

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Société Civile Professionnelle

Claudine MAZE et Frédéric BAUDE

Commissaires de Justice Associés

104 rue de la Paix - BP 107

84103 - ORANGE CEDEX

Tel : 0490340250

scpmazebaude@commissaire-
justice.fr

Fax : 0490348650



**MARDI QUINZE AVRIL
DEUX MILLE VINGT CINQ
à 09 heures 50**

A LA REQUETE DE :

La Société Anonyme (SA) **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT**, dont le siège social est 39 Rue Mstislav Rostropovitch, 75017 PARIS, FRANCE, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 379502644, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat **Maître Lionel FOUQUET**, du Barreau de CARPENTRAS

Poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à AVOVENTES

EN VERTU DE :

La copie exécutoire de l'acte reçu le 8 juillet 2008, aux minutes de Maître Lionel Perrin, Notaire à Bollène.

Un bordereau d'inscription de privilège de prêteurs de deniers publié le 8 août 2008, sous la référence 8404P31 volume 2008V n°1303.

Un commandement de payer valant saisie immobilière précédemment signifié, demeuré infructueux.

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

Il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :

287 Route Nationale 7
Quartier Le Cairon

84430 MONDRAGON



Je, soussigné, Maître Frédéric BAUDE, membre de la Société Civile Professionnelle Claudine MAZE et Frédéric BAUDE Commissaires de Justice associés, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la résidence d'ORANGE, y demeurant ladite ville 104 rue de la Paix.

Me suis rendu ce jour à l'adresse du bien saisi,

En présence de :

AVOVENTES

OU ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

LOCALISATION DU BIEN

Le bien est situé sur la commune de MONDRAGON à l'Ouest du canal de Donzère-Mondragon.

Il est longé par la Route Nationale 7.

Il est situé à proximité immédiate de la Zone d'Activités Notre Dame.



INFORMATIONS SUR LA VILLE

Situé à 7 km au Sud de la commune de BOLLENE par la D26 et à 12 km au Nord d'ORANGE par la Nationale 7, le village de MONDRAGON est implanté le long de la colline des Grès.

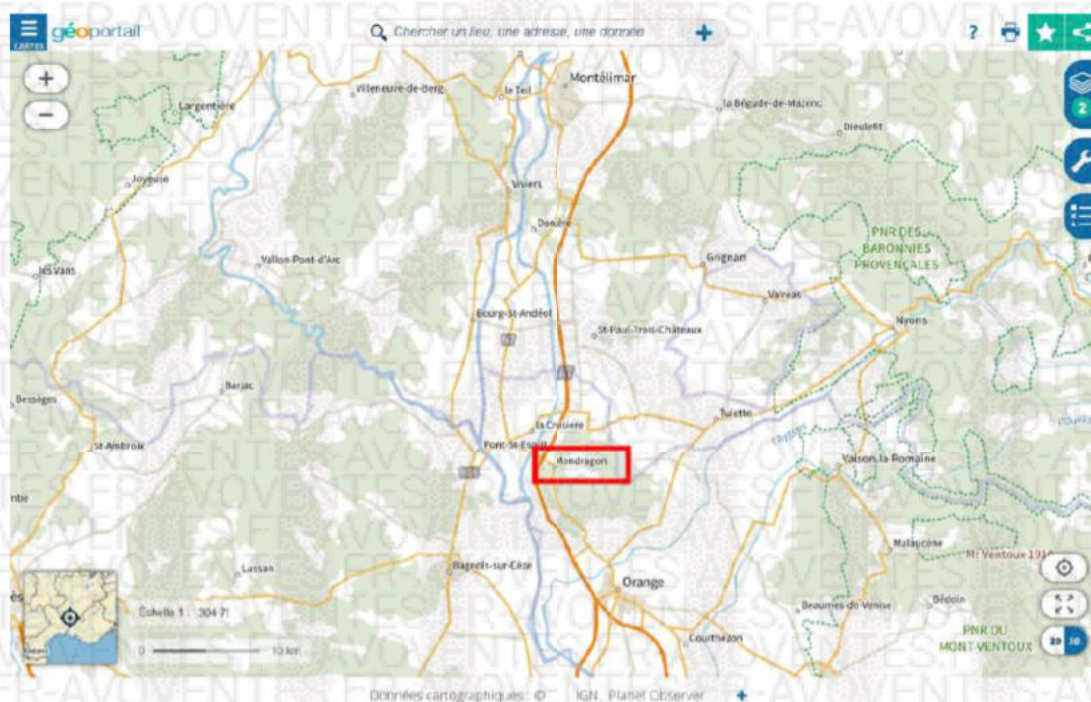
Commune du Haut-Vaucluse, d'une superficie de 4065 m², elle est peuplée de 3799 habitants.

La commune est traversée par la route Nationale 7, l'autoroute A7, le canal de Donzère-Mondragon, et par une ligne de chemin de fer.

Elle dispose de plusieurs commerces de proximité, d'un supermarché, d'une école élémentaire et d'une école maternelle.

La commune est située dans la zone d'influence du climat méditerranéen.

Site de la commune : <https://www.mondragon.fr>



1. Image fournie à titre d'illustration (Source [geoportail.gouv.fr](https://www.geoportail.gouv.fr))



PHOTOGRAPHIES DE LA RUE



1. Route N7 au Nord en direction de la commune de LAPALUD



2. Propriété en bordure de nationale.



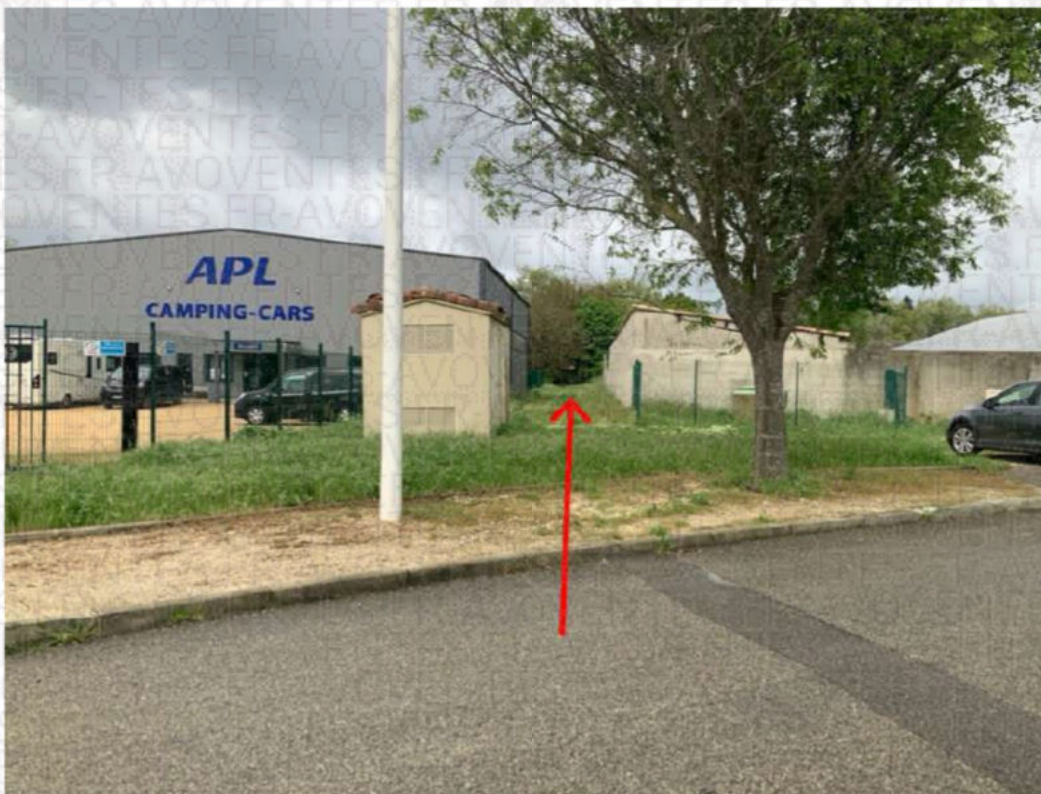


3.



4. Route N7 au Sud en direction du centre-ville.





5. Vue depuis l'allée Notre Dame de la Zone d'Activités

SUPERFICIE DU BIEN

La propriété est établie sur les parcelles cadastrées en la commune de MONDRAGON sous les références et les superficies cadastrales ci-après :

- Section ZI, numéro de plan 163, d'une superficie cadastrale de 11 a 31 ca.
- Section ZI, numéro de plan 216, d'une superficie cadastrale de 09 a 13 ca.
- Section ZI, numéro de plan 217, d'une superficie cadastrale de 09 ca.

Soit une superficie cadastrale totale de : 20 a 53 ca.

Un certificat de mesurage des pièces de l'habitation est joint aux diagnostics techniques.

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le bien immobilier est occupé par AVOVENTES propriétaire indivis du bien, sa compagne et son fils mineur.

Il m'a été indiqué par les propriétaires du bien que ce dernier ne fait l'objet d'aucun contrat de location.

Il m'a été précisé qu'aucune action judiciaire relative au bien n'est en cours.

EXTÉRIEUR

Les parcelles cadastrées commune de MONDRAGON, sous la section ZI numéros 163, 216 et 217, forment un seul et même tènement, clôturé.

Une maison de plain pied est édifiée sur la parcelle numéro 163.

Les propriétaires des lieux me déclarent qu'elle a été bâtie dans les années 70.



Elle est abritée par deux toitures en tuile. Plusieurs sections de gouttière sont manquantes.

Les murs sont recouverts d'un enduit clair, usagé.

Un garage, en mauvais état, est attenant au Nord de l'habitation.

Une construction plus récente prolonge l'habitation au Sud-Est. Seul son mur de façade Ouest est enduit partiellement. Les autres murs de façade sont tachés de traces de coulures sombres.

Cette construction est également prolongée au Sud d'une terrasse carrelée..

Les parcelles 216 et 217 (cette dernière de très faible superficie) sont vierges de toute construction.

Le jardin entourant la maison, arboré, est planté en herbe. Il n'est pas entretenu.

L'entrée de la propriété est aménagée au Nord-Ouest de la parcelle numéro 163. Elle est fermée par un portail métallique, à claire voie, de deux vantaux, ancien, rouillé, en mauvais état. Son fonctionnement est manuel.

Une allée bétonnée, fissurée, relie cette entrée au garage et à la terrasse de la maison.

Cette dernière est aménagée au Nord-Ouest de la maison. Elle est carrelée et délimitée au Nord et à l'Ouest par des balustres.

La clôture Est de la propriété est percée d'une ouverture fermée par deux grilles métalliques de chantier.

Je note que cette ouverture est située dans l'axe d'un cheminement, établi sur la parcelle ZI n°332, permettant de rejoindre la voirie principale de la Zone d'Activités Notre Dame.

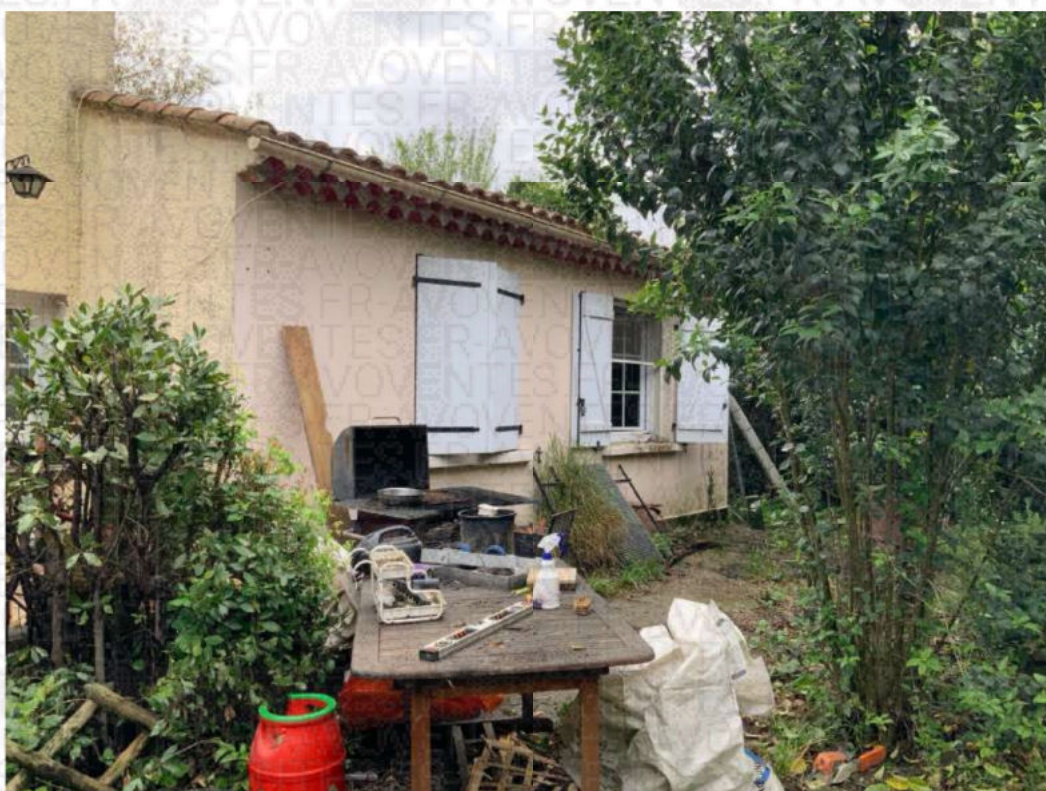


1.Angle Nord-Ouest de la maison





2. Garage



3. Façade Ouest prolongée





4. Façade Sud



5. Terrasse





6. Façade Est de la nouvelle construction



7.





8. Portail d'entrée



9. Jardin Ouest





10. Jardin Est



11. Jardin Est- vue Sud/Est





12. Jardin Est - vue Nord.



13. Ouverture dans la clôture Est



ENTRÉE

Un carrelage ancien de type granito, recouvre le sol.

Les plinthes, anciennes, sont faïencées.

Le mur Sud est recouvert d'un parement de briquettes rouges.

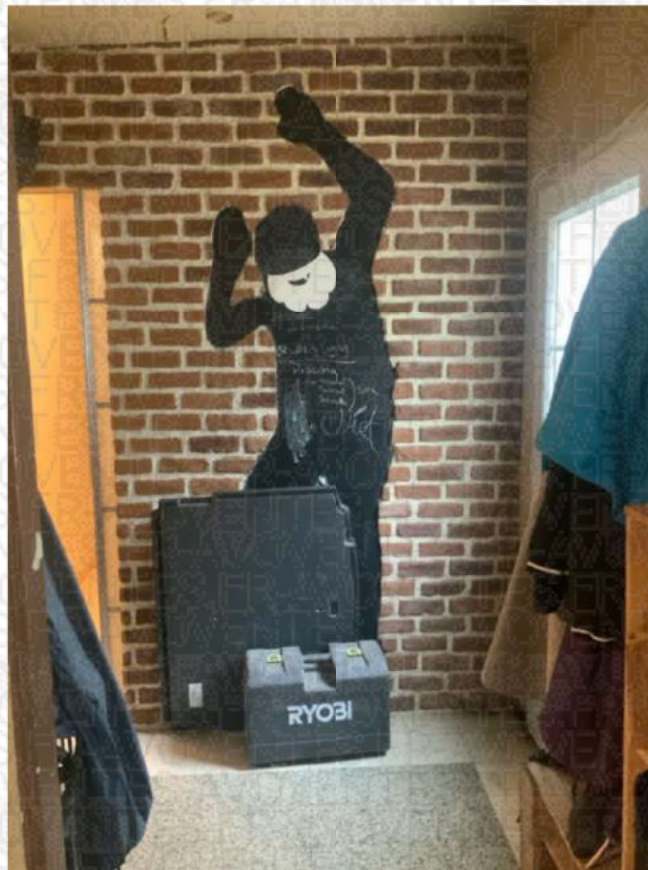
Les autres murs sont tapissés d'une toile de verre.

Le plafond est traversé d'une fissure.

Cette pièce est équipée de :

- une porte d'entrée en pvc, vitrée en partie supérieure.
- un poêle à bois.
- une bouche aération.
- un plafonnier

De ce couloir on accède au Nord à l'espace jour de la maison et au Sud à l'espace nuit.



1. Sud



2. Ovest

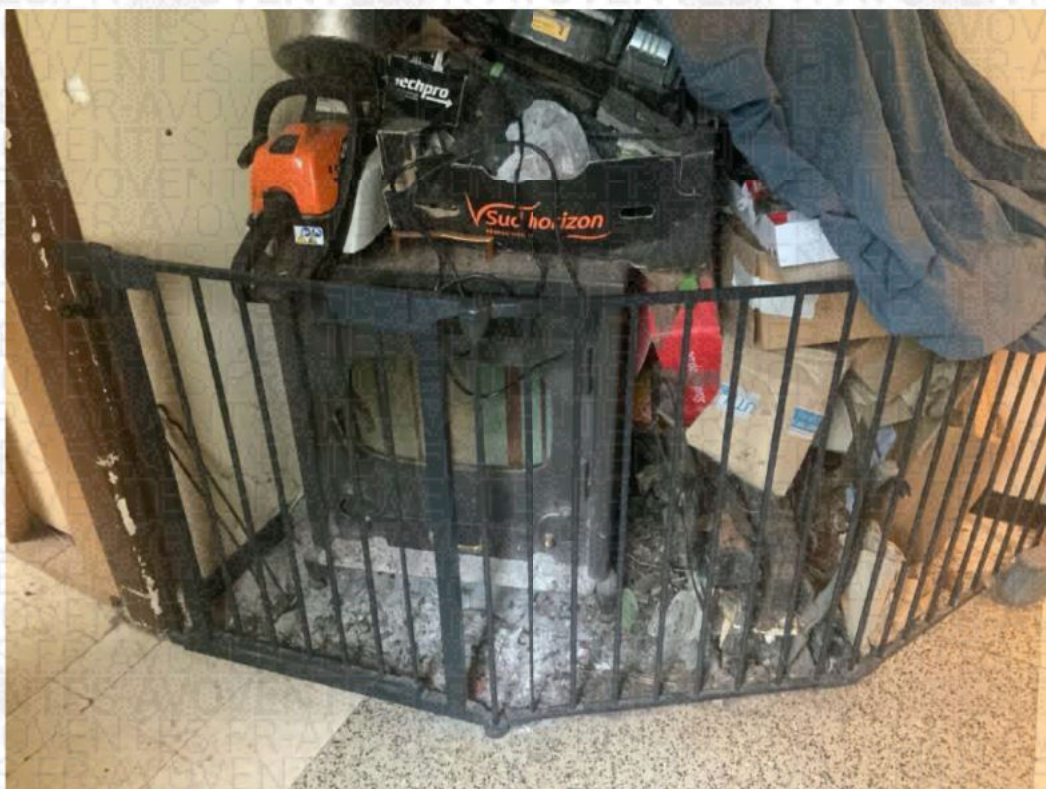


3. Accès salon





4. Plafond



5. Poêle



SALON

Le sol de la pièce est recouvert d'un carrelage bicolore, en état d'usage.

Le mur Nord, contigu avec le garage, est doublé de plaques de plâtre. Ces dernières ne sont ni peintes, ni jointées.

Deux appliques lumineuses sont fixées, en partie supérieure, à chaque extrémité de ce mur.

Le mur Est est couvert d'un parement en pierre, en état d'usage.

Un crépi de couleur blanche, ancien et usagé, recouvre les murs Sud et Ouest de la pièce.

Il en va de même au plafond où les traverses sont apparentes.

Des fissures sont visibles sur ce plafond côté Sud.

La pièce est éclairée par une fenêtre, orientée Ouest, de quatre vantaux, en PVC, équipés double vitrage. Elle dispose d'une aération aménagée au sommet de l'un de ses vantaux.

Au Nord de l'encadrement de cette fenêtre, le mur Ouest est percé d'un trou de forme circulaire.

La pièce est chauffée par un convecteur électrique fixé à mi-hauteur du mur Est. Il est ancien et dégradé. Son fil pend le long du mur.

La pièce est en outre équipée d'un plafonnier.

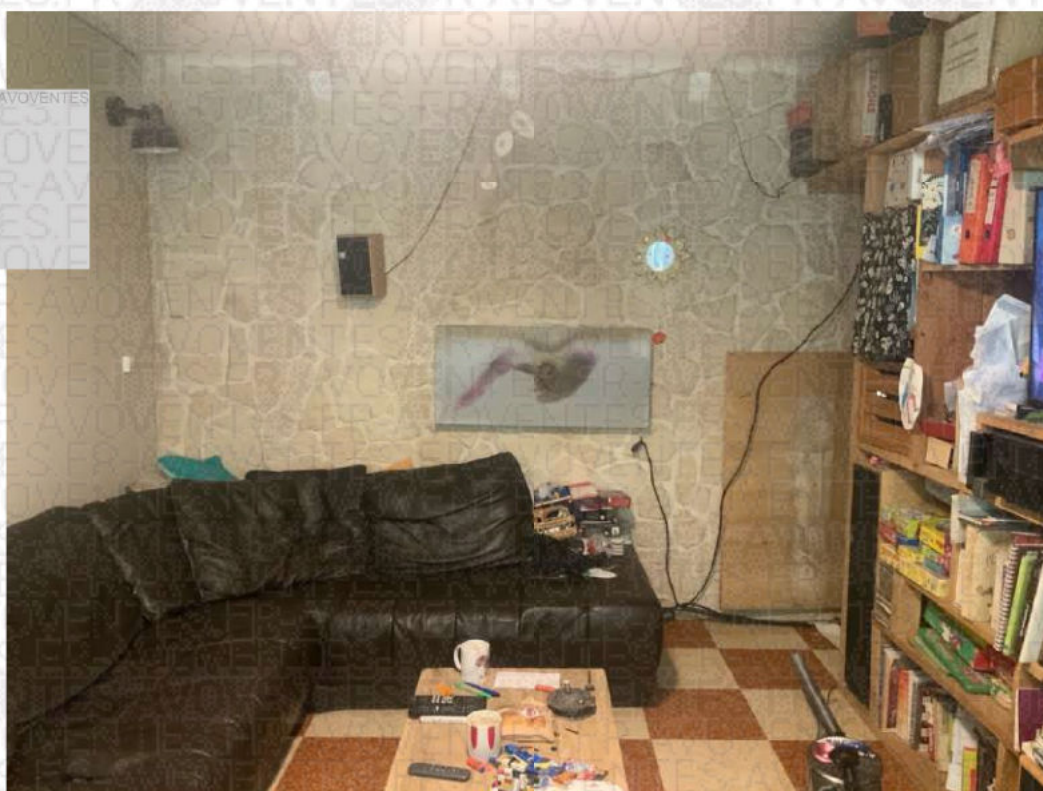


1. Ouest





2



3. Est





4. Accès cuisine



5. Plafond



CUISINE

Des dalles de plastique, anciennes et usagées, recouvrent le sol de la pièce.

En partie supérieure, les murs sont partiellement doublés de lames de parquet.

L'extrémité d'un ancien conduit d'évacuation est fixé au sommet du mur Sud.

Le plafond est lambrissé. Il accueille en son centre un plafonnier en état de marche.

Une cuisine a été aménagée en périphérie de la pièce.

Elle se compose d'éléments haut et bas. Ces derniers sont fermés par des portes en bois, anciennes.

Un meuble plus récent accueille l'évier en résine, de couleur noire, disposant de deux bacs et d'un égouttoir. Cet évier, taché, est alimenté en eau par un robinet mitigeur.

Le plan de travail est prolongé d'une crédence carrelée, ancienne.

Le mur Est est percé de deux ouvertures :

La première, la plus au Nord, dépourvue de porte, permet d'accéder au cellier.

Par la seconde, on accède à la nouvelle construction édifiée à l'Est.



1.



2.



3.



CELLIER

Le sol est recouvert de tomettes.

Les murs et plafond, doublés pour partie, sont blanchis.

Il est délimité au Sud par le mur Nord de la nouvelle construction.

Cette pièce, éclairée par un plafonnier, renferme le chauffe-eau de l'habitation. J'observe que ce dernier fuit. Le cache de son moteur est déposé.

Une chaudière au fuel, vétuste, est également en reposée dans la pièce, le long du mur Ouest. Le propriétaire des lieux me déclare que cet équipement n'est plus en état de marche.

De nombreux câbles et gaines courent sur les murs.

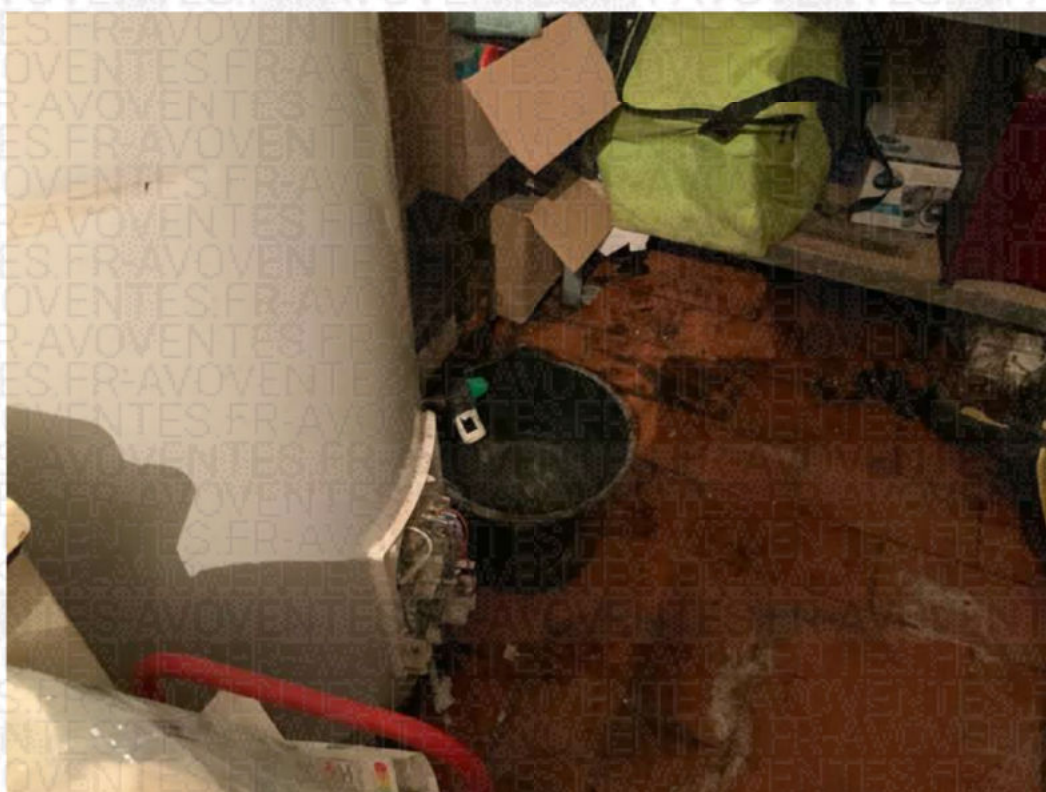
L'angle Sud-Est du cellier est occupé par une pièce indépendante de faible superficie, à usage de placard, abritant autrefois un wc. Sa porte de communication est éventrée. Ses murs sont faïencés en partie basse. En partie supérieure, ils sont endommagés par l'humidité.



1. Nord



2. Sud



3. Fuite chauffe-eau





4. Conduites et gaines

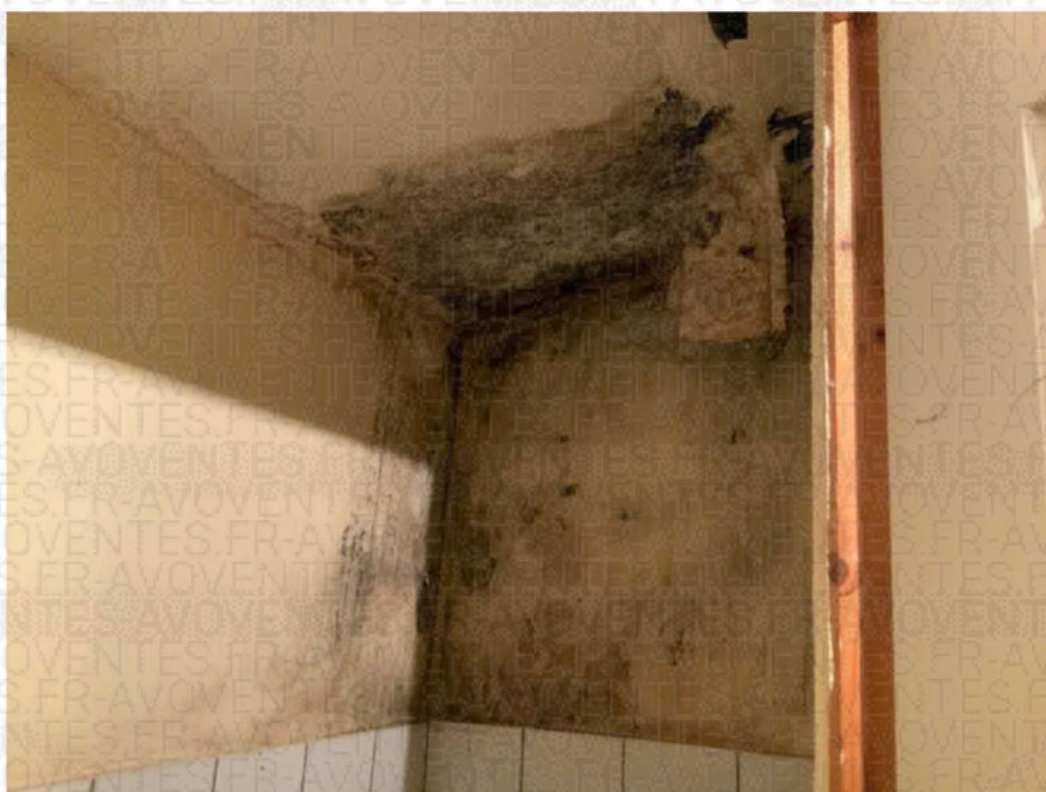


5. Chaudière au fuel hors d'usage





6. Ancien cabinet wc



7. Interieur



COULOIR DE DISTRIBUTION

Ce couloir dessert à l'Est une salle d'eau et une chambre et à l'Ouest deux chambres.

Il est terminé au Sud par un placard abritant notamment un tableau électrique.

Le sol est carrelé.

Les murs et plafond sont couverts d'une peinture en état d'usage.

Il est éclairé par un point lumineux Nord.



1. Sud



2. Nord



3. Tableau électrique du placard



CHAMBRE SUD-OUEST

Le sol de la pièce est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs Sud et Ouest sont recouverts d'un parement en pierre.

Une toile de verre peinte tapisse les autres murs.

Une peinture de couleur blanche couvre partiellement le plafond.

Ce dernier est fissuré à proximité de son angle Nord-Est, au dessus de l'encadrement de la porte de communication.

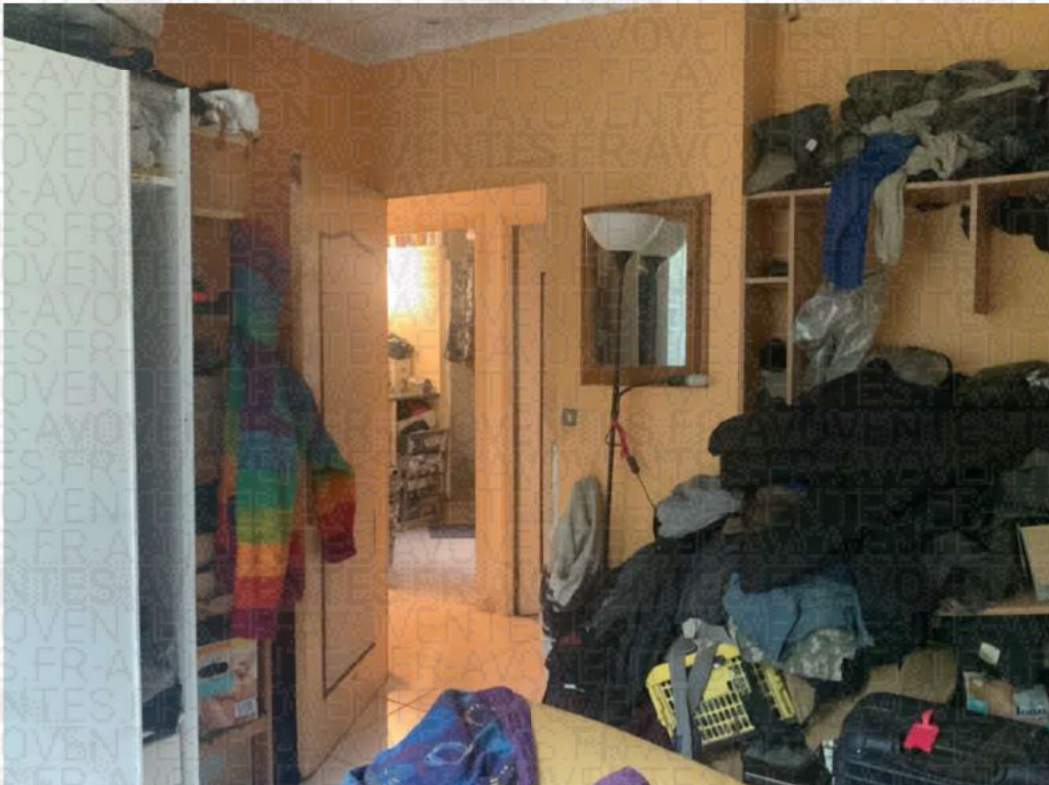
Il est traversé par l'extrémité d'une conduite dans l'angle du décroché du mur Est.

La pièce est éclairée par une fenêtre en PVC, orientée Ouest, de deux vantaux équipés de double vitrage.

L'encadrement extérieur de cette ouverture accueille une moustiquaire coulissante. Il est fermé par un volet en PVC de deux vantaux.

La pièce est en outre équipée de :

- un plafonnier.
- une applique lumineuse fixée sur le mur Sud.
- une porte de communication ancienne, en mauvais état. Sa poignée intérieure est absente. Son encadrement est dégradé.



1.



2.

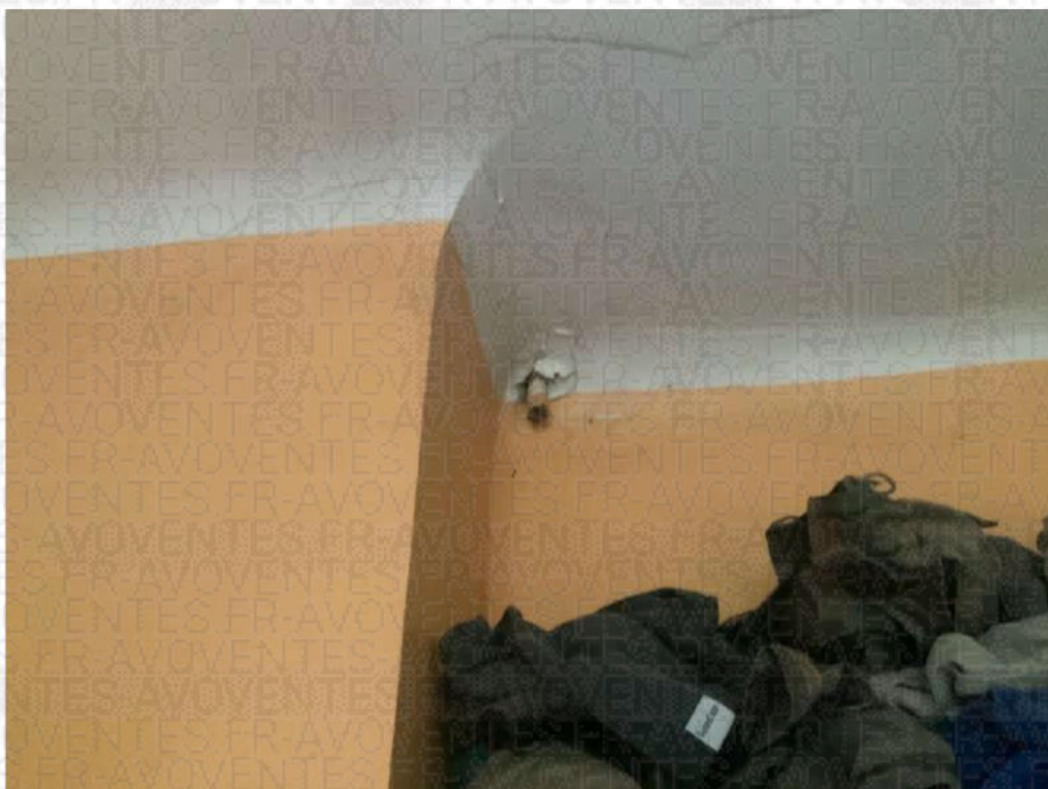


3.



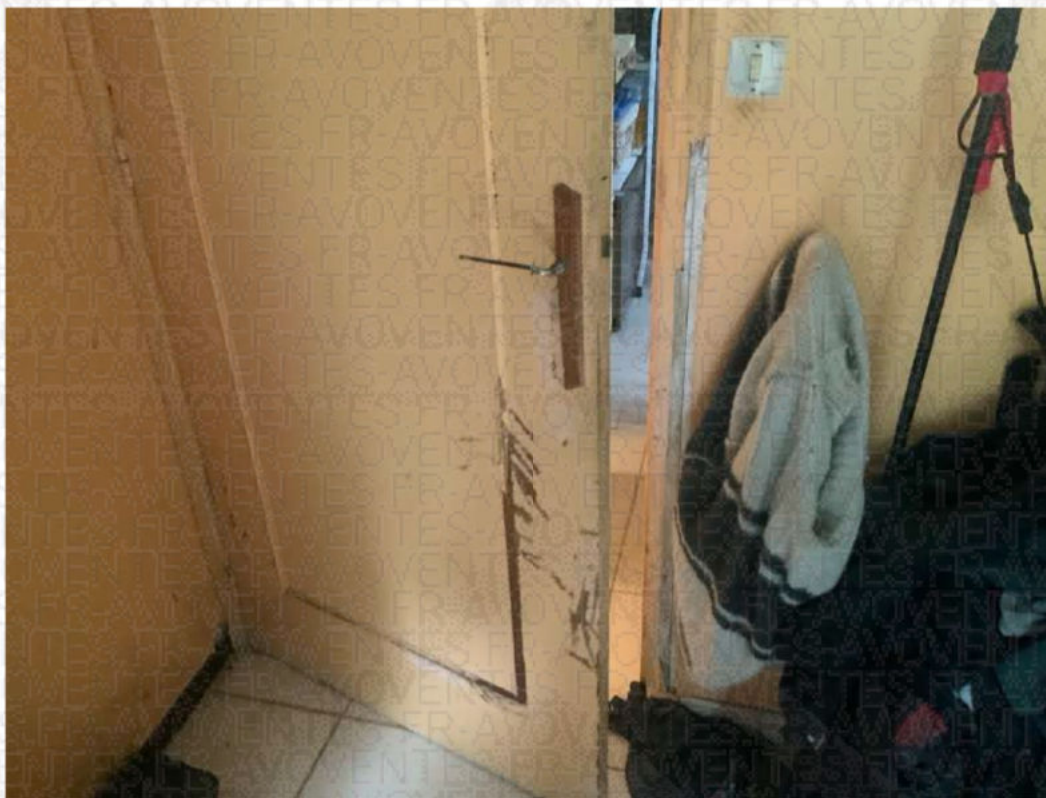


4.



5.





6.



CHAMBRE SUD-EST

Le sol est recouvert d'un parquet stratifié en état d'usage.

Les murs sont couverts d'une peinture bicolore, en état d'usage.

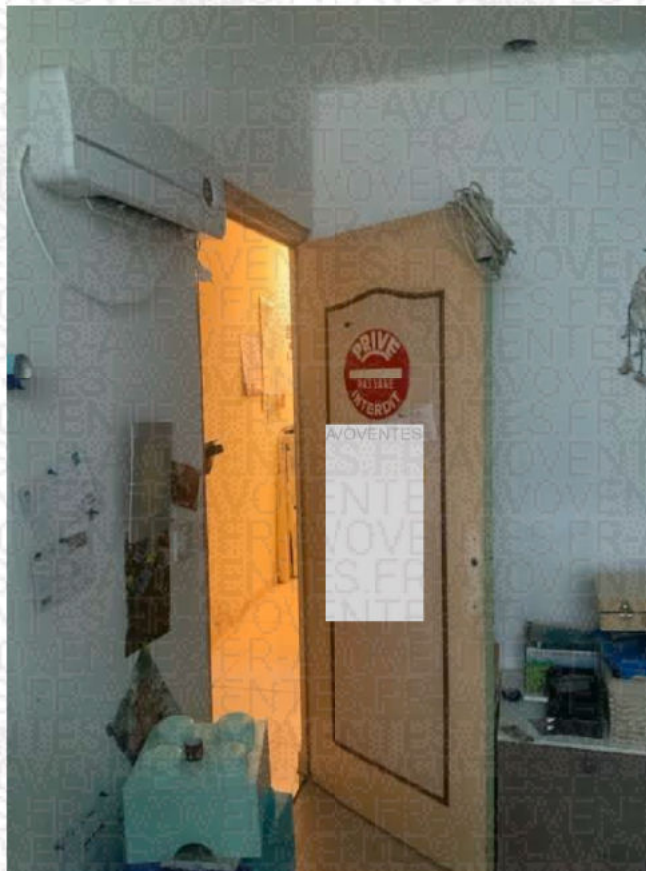
Le plafond est blanchi. Il est percé d'un trou circulaire en limite Nord.

La pièce est éclairée par une fenêtre en PVC, orientée Sud, de deux vantaux équipés de double vitrage.

L'encadrement extérieur de cette ouverture accueille une moustiquaire coulissante. Il est fermé par un volet en PVC de deux vantaux.

La pièce est en outre équipée de :

- un plafonnier.
- une mini-climatiser fixé en partie supérieure du mur Ouest.
- une porte de communication en mauvais état. Elle est dépourvue de sa poignée.



1.



2.



3.



CHAMBRE OUEST

Le sol de la pièce est recouvert d'un revêtement plastifié, usagé.

Les murs sont doublés d'une toile de verre peinte, usagée.

Dans l'angle Sud-Est, la toile se décolle.

Le mur Est est partiellement doublé d'une plaque de plâtre non peinte.

Je note que des travaux de réfection de l'installation électrique de cette pièce sont en cours. Plusieurs fils électriques ne sont pas raccordés.

Le plafond est recouvert d'une peinture en bon état, partiellement souligné par un galon de papier. Côté Nord, la peinture s'écaille.

La pièce est éclairée par une fenêtre en PVC, orientée Ouest, de deux vantaux équipés de double vitrage.

L'encadrement extérieur de cette ouverture accueille une moustiquaire coulissante. Il est fermé par un volet en PVC de deux vantaux.

La chambre est en outre équipée de :

- un plafonnier.
- une porte de communication en état d'usage.

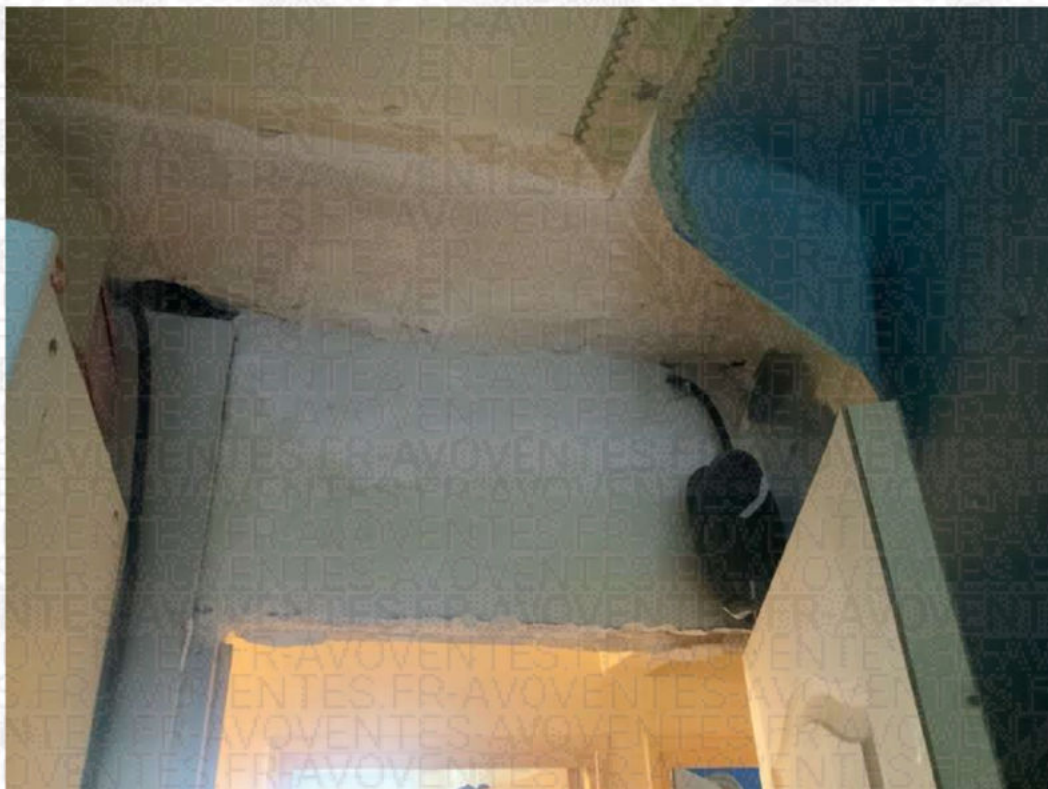


1.





2

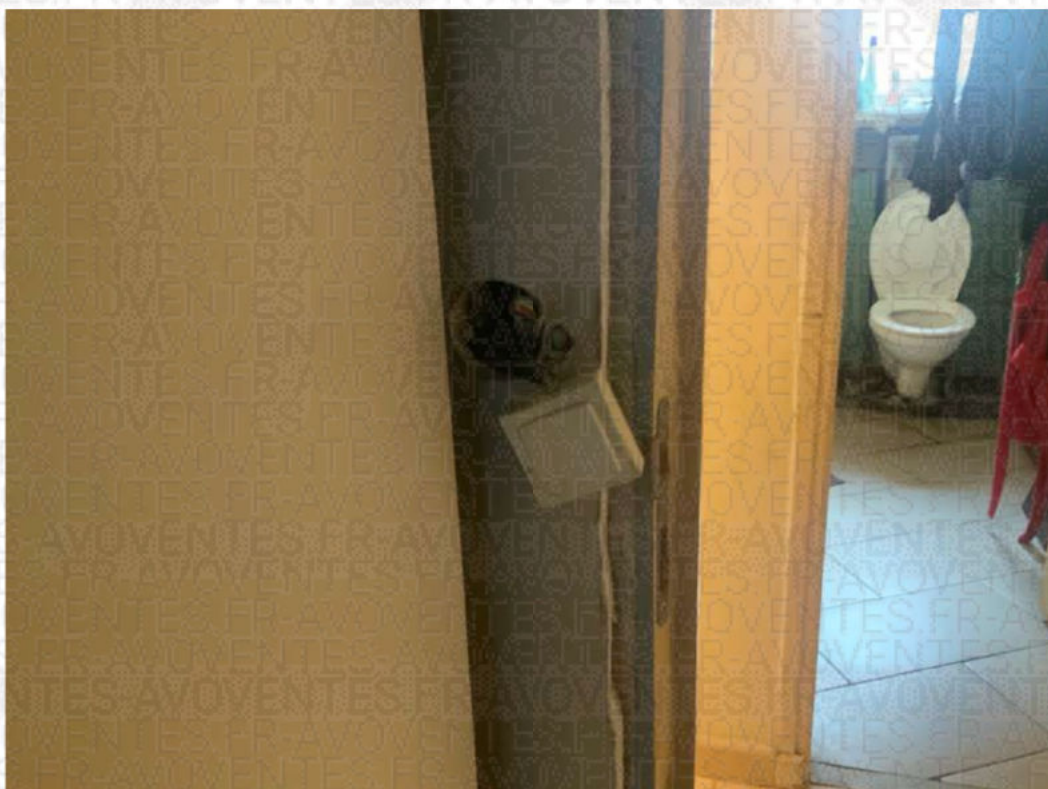


3





4.



5.

SALLE D'EAU

Le sol est carrelé, en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture usagée.

Une plaque de plâtre non peinte est fixée contre le mur Ouest.



Le plafond est doublé de plaques de polystyrène anciennes, de couleur blanche, de forme carrée. Il est percé d'une trappe d'accès aux combles.

La pièce est éclairée par une fenêtre en PVC, orientée Est. Son vantail est équipé d'un verre dépoli.

Elle est fermée par une porte de communication ancienne et usagée.

Elle est également équipée :

- d'un plan de travail dont le piétement maçonné soutient trois étagères.
- d'une vasque rectangulaire alimentée en eau par robinet mitigeur.
- un miroir mural (mur Nord).
- deux spots lumineux, fixés au-dessus du miroir mural.
- d'un plafonnier.
- un interrupteur.
- deux prises électriques.
- un sèche-serviettes.
- une cabine de douche, faïencée, aménagée dans l'angle Nord-Est de la pièce. La faïence est ancienne. Elle est fermée par une porte vitrée. Elle est alimentée en eau par une colonne de douche en état d'usage. La cabine de douche est éclairée par 15 carreaux de verre incorporés dans le bâti du mur Est.



1.





2.



3.



NOUVELLE CONSTRUCTION

Elle est édifiée à l'Est de la maison.

Aucun permis de construire ne m'a été communiqué.

On y accède directement depuis la porte Sud-Est de la cuisine.

Le sol est recouvert d'une chape de béton brut.

Les murs sont élevés de blocs de béton.

Un plafond béton a été réalisé. Je relève que l'ossature d'une charpente de toit à une pente est visible depuis l'extérieur..

Cette construction est éclairée par deux fenêtres, une porte-fenêtre et une baie vitrée. Ces menuiseries sont récentes.

Elle est dépourvue de tout équipement isolant et de chauffage.

Elle est prolongée au Sud d'une terrasse carrelée occupée par un échafaudage.

Je note que la construction présente à l'Ouest un décroché.

Le propriétaire des lieux m'indique qu'il a procédé à cet aménagement afin de contourner la fosse septique implantée en pied de façade Est de la maison principale.

Il me précise que cette dernière, ancienne, ne répond plus aux normes actuellement en vigueur.

Je note que la fosse n'est pas obturée.



1. Sud





2. Décroché Ouest



3. Nord





4.Terrasse Sud

GARAGE

Il est mitoyen au Nord à la maison d'habitation.

Son ouverture Ouest est fermée par un portail métallique de deux vantaux anciens et rouillés, en mauvais état.

En l'état de son encombrement, il ne m'est pas possible d'y pénétrer.



1.



ALIMENTATION

Le logement est desservi par le réseau d'eau de la ville.

Il m'est indiqué que la propriété dispose également d'un forage.

Le logement est raccordé au réseau électrique.

Le propriétaire des lieux me précise qu'il a procédé lui même à la réfection de l'installation électrique.

L'alimentation en gaz est assurée par des bouteilles

L'immeuble n'est pas raccordé au tout-à-l'égout.

Sa fosse septique ne répond plus aux normes en vigueur.

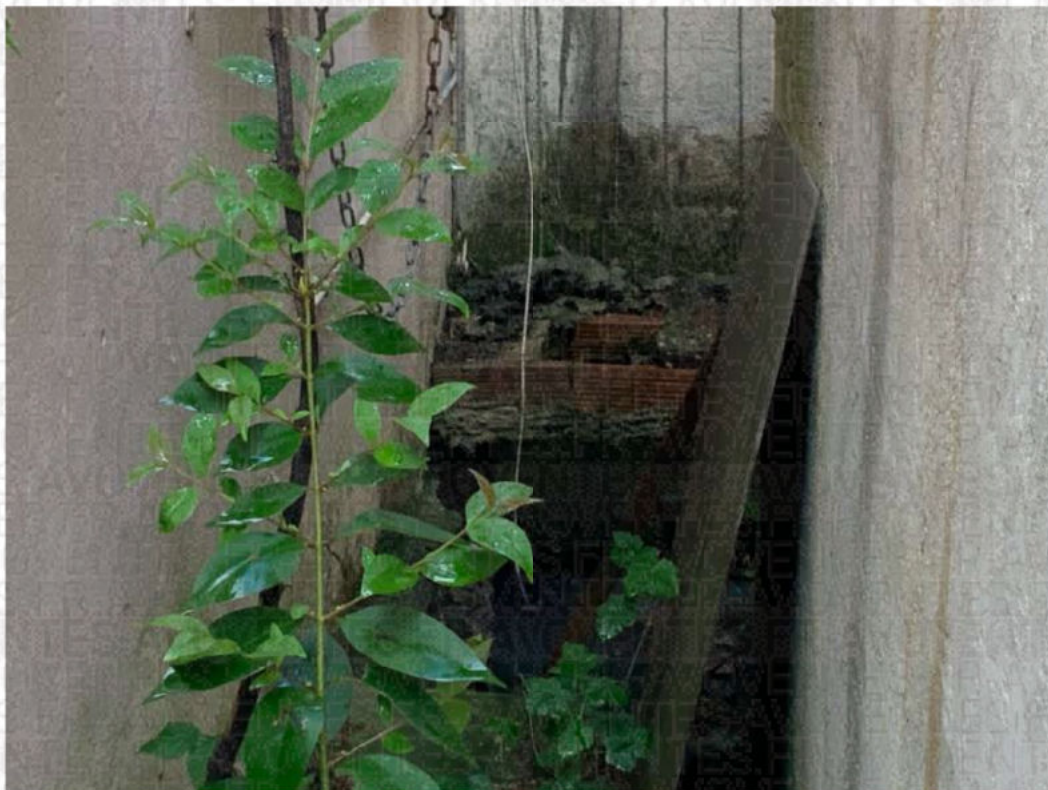
La maison est chauffée principalement par un poêle à bois installé dans l'entrée.

Les chambres sont dépourvues de chauffage.

Le logement n'est pas climatisé.

Il m'est indiqué que le chauffe-eau installé dans le cellier assure la production en eau chaude de l'habitation. Au moment de mes constatations, cet équipement fuit.

L'occupant des lieux dispose d'une connexion Internet.



1.Fcsse



2.Fosse entre les deux constructions

DIAGNOSTICS

Ils ont été réalisés par la SARL AFP DIAGNOSTICS, dont le siège est sis 579 Route de Flassan à 84110 BEDOIN, représentée par

Un certificat de mesurage des lieux a été établi par ce dernier.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 45 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Frédéric BAUDE
Commissaire de Justice

