SCP LEXRÔN
Commissaires de Justice
12 avenue Eisenhower
Centre d'Affaires - BP 40919
84090 AVIGNON
Tél 04.90.16.53.53
Email: contact@lexron-justice.fr
- Adhérent CIL N°1666

Maître Nicolas VALENTINI
Maître Sophie VERNIMONT

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

PREMIERE EXPEDITION

COUT DE L'ACTE (Décret n° 2016-230 du 26-02-2016)	
Art R444-3 Emolument	219.16
Art A. 444-48 Transp.	7.67
Copie de pièces	21.45
Coût remise à personne	
T.V.A. 20.00 %	49.66
Total T.T.C. Euros	297.94
Coût remise à tiers	
T.V.A. 20.00 %	49.66
Avis postal art.20	2.54
Total T.T.C. Euros	300.48

Références : 6600018 / s039 / 11/03/2024

N° Acte : 6600018_5 NVa039

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

(Article R322-2 du code des procédures civiles d'exécution)

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE ONZE MARS

Heure de début : 11 heures 00

Heure de fin : 11 heures 40

Je soussigné, Maître Nicolas VALENTINI, Commissaire de Justice, membre de la SCP LEXRÔN – Nicolas VALENTINI et Sophie VERNIMONT – Commissaires de Justice associés, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence d'AVIGNON (Vaucluse), y demeurant 12 avenue Eisenhower, Centre d'Affaires Eisenhower.

A LA DEMANDE DE :

CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), SA au capital de 124.821.703,00 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 379 502 644, ayant son siège social 39 rue Mstislav Rostropovitch 75017 PARIS,
Venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE, S.A au capital de 78 775 064 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro B 391 654 399, ayant son siège social 31 rue de la République, 13304 MARSEILLE Cedex 02, en vertu de la fusion par voie d'absorption à effet du 1er décembre 2015 attestée suivant déclaration de régularité et de conformité du 1er décembre 2015 enregistrée au SIE de Paris (8ème EUROPE-ROME) le 02 décembre 2015 bordereau n° 2015 / 4 013, case n° 51, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat constitué Maître Stéphan ROCHETTE, Avocat au barreau d'AVIGNON (84), y demeurant 27 boulevard Denis Soulier, laquelle constitution emporte élection de domicile en son Cabinet.

AGISSANT EN VERTU DE :

De la copie exécutoire d'un acte authentique reçu aux minutes de Maître DUCROS, Notaire à Avignon, le 15/06/2012.

D'une inscription de privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle publiée le 22/06/2012 8404P01 volume 2012V n° 2327.

D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 30/01/2024, demeuré infructueux.

Des dispositions des articles R322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Article R322-1 :
« À l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les conditions prévues par l'article L322.2 »

Article R322-2 :
« Le procès-verbal de description comprend :
1° La description des lieux, leur composition et leur superficie
2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent
3° Le cas échant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété
4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant. »

Réquisition m'ayant été faite d'avoir à procéder à la description du bien immobilier ci-dessous désigné :

« A AVIGNON, SECTION DE MONTFAVET (84140), Clos de la Jarretière, dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété dénommé RESIDENCE LE RUBIA, figurant au cadastre Section BD n° 3 – 797 – 800, d'une contenance totale de 75a5ca

Soit le lot n° 26
Au rez-de-chaussée du bâtiment B, un appartement de 47.80 m² de type T2 avec terrasse de 41,60 m²
Et les 146/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 322/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B
Et les 152/10.000èmes des parties communes spéciales de la piscine
Et les 152/10.000èmes des parties communes spéciales au chauffage solaire

Soit le lot n° 75
Dans le bâtiment sous-sol, un garage de 15,40 m²
Et les 16/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 162/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment sous-sol
Et les 37/10.000èmes des parties communes spéciales à l'ascenseur B
Et le quart indivis d'une parcelle de terrain à usage de chemin cadastrée Section BD n° 4 d'une contenance de 5a46ca ».

Appartenant à :

AVOVENTES

DEFERANT A CETTE REQUISITION ET Y FAISANT DROIT,

Certifie m'être transporté ce jour LUNDI ONZE MARS DEUX MILLE VINGT QUATRE

Sur la commune d'AVIGNON – Section de MONTFAVET (Vaucluse), 1 rue François Richaud, Résidence Le Rubia, Clos de la Jarretière

Où là étant, en la présence constante de AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES locataires, qui m'ouvrent les lieux sans aucune opposition ni réserves,

Et assisté de AVOVENTES membre de la société AFP DIAGNOSTICS, chargé d'établir les diagnostics techniques prévus par la Loi,

J'AI PROCEDE AUX CONSTATATIONS ET DESCRIPTIONS SUIVANTES :

DESCRIPTION DES LIEUX ; COMPOSITION ET SUPERFICIE

Résidence / extérieurs :

L'appartement, objet de la procédure de saisie immobilière, est situé au rez-de-chaussée du bâtiment B de l'ensemble immobilier dénommé RESIDENCE LE RUBIA.

La résidence est constituée de deux bâtiments (A et B) avec espaces verts arborés, ascenseur, ainsi qu'une piscine commune, non chauffée, dont l'accès est sécurisé par un portillon avec Vigik (accessible de mai à octobre).

L'entrée de la résidence est quant à elle sécurisée par un portail métallique automatique.

Il s'agit d'un appartement de type 2 comprenant une entrée, un WC, un séjour avec cuisine, un dégagement, une chambre, une salle de bains et une terrasse, outre un garage.

Entrée :

On accède à l'appartement par une porte à trois points de sécurité avec œilleton.

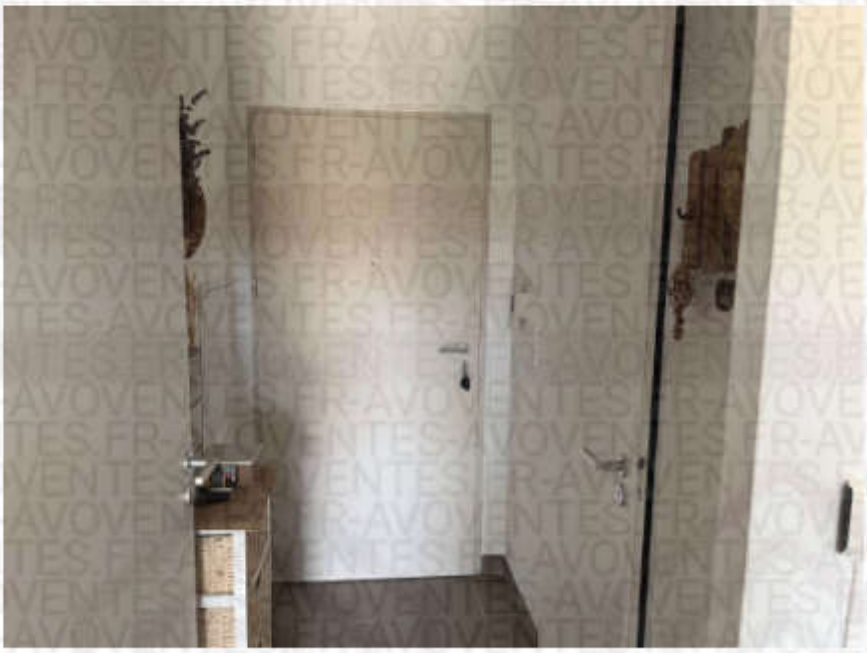
Le sol est revêtu d'un carrelage gris / taupe avec plinthes assorties.

Les murs ainsi que le plafond sont peints en blanc.

L'éclairage est assuré par une douille avec ampoule commandée par un interrupteur.

La pièce est équipée d'une prise électrique ainsi que d'un visiophone de marque URMET.

Sont également présents dans l'entrée le tableau et le compteur électriques.



WC :

Depuis le hall d'entrée, on accède au WC par une porte en bois peinte en blanc avec poignée sur rosace chromée et système de condamnation intérieur.

Le sol est revêtu du même carrelage gris / taupe que précédemment décrit, avec plinthes assorties.

Les murs et le plafond sont peints en blanc.

L'éclairage est assuré par une douille avec ampoule commandée par un interrupteur.

La pièce est équipée d'une prise électrique et d'une VMC ALDES à mécanisme manuel.

L'équipement sanitaire est un WC avec chasse dosseret en céramique blanche de marque PORCELANOSA.

Salon – séjour – cuisine :

Depuis le hall d'entrée, on accède à la pièce principale par une porte en bois peinte en blanc avec poignée sur rosace chromée.

Côté salon – séjour, le sol est revêtu du même carrelage gris / taupe que précédemment décrit, avec plinthes assorties.

Les murs et le plafond sont peints en blanc.

L'éclairage est assuré par un plafonnier avec ampoule commandé par un interrupteur.

La pièce est équipée de six prises électriques, une prise antenne ainsi qu'une prise téléphone, outre un thermostat.

Elle prend jour sur la terrasse par une baie vitrée à deux vantaux coulissants, double vitrage, huisserie en aluminium blanc, avec volet roulant électrique.

L'espace est aménagé d'un placard mural ouvrant par deux portes coulissantes en mélaminé blanc dont l'intérieur est aménagé par des étagères également en mélaminé blanc ainsi qu'une tringle de penderie.

Dans l'espace cuisine, les revêtements de sol, murs et plafond sont à l'identique.

L'éclairage est assuré par un plafonnier deux spots commandé par un interrupteur.

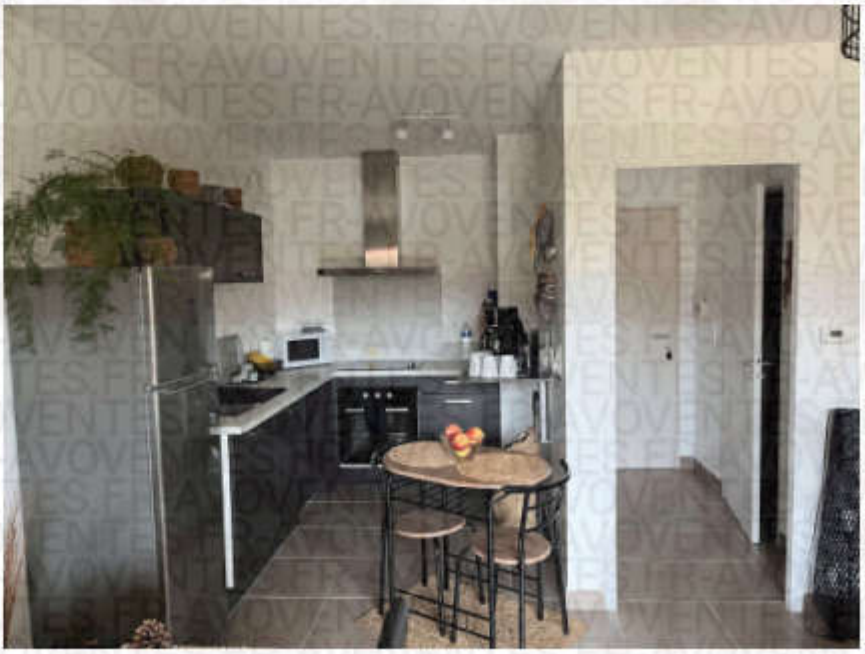
L'espace est équipé de six prises électriques.

La cuisine est aménagée par des meubles hauts et bas avec façades grises ainsi que d'un plan de travail en mélaminé, imitation béton blanc, avec crédence assortie.

Le plan de travail intègre un évier inox un bac, un égouttoir avec robinet mitigeur chromé, ainsi qu'une plaque vitrocéramique quatre feux de marque VIVA, surmontée d'une hotte aspirante de marque AIRFORCE.

Est également intégré un four de marque VALBERG.

L'espace est équipé d'une VMC ALDES à mécanisme manuel.



Couloir :

Depuis la pièce principale, on accède au couloir desservant le coin nuit par une porte en bois peinte en blanc avec poignée sur rosace chromée.

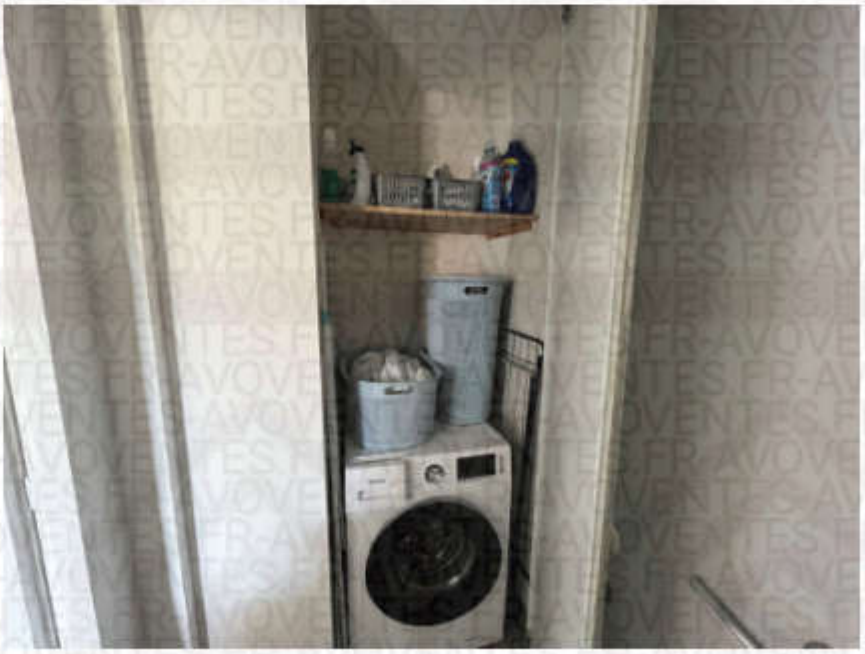
Le sol est revêtu du même carrelage gris / taupe que dans le reste de l'appartement, avec plinthes assorties.

Les murs ainsi que le plafond sont peints en blanc.

L'éclairage est assuré par une douille avec ampoule commandée par un interrupteur.

L'espace est aménagé d'un placard mural ouvrant par une porte en mélaminé blanc avec poignée bouton.

Le placard est équipé d'une prise électrique.



Salle de bain :

Depuis le couloir, on accède à la salle de bain par une porte en bois peinte en blanc avec poignée sur rosace chromée et système de condamnation intérieur.

Le sol est revêtu du même carrelage gris / taupe que précédemment décrit, avec plinthes assorties.

Le plafond et les murs sont peints en blanc et pour partie revêtus de faïence murale au pourtour de la baignoire et au-dessus de la vasque.

L'éclairage est assuré par une douille avec ampoule commandée par un interrupteur.

La pièce est équipée de deux prises électriques.

Les équipements sanitaires sont les suivants :
- un sèche-serviette de marque CORDINARI
- une baignoire en acrylique blanc de marque DURAVIT
- une vasque en résine blanche avec robinet mitigeur chromé intégré dans un meuble en mélaminé avec placage imitation bois ouvrant par deux tiroirs ; l'ensemble surmonté d'un miroir avec réglette LED.

La pièce est équipée d'une VMC ALDES à mécanisme automatique.

Chambre :

Revenant dans le couloir, on accède à la chambre par une porte en bois peinte en blanc avec poignée sur rosace chromée et serrure.

Le sol est revêtu du même carrelage gris / taupe que précédemment décrit, avec plinthes assorties.

Les murs et le plafond sont peints en blanc.

L'éclairage est assuré par un plafonnier avec ampoule commandé par un interrupteur.

La pièce est équipée de quatre prises électriques, une prise antenne et une prise TV, outre un thermostat.

Elle prend jour sur la terrasse par une fenêtre, double vitrage, huisserie PVC blanc, avec volet roulant manuel.

L'espace est aménagé d'un placard mural à deux portes coulissantes en mélaminé blanc dont l'intérieur est aménagé par des étagères également en mélaminé blanc ainsi qu'une tringle de penderie.

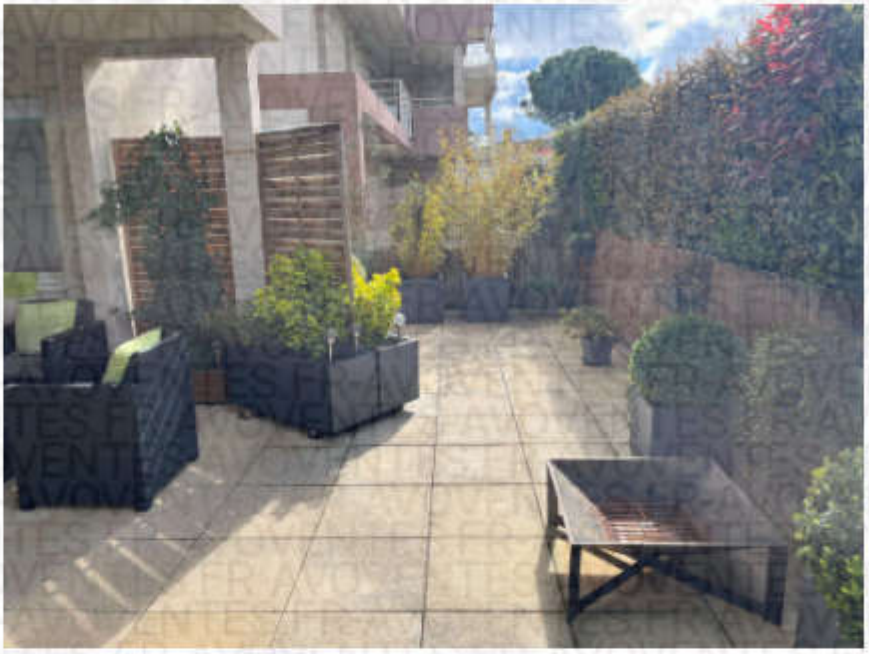
Terrasse :

Depuis le salon / séjour, on accède à une grande terrasse, en partie couverte.

Le sol est en l'état de dalles en béton gravillonné beige.

L'éclairage est assuré par un plafonnier commandé par interrupteur.

L'espace est pourvu d'une arrivée d'eau avec robinet.



Garage :

L'appartement est complété par un garage en sous-sol ouvrant par une porte métallique basculante à commande électrique (télécommande).

Généralités :

L'immeuble est doté de la FIBRE.

L'appartement est alimenté par le système de climatisation gainable collectif (chauffage et clim) ; une grille dans le salon et une dans la chambre.

Superficie

Il ressort du certificat ci-dessous intégré que la superficie totale du bien est de : 46,75 m².

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Article 46 et 54 de la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
Article 2 du décret N°97-532 du 23 mai 1997 qui a modifié l'article R111-2 du CCH
Articles 4-1 et 4-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment : **Appartement**
Nombre de Pièces : **2**
Etage : **RDC**
Numéro de lot : **26**
Référence Cadastrale : **BD - 3 797 800**
Annexes :
Garage : **75**

Adresse : **Clos de la Jarretière, Résidence Le Rubia Le Rubia 1 rue François Richaud 84140 MONTFAVET**
Bâtiment :
Escalier :
Por
Pro
Mis
Dat
N°

AVOVENTES

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :

Total : 46,75 m²
(Quarante-six mètres carrés soixante-quinze)

Commentaires : Néant

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez
Entrée	RDC	2,650 m²
WC	RDC	2,900 m²
Salon	RDC	17,900 m²
Coin cuisine	RDC	4,800 m²
Placard n°1	RDC	0,750 m²
Dégagement	RDC	2,150 m²
Placard n°2	RDC	0,500 m²
Salle de bains	RDC	4,350 m²
Chambre	RDC	10,500 m²
Placard n°3	RDC	0,850 m²
Total		**46,790 m²**

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Garage	1er SS	16,650 m²
Total		**16,650 m²**

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de

INDICATION DES CONDITIONS D'OCCUPATION ; IDENTITE DES OCCUPANTS ; MENTIONS DES DROITS DONT ILS SE PREVALENT

L'appartement ainsi que le garage sont actuellement occupés par AVOVENTES selon contrat de bail à usage d'habitation principale ayant pris effet le 18/10/2022 – dont copie est annexée au présent procès-verbal.

Le montant du loyer mensuel est de 581 euros, outre 109 euros de charges de copropriété, soit un montant total de 690 euros.

IDENTITE DU SYNDIC DE COPROPRIETE

La SAS TERRE ET PIERRE
Ayant son siège social 12 avenue Eisenhower, 84000 AVIGNON

RENSEIGNEMENTS UTILES SUR L'IMMEUBLE

Etat descriptif de division et règlement de copropriété :

Etat descriptif et règlement de copropriété reçu le 12/03/2012 aux minutes de Maître Alain DUCROS, Notaire à Avignon, publié le 02/04/2012, 8404P01, volume 2012P, n° 2820.

Montant des charges / impôt foncier :

Le montant des charges de copropriété est d'environ 109 euros par mois.

Localisation du bien :

ANNEXES

Est annexé sur 51 pages le dossier de diagnostics techniques comprenant notamment :

- Le certificat de superficie
- Le diagnostic de performance énergétique
- L'état du bâtiment relatif à la présence de termites
- Le certificat de qualification du diagnostiqueur immobilier
- L'état des risques et pollutions

Est également annexé le contrat de bail sur 16 pages.

Lesquels documents font partie intégrante du présent procès-verbal.

Mes opérations étant terminées, je me suis retiré et ai dressé le présent procès-verbal de description sur DOUZE pages pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Nicolas VALENTINI
Commissaire de Justice