

**SCP Lucie
DAUZET - Coralie
DESFOUR**

**Commissaires de
Justice associées**
115 Avenue de la
Roquette
30200 BAGNOLS SUR
CEZE
Tél 04.66.89.52.18

Dossier :

Email :
contact@cdjbagnols.fr
Crédit Agricole Caisse
Régionale du
Languedoc
Code BIC :
AGRIFRPP835
Code IBAN: FR76 1350
6100 0005 7647 4200
176

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE NEUF OCTOBRE à HUIT
HEURES**

A LA REQUETE DE :

**Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE HAUTS
D'AVIGNON**, situé PLACE DU MONT SEREIN à VILLENEUVE LES
AVIGNON (30400), agissant par son Syndic la **SAS FONCIA FABRE
GIBERT** dont le siège social est sis 34, boulevard Saint Michel 84000
AVIGNON, immatriculée au R.C.S. d'AVIGNON sous le numéro 478 180
243, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité
audit siège, dument habilité à l'effet des présentes par assemblée générale
ordinaire en date du 24 novembre 2024.

Ayant pour Avocat constitué, **Maître Gabriel CHAMPION**, membre de la
SCP RD AVOCATS & ASSOCIES, avocat à la Cour d'Appel de NIMES, sis 3
Rue Monjardin (30000) NIMES, auquel il est fait élection de domicile, sur le
présent et ses suites,

Ayant pour Avocat plaidant, **Maître Lionel FOUQUET**, membre de la
SELARL PYXIS AVOCATS, avocat au Barreau de CARPENTRAS, y
demeurant 243 Boulevard Albin Durand (84200) CARPENTRAS.

AGISSANT EN VERTU DE:

- Un jugement rendu le 29 septembre 2023 par le Tribunal Judiciaire de NIMES, signifié le 17 novembre 2023, définitif aux termes d'un certificat de non-appel délivré le 26 juin 2025,
- Une inscription d'hypothèque légale publiée le 02 juillet 2025 3004P01 volume 2025V n°3565.

A L'ENCONTRE DE :

© AVOVENTES.FR

NATURE DE L'ACCREDIT :

Procédant en vertu des articles L 311-2 et suivants et des articles R 322-1 à R 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution.

DEFERANT A CETTE REQUISITION, NOUS,

Soussignées, Lucie DAUZET & Coralie DESFOUR, Commissaires de Justice Associés, Société Civile Professionnelle dont le siège social est sis
115, Avenue de la Roquette à 30200 BAGNOLS SUR CEZE

Agissant par Maître Coralie DESFOUR

DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS :

Sur la Commune de **VILLENEUVE LES AVIGNON** (30), 16 place du Mont Serein,

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété dénommé **HAUTS D'AVIGNON**,

Figurant au cadastre **Section CY 58 à 59, CY61 à 62, CY72, CY74, CY 204 à 224, CY 227 à 236, CY 238 à 303, CY 305 à 319, CZ 71 à 73, CZ 78, CZ 207 à 250, CZ 252 à 290, CZ 293 à 305**,

D'une contenance de 13ha10a45ca.

Le lot 979 : un **appartement de type P3**, dans le bâtiment H, au 4^{ème} étage bas, escalier 1 avec loggia et séchoir

Et les 130/74473^{ème} des parties communes générales

Et les 130/22465^{ème} des parties communes spéciales du groupe IV

Le lot 945 : un local à usage de **cave** situé en sous-sol de l'immeuble.

Et les 2/74473^{ème} des parties communes générales

Et les 2/22465^{ème} des parties communes spéciales du groupe IV

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- D'un Règlement de copropriété en date du 11 octobre 1968, publié au service de la publicité foncière le 24 octobre 1968 volume 16 n°301 ;
- D'un Règlement de copropriété en date du 07 mai 1969, publié au service de la publicité foncière le 27 mai 1969 volume 38 n°88 ;
- D'un modificatif au règlement de copropriété en date du 23 Août 1980, publié au service de la publicité foncière le 08 octobre 1980 volume 2307 n°9 ;
- D'un procès-verbal de cadastre publié le 03 mai 1999, volume 1999P n°3169,
- D'un procès-verbal de cadastre numéros 3410-3412 à 3418 en date du 17 janvier 2017, publié au service de la publicité foncière de NIMES 2^{ème} le 17 janvier 2017, volume 2017P n°390,
- D'un procès-verbal de cadastre numéros 3421 en date du 23 janvier 2017, publié au service de la publicité foncière de NIMES 2^{ème} le 25 janvier 2017, volume 2017P n°633,

DESCRIPTION :

Nous nous sommes transportés ce jour à VILLENEUVE LES AVIGNON (30400), 16 place du Mont Serein, assistés de _____, de la société AFP DIAGNOSTICS, diagnostiqueur.

_____ est présente lors du présent procès-verbal descriptif.

Cette dernière occupe le bien immobilier objet des présentes.

_____ précise que la taxe foncière est de l'ordre d'environ 1500 euros.

L'immeuble est soumis au régime de la copropriété et son Syndic est FONCIA FABRE GIBERT sis 34 Boulevard Michel à AVIGNON (84000).

_____ déclare que le montant des charges de copropriété s'élève à 545 euros par trimestre, soit 2180 euros environ.

L'immeuble bénéficie d'un système de chauffage au gaz et collectif.

Sur place, l'immeuble est d'apparence standard pour un ensemble collectif construit dans les années 1970-1980.

Il comporte 8 étages d'habitation avec ascenseur.

Ledit immeuble, de construction en béton, revêtu d'un enduit clair avec bande verticale rouge en façade, présente un aspect général entretenu.

Selon les déclarations de l'occupant, il a bénéficié de travaux de ravalement de façades et d'isolation extérieure en 2022.

L'entrée de l'immeuble est située au numéro 16. Elle est équipée d'un système d'interphone sécurisé à digicode.

L'accès se fait par une porte vitrée à double vantail, encadrée d'une menuiserie aluminium, donnant sur un sas carrelé puis un hall d'entrée éclairé par plafonnier.

Le hall donne accès :

- à un escalier en béton à marches suspendues avec garde-corps métallique noir à main courante,
- à un ascenseur,
- ainsi qu'à un accès aux caves en sous-sol.





LOT N° 979 : Appartement P3 4^{ème} étage



L'appartement, d'environ 70 M², se compose comme suit :

- Un hall d'entrée et dégagement
- Un séjour
- Un balcon couvert
- Une cuisine indépendante
- Deux chambres,
- Une salle d'eau
- Un WC séparé,

HALL D'ENTRÉE ET DÉGAGEMENT

L'appartement s'ouvre sur un hall d'entrée carrelé, de forme rectangulaire, donnant accès aux différentes pièces du logement.

Le sol est revêtu de carreaux en grès cérame ton clair, de format 30X30, le plafond est peint en blanc et les murs sont peints en jaune pâle.

L'entrée est agrémentée d'un placard mural intégré avec portes coulissantes à miroir.

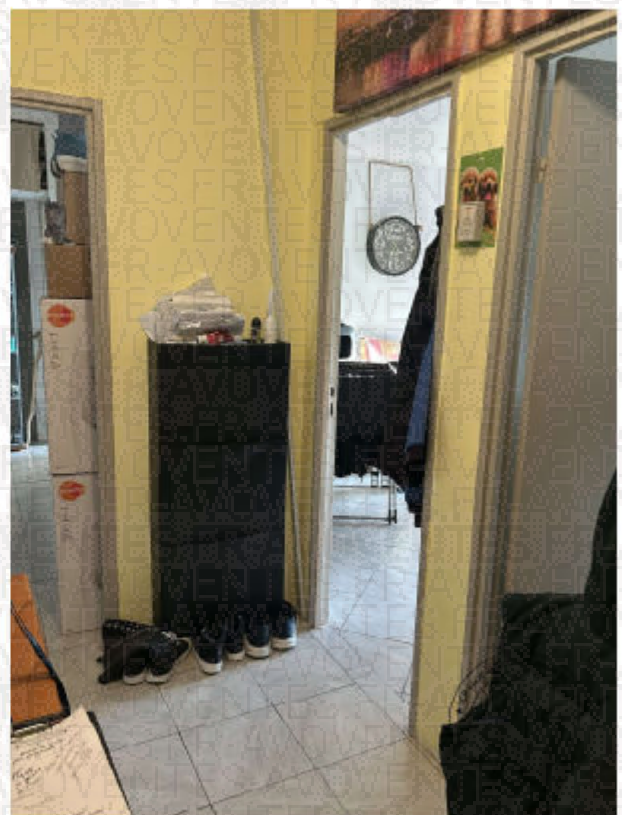
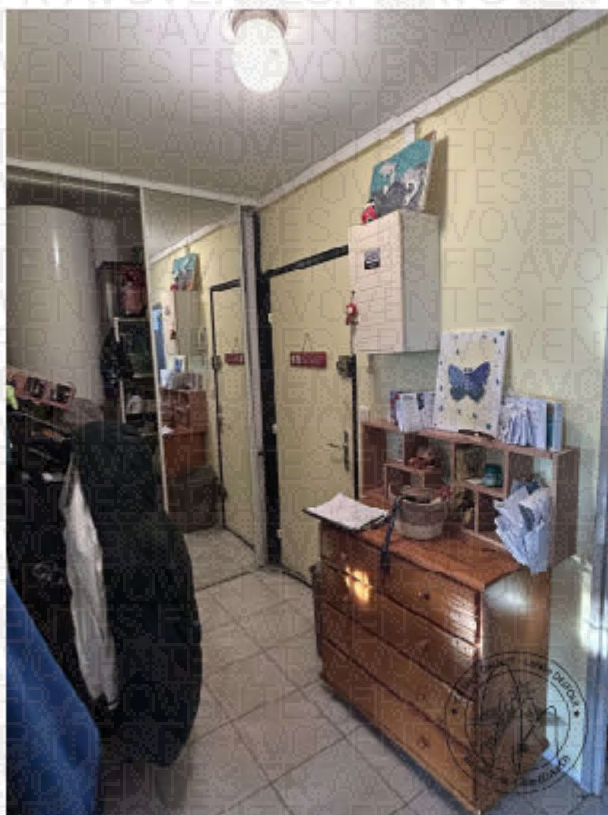
Il accueille le chauffe-eau électrique vertical.

La pièce est équipée d'un point lumineux au plafond.

Le dégagement prolongeant le hall est également carrelé du même revêtement, et dessert les différentes pièces du logement.

Les portes intérieures sont de menuiseries bois peintes, à ferrures métalliques standard.

Le couloir desservant l'espace nuit est, quant à lui, dépourvu de porte.





PIÈCE PRINCIPALE – SÉJOUR / SALON

La pièce principale est un séjour de plan rectangulaire, bénéficiant d'une large ouverture sur l'extérieur par une baie composée de 4 fenêtres à double vitrage en PVC blanc, avec volets roulants électriques (télécommande au mur).

Les deux fenêtres latérales sont fixes et les deux fenêtres centrales sont battantes.

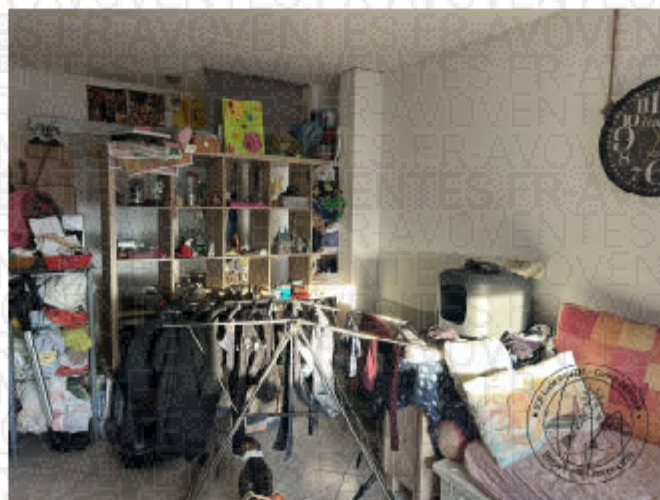
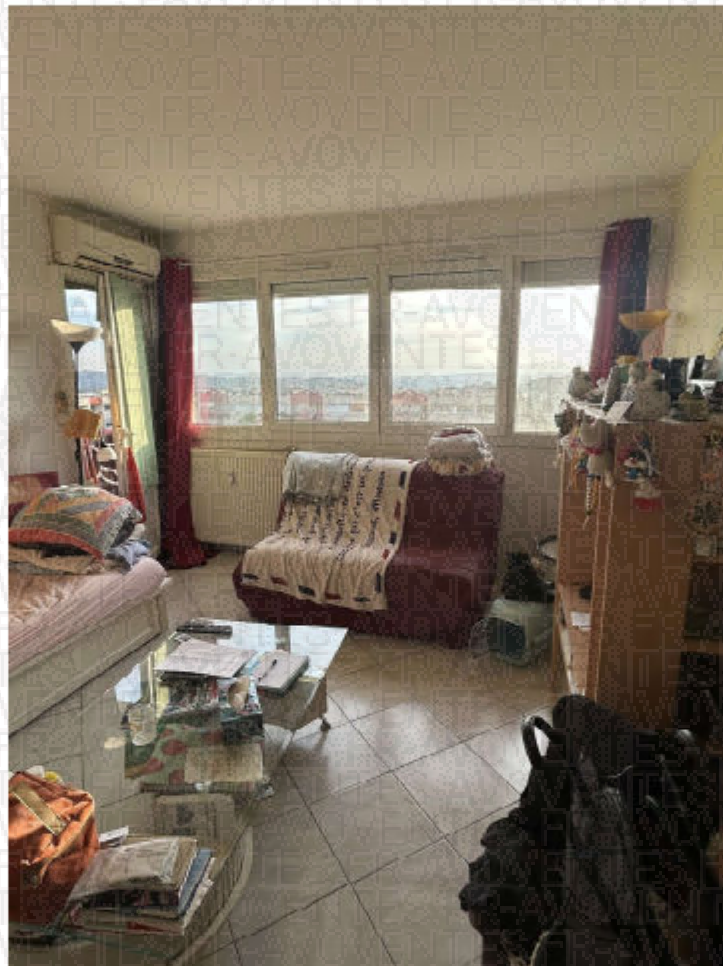
L'ensemble offre une vue dégagée sur l'environnement urbain, avec une exposition Est, procurant un éclairage naturel abondant .

Le sol est revêtu de carreaux en grès cérame de ton clair, identique à celui du hall, assurant une continuité visuelle.

Les murs sont peints, l'un en jaune clair, l'autre en blanc, et le plafond blanc lisse, est équipé d'un point lumineux central.

Un radiateur est implanté sous la fenêtre centrale.

Un bloc de climatisation murale réversible est installé en partie haute près de la baie donnant sur le balcon mais je déclare que la climatisation est hors service.



BALCON

Depuis le séjour, une porte-fenêtre en PVC donne accès à un balcon couvert, orienté Est.

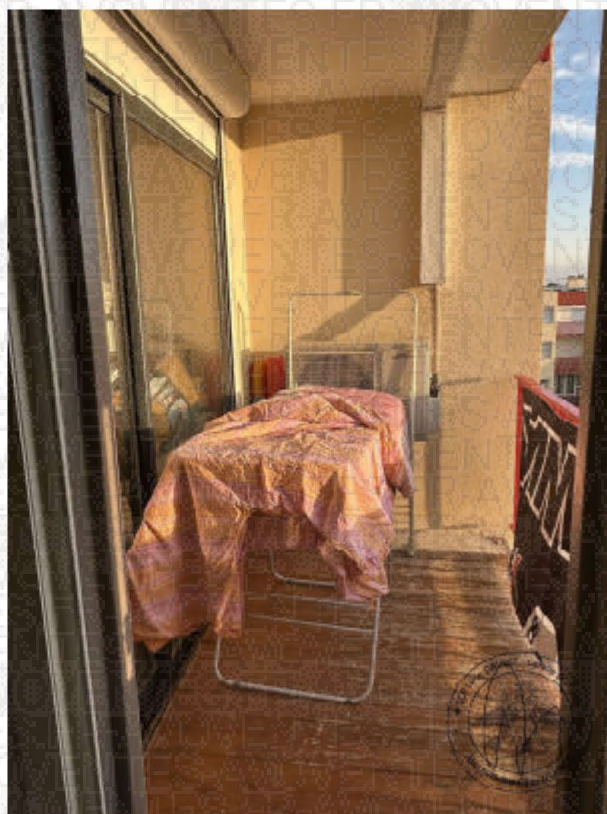
Ladite porte fenêtre est équipée de volets roulants électriques.

Le sol du balcon est en béton, revêtu d'une grande planche de lames de bois.

Le balcon est sécurisé par un garde-corps métallique peint en rouge, en cohérence avec la façade de l'immeuble.

Les murs et le plafond sont recouverts d'un enduit beige clair, identique à celui des façades extérieures.

Le balcon est de profondeur moyenne.



CUISINE

La cuisine est une pièce indépendante de forme rectangulaire, éclairée naturellement par une fenêtre à double vitrage en PVC blanc équipée de volets roulants électriques (télécommande murale).

Le sol est carrelé de carreaux en grès cérame ton clair, identique à celui du hall et du séjour, assurant une continuité d'ensemble.

Les murs sont peints en blanc, partiellement revêtus d'une faïence murale claire en crédence au-dessus du plan de travail.

Le plafond est blanc et lisse, équipé d'un point lumineux central.

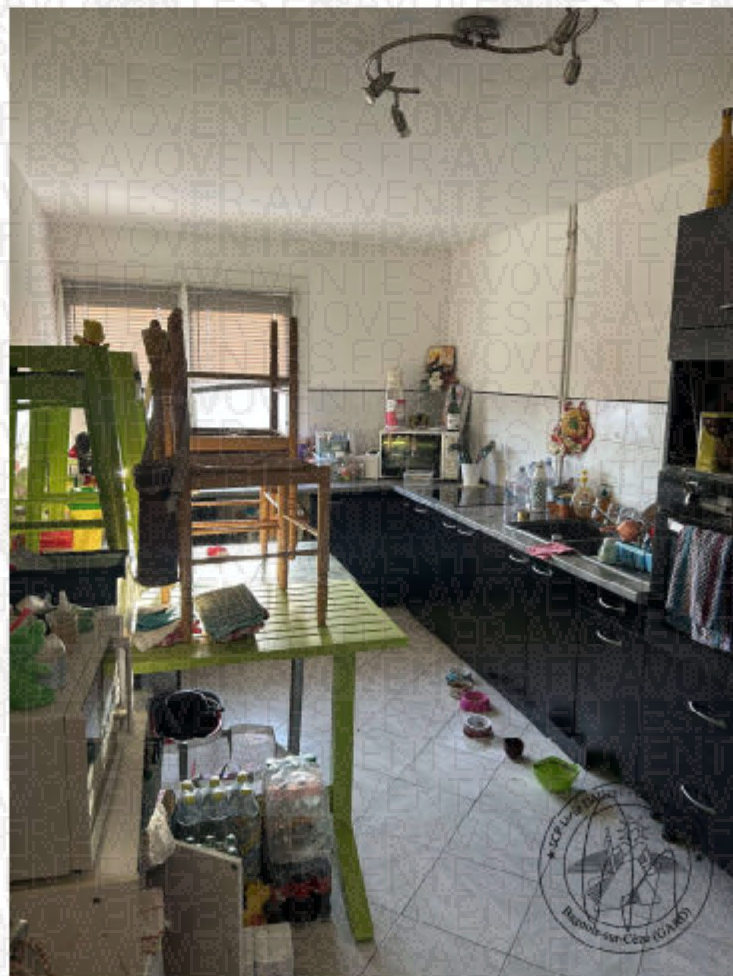
L'aménagement comprend un ensemble de meubles bas et hauts en panneaux mélaminés noirs, avec poignées métalliques, disposés en L sur deux murs.

Le plan de travail est en stratifié gris foncé, intégrant un évier double bac, une plaque de cuisson électrique.

Le four encastré est hors service.

Un radiateur vertical est présent sur le mur latéral.





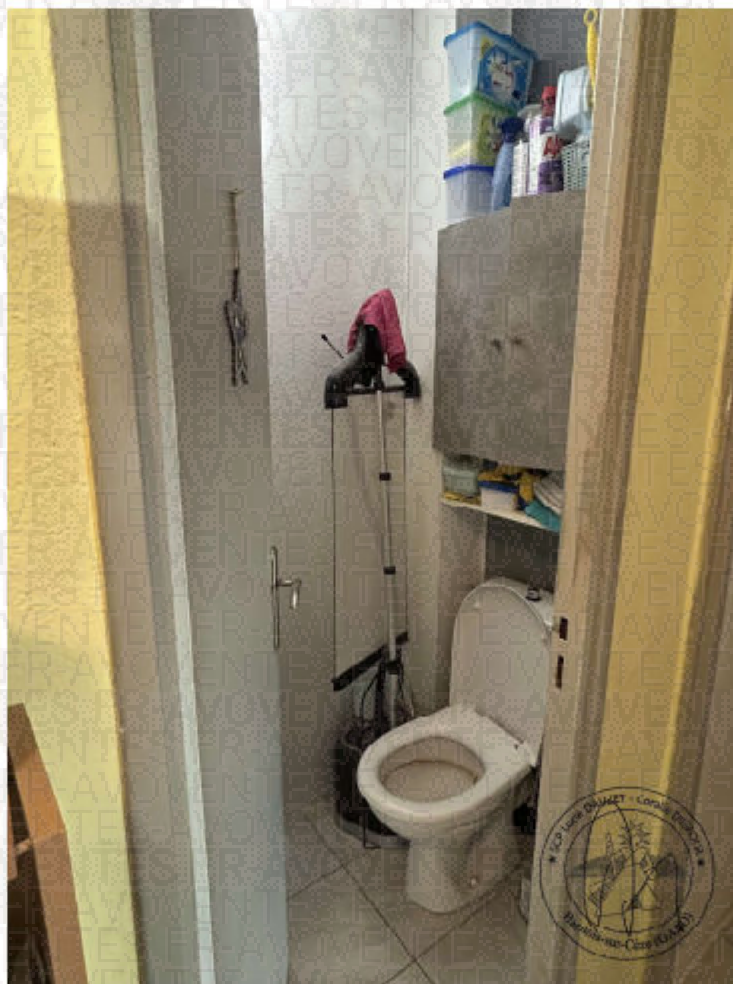
SANITAIRES

Les WC sont indépendants et accessibles depuis le hall d'entrée.

Le sol est carrelé de carreaux en grès cérame ton clair, identique à celui du reste de l'appartement.

Les murs sont peints en blanc, et le plafond également blanc est équipé d'un point lumineux central.

Le sanitaire est composé d'une cuvette en céramique blanche à réservoir apparent.



SALLE D'EAU

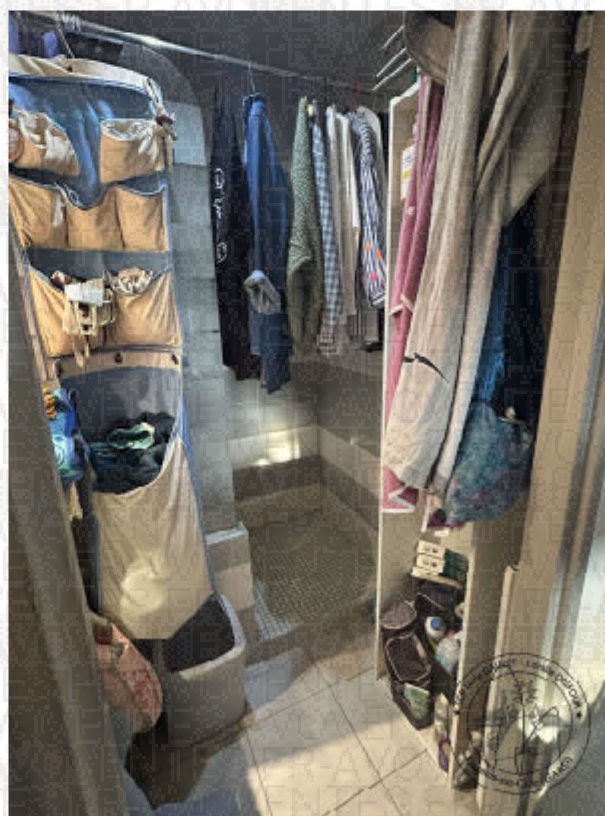
La salle d'eau est une pièce de dimensions réduites, accessible depuis le dégagement.

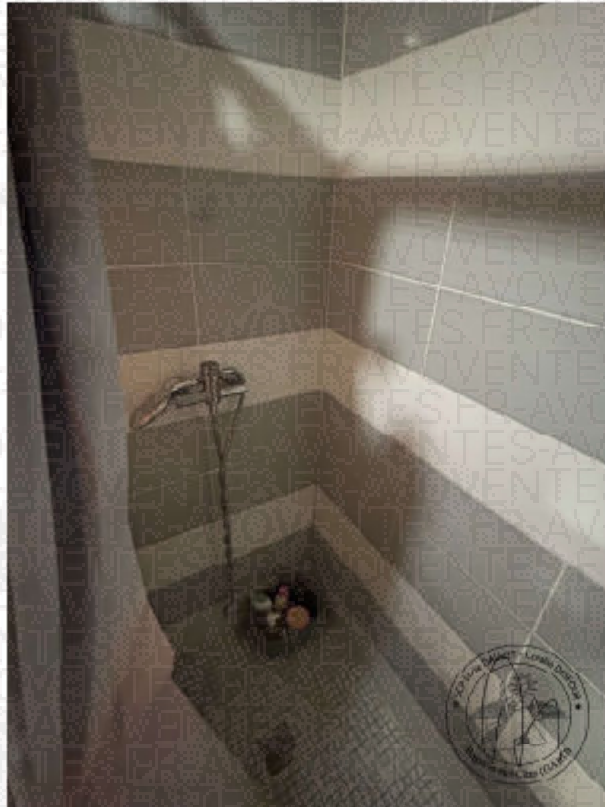
Le sol est revêtu de carreaux en grès cérame ton clair, identique à celui du reste du logement.

Les murs sont en partie carrelés, avec un revêtement faïencé gris et blanc posé en bandes horizontales, tandis que les parties hautes et le plafond sont peints en blanc.

La pièce comprend :

- un meuble-vasque intégré avec vasque en verre, miroir et éclairage par spots encastrés dans une corniche supérieure,
- une douche à l'italienne carrelée, avec son sol en mosaïque, fermée par un rideau de douche et paroi vitrée latérale, équipée d'un mitigeur mural,





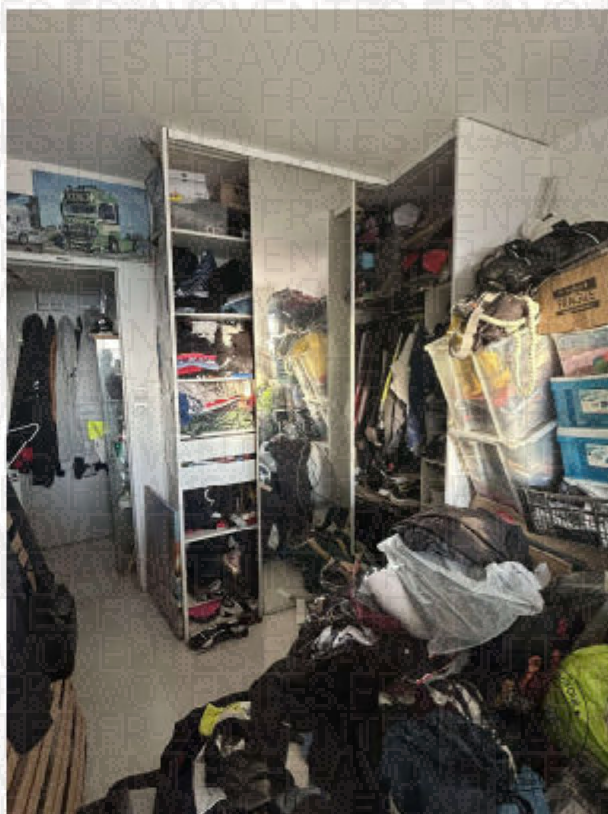
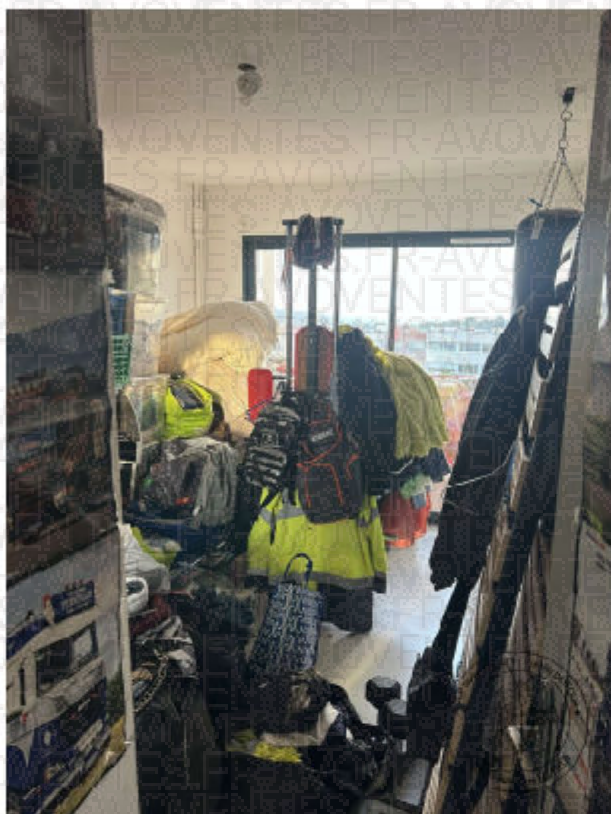
CHAMBRE 1

La première chambre est une pièce de dimension moyenne, éclairée naturellement par une large baie vitrée en PVC noir équipée de volets roulants électriques (télécommande murale), donnant sur le balcon.

Le sol est revêtu d'un parquet stratifié clair.

Les murs sont peints en blanc, et le plafond, également blanc, est lisse et équipé d'un point lumineux central.

La pièce dispose d'un grand placard mural intégré sur toute la hauteur, à portes coulissantes dont l'une est miroir, aménagé intérieurement avec étagères et penderie.



CHAMBRE 2

La seconde chambre est une pièce de dimension moyenne, éclairée par une fenêtre en PVC blanc à double vitrage, équipée d'un volet roulant.

Le sol est revêtu d'un parquet stratifié clair.

Les murs sont peints en blanc, et le plafond lisse également blanc est muni d'un point lumineux central.

La pièce comprend un placard mural intégré à portes coulissantes pleines, aménagé intérieurement en penderie et rangements.



LOT N° 945 : Cave

Nous nous rendons au niveau des caves situées en sous-sol de l'immeuble accessible par l'intérieur de l'immeuble.

L'accès s'effectue par un couloir en béton brut.

La cave, identifiée sous le numéro 945, est fermée par une porte de menuiserie standard, équipée de trois cadenas avec chainettes.

Elle est constituée d'un local individuel en maçonnerie de briques creuses, couvert d'un plafond en béton brut et d'un sol en béton nu.

Et de tout ce que dessus avons dressé et clos le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

Documents annexés : Extrait cadastral modèle 1 – Extrait du Plan cadastral – Attestation de Superficie AFP DIAGNOSTICS.

**SOUS TOUTES RESERVES.
DONT ACTE.**



Maître Coralie DESFOUR