



AKCIO BDCC AVOCATS
Avocats à la Cour d'Appel de NIMES
Arche Bötti - Parc Georges Besse
116, allée Norbert Wiener - 30035 NIMES Cedex 1
Tél : 04.66.76.39.20 - Fax : 04.66.76.39.21
<http://akcio-avocats.com>

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES
EN UN SEUL LOT

MAISON DE VILLAGE
comprenant TROIS APPARTEMENTS
à ROQUEMAURE (30)

48, rue des Remparts et 29, rue Paul Bert

Cadastré Section AH n° 1361 pour 85ca

Mise à Prix : 45.000 Euros
Outre les charges

VENTE fixée devant le Juge de l'Exécution près
le Tribunal Judiciaire de NIMES
Palais de Justice - Boulevard des Arènes

Le Jeudi 24 Mars 2022 à 9 heures 30

Visite assurée par la SCP BERLAND - MICHONNEAU - DESFOUR,
Huissiers de Justice à UZES, sur place le : 15/03/2022 de 14h 30 à 16h 30.

Les enchères ne pourront être portées que par un avocat inscrit au barreau de NIMES et sur justification d'un chèque de banque à l'ordre de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats ou d'une caution bancaire de 10% du montant de la mise à prix, sans que cette garantie puisse être inférieure à 3.000 €.

IL SERA PROCÉDÉ À LA REQUÊTE DE :

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU LAN-
QUEDOC immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le n°
492.826.417, dont le siège social est avenue de Montpelliérat - Maurin à
LATTES (34970) agissant poursuites et diligences de ses représentants
légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat AKCIO B.D.C.C. Avocats, SCP (BROQUERE - de
CLERCQ - COMTE - MAZEL - GUIRAUDOU - DEMOUGIN), Avocat
au barreau de Nimes, y demeurant Arche Bötti - Parc Georges Besse -
116, allée Norbert Wiener - 30000 NIMES.

A la vente aux enchères publiques au plus offrant et dernier enchéris-
seur à la barre du TRIBUNAL DE JUDICIAIRE DE NIMES de l'immeuble
ci-après désigné :

sis à ROQUEMAURE (30150) - 48, rue des Remparts et 29, rue
Paul Bert, consistant en une maison d'habitation comprenant trois
appartements, cadastrée section AH n° 1361 pour une contenance de
85ca.

Appartement n°1 : En rez-de-chaussée composé d'une pièce de vie
avec coin cuisine, salle d'eau, wc, 2 chambres : surface habitable 44,85
m² - loué.

Appartement n°2 : 1^{er} étage composé d'un hall, pièce de vie avec coin
cuisine, salle d'eau avec wc, 2 chambres : surface habitable 45,89 m² -

inoccupé.

Appartement n°3 : 2^{ème} étage composé pièce de vie avec coin cuisine,
mezzanine, salle d'eau, wc, 2 chambres : surface habitable 45,78 m² -
loué.

Chauffage : convecteurs électriques.

Gestion locative : Agence FONCIA ORANGE.

Le cahier des conditions de la vente contenant les clauses de l'adjudi-
cation, la description et les conditions de vente, dressé par AKCIO
BDCC AVOCATS SCP (BROQUERE - de CLERCQ - COMTE - MAZEL -
GUIRAUDOU - DEMOUGIN) peut être consulté :

- Au Greffe du TRIBUNAL JUDICIAIRE de NIMES.

- Au cabinet de AKCIO BDCC AVOCATS SCP (BROQUERE - de
CLERCQ - COMTE - MAZEL - GUIRAUDOU - DEMOUGIN) demeurant
Arche Bötti - Parc Georges Besse - 116, allée Norbert Wiener - 30000
NIMES, avocat constitué poursuivant la vente.

- Ou en ligne sur le site internet : <http://akcio-avocats.com/espace.htm>

Signé : AKCIO BDCC AVOCATS SCP
(BROQUERE - de CLERCQ - COMTE - MAZEL - GUIRAUDOU - DEMOUGIN).
Imprimé au Commercial du Bârd - NIMES

SCP
Jean-Christophe BERLAND
Sylviane MICHONNEAU
Coralie DESFOUR
Huissiers de Justice associés
Avenue Georges POMPIDOU
Les Jardins de la Bourgade
BP 46
30702 UZES Cedex

PROCES -VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF

ET LE VINGT-NEUF NOVEMBRE

A LA DEMANDE DE :

La Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du LANGUEDOC, Société Coopérative à Capital et Personnel Variables, régie par les articles L. 512-20 et L. 512-54 du Code Monétaire et Financier et par l'ancien livre V du Code Rural, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 492 826 417, ayant son siège social, avenue de Montpelliéret-Maurin 34970 LATTES, agissant par son Président du Conseil d'Administration en exercice domicilié audit siège.

Ayant pour avocat AKCIO BDCC Avocats, SCP (BROQUERE – de CLERCQ – COMTE – MAZEL – GUIRAUDOU – DEMOUGIN), Avocats au barreau de NIMES, y demeurant Arche Bötti, parc Georges Besse, 116 allée Norbert Wiener 30035 NIMES CEDEX.

Justice associés à la résidence d'UZES, y domiciliés, avenue Georges POMPIDOU - Les Jardins de la Bourgade,

Certifie m'être transporté ce jour sur la commune de ROQUEMAURE (30150), plus précisément au 48 rue des Remparts, où là étant, en présence de Madame Laurence CASSAGNE, expert immobilier en charge de l'établissement des différents diagnostics immobiliers, ainsi que de _____ et _____ tous deux locataires au sein dudit immeuble, alors même que le troisième lot, inoccupé, a fait l'objet de la part de l'agence FONCIA sise sur ORANGE, chargée de la gestion locative dudit immeuble, du prêt des clés,

J'ai procédé aux opérations de description ci-après :

Environnement :

L'immeuble dont s'agit se situe au sein de la commune de ROQUEMAURE, édifié à proximité de la route d'AVIGNON, légèrement en retrait du centre ancien.

Il s'agit, dans le cas d'espèce, d'un immeuble de village jumelé sur un seul de ses côtés, et traversant.

De facto, en raison de cette particularité, deux entrées sont donc prévues, l'une au numéro 48 de la rue des Remparts, et l'autre *via* une rue parallèle à celle-ci, en l'occurrence la rue Paul Bert, sur laquelle est apposé le numéro 29.

Il s'agit très précisément donc d'un bâtiment qui finit l'ilot immobilier, à proximité immédiate de la route d'Avignon.

L'ensemble des façades reçoit un enduit ciment à l'aspect ancien, particulièrement tavelé au niveau et en périphérie de la ligne des rives.

La couverture à deux pans, qui reçoit des tuiles canals classique, accueille une souche de cheminée à proximité immédiate de la ligne de rive.

A ce titre et concernant la couverture, il existe de réels problèmes d'infiltrations qui touche plus particulièrement le lot du dernier étage de l'édifice.

A ce titre, un devis a été établi par les bons soins de l'Agence FONCIA sur ORANGE, chargée de la gestion locative, qui met en lumière des premiers travaux d'urgence à effectuer dans les meilleurs délais ; ce même devis alerte sur la nécessité future d'une réfection totale de la couverture.

(voir en annexe pièce N°1).

Tant depuis la rue des Remparts que de la rue Paul Bert, il est visuellement aisé de constater que l'immeuble est partie intégrante d'un ensemble immobilier unique, très certainement naguère d'un seul tenant.

Depuis la rue des Remparts, l'accès se fait *via* une porte cochère, laquelle prend la forme d'un ouvrant bois, ancien et avec moulures, équipée en partie centrale de verres granitos qui, une fois ouvert, va déboucher sur la trémie et l'escalier, espace commun par nature.

Toujours côté rue des Remparts, la façade est ajourée par un ensemble de fenêtres, sises plus précisément aux premier et deuxième étages.

En embout de toiture, laquelle se voit agrémentée d'un double rang de génoises, je peux noter la présence de chéneaux en aluminium à l'aspect ancien.

Concernant les huisseries, très précisément celles extérieures, soit les volets, il est à noter, qu'en nature de bois, elles présentent un aspect ancien, puisque la peinture de couleur blanche qui les recouvre présente sur toute sa surface un aspect tout à la fois fané, mais également écaillé.

Un bloc de deux boîtes aux lettres, alignées l'une sous l'autre, se situe à gauche de la porte cochère rue des Remparts, alors qu'un coffret EDF est quant à lui présent à droite de cette même ouverture.

Concernant la façade édifiée rue Paul Bert, l'accès au local se fait donc depuis une porte en PVC de couleur blanche, laquelle porte sur son linteau le numéro 29.

Deux fenêtres ajourent, de part et d'autre de la porte, ce local unique sis au rez-de-chaussée.

Trois autres fenêtres, situées au premier étage, ainsi que deux au niveau du dernier étage, permettent d'ajourer très largement cette façade et les lots supérieurs.

En raison de son caractère traversant, notamment au niveau des premier et deuxième étages, les lots de ces deux derniers niveaux présentent une luminosité satisfaisante.

(voir en annexe photos 1 à 7).

Accès à l'immeuble :

Revenu côté rue des Remparts, la porte cochère franchie, l'on débouche immédiatement sur une partie commune, laquelle comporte donc la trémie et l'escalier qui, sis en partie centrale, va desservir l'ensemble des niveaux supérieurs.

Côté droit, une simple porte type isoplane abrite une niche, laquelle regroupe un compteur LINKY, un disjoncteur ainsi qu'un petit tableau de fusibles ; cet ensemble électrique semble commander l'électricité des parties communes.

Au sol, mais également au niveau de l'escalier, sur marches et contremarches, l'on va trouver des vieux carreaux ciment ; à noter que les marches sont quant à elles soulignées au niveau de leurs arêtes par des lattes bois au vernis fané et écaillé.

Sur l'ensemble des murs de la cage d'escalier, l'on trouve l'application d'une peinture bi-ton, laquelle fait cohabiter une couleur grenat avec une couleur blanche, cette dernière en partie haute des supports.

A intervalles réguliers, soulignant chacun des paliers, des points lumineux sous forme d'appliques murales.

Côté droit, courant tout le long de l'escalier, une main courante en nature de ferronnerie.

(voir en annexe photos 8 à 11).

Premier niveau :

Sur le palier, côté gauche, une porte PVC, équipée de verre granito en partie centrale, donne donc accès au premier lot.

Au sol du palier, des carreaux type grès cérame manifestement plus neufs que ceux trouvés sur l'escalier.

Côté gauche, la cage d'escalier s'ajoute sur la rue des Remparts *via* un ouvrant à la française, équipé de deux vantaux en nature de PVC avec double vitrage.

Lot numéro 1 :

La porte du lot numéro 1 franchie, l'on débouche immédiatement sur un petit hall de distribution.

Hall de distribution :

Au sol, dalles de carrelage type grès cérame.

Sur les murs, plaques de placoplâtre recouvertes d'un enduit peinture de couleur blanche, montant des plinthes jusqu'au niveau de la cueillie ; bon état d'usage.

Côté gauche, l'on trouve une niche abritant le système électrique avec son compteur, disjoncteur ainsi que le tableau de fusibles.

Un détecteur de fumée est également situé à proximité immédiate de cette même niche.

Sans transition, l'on débouche par la suite sur l'espace de vie.

Espace de vie :

Celui-ci regroupe en une seule et même zone, l'espace salon – salle à manger, mais également l'espace cuisine, lequel va se caractériser et se symboliser par la mise en place d'un bar au sol équipé d'un plan de travail en résine de couleur blanche.

Sur l'ensemble des murs, montant des plinthes jusqu'au niveau de la cueillie, mais également au plafond, lequel laisse deviner trois poutres intégralement coffrées, une peinture de couleur blanche à l'état neuf.

Un convecteur électrique est également positionné entre les deux portes d'accès à deux pièces différentes.

L'électricité voit la mise en place d'appliques murales avec douilles de chantier et ampoules.

A noter qu'il n'existe aucune suspension, ni même d'emprise électrique au niveau du plafond.

L'on trouve également au niveau de cet espace commun quatre prises électriques, une prise antenne ainsi qu'une prise téléphone.

L'espace cuisine, directement aménagé derrière le bar au sol, reçoit quant à lui un évier (un bac) en émail, équipé d'un robinet mitigeur, directement posé sur une paillasse en stratifié.

Une simple niche, fermée par deux portes bois, offre un espace de rangement sous l'évier.

Crédence en nature de carreaux de faïence de couleur ocre, que l'on va retrouver également au niveau de la niche qui, dans le prolongement, va accueillir un point de cuisson regroupant quatre feux gaz.

A noter que le gaz n'étant pas celui de ville, la plaque doit obligatoirement être alimenté par une bouteille.

Au plafond de la niche, une hotte électrique.

La pièce s'ajoute sur l'extérieur au niveau de la rue Paul Bert *via* deux ouvrants en PVC de couleur blanche, équipés de double vitrage ainsi que de vieux volets extérieurs bois.

Cumulés avec le petit hall de distribution, cette zone de vie offre une superficie de 20,55 m².
(voir en annexe photos 12 à 20).

Depuis l'espace principal, une première pièce aveugle se situe côté gauche après la porte d'accès.

Salle d'eau :

Il s'agit de la pièce d'eau, laquelle va rassembler au sein de ce seul et même espace, un WC comportant réservoir, cuvette et abattant, un meuble recevant sur sa paillasse un évier en émail blanc équipé d'un robinet mitigeur, ainsi que, rejetée entre les cloisons, une baignoire en résine dont les parois sont ici intégralement faïencées et qui s'équipe tout à la fois, d'un robinet mitigeur ainsi que d'une douchette.

Assurant l'uniformité au niveau du sol, l'on retrouve les mêmes carreaux au sol type grès cérame.

Sur l'ensemble des murs, montant des plinthes jusqu'au niveau de la cueillie, plaques de placoplâtre recouvertes d'un enduit peinture de couleur blanche, que l'on va retrouver *in extenso* au niveau du plafond, lequel est traversé, peu ou prou en partie centrale, par la même poutre coffrée.

Bon état d'usage.

Seules, pour rappel, les parois cloisons au sein desquelles a été aménagée la salle de bains, reçoivent des carreaux de faïence.

En sus de ces équipements sanitaires, l'on trouve également un cumulus à l'aspect neuf, de 150 litres, un miroir avec tablette avec deux spots lumineux ainsi qu'un radiateur sèche-serviettes fixé à l'opposé des toilettes.

L'éclairage est assuré *via* les deux spots du miroir, mais également *via* une applique murale fixée sur la cloison à l'opposé.

Cette zone humide et donc aveugle répercute une superficie de 5,04 m².

(voir en annexe photos 21 à 24).

Chambre 1 :

L'accès en est donné par une porte bois avec moulure.

Au sol, dalles de carrelage style grès cérame.
Idem en ce qui concerne les plinthes de même nature.
Le tout est en bon état d'usage.

Sur l'ensemble des murs, montant des plinthes jusqu'au niveau de la cueillie, peinture de couleur blanche, que l'on va retrouver également au niveau du plafond qui accueille deux poutres intégralement coffrées.

Bon état d'usage.

L'équipement comprend trois prises électriques, une prise antenne ainsi qu'une prise téléphone.

La pièce s'ajoute *via* un ouvrant à la française s'équipant de PVC avec double vitrage, et de vieux volets bois à l'extérieur.

Au niveau de l'allège, un vieux radiateur électrique.

La superficie de cette pièce de nuit s'établit à 10,27 m².
(voir en annexe photos 25 à 27).

Depuis l'espace de vie, la chambre 2 est également accessible.

Chambre 2 :

L'accès en est donné par une porte bois avec moulure.

L'on retrouve au sol, assurant l'uniformité de l'ensemble, le même type de carrelage type grès cérame ; idem en ce qui concerne les plinthes de même nature.

Le tout est en bon état d'usage.

Sur les murs, montant des plinthes jusqu'au niveau de la cueillie, plaques de placoplâtre recouvertes d'un enduit peinture que l'on retrouve également au niveau du plafond, lequel accueille une poutre intégralement coffrée.

Bon état d'usage.

A noter la présence de quelques taches et traces sur ce dernier, laissant envisager des soucis d'infiltration.

L'équipement électrique se compose de trois prises électriques, une prise antenne et une prise téléphone alors qu'une applique murale assure l'électrification et la lumière artificielle.

La pièce s'ajoute côté rue des Remparts *via* un ouvrant à la française, équipé de deux vantaux PVC, avec double vitrage.

Présence d'un convecteur électrique au niveau de l'allège.

La superficie de ce 2nd espace de nuit s'établit à 10,03 m².
(voir en annexe photos 28 à 30).

La surface cumulée du lot s'établit à 45,89 m².
(voir en annexe pièce 2).

Je me suis par la suite rendu au sein du lot situé au dernier niveau, et actuellement occupé]

Ce dernier est titulaire d'un bail sous seing privé passé en date du 10 août 2015, pour un loyer mensuel de 530 euros.

Les caractéristiques de la cage d'escalier qui y mène sont en tous points identiques à celles trouvées sur les sections précédentes.

L'on retrouve donc le même type de carreaux ciment anciens sur marches et contremarches, ainsi que des arêtes de marches soulignées par des lattes bois.

L'accès au lot se fait *via* le même type de porte type PVC, équipée en partie centrale de deux verres granito.

A noter que les plaques de polystyrène situées au niveau du plafond de la cage d'escalier sont, pour l'essentiel, décollées.
(voir en annexe photos 31 et 32).

Lot numéro 2 :

La porte franchie, l'on accède sans transition au niveau de l'espace de vie, lequel, très schématiquement, rassemble la partie salon – salle à manger, avec le coin cuisine.

Pièce de vie commune :

La nature du plafond, de type rampant a permis l'aménagement d'une mezzanine avec charpente bois, laquelle est accessible *via* un escalier de meunier équipé d'un garde-corps en nature de ferronnerie.

Au sol, dalles de carrelage type grès cérame ; idem en ce qui concerne les plinthes de même nature.

Bon état d'usage.

Sur l'ensemble des murs, plaques de placoplâtre recouvertes d'un enduit peinture de couleur blanche, que l'on va retrouver *in extenso* au niveau du plafond de type rampant.

C'est au niveau de ce dernier que se situent quelques traces probantes de problèmes d'infiltrations liés à la couverture, puisque je peux constater la présence de taches, traces et auréoles ainsi que des décollements de l'enduit peinture sur une surface d'une petite dizaine de centimètres carrés.

La pièce va s'ajourer uniquement sur la rue des Remparts, *via* deux ouvrants, relativement étroits de type à la française, composés de vantaux PVC de couleur blanche, équipés de double vitrage.

A noter également, afin que d'assurer un éclairage artificiel, la présence de spots, directement insérés au niveau du coffrage en plaques de BA13.

Côté gauche, à l'opposé donc des ouvrants, l'on trouve l'ensemble des éléments de cuisine, lesquels accueillent sur des carreaux plâtre, des niches fermées par des portes bois.

Paillasses en nature de stratifié sur laquelle repose un évier en émail blanc, équipé d'un robinet mitigeur et, dans la continuité, au niveau de l'angle formé par les éléments de cuisine, une plaque vitrocéramique.

Celle-ci voit également la mise en place d'une hotte située à son aplomb.

Un convecteur électrique assure le chauffage de l'espace.

La superficie cumulée de la zone de vie s'établit à 20,85 m².
(voir en annexe photos 33 à 40).

La surface de la mezzanine, hors Loi Carrez, s'établit à 13,36 m².

En partie arrière de la pièce, un petit couloir de distribution va, de par sa fonction, distribuer par la suite quatre pièces.
(voir en annexe photo 41).

C'est ici, et simplement à ce niveau-là, que l'on va trouver la présence d'un petit convecteur électrique.

Salle d'eau :

Il s'agit d'une pièce aveugle.

Afin que d'assurer l'uniformité au niveau du sol, l'on va retrouver les mêmes types de dalles de carrelage type grès cérame.
Bon état d'usage.

Sur les murs, plaques de placoplâtre et au plafond, plaques de BA13, toutes recouvertes d'un enduit peinture de couleur blanche ; simple état d'usage.

Seule la baignoire encastrée, et intégralement faïencée, en nature de résine, va recevoir des cloisons avec des carreaux de faïence.

L'équipement comprend un lavabo en émail blanc, posé sur un meuble en mélaminé deux portes à l'aplomb duquel a été disposé un miroir comprenant tablette, ainsi que spots directement intégrés.

Un radiateur sèche-serviettes finit de compléter l'ensemble.

Rejetée entre deux cloisons, présence d'une baignoire intégralement faïencée, en nature de résine, équipée d'un robinet mitigeur avec douche.

La superficie, réduite, se fixe à 4,86 m².
(voir en annexe photos 42 et 43).

Dans le prolongement, toujours côté gauche, par une porte bois avec moulure, l'on débouche sur une pièce à usage de chambre.

Chambre 1 :

Au sol, mêmes dalles de carrelage type grès cérame ; idem en ce qui concerne les plinthes de même nature.

Bon état d'usage.

Sur l'ensemble des murs, montant des plinthes jusqu'au niveau de la cueillie, plaques de placoplâtre recouvertes d'un enduit peinture de couleur blanche.

Au plafond, plaques de BA13 là aussi recouvertes d'un enduit peinture de couleur blanche.

L'ensemble est en simple état d'usage.

La pièce va s'ajourer sur la rue Paul Bert, *via* un ouvrant à la française, équipé d'une fenêtre en PVC de couleur blanche avec double vitrage.

L'éclairage artificiel est assuré par une applique murale.

Plusieurs prises électriques, prise téléphone et une prise antenne sont également disponibles.

Un petit convecteur électrique assure le chauffage.

La superficie se traduit par 10,25 m².
(voir en annexe photos 44 à 46).

WC :

Les prestations ci-après indiquées vont se retrouver *in extenso* avec le même type de carrelage type grès cérame au sol, des plaques de placoplâtre aux murs et de BA13 au plafond, toutes recouvertes d'un enduit peinture de couleur blanche.

L'ensemble est en simple état d'usage.

Classiquement, cet espace aveugle accueille un WV avec cuvette, réservoir et abattant.

Forcément réduit, la superficie est de 1,27 m².
(voir en annexe photo 47).

La dernière pièce est une pièce à usage de chambre.

Chambre 2 :

Au sol, dalles de carrelage type grès cérame ; idem en ce qui concerne les plinthes de même nature.

Bon état d'usage.

Sur les murs, plaques de placoplâtre recouvertes d'un enduit peinture de couleur blanche, que l'on va retrouver *in extenso* au niveau des plaques de BA13 du plafond, de type rampant.

L'ensemble est en état d'usage.

La pièce s'ajoute *via* un ouvrant à la française sis sur la façade rue Paul Bert, en nature de PVC avec double vitrage.

La pièce s'équipe de prises électriques, d'une prise antenne et d'une prise téléphone ; elle reçoit enfin un petit convecteur électrique.

La superficie s'établit à 8,53 m².
(voir en annexe photos 48 à 51).

La superficie du lot quant à elle s'établit à 45,76 m².
(voir en annexe pièce 3).

Je me suis par la suite rendu au niveau du dernier local, celui-là même qui se situe au rez-de-chaussée de l'immeuble, et dont l'accès est donné *via* la rue Paul Bert.

La pièce va s'ajourer sur l'extérieur *via* un ouvrant à la française en nature de PVC, avec double vitrage, équipé extérieurement de volets avec persiennes.

Cette pièce pâtit d'une importante humidité dont les manifestations se caractérisent classiquement par l'apparition de champignons et moisissures.

A noter la présence d'un convecteur électrique.

La superficie cumulée s'établit à 17,38 m².
(voir en annexe photos 52 à 54).

Chambre 1 :

Sol en nature de parquet stratifié.

Aux dires du locataire, il existe une différence de niveau qui altère la planéité et qui serait causé par la trappe d'accès à un ancien puits, d'où l'émanation régulières d'odeurs particulièrement nauséabondes, et qui oblige ce dernier à laisser la fenêtre ouverte.

Sur les murs en nature de placoplâtre, peinture de couleur blanche montant des plinthes jusqu'au niveau de la cueillie.
Mauvais état d'usage.

Au plafond, plâtre avec deux poutres coffrées là aussi recouvertes d'une peinture de couleur blanche.
Mauvais état d'usage.

La pièce s'ajoure *via* un ouvrant à la française, situé donc rue Paul Bert, équipé de deux vantaux PVC avec double vitrage.

Lumière artificielle *via* une applique murale.

La chambre compte quelques prises électriques, prise antenne et prise téléphone.

A noter la présence également de deux humidificateurs afin que de purifier l'atmosphère humide.

Petit convecteur électrique au niveau de l'allège.

La superficie de cette pièce de nuit s'établit à 10,52 m².
(voir en annexe photos 55 et 56).

Dans la continuité de la chambre, la pièce aveugle à usage de salle d'eau.

Salle d'eau :

L'on va retrouver au sol le même type de dalles de carrelage type grès cérame.

Sur les murs, montant des plinthes jusqu'au niveau de la cueillie, présence de plaques de placoplâtre recouvertes d'un enduit peinture de couleur blanche.

Mauvais état d'usage.

Au plafond, lambris en PVC.

Très schématiquement, l'équipement de la pièce fait appel à un meuble sur la paillasse duquel est posé un lavabo avec robinet mitigeur, lequel s'équipe d'un miroir avec tablette et deux spots électriques.

Rejetée contre la cloison, baignoire dont les parois sont intégralement faïencées.

Sèche-serviettes électrique déposé et gisant au sol.

La superficie s'établit à 4,79 m².
(voir en annexe photos 57 et 58).

Dans la continuité, la pièce à usage de toilettes est accessible *via* une porte peinte avec moulure.

WC :

Il s'agit d'une pièce aveugle abriant le WC, lequel accueille donc cuvette, réservoir et abattant ainsi que le cumulus d'eau sur le côté.

Au sol, dalles de carrelage type grès cérame.

Sur les murs, plaques de placoplâtre recouvertes d'un enduit peinture de couleur blanche et au plafond, plâtre recouvert d'un enduit peinture de couleur blanche.

Mauvais état d'usage.

A noter que ce WC communique avec un espace bas de plafond directement aménagé, semble-t-il, sous l'escalier des parties communes de l'immeuble.

La superficie est de 3,19 m².
(voir en annexe photo 59).

Chambre 2 :

Elle est accessible *via* la pièce de vie par une porte en pin avec moulure.

L'on retrouve au sol le même type de dalles carrelage type grès cérame ; idem au niveau des plinthes de même nature.

Sur les murs, plâtre recouvert d'un enduit peinture, montant des plinthes jusqu'au niveau de la cueillie.

Mauvais état d'usage.

Au plafond, lambris recouvert d'un enduit peinture de couleur blanche.

La pièce va s'ajourer ici côté rue des Remparts *via* un ouvrant à la française deux vantaux, en nature de PVC avec double vitrage.

Prises électriques au nombre de trois, prise antenne ainsi que prise téléphone.

Convecteur situé au niveau de l'allège.

Cette dernière pièce de nuit offre une superficie de 9,07 m².

(voir en annexe photos 60 à 62).

Cumulée, la superficie de ce dernier lot s'établit à 44,95 m²
(voir en annexe pièce 4).

TABLEAU SYNOPTIQUE

L'immeuble dont s'agit se situe donc sur la commune de ROQUEMAURE, laquelle située dans le Gard Rhodanien, se localise à vingt kilomètres du chef-lieu du Département du VAUCLUSE, la commune d'AVIGNON.

Edifiée sur la rive droite du Rhône, ROQUEMAURE comptait en 2016, 5472 habitants à laquelle elle offre tous commerces, écoles maternelle et primaire ainsi qu'accueils de crèches.

Concernant le bien en l'espèce, il s'agit d'un immeuble ancien, accueillant trois lots, dont la principale caractéristique est d'être traversant entre 2 voiries.

Dans cette logique, le bâtiment édifié à proximité de la route d'Avignon, offre deux entrées possibles, l'une rue des Remparts au numéro 48, et l'autre rue Paul Bert au numéro 29.

Deux lots sont donc accessibles depuis la rue des Remparts et le dernier, au rez-de-chaussée, depuis la rue Paul Bert.

Actuellement, deux lots sur les trois sont loués via des baux sous seing privé, dont la gestion locative est confiée à l'agence FONCIA sur ORANGE.

Les loyers mensuels s'établissent à un montant de 390 et 530 euros.

Le troisième lot, celui du premier niveau, est quant à lui inoccupé.

Des travaux de rénovation ont manifestement été faits, ne serait-ce que pour redistribuer les espaces avec la mise en place de cloisons en placo.

Généralement, la distribution s'articule autour d'une zone de vie qui distribue par la suite deux chambres, à minima, ainsi que salle d'eau et WC, en général indépendant.

Le chauffage est assuré par des convecteurs électriques.

Les huisseries, en bon état, sont en nature de PVC et présentent un aspect récent.

Elles tranchent en cela avec les volets extérieurs qui, en bois, apparaissent vieux et mal entretenus.

Au vu de sa situation, l'immeuble est bien entendu relié au réseau communal du tout à l'égout.

Malgré les travaux, il se confirme des problèmes liés à la couverture puisque des infiltrations ont été mises en avant à travers le devis sollicité par l'agence FONCIA.

Il est à noter également que sur les deux locataires, l'un semble ne pas être à jour, au vu des éléments fournis, concernant le règlement de ses loyers.

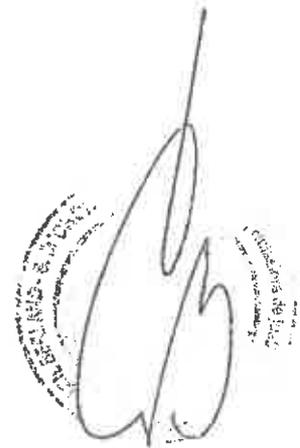
La surface cumulée habitable de l'immeuble enfin s'établit, selon Loi Carrez, à 136,60 m².

Je n'ai pu connaître le montant de la taxe foncière dans la mesure où la SCI propriétaire est restée taisante à mes sollicitations.

N'ayant plus d'autres constatations à effectuer, je me suis alors retiré afin que de dresser le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

COÛT :

Honoraires –Article A.444-28	.....	220,94 €
Frais de déplacement Art.A.444-8	.....	7,67 €
		<hr/>
Sous total HT	.....	228,61 €
TVA 20 %	.....	45,72 €
Taxe fiscale Art. 20	.....	14,89 €
Débours photographies	.....	62,00 €
Retour débours	.....	2,60 €
		<hr/>
<u>TOTAL TTC</u>	.....	353,82 €



A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains text that is partially obscured by the signature but appears to include 'LE DIRECTEUR' and 'LE 10/10/2010'.

TGH



VALLEE DU RHONE
129 ZA des Compvoires
84310 MORIERES LES AVIGNON

G. ZIAT

Devis n° : DE08 11717

Nos réf. : HB LG

Contact chantier : PIOT 0665582168

Port des EPI : cf. analyse de risques

Commentaires & Accès : Tuile canal par appartement dernier étage

Tél : 04 90 33 02 18

Fax : 04 90 23 05 99

WWW.TGH.FR

valleedurhone@tgh.fr

FONCIA FABRE GILBERT

34, bd Saint Michel

BP 261

84000 AVIGNON CX

Morrieres Les A. le 14-nov.-19

Adresse d'intervention : 48 rue des Remparts - Roquemaure

Descriptif des travaux : Réparations ponctuelles en toiture suite à DDE dans logement dernier étage au titre des mesures conservatoires.

N°	Description	Qté	U	PU HT	Montant HT	TVA
1	Installer le chantier, poser les lignes de vie provisoires & protéger les ouvrages.	1,00	F			10,00
2	Effectuer une reprise des scellements endommagés de la tuile de faitage sur 6 ML	6,00	ML			10,00
3	Remaniage de la toiture par remplacement et scellement des tuiles cassées et alignement des tuiles déplacées (2 zones au droit des infiltrations	6,00	M2			10,00
4	Application d'une résine d'étanchéité liquide polyuréthane dans les canaux des tuiles sur 6 M²	6,00	M2			10,00
5	Nettoyer, évacuer les décombres & replier le chantier	1,00	F	1 250,00	1 250,00	10,00

NOTE IMPORTANTE : La toiture nécessite une réfection complète au regard de son état. Des réparations ponctuelles ont été déjà réalisées par le passé mais la locataire subit encore des infiltrations en 3 endroits. les travaux décrits ci-dessus ont pour but de mettre hors d'eau l'appartement sous jacente au TITRE DES MESURES CONSERVATOIRES mais ne sauraient se substituer à une réfection complète de la toiture. Ces travaux sont sans garantie. Il convient de prévoir une réfection complète de la toiture afin de mettre hors d'eau l'appartement sous jacent de manière pérenne.



PIECE 1

Nos prix sont établis sur la base des taux de TVA en vigueur à la date de la remise de l'offre.
Toute variation ultérieure de ces taux, imposée par la loi, sera répercutée sur ces prix.
A votre charge : l'eau, l'électricité & local stockage matériel

Taux	Base	Montant
10,00	1 250,00	125,00
0,00	0,00	0,00

Total HT	1 250,00
TVA	125,00
Total TTC	1 375,00
Acompte	0,00
Net à payer	1375

Ci-joint : attestation décennale + QualiBât.
Date de validité de l'offre : 12/02/2020

Conditions de règlement : 30% à la commande: solde à la livraison du chantier

Pour le client (signature précédée de la mention :
Bon pour Accord)

L'entreprise T&H



1



2



3



4



[Handwritten signature]

5



6



7



8



[Handwritten signature]

9



10



B

11



12



A3



A4

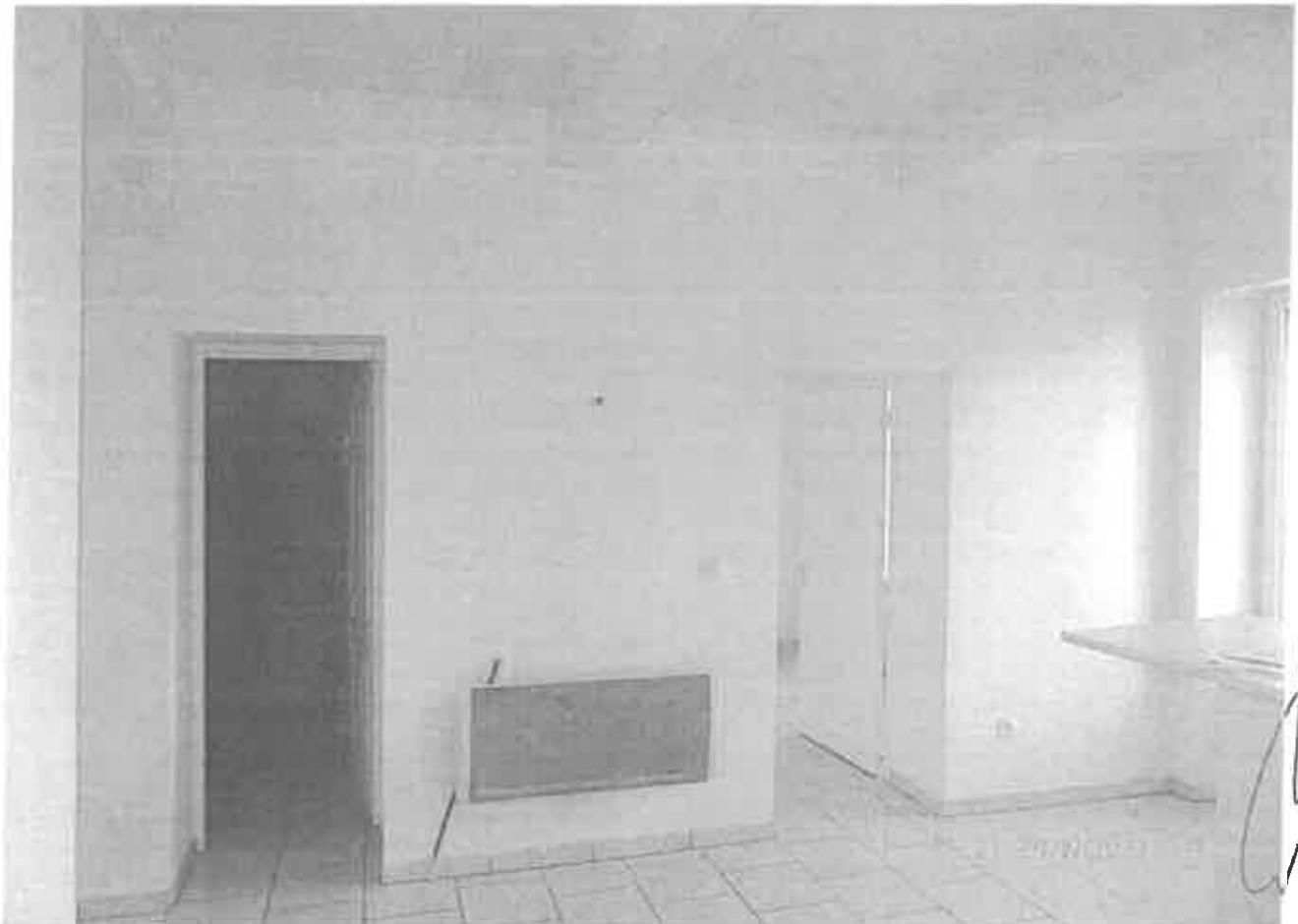


[Handwritten signature]

15



16



17



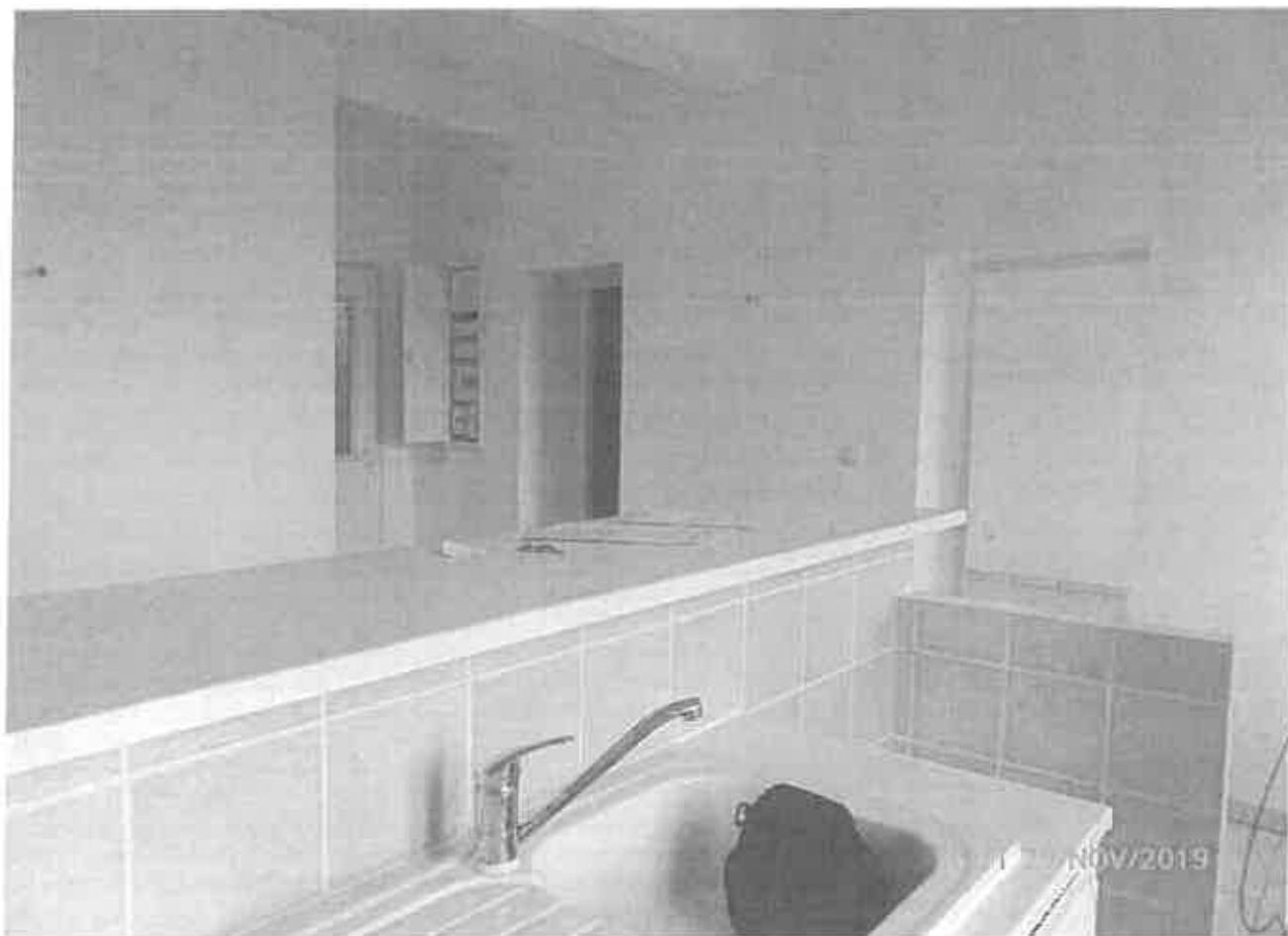
18



19



20



15





25



26



27



28

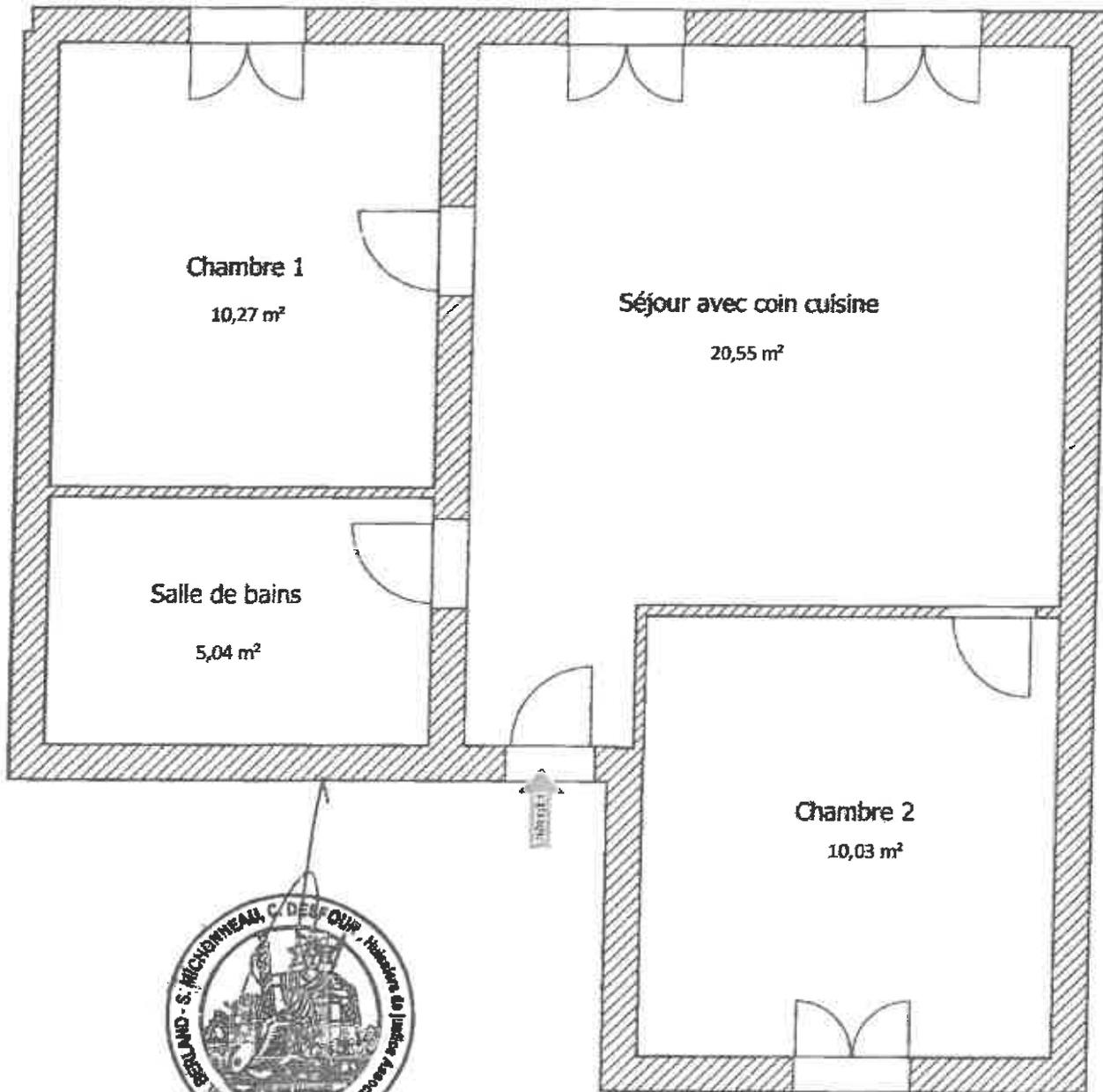






PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i>	48 Rue des Remparts & 29 Rue Paul Bert 30150 ROQUEMAURE
<i>N° dossier:</i>	2019-11-1133			
<i>N° planche:</i>	1/3	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis	
<i>Origine du plan:</i>	Cabinet de diagnostic		<i>Bâtiment – Niveau:</i>	Immeuble principal - Appt n°1 - 1er étage

Document sans échelle remis à titre indicatif



PIECE 2



33



34





Handwritten signature or initials

27



38



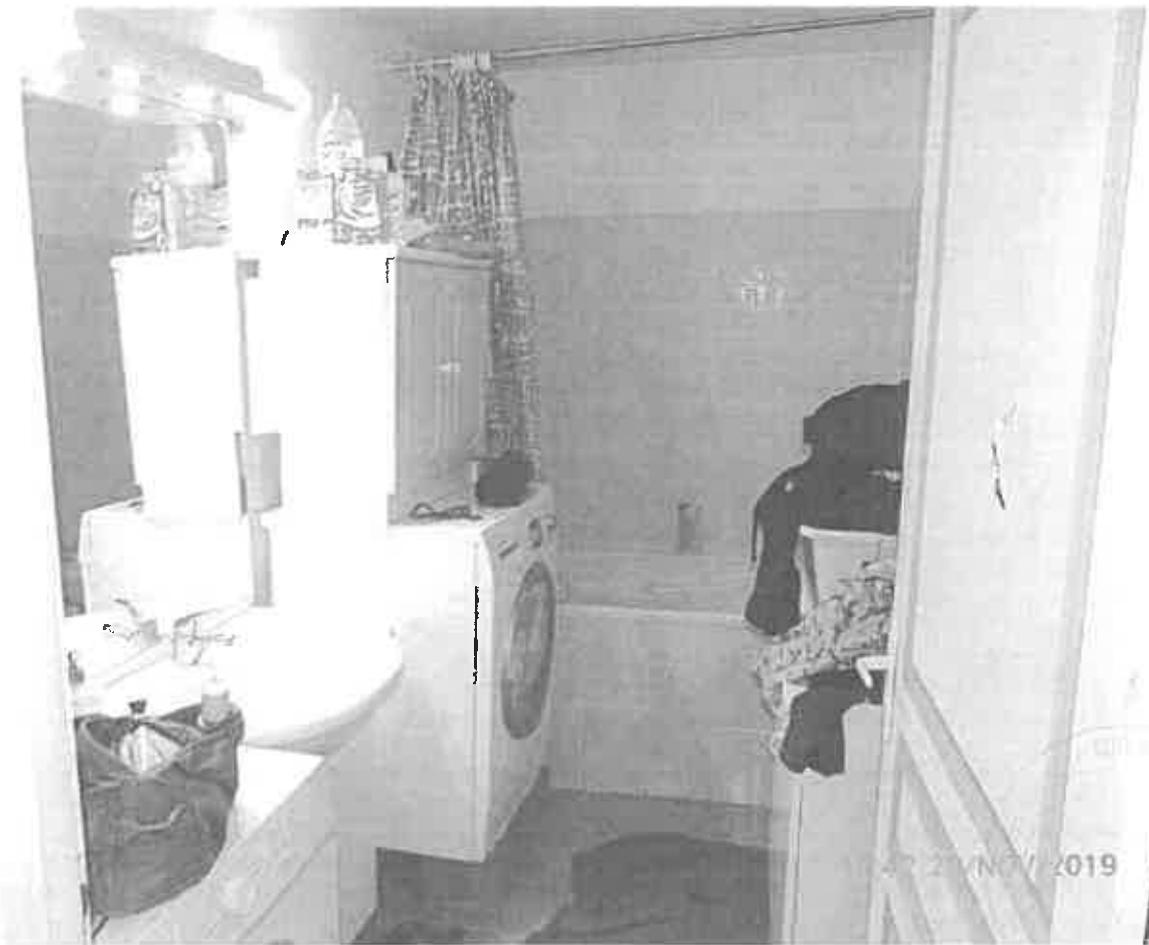


Handwritten signature or initials.

41

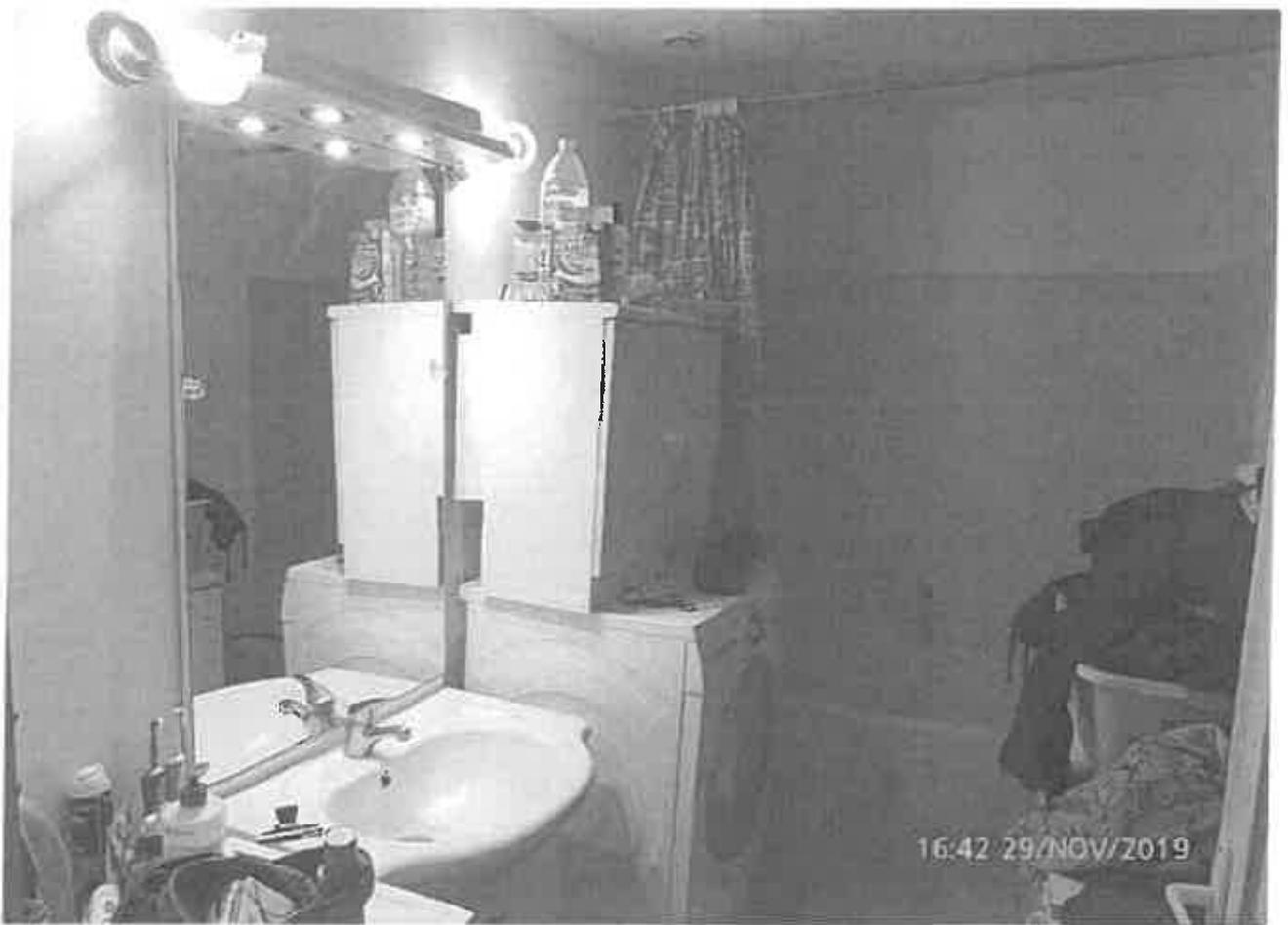


42



[Handwritten signature]

43



44



45



46



47



48



[Handwritten signature]

49



50



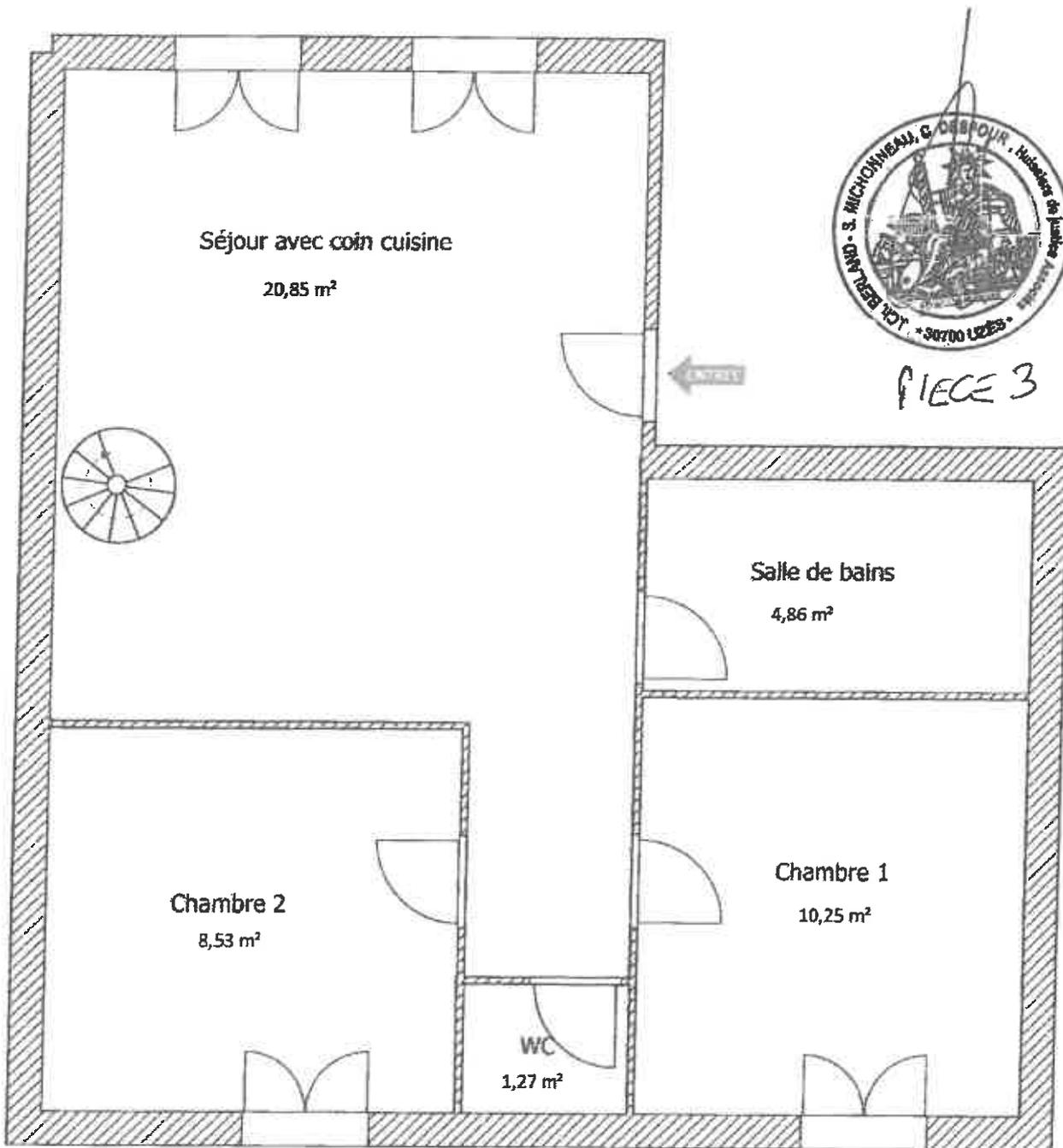


Handwritten signature or initials.



PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i>	48 Rue des Remparts & 29 Rue Paul Bert 30150 ROQUEMAURE
<i>N° dossier:</i>	2019-11-1133		<i>Bâtiment - Niveau:</i>	Immeuble principal - Appt n°2- 2nd étage
<i>N° planche:</i>	2/3	<i>Version:</i> 1 <i>Type:</i> Croquis		
<i>Origine du plan:</i>	Cabinet de diagnostic			

Document sans échelle remis à titre indicatif





B

55



56



57



58



Handwritten signature

59



60



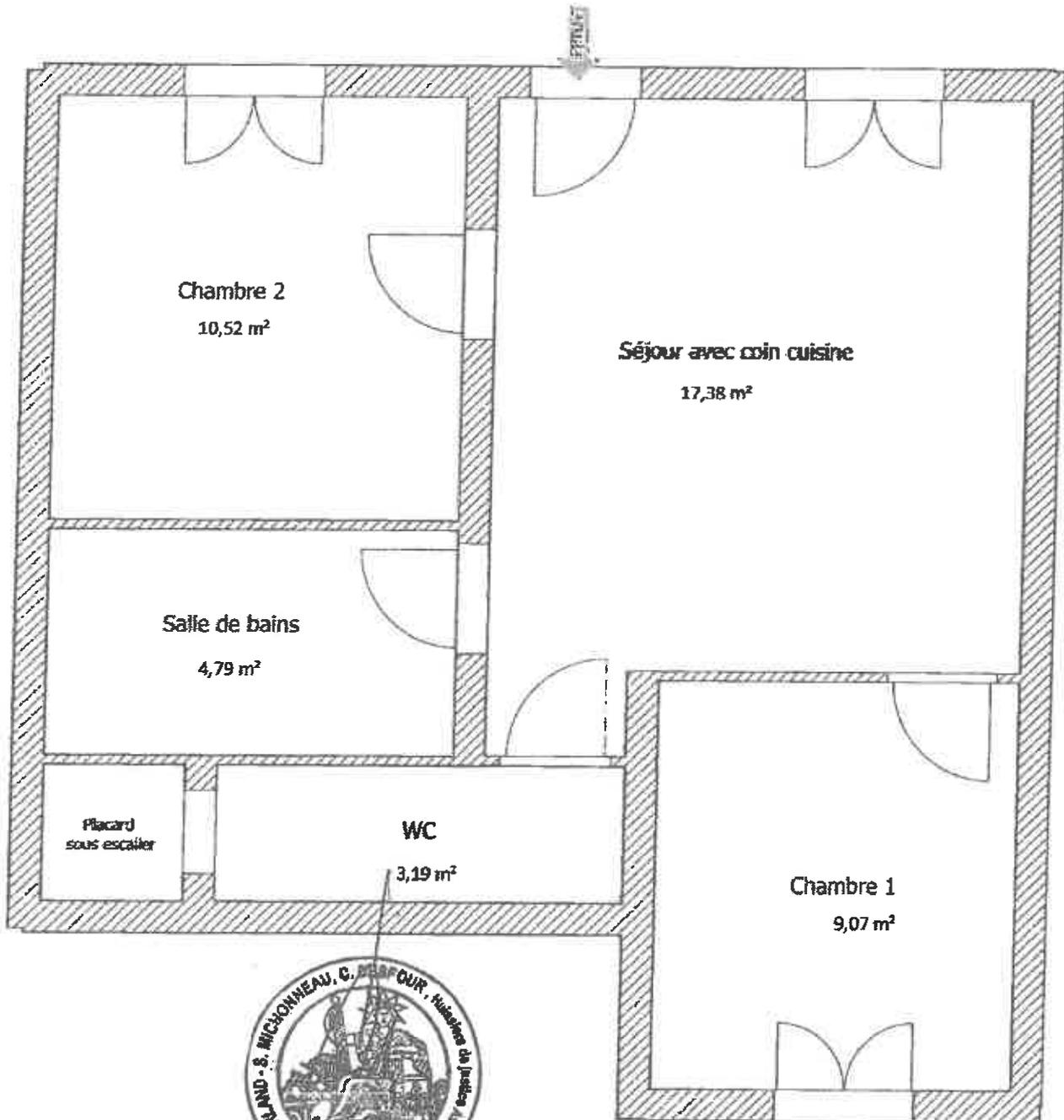
Handwritten signature or initials.





PLANCHE DE REPERAGE USUEL		Adresse de l'immeuble:	48 Rue des Remparts & 29 Rue Paul Bert 30150 ROQUEMAURE
N° dossier: 2019-11-1133		Bâtiment - Niveau:	Immeuble principal - Appt n°3 - RDC - Rue Paul Bert
N° planche:	3/3			Version: 1	Type: Croquis
Origine du plan: Cabinet de diagnostic			

Document sans échelle remis à titre indicatif



PIECES



CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Délivré par la Commune de ROQUEMAURE

DOSSIER n° CU 30221 19 C0095, déposé le 17/07/2019

1. IDENTIFICATION

Demandeur : **AKCIO BDCC AVOCATS**
116 ALLEE NORBER WIENER
ARCHE BOTTI
30035 NIMES CEDEX1

REQU
Le 13 SEP. 2019

2. TERRAIN DE LA DEMANDE

Adresse du terrain : **48 B RUE DES REMPARTS**
30150 ROQUEMAURE
Parcelle(s) : **AH1361**
Superficie déclarée du terrain : **85,00**

3. OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT en date du 17/07/2019

Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et la liste de taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain (article L.410-1 1^{er} alinéa du code de l'urbanisme).

4. NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

Articles L. 111-1 et suivants et R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme valant Règlement National d'Urbanisme (R.N.U).

5. SERVITUDES UTILITE PUBLIQUE

- Plan de Prévention des Risques « Rhône-Cèze-Tave » approuvé le 10/03/2000, le terrain est en zone RSa ;
- AC1 – Monuments historiques : Servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits.
- Servitude PT4 relative aux télécommunications.

6. SERVITUDES AUTRES

NEANT

7. DROITS DE PREEMPTION

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Le terrain n'est soumis à aucun droit de préemption

8. RÉGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Taxe d'aménagement (part communale et part départementale)

<input type="checkbox"/>	Taxe d'aménagement secteur de part communale majorée
<input checked="" type="checkbox"/>	Redevance d'archéologie préventive
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).
<input checked="" type="checkbox"/>	Participations pour équipements propres (article L.332-15)
Participations préalablement instaurées par délibération.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (P.F.A.C.) Art. L.1331-7 du Code de la Santé Publique, mise en place à partir du 01 juillet 2012
<input type="checkbox"/>	Participation du constructeur en ZAC (article L.332-11)
Participations prévues par un Projet Urbains Partenarial (P.U.P.) approuvé.	
<input type="checkbox"/>	PUP approuvé par délibération du Conseil Municipal (article L.332-11-3)

9. OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

Sursis à statuer : Lors du dépôt d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable, un sursis à statuer pourra être opposé au titre de l'article L153-11 du code de l'urbanisme en raison de l'évolution en cours du document d'urbanisme.

Risque sismique : la commune est classée en zone 3 pour le risque sismique (sismicité modérée). Les architectes, maîtres d'œuvre et constructeurs doivent tenir compte sous leur responsabilité des règles de construction parasismiques.

Retrait gonflement d'argile : Le terrain est concerné par une zone B2 faiblement à moyennement exposée au risque retrait gonflement d'argile.

Risque sismique : la commune est classée en zone 3 pour le risque sismique (sismicité modérée). Les architectes, maîtres d'œuvre et constructeurs doivent tenir compte sous leur responsabilité des règles de construction parasismiques.

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable selon sa nature.



ROQUEMAURE, le

Patrick POULENAS

19 SEP 2019

Conseiller délégué à l'urbanisme

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

le 19/09/19

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire du présent arrêté, s'il désire contester la décision, peut saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Préfet. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (au terme d'un délai de deux mois, le silence gardé par l'autorité compétente vaut rejet implicite).

DURÉE DE VALIDITÉ

Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de **DIX-HUIT MOIS** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité et de la salubrité publique.

PROLONGATION EVENTUELLE DE VALIDITÉ

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance du SPDC
Tél : 0 810 007 830

(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)
du lundi au vendredi
de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.ortleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 15/07/2019
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF1903468752

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 221 ROQUEMAURE						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AH	1361			48B RUE DES REMPARTS	0ha00a85ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30
Page 1 sur 1

**MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS**

**DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES**
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
GARD

Commune :
ROQUEMAURE

Section : AH
Feuille : 000 AH 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/5000

Date d'édition : 15/07/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :

NIMES
67 RUE SALOMON REINACH 30032
30032 NIMES CEDEX 1
tél. 04.66.67.60.67 - fax 04.66.67.50.67
cdf.nimes@dgi.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastrer.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics



**DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES**

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
GARD

Commune :
ROQUEMAURE

Section : AH
Feuille : 000 AH 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 15/07/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :

NIMES
57 RUE SALOMON REINACH 30032
30032 NIMES CEDEX 1
tél. 04.66.67.60.67 - fax 04.66.67.60.67
cdif.nimes@dgi.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

