EXPEDITION

SELARL KAREN FAURRE

COMMISSAIRE DE JUSTICE ASSOCIEE

27 rue René Thomas - BP 1526

38025 GRENOBLE Cedex 1

Tel : 04 76 44 90 00

Email : etude@huissierfaurre.fr

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

COMMISSAIRES DE JUSTICE

LE VINGT QUATRE JUIN DEUX MILLE VINGT SIX

A LA DEMANDE

Le Service Gestion des patrimoines privés, Pôle Missions Domaniales, Représenté par Monsieur le Directeur des Finances Publiques de RHONE ALPES et du département du RHONE domicilié 3 rue de la Charité, 69268 LYON CEDEX 02 nommé par ordonnance sur requête rendue le 3 novembre 2020 par le TRIBUNAL JUDICIAIRE de PRIVAS, curateur de la succession de Monsieur XX

Agissant en vertu de :

Une ordonnance rendue sur requête par le Président du TRIBUNAL JUDICIAIRE de PRIVAS datée du 17 mars 2026, autorisant la vente aux enchères publiques du bien immobilier dépendant de la succession vacante de Monsieur X

Nous, Société d'Exercice Libérale A responsabilité Limitée Karen FAURRE, Commissaire de Justice associée, à (38025) GRENOBLE Cedex 1, 27 rue René Thomas,

Agissant par Maître Karen FAURRE, Commissaire de Justice associée, certifie m'être rendue, ce jour, à onze heures et trente-sept minutes à BERRIAS ET CASTELJAU, 5 chemin des Esparots. J'ai procédé aux constations suivantes.

Préalablement à mes constatations, j'ai consulté le site internet cadastre « cadastre.gouv.fr » et ai imprimé le plan cadastral annexé au présent PV **(ANNEXE 1)**.

SITUATION

L'immeuble se trouve sur la commune de BERRIAS ET CASTELJAU.

Berrias-et-Casteljau est une commune française, située dans le département de l'Ardèche en région Auvergne-Rhône-Alpes.

Ses habitants sont appelés les *Berriassois-et-Casteljois*.

C'est une petite commune à l'aspect essentiellement rural, rattachée à la communauté de communes Pays des Vans en Cévennes, Berrias-et-Casteljau est située à 40 kilomètres d'Alès et d'Aubenas.

Les communes limitrophes sont : Les Assions, Banne, Beaulieu, Chandolas, Saint-André-de-Cruzières et Les Vans.

Le territoire communal est traversé par la route départementale 104 (RD 104) qui permet de relier Aubenas à Alès.

La commune est composée de divers villages et hameaux dispersés sur son territoire. L'agglomération la plus importante est le village de Berrias, puis plus au sud on trouve la Sarrasine et la Croisée de Jalès. Au nord de la commune, sur l'ancien finage de Casteljau, on trouve différents hameaux : Le Pazanan, Coudon, Chaulet, la Rouveyrolle, les Tournayres, le Pouget, Toul et les Borels où se situent l'église et la mairie.

En 2022, la commune de Berrias-et-Casteljau comptait 793 habitants.

La commune est rattachée à l'académie de Grenoble. En 1999, Sophie Rabhi-Bouquet, fille de Pierre Rabhi, a ouvert l'école *La Ferme des enfants* au hameau du Buis, appliquant la pédagogie Montessori.

Depuis 2007, un écovillage s'est construit au hameau des Buis, où vit une cinquantaine de personnes.

Le patrimoine de cette commune est important. Il y a notamment :

- LA COMMANDERIE DE JALES : La commanderie a été fondée en 1140 par les templiers. Elle est réputée pour être une des plus vieilles commanderies de France encore en état. Comme toutes les commanderies occidentales de l'Ordre, elle n'avait pas vocation militaire. Elle servait à récolter des fonds ainsi que des vivres.
- LE CHATEAU DE CATELJAU : Le château de Casteljau est au centre d'une presqu'île formée par un méandre du Chassezac qui constitue « l'éperon barré de Casteljau ».
- LE BOIS DE PAIOLIVE : Cette étonnante forêt de roches calcaires pétrifiées aux formes diverses mélangées aux chênes blancs et verts, s'étend sur 16 km^2.
- STRATOTYPE DU BERRIASIEN : C'est l'un des rares stratotypes encore valide en Région Auvergne-Rhône-Alpes présent dans le lit du Graveyron près des anciennes carrières de Berrias.
- DOLMEN DES GRANGES : Le plateau calcaire dans lequel le Chassezac a creusé son lit contient plus de 400 dolmens.

Il y a également de nombreux cours d'eau sur cette commune :

Le Chassezac est une rivière qui coule dans les départements de la Lozère, du Gard et de l'Ardèche. Elle est le principal affluent de l'Ardèche à laquelle elle apporte ses eaux en rive droite, et est donc un sous-affluent du Rhône.

D'une longueur de 84,6 kilomètres, le Chassezac prend sa source dans le département de la Lozère, et sillonnant en larges boucles notre commune.

Le Granzon rassemble ses premières gouttes d'eaux sur la commune de Les Vans à 370 m d'altitude. Le long de son parcours, le Granzon, s'enrichit des eaux de plusieurs sources sortant de falaises calcaires qui bordent ses rives. La plus importante, en terme de débit, est la fontaine du Vedel une rivière souterraine sous le plateau des Gras explorée sur 2300 m. Après 15 km le ruisseau Granzon rejoint les eaux du Chassezac à 110 m d'altitude sur cette commune.

Le Berre prenant sa source sur la commune et alimentant les fontaines de Berrias.

Le Graveyron, ruisseau intermittent de type méditerranéen en zone karstique peut être observé par fortes précipitations. Serpentant le plateau des gras pour retrouver le Granzon.

D'autres affluents du Granzon ou de Chassezac : Tégoul, ruisseau de Blanchardes, ruisseau des Esqueyrasse, ruisseau de Coussoulas, etc. serpentent la partie sud de cette commune.

IMMEUBLE

EXTERIEUR :

La maison est mitoyenne sur les deux côtés. Côté gauche, la propriété est également étendue au dernier étage de la maison voisine.

Elle se trouve sur une petite rue et est à proximité d'un petit parking avec également à côté une place occupée en partie par la terrasse d'un restaurant.

Les volets sont en bois et il y a deux portes bois ancienne qui donne sur la rue.

La façade est en pierres.

Photographies 1 à 14 :






















INTERIEUR :

- Rez-de-chaussée :

- Cave :

Au sol, il y a des pavés poussiéreux.

La pièce est voutée.

Les murs sont en béton fissuré et en pierres.

Au plafond, il y a des pierres.

La porte est en bois et ancienne.

Il y a une ancienne cheminée avec à l'intérieur des fils et gaines pendants.

Présence d'un puit de lumière vitrage ancien simple.

La pièce est encombrée.

Photographies 15 à 30 :




























- Garage :

Au sol, il y a des pierres.

La pièce est voutée.

Les murs et plafond sont en pierres.

Il y a une porte bois ancienne sur la rue et une porte bois vitrage simple qui donne sur un jardin envahi par la végétation.

Présence d'un puits de lumière vitrage simple.

La pièce est encombrée.

Photographies 31 à 47 :



































- Escalier menant au premier étage :

Les marches en béton ont des manques de matière.

Les murs sont en pierres ou peints.

Au plafond, il y a de la peinture noircie.

Il y a une barre de maintien en bois.

Photographies 48 à 53 :





- <u>Premier étage :</u>

- Cuisine :

Au sol, le béton peint est taché.

La peinture des murs est noircie et écaillée.

Au plafond, le lambris tombe.

Il y a un évier un bac faïence avec égouttoir sur un meuble une porte bois, une fenêtre PVC double vitrage qui donne sur un petit balcon avec garde-corps métallique donnant sur la rue, une cheminée foyer ouvert, un placard mural deux portes bois anciennes et un puits de lumière donnant sur une chambre.

Photographies 54 à 70 :













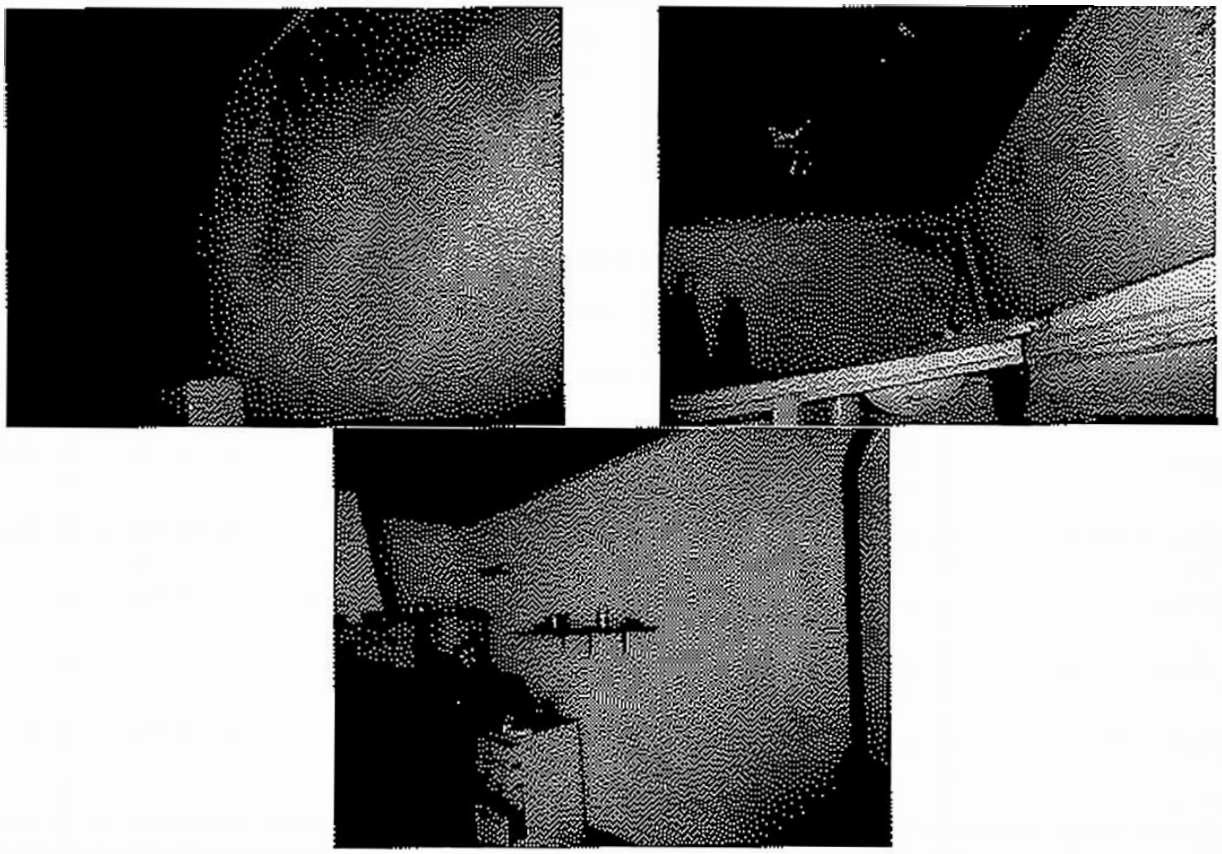










- Couloir de gauche après la cuisine :

Au sol, le carrelage est poussiéreux.

Les murs sont peints.

Au plafond, il y a de la peinture.

Il y a un tableau électrique et un placard mural deux portes bois.

Photographies 71 à 76 :





- Chambre de gauche sur ce couloir :

Au sol, il y a du parquet ancien.

La peinture des murs est boursouflée. Au niveau de l'espace salle de bains, il y a de la faïence.

Au plafond, il y a des poutres et de la peinture qui tombe.

Il y a une fenêtre PVC double vitrage, un ballon d'eau chaude en mauvais état et avec traces de coulure, un placard mural avec portes bois coulissantes, un bac à douche sale, un lavabo, un radiateur électrique et un puits de lumière donnant sur la cuisine.

Photographies 77 à 93 :























- Pièce de droite sur ce couloir :

Au sol, il y a des pavés.

Les murs sont recouverts de peinture noircie et de pierres.

Le plafond est en grande parti effondré.

Il y a une ouverture qui donne sur le couloir menant au salon.

Photographies 94 à 105 :









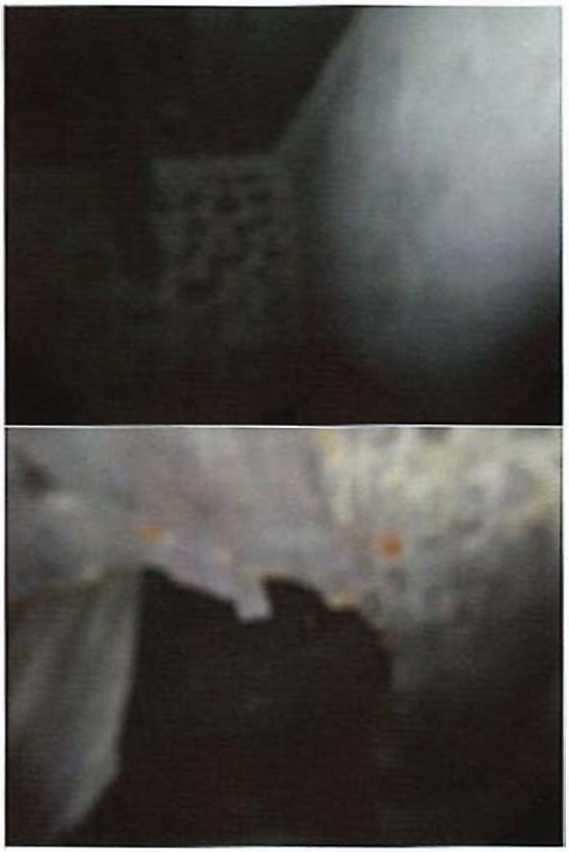












- WC :

Au sol, il y a du béton.

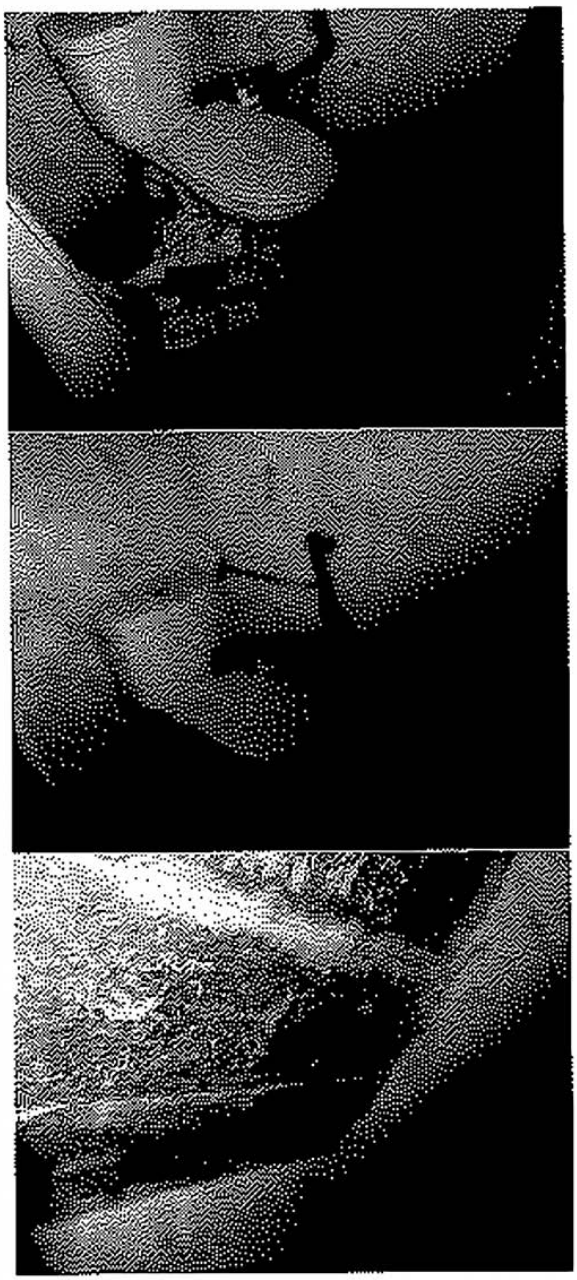
La peinture des murs est noircie.

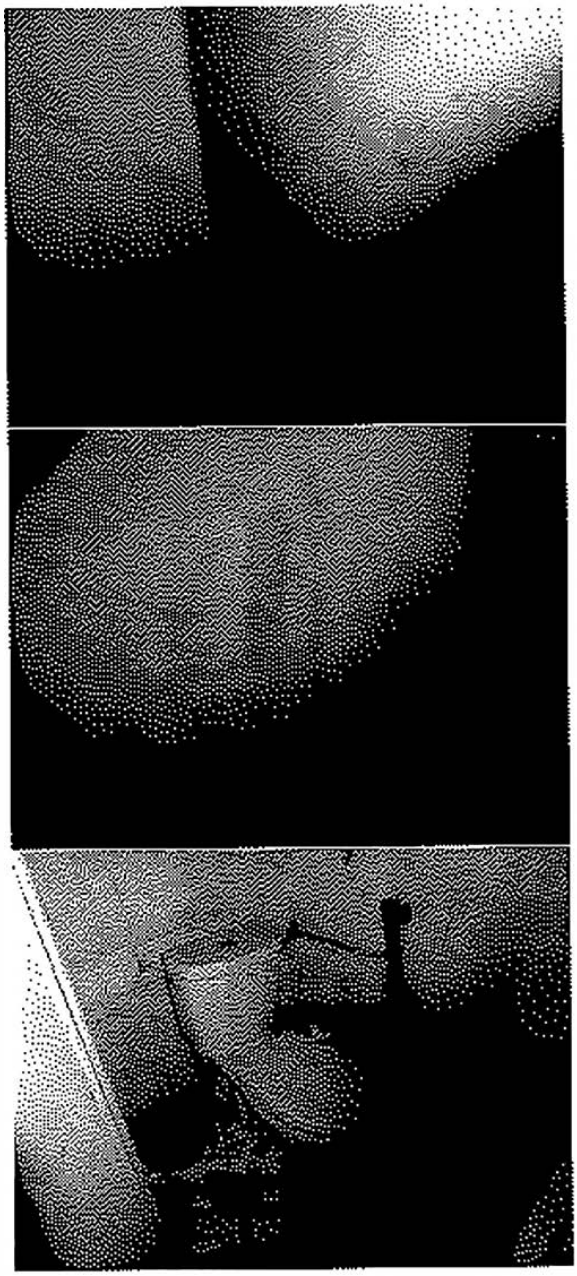
Au plafond, il y a des pierres.

La pièce est en soupente.

Il y a une cuvette monobloc avec abattant et chasse.

Photographies 106 à 111 :





- Couloir donnant sur salon :

Au sol, il y a du béton brut.

Les murs sont en pierres et peints.

Le plafond est peint.

Il y a un tableau électrique ancien, une porte bois avec vitrage dans le haut qui donne sur le palier et une ouverture sur la pièce en partie effondrée.

Photographies 112 à 122 :


















- Palier :

Au sol, il y a des pavés.

La peinture des murs a des traces.

Au plafond, il y a des tuiles dont certaines en verre.

Il y a un placard mural une porte bois et un puits de lumière sur la salle de bains.

Photographies 123 à 132 :














- Salle de bains :

Au sol, le carrelage est sale.

Les murs présentent des fissures importantes. Ils sont recouverts de faïence et de papier peint avec traces de coulures.

La peinture du plafond est en état d'usage.

Il y a un puits de lumière sur le palier, une cuvette monobloc avec abattant et chasse, une baignoire balnéo, un chauffage soufflant et deux lavabos faïence sur un meuble quatre portes cassé.

Photographies 133 à 147 :



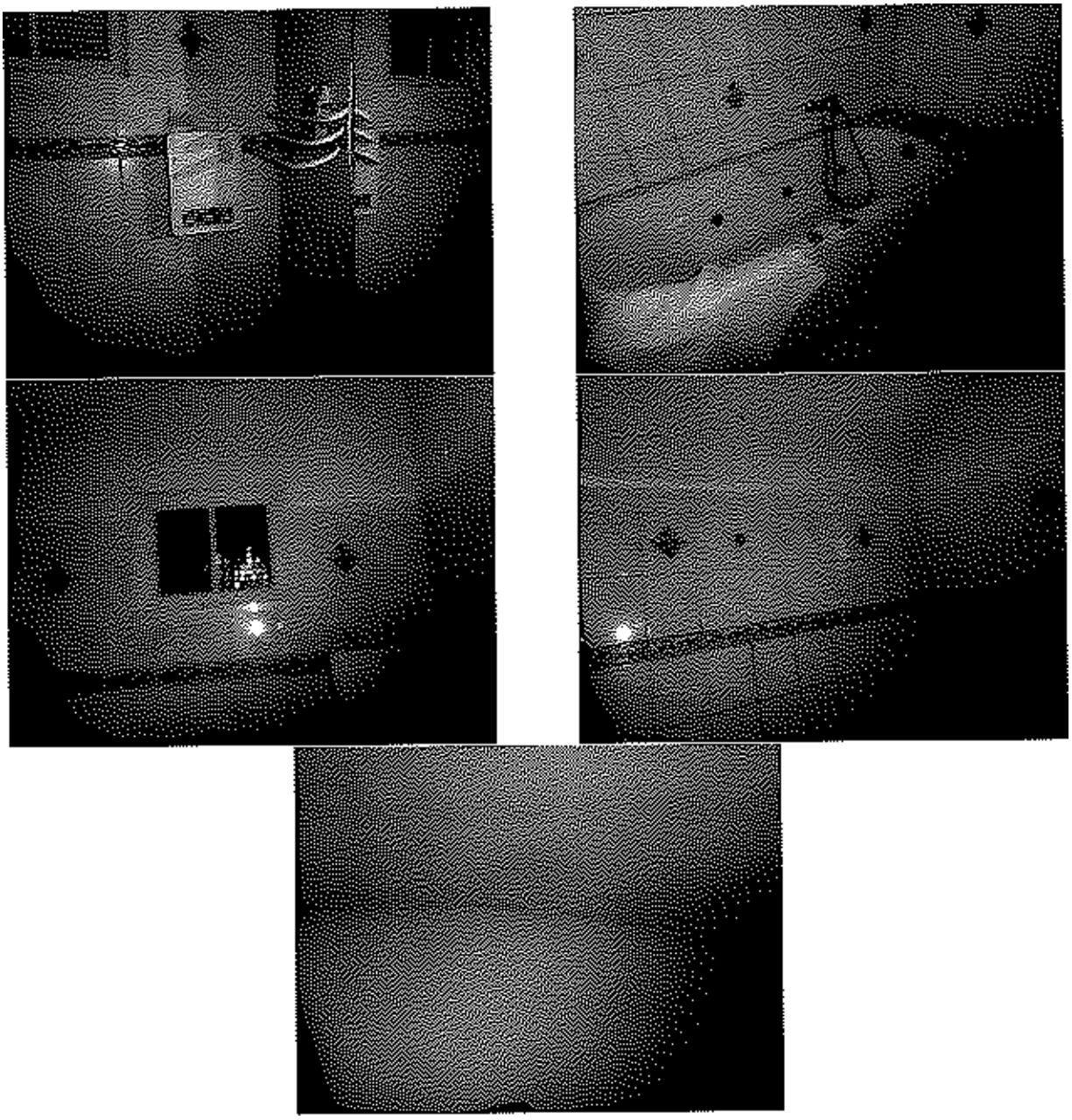










- Salon :

Au sol, le béton brut présente des manques de matière.

Les murs sont en pierres et peints.

Le plafond est peint.

Il y a une fenêtre PVC double vitrage, une porte fenêtre PVC double vitrage et une climatisation réversible ancienne et en mauvais état.

Photographies 148 à 160 :
















- Escalier menant au second étage :

Les marches en pierres présentent des manques de matière.

Les murs en béton sont peints en partie.

Au plafond, il y a des tuiles dont certaines en verre.

Il existe une barre de maintien.

Photographies 161 à 169 :



















- <u>Second étage :</u>

- Palier :

Au sol, le béton est brut.

Il n'y a pas de garde-corps.

Les murs sont en béton.

Au plafond, il y a des tuiles dont certaines en verre.

<u>Photographies 170 à 172 :</u>







- Pièce à droite du palier :

Au sol, les pavés sont recouverts de plusieurs centimètres de fientes de pigeons.

Les murs sont en pierres anciennes.

Au plafond, il y a des tuiles dont certaines en verre.

Il y a deux fenêtres PVC double vitrage et deux ouvertures.

Photographies 173 à 184 :













- Pièce à la suite :

Le sol est en partie effondré.

Les murs sont en pierres anciennes.

Au plafond, il y a la charpente et les tuiles.

Il y a trois fenêtres PVC double vitrage et des ouvertures.

Photographies 185 à 195 :























- Pièce face à l'escalier :

Au sol, il y a du béton, des gravats et des rondins de bois.

Les murs sont en pierres anciennes.

Au plafond, il y a la charpente et les tuiles.

Il y a une fenêtre PVC double vitrage.

Photographies 196 à 198 :







- Pièce de gauche à la suite :

Le sol en béton est fissuré et affaissé.

Les murs sont en pierres.

Au plafond, il y a la charpente et les tuiles.

Il y a deux fenêtres PVC double vitrage : Une sur l'extérieur et une sur le palier.

Photographies 199 à 208 :









- Première pièce à la suite de celle face à l'escalier :

Le sol est recouvert d'une bâche.

Les murs sont en pierres et béton. Il y a des fissures.

Au plafond, il y a la charpente et les tuiles.

Il y a une fenêtre PVC double vitrage opaque.

Photographies 209 à 217 :











- Pièce à la suite :

Le sol est en béton.

Les murs sont en pierres noircies avec fissures.

Au plafond, il y a la charpente et les tuiles.

Il y a deux fenêtres PVC double vitrage opaque. L'encadrement de l'une d'elle tient avec des étais.

Photographies 218 à 233 :







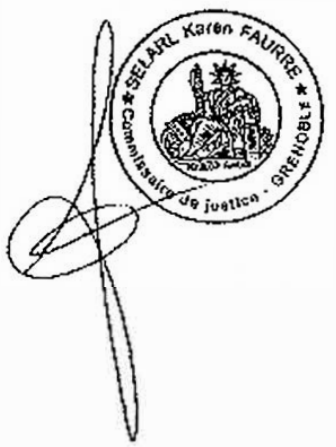




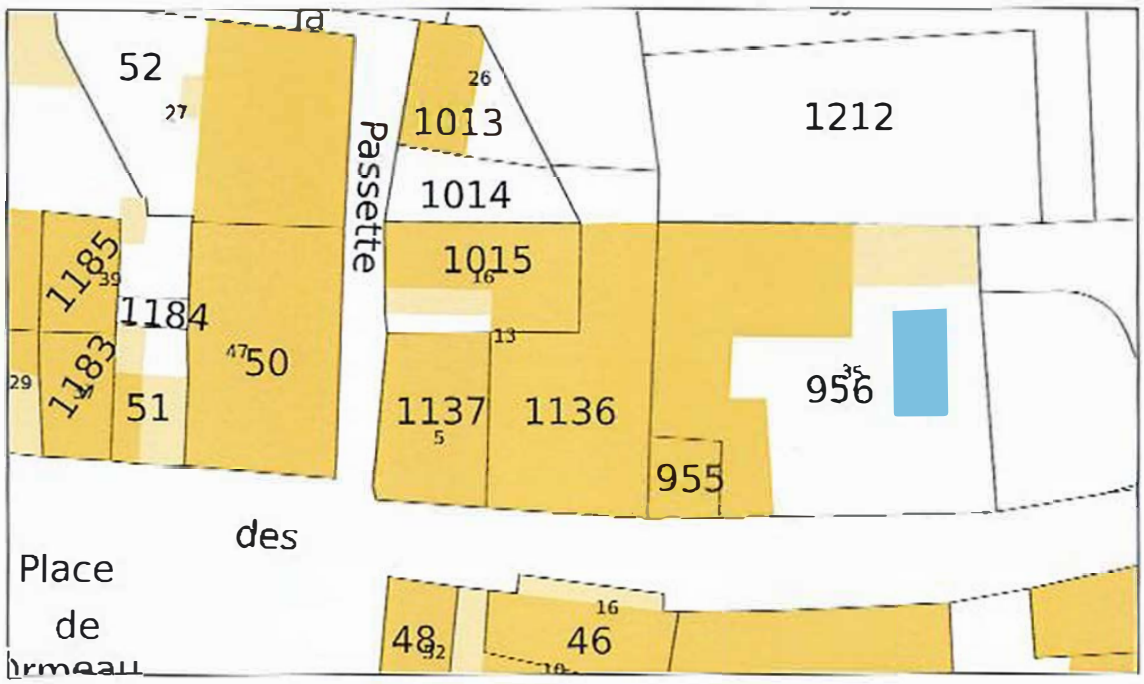



Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif comportant deux-cent-trente-trois photographies et une annexe pour servir et valoir ce que de droit.

Karen FAURRE



ANNEXE



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint Germain-en-Laye Cedex
SIRET 15000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral