

EXPEDITION

Société Civile Professionnelle

Xavier TORBIERO – Stéphane GUERIN Sylvain CANAL – Marine VANBELLE

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES

126, Avenue de la Liberté B.P. 7

13430 EYGUIERES



Tél. : 04.90.57.90.47 / 06.61.00.55.52

Télécopie : 04.90.59.82.14

Mail : marine.vanbelle@commissaire-justice.fr

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ

ET LE VINGT QUATRE OCTOBRE

A 14 HEURES ET 30 MINUTES

A LA REQUETE DE :

La société IMMO PME, exerçant sous l'enseigne « SOOX TRANSACTIONS », société à responsabilité limitée inscrite au R.C.S d'AUBENAS sous le n°509 236 220, dont le siège social est situé 67, Route de Joyeuse 07230 LABLACHERIE, prise en la personne de son gérant domicilié audit siège en cette qualité.

Ayant pour Avocat postulant Maître Gabriel BELAICHE, Avocat au Barreau d'AIX EN PROVENCE, Avocat associé de la SELARL DURANCEAU-PARTENAIRES & ASSOCIES, Société d'avocats inter-barreaux inscrite aux Barreaux d'AIX EN PROVENCE et de GRASSE, demeurant Domaine des Plantiers, 150 Route de Berre 13510 EGUILLES, lequel se constitue et occupera pour le créancier poursuivant, lequel accepte de recevoir les communications d'actes et pièces de façon dématérialisée : secretariat@dpa-avocats.com ;

Ayant pour Avocat plaident Maître Fabienne MERLIN-LABRE, avocat au Barreau de TOULON, demeurant LE ROYAL – 4, Rue Docteur Jean Bertholet 83000 TOULON, Tél : 04.22.14.08.71 – Email : contact@avocat-merlin-labre.com

AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement du Tribunal de Grande Instance d'AIX EN PROVENCE en date du 27 novembre 2017 signifié à AVOVENTES le 8 janvier 2018, confirmé par un arrêt de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE du 09 mars 2023 signifié le 17 mai 2023, et définitif suivant arrêt de rejet du pourvoi en cassation du 20 mars 2025,

En vertu duquel a été prise une inscription d'hypothèque légale publiée au 1^{er} bureau du Service de la Publicité Foncière d'AIX EN PROVENCE le 26 décembre 2017 Vol. 2017V n°7854.

Je, MARINE VANBELLE, Commissaire de Justice associée, membre de la Société Civile Professionnelle Xavier TORBIERO – Stéphane GUERIN Sylvain CANAL – Marine VANBELLE, Commissaires de Justice Associés demeurant 126, Avenue de la Liberté B.P. 7 à EYGUIERES (13), par l'un d'eux soussigné,

CERTIFIE ET ATTESTE

Aux fins de procéder à la rédaction du procès-verbal de description, m'être transportée ce jour et heure sur la Commune d'AIX EN PROVENCE (13090) 13 Avenue du Général Koenig, Chemin de Brunet, Quartier de Brunet, dans un ensemble immobilier dénommé « Le Marjolaine » :

L'ensemble immobilier figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

- Section CX numéro 16, pour une contenance de trente-sept ares soixante-huit centiares (37a 68ca)

Et plus particulièrement

- **LE LOT NUMERO TRENTE CINQ (35) :** Une cave portant le numéro 24 située au sous-sol du bâtiment C,
Et les 159/100.000èmes indivis des parties communes générales,
- **LE LOT NUMERO QUATRE VINGT TROIS (83) :** Un appartement situé au deuxième étage, côté Est du bâtiment C, de type T6, composé d'une salle de séjour, une salle à manger, quatre chambres, hall, cuisine, deux salles de bains, un WC, rangement, dégagement et loggia,
Et les 5.224/100.000èmes indivis des parties communes générales,

Qui appartient à :

AVOVENTES

La étant, avec le concours de :

AVOVENTES

en qualité de diagnostiqueur immobilier

Et en présence de :

AVOVENTES

en qualité de propriétaire des lieux,

J'ai procédé à la description ainsi que suit :

Le bien objet de la mesure est un appartement de type six composé de quatre chambres, de deux salles d'eau, d'une vaste pièce à vivre avec cuisine ouverte ainsi qu'une buanderie pour une superficie totale d'environ 114.08 m².

Le bien est également agrémenté d'une cave et d'un garage privatif.

L'appartement est situé au deuxième et dernier étage de l'immeuble C.

La copropriété comprend cinq immeubles appelés A, B, C, D et E.

Elle est sise Quartier de Brunet, lequel est situé en centre-ville haut d'AIX EN PROVENCE, à quelques minutes en voiture de tous commerces.

➤ **Entrée :**

L'accès au logement s'effectue depuis les parties privatives par l'emprunt d'une porte donnant sur un hall d'entrée.

Le hall d'entrée est composé, au sol, de parquet bois de couleur acajou.

Les murs en plâtre sont peints de couleur jaune.

Le plafond est peint de couleur blanche et agrémenté d'un point lumineux.

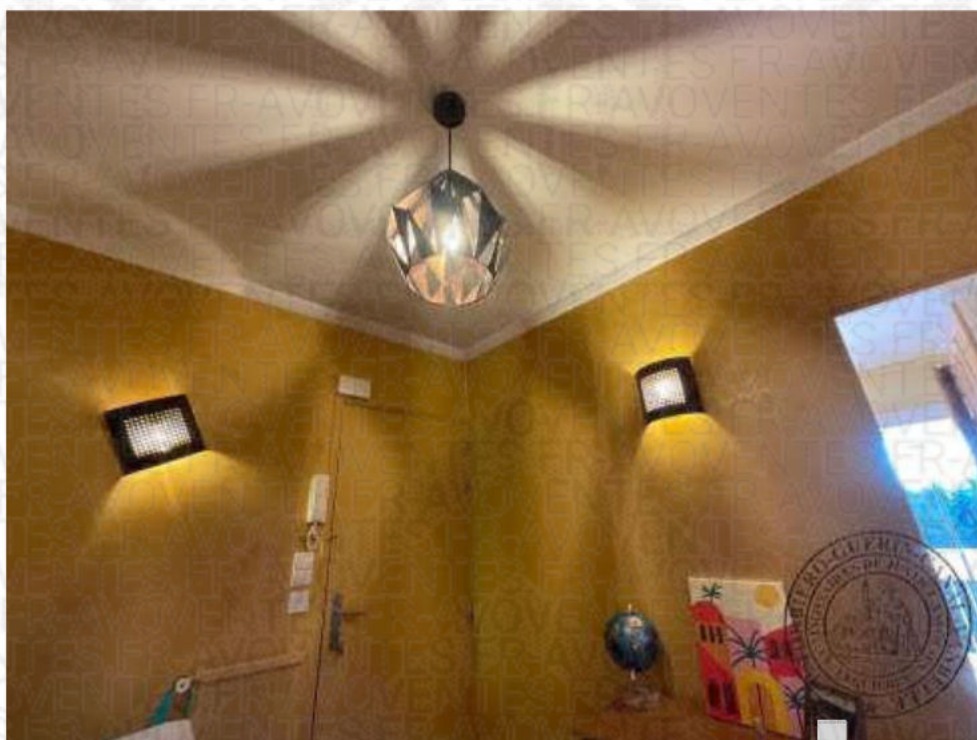
L'espace est éclairé par deux points lumineux en applique.

Cet espace dessert la pièce principale et une buanderie à main gauche, puis deux accès à deux espaces nuit distincts.

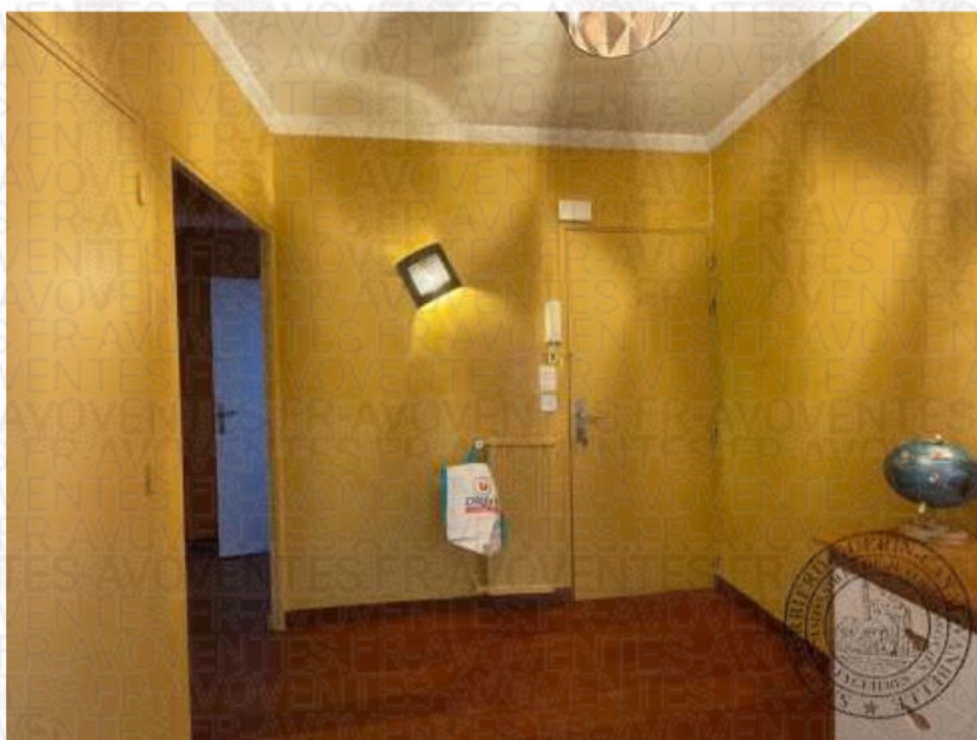
Elle comprend également un placard fermé par une porte peinte de couleur jaune et présentant des rangements intérieurs.



1.



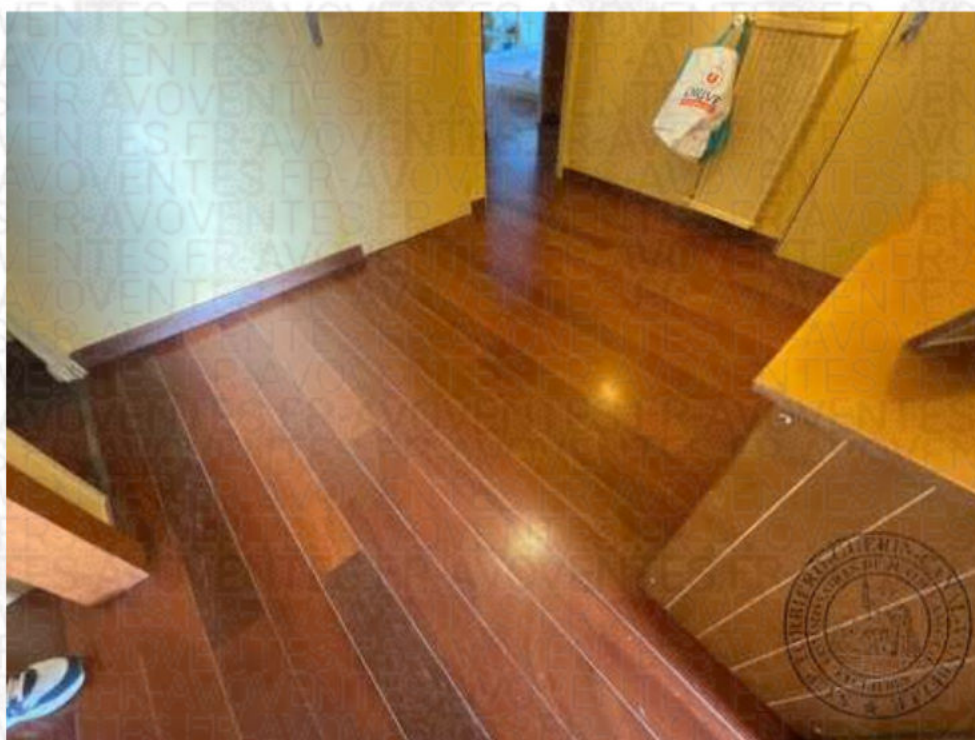
2.



3.



4.



5.



6.



7.

➤ **Buanderie**

La buanderie est orientée sud.

Elle est isolée par une porte bois peinte de couleur jaune.

Elle est carrelée au sol avec un carrelage de petit format de couleur brune, et plinthes assorties.

Les murs en plâtre sont peints de couleur jaune.

Le plafond est peint de couleur blanche.

La pièce est éclairée par un point lumineux au plafond, et aérée par une baie vitrée coulissante châssis aluminium donnant sur un balcon.

La pièce comprend un point d'eau aménagé avec évier et mitigeur.

Elle est agrémentée de placards muraux.

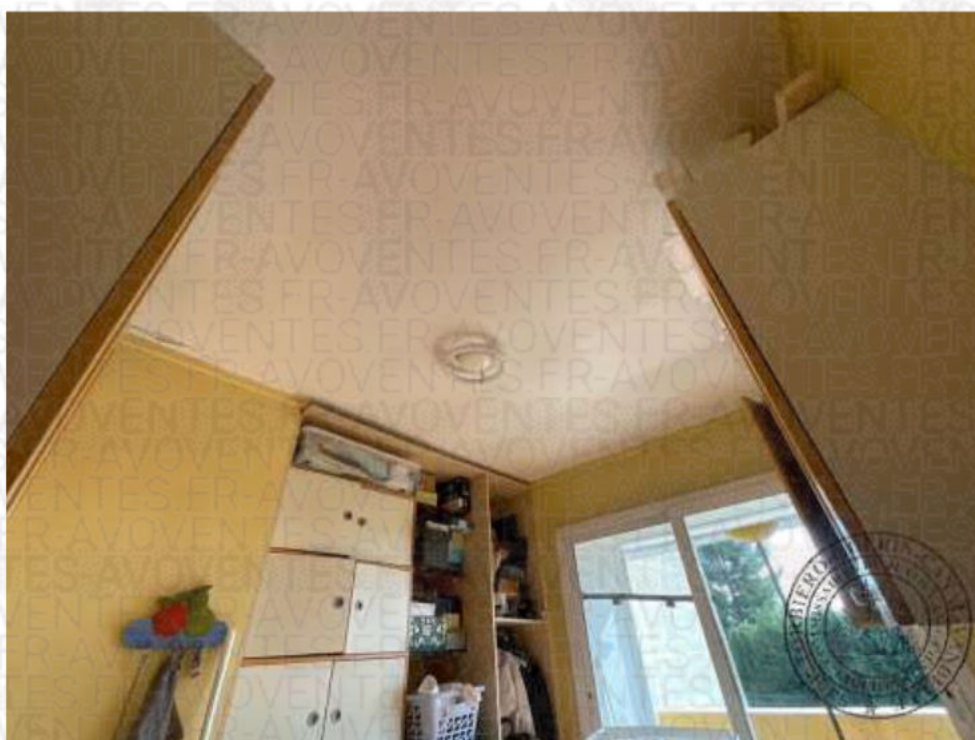
Elle est chauffée par un chauffage collectif au gaz.



8.



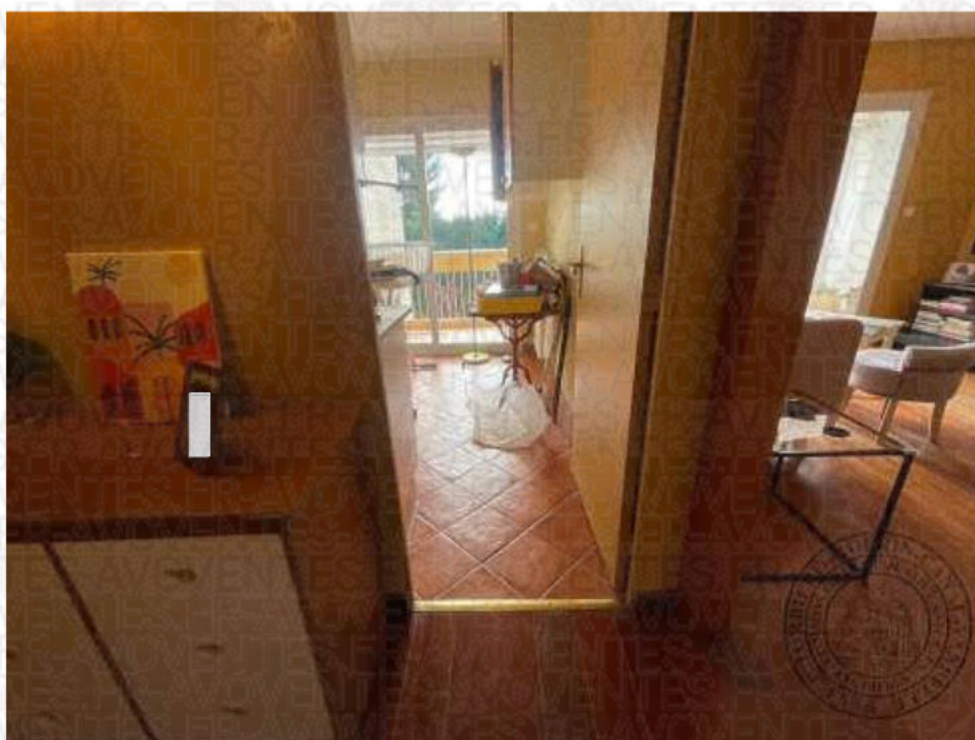
9.



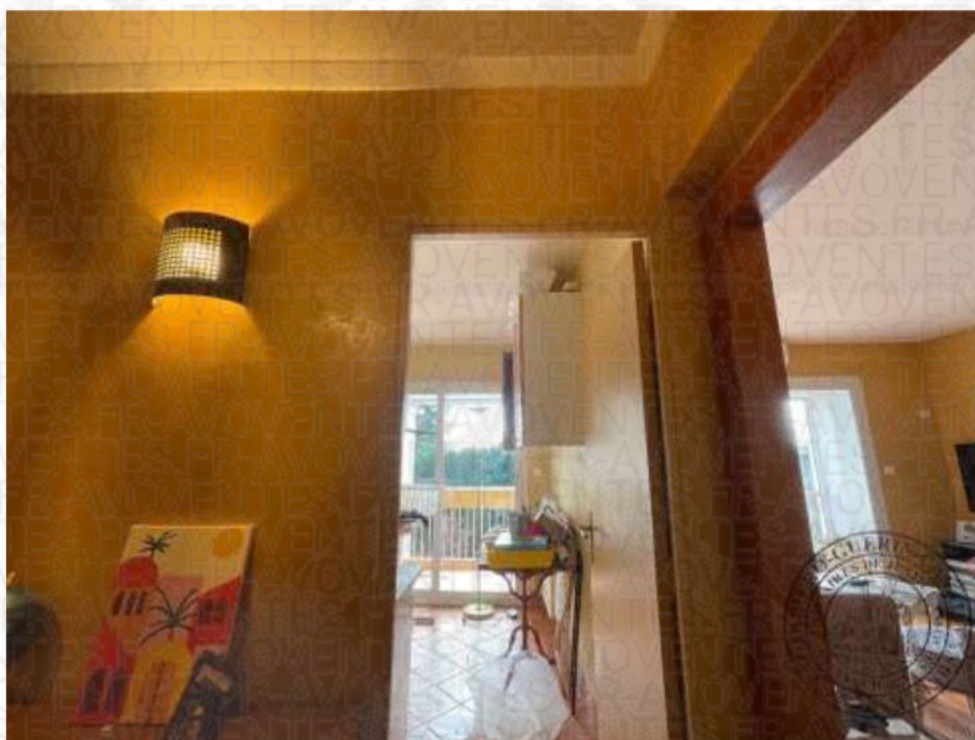
10.



11.



12.



13.

➤ Pièce Principale

La pièce principale est composée, au sol, de parquet de couleur acajou.

Elle est orientée au sud.

Elle comprend deux baies vitrées coulissantes, châssis aluminium, aboutissant à un long balcon.

Les murs en plâtre sont peints de couleur jaune.

Les plafonds sont peints de couleur blanche.

Je relève la présence d'un appareil de climatisation au niveau de la cuisine et de la pièce principale.

La pièce est éclairée par un point lumineux au plafond, côté cuisine ainsi que des points lumineux en applique côté salon.

La cuisine est entièrement équipée.

Elle comprend des meubles assortis, une crédence murale, des appareils électroménagers.

Elle comprend un point d'eau aménagé avec mitigeur et évier.



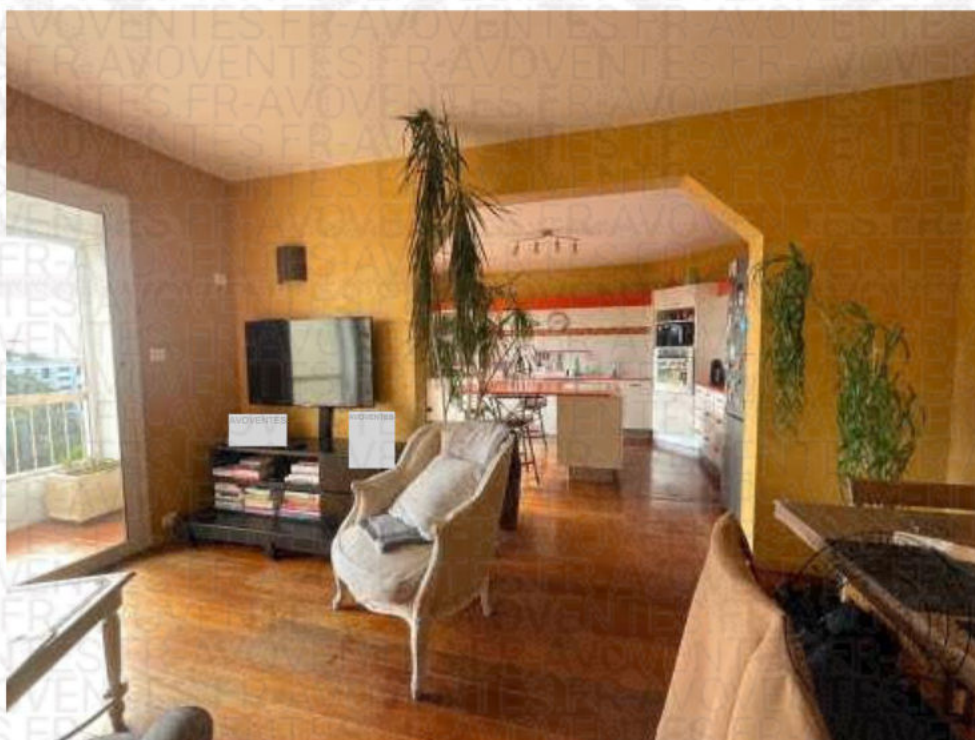
14.



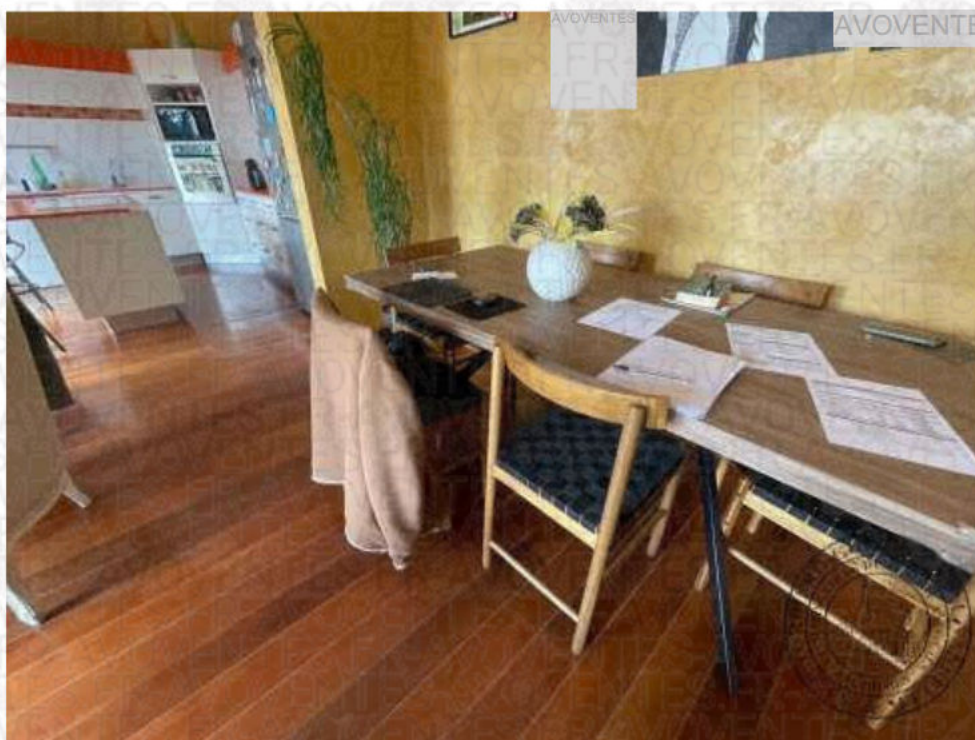
15.



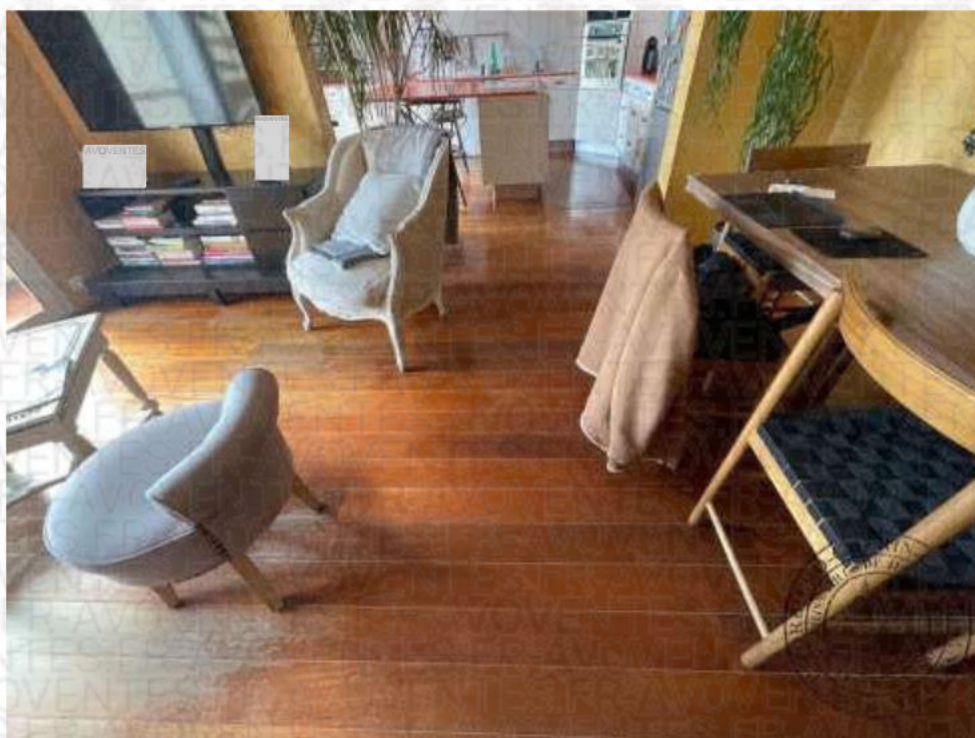
16.



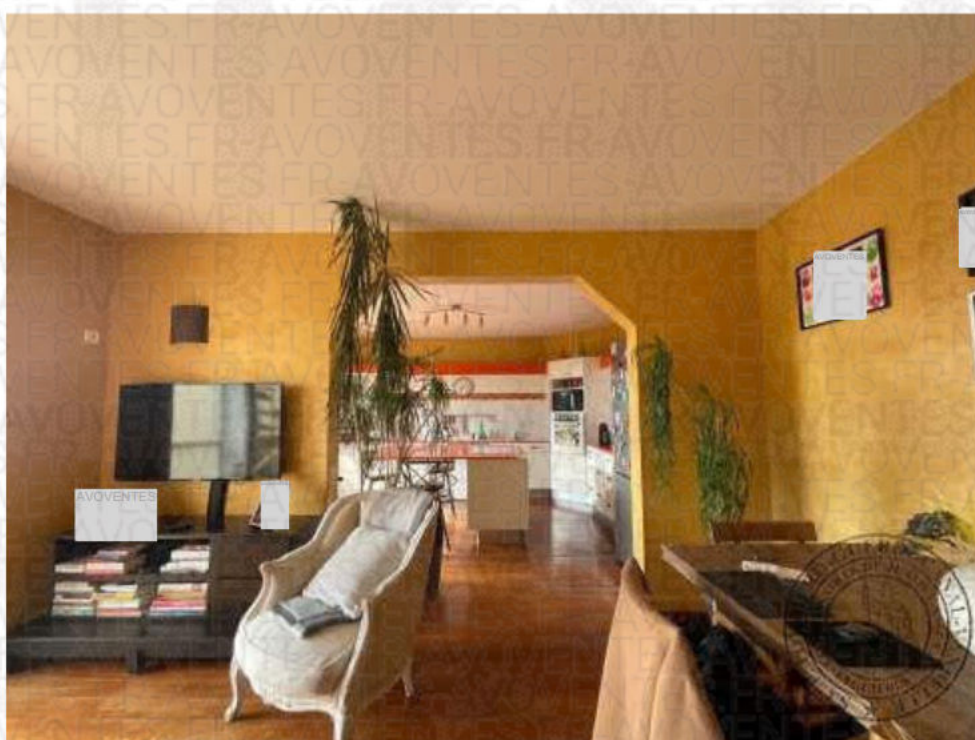
17.



18.



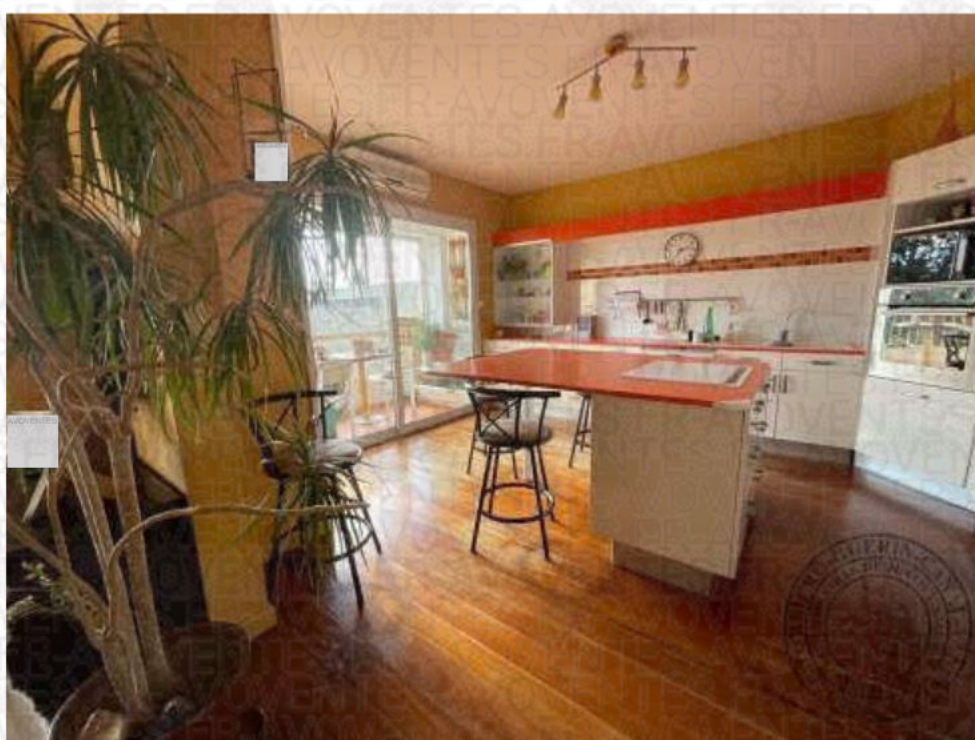
19.



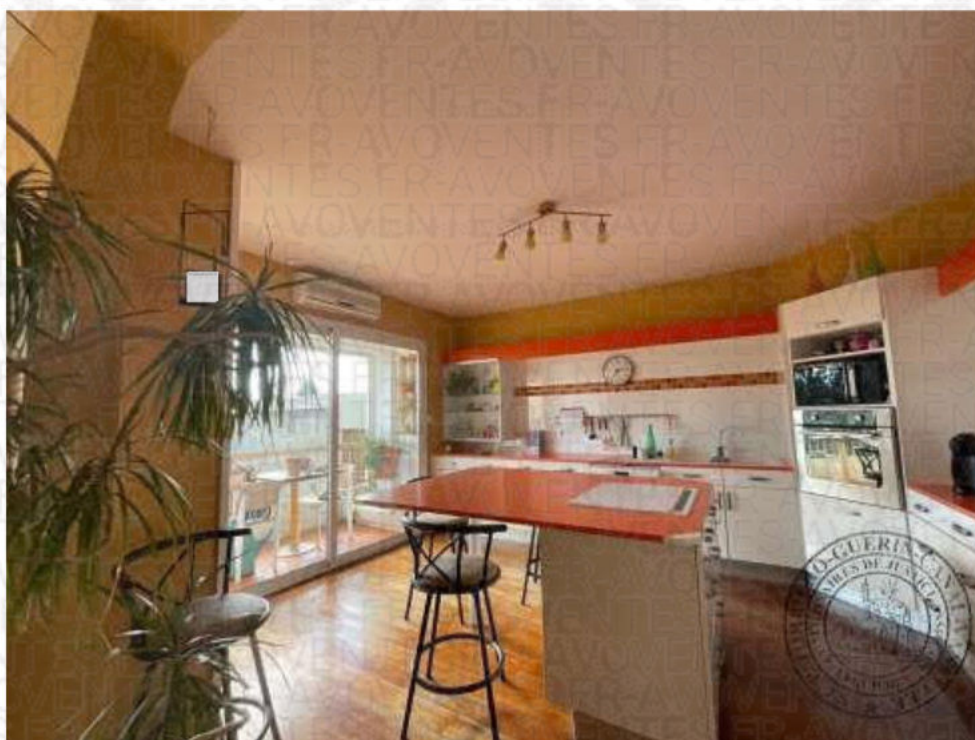
20.



21.



22.



23.

➤ **Balcon**

Le balcon est filant sur la pièce principale, la cuisine et la buanderie.

Il est équipé, au sol, de carrelage.

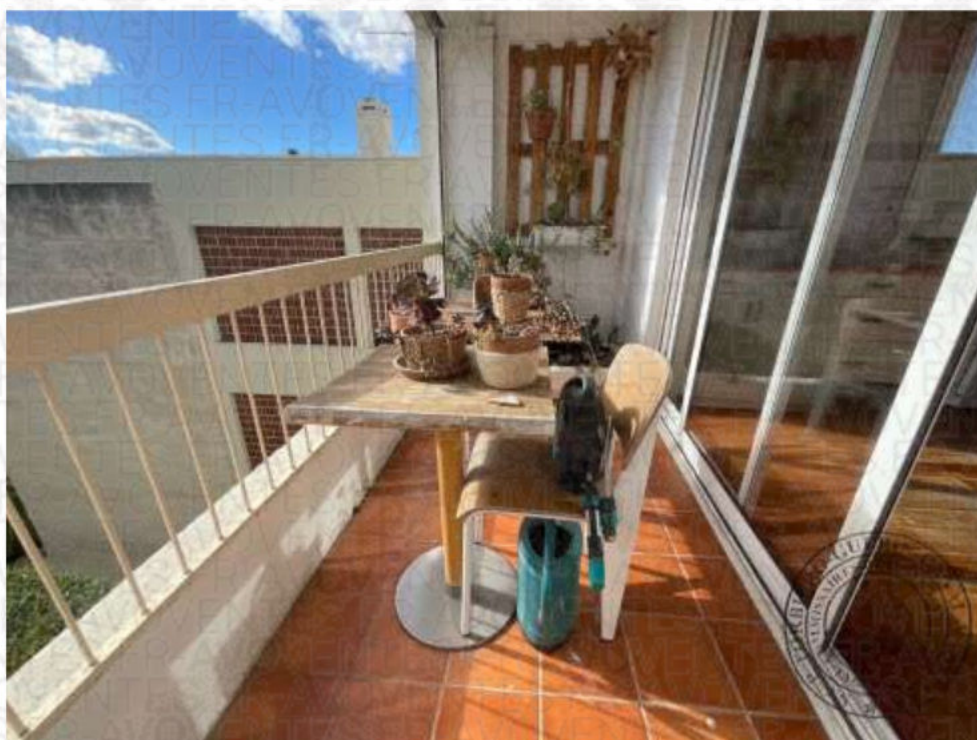
Il est sécurisé par une rambarde métallique reposant sur un muret.

Il comprend un point lumineux au plafond.

Le balcon est sécurisé par des volets roulants électriques en bordure de ce dernier.



24.



25.



26.



27.



28.

➤ **Première partie nuit**

La première partie nuit est composée d'un sas desservant deux chambres et une salle de douche.

Première Chambre

La première chambre est orientée au nord.

Elle est aérée par une fenêtre double châssis PVC sécurisée par un volet roulant électrique.

Elle comprend, au sol, un parquet de couleur acajou.

Les murs en plâtre sont peints de couleur blanche et grise.

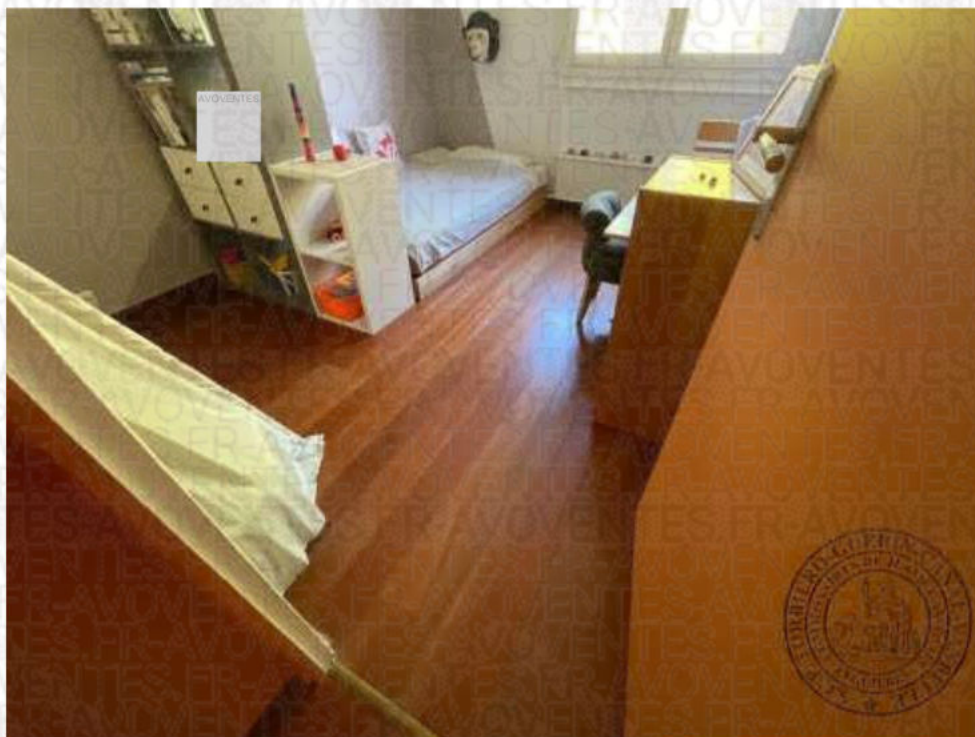
Le plafond est peint de couleur blanche.

La pièce est éclairée par un point lumineux en applique.

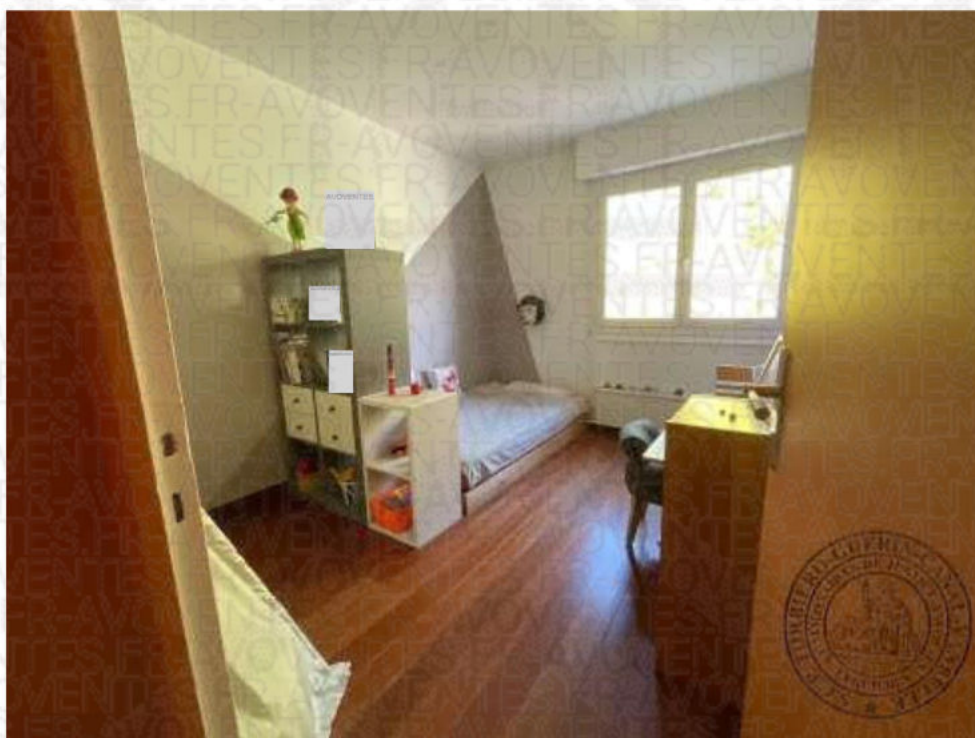
Elle comprend un placard intégré fermé par une porte bois.

La pièce est isolée du sas par une porte bois, peinte de couleur jaune en face externe et en blanche en face interne.

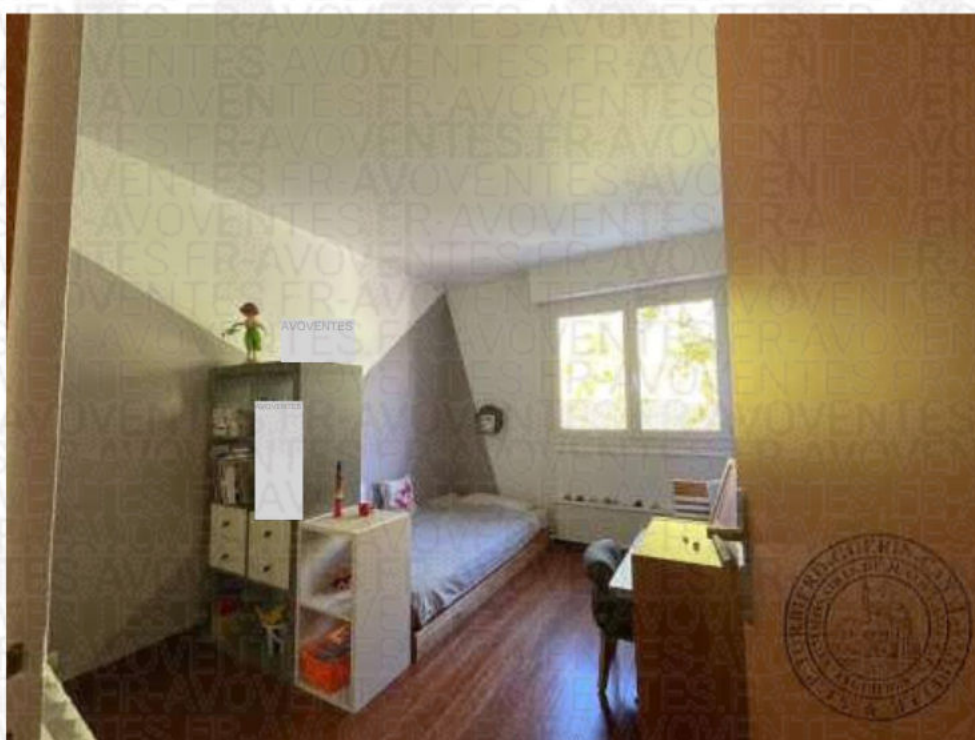
La pièce comprend un chauffage mural.



29.



30.



31.



32.



33.



34.



35.



36.



37.

Deuxième Chambre :

La deuxième chambre est aérée au nord par une porte vitrée double châssis PVC aboutissant à un balcon sécurisé par une rambarde métallique.

Les portes vitrées sont sécurisées par un volet bois en accordéon.

La pièce présente, au sol, un parquet bois de couleurs acajou.

Les murs en plâtre sont peints de manière colorée.

Le plafond est peint en blanc.

La pièce est éclairée par point lumineux en applique ainsi qu'un placard intégré au mur, fermé par deux portes bois.

Il comprend également un chauffage alimenté de manière collective.

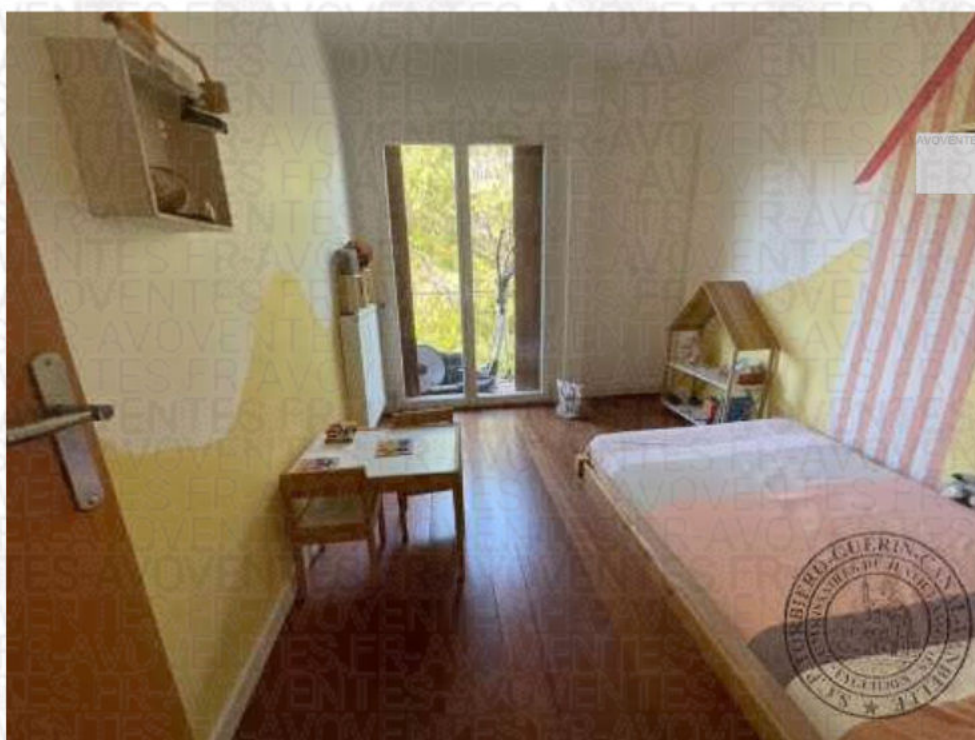
La pièce est isolée du sas par une porte peinte de couleur.



38.



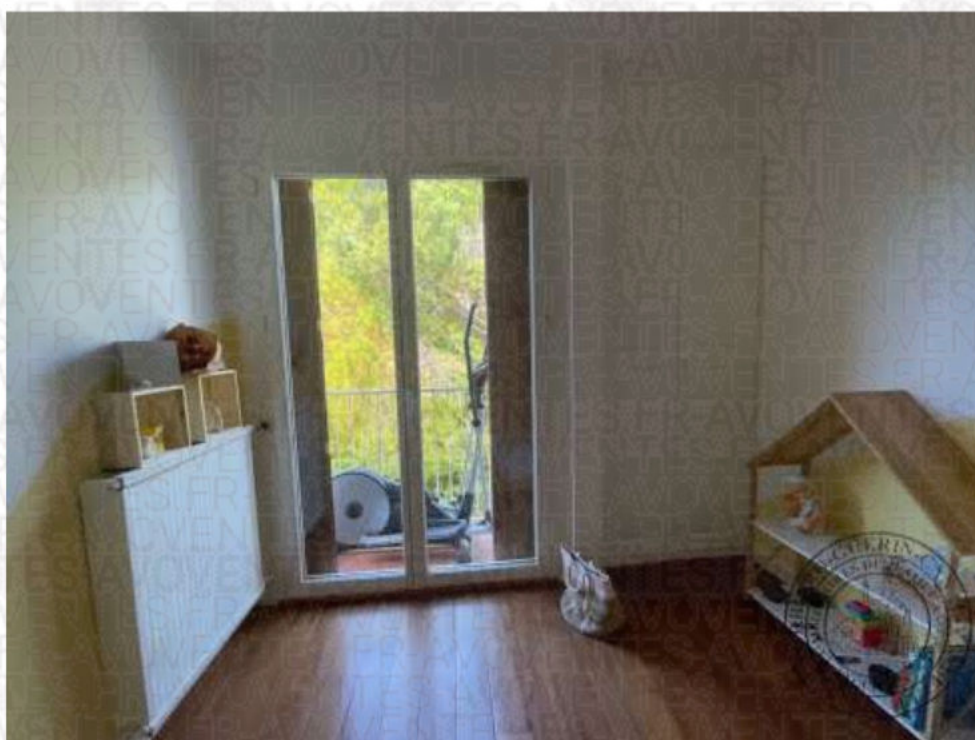
39.



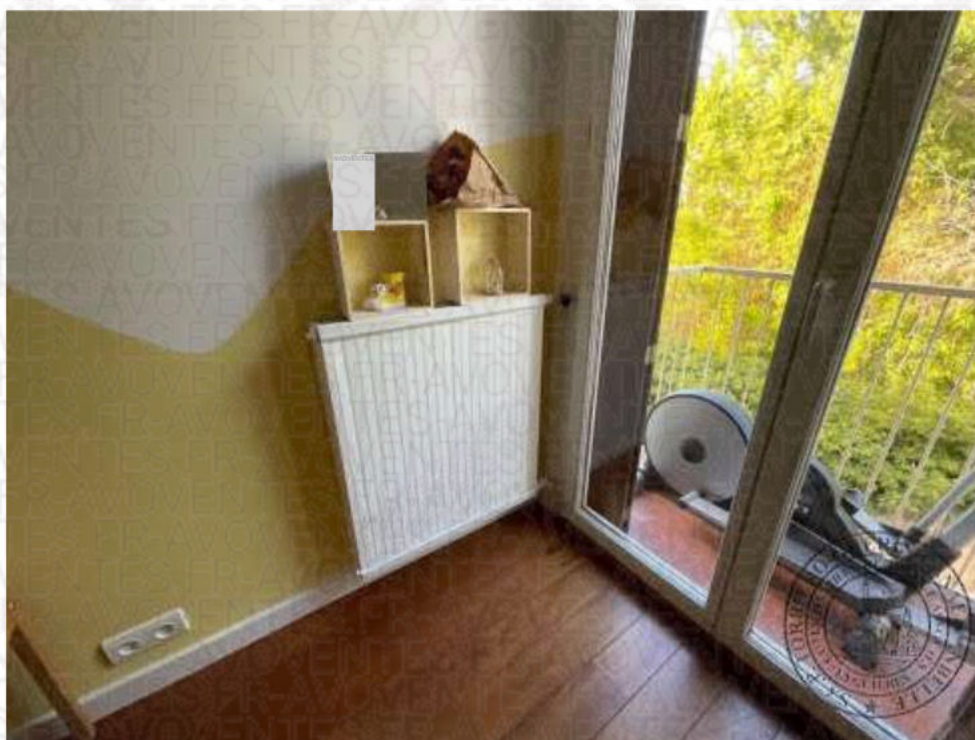
40.



41.



42.



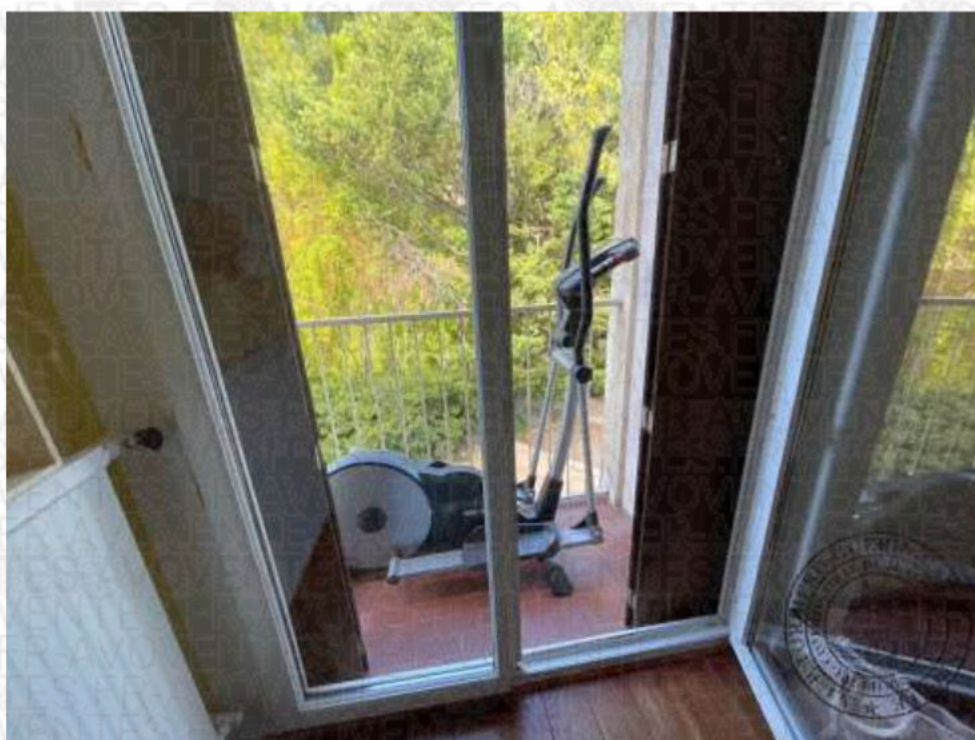
43.



44.



45.



46.

Salle d'eau

Le premier espace nuit comprend une salle d'eau carrelée au sol avec un carrelage de forme rectangulaire imitation bois foncé.

Elle comprend une vasque posée sur un meuble, un cabinet d'aisance suspendu avec chasse d'eau intégrée, une cabine de douche.

La pièce est aérée par une fenêtre rectangulaire châssis en PVC.

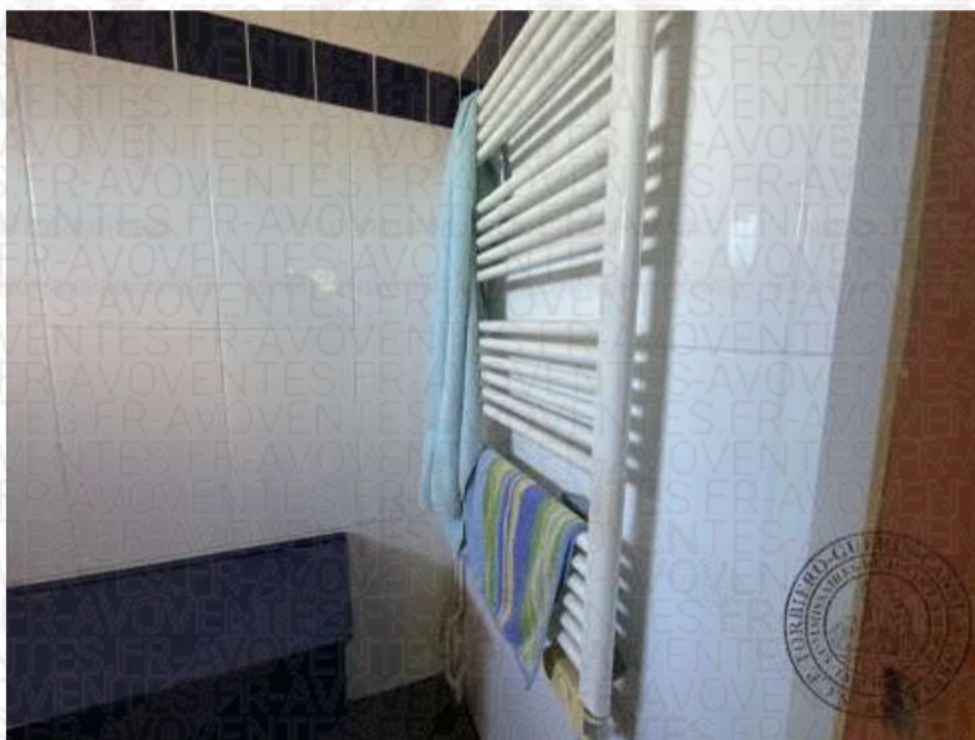
Elle est chauffée par un sèche serviette électrique mural.

La pièce est éclairée par deux points lumineux au-dessus de la glace ainsi qu'un point lumineux au plafond.

La pièce est isolée de l'espace nuit par une porte bois, peinte de couleur claire.



47.



48.



49.



50.



51.



52.

➤ Deuxième partie nuit

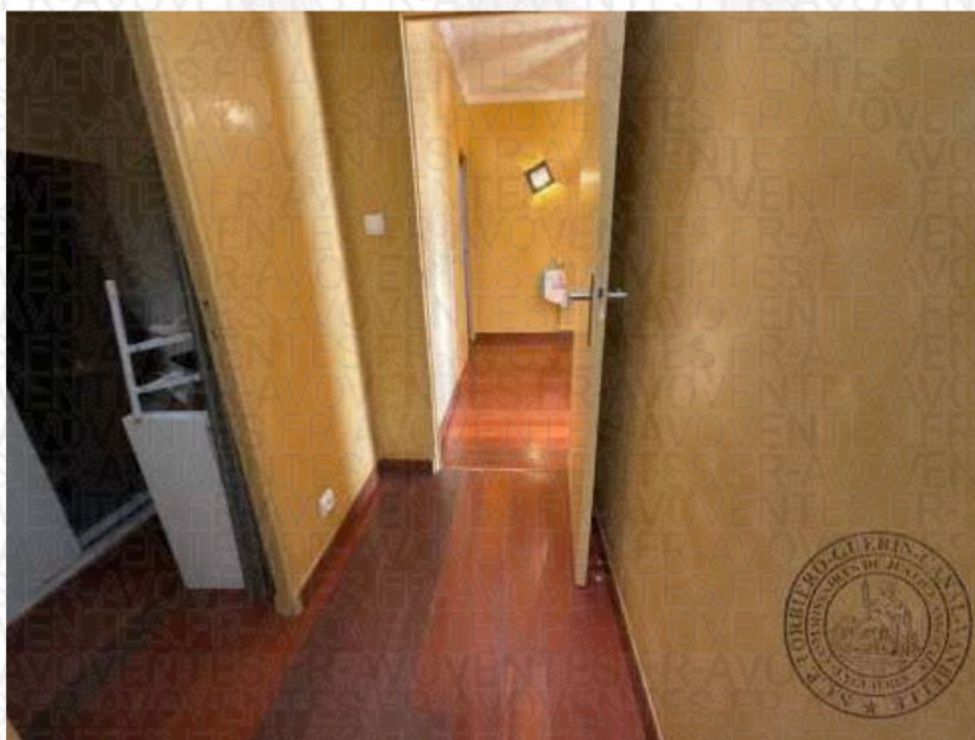
La deuxième partie nuit se présente sous forme de couloir desservant plusieurs pièces à main droite uniquement : un placard /vestiaire, un WC indépendant, une première chambre, une deuxième chambre, puis une salle de douche et un placard.

Couloir

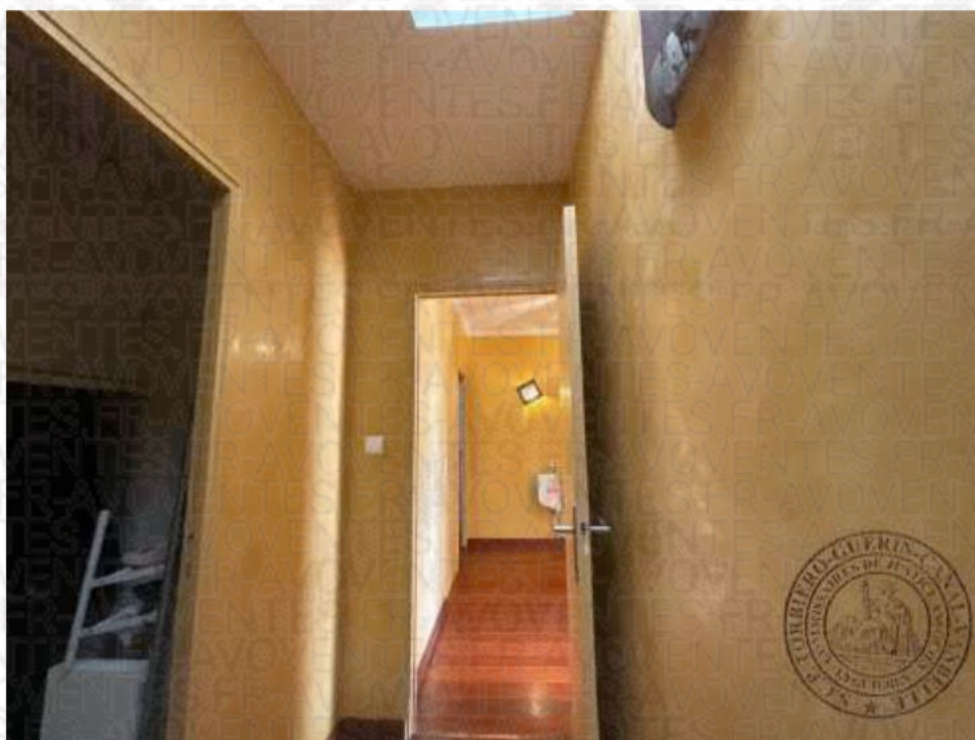
Le couloir présente, au sol, un parquet de couleur acajou en bois et des plinthes assorties.

Les murs sont peints de couleur jaune.

Je relève la présence de points lumineux en applique ainsi qu'un puits de lumière au plafond.



53.



54.



55.



56.



57.

Vestiaire :

La première pièce à main droite est constituée essentiellement de placards muraux.

Elle est isolée du couloir par une porte bois peinte de couleur claire.

Elle est éclairée par un point lumineux en applique.



58.



59.



60.



61.



62.

WC :

La pièce suivante est constituée d'un WC indépendant.

La pièce est carrelée au sol.

Elle est faïencée jusqu'à mi-hauteur.

Elle comprend un meuble de rangement, un cabinet d'aisance à chasse dorsale.

Elle est éclairée par un point lumineux en applique au-dessus de la porte et équipée d'un système de ventilation mécaniquement contrôlée.

La pièce est isolée du couloir par une porte bois, peinte de couleur claire.



63.



64.



65.



66.

Troisième Chambre :

La troisième chambre est isolée du couloir par une porte bois, peinte de couleur claire.

Elle comprend, au sol, un parquet en bois, couleur acajou, agrémenté de plinthes assorties.

Les murs en plâtre sont peints de couleurs.

La pièce est agrémentée de deux placards muraux.

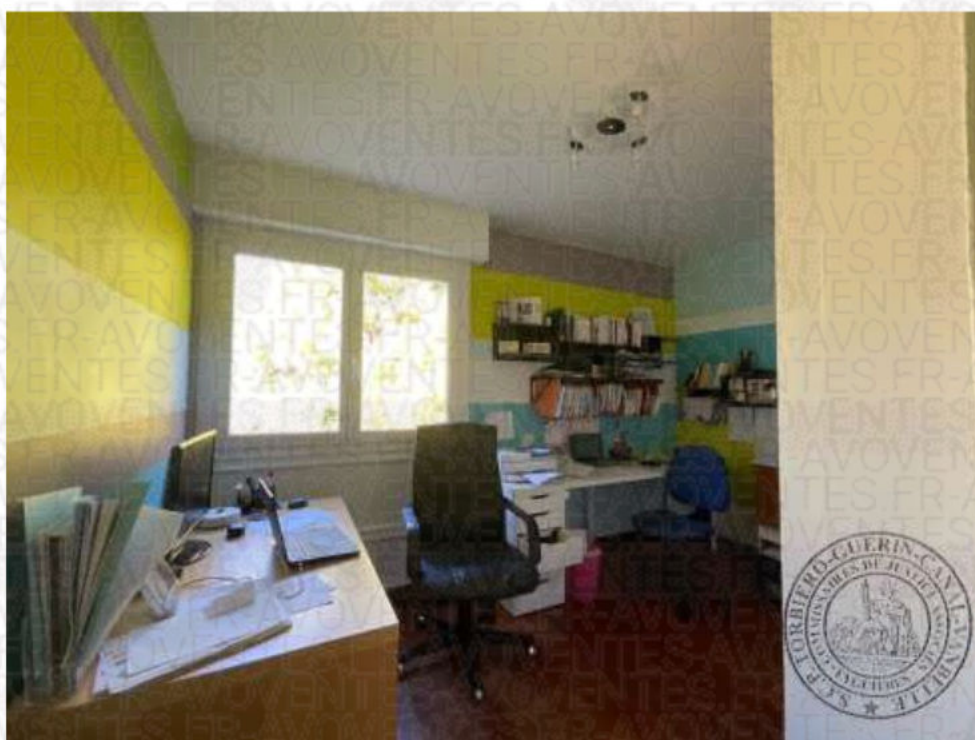
Elle est aérée au Nord par une fenêtre double châssis PVC, sécurisée par un volet roulant électrique.

Elle est éclairée par un point lumineux au plafond.

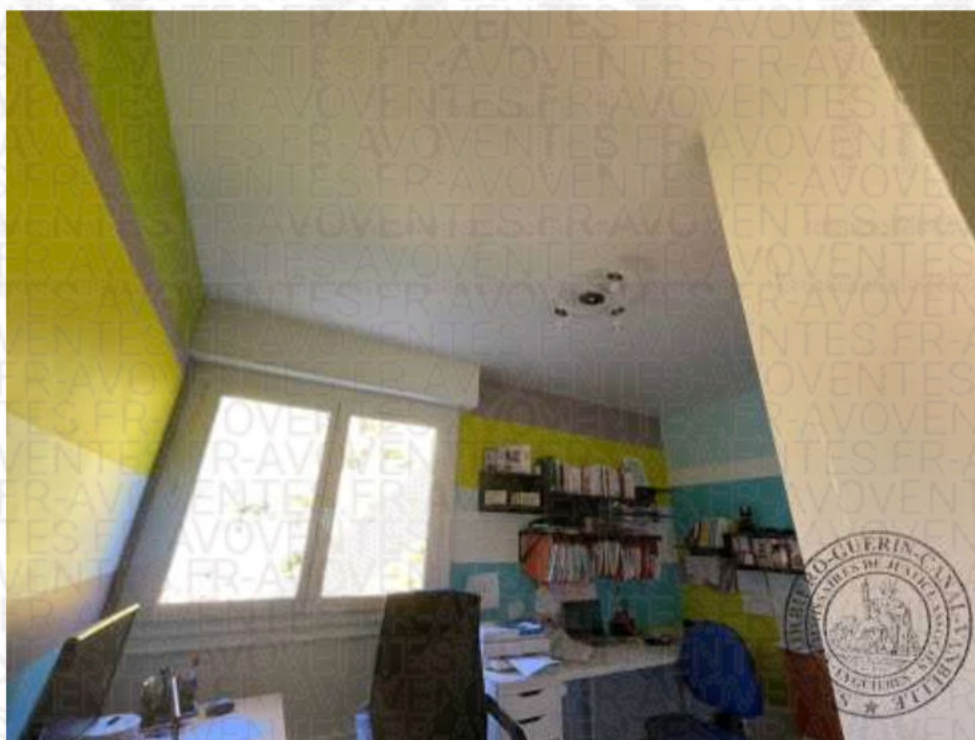
La pièce comprend un chauffage mural alimenté de manière collective.



67.



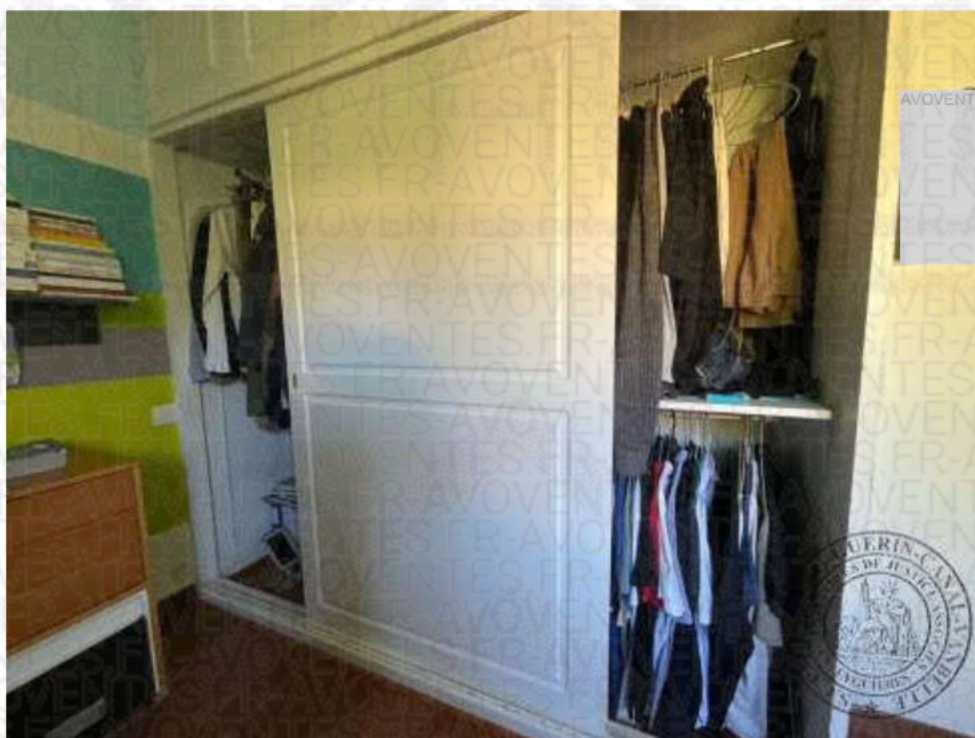
68.



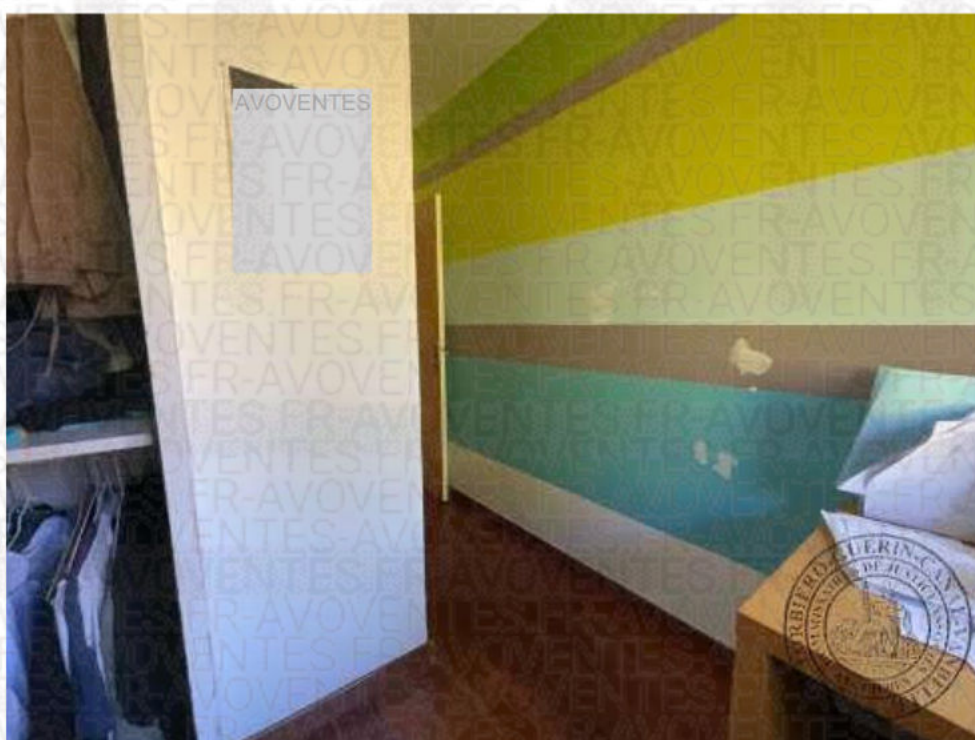
69.



70.



71.



72.



73.

Quatrième Chambre

La quatrième chambre est isolée par une porte bois forme de couleur claire.

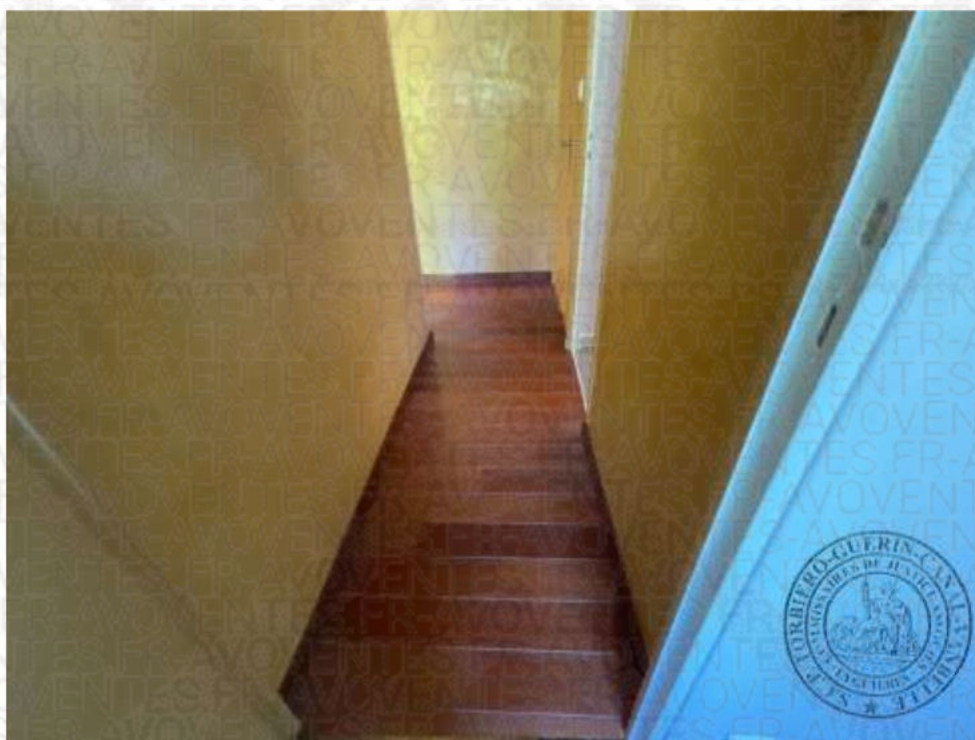
Les sols sont composés de parquet bois de couleur acajou agrémenté de plinthes assorties.

Les murs en plâtre sont en partie tapissés et peints de couleur claire.

La pièce est aérée au nord par une fenêtre double, châssis PVC, sécurisée par un volet roulant électrique.

Elle est éclairée par deux points lumineux en applique et agrémentée d'un placard mural intégré.

La pièce comprend un chauffage mural alimenté de manière collective.



74.



75.



76.



77.



78.



79.



80.

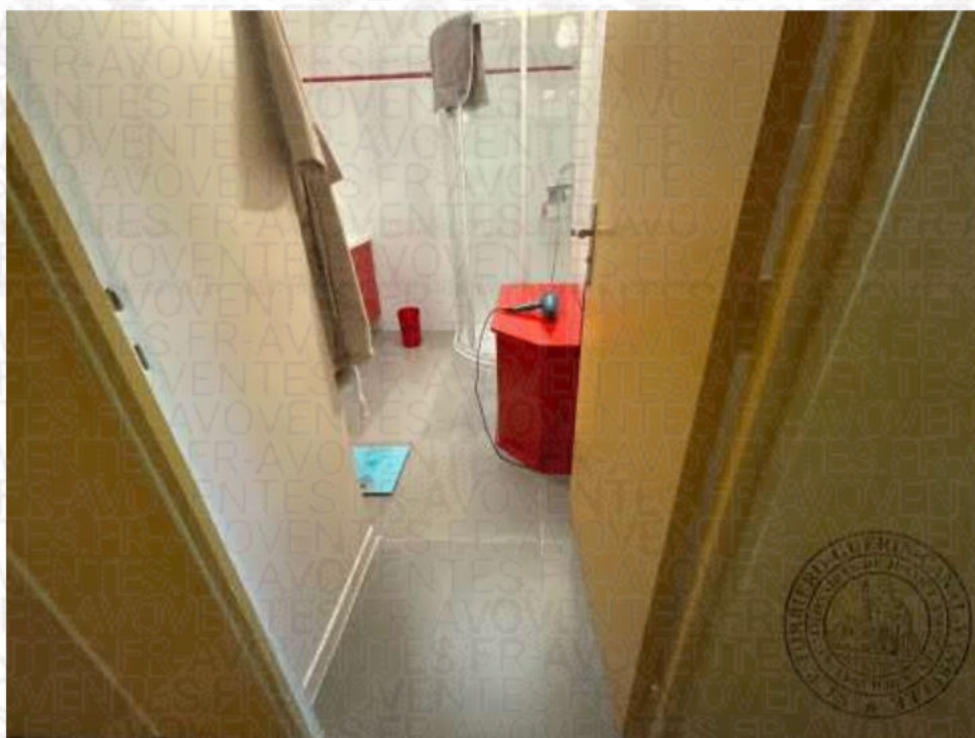
Deuxième salle d'eau

La deuxième salle de douche est composée, au sol, d'un carrelage de couleur grise agrémenté de plinthes de couleur blanche.

Elle comprend un meuble vasque, une vasque, un mitigeur, deux points lumineux, au-dessus du miroir, une cabine de douche.

Elle est également éclairée par un puits de lumière au plafond et un deuxième point lumineux en applique face à la glace.

La pièce est équipée d'un système de ventilation mécaniquement contrôlée.



81.



82.



83.



84.



85.

Placard :

Le couloir comprend également un placard fermé par une porte et équipée d'étagères de rangement.



86.



87.



88.

➤ **Cave :**

La cave est située en sous-sol du bâtiment C.

L'on y accède en empruntant une porte directement depuis le hall d'entrée puis quelques marches bétonnées.

La cave est non numérotée.

Elle est fermée par une porte de bois.

Elle comprend une dalle béton, des murs bruts et des étagères de rangement.

Elle ne comprend ni point lumineux, ni prise électrique.



89.



90.



91.



92.

➤ **Garage**

Le garage est privatif.

Il est situé en rez-de-chaussée.

Il est sécurisé par une porte métallique.

Il présente une dalle bétonnée au sol et des murs bruts constitués de parpaings.

Il est dénué d'électricité.



93.



94.



95.

➤ **Accès communs :**

Les espaces communs présentent un bon état général et sont entretenus.



96.



97.



98.



99.



100.

➤ **Remarques :**

L'alimentation en eau chaude est collective.

L'appartement ne dispose pas de chauffe-eau individuel.

L'appartement est relié au tout à l'égout, au réseau électrique, et au gaz de ville.

Le chauffage est collectif.

Le montant de la taxe foncière annuelle est de 1547.00 euros.

Le montant des charges de copropriété s'élève à 1384.96 euros par trimestre, d'après le dernier appel en date du 18.09.2025 présenté ce jour.

Le syndic actuel est ACTION IMMOBILIÈRE sis 4 Avenue Victor Hugo 13100 AIX EN PROVENCE.

Le bien est actuellement occupé à titre de résidence principale par sa propriétaire, AVOVENTES

Mes opérations descriptives étant terminées, je me suis retirée.

Pour illustrer et compléter mon procès-verbal descriptif, j'ai annexé 100 clichés photographiques pris ce jour et par mes soins.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent Procès-verbal de Constat pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Marine VANBELLE

