



QUENIN-TOURRE-LOPEZ
H U I S S I E R S D E J U S T I C E

PROCES VERBAL
DE DESCRIPTION IMMOBILIERE

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

Tel : 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.

SECOND ORIGINAL

PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE

ET LE TRENTE SEPTEMBRE

1- A LA REQUETE DE :



La SELARL ETUDE BALINCOURT, Mandataire Liquidateur, dont le siège social est 29, Rue des Lombards à 30000 NIMES, agissant en sa qualité de **Mandataire Liquidateur à la liquidation judiciaire de la SCI I.N.M, dont le siège social est 31, Route de Nîmes à 30620 BERNIS**, nommé à ces fonctions par jugement du Tribunal de Grande Instance de Nîmes en date du 22 Mars 2018 et un Arrêt de la Cour de Cassation du 08 Janvier 2020.

Pour lequel domicile est élu en notre étude et encore en le Cabinet de la SELARL CSM2, Avocat Associés au Barreau de Nîmes, y demeurant et domiciliés en cette qualité 28, Rue Ruffi à 30000 NIMES, en la personne de Maître Raphaëlle CHABAUD, Avocate, constituée sur la présente procédure.

1- EXPOSE DES FAITS :

Dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire ouverte à l'encontre de la SCI I.N.M par jugement du Tribunal de Grande Instance de Nîmes en date du 20 Juillet 2017, successivement confirmée par Arrêts de la Cour d'Appel de Nîmes du 22 Mars 2018 et de la Cour de Cassation du 08 Janvier 2020, la SELARL ETUDE BALINCOURT doit procéder à la réalisation du patrimoine immobilier qui constitue l'actif de liquidation.

Celui-ci est constitué d'un immeuble à usage professionnel sur le territoire de la Commune de Bernis, 31, Route de Nîmes et, préalablement à la vente qui doit prochainement intervenir à la barre du Tribunal Judiciaire de Nîmes, nous sommes requis à l'effet de dresser procès-verbal de description du bien immobilier objet de ladite procédure.

2- DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Nous SCP Michel QUENIN – Françoise TOURRE – Pierre-Yves LOPEZ, Alizée BLANC, Commissaires de Justice Associés près de la Cour d'Appel de NIMES, y demeurant 570, Cours de Dion Bouton - Zone Km Delta - B.P. 21360 - 30016 NIMES CEDEX 1, en la personne de Maître Michel QUENIN, Commissaire de Justice soussigné.

Procédant en exécution des articles L 311-2 et suivants et R.322-1 à R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

Nous nous sommes transportés ce jour sur le territoire de la Commune de BERNIS, 31, Route de Nîmes, sur la propriété immobilière appartenant à la SCI I.N.M, l'ensemble cadastré à la section AL numéros 118, 119, 120 pour une contenance totale de 12 Ares 09 Centiares, à l'effet de procéder à la description des biens immobiliers qui y sont situés et qui appartiennent à la SCI I.N.M.

Là étant nous avons pu procéder comme suit à nos opérations de description immobilière.



Nous sommes, lors de cette intervention, assistés de trois gendarmes de la Brigade de Gendarmerie de Bernis ainsi que d'un serrurier requis par nos soins.

A notre arrivée sur les lieux nous y rencontrons Madame CARO LANGA qui nous autorise à procéder à nos opérations de description.

3- DESCRIPTION IMMOBILIERE :

La propriété immobilière objet de la présente procédure consiste en une parcelle de terrain sur laquelle est édifié un bâtiment à usage professionnel sise sur le territoire de la commune de BERNIS, 31, Route de Nîmes figurant au cadastre de ladite Commune à la Section AL, numéros :

- 118 pour une superficie de 07 Ares 64 Centiares,
- 119 pour une superficie de 01 Ares 29 Centiares,
- 120 pour une superficie de 03 Ares 16 Centiares.

Soit ensemble..... 12 Ares 09 Centiares.

Le bâtiment s'étend sur rez-de-chaussée surmonté de deux étages.

Il est construit en bardage métallique sur structure métallique.

La toiture est constituée de tôles métalliques ondulées et plaques translucides.

Le local à usage professionnel est situé au rez-de-chaussée sur la partie Ouest du bâtiment.

La partie Est en rez-de-chaussée est aménagée à usage de bureau, sanitaires et salle de repos.



La partie Est en rez-de-chaussée est aménagée à usage de bureau, sanitaires et salle de repos.

Une montée d'escaliers métallique extérieure permet l'accès aux étages et à la toiture terrasse qui couvre la partie Sud de la toiture.

Les premier et deuxième étages sont aménagés à usage d'appartement

LOCAL ATELIER :

L'accès au local professionnel est permis au moyen d'une grande ouverture en façade Sud du bâtiment, munie d'un portail roulant à commande électrique.

Le sol est constitué d'une dalle béton.

Le local professionnel est constitué d'un atelier ni disposant d'aucun cloisonnement.

Il s'étend du Nord au Sud et deux cabines de peinture sont aménagées en extrémité Nord de l'atelier.

Sur la partie constituant environ la moitié Est du local atelier, se trouve aménagée une mezzanine qui repose sur structure métallique.

Les lieux sont ajourés côté Est au moyen de vitrage fixe.

L'éclairage est assuré en plafond au moyen de caissons lumineux.



LOCAUX ADMINISTRATIFS :

En façade Sud du bâtiment prend pied une porte menuiserie alu qui permet l'accès aux locaux à usage administratifs.

Bureaux accueil :

Le sol est recouvert d'un carrelage grès en état d'usage.

Les murs et plafond sont peints en état d'usage.

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

On note la présence d'un bloc de climatisation réversible, assurant le chaud et le froid.

Au fond de la pièce une porte ouvre sur la partie du local à usage professionnel.

Depuis cette pièce à usage de bureau prend pied un couloir de dégagement qui dessert en enfilade sur l'extrémité Est du bâtiment :



Depuis cette pièce à usage de bureau prend pied un couloir de dégagement qui dessert en enfilade sur l'extrémité Est du bâtiment :

- *A gauche un local à usage de sanitaire* comprenant un W.C clos et un lavabo.
Le sol est recouvert d'un carrelage grès,
Les murs sont revêtus d'un faïençage gris,
Le plafond est blanchi,
L'ensemble est en état d'usage.
- *A droite un local à usage de bureau* auquel on accède au moyen d'une porte pleine en bois,
Le sol est revêtu d'un carrelage grès en état d'usage,
Les murs et plafond sont blanchis en état d'usage,
La pièce est ajourée côté Sud au moyen de deux fenêtres menuiserie alu,
- *Au fond du hall dégagement présence d'une pièce à usage de salle de repos et cuisine.*
Le sol est revêtu d'un carrelage grès en état d'usage,
Les murs sont peints, le plafond est blanchi en état d'usage,
L'éclairage est assuré au moyen de quatre caissons lumineux en plafond.
La pièce est ajourée en façade Sud au moyen de deux fenêtres menuiserie alu.
Sur le mur Nord, une porte ouvre sur le local à usage d'atelier.

En façade extérieure Sud du bâtiment prend pied une montée d'escalier métallique en colimaçon qui dessert les premier et deuxième étages.

PREMIER ETAGE :

Il s'agit également d'un local aménagé en appartement à usage d'habitation.

Les lieux se composent comme suit :

- Une pièce à usage de séjour salon avec cuisine ouverte.

Un couloir de distribution dessert en enfilade :

- Sur la gauche une pièce à usage de chambre, ajourée au Sud au moyen d'une fenêtre menuiserie alu,
- Au fond du couloir une deuxième pièce à usage de chambre, ajourée au Sud au moyen d'une fenêtre menuiserie alu.



- Sur la droite de ce même hall dégagement, une pièce à usage de salle de bain et un W.C indépendant.

DEUXIEME ETAGE :

Il s'agit d'un local actuellement en cours d'aménagement à usage d'appartement qui se compose comme suit :

- ***Une grande pièce à usage de séjour salon avec cuisine ouverte.***

La pièce est ajourée en façade Sud au moyen de trois fenêtres menuiserie alu simple battant.

Le sol est recouvert d'un carrelage grès en état d'usage.

Les murs sont peints en état d'usage,

Le plafond est en grande partie effondré suite à une infiltration d'eau provenant de la toiture terrasse de l'immeuble.

Le chauffage est assuré au moyen d'un radiateur électrique mural ainsi que par un bloc de climatisation.

Le mur Ouest est revêtu d'un parement pierre.

Depuis cette pièce, prend pied vers l'Ouest un couloir distribution qui dessert en enfilade :

- ***Sur la droite une pièce à usage de salle de bains*** en cours d'aménagement, ***Un local W.C*** avec cuvette et chasse dorsale.
- ***Sur la gauche deux pièces à usage de chambre*** en cours d'aménagement dont les murs sont revêtus d'une peinture blanche, le sol est constitué d'un carrelage grès, le plafond blanchi en état d'usage.
Chacune des chambres est équipée d'un bloc climatisation et d'un chauffage électrique mural.
- Au fond du hall dégagement sur le côté droit, on note ***une pièce à usage de buanderie.***
- A l'extrémité Ouest du hall de distribution intérieur, on note la présence ***d'une troisième chambre*** également en cours d'aménagement.



Cet appartement est aujourd'hui totalement inhabitable, largement dégradé notamment en ce qui concerne les plafonds de la pièce principale et des et ceux des chambres qui sont partiellement effondrés par suite des importantes infiltrations d'eau qui proviennent de la toiture terrasse de l'immeuble.

Une montée d'escaliers extérieure se poursuit au delà du deuxième étage et permet l'accès à la toiture terrasse de l'immeuble.

Le sol de la terrasse est revêtu de dalles en pierre, reposant sur plots plastic. Nous constatons que cette terrasse a fait l'objet de recherches de fuites, quelques pierres du dallage sont déplacées en extrémité Sud-Ouest.

LES CONDITIONS D'OCCUPATION (AUX DIRES DE MADAME CARO LANGA) :

- Le local professionnel et les locaux administratifs :

Ils sont aujourd'hui occupés par la SARL ASMP 30 aux termes d'un bail que Madame CARO LANGA n'a pas été en mesure de nous justifier. Aux dires de l'intéressé, le loyer serait de 1 000.00 € par mois et réglé à ce jour.

- L'appartement à usage d'habitation du premier étage :

Il est à ce jour occupé par Monsieur CARO LANGA Mickaël, fils de Madame CARO LANGA. Aux dires de l'intéressé, il n'existe pas de bail écrit et cette occupation est consentie à titre gratuit.

- L'appartement à usage d'habitation du deuxième étage :

Cet appartement ne fait à ce jour l'objet d'aucune occupation. Il est toujours en cours d'aménagement et devra faire l'objet d'importants travaux de rénovation, notamment en ce qui concerne la réfection des plafonds qui sont partiellement effondrés.



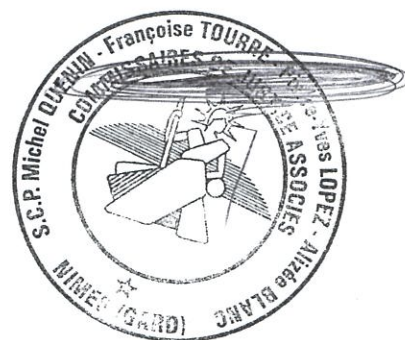
A l'issue de nos opérations de description, Madame CARO LANGA remet entre nos mains un rapport dressé à sa demande par le CABINET d'Expertise GDC EXPERTISE EN BATIMENT, 3 B, Chemin de la Croix des Soldats à 30210 LEDENON, expertise réalisée le 07 Juin 2022 et concernant les désordres affectant l'immeuble en raison d'infiltrations d'eau au travers de la toiture terrasse.

Copie de ce rapport d'expertise demeurera annexé au présent procès-verbal de description.

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.

Divers clichés photographiques des lieux demeureront annexés au présent procès-verbal de constat.

Maître Michel QUENIN



EIRL Gabriel Da Cruz - GDC EXPERTISE en Bâtiment
3B chemin de la Croix des Soldats - 30210 Lédénon
Technicien de la Construction
EXPERT CONSEIL et ARBITRE en Bâtiment
Membre du Syndicat National des Experts Immobiliers
EXPERT certifié OFIB et SNEI
Diplôme d'arbitre délivré par la Compagnie Nationale des Experts Diplômés
Ingénieurs et Scientifiques N° 392
Sirène : 481751428 - Tél : 07-66-68-80-01 - Mail : gdc.expertise@gmail.com

EXPERTISE DU 7 JUIN 2022

N° enregistrement service expertise : 07062022

Affaire : ASMP 30

RAPPORT D'EXPERTISE UNILATÉRALE AMIABLE BÂTIMENT

Demandeur : Mme Camille Carolanda.

Adresse : 31 route de Nîmes, 30620 Bernis.

*Définition de la mission : Expertise unilatérale amiable pour un
dégât des eaux du Hangar de la société ASMP 30, sur la commune
de Bernis 30620. Sondage non effectué.*

Lieu d'intervention : 31 route de Nîmes, 30620 Bernis.

Date, début de mission : Mardi 7 juin 2022 à 10H00.



SOMMAIRE

01- RÉFÉRENCE DE LA MISSION

02- OBJET DU LITIGE

03- CHRONOLOGIE DE L'EXPERTISE

04- CONSTAT DES PATHOLOGIES

05- ANALYSE DES PATHOLOGIES



01- RÉFÉRENCE DE LA MISSION :

Expertise individuelle unilatérale amiable réf : 07062022

02- OBJET DU LITIGE :

- Dégât des eaux.

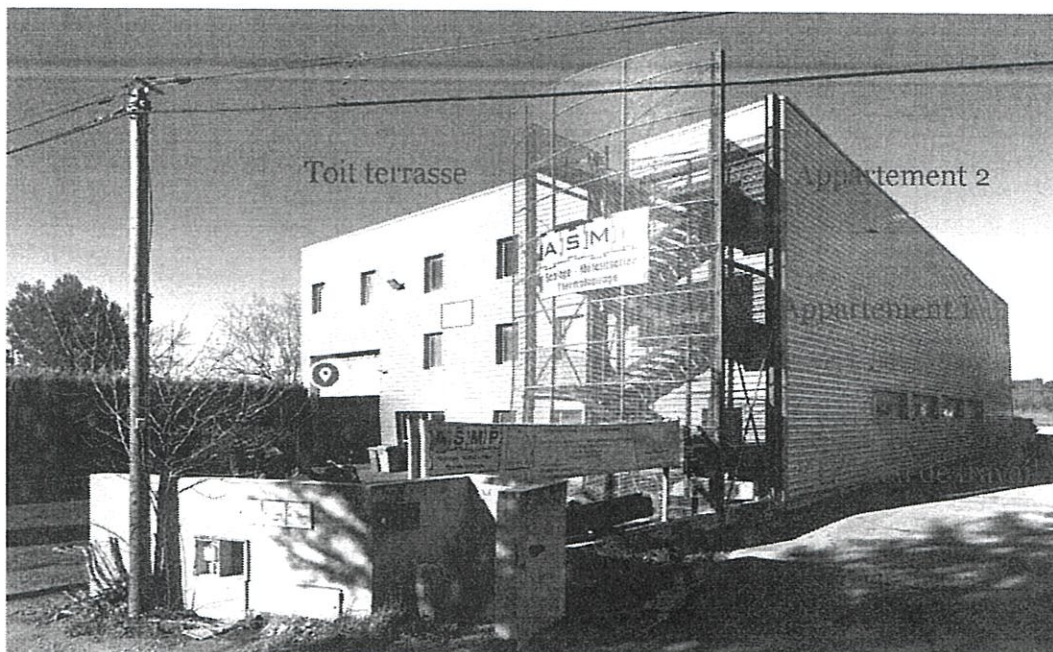
03-CHRONOLOGIE DE L'EXPERTISE

- Visite, audit du site, expertises relevées et photos.
- Restitution du constat des ouvrages.
- Analyses des pathologies constatées, les causes.
- Étude et préconisation d'une mise en conformité des ouvrages.
- Communication du rapport d'expertise.



04-CONSTAT DES PATHOLOGIES :

Vue du Hangar :

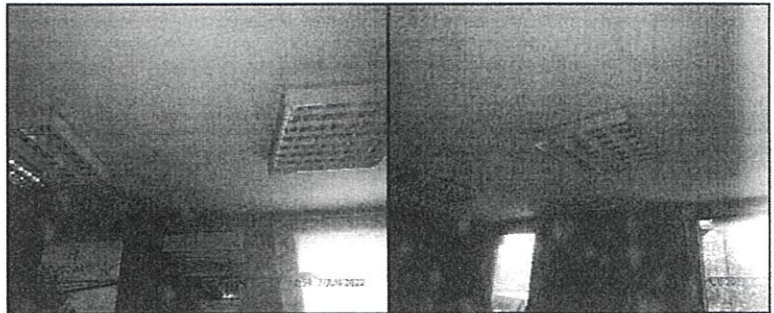


Constat RDC :

1



2



- 1- Constatation de moisissure au mur.
- 2- Auréole sur les plafonds.

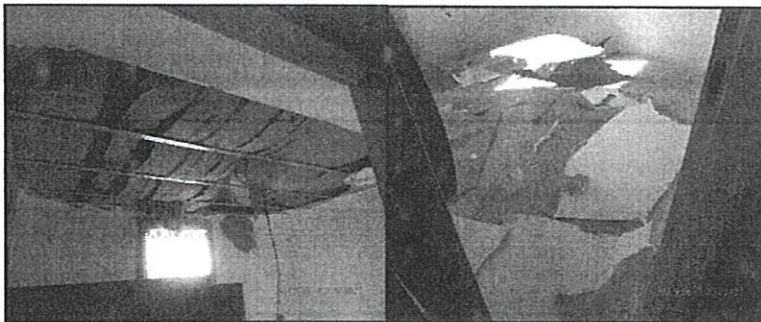


Constat appartement 1 :

3



4



- 3- Trace de coulure d'eau sur le mur de la salle de bain.
- 4- Le plafond en plaque de plâtre c'est effondré.

Constat appartement 2 :

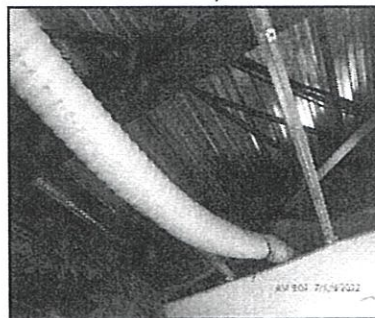
5



6



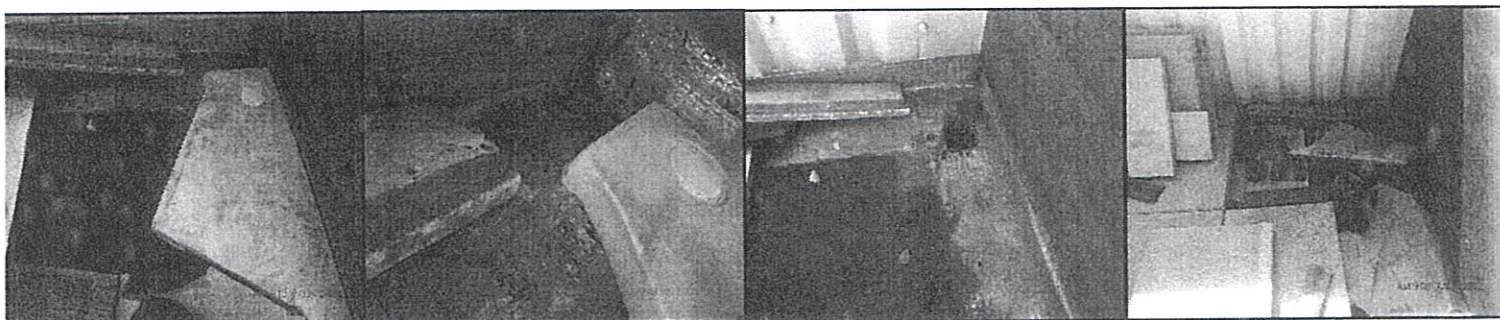
7



- 5- Auréole au plafond.
- 6- Le plafond en plaque de plâtre c'est effondré.
- 7- Absence d'isolation.

Constat toit terrasse :

8

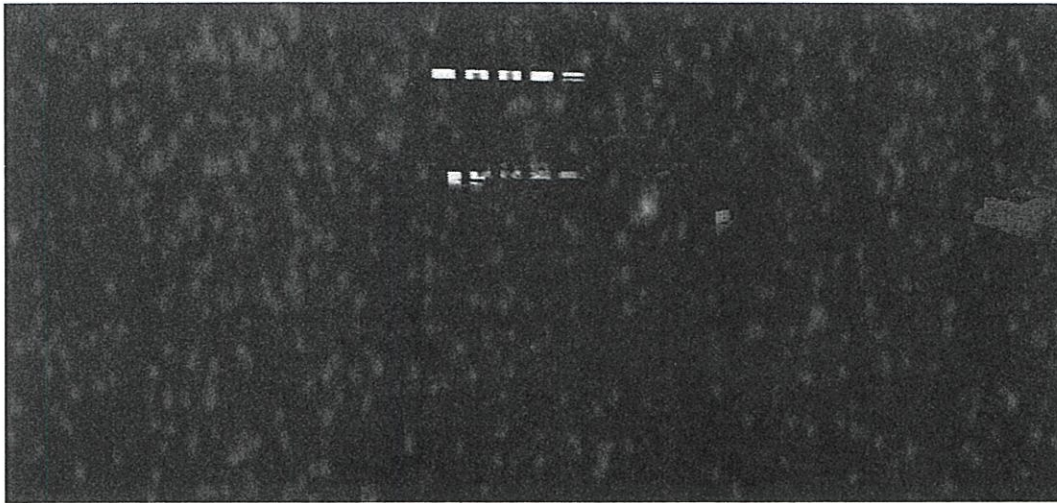


- 8- L'évacuation des eaux pluviales été obstruée par des plaques de styrodur.



Capture photo réaliser sur une vidéo prise par le client :

9

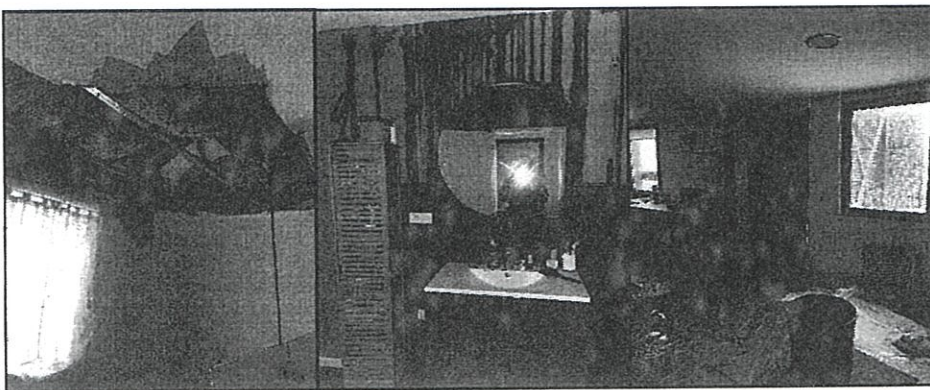


10



- 9- Vue de l'intérieur du Hangar.
- 10- De l'eau sort de l'applique.

Photo prise par le client :



- Les deux appartements sont dévastés par les eaux qui viennent de toutes part.



05-ANALYSE DES PATHOLOGIES

Suite à nos constatations, on peut déterminer d'où vient la cause de ce sinistre. Suite aux fortes précipitations qui ont eu lieu le 14 septembre 2021, le polystyrène qui se trouvait juste au-dessus de l'évacuation appeler aussi pissette, a fait effet de ventouse, aspirant ainsi le polystyrène et ne laissant pas passer les eaux pluviales pour les évacuer, l'eau c'est infiltré par le bardage créant ainsi tous les désordres constatés.

Il faut savoir que de base ce polystyrène ne doit pas se trouver sur l'étanchéité, mais sous l'étanchéité, seuls les plots sont autorisés à venir sur le bicouche bitumineux comme nous l'indique les normes d'exécutions du DTU 43.1.

Ci-dessous un extrait :

12 Configurations de toitures isolées sur bâtiments chauffés - Toitures accessibles aux piétons et au séjour - Protection par dalles sur plots

Les solutions sont composées de produits visés par un Avis Technique formulé par le GS 5.2 pour l'emploi sur élément porteur en bois, que ce soit le film pare-vapeur, l'isolant, la membrane pare-vapeur ou la protection.

TOITURES ACCESSIBLES AUX PIETONS ET AU SEJOUR PROTECTION PAR DALLES SUR PLOTS

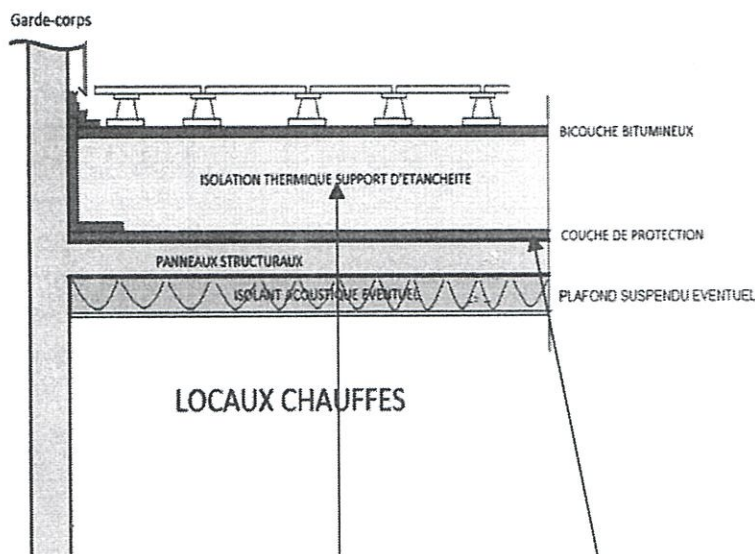


Figure 12.1 Principe de toitures terrasses accessibles aux piétons avec protection par dalles sur plots (isolation support d'étanchéité) (coupe perpendiculaire à la pente)

Réalisé



AM 9:08 7/10/2021

L'infiltration est due à une mauvaise conception et réalisation de l'ouvrage de la toiture terrasse, et ne peut en aucun cas être considéré comme une faute d'un mauvais entretien du bâtiment.

Suite à ce dégât des eaux, les appartements 1 et 2 sont impropre à leurs destinations donc en état d'insalubrité en vue de leurs états actuels, tout est à refaire.

**Le Hangar a lui aussi subi des dommages ainsi que les bureaux.
Les bureaux par contre ont été réparé par l'entreprise, car il reçoit les clients, et doit continuer de travailler pour le bon fonctionnement de celle-ci.**

Le portail par contre ne s'ouvre plus dans sa totalité et plusieurs dégâts matériels ont également eu lieu.

Une perte d'exploitation s'en est suivi après le sinistre d'une durée selon les dires de l'entreprise d'une durée de 5 jours avec 8 ouvriers à l'arrêt, le chiffre d'affaires perdu d'exploitation doit être calculé comptablement.

**Une perte de matériel est également à prendre en compte.
Suite aux factures demandées auprès de l'entreprise, celle-ci nous a donné ses factures d'achat antérieur et postérieures au sinistre, qui a dû être remplacé dans sa totalité. (Cf. annexe.1), ainsi selon les factures reçu la perte s'élèverait à 85 192.83 € toutes taxes comprises.**

L'isolation à l'intérieur du bardage du hangar doit être vérifiée et/ou remplacée dans sa totalité.

Une vérification du système électrique doit être vérifiée dans sa totalité.

Les responsabilités restent à déterminer entre l'entreprise ASMP 30 et son mandataire judiciaire M^e. Torelli.

Fin du rapport d'expertise

Le présent document constitue la synthèse des informations reçues oralement, celles communiquées et contenues dans les pièces présentées à ce jour.

Ce rapport ne préjuge donc pas de l'état de l'ouvrage dans les zones cachée et/ou inaccessibles et des conséquences éventuelles sur nos constatations.

Et de tout ce que dessus techniquement concluant, nous avons clos et signé la présente en notre cabinet de GDC Expertise ce Vendredi 17 juin 2022, (dix sept juin de l'an deux mille vingt-deux), pour remise au demandeur afin de lui permettre de statuer comme il lui appartiendra.

Fait à Lédénon, le 17 juin 2022.

Par GDC Expertise

Gabriel Da Cruz

DA CRUZ Gabriel
Expert en Batiment
3 B chemin de la Croix des Sol
30210 LEDENON
Tél : 06 61 32 79 16
Siret : 481 751 428 00022



PHOTOGRAPHIES

**DESCRIPTION
IMMOBILIERE**





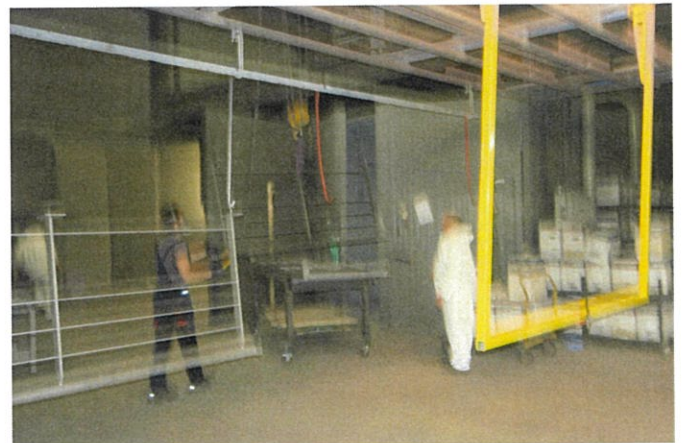
PHOTOGRAPHIES

LOCAL ATELIER









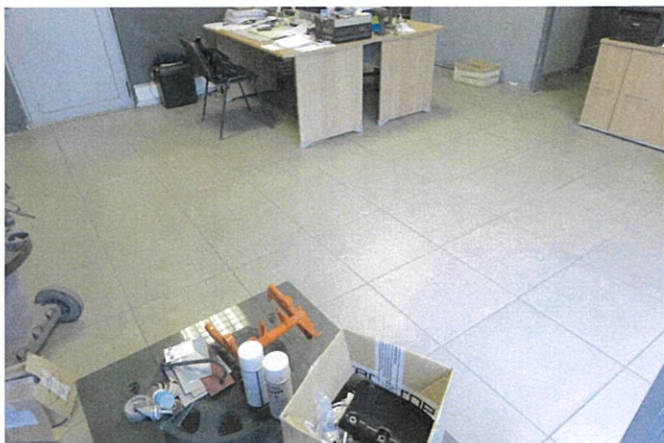
PHOTOGRAPHIES

LOCAUX

ADMINISTRATIF





















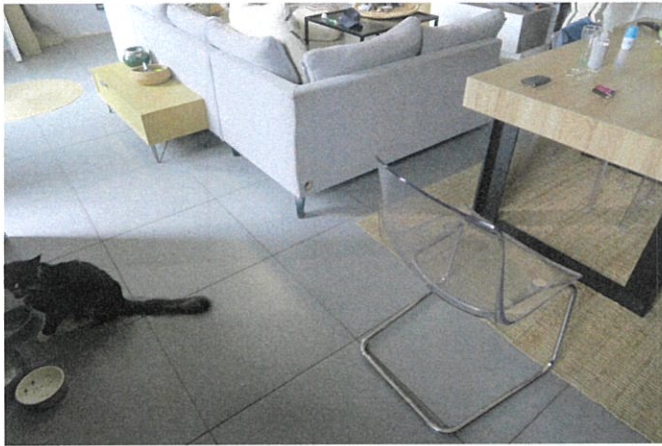


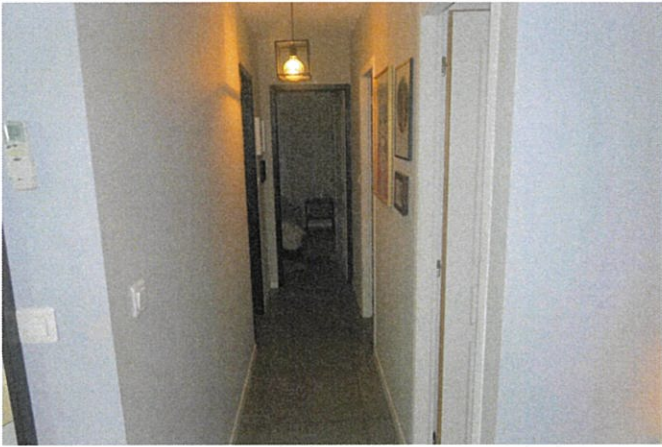


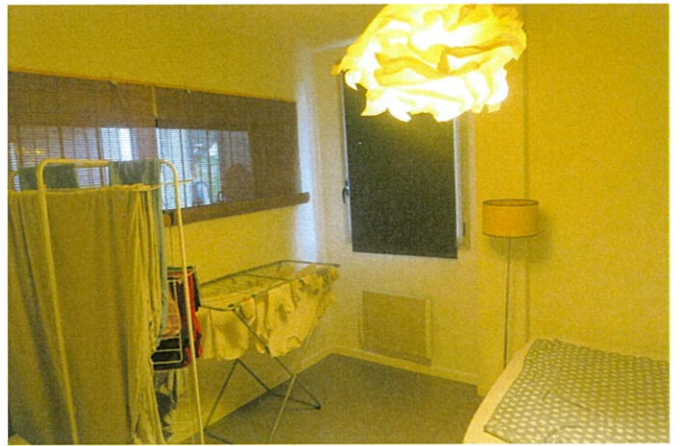
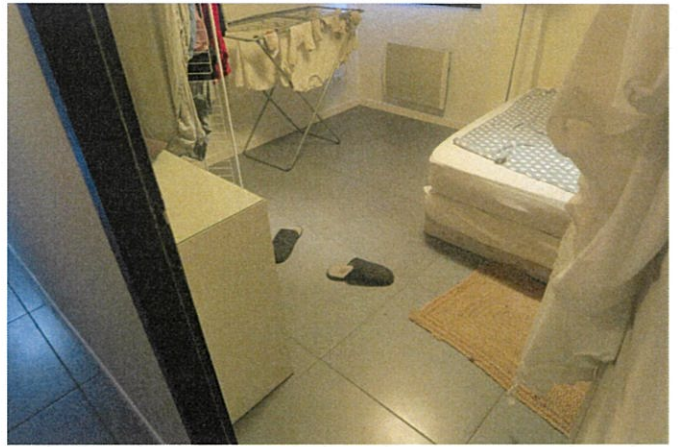
PHOTOGRAPHIES

PREMIER ETAGE

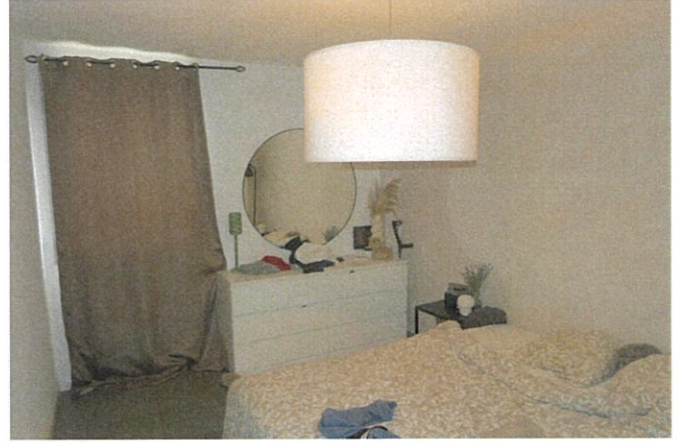






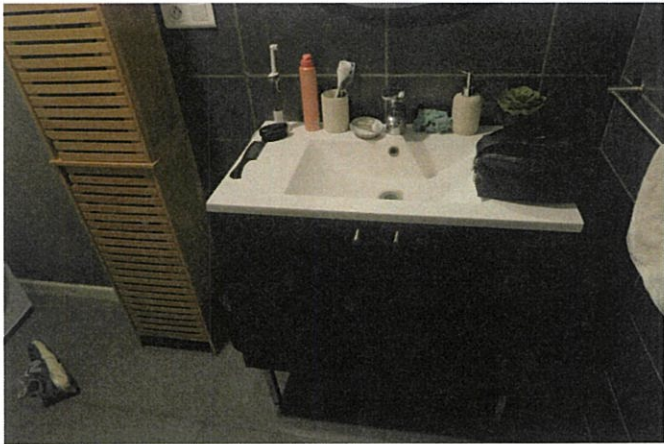


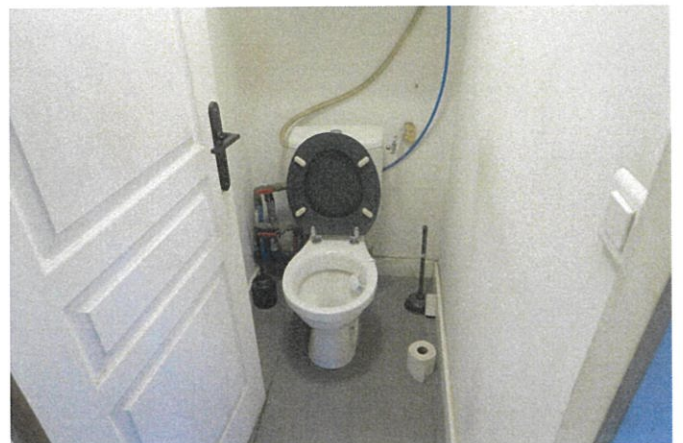
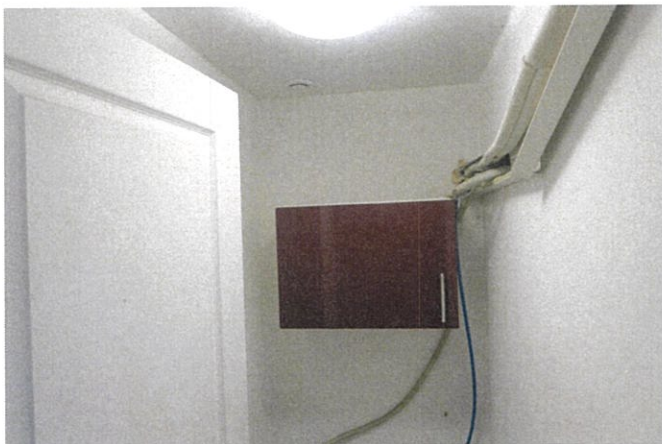
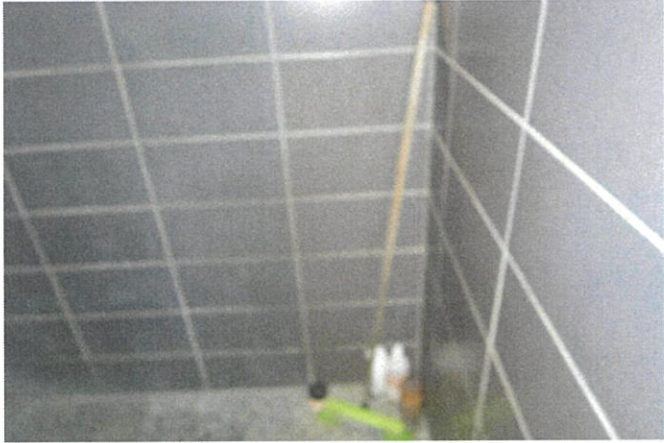


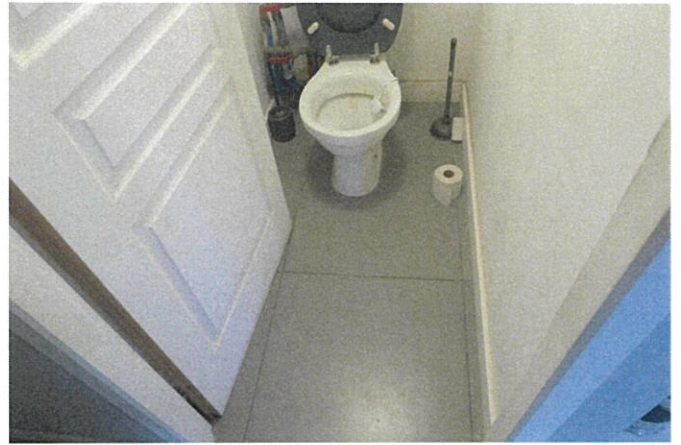












PHOTOGRAPHIES

DEUXIEME ETAGE







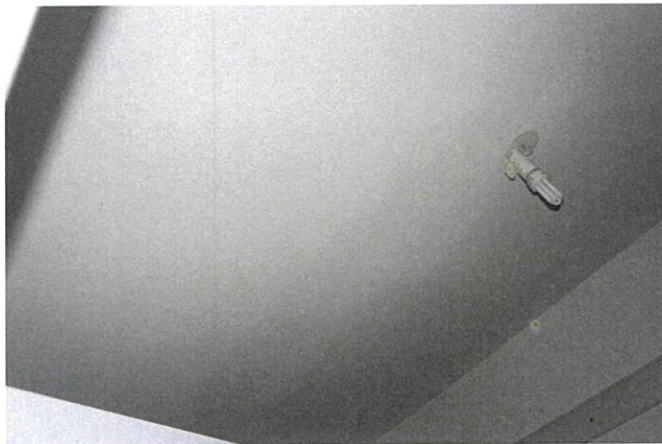


















PHOTOGRAPHIES

TOITURE TERRASSE









