

Me Yves GAUTHIER
COMMISSAIRE DE JUSTICE ASSOCIÉ
SARL SULMONI NEYROUD GAUTHIER DEMAILLY
Résidence du Parc – Rue des Cordeliers
04200 SISTERON Tel : 04.92.61.04.49
Email : sisteron@cdj04.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Dossier n° C16043

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE
ET LE VINGT-HUIT AOUT**

A LA REQUETE DE :

CAISSE D'EPARGNE CEPAC, Banque coopérative régie par les articles L512-85 et suivants du Code monétaire et Financier, SA à Directoire et Conseil d'Orientation et de surveillance au capital de 1.100.000.000 d'euros, Inscrite au RCS DE MARSEILLE sous le N°775 559 404, dont le siège social est Place Estrangin Pastré – 13006 MARSEILLE, pris en la personne de son Directeur en exerce domicilié audit siège.

Ayant comme Avocat constitué maître Séverine TARTANSON, membre de la SELARL CABINET D'AVOCATS TARTANSON, avocats associés au barreau des Alpes de Haute Provence domiciliée 11, avenue Joseph Reinach, 04000 DIGNE LES BAINS, ou encore à 04100 MANOSQUE, 10 bis avenue Jean Giono, au cabinet de laquelle domicile est élu pour la présente procédure et ses suites.

Agissant en vertu de :

La copie dument exécutoire d'un acte de vente reçu par me DEFRAIN, notaire à DIGNE LES BAINS, le 03.12.2020.

En suite d'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de mon ministère en date du 10.07.2024.

Étant requis en application des dispositions des articles R 322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution, et afin de recueillir les renseignements utiles à la rédaction d'un PROCES VERBAL DESCRIPTIF sur le bien immobilier sis sur la commune de CHAMPTERCIER (04660 - Alpes de Haute Provence), 626 Chemin de l'Hubac de Chadourene, cadastré SECTION AA N° 148 d'une surface 31 a 27 ca.

Lesdits biens appartenant à :

Je soussigné, Maître Yves GAUTHIER, Commissaire de Justice Associé, membre de la SARL SULMONI NEYROUD GAUTHIER DEMAILLY – CDJ 04, société de Commissaires de Justice multi-offices près le Tribunal Judiciaire de Digne les Bains (Alpes de Haute-Provence), prise en son office de SISTERON sis Résidence du Parc, Rue des Cordeliers, 04200 SISTERON.

Déférant à cette réquisition,

Je me suis rendu ce jour, sur la commune de CHAMPTERCIER (04660), N°626 Chemin de l'Hubac de Chadouréne, où étant en présence de je procède à la description suivante :

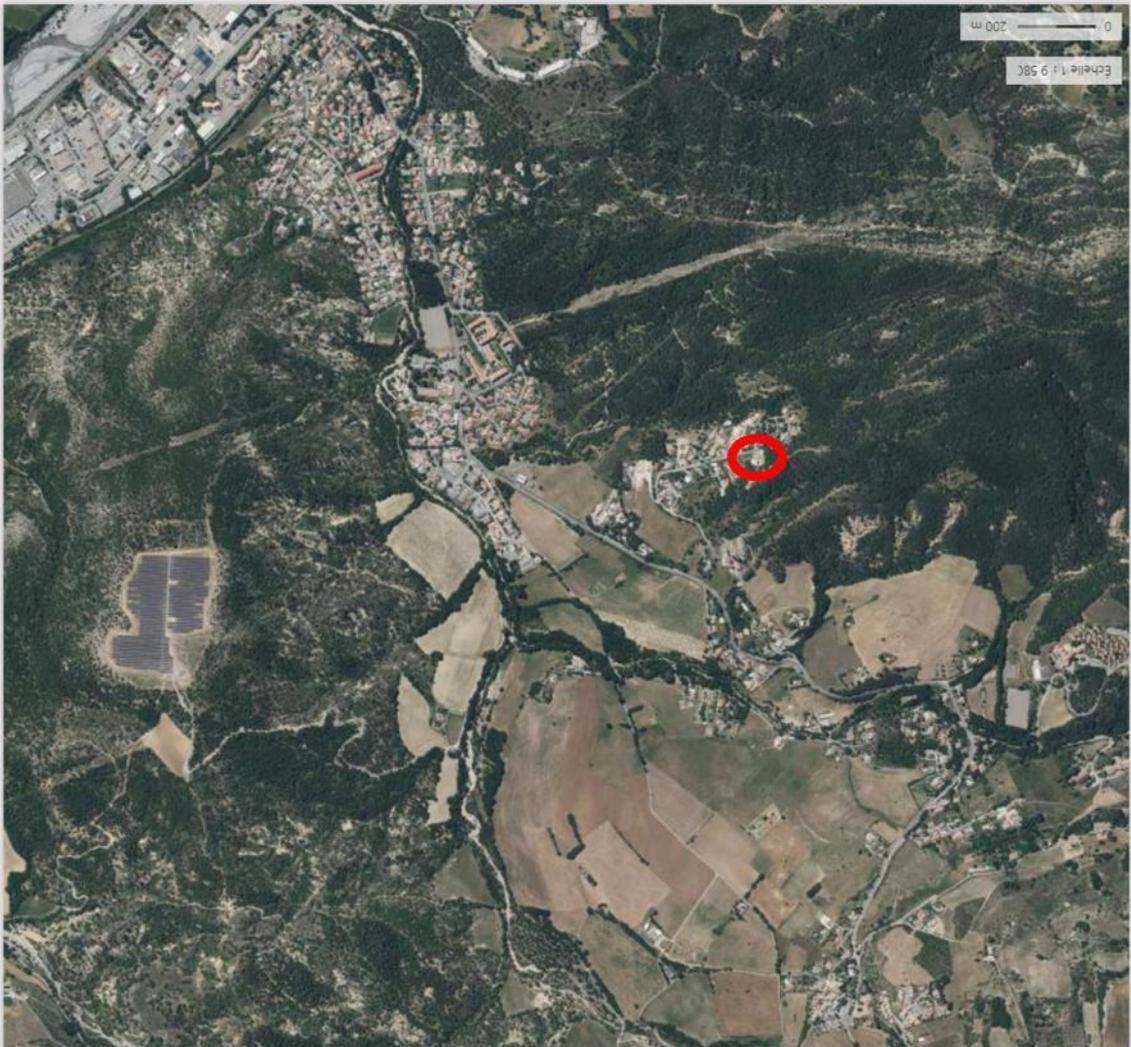
DESIGNATION DU BIEN A DECREIRE ET LOCALISATION :

La maison et ses dépendances sont bâtis sur la parcelle cadastrée SECTION AA N° 148 sur une surface de 31 a et 27 ca.

La parcelle cadastrée SECTION AA N° 148 est issue d'un procès-verbal de remaniement rédigé par le CDIF de DIGNE LES BAINS publié auprès de la publicité foncière de DIGNE LES BAINS le 22.11.2018 Volume 2018 P N°8978 qui réunit les anciennes parcelles cadastrées SECTION C N° 595 et 599 en une nouvelle parcelle cadastrée AA N° 148.

Le Quartier de l'Hubac de Chadouréne est desservi par le chemin du même nom qui est situé sur la route reliant le village de Champtercier à la commune de Digne les Bains.

Je localise l'emplacement de cette maison sur des photographies aériennes tirées du site Géoportail.



DESCRIPTION EXTERIEURS ET DEPENDANCES

L'accès à la propriété se fait par le Chemin de l'Hubac de Chadouréne.

La parcelle AA n°148 est clôturée au moyen de grillages et clôtures en panneaux rigides à l'exception de l'accès véhicule qui se fait au moyen d'un plan incliné recouvert d'un goudron usagé, donnant accès directement à un grand garage maçonné.

Le dessus des garages a été aménagé en jardin.

La voie d'accès mène à une allée gravillonnée encadrée de jardinières arborées.

La partie Est est constituée d'un terrain en pente plantés d'une quinzaine d'oliviers dont certains anciens.

Les oliviers sont en production.

Au bout de l'allée gravillonnée se trouve **une piscine** sur un plan surélevé auquel on accède par un escalier de 5 marches.

Le sol et les plages sont en travertin.

Il s'agit d'une grande piscine ovale. Le bassin serait d'une contenance de 130 m³ (12,5 m x 7,5 m au plus large et plus long et profondeur 2 m au plus profond).

La piscine est entièrement fermée par un abri rigide à ouverture et fermeture manuelle.

Au pourtour de la piscine se trouve un soutènement avec le reste du terrain arboré de chênes.

Il m'est précisé que ces grands chênes sont mycorhizés en truffes noires (tuber melanosporum).

Attenant à l'esplanade piscine se trouve un **petit bâtiment** maçonné comprenant en partie inférieur le local technique, et, en partie supérieure des sanitaires composés d'une pièce fermée, avec une douche, un WC et un lavabo.

La structure de la toiture est en poutres apparentes avec tuiles canal traditionnelles. Les murs de ce bâtiment sont recouverts d'un crépi en bon état.

En partie inférieure se trouve le local technique. Le traitement de la piscine se fait avec du chlore.

Entre la maison et la piscine se trouve une **cuisine d'été** avec auvent maçonné et terrasse équipée d'un four à pizza, un plan de travail et un barbecue maçonné.

Ce point est équipé d'un raccordement en eau et électricité.

La cuisine d'été se ferme par un volet roulant électrique.

En partie Ouest, terrasse supérieure avec aménagement maçonné d'un **espace jeu de boules**.

L'accès se fait un escalier en demi-lune 6 marches.

Présence d'un espace gravillonné à propos duquel il m'est indiqué qu'il était prévu pour un spa.

La terrasse aux pourtours de la maison est recouverte de carreaux.

Présence d'un potager aménagé contre le mur de soutènement côté Sud.

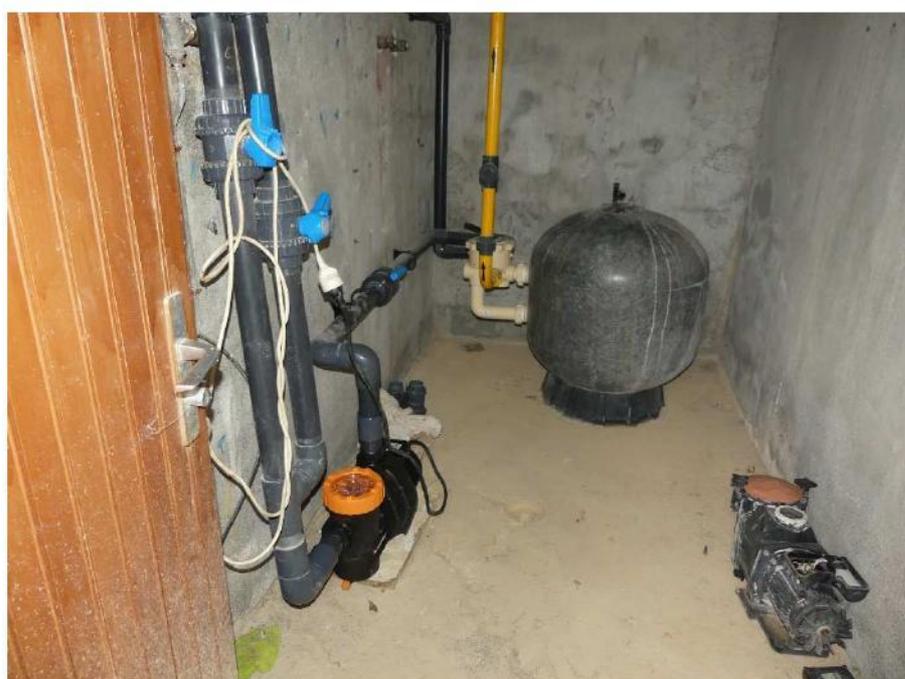
Au-dessus des garages a été aménagé une partie herbeuse en nature de jardin, présence d'un **bassin d'ornement** avec cascade sur rocailles et poissons dans le bassin.

Les margelles sont en ardoise.

Le chemin est délimité par des balustres.

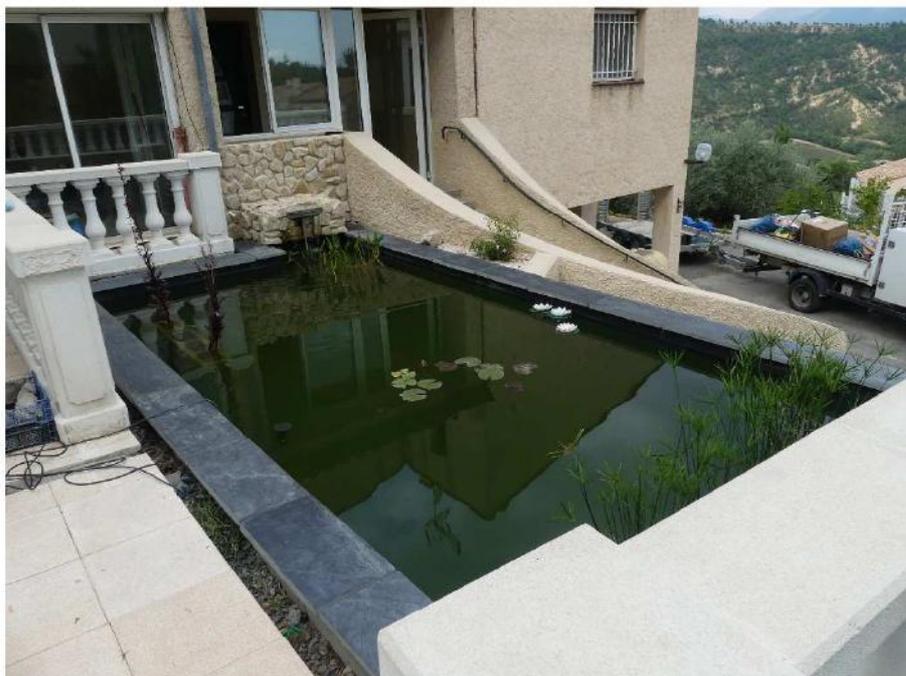












GARAGES :

Le **premier grand garage** est situé face à l'entrée.

Il est accessible par deux grandes portes coulissantes.

Le plafond est en hourdie et le sol est en béton.

Les murs sont en ciment.

L'électricité est raccordée.

Deuxième garage accessible par une porte basculante.

Le sol a été carrelé.

Ce garage est raccordé à l'électricité.

Dans le garage se trouve la pompe et le surpresseur du forage.





Dans le corps de bâtiment principal est aménagé le logement principal.

Il y a également au niveau du rez-de-jardin **un appartement indépendant** auquel on accède par une terrasse en façade Est.

Ce logement est équipé d'une petite terrasse extérieure.

Cet appartement comprend une entrée, un grand séjour, une chambre à coucher.

Tous les sols sont en stratifié.

L'accès se fait par des portes fenêtrées.

Présence d'un dégagement derrière le séjour qui dessert une chambre, un WC, une salle de bain, le local chaufferie, une dépendance, une pièce aveugle et l'accès à l'étage supérieur, par un escalier intérieur.

Le comptage électrique et d'eau est commun avec l'appartement principal.

La chambre dispose d'une double porte fenêtre vitrée sur l'Est et d'une fenêtre côté Nord, d'un grand placard mural.

La salle d'eau est équipée d'une douche à l'italienne.

Les murs et cloisons sont recouverts des faïences murales.

Le sol est recouvert de carrelages en parfait état.

Le WC est une pièce aveugle.

Dans la chaufferie se trouve la chaudière à fuel. C'est une ancienne chaudière VIESSMANN.

Le sol est en ciment.

Pièce de rangement : Pièce aveugle dont le sol est en ciment.

Le plafond est recouvert d'un isolant polystyrène.

Petit enfoncement sous l'escalier.









INTERIEUR APPARTEMENT PRINCIPAL :

On y accède par un sas fermé par une porte en alu double vitrage qui dessert toute une zone nouvelle.

On y accède par une deuxième porte vitrée coulissante à un très **grand séjour** dont toute la partie Sud et Ouest est en baies vitrées coulissantes.

Le sol est recouvert de grands carrelages.

Je dénombre 9 baies vitrées dans cette pièce.

Toutes ces baies sont équipées de volets roulants électriques.

Cette pièce est équipée d'une climatisation.

Attenant côté Nord se trouve une **chambre** faisant face à trois baies vitrées.

Le sol est carrelé.

Présence d'un split de climatisation.

A l'Ouest on peut accéder à une **autre chambre** accessible par deux portes vitrées depuis cette première chambre et protégé par des volets roulants.

Les baies vitrées donnant sur l'extérieur sont également équipées de volets roulants.

On accède à la partie la plus ancienne depuis le premier sas par une porte récente en parfait état qui s'ouvre sur une entrée qui dessert l'escalier d'accès à l'étage inférieur, un dressing, une chambre à coucher, le séjour et la cuisine.

Le dressing est une pièce aveugle aménagée en penderie avec placards.

La chambre à coucher, le sol est stratifié, présence d'un placard mural et des deux baies qui donnent dans la chambre précédemment examinée.







Le séjour, le sol est recouvert de grands carreaux en parfait état.

Les murs et cloisons sont peints.

Présence d'une très grande cheminée d'angle.

Côté Est, il a été amené la terrasse à l'intérieur du séjour par la pose d'une véranda sur les différentes ouvertures.

De cette pièce, on a une belle vue sur la vallée.

Du séjour, on accède à un petit dégagement qui mène à une salle de bains et à une deuxième chambre à coucher côté Nord Est.





Dans **la chambre à coucher nord-est**, le sol est en stratifié. Présence d'un grand placard mural et d'une porte fenêtre côté Est.

La salle de bains est située à l'angle Nord-Ouest. Elle est équipée d'une grande baignoire d'angle et d'un plan contenant deux vasques.

Présence également d'un WC.

Le sol est carrelé.

Les murs et cloisons sont recouverts de faïences en parfait état.

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres donnant directement sur l'extérieur.



Cuisine. on peut y accéder par l'entrée au par le séjour.

Elle est éclairée par une fenêtre Sud et une fenêtre Est.

Elle est entièrement équipée.

Le carrelage au sol est en bon état.

Présence d'un barbecue à hauteur du plan de travail.

Dans la cuisine les fenêtres sont en simple vitrage.

Attenant à la cuisine se trouve un petit réduit dans lequel se trouve une installation pour machine à laver.



DESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :

L'eau chaude sanitaire est fournie par un chauffe-eau électrique 300 litres.

Le chauffage est assuré au moyen d'une chaudière fuel et des radiateurs dans les différentes pièces de la maison.

La maison n'est pas raccordée au gaz.

La maison est raccordée au tout à l'égout, à la fibre optique.

Il m'est indiqué par que la maison d'origine date de 1972.

La maison est de construction traditionnelle.

Les différents agrandissements ont été assurés au fur et à mesure.

La maison bénéficie d'un forage qui permet d'alimenter l'eau de la piscine et l'arrosage.

DIAGNOSTICS :

Ces diagnostics ont été réalisés à la demande de , courant juin 2024, par AEC DIAGNOSTICS, 1158 route de TREVANS 04270 ESTOUBLON.

Le rapport est annexé au présent procès-verbal descriptif.

N'ayant plus rien à décrire, je me suis retiré.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI FAIT ET DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL DESCRIPTIF POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.