

**SCP Christelle BADOUX
&
Manon FAÏN**

**COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIEES
10 bis Cours de Valaurie
26130 ST PAUL TROIS CHATEAUX
☎ 04 75 04 70 21**

Email scp-badoux-fain@commissaire-justice.fr

**Société Civile Professionnelle
Titulaire d'offices de Commissaires de Justice
A ST PAUL TROIS CHATEAUX
et MONTELMAR**



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**LE MERCREDI CINQ JUIN DEUX MILLE VINGT QUATRE
A partir de 14h00**

A LA REQUETE DE :

Monsieur Franck MAUREL, né le 18/01/1984 à BÉZIERS, de nationalité Française, demeurant 7 Avenue Pierre Verdier, 34500 BEZIERS.

Madame Elisabeth HONORAT, née le 25/01/1960, demeurant 29 Avenue Georges Clémenceau, 34500 BÉZIERS.

Monsieur Frédéric MAUREL, né le 04/05/1986, demeurant 21 Rue de l'Université, 34000 MONTPELLIER.

Faisant élection de domicile et constitution d'avocat en la personne et au cabinet de la SCP JOUANNEAU-PALACCI, Avocats au Barreau de VALENCE (Drôme), y demeurant 75 Rue Faventines, 26000 VALENCE.

EXPOSE DES FAITS :

Maître Céline PALACCI de la SCP JOUANNEAU-PALACCI m'ayant préalablement exposé que, poursuivant la vente sur licitation d'un bien immobilier appartenant à :

- **Monsieur Guy Marius Urbain MEJEAN**, né le 30 septembre 1942 à NIMES (30), de nationalité française, retraité de la Défense Nationale, demeurant 90 Chemin de la Garonne, Les Petites Blaches, 26700 PIERRELATTE.

- **Madame Mireille NOEL**, née le 31 mai 1959 à BOURG-EN-BRESSE (01000), de nationalité française, demeurant 289 Rue André Philippe, Etage 4 , 69003 LYON 3EME.

Pour moitié indivise chacun.

Qu'il convient de procéder à la description :

- d'un ensemble immobilier situé sur la Commune de PIERRELATTE (Drôme) cadastré section YH n°47, 207 et 208, Lieudit « Chemin de la Garonne » et « Les Petites Blaches ».

AGISSANT EN VERTU :

- d'un jugement rendu par le Juge aux Affaires Familiales près le Tribunal Judiciaire de VALENCE (26) en date du 18 juin 2021, signifié le 07 juillet 2021 lequel *ORDONNE la vente aux enchères publiques à la barre du Tribunal Judiciaire de VALENCE de l'ensemble immobilier situé sur la Commune de PIERRELATTE (Drôme) cadastré section YH n°47, 207 et 208, Lieudit « Chemin de la Garonne » et « Les Petites Blaches » (...).*

- d'un arrêt confirmatif rendu par la Chambre des Affaires Familiales de la Cour d'Appel de GRENOBLE (38) du 16 janvier 2024, signifié le 07 février 2024 à Monsieur Guy MEJEAN.

- d'une ordonnance sur requête rendue le 22 avril 2024 par le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de Valence et d'une requête en date du 15 avril 2024, signifiées à Monsieur Guy MEJEAN le 05 juin 2024.

- des articles R322-2 et suivants du Code des Procédures Civiles d'exécution relatifs au procès-verbal de description.

Et en suite d'un premier procès-verbal descriptif établi par mes soins en date du 12 avril 2024.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussignée, Manon FAÏN, Commissaire de Justice, membre de la Société Civile Professionnelle Christelle BADOUX et Manon FAÏN, Commissaires de Justice Associées demeurant 10 BIS COURS DE VALAURIE à SAINT PAUL TROIS CHATEAUX (26130).

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR :

- 90 Chemin de la Garonne, 26700 PIERRELATTE.

EN PRÉSENCE DE :

-Monsieur Guy MEJEAN, ainsi déclaré, avec qui j'ai préalablement pris rendez-vous,

-Monsieur Flavien MORENO, AGENCE DU DIAGNOSTIQUE IMMOBILIER, Diagnostiqueur immobilier, ainsi déclaré, mandaté par mes soins,

-Monsieur Alex MORENO, en qualité de témoin.

-Madame Christine FOROT, en qualité de témoin.

-Monsieur Thierry DURIEZ, en qualité de serrurier.

OÙ LA ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Arrivés sur les lieux, Monsieur Guy MEJEAN nous accueille et nous invite à pénétrer sur sa propriété.

Après lui avoir signifié la requête du 15 avril 2024 et l'ordonnance y afférent rendue le 22 avril 2024 par le Juge de l'Exécution de VALENCE, les opérations de descriptif et de diagnostic débutent.

Ayant déjà établi un précédent procès-verbal descriptif le 12 avril 2024, mes constatations portent uniquement sur les différentes constructions érigées sur la parcelle YH 208 qui n'avaient pas pu être visitées lors de mon intervention du 12 avril 2024.

Etant précisé que la végétation dense rencontrée lors de notre visite a considérablement entravé nos efforts d'arpentage du terrain. Cette végétation abondante a obstrué notre vue sur certaines zones limitant leur accès et notre capacité d'inspection.

* Je constate l'existence de deux constructions équipées de toitures en plaques ondulées fibres-ciment, érigées en bordure EST de la parcelle YH 208. Ces constructions sont à usage d'habitation.

Elles sont bâties en béton cellulaire et placoplâtre.

Celle située le plus au NORD, que l'on désignera logement n°1, est occupée par un homme que Monsieur Guy MEJEAN me désigne comme étant un occupant sans droit ni titre.

Cet occupant me déclare être Monsieur Fabien ROSSARY ; il m'autorise à entrer à l'intérieur du logement.

Il affirme être hébergé depuis un an et demi à titre gracieux par Madame Mireille NOËL, copropriétaire des lieux. Il déclare avoir son autorisation écrite mais ne la produit pas. Il déclare que la construction a été faite sans autorisation d'urbanisme, ce que Monsieur Guy MEJEAN confirme.

S'agissant de l'autre logement, que nous désignerons logement n°2, Monsieur Guy MEJEAN me déclare qu'il est libre de toute occupation. Il s'agit également d'une construction effectuée sans autorisation d'urbanisme.

* Je constate par ailleurs l'existence au cœur de la partie boisée, située sur la parcelle YH 208 et au niveau de la bordure OUEST de cette dernière d'un corps de bâtiments mitoyens clos et couverts ainsi que d'une construction en parpaings bruts, dépourvue de toiture, attenante à l'OUEST audit corps de bâtiments.

Nous désignerons cet ensemble immobilier comme étant le logement n°3 et son extension. Il est à noter que cet ensemble immobilier est érigé au milieu d'une végétation abondante et non maîtrisée rendant son accès peu aisé.

En propos général, il est également indiqué que l'eau et l'électricité ont été coupés au niveau du logement n°3 et que les ouvertures de l'ensemble immobilier sont dépourvues de volets.

Ce logement et son « extension » ont également été réalisés sans autorisation d'urbanisme, selon les déclarations de Monsieur Guy MEJEAN.

Une dalle en béton brut est attenante au SUD à ce logement n°3.

* Je constate l'existence d'un second garage attenant, à l'OUEST, au premier garage décrit lors du procès-verbal descriptif du 12 avril 2024. Deux appentis bois sont érigés au SUD de ce garage. A l'OUEST de ce dernier, je constate l'existence d'un poulailler ainsi que d'un abri à poules.

* S'agissant des box à chevaux et des remises agricoles mentionnés sur le descriptif du 12 avril 2024, il est à noter qu'ils se composent de dalles en béton brut, de murs en béton cellulaire ou en agglos bruts et de toitures constituées de plaques fibres-ciment.

* Enfin, je constate que la partie SUD de la parcelle YH 208, située au-delà de la barrière de cyprès et à l'OUEST de la parcelle YH 49, est plantée d'abricotiers équipés de filets anti-grêle.

Les bâtiments visités ce jour, ci-après décrits, ainsi que ceux visités le 12 avril 2024, précédemment décrits, sont désignés et matérialisés sur la vue aérienne ci-dessous :



LOGEMENT N°1 (occupé par Monsieur Fabien ROSSARY ainsi déclaré)

Ce logement est attenant aux box à chevaux érigés au NORD.

Il est constitué de deux pièces situées sur un même niveau : la première à usage de pièce de vie avec cuisine ouverte, la seconde à usage de chambre avec salle d'eau attenante. Une terrasse avec appentis est attenante au SUD au logement.

Les ouvertures sont dépourvues de volets.

La toiture se compose de plaques ondulées en fibres-ciment.

Les façades sont enduites. Je note l'existence de chéneaux en PVC et en zinc.



CHAMBRE – SALLE D'EAU ATTENANTE



PIECE A VIVRE/CUISINE OUVERTE

PIECE A VIVRE/CUISINE OUVERTE

L'accès au logement se fait par le biais d'une baie vitrée coulissante au SUD.

Les murs et le plafond sont peints. Le sol est carrelé, les plinthes en bois.

Je relève l'existence d'une fenêtre et d'un fenestron donnant jour à l'OUEST.

Un bloc clim est visible au niveau du mur SUD.

La cuisine est notamment équipée d'une plaque 4 feux au gaz, d'une hotte aspirante et d'un évier. Je note la présence d'un compteur électrique équipé d'une horloge située à l'intérieur de l'un des meubles hauts de cuisine.

L'éclairage au plafond se constitue de plusieurs spots.

CHAMBRE

Le sol est revêtu de lames plastifiées.

Je note la présence d'un placard mural et d'une fenêtre donnant jour à l'OUEST.

L'éclairage au plafond se constitue de plusieurs spots.

Je note la présence d'un tableau électrique en partie inférieure du mur EST.

SALLE D'EAU

Le sol est carrelé. Les murs sont peints et faïencés ; le plafond est peint.

L'éclairage au plafond se constitue de plusieurs spots.

La salle d'eau est équipée d'une baignoire, de toilettes, d'un évier suspendu.

Présence d'un chauffe-eau et d'un sanibroyeur.

Une fenêtre donne jour à l'OUEST.

TERRASSE

Une terrasse est attenante au SUD. Elle se constitue d'un sol carrelé et est couverte par un appentis bois. Elle est close par des murets en pierres maçonnées.

LOGEMENT N°2

Ce logement est constitué de deux pièces situées sur un même niveau : la première à usage de pièce de vie avec cuisine ouverte. La seconde à usage de chambre avec salle d'eau attenante. Ces 2 pièces sont séparées par une porte coulissante.

Une terrasse est attenante à ce logement, au SUD et à l'OUEST. Une remise avec appentis est attenante à l'EST de ce logement.

Les façades sont enduites.

La toiture se constitue de plaques ondulées en fibres-ciment.

PIECE A VIVRE/CUISINE OUVERTE

Cette pièce est accessible par le biais d'une porte-fenêtre à l'OUEST.

Les murs et plafonds sont peints. Le sol est carrelé, les plinthes sont en bois. Le mur EST de la cuisine est faïencé.

Je relève l'existence d'une porte ainsi que d'une fenêtre donnant jour au SUD.

Présence d'un bloc clim.

La cuisine est notamment équipée d'une plaque de cuisson 3 feux au gaz, d'une hotte aspirante et d'un évier. Je note la présence d'un chauffe-eau et d'un tableau électrique.

L'éclairage au plafond se constitue de plusieurs spots.

CHAMBRE

Le sol est revêtu d'un parquet flottant. Les plinthes sont en bois.

Les murs et le plafond sont peints.

Je note la présence d'un placard mural à l'EST et d'une fenêtre donnant jour à l'OUEST.

L'éclairage au plafond se constitue de plusieurs spots.

Une salle d'eau est attenante à l'EST à la chambre.

SALLE D'EAU

Le sol est carrelé. Les murs sont peints et faïencés. Le plafond est peint.

L'éclairage au plafond se constitue de plusieurs spots.

La salle d'eau est notamment équipée d'une douche avec receveur, de toilettes et d'un évier suspendu.

Un fenestron donne jour au NORD.

TERRASSE

Elle se constitue d'un sol carrelé et est couverte par un appentis bois. Elle est close par des murets en pierres maçonnées surmontés de barrières et est accessible par un portillon en bois côté OUEST.

REMISE

Depuis la terrasse, il est permis d'accéder à une remise attenante à l'EST au logement ; les murs sont constitués de parpaings à l'état brut et de béton cellulaire. La couverture se compose d'une charpente bois et tôles.

Je note la présence d'une porte au NORD.

LOGEMENT N°3

Ce logement est constitué de quatre pièces situées sur un même niveau : l'une à usage de pièce de vie avec cuisine ouverte, une autre à usage de chambre avec salle d'eau attenante au NORD ainsi que deux autres pièces désignées pièces n°1 et 2.

Les murs sont constitués de parpaings et de placoplâtre peint.

Les façades sont enduites pour partie seulement.

La couverture est constituée de plaques ondulées en fibres-ciment.



PIECE A VIVRE/CUISINE OUVERTE - CHAMBRE



PIECES 1 ET 2



PIECES 1 ET 2



EXTENSION



EXTENSION

PIECE A VIVRE/CUISINE OUVERTE

Une première pièce à usage de cuisine et pièce à vivre est desservie par deux baies vitrées coulissantes au SUD et à l'OUEST. Le sol est carrelé avec plinthes en bois. Les murs et plafonds sont peints.

Il existe par ailleurs une porte qui ne s'ouvre pas côté EST ainsi que deux fenêtres donnant jour à l'EST.

La cuisine est équipée d'un évier et d'une plaque de cuisson 4 feux au gaz.

Je note la présence d'un poêle à bois et d'un tableau électrique.

Depuis une ouverture dans le mur OUEST, il est permis d'accéder à une pièce à usage de chambre avec salle d'eau attenante.

CHAMBRE

Le sol se compose d'un parquet flottant, le plafond est peint. Les murs sont constitués de toile peinte.

Certains parpaings du mur OUEST sont apparents.

Une salle d'eau est attenante au NORD à cette pièce.

SALLE D'EAU

Les murs sont peints et faïencés. Le plafond est peint. Le sol est carrelé.

Cette salle d'eau est équipée d'une douche avec receveur, de toilettes et d'un évier.

Un fenestron donne jour au NORD.

Je note la présence d'une grille d'aération et de plusieurs spots au plafond.

PIECE 1

Le sol se compose d'un parquet flottant avec plinthes bois. Les murs et le plafond sont peints.

L'éclairage au plafond se constitue de plusieurs spots.

Une fenêtre donne jour au SUD.

De la laine de verre est visible au niveau du mur EST.

Une porte donne accès à l'OUEST à une autre pièce.

PIECE 2

Le sol est carrelé (absence de joints de carrelage). Les murs sont constitués de parpaings et de plaques de placoplâtre apparentes.

Je relève l'existence d'une baie vitrée coulissante au SUD et d'un fenestron dépourvu de poignée donnant jour au NORD.

EXTENSION LOGEMENT N°3

Une construction constituée de plusieurs rangées de parpaings bruts et d'une dalle en béton brut est attenante à l'OUEST au corps de bâtiments sus décrit.

Trois ouvertures sont remarquées : l'une au SUD, les deux autres à l'OUEST.

Monsieur Guy MEJEAN déclare qu'il s'agit d'un box à cheval qui a été démoli.

GARAGE N°2 ATTENANT AU GARAGE N°1

(cf PV descriptif du 12.04.2024)



Ce garage est accessible par une porte située au SUD.

Le sol est constitué d'une dalle béton à l'état brut ; les murs sont constitués de parpaings bruts. La toiture se compose d'une charpente bois et de plaques ondulées fibres-ciment.

Deux fenêtres donnent jour à l'OUEST.

Je note l'existence d'une chambre froide au NORD de la pièce.

A l'extérieur, au SUD de ce garage, se trouve la citerne de gaz enterrée dont Monsieur Guy MEJEAN déclare être propriétaire.

Suivant attestation de surface comportant le n°240408-MEJEAN, établie par Monsieur Flavien MORENO, sur 9 pages A4 écrites au recto et datée du 20 juin 2024 comprenant 6 croquis, la superficie totale du lot est de 296,18m² et la superficie des surfaces complémentaires est de 137,59m² ; le tout est ci-après annexé.

Puis mes constatations terminées, je me suis retirée afin de dresser le présent PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION pour servir et valoir ce que de droit.

Le présent acte comporte 17 feuilles et 1 annexe sur 9 feuilles, le tout sur format A4 écrit au recto seulement.

Et j'ai signé,

Manon FAÏN

Commissaire de Justice associée



Coût de l'acte

Les articles font référence
au Code de Commerce

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Émoluments (Art A444-10) | 221,36 € |
| Vacation (Art A444-29 et A 444-18) | 75,15 € |
| Déplacement (Art R. 444-48) | 7,67 € |
| Sous total HT | 304,18 € |
| TVA à 20% | 60,84 € |
| TOTAL TTC | 365,02 € |