

SCP Philippe TOULOUSE & Floriane RENAULT

Commissaires de Justice associés – SCP MULTI-OFFICES

AVIGNON (84) – ROQUEMAURE (30)

Urgence constat : 0761586215 – 0674707317 – 0674033898 – 0466828183

renaultf@scptoulouserenault.fr

constat@scptoulouserenault.fr

1913407

PREMIERE EXPEDITION

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX
ET LE NEUF AVRIL A 14H00

A LA REQUETE DE :

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble dénommé Résidence Les Gres sis Route de Montélimar à (84840) LAPALUD, représenté par son syndic en exercice, la Société SOPAGIM CITYA TORTEL, SAS inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés d'AVIGNON sous le numéro 706 920 089, dont le siège social est situé 45 Boulevard Albin Durand à (84200) CARPENTRAS, agissant poursuites et diligences de son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège,

Elisant domicile et constitution d'Avocat en la personne et au cabinet de Maître Emilie MICHELIER, Avocate inscrite au Barreau de CARPENTRAS y demeurant 32 Rue de la République à (84200) CARPENTRAS (tél : 04.90.60.17.18 – mail : emiliemichelier@gmail.com).

AGISSANT EN VERTU ET POUR L'EXECUTION :

- D'un jugement réputé contradictoire, rendu en premier ressort le 08 novembre 2023 rendu par le Tribunal Judiciaire de CARPENTRAS, signifié à partie le 21 mars 2025, et définitif selon certificat de non-appel délivré le 21 juillet 2025,

- D'un commandement de payer valant saisie-immobilière signifié par acte de Maître Eric MARRE, Commissaire de Justice au sein de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée Eric MARRE, Commissaires de Justice Associés y demeurant 1Bis Avenue de la Croix Blanche en date du 23 février 2025

A L'ENCONTRE DE :

Monsieur Mohamed BOUKIYOU, né le 31 décembre 1967 à MAROC, domicilié 42 Bis Route de Montélimar, Résidence Les Grés – entrée n°5 à (84840) LAPALUD

A L'EFFET DE PROCEDER AU PROCES-VERBAL DESCRIPTIF DES BIENS APPARTENANT AU SUSNOME :

Conformément aux dispositions légales en vigueur, avec une appréciation générale sur l'environnement, un plan de situation, un état détaillé de l'intérieur des biens ainsi que tout renseignements utiles relatifs à l'occupation des biens, et en cas de location de relever l'identité du ou des locataires et les conditions de bail. Pour les biens soumis au régime de la copropriété de fournir la surface approximative du bien, le nom et l'adresse du syndic.

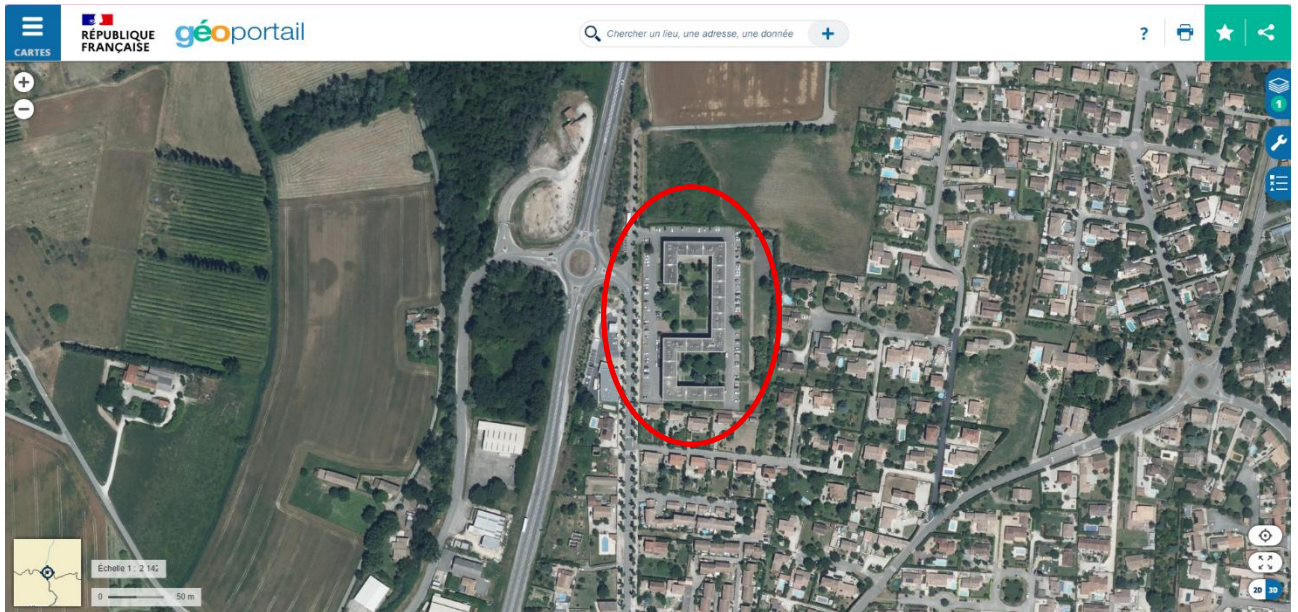
DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussignée, Maître Floriane RENAULT, membre de la S.C.P Philippe TOULOUSE & Floriane RENAULT, société civile professionnelle Multi-offices de Commissaires de justice associés, un office à la résidence d'AVIGNON (84000) 3 impasse Julien, et un office à la résidence de ROQUEMAURE (30150) 11 Rue Guillaume Clerc, y demeurant,

Certifie m'être transportée aux date et heures indiquées en tête du présent acte à LAPALUD (84), 42 Bis Route de Montélimar, Résidence Les Grés, où en présence de Madame Vanessa RANCHAIN, Commissaire de Justice Assistant, Monsieur Mohamed BOUKIYOU, Monsieur Quentin LANAIA, diagnostiqueur au sein de la société SUDIAGNOSTIC EXPERTISES, à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens immobiliers ci-après désignés, conformément aux dispositions des articles R322-1 et R322-2 du Code des Procédures civiles d'exécution :

Sur la commune de LAPALUD (84840), 42 Bis Route de Montélimar, Résidence Les Grés, Entrée n°5, Appartement n°525

DESIGNATION ET SITUATION DE L'IMMEUBLE



Proche de toutes commodités (*école, supermarché, station essence, pharmacie, boulangerie*), le bien est situé au sein d'une résidence calme et entretenue au cœur de la capitale des Balais et porte de la Provence.

Lapalud, carrefour de trois départements : le Gard, la Drôme et l'Ardèche est une commune dynamique au Nord du département de Vaucluse assurant accessibilité et possibilité d'une parenthèse ressourçante à proximité.

Les lots concernés sont les lots n° 36 et 166 :

Référence cadastrale : A n°821 – Lieudit « Les Grès » 42 Bis Route de Montélimar à (84840) LAPALUD

Lot n°36 : Appartement de type 5, situé au 2^{ème} étage comprenant une entrée, une cuisine, une salle d'eau, un WC, un séjour et quatre chambres pour une superficie de 90,22m² et portant le numéro 525 et les 1.080/100.000èmes des parties communes générales.

Lot n°166 : Une cave portant le numéro 525 du plan au rez-de-chaussée et les 9/100.000èmes des parties communes générales.

Il est à noter que les places de stationnement sont totalement libres d'accès.

CONDITIONS ACTUELLES D'OCCUPATION DES BIENS

Le bien est actuellement occupé à titre de résidence principale par le requis.

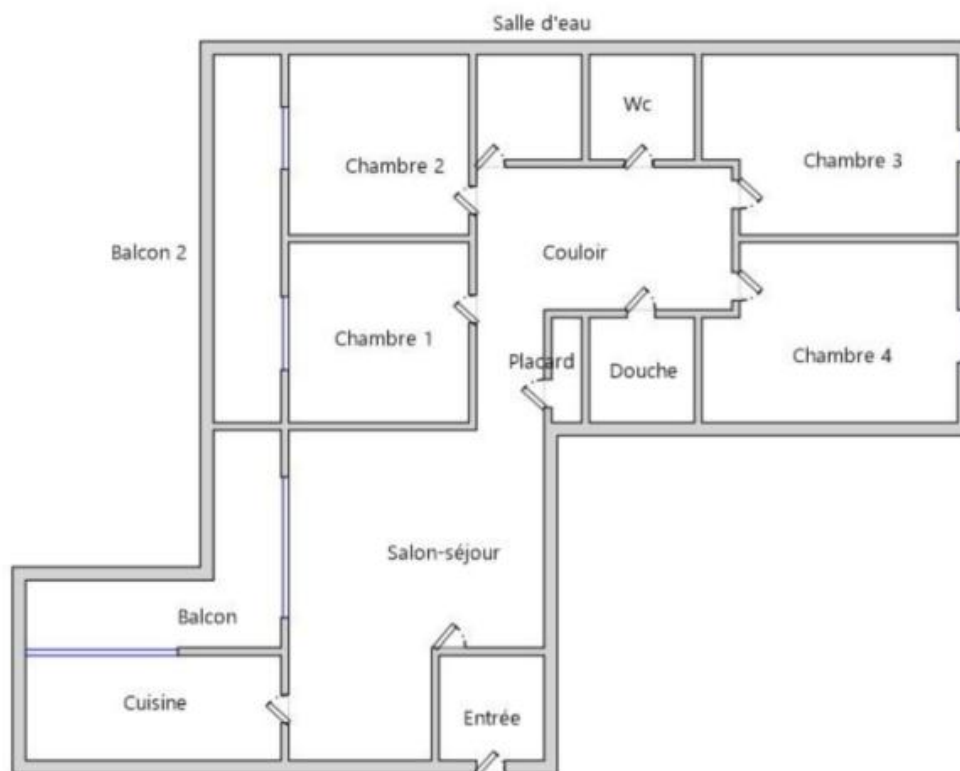
La SAS SOPAGIM CITYA TORTEL dont le siège social est situé 45 Boulevard Albin Durand à (84200) CARPENTRAS est le SYNDIC de COPROPRIETE de l'immeuble. Documents relatifs à la copropriété ci-annexés au présent.

DESCRIPTIF DU LOGEMENT n°525 – 2^{ème} étage **(Lot n°36)**

Appartement à fort potentiel avec de beaux volumes situé en R+2 dans une Résidence sécurisée d'une centaine de lots construite en 1966 d'une surface habitable de 90,22 m² comprenant deux terrasses donnant sur une cour calme et arborée.

Il est toutefois à noter que de multiples travaux sont à prévoir (notamment l'électricité).

Plan de l'appartement :



ENTRÉE :

Porte d'entrée en bois avec verrou et judas optique.
Entrée de grande taille délimitée par deux portes battantes.
Cette entrée offre un bel espace rangements avec trois grands placards.
Le sol est recouvert de dalles de linoléum imitation parquet à l'état usagé.
Les murs et plafond sont peints de couleur blanche en état d'usage.
L'entrée donne sur la pièce séjour.
Cf : clichés photographiques ci-après annexés.

SÉJOUR-SALLE À MANGER :

Le sol est recouvert de dalles de linoléum imitation parquet à l'état usagé.
Sol identique à celui de l'entrée. Le tout à l'état moyen.
Les murs sont peints de couleurs beige et blanche et présente un état d'usage.
Le plafond est peint de couleur blanche et présente un état d'usage.
Grande baie-vitrée en bois simple vitrage à l'état moyen, assurant un éclairage naturel et une luminosité tout au long de la journée.
Terrasse avec accès direct depuis le séjour.
Cf : clichés photographiques ci-après annexés.

CUISINE :

Absence de porte entre le séjour-salle à manger et la cuisine.
Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur grise, à l'état d'usage.
Les murs et plafonds sont recouverts d'une peinture à effet de couleur grise en état usagé. Côté évier et plaque de cuisson, les murs sont recouverts en partie d'une faïence murale en carrelage blanche.
Grands espaces de rangements.
Cuisine équipée d'un groupe d'aspiration de marque BRANDT et d'une plaque de cuisson gaz.
Cuisine traversante et lumineuse grâce à sa grande fenêtre de type panoramique en bois peint de couleur blanche donnant une vue sur la terrasse ombragée et la cour arborée.
Disjoncteur visible dans la cuisson.
Cf : clichés photographiques ci-après annexés.

CHAMBRE N°1 (côté jardin) :

Absence de porte.
Le sol est recouvert de linoléum imitation parquet de couleur marron à l'état d'usage.
Les murs sont peints de couleur beige à l'état d'usage.

Le plafond est peint de couleur blanche. Etat d'usage.
Porte fenêtre en bois peinte de couleur blanche donnant sur un balcon commun avec la chambre n°2.
Pièce lumineuse avec belle vue sur la végétation.
Cf : clichés photographiques ci-après annexés.

CHAMBRE N°2 (côté jardin) :

Porte d'entrée en bois peinte de couleur rose. Le tout en l'état d'usage.
Le sol est recouvert de linoléum gris à l'état moyen.
Les murs sont peints de couleur rose. Le tout à l'état d'usage.
Le plafond est peint de couleur blanche. Le tout à l'état d'usage.
Porte fenêtre en bois peinte de couleur blanche donnant sur un balcon commun avec la chambre n°1.
Pièce lumineuse avec belle vue sur la végétation.
Cf : clichés photographiques ci-après annexés.

CHAMBRE N°3 (côté parking) :

Porte d'entrée en bois peinte de couleur grise. Le tout à l'état d'usage.
Le sol est recouvert d'un carrelage imitation parquet de couleur marron.
Les murs sont peints de couleur bleue, blanche et verte avec motifs. Le tout en l'état d'usage.
Le plafond est peint de couleur blanche. Le tout en l'état d'usage.
Belle surface avec rangements intégrés.
Fenêtre encadrement bois de couleur blanche donnant sur parking calme et arboré.
Cf : clichés photographiques ci-après annexés.

CHAMBRE N°4 (côté parking) :

Absence de porte.
Le sol est recouvert d'un carrelage imitation parquet de couleur marron.
Les murs sont peints de couleur marron.
Le plafond est peint de couleur blanche. Le tout à l'état d'usage.
Belle surface avec rangements intégrés.
Fenêtre encadrement bois de couleur blanche donnant sur parking calme et arboré.
Cf : clichés photographiques ci-après annexés.

ESPACE DOUCHE :

Absence de porte.
Le sol est recouvert de deux carrelages différents.

Les murs sont peints de couleur rose et verte. Le tout à l'état d'usage.
Le plafond est peint de couleur rose. Le tout à l'état d'usage.
Cabine de douche surélevée avec paroi carrelée. Les joints présentent des tâches de moisissures.
Cf : clichés photographiques ci-après annexés.

WC :

Porte d'entrée en bois peinte de couleur grise. Le tout à l'état d'usage.
Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur blanche - état d'usage.
Les murs sont peints de couleur blanche et orange.
Le plafond est peint de couleur blanche. Etat d'usage.
WC sur pied.
Cf : clichés photographiques ci-après annexés.

SANITAIRES :

Il est à noter que les coins WC – DOUCHE et LAVABO font l'objet de trois pièces différentes.

Absence de porte.
Le sol est recouvert d'un carrelage gris imitation parquet. Carrelage en partie identique à celui de l'espace douche.
Les murs sont recouverts de carrelage de couleur verte. Le tout à l'état d'usage.
Le plafond est peint de couleur blanche. Le tout à l'état d'usage.
Meuble vasque avec nombreux rangements et miroir intégré.

Le meuble avec vasque est dans cette pièce tandis que le bac à douche est dans une autre pièce juste en face.

Cf : clichés photographiques ci-après annexés.

COULOIR DE DISTRIBUTION :

Couloir desservant l'espace nuit, WC et salle d'eau.
Le sol est recouvert d'un linoléum imitation parquet. Sol identique à celui de l'entrée et du séjour-salle à manger.
Bel espace de rangements avec trois grands placards.

Je procède à la prise de clichés photographiques ci-après annexés.

.....

DESCRIPTIF DE LA CAVE n°525 – Rez-de-chaussée

(Lot n°166)

Cave individuelle située au rez-de-chaussée et fermée à l'aide d'un cadenas (absence de verrou).

Je constate la présence d'une dalle béton à l'état brut au niveau du sol.

Les murs sont à l'état brut avec agglos apparents.

Le plafond est recouvert d'un isolant.

Je procède à la prise d'un cliché photographique ci-après annexé.

IMMEUBLE ET ESPACES COMMUNS :

- Résidence sécurisée pour chaque entrée de la Résidence avec BAGDE VIGIK.
- Les communs sont propres et entretenus.
- La façade est en bon état général.
- Grand espace parking libre d'accès.
- Boîte aux lettres individuelle à l'intérieur du bâtiment au niveau de l'espace « entrée ».
- Il est à noter l'absence d'ascenseur.

Je procède à la prise de clichés photographiques ci-après annexés.

Clichés photographiques relatifs au lot n°36
LOGEMENT n°525 – 2^{ème} étage

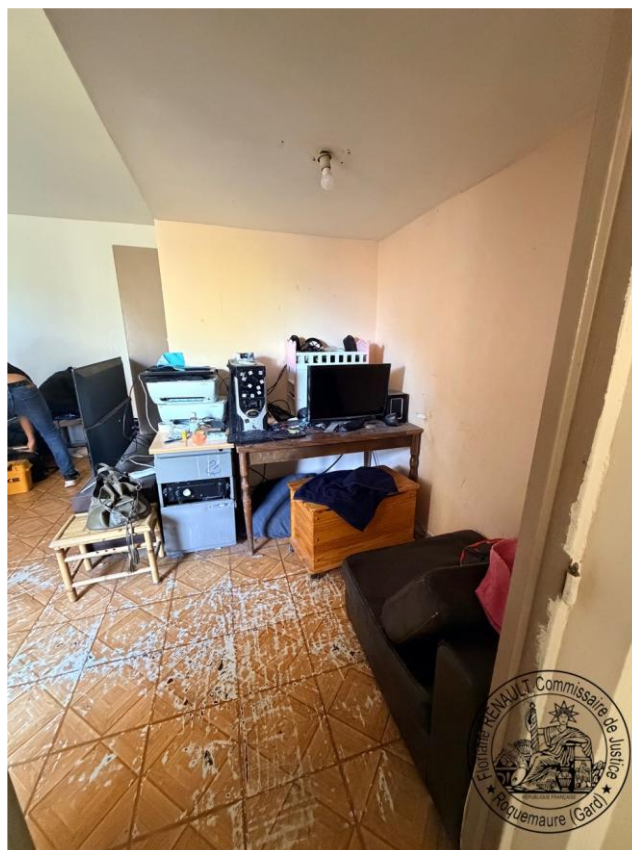
Entrée :





Salon/séjour

Coin à proximité de l'espace cuisine :









Espace cuisine :

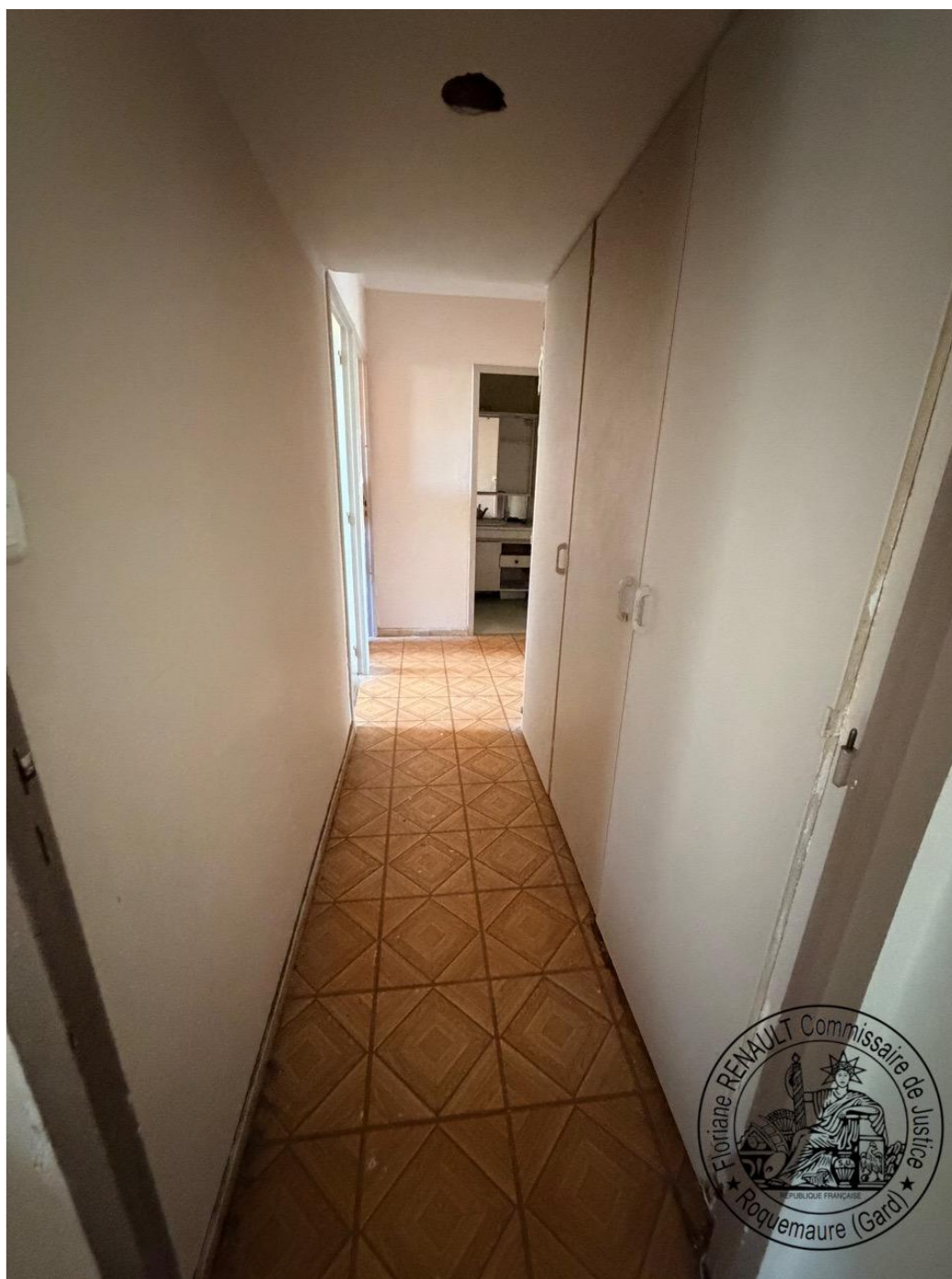








Couloir desservant les chambres et les sanitaires :

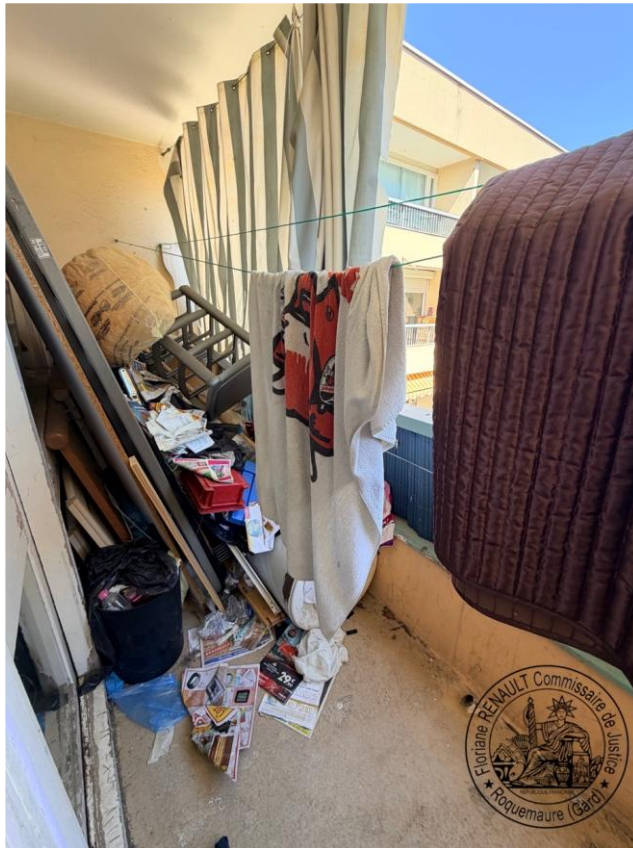


Chambre n°1 côté JARDIN :



Chambre n° 2 côté JARDIN :





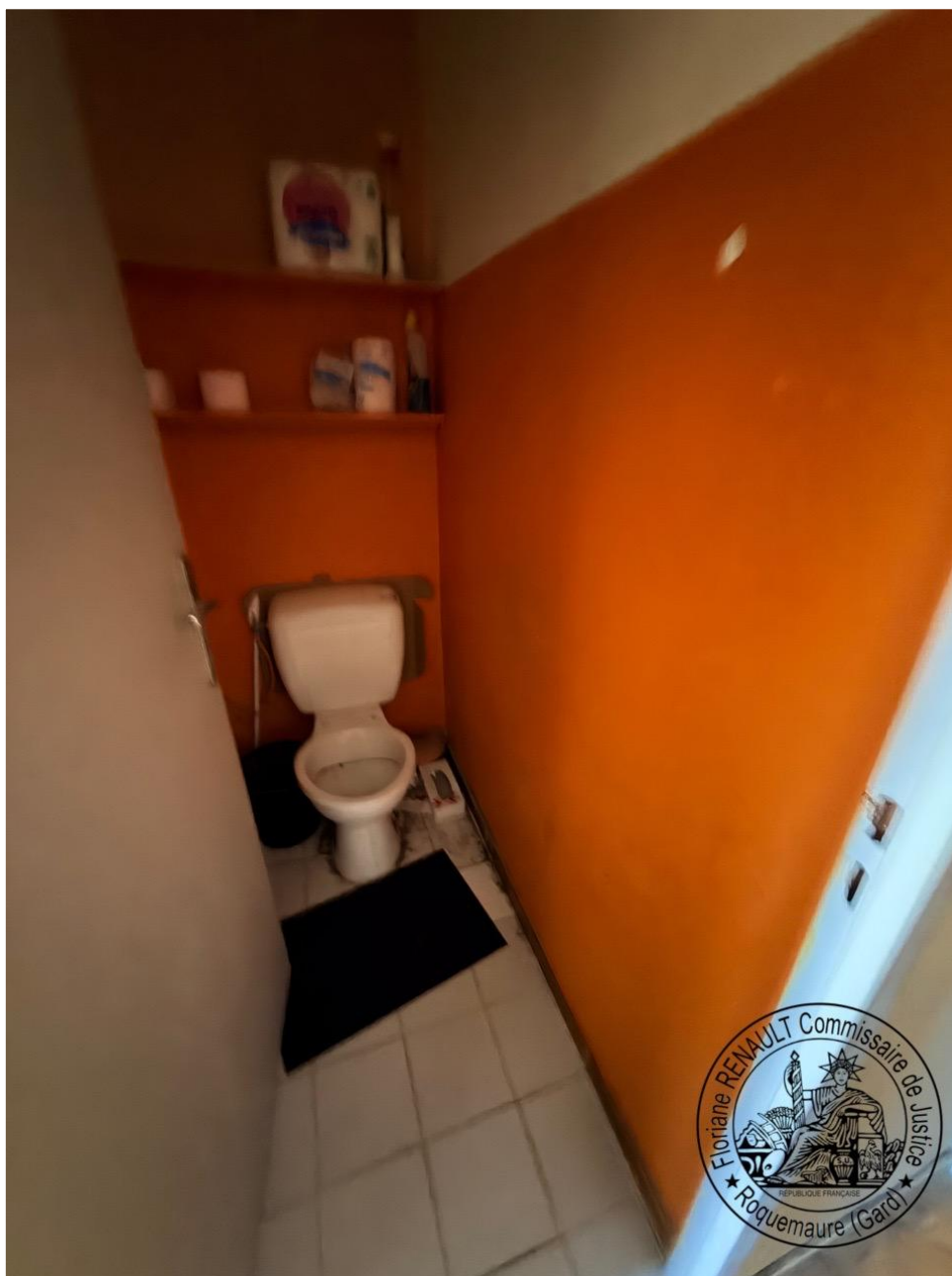
SANITAIRES pièce 1 :



Sanitaires pièce 2 – Bac à douche :



WC pièce 3 :



Chambre n°3 donnant sur parking (ouest):



Chambre n°4 donnant sur parking (ouest) :





**Clichés photographiques relatifs au lot n°166 CAVE
n°525 – Rez-de-chaussée**



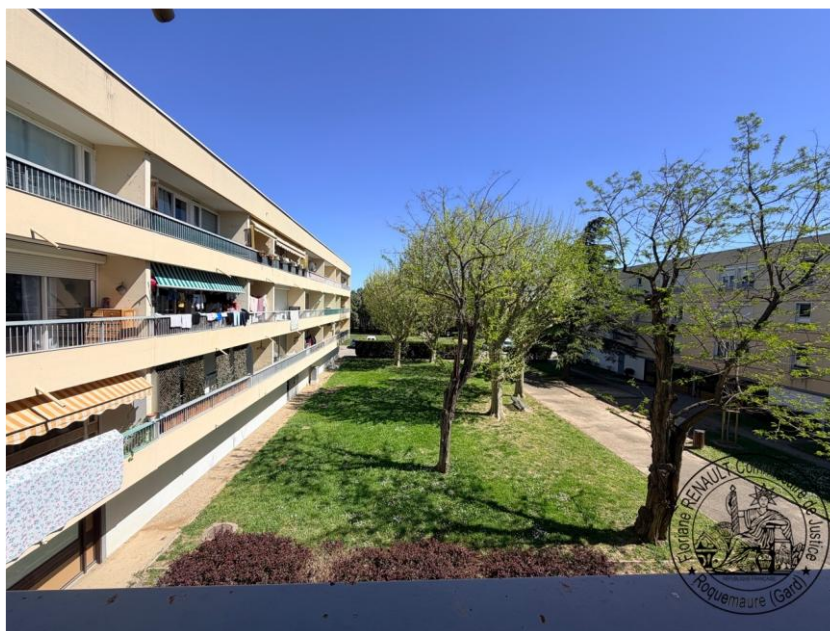
Clichés photographiques relatifs à l'immeuble et aux parties communes

Immeuble contenant une centaine de lots.

Les biens concernés sont le logement n°525 situé au 2^{ème} étage et la cave n°525 située au rez-de-chaussée. Entrée n°5 de la Résidence « Les Grès ».







Informations complémentaires :

- Informations relatives à la copropriété représentée par son SYNDIC l'agence CITYA à CARPENTRAS (84200) - documents communiqués en annexe du présent.
- Absence de procédure collective en cours (sur déclaration).
- Taxe foncière déclarée par le requis : 1000 €.

Et de tout ce que dessus énoncé, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal descriptif sur 29 pages auquel j'ai intégré de multiples clichés photographiques pris par mes soins lors de mes constatations, pour servir et valoir ce que de droit.

Philippe Toulouse
Commissaire de Justice
Substitué par

Floriane RENAULT
Commissaire de justice

