

SOCIETE 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

Télécopie : 04.90.59.82.14

Mail : huissiers.eyguieres@huissier-justice.fr

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

ET LE VINGT SIX JUIN

DE 10 HEURES ET 05 MINUTES A 12 HEURES ET 45 MINUTES

A LA REQUETE DE :

La société « LANDESBANK SAAR », division LANDESBKAUSPARKASSE (LBS), Etablissement de Crédit et d'Emission de gages de droit public allemand, au capital de 250.119.407, 03 €, inscrite au Registre du Commerce (Handelsregister) de SARREBRUCK (Allemagne), sous le HRA n°8589, ayant son siège social Ursulinenstrasse 2, D-66111 SAARBRUCKEN, République Fédérale d'Allemagne, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège social.

Pour lequel domicile est élu au cabinet de :

Maître Rémi CHAMPRU, avocat associé au sein de la SELARL LRJ AVOCATS, avocats inscrits au Barreau de TARASCON (13150), y demeurant 12 Place du colonel BERRURIER 13150 TARASCON – Tel : 06.79.47.05.88 – Courriel : contact@lrjavocats.fr

Lequel se constitue pour la société « LANDESBANK SAAR »

Et encore, pour la correspondance, au cabinet de :

La SELARL TMDLS- AVOCATS, prise en la personne de Maître Nicolas Tavieux Moro, société d'avocats inscrite au barreau de Paris demeurant 72, Avenue Victor Hugo 75116

PARIS – Tel : 01.47.20.17.48 – Vestiaire J 130.

AGISSANT EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte notarié reçu le 4 juillet 2019 aux minutes de Maître André DOREY, notaire associé à PARIS (75012), contenant prêt in fine par la LANDESBANK SAAR à la société dénommée [REDACTED], d'un montant principal de 1.100.000€, garanti par l'inscription d'une hypothèque conventionnelle.

Je, Marine VANBELLE, Commissaire de Justice Associée au sein de la S.C.P Xavier TORBIERO – Stéphane GUERIN – Sylvain CANAL – Marine VANBELLE, titulaire d'un office de Commissaire de Justice à la résidence d'EYGUIERES (13430), y domicilié 126, avenue de la Liberté, soussignée,

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 de MAUSSANE-LES-ALPILLES (13520) – 99, Avenue de la Vallée des Baux – Le Mas Long :



La propriété figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes

- Section A numéro 359, pour une superficie de 00ha 05a 17ca
- Section A numéro 1806, pour une superficie de 16ca

- Section A numéro 1807, pour une superficie de 83 ca

Lieudit « Le Mas Long » pour une superficie totale de 06a 16ca.

Et plus particulièrement une propriété comprenant une maison d'habitation élevée sur un étage et sur le surplus de deux étages sur rez-de-chaussée, avec cour au sud et terrain attenant au nord, le tout clos de murs comprenant :

Dans le bâtiment d'habitation :

Au rez de chaussée : un grand salon, une cuisine, une salle à manger, un WC

Au premier étage : une suite parentale, deux chambres et une salle de bain avec WC

Au deuxième étage : deux chambres, une salle de bain avec WC

Au grenier : un salon

Dans la cour Nord :

Une piscine, un local technique abritant une petite chaufferie, un WC, et une cave à mazout ainsi que le système de filtration de la piscine, et une cuisine d'été.

Qui appartient à :

La société [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], prise en
la personne de son représentant légal domicilié audit siège en cette qualité.

Là étant, avec le concours de :

- Monsieur [REDACTED], adjudant auprès du commissariat de MAUSANNE LES ALPILLES
- Monsieur [REDACTED], gendarme auprès du commissariat de MAUSANNE LES ALPILLES
- Monsieur OGER Guillaume, en qualité de diagnostiqueur
- Monsieur [REDACTED], en qualité de représentant délégué de la société [REDACTED]

J'ai procédé à la description ainsi que suit.

Le bien, objet de la présente procédure, est situé en centre-ville de la commune de MAUSANNE LES ALPILLES, dans une rue passante, bordée de trottoirs et stationnements à main droite.

- **Jardin sud**

L'accès à la propriété s'effectue par un portail double vantaux peint de couleur verte, motorisé.

L'entrée est équipée d'un interphone. La clôture est composée d'un muret surmonté d'une palissade.

L'entrée aboutit sur une cour pavée, comportant des arbres de grande hauteur.

Un puits, fonctionnel, agrmente l'espace.

La villa est une bastide érigée en R+ 2, d'une superficie totale d'environ 450 m² habitables.

L'accès au bâtiment s'effectue par une porte principale dotée d'une marquise.

Les façades sont constituées de pierres anciennes agrémentées de moulures.

La porte d'entrée est une porte vitrée, châssis aluminium.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



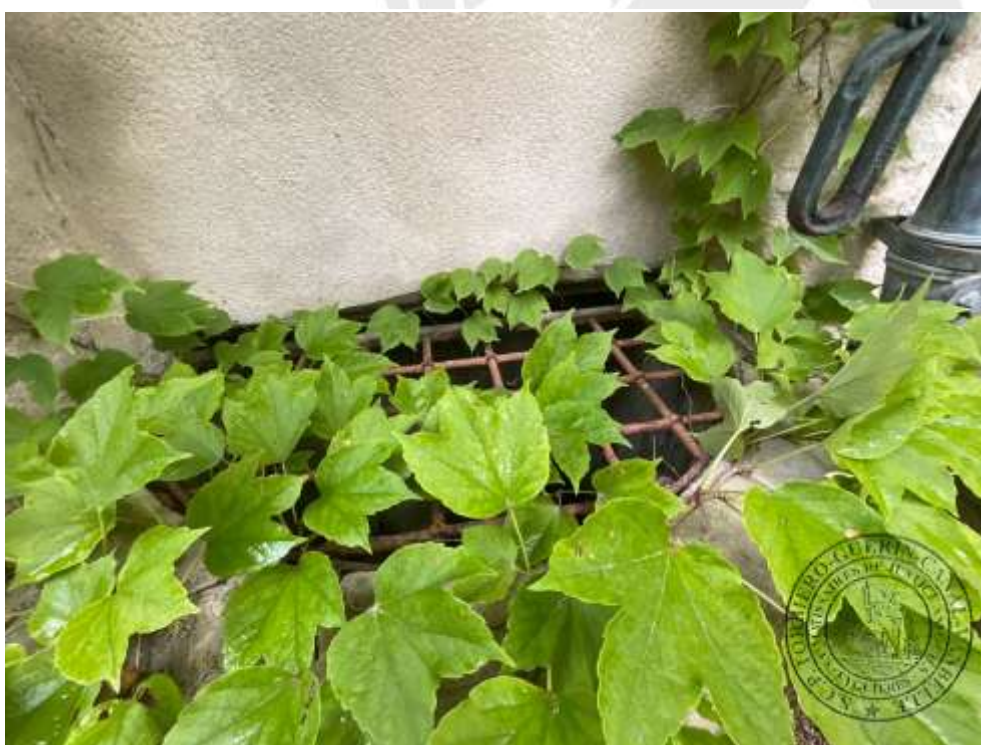
8.



9.



10.



11.

- **Jardin nord**

Côté nord, il s'agit d'une cour, constituée au sol de pierres de Fontvieille, présentant une piscine.

Cette piscine est chauffée, et en état d'usage.

L'espace est agrémenté d'une cuisine d'été sous appentis et d'un local piscine et d'une chaufferie équipée d'une cuve à fioul.

Il existe une servitude de passage sur la propriété voisine, celle appartenant à monsieur, [REDACTED] pour l'approvisionnement, en fioul, de la cuve.

La chaufferie comprend une chaudière et un cumulus de marque Viessmann Vitocell 300. La chaufferie est également équipée d'un point d'eau et d'un cabinet de toilette à chasse dorsale.

L'espace est équipé d'une pompe de relevage afin de drainer le surplus d'eau au niveau de la terrasse.

L'espace est agrémenté de plusieurs points lumineux, muraux.

La toiture de l'appentis est bordée d'une gouttière.

Les extérieurs comprennent également plusieurs prises électriques murales.

L'espace est équipé d'un robinet d'eau extérieur.



12.



13.



14.



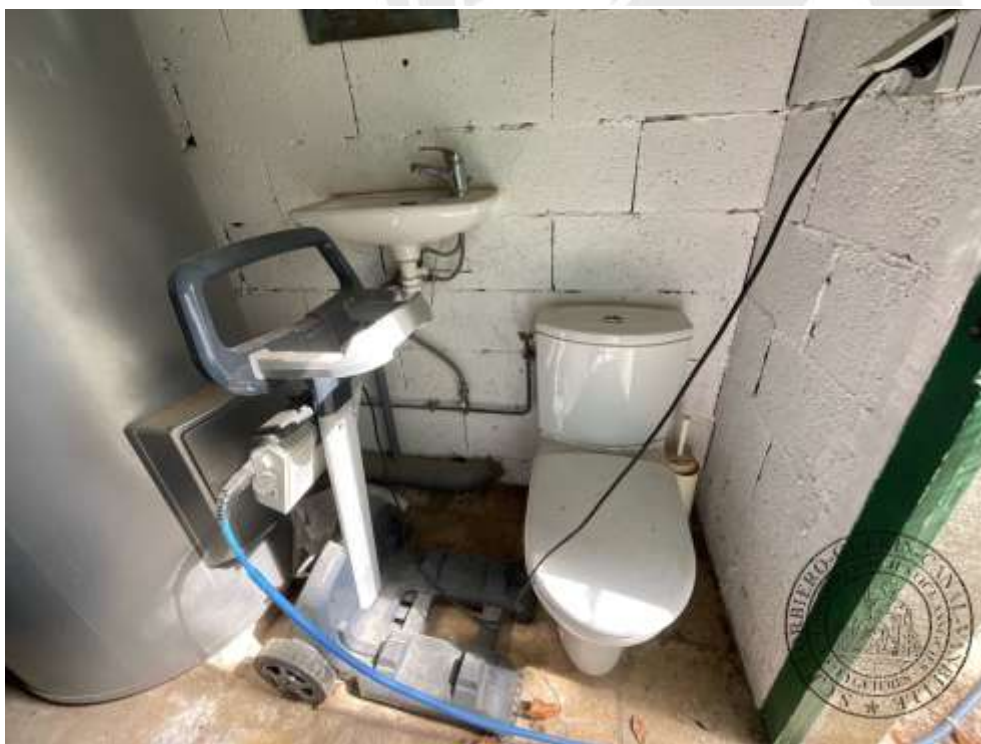
15.



16.



17.



18.



19.



20.



21.

- Véranda

L'accès à l'espace extérieur s'effectue par une véranda agrémentée d'une triple porte, coulissante, châssis aluminium.

Les murs sont constitués de pierres anciennes.

Les sols sont recouverts de carrelages de style ancien.

La charpente est apparente. La toiture est agrémentée d'une fenêtre de toit protégée par des barreaux anti effraction, peints de couleur verte.

La porte vitrée coulissante est protégée par un volet coulissant électrique en PVC.

La pièce est chauffée par deux lampes chauffantes murales et agrémentée de plusieurs prises électriques.

L'accès par la maison est protégé par une grille métallique toute hauteur.



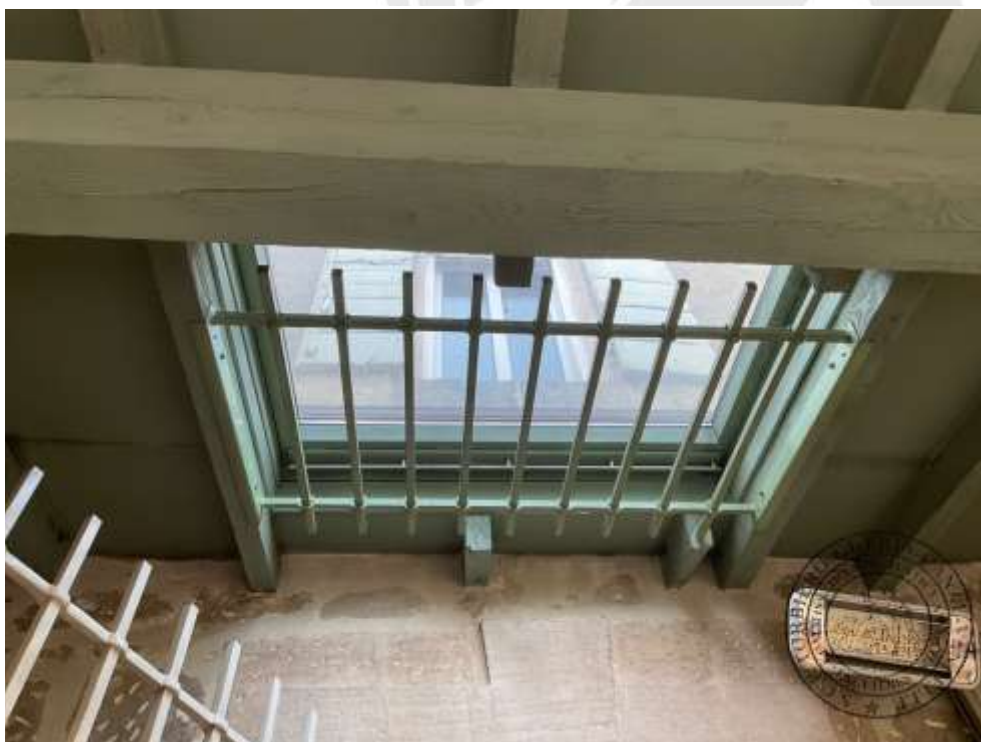
22.



23.



24.



25.



26.

- Cuisine

La cuisine est une pièce aveugle, dont le sol est recouvert de carrelage de type ancien.

Les murs sont recouverts de pierres anciennes à main gauche et de pierre de Fontvieille à main droite.

La pièce présente trois accès : un accès côté véranda, un accès côté salle à manger, et un encadrement de porte bois menant à hall d'entrée.

La cuisine est composée de meubles maçonnés, fermés par des portes en bois assorties. Elle comprend un point d'eau, un évier double, des luminaires intégrés sous corniche, un pôle de cuisson avec une hotte aspirante, une plaque vitrocéramique, un four traditionnel intégré.

Le plafond présente des poutres apparentes en bois ancien, et un point lumineux, fixé en centre de la pièce.



27.



28.



29.



30.



31.

- Salle à manger

La salle à manger est composée au sol de carrelage de type ancien agrémenté de peintures assorties.

Les murs sont composés de pierres anciennes et de pierre de Fontvieille.

Elle présente un accès côté cuisine, séparé par une porte en bois massif, puis un accès côté hall d'entrée, fermé avec une porte en bois massif également.

La pièce est ventilée et aérée par une fenêtre double, châssis aluminium de grande hauteur, protégée par des barreaux anti effraction métalliques.

La pièce comprend une cheminée ancienne en pierre, une bibliothèque intégrée, ainsi que des points lumineux et poutres apparentes au plafond.



32.



33.



34.



35.



36.



37.

- **Hall d'entrée**

Le hall d'entrée est composé au sol de carrelage de terre cuite et de plinthes assorties.

Les murs sont composés à main droite de pierres de Fontvieille et à main gauche pierres anciennes.

Le hall d'entrée dessert, à main gauche, le grand salon et à main droite, une première porte menant à la salle à manger, puis deuxième porte, à la cuisine.

Il permet également l'accès aux étages supérieurs par un escalier maçonné dont les marches sont recouvertes de carrelage en terre cuite. Les nez de marche présentent des lames de bois.

L'escalier est sécurisé par une rambarde métallique.

L'espace bas de l'escalier maçonné comprend un placard de rangement agrémenté de portes en bois peintes ainsi qu'une fenêtre de faible hauteur, châssis, aluminium, donnant sur la véranda et agrémentée de barreaux anti-effraction métalliques.

Le hall d'entrée comprend un point lumineux au plafond, plusieurs prises électriques et interrupteurs.



38.



39.



40.

- **Salon**

Les murs du salon sont composés de pierres anciennes et les sols, de pierre de Fontvieille.

Le plafond est ancien, essentiellement constitué de lames de bois et présentant une arche voûtée.

La pièce prend une ouverture côté Sud, composée de deux fenêtres fixes châssis PVC, ainsi qu'une double porte fenêtre, châssis PVC également.

Après l'arche figure un espace surélevé d'une marche présentant les mêmes caractéristiques que précédemment.

La pièce présente la présente un accès à main droite, composé d'une fenêtre de faible hauteur, châssis aluminium, donnant sur la véranda, ainsi qu'une petite fenêtre fixe, donnant sur extérieur, sécurisée par des barreaux anti effraction.

La pièce est éclairée par plusieurs points lumineux au plafond et agrémentée de plusieurs prises électriques murales.

Elle est chauffée par quatre convecteurs électriques muraux.

La pièce offre également un accès direct à la « master bedroom », ou chambre parentale par un escalier maçonné, présentant des finitions bois dont les marches sont recouvertes de jonc de mer, sécurisé par une rambarde métallique.



41.



42.



43.



44.



45.



46.



47.



48.



49.

- **WC pièce principale**

Le salon comprend un WC isolé par une porte en bois massif.

Le sol est constitué de pierre de Fontvieille, les murs, de pierres anciennes.

La pièce comprend un cabinet de toilette à chasse dorsale, ainsi qu'un évier et un mitigeur.

Elle est éclairée par un point lumineux mural.



50.



51.



52.

- **Escalier et premier palier**

Les escaliers mènent au palier du premier étage, composé au sol de carrelage ancien en terre cuite.

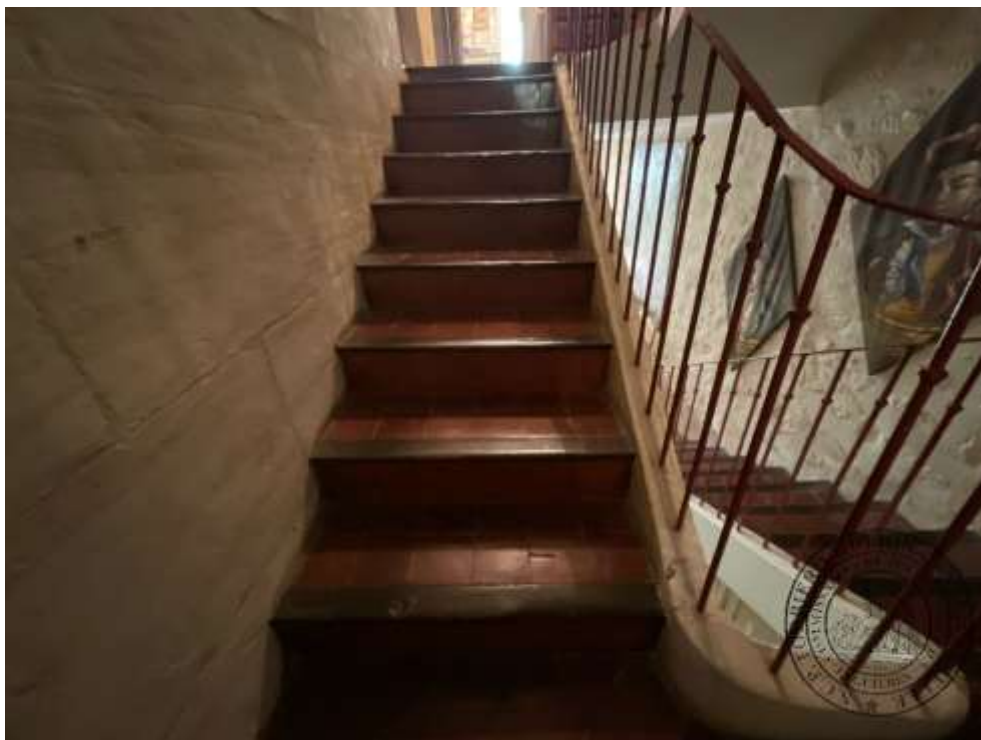
Le palier dessert deux chambres à main gauche, une salle de bain en face et la chambre principale à main droite.

Toutes les portes d'accès sont en bois massif.

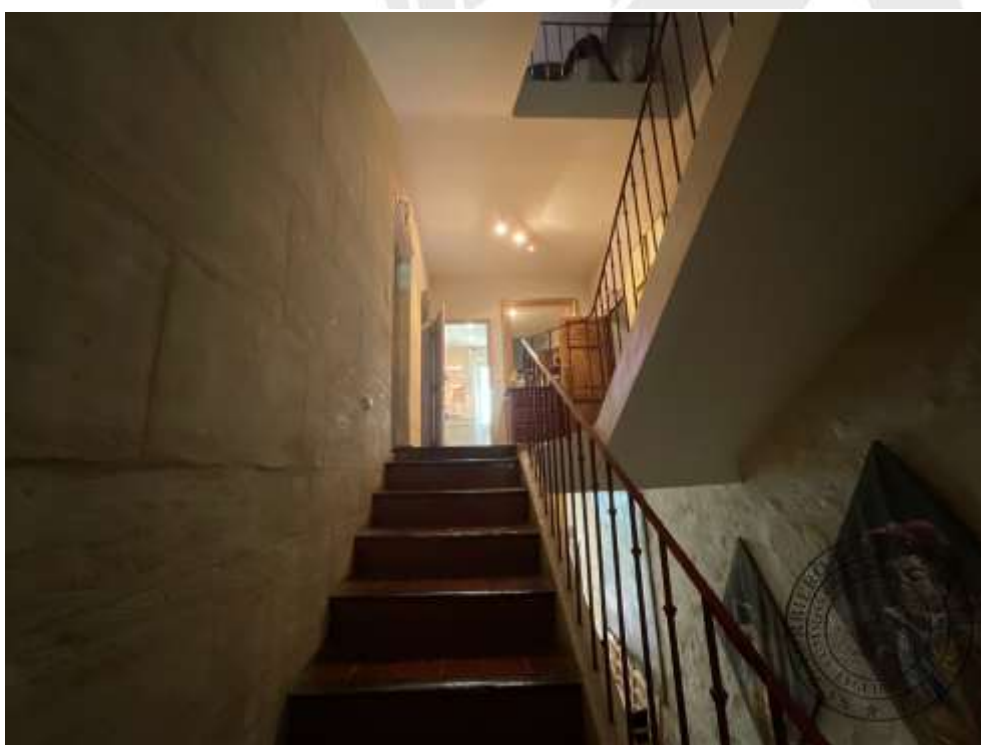
Le palier est éclairé par un point lumineux au plafond.



53.



54.



55.



56.



57.



58.

- **Première Chambre**

La pièce est composée au sol, de carrelage de style ancien agrémenté de plinthes assorties.

Les murs sont constitués pour trois d'entre eux de pierres anciennes, le quatrième constitué de plâtre et peinture.

Les poutres au plafond sont apparentes.

La pièce est éclairée par trois points lumineux au plafond.

Elle est ventilée et aérée au nord par une fenêtre simple, châssis aluminium, agrémentée de volets traditionnels en bois doubles peints de couleur verte, d'une moustiquaire intégrée sur rail et d'une grille anti effraction métallique amovible.

La fenêtre comprend également un volet intérieur.



59.



60.



61.



62.



63.



64.



65.



66.

- **Deuxième chambre**

La pièce présente au sol, un carrelage de style ancien agrémenté de plinthes à assorties.

Les murs sont composés de pierres de Fontvieille pour partie, et de plâtre et peinture.

La pièce est ventilée et aérée au sud, par une fenêtre simple, châssis aluminium comportant un volet intérieur, une grille anti effraction métallique amovible.

Le plafond présente des poutres anciennes apparentes et plusieurs points lumineux.



67.



68.



69.



70.

- **Salle de bain**

Le sol de la pièce est composé de travertin.

La pièce comprend une baignoire d'angle avec mitigeur mural à l'ancienne, un cabinet de toilette à chasse d'eau dorsale.

Elle comprend également un meuble de salle de bain maçonné recouvert un plan de travail en granit, deux vasques anciennes, des robinetteries anciennes murales ainsi qu'un miroir scellé au mur.

La pièce est ventilée et aérée par une fenêtre châssis aluminium comprenant un volet intérieur avec une grille anti fraction métallique.

Elle est éclairée par trois spots lumineux au plafond, ainsi que trois points lumineux muraux en applique.

Elle est agrémentée de plusieurs prises électriques et d'un chauffe serviette électrique mural.



71.



72.



73.



74.



75.



76.



77.



78.

- **Suite parentale/ Master Bedroom**

Cette pièce prend au sol un carrelage de type ancien avec des plinthes assorties.

Les murs sont constitué de pierres anciennes.

La pièce est agrémentée d'une cheminée hors d'état d'usage.

Elle est aérée et ventilée par une fenêtre de type Velux au toit ainsi que deux fenêtres côté sud l'une en double porte châssis aluminium donnant sur petit balcon sécurisé par une rambarde métallique comprenant des volets internes et une seconde fenêtre simple, châssis aluminium agrémentée également d'un volet interne.

Le plafond de type ancien comprend des poutres apparentes.

La pièce est éclairée par plusieurs points lumineux au plafond.

Elle abouti à une salle de bain composée au sol de travertin, faïencée à mi hauteur, comportant une verrière donnant sur la salle de jeux.

Elle est aérée et ventilée par une fenêtre double châssis aluminium.

Elle est chauffée par un chauffe serviette électrique mural et un convecteur électrique mural.

Elle est agrémentée d'un cabinet de toilettes à chasse d'eau dorsale, d'un meuble comportant deux vasques, une robinetterie ancienne, une baignoire ancienne sur pied avec robinetterie ancienne murale et une cabine de douche, comportant une robinetterie ancienne également.

La pièce est éclairée par plusieurs points lumineux en plafond et deux points lumineux en applique. Elle est agrémentée par plusieurs prises électriques.

La salle de bain est séparée de la chambre par une double porte en bois massif.



79.



80.



81.



82.



83.



84.



85.



86.



87.



88.



89.



90.



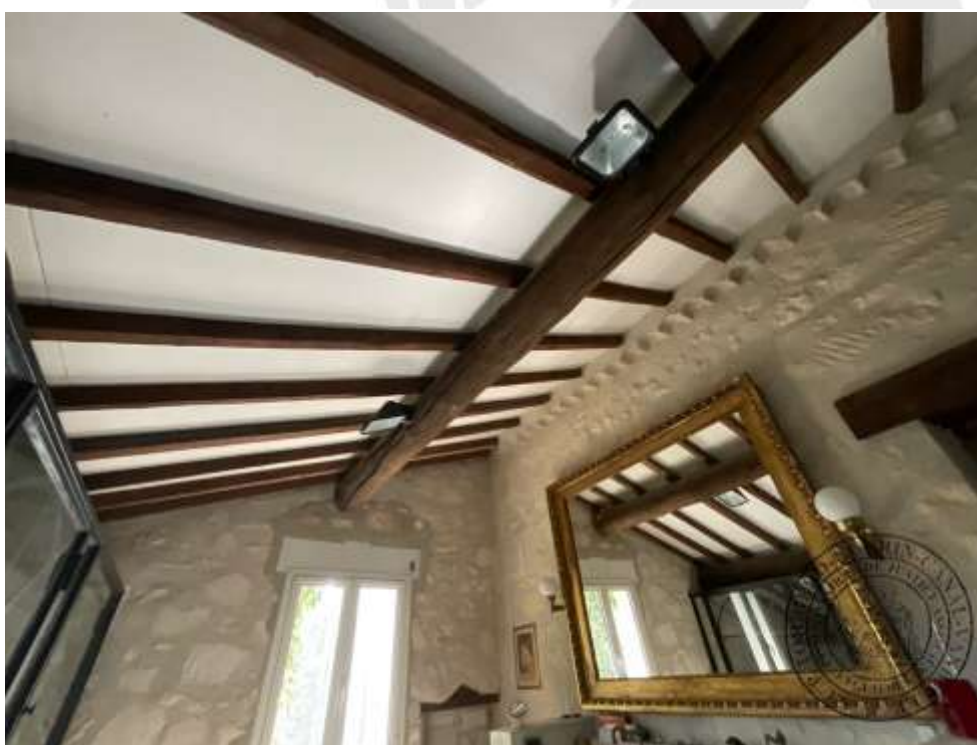
91.



92.



93.



94.



95.



96.



97.



98.



99.

- **Escalier supérieur**

Les marches se composent d'un carrelage carré petit format en terre cuite.

Les nez de marche sont en bois.

Sur le côté droite, il existe une rambarde métallique en peinture de couleur rouge.

Les murs sur le côté gauche, tout autour de cette rampe d'escalier sont en pierre apparente.



100.



101.



102.



103.

- **Pallier du deuxième étage**

Le hall du R+2, se compose au sol d'un carrelage petit format carré en terre cuite.

Les plinthes présentent un aspect ancien.

Le mur est en peinture de couleur blanche.

Un pan de mur orienté à l'ouest est en pierre apparente.

L'espace est éclairé par un point lumineux en plafond, et agrémenté de prises électriques en partie basse des murs.

Ce hall permet de desservir deux chambres orientées à l'EST de la propriété ainsi qu'une salle d'eau orientée au sud.



104.



105.



106.



107.



108.

- Quatrième chambre

La pièce se compose au sol d'un carrelage rectangulaire d'aspect ancien. Les plinthes sont assorties

Les murs et le plafond sont en peinture de couleur blanche, roche de FONTVIEILLE ou pierre apparente.

La pièce est aérée et ventilée par une fenêtre, châssis aluminium de couleur blanche, double vitrage, complétée par une moustiquaire ainsi que de volet en bois côté extérieur et intérieur.

Cette chambre comporte des prises électriques en partie basse des murs.

L'accès à cette chambre s'effectue depuis une porte en bois en peinture de couleur blanche.



109.



110.



111.



112.



113.



114.



115.



116.



117.



118.

- **Cinquième chambre**

La pièce se compose au sol d'un carrelage rectangulaire d'aspect ancien.

Les plinthes sont assorties.

Les murs et le plafond sont en peinture de couleur blanche ou recouvert de roches de FONTVIELLE ou pierre apparente

La pièce est ventilée et aérée par fenêtre châssis aluminium double vitrage avec présence de volet intérieur en bois de couleur blanche.

Elle est agrémentée de de prises électriques en partie basse des murs.

L'accès à cette chambre s'effectue depuis une porte en bois en peinture de couleur blanche.



119.



120.



121.



122.



123.



124.



125.



126.



127.



128.

- **Salle d'eau**

L'accès à cette salle d'eau s'effectue par une porte en bois en peinture de couleur blanche.

Le sol se compose d'un carrelage carré grand format de couleur blanche.

Il existe de la faïence murale de couleur claire, ainsi qu'un pan de mur en pierre apparente orienté au SUD.

La pièce est ventilée et aérée par une fenêtre en aluminium blanc, double vitrage avec présence d'un volet en bois de couleur blanche côté intérieur.

Il existe un meuble sous vasque maçonnées avec mitigeur et vasque intégré.

Des toilettes avec cuvette, abattant, réservoir d'eau dorsal.

Cette pièce est éclairée par un point lumineux au plafond, une applique murale.

Elle est agrémentée d'un sèche serviette électrique mural et d'une baignoire encastrée avec système de robinetterie, pommeau et flexible.



129.



130.



131.



132.



133.



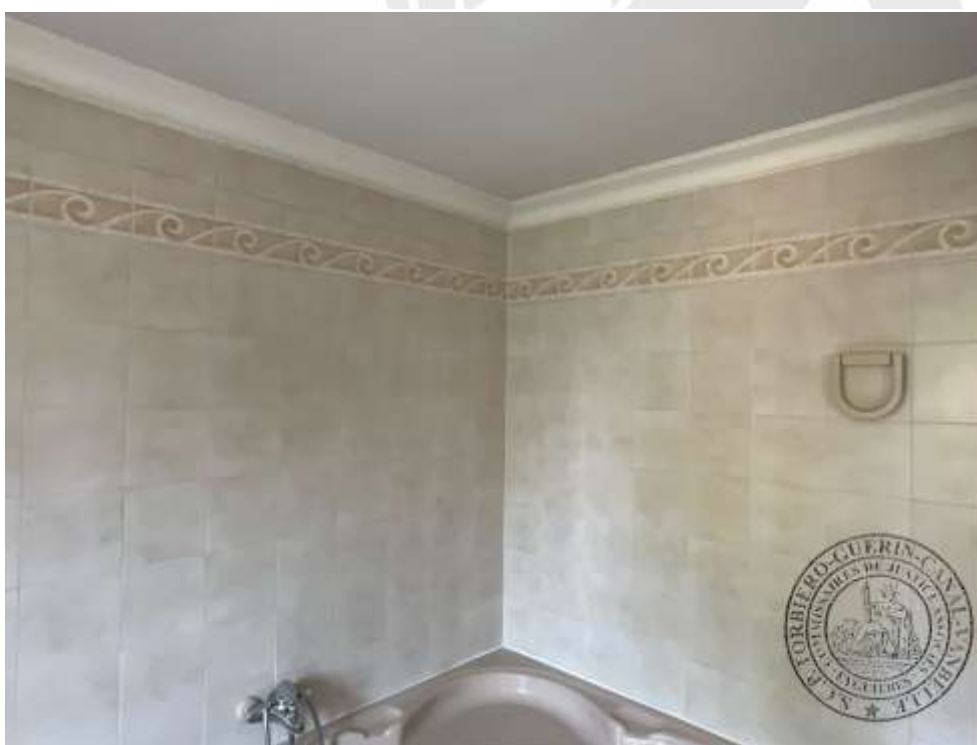
134.



135.



136.



137.



138.



139.

- **Combles Aménagées**

L'accès s'effectue par un escalier en colimaçon métallique.

Cet escalier permet de desservir un premier espace se composant au sol d'un parquet en bois de noisetier.

Il existe depuis l'orientation SUD des placards encastrés.

Le plafond présente des poutres mansardée en peinture de couleur grise.

Le pan de mur orienté à l'Est est en pierre apparente.

En partie basse, figurent des prises électriques.

L'espace est éclairé par plusieurs points lumineux en partie haute et plafond.

Il est aéré et ventilé un ouvrant de type fenêtre en PVC de couleur blanche, double vitrage avec grille métallique fermée par serrure.

Figurent dans cet espace, plusieurs placards encastrés depuis l'orientation nord de la pièce.

Il existe un second espace orienté à l'OUEST de composition strictement identique, s'agissant des sols, plinthes, mur et plafond.

Ce second espace est aéré et ventilé par une fenêtre de toit, protégée par des grilles métalliques.

Cet espace est chauffé par des radiateurs fixés sur les pans de mur.



140.



141.



142.



143.



144.



145.



146.



147.



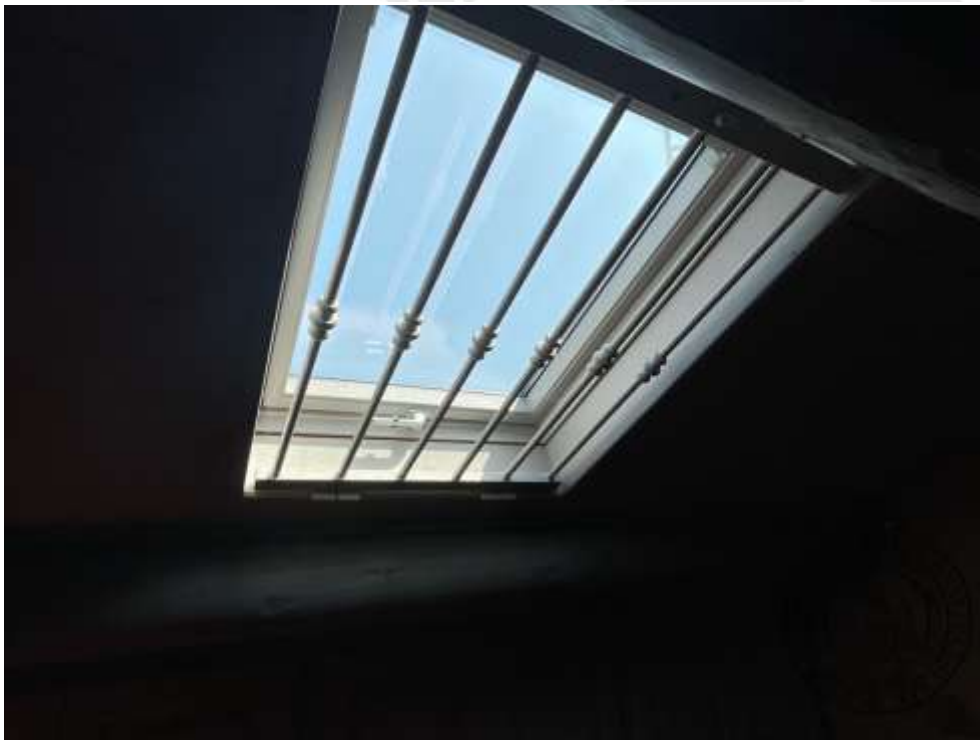
148.



149.



150.



151.



152.



153.



154.



155.



156.



157.

REMARQUES GÉNÉRALES

La propriété est équipée d'un système de chauffage au sol.

Il existe une servitude de passage donnant sur la propriété voisine de la famille [REDACTED]

Les cheminées des étages sont hors service.

La propriété est également alimentée par l'eau du canal et l'eau de ville, ainsi que par un système de tout-à-l'égout.

Il s'agit d'une résidence secondaire, occupée quelques semaines par an.

Telles sont mes constatations.

Pour illustrer et compléter mon procès-verbal descriptif, j'intègre au présent acte 157 clichés photographiques et y joins un extrait de matrice cadastrale.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Marine VANBELLE



