

# PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

---

**Société Civile Professionnelle**

**BOURDENET ANTONIN**

Commissaires de Justice Associées

**24 RUE DU DOCTEUR POUJADE**

**84201 - CARPENTRAS**

Tel : 04.90.63.01.47

[bourdenet.antonin@orange.fr](mailto:bourdenet.antonin@orange.fr)

Fax : 04.90.60.06.14.

[huissier84-ba.fr](http://huissier84-ba.fr)

---



**LE LUNDI VINGT DEUX JUILLET DEUX MILLE VINGT QUATRE  
à 14 heures 00.**

**A LA REQUETE DE :**

**Madame Le COMPTABLE DU SERVICE DES IMPOTS DES PARTICULIERS DE CARPENTRAS**, libellé depuis le 01 Janvier 2023, **SERVICE DES IMPOTS DES PARTICULIERS NORD VAUCLUSE**, suivant arrêté du 10 Novembre 2022 portant ajustement des périmètres des services déconcentrés de la direction générale des finances publiques, siégeant 132, Allée d'Auvergne à ORANGE (84873),

Ayant pour Avocat, Maître VINCENTI Izalde, Avocat au Barreau de Carpentras, y domiciliée 88, Rue de la République, (84200) CARPENTRAS

**M'AYANT EXPOSE :**

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

Monsieur Dragoljub ROSIC, né le 09 Novembre 1965 à BOGATIC (Serbie), demeurant 89, Rue Vigne à CARPENTRAS (84200),

**Agissant en vertu :**

D'une autorisation de poursuivre le recouvrement des impôts donnés par le Directeur Départemental des Finances Publiques de Vaucluse à la requise en date du 10/11/2023,

De rôles d'impôts directs régulièrement émis et mis en recouvrement par le Directeur des Services Fiscaux sur délégation du Préfet de Vaucluse (taxes foncières annuelles de 2010 à 2023),

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 08/07/2024, par acte de mon ministère,

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

Et d'une requête et d'une ordonnance aux fins d'autoriser d'établir le procès-verbal descriptif, rendue par Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de Carpentras le 12/07/2024, précédemment signifié à Monsieur ROSIC Dragoljub par procès-verbal de recherches infructueuses ce jour à 13h50.

**Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti à**

**Qu'il convient de procéder à la description des biens immobiliers sis :**

- Sur la Commune de Carpentras, 2, Rue Vigne et 12, Rue Porte de Mazan, numéroté en voirie 89, Rue Vigne et 8 Rue Porte de Mazan, dans un immeuble en copropriété, cadastré section CE numéros 783 et 1780 pour une superficie de 82 centiares et consistant en : le lot numéro 10, le lot numéro 13, le lot numéro 15 et le lot numéro 17,
- Sur la Commune de Carpentras, 27, Rue Vigne et 12, Rue Porte de Mazan, numéroté en voirie 89, Rue Vigne, consistant en une maison d'habitation élevée de trois étages, cadastrée section CE numéro 782 et 1781, pour une superficie de 50 centiares.

## DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Me Caroline BOURDENET, Commissaire de Justice associée au sein de la Société Civile Professionnelle BOURDENET ANTONIN, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à CARPENTRAS (84200), 24, Rue du Docteur Poujade, BP 14017, soussignée,

## JE ME SUIS RENDUE CE JOUR :

Rue Vigne et Rue Porte de Mazan

CARPENTRAS

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

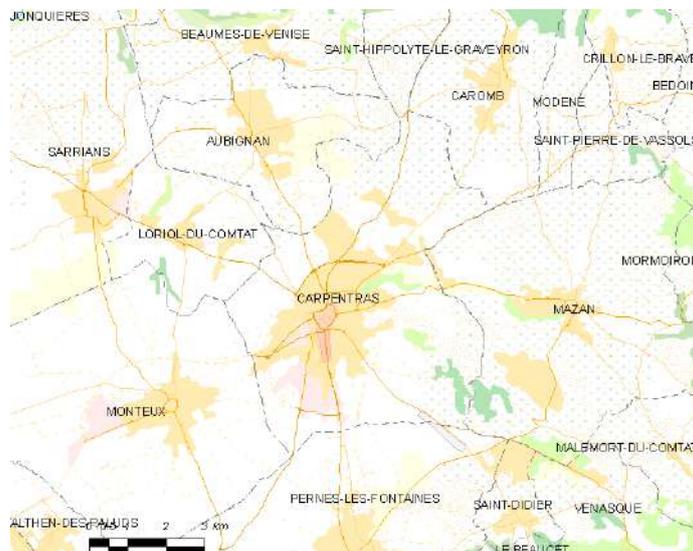
Accompagnée de M. Thomas Breton, Cabinet D12E, expert en diagnostic, dont le siège social est sis 263, Chemin de Seyssau à MONTEUX (84170), de mon serrurier et de deux témoins,

Conformément aux articles L142-1, L322-2 et R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, cette personne n'est ni à mon service ni au service du créancier.

## CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT :

À mon arrivée, je constate que les lots et biens saisis sont imbriqués et sont composés d'un local commercial loué, sis 8, Rue Porte de Mazan, et d'un immeuble sis 89, Rue Vigne comportant trois appartements loués, et un grenier.

## INFORMATION SUR LA VILLE :



**Carpentras** est une commune de 28 798 habitants, située dans le département de Vaucluse, dont elle est une sous-préfecture, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Carpentras est la capitale du Comtat Venaissin. La ville est dans la plaine, au sud du mont Ventoux, à l'ouest des monts de Vaucluse, à l'est du Rhône et au nord de la Durance.

Cette ville se situe environ à 5 km d'Aubignan et de Mazan, à environ 25 km d'Avignon, à 1 h 5 min de Marseille et d'Aix-en-Provence et environ 6 h 20 de voiture de Paris (ou 3h00 de la gare d'Avignon TGV).

## **DESCRIPTION DU BIEN SAISI :**

Je débute par la visite du **local commercial** : je rencontre une personne présente qui me déclare être Monsieur BEN ROMDHANE Ali, locataire des lieux et que le propriétaire est M. ROSIC Dragoljub. Je me présente à lui, lui expose l'objet de ma présence et lui signifie à 14h, la requête et l'ordonnance rendue le 12/07/2024 m'autorisant à intervenir.

Il reçoit l'acte et nous invite à entrer. Je constate que ce local est sis 8, rue Porte de Mazan.

Je note que ce local est ouvert à l'intérieur sur le local commercial sis au 12, mais Monsieur BEN ROMDHANE m'indique qu'il loue le second local à un autre propriétaire.

Je constate que le sol est carrelé, que la faïence couvre les murs jusqu'à mi-hauteur et que le restant des murs et du plafond sont peints.

Il est équipé d'un point lumineux, d'une porte en bois et d'un rideau métallique.

Je constate qu'il n'y a aucun accès aux étages ou aux caves. La façade est crépie.

Concernant le loyer mensuel, Monsieur BEN ROMDHANE m'indique qu'il ne connaît pas le montant du loyer.

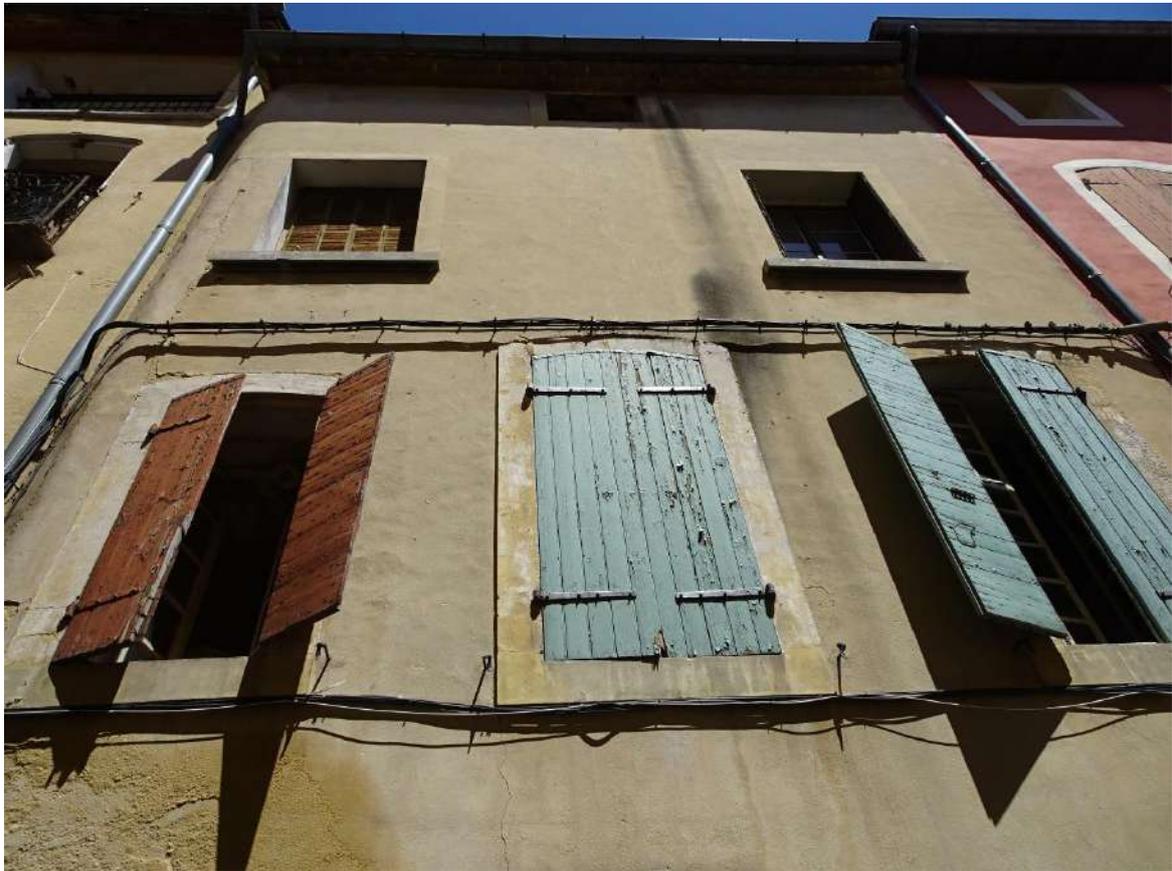






Puis, nous poursuivons en visitant l'immeuble sis 89, Rue Vigne : la façade est crépie.







Je sonne à l'interphone et la personne occupant le logement au deuxième étage, nous ouvre.

Nous nous rendons alors au deuxième étage et je rencontre une personne qui me déclare être Monsieur Gharbi Ali à 14h15 : je me présente à lui, lui expose l'objet de ma présence et lui signifie la requête et l'ordonnance du 12/07/2024.

Monsieur GHARBI prend copie de l'acte et nous invite à entrer.

Je lui demande ensuite le montant de son loyer et la date de son contrat de location : il me répond que le loyer mensuel est de 450€ et qu'il est locataire depuis 7, 8 ans environ.

Concernant le logement, je pénètre par une porte d'entrée en bois dans le hall qui dessert deux chambres côtés Rue Vigne, une salle de bains, côté hall de l'immeuble et au fond la pièce de vie.

Dans le hall, le sol est en tommettes, les murs et le plafond sont peints. Il comporte un point lumineux et un radiateur électrique.

Au bout du hall, je monte six marches pour accéder à la pièce de vie : elle comporte un coin cuisine à droite à l'entrée. Le sol est carrelé, les murs et le plafond sont peints.

Elle est équipée d'une porte fenêtre double vitrage en bois avec rambarde donnant côté rue Vigne, un fenestron en bois donnant côté Rue Vigne, deux points lumineux.

Dans la salle de bains, le sol est en tommettes, les murs sont couverts de faïences à mi-hauteur et le restant des murs et du plafond sont peints.

Elle est équipée d'une porte, d'un lavabo sur bâti, d'une cabine de douche, d'un point lumineux, d'un radiateur électrique.

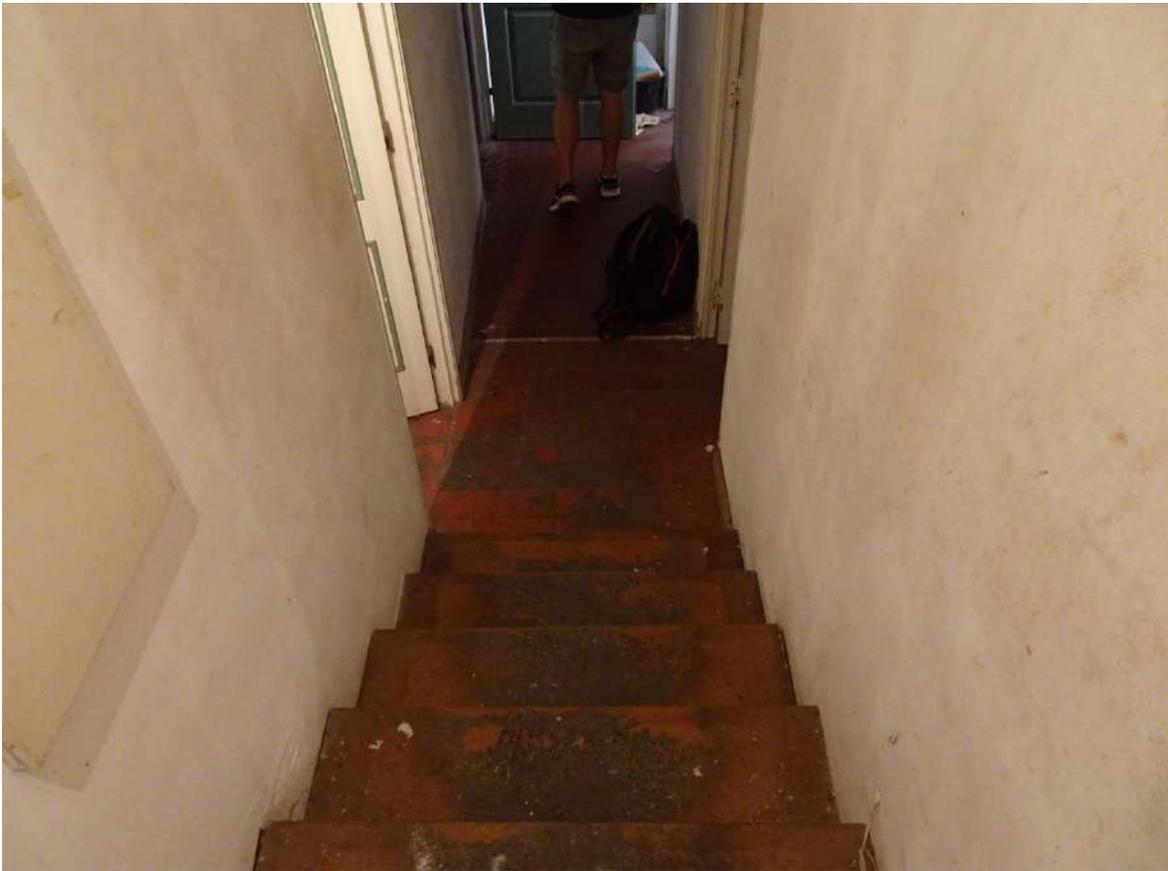
De l'autre côté dans le hall, je dénombre deux chambres ayant chacune un point lumineux, une fenêtre simple vitrage avec volets bois donnant sur la Rue Vigne, une porte et un radiateur électrique. Le sol est en tommettes, les murs et le plafond sont peints.











Puis, je poursuis ma visite et je note que le hall d'entrée de l'immeuble comporte un interphone, une porte, un sol carrelé, des murs en cours de finition dans l'entrée, des murs plâtrés, un plafond enduit, un escalier carrelée puis en tommettes avec nez de marche en bois, un point lumineux à chaque étage.

Nous montons au troisième étage, un palier constitué de plaque de bois, comporte une porte verrouillée : je frappe à plusieurs reprises mais personne ne répond. Mon serrurier ouvre alors la porte et je constate qu'il s'agit d'un grenier inoccupé.

Il comporte deux parties, un sol béton, un plafond constitué de tuiles, et des murs enduits anciens. Je note une ouverture côté rue Vigne, avec grille.

La seconde partie est surélevée par rapport à la première partie.

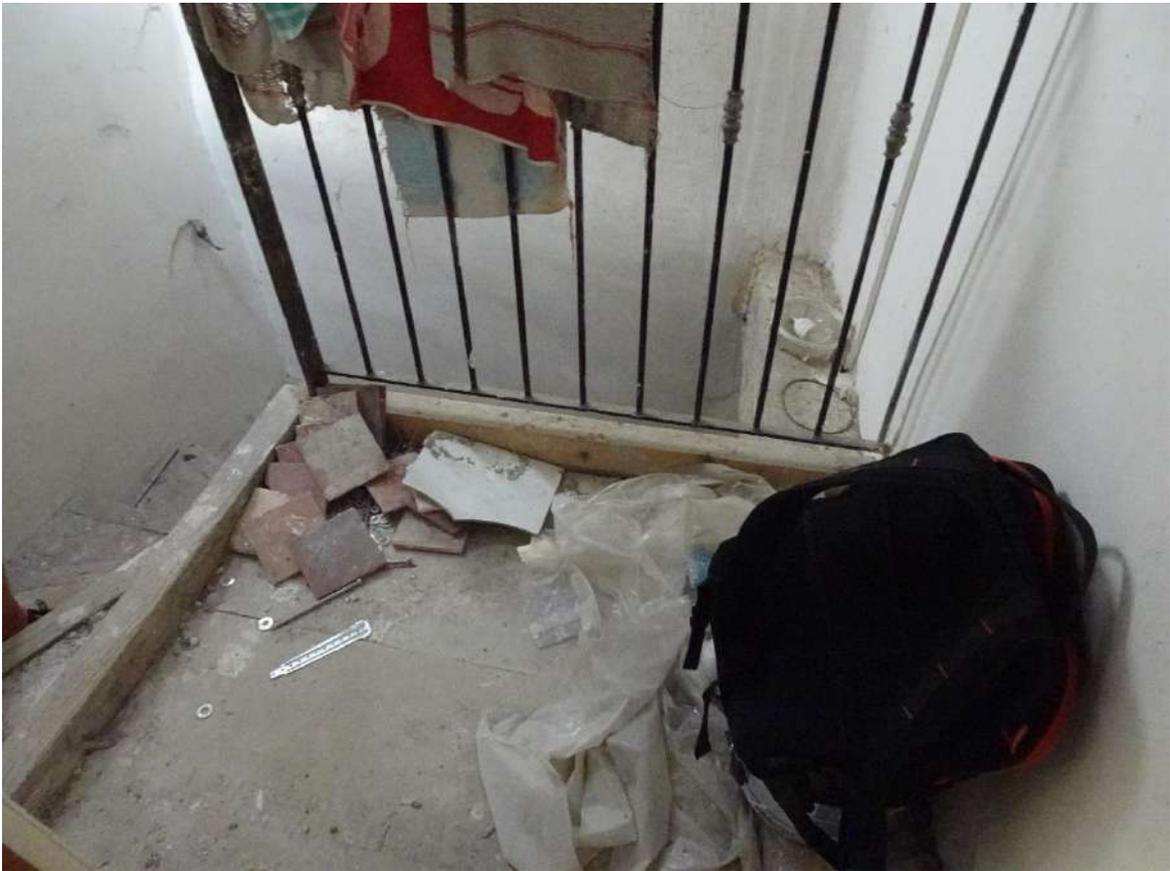
Notre visite étant terminée, mon serrurier referme la porte.















Puis, nous poursuivons au premier étage : je frappe à la porte à 14h30, personne ne répond, le serrurier ouvre alors la porte et à l'intérieur Monsieur DAO Mohamed Ali nous reçoit.

Je me présente à lui et lui expose l'objet de ma présence. Il m'indique qu'il va appeler le locataire de l'appartement, Monsieur Sayeh Mohamed : il le joint par téléphone et me passe la communication.

Je me présente à lui, lui expose l'objet de ma présence et lui indique que je vais lui signifier la requête et l'ordonnance autorisant ma mission. Il me déclare être Monsieur SAYEH Mohamed, le locataire de l'appartement. Je lui demande le montant de son loyer, il me répond qu'il ne sait pas et qu'il est au travail.

Je signifie l'acte en le remettant à M. DAO, personne présente et nous procédons à notre mission.

Je pénètre dans la pièce de vie par une porte d'entrée en bois.

Le sol est en tommettes, les murs et le plafond sont peints. Il y a un point lumineux, deux fenêtres deux battants donnant côté rue Vigne, un radiateur électrique.

Sur le côté, côté Rue Vigne, un coin cuisine ouvert comporte une fenêtre en bois avec volet bois, un évier et un placard quatre portes.

Cette pièce comporte également un espace côté hall de l'immeuble.

Puis, je monte quatre marches d'escalier et j'accède à un hall comportant un sol en tommettes.

Il dessert une chambre donnant côté Rue Vigne : elle comporte un sol carrelé, des murs et plafond peints. Elle est équipée d'un radiateur électrique, d'un point lumineux et d'une fenêtre double vitrage en bois avec volets.

Dans la chambre, une porte ouvre sur une petite salle de bains borgne avec douche, lavabo et WC ; et une seconde porte ouvre sur une cage d'escalier avec un fenestron donnant Rue Vigne : l'escalier est obstrué par le mur.



















Au rez-de-chaussée, un logement donne côté Rue Vigne : on frappe, après plusieurs minutes, personne ne répondant, le serrurier ouvre la porte à 15H.

Je signifie la requête et l'ordonnance rendue le 12/07/2024 à M. SAYEH MAHER (nom indiqué sur la boîte aux lettres) par un dépôt étude.

Puis, je visite le logement.

J'accède à l'appartement par une porte en bois : j'entre dans une petite pièce dont le sol est carrelé, les murs et le plafond sont peints.

Je note une climatisation, un point lumineux, une fenêtre double vitrage en bois avec grille donnant côté Rue Vigne et un radiateur électrique.

Je monte quatre marches et j'entre dans une petite cuisine avec fenêtre double vitrage en bois donnant côté Rue Vigne avec grille. Le sol est carrelé, les murs et le plafond sont peints. Elle est équipée d'un évier, d'une porte, d'un point lumineux et d'un radiateur électrique.

Au fond de cette cuisine, une porte à droite dessert une petite salle de bains avec lave mains, WC et douche. Elle est équipée d'un néon.

Une seconde porte à gauche ouvre sur une cage d'escalier obstruée par le mur : elle comporte un chauffe-eau d'une contenance de 100 litres et un fenestron donnant côté Rue Vigne.

À 15h15, notre visite étant terminée, mon serrurier referme le logement.













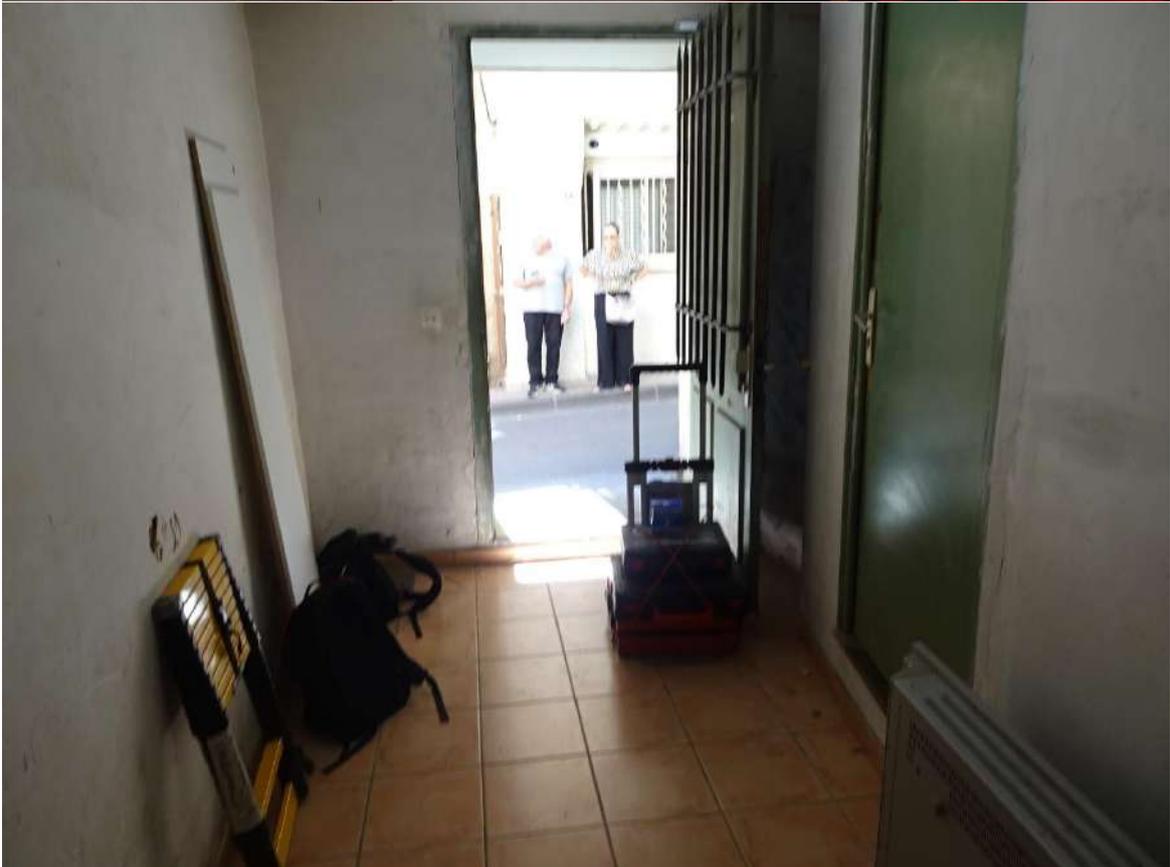


Puis  dans le hall d'entrée, je constate un espace de rangement au fond et une porte : cette porte étant verrouillée, mon serrurier l'ouvre à 15h 20. Ce local contient un chauffe-eau et une machine à laver.

Le serrurier le referme à 15h25 et je me rends chez les locataires présents pour savoir qui loue ce local car le serrurier a été contraint de changer la serrure. Il s'agit du local de M. GHARBI : je donne clé du local à 15h30.

Une porte sise derrière la porte d'entrée de l'immeuble contient les compteurs EDF.













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

Maître Caroline BOURDENET

Commissaire de Justice Associée.

