

**SCP**  
**Jean-Christophe BERLAND**  
**Sylviane MICHONNEAU**  
**Coralie DESFOUR**  
**Huissiers de Justice associés**  
**Avenue Georges POMPIDOU**  
**Les Jardins de la Bourgade**  
**BP 46**  
**30702 UZES Cedex**

**PROCES -VERBAL DESCRIPTIF**

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN

ET LE SIX AVRIL

**A LA DEMANDE DE :**

La SA BNP PARIBAS, Société Anonyme au capital de 2.396.307.068 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 662 042 449, et dont le siège social est situé 16 boulevard des Italiens à PARIS (75009), agissant poursuites et diligences des son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège social.

Elisant domicile en mon étude.

**AGISSANT EN VERTU DE :**

La copie exécutoire contenant prêt bancaire et vente passée devant Maître Séverine FLANDRIN, Notaire associée au sein de la Société Civile Professionnelle Séverine FLANDRIN et Lucie NEVOT, Notaires associées, titulaire d'un office notarial à PIERRELATTE (26701), 1 rue Jean Mermoz, en date du 4 août 2011 ;

Portant privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle publiée le 15 septembre 2011, volume 2011 V numéro 3067, auprès des services de la publicité foncière, deuxième bureau de NIMES ;

**ET S'AGISSANT DE PROCEDER :**

A la saisie immobilière portant sur les biens ou droits désignés ci-dessous :

Sur la commune de LE GARN (30760), lieu-dit La Pouzolle, dans un ensemble immobilier :

- **Section AC numéro 348**, d'une surface de 0 hectare 0 centiare 71 ares, lot numéro 1 : au rez-de-chaussée du bâtiment, un appartement de 57 m<sup>2</sup> et une partie de jardin (sous escalier d'accès au lot numéro 2 de 4 m<sup>2</sup>), l'ensemble représente une superficie de 61 m<sup>2</sup> ; le lot numéro 1 est accessible directement depuis la partie de l'immeuble cadastrée section AC numéro 185B (devenue la parcelle cadastrée section AC numéro 347), restant en pleine propriété et attachée au lot numéro 1, et les 500/1.000<sup>e</sup> des parties de propriété du sol et des parties communes générales.
- **Section AC numéro 347**, d'une surface de 0 hectare 02 ares et 37 centiares, lot numéro 2 : une parcelle à usage de jardin.

Lesdits biens appartenant à :

- Mademoiselle Mélissa VOLPE, graphiste, demeurant rue des Canadiens numéro 60 – 7180 SENEFFE (Belgique), née le 25 décembre 1980 à LA LOUVIERE (Belgique), célibataire, de nationalité Belge ;
- Monsieur Jean-François LEFEBVRE, informaticien, demeurant rue des Canadiens numéro 60 – 7180 SENEFFE (Belgique), né le 29 juillet 1980 à LA LOUVIERE (Belgique), célibataire, de nationalité Belge.

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition,

**Je, soussigné, Maître Jean-Christophe BERLAND, Huissier de Justice, membre de la S.C.P Jean-Christophe BERLAND – Sylviane MICHONNEAU – Coralie DESFOUR, Huissiers de Justice associés à la résidence d’UZES, y domiciliés, avenue Georges POMPIDOU - Les Jardins de la Bourgade,**

Certifie m’être transporté ce jour sur la commune de LE GARN (30760), plus précisément lieu-dit La Pouzolle, où là étant, en présence de Monsieur Nicolas DEROC, expert immobilier en charge de l’établissement des différentes diagnostiques, mais également de Monsieur Christophe BERTAGNE, serrurier, ainsi que de Messieurs DESFOUR et LAPORTE, tous deux témoins,

J’ai procédé aux opérations suivantes :

Le bien dont s’agit se situe donc sur la commune de LE GARN, légèrement à l’extérieur du centre du village, plus précisément sur la D174.

Cette départementale débouche très rapidement dans le département voisin de l’Ardèche, notamment vers le site de l’Orgnac d’Aven, tous deux limitrophes, alors que la commune de PONT SAINT ESPRIT, principale ville à proximité, se situe à 20 kilomètres.

Visuellement, le local est partie intégrante d’un vaste bâtiment de plus de 400 m<sup>2</sup> habitables, édifié courant 2008 sur une parcelle d’à peu près 1500 m<sup>2</sup>, et régis en conséquence par le statut de la copropriété.

L’immeuble est divisé en 2 lots distincts ; celui des requis et l’autre, validant la majorité de l’ensemble immobilier, appartenant à un seul copropriétaire particulier, lequel l’a acquis dans le cadre d’une précédente mesure de saisie immobilière.

D’après les informations obtenues, cette situation n’a pas entraîné la nomination d’un syndic, voire des appels de charge ou encore la tenue d’assemblée générale.

Pareillement, cette vente aurait entraîné au bénéfice des 2 lots de la copropriété la constitution réciproque d’une servitude de réseaux concernant les branchements d’eaux (pluviales et égouts), électricité, et téléphone.

La façade Nord du bâtiment est édiflée à proximité même de la route départementale 174, celle-là même qui mène donc au département de l'Ardèche ; c'est sur cette façade que se trouve la porte d'accès au local objet de la présente mesure.

L'on trouve aussi une aire sommaire de stationnement.

Pour info, la façade principale de l'immeuble, orientée côté sud, est dirigée quant à elle vers la commune mitoyenne de MALATAVERNE.

L'ensemble des façades est enduit par un crépi de couleur légèrement saumonée, dont le rendu est rehaussé par certains encadrements d'ouvertures, souligné de blanc, et par les menuiseries, toutes en PVC de couleur blanche.

Visuellement, plusieurs corps de bâtiment se distinguent parfaitement au niveau de l'ensemble immobilier, expliquant de fait les différences de hauteur entre les nombreuses couvertures.

Le lot numéro 347 faisant office de jardin est donc rattaché au local objet de la mesure de saisie immobilière ; il s'agit dans le cas d'espèce d'un petit espace extérieur, orienté Sud-Ouest, flanquant principalement le pignon Ouest du bâtiment.

Son périmètre est marqué côté Sud par un vieux mur en nature de clapas, dont l'arase est pour partie éboulée.

Côté Est, une clôture à l'aspect sommaire, constituée principalement d'un grillage sur piquets métalliques agrémenté de quelques rangs de canisses, sépare cet espace de celui principal rattaché à l'autre lot de la copropriété.

Actuellement, manifestement non entretenu, ce jardin se présente à l'état de friche.

L'accès principal au local est donc donné côté façade Nord.

Pour ce faire, il est nécessaire d'emprunter un petit escalier extérieur comportant une volée de 4 marches.

Descendues, celles-ci mènent en contrebas dans un passage situé entre la base de la façade Nord et le muret de soutènement du terrain juste au-dessus, là où se situe la voirie départementale.

La porte d'accès en nature de PVC s'équipe d'une serrure à un point. (voir en annexe photos 1 à 12).

Ouverte, l'huisserie pleine donne directement accès à l'espace principal.

Immédiatement, il est à noter que le local dans son ensemble a subi un important dommage prenant ici la forme d'une inondation.

Après recherches, il apparaît que la commune de LE GARN a été le théâtre d'un important épisode pluvieux, courant août 2018, qui a provoqué de sérieuses inondations.

Dans le cadre de ce local, la hauteur laissée par les eaux, telle qu'elle apparaît à la base de chacune des cloisons, s'établit au moins à 20 centimètres.

### **Espace principal :**

Ce dernier joint en un espace unique, salon-salle à manger et cuisine.

Sitôt à droite de la porte d'accès, une niche abritant le tableau électrique.

Au sol, dalles de carrelage, style grès cérame, que l'on va retrouver posées unilatéralement sur toute la zone ; toute leur surface est couverte de limon et terre.

Sur les murs en nature de plaques de placoplâtre, une toile de jute intégralement recouverte d'une peinture montant des plinthes jusqu'au niveau de la cueillie.

Au plafond, plaques de BA13 recouvertes d'un enduit peinture de couleur blanche ; à noter que certains des joints sont fissurés.

En partie arrière de la pièce, un espace cuisine directement aménagé contre la cloison.

De façon très schématique, celui-ci, accueille classiquement des meubles placards disposés en partie haute et en partie basse.

Paillasse en stratifiée accueillant en partie centrale un point humide avec évier inox équipé d'un robinet mitigeur, lequel cohabite avec une plaque vitrocéramique quatre feux.

Au-dessus de cette dernière, une hotte.

Au sein d'une colonne jumelée, un four à convection naturelle.

Entre les meubles, crédence en nature de carreaux de faïence.

A noter, dans l'angle supérieur gauche au niveau de la cueillie, une plaque de BA13 effondrée pour partie, laissant apparaître de fait la structure du plancher avec hourdis béton et moellons de l'étage supérieur.

La pièce s'ajoute sur le pignon *via* un fenestron oscillo-battant équipé d'un verre granito ; dans son prolongement, une fenêtre à ouvrant unique, là aussi en nature de PVC avec double vitrage, oscillo-battante, et équipée extérieurement d'une paire de volets bois.

En partie avant, donnant directement sur le terrain, une fenêtre en PVC avec double vitrage et équipée extérieurement de volets bois, donne accès au jardin.

Le chauffage au niveau de l'espace vie est assuré par un appareil de climatisation réversible.

La superficie de cette zone de vie s'établit à 29,15 m<sup>2</sup>.  
(voir en annexe photos 13 à 24).

La porte donne accès à l'extérieur rattaché au local.

Pour rappel, ce jardin est actuellement à l'état de friche.

A noter, intégré au niveau de la clôture en nature de grillage, la présence d'un petit portillon amovible donnant sur l'extérieur du reste de la copropriété.

Il semble que la présence de cet ouvrant s'explique par la nécessité de pouvoir joindre le petit espace extérieur associé à ce lot et qui se situe sous la cage d'escalier desservant l'appartement à l'étage supérieur.

(voir en annexe photos 25 à 28).

### **Couloir de distribution :**

Par une ouverture équipée d'une porte de communication et directement pratiquée au niveau d'un mur de refend, l'on débouche au niveau du couloir de distribution.

Celui-ci dispose au niveau de sa cueillie d'un split de climatisation.

L'on retrouve au sol le même type de carrelage, type grès cérame, là aussi à la surface intégralement recouverte par les dépôts de limon occasionnés par l'inondation de 2018.

Idem en ce qui concerne les murs en placoplâtre, tous recouverts d'un papier jute lui-même teint d'une peinture de couleur crème.

Plafond en nature de plaques de BA13, là aussi recouvertes d'une peinture de couleur blanche.

Au centre du plafond, un point lumineux avec globe.

Ce couloir dispose d'une superficie de 3,93 m<sup>2</sup>.  
(voir en annexe photos 29 à 32).

### **Chambre numéro 1 :**

Elle est fermée sur le couloir par une porte avec moulures.

Ouverte, celle-ci dévoile un espace réduit dont les caractéristiques sont en tous points rigoureusement identiques à celles décrites précédemment.

A noter toutefois la présence d'un convecteur électrique descellé situé à gauche de la porte.

La pièce s'ajoute sur l'extérieur avec vue sur la route départementale *via* une fenêtre en nature de PVC, double vitrage, de type oscillo-battant. Celle-ci bénéficie sur l'extérieur d'un barreaudage en fer.

La pièce, petite, propose une superficie de 8,11 m<sup>2</sup>.  
(voir en annexe photos 33 et 34).

### **Chambre numéro 2 :**

Les prestations sont à l'identiques.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique situé sur la cloison séparative d'avec la chambre 1.

Principale différence de cette pièce de nuit, plus grande que la chambre précédente, la présence d'une niche transformée en placard, toutefois relativement sommaire car fermé par un système de rideau et qui abrite un ensemble d'étagères avec penderie, ainsi qu'une niche spécifique pour accueillir le cumulus d'une contenance comprise entre 150 et 200 litres.

Cette seconde chambre s'ajoute sur l'extérieur, toujours côté voirie départementale, par le même type de fenêtre PVC avec double vitrage, de type oscillo-battant.

Cette seconde chambre propose une superficie de 12,14 m<sup>2</sup>.  
(voir en annexe photos 35 à 38).

En bout du couloir de distribution, l'on va trouver la pièce humide.

### **Point d'eau :**

Au sol, l'on retrouve à l'identique les mêmes dalles de carrelage à la surface intégralement recouverte des dépôts de limon provoqués par l'inondation.

Sur les murs, montant du sol jusqu'au niveau de la cueillie, des carreaux de faïence.

Au plafond, plaques de BA13 recouvertes d'une peinture de couleur blanche avec point lumineux sous forme de globe.

La pièce s'ajoute sur l'extérieur côté jardin *via* un petit fenestron oscillo-battant en PVC, double vitrage, avec verre granito.

L'équipement se résume en un meuble avec étagères qui cohabite avec un WC comprenant cuvette, réservoir et abattant.

Rejeté sur la même cloison et à l'angle de cette dernière, un petit lavabo sur meuble avec miroir et éclairage intégré, lequel va cohabiter avec une cabine de douche surélevée dont les parois sont intégralement faïencées et qui, au-delà des deux portes coulissantes y donnant accès, accueille un système de robinetterie avec robinet mitigeur, flexible et douche.

Cette dernière pièce bénéficie également d'un sèche-serviettes électrique, directement fixé au niveau de la cloison.

La superficie s'établit à 2,90 m<sup>2</sup>.  
(voir en annexe photos 39 à 44).

## TABLEAU SYNOPTIQUE

Le bien dont s'agit se situe sur la commune de LE GARN, laquelle est limitrophe du département de l'Ardèche.

Comptant 232 habitants en 2012, la commune de LE GARN est membre de la communauté d'agglomération du GARD RHODANIEN qui regroupe 42 communes et 68.232 habitants.

La commune distante de 35 kilomètres de MONTELIMAR, la principale ville proche, se situe aussi à 20 kilomètres de la principale gare la plus proche, celle de PIERRELATTES.

Située à une altitude moyenne de 247 mètres, LE GARN, faisant partie du canton de PONT-SAINT ESPRIT, est situé à 20 kilomètres de cette dernière.

Il s'agit dans le cas d'espèce d'une commune éminemment rurale dont l'environnement n'offre sur place ni services, ni commerces en particulier.

L'immeuble dont s'agit, édifié en sortie de village sur la RD 174, qui mène notamment à l'Orgnac d'Aven, se présente sous la forme d'un vaste ensemble immobilier comportant 2 parties distinctes, soumises en conséquence au régime de la copropriété, même si aucune des obligations inhérentes à ce statut ne s'applique.

Le local se situe au rez-de-chaussée d'un immeuble relativement récent, construit certainement courant 2008.

Initialement destiné à un usage locatif, ce local, qui bénéficie d'un petit extérieur, a fait l'objet d'un grave désordre en 2018, en l'espèce une importante inondation qui a submergée toute sa superficie et ce sur une hauteur d'au moins 20 cm.

Concernant les prestations, celles-ci sont relativement basiques avec une finition et des équipements sommaires pour lesquels il doit être fait toute réserves quant à leur fonctionnement, eu égard à l'inondation subie.

Très schématiquement, le local d'une superficie Loi Carrez de 56,23 m<sup>2</sup>, s'articule autour d'un espace de vie accueillant tout à la fois salon, salle à manger et espace cuisine, qui dessert via un couloir deux pièces à usage de chambre, dont l'une de petite dimension, ainsi qu'un petit point d'eau rassemblant sanitaires, lavabo et espace douche.

L'appartement est bien sûr inoccupé.

Il ne m'a pas été possible d'obtenir le montant de la taxe foncière inhérente audit local.

N'ayant plus d'autres constatations à effectuer, je me suis alors retiré afin que de dresser le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

**COÛT :**

Article A.444-28	.....	220,94 €
Frais de déplacement Art. A.444-8	.....	7,67 €
		-----
Sous total HT	.....	228,61 €
TVA 20 %	.....	45,72 €
Débours photographies	.....	44,00 €
Retour débours	.....	2,60 €
<b><u>TOTAL TTC</u></b>	.....	<b><u>320,93 €</u></b>





14-01 6/AVR/2021

95  
CROSSY EN BRUNEAU  
ASSOCIATION

*[Handwritten signature]*



14-01 5/AVR/2021

95  
CROSSY EN BRUNEAU  
ASSOCIATION

2

*[Handwritten signature]*



14:01 6/AVR/2021

3



14:01 6/AVR/2021

Handwritten signature and circular stamp.



14:02 6/AVR/2021



5  
[Handwritten signature]



14:03 6/AVR/2021



6  
[Handwritten signature]



7



8





9



10



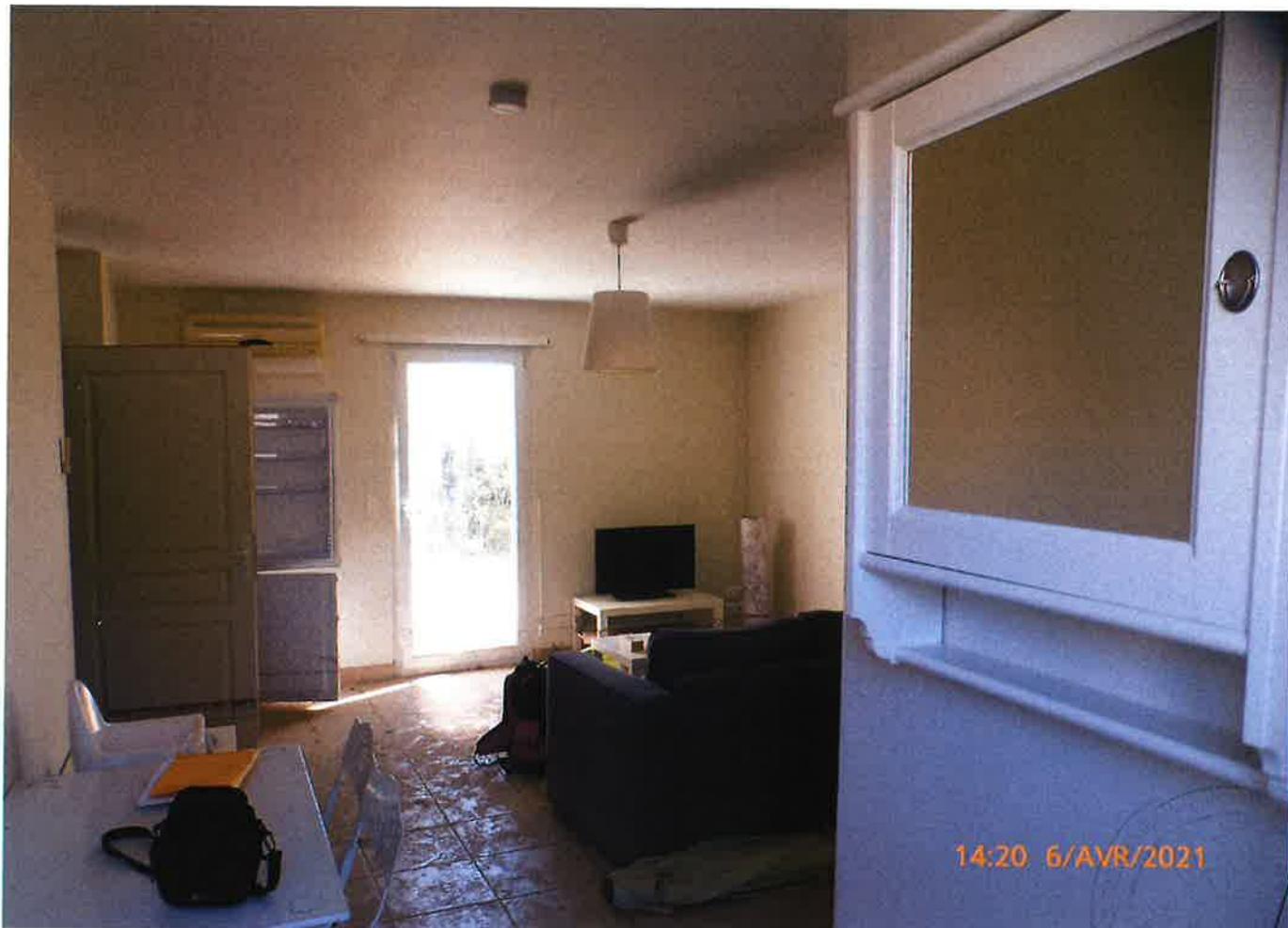
u

14:05 6/AVR/2021



12

14:05 6/AVR/2021



13



14



15



16



17

*[Handwritten signature]*



18

*[Handwritten signature]*



19

*[Handwritten signature]*



20

*[Handwritten signature]*





21



22





23

A handwritten signature in black ink, followed by a circular official stamp. The stamp contains text in French, including "LE MINISTRE DE LA SÉCURITÉ PUBLIQUE" and "LE MINISTRE DE LA SANTÉ".



24

A handwritten signature in black ink, followed by a circular official stamp. The stamp contains text in French, including "LE MINISTRE DE LA SÉCURITÉ PUBLIQUE" and "LE MINISTRE DE LA SANTÉ".



25

14:21 6/AVR/2021



26

14:21 6/AVR/2021



27



28





29

14:22 6/AVR/2021

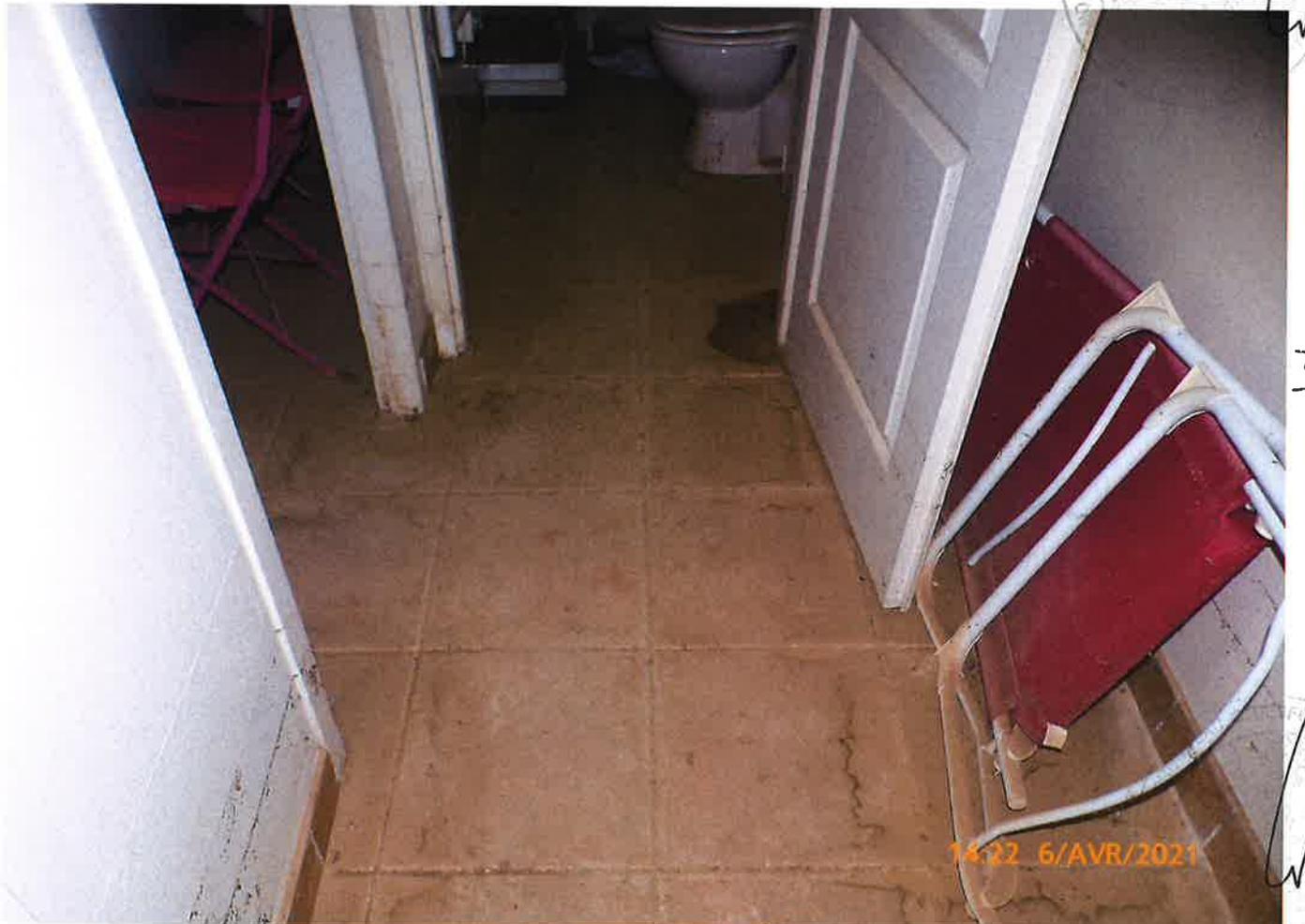


30

14:22 6/AVR/2021



31



32



33



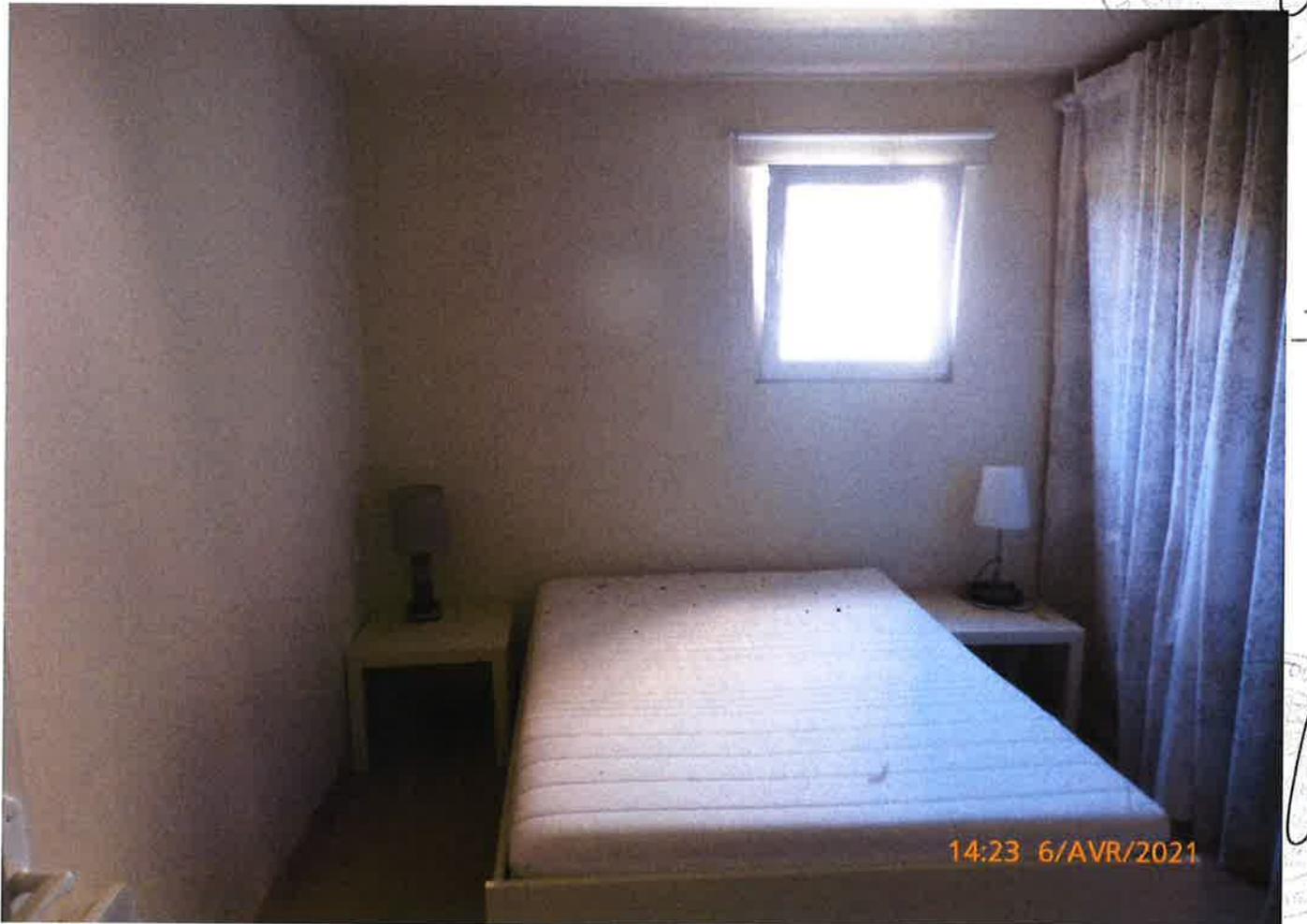
34





35

A handwritten signature in black ink, followed by a circular stamp that is partially obscured and mostly illegible.



36

A handwritten signature in black ink, followed by a circular stamp that is partially obscured and mostly illegible.



37



38





39

A handwritten signature in black ink, followed by a circular stamp that is partially obscured by the signature.

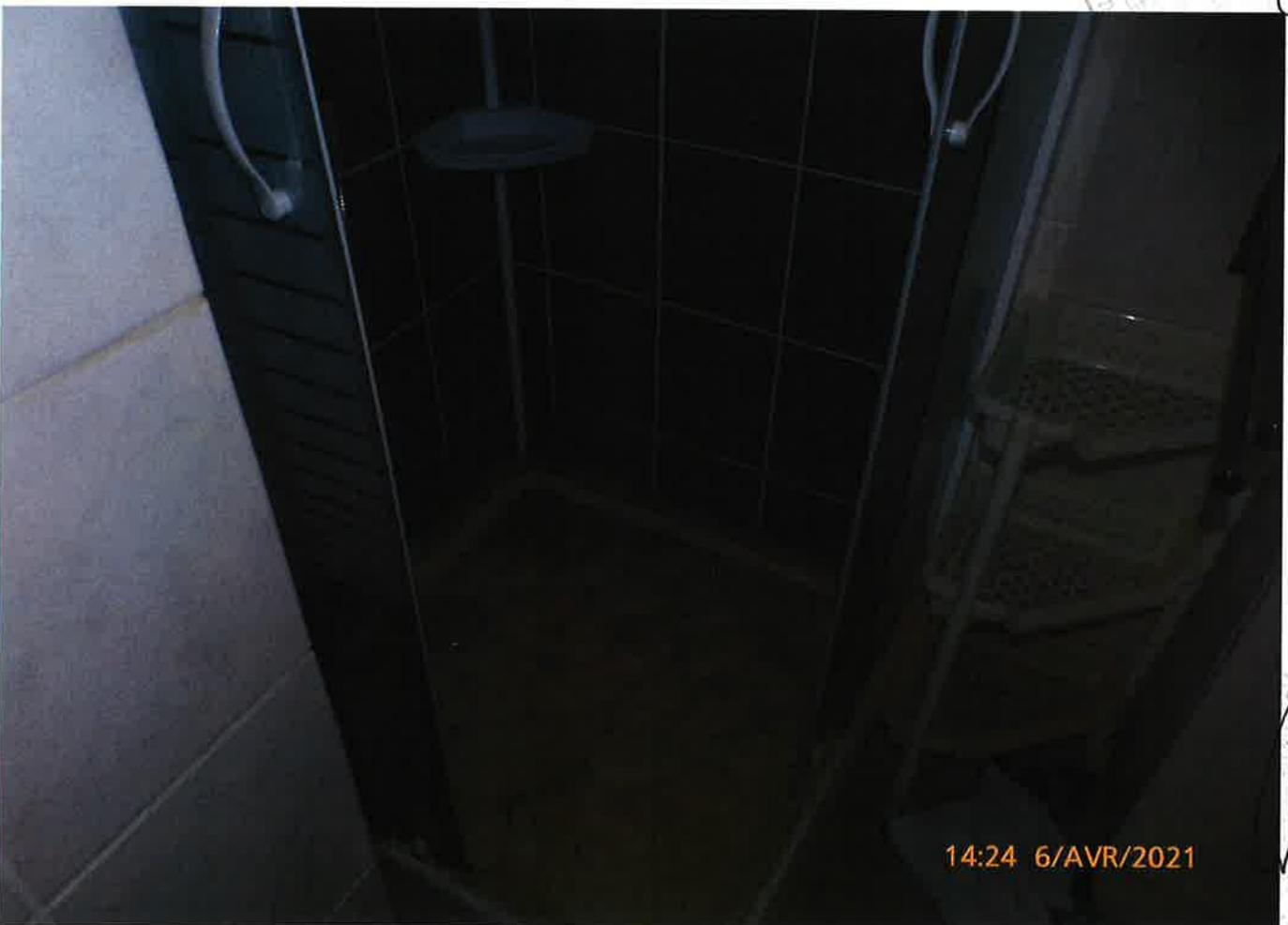


40

A handwritten signature in black ink, followed by a circular stamp that is partially obscured by the signature.



41



42



43

A handwritten signature and a circular stamp, partially overlapping the right edge of the photograph.

14:24 6/AVR/2021



44

A handwritten signature and a circular stamp, partially overlapping the right edge of the photograph.

14:24 6/AVR/2021