Michel QUENIN – Françoise TOURRE – Pierre-Yves LOPEZ
Huissiers de Justice Associés

570, Cours de Dion Bouton
Zone Km Delta - B.P. 21360
30016 NIMES CEDEX 1.

SECOND ORIGINAL

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
ET LE PREMIER DECEMBRE

1- A LA REQUETE DE :

ASSOCIATION « XXX », es qualité de Mandataire Liquidateur à la procédure de rétablissement personnelle avec Liquidation Judiciaire de Monsieur XXX dont le siège social est situé XXX

Agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège social.

Lequel nous a exposé,

2- EXPOSE DES FAITS :

Par jugement rendu en date du 23 avril 2021 par le Tribunal Judiciaire de NÎMES, il a été ordonné l'ouverture des opérations de liquidation et partage de l'indivision existante de Monsieur XXX et Madame XXX portant sur l'immeuble situé à LANGLADE (30980) cadastré Section AM numéro 15 et Section AM numéro 16.

La décision ordonne la licitation de l'immeuble situé à cette adresse pour la mise à prix de 150.000 euros et indique que l'adjudication sera tenue aux mêmes dates que les audiences de saisie immobilière et interviendra à la première audience utile des criées du Tribunal Judiciaire de Nîmes sur le cahier des charges établi par Maître Thomas AUTRIC.

L'ordonnance prévoit également qu'en cas de carence de l'offre, la mise à prix pourra être rabaissée du quart puis de la moitié.

Ledit jugement a été signifié par acte de notre Ministère à Monsieur XXX et Madame XXX en date du 01er juillet 2021.

Aucun appel n'ayant été interjeté à ce jour, il nous est demandé désormais de dresser le procès-verbal descriptif immobilier de ladite propriété.

3- DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Nous SCP Michel QUENIN – Françoise TOURRE – Pierre-Yves LOPEZ, Huissiers de Justice Associés Audienciers près de la Cour d'Appel de NIMES, y demeurant 570, Cours de Dion Bouton - Zone Km Delta - B.P. 21360 - 30016 NIMES CEDEX 1, Maître Pierre-Yves LOPEZ soussigné.

Nous sommes transportés ce jour 01er décembre 2021 à 09 heures sur le territoire de la Commune de LANGLADE (30980) au 267 Route de Bernis, sur les parcelles cadastrées Section AM numéro 15 et numéro 16, où là étant, nous avons pu procéder comme suit à nos constatations.

4- CONSTATATIONS DES FAITS :

A notre arrivée sur place nous rencontrons Monsieur XXX qui nous permet l'accès à la propriété.

Nous sommes assistés ce jour de Monsieur XXX gérant de l'EURL « XXX » diagnostiqueur immobilier, mandaté par nos soins pour réaliser les diagnostics techniques professionnels nécessaires pour ladite procédure.

Lorsque nous rencontrons Monsieur XXX, celui-ci nous fait part de plusieurs observations suite à nos interrogations, à savoir :

- La taxe foncière annuelle s'élève à la somme de 1.042 euros,
- L'immeuble est inoccupé et vide depuis trois ans,
- L'année de construction de cet immeuble n'est pas connue avec précision par Monsieur XXX mais il nous affirme que la maison a été construite dans les années 60,
- Le compteur de comptage électrique de la propriété est situé dans le jardin de la propriété de son voisin située au SUD-EST de sa propriété,
  Son voisin laisse libre accès à ce compteur de comptage lorsque Monsieur XXX doit y accéder : le droit d'accès est prévu dans l'acte notarié signé par Monsieur XXX lors de l'acquisition de la propriété,
- L'assainissement de cette propriété est assuré par une fosse septique située à l'arrière de la maison mais Monsieur XXX nous indique qu'elle n'est pas aux normes et devra être réhabilitée en totalité.

Nous débutons nos constatations depuis le chemin d'accès qui provient de la Route de Bernis et qui dessert les propriétés portant les numéros 268 et 267.

Le chemin d'accès est caillouteux et dessert au fond de celui-ci la propriété portant le numéro 267 et cadastrée sur la Commune de LANGLADE Section AM numéros 15 et numéro 16.

L'accès à la propriété est permis par un portail double battant métallique de couleur verte en bon état.

L'accès se fait par le SUD, en passant par le jardin qui est arboré, en bon état, arboré.

Les clôtures séparatives des propriétés voisines sont grillagées.

Immédiatement, nous nous rendons au niveau de la clôture avec le voisin situé côté EST de MonsieurXXX et Madame XXX.

Nous constatons la présence d'un petit portillon de couleur verte intégré dans la clôture grillagée.

Monsieur XXX nous indique que par ce portillon, l'accès est permis pour accéder au compteur électrique de comptage qui est installé dans la propriété du voisin.

Me Michel QUENIN - Françoise TOURNE - Pierre-Yves LOPEZ
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES
NIMES (GARD)

Nous nous trouvons désormais devant la maison et nous constatons que celle-ci est bordée côté SUD par une plage dallée, ancienne, qui borde toute la longueur de la maison.

D'un point de vue extérieur, nous constatons que la maison côté EST est constituée uniquement d'un rez-de-chaussée.
Sur la partie OUEST, elle comprend un étage.

La façade est crépie de couleur blanche en état d'usage, ancienne.

La toiture est ancienne.

Nous constatons que l'une des deux cheminées sur la toiture, côté EST, est dégradée et il lui manque le chapeau de couverture.

Le chéneau côté EST, côté rez-de-chaussée, est en place.

Les volets en bois sont peints, défraîchis et vétustes, notamment le grand volet double battant qui permet l'accès à la buanderie de la maison.

Côté SUD, nous constatons l'existence de deux ouvertures au rez-de-chaussée et une fenêtre à l'étage, au SUD OUEST.

Côté OUEST, la façade est toujours crépie de couleur blanche, ancienne et vétuste avec une petite ouverture au rez-de-chaussée.

Côté NORD, nous ne constatons pas de dégradation sur la façade et nous notons l'existence au rez-de-chaussée de deux petites ouvertures avec fenestron ainsi que deux fenêtres, double battant, menuiseries PVC blanc au rez-de-chaussée et une fenêtre double battant PVC blanc à l'étage.

A l'arrière de la maison, côté NORD, nous constatons deux petits abris maçonnés couverts, accolés à la maison.
Dans l'abri de gauche, nous constatons la présence d'une cuve de fioul pour la chaudière.
Monsieur XXX interrogé, nous indique que la chaudière est fonctionnelle mais que le brûleur rencontre quelques difficultés par moment et sera certainement à remplacer.

A l'arrière de la propriété, nous constatons que celle-ci est toujours arborée en bon état.

Il existe plusieurs robinets d'eau qui permettent l'alimentation du jardin.

SCP Michel QUERIN - Françoise TOURRE - Pierre-Yves LOPEZ
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES
NIMES - GARD

Au fond de celui-ci un robinet double à côté de l'étendoir est identifié.

Nous constatons, côté NORD-EST, l'existence d'un abri voiture maçonné en parpaings bruts avec charpente bois et couverture tuilée en état d'usage.

A droite de cet abri, nous constatons la présence d'un abri jardin à usage d'atelier avec façade enduite de couleur blanche, en état d'usage, couverture charpente bois et toiture tuilée, en état d'usage.

Nous pénétrons dans cet abri.

Le sol est recouvert d'une dalle en béton brut.

L'isolation est réalisée au plafond.

Côté SUD, nous constatons l'existence d'une fenêtre double battant, menuiserie PVC blanc.

Nous constatons que cette pièce est alimentée en électricité.

Il est à constater également en sortant de cette pièce au sol, l'arrivée de deux PER pour alimentation en eau, non raccordés à ce jour.

Nous remontons ensuite pour nous rendre devant l'entrée de la maison par l'EST.

Nous constatons à l'arrière de la maison deux prises électriques avec petit abri couvert ainsi qu'un robinet d'eau extérieur qui sort de la façade en partie basse.

Ensuite, au pied de la façade côté NORD-EST, nous constatons l'emplacement de la fosse septique avec bac dégraisseur notamment, le tout est couvert à ce jour et Monsieur XXX pour rappel nous indique qu'il convient de réhabiliter totalement cette fosse septique qui est très ancienne et qui ne respecte plus les normes.

Côté EST, nous constatons que la façade est toujours crépie de couleur blanche en état d'usage.

Il existe, côté NORD EST, une fenêtre double battant, menuiserie PVC blanc, double vitrage au rez-de-chaussée ainsi qu'une porte PVC blanc qui permet l'accès à la cuisine de la maison.

Il existe une petite montée d'escalier comportant sept marches permettant d'accéder à la cuisine depuis le jardin.

Nous constatons que cet escalier est en mauvais état.

Nous nous trouvons à nouveau devant la maison et nous accédons à celle-ci par la terrasse qui la borde côté SUD.

Cette terrasse est carrelée, ancienne, avec garde-corps peints de couleur verte et rouillés.

Côté EST de la terrasse, nous trouvons un barbecue maçonné, ancien et dégradé.

Nous accédons ensuite à la maison par la porte fenêtre double battant, menuiserie PVC blanc double vitrage depuis la terrasse.

PIECE PRINCIPALE :

Le sol de la pièce principale est recouvert de petits carreaux de carrelage qui sont en état d'usage avec des tâches importantes au sol.

Les murs sont en état d'usage.

Le plafond est blanchi, en état d'usage.

Nous constatons l'existence d'un conduit de cheminée à la limite entre la pièce principale et le couloir qui n'est pas fermé et qui correspond au conduit de cheminée que nous avons constaté depuis l'extérieur avec le chapeau manquant.

Nous constatons que cette pièce est équipée d'un radiateur mural chauffage chaudière.

La pièce compte :

- Trois prises électriques,
- Un combiné interphone,
- Une prise téléphone,

Il existe deux arrivées électriques au plafond pour les points lumineux ; seuls les dominos sont présents.

CUISINE :

La cuisine se trouve au NORD EST de la pièce principale.

Nous y accédons par un espace ouvert sans porte.

Immédiatement sur notre côté droit lorsque nous passons l'ouverture, nous constatons la présence de la porte PVC blanc double vitrage qui permet l'accès depuis le jardin à la cuisine.

Devant nous, il reste un morceau de cloison sur lequel est installé le radiateur mural chauffage chaudière.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usage et sales.

Les murs et le plafond sont blanchis, état d'usage, anciens.

Sur tout le pourtour de la cuisine, au niveau des murs, nous constatons l'existence de faïences murales de couleur marron.

Présence dans l'angle NORD OUEST de la cuisine de la hotte aspirante pour laquelle il manque les filtres et la grille.

La cuisine est équipée d'un évier double bac en mauvais état, avec robinetterie qui fonctionne mais fuite d'eau constatée.
La robinetterie est couverte de tartre et de calcaire.

La cuisine est ajourée côté EST, par une fenêtre double battant, double vitrage, menuiserie PVC blanc en bon état avec, en dessous, un radiateur mural chauffage chaudière.

Dans cette pièce nous notons l'existence de deux prises électriques.

La grille de ventilation au plafond est en place.

Le plan de travail est carrelé en mauvais état avec de nombreuses fissures et dégradations.

Nous empruntons ensuite un couloir qui part de la cuisine pour desservir l'ensemble des pièces restantes du rez-de-chaussée, en allant vers l'OUEST.

Le sol du couloir est recouvert de carreaux de carrelage, état d'usage.

Les murs de chaque côté sont en état d'usage.

Le plafond est noirci.

SALLE DE BAIN :

La salle de bain est la première pièce située sur le côté droit dans le couloir lorsque nous sortons de la cuisine.

La porte est en bois, en mauvais état et ancienne.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage anciens, en mauvais état.

Côté OUEST de la salle de bain, une cloison en placo a été placée récemment : les travaux ne sont pas terminés à ce jour.

Côté SUD, derrière la porte, une autre cloison en placo a également été placée.

Nous constatons des traces de démolition de cloisons au sol.

La salle de bain est ajourée par deux petits fenestrons, menuiserie PVC blanc double vitrage, en bon état.

Face à nous, la baignoire est faïencée de couleur rose, ancienne et vétuste, avec les alimentations en eau (eau chaude/eau froide) qui sont découvertes.

Les rangées de faïences murales de couleur blanche sont anciennes et vétustes.

Le meuble de salle de bain est muni d'une vasque de couleur rose avec quatre tiroirs, deux portes et un miroir : le tout ancien, vétuste et en mauvais état.

Le plafond est dégradé avec des écroutements et des traces d'infiltrations.

La grille de ventilation au plafond est sale.

Cette pièce est équipée d'un radiateur mural chauffage gaz qui est en état d'usage, correctement fixé.

SCP Michel DUMAIN - Françoise TOURRE - Pierre-Yves LOPEZ
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS
NIMES (GARD)

CHAMBRE NUMERO 1 - (deuxième porte à droite dans le couloir) :

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage qui sont en état d'usage.

Les murs sont blanchis en état d'usage.

Nous constatons côté NORD EST de la chambre, qu'une partie de la cloison a été remplacée : cette cloison sépare la salle de bain et ladite chambre.

Au sol, une saignée a été réalisée au pied de cette cloison pour l'accessibilité des réseaux et leur alimentation.

Le plafond est blanchi en mauvais état avec des infiltrations.

La pièce est ajourée côté NORD, par une fenêtre double battant, double vitrage, menuiserie PVC blanc, bon état.

En bas de cette fenêtre, le radiateur mural chauffage au gaz est correctement fixé, réserves sur le fonctionnement.

Dans cette pièce, deux prises électriques sont présentes.

CHAMBRE NUMERO 2 – (troisième porte à droite dans le couloir) :

Le sol de la chambre est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usage, anciens.

Les murs sont blanchis, anciens.

Le plafond est blanchi également, ancien.

Présence d'un point lumineux au plafond, sans douille ni ampoule.

La pièce est ajourée côté NORD par une fenêtre, double battant, menuiserie PVC blanc double vitrage, en bon état.

En bas de cette fenêtre, le radiateur mural chauffage au gaz est en place.

La pièce comporte trois prises électriques, réserves sur le fonctionnement.

WC :

Cet espace a été réalisé récemment, au vu des matériaux et des cloisons en placo ainsi que de la porte qui sont en très bon état.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage de couleur grise en bon état.

Les plinthes murales sont en bon état.

Les cloisons en placo sont blanchies et en bon état.

Le plafond est en bon état.

Le sanitaire sur pied est correctement fixé et fonctionne sans difficulté particulière.

En ressortant des WC, nous nous rendons côté OUEST de la maison et nous constatons sous l'escalier l'existence d'un placard mural avec l'installation de la chaudière, réserves sur le fonctionnement.

Il existe deux marches d'accès pour descendre au niveau de ce placard.

Côté droit sur le mur, l'existence d'un radiateur mural chauffage au gaz, est correctement fixé, réserves sur le fonctionnement.

Nous laissons l'escalier sur notre côté droit et descendons ensuite dans un espace à usage de buanderie par deux marches maçonnées.

La porte est en bon état et récente.

Nous constatons que des travaux de rénovation ont été commencés dans cet espace avec notamment le doublage placo de certains murs.

Le disjoncteur et compteur électrique général sont installés dans cette pièce.

Nous notons également une arrivée d'eau non raccordée à ce jour.

La pièce est ajourée côté OUEST par un petit fenestron de forme rectangle, menuiserie PVC blanc double vitrage, en bon état.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage, en état d'usage.

Cette pièce est alimentée en électricité et en eau.

SCP Michel QUEMIN - Françoise TOURRE - Pierre-Yves LOPEZ
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS
NIMES (GARD)

ESCALIER :

Nous accédons ensuite à l'étage par un escalier carrelé qui se trouve en état d'usage avec main courante bois sur le côté droit, en bon état.

Sur le côté gauche de l'escalier, le mur est peint de couleur jaune avec de légères dégradations, notamment des traces de chocs, en état d'usage.

Dans l'escalier, nous constatons une ouverture lumineuse avec quatorze carreaux vitrés qui laissent passer la lumière.

Nous constatons que la montée d'escalier ne comporte pas de dégradation.

Arrivé en haut de la montée d'escalier nous notons la présence d'un point lumineux au plafond.

Au niveau du dégagement, nous constatons que le sol est recouvert de petits carreaux de carrelage en état d'usage.

Face à nous, nous trouvons une ouverture dans la cloison permettant l'accès aux combles.

CHAMBRE NUMERO 3 – (au SUD) :

Nous constatons que le sol est recouvert d'un revêtement stratifié de couleur claire, en état d'usage, avec quelques déformations dues à l'humidité.

Les murs sont peints de couleur rose, état d'usage.

Le plafond est blanchi avec des infiltrations importantes côté SUD et SUD EST de la pièce.

La pièce est ajourée côté SUD et sur la face EST par une fenêtre à chaque fois double battant, menuiserie PVC blanc, double vitrage en bon état.

Les volets battants bois sont en mauvais état.

Sous la fenêtre située côté SUD, nous constatons un ancien emplacement pour le radiateur mural qui est absent à ce jour.

Dans cette pièce nous comptons deux prises électriques murales.

CHAMBRE NUMERO 4 – (côté NORD) :

Le sol de cette pièce est recouvert d'un revêtement stratifié, état d'usage.

Les murs sont blanchis en placo avec doublage, état d'usage ; divers trous et légères dégradations visibles.

Le plafond est blanchi, en état d'usage.

Présence d'une alimentation électrique au plafond pour point lumineux, non raccordée à ce jour.

Côté NORD et NORD EST, nous constatons que cette pièce est ajourée sur l'extérieur à chaque fois par une fenêtre double battant, menuiserie PVC blanc, double vitrage en bon état.

Nous notons également côté SUD de cette chambre un emplacement pour placard et rangement mural.

Nous notons la présence d'une trappe d'accès aux combles qui est fermée à ce jour.

Au niveau de la fenêtre côté NORD, nous constatons sous celle-ci, un emplacement pour radiateur mural non placé, non raccordé à ce jour.

Dans cette pièce nous notons l'existence de deux prises électriques correctement fixées, réserves sur le fonctionnement.

Ci-joints annexés au présent procès-verbal de constat, clichés photographiques.

Telles sont les constatations que nous avons effectuées ce jour et dont nous avons dressé et clos le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Pierre-Yves LOPEZ

COUT ACTE	
EMOLUMENT	500,00
TRANSPORT	7,67
HT	507,67
TVA 20 %	101,53
TAXE FORFAITAIRE	
TOTAL TTC	**609,20**

SCP Michel QUENIN - Françoise TOURRE - Pierre-Yves LOPEZ
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES
NIMES (GARD)