

*Isabelle BRET COFFINIER*  
*Huissier de Justice*

Date : 27.09.2023

Référence : C 3833

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE BEAUREGARD c/ DOVANSI – GULSUN

*PROCES-VERBAL*  
*DE CONSTAT*



99 avenue Gross Umstadt - 07130 Saint-Péray  
Tel : 04.75.74.10.10 - [isabelle.bret@huissiero7130.fr](mailto:isabelle.bret@huissiero7130.fr)



**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE VINGT-SEPT SEPTEMBRE**  
**à partir de 10 heures 00**

**A LA DEMANDE DE :**

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE BEAUREGARD située 59 rue Font Chevalier à 07100 Annonay,

Agissant poursuites et diligences de son syndic en exercice, la SAS FONCIA VALLE DU RHONE, Société par Actions Simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Romans-sur-Isère sous le numéro 334 627 650, dont le siège social est situé 12 boulevard Général de Gaulle à 26000 Valence,

Agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, y domicilié,

Ayant pour avocat plaçant, la Selarl GPS AVOCATS représentée par Maître Florence SERPEGINI, avocat au Barreau de la Drôme, demeurant 62 avenue Sadi Carnot Immeuble « Le Valentia » à 26000 Valence

Ayant pour avocat constitué, Maître Guillaume REININGER, avocat au barreau de l'Ardèche, 2 Place Adelbert à 07000 Privas

**EN VERTU DE :**

D'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Privas en date du 9 février 2017, signifié le 29 mars 2017 à Madame GULSUN Alice et à Monsieur DOVANCI Mehmet

De l'hypothèque légale spéciale du syndicat des copropriétaires prévues par l'article 2402 du code civil

- d'un commandement de saisie immobilière, signifié le neuf août 20023, par acte de Maître Xavier DELARUE, Commissaire de Justice au sein de la SAS HUISSIERS REUNIS situé 13 rue Louis Guillaumond à 69440 Mornant à Madame GULSUN Alice et à Monsieur DOVANCI Mehmet demeurant 4 allée de Nyons à 69190 Saint Fons et portant saisie sur la commune de 07100 Annonay, de biens immobiliers situés 59 rue Font Chevalier, cadastrés section AI numéro 25 lot 89 comprenant un appartement de type 5, situé au rez-de-chaussée du bâtiment D1 et les 1093/1000000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

**AI ETE REQUISE POUR :**

Dresser le Procès-Verbal de Description, dans le cadre de la procédure citée supra.

Qu'elle me requérait à cet effet.

-----

Répondant favorablement à cette demande,

**Je, Isabelle BRET COFFINIER, membre de la SELARL Isabelle BRET COFFINIER, titulaire d'un office d'Huissier de Justice, à la résidence de SAINT PERAY (07130), 99 avenue Gross Umstadt, soussignée,**

**CERTIFIE** m'être rendue, ces jour et heure sur la commune de 07100 Annonay, au 14 avenue de l'Europe, où là étant et en présence de Monsieur MORENO Flavien, diagnostiqueur de la SARL AGENCE DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER CABINET ALEX MORENO, dont le siège social est situé Le Mazel 07460 Banne



## JE DRESSAIS LE PRESENT DESCRIPTIF :

L'appartement saisi se situe rue Font Chevalier, à l'écart du centre-ville d'Annonay, près du site IVECO.

L'immeuble se situe dans une copropriété comprenant cinq bâtiments entre lesquels sont agencées des places de stationnement.

Le syndic de cette copropriété est assuré par la SAS FONCIA VALLE DU RHONE, situé 12 boulevard Général de Gaulle à 26000 Valence.

L'appartement se situe dans le bâtiment D correspondant au deuxième bâtiment sur la droite, comprenant deux entrées. Des places de stationnement sont disposées devant l'entrée de l'immeuble.



### I – CONCERNANT L'EXTERIEUR :

L'appartement se situe au rez-de-chaussée correspondant au demi-palier supérieur et occupe la partie Ouest de l'immeuble.

**Côté Nord**, correspondant à la porte d'entrée de l'immeuble, l'appartement comprend :

- la loggia de la cuisine au-dessus de la porte d'entrée D1
- la fenêtre de la cuisine
- la fenêtre de la salle de bains



**Côté Ouest,** l'appartement comprend les trois portes fenêtres des trois chambres ouvrant sur un même balcon.



**Côté Sud,** l'appartement comprend :

- la porte-fenêtre du salon
- la porte-fenêtre d'une chambre

Ces deux portes fenêtres ouvrent sur un balcon séparé par un mur



La porte de l'entrée de la montée de l'immeuble D1 est en mauvais état, une vitre est manquante et une autre est remplacée par un panneau de bois.

L'entrée de l'immeuble comporte un interphone.



## **II – CONCERNANT L'INTERIEUR :**

A l'intérieur de l'immeuble, l'appartement se situe au niveau du demi-palier supérieur, porte palière de droite.



J'ouvre l'appartement avec les clefs qui m'ont précédemment été expédiées par l'agence FONCIA.

J'intègre ci-dessous le plan de l'appartement établi Par Monsieur MORENO Flavien :



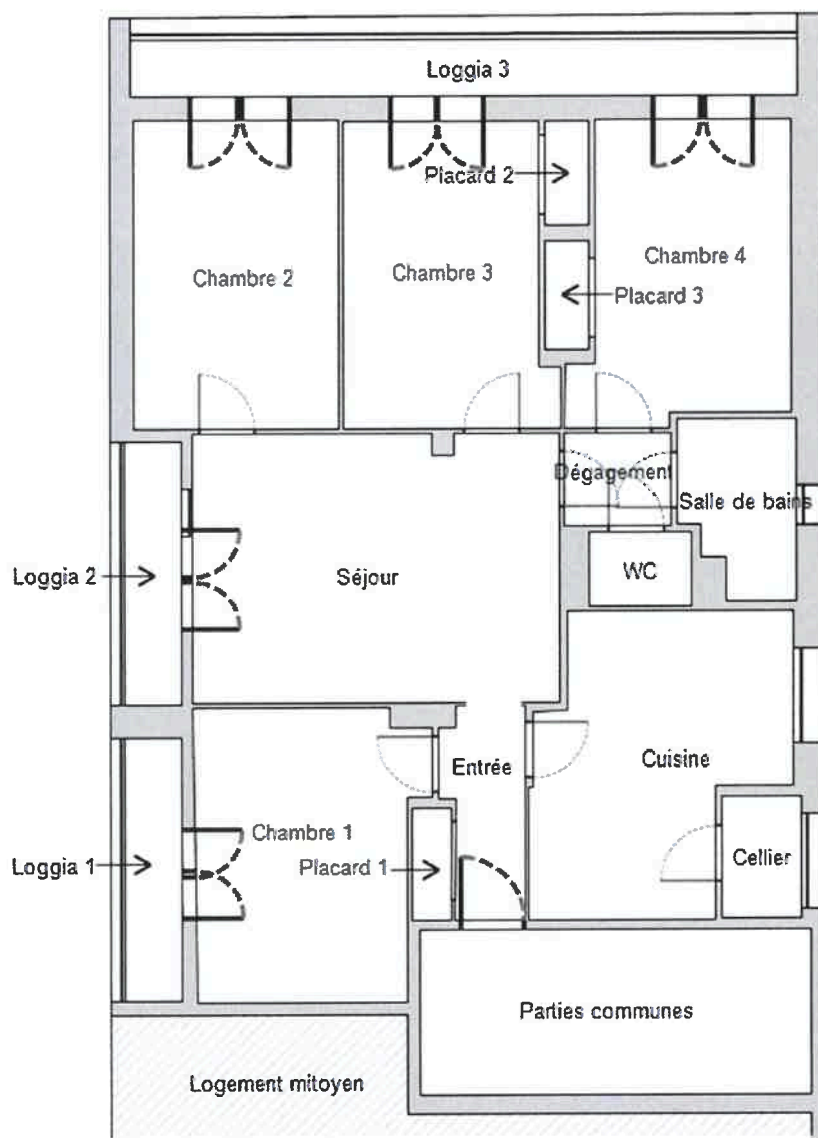
Intervenant : **Moreno Flavien**

Fait à : **LES ASSIONS**

Le : **11/10/2023**



### Croquis



Diagnostcs : Amiante – DPE – Plomb – Termites – Carrez/Boutin – Gaz – Electricité – ERP  
Agence du Diagnostic Immobilier 207 Route de Payzac 07140 LES ASSIONS  
Tél. : 0771780854 – Assuré par : MAVIT N° de contrat 2012059

cabinet.adi@protonmail.com  
www.diagnostics-immo-ardeche.com



Côté extérieur, la porte d'entrée de l'appartement est en mauvais état. Sur le cadre dormant, le bois est cassé autour de la serrure.



L'appartement est libre de toute occupation et ne comporte pas de meuble.

Toutes les portes-fenêtres ferment difficilement, les poignées sont mal réglées.

**1°) Concernant le hall d'entrée :**

Le parquet flottant du sol est en état d'usage et sale.



La toile de verre peinte des murs est en état d'usage et les arêtes comportent de nombreux coups. A droite du placard mural, l'interphone comporte des traces de peinture et le fil du combiné est distendu.







Le lambris du plafond en PVC est en bon état mais comporte des traces de peinture au niveau de la porte d'entrée.



**Concernant le placard mural :**

Les deux portes coulissantes sont en état d'usage et coulissent très mal.

Le carrelage du sol est en état d'usage.

A l'intérieur du placard, côté gauche, une plinthe carrelée est manquante.

La toile de verre est mal peinte.

Le mur de gauche comporte un trou.

Les étagères en bois sont en mauvais état.





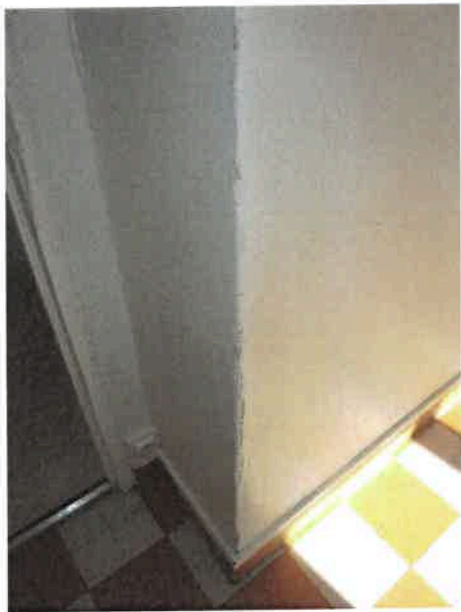
**2°) Concernant la première chambre situé en face de la cuisine :**  
Au niveau de la serrure le cadre dormant est cassé.



Le carrelage du sol est en état d'usage avec des éclats et des taches.  
Les plinthes carrelées comportent des traces de peinture.

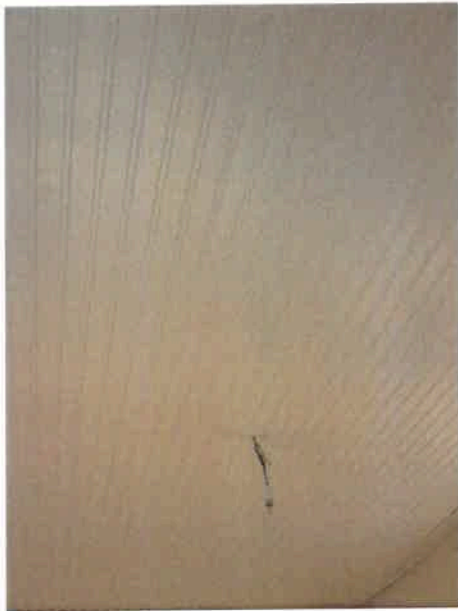


La toile de verre peinte des murs est en état d'usage avec de nombreuses traces. Les arêtes des murs comportent des éclats. Derrière le radiateur, le mur n'est pas tapissé et comporte un trou. La porte-fenêtre en PVC comporte un double vitrage et est encrassée.

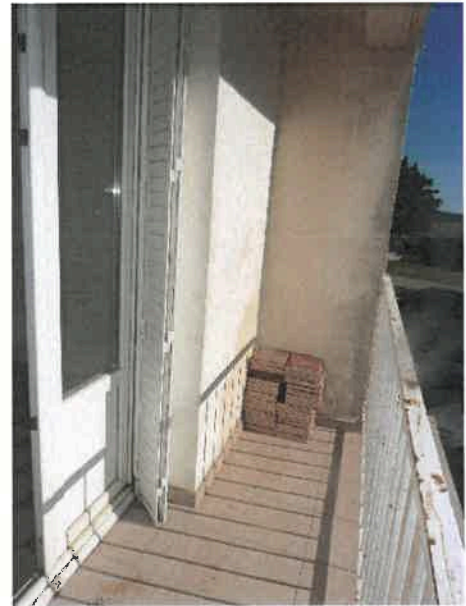




Le lambris du plafond, en PVC, comporte de petits trous. Au-dessus de la fenêtre, un double rail, en PVC, est fixé sur toute la longueur de la pièce.



Le balcon ouvre au Sud. Le carrelage du balcon est sale.





**3°) Concernant le salon :**

Le salon dessert deux chambres et un dégagement.

Le parquet flottant du sol est en état d'usage et sale.  
Les plinthes sont encrassées.



La toile de verre peint des murs comportent des traces noires.  
Derrière le radiateur, le mur ne comporte pas de toile de verre.  
La porte-fenêtre en PVC est sale.





Le plafond comporte des dalles en polystyrène, plusieurs dalles sont tâchées et une dalle se décolle.  
Un double rail, en PVC, est fixé au-dessus de la porte fenêtre, sur toute la largeur de la pièce



Le balcon ouvre au Sud. Le carrelage du balcon est sale.





**4°) Concernant la deuxième chambre, correspondant à la porte de gauche du salon :**  
Côté salon, la porte de la pièce est mal peinte et comporte de nombreux coups. Côté intérieur, la porte comporte un coup.

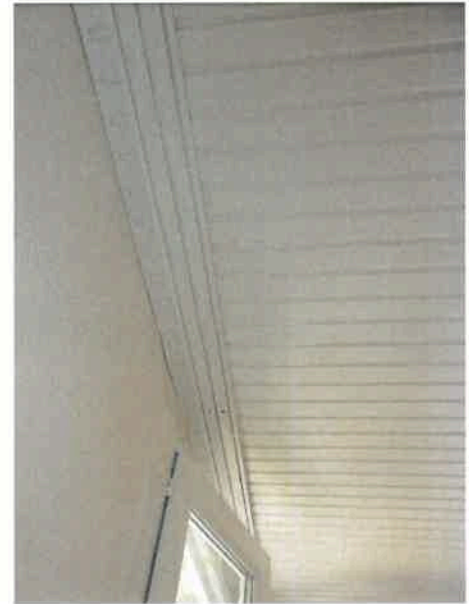


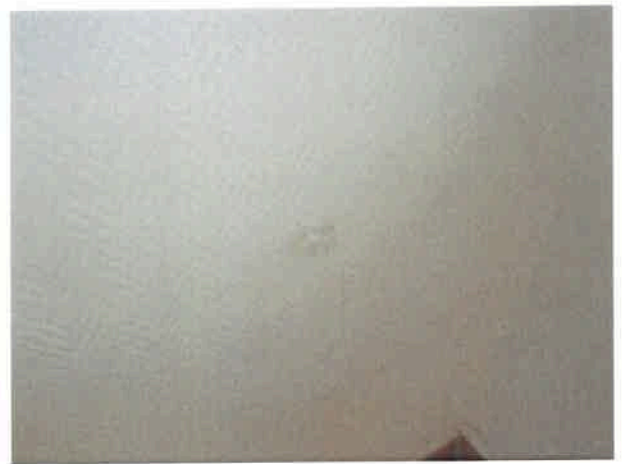
La toile de verre peinte des murs est en mauvais état, avec de nombreuses tâches et accrocs.  
Derrière le radiateur, le mur n'est pas tapissé.  
La porte fenêtrée en PVC, comportant un double vitrage, est très encrassée.  
Derrière la porte, la pièce comporte un petit lavabo et au-dessus neuf carreaux de faïence.





Le lambris du plafond est en bon état et comporte un double rail au niveau de la porte fenêtre sur toute la largeur de la pièce.





Le balcon, commun à trois chambres, donne sur l'Ouest, le sol carrelé est très sale.





**5°) Concernant la troisième chambre, correspondant à la porte centrale depuis le salon :**  
Le sol carrelé est en usage et comporte des éclats. Dans l'angle Nord, un carreau de carrelage est manquant et remplacé par du ciment.







La toile de verre peinte des murs est en état d'usage et comporte plusieurs traces et des coups.  
Derrière le radiateur, le mur ne comporte pas de toile de verre.

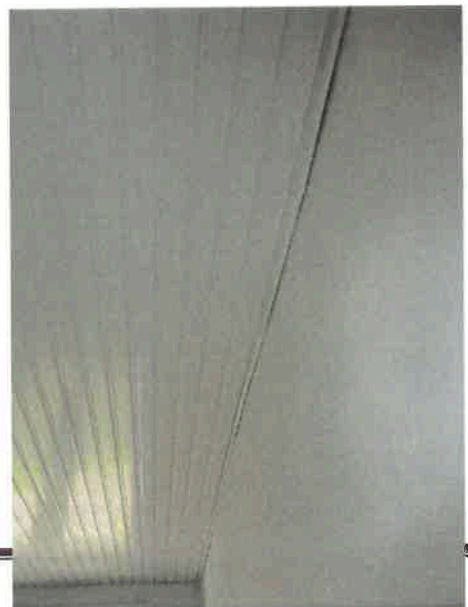
Le placard mural ne comporte pas de porte.

La porte-fenêtre en PVC, comportant un double vitrage, est extrêmement encrassée et donne sur le balcon des deux autres chambres.





Le lambris du plafond, en PVC est en état d'usage et comporte de la peinture côté Sud-Ouest.





**6°) Concernant le dégagement, correspondant à la porte de droite depuis le salon :**

Ce dégagement permet d'accéder à la quatrième chambre, à la salle de bain et au W.C.  
Côté salon, la porte est sale et comporte un trou rebouché en partie basse.

Le sol carrelé est en état d'usage.



La toile de verre peinte des murs, est état d'usage.

Côté extérieur, la porte du W.C. comporte une éraflure et un trou.

Côté extérieur, la porte de la salle de bains comporte une éraflure.





Le lambris du plafond, en PVC, est en état d'usage.



**7°) Concernant la quatrième chambre :**

Le sol carrelé est en état d'usage et sale.

La toile de verre peinte des murs est en mauvais état et comporte un trou dans le mur, situé à gauche de la porte-fenêtre, ainsi que plusieurs petits trous.

A droite de la porte-fenêtre, le mur comporte, en partie basse, une découpe dégageant une prise électrique.

Le lambris du plafond, en PVC, comporte quelques trous.

Le placard mural ne comporte ni porte ni planche.

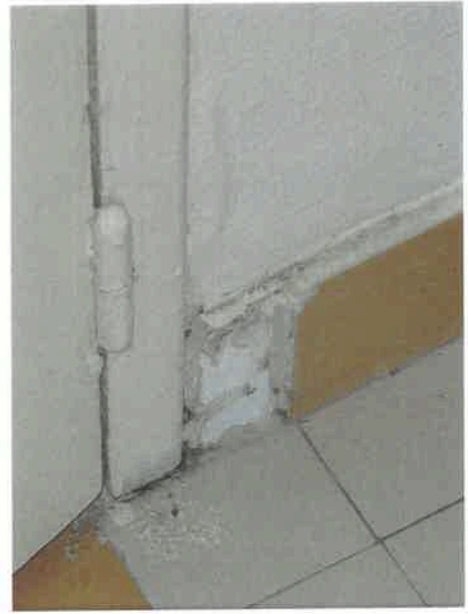
La porte-fenêtre en PVC comportant un double vitrage, est très sale.

Derrière la porte, une plinthe est cassée.

Derrière le radiateur, le mur ne comporte pas de toile de verre

Sur toute la largeur de pièce, un rail en PVC est fixé au plafond.













**8°) Concernant la salle de bains :**

Côté extérieur, la porte de la salle de bain comporte une éraflure et la poignée est cassée.



Le carrelage du sol est un état d'usage et comporte quelques éclats.



La pièce comporte une vasque sur un meuble dont le rebord est cassé, ainsi qu'une baignoire encrassée.

Le joint autour de la baignoire est partiel.

La fenêtre comporte un autocollant brise-vue en très mauvais état.

La peinture du radiateur est en mauvais état.





Le lambris du plafond, en PVC, est en bon état.



**9°) Concernant le W.C. :**

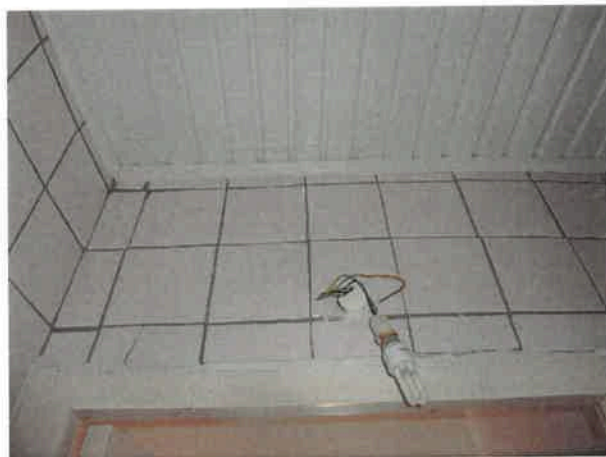
Côté extérieur, la porte comporte une longue éraflure.



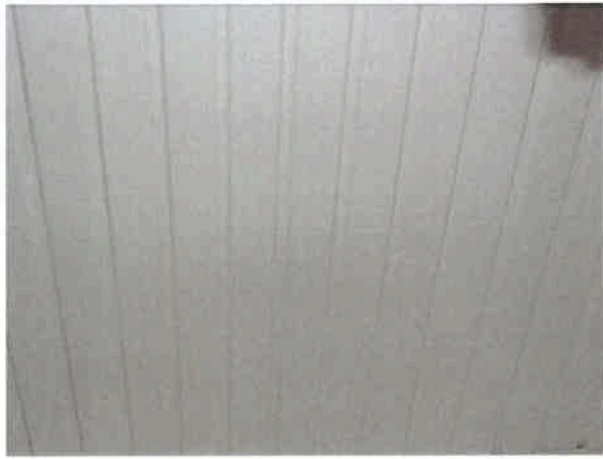
Le carrelage est en état d'usage.



La faïence des murs est en état d'usage.  
La cuvette du W.C. est encrassée.



Le lambris de plafond est en bon état.



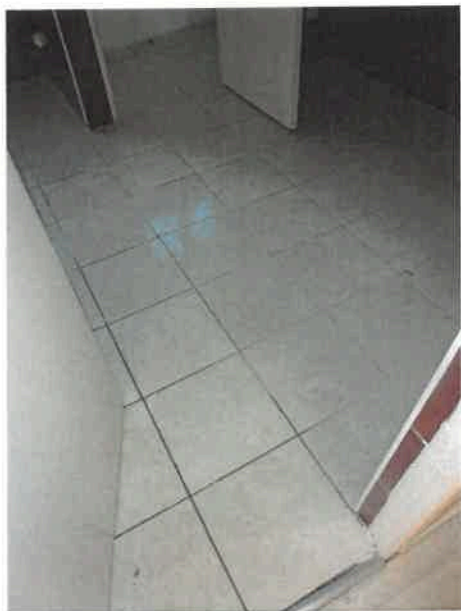
**10°) Concernant la cuisine :**

La porte de la pièce comporte une vitre en partie haute, dont la traverse supérieure est manquante, côté hall d'entrée.





Le carrelage du sol est sale et en mauvais état. Les joints sont encrassés.



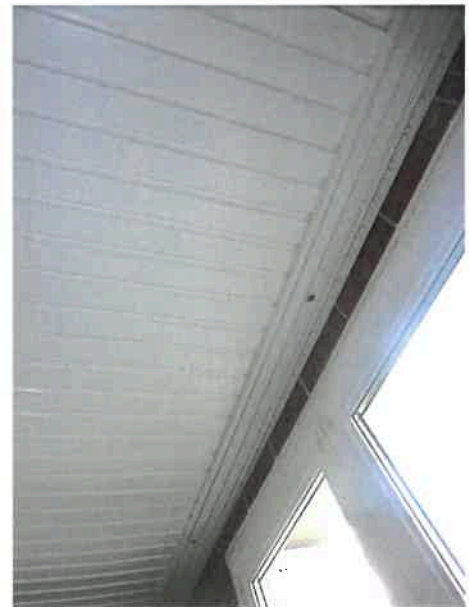
La faïence des murs est en état d'usage et comporte plusieurs trous,  
La fenêtre en PVC comportant un double vitrage est très encrassée.







Le lambris du plafond, en PVC est en bon état et comporte un rail au-dessus de la fenêtre sur toute la largeur de la pièce.



**11°) Dans l'angle Nord, la pièce comporte une loggia :**  
Le carrelage du sol est sale.



Les murs peints comportent plusieurs trous.  
La fenêtre en PVC est très encrassée.  
La peinture du plafond est en état d'usage.





-----

Mes constatations terminées, je me suis retirée, pour dresser et clore le présent Procès-Verbal de Constat, pour servir et valoir ce que de droit.

Je certifie que mes clichés photographiques n'ont fait l'objet d'aucune retouche ou modification et sont conformes à la réalité.

Me Isabelle BRET COFFINIER

