

SELARL AMAT ET VARCIN
Commissaires de Justice associés
260 avenue Régis Ryckebusch
04100 MANOSQUE

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE QUATORZE OCTOBRE

La SELARL AMAT et VARCIN, Commissaires de Justice associés à la résidence de 04100 MANOSQUE, y demeurant 260, avenue Régis Ryckebusch, L'Ecoforum bât E

A LA DEMANDE DE : SA BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE, venant au droit de la BANQUE POPULAIRE COTE D'AZUR aux termes d'une opération de fusion absorption décidée par délibération de l'assemblée générale extraordinaire de la banque du 22 novembre 2016, société anonyme coopérative de banque populaire à capital variable régie par les articles L512-2 et suivants du Code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux banques populaires et aux établissements de crédit, inscrite au RCS de NICE sous le numéro 058 801 481 dont le siège social est à NICE (06000) 457, Promenade des Anglais, prise en la personne de sa Directrice générale en exercice, domiciliée es-qualité audit siège.

Ayant pour avocat constitué Maître DURAND Jean-Baptiste, Avocat au Barreau de TOULON, demeurant à LA VALETTE-DU-VAR (83160) Le Millénium 145, place Général de Gaulle

Et ayant pour avocat postulant, Maître TOMASI Ludovic, Avocat de la SCP TGA AVOCATS, demeurant à MANOSQUE Centre d'Affaires AXE SUD, avenue Joseph Cugnot.

AGISSANT EN VERTU :

- 1) De l'article R 322 du code des procédures civiles d'exécution,
- 2) D'un acte authentique
- 3) D'un privilège de de prêteur de deniers publié au service de la publicité foncière de Digne les Bains le 24 Janvier 2007 VOL 2007 V N°224
- 4) D'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de mon ministère le 03 juillet 2024

Je soussigné, Maître Mathieu VARCIN, Commissaire de justice associé, membre de la SELARL AMAT ET VARCIN, à la résidence de MANOSQUE 04100, y demeurant, 260 avenue Régis Ryckebusch, Ecoforum bât E,

Me suis rendu ce jour : à Oraison (04700) 17 rue Elie Louis Julien dans un bien correspondant à une maison d'habitation cadastrée Section G numéro 942 pour une contenance de 36 centiares,

Là étant, j'ai pu décrire ce qui suit :

Le bien à décrire correspond à un immeuble sis 17, rue Elie Louis Julien à (04700) Oraison érigé sur trois étages et comprenant :

- Au rez de chaussé, un local commercial à usage de snack
- Sur les 3 étages supérieurs un appartement d'habitation. Je précise qu'au premier étage se trouve un studio qui peut être indépendant de l'appartement situé au 2^{ème} et 3^{ème} étage mais que ce dernier est à ce jour dépourvu de compteur électrique indépendant.



HALL D'ENTREE

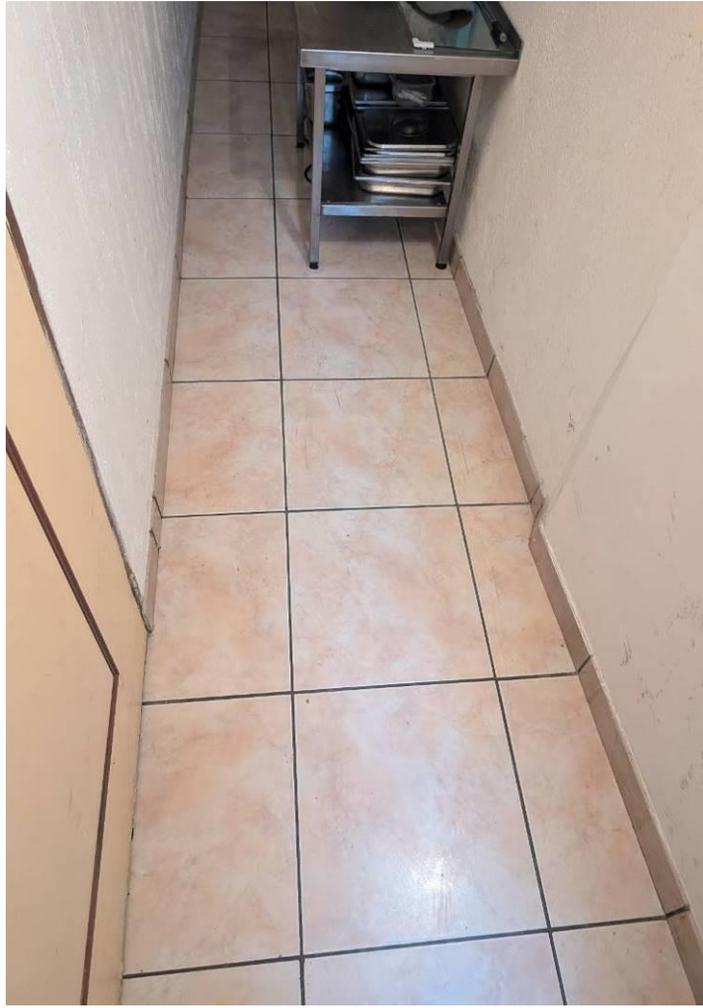
Je constate que le hall d'entrée est carrelé avec des grands carreaux saumon, anciens, mais en bon état visuel.

Je constate que le pourtour des murs est peint en blanc. La peinture est en état général correct, même si je note des traces de frottements au niveau de l'entrée.

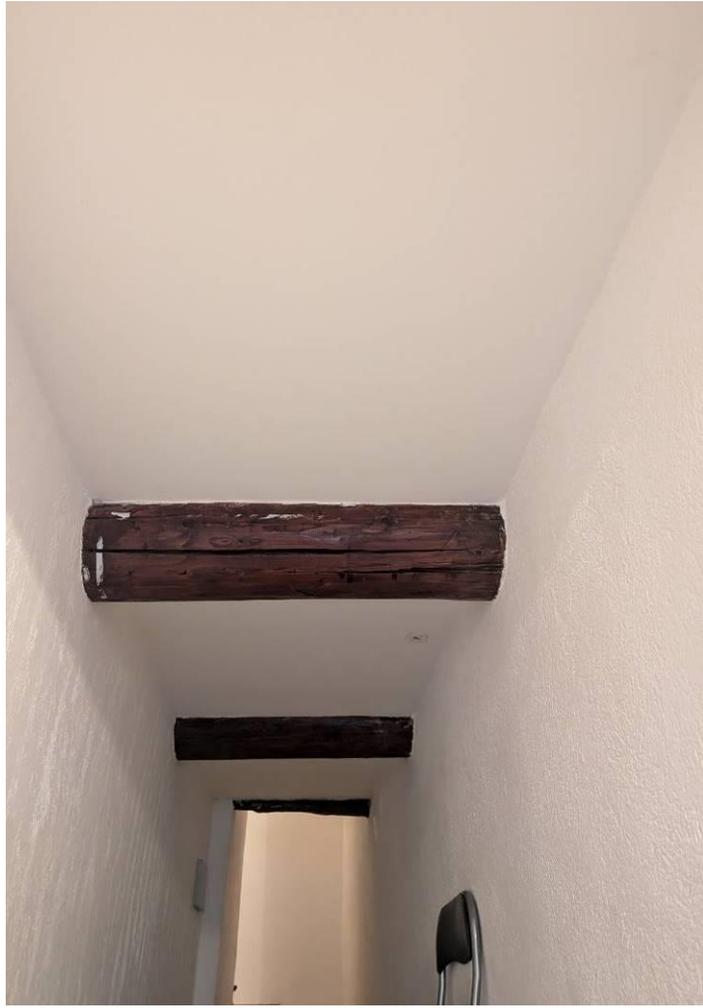
Je constate que le plafond est peint en blanc avec poutres apparentes. L'ensemble est en bon état visuel.

Dès l'entrée, la première porte sur la gauche permet d'accéder au snack.









Dans le hall d'entrée je constat la présence de deux compteurs électriques un alimentant le snack et le second l'appartement situé dans les étages supérieurs.



DESCRIPTION DU SNACK



Je constate que l'accès au snack pour le personnel se fait depuis le rez-de-chaussée de l'immeuble par une porte en bois peinte en gris en état visuel correct et qui fonctionne.



Je constate que le sol du snack est constitué par des grands carreaux de couleur blanc cassé en état visuel correct.

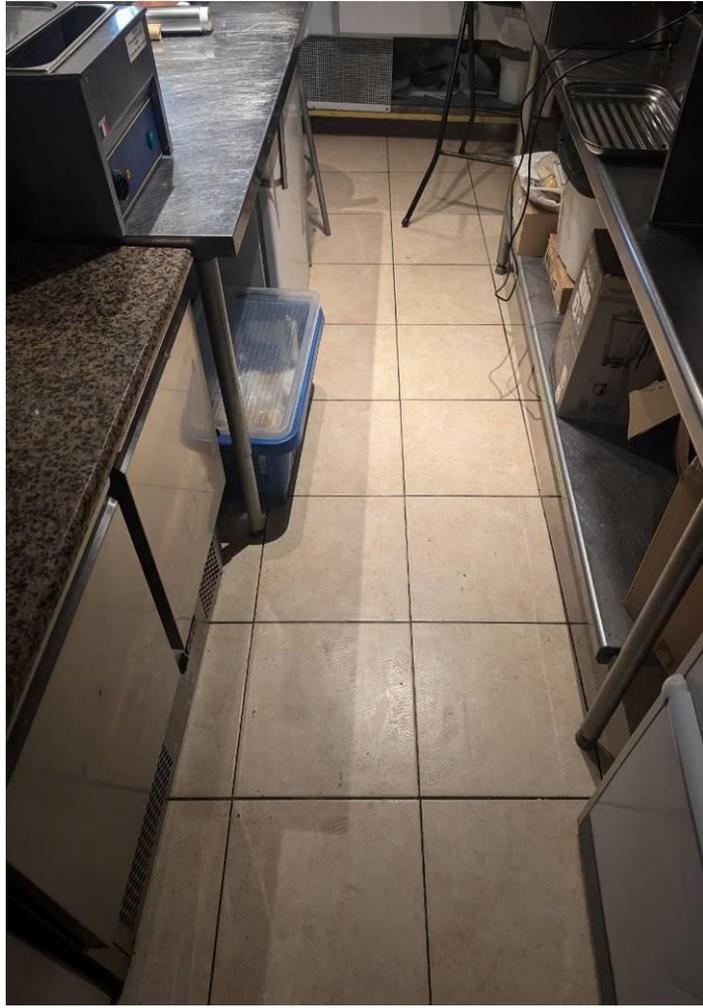
Je constate que les murs bordant le snack sont carrelés avec des grands carreaux de couleur blanche en état visuel correct.

Je constate que le snack est équipé d'une hotte aspirante professionnelle.

Je constate que le plafond du snack est peint en blanc. La peinture est en bon état général. Des spots intégrés viennent éclairer la pièce.











En devanture, je constate que l'accès clientèle au snack se fait via une porte-fenêtre PVC blanche double vitrage, en bon état visuel et qui fonctionne. Cette fenêtre PVC blanche est elle-même fermée par un volet roulant métallique électrique, en bon état visuel et qui fonctionne.







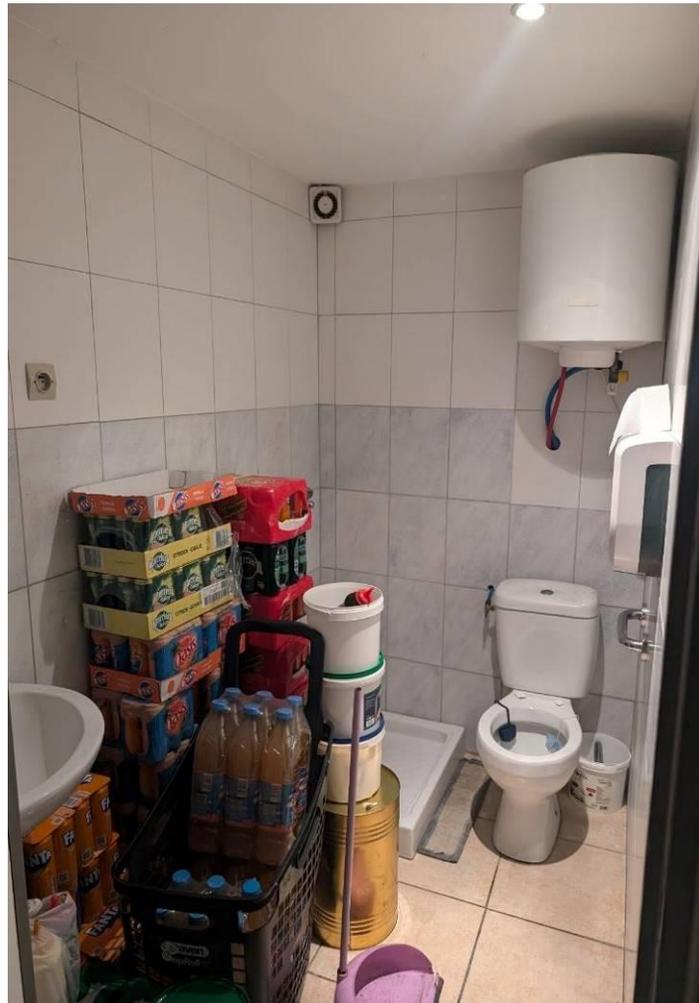
TOILETTES

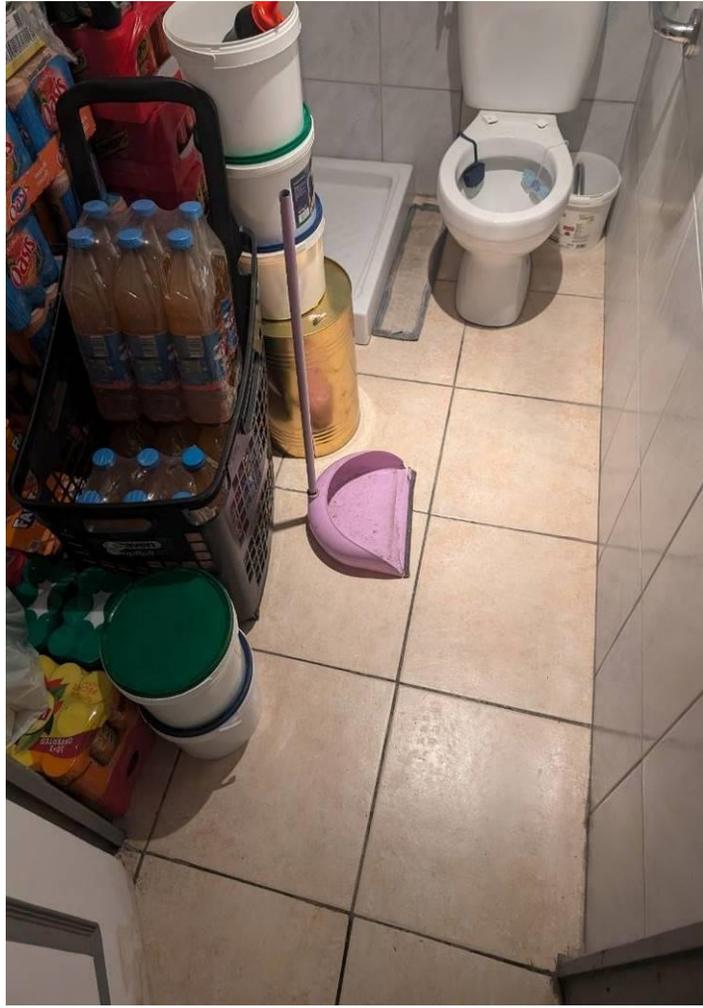
Je constate que l'accès aux toilettes se fait par une porte en bois, ancienne, la porte frotte au sol et présente des traces d'humidités en partie basse.

Je constate que le sol des toilettes est recouvert par des grands carreaux de couleur jaune clair, en bon état visuel.

Je constate que les murs sont carrelés en blanc et en gris clair. Les carreaux sont en bon état visuels.

Je constate que le plafond est peint en blanc, il est en bon état visuel.







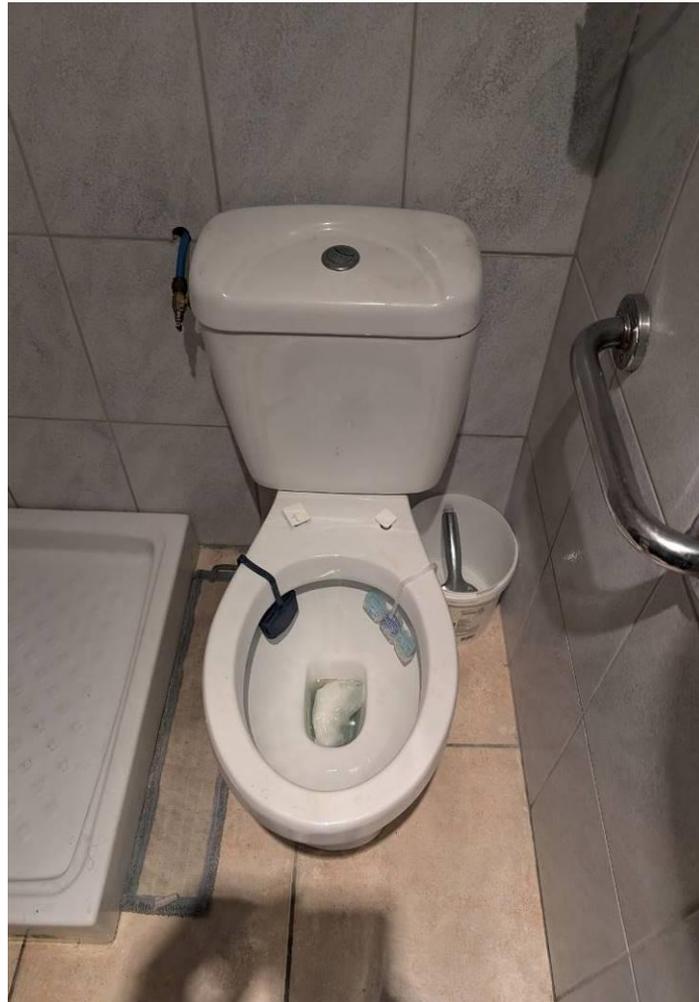


Dans cette pièce, je constate la présence d'un ballon d'eau chaude, ancien, en état visuel correct.

Je constate la présence de toilettes anciennes. La chasse d'eau ne fonctionne pas.

Je constate la présence d'un bac à douche ancien, en état visuel correct.

Je constate également la présence d'un lave-mains en état visuel correct.









CAVE

Depuis le snack, je constate que je peux accéder à une cave.



Je constate que l'accès à la cave se fait via un escalier carrelé, en état général correct.

Je constate que les murs bordant la cave sont peints en jaune clair. Ils sont en bon état visuel.

Je constate que le plafond est peint en blanc. Il est en bon état visuel.









Je constate que le sol de la cave est entièrement carrelé. Une grille de récupération des eaux est fixée au centre de la pièce.

Je constate que les murs de la cave sont en béton, à l'état brut. Il s'agit de murs voûtés. La partie basse de la voûte est crépie, en jaune clair. Le crépi est en bon état visuel.

Je constate que la partie haute de la voûte est en béton à l'état brut.







Je constate au fond de la cave la présence de deux autres petites alcôves voûtées qui n'ont pas été remises en état.

Dans ces parties, le mur tout comme le sol sont à l'état brut, anciens et nécessitent une rénovation.





MONTEE ESCALIERS VERS PREMIER ETAGE

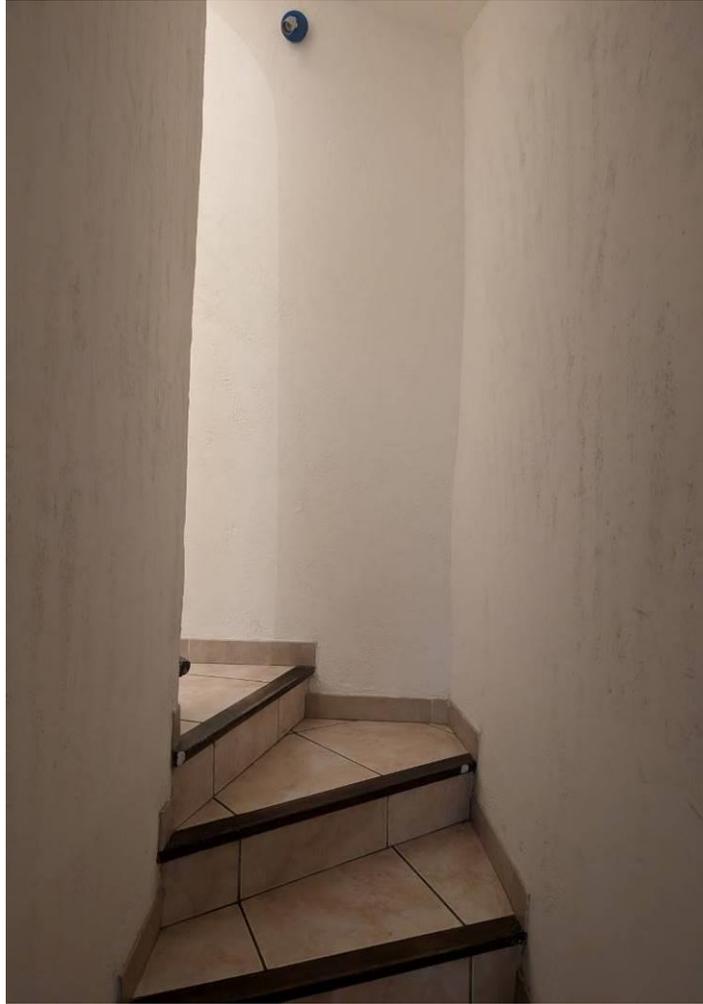
Je constate que l'accès au premier étage se fait via un escalier.

Les marches d'escalier sont carrelées de couleur saumon avec nez en bois. L'ensemble est en état visuel correct.

Concernant le mur et le plafond, ils sont peints en blanc. La peinture est en état d'usage.











PIECE PREMIER ETAGE

Je constate que l'espace du premier étage consiste en un petit studio indépendant, étant tout de même précisé que le compteur électrique est commun avec l'ensemble de l'habitation édifiée sur les trois étages.



L'accès à cette pièce se fait par une porte d'entrée qui est une porte d'entrée d'appartement individuel avec serrure en bon état visuel et qui fonctionne.





PIECE DE VIE

Je constate le sol de la pièce de vie est recouvert de carreaux anciens style pierre naturelle en état visuel correct.

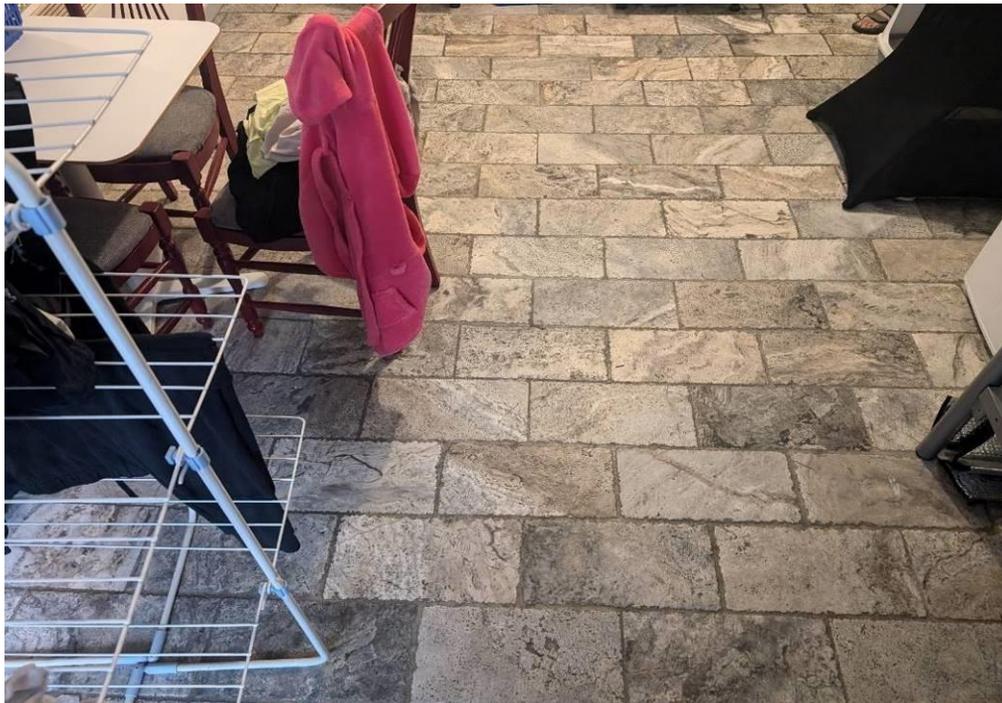
Je constate que les murs et le plafond sont peints en blanc, ils sont en bon état visuel.

Je constate que cette pièce est ajourée par une fenêtre double vitrage coulissant qui s'ouvre et se ferme correctement, elle-même protégée par un volet roulant électrique en bon état visuel et qui fonctionne.

Cette pièce est équipée d'un convecteur électrique.











Je constate que cette pièce est équipée d'une petite cuisine constituée de quatre plaques vitrocéramiques en bon état visuel, un petit plan de travail et d'un évier simple bac l'ensemble est en état visuel correct.

En partie supérieur un placard mural en bon état visuel est présent ainsi qu'une hotte de cuisson également en bon état visuel.

Un espace pour poser un réfrigérateur est présent.







SALLE DE BAINS

Je constate la présence d'une porte en bois qui s'ouvre et se ferme correctement, située à gauche de la cuisine, qui permet d'accéder à une petite salle de bains.

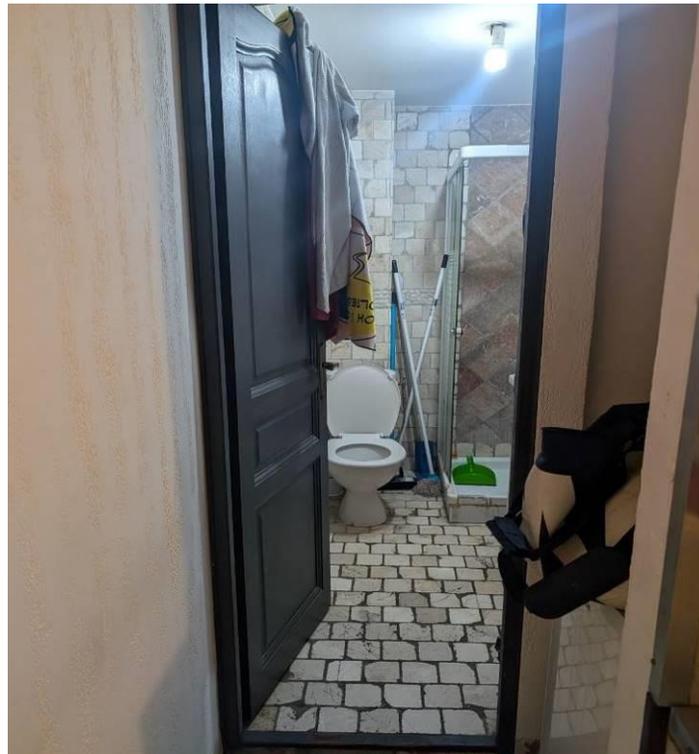
Le sol de la salle de bains est carrelé avec des petits carreaux de couleur blanc, anciens, mais en bon état visuel.

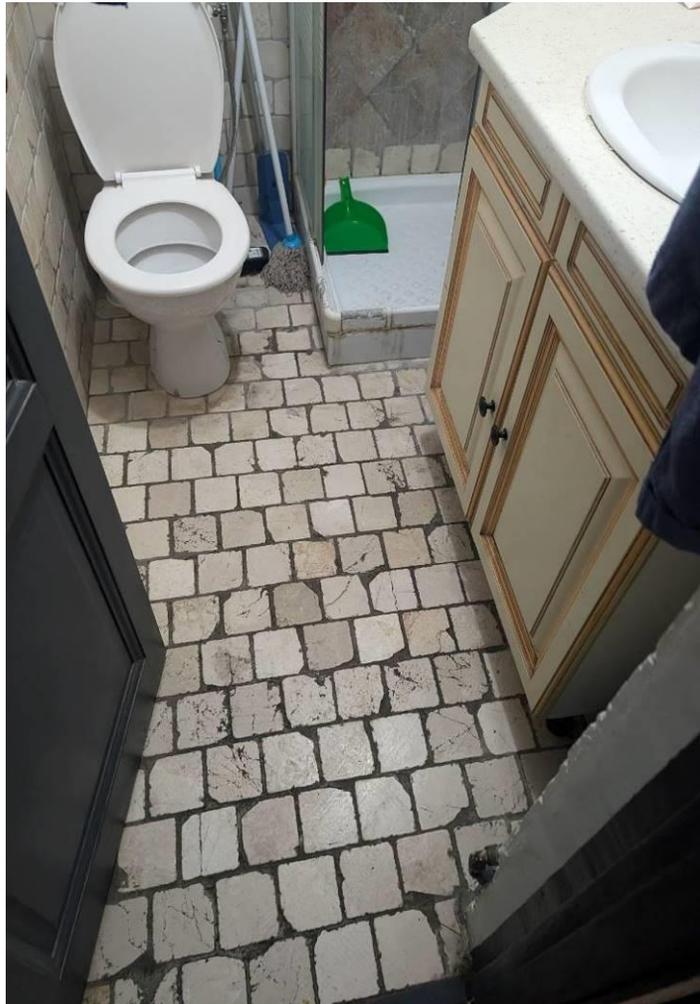
Les murs sont recouverts d'un carrelage effet pierre sur toute la hauteur : le carrelage est en bon état visuel.

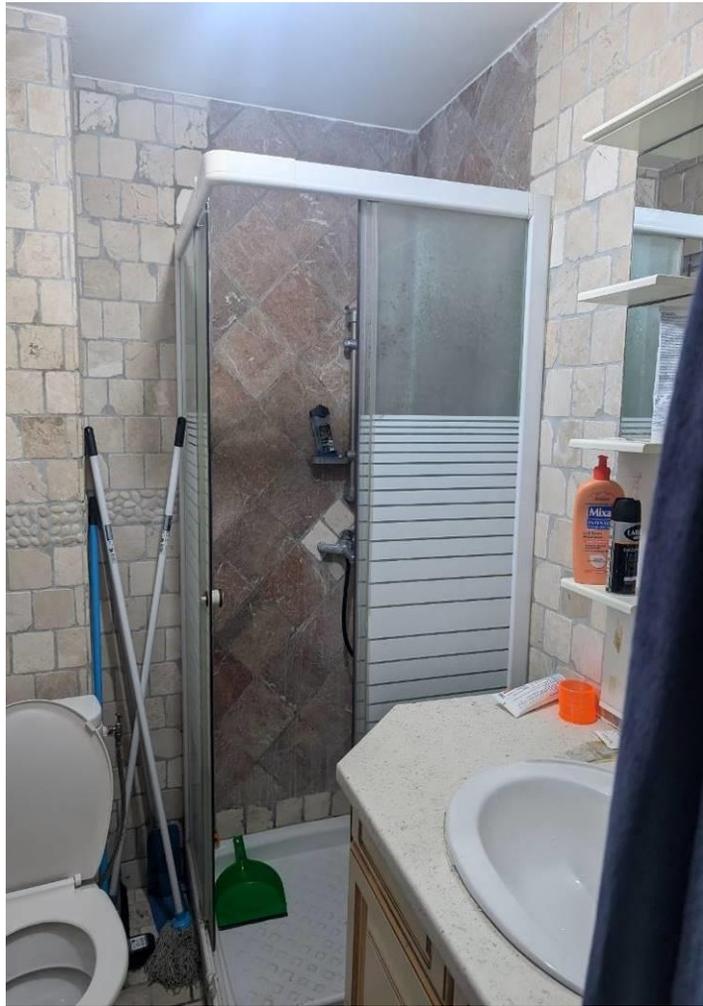
Des toilettes sont présentes. Elles sont en état visuel correct et fonctionnent, mais elles sont légèrement branlantes.

Une cabine de douche est également présente, elle est ancienne, mais fonctionnelle.

Je constate la présence d'un évier simple vasque avec meuble sous évier. L'ensemble est en état visuel correct.











MONTEE D'ESCALIER VERS DEUXIEME ETAGE

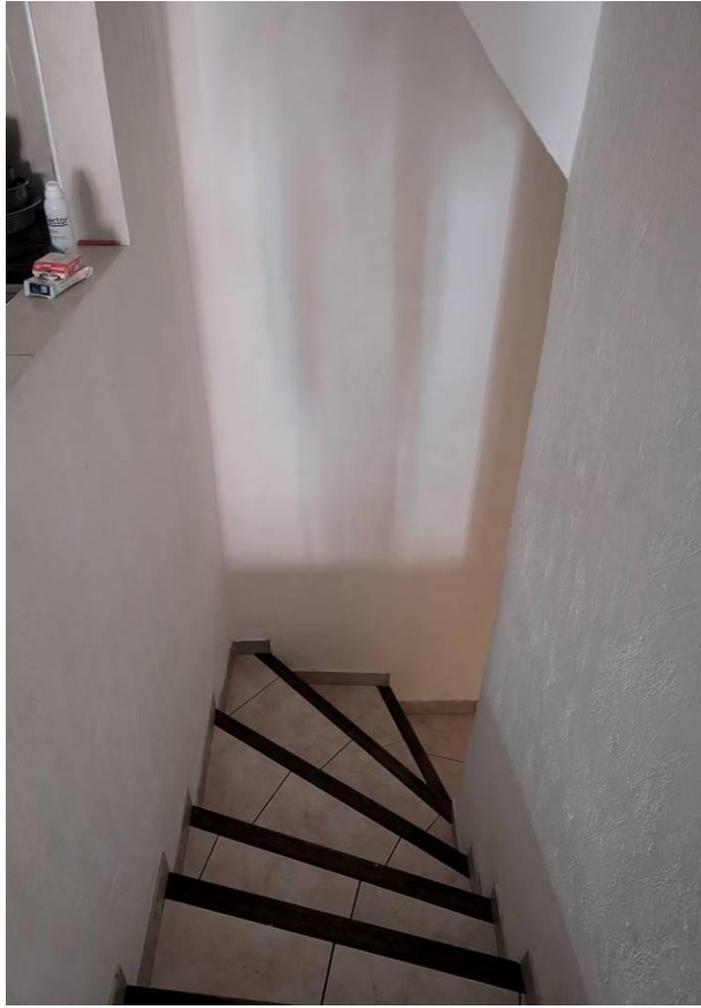
Je constate la présence d'une porte qui ferme à clef et également munie de deux verrous qui peut fermer l'accès vers le deuxième étage. La porte est en bon état visuel et fonctionne.

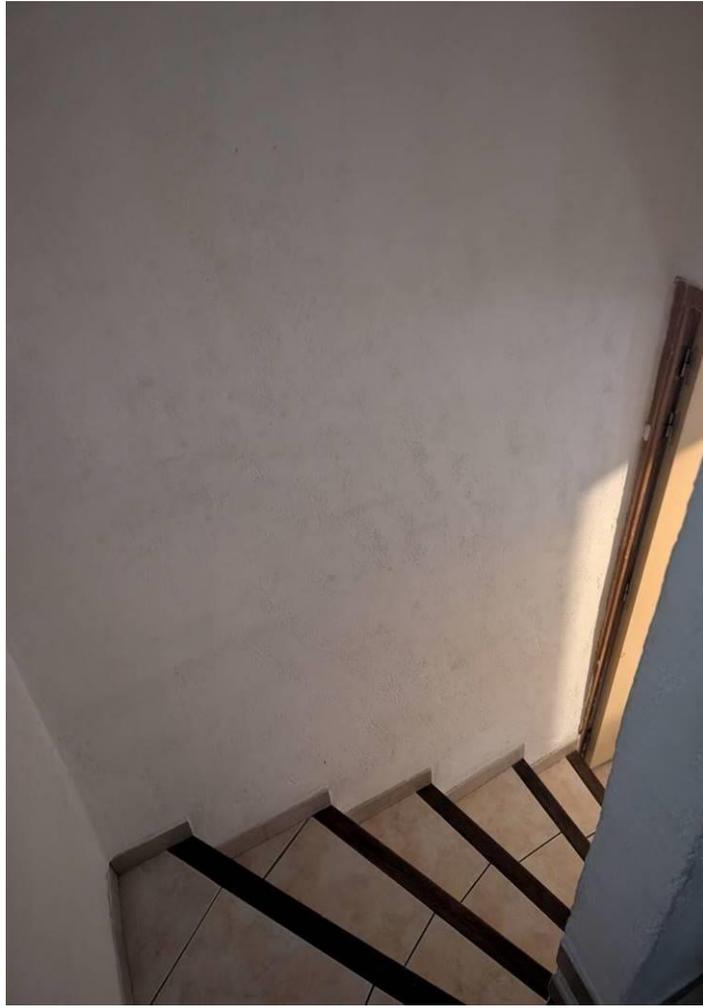
Je constate que l'escalier est carrelé avec des marches de couleur saumon et nez de marches en bois.

Les murs bordant la montée d'escalier sont peints en blanc tout comme le plafond. L'ensemble est en bon état visuel.









PIECES DEUXIEME ET TROISIEME ETAGE

Je constate que l'espace des 2èmes et 3èmes étages consiste en un petit studio indépendant comprenant une pièce de vie au premier niveau, une chambre une salle de bains et un toilette au second niveau ainsi qu'une mezzanine sous toiture.

Étant la encore précisé que le compteur électrique est commun avec l'ensemble de l'habitation édifiée sur les trois étages.

Dans cette pièce, je constate la présence d'un tableau électrique individuel indépendant en bon état visuel.



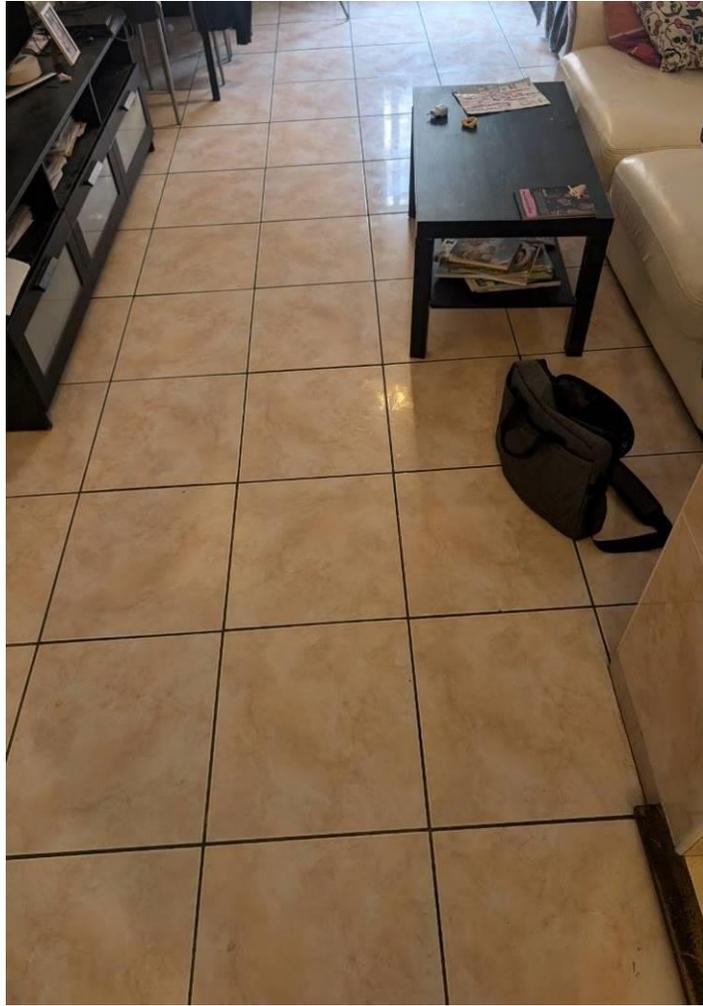
Deuxième étage : je constate la présence d'une pièce de vie, salon, cuisine.

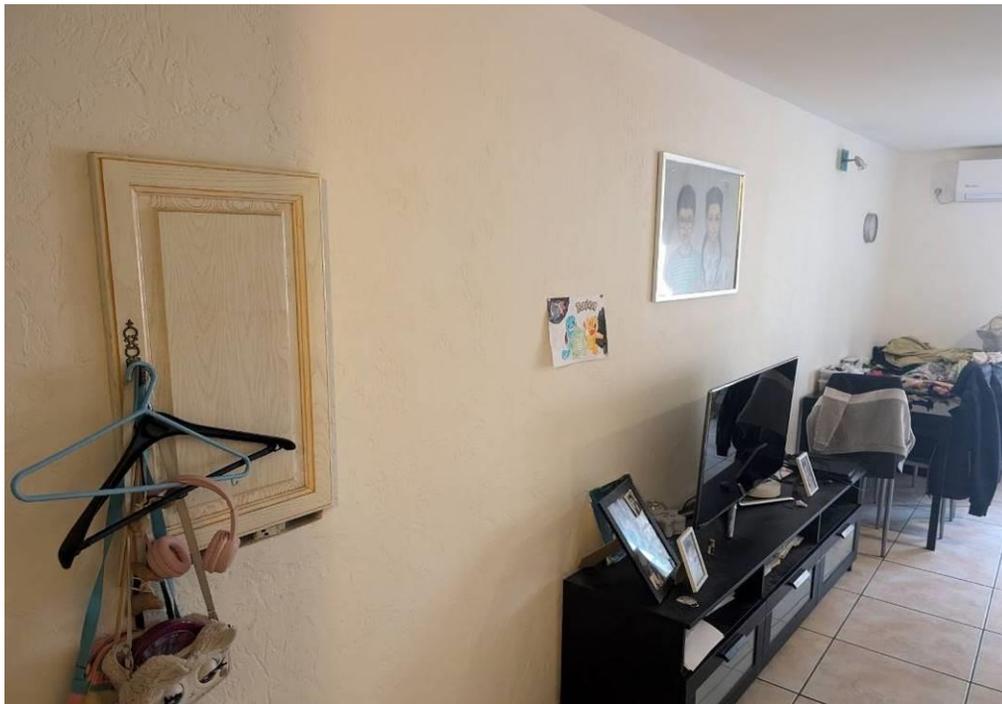
Je constate que le sol de cette pièce est carrelé avec des grands carreaux de couleur saumon en bon état visuel.

Je constate que les murs sont peints en blanc tout comme le plafond, l'ensemble est en bon état visuel.

Je constate que cette pièce est ajourée par une fenêtre double vitrage coulissante, en bon état visuel qui fonctionne, elle-même protégée par un volet roulant électrique en bon état visuel et qui fonctionne.









CUISINE

Immédiatement au sommet de la montée d'escalier, je constate la présence d'une petite cuisine équipée.

Je constate la présence d'un évier double vasque en bon état visuel et qui fonctionne. Je constate la présence d'un plan de travail recouvert d'un autocollant style marbre, en bon état visuel.

Au-dessus de la cuisine, je constate la présence de deux placards muraux, anciens, mais qui fonctionnent.

Au-dessus du plan de travail, les murs sont carrelés en gris clair. Les carreaux sont en bon état visuel.









La pièce est équipée d'un climatiseur, en bon état visuel et qui fonctionne



montée d'escalier vers troisième étage

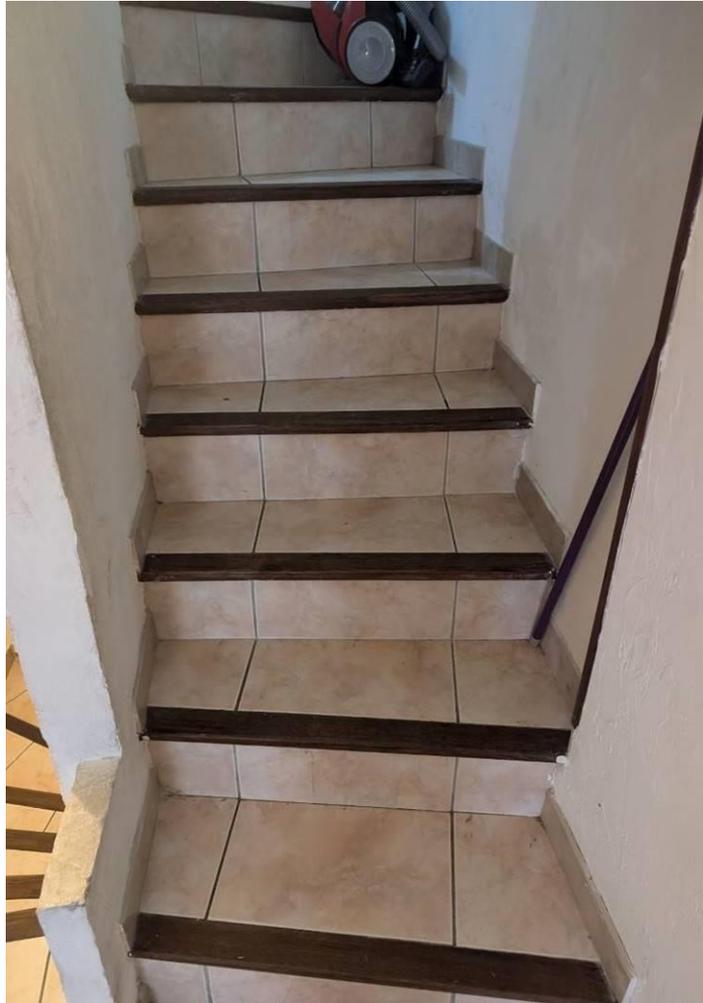
Depuis la pièce de vie, je constate la présence d'un escalier qui monte vers le troisième étage et donne sur la chambre à coucher.

Je constate que les marches sont carrelées avec des carreaux de couleur saumon en bon état visuel, les nez de marches sont en bois, ils sont en bon état visuel.

Je constate que les murs bordant l'escalier sont peints en blanc. La peinture est ancienne et présente des traces de frottements.

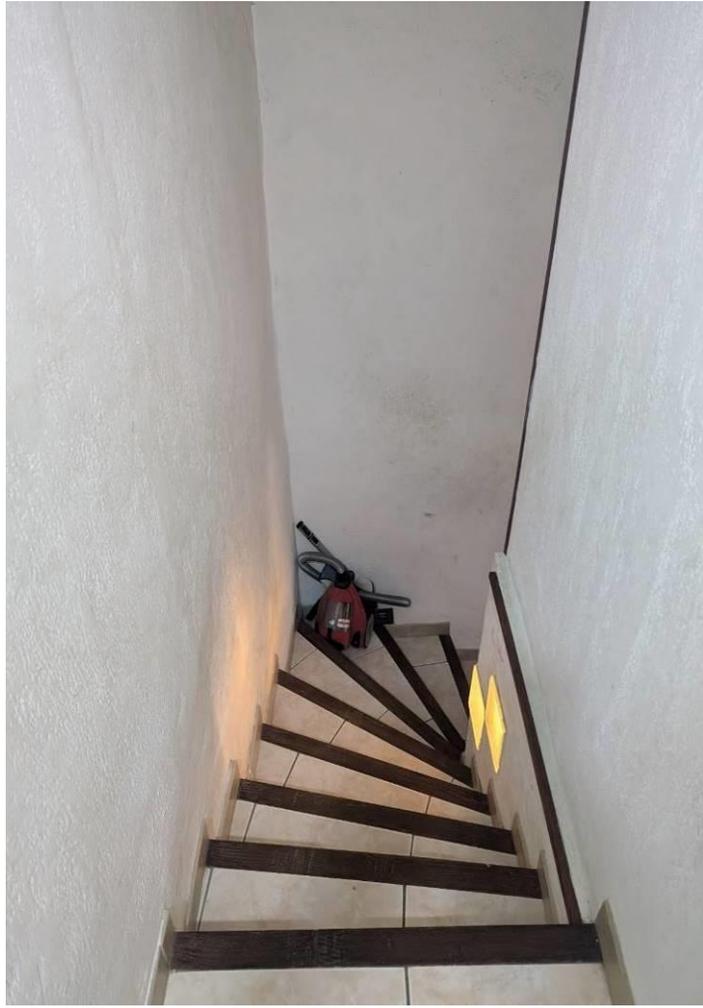
Je constate que le plafond est peint en blanc, il est en bon état visuel.











- **couloir dégagement troisième étage**

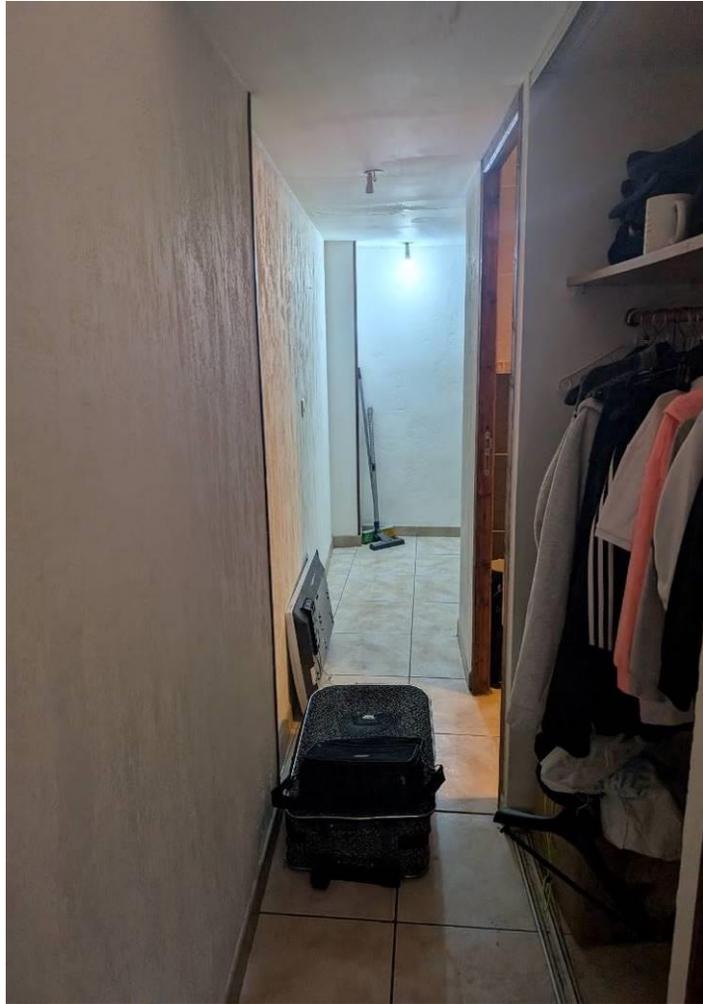
Je constate la présence d'un couloir carrelé avec des carreaux de couleur saumon, en bon état général.

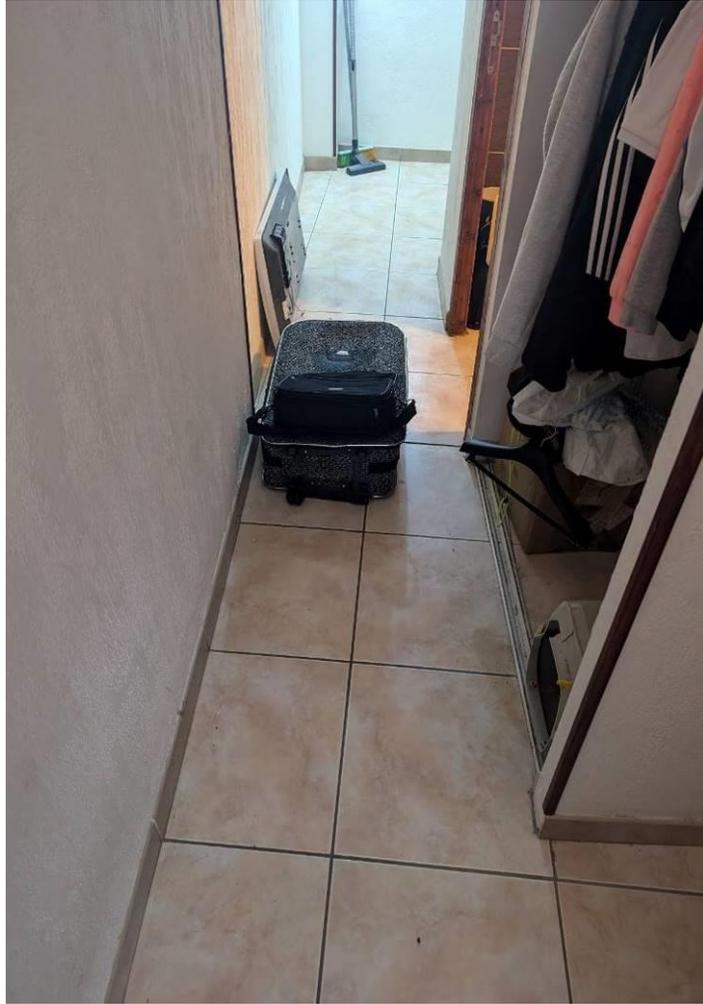
Je constate que les murs sont peints en blanc tout comme le plafond. L'ensemble est en état général correct.

Dans ce couloir, je constate la présence d'un placard intégré situé sur la gauche.

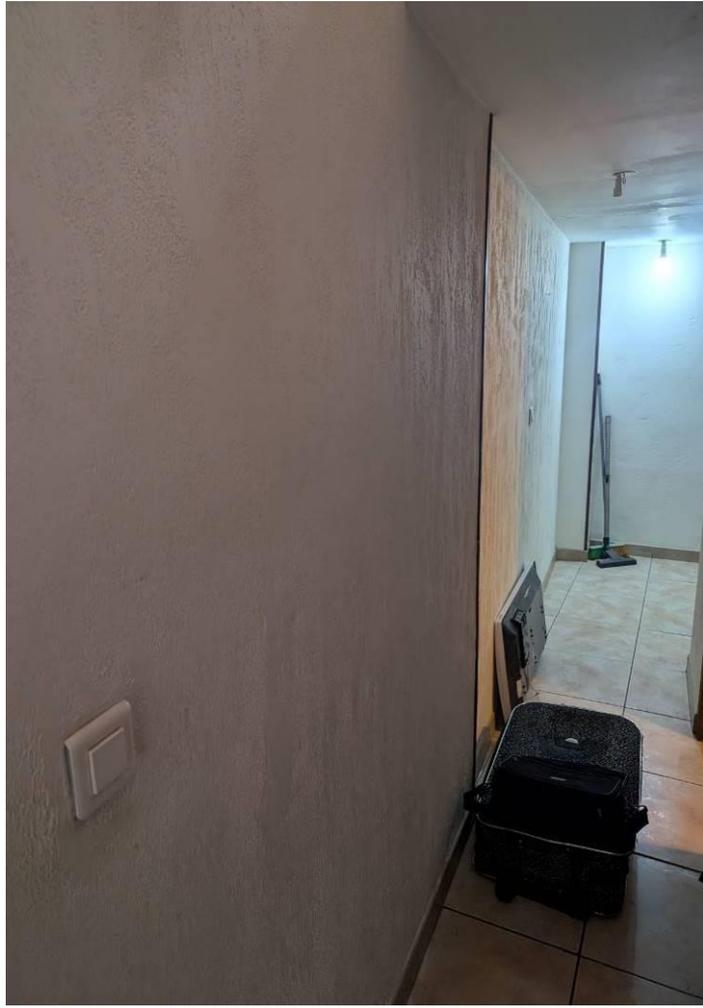
Je constate que la première porte à gauche dessert des toilettes. La seconde porte à gauche dessert la salle de bains et la porte du fond dessert la chambre à coucher.











- **Toilettes :**

Je constate que la première porte sur la gauche est une porte en bois peinte en blanc qui s'ouvre et se ferme correctement.

Je constate que le sol des toilettes est carrelé, des carreaux de couleur saumonée en état visuel correct.

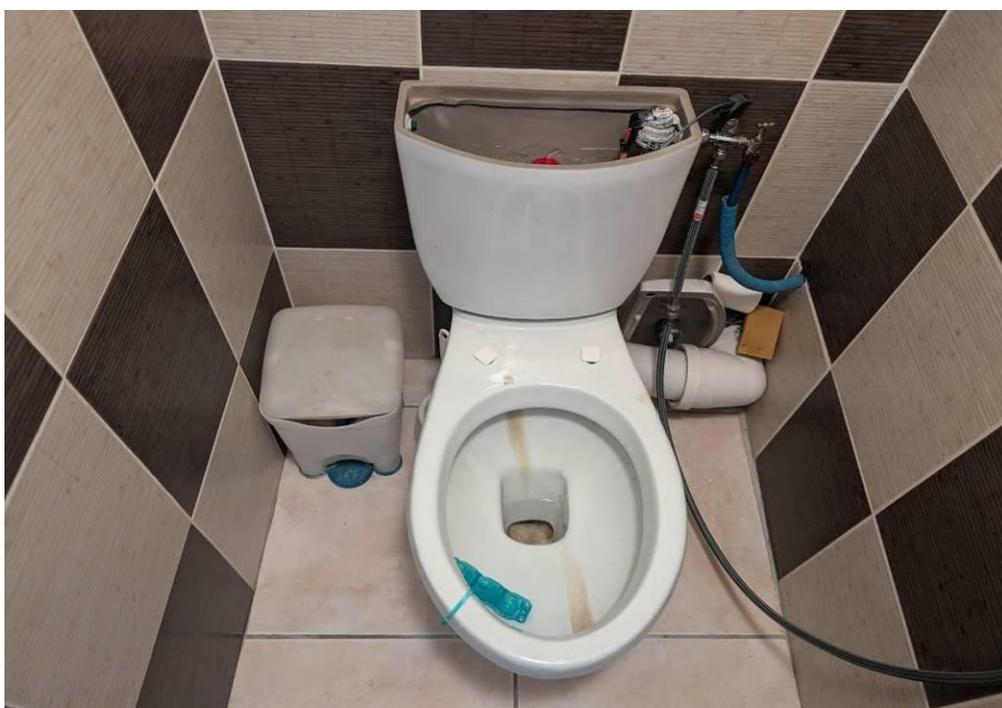
Jusqu'à environ 1,50 mètre de hauteur, je constate que les murs sont carrelés en beige et marron. Le carrelage est en état général correct. La partie supérieure des murs est peinte en blanc tout comme le plafond. L'ensemble est en bon état visuel.

Concernant les toilettes en elles-mêmes, celles-ci sont anciennes. Le système de chasse d'eau est démonté.











- **salle de bains**

Je constate que la deuxième porte sur la gauche est une porte en bois peinte en blanc cassé, en bon état visuel qui s'ouvre et se ferme correctement.

Je constate que le sol de la salle de bains est couvert par des carreaux de couleur saumonée en bon état visuel.

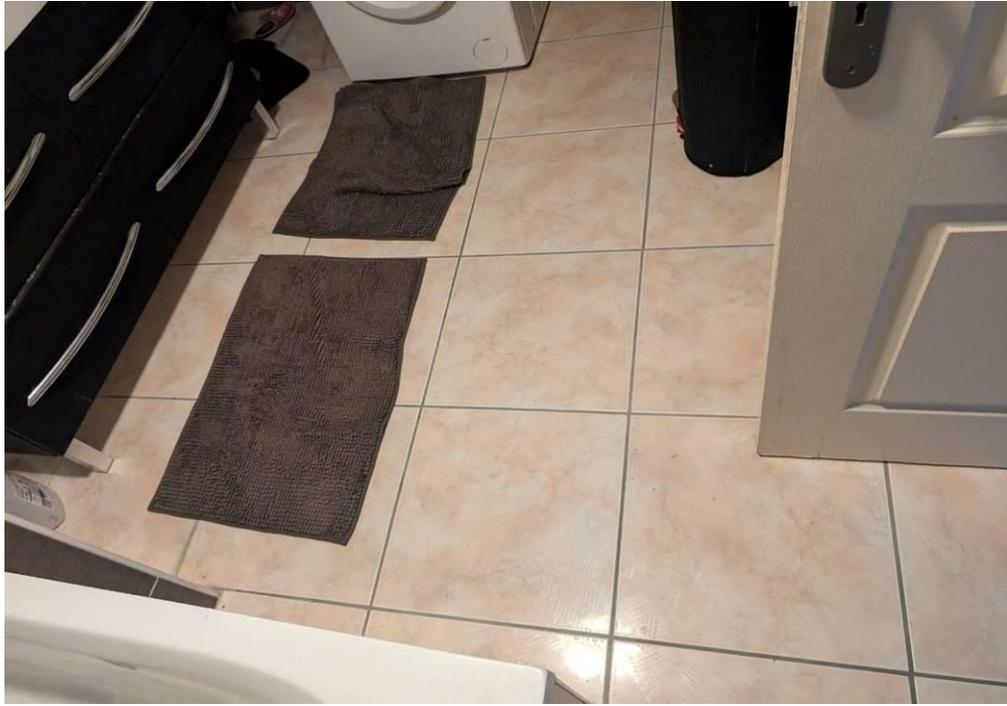
Je constate que les murs de la salle de bains sont entièrement carrelés en marron en partie basse et en beige en partie haute. L'ensemble est en bon état visuel.

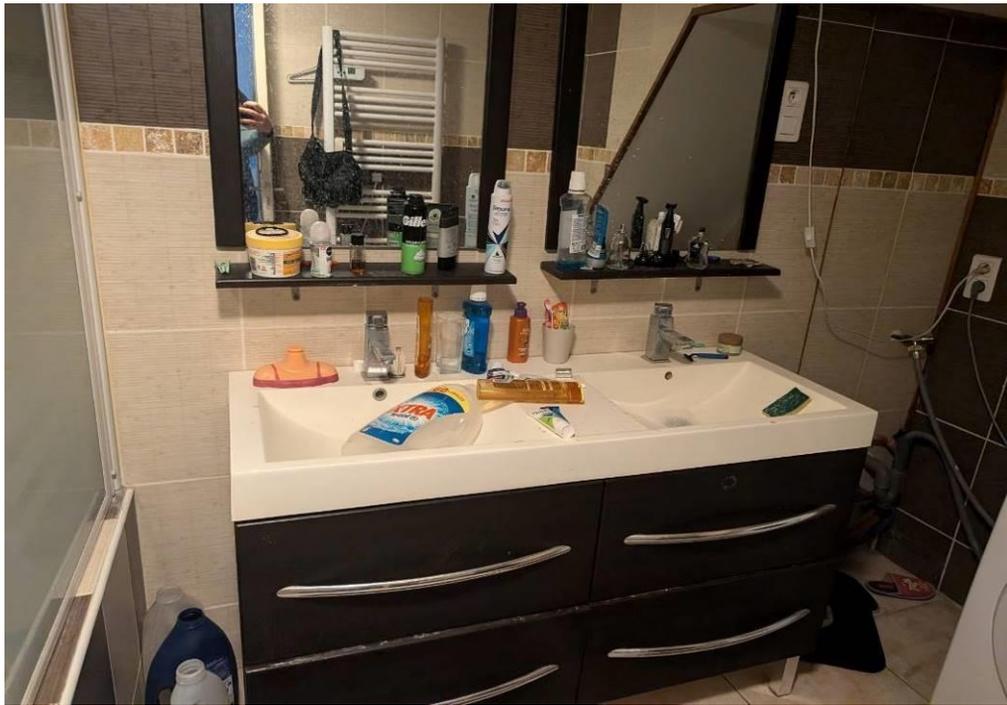
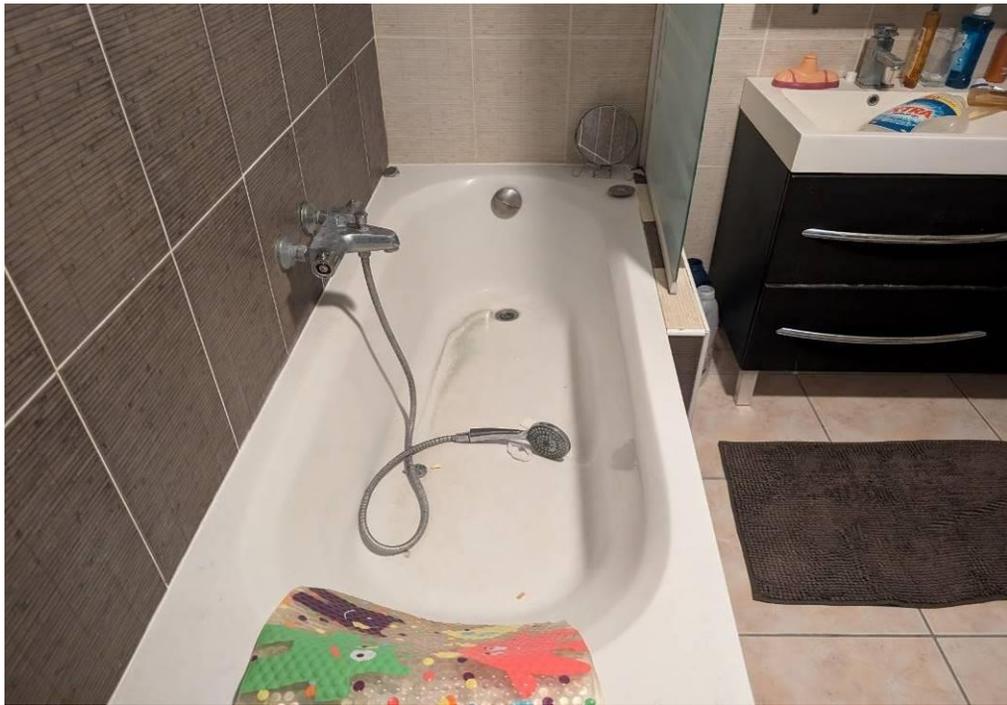
Je constate que le plafond de la salle de bains est peint en blanc, la peinture est en bon état visuel.

Je constate la présence d'une baignoire ancienne, mais en bon état visuel.

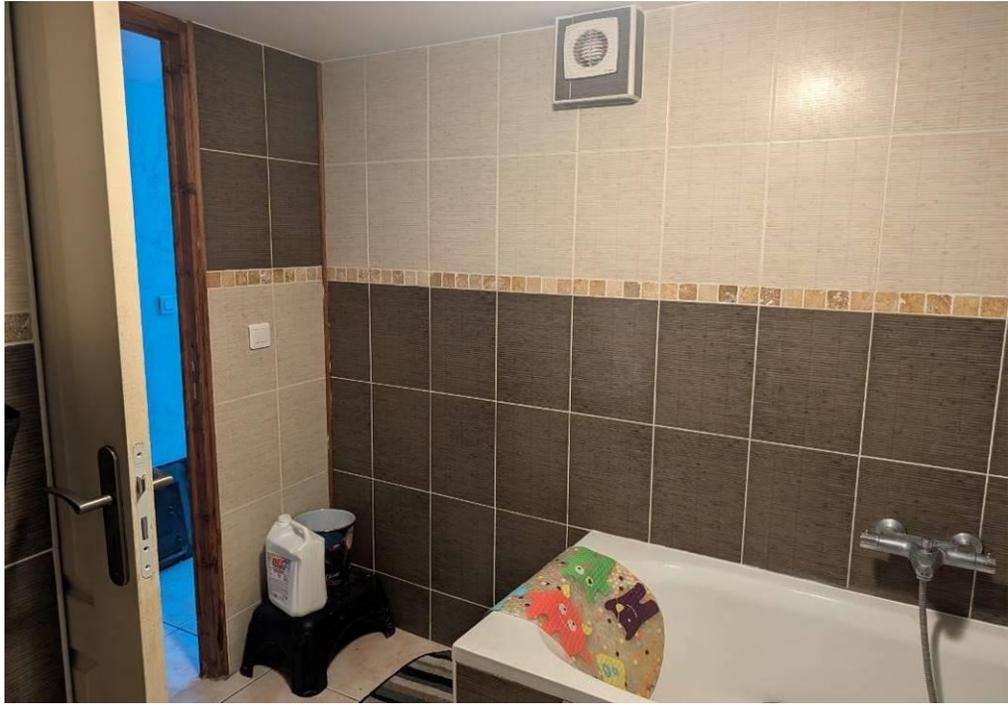
Je constate la présence d'un évier double vasque sous lequel se trouvent quatre tiroirs. L'évier est en bon état visuel et les meubles fonctionnent.











- chambre

Je constate que l'accès à la chambre se fait par une porte en bois peinte en blanc, en bon état visuel qui s'ouvre et se ferme correctement.

Je constate que le sol de la chambre est carrelé avec des carreaux de couleur saumonée, anciens, mais en bon état visuel.

Je constate que les murs sont peints en blanc, tout comme le plafond. L'ensemble est en bon état visuel à l'exception d'une légère trace de dégât des eaux au plafond de la chambre et d'une trace de rebouchage au-dessus de l'interrupteur.

Je constate que cette pièce est ajourée par une fenêtre PVC blanc, double vitrage, elle-même en bon état visuel et qui fonctionne, elle-même protégée par un volet roulant électrique en bon état visuel et qui fonctionne.

Dans cette chambre, je constate également la présence d'un placard intégré, en bon état visuel. Les portes coulissent correctement.















- **Mezzanine**

Depuis le troisième étage, je constate que je peux accéder à une mezzanine via un escalier en bois, très raide, non sécurisé.

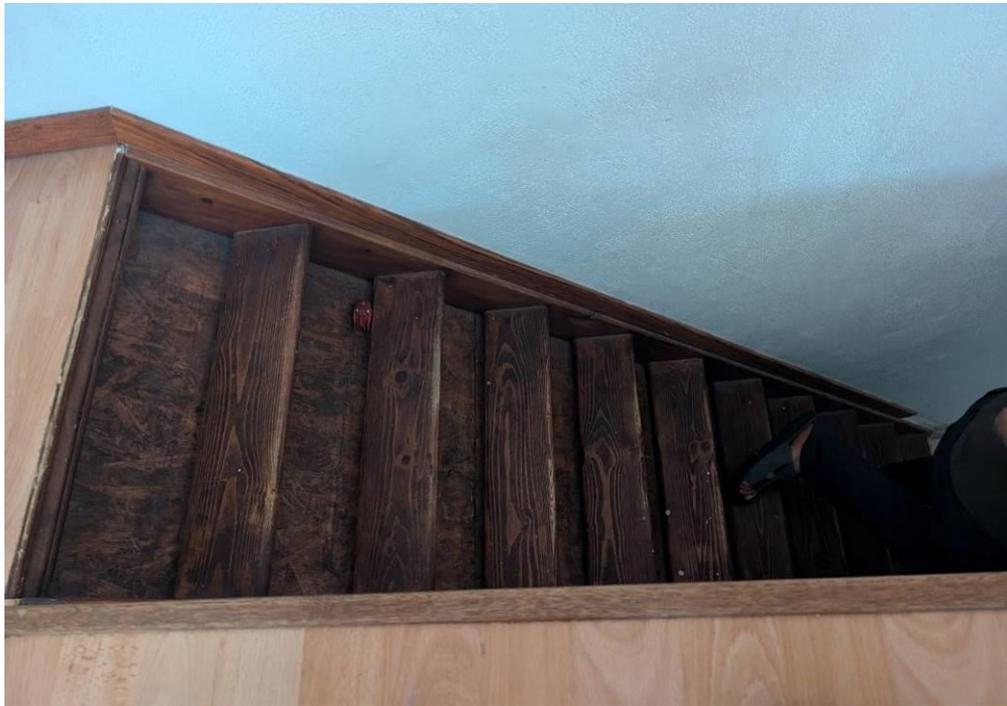
Je constate que le sol de la mezzanine est recouvert d'un faux parquet en état visuel correct.

Je constate que les murs bordant la mezzanine sont peints en blanc, ils sont en état général correct.

Je constate que cette pièce est ajourée par un velux. Je note la présence de quelques traces de dégât des eaux autour du velux.

Je constate qu'il n'y a pas de barrière permettant d'éviter de tomber de la mezzanine.









Dans cette mezzanine, je constate la présence d'une douche et d'un évier simple vasque. Autour de l'évier, je note la présence de traces de dégât des eaux.

Le propriétaire des lieux m'indique qu'il a coupé l'arrivée d'eau et que ni la douche, ni l'évier ne sont à ce jour fonctionnels.







MODALITE DE CHAUFFAGE DU BIEN

L'ensemble de l'immeuble est chauffé à l'aide de convecteurs électriques posés au sol

MODALITE D'OCCUPATION DU BIEN

L'appartement est actuellement occupé à titre de résidence principale par Monsieur DJAFER Abdelkrim.

Le snack du rez-de-chaussée est également occupé par Monsieur DJAFER Abdelkrim qui exerce en nom propre sous l'enseigne SNACK L'EXPRESS.

La description étant terminée, je me suis retiré pour rédiger le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit, auquel j'ai annexé les photographies prises par mes soins.

Acte taxé.

Mathieu VARCIN

Commissaire de Justice associé

Membre de la SELARL AMAT ET VARCIN

04100 Manosque

