

Société Civile Professionnelle  
**Claudine MAZE et  
Frédéric BAUDE**  
Commissaires de Justice  
Associés

104 rue de la Paix - BP  
107  
84103 - ORANGE CEDEX

Tel : 0490340250  
Fax : 0490348650

scp.maze.baude@orange.fr

## ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

# PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**LE JEUDI VINGT SEPT AVRIL  
DEUX MILLE VINGT TROIS  
à 17 heures 15**

### **A LA REQUETE DU :**

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE DE L'ARGENSOL**, sise rue Rodophe d'Aymard, 84100 ORANGE, FRANCE, agissant diligence de son syndic en exercice, la SASU BLB IMMOBILIERE TEMIC, dont le siège social est sis 147 avenue Grassion Cibrand à 34130 MAUGUIO.

Ayant pour Avocat, Maître Lionel FOUQUET, du Barreau de CARPENTRAS.

**Lequel m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :**

# AVOVENTES

### **En vertu de :**

- Un Jugement rendu le 1er Juin 2017 par le Tribunal de Grande Instance de CARPENTRAS, définitif à ce jour selon certificat de non-appel délivré le 23 Août 2017.
- Une inscription d'hypothèque légale publiée au Service de la Publicité Foncière d'Avignon 1er Bureau le 14 Novembre 2022, sous la référence 8404P01, volume 2022V, n°8999.

### **Et suite à :**

Un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 13/04/2023

Et conformément aux articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

### **Il convient qu'il soit procédé à la description du bien immobilier sis :**

Résidence de l'Argensol, Rue Rodophe d'Aymard  
Entrée 06, appartement 181

Bâtiment C - Etage 4

84100 ORANGE







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

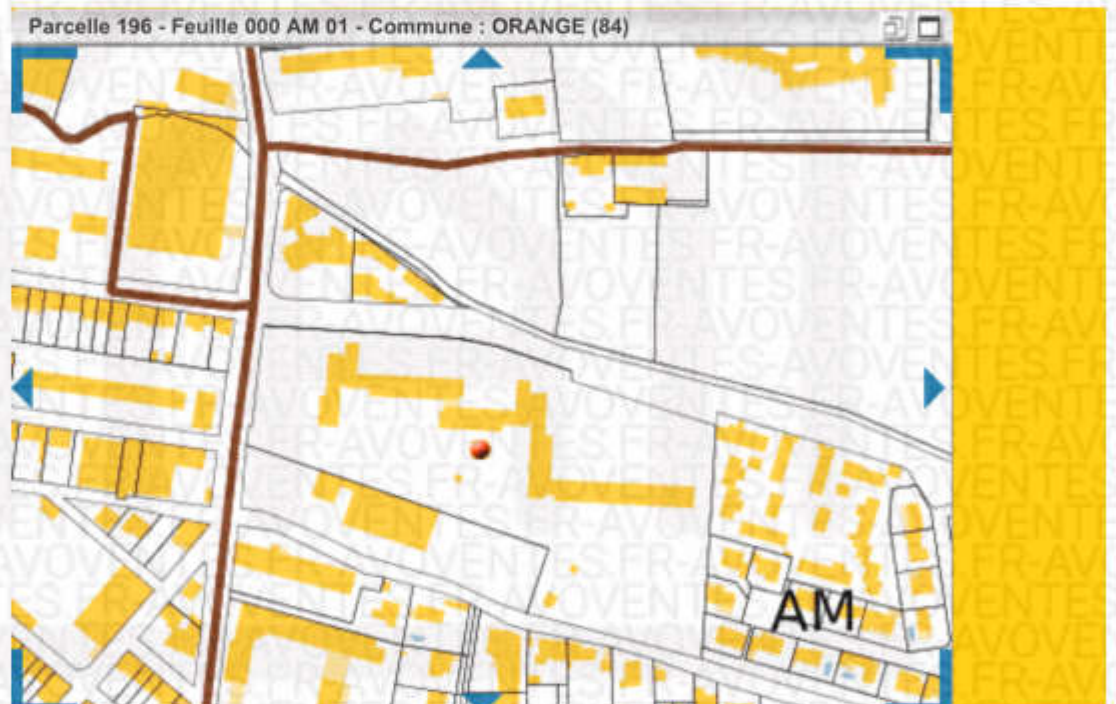


Image fournie à titre d'illustration (Source Cadastre)

### DEFERANT A CETTE REQUISITION :

**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 CE JOUR :

Résidence de l'Argensol, Rue Rodophe d'Aymard  
Entrée 06, appartement 181

Bâtiment C - Etage 4

84100 ORANGE

## OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

En présence de **AVOVENTES** occupant le local, qui a expressément accepté de me laisser instrumenter et que je fasse procéder aux diagnostics immobiliers.

## LOCALISATION DU BIEN

Le bien est situé à proximité du centre ville d'ORANGE, au coeur d'un quartier résidentiel, le quartier de l'Argensol.

A proximité sont implantés divers commerces de proximité, une pharmacie, une maison médicale, un supermarché et une école maternelle et primaire, l'école de la Deymarde.

## INFORMATIONS SUR LA VILLE

ORANGE, surnommée la « Cité des Princes », est une commune française située au Nord-Ouest du département de Vaucluse et de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Sa position, à un carrefour de passages pour le Nord, l'Espagne ou l'Italie, au coeur d'une riche région agricole, en fait un emplacement de choix.

On trouve de nombreux vestiges romains, principalement autour de la colline Saint Europe et du théâtre antique.

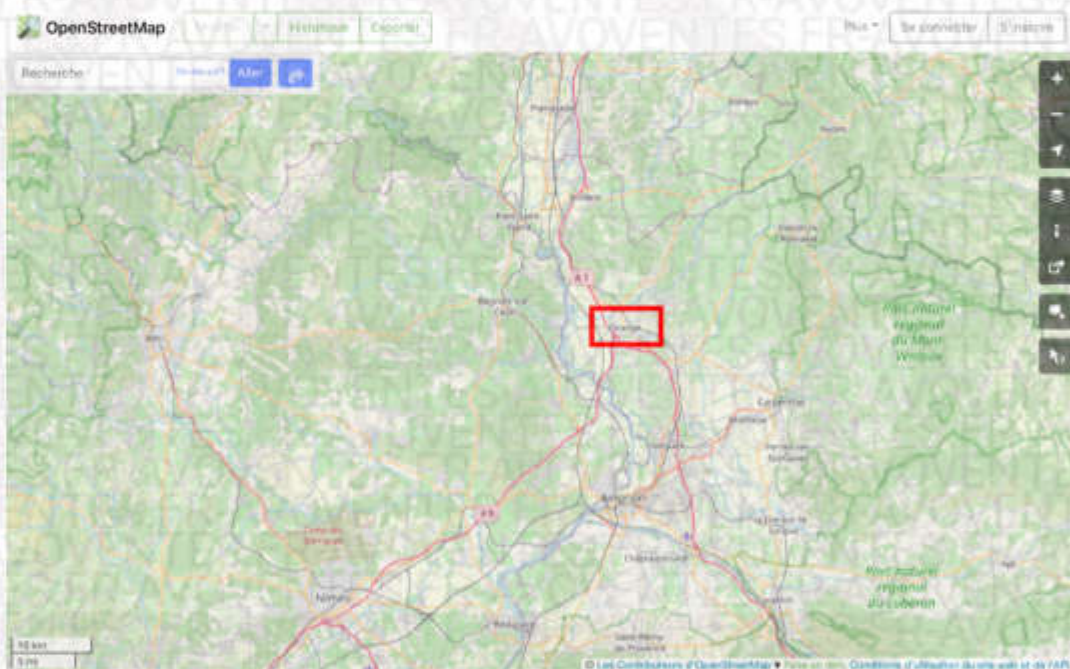
Elle est la troisième commune la plus peuplée du Vaucluse après Avignon et Carpentras.

Site de la mairie : [www.orange.fr](http://www.orange.fr)





1.



2. Image fournie à titre d'illustration (Source: [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org))

## **SUPERFICIE DU BIEN**

L'appartement se compose d'une entrée donnant au Sud sur une salle de séjour-salon, au Nord sur une cuisine, et à l'Ouest sur un couloir de distribution.

Ce dernier dessert une première chambre au Nord-Ouest, une salle de bain au Nord-Est, un cabinet WC à l'Est et une seconde chambre au Sud-Ouest.

Le certificat de mesurage établi ce jour renseigne une superficie totale de 58,25 m<sup>2</sup>.

Il ne m'a pas été possible d'accéder à la cave.



## CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le logement, un appartement de type 3, est occupé par le propriétaire des lieux et son épouse.

## OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

Le bien saisi se compose de deux lots dépendants d'un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété dénommé la Résidence de l'Argensol.

La Résidence est cadastrée sous la section AM numéros de plan 196 et 197.

L'état descriptif de division et règlement de copropriété a été reçu aux minutes de Maître AIGROT, Notaire à ORANGE, en date du 20 Juillet 1984. Ce dernier est communiqué avec les présentes.

Lots saisis :

- Lot 181 : il s'agit d'un appartement de type 3, situé au 4ème étage de l'entrée 6 du bâtiment C. A ce lot sont attachés les 394/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.
- Lot 218 : il s'agit d'une cave située au sous-sol de l'entrée 6 du bâtiment C. A ce lot sont attachés les 6/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

## SYNDIC

Le syndic de copropriété de la Résidence de l'Argensol est :

La SASU BLB IMMOBILIER TEMIC, dont le siège est sis 147 avenue Grassion Cibrand à 34130 MAUGUIO.

Cette société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 322 768 987.

## EXTÉRIEUR

La Résidence de l'Argensol est entièrement clôturée.

Elle est équipée de portail et de portillons de sécurité en bon état.

Les entrées des bâtiments sont également sécurisées.

Autour des bâtiments sont aménagés des espaces verts, arborés et engazonnés, et des zones de parking en bon état.

Les façades des bâtiment sont recouvertes d'un enduit de façade bicolore, récent, en bon état.

Les communs de l'entrée 6 du bâtiment C sont vétustes.

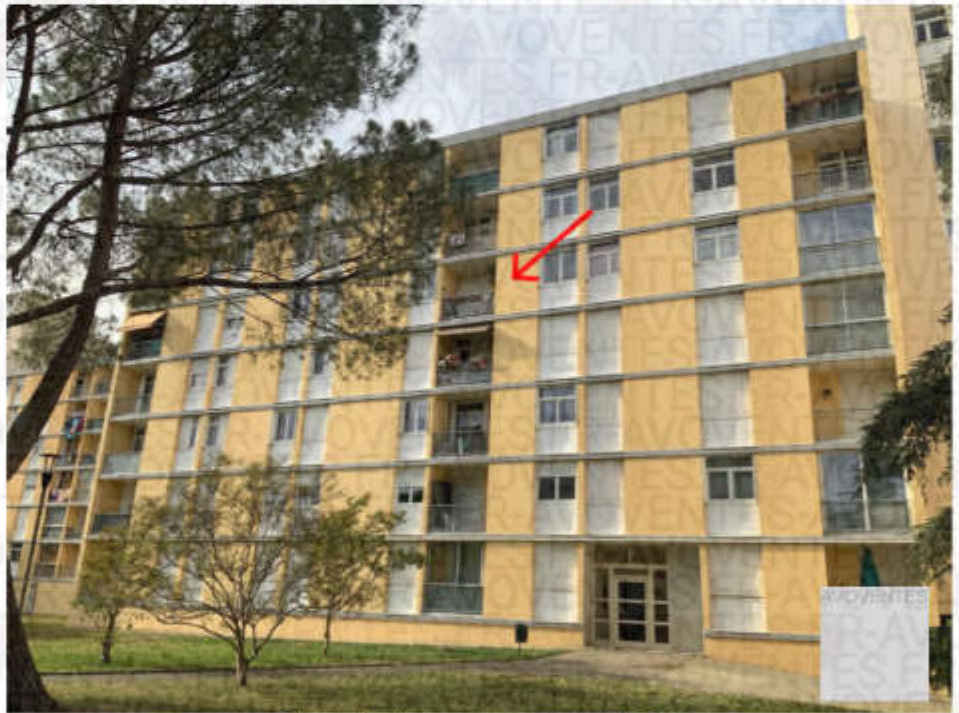
Ce bâtiment de six étages est équipé d'un ascenseur. Ce dernier, ancien, est de faible capacité.

L'appartement constituant le lot 181, traversant Nord/Sud, dispose d'une vue Sud-Ouest sur la colline Saint-Eutrope.





1. Façade Sud



2. Localisation appartement coté Sud





3. Façade Nord du bâtiment



4. Localisation appartement coté Nord





5.Espaces verts et parking

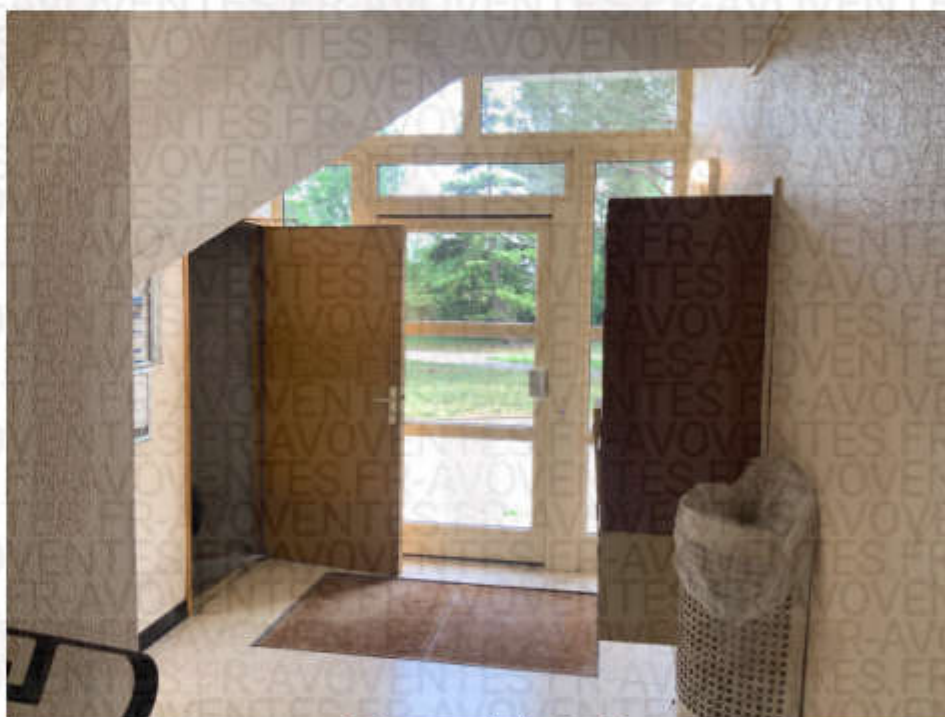


6.Espaces verts



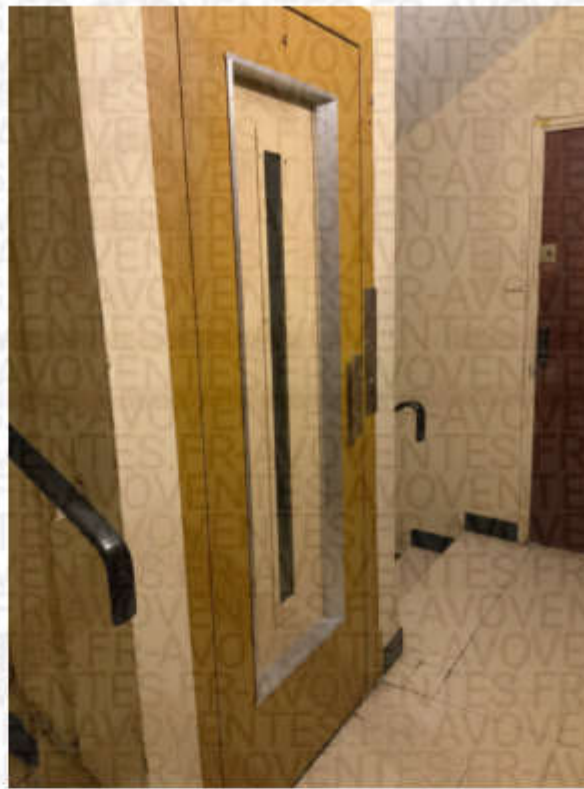


7. Entrée 6



8. Communs de l'entrée 6





9. Ascenseur



10. Porte d'entrée de l'appartement depuis le palier du 4ème étage.



## APPARTEMENT

Le sol des pièces est recouvert d'un revêtement plastifié de couleur grise ou beige, en état d'usage.

Dans la cuisine, la salle de bains et les wc, des dalles de couleur rouge ont été posées au sol. Elles sont anciennes et dégradées.

Les plinthes sont en bois.

Les murs de la salle de séjour et de la cuisine sont recouverts d'une toile de verre couverte d'une peinture de couleur blanche. La peinture est en bon état dans la salle, elle est défraîchie dans la cuisine.

Les chambres sont tapissées.

La peinture recouvrant les murs de la salle de bain est très dégradée. Elle se craquèle.

La peinture couvrant les murs du cagibi et du cabinet wc est également en mauvais état.

Les plafonds sont recouverts d'une peinture de couleur blanche en bon état, à l'exception de ceux de la cuisine et de la salle de bain. La peinture recouvrant le plafond de cette dernière pièce est hors d'usage.

Les pièces sont équipées d'interrupteur(s) et de prise(s) électrique(s).

## ENTRÉE

L'accès s'effectue par une porte d'entrée en mauvais état, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal, serrure monopoint, un entrebailleur, 1 verrou.

L'entrée est éclairée par un point lumineux fixé au dessus du linteau de la porte.

Un interphone usagé est installé le long du montant Sud de l'encadrement de cette porte.

Je relève que la peinture, de couleur blanche, couvrant les murs de l'entrée est défraîchie.





1.

## **SALLE À MANGER**

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en bon état, ouverture battant double, châssis pvc, double vitrage, volet accordéon en bois.

Elle dispose également d'une porte-fenêtre en bois, ancienne, en mauvais état, s'ouvrant sur le balcon. Cette porte-fenêtre est surmontée d'une seconde fenêtre, à ouverture basculante, en bois, ancienne.

Cette pièce est également équipée de :

- un plafonnier.
- une unité intérieure de climatisation HEIWA. Il m'est indiqué par le propriétaire des lieux qu'elle a été installée de sa propre initiative. L'unité extérieure est installée sur le balcon, fixée en hauteur du mur de façade.
- un radiateur de chauffage collectif au gaz.



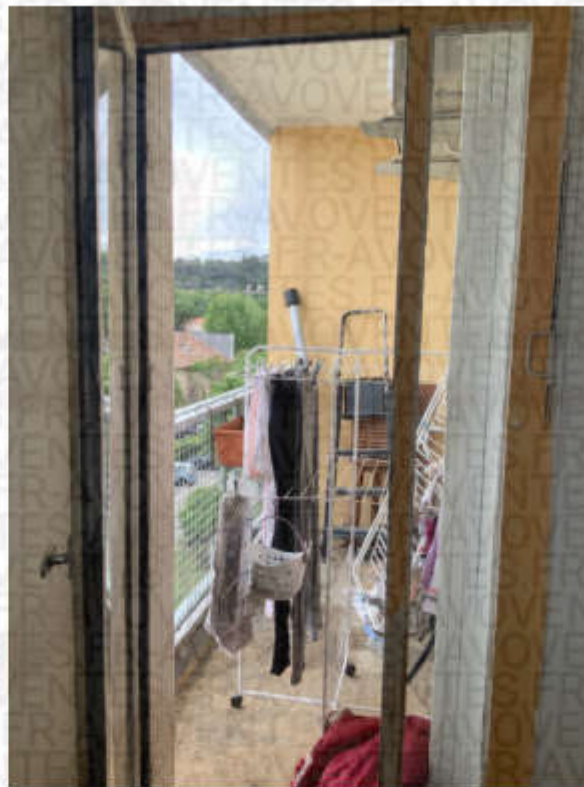


1. Vue Sud



2. Vue Nord sur l'entrée.





3. Accès au balcon.



4. Vue sur la colline Saint Europe.



## CUISINE

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en mauvais état, ouverture battant simple, châssis bois, simple vitrage, volet accordéon en bois. Sa poignée est manquante. Elle est surmontée d'une fenêtre, dont l'ouverture est commandée par une poignée coulissante aménagée le long de l'encadrement de la porte.

La pièce est également éclairée par trois autres fenêtres, dont deux à châssis fixe, en bois, équipées d'un simple vitrage. Elles sont anciennes, en mauvais état.

La pièce est équipée de :

- une porte de communication couverte d'une peinture usagée, s'ouvrant au Sud sur l'entrée.
- une porte de communication couverte d'une peinture usagée, s'ouvrant à l'Ouest, sur la salle de bain.
- une porte vitrée, vétuste, s'ouvrant au Nord sur une loggia. Je note que cette porte ne ferme pas.
- un point lumineux fixé au-dessus du linteau de la porte de communication avec l'entrée.
- un néon fixé au mur Ouest, éclairant le bloc évier.
- un évier en faïence, ancien, dégradé par de nombreux chocs. Il se compose d'un bac, et d'un égouttoir. Il est alimenté en eau par un robinet mélangeur, à col de cygne, ancien. Autour de cette évier, le mur est faïencé de trois rangées de carreaux.
- un placard sous évier, fermé par deux portes, ancien, en mauvais état.
- un radiateur de chauffage central au gaz.
- une aération en partie haute.
- un plan de travail carrelé, endommagé, sous lequel est aménagé un second placard fermé par deux portes, ancien, en mauvais état. Autour du plan de travail, le mur est ici aussi faïencé sur trois rangées de carreaux.
- une arrivée et une évacuation d'eau.

Dans cette pièce, je relève la présence de traces d'infiltration sur le mur Nord.

Je relève que le mur Nord de la loggia, sous les fenêtres à châssis aluminium, anciennes, est maculé de traces sombres verticales.





1. Nord-Est



2. Vue Nord depuis l'entrée





3. Vue Sud



4. Loggia





5.

### COULOIR DE DISTRIBUTION

Il est éclairé par un point lumineux fixé au-dessus du linteau de la porte de communication avec le couloir.

Côté Sud, un placard mural, fermé par quatre portes, a été aménagé.



1.



## CHAMBRE NORD

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en bon état, ouverture battant double, châssis pvc, double vitrage, volet accordéon en bois.

Cette pièce est dépourvue de plafonnier. Son accès est encombré.

Elle est fermée par une porte de communication, dont la poignée est cassée.

Elle renferme un radiateur de chauffage central.

L'encombrement de cette pièce ne me permet pas de pénétrer à l'intérieur.



1.

## CAGIBI

Il est équipé de :

- une porte de communication.
- un point lumineux fixé au-dessus du linteau de la porte de communication.
- un interrupteur.

L'encombrement de cette pièce ne me permet pas de pénétrer à l'intérieur.





1.

### **CHAMBRE SUD**

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant simple, châssis bois, simple vitrage, volet accordéon en bois.

La pièce compte aussi :

- une fenêtre ancienne, ouverture basculante, châssis bois, simple vitrage.
- une porte-fenêtre ancienne, ouverture battant simple, châssis bois, simple vitrage.

Cette dernière s'ouvre sur le balcon Sud de l'appartement également accessible depuis la salle de séjour.

La pièce est équipée de :

- une porte de communication.
- un radiateur de chauffage central, de faible largeur, fixé à la cloison Est.





1.

## SALLE DE BAIN

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtrés en mauvais état, ouverture basculante, châssis bois, simple vitrage. La pièce compte aussi une fenêtrés en mauvais état, ouverture battant simple, châssis bois, simple vitrage.

La pièce est équipée de :

- une porte de communication ancienne.
- un point lumineux fixé au-dessus du linteau de la porte de communication avec la cuisine.
- un lavabo ancien, faïencé. Il est alimenté en eau par un robinet mélangeur ancien, en mauvais état. Il est prolongée d'une crédence carrelée, de deux rangées de carreaux.
- un miroir mural ancien, en mauvais état, éclairé par un bloc néon.
- un radiateur de chauffage central ancien. Sa grille est rouillée. Sa peinture est en mauvais état.
- une baignoire ancienne, en mauvais état. Son habillage est carrelé, ancien, en mauvais état. Elle est alimentée en eau par robinet mélangeur. Elle est équipée d'une pomme de douche, et d'un flexible usagé. Son joint périphérique est en mauvaise état. Autour de cette baignoire, les murs sont recouverts de quatre rangées de carreaux. Au-dessus des carreaux, la peinture murale se délite.





1. Vue Nord



2. Angle Nord-Ouest





3. Angle Nord-Est



4. Mur Est



## WC

Cette pièce est équipée de :

- une porte de communication.
- un point lumineux fixé au-dessus du linteau de cette porte de communication.
- une cuvette wc surmonté d'un effet d'eau. L'ensemble est ancien.
- un compteur d'alimentation en eau.

En partie supérieure Nord-Ouest, je constate qu'une bouche d'aération a été obturée par un morceau de carton fixé à l'aide de ruban adhésif.

Je note également que deux colonnes en pvc de couleur grise, sont apparentes.



1.





2.

## CAVE

Il ne m'a pas été permis d'accéder à la cave, le propriétaire des lieux ne disposant plus de la clé permettant l'ouverture de sa porte.



1. Porte de la cave;



## DIAGNOSTICS

Les diagnostics immobiliers ont été réalisés par la SARL AFP DIAGNOSTICS, dont le siège est sis 579 Route de Flassan à 84410 BEDOIN.

Liste des diagnostics réalisés :

- Certificat de superficie.
- Constat amiante établi pour la vente d'un bien.
- État de l'installation intérieure d'électricité
- Diagnostic de performance énergétique
- Diagnostic gaz
- État des risques naturels, miniers et technologiques

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.



Frédéric BAUDE  
Commissaire de Justice