'exercice libérale à responsabilité limitée Christian MAILLET titulaire d'un Office d'Huissier de Justice 2 Bis Rue Chevandier à VALENCE (26000)

**CERTIFIE**

M'être transporté le 2 octobre 2024, 21 rue Marx Dormoy 26000 Valence, assisté de la SASU ADI AGENCE DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER, expert en diagnostic immobilier, de Mr DURIEZ Thierry serrurier, et Mrs DURIEZ Pierre et Mr MORENO Alex en qualité de témoins, dont les signatures suivent en annexe.

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

---

L'appartement est occupé par le propriétaire qui n'est pas présent lors de mon intervention.

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 et géré par l'agence de Vienne.

---

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

---

## COPROPRIÉTÉ

---

La copropriété se situe en région Auvergne Rhône Alpes, dans le département de la Drôme, sur la commune de Valence (26) qui s'étend sur une superficie de 36.69 km<sup>2</sup> et compte une population d'environ 64483 habitants (source INSEE 2021).

Les autoroutes A7 et A49, la RN, la ligne 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.

Nous sommes au centre de Valence, à 5mn du centre historique, 400m des premiers commerces de quartier et de l'école Michel de Montaigne et 900 m de l'institutions notre Dame.

Nous sommes à environ :

- 10 mn de la mairie et de la Préfecture,
- 11 mn de la gare de Valence
- 8 mn du périphérique de Valence (LACRA).
- 13 et 10 mn des échangeurs A7 Valence Sud et Nord
- 15 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

La copropriété se compose d'un immeuble de 4 étages sur rez-de-chaussée disposant de deux entrées (a et B) et dont les façades sont en bon état. Elle est propre et entretenue. Il y a quelques espaces verts, une voie de circulation et des garages en partie Sud mais qui dépendent des copropriété voisines. Il y a des places de stationnement autour de l'immeuble qui ne sont pas attribuées.

Il m'est déclaré par des copropriétaires qu'il est prévu de lancer un audit énergétique pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur.

Le chauffage et la production d'eau chaude sont collectifs.

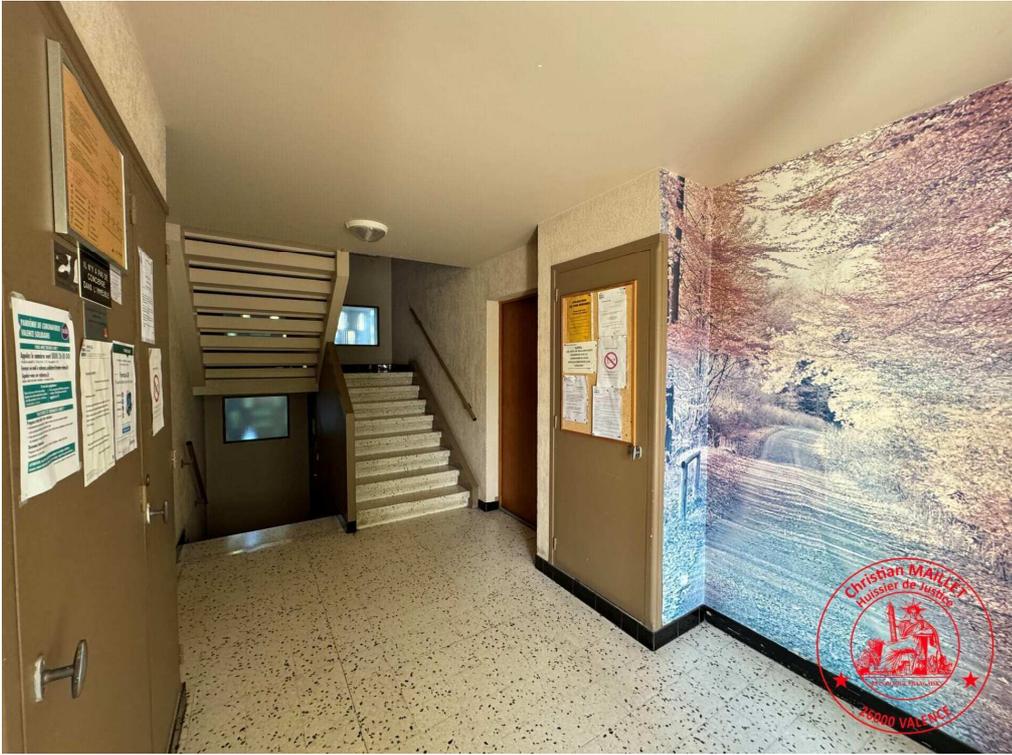




La porte de l'immeuble est à l'état d'usage, vitrée sur châssis métallique avec interphone.



L'accès aux étages se fait au moyen d'un escalier sans ascenseur avec dalles et paliers granito. Les parties communes sont propres et entretenues.





DE JUSTICE



---

## APPARTEMENT

---

Il se situe au 4<sup>ème</sup> étage droite, lot 17.

Il est occupé par Mr HAMNAOUI M'HAMED qui est absent le jour de mon intervention.

Le chauffage et la production d'eau chaude sont collectifs.

Le courant est coupé avant compteur.

Le logement a une surface privative de 59,58 m<sup>2</sup> et se compose de :

- Une entrée/couloir
- Un séjour avec balcon (de 2,90 m<sup>2</sup>)
- Une cuisine avec séchoir (1,776m<sup>2</sup>)
- Deux chambres
- Un WC
- Une salle de bains

Il y a également une cave lot 36 de 8,04 m<sup>2</sup>.

L'accès à l'appartement se fait au moyen d'une porte blindée qui est à l'état d'usage. Il manque la poignée extérieure et la serrure à 8 points d'ancrage semblent sembler défectueuse.



### Entrée/couloir :

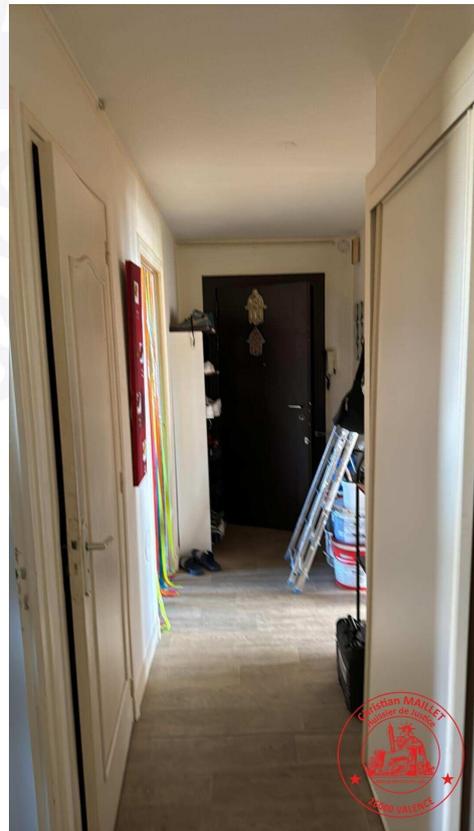
Au sol nous avons un revêtement PVC qui est à l'état d'usage.

Murs et cloisons sont peints, peinture à l'état d'usage avec des plinthes en bois à l'état d'usage.

Le plafond est peint, peinture à l'état d'usage.

Accessoires fixes existants :

- un interphone
- un double interrupteur et un interrupteur simple
- une arrivée électrique latérale côté séjour
- un tableau électrique et disjoncteur général (dans le placard).



Il y a un placard avec deux portes coulissantes donc une est déboîtée. L'intérieur est à l'état d'usage et on y trouve un grand rayonnage, une penderie, un tableau électrique et disjoncteur général.

Il y a ensuite un débarras dont l'accès se fait au moyen d'une porte isoplane à l'état d'usage. A l'intérieur un ensemble de rayonnages. Nous avons un éclairage avec un petit bloc néon.



### Cuisine :

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

Au sol un revêtement PVC qui est à l'état d'usage.

Murs et cloisons sont recouverts d'un enduit fin qui est peint et à l'état d'usage. Il y a une fissuration juste au-dessus du radiateur sur toute la largeur de la fenêtre juste sous l'appui de fenêtre.

En partie inférieure des plinthes en bois qui sont peintes et à l'état d'usage.

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

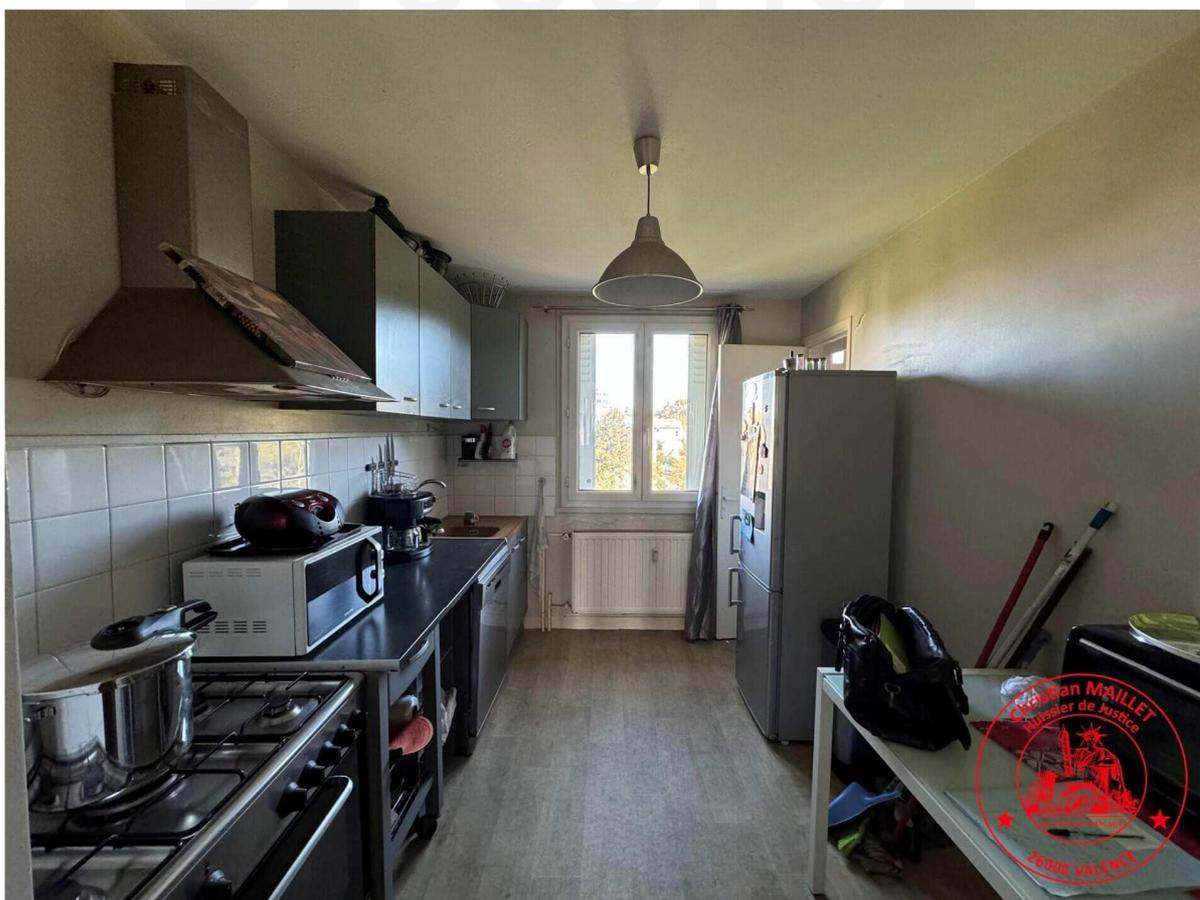
L'éclairage naturel se fait au moyen d'une fenêtre en bon état, à 2 vantaux, sur châssis PVC double vitrage. Au-devant et à l'extérieur, nous avons des volets pliants métallique, qui sont à l'état d'usage.

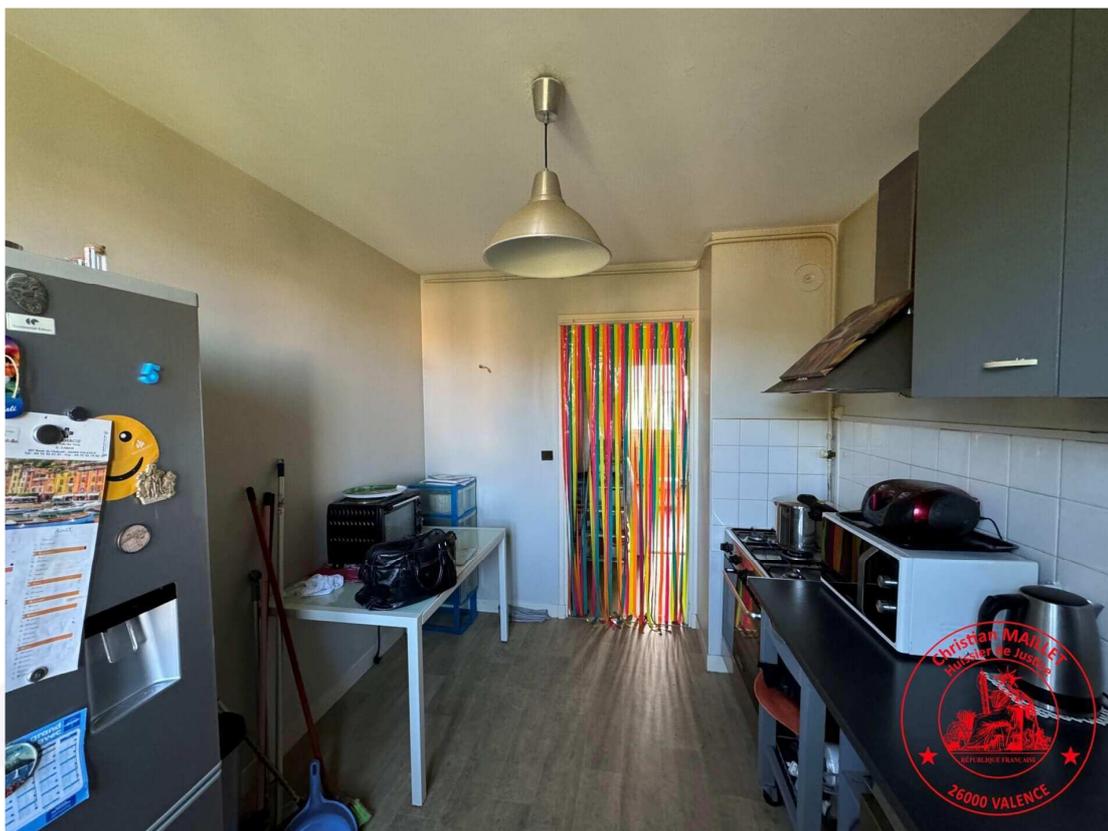
Le chauffage est distribué au moyen d'un radiateur métallique qui est munie d'un robinet et d'un compteur calorique

Il y a un évier avec un robinet mitigeur et qui est dégradé et qui repose sur un placard.

Accessoires fixes existants et visibles :

- un double interrupteur
- une nourrice à gaz
- Deux arrivées électriques murales et une arrivée électrique située au plafond.
- trois prises électriques





Vue extérieure :



## Séchoir :

Au sol un revêtement PVC à l'état d'usage.

Les murs sont peints ainsi que le plafond et à l'état d'usage.

Il y a un vide ordure qui a été condamnée.

Il y a une prise électrique.

Nous avons une fenêtre à l'état d'usage sur châssis bois, double vitrage. L'allège est fermée au moyen de panneaux à priori en polycarbonate, donc pas très étanche.



## WC :

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

Au sol un revêtement PVC qui est à l'état d'usage.

Les murs sont faïencés en partie inférieure à mi-hauteur à l'état d'usage et au-dessus ils sont recouverts d'un enduit avec une peinture à l'état d'usage de même que le plafond.

Nous avons ici une cuvette anglaise avec chasse d'eau dorsale, abattant et couvercle à l'état d'usage.

Accessoires fixes existants :

- un interrupteur simple
- une arrivée électrique située au plafond
- une grille ventilation sur conduit naturel
- un compteur d'eau chaude et un compteur d'eau froide.



### **Salle de bains :**

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

Au sol un revêtement PVC à état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un enduit fin qui est peint, peinture à état d'usage de même que le plafond.

Les murs sont faïencés devant des éléments sanitaires.

L'éclairage naturel qui se fait au moyen d'une fenêtre à l'état d'usage, à un vantail sur châssis bois double vitrage.

Le chauffage est distribué au moyen d'un radiateur métallique muni d'un robinet et équipé d'un compteur calorique équipement.

Nous avons un petit placard mural avec rayonnage à l'intérieur.

Eléments sanitaires :

Un lavabo fixé au mur avec robinet mitigeur, système de bonde et l'ensemble est à état d'usage.

Une baignoire qui est l'état d'usage avec robinet mitigeur flexible pommeau de douche bonde sans bouchon, le joint et dégradé.

Accessoires fixes existants :

- un interrupteur simple
- une arrivée électrique murale au-dessus du lavabo
- une grille ventilation sur conduit naturel
- une prise électrique





DE JUSTICE



### Chambre Sud :

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

Au sol nous avons un parquet ancien à l'état d'usage et présente des traces d'usure par par endroits.

Les murs sont à priori tapissés, à l'état d'usage, avec des plinthes en bois peinte en état d'usage.

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

L'éclairage naturel se fait au moyen d'une porte-fenêtre à l'état d'usage, à deux vantaux sur châssis bois double vitrage, au-devant et à l'extérieur des volets métalliques pliants à l'état d'usage. Elle dessert le balcon commun avec le séjour.

Le chauffage est distribué au moyen d'un radiateur métallique muni d'un compteur calorique

Accessoires fixes existants et visibles :

- un interrupteur simple
- une arrivée électrique situé au plafond



Vues extérieures :



### Chambre Nord :

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

Au sol un parquet ancien à état d'usage qui présente quelques traces d'usure par endroits.

Les murs sont tapissés et à l'état d'usage avec des plinthes en bois peinte à l'état d'usage.

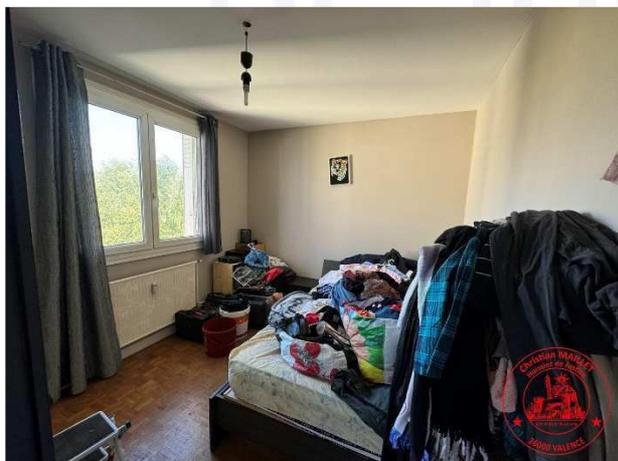
Le plafond est recouvert d'un enduit fin qui est peint et à l'état d'usage.

L'éclairage naturel se fait au moyen d'une fenêtre en bon état, à 2 vantaux châssis PVC double vitrage, au-devant et à l'extérieur de laquelle il y a des volets pliants métallique à l'état d'usage.

Le chauffage est distribué au moyen d'un radiateur métallique muni d'un robinet et équipé d'un compteur calorique.

Accessoires fixes existantes et visibles :

- un interrupteur simple
- une arrivée électrique situé au plafond
- une prise électrique



Vues extérieures :



COMMISSAIRES



### Séjour :

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

Au sol nous avons un parquet qui est à l'état d'usage mais dont l'usure est plus prononcée que dans les chambres.

Les murs sont recouverts d'un papier peint qui est à l'état d'usage avec des traces de salissure par endroit. Nous avons des traces d'humidité à gauche de la porte fenêtre qui dessert le balcon, la peinture est cloquée.

Au plafond un enduit fin qui est peint à l'état d'usage.

L'éclairage naturel se fait côté sud au moyen d'un ensemble vitre est composé de 3 vantaux en bon état sur châssis PVC double vitrage avec à l'extérieur des volets métalliques pliants à l'état d'usage.

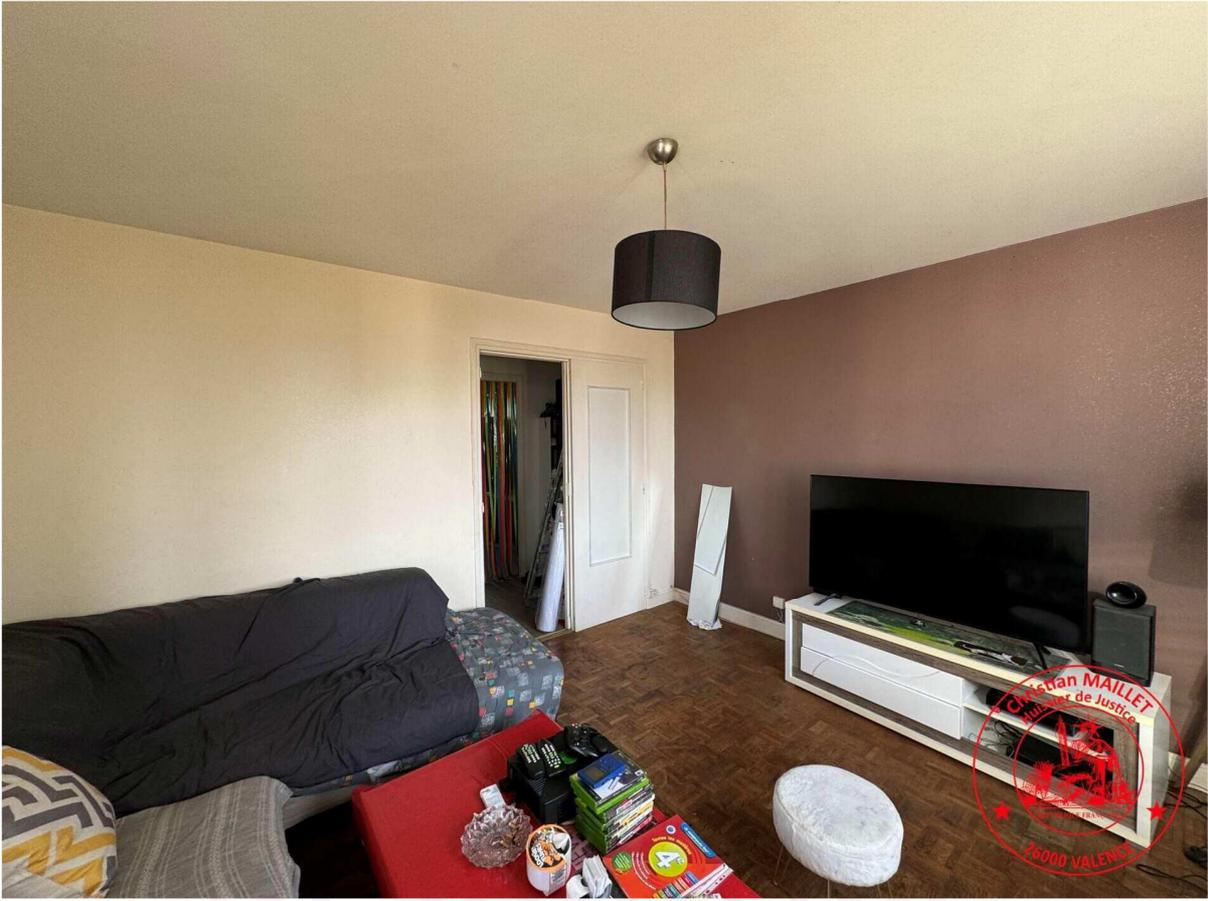
Côté Ouest une porte-fenêtre vitrée à l'état d'usage à un vantail sur châssis bois vitrage simple qui dessert le balcon. A l'extérieur des volets pliants métalliques à état d'usage.

Le chauffage est distribué au moyen d'un radiateur métallique qui est équipé d'un compteur calorique.

Accessoires fixes existants et visibles :

- deux prises électriques
- une prise antenne télévision
- une prise téléphonique
- un boîtier fibre
- une arrivée électrique située au plafond.





Vue de l'extérieur :

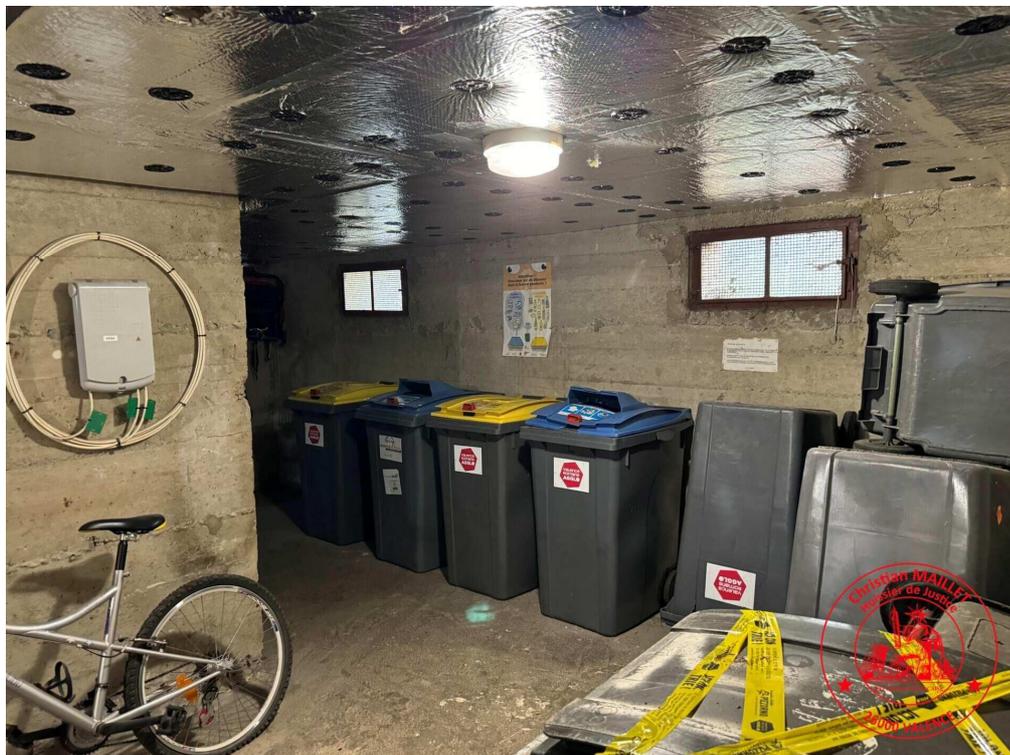


**Cave :**

L'accès aux caves se fait au moyen d'un escalier. Au sol dans les parties communes il y a une dalle béton. Elles sont propres et entretenues, sans encombrants. Le plafond est isolé.



COM  
RES  
DE JUSTICE



L'accès à la cave se fait au moyen d'une porte en bois ordinaire avec un verrou à l'intérieur. Nous avons un interrupteur et une un point d'éclairage alimenté sur les parties communes.

Au sol il y a une dalle, les murs sont en parpaing à l'état brut et le plafond est isolé.



**Telles sont les constatations faites ce jour et clichés photographiques pris par mes soins, et de ce qui précède je rédige le présent procès-verbal de constat sur 27 feuilles avec deux annexes sur 3 feuilles, pour servir et valoir ce que de droit.**

<b>Coût de l'Acte</b> <b>Arrêté du 28 février 2020</b>	
Émoluments HT	221,36€
Frais de déplacement HT	9,40€
EC vacation art R444.29	75,15€
Sous-Total HT	305,91€
TVA 20,00%	61,18€
Total TTC	367,09€

L'Huissier de Justice soussigné  
Christian MAILLET



Intervention de 09h00 à 10h15

## CERTIFICAT DE SUPERFICIE

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

N° de dossier : 241008-HAMNOUI

Date de visite : 02/10/2024

Date du rapport : 10/10/2024

### Renseignements relatifs au bien

Propriétaire	Photo générale (le cas échéant)	Commanditaire
Nom - Prénom : M. H'Hamed HAMNOUI Adresse : 21 Rue Marx Dormoy CP - Ville : 26000 – VALENCE Lieu d'intervention : 21 Rue Marx Dormoy 26000 VALENCE		Nom - Prénom : FONCIA VALLEE DU RHONE Adresse : 12 Boulevard du Général de Gaulle CP - Ville : 26000 – VALENCE

### 1 - Description du bien à mesurer

Nature du bien : Appartement  
Date de construction : Environ 1960  
Références cadastrales : BH n°242  
Lot(s) : 17-36  
Etage : 4ème Etage  
Porte : Droite

### 2 - Description des locaux constitutifs du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie carrez (en m²)
Entrée\Couloir	6.982
Séjour	15.25
Placard	0.69
Chambre 1	9.37
Débarras	1.94
Chambre 2	10.51
Salle d'eau	4.768
WC	1.02
Cuisine	9.048

### 3 - Superficie privative totale du lot : 59.58 m²

### 4- Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m²)
Balcon	2.90
Séchoir	1.776
Cave	8.04

### 5 - Superficie annexe totale du lot : 12.72 m²

### 6 - Observations

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.

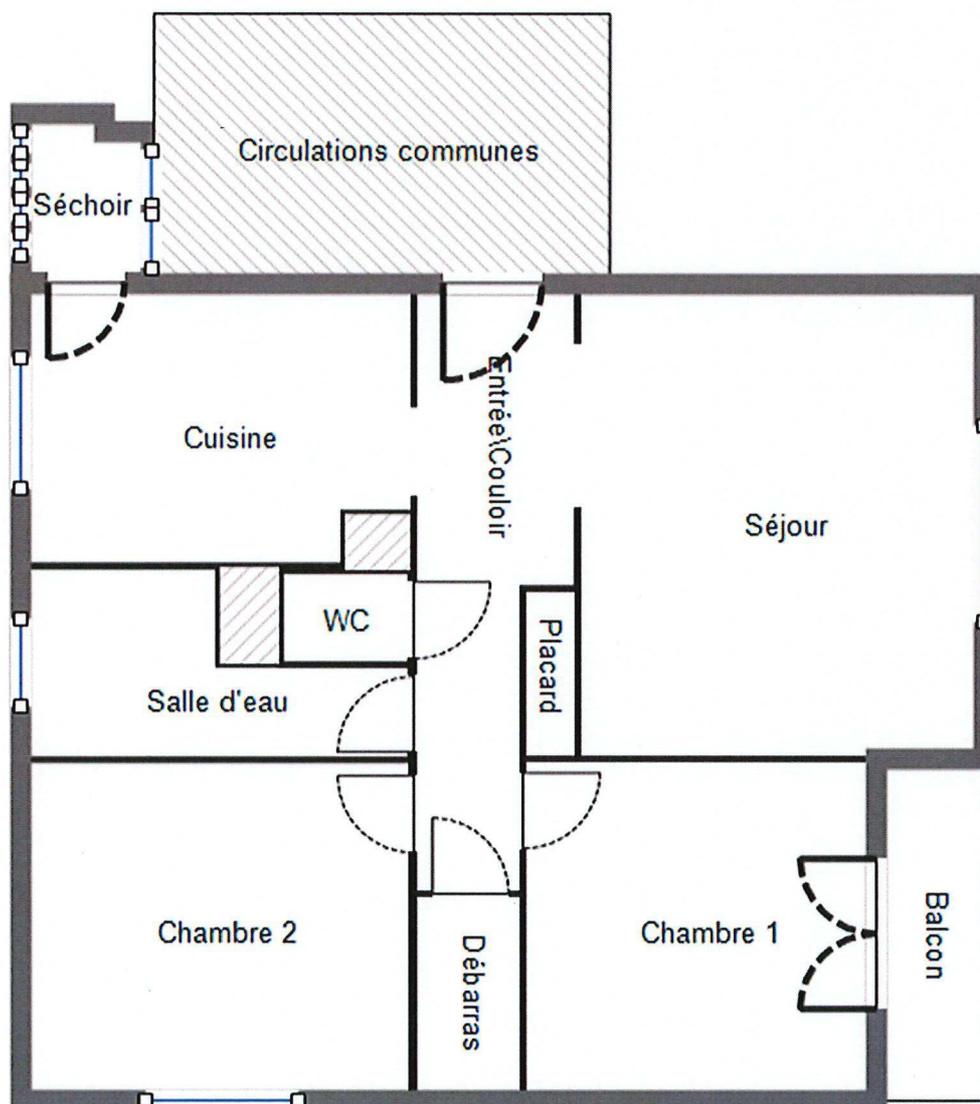
Intervenant : MORENO Flavien

Fait à : LES ASSIONS

Le : 10/10/2024



7 - Croquis (facultatif)



**PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX**  
**DU MERCREDI 2 OCTOBRE 2024**

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE LE BERRY

/

Monsieur HAMNAOUI M'hamed

Intervention LE BERRY 21 rue Marx Dormoy - 26000 Valence

Je suis assisté dans mes opérations par les personnes suivantes :

NOM	PRENOM	QUALITE	SIGNATURE
DURIEZ	Thierry	SERRURIER	
DURIEZ	Pierre	Témoin	
MORENO	Alex	Témoin	