

PROCES-VERBAL DESSCRIPTIF SAISIE-IMMOBILIERE

DU 02.12.2025

DEMANDEUR : Monsieur le comptable du service des impôts des particuliers de Bagnols sur Cèze.

**PREMIERE
EXPEDITION**



SCP E.PELERIAUX - A.GISCLARD
O.BADAROUX-PELERIAUX
S.CHEIKH-BOUKAL
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
1 RUE SAINT-MARC - BP 60180
30012 NIMES CEDEX 04
FR6140031 00001 0000169238D 58
TEL.04.66.21.88.94
etude@cdj-pgbc.fr
N° TVA INTER FR27384104485

DOSSIER N°102417



**PREMIERE
EXPEDITION**

PROCES-VERBAL DESSCRIPTIF SAISIE-IMMOBILIERE

SCP E.PELERIAUX - A.GISCLARD
O.BADAROUX-PELERIAUX
S.CHEIKH-BOUKAL
COMMISSAIRES DE JUSTICE
ASSOCIES
1 RUE SAINT-MARC - BP 60180
30012 NIMES CEDEX 04
FR6140031 00001 0000169238D58
TEL.04.66.21.88.94
N° TVA INTER FR27384104485
etude@cdj-pgbc.fr

Références à Rappeler :

102417 - AG -

LE DEUX DECEMBRE DEUX-MILLE-VINGT-CINQ

A la requête de :

Monsieur le comptable du service des impôts des particuliers de Bagnols sur Cèze, domicilié en ses bureaux 24 avenue de l'Ancyse, CS 65162 - 30205 BAGNOLS SUR CEZE cedex.

Faisant élection de domicile :

Au cabinet de Maître Caroline DEXUNNE, avocat à la cour d'appel de Nîmes y demeurant 15, Grand Rue - 30000 NÎMES, laquelle se constitue sur la présente procédure et ses suites ;

Agissant à l'encontre de :

AVOVENTES

Agissant en vertu de :

- Le rôle des contributions directes et taxes assimilées et mises en recouvrement au titre de la taxe foncière des années 2022, 2023 et 2024 ;
- Faisant suite au commandement de payer valant saisie signifié par acte de notre ministère en date du 18 novembre 2025 ;
- Procédant en exécution des articles R321-1 à R321-3 du Code des procédures civiles d'exécution à l'effet de recueillir les renseignements nécessaires tendant à la description de l'immeuble objet de la présente procédure de saisie immobilière, articles ci-après rappelés :

Article R322-1 du Code des procédures civiles d'exécution :

« A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux désignés dans le commandement afin de dresser un procès-verbal de description, dans les conditions prévues par l'article R322-2 ».

Et de l'article R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution :

« L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire des lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité ».

Ce Procès-verbal comprend conformément à l'article R322-2 du Code des procédures civiles d'exécution :

- 1°) La description de l'immeuble : Situation et désignation de l'immeuble, Origine de propriété, Orientation, Tenants et Aboutissants de l'immeuble, Description des parties extérieures de l'immeuble, Description des parties intérieures de l'immeuble ;
- 2°) Indication des conditions d'occupation et identité des occupants, et droits dont ils se prévalent ;
- 3°) Le nom et l'adresse du syndic de copropriété les cas échéants ;
- 4°) Autres renseignements sur l'immeuble fournis par l'occupant.

Déférant à cette réquisition :

Je, Alexandre GISCLARD,

Commissaire de Justice Associé membre de la Société Civile
Professionnelle **Eric PELERIAUX, Alexandre GISCLARD,**
Olivia BADAROUX-PELERIAUX & Sabrina CHEIKH-BOUKAL
Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice
À la résidence de NÎMES (GARD) y demeurant 1 rue Saint Marc

Certifie m'être rendu, ce jour, le 2 décembre 2025, à l'adresse du bien objet de la présente procédure de saisie immobilière 1, Grand Rue – 30190 LA ROUVIERE.

Où étant sur place, je suis accompagné de **AVOVENTES** EURL LOGISERVICES diagnostiqueur.

Diligences auprès du locataire :

Après un repérage des lieux préalablement au présent procès-verbal descriptif, un rdv a donc été convenu avec le locataire **AVOVENTES** pour le 02.12.2025 à 8h30, il accepte de communiquer son bail ; **AVOVENTES** a pris acte dudit rdv lors d'une conversation téléphonique les jours précédents.

J'ai procédé à la description des lieux comme suit :

DESCRIPTION

Désignation :

Un immeuble à usage d'habitation situé sur la commune de LA ROUVIERE (30190), 1 Grand Rue cadastré section AD n°458, lieu-dit 1 Grand Rue pour une contenance au sol de 60 centiares.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droits et toutes servitudes pouvant y être attachés et, toute augmentations et améliorations à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Origine de propriété :

L'immeuble ci-dessus désigné a été acquis par AVOVENTES selon acte du 23 novembre 1994 reçu par Maître Lucette CLAEYS ISINGRINI, notaire associé à SAINT GENIES DE MALGOIRES avec la participation de Maître Gérard BANQ, notaire à Nîmes, publié au service de la publicité foncière de Nîmes n°1 le 20 décembre 1994, volume 1994P n°13006.

Conditions d'occupation :

La maison est louée à AVOVENTES selon bail loi du 6 juillet 1989 d'une durée de 3 ans, ayant pris effet le 1^{er} octobre 2011, contrat sur neuf pages, signé à La Calmette le 13 septembre 2011, loyer initial 460 € qui a été réindexé à 478,88 € (voir quittance octobre 2025).

Taxe foncière :

En 2024 : 1 199 €.

Surface :

Le bien présente une surface de 74.43 m2 (voir tableau des surfaces et croquis des lieux).

Façades :

L'entrée est située côté Sud.

Enduit ancien défraîchi, gris, petites fissurations.

En rez-de-chaussée, une porte de garage en bois ancienne, vétuste, en mauvais état. Sur la gauche, un coffret avec le compteur d'eau en façade.

Au premier étage, une fenêtre avec volets en bois en mauvais état, vétustes. Au deuxième étage, une autre fenêtre avec volets en bois anciens, vétustes.

Une rangée de génoises, des câbles électriques passent en dessous de la rangée de génoises et descendent le long de la façade.

Une gouttière de toit, une descente d'eaux de toiture en PVC ancien, les attaches sont rouillées.

Puis, j'ai fait le tour et j'ai pu accéder à la façade située côté Nord.

Là, une petite impasse, et j'ai pu prendre des clichés de la façade côté Nord, façade en pierres avec enduit ancien, vétuste, délitée en grande partie.

De là, une vue sur le pied de façade où deux moteurs de climatisation HITACHI ont été installés.

Le locataire indique que c'est le voisin qui a installé à cet endroit les deux moteurs de climatisation.

De là, une vue sur la fenêtre de la cave avec barreaux de fer.

Au premier étage, une vue sur la fenêtre du salon avec moustiquaire, et une vue au deuxième étage sur la fenêtre de la chambre. Sur cette façade également, descente d'eaux de toiture en PVC ancienne.

Garage rez-de-chaussée :

Accès par le côté Nord.

Au sol, une dalle béton ancienne côté gauche quelques fissurations.

Murs : enduit blanc ancien, des traces d'humidité, des délitements d'enduit notamment pans de mur côté droit en entrant, dans le fond de la pièce côté gauche. Là, au-dessus, un tableau électrique ancien.

En entrant côté gauche, un compteur EDF Linky, un disjoncteur ancien, prise électrique et boîtier interrupteur anciens, vétustes.

Plafond en voûtain avec tout un cheminement de gaines électriques grises.

Le locataire indique que chaque année, il gratte et repeint les murs à cause des problèmes d'humidité.

Dans le fond du garage, une porte isoplane ancienne, vétuste, donne accès à la cage d'escalier.

Là, un passage par la cage d'escalier donne accès à la cave.

Cave :

Porte isoplane, poignée métal, non peinte, état d'usage.

Au sol, une dalle béton, et là on retrouve une cave à peu près similaire au garage, c'est-à-dire avec murs recouverts de chaux avec des délitements d'enduit.

Plafond voûté, un point lumineux, fils, douille et ampoule. Des délitements d'enduit importants, la pierre en dessous est apparente.

Un fenestron châssis bois, simple vitrage, avec barreaux.

Prise électrique, boîtier interrupteur : l'ensemble est ancien, vétuste.

En entrant dans la cave côté gauche, un mur en briques avec briques apparentes, et au pied de la porte de la cave, trois marches.

Escalier vers le premier étage et second étage :

En bas de l'escalier, une petite bande de parquet, état d'usage.

Un escalier avec marches et contre-marches peintes en blanc, les murs crépis blancs. Le locataire indique qu'il a récemment remis une couche de crépi.

Un point lumineux en applique fils, douille et ampoule.

Un petit vitrage qui permet de laisser passer de la lumière pour éclairer la cave.

Puis, on arrive au palier du premier étage. Là, on retrouve une bande de parquet avec plinthes assorties, état d'usage.

Au niveau du palier, murs crépis blancs, un point lumineux en applique.

Interrupteur : ancien, état d'usage.

Puis l'escalier se prolonge vers le second étage avec là également des marches qui sont peintes en blanc et gris. Sur les murs, crépi blanc, un point lumineux au plafond, fils, douille et ampoule.

Une petite rampe métallique.

L'escalier distribue au niveau du deuxième étage sur le côté gauche une chambre, et sur le côté droit sur un palier qui est là aussi recouvert d'un parquet simple, état d'usage, il manque les plinthes.

Les murs peinture blanche et crépi blanc, état d'usage.

Plafond blanc avec délitements de peinture, un point lumineux fils, douille sans ampoule. Là se trouvent une salle d'eau avec WC et une autre chambre.

En montant côté droit, la porte de palier du deuxième étage a été enlevée.

Au plafond de l'escalier vers le deuxième étage, crépi blanc qui a été refait par le locataire cette année.

Premier étage, cuisine :

Exposée côté Sud.

Porte en bois ancienne, poignée métal, peinture grise.

Au sol, un carrelage blanc, défaut de planéité du sol.

Les murs : crépi blanc, état d'usage.

Plafond blanc avec délitement de peinture, des traces d'humidité, des auréoles. Trois poutres bois anciennes.

La pièce est ajourée par une fenêtre exposée côté Sud avec vue sur la Grand Rue, châssis bois, double vitrage, deux vantaux, vitres intactes, avec volets extérieurs bois en mauvais état. Le gond de la fenêtre est tordu ; de là une vue sur le château, château discret mais imprégné d'histoire.

En dessous, un radiateur électrique ordinaire.

Sur le pan de mur côté droit, une première grande porte de placard en bois ancienne qui sert de garde-manger, et à côté un autre placard quatre portes en bois, ancien, qui sert également de rangement et qui est incorporé dans le mur.

Au plafond, un lustre ordinaire.

Dans le fond de la pièce côté droit, un meuble évier deux bacs inox avec égouttoir. Le meuble est en mauvais état, robinetterie mitigeur état d'usage.

Derrière, au niveau de la crédence, deux rangées de carrelage mural ordinaire.

Sur le pan de mur côté gauche de la cuisine en entrant, un bâti qui supporte un simple plan de travail sur lequel est installé un réchaud à gaz qui est alimenté par une bouteille de gaz. Là au-dessus, un canon de cheminée, absence de hotte aspirante. Egalement, une gazinière est installée dans la pièce.

Salon premier étage :

Exposé côté Nord.

Il faut traverser le palier, au fond du palier, au pied de l'escalier vers le 2^e étage, une porte en bois ancienne, deux vitrages sur la porte, un vitrage cassé.

Au sol, un sol souple, ancien, vétuste.

Les murs : crépi blanc, état d'usage.

Plafond : crépi blanc, deux poutres bois, un lustre ordinaire.

Dans le fond de la pièce et exposée côté Nord, une fenêtre châssis bois, double vitrage, exposée côté Nord. En dessous un radiateur électrique, une moustiquaire. Une vue sur l'impass.

Prises électriques, boîtiers interrupteurs, prise téléphone, télévision : l'ensemble est ancien.

Deuxième étage côté gauche première chambre :

Exposée côté Nord.

Une porte en bois sans poignée, ancienne.

Au sol, un carrelage beige, bon état.

Les murs et plafond blancs, bon état. Un point lumineux, fils, douille et ampoule.

Dans le fond de la pièce, côté gauche exposée côté Nord, une fenêtre deux vantaux, châssis bois, double vitrage, donne une vue en contrebas sur l'impasse et sur les toits.

Prises électriques, boîtiers interrupteurs : état d'usage.

En entrant côté gauche, un petit passage qui donne accès à un renforcement avec un placard.

A signaler, en pied de façade côté Nord, le voisin a installé un moteur de climatisation. Le locataire indique que celui-ci génère du bruit.

Chambre n°2 :

Exposée côté Sud.

Une porte d'accès isoplane, poignée métal, avec un miroir sur la porte.

Au sol, un Lino déchiré et vétuste.

Les murs et plafond : peinture ancienne avec délitements, traces d'humidité.

En entrant côté gauche, un radiateur électrique ancien, vétuste.

Dans le fond de la pièce, une fenêtre simple vantail, châssis bois exposé côté Sud. Une parabole est fixée à la barrière de sécurité de la fenêtre avec une vue, là, sur la Grand Rue.

A gauche de la fenêtre, un placard deux portes, ancien, vétuste.

Au plafond, un point lumineux, fils, douille sans ampoule, auréoles d'humidité, petites moisissures, ainsi que sur les murs, à la jonction du mur et du plafond.

La salle d'eau :

Une porte d'accès isoplane, poignée métal.

Au sol, un carrelage ordinaire.

Les murs blancs, plafond blanc, état d'usage.

En entrant côté gauche, un cumulus ATLANTIC ancien, avec traces de rouille en partie basse de la citerne.

A côté, un lavabo en céramique vernissé sur colonne, il manque la bonde, robinetterie mitigeur ordinaire. Au-dessus, un petit miroir, deux spots sans ampoules.

En entrant côté gauche, un petit radiateur électrique.

Prise électrique, boîtier, interrupteur : l'ensemble est ancien.

Dans le fond de la pièce côté gauche, un WC avec chasse dossier et double abattant.

Un receveur de douche ordinaire, un rideau de douche. Autour de la douche, du carrelage mural, une robinetterie mitigeuse encrassée, entartrée.

Au plafond, une petite ventilation, une trappe d'accès aux combles, un point lumineux, fils, douille et ampoule.

En entrant côté droit, robinetterie pour machine.

Annexes :

- Bail.
- Matrice cadastrale.
- Tableau des surfaces et croquis des lieux.

Photographies :

Afin de matérialiser mes constatations, j'ai procédé à des clichés photographiques.

Plus rien n'étant à enregistrer, ni à constater, je me suis retiré en mon étude, où j'ai clos le présent procès-verbal de constat, pour servir et valoir ce que de droit.

COUT DE L'ACTE :

Emoluments Art R444-3.....	221,36
Vacation Horaire.....	601,20
Frais de déplacement article 18.....	9,40
Total hors taxes.....	831,96
TVA à 20,00 %.....	166,39
TOTAL TTC.....	998,35

Maître Alexandre GISCLARD
Commissaire de Justice associé

Façades :





















Vues de la ruelle:





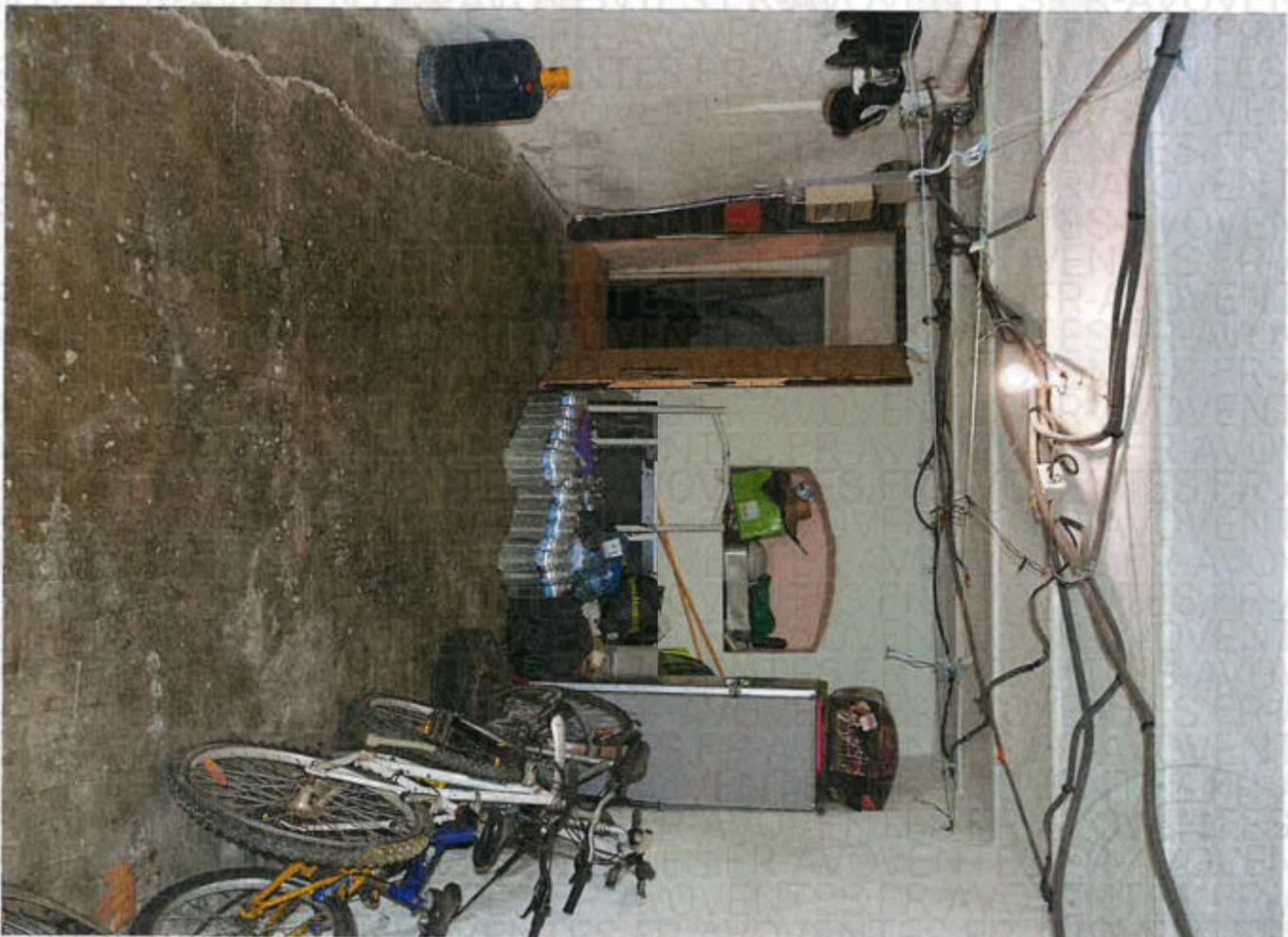




Garage rez-de-chaussée :











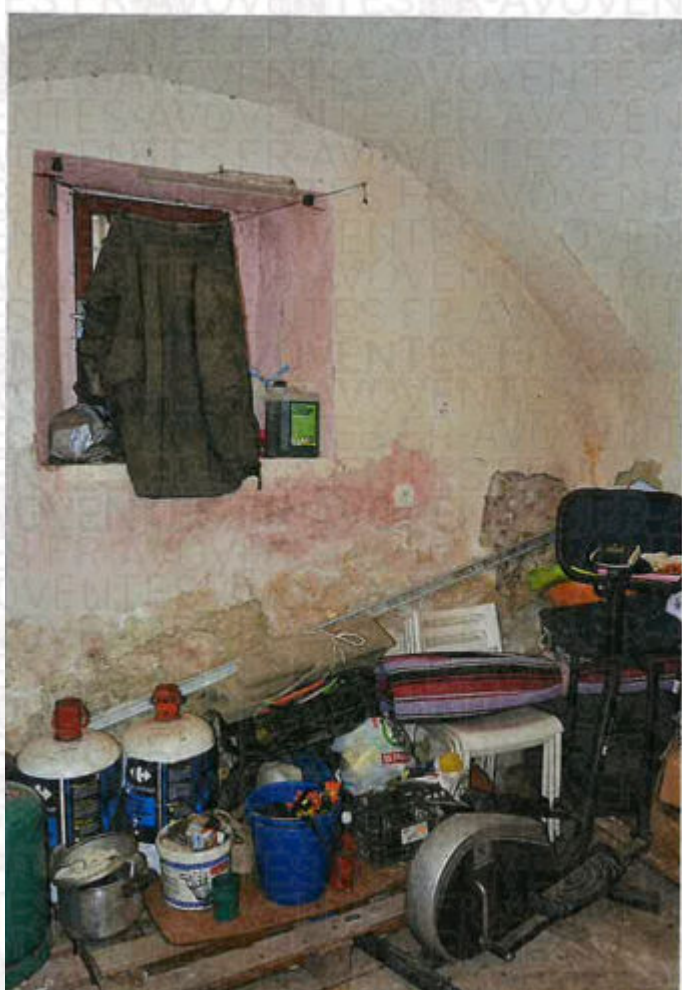
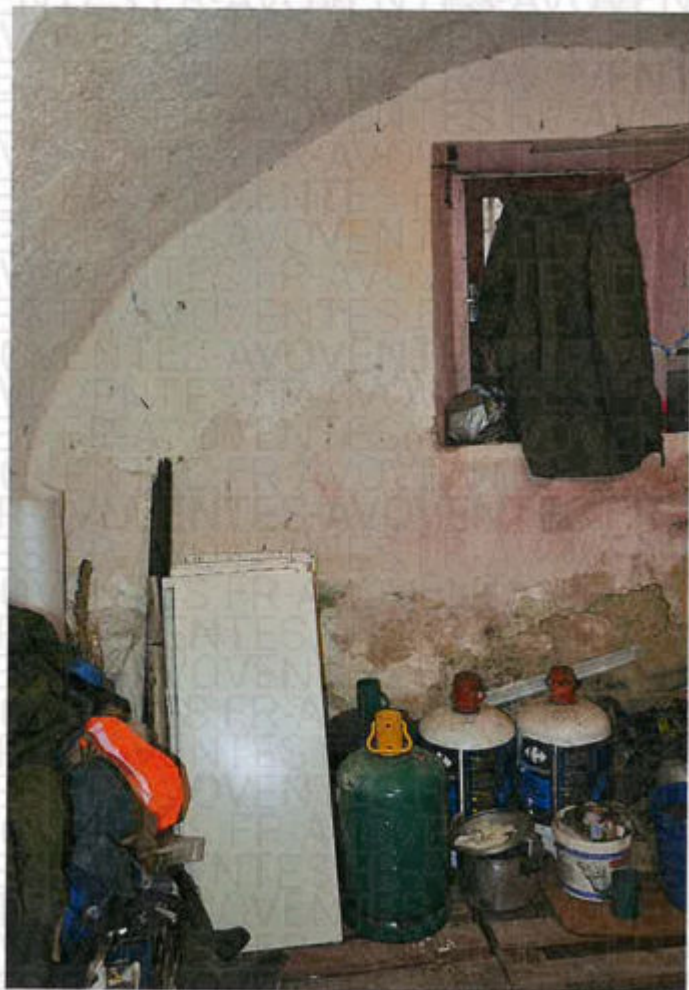
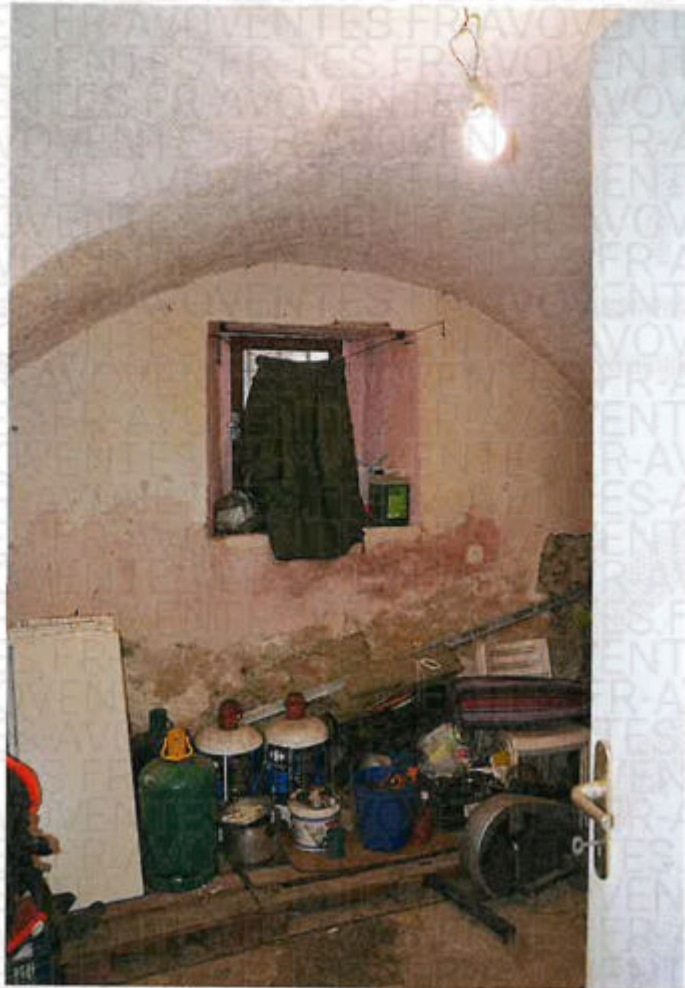




Cave:

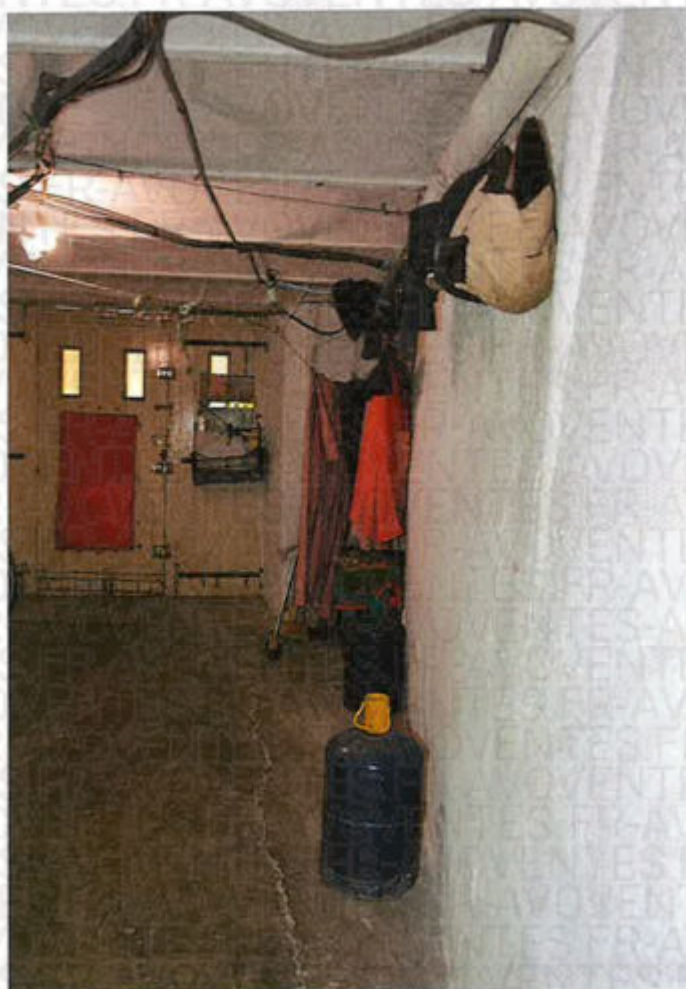








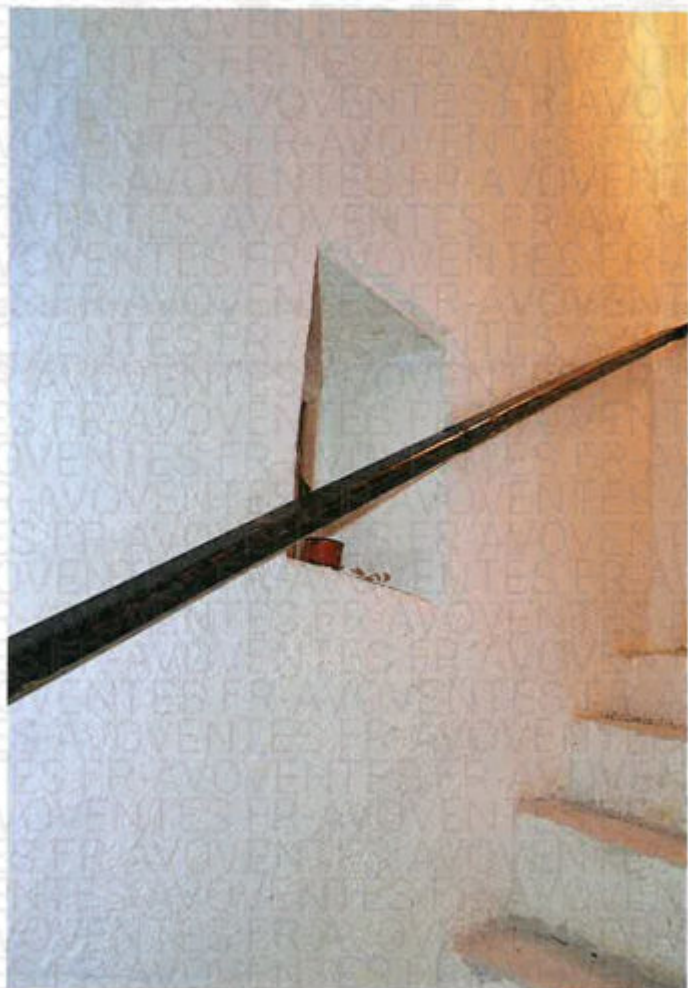


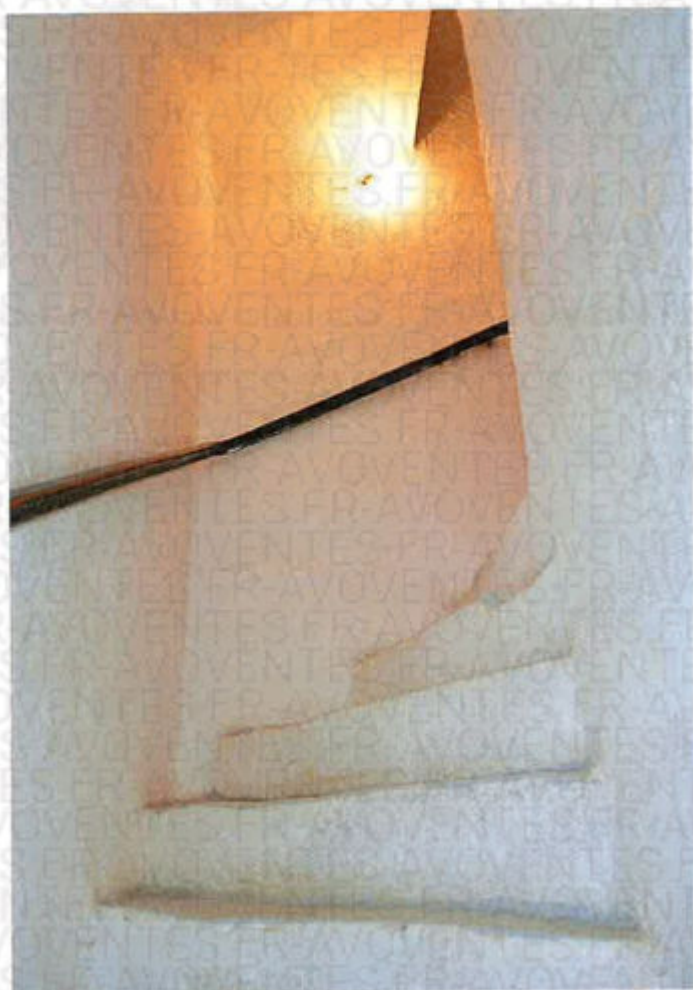


Escalier vers le premier étage et second étage :

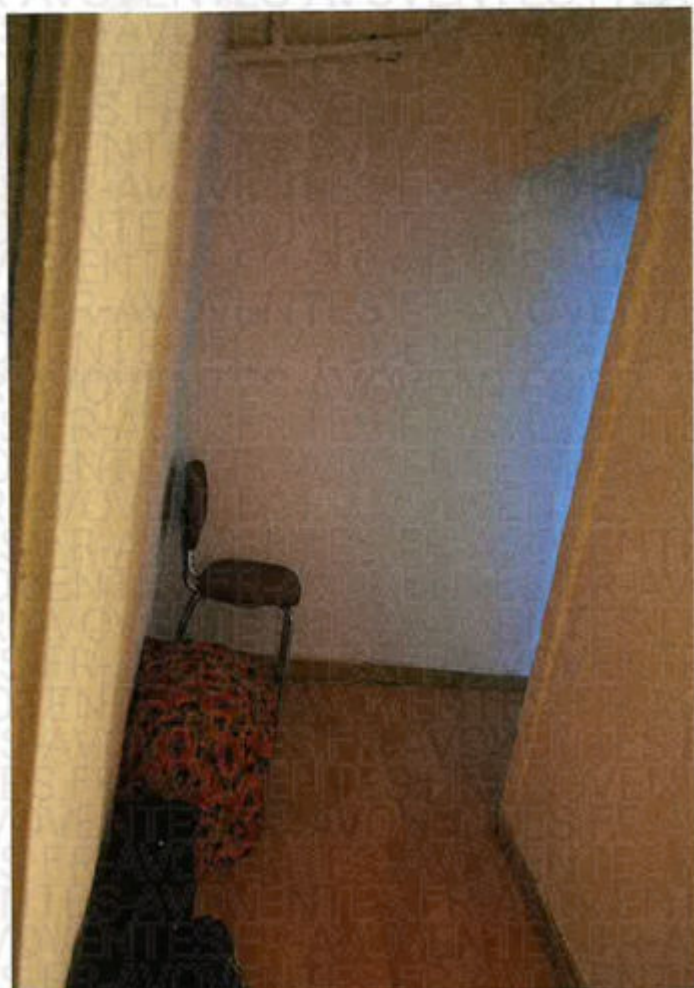






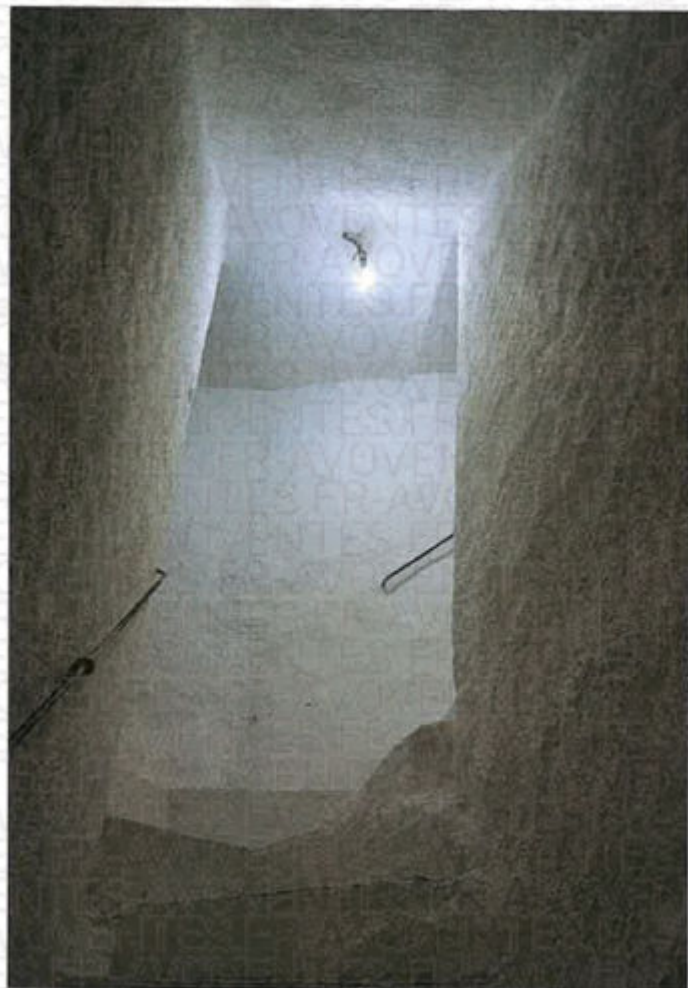


















Premier étage, cuisine :







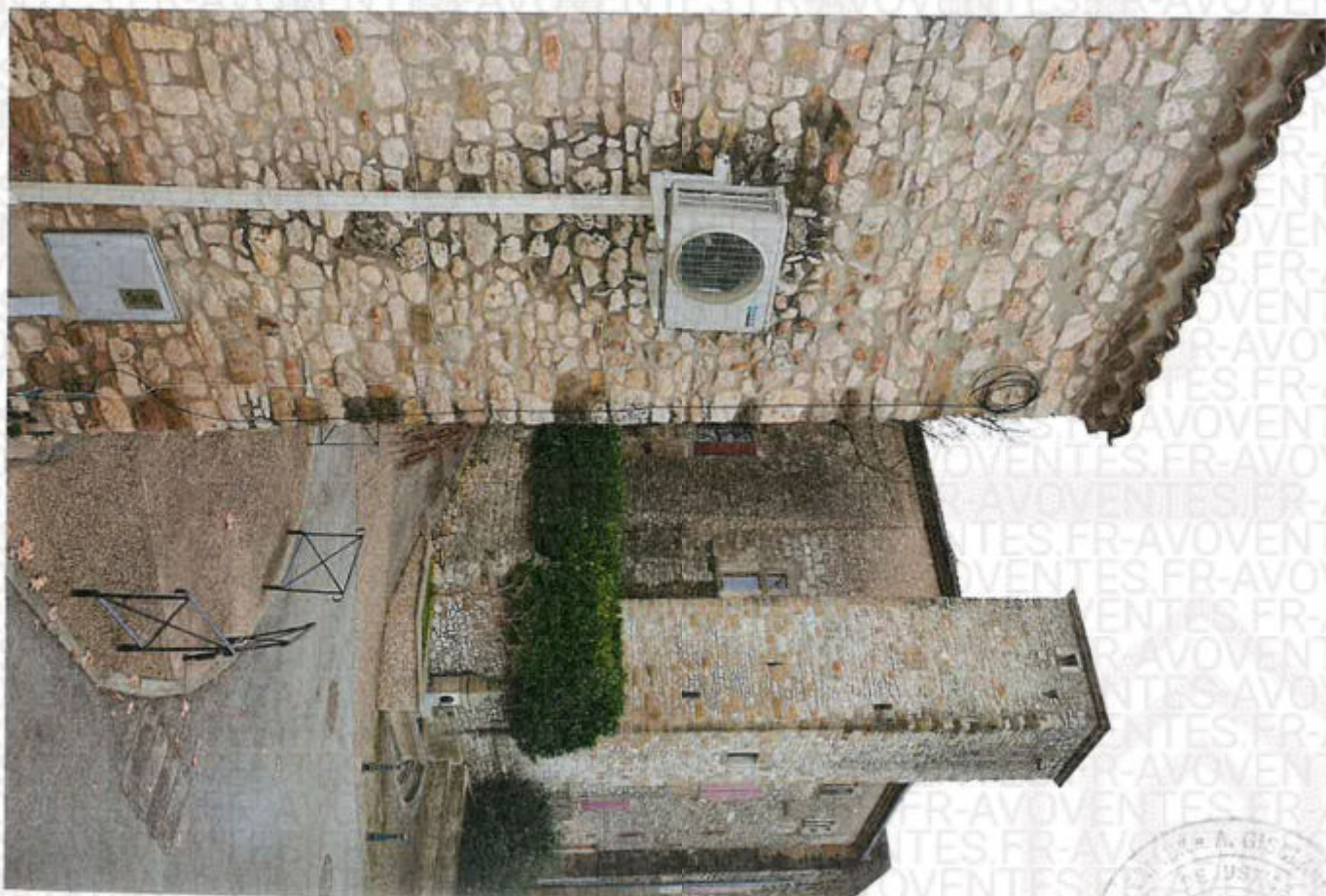








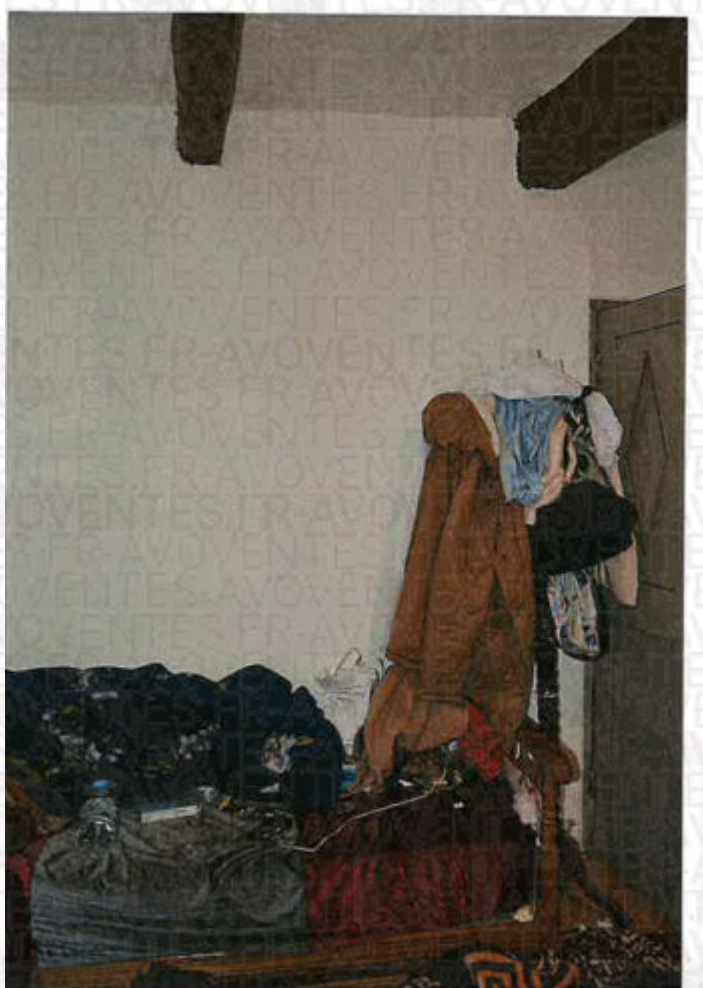


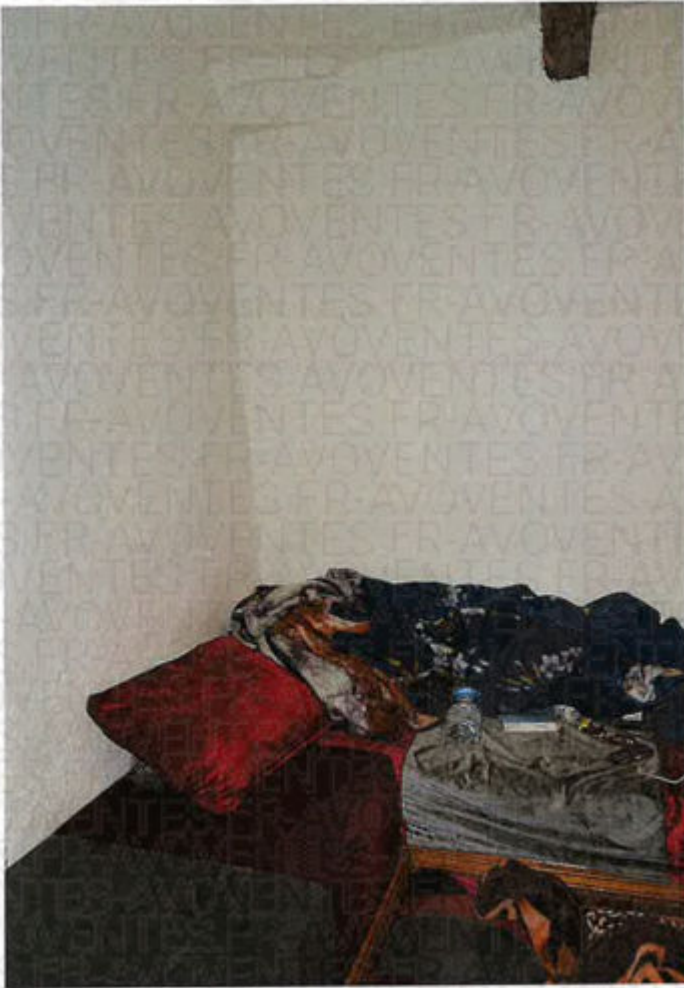


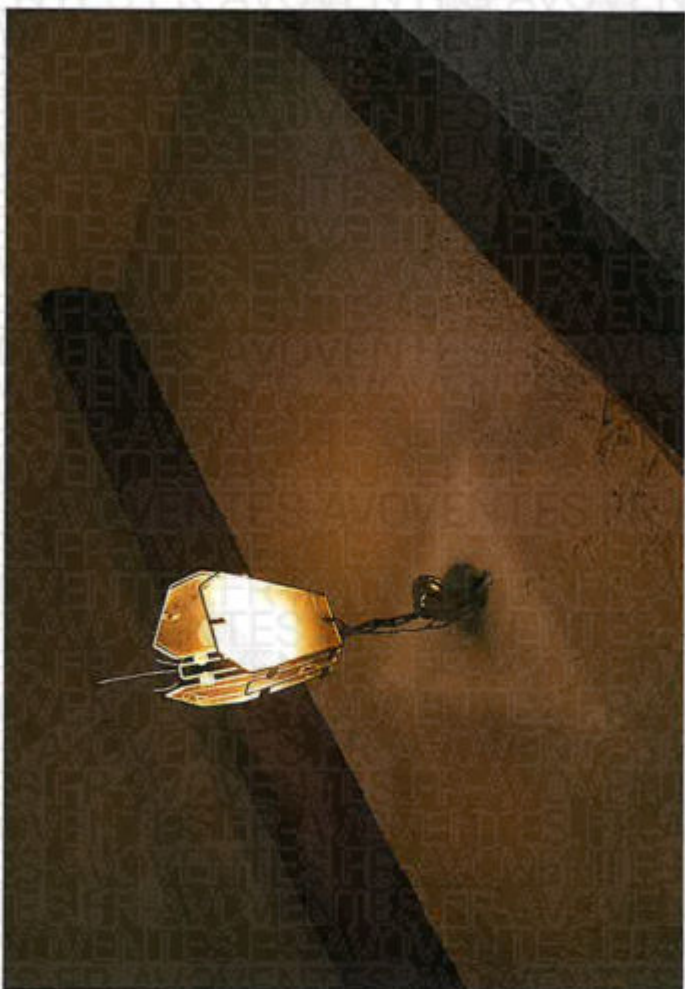
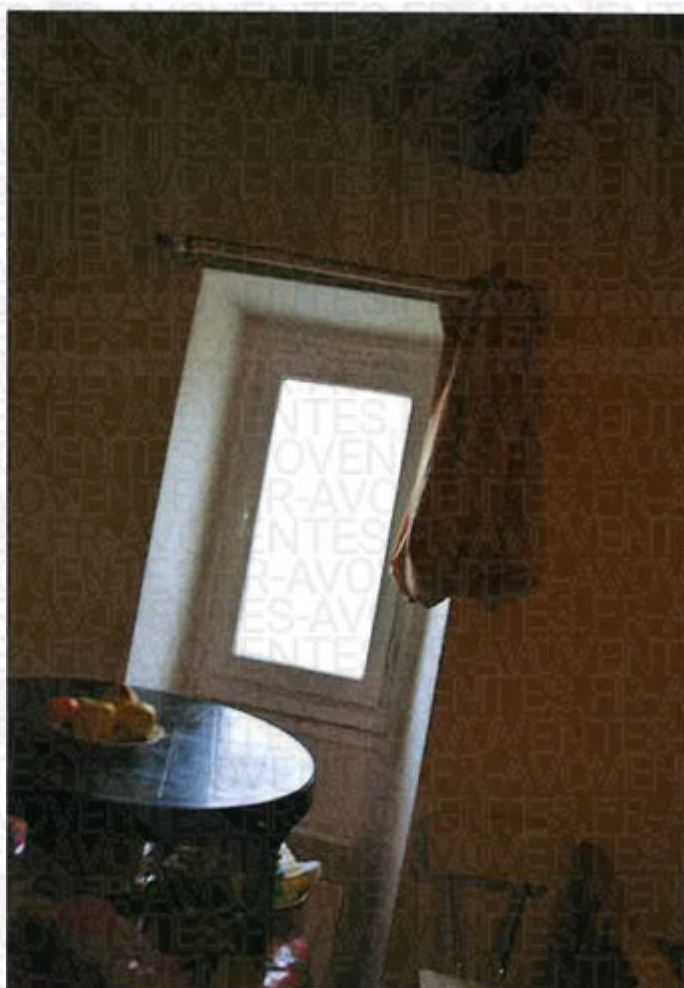
Salon premier étage :







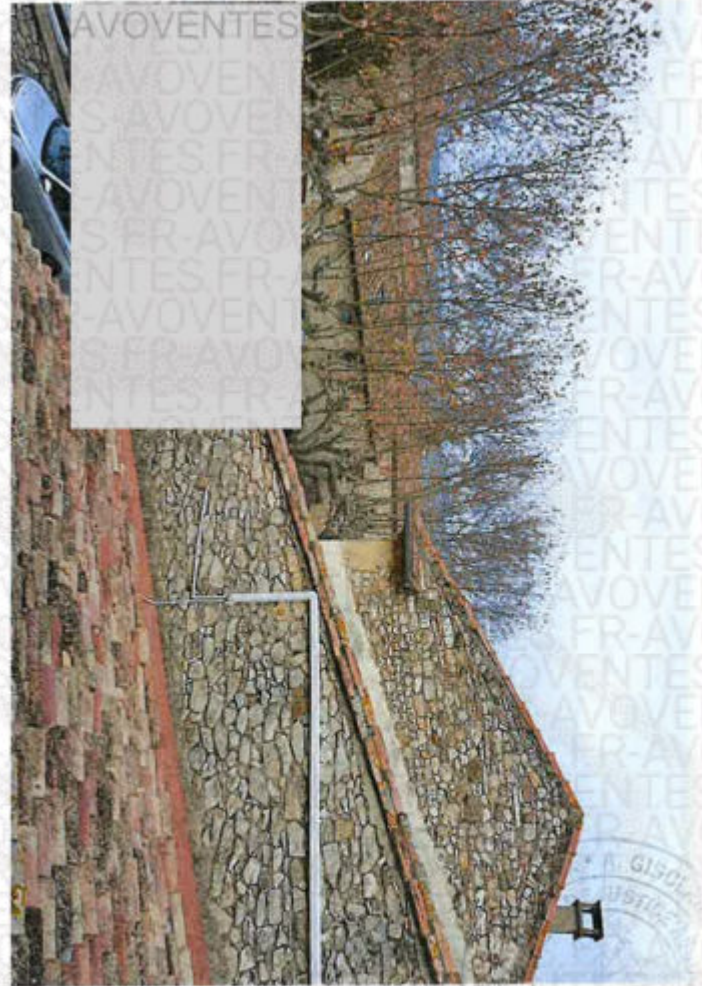
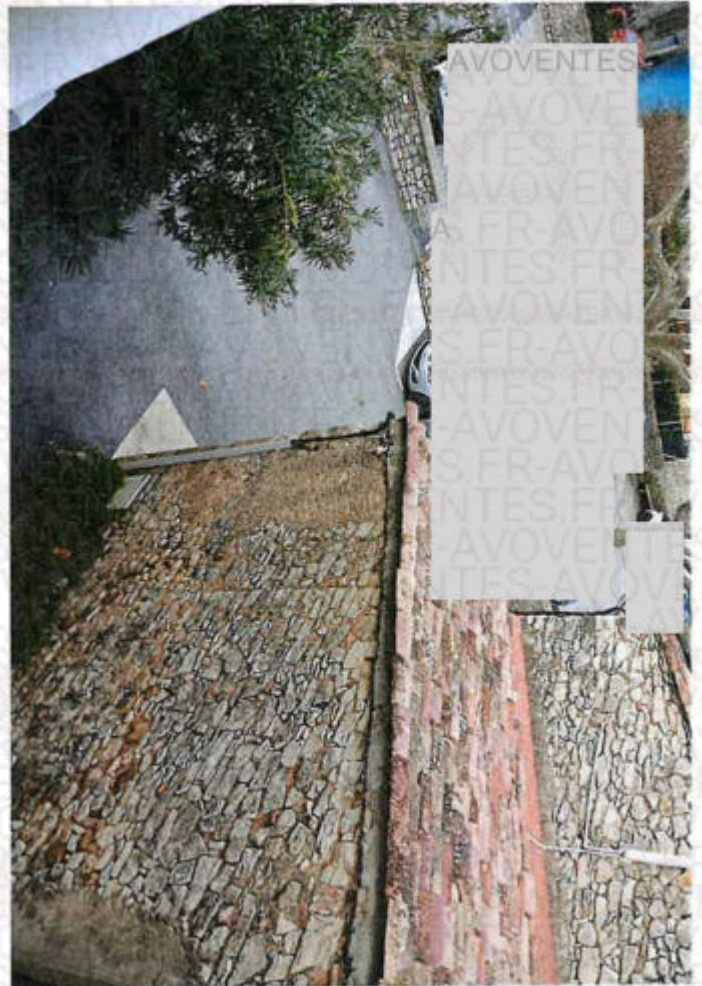




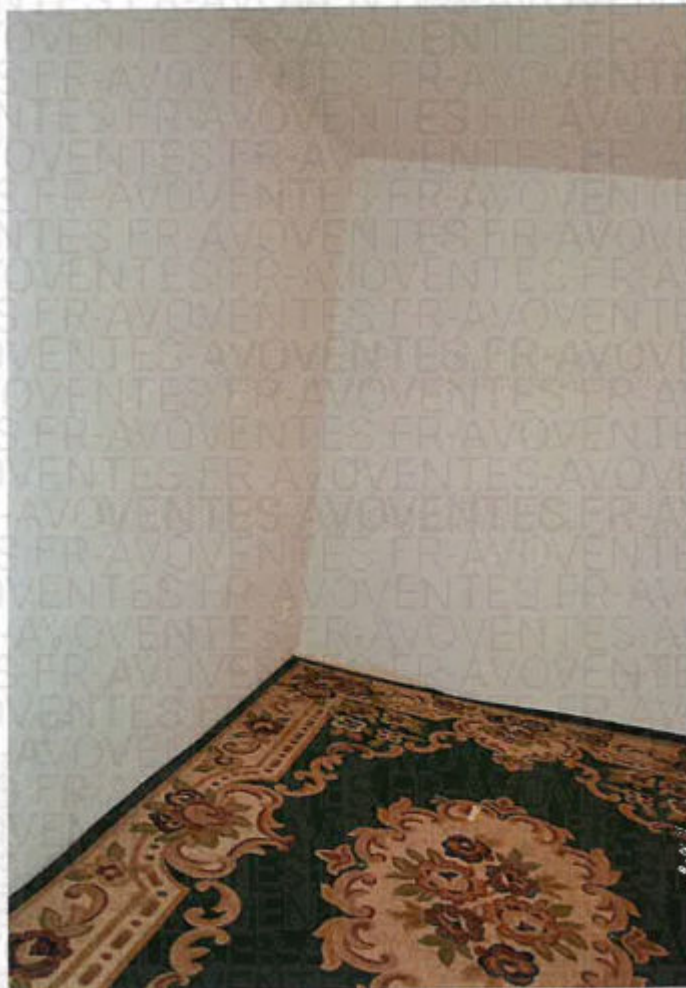
Deuxième étage côté gauche première chambre :

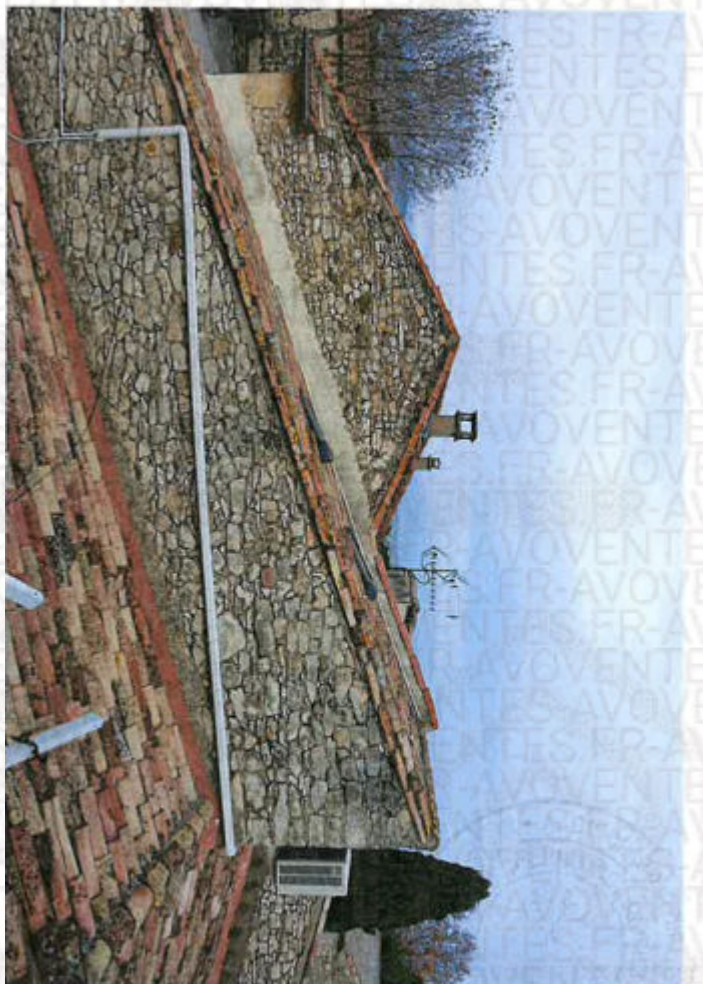








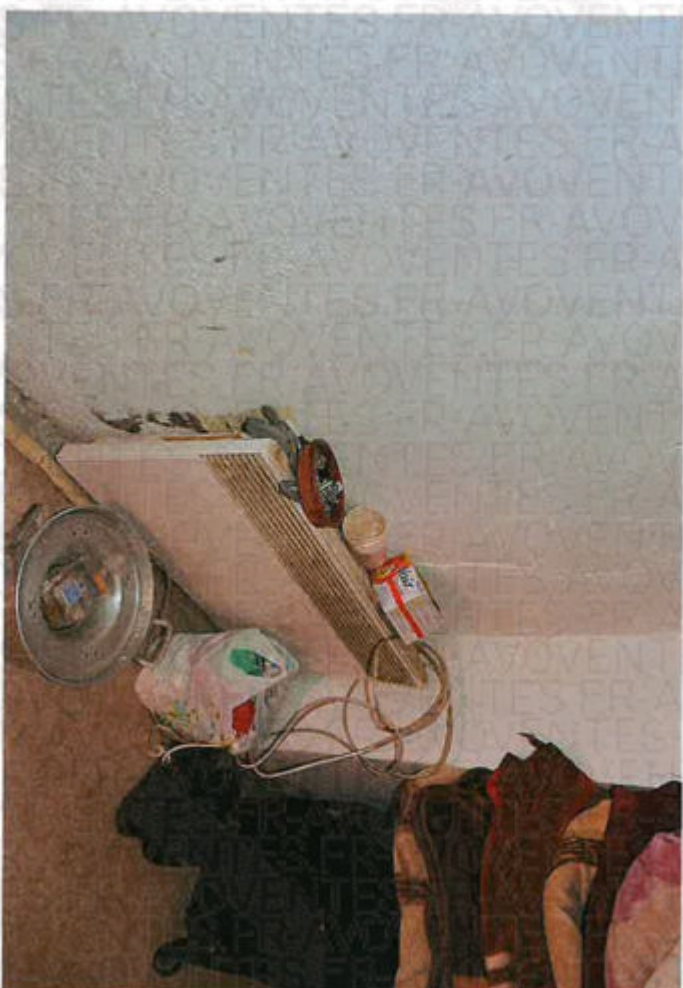




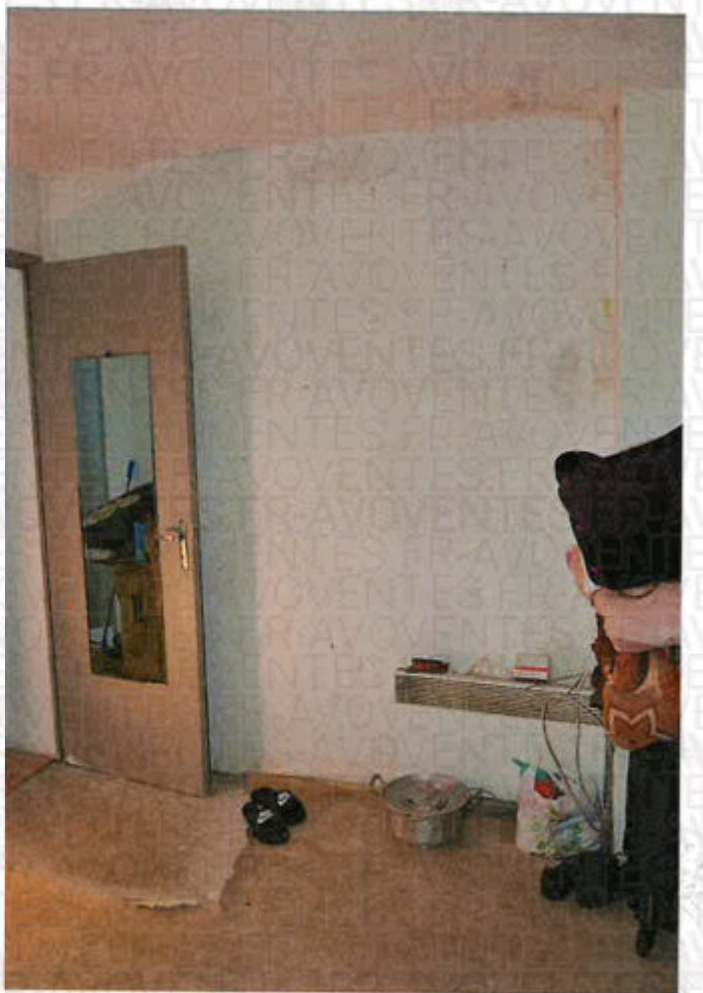
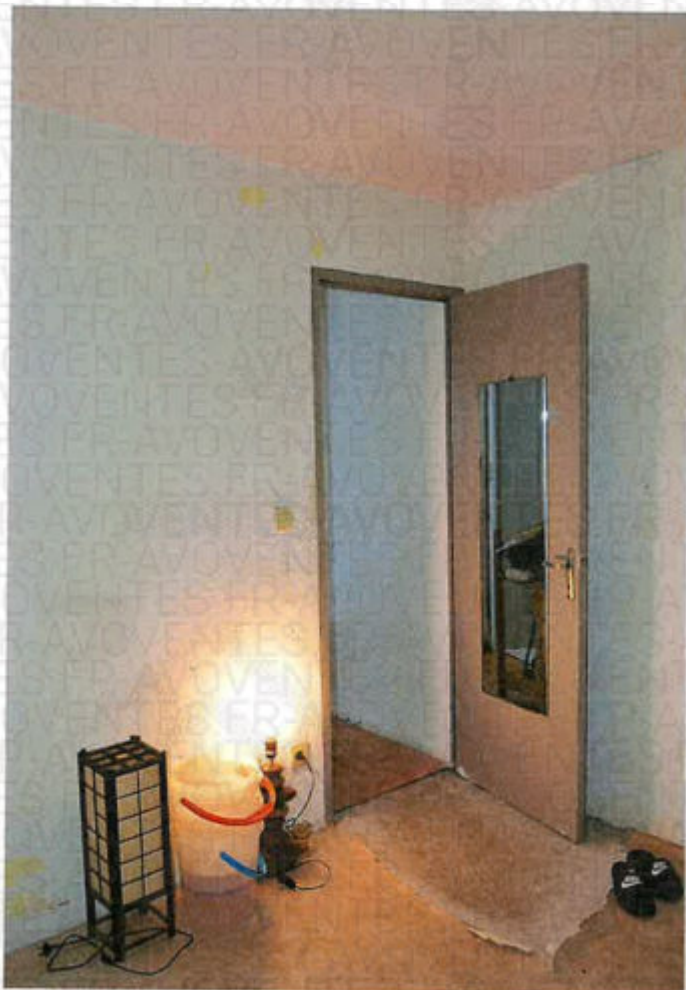
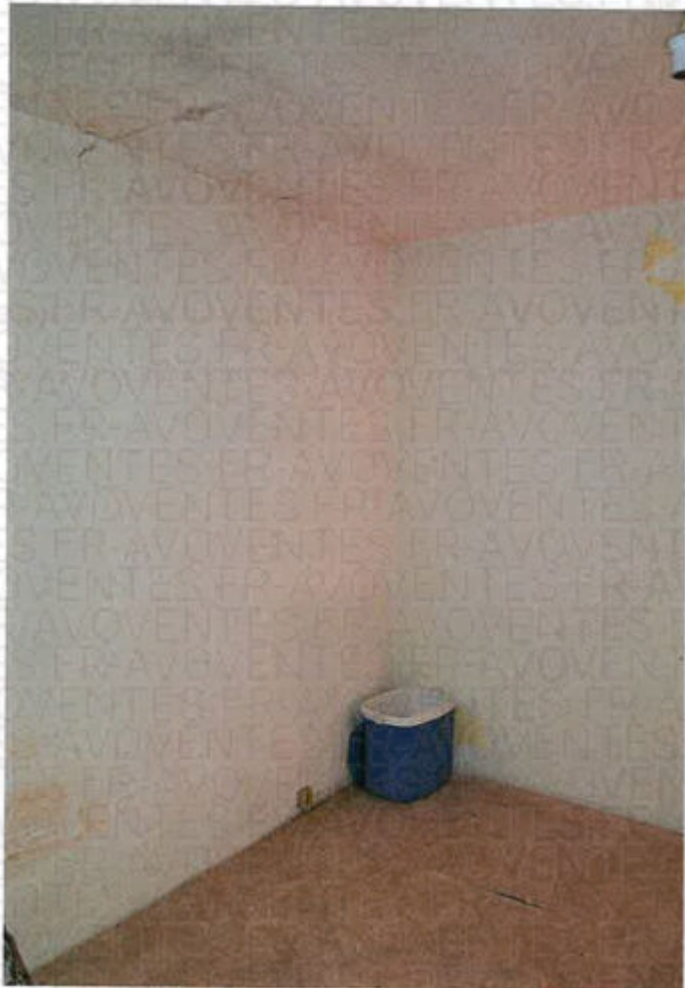


Chambre n°2 :









La salle d'eau :



