

**SECOND ORIGINAL**



**QUENIN-TOURRE-LOPEZ-BLANC**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS

**PROCES VERBAL  
DE CONSTAT**

570, Cours de Dion Bouton - Zone Km Delta - B.P. 21360  
30016 NIMES CEDEX 1  
Tél: 04-66-36-03-46 - Courriel : etude@huissiersgard.fr  
Site Internet : huissier-gardqtl.com

**Michel QUENIN – Françoise TOURRE – Pierre-Yves LOPEZ – Alizée  
BLANC**  
**Commissaires de Justice Associés**

**570, Cours de Dion Bouton  
Zone Km Delta - B.P. 21360  
30016 NIMES CEDEX 1.**

## **PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

**LE MERCREDI VINGT CINQ JUIN  
DEUX MILLE VINGT CINQ**

### **1 - A LA REQUETE DE :**

**CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT (« CIFD »)**

SA au capital de 124 821 703,00 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 379 502 644, dont le siège social est 39 rue Mstislav Rostropovitch à PARIS (75017) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège et intervenant, suivant décision de fusion par voie de fusion simplifiée en date du 16 octobre 2015, aux droits du CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE, SA au capital de 78 775 064€, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le n° B 391 654 399, dont le siège social était 31 rue de la République à MARSEILLE (13), prêteur initial.

*Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au Cabinet de Maître Marion BAILLET-GARBOUGE, Avocat au Barreau d'ALES, domicilié 21 boulevard Victor Hugo 30100 ALES, où pourront être notifiés les actes d'opposition au présent commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont s'agit, postulant de Maître Julie MARC, avocat membre de la SELARL INTERBARREAUX AMMA AVOCATS, inscrite au Barreau de Nîmes, y domiciliée 93 chemin Bas du Mas de Boudan, 30000 NIMES.*

Laquelle nous a exposé,

### **2 - EXPOSE DES FAITS :**

En vertu de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître MANSOUX, en date du 11 octobre 2011, contenant prêt immobilier d'un montant de 24 600 € en principal au taux d'intérêt de 0 % et prêt immobilier d'un montant de 102 200 € en principal au taux d'intérêt de 4,182 %, garantis par un privilège de prêteur de deniers publié le 14.10.2011 sous les références 3004P01 2011V5521 et une hypothèque conventionnelle publiée le 14.10.2011 sous les références 3004P01 2011V5522, et par lettre de mise en demeure recommandée avec accusé de réception du 16 juillet 2018, la déchéance du terme a été prononcée.

Un commandement de payer valant saisie a été signifié à Monsieur MARTINEZ par acte de notre Ministère en date du 06.06.2025 et par Ministère de la SELARL ARMORHUIS, commissaires de justice associés à SAINT BRIEUC en date du 12.06.2025.

Le délai légal de huit jours étant expiré sans que les débiteurs n'aient réglé les sommes dues, la requérante nous mandate afin de procéder à la description et aux diagnostics du bien immobilier saisi.

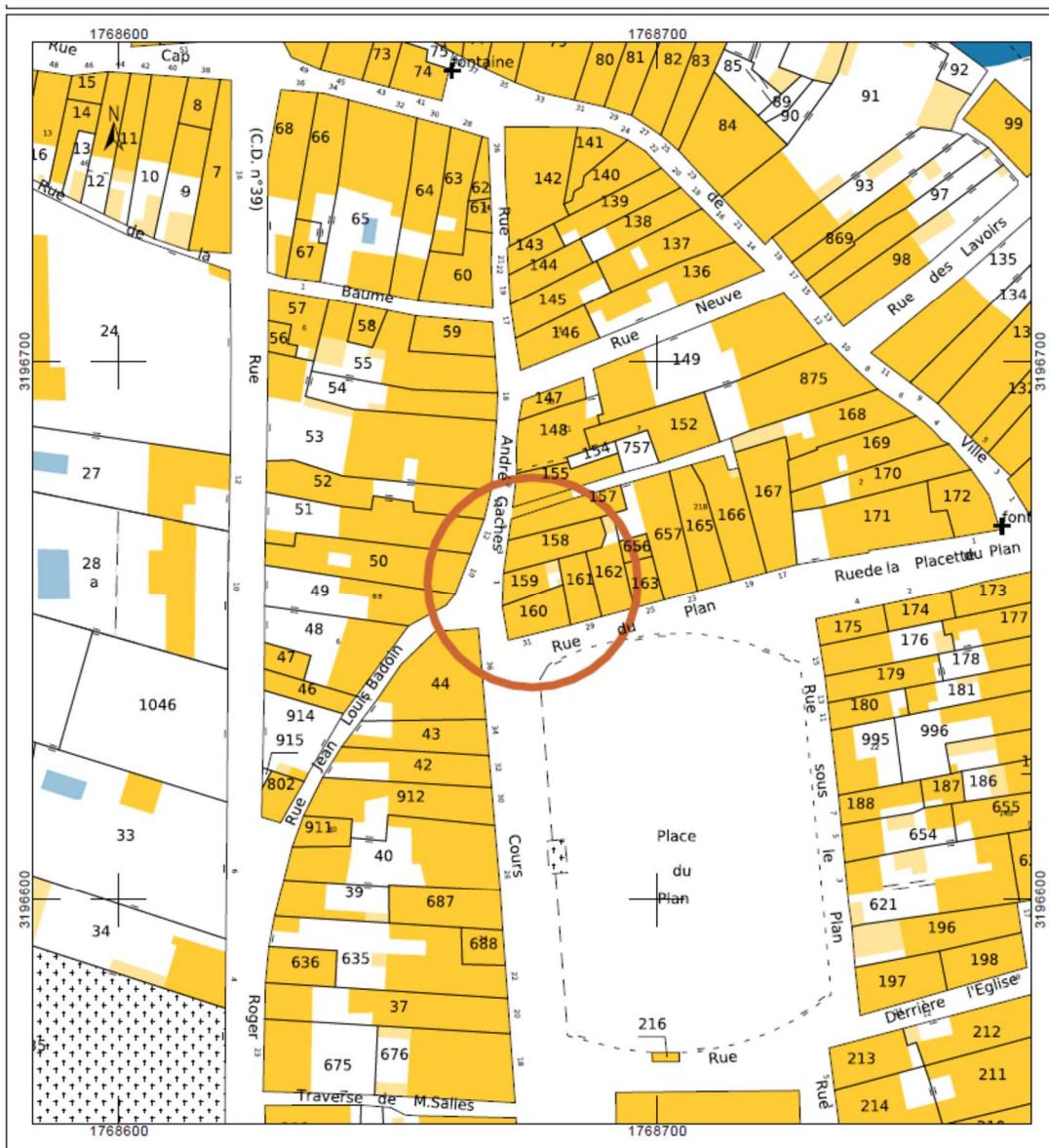
**3 - DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Nous, Alizée BLANC, Commissaire de Justice, membre de la Société Civile Professionnelle QUENIN TOURRE LOPEZ BLANC, Commissaires de Justice Associés demeurant 570 Cours de Dion Bouton - Km Delta à Nîmes (30), par l'un d'eux soussigné,

**En vertu des dispositions des articles R322-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,**

**NOUS NOUS SOMMES RENDUS CE JOUR :**

1 RUE ANDRE GACHES  
30170 SAINT HIPPOLYTE DU FORT  
Parcelle cadastrée section AX-0159  
D'une contenance cadastrale de 0 HA 0 A 60 CA



## EN PRÉSENCE DE :

Monsieur BONNET Laurent, société LOGISERVICES, en qualité de diagnostiqueur,

Monsieur BERTAGNE Christophe, société BERTAGNE ABEILLE SERVICES, en qualité de serrurier, assistés de deux témoins conformément aux dispositions de l'article L142-1 du code des procédures civiles d'exécution

## OÙ ÉTANT NOUS AVONS PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Le bien immobilier consiste en une maison de village mitoyenne, R+3, située dans le centre du village.

Il s'agit d'un ensemble immobilier inoccupé depuis trois ans environ, ayant fait l'objet de travaux de rénovation inachevés.

L'immeuble est inhabitable en l'état.

Faute d'occupation et de contact avec les propriétaires, nous ne connaissons pas le montant de la taxe foncière.

L'accès à l'immeuble s'effectue depuis la rue André Gâche.

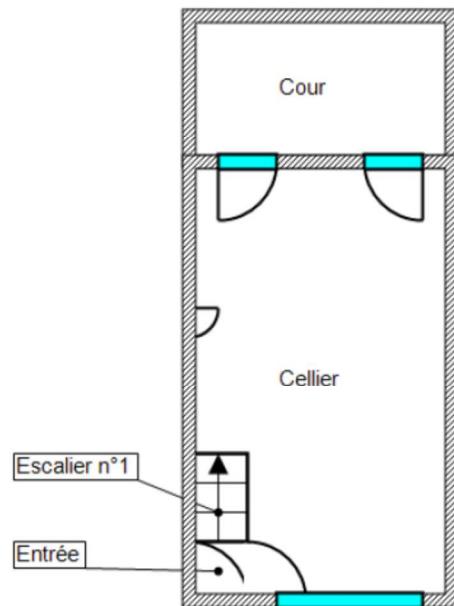
La façade est crépie, de couleur claire, en état d'usage, avec volets bois peints de couleur bleue.



### CROQUIS REZ-DE-CHAUSSEE

Documents annexes

Croquis - Rez-de-chaussée

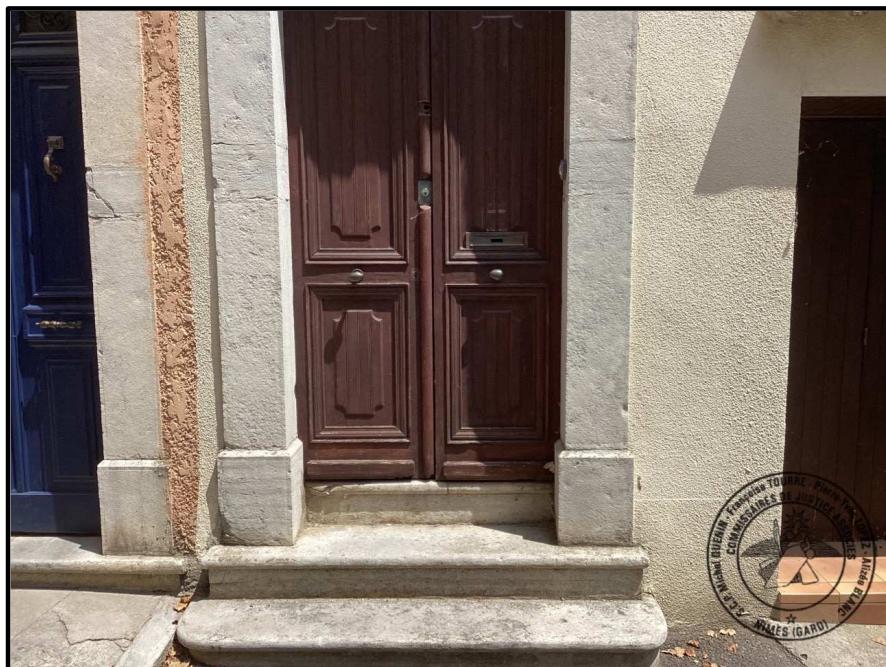


### 1. Entrée

Nous accédons au bien immobilier au moyen de deux marches cimentées et d'une porte bois ancienne, double battant bois, avec imposte vitrée.

Cette ouverture bénéficie d'un encadrement en pierre, en bon état.







Nous parvenons sur un **minuscule palier**, d'une superficie de 0,58 m<sup>2</sup>.

Les murs sont blanchis, la peinture est complètement écaillée.

Le plafond est constitué de lambris bois de couleur claire, en état d'usage.

Face à nous, un escalier en pierre permet d'accéder aux étages.









## 2. Garage

Depuis le palier, main droite, une ouverture dépourvue de porte donne accès à un espace à usage de garage / cellier, d'une surface de 32,00 m<sup>2</sup>.

Le niveau du sol de cette pièce est abaissé par rapport à celui du palier.

Cette pièce est également accessible depuis la rue André Gâche, au moyen d'une porte vitrée, menuiserie bois, avec deux pans fixes vitrés. Cette ouverture est agrémentée de volets bois anciens, en état d'usage.

Le sol est à l'état brut, recouvert de gravats.

Les murs sont en pierres apparentes jointées ; nous notons une dégradation des joints par endroits.

Le plafond est constitué d'une voûte en pierres apparentes.

Nous relevons des traces d'humidité sur les pierres composant la voûte ainsi que le mur de droite ; les pierres sont noircies.

Nous comptabilisons deux prises électriques et deux interrupteurs.

Nous relevons la présence d'un disjoncteur, fixé au mur sur une plaque.

Au-dessus de la porte côté rue André Gâches, nous constatons un trou dans le placo.

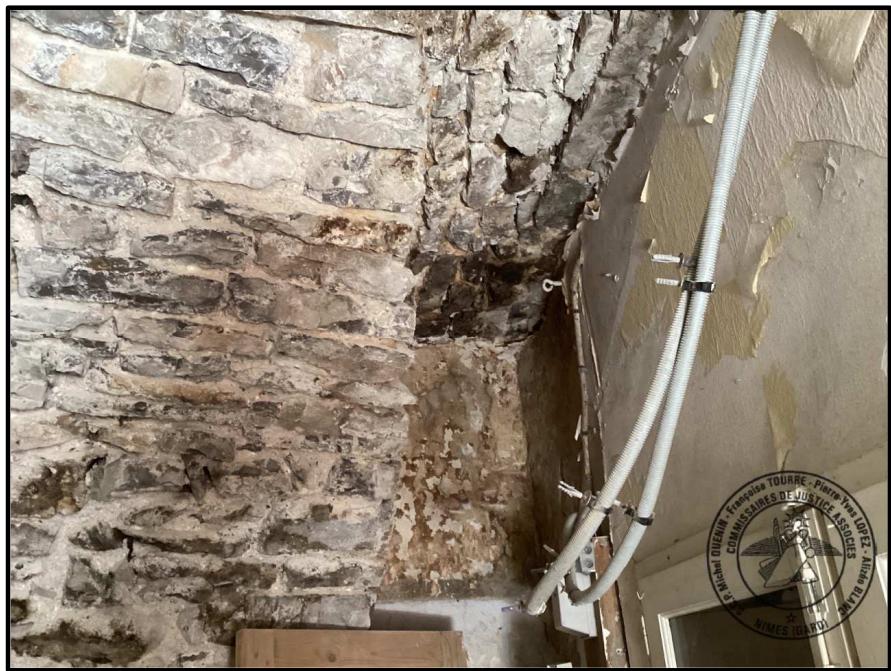
Des fils électriques cheminent à nu. Nous relevons la présence d'un tableau électrique avec disjoncteur général, et compteur d'eau dans cette pièce.

Un néon tube en plafond et un placard mural porte bois.

Au fond de la pièce, deux portes menuiserie bois anciennes, vétustes mènent à une petite cour intérieure.













### 3. Cour

Au fond du garage, deux portes menuiserie bois vétustes donnent accès à une petite cour aveugle, d'une surface de 11,46 m<sup>2</sup>.

Le sol de la courvette est recouvert de fientes et déjections d'oiseaux, la rendant totalement hors d'usage.

Les murs sont crépis, à l'état brut, le crépi étant largement écrouté en soubassement.

Les murs encadrant la courrette ne font pas partie de l'assiette de la saisie.

Nous constatons que le mur de droite est recouvert de traces de moisissures verdâtres. Selon les éléments recueillis auprès d'un agent immobilier local, le propriétaire de l'immeuble situé à droite de la courrette, avec le mur de façade recouvert de moisissures verdâtres subirait des dégâts des eaux et infiltrations importants, nécessitant probablement une intervention depuis l'ensemble immobilier objet de la présente procédure.

Sur le mur en face, nous relevons une canalisation s'écoulant dans la courrette. Deux canalisations sont fixées sur le mur de droite.



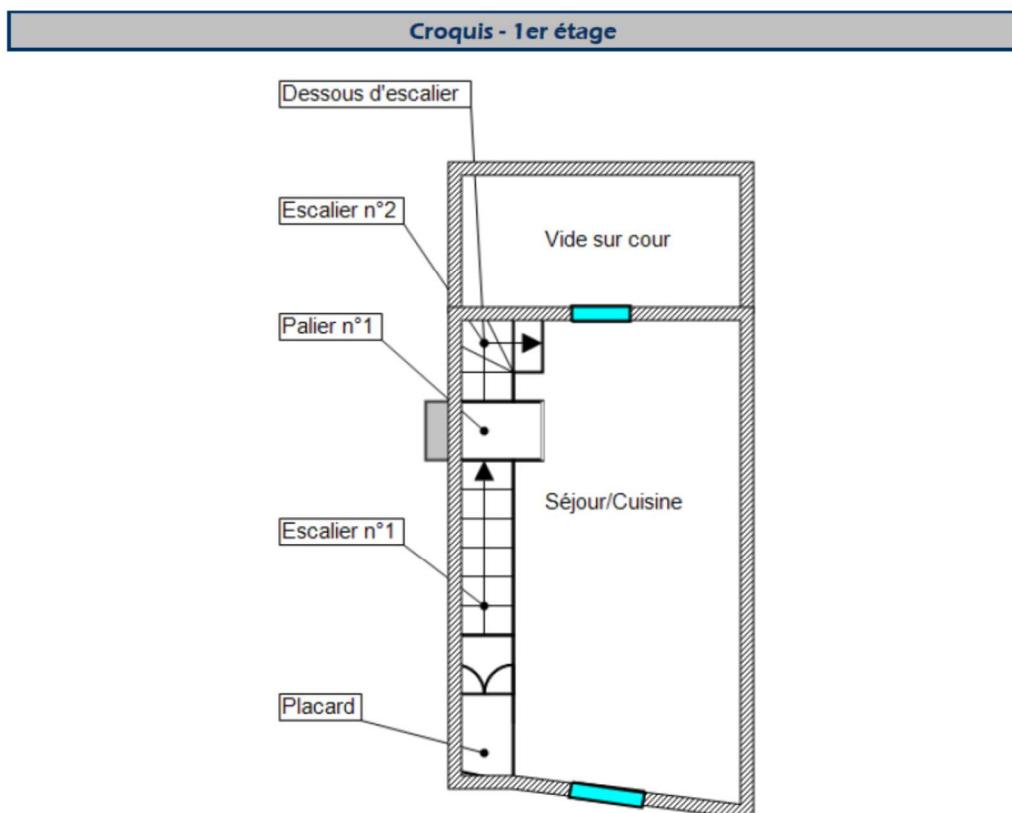








## CROQUIS 1<sup>ER</sup> ETAGE



### 4. Escaliers

Depuis le palier, un escalier maçonner mène aux étages.

Au-delà des trois premières marches d'escalier, nous relevons la présence d'une porte vitrée menuiserie bois.

L'escalier est sale, recouvert de poussière et gravats.

Les murs sont à l'état brut, avec un revêtement écaillé et sont pour les ¾ recouverts de plaques de placo à l'état brut.

Le plafond est plâtré, blanchi, le revêtement est totalement écaillé.

Nous parvenons sur un petit **palier**, d'une surface de 1,57 m<sup>2</sup>. A gauche, nous relevons un placard mural inachevé.

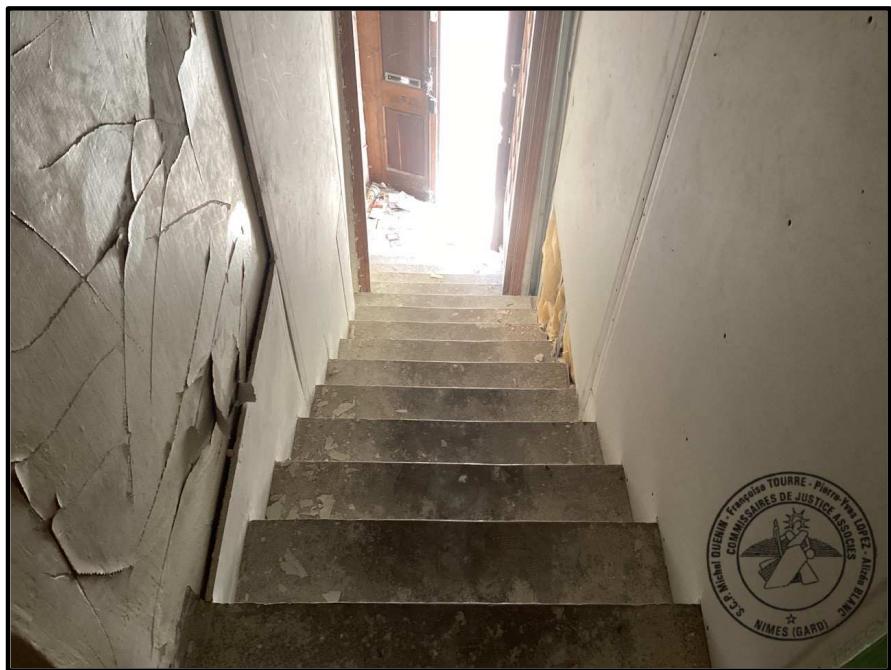
Nous relevons la présence de trois interrupteurs, d'aspect ancien, ainsi qu'un tableau électrique divisionnaire.

Le plafond du palier est en lambris bois, en état d'usage. Présence d'un point lumineux avec douille qui pend en plafond.



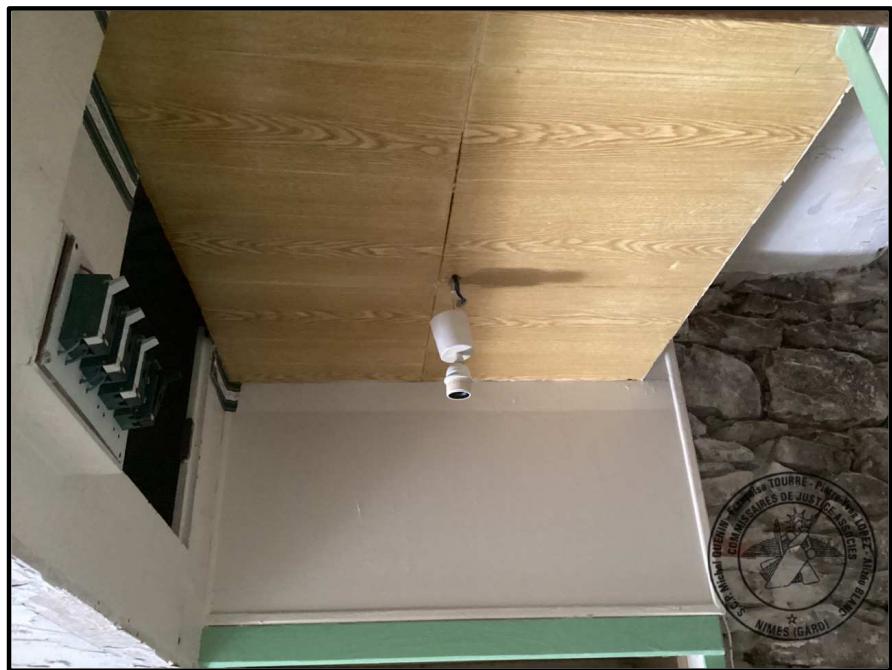


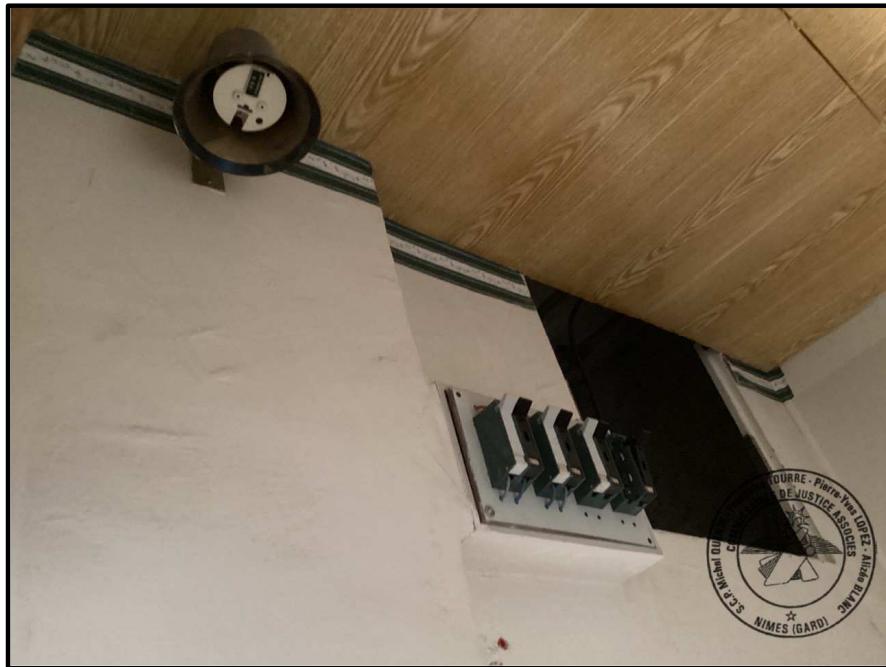












## 5. Cuisine

Depuis le palier, main droite, nous accédons à une pièce à usage de cuisine, salle à manger, salon, d'une superficie de 26,80 m<sup>2</sup>.

Accès par un encadrement bois dépourvu de porte.

Le sol est carrelé, en état d'usage, très sale.

Les murs sont recouverts de plaques de placo à l'état brut. Nous notons que ces plaques de placo disposent de trouées circulaires pour l'emplacement des prises électriques et autres points lumineux.

Le plafond est blanchi, en état d'usage. Nous relevons une trace d'infiltration, la peinture s'écaillle légèrement avec des fissures.

La pièce est ajourée côté rue au moyen d'une fenêtre double battant, menuiserie PVC blanche, double vitrage avec volets bois peints, double vantaux ; la peinture est écaillée.

Côté courette, la pièce est ajourée au moyen d'une fenêtre double battant, menuiserie PVC blanche, sale avec volets bois peints, double vantaux, la peinture est écaillée.

Nous relevons la présence d'une cheminée maçonnée, âtre fermé par une porte vitrée. La poutre bois au-dessus de l'âtre est fendue.

Côté coin cuisine, il ne subsiste qu'une crédence carrelée, ancienne, et l'emplacement maçonné d'une hotte avec poutre bois. Le reste de la cuisine et notamment le plan de travail a été détruit, le bac évier et la plaque de cuisson sont à même le sol.

Des fils électriques et des éléments de tuyauterie PVC cheminent aux murs et au sol de façon anarchique.

Côté cuisine, les murs sont à l'état brut, blanchis. Seule la partie supérieure des murs est recouverte de plaque de placo brut.

Placard mural avec porte en bois ancienne ; un espace rangement sous l'escalier.

Au fond de la pièce, à droite de la fenêtre donnant sur la rue André Gâche, nous relevons un petit réduit à usage de placard.

Le sol est carrelé, en état d'usage. Les murs sont recouverts de papier peint, en mauvais état, le plafond est constitué de lambris bois.

Un interrupteur ancien.

Une colonne de coffrage abritant des fils électriques, laissés à nu ; un tableau électrique inachevé.

























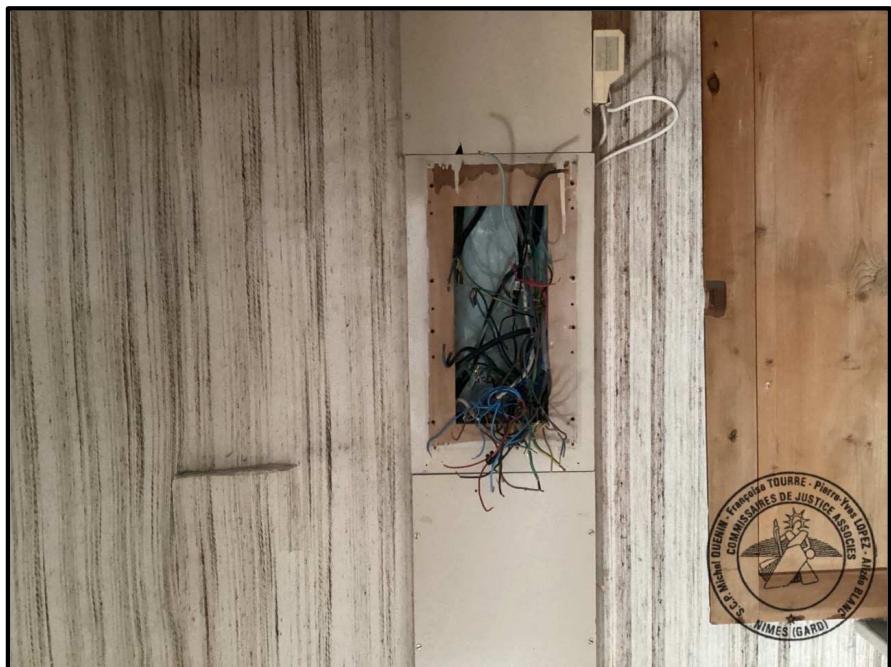








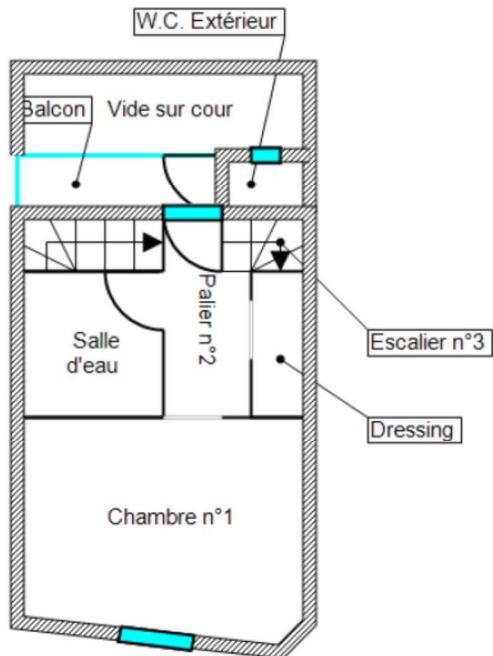






## CROQUIS 2EME ETAGE

**Croquis - 2ème étage**



### **6. Escalier**

Un escalier en pierre mène au second étage, lequel est poussiéreux. Nous relevons l'absence de plinthes.

Le mur de droite est recouvert de plaques de placo brut alors que celui de gauche est en pierres apparentes jointées, en état d'usage.

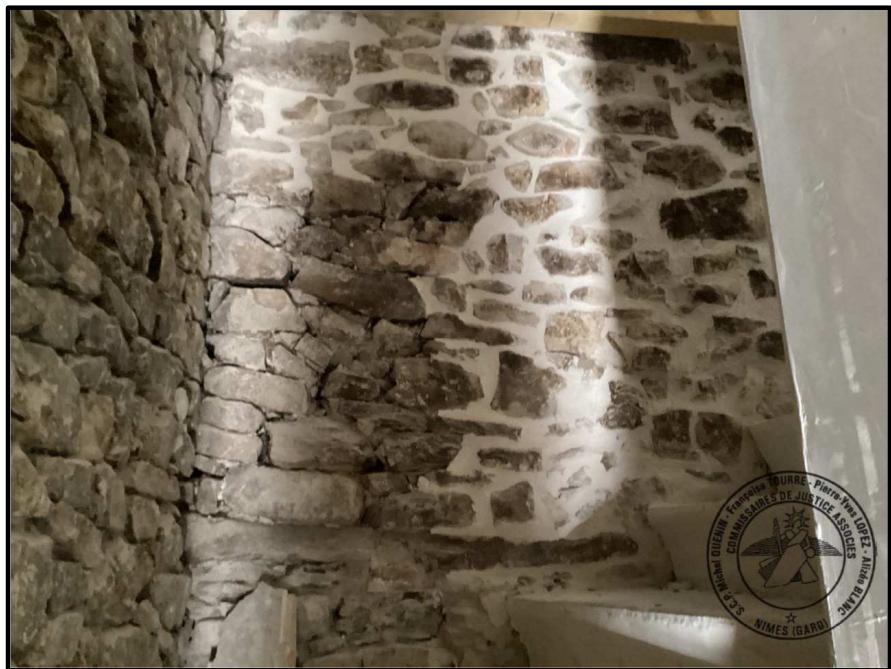
Carreaux de verre sur le pan de mur en pierres apparentes.

Plafond en plaques de placo brut, avec deux spots lumineux.













## 7. Couloir et terrasse étage 2

Le palier du second étage est d'une superficie habitable de 2,74 m<sup>2</sup>.

Le sol est carrelé, en état d'usage, poussiéreux et recouvert de divers gravats.

Les murs sont recouverts de plaques de placo brut, de même que le plafond.

Nous relevons des spots lumineux en plafond.

Sur notre gauche, une porte vitrée menuiserie PVC blanche donne accès à une **terrasse couverte**, dont le sol est en béton brut. La terrasse est vitrée, menuiserie alu avec vitre coulissante et vitre fixe.

Plafond en lambris bois, inachevé, une portion du plafond est dépourvue de lambris, la toiture en tôle est visible. Nous notons quelques traces noirâtres sur le lambris.

La terrasse donne vue sur la cour intérieure, et souffre d'un vis-à-vis avec les propriétés voisines mitoyennes bénéficiant d'une ouverture côté cour.

L'éclairage est assuré par un tube néon en plafond.

Nous relevons un robinet en façade.

Sur la terrasse, une ancienne porte bois donne accès à une petite pièce à usage de **sanitaire**.

Le sol est constitué de parquet bois, sale, en mauvais état.

Les murs sont faïencés aux trois quarts avec des carreaux de couleur blanche et noire, en bon état. Le reste des murs et le plafond sont blanchis, en mauvais état, givré de traces noirâtres de moisissures.

Une petite fenêtre un battant, menuiserie PVC blanche.

Emplacement pour interrupteur et point lumineux, dépourvus de cache.







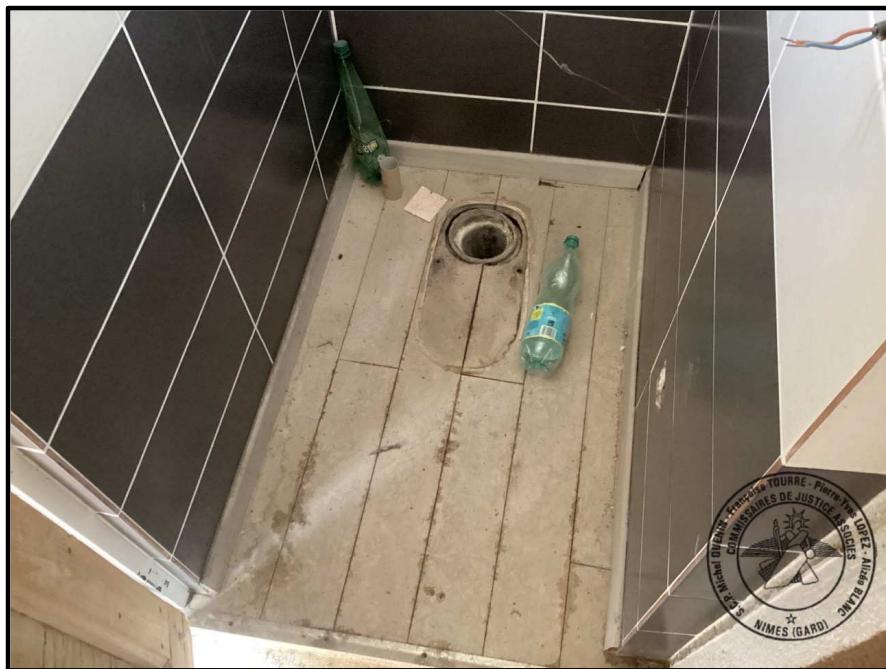






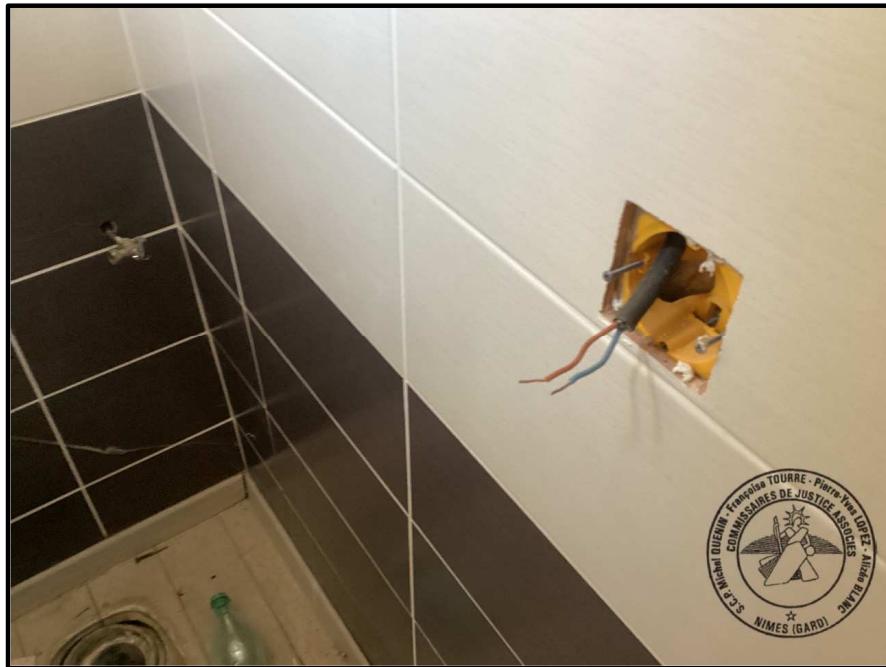












## 8. Salle d'eau sous l'escalier

Sous l'escalier menant au 3<sup>ème</sup> étage, une petite pièce à usage de salle d'eau est d'une superficie de 1,55 m<sup>2</sup>.

Cette pièce est dépourvue de porte de communication.

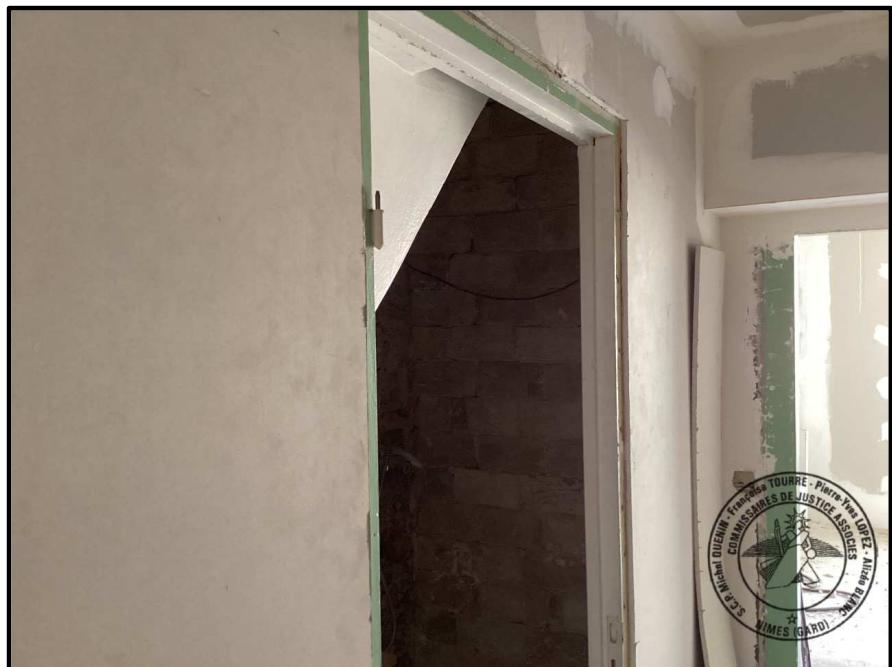
Le sol est carrelé, ancien, recouvert de poussière.

Le mur du fond est en pierres apparentes jointées, en état d'usage, le reste des murs est soit plâtré, de couleur blanche, soit en pierres lisses jointées ; des pierres sont noircies.

Plafond plâtré, de couleur blanche, en état d'usage.

La pièce est équipée d'une vasque avec robinetterie mitigeur encrassé ainsi qu'un robinet avec flexible et pommeau de douche, le tout fixé sur le mur du fond. Nous relevons l'absence de cabine de douche ou de receveur de douche, seule la robinetterie est fixée au mur.

Fils électriques apparents, emplacement pour prise électrique et interrupteur sans cache.











## 9. Pièce au fond - 2ème étage

Sur le palier du second étage, à droite au bout du dégagement, nous parvenons sur une pièce d'une superficie de 19,25 m<sup>2</sup>.

Le sol est en béton brut, sale, recouvert de gravats.

Les murs sont en plaques de placo brut, en état d'usage, avec emplacement pour point lumineux, interrupteurs et prises électriques.

Le plafond est blanchi, à l'état brut, la peinture s'écaille. Nous relevons de plots de colle blanchâtre sur toute l'étendue du plafond. Poutre bois en mauvais état, recouverte de clous rouillés ; le bois s'écaille.

Nous relevons une auréole importante en plafond, de couleur marron, signe d'infiltration d'eau.

Des équerres métalliques sont vissées en plafond.

La pièce est ajourée côté rue au moyen d'une fenêtre double battant, menuiserie PVC blanche, avec volets double vantaux bois peint, en mauvais état.





















## 10. Pièce droite dressing

Sur le palier du deuxième étage, une ancienne porte en bois donne accès à une pièce d'une superficie de 5,54 m<sup>2</sup>.

Le sol est constitué d'une dalle de béton brut, en état d'usage.

Les murs et le plafond sont constitués de plaque de placo brut, en état d'usage, avec emplacement pour points lumineux et prises électriques.

L'éclairage est assuré par un point lumineux mural et des spots encastrés en plafond.

Une fenêtre un battant menuiserie bois peinte donne vue sur la montée d'escalier.

Un petit tableau électrique pend du plafond, au-dessus de la porte de communication.





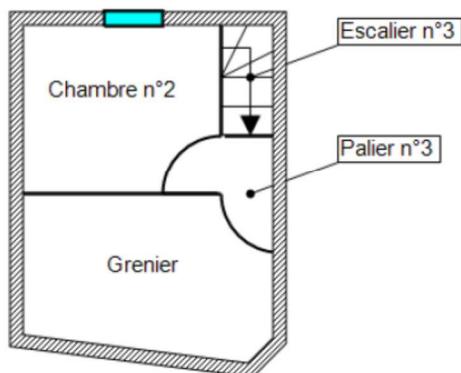






## CROQUIS 3<sup>EME</sup> ETAGE

### Croquis - 3<sup>ème</sup> étage



## 11. Escalier 3<sup>ème</sup> étage

Un escalier en pierres donne accès au 3<sup>ème</sup> étage.

Les marches d'escalier sont poussiéreuses. Nous relevons l'absence de plinthes.

Les murs sont recouverts de plaques de placo brut, en état d'usage, avec emplacement pour l'interrupteur.

Le plafond est constitué de plaques de placo brut, en état d'usage.









## 12. Palier 3ème étage

Le palier du troisième étage est d'une superficie de 0,79 m<sup>2</sup>.

Le sol est constitué d'un parquet bois, très sale.

Les murs et le plafond sont plâtrés, blanchis, la peinture est largement écaillée.

Nous relevons une ouverture vitrée fixe en plafond.

Un emplacement pour interrupteur dépourvu de cache.

Un tableau divisionnaire au mur.







## 13. Chambre

A droite du palier du troisième étage, une porte donne accès à une pièce d'une superficie de 12,41 m<sup>2</sup>.

Nous y accédons au moyen d'une porte vitrée ISO plane, de couleur claire, dépourvue de poignée.

Le sol est revêtu d'un parquet bois, de couleur claire, en bon état.

Les murs sont peints, de couleur jaune et rose, en bon état.

Le plafond est peint de couleur jaune, avec poutre centrale en bois. Nous relevons des traces blanchâtres sur la poutre.

L'éclairage est assuré au moyen de spots encastrés en plafond.

Les caches des interrupteurs et prises électriques sont en place, un cache est manquant.

Cette pièce est ajourée au moyen d'une petite fenêtre un seul battant, menuiserie bois.









## 14. Grenier

Le grenier est d'une surface de 2,27 m<sup>2</sup>.

Le sol est constitué de parquet bois brut, ancien.

Murs en béton brut, écroutés.

Toiture en pente, avec charpente bois et poutre bois ancienne. Les poutres et la charpente présentent des traces noirâtres d'humidité. En intérieur, la charpente est recouverte de revêtement plastique, noir et jaune.

Une ouverture de type velux, dépourvue de vitrage. Nous relevons une trace noirâtre d'humidité sur le parquet sous cette ouverture.















Telles sont les constatations que nous avons effectuées ce jour et dont nous avons dressé et clos le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

### Coût de l'acte

Les articles font référence au Code de Commerce

Émoluments (Art A444-10)	597,11 €
Déplacement (Art R. 444-48)	9,40 €
Sous total HT	606,51 €
TVA à 20%	121,30 €
<b>TOTAL TTC</b>	<b>727,81 €</b>



Alizée BLANC  
Commissaire de Justice