

SELAS CJ ACTE

Office Aix en Provence
05 Allée Rufinus
13101 AIX EN PROVENCE CEDEX 1
04 42 63 13 66

Office Marseille
87 Rue Paradis
13006 MARSEILLE
Tél : 04 96 12 54 40

Mail : contact@cj-acte.fr

PROCES VERBAL DESCRIPTIF



www.cj-acte.fr

**LE MERCREDI QUATRE FÉVRIER
DEUX MILLE VINGT SIX
à 16 heures 30.**

A LA REQUETE DE :

La Société Civile Professionnelle BR ASSOCIES, enregistré au registre du commerce et des sociétés d'Aix en Provence sous le numéro 481 308 401, ayant son siège social 07 Rue Joseph d'ARBAUD 13090 AIX EN PROVENCE représentée par Maître Julie ROUILLIER de la SCP DAYDE-PLANTARD-ROCHAS & VIRY, Avocat au barreau d'AIX EN PROVENCE

AGISSANT EN VERTU DE :

D'une ordonnance contradictoire en premier ressort rendue en date du 21 Novembre 2025 rendue par le Tribunal Judiciaire d'Aix en Provence au terme de laquelle il est prévu la vente judiciaire de du bien immobilier, propriété de la SCI LES OLIVIERS DES TROIS FILLES immatriculée au RCS de SALON DE PROVENCE sous le numéro 501 322 944.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, David MOYA, Commissaire de Justice, membre de la SELAS CJ ACTE, Commissaires de Justice Associés demeurant 05 Allée Rufinus, Résidence SIGNORET à AIX EN PROVENCE (13), par l'un d'eux soussigné,

**DESIGNATION DE
PROPRIETE
ET CADASTRALE**

Un ensemble immobilier situé Lieudit LA DEVALADE, 13880 VELAUX composé de deux parcelles Section AZ N° 132 pour une contenance de 24 ares et 76 centiares et AZ n° 134 pour une contenant de 18 ares et 92 centiares et le bâtiment à usage de moulin oléicole édifié

DESCRIPTION

Nous sommes assistés :

- **De Monsieur Vincent TENA, Diagnostiqueur immobilier, Société ALPES DIAGNOSTICS**

SITUATION DU BIEN IMMOBILIER

- **Situation Générale :**

Le bien est situé sur la commune de VELAUX, commune des Bouches du Rhône située à l'Ouest d'Aix en Provence (19 km) et au nord de Marseille (35 km)

- **Situation précise du bien immobilier décrit :**

Le bien est situé au centre de la commune, sur la voie desservant notamment la commune de ROGNAC

Nous annexons une photographie issue du site www.geoportail.fr afin de le situer le bien immobilier (Les parcelles objet du présent procès-verbal sont délimitées par un trait rouge)



Sur place nous sommes reçus par Manon DONNIER, Gérante de l'EURL LE MOULIN A HUILE DONNIER, locataire des lieux à qui nous déclinons no noms, prénoms, qualité et objet de notre mission. Cette dernière ne s'oppose pas à nos diligences

ACCES IMMEUBLE

L'accès au bâtiment se fait par une porte vitrée, intégrée dans un ensemble de vitres. Les vitrages, situés de part et d'autre de cette porte d'accès, sont cassés.





Surface de vente

Nous accédons à la surface de vente depuis la porte d'entrée. À gauche, un escalier mène à l'étage et à des toilettes « PMR », tandis qu'à droite, nous découvrons la surface de vente à proprement parler.



Cette surface de vente se compose d'un carrelage au sol, un plafond à la française est présent. Les murs sont enduits en clair. Une ouverture vitrée donne sur le hangar

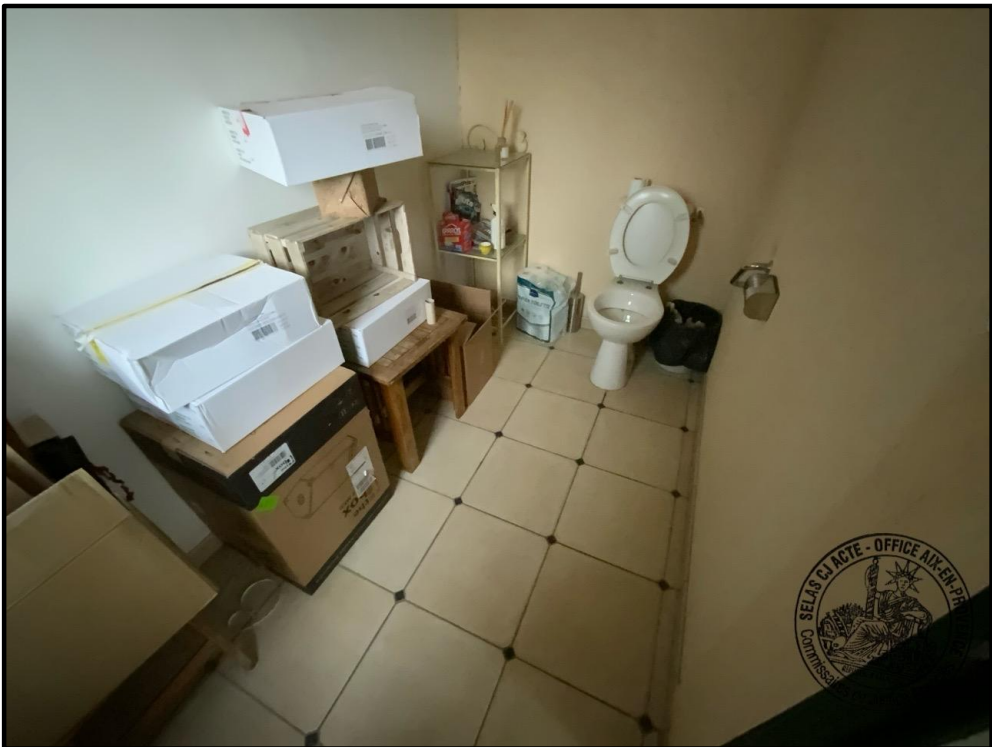




Toilettes PMR

À gauche, une porte mène à des toilettes adaptées pour les personnes à mobilité réduite (PMR). Nous remarquons d'abord un espace avec un évier surélevé. Le sol est carrelé et les murs sont enduits. Une importante trace d'infiltration est visible au-dessus de la porte d'accès aux toilettes. Une seconde porte donne accès à la partie WC, où le sol est également carrelé et les murs enduits. Dans l'espace toilette un fenètre donne sur l'extérieur





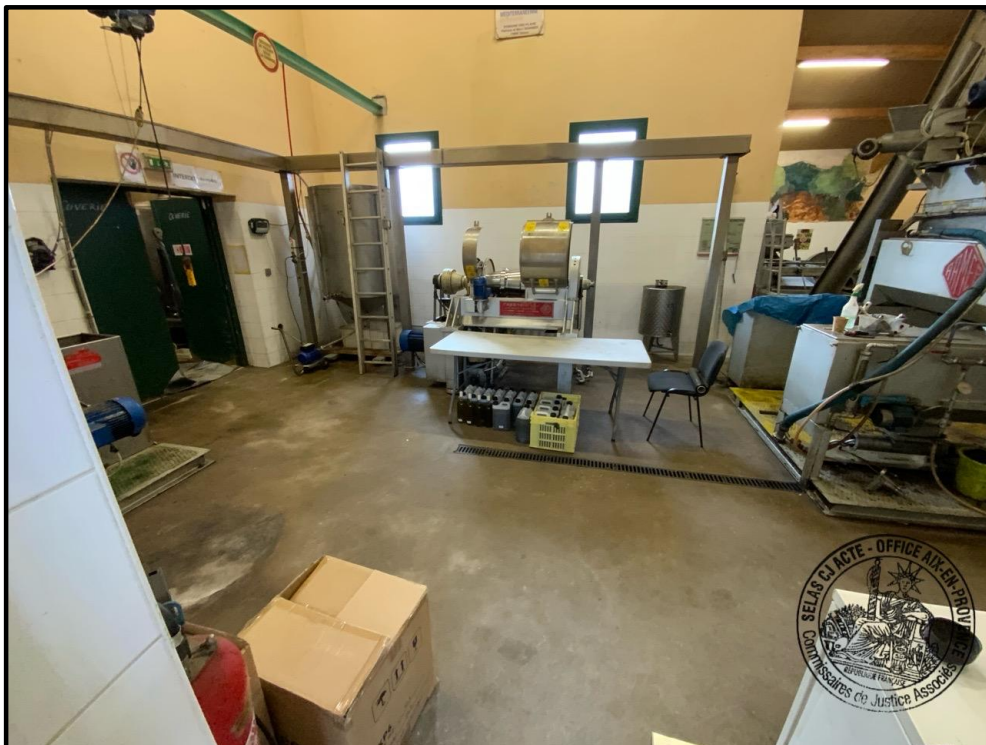




Hangar

Depuis la surface de vente, une porte donne accès au hangar, qui comprend plusieurs sections. La section principale est en forme de Z et repose sur une dalle en béton. Les murs sont recouverts de faïence jusqu'à mi-hauteur, puis d'un enduit au-dessus. Le plafond est constitué de poutres et de panneaux en bois.

Dans cet espace, nous observons que quatre vitrages sont orientés vers l'ouest, deux vitrages donnent sur les étages, et un vitrage ouvre sur la surface de vente.









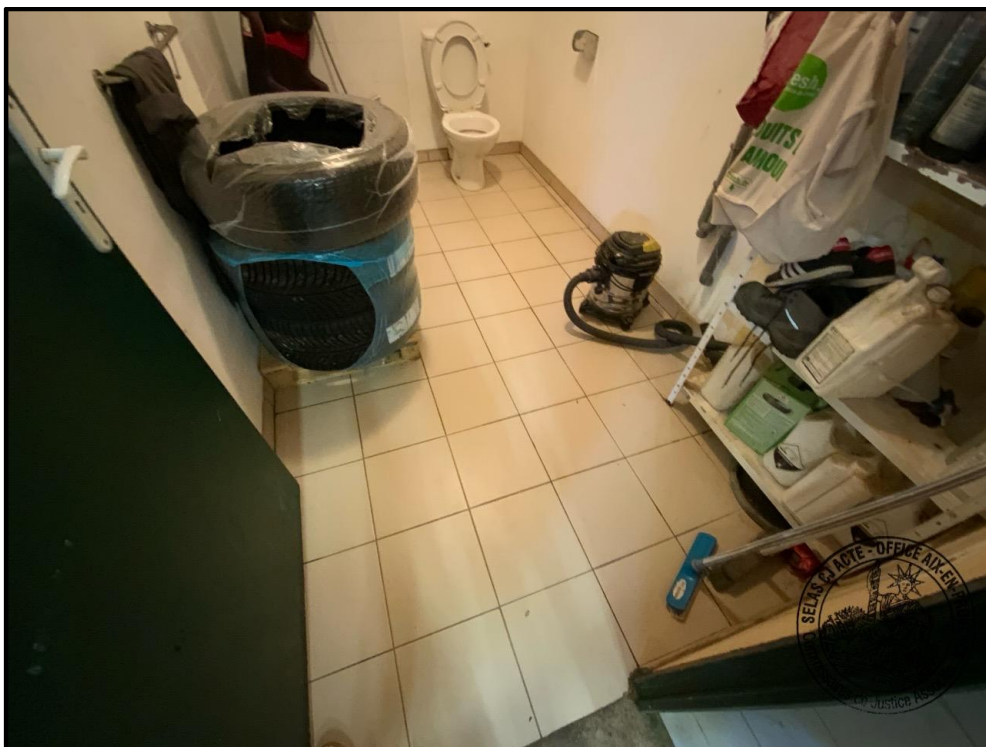
Une grande porte métallique permet d'accéder au haut vent.





Vestiaires

Sur la droite, une première porte mène à un vestiaire dont le sol est carrelé. Les murs y sont peints en blanc et les plafonds sont enduits. Nous constatons la présence d'un bac à douche, entouré de murs composés de faïence. Cet espace est également équipé de toilettes.





Atelier

Une seconde porte permet d'accéder à un espace appelé atelier. Le sol est revêtu de carreaux, tandis que les murs, ainsi que le plafond, sont enduits. La quantité de matériel présente rend toute observation exhaustive impossible.

Un vitrage s'ouvre sur le auvent extérieur.





Bureaux

Une troisième porte donne sur un espace bureau. Le sol présente un carrelage, tandis que les murs sont enduits en blanc. Le plafond est également enduit. Cette pièce comprend une fenêtre et une porte vitrée donnant sur l'auvent





CUVERIE

Dans le centre du hangar, en se dirigeant vers la gauche, on accède à la cuverie. Les sols sont en état et les murs enduits. Le plafond est élégamment composé d'un placage en bois avec des poutres apparentes, et il est agrémenté d'un éclairage harmonieux.

Deux portes métalliques s'ouvrent sur l'extérieur du côté sud, tandis qu'une autre porte permet d'accéder au hall d'entrée et une dernière à une réserve.









Réserve

Nous remarquons que le sol est carrelé, tandis que les murs et le plafond sont enduits. Coté Est deux fenêtres donnent sur l'extérieur





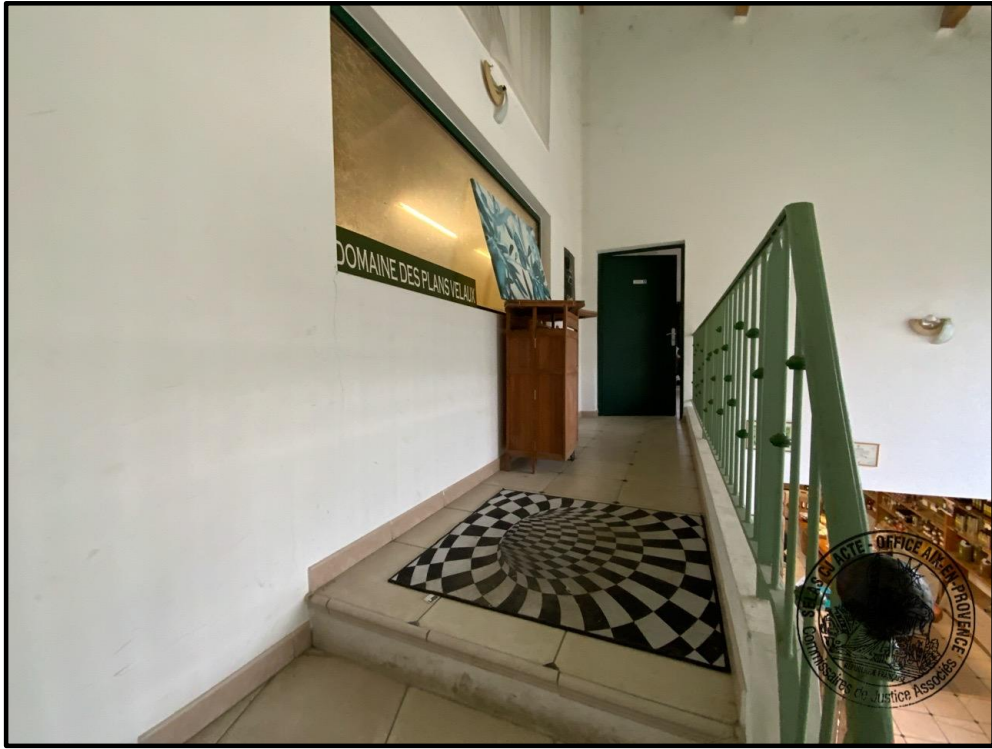


Escaliers

Un escalier carrelé mène à l'étage, flanqué d'une rambarde métallique. Sur la droite du couloir se trouve une salle de réception, tandis que sur la gauche s'étend une zone de stockage et des toilettes.





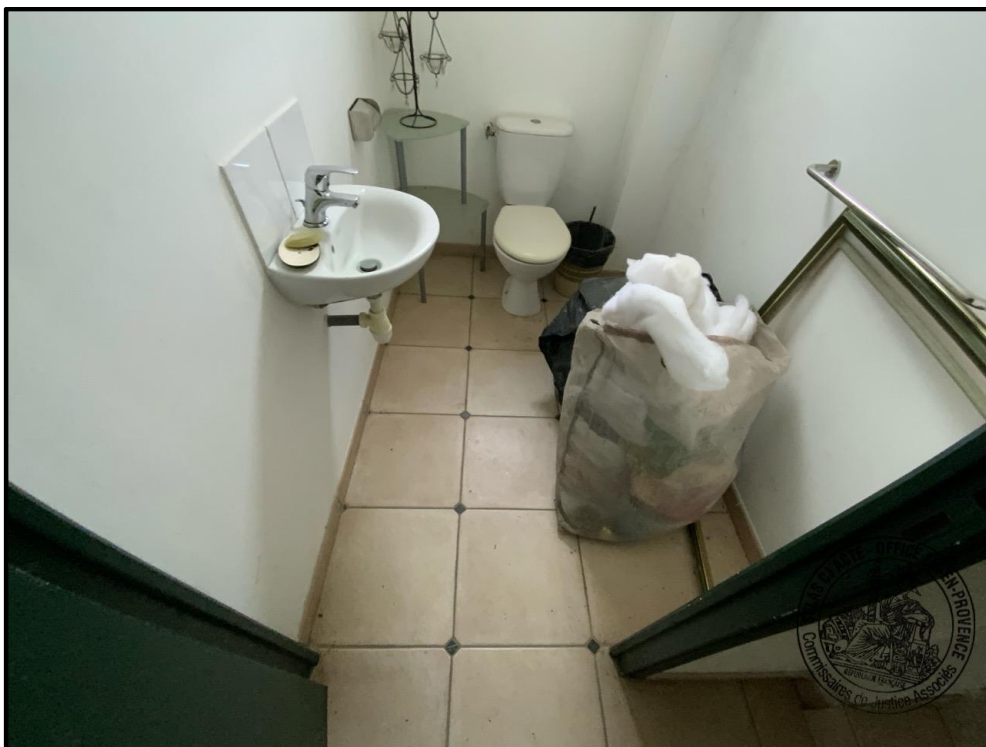


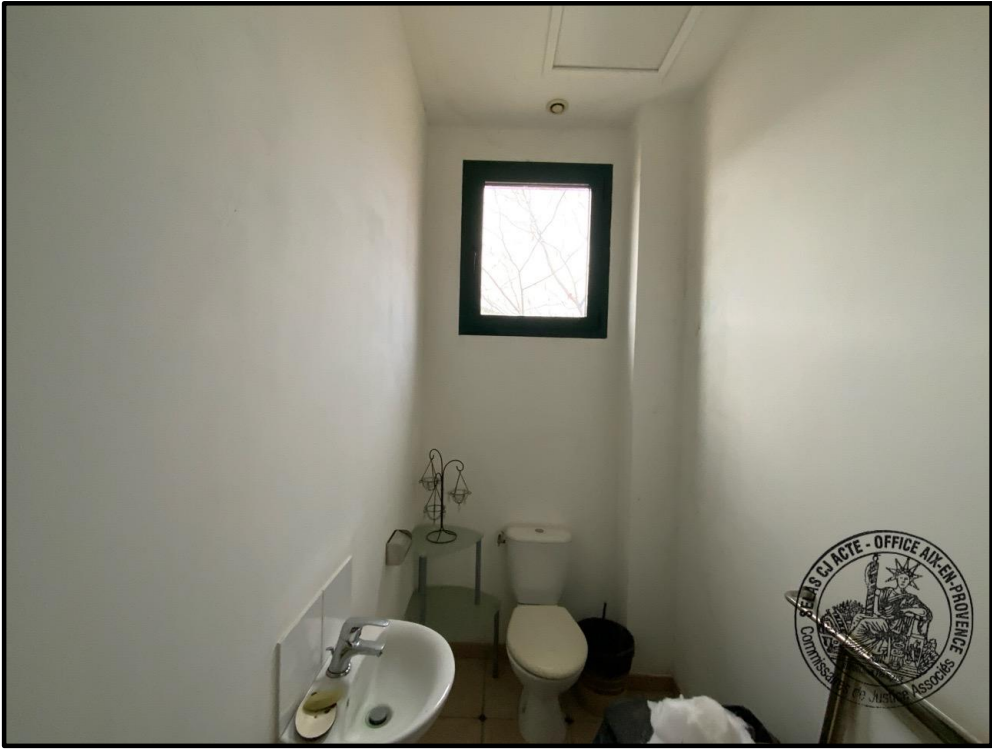


Toilettes

Sur la gauche, une première porte mène aux toilettes, où le sol est carrelé et les murs, ainsi que le plafond, sont peints en blanc. Une fenêtre est présente. Cette pièce est équipée de toilettes et de son lave mains mural.

Une trappe d'accès aux combles est visible.





Bureaux/Réserve

Nous constatons que le sol est carré, les murs sont peints en blanc et le plafond est plaqué, également peint en blanc. Des luminaires sont installés sur ce plafond et les poudres sont apparentes. Trois fenêtres donnent sur le côté accès de l'immeuble. Nous remarquons une fissure importante autour de l'encadrement de la porte d'accès à cet espace.







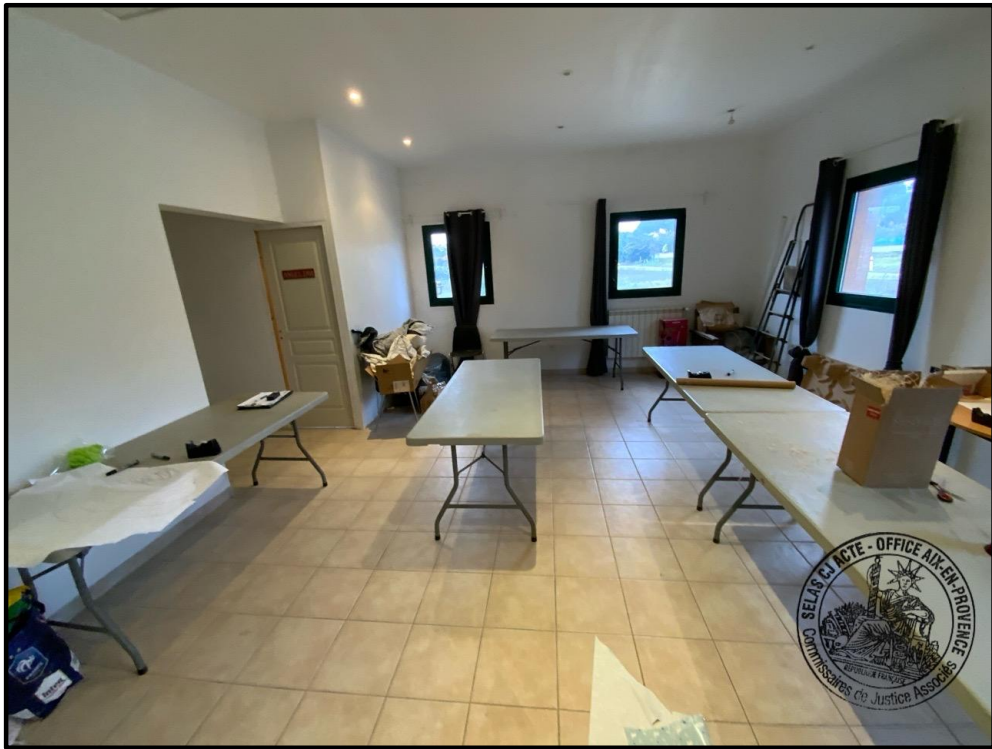


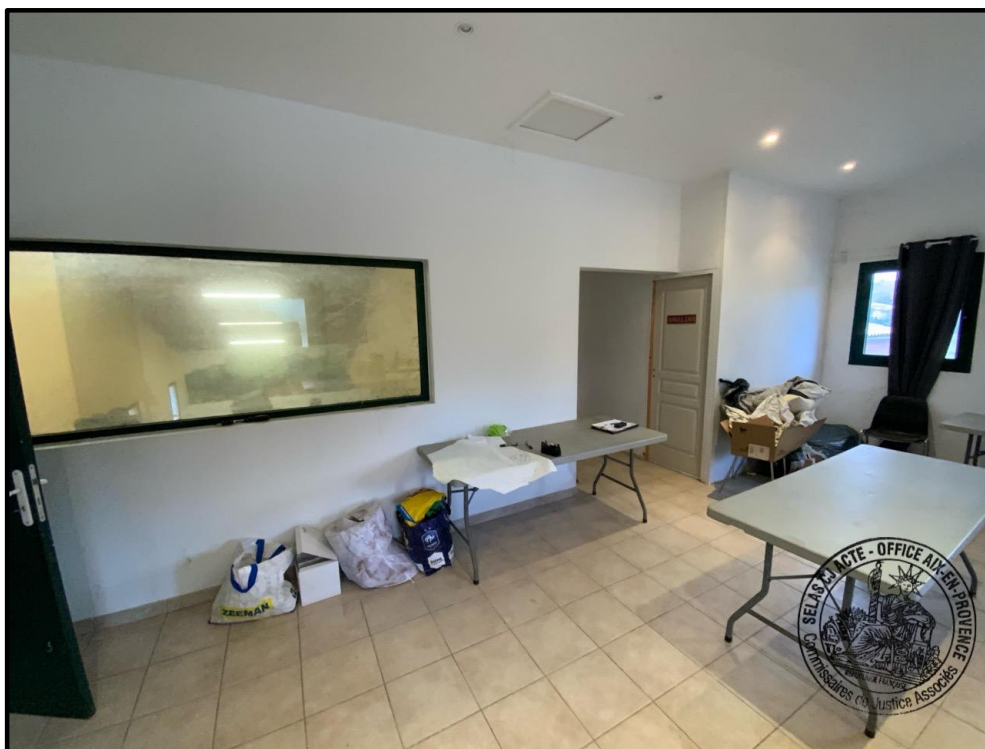
Salle de Réception

Nous observons une vaste salle de réception avec un sol carrelé. Les murs, peints en blanc tout comme le plafond qui est doté de spots lumineux. Nous remarquons également une trappe d'accès au comble.

Quatre fenêtres donnent sur l'extérieur, orientées au sud nord et à l'est, tandis qu'une ouverture vitrée donne sur le côté hangar.







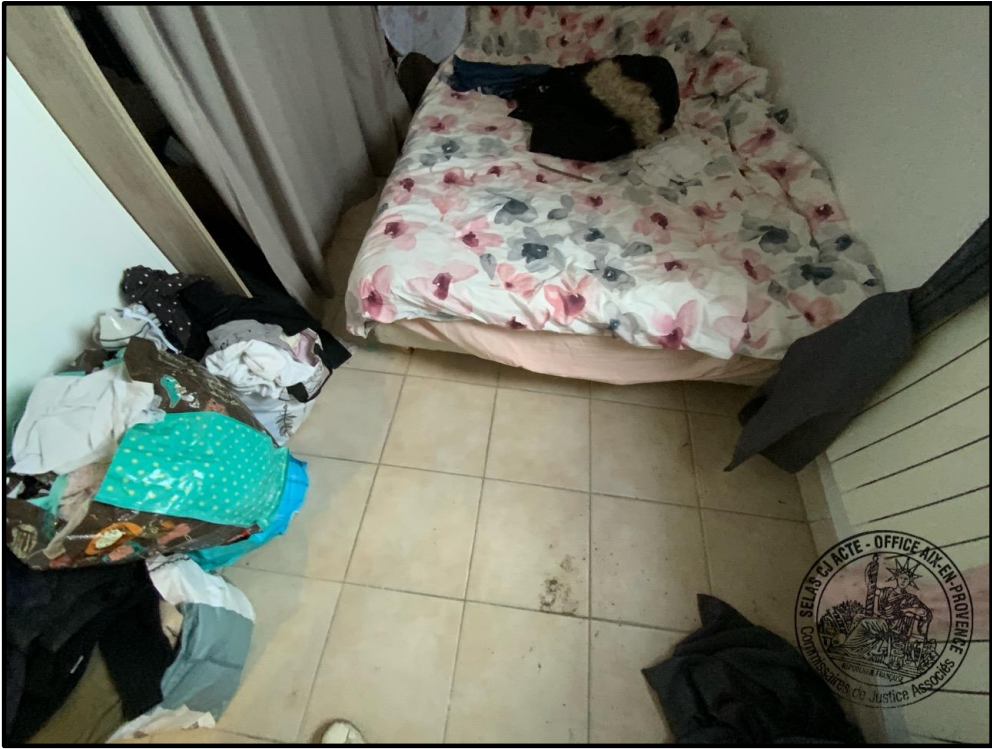
Couloir

Depuis la salle de réception, s'étend un couloir. Sur la droite se trouve une chambre, une salle d'eau et une seconde chambre en bout de couloir.

Chambre 1

Une porte sans poignée dessert ce premier espace. Le sol est carrelé, et les murs ainsi que le plafond sont peints en blanc. Une trappe est visible pour accéder aux combles. Des emplacements pour des spots lumineux sont présents mais sans les spots installés.

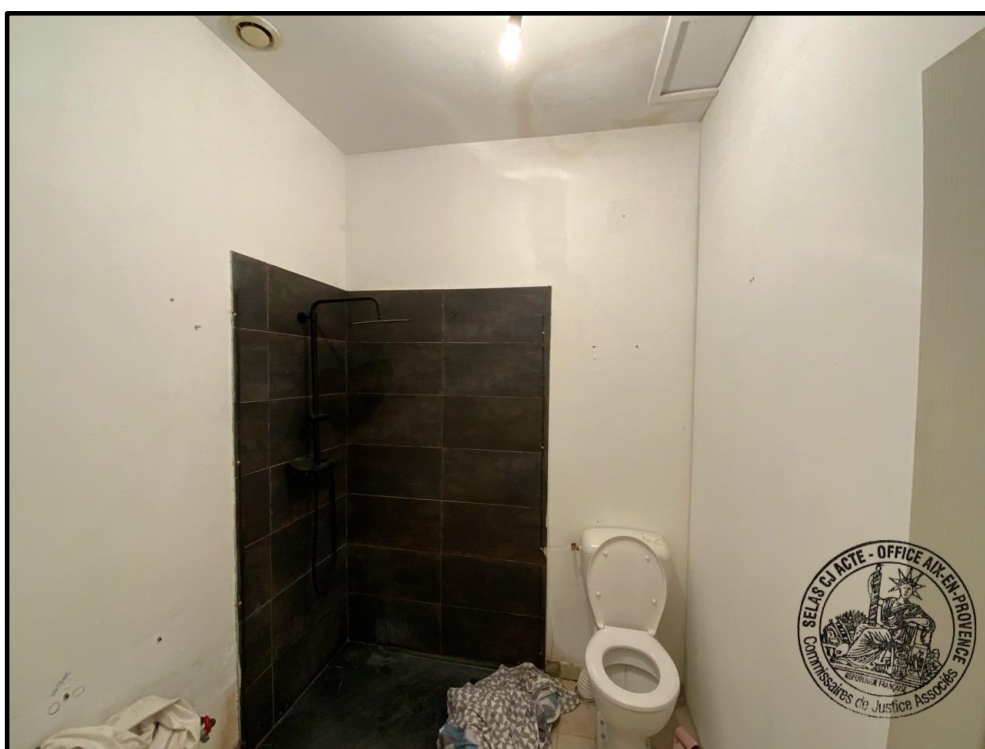
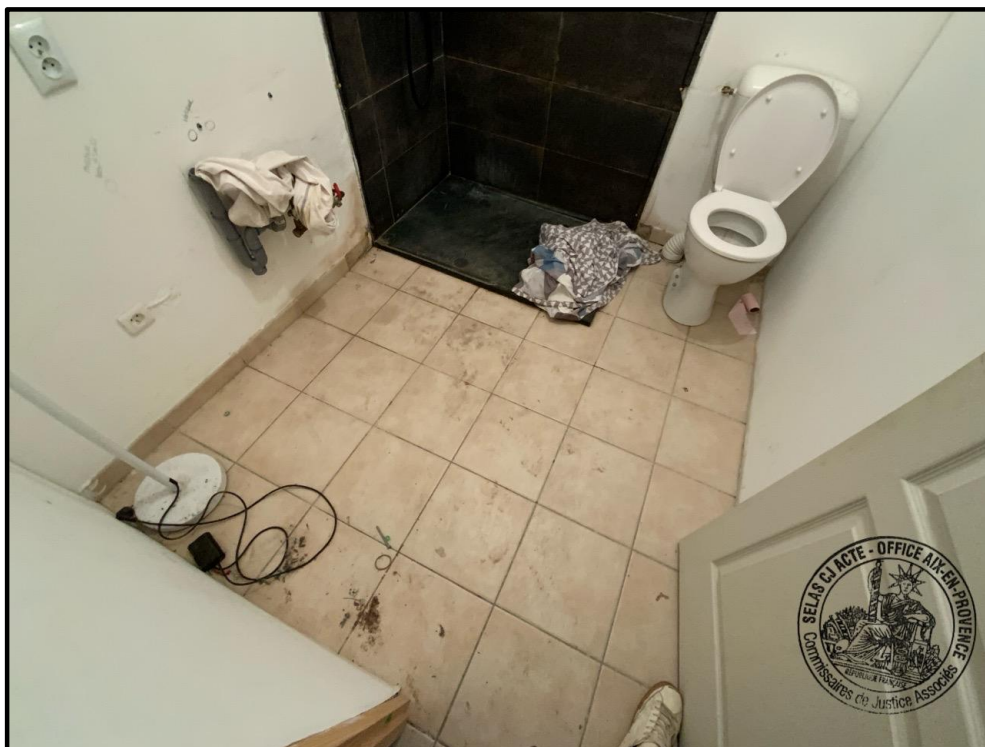


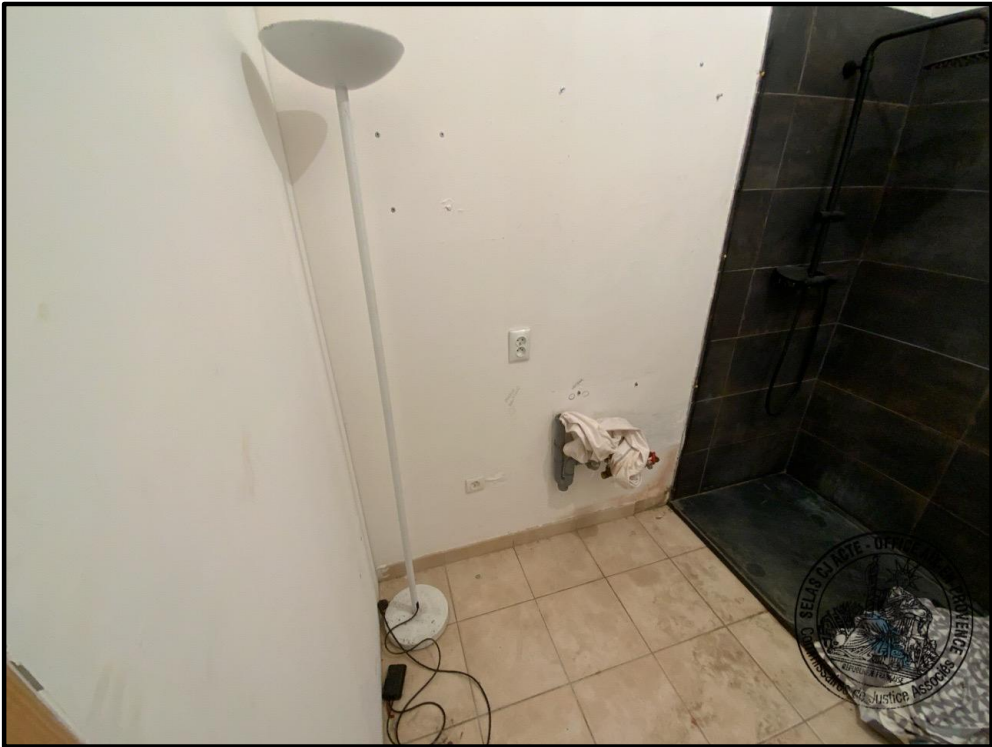


Salle d'eau

Nous constatons un sol carrelé, tandis que les murs et le plafond sont peints en blanc. Une câble électrique brut est visible au plafond. Nous observons un bac à douche et une faïence murale noire dégradée. Un WC équipe cet espace. Des arrivées d'eau non raccordées sont également visibles.

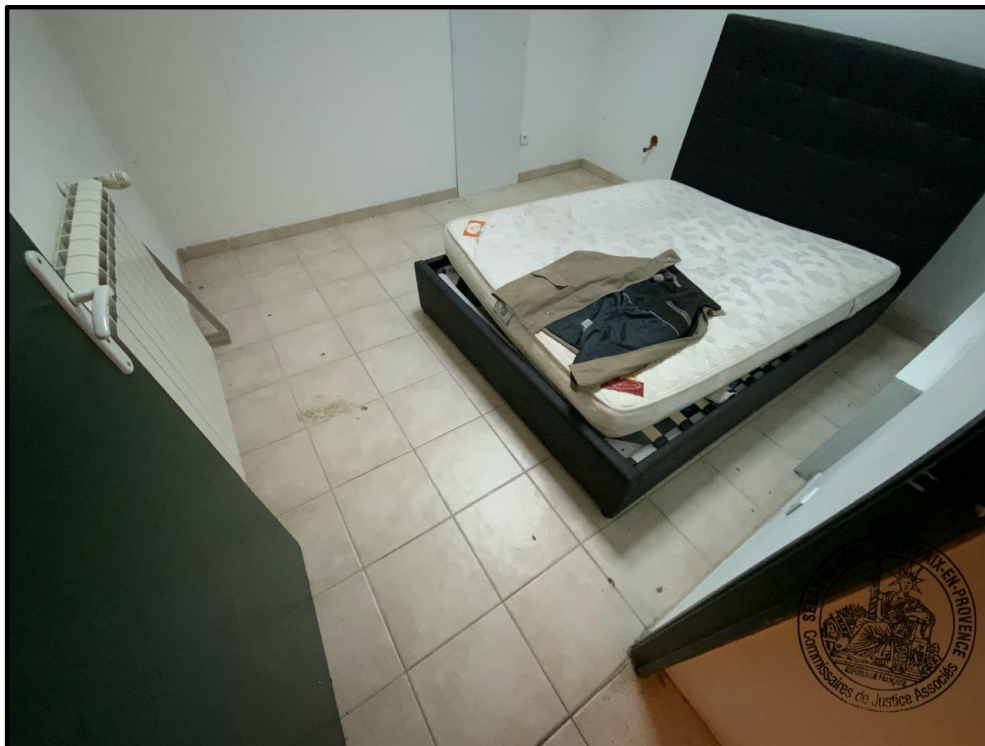
Nous constatons des auréoles sur le plafond.





Chambre 2

Le sol est carrelé, tandis que les murs et le plafond sont peints en blanc. Cet espace est équipé d'un VELUX.





Extérieurs

Côté nord, nous observons une visibilité sur le bâtiment, qui se compose d'un haut-vent suivi d'un espace fermé. Une porte métallique permet d'accéder à la chaufferie.

Au niveau de l'auvent nous avons accès à la porte métallique de notre hangar.





Nous photographions la chaufferie.





Espace clos

Sur la droite un espace clos est présent et se compose de trois pièces : une salle de bain, une pièce de réserve et un salon où l'on peut déjeuner après la récolte.

Nous avons vu sur la seule pièce de réception. Les autres pièces ne peuvent être visitées.

Madame DONNIER nous déclare : la salle d'eau est dégradée.





Nous constatons que, du côté Est, cet espace présente une clôture en très mauvais état ainsi qu'une avancée couverte également en très mauvais état.





Aile nord

Au nord, un chemin contourne le bâtiment, tandis qu'au sud se trouve le bâtiment lui-même. Au nord, une haie d'oliviers précède une clôture grillagée.







Aile ouest

De ce côté, nous observons que le chemin qui contourne le bâtiment est toujours présent. Et un accès à l'auvent.

À la jonction entre le mur de l'auvent et le bâtiment principal, nous remarquons un joint de dilatation ainsi qu'une fissure.

À la jonction entre l'espace hangar et l'espace cuverie, nous observons un joint de dilatation ainsi que des traces significatives d'infiltration.











Aile sud

Sur les côtés sud, le chemin qui entoure le bâtiment est visible, tout comme les portes métalliques d'accès à la cuverie.

Au niveau de la génoise gauche, une fissure est visible.





Aile est

Côté est, nous trouvons l'accès à la voie publique et l'aire de stationnement. Des buttes de terre se dressent devant la voie de circulation. Nous remarquons également la présence d'oliviers et d'autres arbres à cet endroit.

Le site présente, du côté sud, une clôture grillagée. Une haie végétale est présente devant la clôture composée de diverses essences végétales et parsemée d'oliviers.









**CONDITIONS
D'OCCUPATION**

Madame DONNIER Manon nous déclare que sa société L'EURL LE MOULIN A HUILE DONNIER est locataire des lieux suivant bail commercial pour un loyer mensuel de 1580 euros.

Elle nous indique également que tous les équipements présents dans les lieux appartiennent à sa société

**SYNDIC DE
COPROPRIETE**

ABSENCE DE SYNDIC

**SUPERFICIE
ETAT PARASITAIRE
AMIANTE**

Monsieur Vincent TENA intervenant pour la société ALPES DIANOSTIC a été requis à l'effet d'établir les attestations relatives aux termites, à la présence de plomb et d'amiante, et de la surface de l'immeuble saisi ainsi que le pronostic de performance énergétique DPE et de toutes expertises nécessaires en la matière joints au présent acte.

Nos opérations ont pris fin à 17H55

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 63 pages pour servir et valoir ce que de droit.

ME DAVID MOYA

