

PROCES VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION

Société Civile Professionnelle

BOURDENET ANTONIN

Commissaires de Justice Associées

24 RUE DU DOCTEUR POUJADE

84201 - CARPENTRAS

Tel : 04.90.63.01.47

bourdenet.antonin@orange.fr

Fax : 04.90.60.06.14.

huissier84-ba.fr



LE JEUDI VINGT-DEUX JANVIER DEUX MILLE VINGT-SIX
à 14 Heures 15.

A LA REQUETE DE :

AVOVENTES

Tous représentés par Maître Lionel FOUQUET, Avoca: Associé au sein de la SELARL PYXIS, Avocats inscrits au Barreau de Barreau, y domicilié 243, Boulevard Albin Durand à CARPENTRAS (84200),

Agissant en vertu :

D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de CARPENTRAS en date du 02/09/2025 précédemment notifié à Avocats et signifiés à parties, m'autorisant à dresser le procès-verbal descriptif des biens immobiliers appartenant l'hoirie de feu AVOVENTES sis 44 et 52 Avenue Mirabeau à CARPENTRAS, parcelles cadastrées Section BR 208 et BR 209,

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier suivant sis 44 / 52 Avenue Mirabeau à CARPENTRAS (84200) :

- Sur la parcelle cadastrée Section BR n° 208 d'une contenance de 2a39ca :

Lot 1 – au rez-de-chaussée, un appartement orienté au Nord-Sud,

Et les 500/1.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

- Sur la parcelle cadastrée Section BR n° 209 d'une contenance de 9a61ca :

Lot 1 – Jouissance de terrain

Et les 5/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 3 – Cave au sous-sol

Et les 24/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 4 – Cave au sous-sol

Et les 24/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 5 – Cave au sous-sol

Et les 24/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 6 – Cave au sous-sol

Et les 24/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 7 – Cave au sous-sol

Et les 26/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 8 – Cave au sous-sol

Et les 20/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 9 – Cave au sous-sol

Et les 24/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 10 – Cave au sous-sol

Et les 24/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 11 – Cave au sous-sol

Et les 24/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 12 – Appartement au rez-de-chaussée du bâtiment B

Et les 1012/10.000^{èmes} de la propriété du sol et jouissance de terrain

Lot 13 - Appartement au rez-de-chaussée du bâtiment B

Et les 1012/10.000^{èmes} de la propriété du sol et jouissance de terrain

Lot 16 – Appartement au premier étage du bâtiment B

Et les 1012/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 17 – Appartement au premier étage du bâtiment B

Et les 1012/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 22 – Garage au rez-de-chaussée du bâtiment C

Et les 169/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 24 – Garage au rez-de-chaussée du bâtiment C

Et les 169/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 25 – Garage au rez-de-chaussée du bâtiment C

Et les 169/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 26 – Garage au rez-de-chaussée du bâtiment C

Et les 169/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Me Caroline BOURDENET, Commissaire de Justice associée au sein de la Société Civile Professionnelle BOURDENET ANTONIN, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à CARPENTRAS (84200), 24, Rue du Docteur Poujad, BP 14017, soussignée,

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR :

44 / 52 Avenue Mirabeau

84200 CARPENTRAS

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Accompagnée de AVOVENTES Cabinet AFP Diagnostics, expert en diagnostic, dont le siège social est sis 579, Route de Flassan à BEDOIN (84410), de deux témoins et de mon serrurier, qui ont visé l'original.

Conformément aux articles L142-1, L322-2 et R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, ces personnes ne sont ni à mon service ni au service du créancier.

À notre arrivée, personne ne nous répond, avec l'aide du voisinage, **je constate qu'il n'y a pas de cave** dans cet ensemble immobilier sis sur les parcelles cadastrées section BR numéro 208 et 209.

Ensuite, je constate que les lots appartenant à l'hoirie AVOVENTES sont ouverts :

Le lot 1 sis sur la parcelle BR 208 est un appartement sis au rez-de-chaussée et porte le numéro de voirie 40.

Sur la parcelle BR 209 :

- Les lots 22, 24, 25 et 26 correspondent au 3^{ème}, 5^{ème}, 6^{ème} et 7^{ème} garages en partant du chemin d'accès à la résidence à droite.
- Les lots 12 et 13 correspondent à un appartement au rez-de-chaussée
- Les lots 16 et 17 correspondent à un appartement au premier étage.
- Le lot 1 correspond au jardin de l'appartement du rez-de-chaussée.

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT :

Je constate que les lots sont vides et inoccupés.

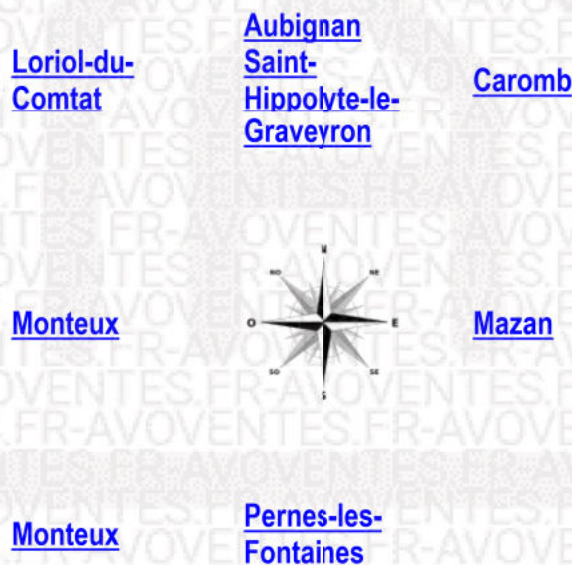
INFORMATION SUR LA VILLE :

Carpentras est une commune française, située dans le département de Vaucluse, dont elle est une sous-préfecture (avec Apt), en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. La ville est sur une colline.

Carpentras est la capitale du Comtat Venaissin. La ville est dans la plaine, au sud du mont Ventoux, à l'ouest des monts de Vaucluse, à l'est du Rhône et au nord de la Durance.

Cette ville se situe environ à 6 km d'Aubignan et de Mazan, à environ 30 km d'Avignon, à 1 h 10 min de Marseille et d'Aix-en-Provence et environ 6 h 45 de voiture de Paris (ou 32 min de la gare d'Avignon TGV).

Les communes limitrophes sont Aubignan, Caromb, Loriol-du-Comtat, Mazan, Monteux, Pernes-les-Fontaines et Saint-Hippolyte-le-Graveyron.



DESCRIPTION DU BIEN SAISI :

- **Lot 1 Parcelle BR 208 : Appartement au rez-de-chaussée :**

Cet appartement dispose de deux baies vitrées qui donnent sur l'accès de la résidence, côté Sud.

Je rentre dans la pièce de vie et je constate que le sol est carrelé, que les murs sont crépis et le plafond constitué de lambris.

Je note la présence d'une cheminée avec foyer fermée, d'une climatisation, d'une baie vitrée comportant trois battants dont un est fixe et trois petits battants fixes en partie haute, équipée d'un volet roulant électrique. Je dénombre deux points lumineux, et un coin cuisine.

Le coin cuisine sis dans l'angle Nord-Ouest de la pièce comporte un plan de travail faïencé et de la faïence en crédence au-dessus des meubles de cuisine intégrée.

Une paroi vitrée est intégrée dans le mur Nord de la pièce.

Une ouverture à l'Est permet l'accès au second espace de la pièce de vie : je note la présence d'une marche pour y accéder. Le sol est carrelé : une trace d'une coïson est apparente au sol, les murs sont peints et le plafond est couvert de dalles polystyrènes.

Cette pièce comporte une baie vitrée avec trois battants dont un fixe et trois petits battants fixes en partie haute, munie d'un volet roulant électrique.

Un escalier en bois contre le mur Est, permet l'accès à une mezzanine : cette mezzanine, qui dispose d'un plancher bois ne permet pas de se tenir debout.

Sur le mur Est, je constate la présence du tableau électrique et de fils électriques.

Au fond de cette seconde partie de la pièce de vie au Nord, j'accède en montant une marche à une pièce qui est contiguë à la cuisine :

Le sol est constitué de parquet, les murs sont peints et le plafond est le plancher de la mezzanine en bois.

Cette pièce est équipée d'un spot, de deux portes sans poignées.

Puis, toujours au Nord, j'accède à un espace couvert d'étagères aux murs : le sol est carrelé et le plafond est en bois.

De cette dernière pièce, j'accède à la chambre sise au Nord-Est :

Le sol est carrelé, les murs et le plafond sont peints : des infiltrations sont visibles. Je dénombre un spot encastré, à l'Est, deux portes fenêtres munies d'un seul volet roulant électriques et d'une porte vitrée d'accès à la cuisine.

Ces portes fenêtres permettent l'accès à une cour don: le sol est en béton et dont les pourtours sont grillagés.

Depuis cette chambre, je reviens au centre de l'appartement et côté Est, je constate la présence d'un WC : c'est pièce borgne. Le sol est carrelé, les murs sont peints et le plafond est composé de dalles polystyrènes. Elle est équipée d'un globe au plafond, d'un chauffe-eau qui fuit, d'un WC, d'une grille d'aération, d'un lave-mains et d'une porte.

Huit pavés de verre donnent dans la pièce du fond de la seconde partie de la pièce de vie.

Puis, je visite la chambre sise côté Ouest, qui dispose d'une salle d'eau :

Cette pièce ne dispose pas de fenêtres sur l'extérieur, elle est éclairée par la cloison vitrée qui la sépare de la cuisine, à mi-hauteur.

Le sol est carrelé, les murs sont peints et le plafond est couvert de lambris.

Elle est équipée d'une fenêtre en hauteur, munie de deux battants, qui ouvre sur un espace de rangement en mezzanine au-dessus de la salle d'eau, d'une porte et d'un point lumineux au plafond.

Dans la salle de bains attenante à la chambre, le sol est carrelé, les murs sont peints et faïencés et le plafond est peint. L'ensemble est couvert de moisissures.

Elle dispose d'un meuble double vasque avec miroir et trois spots, d'une porte dépourvue de vitre, d'une cabine de douche, et d'un fenestron avec grille qui ouvre sur la chambre Est, et d'un spot au plafond.

À l'entrée de l'appartement au Sud, je note une terrasse carrelée bordée d'un muret et d'un projecteur au mur.

Sous l'escalier d'accès à l'appartement du premier étage, je note un local brut ouvert qui contient les compteurs.

La voisine qui est propriétaire de l'appartement du premier étage sur la parcelle BR208, m'indique qu'elle est le syndic amiable de cette copropriété comprenant son appartement et celui du rez-de-chaussée. Elle me précise qu'elle est en litige avec le propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée, concernant la terrasse sise devant l'appartement et l'accès qu'il a créé à l'arrière de l'appartement, sans aucun accord de la copropriété. Elle demande la destruction de la terrasse et la fermeture de l'accès à la cour Est.

Le Cabinet AFP m'indique que cet appartement a une surface de 133.100 m²

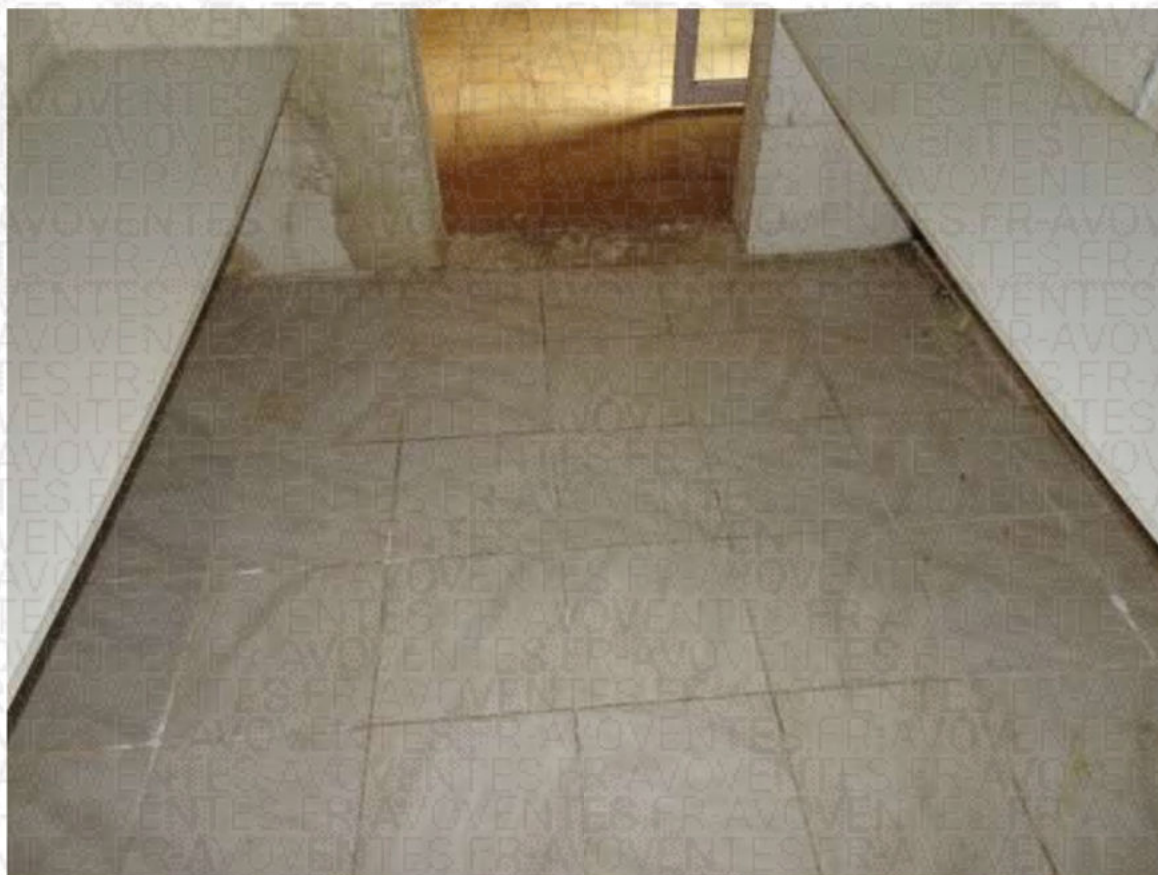




















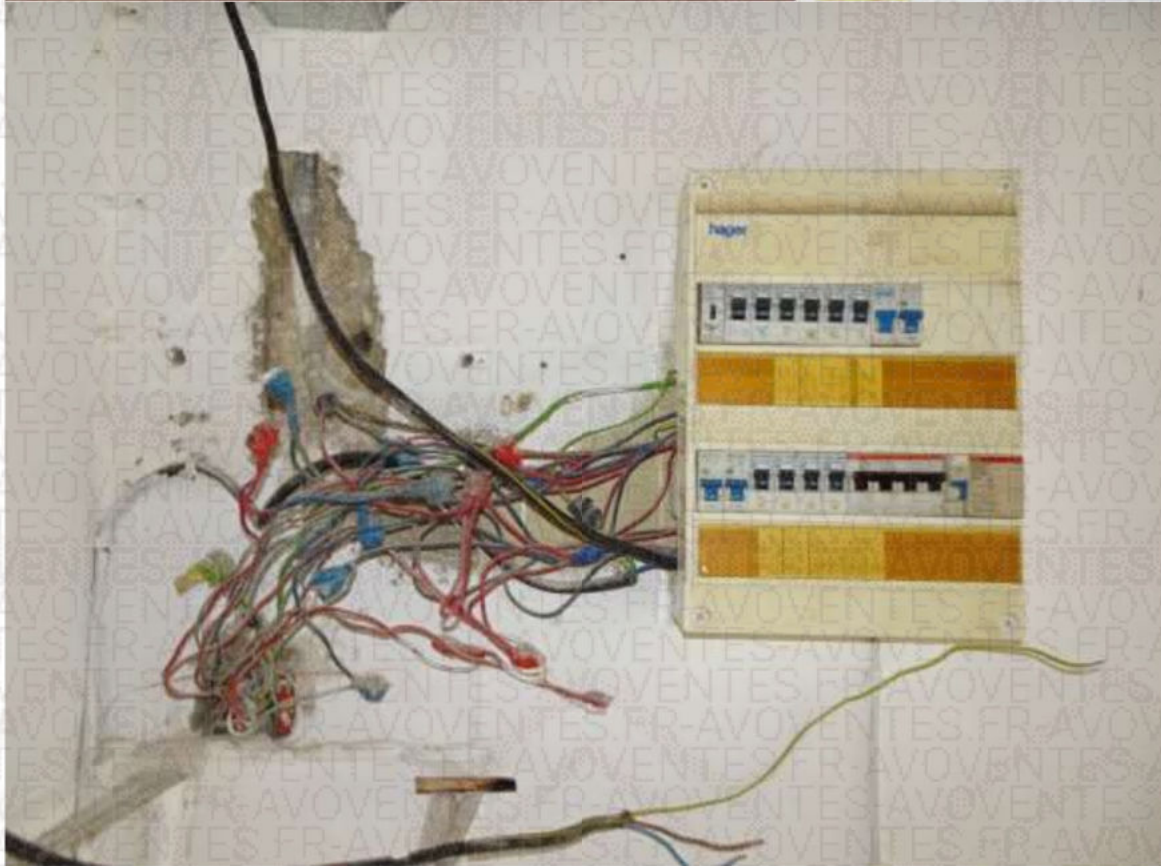










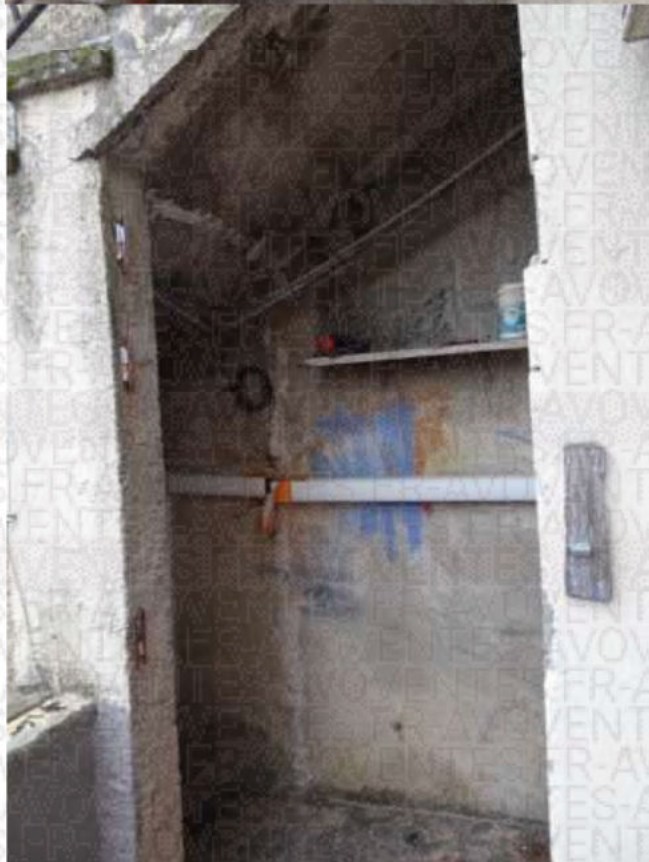












- **Lots 22, 24, 25 et 26 sur la parcelle BR 209 : quatre garages**

Les garages sont à l'état brut : sol béton, mur en parpaings et plafond hourdis béton. Il dispose chacun d'une porte basculante.

Deux garages ont une porte défectueuse, bloquées et ne peuvent pas être ouverts.

Le Cabinet AFP m'indique que les garages ont une surface de 14 m².







- **Lots 1, 12 et 13 sur la parcelle BR 209 : Appartement au rez-de-chaussée et studio au numéro 38.**

Une terrasse carrelée est située au Sud et longe l'appartement. Les murs de façades sont crépis. Des volets bois équipent les fenêtres. Elle comporte deux globes au plafond.

Par la porte d'entrée en bois, j'accède au hall d'entrée : dans l'ensemble du logement, les murs et le plafond sont peints, et le sol est carrelé.

Je note une sortie de fils électriques aux murs, un point lumineux au plafond, un disjoncteur et le tableau électrique derrière la porte d'entrée.

Ce hall dessert tout l'appartement, à l'Est la pièce de vie, à l'ouest la cuisine et au nord les chambres et la salle de bains :

Dans la pièce de vie, j'accède par une porte double vitrée, deux portes fenêtres trois battants en bois simple vitrage dont un fixe ouvrent sur la terrasse Sud. Je dénombre deux points lumineux au plafond.

Dans la cuisine, une porte fenêtre deux battants en bois simple vitrage ouvre au Sud sur la terrasse. Cette pièce est équipée d'un chauffe-eau, d'un point lumineux au plafond, d'une porte.

Puis, au Nord-Ouest, je visite la première chambre, qui comporte une fenêtre en bois simple vitrage, une porte d'accès et deux points lumineux en applique. Le mur donnant sur l'extérieur comporte des traces de moisissures.

Le WC est sis dans le prolongement de la chambre 1 : il s'agit d'une pièce borgne. Le WC ne comporte pas de chasse d'eau. La pièce est équipée d'une porte, d'une grille d'aération, et d'un point lumineux en applique.

La salle de bains, dans le hall, à la suite des toilettes, est équipée d'une porte, d'un lavabo, d'une baignoire, d'un fenestron en bois donnant côté Nord, muni de verre sablé et d'une grille, d'un point lumineux au plafond et d'un point lumineux en applique. Les murs sont faïencés autour des équipements sanitaires.

Et, je visite les deux dernières chambres : l'une donnant côté Nord et la dernière au fond du hall donnant côté Nord-Est :

- La chambre au fond comporte une porte, une fenêtre deux battants en bois simple vitrage et deux points lumineux en applique.
- La chambre au Nord donne accès à une cour dont le sol est bétonnée et qui est fermée par des murs et une clôture grillagée. La pièce comporte une porte, une fenêtre deux battants en bois simple vitrage et deux points lumineux en applique.

La cour permet l'accès à un studio délabré sis au Nord Est de la propriété.

Je visite le studio en y accédant côté Est par une porte fenêtre en bois simple vitrage munie de volets à battants pliants :

Le sol est carrelé, les murs sont moisis et se délitent tout comme les plafonds. L'eau s'écoule du plafond.

La pièce de vie comporte une arrivée d'eau et une évacuation d'eau, un compteur d'eau. Côté Sud, une porte fenêtre trois battants en bois dont un fixe avec volet bois ouvre sur la cour d'accès à l'appartement du premier étage. Cette cour est envahie de ronces et végétaux divers.

Une porte côté Nord donne accès à une pièce borgne qui donne accès à la salle de bains.

La salle de bains comporte un fenestron en bois simple vitrage avec grille qui donne vue sur la cour Nord de l'appartement sur cour, une baignoire, un WC et les murs sont faïencés à mi-hauteur sur trois murs.

Ce studio est totalement ouvert sur l'extérieur. Il ne comporte pas de compteur EDF.

Le Cabinet AFP m'indique que cet appartement a une surface de 101,100 m².



























































- **Lots 16 et 17 sur la parcelle BR 209 : appartement sis au premier étage.**

J'y accède par le portillon en fer forgé sis à l'Est de la propriété et je monte l'escalier en façade Est. J'accède ainsi à la porte d'entrée de l'appartement et je note une terrasse bordée d'une rambarde métallique qui l'a borde.

De cette terrasse, j'ai vu sur la cour Nord de l'appartement du rez-de-chaussée et sur la cour Sud du studio.

Dans la porte d'entrée en bois de l'appartement, je note la présence d'une grille ouverte et j'accède au hall de l'appartement qui dessert au Nord les trois chambres et la salle de bains et au Sud la pièce de vie et la cuisine.

Dans le hall, le sol est carrelé, les murs sont couverts de papier peint et le plafond est peint. Il est équipé d'un point lumineux en applique et d'un au plafond et d'une porte d'entrée en bois.

Au Nord, je visite :

- **La chambre 1 au Nord Est :**

Le sol est composé de parquet, les murs sont couverts de papier peint et le plafond est peint. Elle comporte deux points lumineux en applique, une fenêtre deux battant simple vitrage avec grille et volets bois et une porte.

- **La chambre 2 au Nord :**

Le sol est composé de revêtement plastique, les trois murs sont couverts de papier peint et le restant des murs et le plafond sont peints. Elle comporte deux points lumineux en applique, un radiateur électrique, une fenêtre deux battant simple vitrage avec volets bois et une porte.

- **La salle de bains au Nord, à la suite de la chambre 2 :**

Le sol est carrelé. Les murs sont faïencés à mi-hauteur. Le restant des murs est peint tout comme le plafond.

Elle est équipée d'un lavabo, d'un fenestron en pvc un battant, d'une douche dont le sol est en béton et qui comporte juste un robinet, d'une porte, d'un point lumineux au plafond et d'un en applique.

- **Le WC :**

Le sol est carrelé, les murs et le plafond sont peints. Cette pièce est borgne. Elle est équipée d'un point lumineux en applique, d'une porte, d'un WC et d'une grille d'aération.

- **La chambre 3 au fond du hall au Nord-Ouest :**

Le sol est composé de parquet, les murs et le plafond sont peints. Elle comporte une fenêtre deux battant simple vitrage avec volets bois et une porte.

Puis, je poursuis ma visite côté Sud :

- **La cuisine au Sud-Ouest :**

Le sol est carrelé, les murs et le plafond sont peints et la crédence est faïencée au niveau des meubles de cuisine. Elle est équipée d'un chauffe-eau, d'un tableau électrique, d'un point lumineux en applique et d'un au plafond et d'une porte fenêtre deux battants simple vitrage avec volets bois qui donne accès sur le balcon.

- La pièce de vie au Sud-Est :

Le sol est carrelé, les murs et le plafond sont peints. Elle est équipée de deux points lumineux au plafond, d'une porte vitrée d'accès à la cuisine, d'une porte d'accès au hall d'entrée, de deux portes fenêtres trois battants dont un fixe en bois simple vitrage avec volets bois qui donne accès sur le balcon.

- Le balcon est couvert par la toiture. Le sol est carrelé, les murs sont crépis et je note deux sorties de fils électriques au plafond. Il est sécurisé par un mur crépi.

Le Cabinet AFP m'indique que cet appartement a une surface de 101,60 m²

Selon les voisins, pour cette parcelle BR 209, il n'existe aucun syndic de copropriété.



































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

Maître Caroline BOURDENET

Commissaire de Justice Associée.

