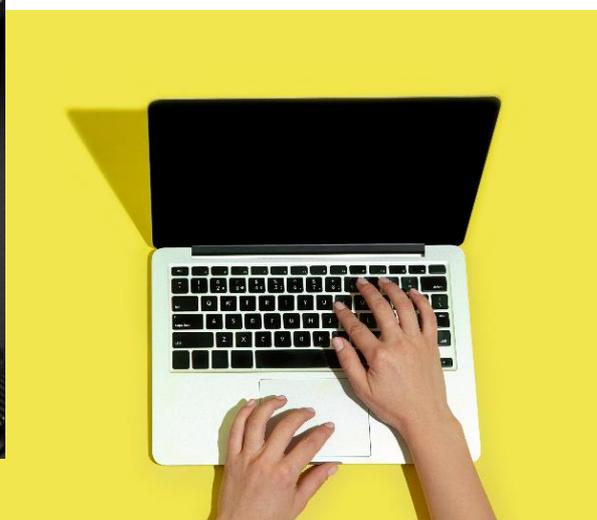


PROCÈS-VERBAL DE **CONSTAT**



EXPÉDITION

Célia HAMOU
Commissaire de justice associée

Office de VALREAS
57 route du Lac
84600 VALREAS
04 90 35 04 78

www.sinequae.fr

ÉTAT DES LIEUX – CONSTAT D’AFFICHAGE DU PERMIS DE CONSTRUIRE
CONSTAT AVANT OU APRÈS TRAVAUX – CONSTAT SMS ET INTERNET -

PROCES VERBAL DE CONSTAT

Dressé le SEIZE JUILLET
DEUX MILLE VINGT QUATRE A 12H30

A LA DEMANDE DE :

La société **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT**, société anonyme immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B.379.502.644 dont le siège social est à (75017) PARIS 17ÈME, 39 Rue Mstislav Rostropovitch, pris en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié audit siège en cette qualité, venant aux droits de la société **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE** à la suite d'une opération de fusion par voie d'absorption de la société **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD RHONE ALPES AUVERGNE** par la société **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT** effective à compter du 01/06/2024, venant elle-même aux droits de la société **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD RHONE ALPES AUVERGNE**

AGISSANT EN VERTU DE :

Un acte de prêt en date du 22 juin 2011 établi par Maître Laure **COMTE-BERGER**, Notaire associé, membre de la SCP Pierre **FLOCCARD**, Laure **COMTE-BERGER** et Sébastien **CASONI**, Notaires associés, titulaires d'un Office notarial à BESARRIDES (84370), Place du Quatre Septembre, comprenant un prêt PRET HABITAT + NEW pour un montant principal de 170.460,00 euros garanti par une hypothèque conventionnelle et privilège de prêteur de deniers publiés à la Conservation des Hypothèques d'AVIGNON le 18 juillet 2011 sous les références 2001 D 16163 et 2011 D12162 concernant Madame Hasna **ZERGUI** et Monsieur Faouzi **KHEZROUNI**.

La **SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT** me requiert au fin de dresser le procès-verbal descriptif et de faire procéder aux diagnostics imposés par la loi du bien immobilier appartenant Madame **ZERGUI** et Monsieur **KHEZROUNI**, situé sur la parcelle cadastrée section AX n°643, 54 rue Panisset sur la commune de (84130) LE PONTET,

DEFERANT A CETTE REQUETE :

Je, Célia **HAMOU**, commissaire de justice associée au sein de la S.A.S. **SINEQUAE**, titulaire d'un office de commissaire de justice à la résidence de (84602) **VALREAS**, y domicilié 57 route du Lac,

Me suis rendue ce jour à 9h (84130) **LE PONTET**, 54 rue Panisset, où étant en présence de Monsieur **PERRIER Florian**, société **AFP Diagnostics** dont le siège est 579 route de Flassan à (84410) **Bédouin**, chargé de procéder aux diagnostics immobiliers, et en présence de Monsieur Hugo **MAIR**, **SAS CLE-CO** dont le siège est 581 boulevard Édouard Daladier (84100) **Orange**, en sa qualité de serrurier, aux fins de pénétrer dans les lieux qui, selon les informations communiquées, est inoccupé.

J'AI VU, VERIFIE ET CONSTATE CE QUI SUIT :

CONSTATATIONS

54 RUE PANISSET – 84130 LE PONTET

Page 2 sur 93

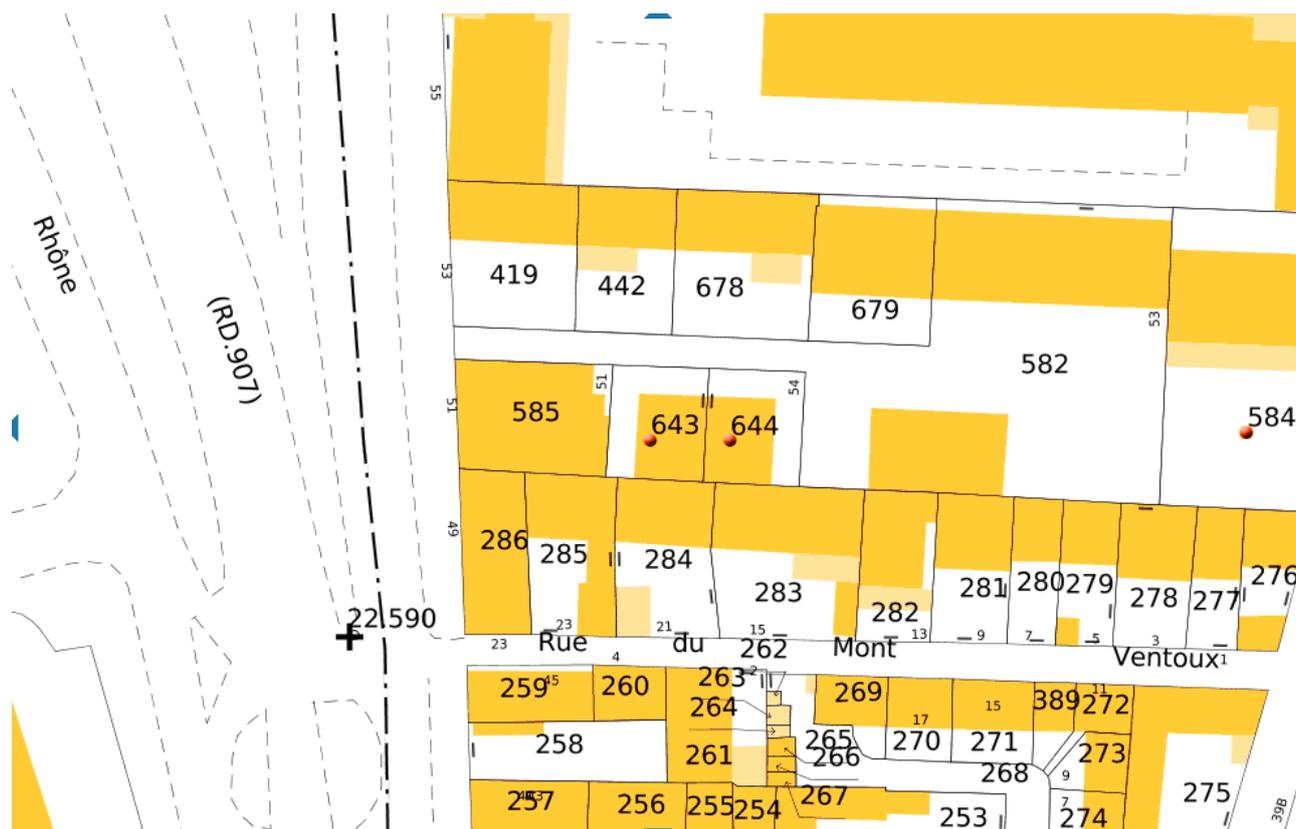
SINEQUAE

Société par actions simplifiée au capital de 149 750 euros
titulaire d'offices publics et ministériels de commissaire de justice
A la résidence de **VALREAS** | Cour d'appel de **NÎMES**

57, route du Lac – CS 20009 – 84602 **VALREAS**
T : 04 90 35 04 78 F : 04 90 35 22 39
contact.valreas@sinequae.fr
SIRET : 489 329 805 00118 – R.C.S. **AVIGNON**



Selon les informations communiquées téléphoniquement par Mme ZERGUIT, le bien objet de la procédure a été acquis en 2011 et livré en cours de construction, hors d'eau et hors d'air.



Le bien se situe dans une impasse, à proximité de la pharmacie sur l'avenue Théophile Delorme à (84130) LE PONTET.

Le bien bénéficie de deux places de parking privatives, selon les informations communiquées par Mme ZERGUIT.

Le bien bénéficie de toutes les commodités à proximité dont une école, une pharmacie, des cabinets médicaux.





Je prends des clichés de l'extérieur.







SINEQUAE

Société par actions simplifiée au capital de 149 750 euros
titulaire d'offices publics et ministériels de commissaire de justice
A la résidence de VALREAS | Cour d'appel de NÎMES

57, route du Lac – CS 20009 – 84602 VALREAS
T : 04 90 35 04 78 F : 04 90 35 22 39
contact.valreas@sinequae.fr
SIRET : 489 329 805 00118 – R.C.S. AVIGNON





SINEQUAE

Société par actions simplifiée au capital de 149 750 euros
titulaire d'offices publics et ministériels de commissaire de justice
A la résidence de VALREAS | Cour d'appel de NÎMES

57, route du Lac – CS 20009 – 84602 VALREAS
T : 04 90 35 04 78 F : 04 90 35 22 39
contact.valreas@sinequae.fr
SIRET : 489 329 805 00118 – R.C.S. AVIGNON





SINEQUAE

Société par actions simplifiée au capital de 149 750 euros
titulaire d'offices publics et ministériels de commissaire de justice
A la résidence de VALREAS | Cour d'appel de NÎMES

57, route du Lac - CS 20009 - 84602 VALREAS
T : 04 90 35 04 78 F : 04 90 35 22 39
contact.valreas@sinequae.fr
SIRET : 489 329 805 00118 - R.C.S. AVIGNON











SINEQUAE

Société par actions simplifiée au capital de 149 750 euros
titulaire d'offices publics et ministériels de commissaire de justice
A la résidence de VALREAS | Cour d'appel de NÎMES

57, route du Lac - CS 20009 - 84602 VALREAS
T : 04 90 35 04 78 F : 04 90 35 22 39
contact.valreas@sinequae.fr
SIRET : 489 329 805 00118 - R.C.S. AVIGNON





SINEQUAE

Société par actions simplifiée au capital de 149 750 euros
titulaire d'offices publics et ministériels de commissaire de justice
A la résidence de VALREAS | Cour d'appel de NÎMES

57, route du Lac - CS 20009 - 84602 VALREAS
T : 04 90 35 04 78 F : 04 90 35 22 39
contact.valreas@sinequae.fr
SIRET : 489 329 805 00118 - R.C.S. AVIGNON





Le bien, objet de la procédure, fait partie d'un immeuble partagé en deux, dont la façade est crépie de couleur rose clair.

Une cour carrelée permet l'accès au bien. Je note que la végétation est envahissante.

Je note la présence d'une arrivée électrique en façade ainsi que d'une arrivée d'eau.

La façade est tachée par endroit.





La gouttière est absente sur une façade du bâtiment.



Seules les fixations de la gouttière sont visibles.



Je note un important trou dans la façade ainsi que la présence de fixations à proximité de ce dernier.



Je constate l'absence de descente d'eau pluviale.

ACCES A L'HABITATION.

Je me trouve devant la porte d'entrée en bois qui est verrouillée.



Je note l'existence d'une porte-fenêtre vitrée en menuiserie PVC donnant accès à une terrasse.

Le volet roulant est en partie relevé.

Au devant de cette porte-fenêtre vitrée se trouve un tas d'encombrants qui rendent l'accès difficile.





Au niveau de la terrasse du rez-de-chaussée et de la terrasse du premier étage, je note la présence d'arrivées électriques en façade.

Les plafonds des deux terrasses ne sont pas peints.





En pénétrant dans le logement, je note que les fournitures en eau et l'électricité sont coupées.

L'ensemble de l'habitation est dans un état d'extrême saleté et de nombreuses traces de moisissures, notamment au rez-de-chaussée, sont présentes.

REZ DE CHAUSSEE

Le rez-de-chaussée de cette maison est distribué d'un séjour, un coin cuisine, un WC, ainsi qu'un accès à la cave par un trou au sol dans le séjour.

CAVE

La cave semble ancienne et l'accès se fait par un trou dans le sol du séjour. Le trou a été creusé mais l'accès n'a pas été achevé.





Je ne peux accéder à la cave, il convient de se référer au précédent procès-verbal de constat, en date du 22 mai 2024, dressé par acte de mon ministère.

LE COIN CUISINE

Il est ouvert.

Le sol est carrelé. Le pourtour de la pièce est équipé de plinthes, l'ensemble est très sale.

Les murs et le plafond sont peints.

Je constate de nombreuses arrivées électriques non achevées.

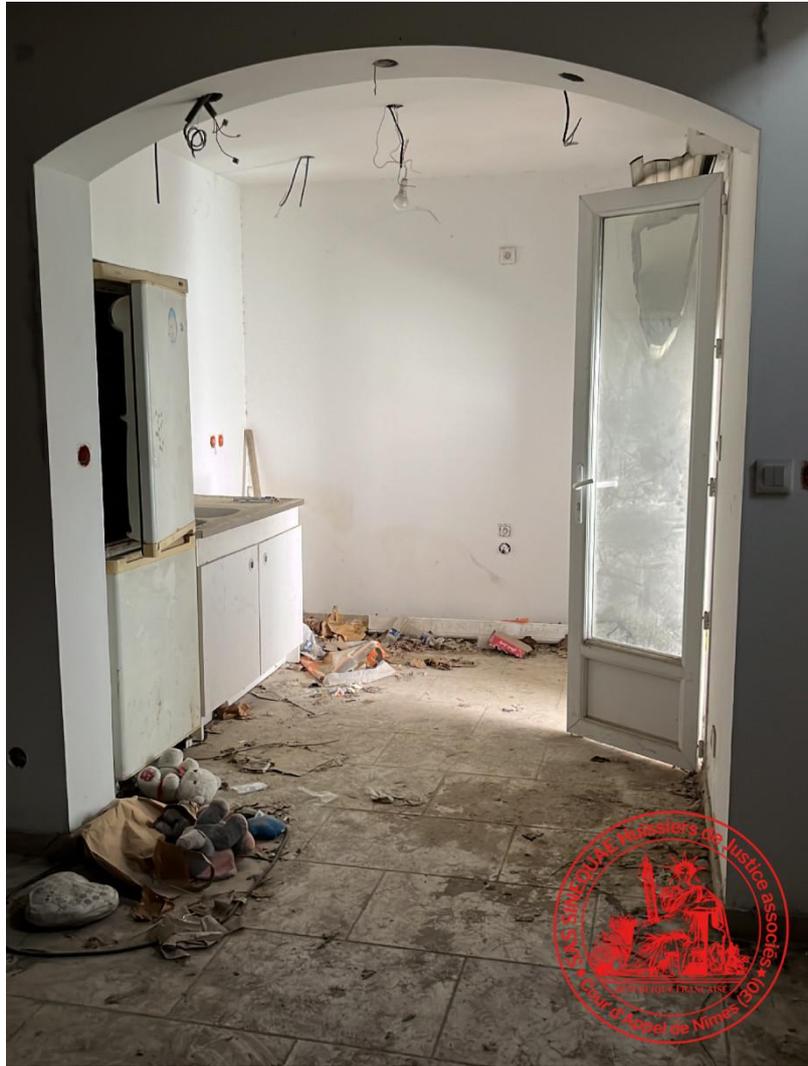
Quelques encombrants, déchets et feuillage sec traînent au sol.

Je note l'existence d'une porte-fenêtre menuiserie PVC blanc, comprenant un oculus vitré et un volet roulant cassé qui semble avoir été forcé.

Je relève la présence d'un réfrigérateur et d'un évier inox deux bacs, sur un petit meuble, équipé d'un mitigeur.

Je note également la présence de trois prises électriques, d'un double interrupteur ainsi qu'une bouche d'aération.















SEJOUR

Le sol est carrelé, le pourtour de la pièce est équipé de plinthes, l'ensemble est très sale. Présence de déchets et de feuillage sec.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture. Je note la présence de nombreux trous.

Je note également les traces d'un système d'unité interne de chauffage qui a été déposé.

Au plafond et sur les murs, je relève la présence de nombreuses traces de moisissures.

Je constate de nombreuses arrivées électriques non achevées. De nombreuses arrivées électriques dont le bloc prise est absent ainsi que les caches de prise d'antenne TV.

Je note l'absence de compteur électrique et les câbles électriques qui sortent de leur emplacement.

Je dénombre 7 prises électriques, une prise RJ45 dont le cache est absent ainsi qu'une prise d'antenne TV dont le cache est également absent, une prise d'antenne TV complète, 2 doubles interrupteurs.

Existence de 3 fenêtres double battants, menuiserie PVC blanc équipée de volets roulants. Certains volets roulants sont désaxés.

Dans ce séjour un trou de grande dimension est présent dans le plancher et donne accès à la cave.











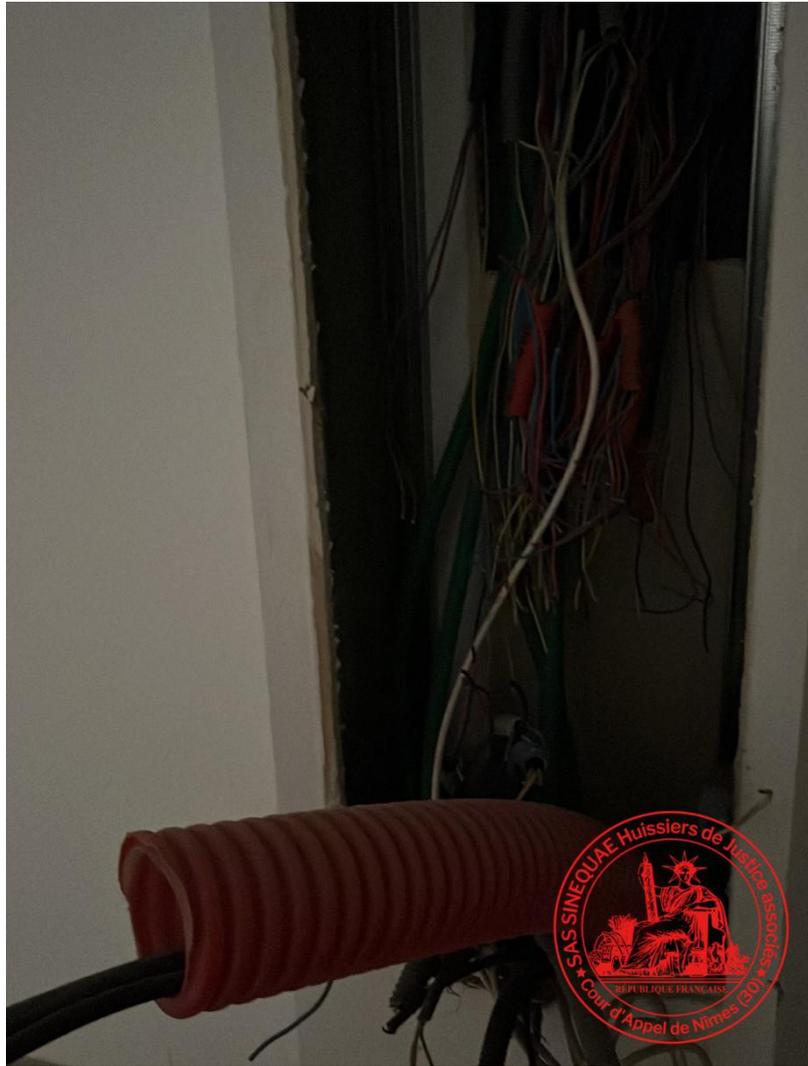
SINEQUAE

Société par actions simplifiée au capital de 149 750 euros
titulaire d'offices publics et ministériels de commissaire de justice
A la résidence de VALREAS | Cour d'appel de NÎMES

57, route du Lac - CS 20009 - 84602 VALREAS
T : 04 90 35 04 78 F : 04 90 35 22 39
contact.valreas@sinequae.fr
SIRET : 489 329 805 00118 - R.C.S. AVIGNON











SINEQUAE

Société par actions simplifiée au capital de 149 750 euros
titulaire d'offices publics et ministériels de commissaire de justice
A la résidence de VALREAS | Cour d'appel de NÎMES

57, route du Lac - CS 20009 - 84602 VALREAS
T : 04 90 35 04 78 F : 04 90 35 22 39
contact.valreas@sinequae.fr
SIRET : 489 329 805 00118 - R.C.S. AVIGNON









SINEQUAE

Société par actions simplifiée au capital de 149 750 euros
titulaire d'offices publics et ministériels de commissaire de justice
A la résidence de VALREAS | Cour d'appel de NÎMES

57, route du Lac – CS 20009 – 84602 VALREAS
T : 04 90 35 04 78 F : 04 90 35 22 39
contact.valreas@sinequae.fr
SIRET : 489 329 805 00118 – R.C.S. AVIGNON







TOILETTES DU REZ DE CHAUSSEE

L'accès se fait par une porte coulissante.

Le sol est carrelé ainsi qu'une partie des murs, au-dessus revêtement peint. Le sol et la cuvette sont dans un état d'extrême saleté.

Je note la présence d'un cabinet de toilette avec un petit lave-main équipé d'une robinetterie de type mitigeur ainsi que d'un chauffe-eau.

Je note la présence de deux prises électriques et d'un interrupteur.







SINEQUAE

Société par actions simplifiée au capital de 149 750 euros
titulaire d'offices publics et ministériels de commissaire de justice
A la résidence de VALREAS | Cour d'appel de NÎMES

57, route du Lac - CS 20009 - 84602 VALREAS
T : 04 90 35 04 78 F : 04 90 35 22 39
contact.valreas@sinequae.fr
SIRET : 489 329 805 00118 - R.C.S. AVIGNON







SINEQUAE

Société par actions simplifiée au capital de 149 750 euros
titulaire d'offices publics et ministériels de commissaire de justice

A la résidence de VALREAS | Cour d'appel de NÎMES

57, route du Lac - CS 20009 - 84602 VALREAS

T : 04 90 35 04 78 F : 04 90 35 22 39

contact.valreas@sinequae.fr

SIRET : 489 329 805 00118 - R.C.S. AVIGNON







Dans ce WC, la partie électricité n'est pas achevée comme dans l'ensemble du logement.

De nombreuses arrivées électriques ressortent du plafond.

ACCES A L'ETAGE.

Un escalier tournant avec structure métallique et marches en bois. La main courante est branlante. L'ensemble est sale.





PALIER DE L'ETAGE

De l'humidité est présente sur le palier.

Je note la présence de nombreux trous dans la cage d'escalier ainsi que d'un petit fenestron menuiserie pvc blanc et des toiles d'araignée en quantité.











COULOIR DE DISTRIBUTION A L'ETAGE

Au sol, du carrelage et des plinthes. Les murs sont peints ainsi que le plafond.

Je note la présence d'arrivées électriques qui descendent du plafond.

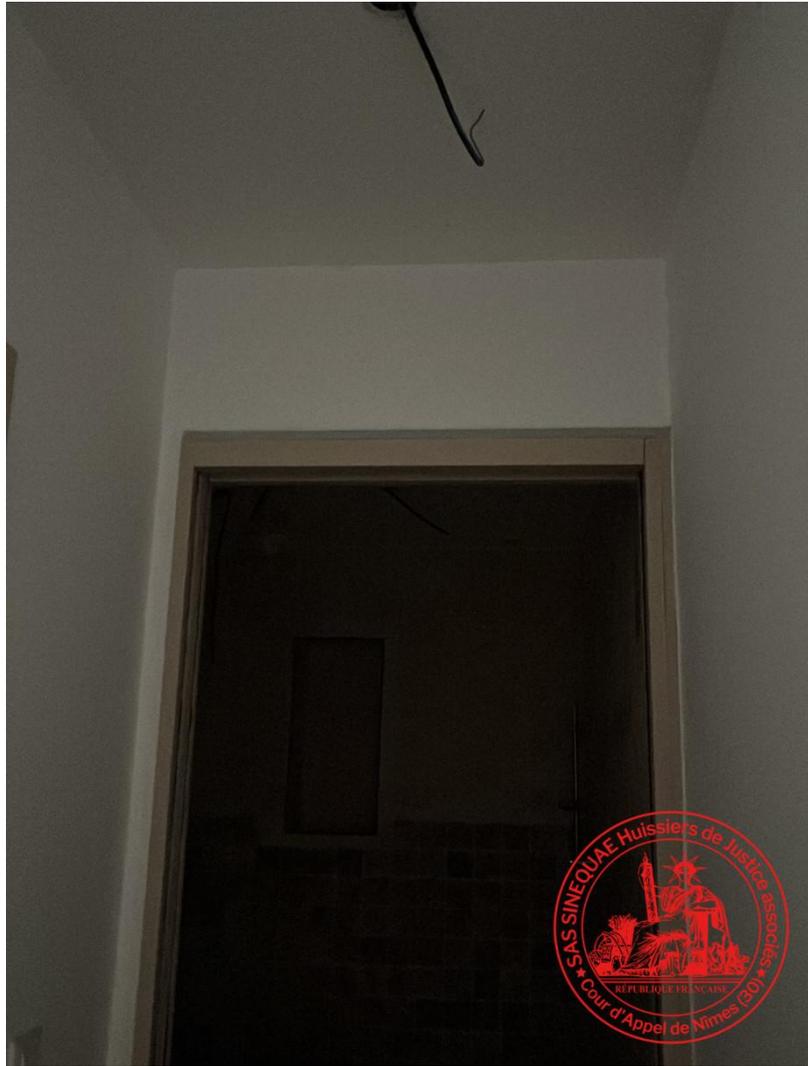
Je dénombre deux interrupteurs dont un dont le cache est absent.

Je note un accès au comble dont la trappe est absente.









SINEQUAE

Société par actions simplifiée au capital de 149 750 euros
titulaire d'offices publics et ministériels de commissaire de justice
A la résidence de VALREAS | Cour d'appel de NÎMES

57, route du Lac - CS 20009 - 84602 VALREAS
T : 04 90 35 04 78 F : 04 90 35 22 39
contact.valreas@sinequae.fr
SIRET : 489 329 805 00118 - R.C.S. AVIGNON





SINEQUAE

Société par actions simplifiée au capital de 149 750 euros
titulaire d'offices publics et ministériels de commissaire de justice
A la résidence de VALREAS | Cour d'appel de NÎMES

57, route du Lac - CS 20009 - 84602 VALREAS
T : 04 90 35 04 78 F : 04 90 35 22 39
contact.valreas@sinequae.fr
SIRET : 489 329 805 00118 - R.C.S. AVIGNON





PREMIERE CHAMBRE A GAUCHE

Je note l'absence de porte de communication.

Au sol, du carrelage et des plinthes.

Les murs et le plafond sont peints. Je note des traces visibles de moisissures.

Une fenêtre double battant, menuiserie PVC, équipée d'un volet roulant.

Présence d'un aménagement de dressing.

Cinq prises électriques, un interrupteur, une prise RJ45, une prise d'antenne TV et une arrivée électrique.











LA SECONDE CHAMBRE A GAUCHE

Je note l'absence de porte de communication.

Au sol, du carrelage et des plinthes.

Les murs et le plafond sont peints. Quelques taches de moisissures sont présentes.

Une fenêtre double battant, menuiserie PVC blanc, équipée d'un volet roulant.

Un aménagement de dressing.

Deux interrupteurs, quatre prises électriques, une prise RJ45 et une prise d'antenne TV.







SINEQUAE

Société par actions simplifiée au capital de 149 750 euros
titulaire d'offices publics et ministériels de commissaire de justice
A la résidence de VALREAS | Cour d'appel de NÎMES

57, route du Lac - CS 20009 - 84602 VALREAS
T : 04 90 35 04 78 F : 04 90 35 22 39
contact.valreas@sinequae.fr
SIRET : 489 329 805 00118 - R.C.S. AVIGNON







CHAMBRE A DROITE

Je note l'absence de porte de communication.

Au sol, du carrelage et des plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture. Quelques taches de moisissures sont visibles.

Un aménagement de dressing.

Deux interrupteurs simples et un double, une prise d'antenne TV, une prise RJ45, quatre prises électriques.

Une porte fenêtre menuiserie PVC blanc, équipée d'un oculus vitré, donne accès à la terrasse.
Cette porte fenêtre étant équipée d'un volet roulant qu'on ne peut actionner, l'accès à la terrasse est impossible.





SINEQUAE

Société par actions simplifiée au capital de 149 750 euros
titulaire d'offices publics et ministériels de commissaire de justice

A la résidence de VALREAS | Cour d'appel de NÎMES

57, route du Lac - CS 20009 - 84602 VALREAS

T : 04 90 35 04 78 F : 04 90 35 22 39

contact.valreas@sinequae.fr

SIRET : 489 329 805 00118 - R.C.S. AVIGNON













SINEQUAE

Société par actions simplifiée au capital de 149 750 euros
titulaire d'offices publics et ministériels de commissaire de justice
A la résidence de VALREAS | Cour d'appel de NÎMES

57, route du Lac – CS 20009 – 84602 VALREAS
T : 04 90 35 04 78 F : 04 90 35 22 39
contact.valreas@sinequae.fr
SIRET : 489 329 805 00118 – R.C.S. AVIGNON





SINEQUAE

Société par actions simplifiée au capital de 149 750 euros
titulaire d'offices publics et ministériels de commissaire de justice
A la résidence de VALREAS | Cour d'appel de NÎMES

57, route du Lac - CS 20009 - 84602 VALREAS
T : 04 90 35 04 78 F : 04 90 35 22 39
contact.valreas@sinequae.fr
SIRET : 489 329 805 00118 - R.C.S. AVIGNON





WC A L'ETAGE

Je note l'absence de porte de communication.

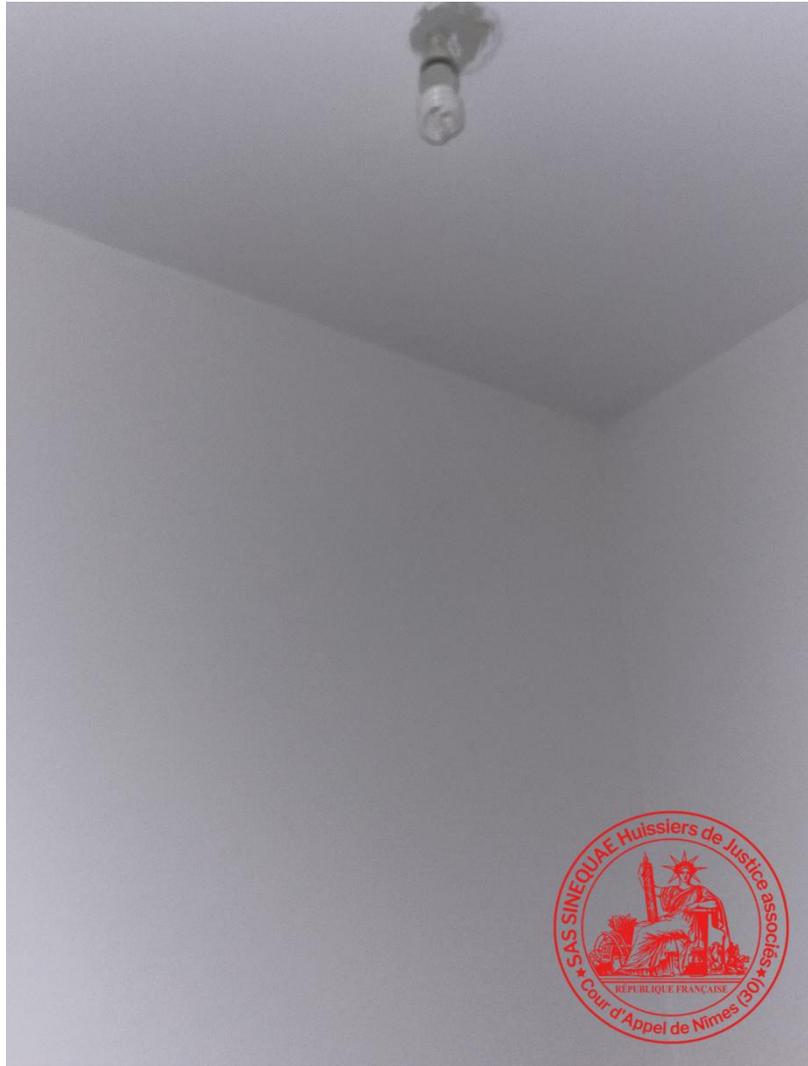
Au sol, du carrelage ainsi que sur environ 1 mètre 40 de hauteur sur les murs. Au-dessus, présence de peinture ainsi qu'au plafond.

Existence d'un WC équipé d'une chasse, un interrupteur, une ampoule en plafond ainsi qu'une bouche d'aération. Le tout est en état.









SINEQUAE

Société par actions simplifiée au capital de 149 750 euros
titulaire d'offices publics et ministériels de commissaire de justice
A la résidence de VALREAS | Cour d'appel de NÎMES

57, route du Lac - CS 20009 - 84602 VALREAS
T : 04 90 35 04 78 F : 04 90 35 22 39
contact.valreas@sinequae.fr
SIRET : 489 329 805 00118 - R.C.S. AVIGNON







SALLE DE BAIN A L'ETAGE

L'accès se fait par une porte coulissante.

Au sol du carrelage ainsi que sur la hauteur du mur, la jupe de la baignoire et une niche murale.

Existence d'un plan de travail carrelé, équipé d'une arrivée d'eau en dessous du plan de travail.

Le plafond est couvert de peinture.

Je note la présence d'une ampoule, 4 arrivées électriques et une aération, 2 prises électriques dans la pièce et présence d'une baignoire équipée d'un mitigeur et d'un support mural.

Absence d'interrupteur.





SINEQUAE

Société par actions simplifiée au capital de 149 750 euros
titulaire d'offices publics et ministériels de commissaire de justice
A la résidence de VALREAS | Cour d'appel de NÎMES

57, route du Lac - CS 20009 - 84602 VALREAS
T : 04 90 35 04 78 F : 04 90 35 22 39
contact.valreas@sinequae.fr
SIRET : 489 329 805 00118 - R.C.S. AVIGNON















Je retourne à l'extérieur prendre des photographies de la terrasse du premier étage puisque l'accès par l'intérieur n'est pas permis.





SINEQUAE

Société par actions simplifiée au capital de 149 750 euros
titulaire d'offices publics et ministériels de commissaire de justice
A la résidence de VALREAS | Cour d'appel de NÎMES

57, route du Lac - CS 20009 - 84602 VALREAS
T : 04 90 35 04 78 F : 04 90 35 22 39
contact.valreas@sinequae.fr
SIRET : 489 329 805 00118 - R.C.S. AVIGNON





SINEQUAE

Société par actions simplifiée au capital de 149 750 euros
titulaire d'offices publics et ministériels de commissaire de justice
A la résidence de VALREAS | Cour d'appel de NÎMES

57, route du Lac - CS 20009 - 84602 VALREAS
T : 04 90 35 04 78 F : 04 90 35 22 39
contact.valreas@sinequae.fr
SIRET : 489 329 805 00118 - R.C.S. AVIGNON





SINEQUAE

Société par actions simplifiée au capital de 149 750 euros
titulaire d'offices publics et ministériels de commissaire de justice

A la résidence de VALREAS | Cour d'appel de NÎMES

57, route du Lac - CS 20009 - 84602 VALREAS

T : 04 90 35 04 78 F : 04 90 35 22 39

contact.valreas@sinequae.fr

SIRET : 489 329 805 00118 - R.C.S. AVIGNON





SINEQUAE

Société par actions simplifiée au capital de 149 750 euros
titulaire d'offices publics et ministériels de commissaire de justice
A la résidence de VALREAS | Cour d'appel de NÎMES

57, route du Lac - CS 20009 - 84602 VALREAS
T : 04 90 35 04 78 F : 04 90 35 22 39
contact.valreas@sinequae.fr
SIRET : 489 329 805 00118 - R.C.S. AVIGNON



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

Emolument Art R444-3 C. Com :	219.16
Frais de Déplacements a.A444-48 :	9.40

Total hors taxes:	228.56
TVA à 20 % :	45.71

Total toutes taxes comprises :	274.27
	=====

COUT : DEUX CENT SOIXANTE DOUZE EUROS ET VINGT CENTIMES.

Célia HAMOU
Commissaire de justice associée

