

Société Civile Professionnelle

Michel QUENIN - Françoise TOURRE - Pierre-Yves LOPEZ

Huissiers de Justice Associés

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

570 Cours De Dion BOUTON- BP 21360 30016 NIMES CEDEX 1 Tél: 04-66-36-03-46 / Fax: 04-66-21-80-98 CCP: Montpellier 1526 14

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

570 Cours De Dion BOUTON
B.P. 21360
30016 NIMES CEDEX 1
Tél.: 04-66-36-03-46 - Fax: 04-66-21-80-98
Email : huissiersgard@orange.fr

SECOND ORIGINAL

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE DIX NEUF
Et le NEUF SEPTEMBRE**



1- A LA REQUETE DE :

Maître Frédéric TORELLI, domicilié 29 RUE DES LOMBARDS, 30000 NIMES, agissant en qualité de Mandataire Liquidateur de la SCI LES CLAPIERES, désigné à cette fonction par jugement du Tribunal de Grande Instance de NIMES du 16 septembre 2005,

Pour lequel domicile est élu en notre Etude et au Cabinet CHABANNES – SENMARTIN ASSOCIES
Avocat au Barreau de NIMES
y demeurant 15 RUE DE LA MAISON CARREE

Lequel nous a exposé,

EXPOSE DES FAITS :

Aux termes d'une décision rendue par le Tribunal de Grande Instance de NIMES en date du 16 septembre 2005, Maître Frédéric TORELLI a été désigné aux fonctions de Liquidateur Judiciaire du patrimoine personnel de la SCI LES CLAPIERES.

A ce titre, Maître Frédéric TORELLI es-qualité, a sollicité par requête, la vente aux enchères publiques d'un mas et diverses parcelles de terres dépendant de l'actif de la liquidation et situés sur la commune de Le Cailar (30740), lieudit Le Petit Serpentin.

Agissant aux mêmes qualités, Maître Frédéric TORELLI, a obtenu du Tribunal de Grande Instance de NIMES, une ordonnance rendue en date du 17 mai 2019, qui :

- Ordonne la vente sur licitation aux enchères publiques en Barre du Tribunal de Grande Instance de NIMES d'une petite maison à usage d'habitation dénommée « Mazet des Clapières » avec terrain attenant sise Le Cailar, lieudit Petit Serpantan, section ZH n°92 pour 18a et 25 ca et diverses parcelles cadastrées Lieudit Basse Pointe Section ZH n°105 pour 3ha 87a 69 ca, section ZH n°106 pour 3ha 87a 69ca et section ZH n°85 pour 86a 14ca,
- Fixe la mise à prix du bien immobilier à la somme de CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (180 000.00 € outre charges).
- Dit que pour parvenir à la licitation de l'immeuble, les formalités de publicité seront identiques à celles prévues par les dispositions des articles R 322-30 à R 322-36 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Préalablement à la vente aux enchères publiques immobilières qui doit intervenir à la barre du Tribunal de Grande Instance de Nîmes, le requérant nous demande de bien vouloir dresser procès-verbal de description du bien immobilier objet de la présente procédure.

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 à NIMES, pris en la personne de Maître Pierre-Yves LOPEZ, Huissier de Justice Associé.

Procédant en exécution des articles L311-2 et suivants, et R322-1 à R322-3 du Code des Procédures civiles d'Exécution.

Nous nous sommes transportés ce jour, à 14h00 sur le territoire de la Commune de Le Cailar (30740) Lieudit Petit Serpantan et lieudit Basse Pointe, sur la propriété de la SCI LES CLAPIERES, l'ensemble porté au cadastre Section ZH n°92 pour une contenance de 18a 25ca, section ZH n°105 pour une contenance de 3ha 87a 69ca, section ZH n°106 pour 3ha 87a 69ca et section ZH n°85 pour une contenance de 86a 14ca.



Là étant nous avons pu procéder comme suit à nos opérations de description immobilière :

Il est à préciser que nous intervenons ce jour en possession de la copie exécutoire d'une Ordonnance rendue par Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal de Grande Instance de NIMES en date du 17 mai 2019 nous autorisant à pénétrer dans les lieux propriété de la SCI LES CLAPIERES avec le concours d'un serrurier et de deux témoins.

Nous intervenons ce jour assisté de Monsieur Laurent BONNET de la société LOGISERVICES, diagnostiqueur immobilier.

Monsieur Werner SCHMIDT, ex-cogérant de la SCI LES CLAPIERES, est présent sur place et nous permet l'accès à sa propriété.

Celui-ci nous précise que l'autre co-gérant et propriétaire avec lui est Monsieur Jacques LAUER qui réside et est domicilié au Canada mais sans pouvoir nous communiquer son adresse personnelle.

Monsieur SCHMIDT nous explique qu'il habite quelques mois dans l'année la maison de gardien.

La grande bâtisse principale était précédemment en location mais suite à un litige important avec l'ancien locataire, celui-ci a vandalisé partiellement incendié la grande bâtisse.

Monsieur SCHMIDT nous précise également que la propriété n'est plus assurée, celle-ci étant située en zone rouge inondation.

Il ajoute que suite au vandalisme subi, la grande bâtisse n'est plus alimentée en électricité et se trouve vide d'occupant.

Il nous déclare que la maison de gardien dans laquelle il vit est alimentée en électricité, avec une installation électrique provisoire et qu'il chauffe avec un petit poêle à fioul.

L'assainissement repose selon les déclarations de Monsieur SCHMIDT sur deux ou trois fosses septiques.

L'eau provient d'un forage réalisé sur la parcelle cadastrée section ZH n°92.

L'entrée dans la propriété de la parcelle cadastrée section ZH n°92 se fait par l'Ouest, par un petit portillon avec barrières bois.

La végétation est foisonnante à droite et à gauche du portillon.

Nous traversons ensuite un petit ponton en bois en mauvais état.

Un deuxième portillon bois est ouvert.

Un chemin est visible ensuite, qui va vers le Nord de la parcelle.



Le sol est recouvert morceaux de dalles en béton cassés, posés sur le sol.
Ce chemin mène à la maison de gardien.

Avant de pénétrer dans cette petite maison, nous procéder aux constatations de la façade et toiture de cet immeuble.

FACADE OUEST :

Le crépi de la façade est de couleur blanche, usagé.

Dans l'angle de la chambre numéro 1 et de la cuisine, nous constatons que une fissure verticale importante avec désolidarisation des deux murs.
Du plastique a été enfoncé pour reboucher la fissure.

La même constatation est effectuée sur l'angle de la chambre numéro 2 et de la cuisine.

Nous notons la présence d'une parabole sur le toit.

Côté Nord-Ouest, un lampadaire est également fixé sur la façade.

Aux abords de ce côté de la maison, la végétation n'est pas entretenue.

FACADE NORD :

Le crépi de la façade est de couleur blanche, état d'usage.

Présence d'une fenêtre double battant simple vitrage avec volets battants bois peints de couleur verte, usagés.

Les tuiles du toit sont rondes et en mauvais état.

FACADE EST :

Le crépi de la façade est noirci, usagé.

Nous notons la présence d'une fissure verticale importante entre les deux corps de bâtiment.

Du plastique rebouche la fissure.

Nous notons la présence de deux petits fenestrons usagés.

Sur le fenestron situé côté Nord de la façade, l'encadrement est fissuré.

Le faitage est en mauvais état.



Un lampadaire extérieur est correctement fixé sur la façade.

On trouve à proximité de la façade de la maison du gardien, un barbecue maçonné en mauvais état.

FACADE SUD :

Le crépi de la maison est de couleur blanche, noirci et en mauvais état.
Des fissures sont visibles.

Nous notons deux fenêtres en bois, double battant, peintes de couleur verte, usagées.

La toiture est en très mauvais état, avec une partie de la structure détruite dans l'angle au niveau de la fenêtre de la cuisine.

Un lampadaire extérieur est correctement fixé sur la façade.

Aux abords de la façade côté Sud, une haie séparé la maison de gardien et le Mazet des Clapières.

Une autre haie taillée, borde la façade Sud de la maison du gardien.

Nous pénétrons ensuite dans la maison du gardien.

CUISINE DE LA MAISON DU GARDIEN :

On accède à cette cuisine par une porte vitrée en bois avec un carreau fissuré et un trou traversant en partie basse de la porte.
L'encadrement de la porte est usagé.

Le sol est recouvert de carreaux anciens très sales, mauvais état.

Les murs sont noircis en mauvais état.

Le plafond est blanchi et en mauvais état : on note qu'il est noirci, gondolé avec des tâches de moisissure et humidité.

La poutre traversante en bois est en état d'usage.

La pièce est ajourée par une fenêtre double battant bois simple vitrage usagé.

L'ensemble des éléments de rangement sont en mauvais état.

L'évier simple bac est sale.

Un petit fenestron se trouve également dans la cuisine, état d'usage et sale.



CHAMBRE COTE NORD :

La porte en bois qui permet d'y accéder est en très mauvais.
Elle est cassée et largement dégradée en partie basse.
De nombreuses griffures animales sont visibles.

Le sol est recouvert de carreaux anciens sales et usagés.

Les murs sont crépis de couleur blanche, noirci et avec des traces de moisissures, mauvais état.

Nous constatons l'existence d'une fissure très importante à l'angle des murs formant le Sud-Ouest de la pièce.

Le plafond est gondolé, avec des traces de moisissures et un décroûttement important.

La poutre en bois qui traverse la pièce est en état d'usage.

Le point lumineux fonctionne au plafond.

La pièce est ajourée par une fenêtre bois simple vitrage double battant.

La pièce est chauffée avec un radiateur d'appoint électrique et un poêle à fioul raccordé à la cheminée par un conduit.

Dans cette chambre, on trouve également un petit coin salle d'eau et wc.

La porte de cet espace est en très mauvais état.

Le sol est dans le même état que celui de la chambre.

Les murs et le plafond sont blanchis en très mauvais état avec gondolement et décroûttement du revêtement.

Le sanitaire sur pied est très sale.

Le lavabo est fissuré, en très mauvais état.

La robinetterie est également en mauvais état.

La pièce est ajourée par une fenêtre simple vitrage bois en mauvais état.

CHAMBRE COTE SUD :

Le sol est très sale en mauvais état.



Les murs et le plafond sont également dégradés.

La pièce est ajouré par deux fenêtres double battant bois simple vitrage en mauvais état.

Le point lumineux fonctionne.

Nous sortons ensuite de la maison du gardien pour nous rendre au bâtiment principal de la propriété.

LIEU DE STOCKAGE EXTERIEUR :

En nous avançant vers la grande bâtisse, nous notons la présence à l'Ouest en bordure de l'allée d'un lieu de stockage encombré.

L'accès est permis par une porte métallique grillagée.
Le sol est couvert de feuilles.

Les murs sont enduits de couleur blanche vieillis.

Côté Nord de cet espace, il n'y a pas de toiture.
Au Sud, la structure bois de la toiture est détériorée et les tuiles rondes qui la couvrent sont en mauvais état.

TERRASSE COUVERTE :

En continuant notre chemin vers le Mazet, toujours en bordure de l'allée à l'Ouest, nous constatons qu'une terrasse couverte a été construite.
L'état général est très mauvais suite à l'incendie.

Le sol est recouvert de dalles carrelage usagées en mauvais état.

Les murs sont crépis de couleur banche, usagés.
La charpente de la toiture est en grande partie détruite.

Les tuiles rondes sont en très mauvais état également.

Le compteur électrique a été brûlé dans l'incendie et il n'en reste qu'un vestige.

Les deux portes intérieures de la terrasse couverte sont également détruites.

Nous ressortons ensuite de la terrasse couverte.

Nous notons qu'entre la maison du gardien et la grande bâtisse, il existe un amas de ronces d'une épaisseur très importante.



Côté Est, une table d'extérieur maçonnée en mauvais état a été construite.

Avant de pénétrer dans le Mazet principal, nous procédons aux constatations des façades de celui-ci vu de l'extérieur.

FACADE NORD DU MAZET :

Le crépi de la façade est blanchi et comporte des traces de couleur noire et verte.

Le faitage est usagé.

A l'étage, une fenêtre en arrondi, simple vitrage en bois, mauvais état, est visible.

En rez-de-chaussée, il existe deux portes bois en mauvais état.

Nous pouvons longer ce côté de l'immeuble par un chemin couvert de dalles extérieures en béton, détériorées.

FACADE NORD EST DU MAZET :

Le crépi de la façade se décroule.

La toiture est usagée et les génoises sont très anciennes.

A droite, nous constatons la présence de deux ouvertures dans la façade, double battant bois en mauvais état.

Une des ouvertures n'a pas de volet battant.

La deuxième ouverture a des volets battants en très mauvais état.

RETOUR ANGLE VERS FACADE PRINCIPALE :

Le crépi de la façade se décroule.

La porte vitrée en bois est en très mauvais état avec plusieurs carreaux cassés.

FACADE EST DU MAZET :

L'enduit de la façade est noirci avec de nombreuses fissures.

A l'étage, nous notons la présence de cinq fenêtres, en mauvais état.



Pour le rez-de-chaussée, nous constatons une fenêtre, une porte vitrée détruite, un fenestron avec un carreau cassé, une baie vitrée en arrondi brisée et une porte bois double battant en mauvais état.

FACADE SUD DU MAZET :

En rez-de-chaussée, les deux fenêtres double battant bois possèdent deux volets double battant en bois en mauvais état.

A l'étage, la fenêtre est munie de deux battants en bois peints de couleur verte en très mauvais état.

Nous entrons ensuite dans le mazet, dans une pièce située au Sud Est de l'immeuble.

PIECE AU SUD EST DE L'IMMEUBLE :

On y entre par une double porte en bois peinte de couleur verte, en mauvais état. Tous les carreaux de la porte sont cassés.

La pièce est encombrée de meubles incendiés.

Le sol est poussiéreux.

Les murs sont noircis et brûlés, en très mauvais état.

Le plafond est également en très mauvais état.

Côté Ouest de la pièce, nous notons un décrochement important dans le plafond le long de la poutre en bois.

Les cinq poutres en bois au plafond sont incendiées.

Côté Sud de la pièce, les deux fenêtres double battant en bois ont été détruites par l'incendie.

Au Sud-Ouest de la pièce, on trouve les WC.

La porte pour y accéder est détruite par le feu.

Le coin WC est en très mauvais état, brûlé.

Côté Est de la pièce, nous trouvons un coin salle de bain saccagé.

Nous ressortons ensuite de la bâtisse et nous retournons devant celle-ci, côté Nord.



Nous entrons dans le bâtiment par la porte de droite.

ANCIENNE CHAUFFERIE :

La porte est en mauvais état ; il manque le verrou.

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

Les murs sont enduits de couleur blanche sale et détérioré.

Le plafond est composé de parpaings blancs noircis.

Les deux points lumineux de cet espace fonctionnent.

La chaudière ne fonctionne plus.

La pièce est ajourée par deux fenestrons simple vitrage côté Ouest, en mauvais état.

Le chauffe-eau ne fonctionne plus également.

Les prises électriques côté Est sont arrachées.

Nous ressortons ensuite de cet espace.

Nous pénétrons alors dans le bâtiment par la porte de gauche.

CUISINE :

La porte que nous empruntons est en mauvais état.
Elle est cassée et réparée grossièrement avec une planche en contreplaqué.
Les deux volets battants en bois sont cassés également.

Le sol est recouvert de carrelage très sale, en mauvais état.
Les murs sont crépis de couleur blanche, noircis, très sales.

Le plafond en bois est usagé.
Des coulures et traces d'infiltration sont visibles.
Côté Est, des lames de bois sont dégradées.

Deux poutres en bois sont usagées.

Côté Nord de la pièce, une cheminée noircie est installée.



A l'Est, la pièce est ajourée par deux fenestrons en bois simple vitrage, en mauvais état.

A l'Ouest, la cuisine est détruite et les faïences murales sont hors d'usage.

PIECE PRINCIPALE :

Cette pièce se trouve dans le prolongement de la cuisine en avançant dans le bâtiment.

Pour accéder à cette pièce, nous notons l'absence de porte.

Le sol est poussiéreux et tâché.

Les murs sont composés de pierres noircies par l'incendie.

Le plafond est noirci par les flammes.

Trois poutres en bois et trois montants métalliques sont installés au plafond, brûlés également.

La pièce est ajourée à l'Ouest par un fenestron en très mauvais état.

A l'Est, on trouve :

- Une fenêtre simple vitrage en bois, très mauvais état,
- Une baie vitrée fixe en arrondi, dont le verre est fissuré et brisé.

La cheminée de la pièce est en mauvais état également.

MONTEE D'ESCALIER :

A la suite de la pièce principale, nous nous trouvons en bas de la montée d'escalier permettant l'accès au premier étage de l'immeuble.

Côté Est, la porte vitrée a ses carreaux de brisés, en très mauvais état.

Les marches de l'escalier sont en pierres usagées avec rampe métallique sur le côté droit.

Le spot lumineux est brûlé.

CHAMBRE COTE SUD PREMIER ETAGE :

La porte d'accès en bois avec verrou est usagée.



La maçonnerie de l'encadrement de la porte est largement dégradée sur le côté droit.

Les fils électriques pendent à l'entrée de la chambre.

Le sol est recouvert de tomettes sales et usées.

Les murs sont enduits de couleur bleu avec de nombreux trous et autres détériorations.

La charpente en bois peinte de couleur blanche est légèrement usagée.

Les deux points lumineux ne fonctionnent pas.

A l'Ouest, la pièce est ajourée par une fenêtre double battant bois en très mauvais état.

A l'Est, deux ouvertures sont visibles mais calfeutrées par des planches de contreplaqué.

Au Sud, nous visualisons une fenêtre double battant bois en très mauvais état.

PALLIER PREMIER ETAGE :

Le sol est recouvert d'un carrelage en mauvais état, sale.

Les murs sont composés de pierres en état d'usage avec quelques fissures

Le plafond comprend trois poutres en bois en état d'usage.

Le revêtement du plafond blanc à l'origine, est noirci.

A l'Ouest, l'ajouement est permis par une fenêtre PVC double vitrage très sale, avec vitrage brisé.

A l'Est, la pièce est ajourée par deux fenêtres en PVC blanc double vitrage très sale et qui ouvrent et ferment correctement.

Les points lumineux ne fonctionnent pas.

Nous notons également l'installation d'une bibliothèque murale en état d'usage.

Côté Nord, un escalier en bois permet d'accéder à une mezzanine. Celui-ci est en mauvais état et très sale.



MEZZANINE :

Le sol est recouvert d'un plancher en bois très sale et dégradé.

L'installation électrique est arrachée.

Sous la mezzanine, nous trouvons une pièce salle de bain et WC.

SALLE DE BAIN – WC :

La porte d'accès est en état d'usage.

Le sol est recouvert de tomettes très sales.

Les murs et le plafond sont enduits de couleur blanche, usagés.

Côté Est, la pièce est ajourée par une fenêtre double battant bois simple vitrage, dégradée.

Le meuble de la salle de bain et le bidet sont en très mauvais état.

Le sanitaire sur pied est descellé du sol et très sale.

La baignoire est en très mauvais état.

Il n'y a pas d'électricité dans cette pièce.

DEGAGEMENT :

Nous empruntons ce dégagement en direction du Nord du bâtiment.

Le sol est en mauvais état.

Les murs sont en pierres en état d'usage.

Le plafond est ancien.

Côté Est, présence de deux placards muraux avec portes et miroirs cassés.

CHAMBRE PREMIER ETAGE AU NORD :

La porte en bois est en mauvais état.

Le sol est très sale et en mauvais état.



Les murs sont enduits très sales de couleur bleue.

Le plafond comporte un décrochement sur toute la longueur côté Ouest de la chambre avec des traces d'humidité et de moisissures.

Les deux poutres en bois sont usagées.

Au Nord, la pièce est ajourée par une fenêtre bois simple vitrage en arrondi en mauvais état.

A l'Ouest, la pièce est ajourée par une fenêtre en bois simple vitrage en très mauvais état.

Pour le reste de cette parcelle cadastrée section ZH n°92, l'extérieur n'est pas entretenu et le dallage au sol est dégradé et arraché par endroits.

Nous nous rendons ensuite en bordure EST de cette parcelle.

Nous constatons que les parcelles cadastrées section ZH n°105, 106 et 85 sont des parcelles de terres sans culture ni bétail.

Monsieur SCHMIDT nous indique qu'aucun fermage n'est en cours et que les terres sont libres d'occupation.

Ces parcelles sont naturelles et correspondent à des prés.

Au vu de l'étendue de ces parcelles, nous prenons quelques clichés photographiques depuis la parcelle section ZH n°92.

Ci-joints et annexés au présent procès verbal descriptif, clichés photographiques des lieux.

Telles sont les constatations que nous avons pu faire et dont nous avons du tout dressé et clos le présent Procès Verbal Descriptif pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Pierre-Yves LOPEZ





















































































































