SECOND ORIGINAL

LOPEZ-BLANC

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS

PROCES VERBAL DE CONSTAT

570, Cours de Dion Bouton - Zone Km Delta - B.P. 21360
30016 NIMES CEDEX 1
Tél: 04-66-36-03-46 - Courriel : etude@huissiersgard.fr
Site Internet : huissier-gardqtl.com

SELARL LOPEZ –BLANC
Commissaires de Justice Associés

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

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

MERCREDI VINGT DEUX JUILLET
DEUX MILLE VINGT SIX

1 - A LA REQUETE DE :

L'Association ASSOCIATION TUTELAIRE DE GESTION, ès qualité de Mandataire Liquidateur à la procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire de XXX, dont le siège social est situé ,13 AVENUE FEUCHERES à NIMES (30000), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

Laquelle nous a exposé,

2 - EXPOSE DES FAITS :

En date du 04 Mars 2008, Madame XXX a acquis un bien immobilier en indivision avec son mari, Monsieur XXX

Une procédure de divorce a été engagée.

Par jugement rendu le 20 Mai 2021, le juge des contentieux de la protection près le Tribunal Judiciaire de Nîmes a ordonné la liquidation judiciaire du patrimoine personnel de Madame XXX et a désigné l'ATG en qualité de liquidateur.

La vente amiable du bien immobilier n'ayant pas abouti, le bien immobilier indivis n'étant pas partageable ou attribuable, le juge aux affaires familiales près le Tribunal Judiciaire de Nîmes a, par jugement rendu le 14 janvier 2026, ordonner la vente aux enchères sur licitation à la barre du tribunal Judiciaire de NIMES du bien immobilier indivis sis 24 Rue de Rivoli 30000 Nîmes, lots de copropriété 239 et 223 au sein de la résidence STELLA bâtiment LES LAVANDES, cadastré section HI n°359, HI n°364, HI n°367, HI n°410, HI n°424 dans les conditions prévues aux articles 1271 à 1281 du code de procédure civile.

Ce jugement a été signifié par notre Ministère à Monsieur XXX et Madame XXX en date du 23 février 2026.

Ce jugement est devenu définitif suivant certificat de non appel délivré par le greffe de la Cour d'Appel de Nîmes le 25.03.2026.

Afin de pouvoir établir le cahier des charges dans les conditions fixées par l'article 1275 du code de procédure civile, le requérant nous mandate à l'effet de nous transporter à l'adresse du bien immobilier indivis afin de procéder à sa description et aux diagnostics.

3 - DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Nous, Alizée BLANC, Commissaire de Justice, membre de la SELARL LOPEZ BLANC, Commissaires de Justice Associés demeurant 570 Cours de Dion Bouton - Km Delta à Nîmes (30), par l'un d'eux soussigné,

NOUS NOUS SOMMES RENDUS CE JOUR

RESIDENCE LE STELLA

24 RUE DE RIVOLI

LOT N°239 – 4ème ETAGE PORTE DROITE

30000 NIMES

OÙ ÉTANT NOUS AVONS PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Le bien étant libre de toute occupation, et conformément aux articles L142-1, L322-2 et R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, nous nous sommes présentés accompagnés d'un serrurier, de deux personnes témoins majeurs et d'un diagnostiqueur qui ne sont ni à notre service ni au service du créancier.

RÉFÉRENCE DE L'ACTE

Ledit bien immobilier a été acquis par Monsieur XXX et Madame XXX suivant acte de vente reçu le 04.03.2008 par Maître Sophie JEANJACQUES NOUGUIER, Notaire à Nîmes.

Le bien porte dans l'acte la désignation suivante :

DESIGNATION

Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un ensemble immobilier situé à NIMES (GARD) 30000 24 Rue Rivoli / 22 Rue Wagram/ 4 Rue d'Aix/ 71 Rue de Martigues, dénommé "RESIDENCE LE STELLA" :

adresse postale : 24 rue Rivoli
Batiment LES LAVANDES

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
HI	359	24 rue de Rivoli	00ha 31a 05ca
HI	364	22 rue de Wagram	00ha 92a 92ca
HI	367	Rue de Rivoli	00ha 00a 18ca
HI	410	4 rue d'Aix	00ha 42a 65ca
HI	424	71 rue de Martigues	00ha 51a 60ca

Total surface : 02ha 18a 40ca

Désignation des BIENS :

Lot numéro deux cent trente neuf (239) :

Dans le bâtiment L, bloc III, au quatrième étage, un appartement de type F4 comprenant une entrée, une cuisine avec séchoir, une salle de séjour avec loggia, trois chambres, une salle d'eau et un cabinet d'aisance.

Avec les trois cent soixante et onze/cent millièmes (371/100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent vingt trois (223) :

Dans le bâtiment L, au sous-sol, un local à usage de cave sur la façade secondaire du bâtiment.

Avec les vingt deux/cent millièmes (22/100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que lesdits **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

Les biens immobiliers indivis consistent, pour le lot n°223 en une cave en sous-sol et pour le lot n°239, en un appartement à usage d'habitation situé au dernier étage de l'immeuble, porte droite, dans la résidence LE STELLA.

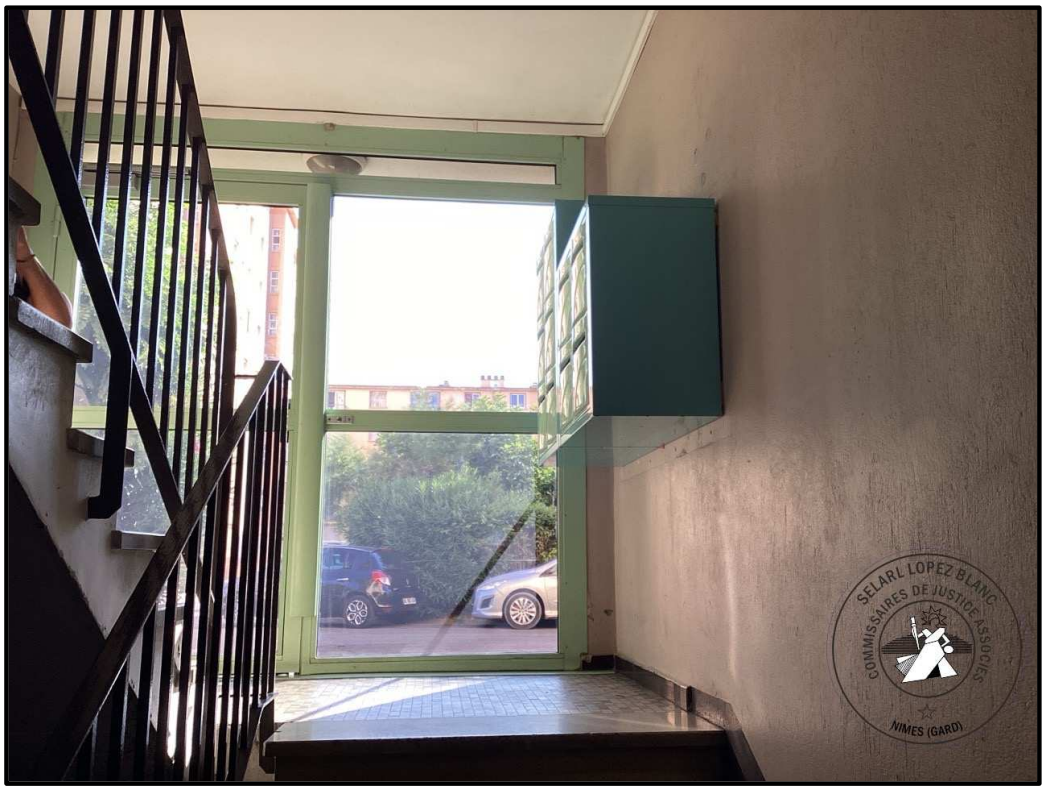
Chaque palier dessert réciproquement deux appartements.

Il s'agit d'un immeuble élevé de 4 étages, sans ascenseur. La porte d'entrée de l'immeuble est sécurisée.








SELARL LOPEZ BLANC
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
NIMES (GARD)

SUPERFICIE DU LOT N°239 - APPARTEMENT

Le logement est d'une surface loi Carrez de **63,64 m².**

Nous reproduisons le certificat de surface établi par Monsieur JAUBERT Alain, société EDIL, en qualité de diagnostiqueur :

Certificat de surface n°267048

E – Détail des pièces

Pièces visitées	Surface Carrez	Surface annexe
4ème étage - Séjour	28,91	0,00
4ème étage - DGT	2,76	0,00
4ème étage - Chambre 1	11,86	0,00
4ème étage - Chambre 2	8,86	0,00
4ème étage - SDB	3,07	0,00
4ème étage - Cuisine	7,06	0,00
4ème étage - WC	1,12	0,00
4ème étage - Loggia	0,00	1,70
4ème étage - Terrasse	0,00	2,64

F - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

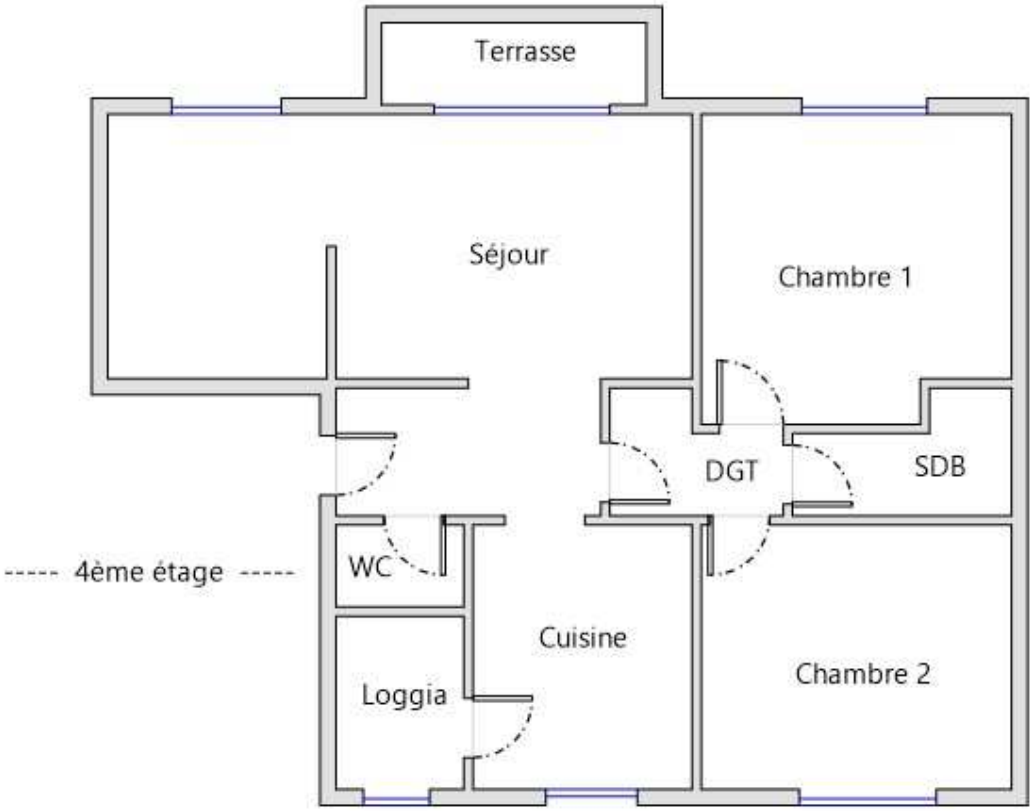
Néant

Fait à Nîmes, le 22/07/2026

Par JAUBERT Alain :

EDIL
ZAC PARC 2000
255, rue Claude François
34080 MONTPELLIER
Tél. : 09.72.54.[illegible] – Fax : 09.72.54.12.41
SIRET 510 020 261 00019 – APE 7120B

Nous reproduisons également le plan du logement :



CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le logement est inoccupé et inhabitable en l'état. Les propriétaires indivis du logement résident à une autre adresse, dans une autre commune du Gard.

Le bien est souillé de déjection de pigeons.

Nous n'avons pas connaissance de l'usage antérieur du logement, s'il s'agissait d'une résidence principale ou d'une location.

Sur le tableau des occupants, le nom associé à ce logement n'étant pas celui des propriétaires, nous pouvons supposer qu'il a fait l'objet d'une précédente location.

Nous n'avons pas connaissance du montant de la taxe foncière.

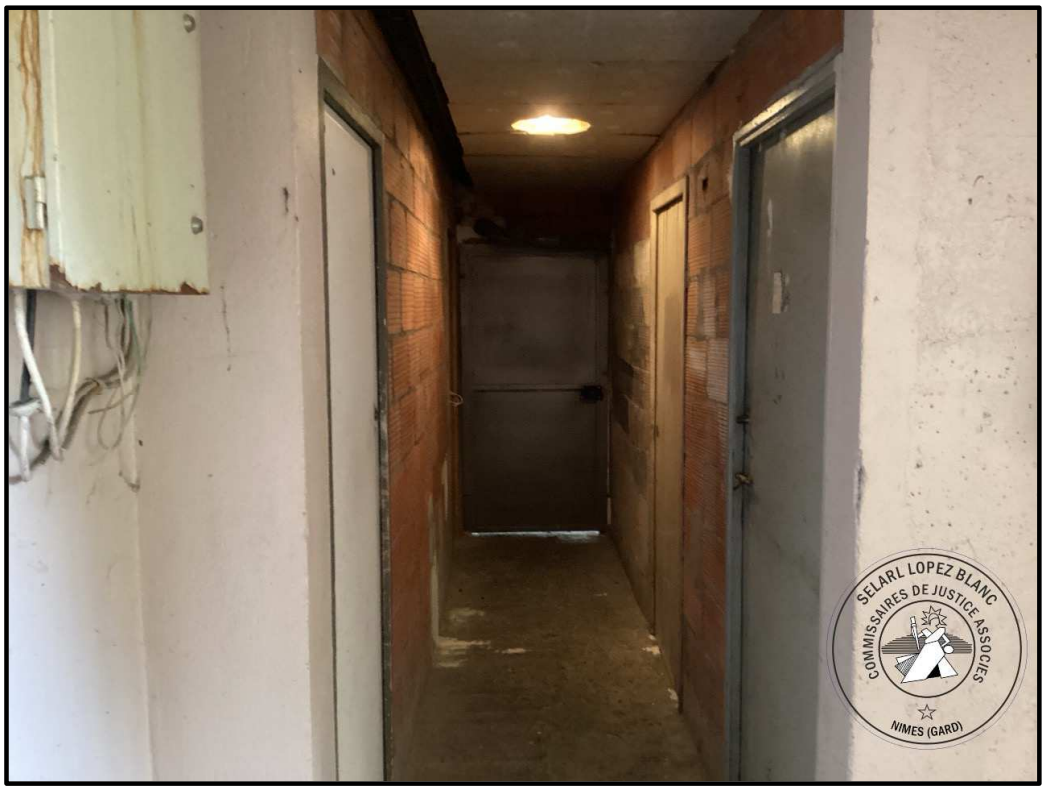
Quant aux charges de copropriété ou aux travaux en cours, le syndic NEXITY LAMY ne nous a pas répondu.

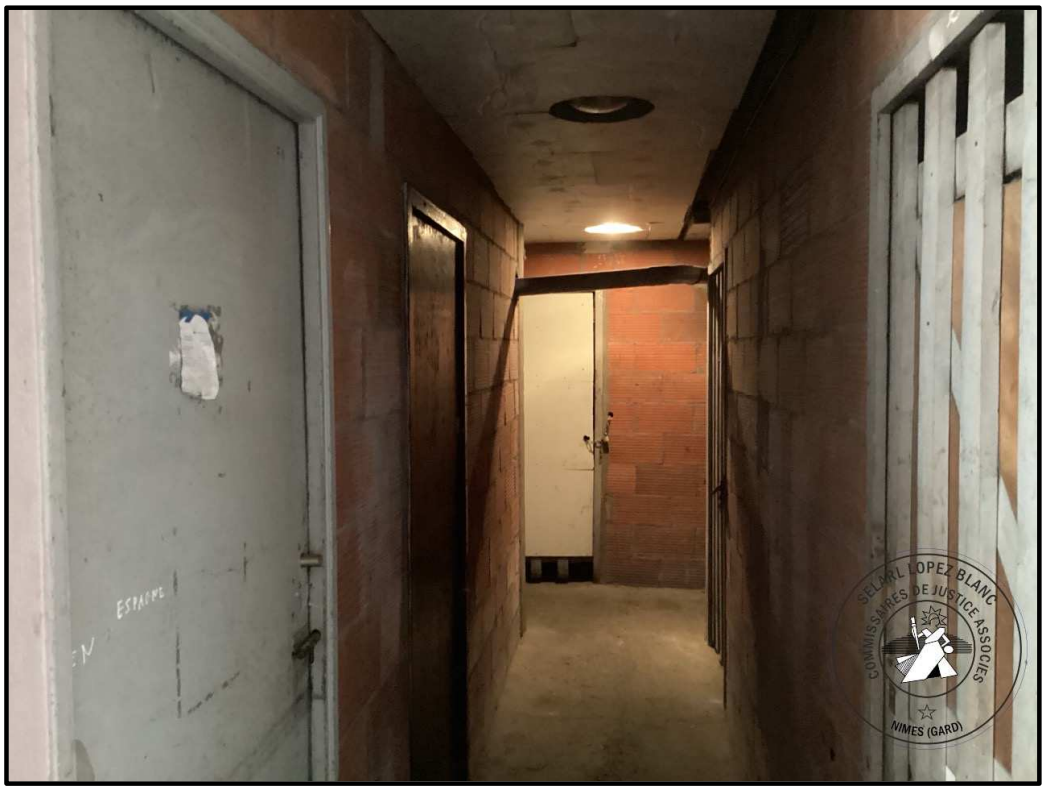
CAVE – lot n°223

La cave se situe au sous-sol de l'immeuble, accessible par un escalier depuis l'entrée.

Les caves sont toutes fermées, sans aucune numérotation pour les identifier.

Le syndic NEXITY LAMY, interrogé par nos soins, ne nous a pas répondu ; nous ne sommes donc pas en mesure de la localiser.







APPARTEMENT – LOT N°239

La porte est dépourvue de poignée extérieure, en état d'usage.

Le logement n'est plus alimenté en électricité. Le chauffage est assuré par des radiateurs électriques. Aucun système de climatisation.



COULOIR DE DISTRIBUTION

Nous constatons des traces de moisissures sur la tranche de la porte.

Nous parvenons sur un couloir de distribution.

Il règne une mauvaise odeur à l'intérieur de l'appartement.

Le sol est carrelé, de couleur claire, très sale.

Murs crépis, de couleur blanche, sales.

Plafond peint, de couleur blanche, sale.

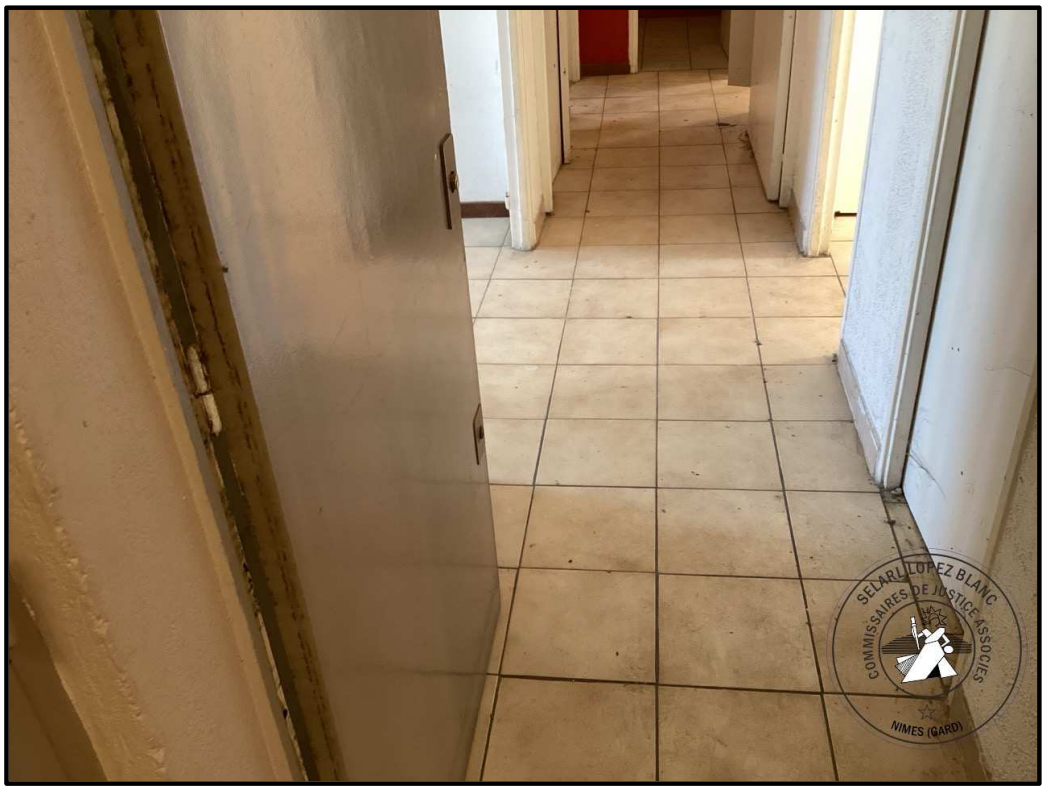
Un point lumineux en plafond.

Le tableau électrique est situé derrière la porte d'entrée.

Une porte séparative pour le coin nuit. Au-delà, les murs sont peints, de couleur rouge, en état d'usage. Deux placards muraux.

A l'intérieur d'un placard, un système de VMC hors d'usage.

Les portes de placard sont souillées de déjection d'oiseaux.

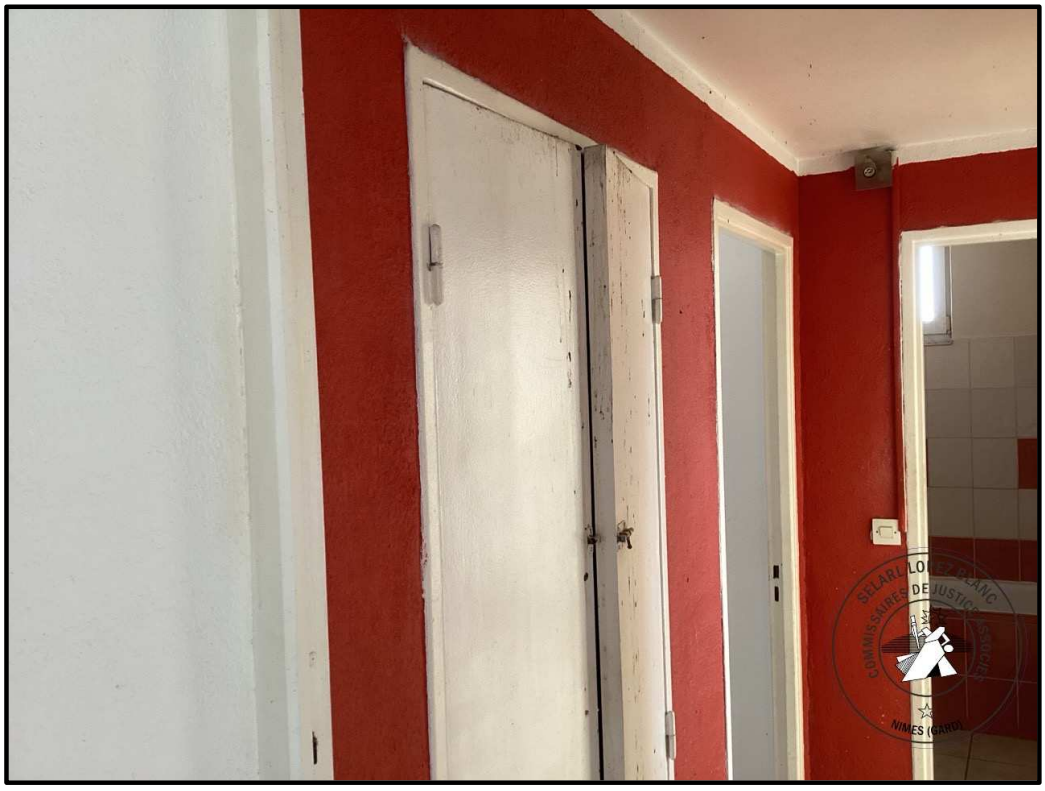




















SÉJOUR

Première pièce à gauche depuis le couloir de distribution, dépourvue de portes séparatives.

Cette pièce est à usage de salon séjour.

Le sol est carrelé, très sale.

Les murs sont crépis, de couleur blanche, très sales.

Dalles de faux plafond, en état d'usage. Un point lumineux en plafond.

La pièce est ajourée par une porte fenêtre encrassée, avec le vitrage intérieur brisé. Cette porte fenêtre donne sur un petit balcon, lequel est souillé de déjections d'oiseaux.

Les jalousies métalliques sont rouillées, hors d'usage.

Une cloison semi ouverte délimite un second espace.

Les murs sont peints, de couleur rouge, en état d'usage. Plinthes bois sur le pourtour des murs, en état d'usage, sale.

Plafond blanchi, en état d'usage, sale.

Une fenêtre double battant, recouverte de fientes d'oiseaux. Jalousies métalliques rouillées.

Un radiateur électrique sous la fenêtre, recouvert de fientes, hors d'usage.

Un point lumineux.



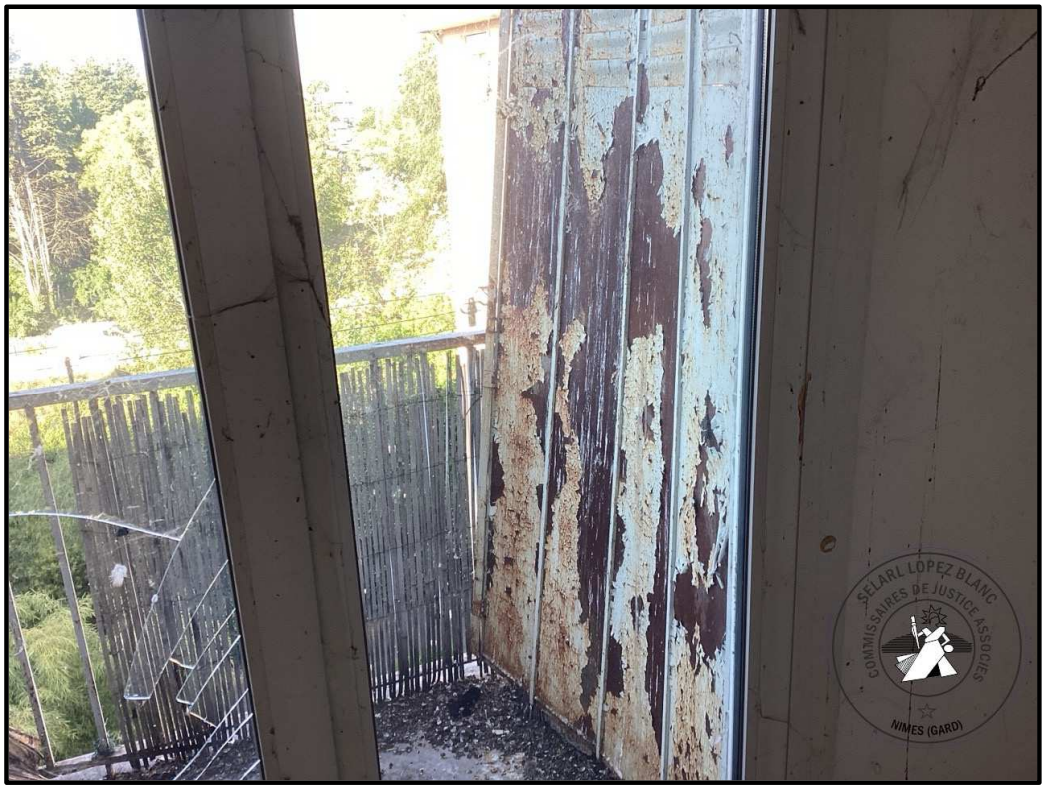


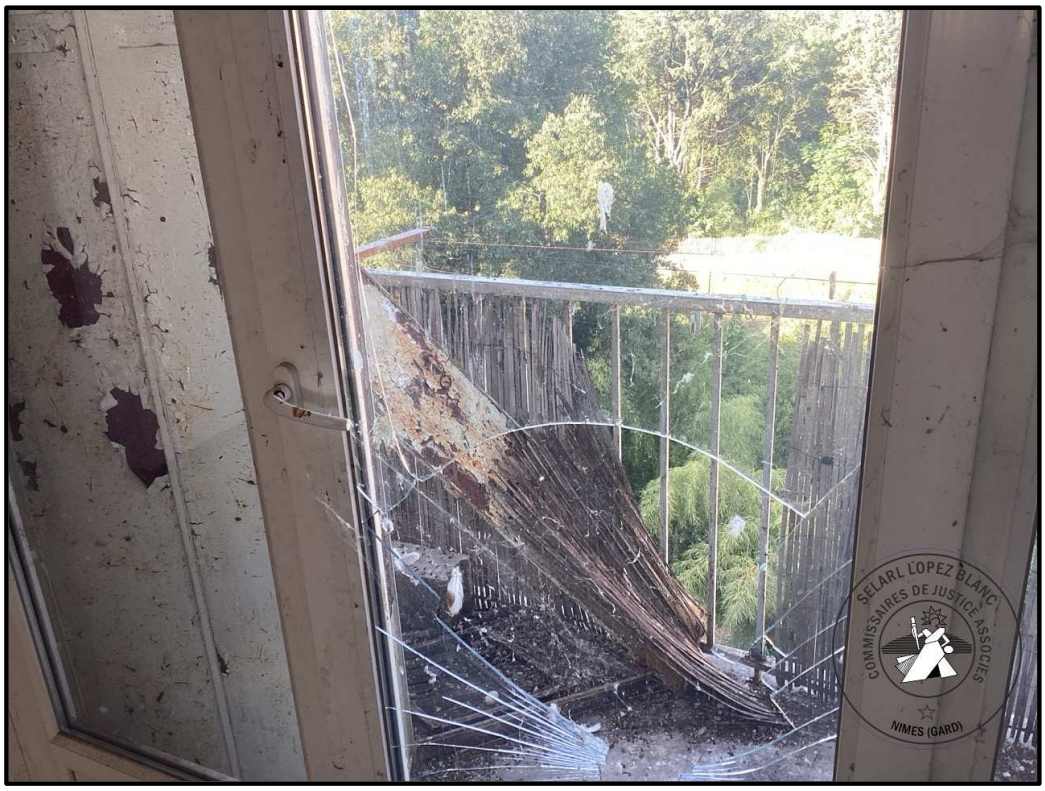




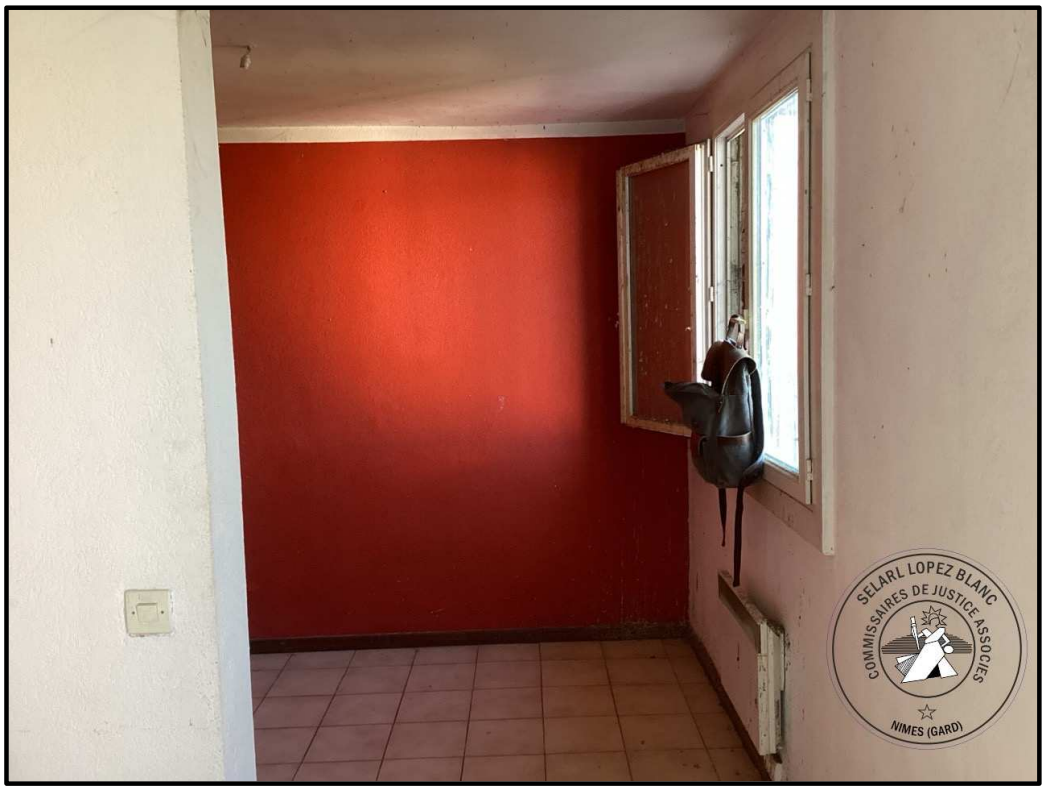







SELARL LOPEZ BLANC
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
NIMES (GARD)


SELARL LOPEZ BLANC
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
NIMES (GARD)


SELARL LOPEZ BLANC
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
NIMES (GARD)


SELARL LOPEZ BLANC
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
NIMES (GARD)






SELARL LOPEZ BLANC
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS
NIMES (GARD)


SELARL LOPEZ BLANC
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS
NIMES (GARD)

CHAMBRE 1

Dans le couloir, main gauche, une porte en bon état mène à une chambre.

Le sol est carrelé, très sale.

Plinthes bois, en état d'usage, sur le pourtour des murs.

Les murs sont peints, de couleur blanche, sales.

Le plafond est peint, de couleur blanche, sale.

Un point lumineux.

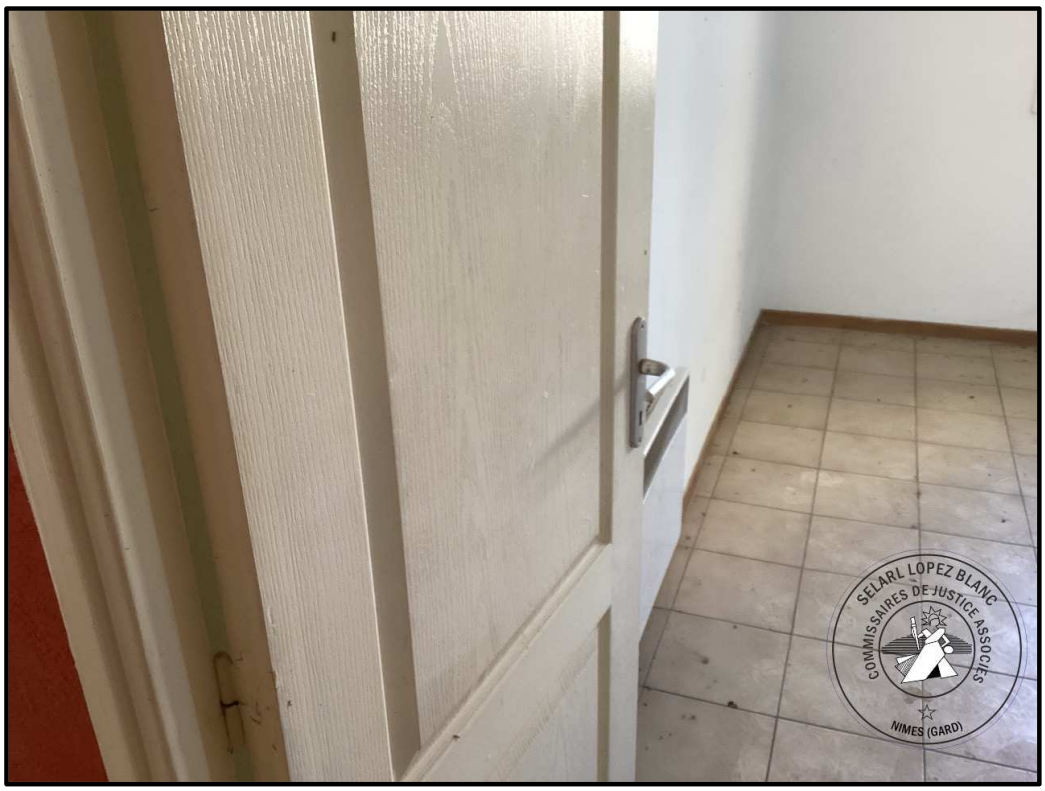
Un radiateur électrique, sale.

La pièce est ajourée par une fenêtre double battant, encrassée. Un pan de l'encadrement PVC de la fenêtre est décollé.

Jalousies métalliques, dont la peinture est cloquée et écaillée.

Un placard mural avec double porte bois. A l'intérieur, le sol est carrelé, les murs tapissés, en état d'usage.

Une fissure verticale en bordure du placard.





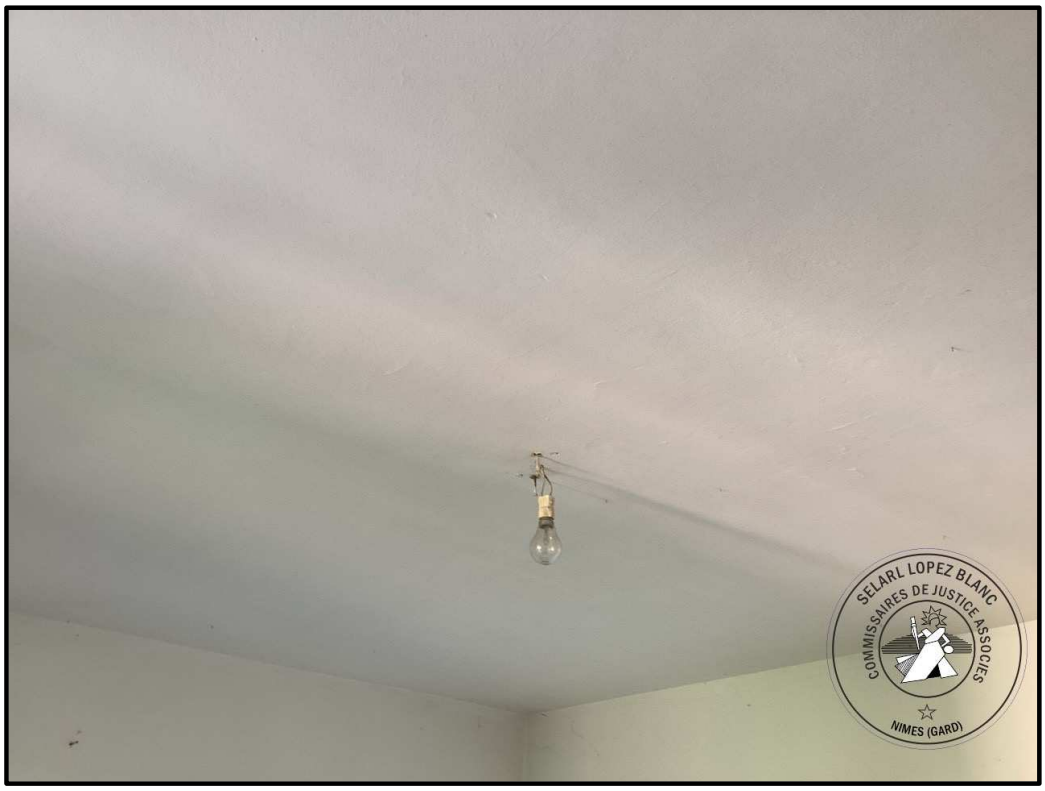








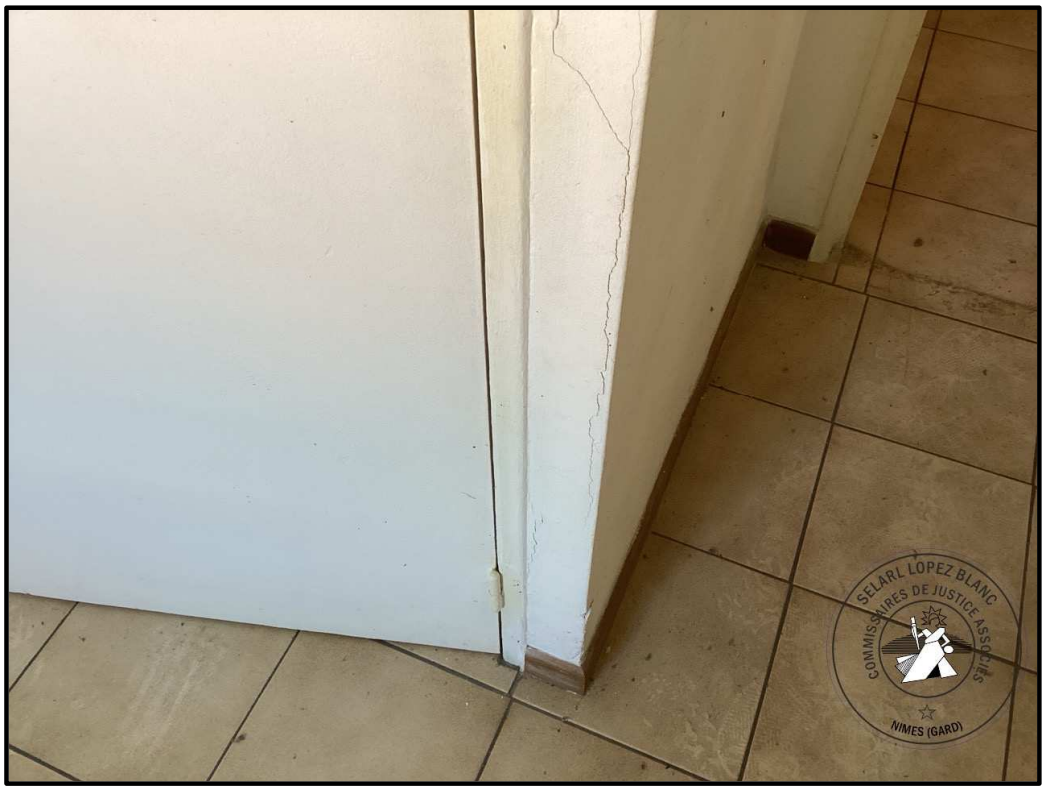












SALLE DE BAIN

Au bout du couloir, une porte mène à la salle de bain.

Le sol est carrelé, sale.

Les murs sont faïencés, de couleur rouge et blanc, en bon état mais sale. Le surplus des murs et le plafond sont peints, en état d'usage.

Une VMC, encrassée.

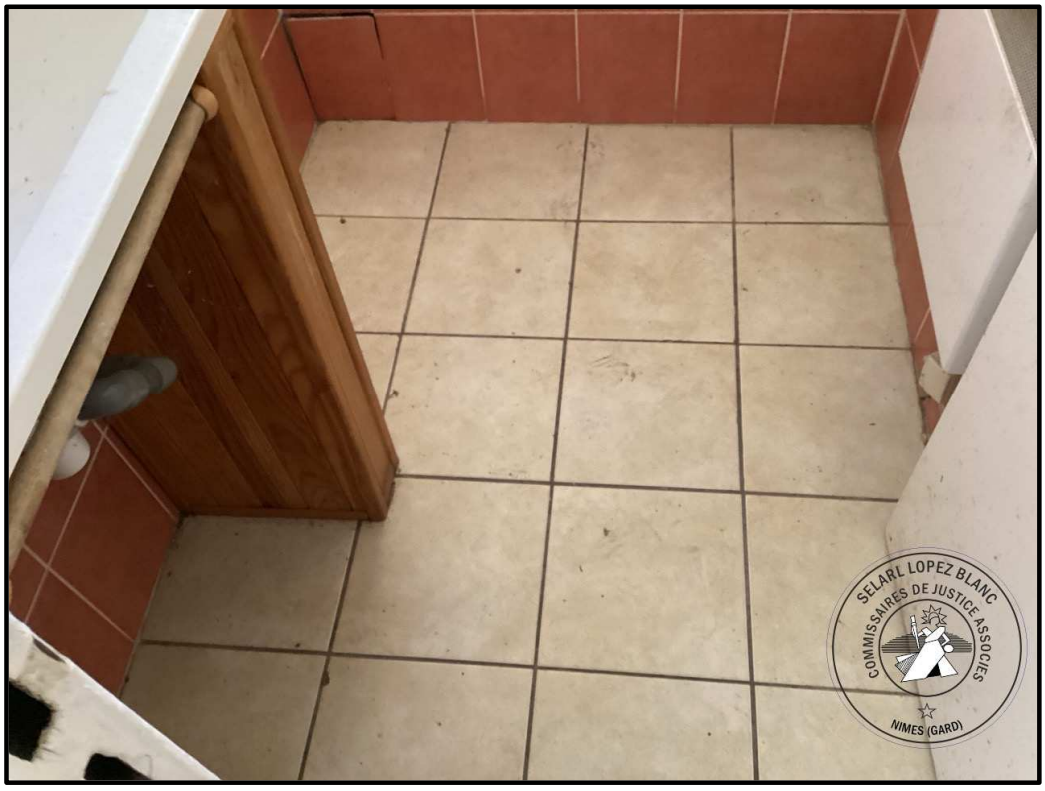
La pièce est équipée d'un lavabo avec robinetterie mitigeur, d'une petite baignoire avec robinetterie mitigeur, sales.

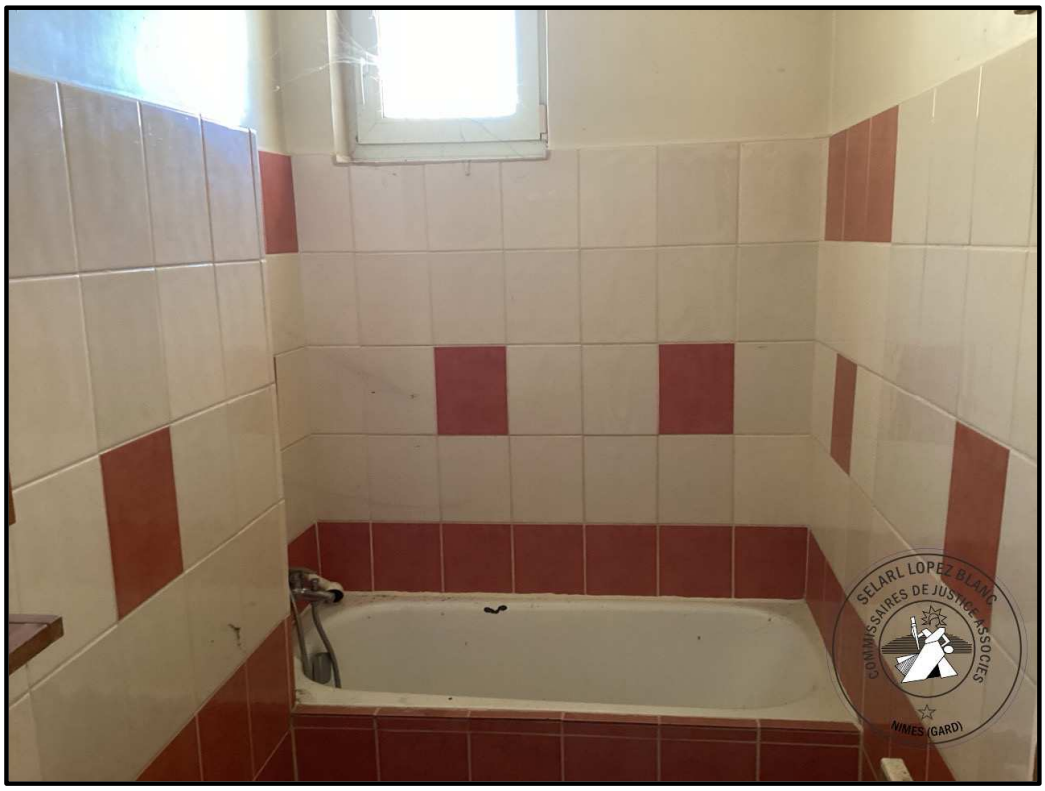
Une fenêtre haute, un battant, menuiserie PVC et vitrage granito.

Un point lumineux.

Un radiateur électrique encrassé.














SELARL LOPEZ BLANC
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
NIMES (GARD)


SELARL LOPEZ BLANC
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
NIMES (GARD)


SELARL LOPEZ BLANC
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
NIMES (GARD)


SELARL LOPEZ BLANC
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
NIMES (GARD)

CHAMBRE 2

Au fond du couloir, porte droite, se trouve une seconde chambre.

Le sol est carrelé, très sale.

Plinthes bois sur le pourtour des murs, en état d'usage.

Les murs sont peints, de couleur blanche avec deux liserés beige et rose, en état d'usage, sales.

Dalles de faux plafond de couleur blanche, en état d'usage, sales.

Un point lumineux.

Un radiateur électrique, en mauvais état.

La pièce est ajourée par une fenêtre PVC blanche, en état d'usage avec jalousie métallique taguée.

Une bouche d'aération jaunie, encrassée.



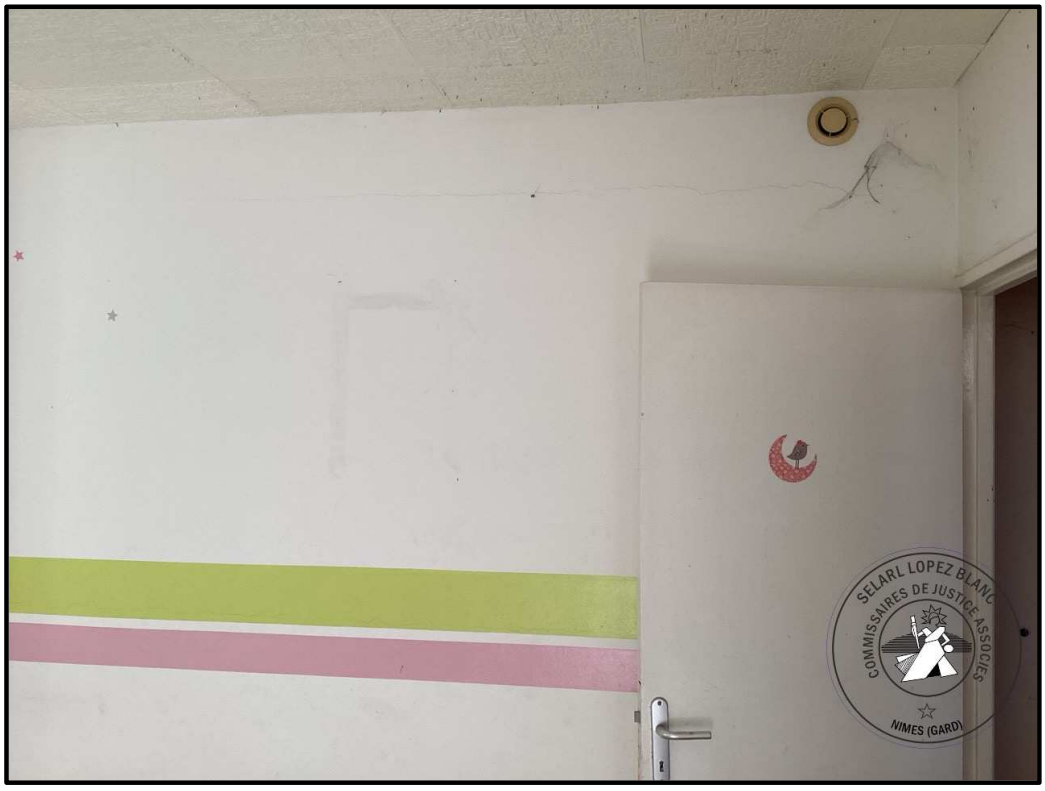









SELARL LOPEZ BLANC
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
NIMES (GARD)


SELARL LOPEZ BLANC
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
NIMES (GARD)



CUISINE

La cuisine est située en face du séjour. L'accès est dépourvu de porte.

Le sol est carrelé, très sale.

Plinthes carrelées, en état d'usage.

Les murs sont peints, de couleur blanche, très sales. La peinture s'écaille.

Crédence carrelée, très encrassée.

Le plan de travail est souillé, hors d'usage.

La cuisine est équipée d'une plaque gaz, hors d'usage, d'un évier avec robinetterie mitigeur encrassés.

Meubles de rangement mélaminé haut et bas, très sales.

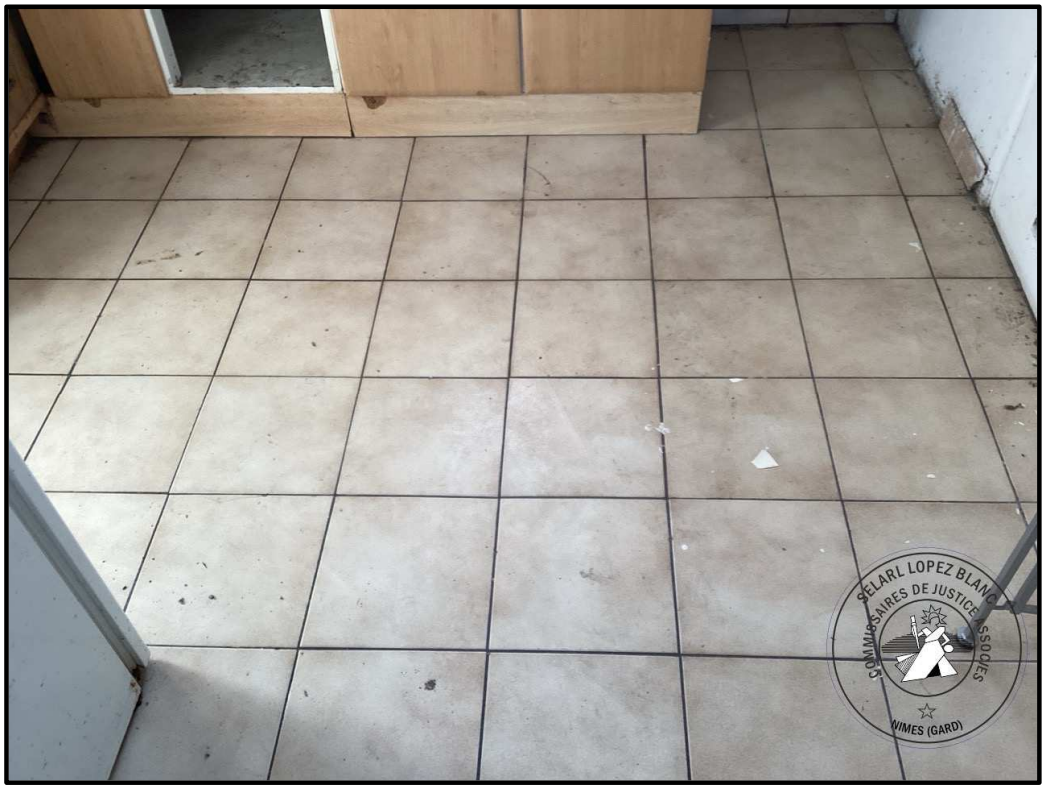
La pièce est ajourée par une fenêtre double battant, encrassée, avec jalousie métallique.

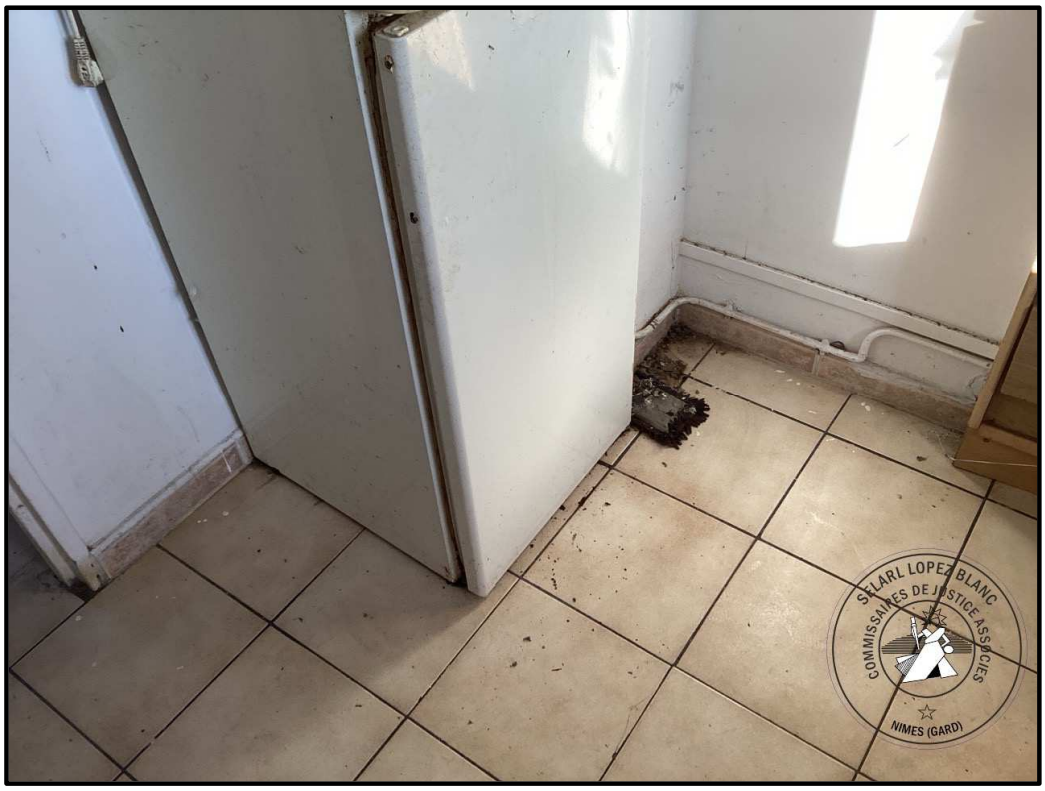
Un point lumineux en plafond et un point lumineux mural.

Une bouche d'aération, jaunie et encrassée.

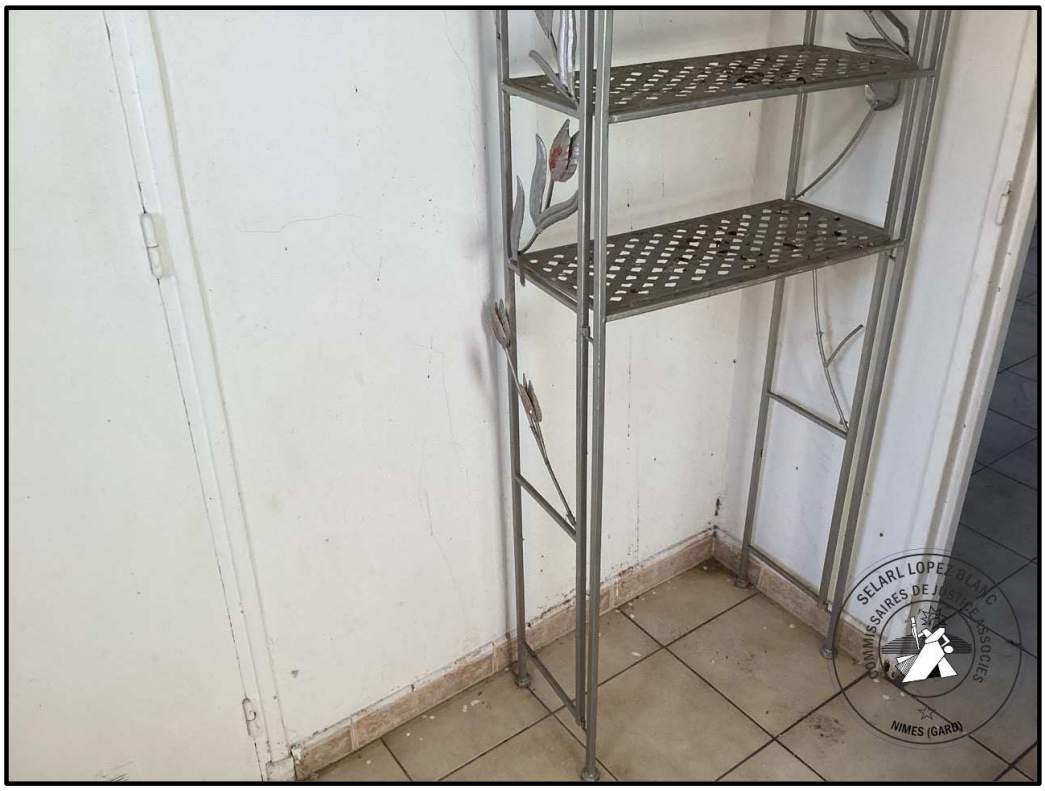
Les caches des prises électriques sont en mauvais état.


















SELARL LOPEZ BLANC
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
NIMES (GARD)


SELARL LOPEZ BLANC
NIMES (GARD)


SELARL LOPEZ BLANC
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
NIMES (GARD)

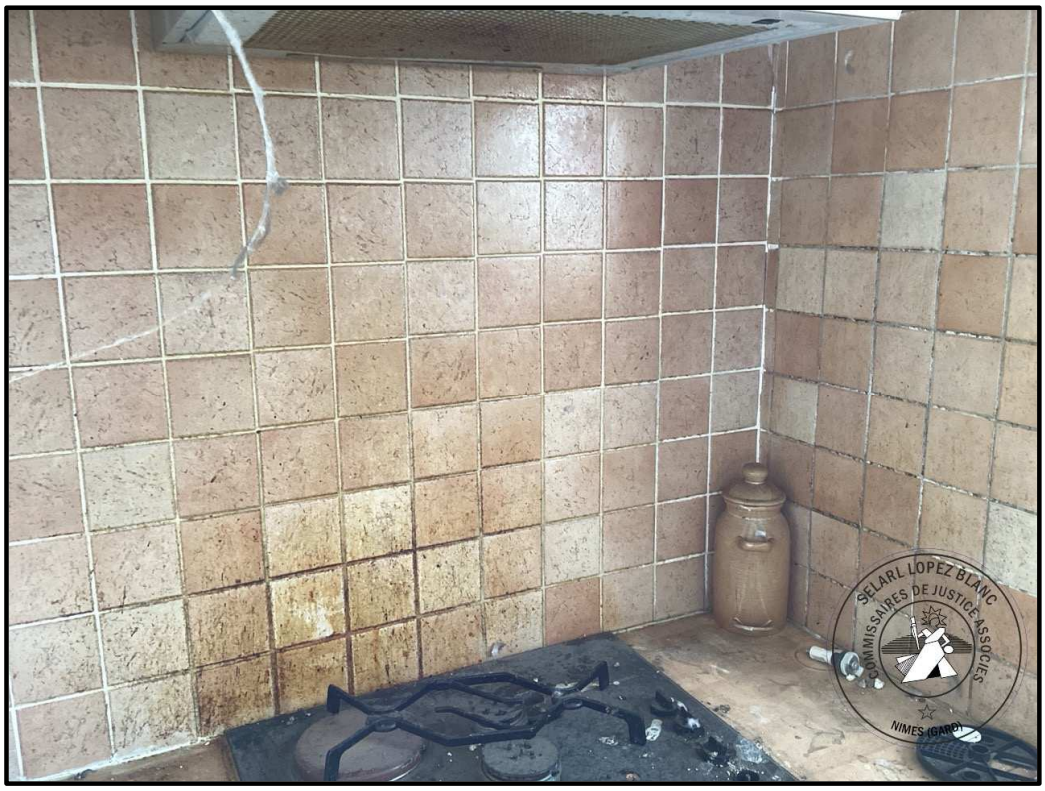

SELARL LOPEZ BLANC
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
NIMES (GARD)






SELARL LOPEZ BLANC
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
NIMES (GARD)


SELARL LOPEZ BLANC
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
NIMES (GARD)



LOGGIA

Loggia depuis la cuisine.

La loggia est hors d'usage, intégralement souillée de déjections d'oiseaux.

Un cumulus fixé en plafond.






SELARL LOPEZ BLANC
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
NIMES (GARD)


SELARL LOPEZ BLANC
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
NIMES (GARD)

WC

Le sol est carrelé, totalement encrassé.

Les murs sont crépis, de couleur blanche, recouvert de plaquage bois en soubassement. Les murs sont souillés.

Une fenêtre un battant menuiserie bois donnant sur la loggia.

Un sanitaire sur pied, souillé.









SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Le syndic de copropriété de la résidence est l'agence LAMY située CHEMIN DU MAS BOUDAN 30000 NIMES.

Nous les avons interrogés quant au montant des charges de copropriété, la date de la prochaine assemblée générale, si des travaux ont été votés à la précédente AG, sans obtenir, à ce jour, de réponse.

DIAGNOSTICS

Les diagnostics ont été réalisés concomitamment à notre intervention par la société EDIL.

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.

Différentes photographies prises par nos soins demeureront annexées au présent acte.

SELARL LOPEZ BLANC
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
NIMES (GARD)

Maître Alizée BLANC