

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF SAISIE-IMMOBILIERE

DU 04.03.2026

DEMANDEUR : Monsieur le comptable du service des impôts des particuliers de Nîmes.

**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° 102821



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

PROCES-VERBAL DESRIPTIF SAISIE-IMMOBILIERE

Références à Rappeler :
Dossier N° 102821 - AG -

LE QUATRE MARS DEUX-MILLE-VINGT-SIX

A la requête de :

Monsieur le comptable du service des impôts des particuliers de Nîmes, domicilié en ses bureaux 15 boulevard Etienne Saintenac, CS 10001, 30024 NÎMES CEDEX 9,

Faisant élection de domicile :

Au cabinet de Maître Caroline DEIXONNE, avocat à la cour d'appel de Nîmes y demeurant 15 rue de la Maison Carrée - 30000 NÎMES, laquelle se constitue sur la présente procédure et ses suites.

Agissant à l'encontre de :

©AVOVENTES.FR

Agissant en vertu de :

- Le rôle des contributions directes et taxes assimilées et mises en recouvrement au titre de :
La taxe foncière pour les années 2020 à 2023 ;
- Faisant suite au commandement de payer valant saisie signifié par acte de Maître BRAGER Guillaume, Commissaire de justice à Montpellier en date du 18 février 2026 ;
- 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 4 mars 2026, à l'adresse du bien objet de la présente procédure 2 rue des Chapeliers – 30000 NÎMES.

Où étant sur place, je suis accompagné de
SERVICE, serrurier ;

URL ABEILLE
EURL LOGISERVICES, diagnostiqueur ;
témoin.

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

DESCRIPTION

Désignation :

Dans un immeuble en copropriété situé à NÎMES (30000), 2 rue des Chapeliers, cadastré section EY n°637, lieu-dit 2 rue des Chapeliers, surface 7 a 10 ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division, règlement de copropriété par acte reçu par Maître DUGAS, Notaire à Nîmes, le 20 mai 1969, publié au service de la publicité foncière de Nîmes n°1 le 24 juin 1969 volume 41, n°42, et de modificatifs par actes de ce même notaire du 24 septembre 1974, publié le 18 octobre 1974, volume 89 n°89 et du 17 octobre 1990, publié le 23 octobre 1990 volume 1990 P n°11081.

Les lots suivants :

LE LOT ONZE au rez-de-chaussée du bâtiment B
consistant en un entrepôt.
Et les QUATRE VINGT HUIT/DIX MILLIEMES
de la propriété du sol et des parties communes
de l'ensemble, ci, 88/10.000

LE LOT DOUZE au rez-de-chaussée du bâtiment B
consistant en un entrepôt.
Et les TROIS CENT SOIXANTE TROIS/ DIX
MILLIEMES de la propriété du sol et des parties
communes de l'ensemble, ci, 363/10.000

LE LOT DIX HUIT au rez-de-chaussée du
bâtiment B consistant en un entrepôt.
Et les QUATRE CENT SEIZE/ DIX MILLIEMES
de la propriété du sol et des parties communes
de l'ensemble, ci, 416/10.000

LE LOT TRENTE au rez-de-chaussée du
bâtiment C consistant en un entrepôt.
Et les DEUX CENT QUARANTE/DIX MILLIEMES
de la propriété du sol et des parties communes
de l'ensemble, ci, 240/10.000

LE LOT TRENTE UN au rez-de-chaussée
du bâtiment C consistant en un entrepôt.
Et les DEUX CENT QUATRE VINGT UN/
DIX MILLIEMES de la propriété du sol et des
parties communes de l'ensemble, ci, 281/10.000

LE LOT UN au sous sol du bâtiment A
une cave.
Et les CENT QUARANTE CINQ/DIX MILLIEMES
de la propriété du sol et des parties communes
de l'ensemble, ci, 145/10.000

LE LOT TRENTE DEUX au sous sol du
bâtiment D, une cave.
Et les CENT SOIXANTE DIX SEPT/ DIX
MILLIEMES de la propriété du sol et des
parties communes de l'ensemble, ci, 177/10.000

Total dix millièmes : 1.719/10.000

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 a été acquis par la selon acte du 1^{er} juin 1977 par
Maître SENGLAT, Notaire à Alès, publié au service de la publicité foncière de Nîmes n°1
le 5 juillet 1977 volume 149 n°498.

Conditions d'occupation :

Le bien objet de la présente procédure de saisie immobilière est affecté à un usage commercial.

Actuellement, un commerce de décoration antiquités est exploité ; enseigne « *La Maison de Perrine* » (commerce brocante décoration).

Sur place fils de la gérante actuellement en Ehpad qui nous
déclare :

« J'exploite le fonds de commerce en qualité de locataire-gérant, et ce depuis 2020, date du décès de mon père qui s'appelait également (son deuxième prénom était) Elle est actuellement en EHPAD à Bessèges. Elle souffre de la maladie d'Alzheimer.

Je suis en litige avec le mandataire judiciaire qui a été nommé pour administrer la Je précise que depuis 2016, j'ai arrêté de payer les loyers, et ce suite à une injonction de mon père de ne pas payer, je l'ai écouté... »

ndique qu'il s'agit là d'affaires familiales et que certainement, toutes les formalités juridiques qui auraient dû être réalisées ne l'ont pas été.

Le commissaire de justice fait remarquer quelques incohérences dans les déclarations de qui finalement ne fournira pas de justificatif de contrat de location-gerance ni tout autre document justifiant sa situation juridique actuelle.

Syndic de copropriété :

Le syndic est FONCIA dont l'agence est située 11 avenue Feuchères – 30000 NÎMES.

Matrice cadastrale et plans des lieux :

Les lots de copropriété sont situés sur la parcelle n°637.

Auprès du syndic, j'ai pu récupérer les plans de la copropriété.

Voir copie des plans en annexes.

Copropriété :

Dans le même immeuble se trouvent des avocats, des appartements au niveau des étages supérieurs de l'immeuble.

Façades :

Enduit de façade ancien, pierres présentent en partie basse des murs et au niveau des cadres des ouvertures du rez-de-chaussée. Enduit ancien avec quelques délitements.

L'entrée est exposée côté Nord avec une porte d'entrée vitrée deux vantaux. Au-dessus, un grand vitrage. Sur le côté, un châssis fixe. Côté gauche, il s'agit là d'une porte d'entrée ancienne qui date des environs des années 70. Sur le côté gauche, une vitrine avec là aussi une menuiserie métallique dorée avec vitrage intact et ancien.

L'accès aux lots objet de la présente procédure se fait par la porte d'entrée vitrée qui donne directement sur la rue.

Il existe une possibilité d'entrer dans ce local à usage commercial par le couloir d'entrée de la porte principale de la copropriété au n°2, mais là, l'accès a été condamné.

Installation électrique :

Elle est ancienne, vétuste.

Lot n°12 :

Il s'agit de la première pièce à l'entrée du local commercial (voir plan).

On entre dans le lot n°12 par la porte d'entrée vitrée précédemment décrite.

Là, au sol, pierre de Bourgogne. Les murs en pierres jointées. Plafond à la française, poutres bois, charpente. L'ensemble date des environs du XVIe-XVIIe siècle.

Les lots 11, 12, 18, 30, 31 sont sans séparation. L'ensemble du local commercial est ouvert.

Entre les lots, présence de piliers en pierres. En entrant côté droit, un radiateur gaz de ville ancien, un tableau électrique avec un compteur ancien ; absence de compteur Linky.

Par le lot n°12, on peut accéder à un local dans lequel se trouvent une chaudière et un WC séparé. L'ensemble est ancien, vétuste, délabré. Au sol, pierre de Bourgogne. Les murs : peinture vétuste, des délitements, des infiltrations, de l'humidité, de la moisissure. Un simple point lumineux avec ampoule au plafond. Une chaudière ancienne, vétuste. Absence de cumulus. Un WC vétuste avec un lave-mains également vétuste. A côté du lavabo, un point lumineux en applique avec fils, douille et ampoule. La porte du WC en bois ancienne, vétuste. Prises électriques, interrupteurs : installation totalement vétuste.

Lots n°11-18 - 30 - 31 :

Le lot 11 correspond à la vitrine qui donne directement sur la rue des Chapeliers.

Le lot 18 est situé dans le prolongement du lot 12 dans l'axe de la porte d'entrée.

On retrouve là aussi au sol de la pierre de Bourgogne, des murs en pierres jointées, un plafond avec charpente bois du XVIe-XVIIe siècle, des piliers en pierres.

A partir du lot 18 et du lot 12, on peut accéder au lot 31.

Là, on retrouve au sol de la pierre de Bourgogne, des murs avec un enduit blanc, des piliers en pierres et une grande verrière.

A signaler que celle-ci est grillagée alors que la seconde verrière au niveau du lot 30 ne l'est pas selon les déclarations de

Au niveau de cette verrière, une armature métallique avec de la corrosion. Les vitrages sont anciens. Il y a des traces d'infiltration.

Pour accéder au lot 30 situé au fond du local, il y a deux marches et là, une seconde verrière.

Il m'est indiqué par que celle-ci n'a pas de protection grillagée et je constate effectivement qu'elle est en mauvais état, qu'il y a des infiltrations.

Également, de la corrosion sur les armatures métalliques de la verrière.

Dans cette pièce, un radiateur gaz ancien, vétuste.

A partir de ce lot 30, on peut accéder par l'escalier aux caves situées en sous-sol. Un rideau dissimule l'escalier.

Autour de ce lot n°30, des murs en pierres jointées et des murs enduits blancs. Également, une partie de murs en briques (travaux non achevés).

A signaler, au sol, des remontées d'humidité ; au plafond, des délitements d'enduit suite aux infiltrations.

Cave en sous-sol : lot n°1 :

On y accède par le lot n°30.

Un escalier ancien avec des murs en pierres jointées, des remontées d'humidité, un garde-corps métallique blanc. Des murs sortent des gaines avec des fils non protégés.

En sous-sol, un couloir étroit avec voûte au plafond.

Sur le côté droit se trouve le lot n°1 ; à savoir une cave avec plafond voûté ; murs en pierres ; au sol, terre battue ; au plafond, un point lumineux avec hublot.

Lot n°32 : seconde cave :

A côté de la cave lot n°1 la cave lot n°32 avec un couloir ; au plafond, un point lumineux ; un interrupteur ancien. Puis, on accède à cette seconde cave, voûtée également, avec plafond voûté également ; murs en pierres ; au sol, terre battue ; au plafond, un point lumineux avec hublot. L'ensemble est ancien. Au plafond, quelques inscriptions, chiffres, lettres.

Surface :

Le bien présente une surface de 217.16 m² (voir croquis des lieux et surfaces).

Annexes :

- Signature des personnes présentes ;
- Croquis des lieux et tableau des surfaces.

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.

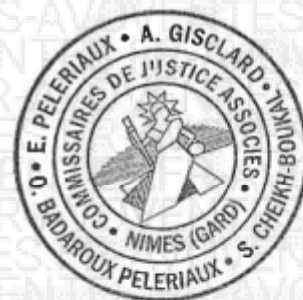
COUT DE L'ACTE :

Emoluments Art R444-3.....	221,36
Vacation Horaire.....	450,90
Frais de déplacement article 18.....	9,40
Total hors taxes.....	681,66
TVA à 20,00 %.....	136,33
TOTAL TTC.....	817,99



Maître Alexandre GISCLARD
Commissaire de Justice associé

FACADES





La Maison
de Perrine
DECORATION

©AVOVENTES.FR



©AVOVENTES.FR







©AVOVENTES.FR





LOTS 12 ENTREE

LOT 11 VITRINE SUR RUE

LOT 18 DANS LA SUITE DU LOT 12

AVEC PORTE CONDAMNEE ACCES AU COULOIR

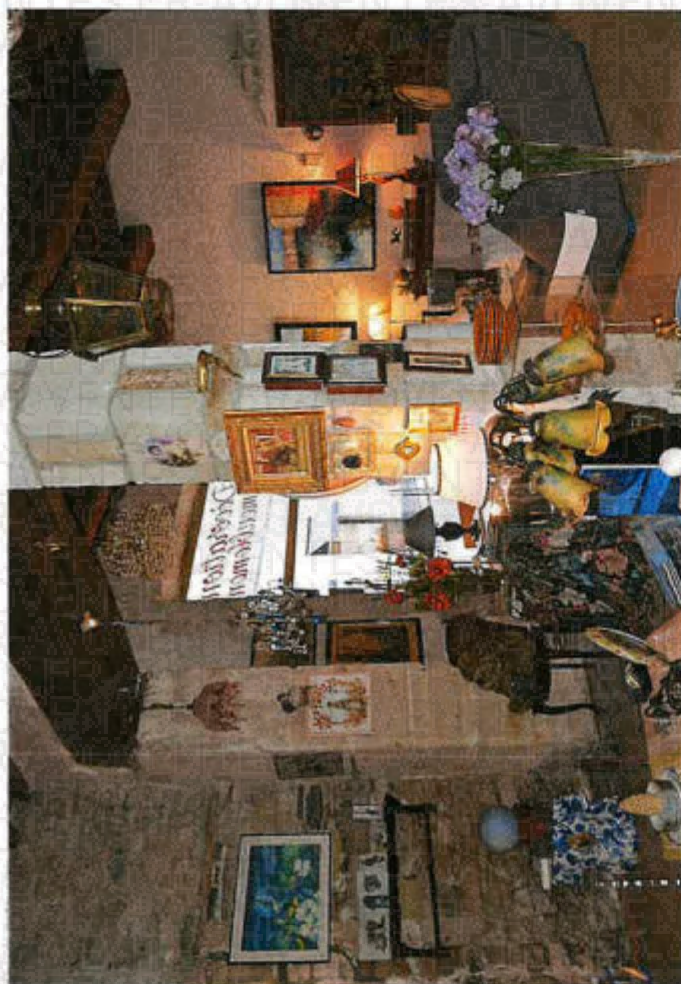
LOT 30 ET 31 AVEC VERRIERES

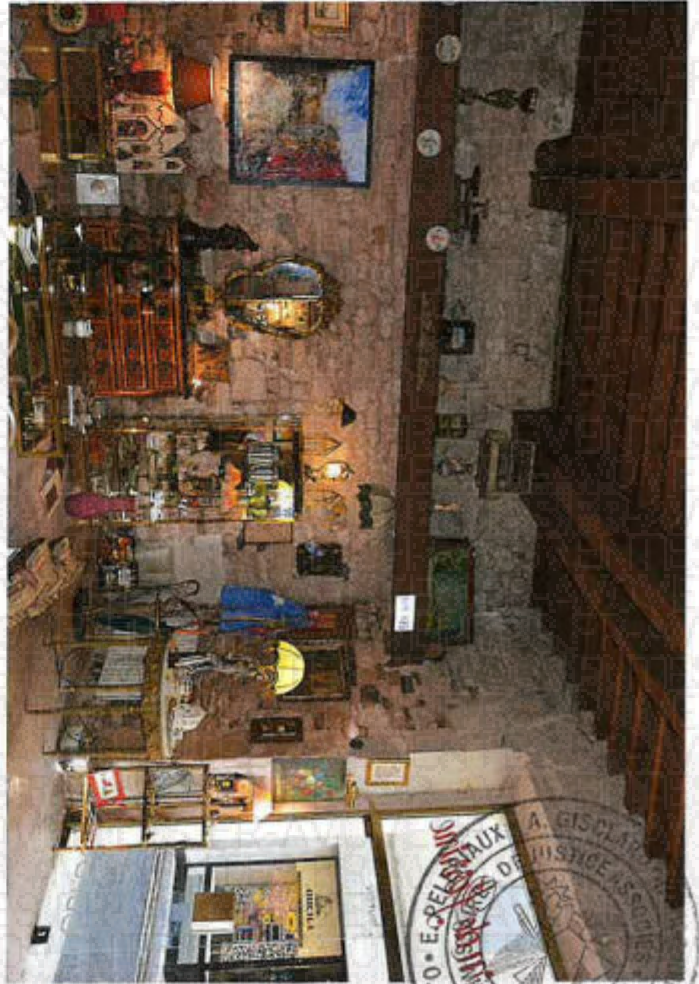


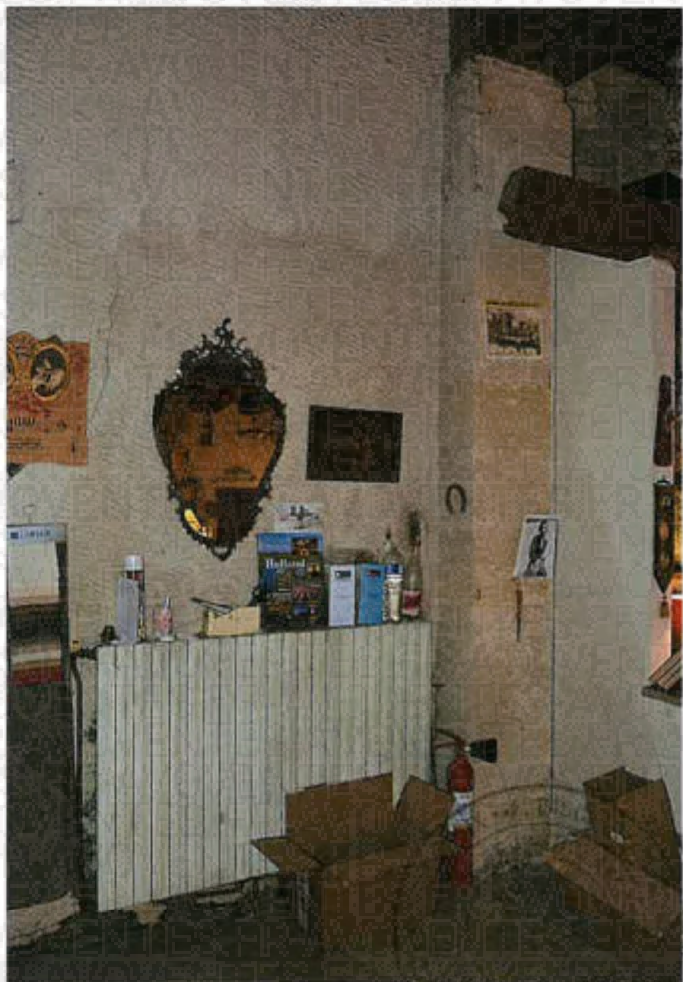




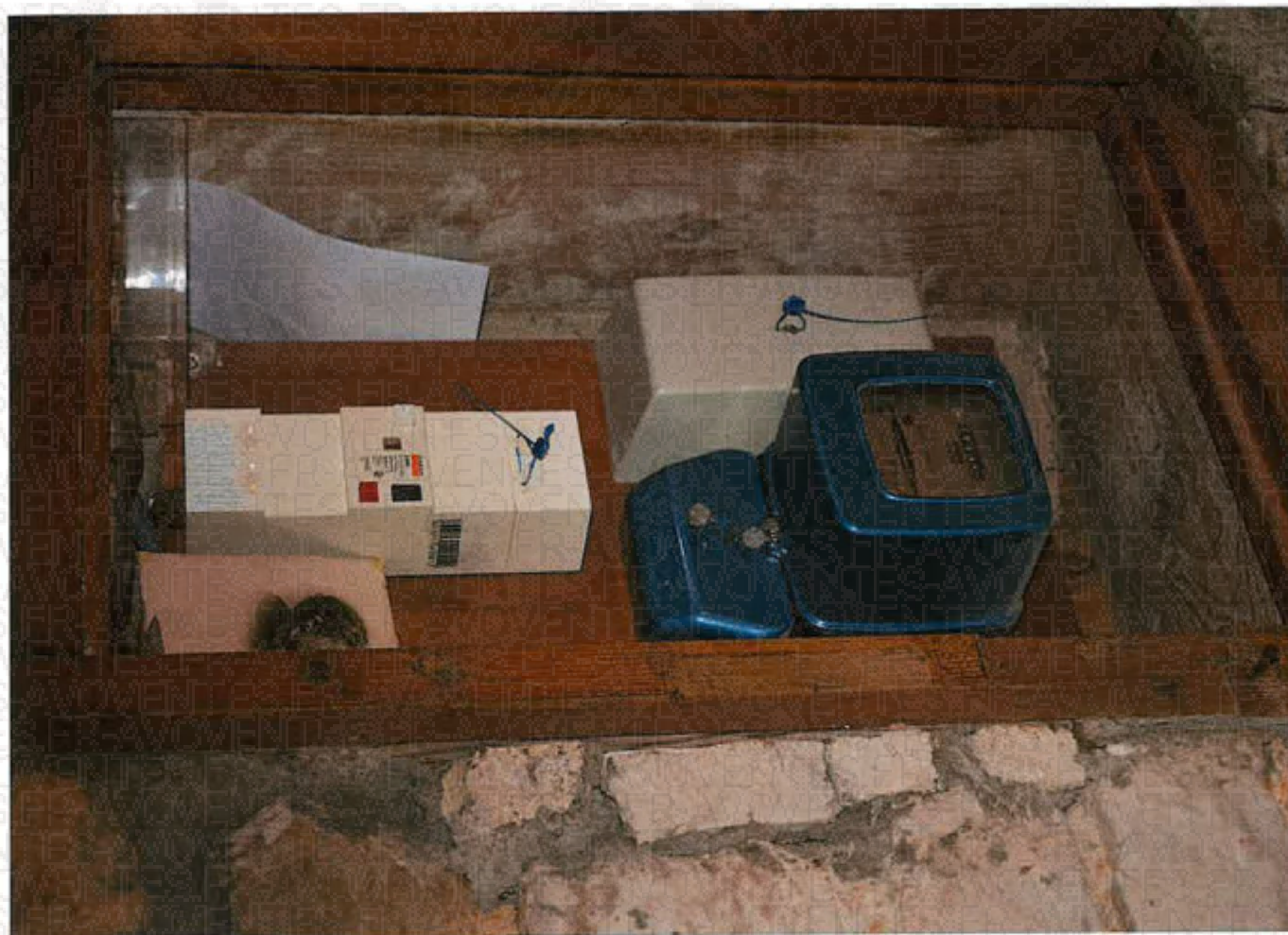


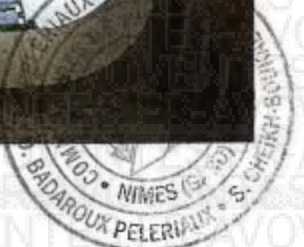
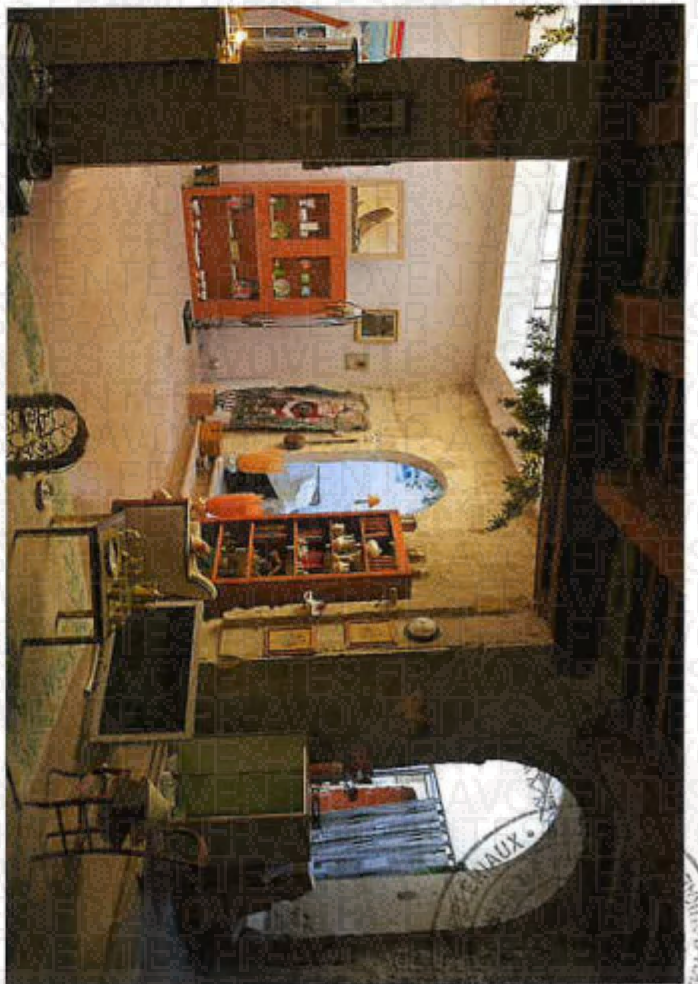
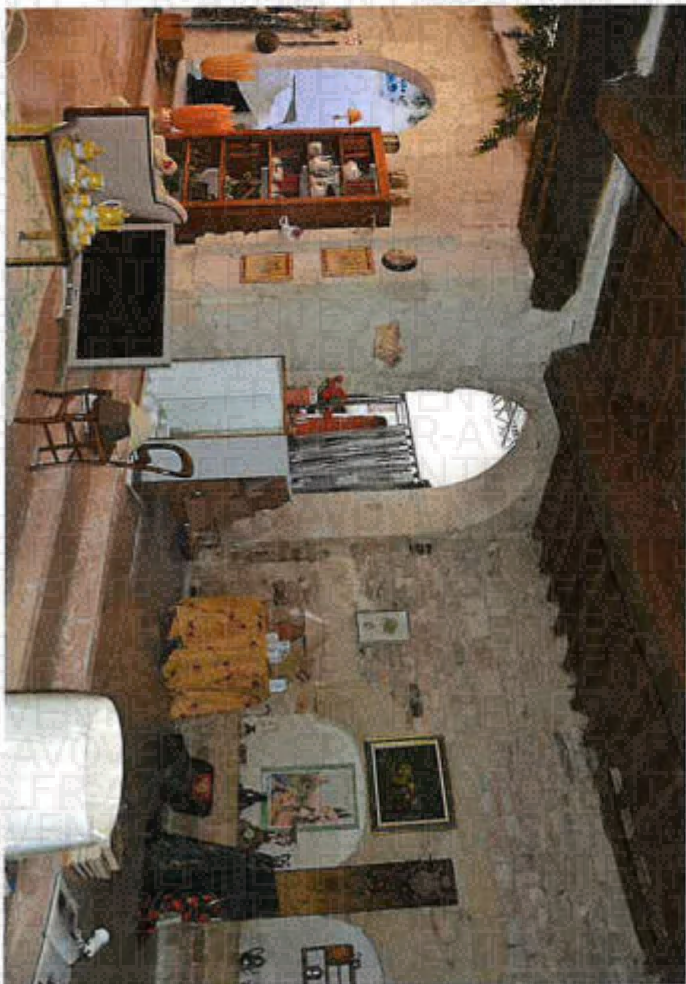
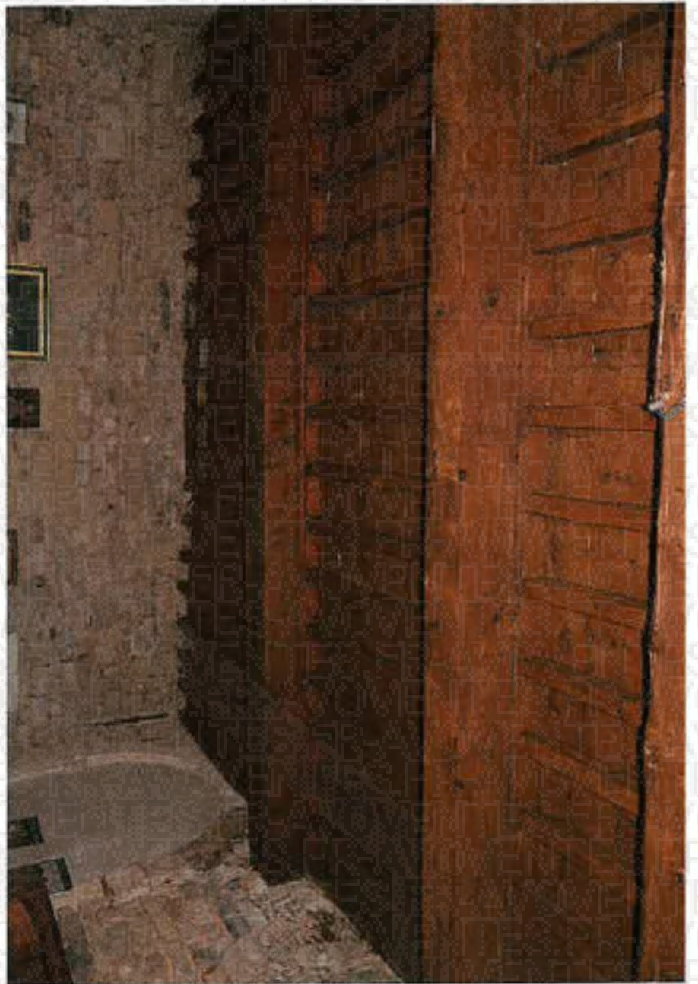


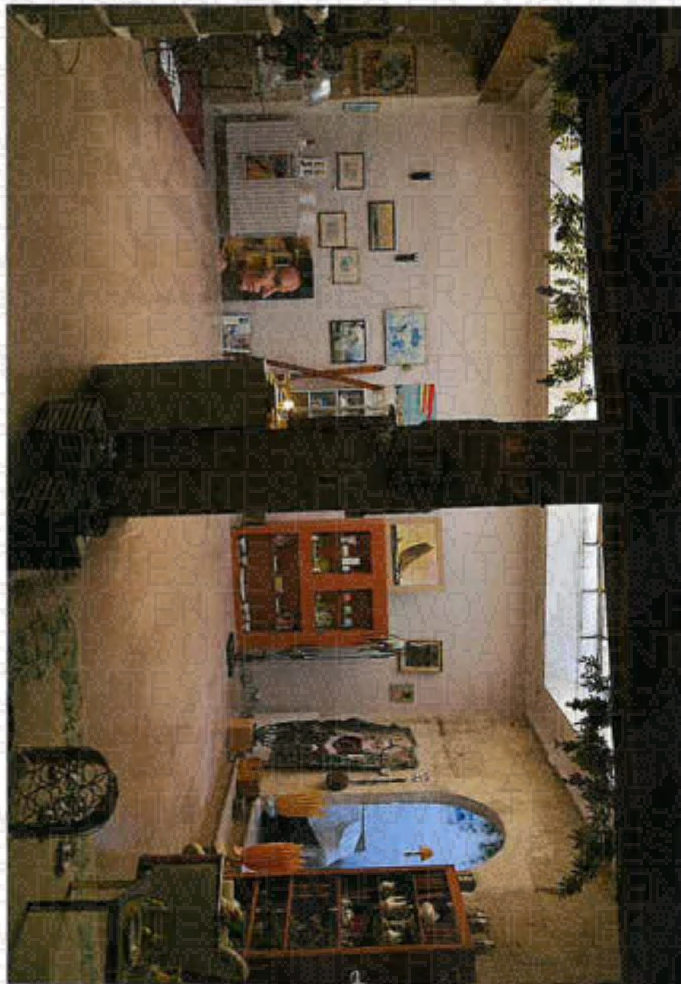


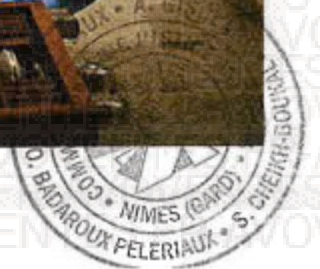
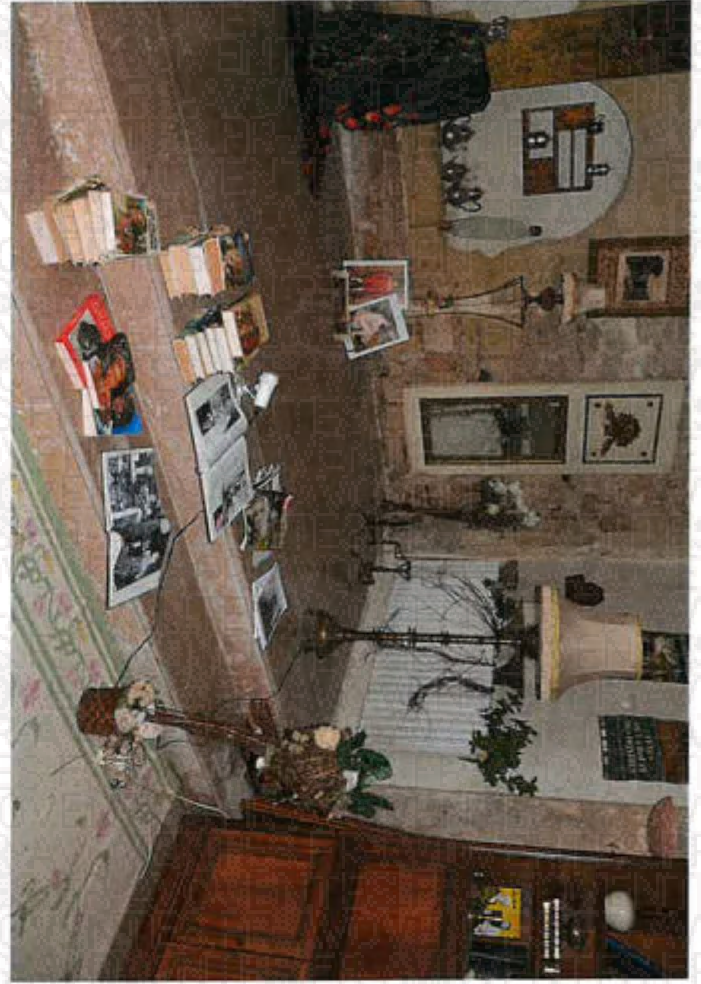
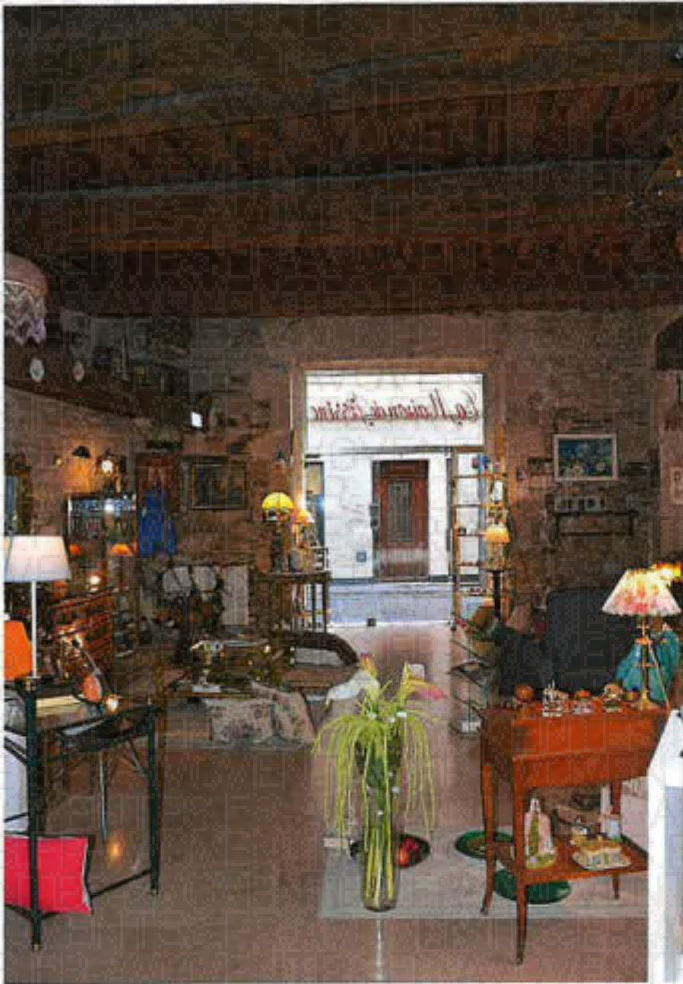


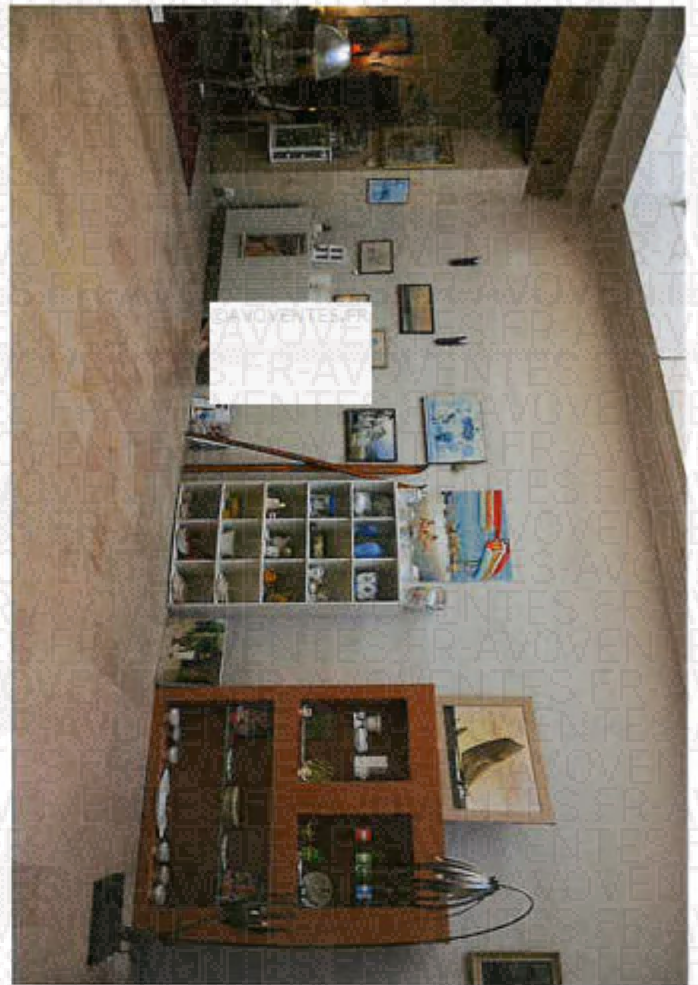




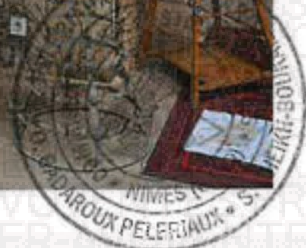


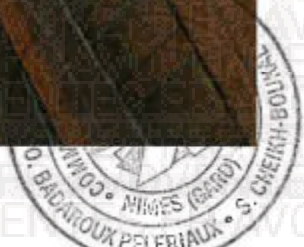


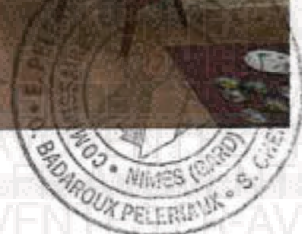
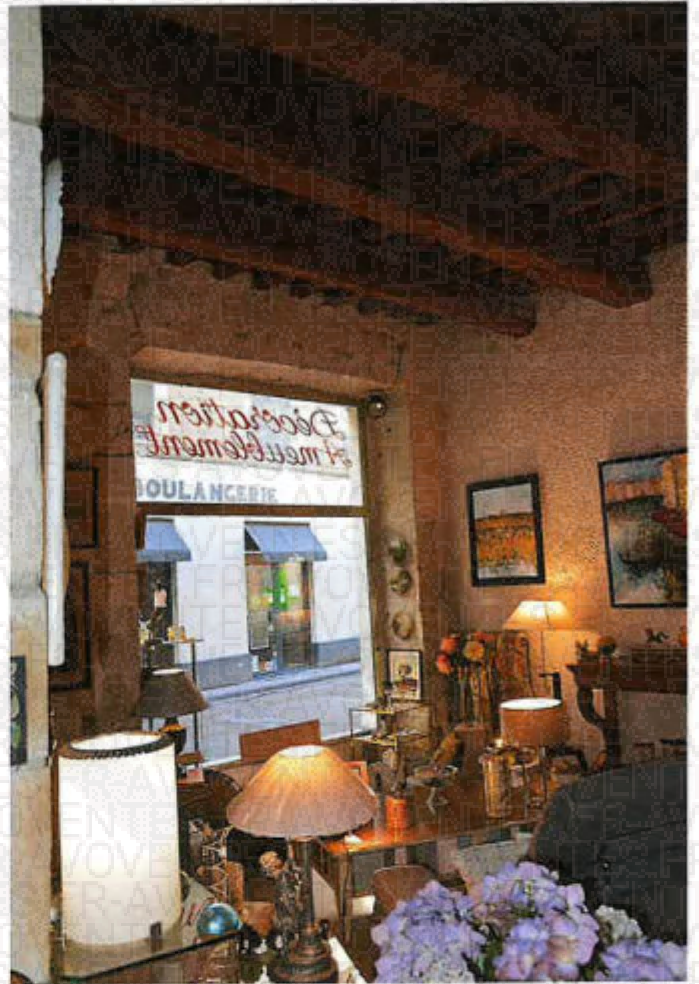


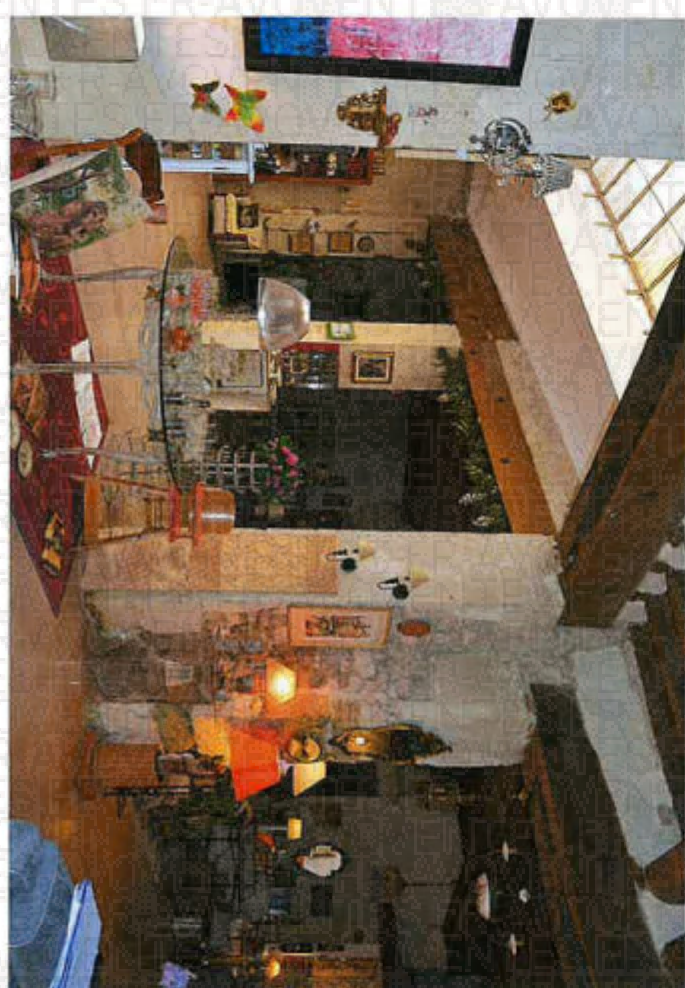
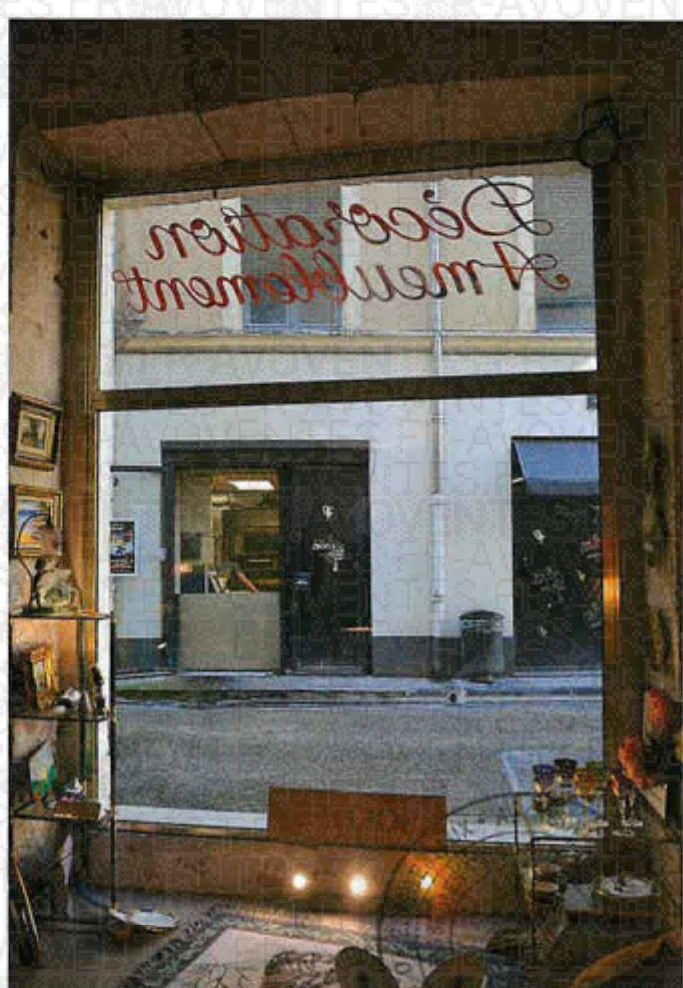




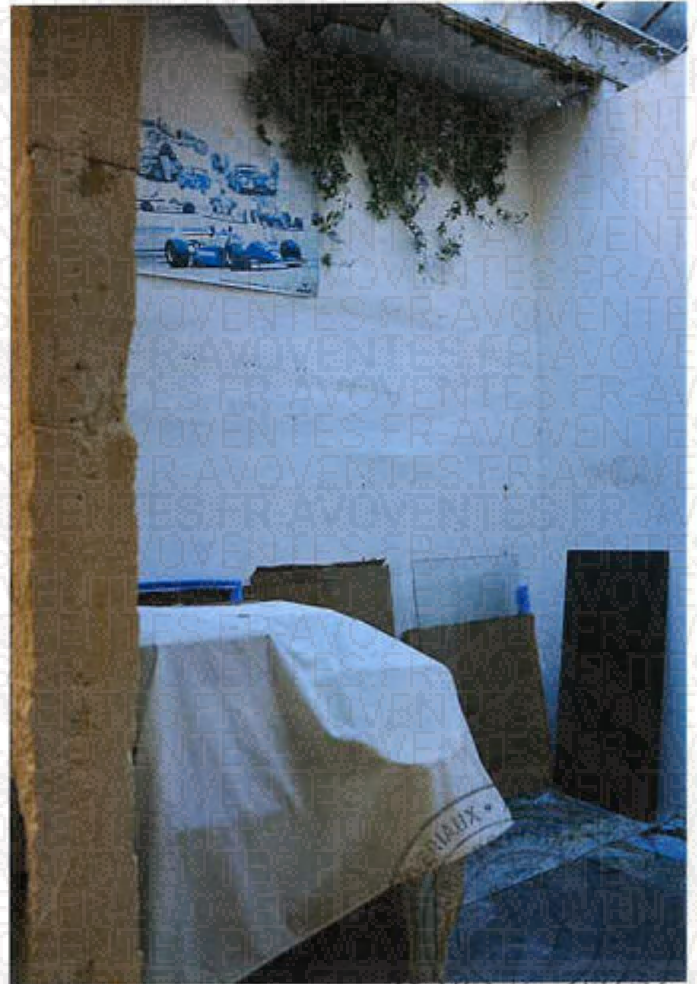
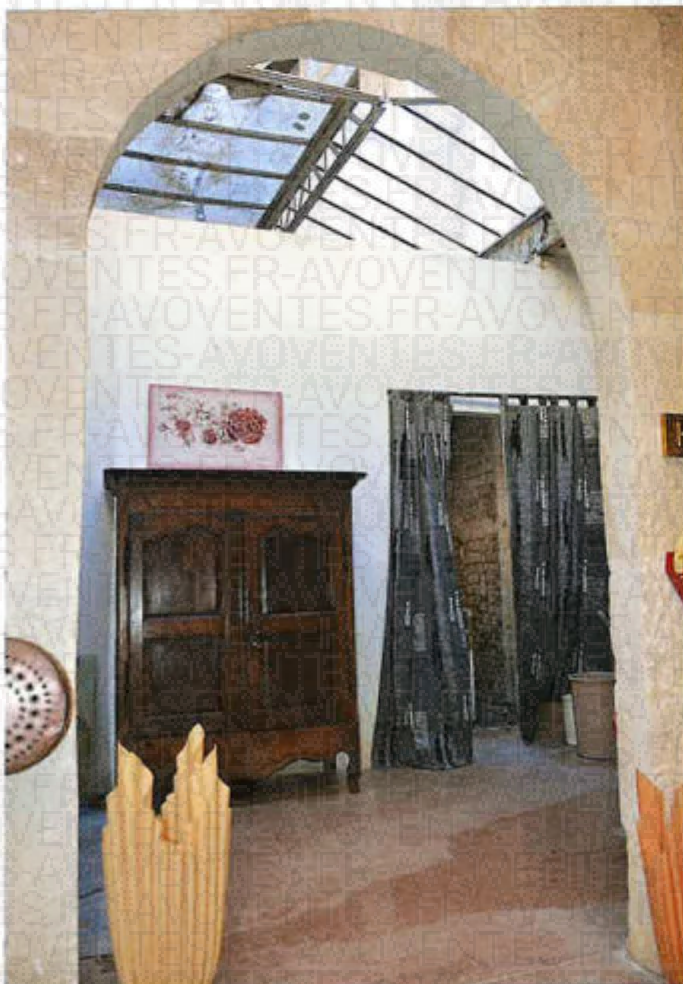
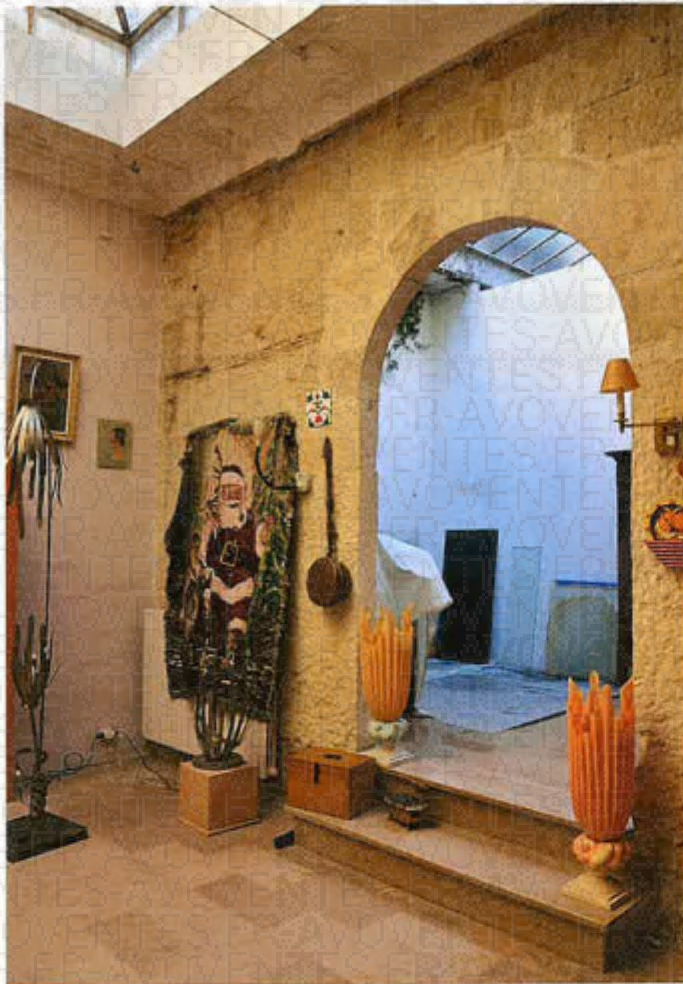


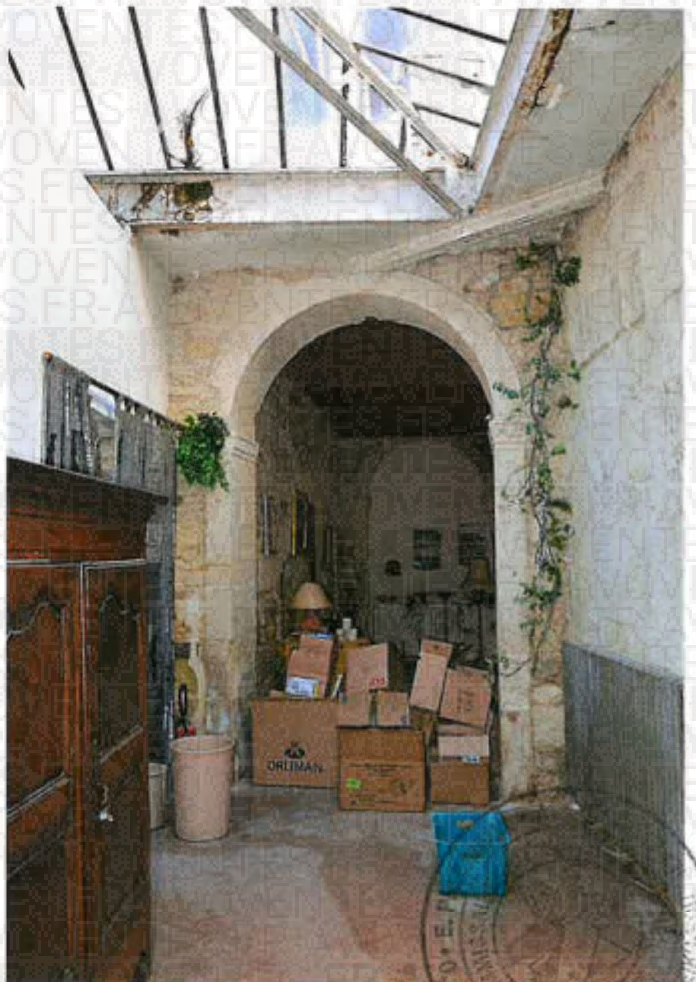
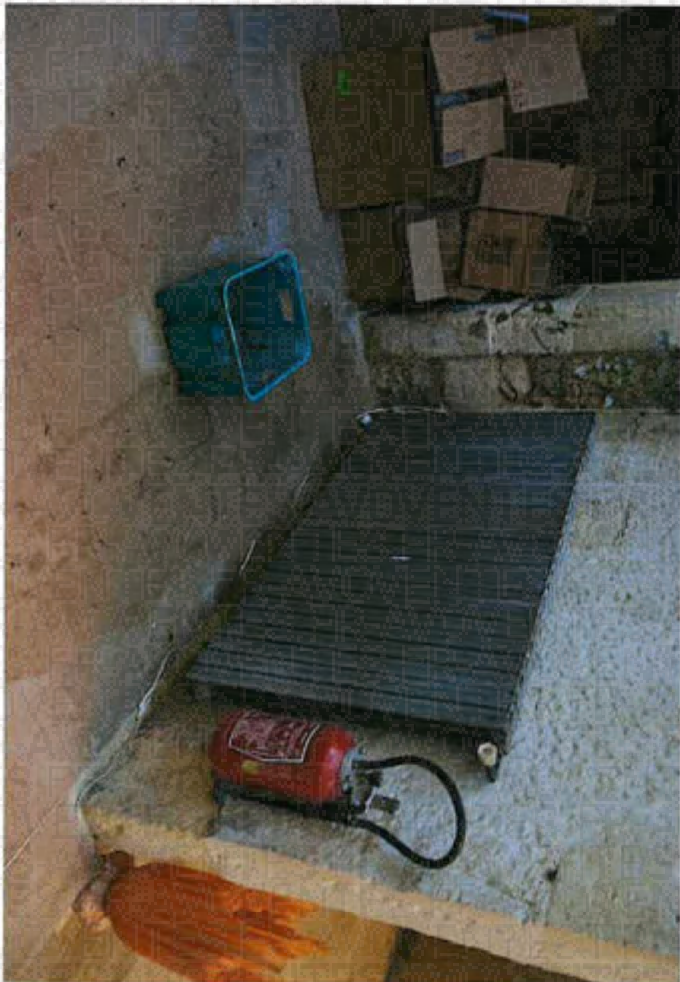










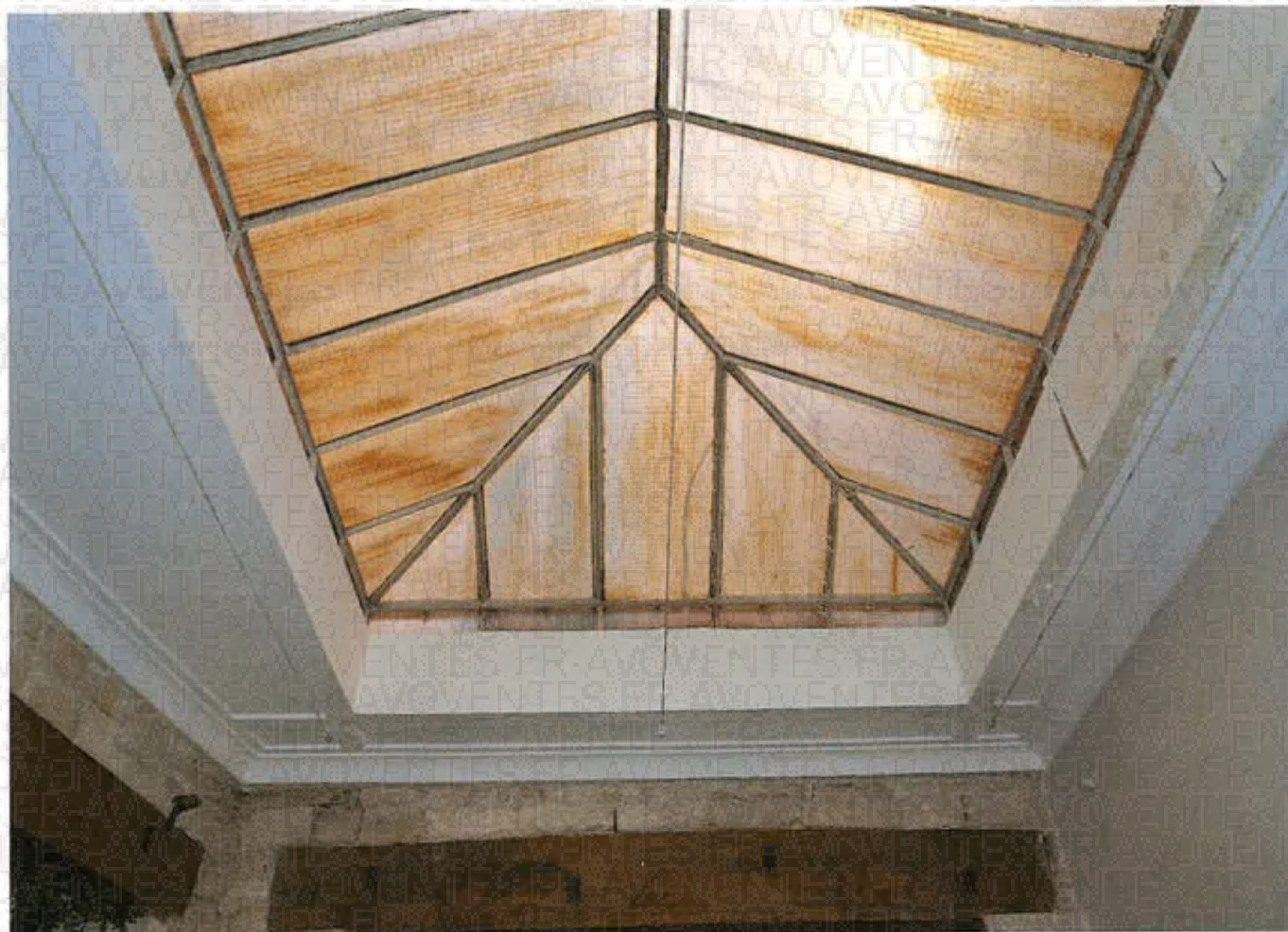




NIJES
DAROUX PELETON

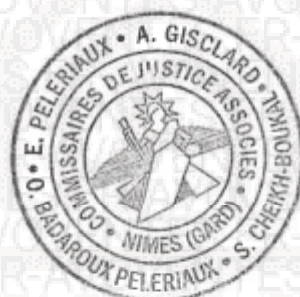


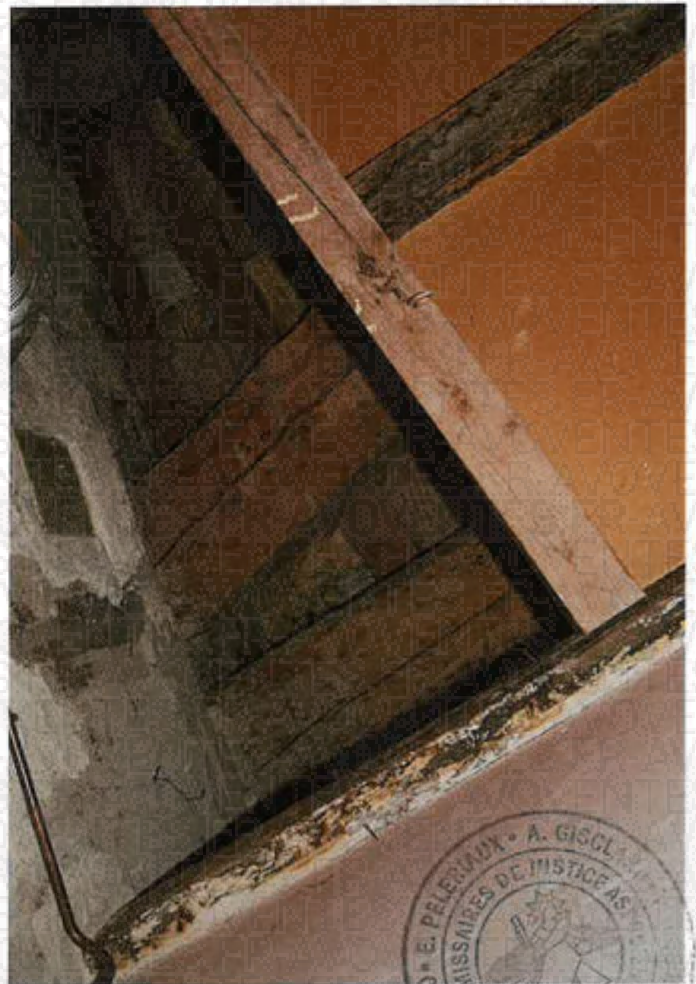
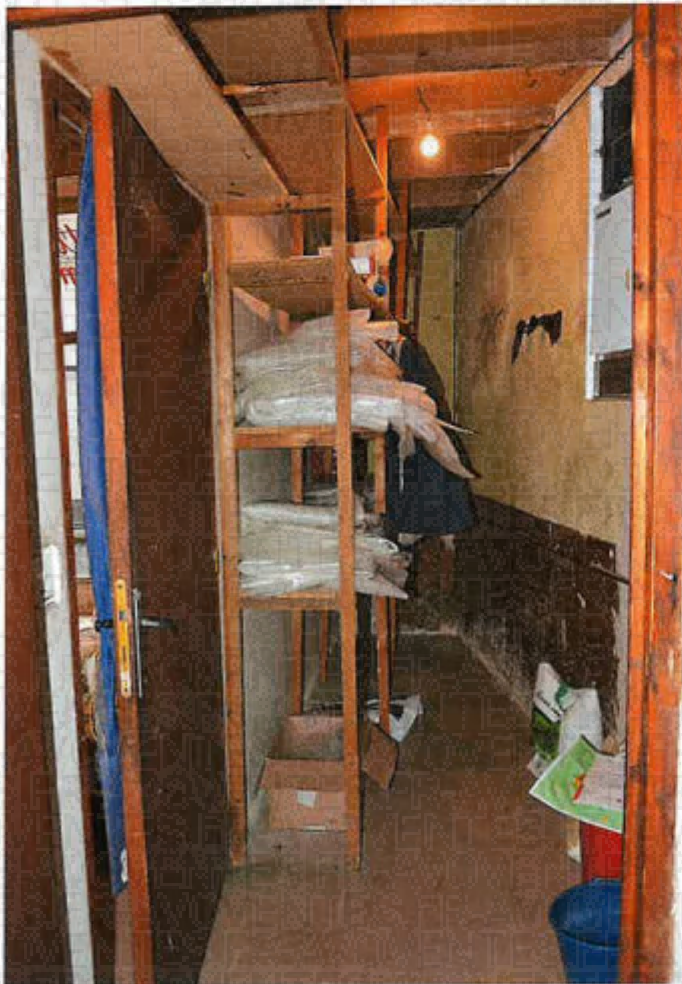


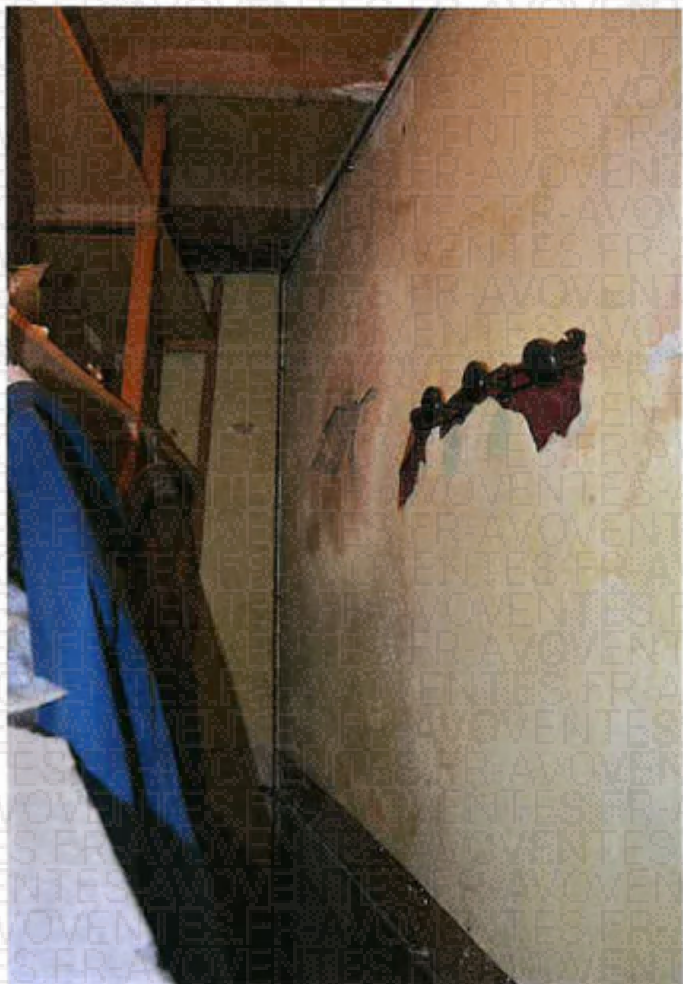


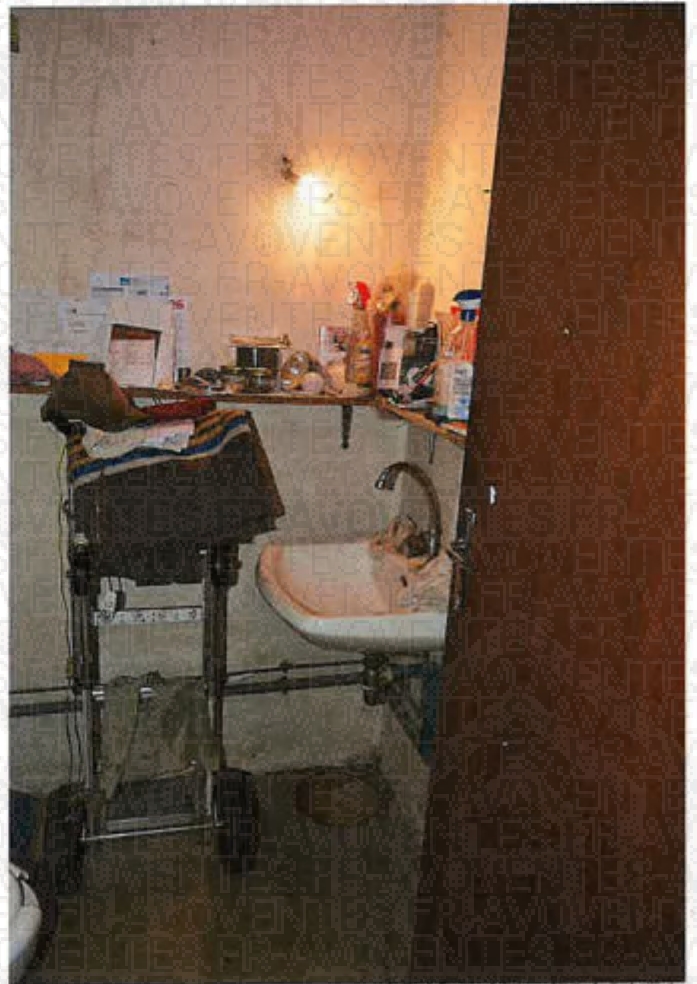


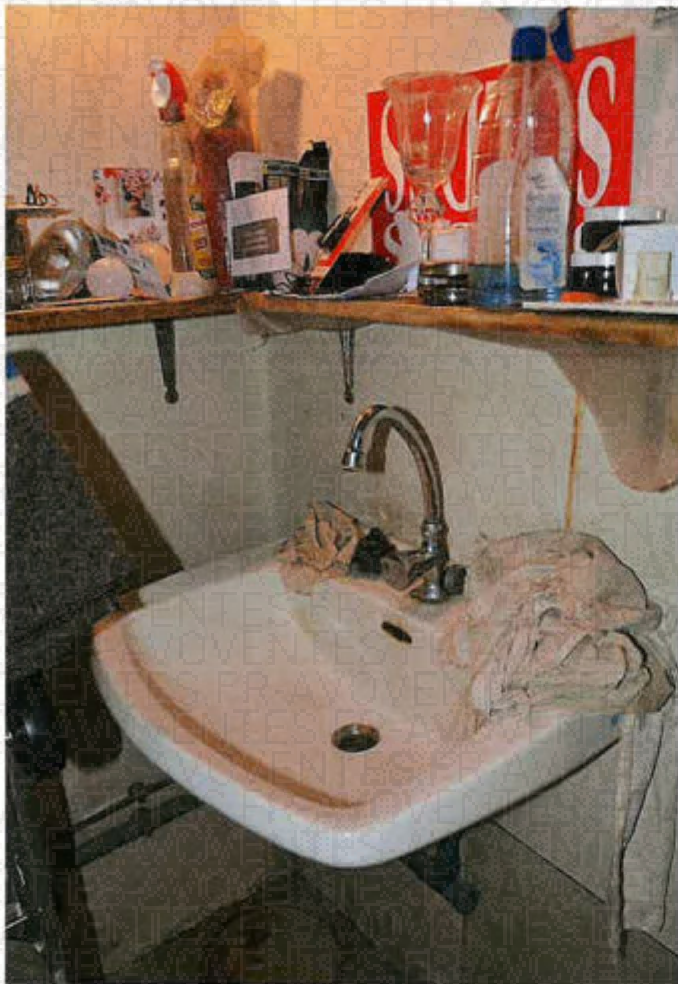
LOCAL AVEC CHAUDIERE ET WC PAR LE LOT 12



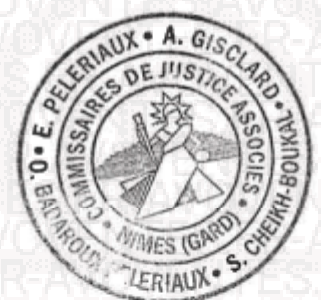


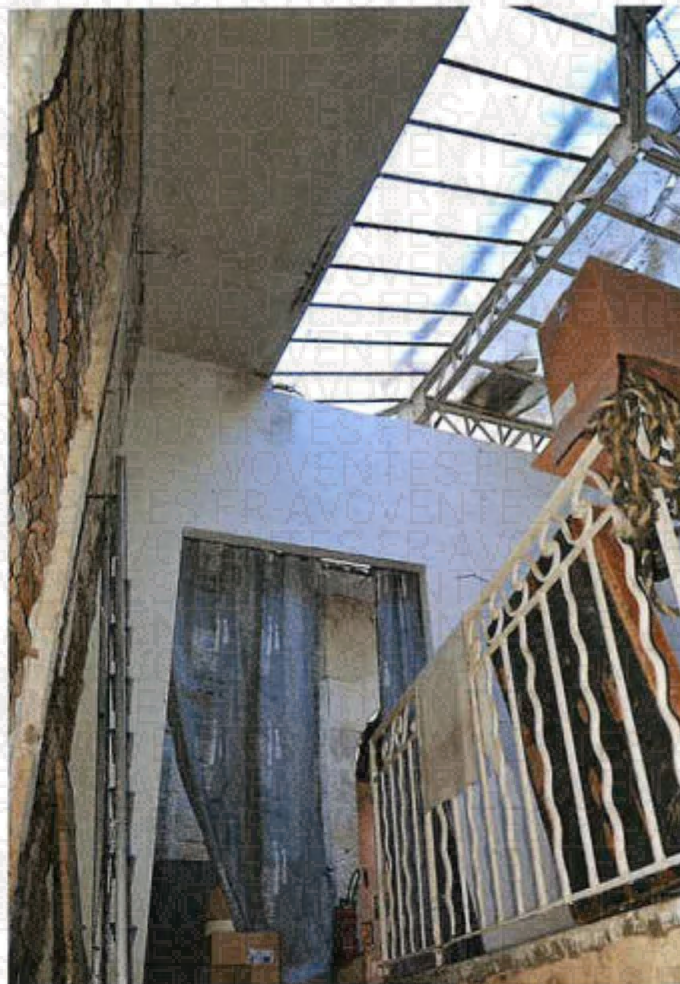
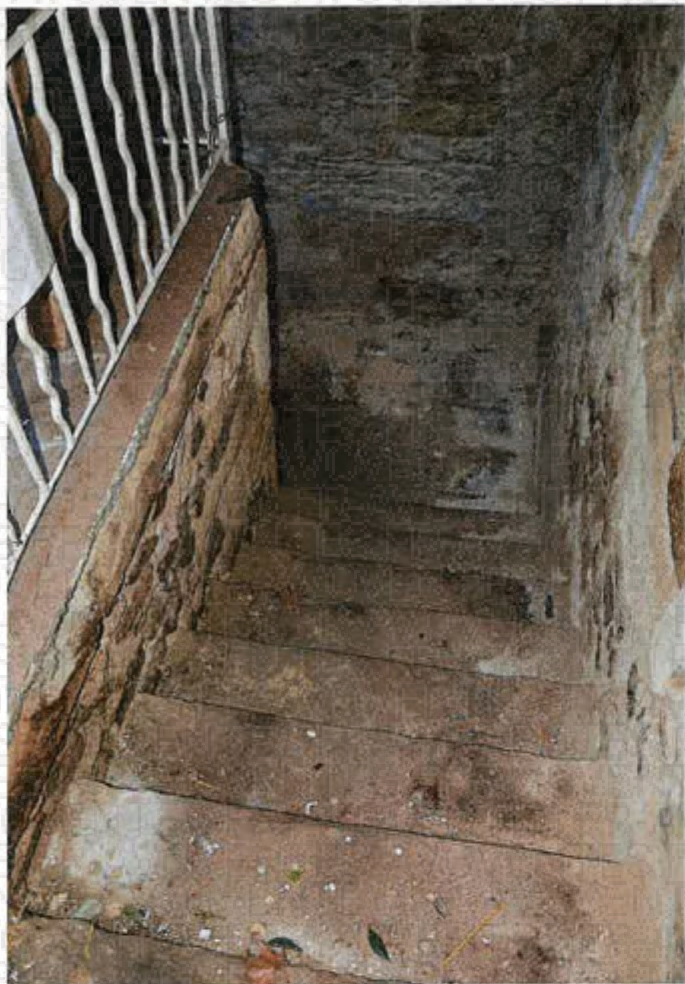


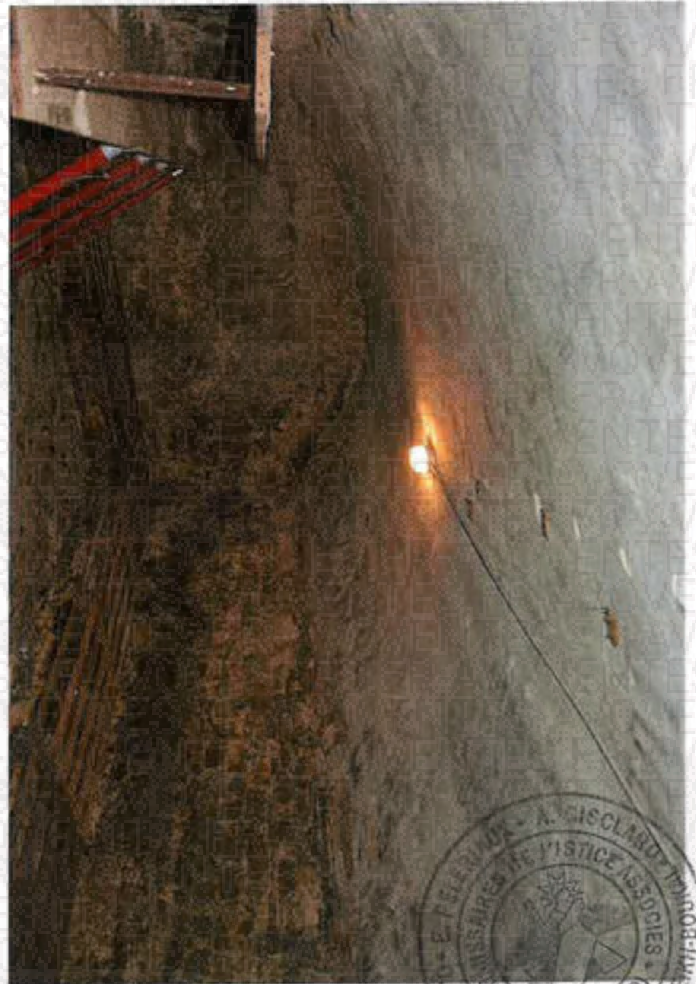
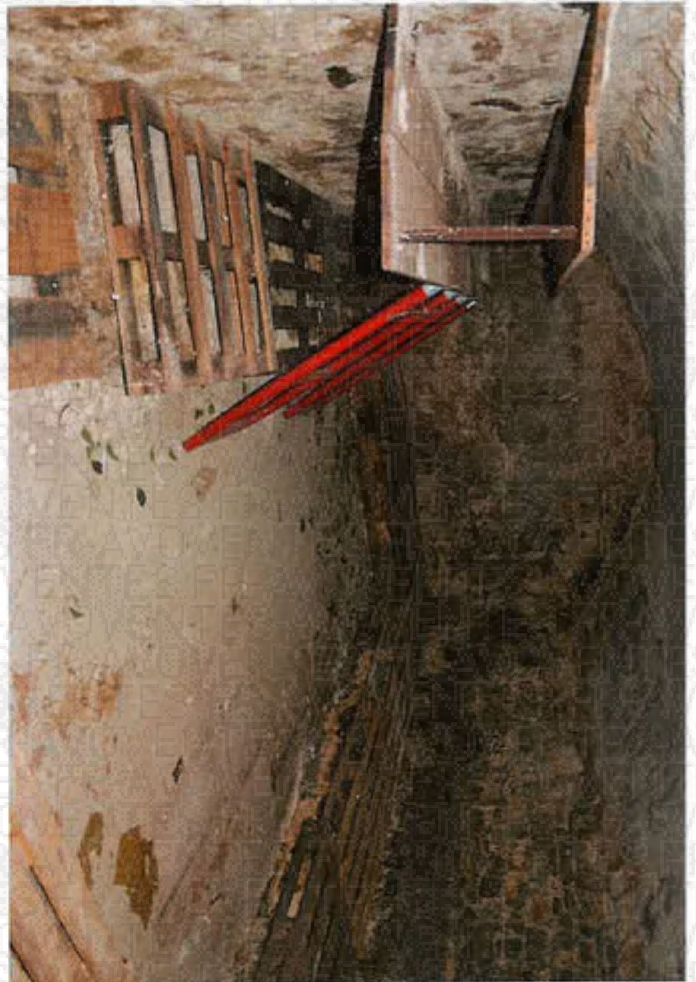


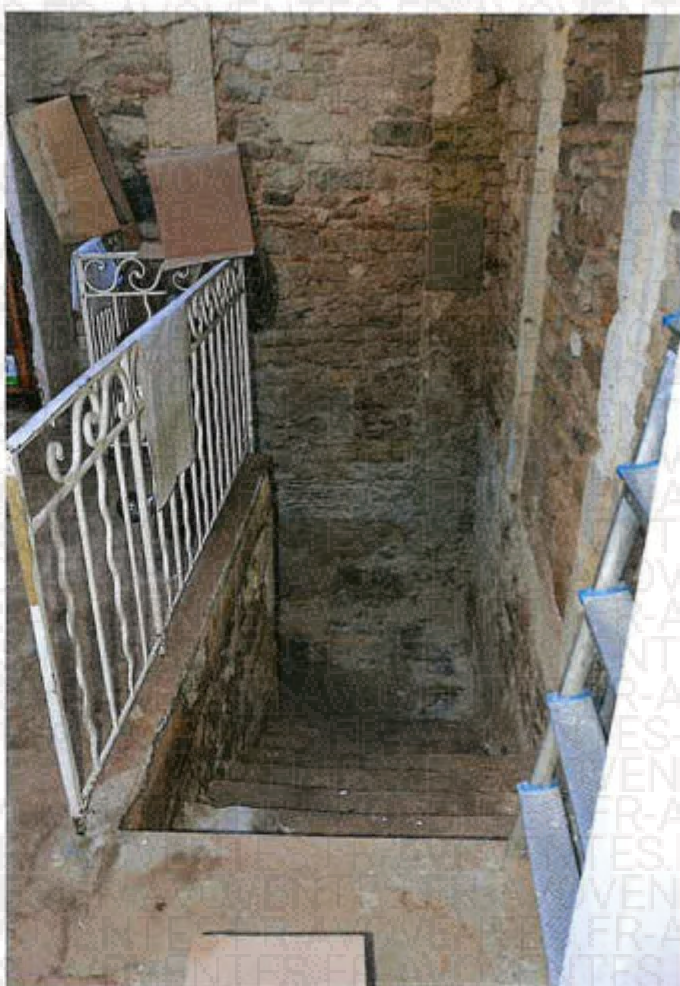


DEPUIS LOT 30 ESCALIER ACCES AUX CAVES
ET CAVE lot 1



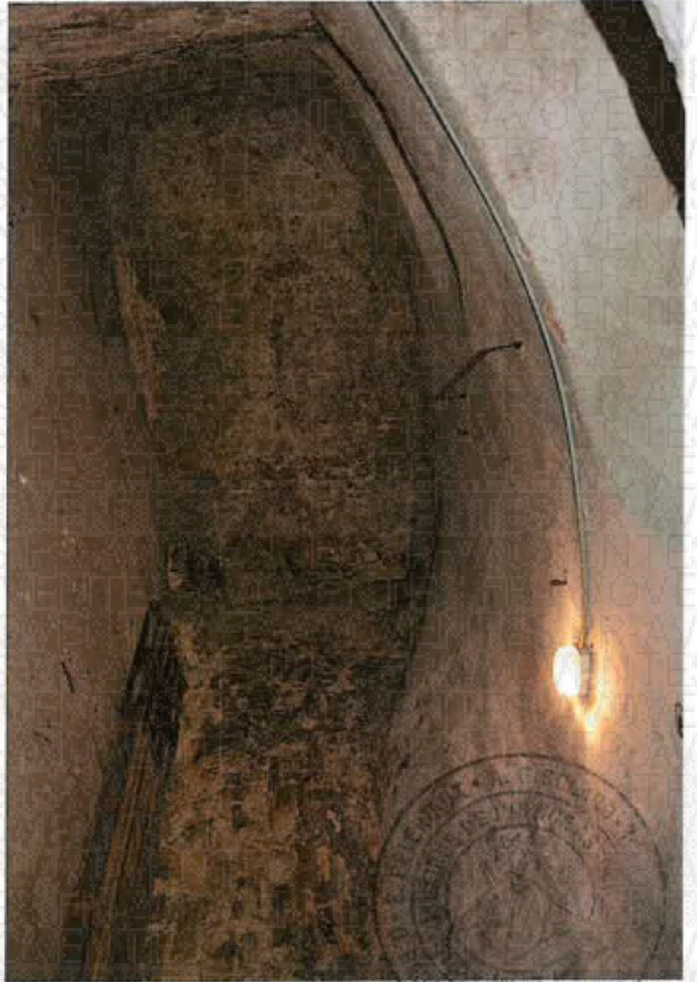
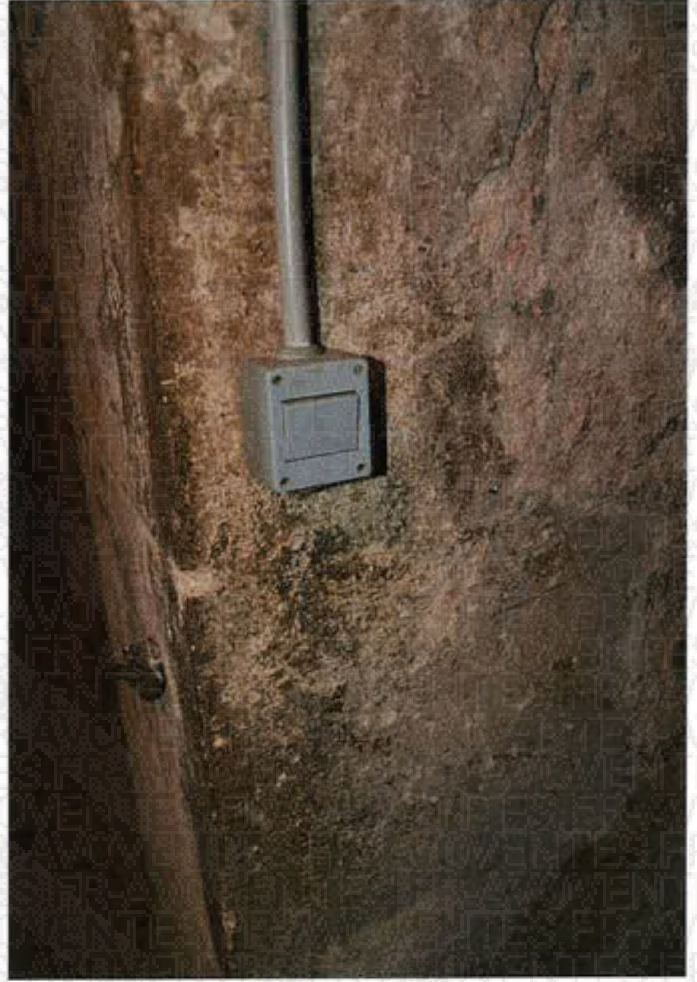


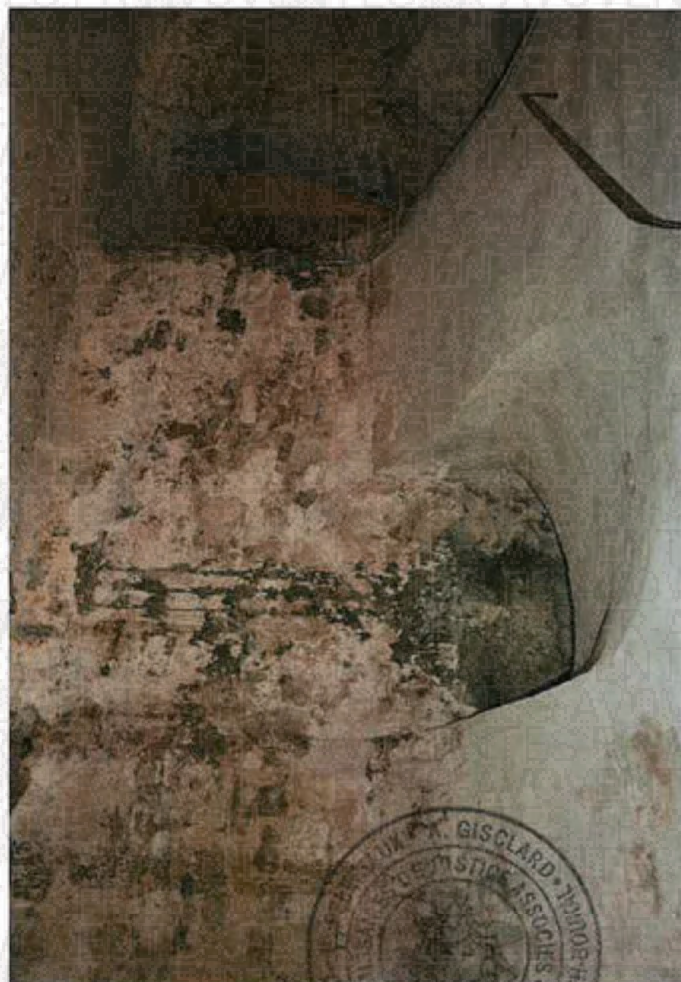




CAVE lot 32









ANNEXES



S/sol.



CERTIFICAT DE SUPERFICIE - "Loi Carrez"

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997.

A Désignation du bâtiment

Adresse :	2 rue des Chapeliers 30000 NÎMES	Type:	3
		Etage :	RDC
		Bâtiment :	
Numéro de lot :	11-12-18-30-31	Escalier :	Sans objet
Référence Cadastre :	000EY - 0637	Porte :	Sans objet
Nature du bâtiment :	Local commercial		

B Propriétaire

Nom/prénom :		N° Dossier :	
Immeuble :		Date de l'ordre de mission :	--, --, --
Adresse :		Mission effectuée le:	04/03/2026
CP/ville :			

C Technicien ayant réalisé le métrage

Nom/prénom :	
Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné est égale à :	

Total : 217,16 m²
(Deux cent dix-sept mètres carrés seize)

D Détail des surfaces par local

Pièce ou Local	Etage	Surface "habitable"	Surface "non habitable"
Espace de vente n°1	RDC	172,55 m²	2,96 m²
Débarras	RDC	5,03 m²	0,00 m²
W.C.	RDC	3,01 m²	0,00 m²
Espace de vente n°2	RDC	15,70 m²	0,00 m²
Réserve	RDC	20,87 m²	5,16 m²
Total		217,16 m²	8,12 m²

JUSTIFICATION DES SURFACES DEDUITES

Pièce ou Local	Etage	Surface « non habitable »	Justification
Espace de vente n°1	RDC	0,16 m²	Poteaux
Espace de vente n°1	RDC	2,15 m²	Marche(s) d'escalier
Espace de vente n°1	RDC	0,66 m²	Marche(s) d'escalier
Réserve	RDC	5,16 m²	Trémie
Total		8,12 m²	

Annexes & Dépendances	Etage	Surface(s) Annexe(s)
Couloir caves	1er SS	7,12 m²
Cave n°1	1er SS	25,28 m²
Cave n°2	1er SS	12,97 m²
Total		45,38 m²

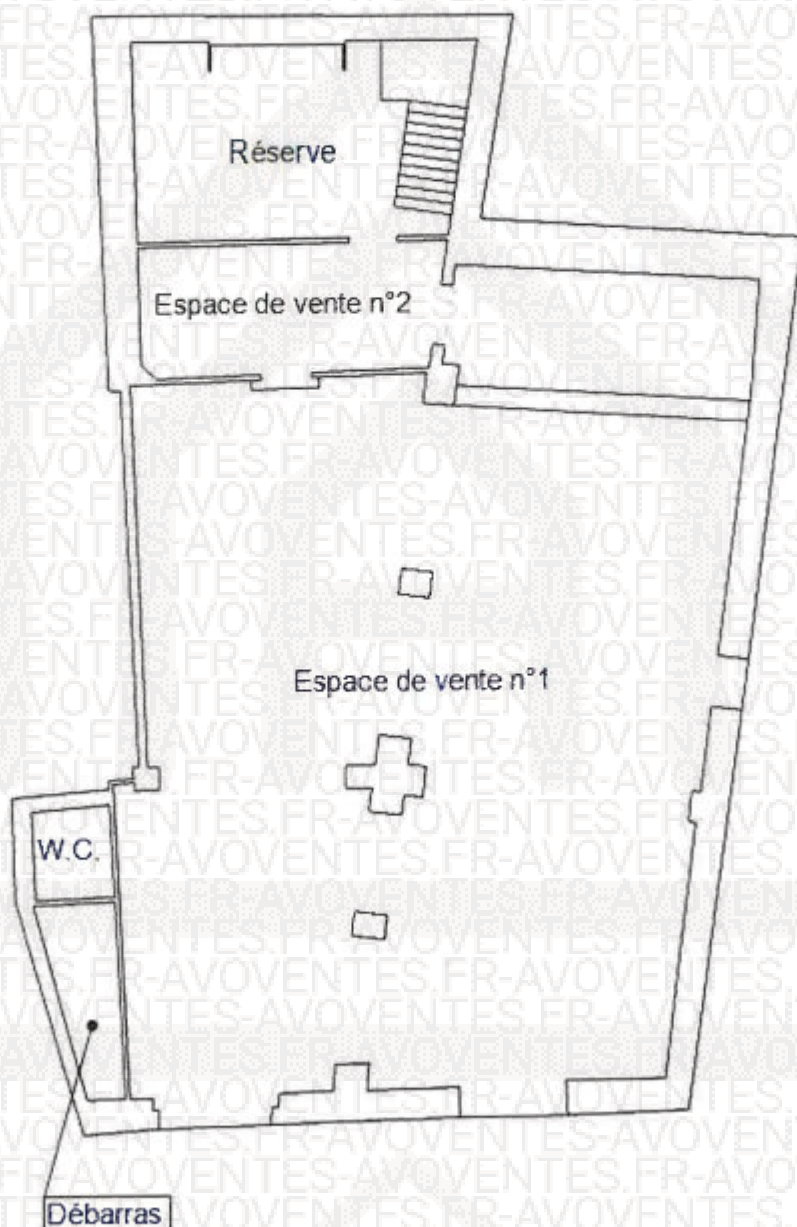


La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par LOGIServices qu'à titre indicatif.



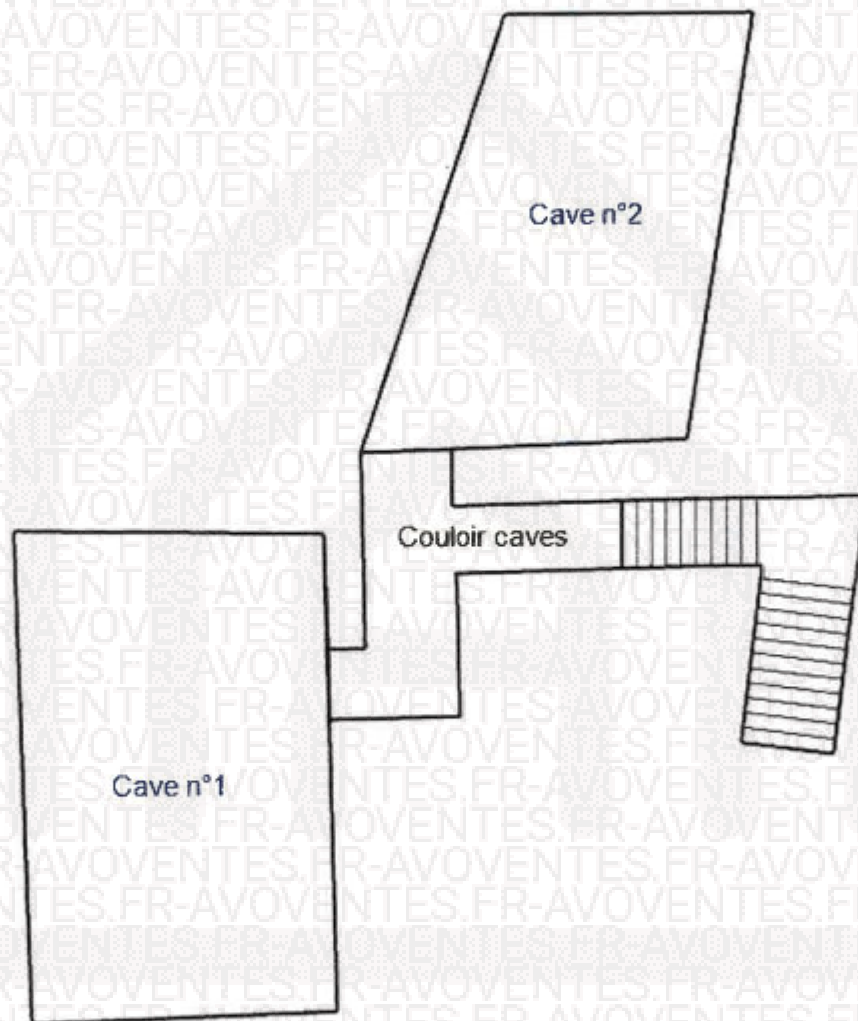
DOCUMENTS ANNEXES

Croquis - Rez-de-chaussée





Croquis - Sous-sol





E Cachet et signature

Fait à **Langlade** , le **05/03/2026**



Sarl au capital de 8000€
S. social: 1 place du Visago
30980 LANGLADE
RCS Nîmes 443 291 851

Le Technicien :

Le responsable du cabinet:

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.



