

SCP Christine BERNARD & Aline SINTES

Commissaires de Justice associés

3 Boulevard du Lycée - BP 231

07000 PRIVAS

Tél : 04.75.64.35.80

Courriel : cbas.hdj07@orange.fr

EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ
ET LE SEIZE AVRIL**

A LA REQUETE DE :

[REDACTED]

Faisant élection de domicile au cabinet de la SELARL GPS AVOCATS représentée par Maître Florence SERPEGINI, au barreau de VALENCE, exerçant en cette qualité 62 Avenue Sadi Carnot à VALENCE (26000), lequel se constitue pour elle et sur les présentes et leurs suites ;

AGISSANT EN VERTU :

- De l'expédition exécutoire d'un jugement contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal judiciaire de PRIVAS en date du 23.07.2024 (RG n° 23/01586 – minute n° 148/2024), ordonnant la licitation partage d'un tènement immobilier situé sur la commune d'AUBENAS (Ardèche) sis 1 chemin de la Dalmette, cadastré A 2523 (116 m²), A2516 (399 m²), A2518 (1019 m²) A2520 (359 m²)

- Ledit jugement ayant été préalablement notifié à avocat le 30.07.2024 et signifié à [REDACTED] le 21.10.2024 par acte de la SCP Muriel PRALY et Tien-NGUYEN BINH, commissaire de justice à Aubenas
- Ayant à disposition les clefs remises par la requérante, propriétaire des lieux inhabités ; le certificat d'urbanisme daté du 28.01.2025

ASSISTEE au visa de l'article R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, de : Monsieur FOURDRAINE JérémY Expert en Diagnostic immobilier auprès de l'entreprise BOUSCARLE PERFORMANCE HABITAT, inscrite sous le n° RCS 752936874, dont le siège social est 87 Chemin de Ravaly – Le Saint Joseph, 26200 MONTELIMAR

(Voir annexe 1 : signature du diagnostiqueur)

Je, soussignée, **Christine BERNARD**, Commissaire de Justice auprès de la **SCP Christine BERNARD & Aline SINTES**, Commissaires de Justice associés à PRIVAS (Ardèche), 3 Boulevard du Lycée Résidence du Théâtre,

Certifie m'être transportée ce jour à 09 h 30 sur la commune d'AUBENAS (07200), 1 chemin de Dalmette à AUBENAS (07200)

<u>II DESIGNATION - NATURE et SITUATION DU BIEN IMMOBILIER</u>

Sur la commune d'AUBENAS (07200), 1 chemin de la Dalmette à AUBENAS 07200 :

- Les parcelles A 2516 – 2508 – 2518 – 2523 et 2520 sise 1 Chemin de la Dalmette consistant en une maison d'habitation individuelle étagée, avec terrain attenant entièrement clôturé.
- Le bâti est construit sur les parcelles A2516 et A2518 selon plan cadastral annexé

Appartenant en indivision à :

La requérante sus-désignée ainsi qu'à [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

pour l'avoir acquis suivant acte notarié de dévolution successorale reçu par Maître Michel CHAPUIS, notaire associé membre de la SCP « Michel CHAPUIS et Françoise BOIX-LEYNAUD, Notaires associés », titulaire d'un office notarial dont le siège est à VILLENEUVE DE BERG (Ardèche), 54 Faubourg Saint Jean

SITUATION GEOGRAPHIQUE :

Le bien immobilier est situé au Nord d'Aubenas, et plus précisément au Nord de la RN 102, dans la zone d'activités où sont situés le centre aquatique « l'Hippocampe », le « collège Roqua », le « lycée polyvalent Astier » et le stade.

La propriété se situe dans l'angle de la rue dénommée « Chemin de la Dalmette », côté Nord ; et plus précisément au croisement avec l'« Avenue de Roqua ».

L'accès au centre-ville d'Aubenas est estimé à 5 minutes en moyenne et en véhicule.

Les coordonnées GPS sont les suivantes : « **44.62715, 4.38753** ».

(Annexe n° 2 : plan cadastral
Annexe n° 3 : photographie « google-maps »)

CARACTERISTIQUES :

Le plan d'urbanisme fait apparaître les caractéristiques suivantes :

- Bien situé en zone UC, soit un droit de préemption urbain renforcé résultant de l'existence d'une servitude pour l'écoulement des eaux.
- Présence de servitudes d'utilités publiques : attachées à la protection des eaux potables et aéronautiques dites de dégagement.

(Annexe n°4 : certificat d'urbanisme daté du 28.01.2025)

D'un point de vue global, l'immeuble présente un aspect ancien mais entretenu.
Exposition : Nord/ouest – Sud/Est

L'immeuble est dénué de mitoyenneté. La propriété est entièrement clôturée avec présence d'un portail d'entrée.

Dans la propriété non bâtie, je visualise un second immeuble bâti visible sur la parcelle A 2525 qui jouxte l'immeuble objet du procès-verbal descriptif.

Réserve est donc faite sur un éventuel droit de passage à ladite parcelle A2525 depuis le portail d'entrée, mais non confirmé ce jour. En effet, un portillon d'entrée donne accès directement à ladite parcelle.

OCCUPATION DU BIEN:

Ladite propriété est inhabitée

III/ DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

EXTERIEUR :

Accès à la propriété depuis l'angle Nord de la parcelle A 2523, matérialisée par une haie de lauriers cerises et un portail d'entrée.

Le bâti se situe en retrait de la voie publique et dans le prolongement de cette entrée, côté Nord.

(Voir photographies n° 1 et 2)

L'immeuble est constitué d'un parement empierré côté Nord et d'un crépi côté Sud.

Les fenêtres sont en bois et à simple vitrage ; volets battants en bois.

Présence d'un escalier d'accès à l'étage côté Ouest du bâti, avec rambarde ; présence de grille de défenses sur les fenêtres du rez-de-chaussée.
Toiture : tuiles canal.

(Voir photographies n° 3 à 6)

Depuis le premier étage, la vue - Nord/Ouest et Sud/Est - est dégagée.
Jardin clos et arboré, en bon état d'entretien.

(Voir photographies n° 7 à 9)

Présence d'une cunette ou goulotte empierrée, qui longe la limite Sud/Ouest de la parcelle A2518 et mitoyenne à celle cadastrée A2525 ; peut-être en lien avec la servitude d'écoulement des eaux (?).

Le jardin est entièrement clos, arboré et d'aspect entretenu.

(Voir photographies n° 10 à 17)

REZ-DE-JARDIN :

La superficie moyenne du rez-de-jardin est de 101 m². Accessible soit depuis l'extérieur (possibilité de second logement), soit depuis l'étage. A rafraichir.

Pièces :

- Hall d'entrée : sol carrelé, murs blancs. Présence d'un radiateur fixé sur le mur de droite en entrant.
Présence d'un escalier avec rambarde en fer forgé sur la gauche.
Donne dans une grande pièce de vie sur la droite

- Pièce de vie, ou pièce de réception : présence d'un carrelage en forme de tomettes. Trois portes-fenêtres en bois, simple vitrage qui donnent dans le jardin (côté Sud). Présence de volets battants aux portes-fenêtres.

Les revêtements muraux sont usagés et poussiéreux.

- Sur la gauche de la pièce suscitée : présence d'une pièce type cuisine aménagée avec présence d'un four (type four à pain), chaudière et coffret électrique. Présence d'une porte fenêtrée qui donne dans le jardin avec volets battants en bois.
- Cabinet de toilette derrière la cuisine, avec point d'eau. Sol carrelé, mur peints.

[\(Voir photographies n° 18 à 26 \)](#)

ETAGE :

Accès à l'étage par les escaliers situés à l'intérieur ou à l'extérieur de l'immeuble.

Arrivée sur un plein pied avec, préalablement, un hall de dégagement qui donne accès, sur la droite, à un cabinet de toilette. La superficie moyenne habitable à l'étage est de 101 m².

[\(Voir photographies n° 27 à 28\)](#)

Puis, en face, il y a un couloir qui traverse la maison du nord au Sud ; lequel dessert les pièces suivantes :

- Une cuisine équipée accessible par deux côtés, avec meubles en bois. Sol carrelé et porte-fenêtrée en bois, simple vitrage et petits carreaux donnant dans une véranda. Radiateur fixé sur le mur (mazout). Murs tapissés.
- Un salon/salle à manger traversant Nord-Ouest/Sud-Est. Présence de deux fenêtres et de deux portes fenêtrées – montants en bois, à petits carreaux simple vitrage. Murs tapissés. Sol carrelé. Vue donnant côté Sud, Ouest et Nord.
La porte-fenêtrée côté Nord donne accès à la véranda.
- Deux chambres : une chambre avec murs tapissés, moquette au sol et armoire intégrée ; une chambre tapissée avec linoléum sur le sol et murs tapissés.
- Une salle de bain, avec baignoire, et lavabo sur colonne. Faïence murale en partie. Fenêtrée à un ventail, simple vitrage brouillé, petits carreaux. Pièce surélevée par rapport au couloir.

[\(Voir photographies n° 29 à 31 pour le couloir traversant\)](#)

[\(Voir photographies n° 32 à 33\)](#)

[\(Voir photographies n° 34 à 35\)](#)

[\(Voir photographies n° 36 à 39 pour les chambres\)](#)

[\(Voir photographie n° 40 pour la salle de bain\)](#)

VERANDA

Présence d'une véranda au Nord et à l'étage de l'immeuble. Sol carrelé. Le vitrage est matérialisé par des baies coulissantes à large ouverture et un châssis fixe.

[\(Voir photographies n° 41 et 42\)](#)

AMENAGEMENT SOUS TOIT

J'emprunte ensuite les escaliers escamotables fixés au plafond du couloir, à proximité des chambres et salle de bain.

J'accède alors à un grenier sous toit, sol bétonné.

Je peux accéder à une pièce en enfilade qui donne accès à une pièce mansardée sous toit. La laine de verre est déroulée sur le sol.

Je visualise parfaitement la charpente en bois, en bois aspect général ; ainsi que les tuiles.

[\(Voir photographies n° 43 à 46\)](#)

III/ PARTICULARITE PARCELLAIRE

Je retourne dans le jardin, à l'Ouest de l'habitation, soit à la limite parcellaire A2523 avec la parcelle cadastrée A2325 (non incluse dans l'indivision).

La limite sud de la parcelle A2523, par rapport à la parcelle A2525 semble matérialisée par des piquets métalliques fixés dans la terre. Il ne m'a pas été possible de visualiser une borne en limite des propriétés, sur ce secteur.

[\(Voir photographies n° 47 à 49\)](#)

La limite parcellaire Ouest cadastrée A2518, avec celle cadastrée A 2525 est ensuite matérialisée par la cunette ou goulotte telle que précédemment décrite et qui la partie Nord/Est.

Puis, la limite parcellaire – sous toute réserve – semble matérialisée par une allée bitumée qui longe un muret bâti.

De sorte que la cunette ou goulotte précitée poursuivrait sa route dans la parcelle A2518.

Au Sud de la parcelle A2518, j'aperçois parfaitement le bâti situé dans la parcelle A2525.

[\(Voir photographies n° 50 à 55\)](#)

Je me retire des lieux à 11h00, à la suite de quoi j'ai clos le présent procès-verbal de constat, établi sur 7 pages auquel sont annexés :

- 55 photographies en couleur prises par mes soins ;
- Un extrait de plan cadastral, imprimé par mes soins depuis le site « cadastre.gouv.fr »,
- Le rapport du diagnostiqueur, D. PRO, expert en diagnostic technique
- Le bordereau d'assistance signé par Monsieur FOURDRAINE Jérémy
- Le certificat d'urbanisme daté du 28.04.2025

Christine BERNARD
Commissaire de Justice



COUT DU PRESENT :

Honoraires A444-28	221.36
SCT	9.40
TVA 20%	46.15
TTC Euros	276.91