

## SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE

Xavier TORBIERO Stéphane GUERIN Gaël KTORZA

## HUISSIERS 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

C.C.P. 6820.35 G MARSEILLE

**EXPEDITION**

## PROCES VERBAL DE CONSTAT

**L'AN DEUX MILLE DIX HUIT**

**ET LE HUIT JANVIER**

**A 16 HEURES ET 57 MINUTES**

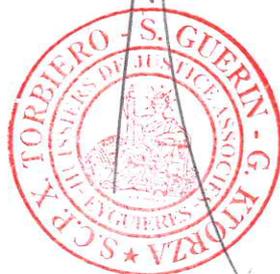
**A LA REQUETE DE :**

LA CAISSE D'EPARGNE CEPAC, anciennement dénommé CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE PROVENCE ALPES CORSE, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le n°775 559 404 ayant son siège social à 13006 MARSEILLE - place Estrangin Pastré, agissant poursuites et diligences de son Président en exercice domicilié au dit siège es qualité.

**EN VERTU DE :**

Un acte notarié en forme exécutoire en date du 20 Avril 2007 contenant prêt par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE PROVENCE ALPES CORSE à Monsieur et Madame NIANG, avec promesse d'emploi et promesse d'affectation hypothécaire, passé par devant Maître Thiery VERGNE, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle Eric DUGAS – Georges LAFON – André STORCK – Thierry VERGNE, Notaires Associés, titulaire d'un office notarial sis à Nîmes (30), Villa Roma – 9 quai Georges Clémenceau.

**Je, Xavier TORBIERO, Huissier de Justice associé au sein de la SCP Xavier TORBIERO – Stéphane GUERIN – Gaël KTORZA, Huissiers de Justice Associés, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice, près le Tribunal de**



**Grande Instance de TARASCON-SUR-RHONE, en résidence à EYGUIERES  
13430 y demeurant 126, avenue de La Liberté soussigné.**

**CERTIFIE ET ATTESTE**

A l'effet de recueillir les renseignements nécessaires à la procédure de saisie immobilière de l'immeuble ci-après désigné.

M'êtré transporté ce jour, le 8 Janvier 2018 à 16H55 pour procéder à la description exacte et détaillée du bien qui y est situé et qui appartient à :

Monsieur Mamadou, Hamidou NIANG, Footballeur Professionnel, né le 13 Octobre 1979 à MATAM (SENEGAL), de nationalité sénégalaise et française, demeurant et domicilié 1539, chemin de Romans – 13120 GARDANNES.

Madame Laëtitia, Maryannick NIANG née THIEL le 26 Avril 1981 à AMNEVILLE LES THERMES (57), de nationalité française, demeurant et domiciliée 1539, chemin de Romans – 13120 GARDANNES.

Le bien dont s'agit est situé sur la commune de **MALLEMORT (13)** – Domaine & Golf de Pont Royal et figure au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

Section C n°3918 – ZAC du Moulin de Vernègues pour une contenance de 1h 11a 87ca.

Section C n°4315 – ZAC du Moulin de Vernègues pour une contenance de 0h 26a 36ca.

Section C n°4317 – ZAC du Moulin de Vernègues pour une contenance de 0h 04a 45ca.

Ledit ensemble immobilier comprend :

Un ensemble de résidences à usage d'habitation, comprenant outre les parties communes, 51 lots privatifs, savoir :

- 51 villas à usage d'habitation avec jardin.
- 51 emplacements de stationnement intégrés dans les bâtiments.
- 51 emplacements de stationnements en surface.
- Une piscine collective.

Le terrain restant est occupé par des espaces verts, rampes d'accès et voie de circulation.

Le bien appartenant aux époux NIANG dans cet ensemble immobilier est composé du lot n°78 et consiste en une maison de modèle « BORIES » avec 180/10.000èmes de quote-part du sol et des parties communes générales.



Là étant, en présence de :

- Monsieur Guillaume OGER, diagnostiqueur au sein de la société AUDIT DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS mandaté par mes soins.
- Madame Isabelle WIART, locataire des époux NIANG ainsi déclarée.

J'ai procédé à la description ainsi que suit.

Lors de mon arrivée, j'ai rencontré Madame Isabelle WIART, locataire ainsi déclarée à qui j'ai décliné mes nom, qualité et mission et que j'avais préalablement averti de ma visite.

Cette dernière m'autorise à pénétrer chez elle aux fins d'y dresser le présent procès-verbal descriptif.

Le bien dont s'agit consiste en une maison jumelle située dans le Domaine & Golf de Pont Royal.

Il s'agit d'un domaine privé sécurisé situé à quelques kilomètres du centre village et sur laquelle il s'élève de nombreuses résidences.

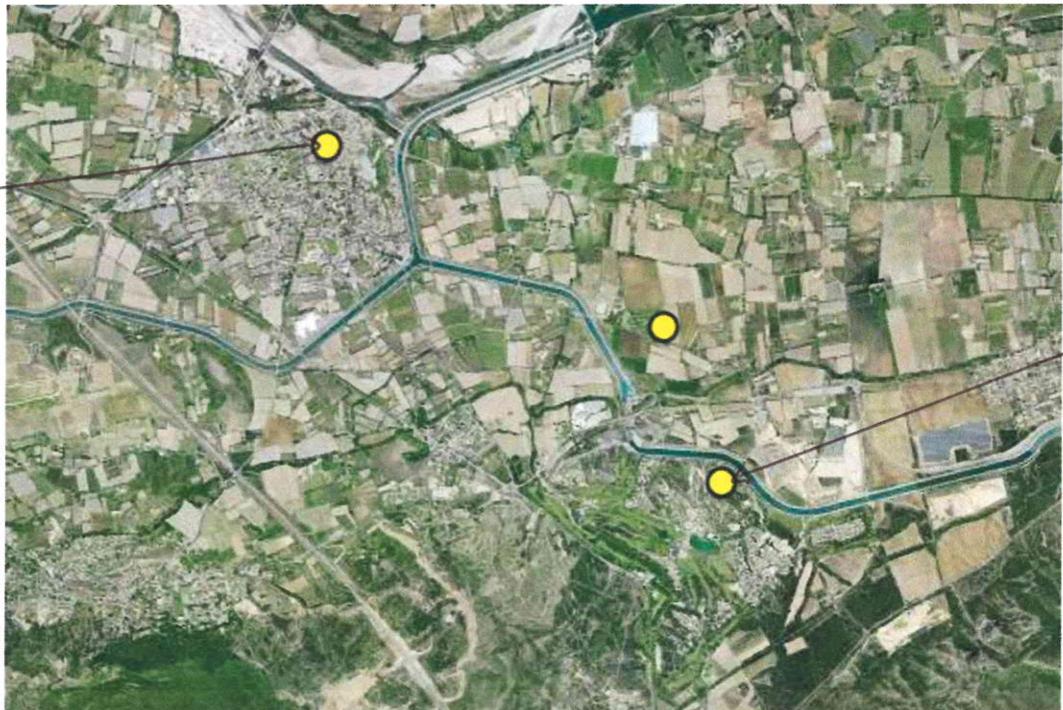
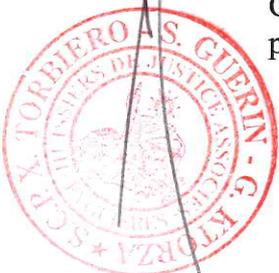
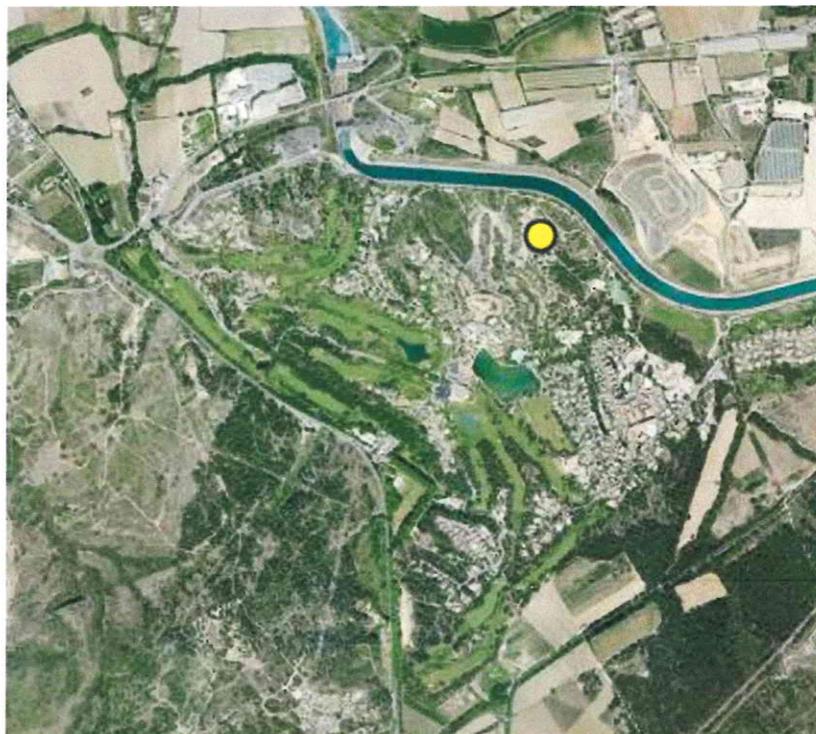


Photo capturée sur Google Earth.

Ce domaine est agrémenté de deux terrains de golf (un parcours de 18 trous et un parcours de 9 trous) et d'un hôtel restaurant 4 étoiles.



Une partie de ce domaine est géré par la société Pierre et Vacances qui propose de nombreuses activités en période estivale. En cette période, il y a des commerces de restauration et des magasins de bouche.



Domaine et Golf  
de bit Royal

Photo capturée sur Google Earth

La maison, objet de la présente procédure, est située dans un ensemble immobilier dénommé « Le Clos du Golf » au numéro 5 et consiste en une maison jumelle élevée d'un niveau sur rez-de-chaussée avec garage attenant. Il s'agit d'une maison de construction traditionnelle.

Photos n°1 & 2.

A handwritten signature in black ink is written over a red circular stamp. The stamp contains the text "TORBIERO - S. GUERIN - G. FORZA" around the perimeter and "SC.P.A." at the bottom. In the center of the stamp is a small emblem featuring a crown and a shield.

Le Clos du Golf



Photo capturée sur Google Earth.

Cet ensemble immobilier est agrémenté d'une piscine commune pour les occupants des différents occupants du Clos du Golf.

Maison des époux  
NIANG



piscine du  
Clos du Golf

Photo capturée sur Google Earth.

La propriété des époux NIANG est agrémentée d'un espace extérieur délimité par une clôture composée de panneaux soudés.

Photo n°3.



Au pied de la façade Sud, il existe une terrasse dont le sol est recouvert d'un carrelage de grès.

Photos n°4.5 & 6.

### **Garage :**

L'accès s'effectue depuis l'extérieur par une porte basculante métallique.

Le sol est recouvert d'une dalle en ciment brut. Les murs sont en parpaing brut. Le plafond est composé d'hourdis bruts.

L'éclairage est assuré par un point lumineux en plafond.

Cette pièce est dépourvue d'équipement de chauffage.

Photo n°7.

Une porte isoplane ouvre sur un petit dégagement à usage de cellier.

### **Habitation principale :**

L'accès s'effectue depuis l'extérieur par une porte en métal. Cette porte ouvre sur une entrée.

#### Entrée :

Le sol est recouvert d'un carrelage de grès. Les murs et le plafond en doublage de placoplâtre sont peints en blanc.

L'éclairage est assuré par un point électrique mural.

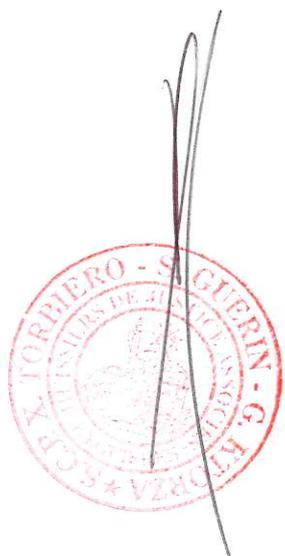
Photo n°8.

#### Cuisine :

Photos n°9.10 & 11.

Cette pièce est éclairée et aérée :

- Au Nord par une fenêtre à un battant - châssis bois - double vitrage protégé par un barreaudage métallique.



- A l'Ouest par une fenêtre à un battant - châssis bois - double vitrage protégé par un barreaudage métallique.

Le sol est recouvert d'un carrelage de grès.

Les murs et le plafond en doublage de placoplâtre sont peints en blanc.

L'éclairage est assuré par un point électrique en plafond.

Cette cuisine est agrémentée d'un plan de travail contre le mur Ouest avec placards hauts et bas. Il est intégré sur ce plan de travail une plaque de cuisson. Ce plan de travail est surmonté d'une hotte électrique.

Photo n°10.

*Madame WIARD me précise que la plaque de cuisson et le four lui appartiennent.*  
Dont acte.

Contre le mur Nord, j'observe un évier à deux bacs en inox avec un placard en mélaminé blanc en partie basse.

Photo n°11.

### Cellier :

Photo n°12.

L'accès s'effectue soit depuis un espace « salon-repas », soit depuis le garage par une porte en postformé.

Il s'agit d'une pièce aveugle.

Le sol est recouvert d'un carrelage de grès. Les murs et le plafond en doublage de placoplâtre sont peints en blanc.

L'éclairage est assuré par un point électrique mural.

Cette pièce est équipée d'un ballon d'eau chaude et d'une arrivée et sortie d'eau pour machine à laver.

Depuis ce cellier, on accède à une pièce à usage de WC par une porte en postformé. Il s'agit d'une pièce aveugle.

Le sol est recouvert d'un carrelage de grès. Les murs et le plafond sont en doublage de placoplâtre peint en blanc.



L'éclairage est assuré par un point électrique mural.

L'aération est assurée par une ventilation mécanique.

Cette pièce est équipée d'un cabinet d'aisance à chasse dorsale et d'un lave-mains d'angle.

Photos n°13 & 14.

#### Salon repas :

Cette pièce est située en contrebas de la cuisine supra-décrite.

Elle est éclairée et aérée à l'Ouest par une porte-fenêtre à un battant - châssis bois - double vitrage.

Les murs et le plafond en doublage de placoplâtre sont peints en blanc.

Cet espace est délimité côté Sud par un garde-corps en bois.

#### Séjour :

Photos n°15.16 & 17.

Cette pièce est située en contrebas du salon repas précédemment décrit.

Cette pièce est éclairée et aérée :

- à l'Ouest par une porte-fenêtre à deux battants - châssis bois - double vitrage.
- au Sud par deux portes-fenêtres (l'une est à deux battants, l'autre à trois) - châssis bois - double vitrage.

Les murs et le plafond en doublage de placoplâtre sont peints en blanc.

L'éclairage est assuré par un point électrique en plafond.

Le chauffage est assuré par un climatiseur réversible. Il s'agit du seul équipement de chauffage du rez-de-chaussée.

Poursuivant mes constatations, je me suis transporté au 1<sup>er</sup> étage.

On y accède depuis le salon repas par un escalier en bois.

Photo n°18.



Mezzanine :

Photo n°19.

Cette pièce est éclairée et aérée au Sud par une ouverture à châssis fixe - structure bois - double vitrage.

Le sol est recouvert d'un carrelage de grès. Les murs et le plafond en doublage de placoplâtre sont peints en blanc.

Cet espace est dépourvu de point lumineux et d'équipement de chauffage.

Palier :

Photo n°20.

Le sol est recouvert d'un carrelage de grès. Les murs et le plafond en doublage de placoplâtre sont peints en blanc.

L'éclairage est assuré par un point lumineux en plafond.

La limite Sud de cet espace est composée d'un garde-corps en bois.

Chambre Sud :

Photos n°21 & 22.

L'accès s'effectue depuis le palier par une porte en postformé.

Cette pièce est éclairée et aérée au Sud par une fenêtre à deux battants - châssis bois - double vitrage.

Le sol est recouvert d'un carrelage de grès. Les murs et le plafond en doublage de placoplâtre sont peints en blanc.

Le chauffage est assuré par un climatiseur réversible.

Cette pièce est équipée d'un placard bâti avec portes coulissantes en mélaminé blanc.

Chambre Nord-Ouest :

Photos n°23 & 24.

L'accès s'effectue depuis le palier par une porte isoplane.



Cette pièce est éclairée et aérée au Nord par une fenêtre à un battant - châssis bois à double vitrage et à l'Ouest par une fenêtre à deux battants - châssis bois - double vitrage.

Le sol est recouvert d'un carrelage de grès. Les murs et le plafond en doublage de placoplâtre sont peints en blanc.

Le chauffage est assuré par un climatiseur réversible.

Cette pièce est équipée d'un placard bâti avec portes coulissantes en mélaminé blanc.

#### Chambre Nord-Est :

Photos n°25 & 26.

L'accès s'effectue depuis le palier par une porte en postformé.

Cette pièce est éclairée et aérée au Nord par une fenêtre à deux battants - châssis bois - double vitrage.

Le sol est recouvert d'un carrelage de grès. Les murs et le plafond en doublage de placoplâtre sont peints en blanc.

Le chauffage est assuré par un climatiseur réversible.

Cette pièce est agrémentée d'un placard bâti avec portes coulissantes en mélaminé blanc.

#### Salle de bains Ouest :

Photos n°27 & 28.

L'accès s'effectue depuis le palier par une porte en postformé. Il s'agit d'une pièce aveugle.

Le sol est recouvert d'un carrelage de grès. Les murs et le plafond en doublage de placoplâtre sont peints en blanc.

L'éclairage est assuré par un point électrique en plafond.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre à un battant - châssis bois - double vitrage.

Le chauffage est assuré par un petit convecteur électrique.

Cette pièce est agrémentée d'une baignoire en acrylique et d'une paillasse partiellement bâtie sur laquelle il est encastré deux vasques.



Au-dessus de la vasque, il est fixé une glace avec point lumineux mural.

Les murs en périphérie de la baignoire et du plan de travail sont faïencés.

Salle d'eau Est :

Photos n°29 & 30.

L'accès s'effectue depuis le palier par une porte en postformé. Il s'agit d'une pièce aveugle.

Le sol est recouvert d'un carrelage de grès. Les murs et le plafond en doublage de placoplâtre peints en blanc.

L'éclairage est assuré par un point électrique en plafond et un point électrique mural.

Une trappe permet d'accéder aux combles.

Le chauffage est assuré par un radiant.

Cette pièce est équipée d'un cabinet d'aisance à chasse dorsale, d'un coin douche et d'une paillasse partiellement bâtie sur laquelle il est encastré une vasque.

Au-dessus de cette vasque, il est fixé une glace

-----

**Cette maison est d'une surface d'environ 100m<sup>2</sup>.**

**Elle n'est pas alimentée en gaz de ville. Elle dispose de l'eau sous pression et est relié à un système de tout à l'égout.**

**Elle est occupée par Monsieur Yann BOISSET et Madame Isabelle WIART selon bail sous seing privé en date à Salon de Provence du 26 Juin 2017 avec prise d'effet au 10 Aout 2017 selon avenant. La durée du bail est de 3 ans.**

**La location est consentie selon un loyer mensuel de 1.020, 00 euros et 50 euros de charges permettant l'entretien des communs et de la piscine réservée aux occupants du Clos du Golf.**

**Le Syndic de la Copropriété est l'agence CG IMMOBILIER en siège à AIX-EN-PROVENCE – 11, cours Gambetta.**

**Il est également payé des charges auprès de l'AFUL Générale du Domaine & Golf de Pont Royal.**

-----



J'ai pris 30 clichés photographiques des lieux lesquels sont annexés au présent procès-verbal

Je joins un extrait de plan cadastral et une matrice cadastrale.

Mes constatations étant terminées, je me suis retiré et de tout ce que dessus j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit à ma requérante.

Maître Xavier TORBIERO





Photo n°1.



Photo n°2.



Photo n°3.





Photo n°4.



Photo n°5.



Photo n°6.





Photo n°7.

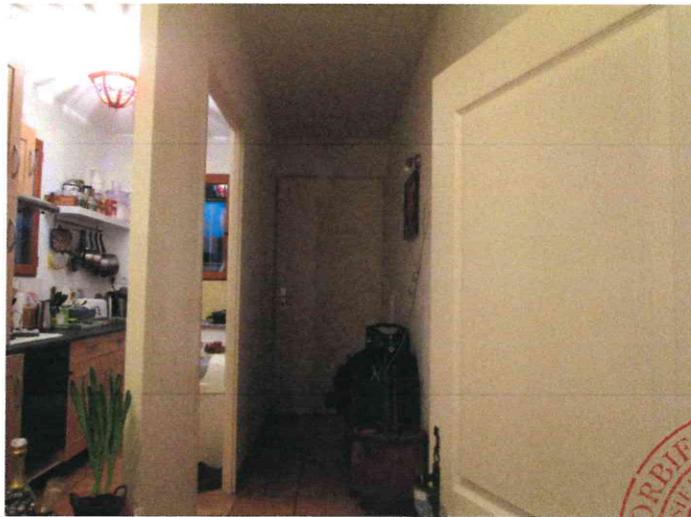


Photo n°8.



Photo n°9.

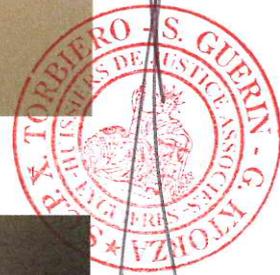




Photo n°10.

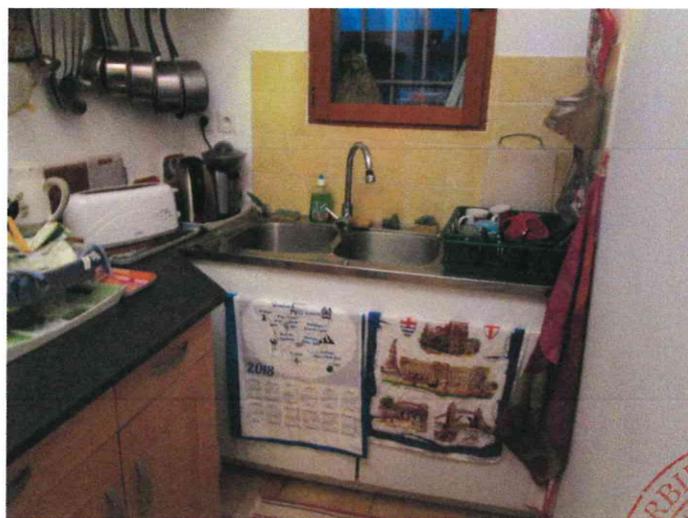


Photo n°11.



Photo n°12.





Photo n°13.

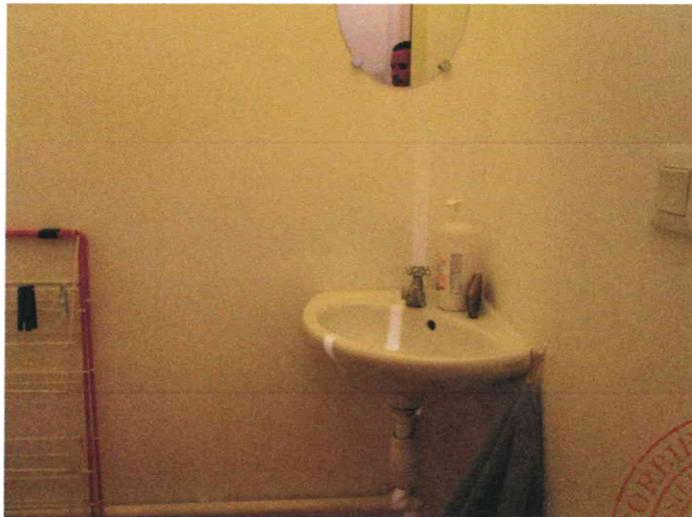


Photo n°14.



Photo n°15.





Photo n°16.



Photo n°17.

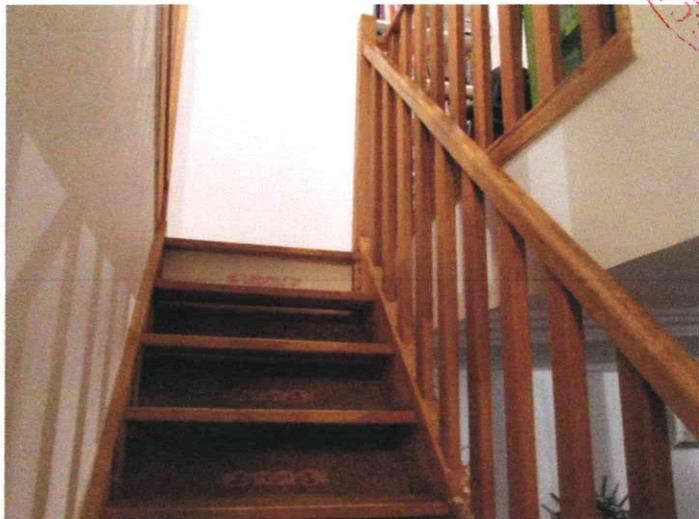


Photo n°18.





Photo n°19.



Photo n°20.



Photo n°21.





Photo n°22.

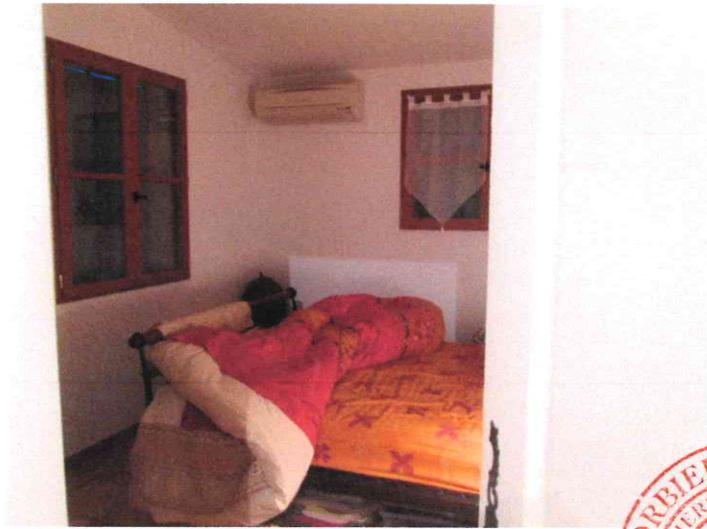


Photo n°23.



Photo n°24.





Photo n°25.



Photo n°26.



Photo n°27.





Photo n°28.



Photo n°29.



Photo n°30.

DIRECTION GENERALE  
DES FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :  
BOUCHES DU RHONE  
Commune :  
MALLEMORT

Section : C  
Feuille(s) : 000 C 15  
Echelle d'origine : 1/2000  
Echelle d'édition : 20/07/2017

Numéro d'ordre du registre de constatation  
des droits :

Cachet du service d'origine :

Centre des Impôts foncier de :  
TARASCON

Avenue Pierre Sémard

13150 TARASCON

Téléphone : 04 90 99 12 19

Fax : 04 90 99 12 56

cdif.tarascon@dgifp.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral  
à la date : .....

A  
le 20/07/2017  
L

LALANNE Pascal  
agent administratif des Finances publiques



ANNEE DE MAJ	2016	DEP DIR	13 2	COM	053 MALLEMORT	ROLE	A	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ						NUMERO COMMUNAL	N00074
Propriétaire/Indivision		MCW2NX		NIANG/MAMADOU				N(e) le 13/10/1979						à 99 SENEGAL	
1539 CHE DE ROMAN		13120 GARDANNE													
Propriétaire/Indivision		MCW2NZ		NIANG/LAETITIA				N(e) le 26/04/1981						à 57 AMNEVILLE	
354 CHE DE RAPINE		13090 AIX EN PROVENCE													

PROPRIÉTÉS BATIES																									
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS					IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL															
AN	SECTION	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF
08	C	3918			S CLOS DU GOLF 001 LOT 0000078 180 / 10000	A011	D	01	00	01001	0820060 E	A	C	H	MA	5	2082								P
REV IMPOSABLE		2082 EUR		COM		R EXO		0 EUR		R EXO		DEP		0 EUR											
				R IMP		2082 EUR				R IMP				2082 EUR											

PROPRIÉTÉS NON BATIES																							
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS					EVALUATION										LIVRE FONCIER								
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille		
		HA A CA		REV IMPOSABLE	0 EUR	COM								TAXE AD									
		CONT	0											R IMP								0 EUR	
				R EXO		0 EUR		R EXO		0 EUR		R EXO		0 EUR									
				R IMP		0 EUR		R IMP		0 EUR		R IMP		0 EUR								MAJTC	

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

