

PROCES VERBAL DE CONSTAT

Société Civile Professionnelle

Claudine MAZE et Frédéric BAUDE

Commissaires de Justice Associés

104 rue de laPaix - BP 107

84103 - ORANGE CEDEX

Tel : 0490340250

scpmazebaude@commissaire-
justice.fr

Fax : 0490348650



LES VENDREDI ONZE JUILLET
DEUX MILLE VINGT CINQ
de 09 heures 50 à 12 heures 25,
MERCREDI SEIZE JUILLET
DEUX MILLE VINGT CINQ
de 09 heures 00 à 10 heures 45.

A LA REQUETE DU :

Groupeement Foncier Agricole DU MAS DU BOUCOU, au capital de 105189,82 €, dont le siège social est Mas du Boucou, 84230 CHATEAUNEUF DU PAPE, FRANCE, immatriculée au RCS de AVIGNON sous le numéro 378830426, agissant poursuites e diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat Maître Lionel FOUQUET du Barreau de CARPENTRAS.

EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte authentique, reçu le 23 novembre 2022, aux minutes de Maître Paul-René MATHIAN, Notaire à Châteauneuf-du-Pape.

La copie exécutoire d'un acte authentique rectificatif et complémentaire, reçu le 30 octobre 2023, aux minutes de Maître Anne-Laurence CORTEZ, Notaire à Châteauneuf-du-Pape.

Une inscription d'hypothèque légale spéciale du vendeur publiée le 22 décembre 2022, sous la référence 8404P01 volume 2022V Numéro 10197, renouvelée le 16 septembre 2024, sous la référence 8404P01 Volume 2024V Numéro 4643, renouvelée le 14 mars 2025 sous la référence 8404P01, volume 2025V, Numéro 1544.

Une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée le 5 mai 2025, sous la référence 8404P01 volume 2025V Numéro 2342, se substituant à la provisoire du 14 mars 2025, sous la référence 8404P01 volume 2025V Numéro 1535.

Et donnant suite à la signification, en date du 16 Juin 2025, d'un commandement de payer valant saisie.

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 CES JOURS INDIQUÉS CI-DESSUS :

Commune de CHATEAUNEUF DU PAPE (Vaucluse)



EN PRÉSENCE, LE ONZE JUILLET DE :

AVOVENTES

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :



SOMMAIRE

LOT 1	6
Section D n°290	7
Section D n°293	10
Section D n°834	13
Section D n°835	16
Section D n°304	19
Section D n°618	22
Section D n°617	24
Section D n°621	26
Section D n°615	27
Occupation	29
LOT 2	30
Section F n°555	31
Occupation	37
LOT 3	38
LOT 3 : 9 RUE PORTE ROUGE	39
Entrée	40
Salle de séjour	43
Salle d'eau	47
Chambre Nord	49
Chambre Sud	51
Terrasse	54
Cave	56
Garage	58
Occupation	62
LOT 3 : RUE VILLE VIEILLE	63
Entrée	63
Chambre Nord	65
Chambre Sud	67
Escalier	69
Salle de séjour	71
Salle d'eau	74
Wc	76
Occupation	77
LOT 3 : 11 RUE PORTE ROUGE	78
LOT 3 : 12 RUE VILLE VIEILLE	86
Accès	86



Entrée	88
Salle de séjour	93
Cuisine	97
Escalier	100
Couloir	102
Chambre Est	104
Chambre Ouest	107
Wc	110
Salle d'eau	111
Terrasse	114
Occupation	117
Diagnostics	118



LOT 1

A Châteauneuf-du-Pape (84230), lieudit Le Boucoup, diverses parcelles de terre en nature de vigne
AOC Châteauneuf-du-Pape, figurant au cadastre :

- Section D n°290 d'une contenance de 00 ha 05 a 12 ca
- Section D n°293 d'une contenance de 00 ha 54 a 10 ca
- Section D n°304 d'une contenance de 00 ha 36 a 11 ca
- Section D n°615 d'une contenance de 00 ha 12 a 17 ca
- Section D n°617 d'une contenance de 00 ha 36 a 15 ca
- Section D n°618 d'une contenance de 00 ha 19 a 14 ca
- Section D n°621 d'une contenance de 00 ha 02 a 11 ca
- Section D n°834 d'une contenance de 00 ha 36 a 15 ca
- Section D n°835 d'une contenance de 00 ha 23 a 11 ca

La parcelle D 834 provient de la division d'un plus grand corps cadastré section D n°639 en trois nouvelles parcelles cadastrées même section numéro 832 à 834.

La parcelle D 835 provient de la division d'un plus grand corps cadastré section D n°731 en trois nouvelles parcelles cadastrées même section numéro 835 à 837.



Section D n°290

Cette parcelle est plantée en vigne.

Superficie : 5 a 72 ca

Cépage : Grenache

Appellation : Châteauneuf-du-Pape

Couleur : rouge

Années de la campagne de plantation : 1959 - 1960

Plantation en gobelet.

Cette parcelle est en bon état d'entretien.

Un réseau de tuyaux de goutte à goutte est installé au pied des ceps de vigne.



1. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)





2. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)



3. Vue d'Ouest en Est





4. Vue Sud/Nord





2. Vue d'Ouest en Est



3. Vue depuis l'angle Nord-Ouest de la vigne





4. Extrémité des rangées côté Ouest



5



Section D n°834

Cette parcelle forme un même tènement avec les parcelles cadastrées même section numéros de plan 293 et 835.

Cette parcelle est plantée en vigne.

Superficie : 36 a 65 ca

Cépage : Grenache

Appellation : Châteauneuf-du-Pape

Couleur : rouge

Années de la campagne de plantation : 1953 - 1954

Plantation en gobelet.

Cette parcelle est en bon état d'entretien.

Les manquants sont remplacés.

A l'exception des premiers rangs Sud, je note qu'un réseau de tuyaux de goutte à goutte est installé au pied des ceps de vigne.



1. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)





2. Vue Sud-Nord



3. Vue depuis l'angle Sud-Ouest de la vigne





4. Vue d'Ouest en Est



5



Cette parcelle forme un même tènement avec les parcelles cadastrées même section numéros de plan 834 et 293.

Cette parcelle est plantée en vigne.

Superficie : 23 a 41 ca

Cépage : Grenache

Appellation : Châteauneuf-du-Pape

Couleur : rouge

Années de la campagne de plantation : 1974 - 1975

Plantation en gobelet.

Cette parcelle est en bon état d'entretien.

Les manquants sont remplacés.

Un réseau de tuyaux de goutte à goutte est installé au pied des ceps de vigne.



1. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)





2. Vue depuis l'angle Sud-Est de la vigne



3. Vue Sud/Nord





4



Section D n°304

Cette parcelle est plantée en vigne.

Superficie : 36 a 31 ca

Cépage : Syrah

Appellation : Châteauneuf-du-Pape

Couleur : rouge

Années de la campagne de plantation : 2015 - 2016

Plantation en palissage.

Cette parcelle est en bon état d'entretien.

Les manquants sont remplacés.

Un réseau de tuyaux de goutte à goutte est installé au pied des ceps de vigne.



1. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)





2. Vue depuis l'angle Sud-Ouest de la vigne



3. Vue d'Ouest en Est





4



5



Section D n°618

Les parcelles cadastrées section D numéros de plan 615,617, 618 et 621, forment un seul et même tènement sur lequel une vigne est plantée.

Cette vigne est longée au Sud par la voie publique, la route de Bédarrides.

Cette parcelle est plantée en vigne.

Superficie : 19 a 24 ca

Cépage : Syrah

Appellation : Châteauneuf-du-Pape

Couleur : rouge

Années de la campagne de plantation : 1979 - 1980

Plantation en palissage.

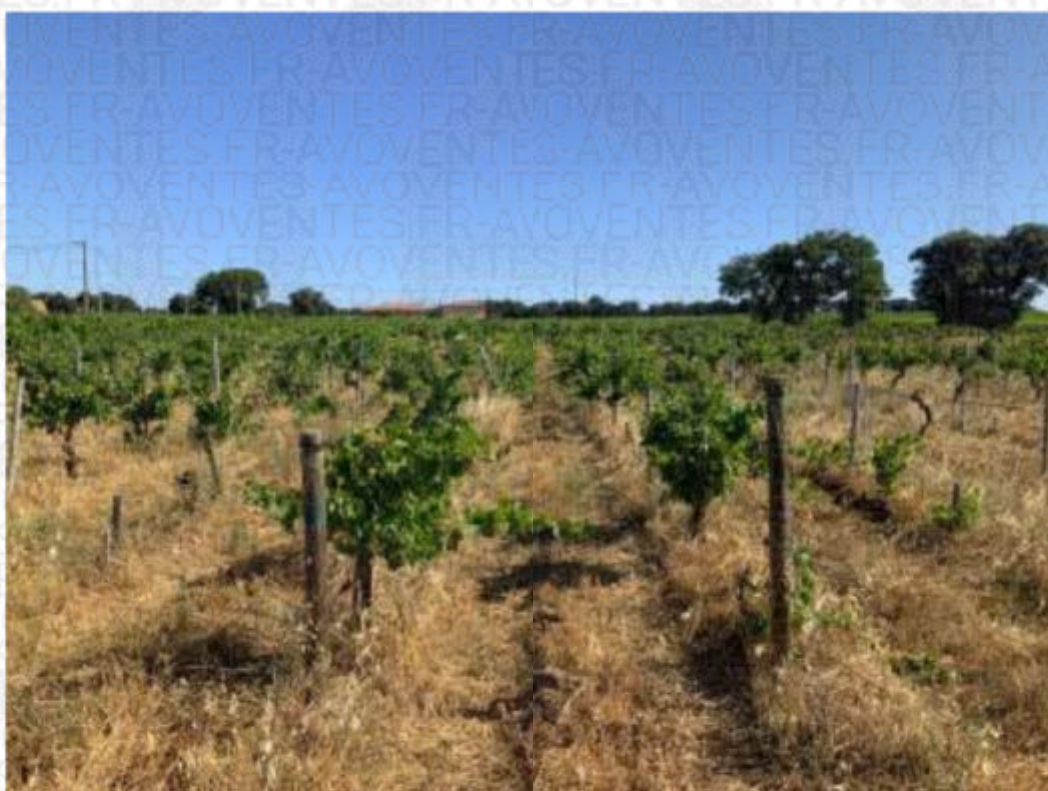


1. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)





2



3



Section D n°617

Les parcelles cadastrées section D numéros de plan 615,617, 618 et 621, forment un seul et même tènement sur lequel une vigne est plantée.

Cette parcelle est plantée en vigne.

Superficie : 36 a 55 ca

Cépage : Grenache sur une superficie de 19 a et Curnoise sur une superficie de 17 a 55 ca

Appellation : Châteauneuf-du-Pape

Couleur : rouge

Années de la campagne de plantation : 1979 - 1980

Plantation en gobelet.



1. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)





2



3



Les parcelles cadastrées section D numéros de plan 615,617, 618 et 621, forment un seul et même tènement sur lequel une vigne est plantée.

Cette parcelle, de faible superficie, est située au Sud-Ouest de la parcelle numéro 617.

Elle est plantée en vigne.

Superficie : 2 a 91 ca

Cépage : Courvoisier sur une superficie de 1 a 45 ca et Bourboulenc sur une superficie de 1 a 46 ca

Appellation : Châteauneuf-du-Pape

Couleur : rouge

Années de la campagne de plantation : 1979 - 1980



1. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)



Section D n°615

Les parcelles cadastrées section D numéros de plan 615, 617, 618 et 621, forment un seul et même tènement sur lequel une vigne est plantée.

Cette parcelle est plantée en vigne.

Superficie : 12 a 07 ca

Cépage : Cinsaut

Appellation : Châteauneuf-du-Pape

Couleur : rouge

Années de la campagne de plantation : 1959 - 1960



1. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)





2. Vue depuis le Nord-Est de la vigne.



Occupation

Il m'est indiqué que ces parcelles sont exploitées par



LOT 2

A Châteauneuf-du-Pape (84230), lieudit Le Grand Sarres, une parcelle de terre en nature de vigne AOC Châteauneuf-du-Pape, figurant au cadastre :

- Section F numéro 555 d'une contenance de 00 ha 77 a 58 ca



Section F n°555

Cette parcelle est plantée en vigne.

Superficie : 77 a 58 ca

Cépage : Mourvèdre sur une superficie de 42 a 58 ca et Grenache sur une superficie de 35 a

Appellation : Châteauneuf-du-Pape

Couleur : rouge

Années de la campagne de plantation : 1986 - 1987

Nombre de rangs : 38

Cette parcelle est en bon état d'entretien.

Les manquants sont remplacés.

Un réseau de tuyaux de goutte à goutte est installé au pied des ceps de vigne.

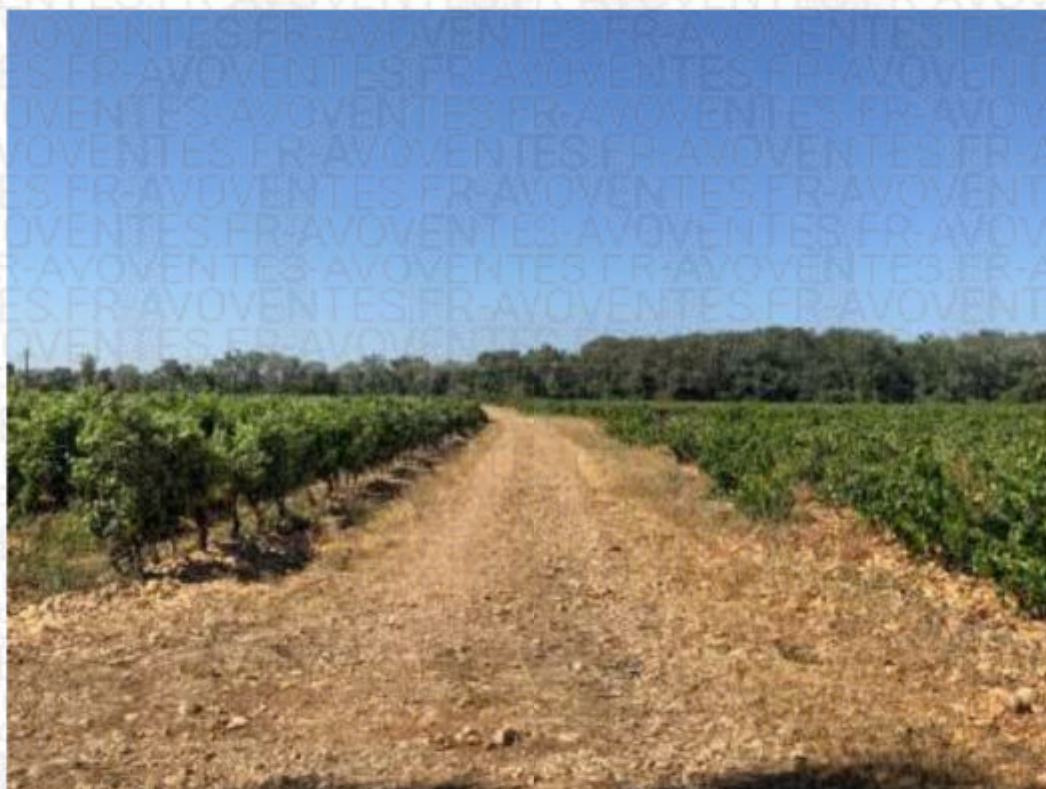


1. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)





2. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)



3. Chemin d'acres à la parcelle





4. Vue depuis l'angle Nord-Est de la vigne



5





6. Vue depuis l'angle Sud-Est de la parcelle



7.





8



9





10.



Occupation

Il m'est indiqué que cette parcelle est exploitée par

AVOVENTES

LOT 3

À Châteauneuf-du-Pape, (84230), 9 rue Porte Rouge,

Un ensemble immobilier élevé de deux étages sur rez-de-chaussée, comprenant :

- au rez-de-chaussée et premier étage : un appartement dont l'entrée se fait par la rue Porte Rouge.
- au deuxième étage : un appartement dont l'accès se fait par la rue Ville Vieille.
- une cave et un garage

Figurant au cadastre : section I, numéro 291.

À Châteauneuf-du-Pape, (84230), 11 rue Porte Rouge, 12 rue Ville Vieille,

Un ensemble immobilier élevé de deux étages sur rez-de-chaussée sur cave, comprenant :

- un appartement en duplex avec terrasse et verrière dont l'entrée est située 12, rue Ville Vieille.
- une pièce brute de gros œuvre dont l'entrée est située 11 rue Porte Rouge.

Figure au cadastre : section I, numéro 292.



1. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)



LOT 3 : 9 RUE PORTE ROUGE

Cet appartement occupe le premier étage du n°9 de la rue Porte Rouge.

On y accède par cette même rue, en traversant unecour clôturée.

Depuis celle-ci il est également possible de rejoindre une cave voûtée creusée dans la roche.

La façade de l'immeuble est recouverte d'un enduit ancien, en mauvais état, endommagé par l'humidité.

Un garage occupe le rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier, côté Nord.



1.



Entrée

Passé la porte d'entrée, en bois, ancienne, dépourvue de poignée, on accède à un hall d'accueil.

Les murs du hall sont couverts d'une peinture en très mauvais état, endommagée par l'humidité.

Depuis ce hall on rejoint :

- à l'Ouest, une cave voûtée, aménagée sous la roche.

- au Nord, un appartement occupant le premier étage de l'immeuble, en empruntant un escalier droit, ancien. Les marches et contremarches sont faïencées, usagées. Les murs et plafond sont couverts d'une peinture ancienne, en mauvais état.

L'appartement se compose d'une vaste pièce de vie avec espace cuisine s'ouvrant sur une terrasse, d'une salle d'eau avec wc, et de deux chambres en anfilade.

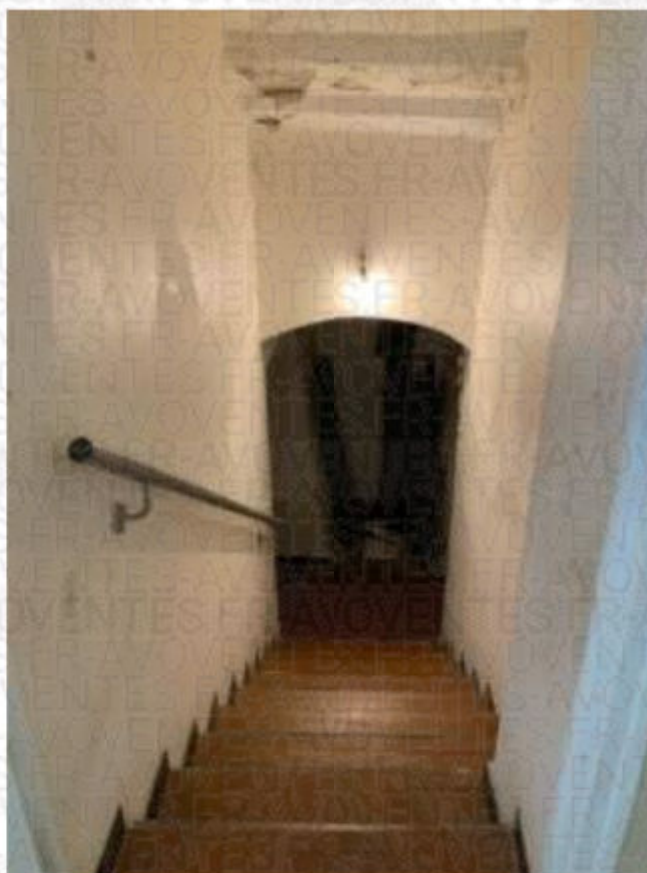


1. Hall





2. Escalier d'accès à l'appartement (montée)



3. Escalier d'accès à l'appartement (descente)





4. Cave voûtée



Salle de séjour

Le sol est recouvert d'un parquet récent en très bon état.

Les plinthes, en médium, de couleur blanche, sont en très bon état. Celle posée dans le prolongement du montant Ouest de l'encadrement de la porte d'accès à la terrasse se décolle.

Les murs sont recouverts d'une peinture à l'état neuf.

Le plafond est blanchi, en très bon état. Les poutres de la charpente sont apparentes.

La pièce est éclairée par une fenêtre de deux vantaux, orientée Est, en PVC, en très bon état. Ses vantaux sont équipés de double vitrage. Son ouverture est sécurisée par un garde corps métallique en bon état.

La pièce est également éclairée par une porte-fenêtre s'ouvrant au Sud sur la terrasse du logement. Cette dernière, en PVC également, est équipée de double vitrage.

Un double câble tendu entre les murs Est et Ouest de la pièce soutient cinq spots en bon état.

Une applique est fixée au mur, au-dessus de l'évier de l'espace cuisine.

A proximité, sur le mur Sud, sont installés le tableau électrique, le disjoncteur et le compteur du logement.

L'espace cuisine est aménagé d'un évier, un bac, en inox, alimenté en eau par un robinet mélangeur, et d'un meuble sous évier de deux tiroirs.

L'accès à cette pièce est fermée par une porte en bois, vitrée, ancienne, usagée, équipée d'un verrou de fermeture.

Les équipements électriques installés dans la pièce, sont récents, en bon état apparent.





1. Mur Sud



2. Angle Sud-Est





3. Angle Nord-Est



4. Angle Nord-Ouest





5. Angle Sud-Ouest



Salle d'eau

Le sol est recouvert d'un parquet en bon état.

Les plinthes, en médium, sont endommagées par l'humidité, tant au Sud qu'au Nord.

Les murs sont habillés de panneaux en plastique anthracite sur une hauteur d'environ 1,80 m. Ils sont en bon état. Au-delà, ils sont recouverts d'une peinture blanche en très bon état.

Le plafond est également recouvert d'une peinture de couleur blanche en très bon état.

La pièce est équipée d'une porte de communication en bois, ancienne, en état d'usage.

Elle dispose :

- d'un lavabo récent, alimenté en eau par un robinet mitigeur en bon état.
- d'un meuble sous lavabo fermé par deux portes, en très bon état.
- d'un miroir mural pourvu d'un point lumineux.
- d'un point lumineux mural installé à proximité de l'encadrement de la porte d'entrée.
- d'un receveur de douche en bon état.
- d'une colonne de douche, récente, disposant d'une pomme de douche et d'un flexible.
- d'une cuvette WC surmontée d'un effet d'eau, l'ensemble en bon état.

Les équipements électriques installés dans la pièce, sont récents, en très bon état apparent.



1.





2



3



Chambre Nord

Depuis la pièce de vie, on accède à cette chambre au Sud, en gravissant un escalier de quatre marches.

Cet accès est dépourvu de porte de communication.

Le sol est couvert d'un parquet à l'état neuf.

Les plinthes, en médium, de couleur blanche, sont en très bon état.

Les murs et le plafond sont couverts d'une peinture à l'état neuf.

La pièce est équipée d'un plafonnier équipé de troisspots en état de marche.

La pièce est éclairée d'une fenêtre en PVC, de deux vantaux équipés de double vitrage, en très bon état. L'ouverture est équipée d'un volet bois, de deux battants, usagé.

En limite Est de la pièce, je constate que l'accès à l'étage supérieur de l'immeuble a été condamné.

Les équipements électriques installés dans la pièce, sont récents, en très bon état apparent.



1. Nord





2. Ouest



3. Est



Chambre Sud

Le sol est recouvert d'un parquet en bon état à l'état neuf.

Les plinthes, en médium, sont en très bon état.

Les murs sont recouverts d'une peinture à l'état neuf.

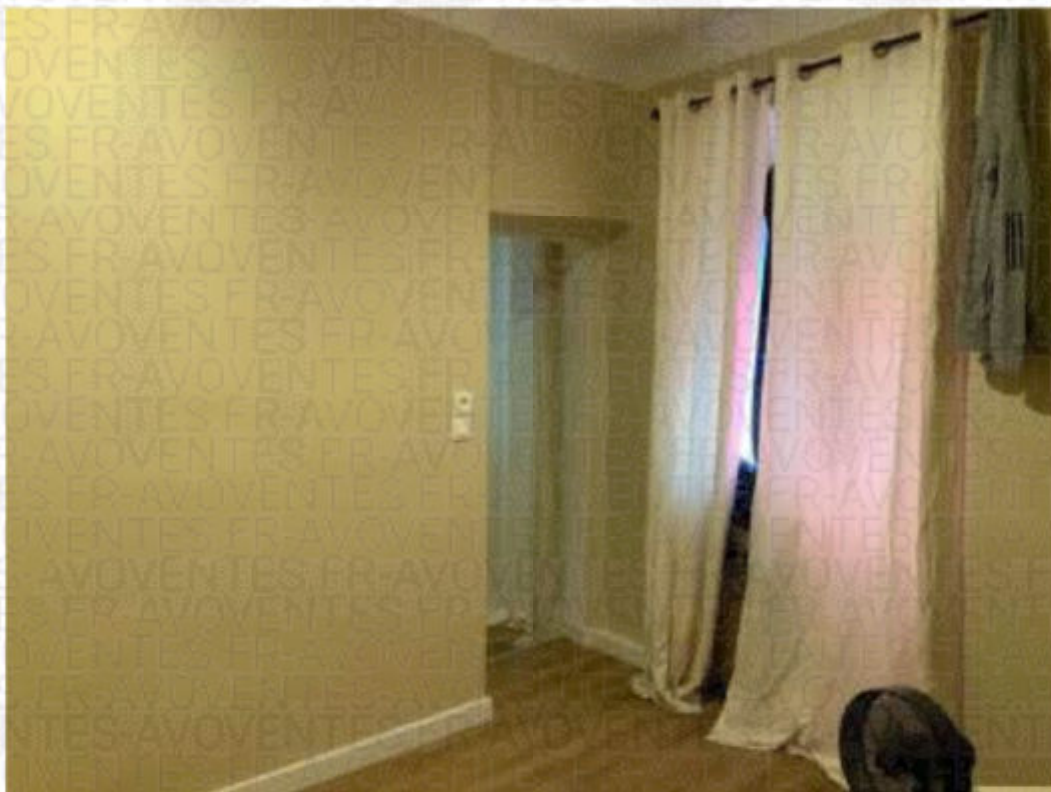
Le plafond est recouvert d'un papier tissé, en bon état, présentant de nombreuses boursoufflures. Il est couvert d'une peinture de couleur blanche en très bon état.

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

La pièce est équipée :

- d'un plafonnier.
- d'une cheminée en marbre en très bon état, dont le conduit est condamné.
- d'une porte de communication à l'état neuf.

Les équipements électriques installés dans la pièce, sont récents, en très bon état apparent.



1. Nord-Est





2. Est



3. Sud





4. Ouest



Terrasse

On y accède par la porte-fenêtre de la pièce de vie.

De faible superficie, elle est sécurisée par un muret enduit prolongé d'un garde-corps métallique.



1. Terrasse



2. Vue Sud depuis la terrasse



Cave

Elle est accessible depuis le jardinet de l'immeuble.

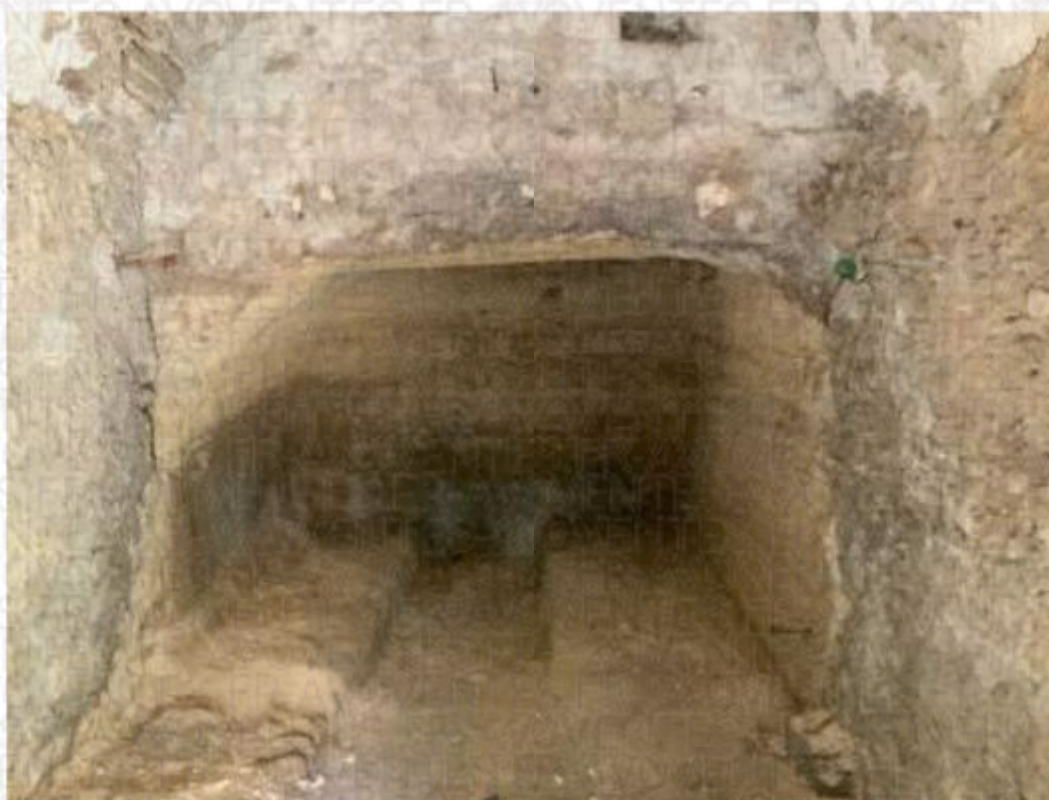


1. Accès cave



2. Est





3. Ouest



Garage

Une chape béton ancienne recouvre le sol. Elle est absente en limite Est où elle laisse place à un sol en terre battue.

Les pierres des murs sont apparentes.

Le plafond est bâti de pierres et de briques.

La pièce est fermée par un portail en bois de deux vantaux, ancien, usagé, disposant de deux verrous.

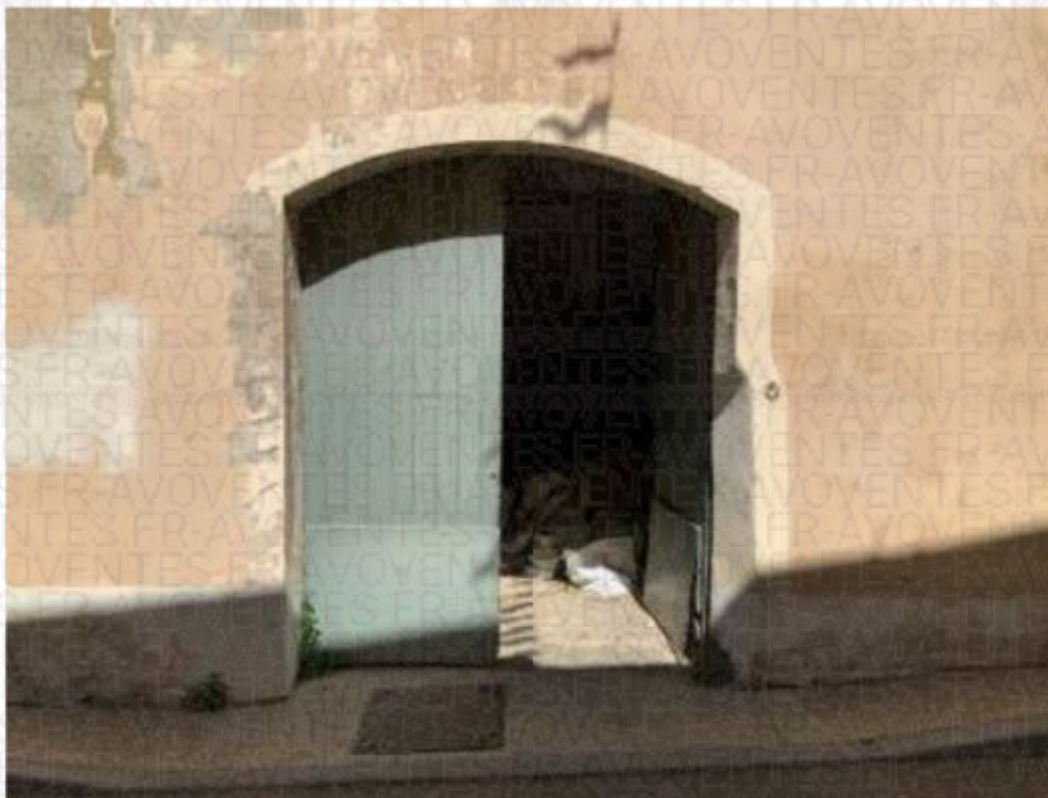
Elle est équipée de :

- un plafonnier équipé d'une ampoule et d'une douille.
- un interrupteur.
- une prise électrique
- une arrivée et une sortie d'eau.
- un cabinet WC hors d'âge aménagé d'une cuvette.
- un ballon d'eau chaude d'une contenance de 150 litres.
- une ouverture percée dans le mur sud. Son encadrement est sécurisé par une grille en fer forgé.
- un timbre d'office en béton aménagé sous l'ouverture du mur Sud.



1.





2



3.Est





4.Nord



5.Oiest





6.Sud



7.Cabinet WC



Occupation

Il m'est indiqué que ce logement est donné en location commerciale à la SARL RESTAURANT LA MÈRE GERMAINE.

Il ne m'a été communiqué aucun contrat de location à l'appui de cette déclaration.



LOT 3 : RUE VILLE VIEILLE

Entrée

Passé la porte de l'entrée, en pvc, en état d'usage, on accède dans le hall de l'appartement.

Le sol est recouvert d'un parquet en très bon état.

Les murs et plafond sont blanchis.

Le mur Est est percé de deux ouvertures.

La première, au Sud, permet de gagner les deux chambres en enfilade du logement.

La seconde, au Nord, permet de rejoindre la pièce de vie du logement en descendant un escalier droit.

Le hall est éclairé par une applique fixée au-dessus des encadrements des ouvertures Est.

Les équipements électriques installés dans la pièce, sont récents, en bon état apparent.



1. Accès rue ville vieille.





2. Ouest



3. Est



Chambre Nord

Le sol est recouvert d'un parquet récent.

Les murs et plafond sont couverts d'une peinture blanche à l'état neuf.

Le plafond est doublé. En limite Est, les poutres soutenant la pente du toit sont apparentes.

La pièce est éclairée par une fenêtre en bois, d'un vantail équipé de simple vitrage.

Elle est équipée :

- d'un convecteur électrique en bon état.
- de deux prises électriques.
- d'un interrupteur
- d'un plafonnier équipé d'une ampoule et d'une douille
- d'une prise téléphone
- d'une porte de communication avec le hall

Le mur Sud de la pièce est percé d'une ouverture, dépourvue de porte de communication, permettant de rejoindre la seconde chambre de l'appartement.



1.





2



Chambre Sud

Le sol est recouvert d'un parquet récent. Je note que plusieurs lames ne jointent pas. Des différences de niveau côté Est sont à déplorer.

Les murs et plafond sont couverts d'une peinture blanche à l'état neuf.

Le plafond est doublé. En limite Est les poutres soutenant la pente du toit sont apparentes.

La pièce est éclairée par une fenêtre en bois, d'un vantail équipé de simple vitrage. L'ouverture de cette fenêtre est sécurisé par un garde corps métallique en bon état.

Elle est équipée de :

- d'un convecteur électrique en bon état.
- de deux prises électriques.
- d'un interrupteur
- d'un plafonnier équipé d'une ampoule et d'une douille.
- d'un tableau électrique



1.





2



3



Escalier

Depuis le hall, on accède à la pièce de vie, située au niveau inférieur, en empruntant un escalier droit.

Les marches sont carrelées, en état d'usage.

Les contremarches sont couvertes d'un badigeon de couleur blanche usagé.

Les murs et le plafond de la cage escalier sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

Le sol du palier inférieur est carrelé, en état d'usage

La descente est sécurisée par une main courante, fixée dans le mur Nord, en bon état.

Elle est éclairée par un point lumineux équipé d'un globe, en bon état.



1.





2. Palier



Salle de séjour

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état.

Les plinthes sont faïencées, en bon état.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture de couleur blanche en très bon état.

En limite Est de la pièce, les poutres de la charpente du toit sont apparentes, en bon état.

La pièce est éclairée par :

- une fenêtre de deux vantaux, en bois, orientée Est Elle est équipée de simple vitrage.
- une fenêtre d'un vantail, en bois, orientée Sud. Elle est équipée de simple vitrage.

Les encadrements des ouvertures sont sécurisés par des grilles métalliques en bon état.

La pièce dispose également :

- d'un plafonnier.
- d'un disjoncteur.
- d'un tableau électrique.
- d'un compteur électrique.
- de prises électriques et d'interrupteurs en état d'usage.
- d'un radiateur électrique en bon état.
- d'un évier avec égouttoir, ancien, usagé, alimenté en eau par un robinet mitigeur. Le bloc évier est prolongé d'une crédence carrelée, ancienne, en état d'usage.



1. Nord





2. Sud



3. Sud-Est





4. Espace évier



Salle d'eau

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien en mauvais état.

Les murs sont partiellement faïencés autour des équipements sur une hauteur d'environ 1,70 m.

Au-delà, ils sont recouverts d'une peinture blanche usagée.

Le plafond est couvert d'un badigeon blanc, en état d'usage.

La pièce équipée de :

- une porte de communication ancienne dont la poignée est cassée.
- de deux crochets.
- d'une tablette en bois, usagée.
- d'un porte-gobelet en bois, usagé.
- d'une étagère en bois, usagée.
- d'un lavabo sur colonne ancien. Il est fissuré. Il est alimenté en eau par un robinet mitigeur entartré.
- un miroir mural.
- un néon.
- une receveur de douche, ancien, alimenté en eau par une colonne de douche avec robinet mélangeur, flexible et pomme. L'ensemble est ancien, à l'exception de la pomme de douche.
- une aération en partie supérieure du mur Ouest.

Je note que la faïence posée tout autour du receveur de douche, ancienne, est fendue à de nombreuses reprises.



1.





2



3



Wc

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien en mauvais état.

Les murs sont faïencés sur une hauteur d'environ 1m. La faïence ancienne est en bon état. Au-delà ils sont peints.

La pièce est fermée par une porte de communication ancienne, dont la peinture est tachée.

La pièce renferme une cuvette WC, surmontée d'uneefet d'eau. L'ensemble est ancien.

Un point lumineux est fixé au-dessus de l'encadrement de sa porte d'entrée.

Elle est équipée d'un support pour papier hygiénique.



1.



Occupation

Il m'est indiqué que ce logement est donné en location commerciale à la SARL RESTAURANT LA MÈRE GERMAINE.

Il ne m'a été communiqué aucun contrat de location à l'appui de cette déclaration.



LOT 3 : 11 RUE PORTE ROUGE

Cet immeuble est recouvert d'un crépi en bon état d'usage.



1



Ce logement est en cours de restauration.

Des carottages ont été effectués dans le sol tant au Nord qu'au Sud.

Côté sud, le sol est creusé d'une profonde excavation semblable à une ancienne cuve à vin.

Les murs sont couverts partiellement d'un enduit récent.

De nombreux câbles d'alimentation sont tirés.

Le rez-de-chaussée est couvert :

- au Nord-Est par un plafond à la française, dont le plâtre se délite.
- au Nord-Ouest par un plafond béton en bon état.
- au Sud par des poutrelles béton supportant des ourdis à l'état neuf.

Le rez-de-chaussée est éclairé par :

- une porte-fenêtre en PVC de trois vantaux, récente. Son encadrement est équipé d'un volet rouant également en bon état.
- une fenêtre de deux vantaux , en bois.

Son accès depuis la rue est fermé par une porte en bois, usagée, équipée de trois points de fermeture.

Les lieux renferment :

- un compteur Linky
- un disjoncteur électrique ancien.
- un tableau électrique

On accède à l'étage en empruntant un escalier à angle droit.

La cage d'escalier est doublée de plaques de plâtre non peintes.

L'étage se compose d'une seule pièce de faible superficie. Ses murs sont partiellement doublés de plaques de plâtre.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre récente. Elle est fermée par une porte de communication à l'état neuf, dépourvue de poignée.





1. Sud du rez-de-chaussée



2. Sud du rez-de-chaussée





3. Cuve



4. Pièce Nord-Ouest du rez-de-chaussée





5. Pièce Nord-Est du rez-de-chaussée



6





7. Accès entre les pièces Nord



8. Escalier d'accès à l'étage





9. Pièce de l'étage - Est



10. Pièce de l'étage - Ouest



LOT 3 : 12 RUE VILLE VIEILLE

Accès

On accède à ce logement par la rue ville vieille.

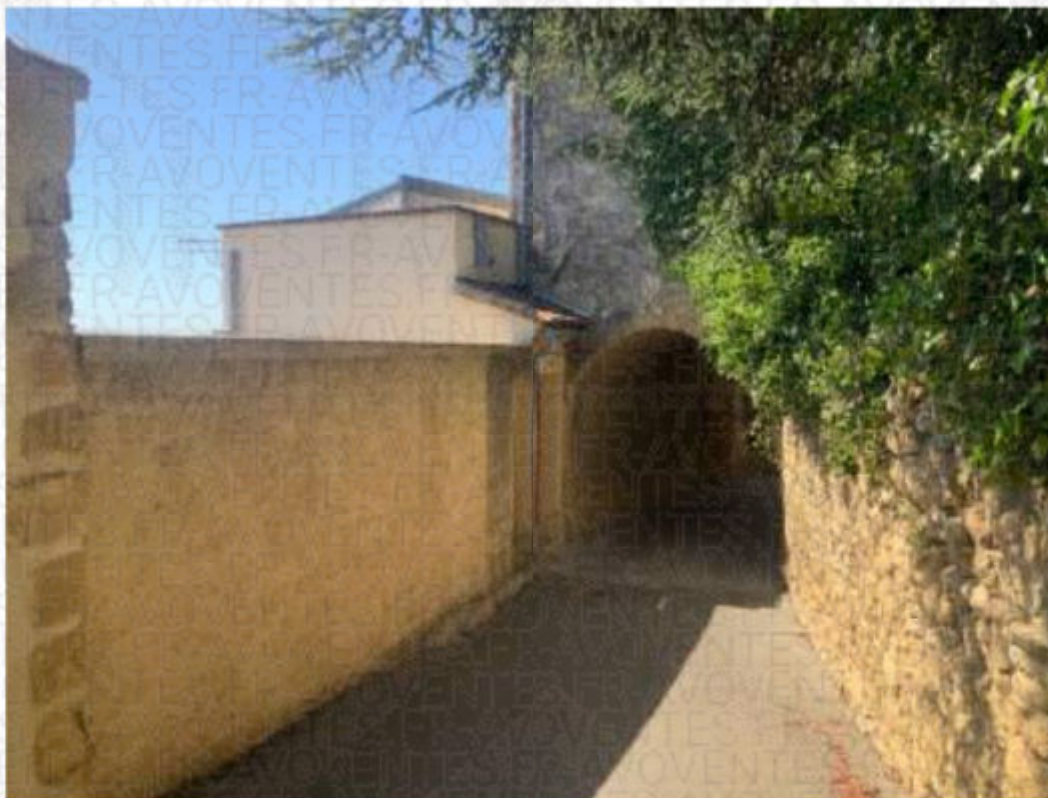
L'entrée est située au numéro 12 de ladite rue, au Nord de son soustet.

Je note que la descente pluviale du logement est endommagée par un enfoncement au-dessus de son dauphin.



1





2



3. Porte d'entrée



Entrée

Passé la porte en bois de l'entrée, on accède à un palier de réception.

Depuis ce palier on rejoint au Sud une verrière en gravissant un escalier métallique, et à l'Est la pièce de vie du logement en descendant un second escalier métallique.

L'entrée est éclairée par deux larges baies en aluminium. La baie Sud, à châssis mobile, permet de rejoindre la terrasse du logement depuis la verrière.

Le plafond est percé d'un puits de lumière composé de quatre baies vitrées rectangulaires.

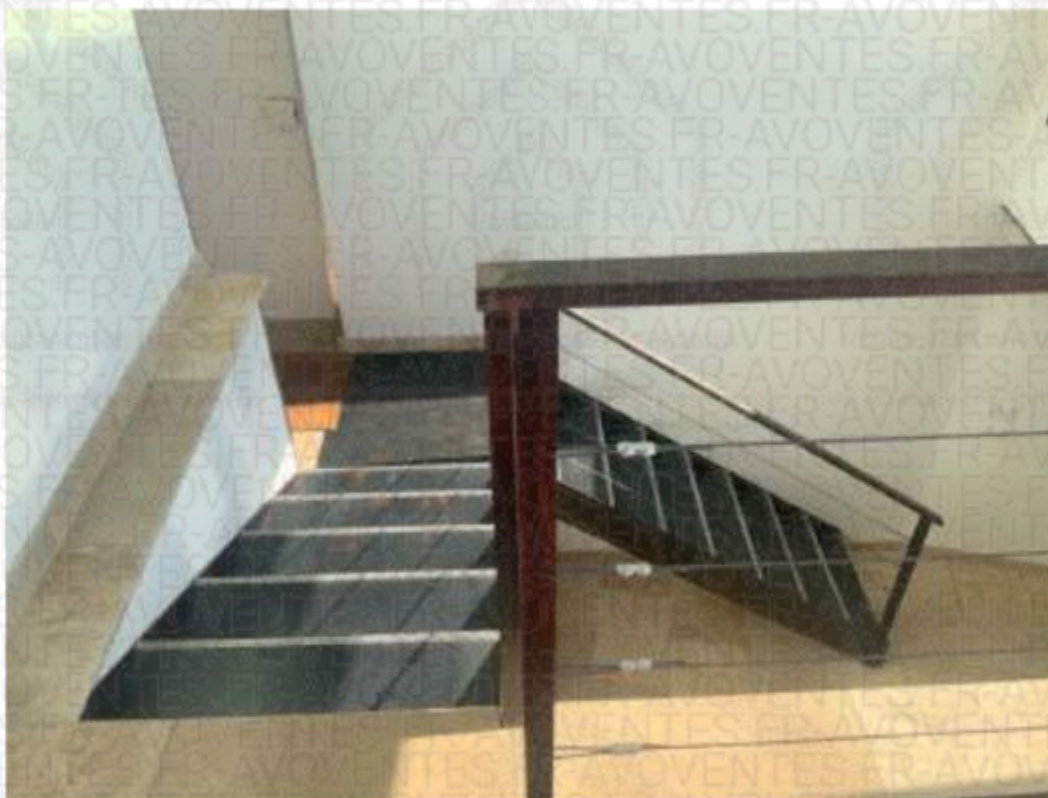
Le sol de la verrière est couvert de dalles de travet in en très bon état. Il est percé d'une ouverture de forme carrée obturée par une plaque métallique ajourée.

Une unité intérieure de climatisation de marque Heiva est fixée au sommet du mur Sud de la verrière.

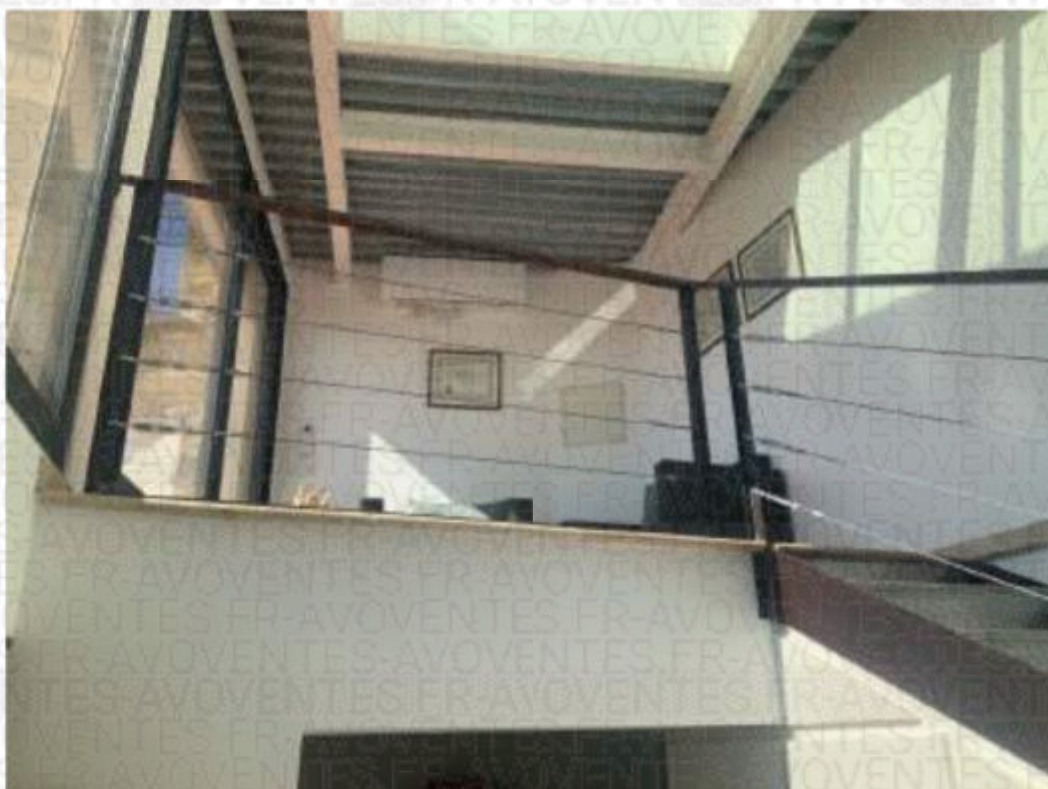


1





2. Deux escaliers

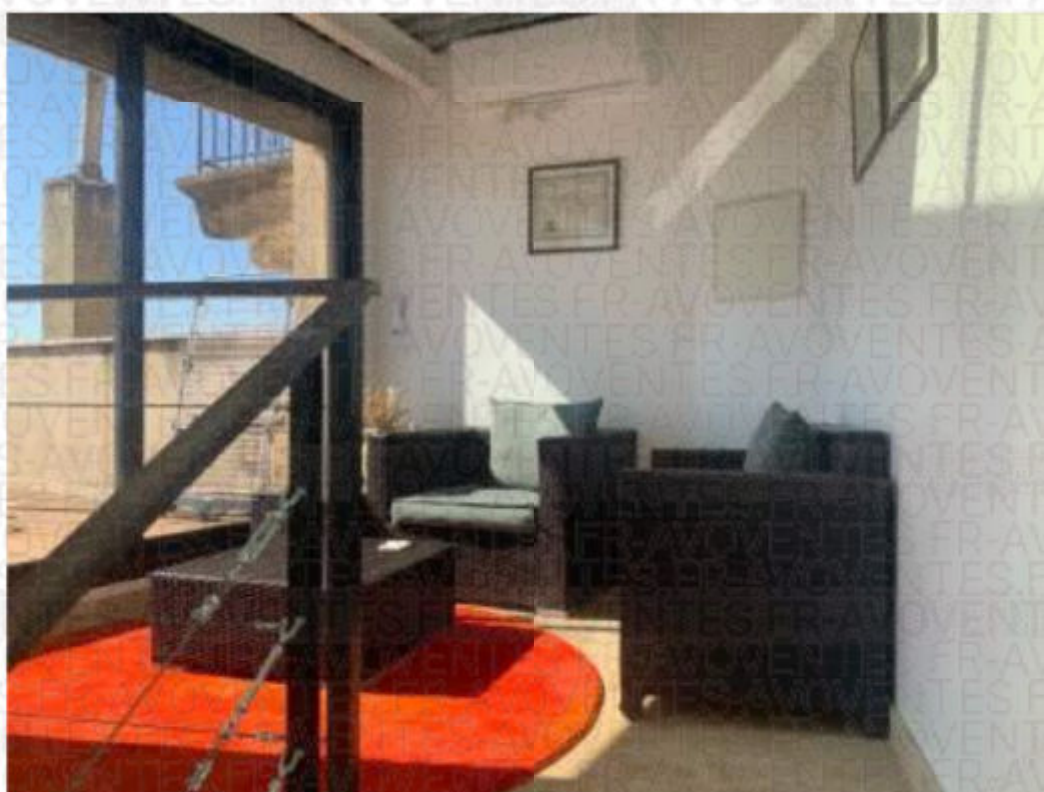


3. Verrière





4. Accès à la terrasse depuis la verrière



5. Verrière





6.Plafond verrière



Généralités sur le logement

Le sol des pièces du logement est recouvert de dalles de travertin en très bon état.

Les plinthes faïencées sont à l'état neuf.

Les murs et plafonds sont recouverts d'une peinture blanche, récente en très bon état.

Les fenêtres, en pvc, sont à l'état neuf. Les ouvrants sont équipés de double vitrage.

Les équipements électriques des pièces sont récents, en très bon état apparent.



Salle de séjour

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres, d'un et de deux vantaux, orientées Est.

Les ouvertures sont sécurisées par un garde-cops métallique, dont la peinture est usagée. Elle dispose de volets en bois en bon état.

La pièce est équipée de :

- cinq appliques lumineuses.
- une unité intérieure de climatisation en très bon état de fonctionnement.
- un radiateur électrique de marque Thermor à l'état neuf.
- Plusieurs placards aménagés sous la montée de l'escalier d'accès vers la verrière. Le placard le plus au Sud renferme un ballon d'eau chaude de marque Thermor, d'une contenance de 200 litres, une arrivée et une évacuation d'eau, ainsi que le tableau électrique de la maison.

Cette pièce communique au Sud-Ouest avec une cuisine ouverte.



1. Est





2. Sud-Est

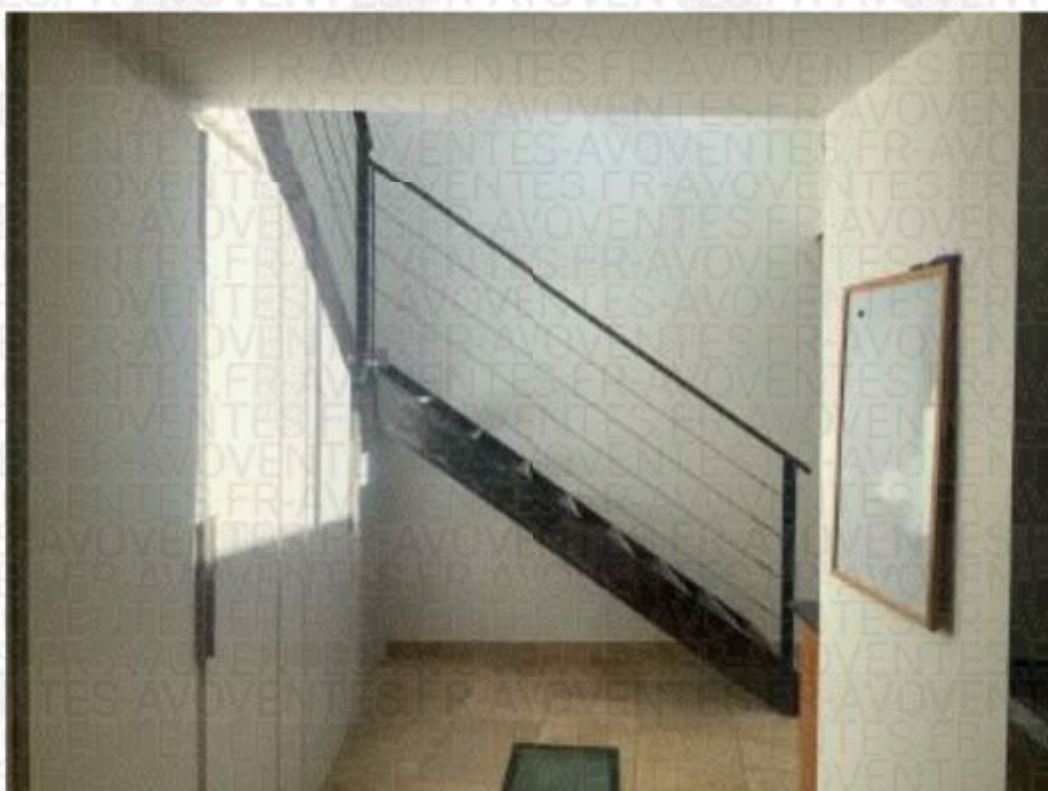


3.Est



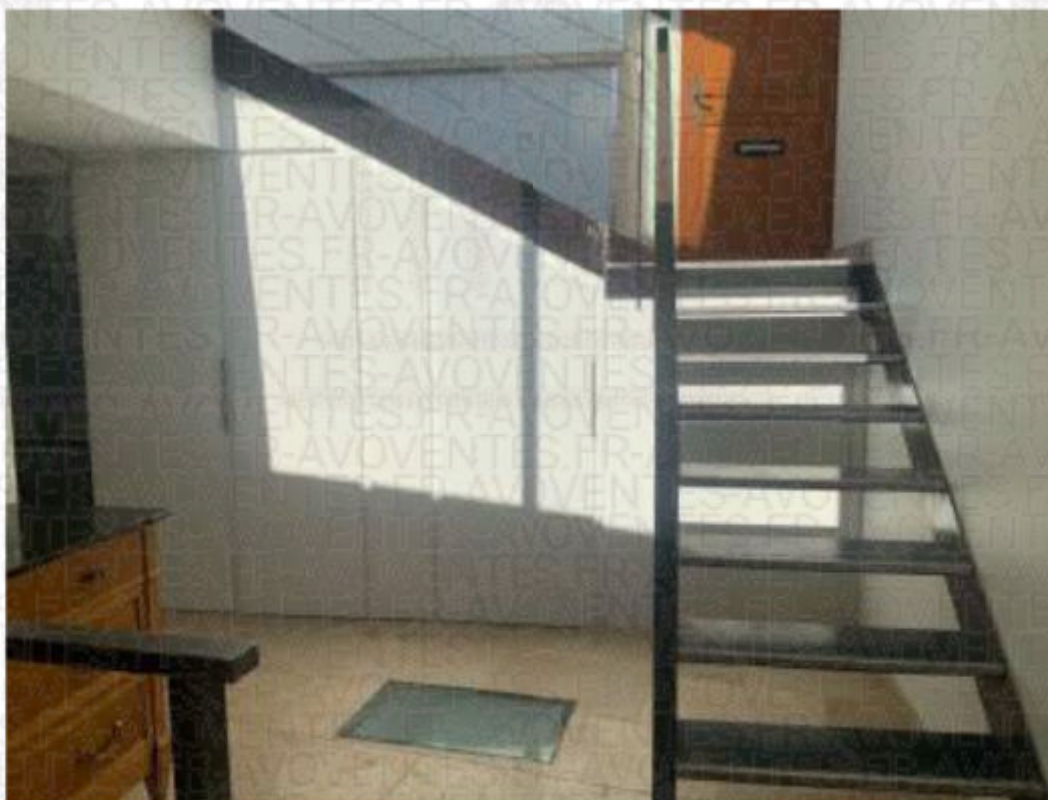


4. Nord-Ouest



5





6.Oiest



Cuisine

Cette pièce est éclairée par une cloison vitrée posée en limite Est du plan de travail.

Une cuisine équipée à l'état neuf a été aménagée.

Les façades de ses portes de placards et de ses tiroirs sont laquées, en très bon état.

Son plan de travail accueille un évier en résine, un bac, un égouttoir, alimenté en eau un robinet mitigeur. L'ensemble en très bon état.

Quatre spots sont incorporés dans le faux plafond de la pièce.

La cuisine est notamment équipée d'un four encastré de marque Whirlpool et d'une table de cuisson de marque ARISTON.



1. Vue depuis le salon





2.SudOuest



3.Ouest





4.Sud-Est

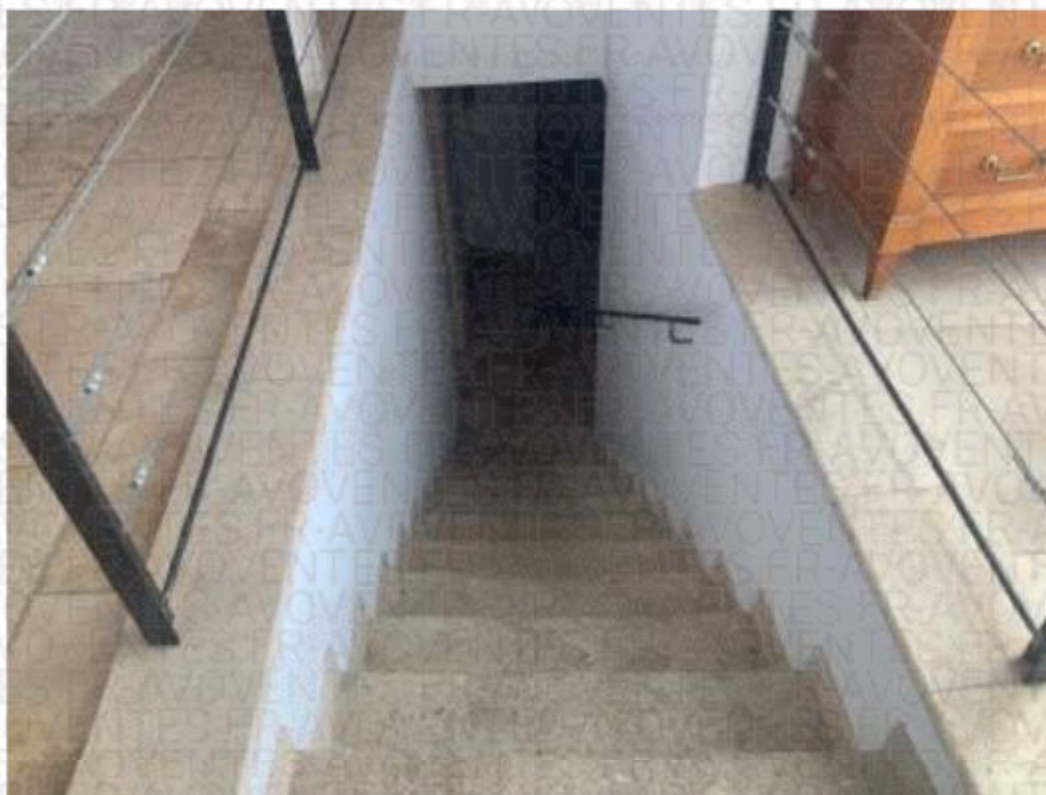


5.Vue depuis le Nord-Cuest de la pièce de vie



Escalier

Un escalier en pierre conduit aux chambres du logement. La descente est sécurisée par une main courante en fer forgé. La trémie est délimitée par un garde-corps métallique en très bon état;



1





2



Couloir

Il traverse ce niveau d'Est en Ouest. Il dessert une chambre à l'Est, un placard, une salle d'eau, un wc et une chambre à l'Ouest.

Son placard mural, fermé par deux portes coulissantes, est aménagé d'une penderie et de trois étagères en bois, en très bon état.

Il est équipé d'un point lumineux, d'une prise électrique et d'un interrupteur.

Les équipements électriques installés dans la pièce sont récents, en très bon état apparent.



1.





2



3



Chambre Est

La pièce est éclairée par une fenêtre en PVC, de deux vantaux, en très bon état.

Son ouverture dispose d'un volet bois dans la peinture est usagée.

La pièce est fermée par une porte de communication en bois, vitrée, à l'état neuf.

Elle dispose un placard fermé par deux portes coulissantes. Il est aménagé d'étagères en bois. L'ensemble est à l'état neuf.

Un point lumineux en bon état de fonctionnement est fixé au mur.

Elle est équipée d'un radiateur électrique de marque Thermor, à l'état neuf.

Les équipements électriques installés dans la pièce sont récents, en très bon état apparent.



1.Est





2



3





4.Oiest



Chambre Ouest

Cette chambre est dépourvue de fenêtre. Une dalle vitrée au plafond fait office de puits de lumière.

Elle est fermée par une porte de communication en bois, vitrée, à l'état neuf.

Elle est équipée d'un radiateur électrique de marque Thermor, à l'état neuf.

Elle dispose de deux point lumineux muraux, en très bon état, et d'un placard mural fermé par deux portes coulissantes.

Ce denier, aménagé d'étagères en bois, est à l'état neuf.

Les équipements électriques installés dans la pièce sont récents, en très bon état apparent.



1.Ouest





2.Sud



3.Sud-Est





4.Est



5.Plafond



Wc

Cette pièce est fermée par une porte de communication en bois, pleine, à l'état neuf.

Elle est équipée de :

- un interrupteur
- une ventilation
- un point lumineux fixé au mur Nord.
- une cuvette WC surmontée d'un effet d'eau double débit.

L'ensemble des équipements est en très bon état apparent.

Je constate la présence de traces d'humidité en parie inférieure des murs.



1.



Salle d'eau

Les murs de cette pièce sont recouverts d'une peinture blanche récente.

Le mur Sud est faïencé sur une hauteur d'environ 2 m.

Des traces d'humidité sont visibles en partie inférieure des murs.

Une douche carrelée occupe le Nord de la pièce. Elle dispose d'une ventilation. Elle est équipée d'un receveur, d'une colonne de douche avec flexible etouchette, l'ensemble récent, en très bon état.

Cette pièce est éclairée par deux spots.

Elle est équipée de :

- une prise électrique
- un interrupteur
- un sèche-serviettes
- un meuble de salle de bain, en très bon état, de deux tiroirs, accueillant une vasque alimentée en eau par un robinet mitigeur.
- un placard haut fermé par deux portes (façade miroir) éclairé par une réglette.

Ces équipements, récents, sont en très bon état.



1.





2



3





4



Terrasse

Elle est accessible depuis l'entrée de l'appartement par la verrière.

Elle est recouverte de lames de bois en bon état.

Elle est délimitée au Nord et au Sud par des murs enduits. Des fissures sont visibles. Le sommet des murs est prolongé d'une couvertine en pierre.

Elle est délimitée à l'Est par un garde-corps en fer forgé en très bon état.

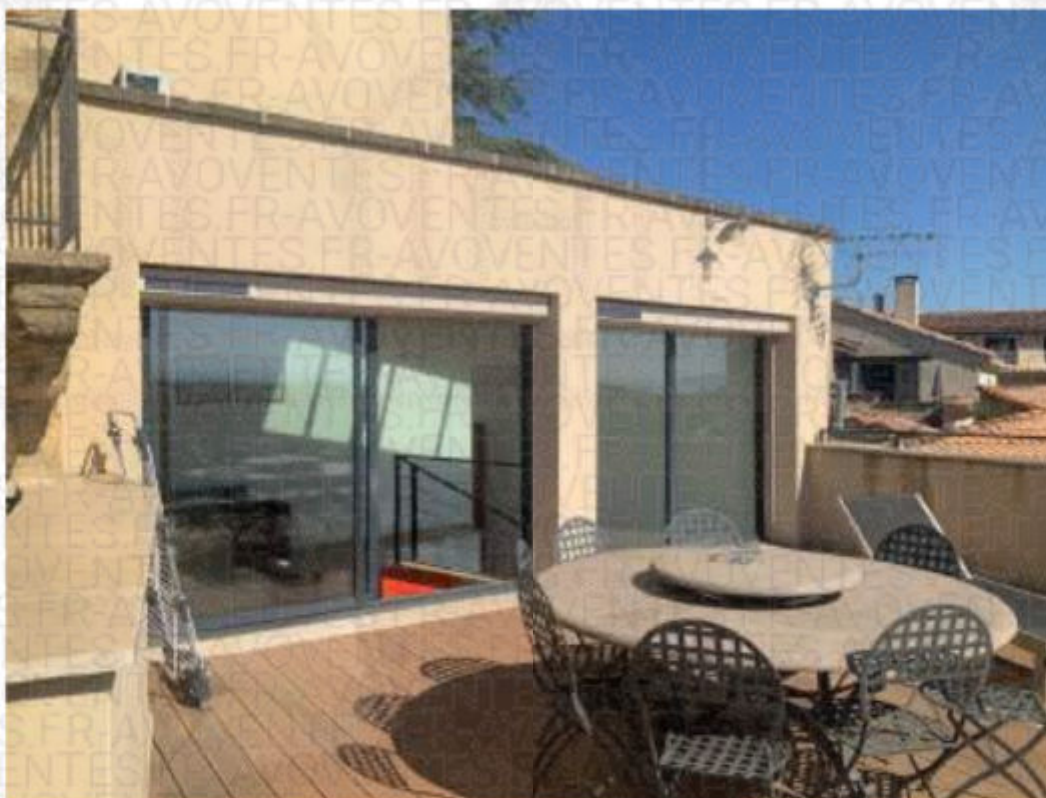
La terrasse est équipée d'un point lumineux fixé au mur de façade Est. Sur ce dernier mur est également plantée une antenne de réception télévisuelle.



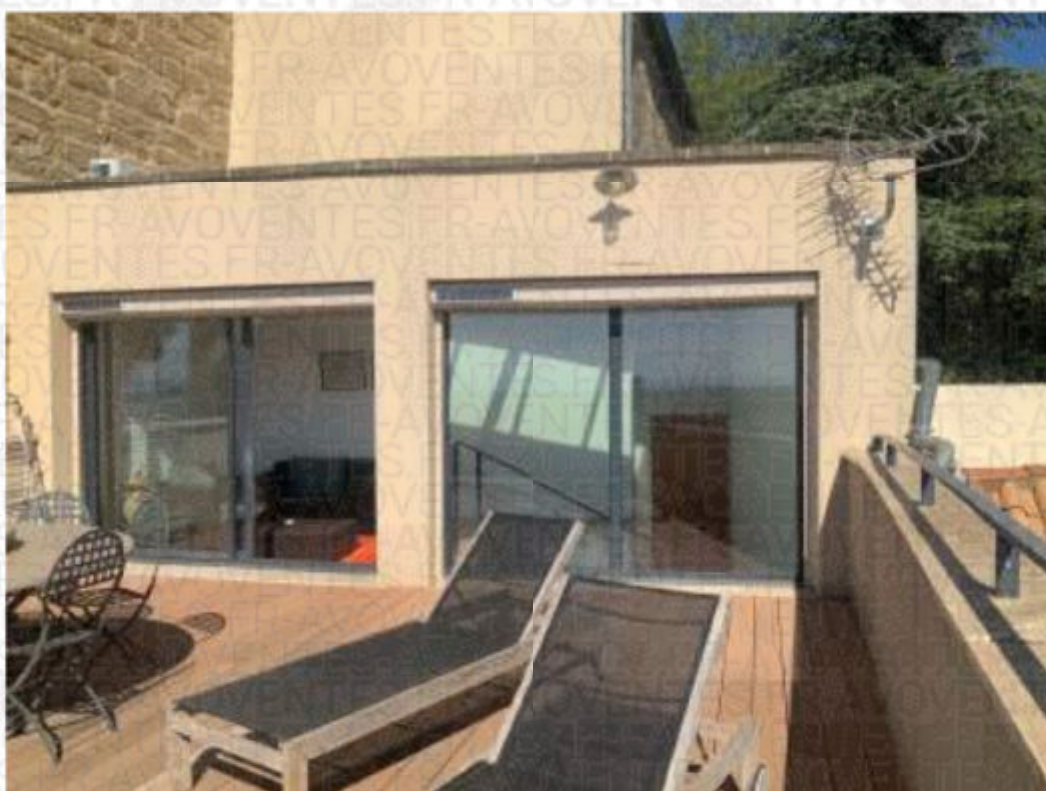
1.Est







4.Oiest



5.Façade Est



Occupation

Il m'est indiqué que ce logement est donné en location commerciale à la SARL RESTAURANT LA MÈRE GERMAINE.

Il ne m'a été communiqué aucun contrat de location à l'appui de cette déclaration.



DIAGNOSTICS

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

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 119 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Frédéric BAUDE
Commissaire de Justice

