



SELAS KALIACT

PRONER - OTT & Associés

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée

KALIACT – PRONER OTT & Associés

80 Rue René Panhard
ZAC Kilomètre Delta – BP 79041
30971 NIMES CEDEX 9

Tél : 04.66.67.57.73

@ : proner.ott@commissaire-justice.fr

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

Me Nicolas PRONER

Commissaire de Justice Associé

Me Julien OTT

Commissaire de Justice Associé

www.huissier-nimes-30.fr



SELAS KALIACT

PRONER - OTT & Associés
COMMISSAIRES DE JUSTICE

80 RUE RENÉ PANHARD
Kilomètre Delta - BP 79041
30971 NIMES CEDEX 9
Tél 04 66 67 57 73
Fax 04 66 21 38 82

www.huissier-nimes-30.fr
www.constat-30.fr
proner.ott@commissaire-justice.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

ET LES DOUZE ET TREIZE JUIN

Références à Rappeler :

2250269

A LA DEMANDE DE :

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble LE SOLEIL LEVANT dont le siège social est situé Rue Matisse, Place Gauguin 30900 NÎMES, représenté par son syndic en exercice la SAS H4 IMMOBILIER, dont le siège social est sis 19 Boulevard Amiral Courbet 30000 NÎMES, prise en la personne de son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Laquelle a constitué pour avocat la SELARL SARLIN - CHABAUD - MARCHAL & ASSOCIES, Membre de l'AARPI, dénommée « ERGA OMNES », agissant par Maître Nicolas DOUCENDE, Avocat au Barreau de NÎMES (30000), y demeurant 28 Rue Ruffi.

AGISSANT EN VERTU :

Des dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution et d'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié en date du 23 avril 2025 et demeuré infructueux,

Je soussigné, Julien OTT, Commissaire de Justice associé au sein de la SELAS KALIACT PRONER OTT & Associés, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la résidence de NIMES (GARD) 80, rue René Panhard,

Certifie m'être transporté les 12 juin 2025 et 13 juin 2025 à NÎMES (30900), 27 Rue Matisse, et ce à l'effet de procéder au descriptif des biens immobiliers appartenant à :

AVOVENTES

Soit :

Sur la Commune de NIMES (30), dans l'ensemble immobilier dénommé « LE SOLEIL LEVANT » : Rue Matisse et Place Gauguin, cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
EM	22	2 rue Matisse	01ha40a30ca
EM	23	Rue Matisse	00ha06a70ca

Désignation des BIENS :

LOT NUMERO CINQ CENT SOIXANTE-QUATORZE (574) :

Appartement de type F4 G situé Bâtiment D, escalier 27, niveau 12 et les 170 /100000^{èmes} des parties communes générales

LOT NUMERO SIX CENT CINQUANTE-CINQ (655) :

Cave Bâtiment D escalier 29 niveau 4 et les 5/100000^{èmes} des parties communes générales

LOT NUMERO MILLE CENT DOUZE (1112) :

Parking Bâtiment D niveau 6 et les 13/100000^{èmes} des parties communes générales

Et le 1/531^{ème} indivis des lots, savoir :

Lot numéro trois cent trente-cinq (335) :

Dâtiment "C", escalier 13, niveau I, un cellier
Et les cinq /cent millièmes (5 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois cent trente-six (336) :

Bâtiment "D" escalier 13, Niveau 1, un cellier
Et les cinq /cent millièmes (5 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit cent vingt (820) :

Bâtiment "D" niveau 5, un parking
Et les treize /cent millièmes (13 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties *communes générales*.

Lot numéro huit cent quarante-neuf (849) :

Bâtiment "D" niveau 5, un parking.
Et les treize /cent millièmes (13 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit cent quatre-vingt-six (886) :

Bâtiment "D" niveau 5, un parking
Et les treize /cent millièmes (13 /100000^{èmes}) de la propriété du sot et des parties communes générales.

Lot numéro huit cent quatre-vingt-sept (887) :

Bâtiment "D" niveau 5, un parking
Et les treize /cent millièmes (13 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit cent quatre-vingt-huit (888) :

Bâtiment "D" niveau 5, un parking
Et les treize /cent millièmes (13 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf cent trois (903) :

Bâtiment "D" niveau 5, un parking

Et les treize /cent millièmes (13 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf cent six (906) :

Bâtiment "D" niveau 5, un parking

Et les treize /cent millièmes (13 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf cent sept (907) :

Bâtiment "D" niveau 5, un parking

Et les treize /cent millièmes (13 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf cent vingt-cinq (925) :

Bâtiment "D" niveau 5, un parking

Et les treize /cent millièmes (13 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf cent trente et un (931) :

Bâtiment "D" niveau 5, un parking

Et les treize /cent millièmes (13 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille trente et un (1031) :

Bâtiment "D" niveau 5, un parking

Et les treize /cent millièmes (13 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille trente-deux (1032) :

Bâtiment "D" niveau 5, un parking

Et les treize /cent millièmes (13 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille cent soixante-neuf (1169) :

Bâtiment "D" niveau 6, un parking

Et les treize /cent millièmes (13 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille cent soixante-dix-neuf (1179) :

Bâtiment "D", niveau 6, un parking

Et les treize /cent millièmes (13 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille deux cent douze (1212) :

Bâtiment D niveau 6, un parking

Et les treize /cent millièmes (13 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille deux cent trente (1230) :

Bâtiment "D" niveau 6, un parking

Et les treize /cent millièmes (13 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille deux cent trente et un (1231) :

Bâtiment "D" niveau 6, un parking

Et les treize /cent millièmes (13 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille deux cent trente-deux (1232) :

Bâtiment "D" niveau 6, un parking

Et les treize /cent millièmes (13 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille deux cent trente-trois (1233) :

Bâtiment "D" niveau 6, un parking

Et les treize /cent millièmes (13 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille deux cent soixante-deux (1262) :

Bâtiment "D" niveau 6, un parking
Et les treize /cent millièmes (13 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille trois cent cinquante-quatre (1354) :

Bâtiment "D" niveau 6, un parking
Et les treize /cent millièmes (13 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille trois cent cinquante-cinq (1355) :

Bâtiment "D" niveau 6, un parking
Et les treize /cent millièmes (13 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille trois cent soixante-quatorze (1374) :

Bâtiment "D" niveau 7, un local
Et les quarante-neuf /cent millièmes (49 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille trois cent soixante-quinze (1375) :

Bâtiment "D" niveau 7, un local
Et les quatre-vingt-six /cent millièmes (86 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille trois cent soixante-seize (1376) :

Bâtiment "D" niveau 5, un local
Et les cinquante-huit /cent millièmes (58 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille trois cent soixante-dix-sept (1377) :

Bâtiment "D" niveau 7, un local
Et les quatre-vingt-six /cent millièmes (86 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille trois cent soixante-dix-huit (1378) :

Bâtiment "D" niveau 7, un local
Et les soixante-quinze /cent millièmes (75 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille trois cent soixante-dix-neuf (1379) :

Bâtiment "D" niveau 7, un local
Et les quatre-vingt-six /cent millièmes (86 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille trois cent quatre-vingt (1380) :

Bâtiment "D" niveau 7, un local
Et les cinquante-huit /cent millièmes (58 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille trois cent quatre-vingt-un (1381) :

Bâtiment "D" niveau 7, un local
Et les quatre-vingt-six /cent millièmes (86 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille trois cent quatre-vingt-sept (1387) :

Bâtiment "D" niveau 7, un local

Et les quatre-vingt-six /cent millièmes (86 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille trois cent quatre-vingt-huit (1388) :

Bâtiment "D" niveau 7, un local

Et les cinquante-huit /cent millièmes (58 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille trois cent quatre-vingt-neuf (1389) :

Bâtiment "D" niveau 7, un local

Et les quatre-vingt-six /cent millièmes (86 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille trois cent quatre-vingt-dix (1390) :

Bâtiment "D" niveau 7, un local

Et les soixante-dix-neuf /cent millièmes (79 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille trois cent quatre-vingt-onze (1391) :

Bâtiment "D" niveau 7, un local

Et les quatre-vingt-six /cent millièmes (86 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille trois cent quatre-vingt-douze (1392) :

Bâtiment "D" niveau 7, un local

Et les cinquante-huit /cent millièmes (58 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille trois cent quatre-vingt-treize (1393) :

Bâtiment "D" niveau 7, un local

Et les soixante-seize /cent millièmes (76 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille trois cent quatre-vingt-quatorze (1394) :

Bâtiment "D" niveau 7, un local

Et les cent seize /cent millièmes (116 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille trois cent quatre-vingt-quinze (1395) :

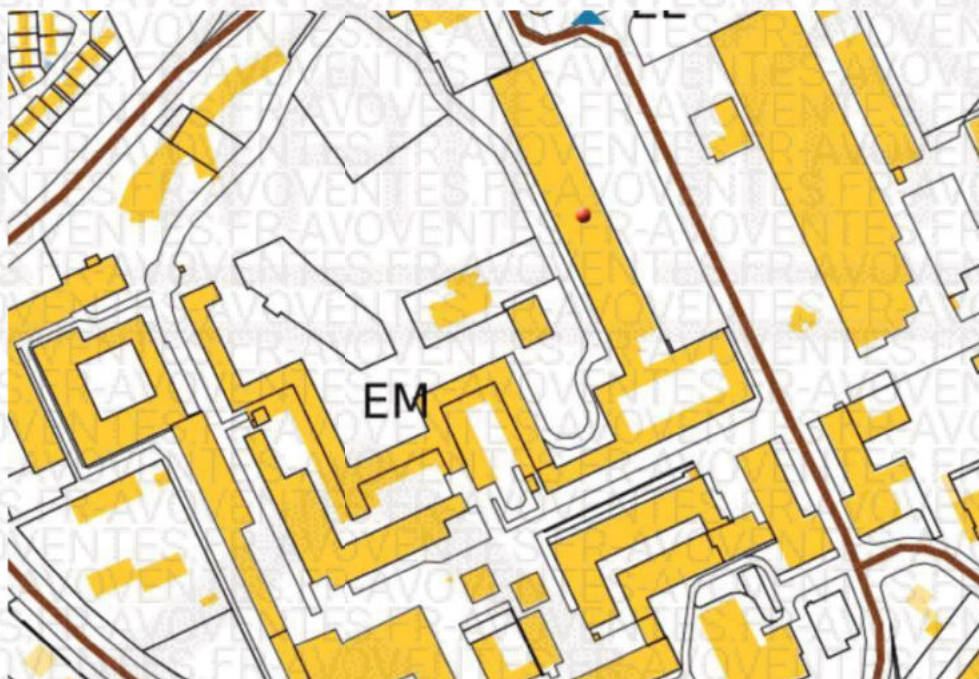
Bâtiment "D" niveau 7, un local

Et les cent un /cent millièmes (101 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille trois cent quatre-vingt-seize (1396) :

Bâtiment "D" niveau 7, un local

Et les cent quatre-vingt-quatre /cent millièmes (184 /100000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.



Là étant, accompagné notamment de [REDACTED] diagnostiqueur immobilier de la Société EDIL, j'ai pu procéder au descriptif suivant :

DESCRIPTIF

Préalablement, il est à préciser que suite au commandement de payer signifié et aux diverses enquêtes réalisées sur place par mes soins, il m'a été indiqué par le Syndic de Copropriété ainsi que par le voisinage mais également par le frère de [REDACTED] domicilié au 26 Rue Matisse 30900 NIMES, que le logement correspondant au lot n°574 était inoccupé.

J'ai tenté de récupérer les clés auprès du frère de [REDACTED] en vain.

En effet, ce dernier m'a indiqué qu'il n'était pas en possession desdites clés, et que ces dernières seraient en possession d'un cousin du débiteur qui serait domicilié actuellement en Espagne, sans plus de précision.

[REDACTED] est NPAI et injoignable.

Le logement correspondant au lot n°574 est fermé par une porte blindée.

Mes opérations de description ont donc été réalisées sur deux jours soit le 12 juin 2025 et le 13 juin 2025 à 8h30 et ce avec le concours notamment pour l'ouverture forcée, de [REDACTED] serrurier (signature à l'original), de [REDACTED] témoin (signature à l'original) et de [REDACTED] témoin (signature à l'original).

DESCRIPTION EXTERIEURE :

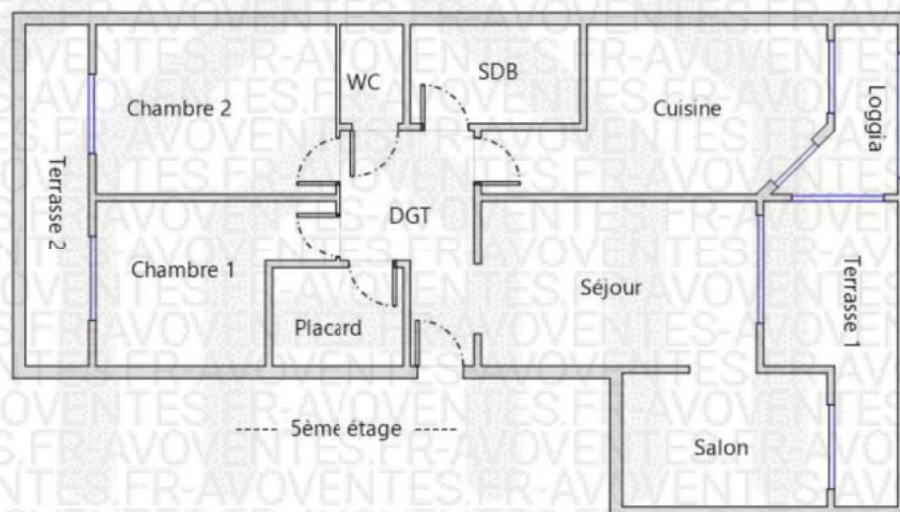
Il s'agit d'une résidence en copropriété dénommée LE SOLEIL LEVANT datant de la fin des années 1960, située dans le quartier de Pissevin à NIMES.

3 lots de copropriété font l'objet des présentes opérations de description ainsi que 1/531^{ème} de divers lots en indivision.

DESCRIPTION INTERIEURE :

Relativement au lot n°574, il s'agit d'un appartement de type 3 d'une surface loi carrez totale d'environ 70,84 m2 situé à NIMES (30900), au 27 Rue Matisse - 5^{ème} étage à gauche en sortant de l'ascenseur.

Ci-après le plan établi par la société EDIL à titre indicatif :

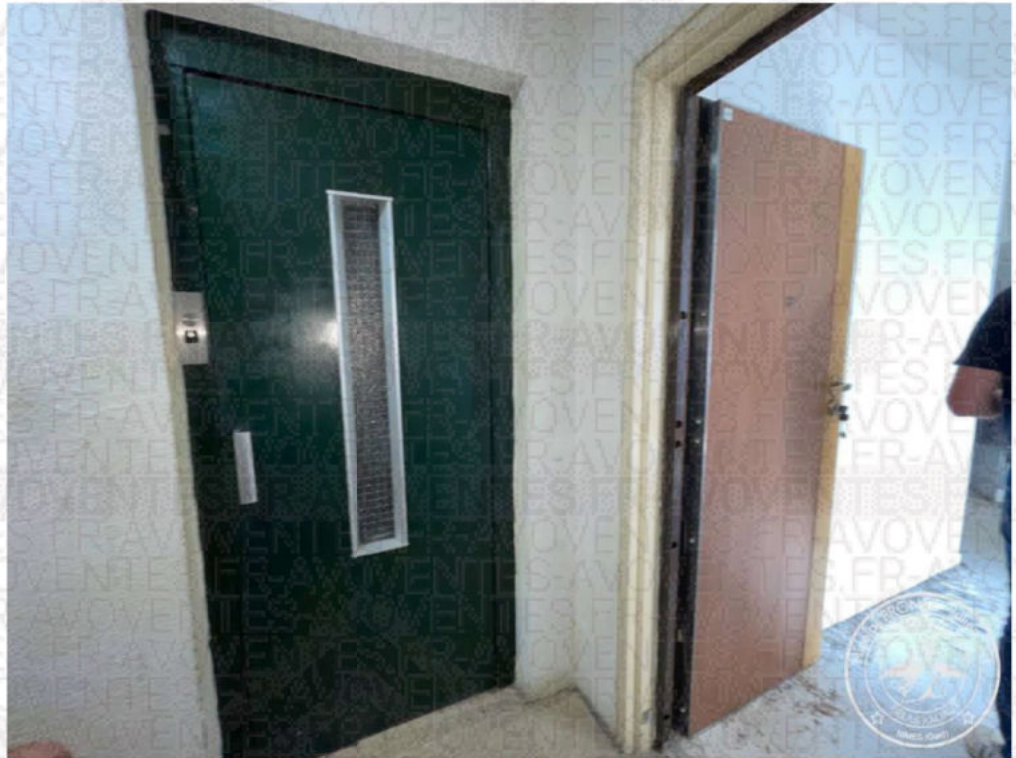


Ci-après le détail des pièces relativement à la surface établi par la société EDIL à titre indicatif :

Pièces visitées	Surface Carrez	Surface annexe
5ème étage - DGT	7,79	0,00
5ème étage - Séjour	14,24	0,00
5ème étage - Salon	9,29	0,00
5ème étage - Placard	2,76	0,00
5ème étage - Chambre 1	12,39	0,00
5ème étage - Chambre 2	10,26	0,00
5ème étage - WC	1,22	0,00
5ème étage - SDB	2,91	0,00
5ème étage - Cuisine	9,98	0,00
5ème étage - Loggia	0,00	1,69
5ème étage - Terrasse 1	0,00	6,67
5ème étage - Terrasse 2	0,00	3,99
Sous-sol - Garage	0,00	13,03

J'accède à l'appartement par une porte blindée.







HALL D'ENTREE / DEGAGEMENT :

Le sol est recouvert d'un carrelage de type granito avec plinthes en bois.

Les murs sont recouverts d'une peinture de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de plaques de polystyrène.

Deux points lumineux en plafond éclairent cette pièce.





SEJOUR :

Le sol est composé d'un carrelage de type granito avec plinthes en bois.

Les murs sont recouverts d'une peinture de couleur grise.

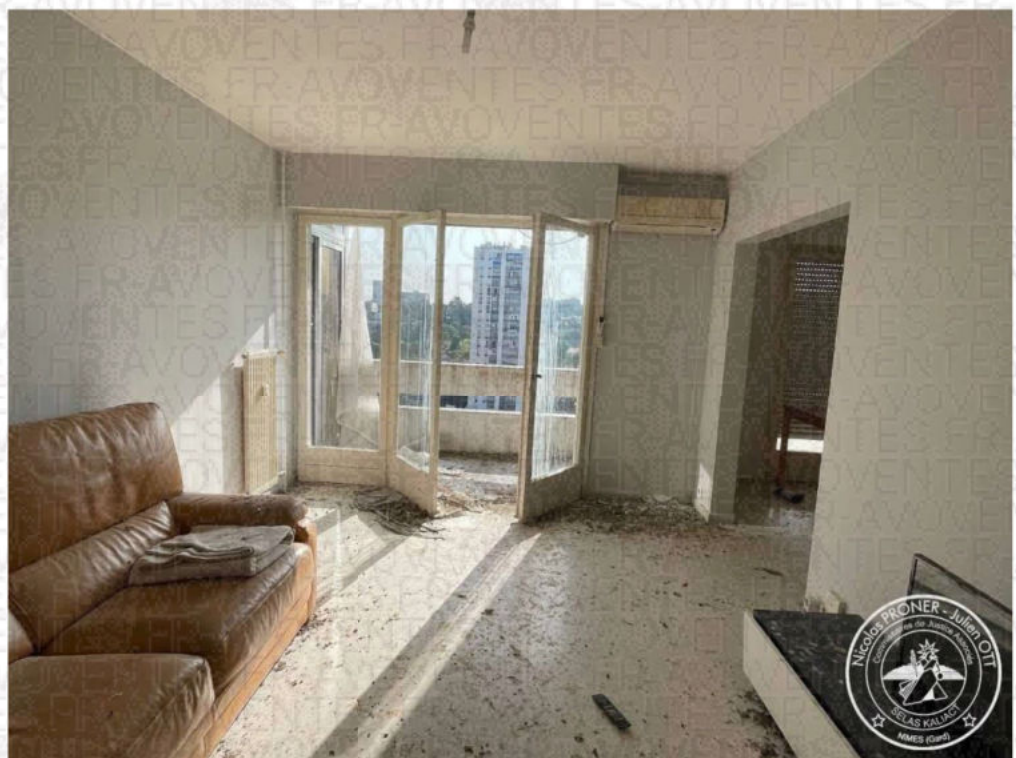
Le plafond est revêtu d'une peinture de type gouttelettes blanches.

Un point lumineux en plafond éclaire cette pièce.

Y est installé un radiateur avec robinet thermostatique.

Cette pièce est ajourée par une porte fenêtre trois battants, encadrement bois, simple vitrage, avec volet roulant électrique, donnant à l'Est sur une terrasse.

Y est installée une climatisation de type SPLIT de marque « AIRTON ».





SALON :

J'y accède depuis le séjour par une ouverture sans porte.

Le sol est composé d'un carrelage de type granito avec plinthes en bois.

Les murs sont recouverts d'une peinture de couleur grise.

Le plafond est recouvert d'une peinture de couleur blanche.

Un point lumineux en plafond éclaire cette pièce.

Y est installé un radiateur avec robinet thermostatique.

Cette pièce est ajourée par une porte fenêtre double battant, encadrement bois, simple vitrage, avec volet roulant électrique, donnant à l'Est sur une terrasse.



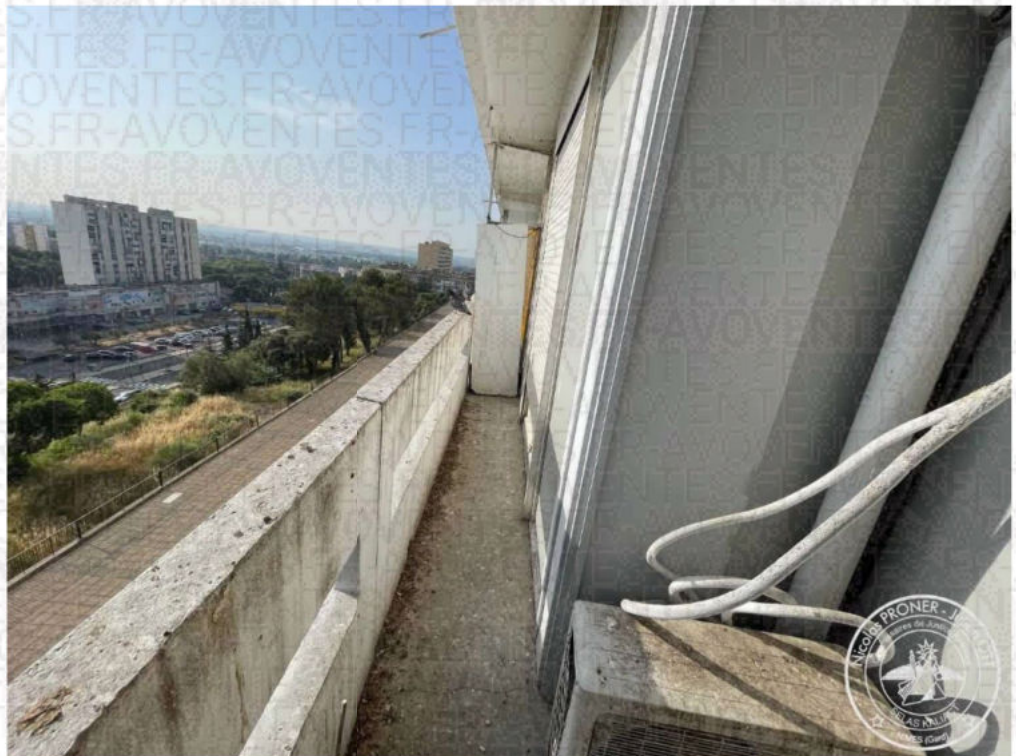


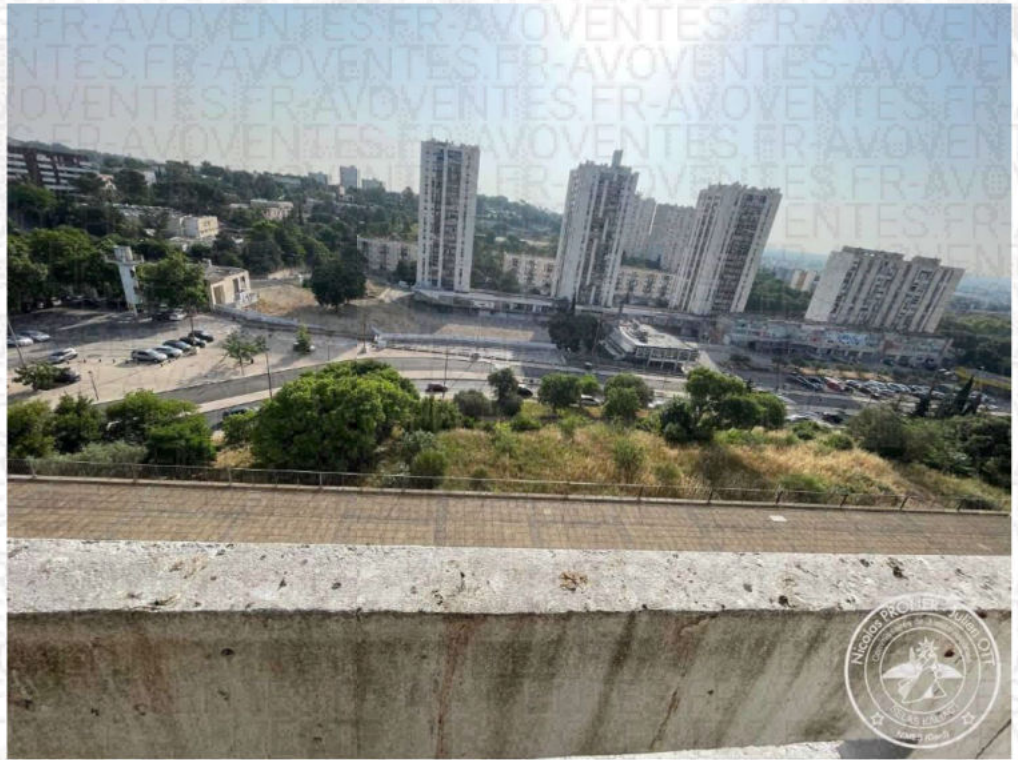
TERRASSE COTE EST :

Le sol est dallé.

Un garde-corps bâti y est installé.

Les murs sont enduits.





CUISINE :

J'y accède depuis le dégagement par une porte en bois vitrée en partie centrale.

Le sol est composé d'un carrelage de type granito.

Les murs sont peints ou faïencés.

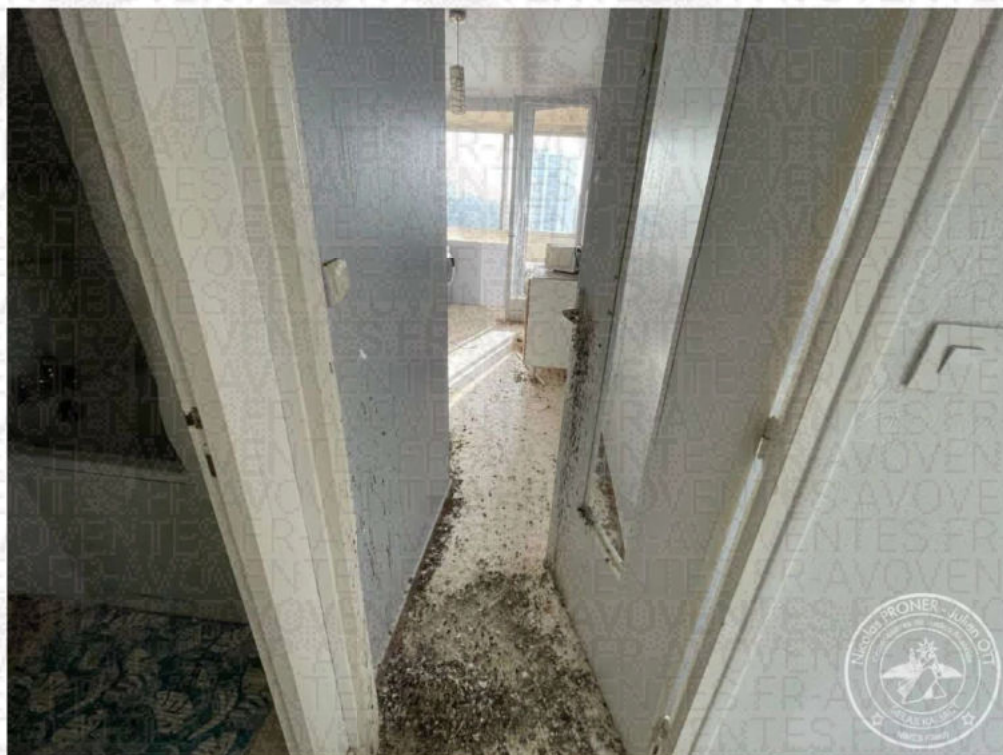
Le plafond est recouvert d'une peinture de couleur grise.

Un point lumineux en plafond éclaire cette pièce.

Cette pièce est ajourée par une porte fenêtre un battant, encadrement bois, simple vitrage, donnant à l'Est sur la loggia, ainsi que par une fenêtre à châssis fixe donnant également à l'Est sur la loggia.

Y est installé un radiateur avec robinet thermostatique.

Y est également installée une cuisine composée d'un plan de travail, d'une plaque de cuisson gaz, d'un évier deux bacs avec égouttoir, et de meubles bas.







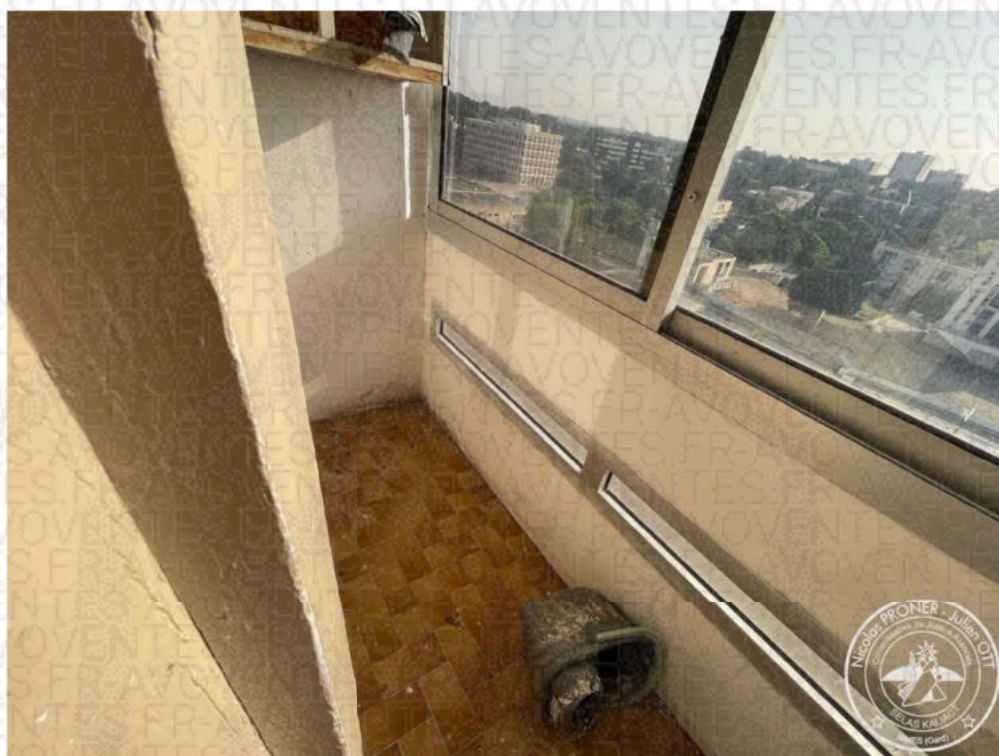
LOGGIA :

Le sol est composé d'un carrelage de couleur orangée.

Les murs sont enduits.

Le plafond est peint.

La loggia est ajourée par deux fenêtres de type aluminium gris, deux vantaux coulissants, l'une donnant à l'Est, l'autre donnant au Sud.



SALLE DE BAINS :

J'y accède par une porte en bois peinte en blanc.

Le sol est composé d'un carrelage de type granito.

Les murs sont faïencés jusqu'au plafond.

Le plafond est recouvert d'une peinture de type gouttelettes blanches.

Y est installé un radiateur avec robinet thermostatique.

Cette pièce est équipée d'un meuble lavabo avec une vasque, robinetterie mitigeur, meuble sous lavabo et miroir.

Elle est également équipée d'une baignoire émaillée avec robinetterie mitigeur, pommeau de douche, tuyau de douche et barre de douche, la face visible est faïencée.





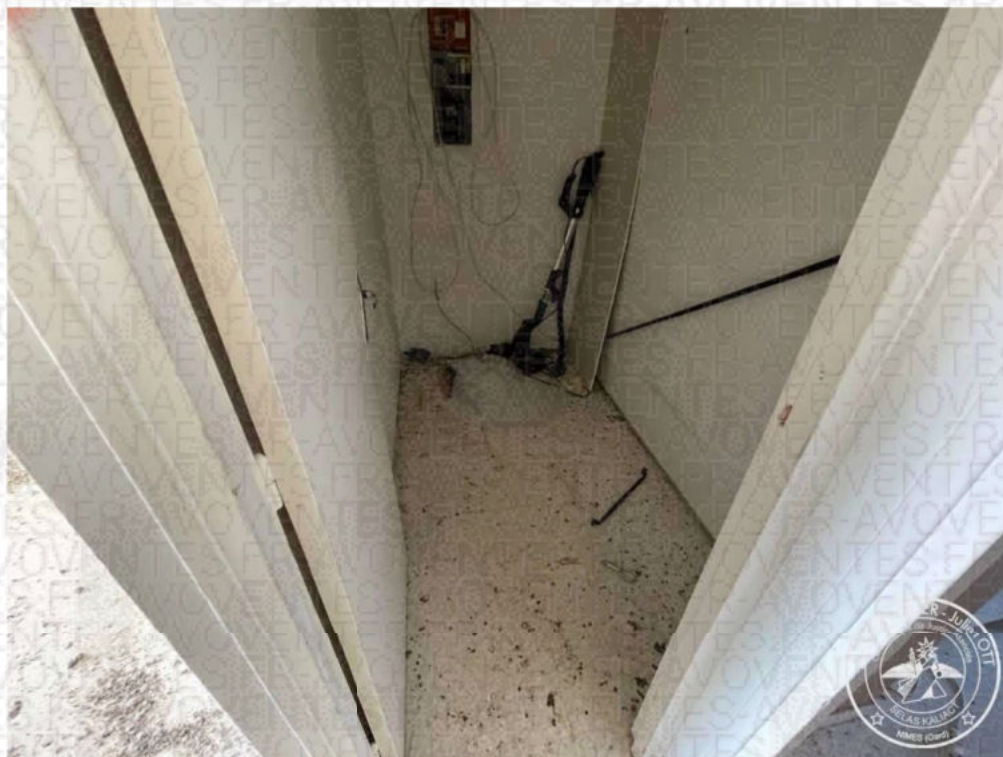
PLACARD :

J'y accède par une porte en bois peinte en blanc.

Le sol est recouvert d'un carrelage de type granito.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture de couleur blanche.

Un point lumineux en plafond éclaire cette pièce.



CHAMBRE N°1 :

J'y accède par une porte en bois peinte en blanc.

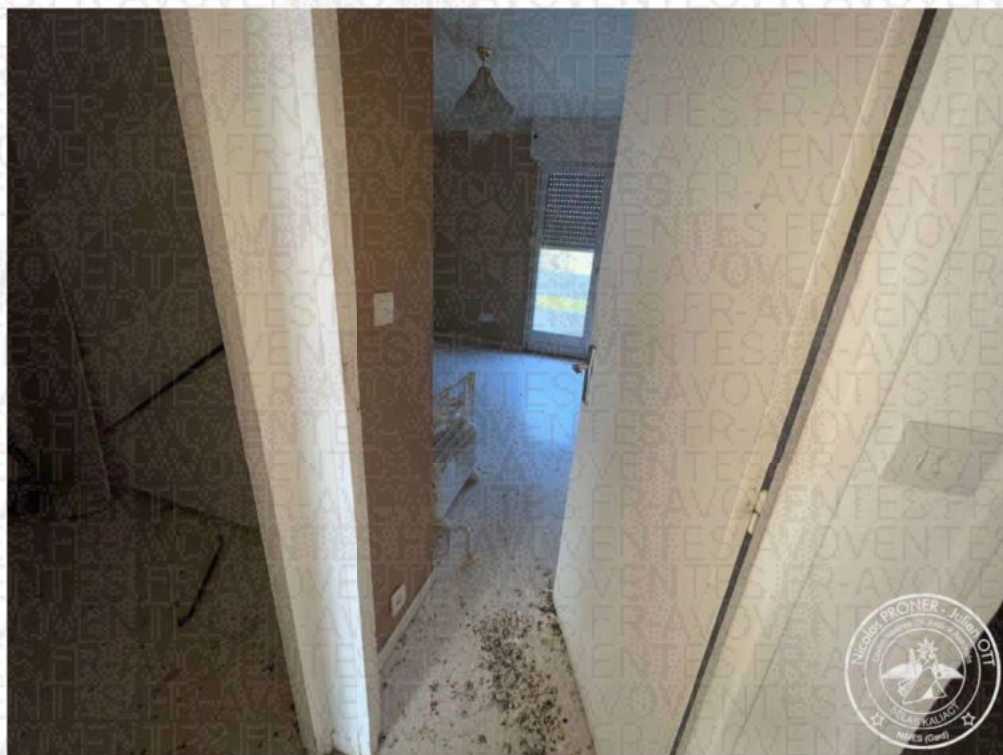
Le sol est recouvert d'un carrelage de type granito avec plinthes en bois.

Les murs sont peints.

Le plafond est recouvert de plaques polystyrène.

Un point lumineux en plafond éclaire cette pièce.

Cette pièce est ajourée par une porte fenêtre, encadrement bois, simple vitrage, double battant avec volet roulant électrique, donnant à l'Ouest sur une terrasse.





CHAMBRE N°2 :

J'y accède par une porte en bois peinte en blanc avec poignée métallique.

Le sol est recouvert d'un carrelage de type granito avec plinthes en bois peintes en gris.

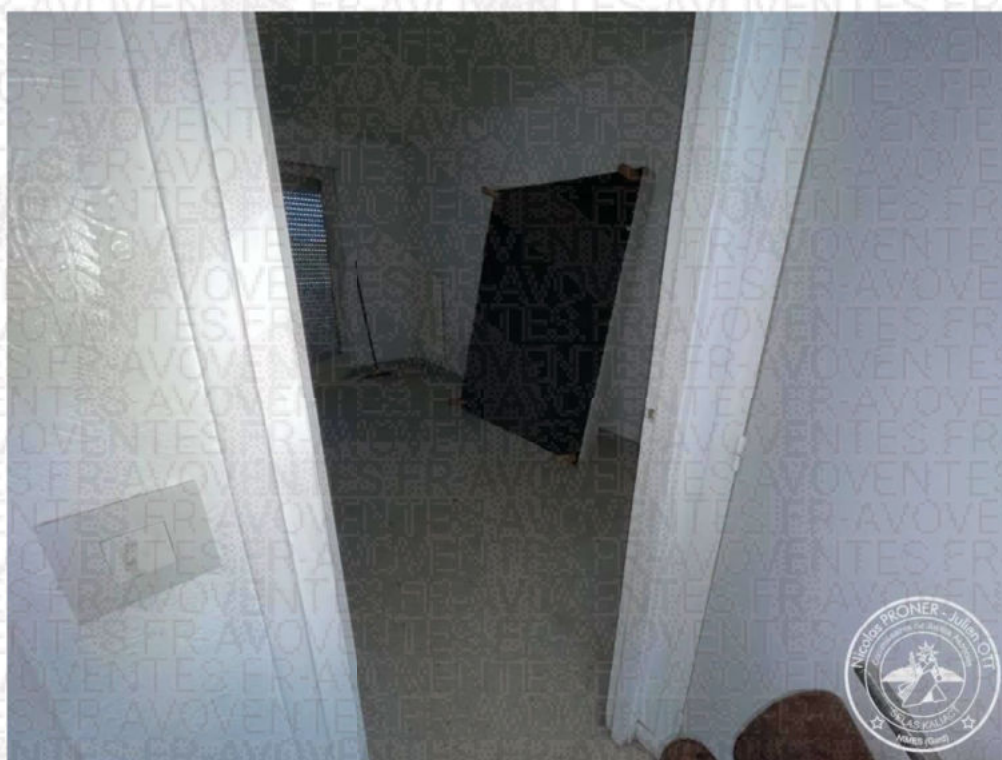
Les murs sont recouverts d'une peinture de couleur blanche.

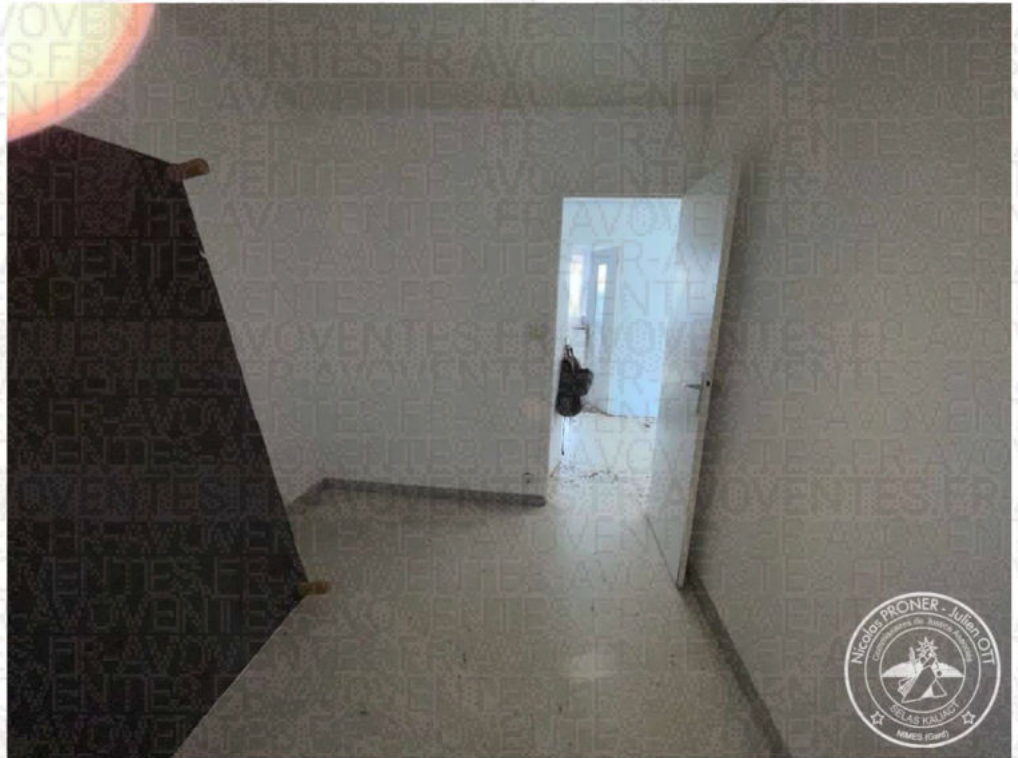
Le plafond est composé de dalles polystyrène.

Un point lumineux en plafond éclaire cette pièce.

Y est installé un radiateur avec robinet thermostatique.

Cette pièce est ajourée par une porte fenêtre, encadrement bois, simple vitrage, double battant, avec volet roulant électrique, donnant à l'Ouest sur une terrasse.





TERRASSE COTE OUEST :

Le sol est dallé.

Y est installé un garde-corps bâti.

WC :

J'y accède par une porte en bois peinte en blanc avec poignée métallique.

Le sol est recouvert d'un carrelage de type granito.






Les murs sont faïencés jusqu'au plafond.

Le plafond est recouvert d'une peinture de couleur blanche.

Y est installée une cuvette émaillée avec chasse d'eau dorsale.



EQUIPEMENTS :

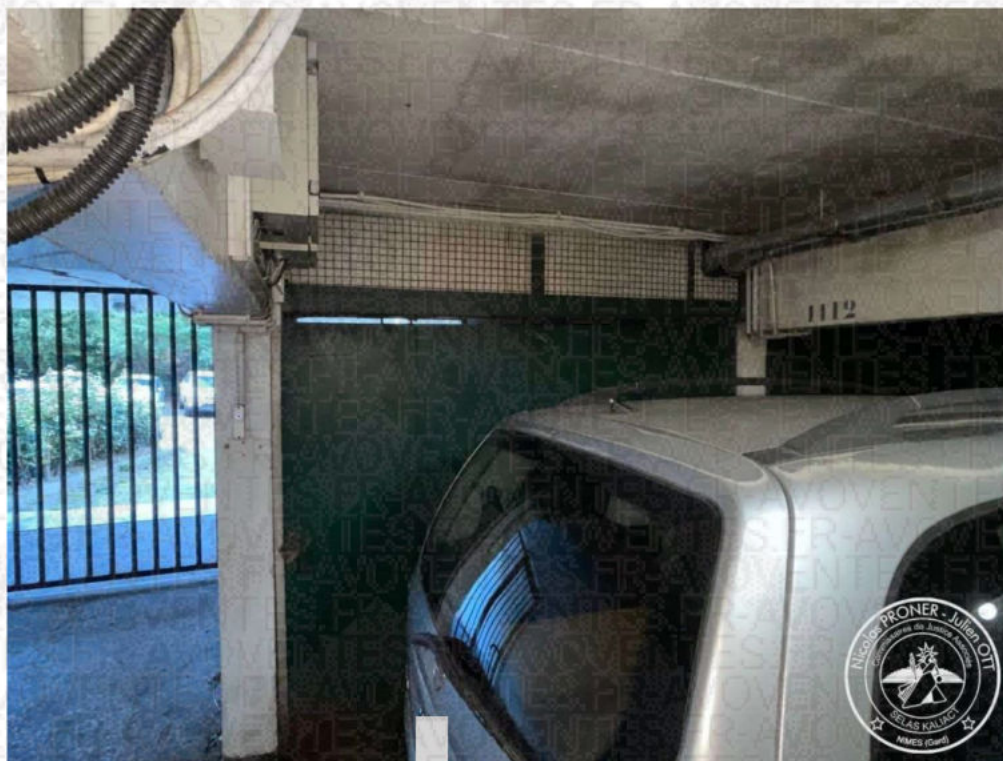
	Chauffage	Réseau de chaleur vertueux isolé avec équipement d'intermittence central collectif. Emetteur(s): radiateur bitule sans robinet thermostatique PAC air/air sans réseau de distribution installée avant 2008 (système individuel)
	Eau chaude sanitaire	Combiné au système de chauffage
	Climatisation	Néant
	Ventilation	Ventilation naturelle par conduit
	Pilotage	Avec intermittence centrale collectif / Sans système d'intermittence

OCCUPATION ET ANNOTATIONS :

Ce logement est inoccupé.

Ce logement est en mauvais état et constitue un nid à pigeons.

Relativement au lot n°1112, il s'agit d'un garage situé en sous-sol de la Résidence LE SOLEIL LEVANT fermé par une porte métallique, l'ensemble est à l'état brut.





Relativement au lot n°655, il s'agit d'une cave qui n'a pas pu être localisée.

Relativement aux lots indivis, il s'agit des divers lots indiqués ci-dessus, propriété en indivision entre les co-propriétaires de la résidence LE SOLEIL LEVANT.

SYNDIC :

Il s'agit de l'agence H4 IMMOBILIER, 19 Boulevard Amiral Courbet (30000) NÎMES.

A la fin de mes opérations, j'ai fait refermer les lieux (logement + garage) avec changement de serrures.

J'ai laissé un avis de passage à l'attention du propriétaire lui indiquant que les clés étaient à sa disposition en mon étude.

PHOTOS :

Tout au long de ces constatations des photos ont été prises par mes soins, elles sont insérées au présent procès-verbal de descripteur.

EXPERTISES – METRAGE :

Les différentes expertises et métrages ont été réalisés ce jour par **AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES** Expert de la Société EDIL, et sont annexés au présent procès-verbal.

Me Julien OTT
Commissaire de Justice



COUT DE L'ACTE :

ART-A444-3	221,36
ART-A444-28 et s. (sur place)	225,45
ART-A444-28 et s. (rédaction)	75,15
TRANSPORT	9,40
Sous total HT	531,36
TVA 20,00 %	106,27
TOTAL TTC EN EUROS	637,63