

SARL SULMONI NEYROUD GAUTHIER DEMAILLY
Société de Commissaires de Justice multi-offices,
Siège social Digne les Bains 04000 - 3, bd Thiers,
Office de FORCALQUIER 04300 – 1, rue du Romarin
Tel : 04.92.75.00.48 [Email scpds@huissier04.com](mailto:Email_scpds@huissier04.com)



COPIE

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
ET LE DIX-HUIT JUIN**

A LA REQUÊTE DE:

**La Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « 1/3 rue Arbaud à MANOSQUE
(Alpes de Haute Provence) »,**

Agissant par son syndic FONCIA TERRES DE PROVENCE, inscrit au RCS d'AIX
EN PROVENCE sous le n°327 918 231, ayant son siège social 21, avenue Victor Hugo
13100 AIX EN PROVENCE,

Pris en la personne de son représentant légal en exercice domicilié audit siège,

Ayant pour avocat, Maître Séverine TARTANSON, membre de la SELARL Cabinet
d'avocats TARTANSON, avocats associés au barreau des Alpes de Haute Provence,
domiciliée à DIGNE LES BAINS 04000 - 11, avenue Joseph Reinach,

Laquelle se constitue et occupera pour lui, ès-qualités, sur la présente poursuite de
saisie immobilière et ses suites.

AGISSANT A L'ENCONTRE DE :

EN VERTU DE :

- Un jugement rendu par le Tribunal de grande instance de DIGNE LES BAINS
en date du 29 novembre 2017,
- Un jugement rendu par le Tribunal de grande instance de DIGNE LES BAINS
en date du 7 septembre 2018,
- Un jugement rendu par le Tribunal de Grande instance de DIGNE LES BAINS
en date du 24 avril 2019,

ET EN SUITE d'un commandement de payer valant saisie immobilière, régulièrement signifié à par le ministère de la SCP BENEDETTI ARBOUSSET AUBERT Commissaires de justice associés à MARSEILLE le 3 avril 2025, resté sans effet,

Maître Séverine TARTANSON, chargée de procéder au dépôt du cahier des charges, me requière aux fins de procéder à la description des biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Déférant à cette réquisition

Je soussigné, Maître Patrice SULMONI, membre de la SARL SULMONI NEYROUD GAUTHIER DEMAILLY CDJ04, Société Multi-Offices de Commissaires de Justice Associés, ayant son siège social 3, boulevard Thiers 04000 DIGNE LES BAINS, prise en son office de FORCALQUIER 04300 – 1, rue du Romarin,

Certifie et atteste, m'être transporté, ce jour, sur la commune de MANOSQUE (Alpes de Haute Provence), 1 et 3, rue Arbaud, au-devant des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Où là étant, agissant en vertu d'un ordonnance sur requête aux fins d'ouverture de porte rendue par Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de DIGNE LES BAINS le 14 mai 2025, ci-après annexée, j'ai procédé à la description des biens et droits immobiliers ci-dessous désigné, appartenant à

DESIGNATION

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendent d'un ensemble immobilier sis sur la commune de MANOSQUE (Alpes de Haute Provence) rue de l'Abattoir et 1/3, rue d'Arbaud, figurant au cadastre de ladite commune, savoir:

lieudit	section	numéro	Contenance
Rue de l'Abattoir	BR	196	1a 91ca
1,Rue Arbaud	BR	197	66ca
3,Rue Arbaud	BR	198	69ca





Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître FRIZET, notaire à VIVIERS SUR RHONES le 30 septembre 1992 publié au bureau des Hypothèques de DIGNE LES BAINS le 28 décembre 1992 volume 1992P n°7982,

Suivi d'un modificatif suivant acte reçu par Maître BADIA notaire à MANOSQUE le 20 juillet 1999 publié audit bureau le 4 août 1999 vol 1999P n°5594.

Les biens et droits immobiliers consistent en :

Un Lot n°6 :

- **un appartement** de 3 pièces au 2^{ème} étage avec accès par le hall composé de :
une cuisine, un séjour, deux chambres et une salle de bains,
- les 382/1000^o des parties spéciales du **Bât B**,
- les 1022/10000^o indivis des parties communes générales de la copropriété.

Un Lot n°11 :

- **une cave** au sous sol avec accès par l'entrée,
- les 3/1000^o des parties spéciales du **Bât C**,
- les 14/10000^o indivis des parties communes générales de la copropriété.

Un Lot n°12 :

- **une cave** au sous sol avec accès par l'entrée,
- les 14/1000^o des parties spéciales du **Bât C**,
- les 70/10000^o indivis des parties communes générales de la copropriété.

Un Lot n°17 :

- **un appartement** au 2^{ème} étage
- les 261/1000^o des parties spéciales du **Bât C**,
- les 1330/10000^o indivis des parties communes générales de la copropriété.

Un Lot n°18 :

- **un appartement** au 3^{ème} étage,
- les 262/1000^o des parties spéciales du **Bât C**,
- les 1340/10000^o indivis des parties communes générales de la copropriété.

DESCRIPTION

Il s'agit d'une copropriété, composée de trois immeubles originellement indépendants, donnant sur la rue de l'Eden et sur la rue Arbaud.

A L'EXTERIEUR

Immeuble parcelle BR 196

L'enduit des façades sont en état d'usage avec l'enduit craquelé de toute part.
L'enduit des corniches sont endommagés.
La peinture des volets vétustes est hors d'usage.



Rue de l'Eden



Rue Arbaud



La peinture de la porte d'entrée de l'immeuble vétuste est hors d'usage en partie basse.

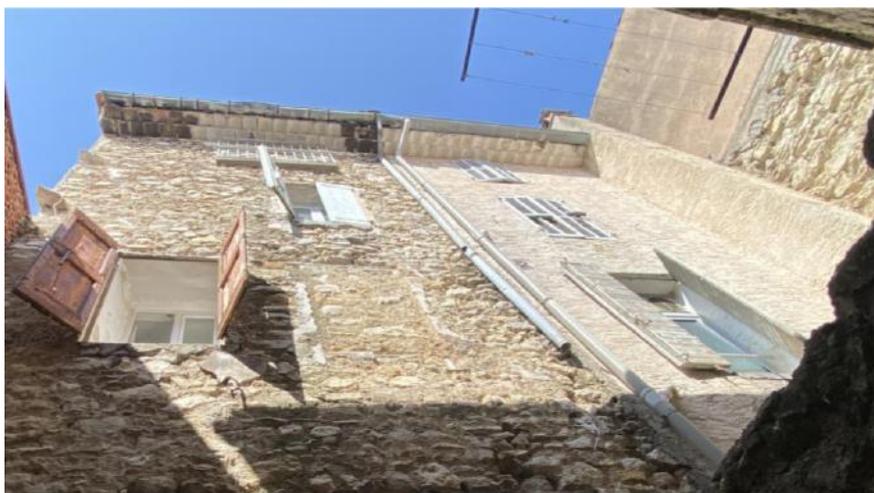


Immeuble parcelle BR 197

L'enduit de la façade est fissuré de toutes parts.
L'enduit a été rajouté à l'emplacement d'un ancien balcon (1^{er} niveau).
Les volets sont hors d'usage.



La façade Nord-est est enduite.
Les volets du 1^{er} et 3^{ème} étage sont usagés
Les volets du 2^{ème} étage sont hors d'usage.



Immeuble parcelle BR 198

L'enduit des façades est en état d'usage.
Une fissure prend naissance de l'appuie de la fenêtre du 1^{er} étage.
Les volets vétustes sont en mauvais état d'entretien.

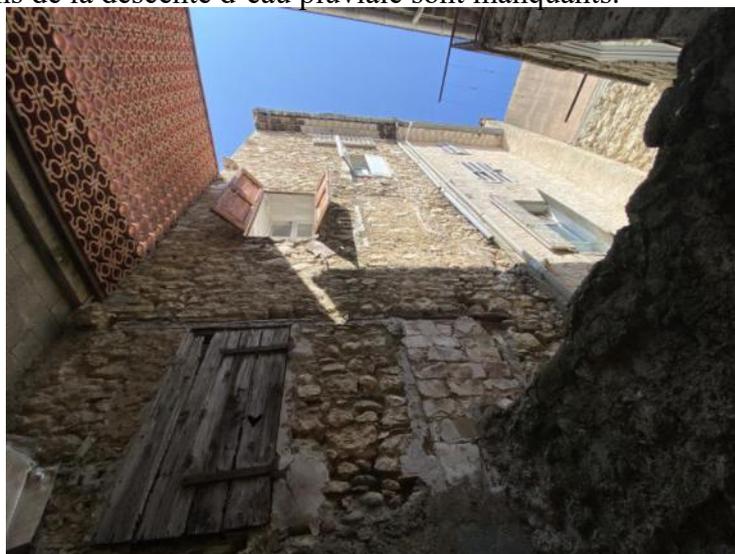


L'ouverture supérieure barreaudée est équipée de volets pliants.

La façade Nord-est est décroutée.

Les volets du 1^{er} et 2^{ème} étage sont hors d'usage

Des manchons de la descente d'eau pluviale sont manquants.



Observation générale :

Les toitures des immeubles cadastrés BR 196, BR 197 et BR 198 sont en mauvais état d'entretien.

A l'INTERIEUR

Bâtiment B

Parties communes

Montée d'escalier (entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage)

Sol : marche d'escalier recouvert de linoléum encrassé.

Murs et plafond : peinture hors d'usage sur enduit vétuste et irrégulier avec des traces de délitement au niveau inférieur.

Entre les deux niveaux, il apparaît :

- Une fissure murale verticale se prolongeant au plafond.
- Une fissure verticale à l'angle Nord avec une trace d'infiltration et un décollement d'enduit.





Montée d'escalier (entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage)

Sol : marche d'escalier recouvert de linoléum hors d'usage couverte de fientes de pigeons .

Murs et plafond: peinture usagée sur enduit vétuste et irrégulier.



Cette cage d'escalier dessert également un logement Nord-ouest situé dans l'immeuble BR 197 totalement envahie de fientes de pigeons.

Parties privatives

Lot n°6 :

Ce logement vétuste, en très mauvais état d'entretien, est envahi de pigeons et de fientes de pigeons.

Il s'agit d'un appartement de 3 pièces situées au 2^{ème} étage avec un hall desservant un séjour avec coin cuisine, deux chambres, une salle de bains et un WC.

1/ le séjour avec coin cuisine :

Sol : dalles linoléum partiellement décollées hors d'usage.

Murs : peinture hors d'usage.

Plafond : peinture hors d'usage marqué de trace d'infiltration

- Un cumulus
- Un meuble double éviers inox avec robinet mitigeur
- Une ancienne cheminée condamnée





2/ la chambre Sud-ouest :

Sol : dalles de linoléum hors d'usage.

Murs et plafond: peinture hors d'usage sur enduit vétuste.

Equipement : ancienne cheminée condamnée.



3/ la chambre Nord-ouest:

Sol : dalles linoléum hors d'usage

Murs : peinture hors d'usage

Plafond : peinture hors d'usage sur enduit vétuste marqué par

des traces

d'infiltration.
Equipement : ancienne cheminée condamnée.



4/ la salle de bains :

Sol : les dalles linoléum hors d'usage

Murs : faïences vétustes en état d'usage et peinture hors d'usage.

Plafond : peinture hors d'usage.

Equipements :

Les sanitaires (baignoire, lavabo, bidet) et la robinetterie vétustes sont hors d'usage.



5/ les WC :

Sol : dalles de linoléum hors d'usage

Murs et plafond : peinture hors d'usage.

Equipements hors d'usage:

- cuvette de toilette
- ventilation.

Observation générales lot n°6

L'état des menuiseries :

- Les volets sont en mauvais état d'entretien.
- Les huisseries extérieures d'origine sont hors d'usage.
- Les huisseries intérieures sont composées de porte isoplane et d'anciennes portes en très mauvais état.

Défaut de chauffage :

Bien que chacune des pièces soient équipée de radiateur en fonte, ceux-ci ne sont plus raccordés à la chaudière de l'immeuble alimentant exclusivement le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage de l'immeuble cadastrée BR 196.

Bâtiment C

Parties communes

Couloir rez-de-chaussée et montée d'escalier

Sol : dalles de linoléum usagées.

Murs et plafond : peinture usagée sur enduit.

Couloir rez-de-chaussée



Palier rez-de-chaussée



Du rez-de-chaussée au sous-sol

Sol : les marches d'escalier irrégulières sont recouvertes d'anciennes tomettes usagées.

Les nez de marches sont hors d'usage.

Murs et face sous escalier : l'enduit vétuste hors d'usage est recouvert de traces d'infiltrations.





Palier inférieur

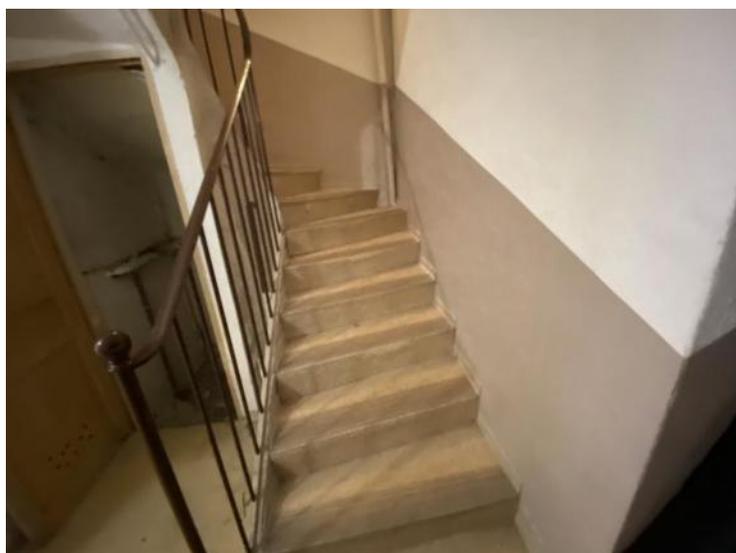


Entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage

Sol : linoleum usagé

Murs et plafond: peinture usagée sur enduit

Equipement : rampe métallique en bon état d'entretien.





Palier 1^{er} étage :



Entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage

Sol : linoleum usagé

Murs : peinture usagée et cloquée sur enduit irrégulier

Face sous escalier : peinture marquée de large trace d'infiltration

Equipements : rampe métallique en bon état d'entretien.





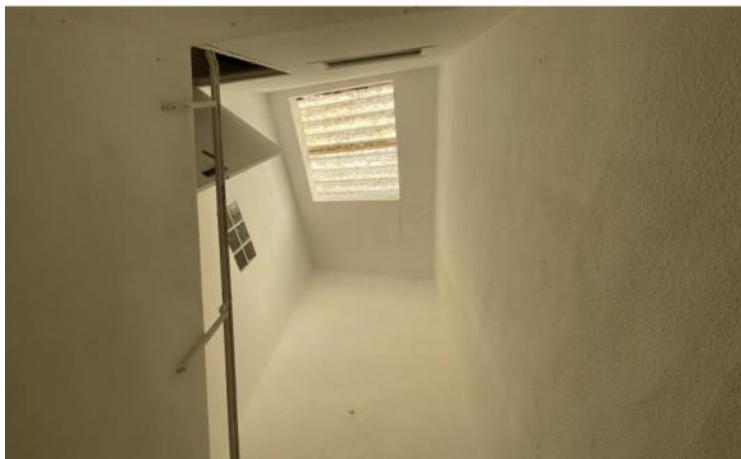
Entre le 2^{ème} et le 3^{ème} étage

Observation : cette montée d'escalier et le palier du 2^{ème} étage , parties communes desservant les lots 17 (2^{ème} étage) et 18 (3^{ème} étage), regroupés en une seule habitation, sont utilisés à usage privative.

Sol : linoléum usagé

Murs et plafond : peinture usagée.

Equipements : rampe bâtie avec main courante métallique en bon état.



Les parties privatives

Lot n°11 :

Il s'agit d'une cave située au sous-sol, aménagée en habitation située au Nord-est de l'immeuble avec accès à une petite cour intérieure.

Sol : grand carreaux de grés usagés

Murs : enduit, recouvrant les pierres des murs, irrégulier et marqué de toute part de traces d'infiltration.

Plafond : enduit irrégulier usagé.

Equipements :

- Double évier email hors d'usage entouré de faïences murales usagées.
- Convecteur électrique hors d'usage.
- La porte vitrée, gonflée par l'humidité, ne ferme pas.

Observation :

- Un important taux d'humidité se dégage de cette pièce.
- L'accès à la cour s'effectue par un escalier aux marches irrégulières.







- La cour intérieure encadrée par les façades des immeubles mitoyens est dépourvue d'évacuation d'eau.



Lot n°12 :

Il s'agit d'une cave située au sous-sol au Sud-est de l'immeuble en contrebas du dégagement comprenant une pièce voutée et une salle d'eau WC.

1/ La pièce voutée en contre bas :

Sol : carreaux de gré marqués de moisissure.

Murs et voute: enduit hors d'usage marqué de trace d'infiltration de toutes parts.

Equipement : Convecteur électrique hors d'usage.

Observation : Un important taux d'humidité se dégage de cette pièce.



2/Une salle d'eau WC obscure :

Sol : carreaux de gré encrassé

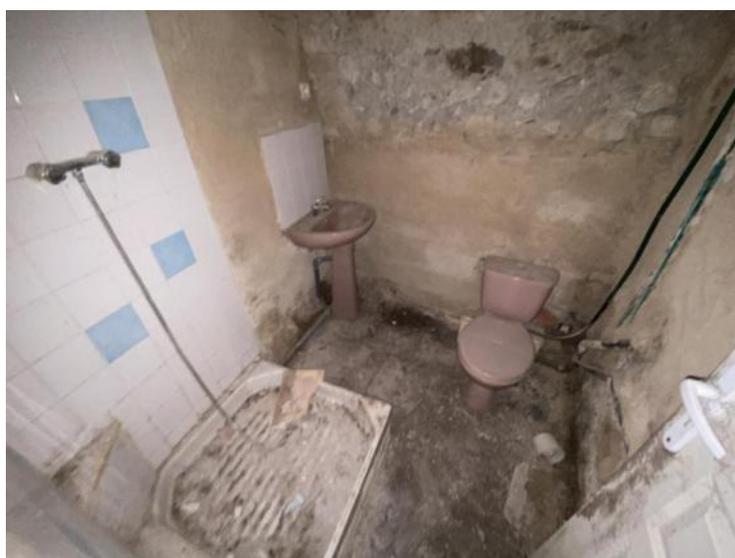
Murs et voute: faïences et enduit hors d'usage marqué de traces d'infiltration de toutes parts.

Equipements :

- Lavabo vétuste sur colonne.
- Cuvette de toilette vétuste.
- Vasque de douche vétuste hors d'usage.
- Robinetterie hors d'usage.

Observation :

Un important taux d'humidité se dégage de cette pièce.



Observation : les lots n°11 et n°12, ayant originellement été regroupés aux fins d'aménager une unité d'habitation, paraît en l'état, manifestement exclus d'une demande de permis de louer.

Au 2^{ème} étage et 3^{ème} étage

Lots n°17 et n°18 :

Il s'agit d'un appartement en duplex comprenant : au 2^{ème} étage (lot n°17) un dégagement desservant un séjour et une cuisine, au 3^{ème} étage (lot n°18) un dégagement desservant deux chambres et une salle d'eau WC.

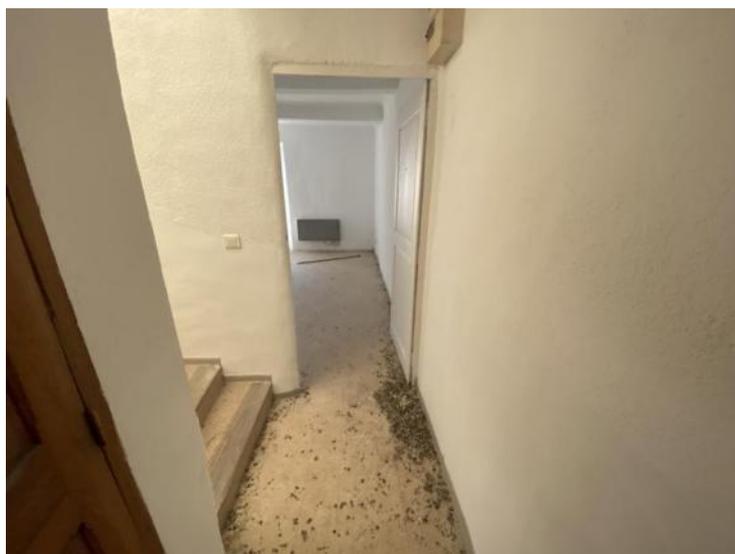
1^{er} niveau (lot n°17)

1/ le dégagement :

Sol : dalles de linoléum sales.

Murs et plafond : peinture usagé sur enduit .

Equipement : un interphone.



2/ le séjour côté rue :

Sol : dalles linoléum sales

Murs et plafond : peinture sur enduit en état d'entretien.

Equipements :

- un radian.
- huisseries extérieures vétustes



3/ la cuisine côté cour :

Sol : dalles linoléum usagées

Murs : crépi et faïence autour du meuble évier.

Plafond : peinture sur enduit en état d'entretien

Equipements :

- Placard.
- Fenêtre PVC double vitrage.
- Huisserie intérieur vétuste.
- Ventilation.
- Meuble évier à deux bacs avec robinet mitigeur sur placard.
- Evacuation lave-vaisselle et lave-linge.
- Radian.



Au 2^{ème} niveau (lot n°18)

4/ le dégagement:

Sol : dalles linoleum usagées

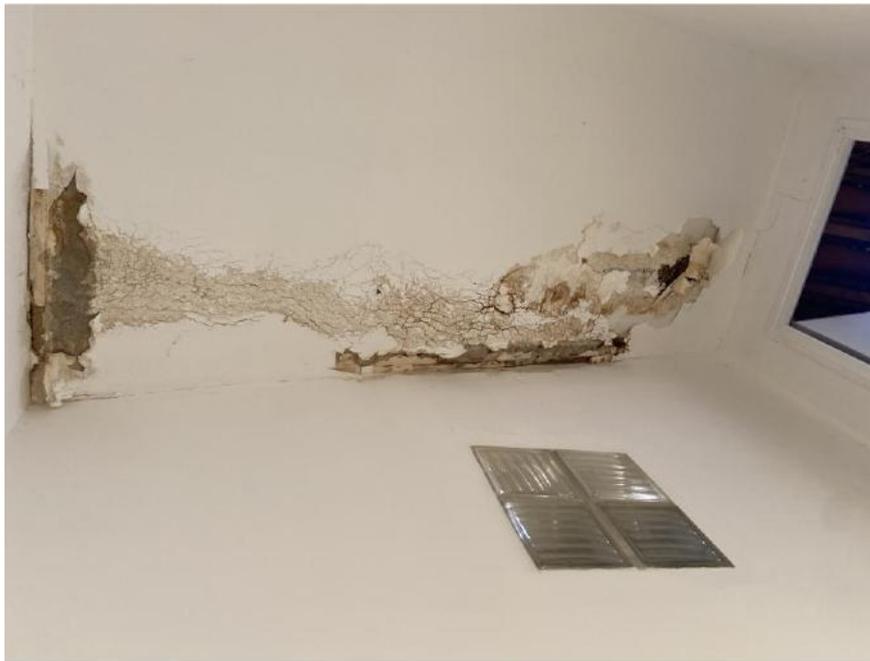
Murs : peinture en état d'entretien

Plafond : entièrement dégradé par une infiltration d'eau

Equipements :

- Porte isoplane sans vitre





5/ la salle d'eau WC :

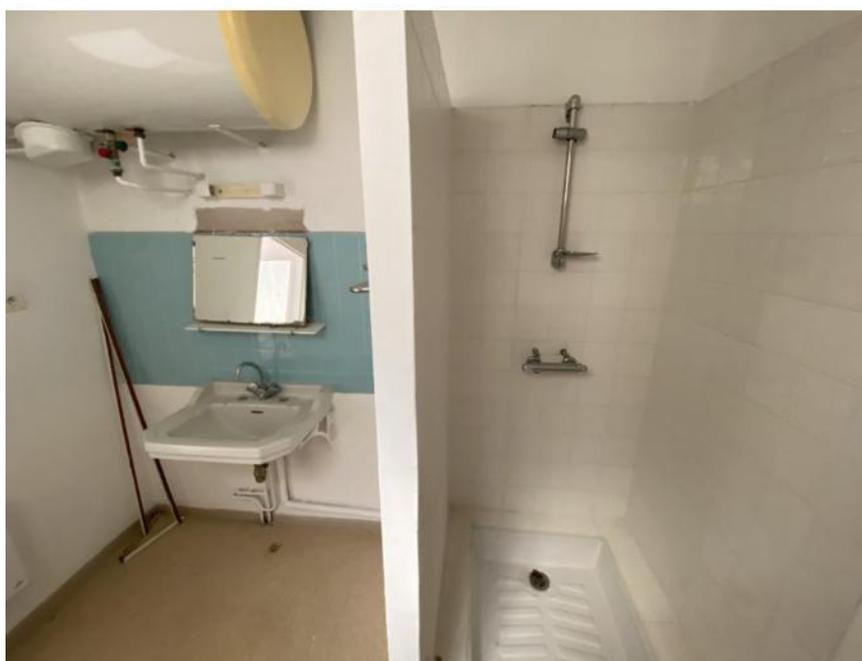
Sol : dalles linoléum usagées.

Murs : peinture sur enduit en état d'entretien et ancienne faïences murales au niveau de sanitaires.

Plafond : peinture sur enduit en état d'entretien.

Equipements :

- Lavabo avec robinet mélangeur vétuste.
- Vasque de douche sans douchette.
- Cuvette de toilette.
- Chauffe-eau (150 l).
- Petit convecteur électrique.



6/ la chambre côté rue :

Sol : dalles de linoléum usagées.

Murs : peinture sur enduit en état d'entretien.

Plafond : peinture écaillée en partie médiane consécutive à des infiltration.

Equipements :

- radian.
- Huisserie extérieur bois vétuste.



7/ la chambre coté cour :

Sol : dalles de linoléum sales et usagées.

Murs : peinture en état d'usage et hors d'usage au niveau de la fenêtre consécutivement aux infiltrations.

Plafond : peinture marqué de traces d'infiltration sur la largeur de la pièce.

Equipements :

- radian.
- Huisserie extérieur bois vétuste.
- Porte isoplane



OCCUPATION

L'ensemble des locaux d'habitation ci-dessus décrits sont libres de tout occupant.

EFFET RELATIF

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à par suite d'un acte d'acquisition reçu par Maître SARICA, notaire associé à MANOSQUE, le 25 février 2003 publié au bureau des hypothèques de DIGNE LES BAINS le 15 avril 2003 volume 2003P n°2933.

SYNDIC

FONCIA TERRES DE PROVENCE, ayant son siège social 21, avenue Victor Hugo 13100 AIX EN PROVENCE,

Pris en son agence de MANOSQUE 04100 – 7, boulevard Elémir Bourges.

Mes constatations étant terminées, je me suis retiré et j'ai dressé le présent procès-verbal de description sur trente-cinq pages, sans renvoi ni mot nul, soumis à la taxe forfaitaire, pour servir et valoir ce que de droit.

Cout: Neuf cent cinquante-trois euros et 37 cts

Emoluments art.A 444-28 C com	110.47
Emoluments art.A 444-18 C com	675.00
Frais déplacement art.R444-48	9.40
	<hr/>
	794.87
T.V.A.	158.97
	<hr/>
	953.37

