

**EXPEDITION**

**SELARL KAREN FAURRE**

**COMMISSAIRE DE JUSTICE ASSOCIEE**

**27 rue René Thomas - BP 1526**

**38025 GRENOBLE Cedex 1**

**Tel : 04 76 44 90 00**

**Email : [etude@huissierfaurre.fr](mailto:etude@huissierfaurre.fr)**

## **PROCES VERBAL DESCRIPTIF**



**LE DEUX FEVRIER DEUX MILLE VINGT SIX**

## A LA DEMANDE

Le Service Gestion des patrimoines privés, Pôle Missions Domaniales, Représenté par Monsieur le Directeur des Finances Publiques de RHONE ALPES et du département du RHONE domicilié 3 rue de la Charité, 69268 LYON CEDEX 02 nommé par ordonnance sur requête rendue le 25 novembre 2022 par le TRIBUNAL JUDICIAIRE de VALENCE, curateur de la succession de Monsieur XXX

### Agissant en vertu de :

Une ordonnance rendue sur requête par le Président du TRIBUNAL JUDICIAIRE de VALENCE datée du 24 décembre 2025, autorisant la vente aux enchères publiques du bien immobilier dépendant de la succession vacante de Monsieur XXX.

**Nous, Société d'Exercice Libérale A responsabilité Limitée Karen FAURRE, Commissaire de Justice associée, à (38025) GRENOBLE Cedex 1, 27 rue René Thomas,**

Agissant par Maître Karen FAURRE, Commissaire de Justice associée, certifiée m'être rendue, ce jour, à neuf heures et quarante-trois minutes à PORTES LES VALENCES, 32 rue Jean Macé, en compagnie de la société EXPERT DIAG 38, diagnostiqueur immobilier qui a établi les diagnostics nécessaires à une vente immobilière (**ANNEXE 1**). J'ai procédé aux constatations suivantes.

Préalablement à mes constatations, j'ai consulté le site internet cadastre « cadastre.gouv.fr » et ai imprimé le plan cadastral annexé au présent PV (**ANNEXE 2**).

SITUATION
-----------

L'immeuble se trouve sur la commune de PORTES LES VALENCE.

La commune de Portes-lès-Valence est située dans l'agglomération valentinoise, au sud de la ville de Valence qui est la Préfecture.

La commune est située à environ 119 mètres d'altitude.

L'accès à cette commune peut se faire par route, train ou bus. En effet, La commune de Portes-lès-Valence se trouve à 20 kilomètres au sud de la gare de Valence-TGV et à 8 kilomètres de celle de Valence-Ville. L'autoroute A7 (péage de Valence Sud) permet de joindre Lyon (100 kilomètres au nord) et Marseille (220 kilomètres au sud). L'autoroute A49, via le périphérique valentinois, permet de joindre Grenoble (100 kilomètres au nord-est).

La ville de Portes-lès-Valence est desservie par le réseau de bus Citéa.

Il existe sur la commune de Portes-lès-Valence quatre écoles maternelles, trois écoles primaires et un collège.

Cent-six associations culturelles et sportives permettent de faire vivre la commune.

La superficie de la commune est de 14.4 km<sup>2</sup> et en 2019, il y avait 10 591 habitants. Ce qui fait de Portes-lès-Valence, la cinquième ville du département.

Il y a, sur cette commune 450 entreprises.

Vous trouvez en cette commune deux parcs, un arboretum, une voie verte, un parcours botanique, quatre salles polyvalentes (G. Brassens, C. Jurietti, F. Léger, Cristal), un skate-park, un dojo, une salle de boxe,

un complexe sportif, une halle des sports, un stade (4 terrains) une piscine (grand bassin, petit bassin), un centre culturel (médiathèque, école d'art, école de musique, MJC), une bibliothèque CER SNCF, un théâtre, un cinéma, une maison des associations.

Le marché hebdomadaire est le jeudi.

## BIEN IMMOBILIER

### EXTERIEUR :

La maison est mitoyenne côté gauche. La fenêtre du rez-de-chaussée gauche qui donne dans la cour du bien objet de la vente fait même partie d'une autre propriété.

La façade présente des manques de matière.

Sur le toit, il y a des tuiles avec de la mousse surtout côté droit.

Cet immeuble se trouve face au collège de la ville. Il y a en face de la cour, un petit parking.

L'immeuble est séparé du trottoir, par un muret béton avec des barres métalliques. Mais, il n'y a pas de portail donc l'accès à la cour est ouvert.

Au rez-de-chaussée, la fenêtre de gauche, n'appartient pas à l'immeuble objet de la vente et celle de droite est fermée par une plaque métallique.

A l'étage, les volets sont en PVC électriques.

La petite cour a le sol en béton fissuré et sur le côté de droite, il y a un petit espace avec au sol des cailloux. Sur la façade de l'immeuble de ce

côté, il y a deux blocs climatisation. Il y a de ce côté, un muret et un grillage qui séparent cette propriété avec celle voisine.

Photographies 1 à 19 :







### INTERIEUR :

- Rez-de-chaussée :

- Entrée :

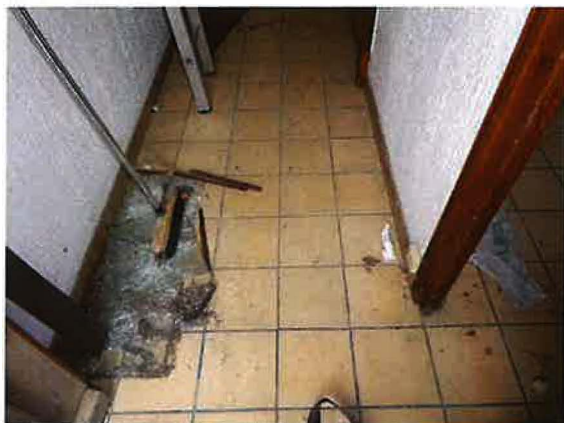
La porte d'entrée en bois a dans le haut, le vitrage cassé. Il est remplacé par une plaque métallique.

Au sol, le carrelage est sale.

Les murs sont recouverts de peinture type crépi.

Au plafond, il y a du lambris.

Photographies 20 à 24 :



- Pièce sur entrée :

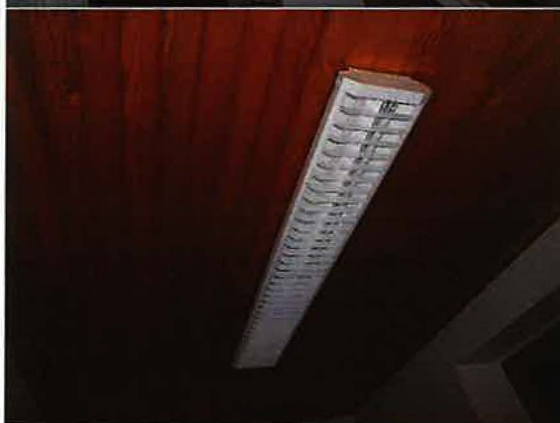
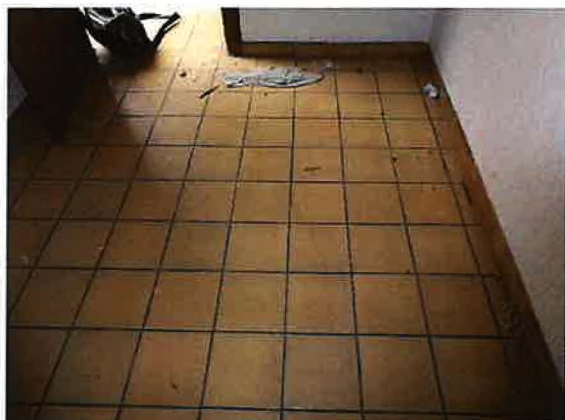
Au sol, le carrelage est sale.

Les murs sont recouverts de peinture type crépi. Il y a des manques de peinture à proximité de la fenêtre.

Au plafond, il y a du lambris.

Il existe une fenêtre métallique avec vitrage cassé et un bloc climatisation réversible MITSUBISHI.

Photographies 25 à 32 :





- Couloir :

Au sol, le carrelage sale est couvert d'excréments.

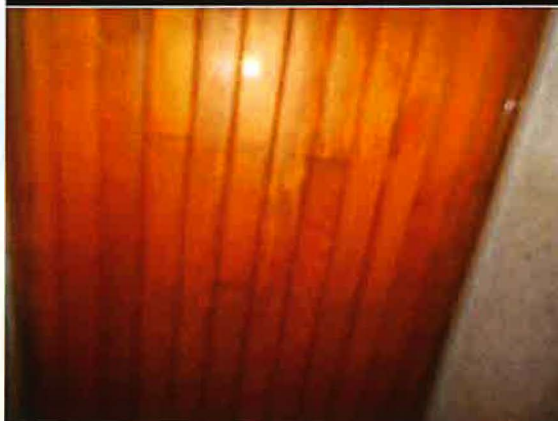
Les murs sont recouverts de papier peint et de lambris.

Au plafond, il y a du lambris.

Il y a un tableau électrique et un placard mural une porte.

Photographies 33 à 40 :





- WC :

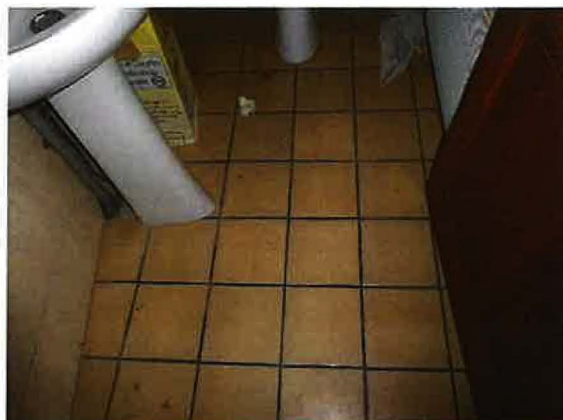
Au sol, le carrelage est sale.

Les murs sont recouverts de faïence à mi-hauteur puis de lambris.

Au plafond, il y a du lambris.

Il y a un lavabo faïence, une cuvette monobloc avec abattant et chasse et un radiateur électrique.

Photographies 41 à 48 :



- Salle au fond du couloir :

Au sol, il y a du carrelage.

Les murs sont recouverts de faïence à mi-hauteur puis de peinture type crépi avec des traces et trous.

Au plafond, le lambris est peint.

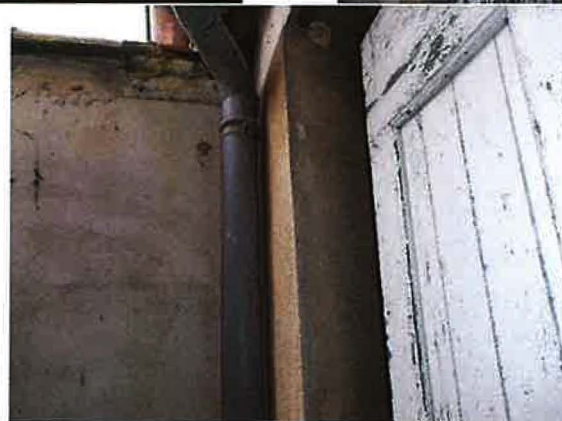
Il y a un radiateur électrique, une fenêtre métallique double vitrage qui donne sur un tout petit espace extérieur entouré par des murs et deux blocs climatisation réversible MITSUBISHI.

Cette pièce est encombrée de matériel médical.

Photographies 49 à 65 :







- Escalier :

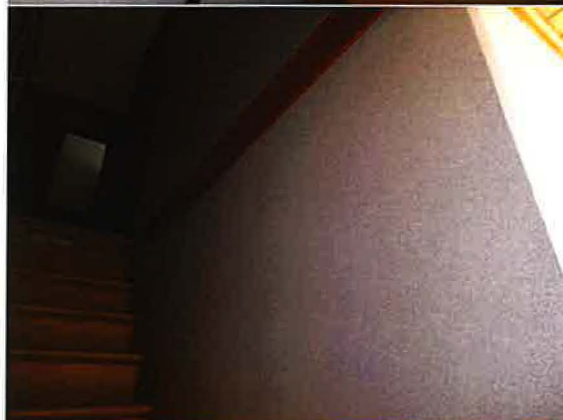
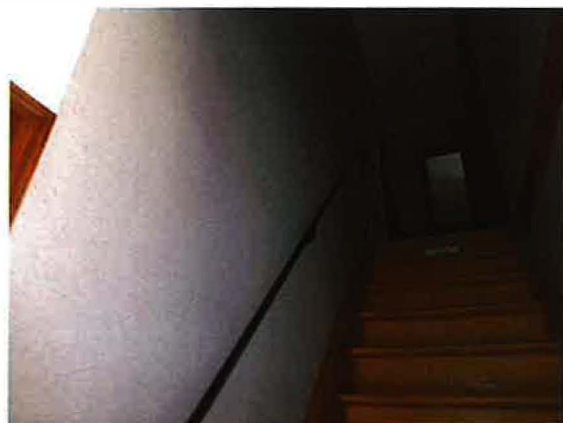
Il est abrupt et les marches en bois ont des traces

Il existe une barre de maintien métallique.

Les murs sont recouverts de papier peint noirci.

Au plafond, le lambris est peint.

Photographies 66 à 72 :



- Etage :

• Palier :

Au sol, le linoléum est taché.

Sur les murs le papier peint est noirci.

Au plafond, le lambris est peint.

Photographies 73 à 76 :



• Pièce de gauche :

Au sol, le linoléum est en état d'usage.

Les murs sont recouverts de papier peint.

Au plafond, le lambris est peint.

Il y a une cheminée foyer ouvert, un radiateur électrique, une fenêtre métallique double vitrage, un bloc climatisation réversible MITSUBISHI, un placard mural une porte bois et un lavabo sur un meuble trois tiroirs et une porte.

Cette pièce est encombrée de matériel médical.

Photographies 77 à 89 :





- WC :

Au sol, le carrelage est sale.

Sur les murs, il y a de la faïence. Le mur donnant sur la salle de bains, ne va pas jusqu'au plafond.

Au plafond, il y a du lambris peint.

Il y a une cuvette monobloc avec abattant et chasse.

Photographies 90 à 95 :



- Salle de bains :

Au sol, le carrelage est en état d'usage.

Les murs sont recouverts de faïence en bon état.

Au plafond, le lambris est peint.

Il y a une baignoire encombrée, un lavabo inox sur un meuble trois portes, un bloc climatisation réversible MITSUBISHI, une petite fenêtre bois vitrage opaque double et une ouverture bois avec vitrage donnant sur la pièce de droite.

Photographies 96 à 104 :





- Pièce de droite :

Au sol, le linoléum est sale.

Les murs sont recouverts de papier peint.

Au plafond, le lambris est peint.

Il y a un radiateur électrique, une fenêtre métallique vitrage double, un placard mural une porte et un bloc climatisation réversible MITSUBISHI.

Photographies 105 à 112 :





- Combles :

On y accède par une trappe se trouvant dans le placard mural se trouvant dans la pièce de droite.

Il n'y a pas de réelle séparation avec l'espace des voisins, uniquement des morceaux de plaques plastique.

Au sol, il y a des planches bois et du linoléum.

Les murs sont en béton brut.

Au plafond, il y a la charpente et des poutres bois. Une est abimée.

La VMC des voisins est en fonctionnement.

Photographies 113 à 122 :





Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif comportant cent-vingt-deux photographies et deux annexes pour servir et valoir ce que de droit.

**Karen FAURRE**

