



SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE

Fabrice ALFIER

François LABADIE

Seema AFFORTI

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

du 08 JANVIER 2019

Saisie-immobilière
lots 8, 9 et 13 de l'immeuble sis
15 rue Azéma à 34000 Montpellier

HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS

Parc 2000
153 rue Claude François
34080 MONTPELLIER

TEL : 04 67 66 29 56
FAX : 04 67 66 12 82

E.mail : message@huissier-montpellier.com



François LABADIE - Huissier de Justice

MEMBRE DE LA
SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE
TITULAIRE D'UN OFFICE
D'HUISSIERS DE JUSTICE

Fabrice ALFIER
François LABADIE
Seema AFFORTI

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

du 08 JANVIER 2019

www.huissier-montpellier.com



SOMMAIRE

LOT NUMERO HUIT (8) : 232 MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES, UN APPARTEMENT AU REZ-DE-CHAUSSEE AINSI QUE LE JARDIN	2
GRANDE PIECE UTILISEE EN QUALITE DE GRAND BUREAU	2
➤ Murs :	2
➤ Sol :	2
➤ Plafond :	2
➤ Accessoires :	2
➤ Petit cagibi :	4
PIECE NUMERO DEUX : PIECE A USAGE DE BUREAU	6
➤ Murs :	6
➤ Plafond :	6
➤ Sol :	6
➤ Accessoires :	6
PIECE NUMERO TROIS : PIECE A USAGE DE CUISINE	7
➤ Murs :	7
➤ Plafond :	7
➤ Sol :	7
➤ Accessoires :	8
COULOIR DESSERVANT PROBABLEMENT L'ANCIENNE PARTIE NUIT	9
➤ Murs :	9
➤ Sol :	9
➤ Plafond :	9
➤ Accessoires :	9
PIECE SUIVANTE DESSERVIE PAR LE COULOIR	12
➤ Porte :	12
➤ Murs :	12
➤ Plafond :	12
➤ Sol :	12
➤ Accessoires :	12
SALLE DE BAINS DESSERVIE PAR LE COULOIR	14
➤ Porte :	14
➤ Murs :	14
➤ Plafond :	14
➤ Sol :	14
➤ Accessoires :	14
SECONDE SALLE DE BAINS EGALEMENT DESSERVIE PAR LE COULOIR	16
➤ Porte :	16
➤ Murs :	16
➤ Plafond :	16
➤ Sol :	17
➤ Accessoires :	17
DERNIERE PIECE DESSERVIE PAR LE COULOIR	20
➤ Porte :	20
➤ Murs :	20
➤ Plafond :	20
➤ Sol :	20
➤ Accessoires :	20
VERANDA	22
➤ Sol :	22
➤ Murs :	22
➤ Plafond :	22
JARDIN	24
LOT NUMERO TREIZE (13) : DEUXIEME ETAGE, QUATRIEME PORTE	31



PREMIERE PIECE : PIECE A USAGE DE CUISINE	31
➤ Murs :	31
➤ Plafond :	31
➤ Sol :	31
➤ Accessoires :	31
PIECE A USAGE DE CHAMBRE	35
➤ Murs :	35
➤ Plafond :	35
➤ Sol :	35
➤ Accessoires :	35
PIECE SUIVANTE	39
➤ Porte :	39
➤ Murs :	39
➤ Plafond :	39
➤ Sol :	39
➤ Accessoires :	39
DERNIERE PIECE : COTE GAUCHE DE LA CUISINE EN ENTRANT	43
➤ Porte :	43
➤ Murs :	43
➤ Plafond :	43
➤ Sol :	43
➤ Accessoires :	43
METRES CARRES	46



PROCES - VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF et le HUIT JANVIER à 14 heures 00

A LA REQUETE DE :

©AVOVENTES.FR

LEQUEL M'EXPOSE CE QUI SUIT :

Souhaiter me faire dresser procès-verbal descriptif des lots 8, 9 et 13 de l'immeuble sis 15 rue Azéma à 34000 Montpellier suite à saisie immobilière exécutée sur jugement rendu le vingt-deux avril deux mille quatorze (22/04/2014) par le Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER, précédemment saisi par commandement en en date du sept juin deux mille seize

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

J'ai, François LABADIE,

Huissier de Justice Associé - Membre de la SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE Fabrice ALFIER, François LABADIE et Seema AFFORTI, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice Associés, à la résidence de MONTPELLIER (Hérault) Parc 2000 - 153, rue Claude François,

CERTIFIE :

M'être déplacé à la date de ce jour, huit janvier 2019 à 14 heures 00.

15 rue Azéma
34000 Montpellier

Là étant, en présence de de la société ADIL diagnostiqueur, j'ai pu constater ce qui suit :



**Lots numéros huit (8) et neuf (9) :
232 & 99 millièmes des parties communes générales,
un appartement au rez-de-chaussée avec jardin**

Conditions d'occupation : Là étant, je constate que l'appartement est loué par député de l'Hérault depuis un an et demi selon les dires de collaborateur parlementaire rencontré sur place.

Là étant, je rencontre en sa qualité de collaborateur parlementaire à qui j'ai préalablement exposé l'objet de ma visite et décline mes nom, prénoms et qualité. Ce dernier ne s'oppose pas à mon entrée dans les lieux.

Je constate au niveau du rez-de-chaussée que l'immeuble est ainsi desservi au niveau des parties communes (dans le sens des aiguilles d'une montre) :

- Une première porte à gauche,
- L'escalier,
- Une deuxième porte en face,
- Une troisième porte à droite,
- Une quatrième porte à droite.

Je constate que l'intégralité des quatre portes donne sur le même appartement occupé par réunion des lots numéros huit (8) et neuf (9).

J'entre par la porte numéro trois (3).

Cette porte donne sur une grande pièce actuellement utilisée en qualité de grand bureau.

Grande pièce utilisée en qualité de grand bureau

➤ **Murs :**

Les murs sont revêtus d'une peinture de couleur grise, en bon état général.

➤ **Sol :**

Au niveau du sol, je constate la présence de granito de couleur claire, ancien, rayé par endroits mais en bon état général. Je ne constate pas de grosse dégradation.

➤ **Plafond :**

Le plafond est revêtu d'une toile de verre elle-même revêtue d'une peinture de couleur blanche.

Je constate une moulure rosace au niveau du petit salon.

➤ **Accessoires :**

Le chauffage de cette pièce est électrique, chauffage neuf, récent d'environ un an et demi.

L'électricité n'est pas récente (voir diagnostics).

Je constate que la quatrième porte donne également sur la même pièce.



Cette pièce est ouverte sur l'extérieur, côté Rue AZEMA, par une porte-fenêtre double battant, ouverture à la française, structure PVC (Polychlorure de Vinyle), double-vitrage avec imposte en partie haute. Cette dernière ferme sur l'extérieur au moyen de volets bois de type persiennes, anciens, eux-mêmes protégés par une grille revêtue d'une peinture de couleur grise et ancienne.

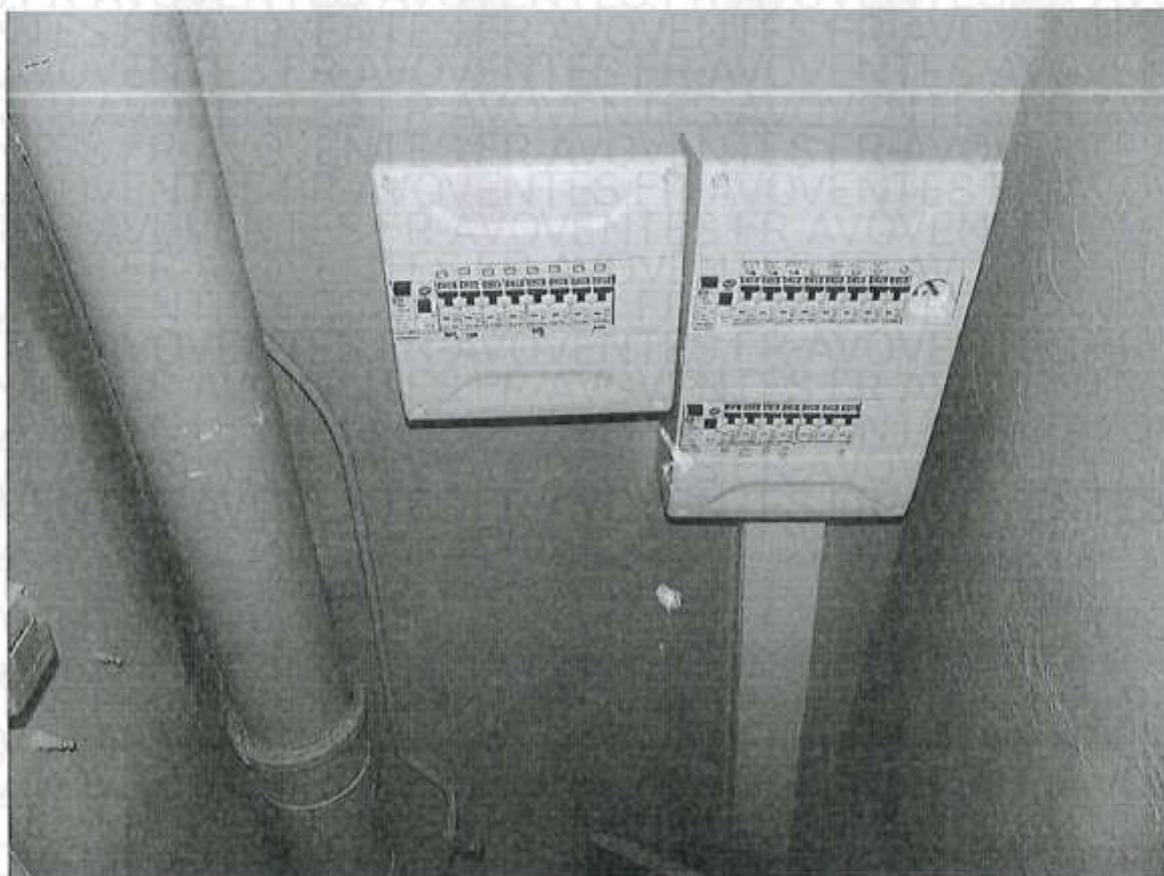
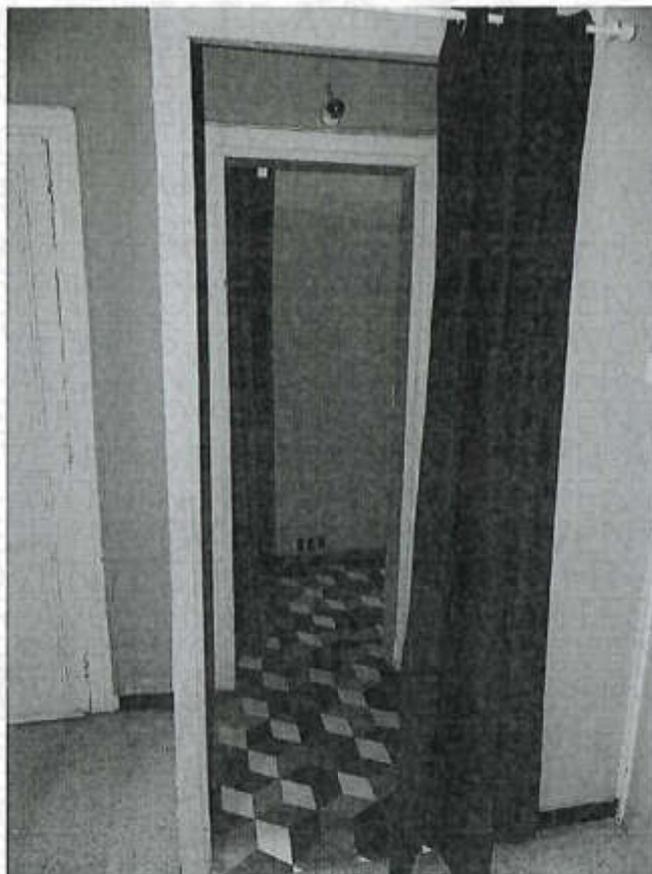




➤ **Petit cagibi :**

Dans cette pièce, présence d'un petit cagibi, un ancien W-C, traversant, donnant sur la porte numéro deux (2) précédemment constatée depuis les parties communes.

Je constate dans ce local la présence d'un TGBT (Tableau Général Basse Tension) en bon état apparent.





De cette pièce, on donne sur la pièce numéro deux

Pièce numéro deux : pièce à usage de bureau

➤ Murs :

Les murs sont revêtus de toile de verre elle-même revêtue d'une peinture de couleur blanche, en bon état général.

➤ Plafond :

Le plafond est revêtu de plâtre ancien lui-même revêtu d'une peinture de couleur blanche.
Je constate quelques fissures.

➤ Sol :

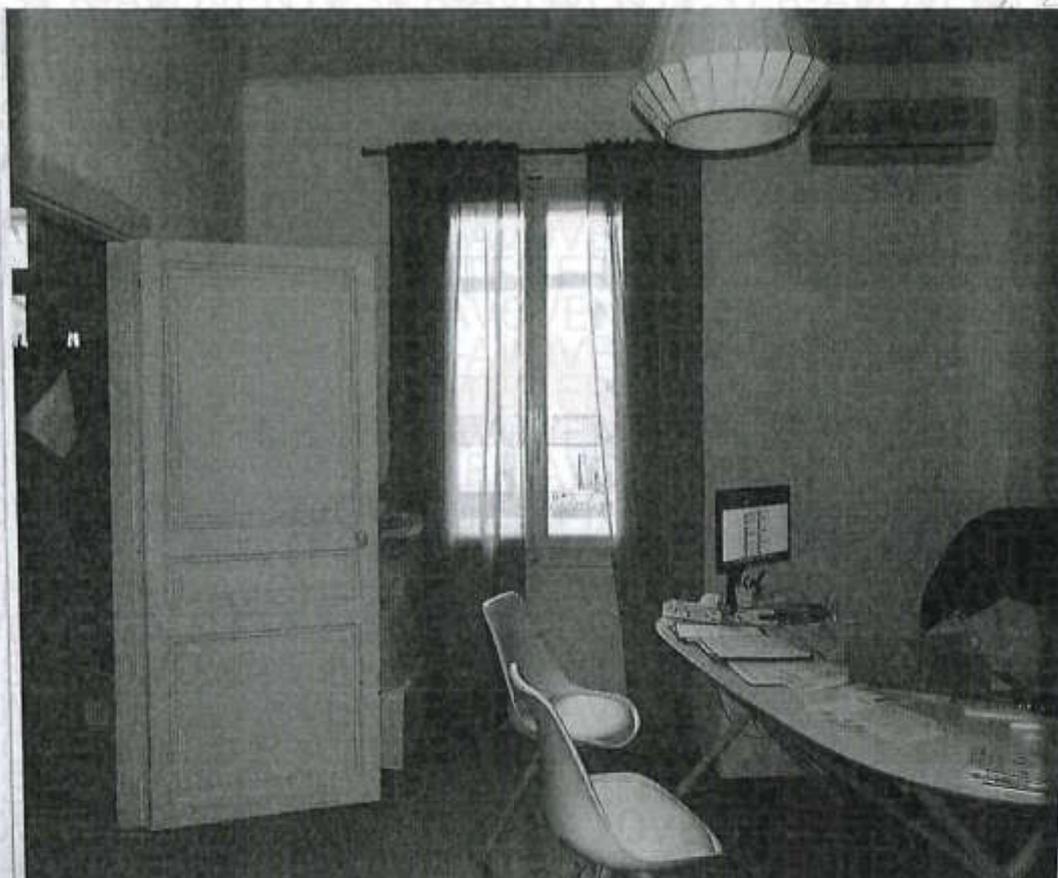
Le sol est constitué de carreaux de carrelage avec un défaut de planéité.
Le carrelage est ancien mais en bon état.

➤ Accessoires :

Ce bureau donne sur le jardin par une fenêtre en PVC, double-vitrage, ouverture à la française, en parfait état.
Je constate la présence d'un volet à battant très ancien, certainement d'origine avec une peinture très ancienne.

Le chauffage dans cette pièce s'effectue par un radiateur électrique récent (d'environ un an et demi) et un split de climatisation réversible de marque « AIRTON », ancien.





Cette pièce est aménagée à usage de bureau à ce jour.

Je constate sur le mur extérieur donnant sur le jardin des traces jaunes jusqu'à environ un mètre (1m).
m'indique que cette pièce subit l'humidité.

Pièce numéro trois : pièce à usage de cuisine

On y accède depuis la pièce précédente.
Il s'agit d'une pièce à usage de cuisine.

➤ **Murs :**

Les murs sont revêtus d'un crépi d'intérieur ancien lui-même revêtu d'une peinture de couleur grise.

➤ **Plafond :**

Le plafond est revêtu du même type de crépi lui-même revêtu d'une peinture de couleur blanche, en état moyen.

➤ **Sol :**

Le sol est revêtu d'un sol souple de type linoléum de couleur grise, en très bon état.

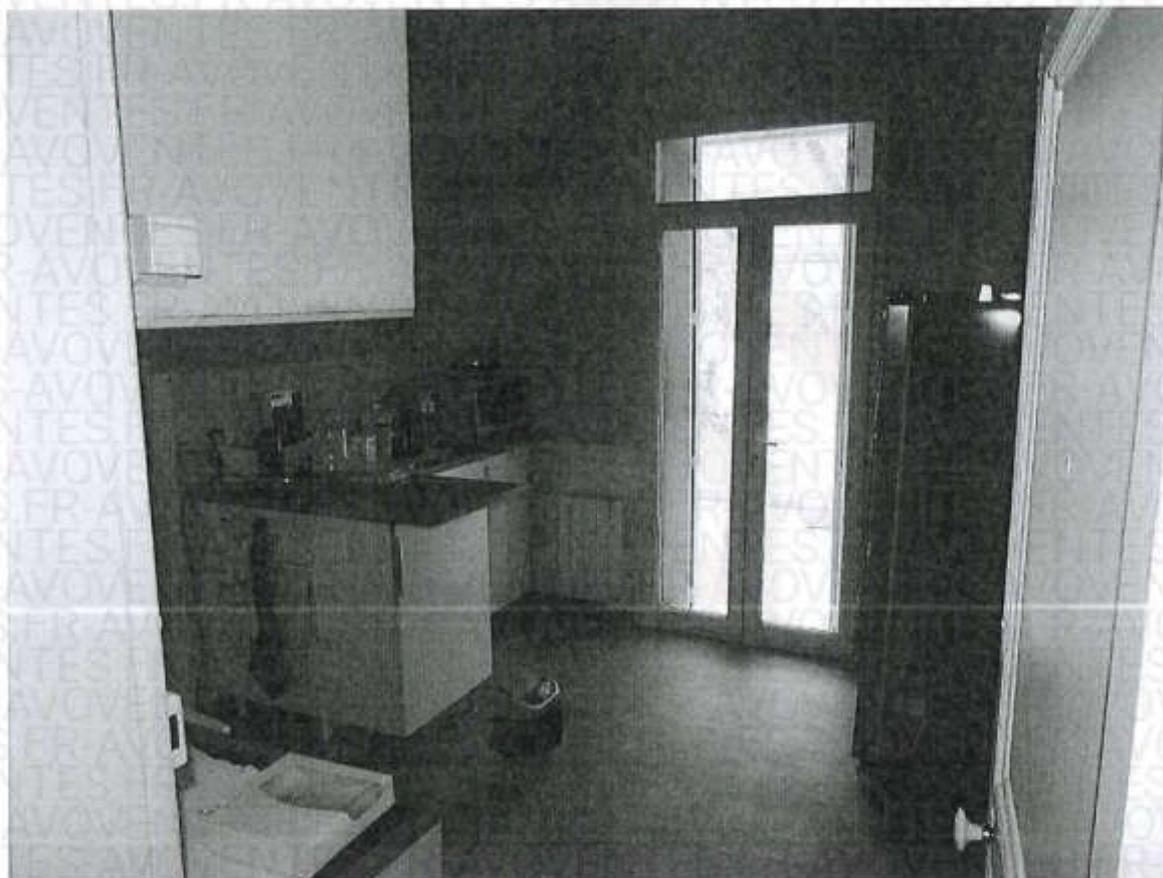


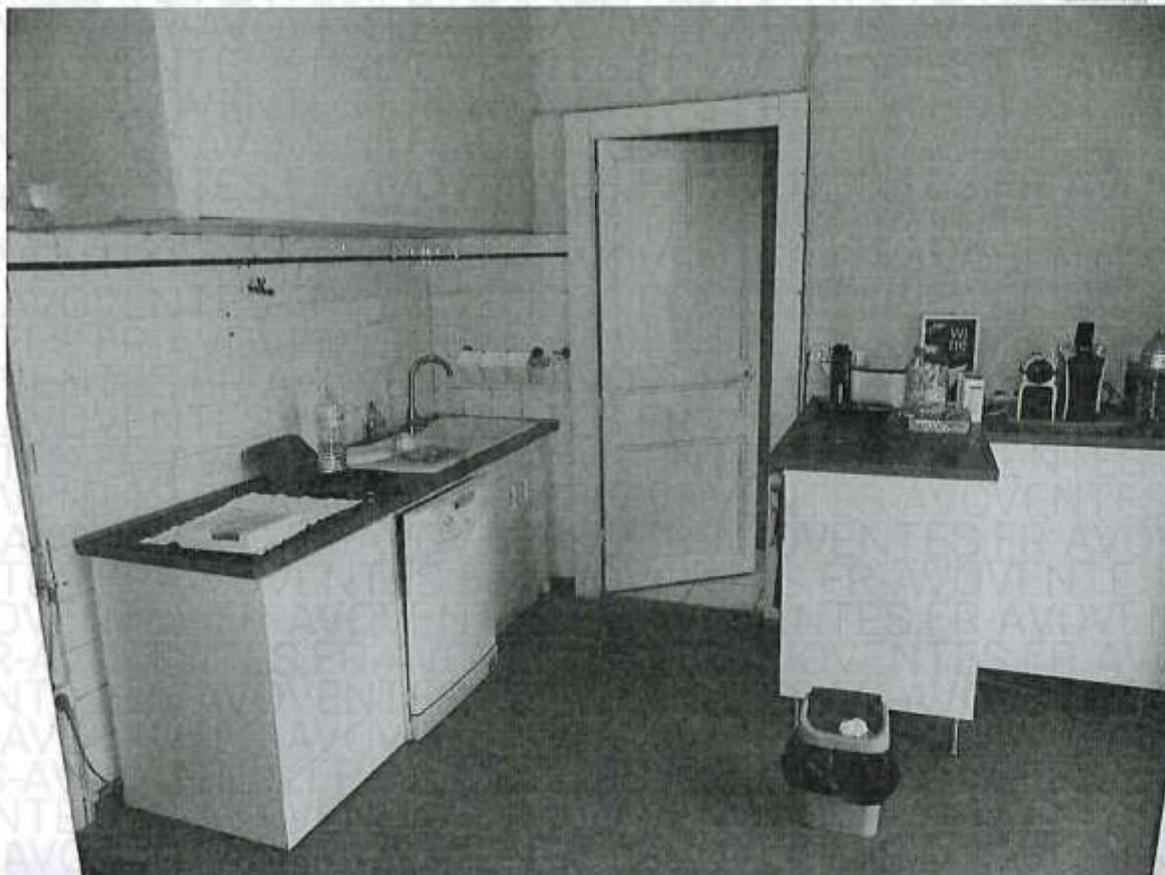
➤ **Accessoires :**

Cette pièce donne également sur la porte numéro deux à droite de l'escalier depuis les parties communes. Elle donne également sur le jardin par une porte-fenêtre avec imposte en partie haute, structure PVC, double battant, ouverture à la française, double-vitrage, en parfait état, fermant sur l'extérieur au moyen de deux volets en bois, anciens, revêtus d'une peinture de couleur blanche, ancienne et craquelée.

Je constate la présence des accessoires suivants :

- Une hotte fermée à ce jour.
- Un évier ancien.
- Un chauffage électrique.





Couloir desservant probablement l'ancienne partie nuit

➤ **Murs :**

Les murs sont revêtus d'une peinture de couleur grise, pas neuve mais en bon état général, bicolore à un endroit avec une partie blanche jusqu'à environ un mètre (1m) de hauteur.

➤ **Sol :**

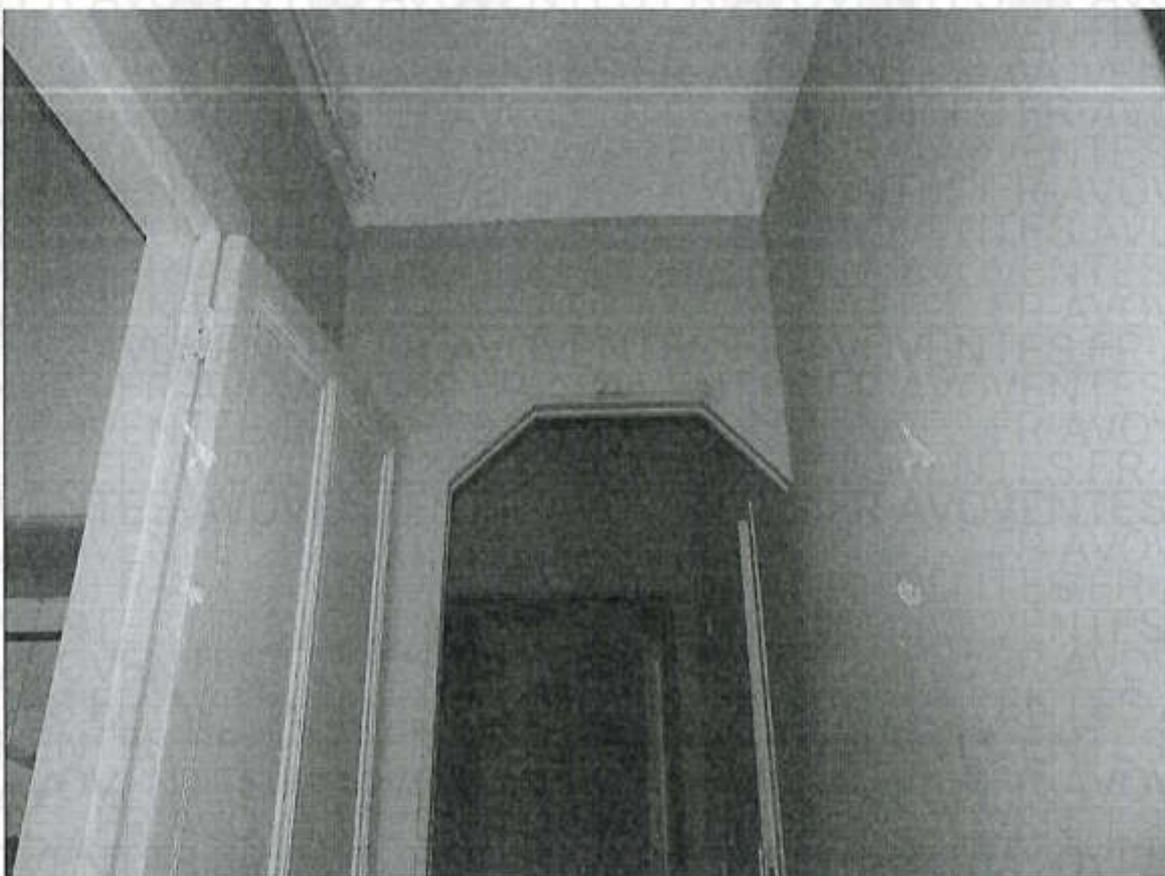
Le sol est revêtu de carreaux de carrelage de couleur blanche, en bon état général hormis une légère fissure de structure en plein milieu du couloir.

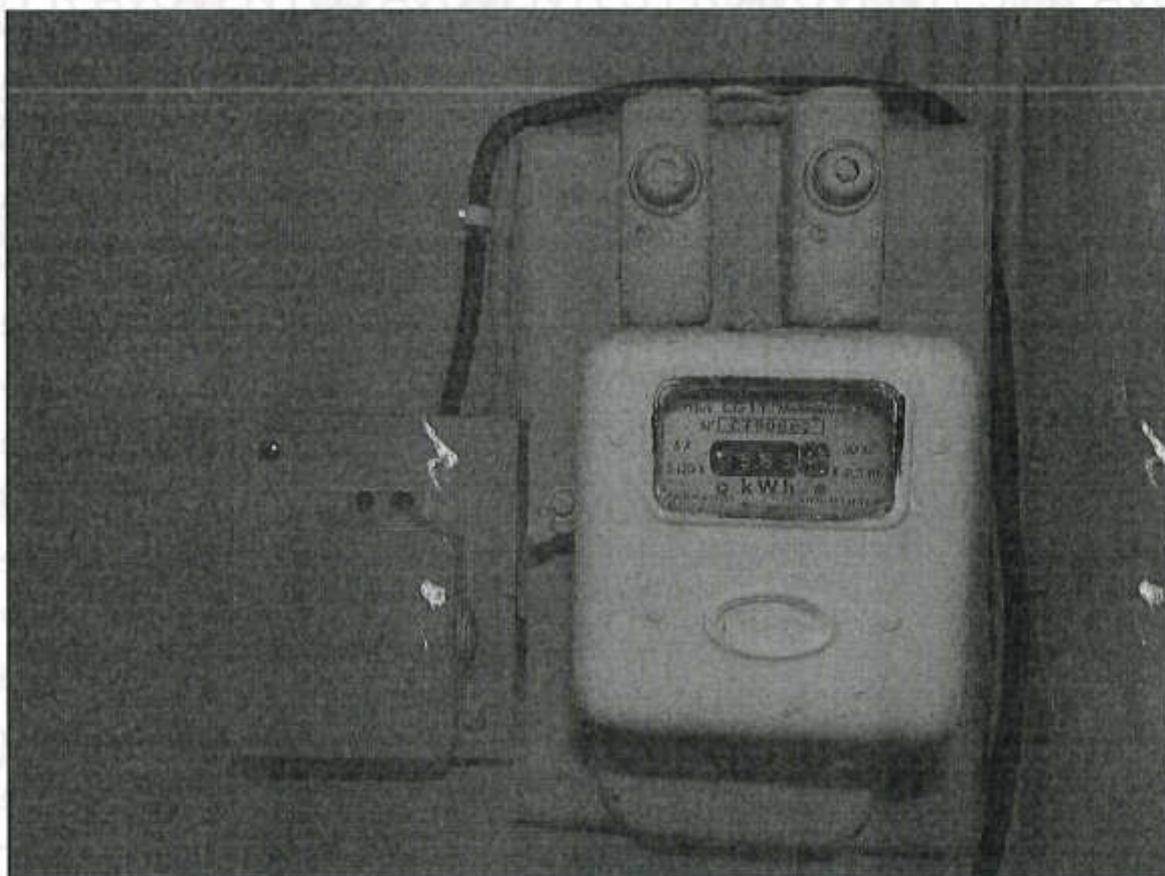
➤ **Plafond :**

Le plafond est revêtu de toile de verre elle-même revêtue d'une peinture de couleur blanche, peinture en bon état laissant apparaître des auréoles (suspicion d'humidité au niveau de ce plafond).

➤ **Accessoires :**

Je constate la présence d'un chauffage électrique récent, d'environ un an et demi selon







Dans ce couloir, en partie haute, présence d'un ballon d'eau chaude de marque « SALVA-ECLAIR » et d'un vieux compteur électrique.

Pièce suivante desservie par le couloir

➤ **Porte :**

On accède à cette pièce par une porte en bois qui s'ouvre et se ferme correctement, bois isoplane vide, très simple.

➤ **Murs :**

Les murs de cette pièce sont revêtus d'une peinture de couleur blanche sur une toile de verre, en état très moyen.

Le mur côté jardin laisse apparaître également des traces jaunes, certainement des traces d'humidité.

➤ **Plafond :**

Le plafond est revêtu de plâtre ancien lui-même revêtu d'une peinture de couleur blanche avec quelques fissures de structure anciennes, classiques.

➤ **Sol :**

Je constate le même carrelage que dans le couloir, en bon état général hormis cinq carreaux abîmés.

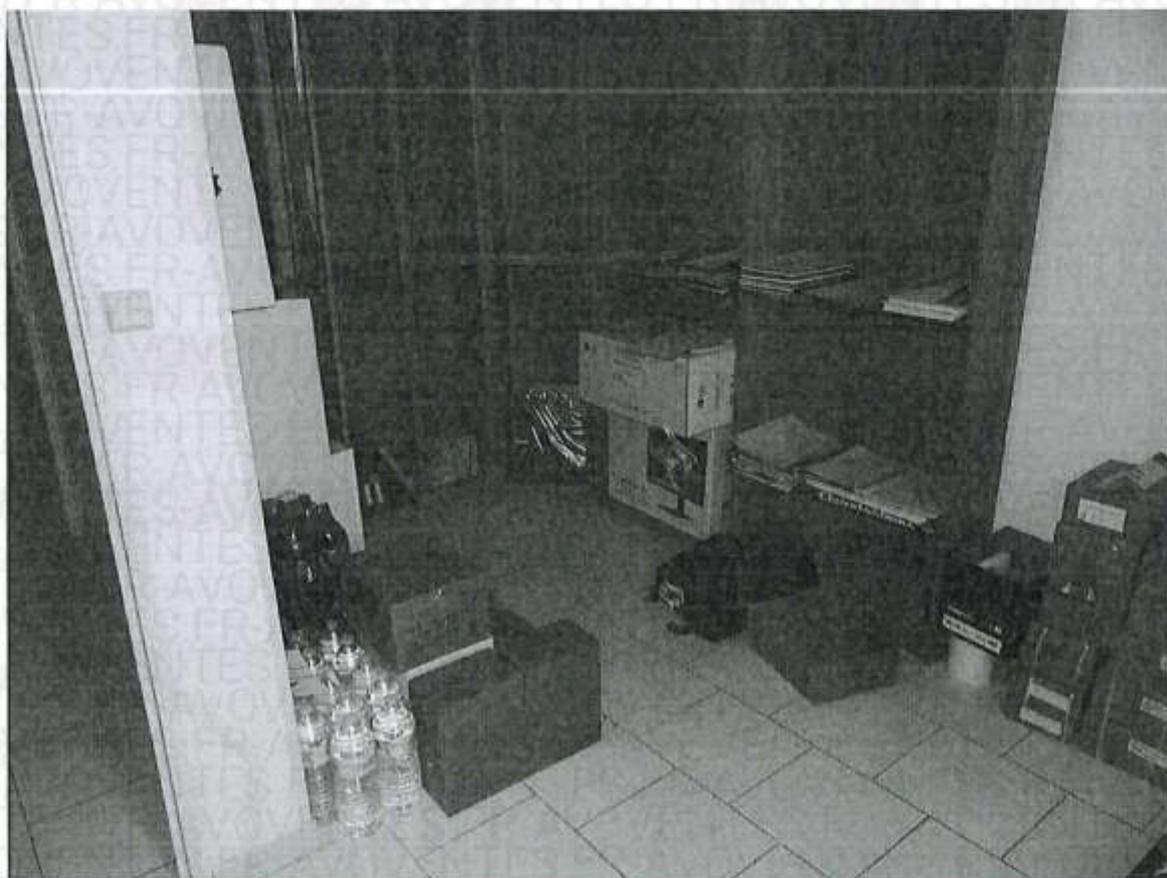
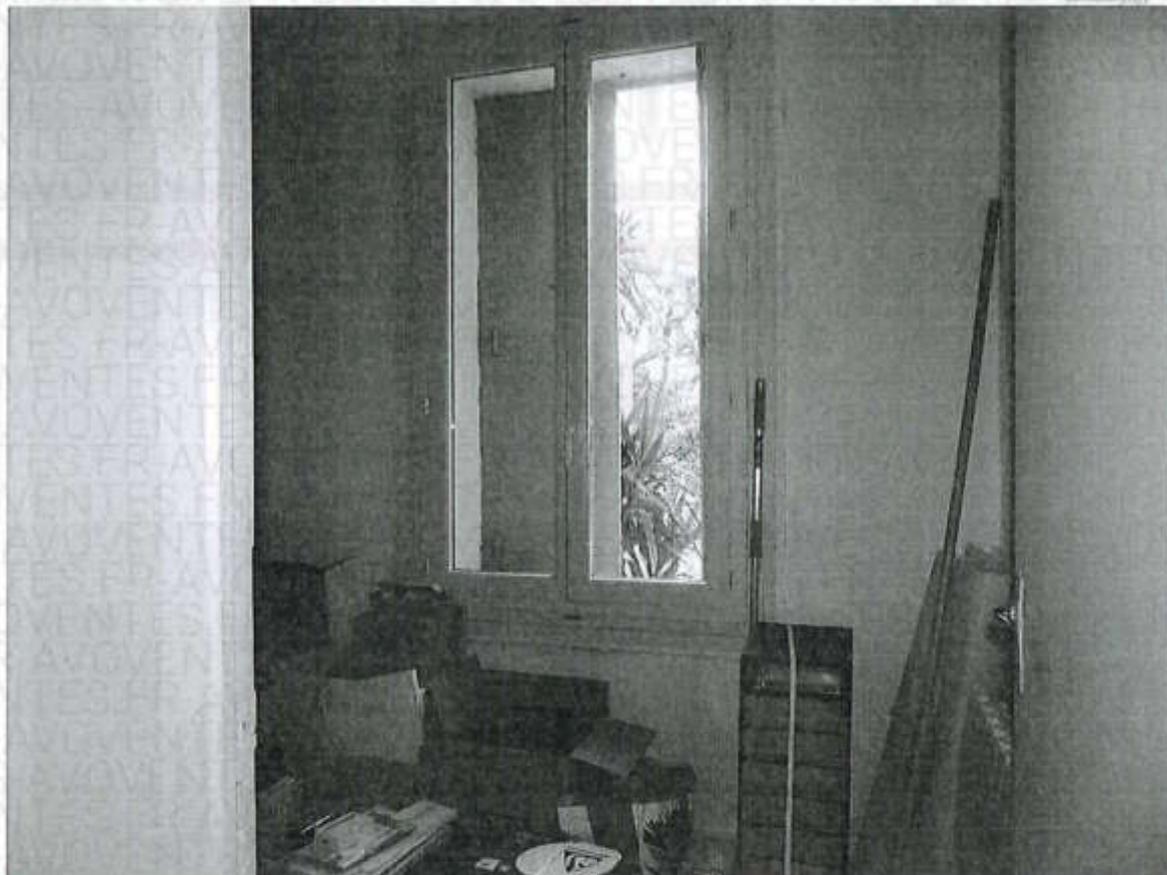
Cette pièce aujourd'hui est utilisée à usage de stockage.

➤ **Accessoires :**

Je constate la présence d'un radiateur électrique récent, d'environ un an et demi.

La pièce est aérée et donne sur le jardin par une fenêtre double battant, structure PVC, double-vitrage, ouverture à la française, en parfait état.

Elle est protégée par des volets très anciens, en bois, revêtus d'une peinture de couleur grise et très ancienne.





Salle de bains desservie par le couloir

➤ **Porte :**

On accède à cette salle de bains qui est également desservie par le couloir.
On y accède par une porte en bois, isoplane, simple, en bon état.

➤ **Murs :**

Les murs sont revêtus d'une peinture de couleur grise, en bon état général.

Les murs numéros deux et trois sont recouverts d'un PVC imitation bois jusqu'à environ trois mètres (3m) de hauteur.

La locataire m'indique qu'il s'agit de cache-misère et que de l'humidité se trouve au niveau de la cloison.

➤ **Plafond :**

Le plafond est revêtu de plâtre ancien lui-même revêtu d'une peinture de couleur blanche, sommaire.

➤ **Sol :**

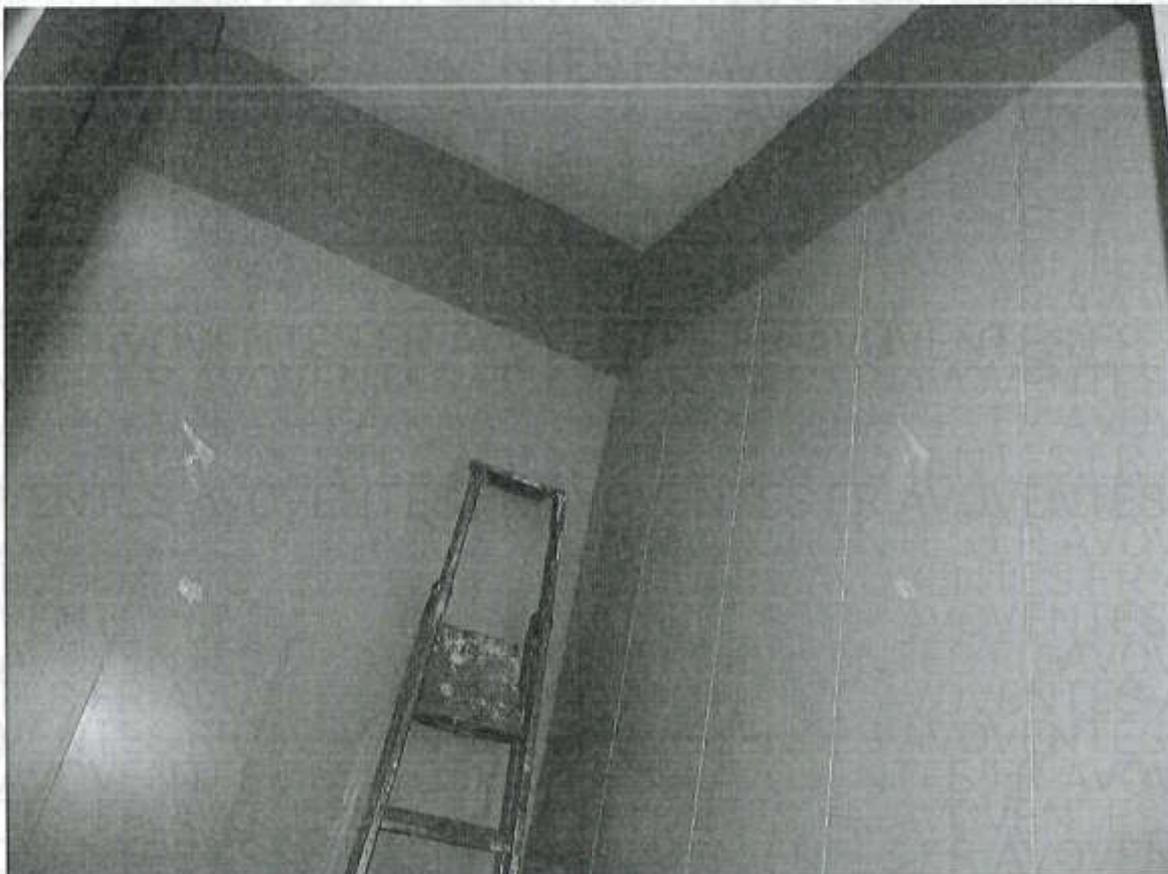
Le sol est revêtu de parquet flottant en bon état mais les finitions sont sommaires.

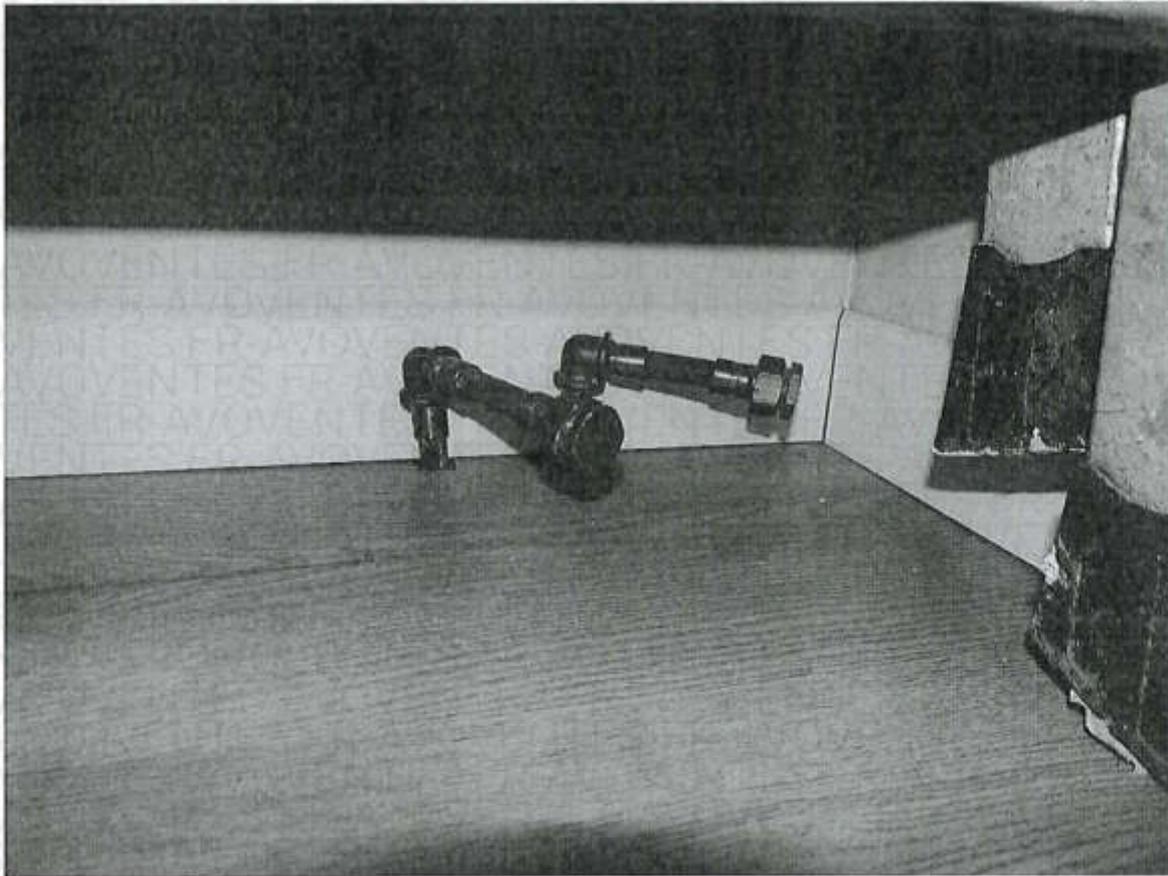
➤ **Accessoires :**

La pièce est aménagée d'un W-C et d'un petit lave-mains avec un petit placard.

Présence d'un radiateur électrique vraisemblablement récent.

m'indique qu'il a disposé ces radiateurs à son arrivée il y a environ un an et demi.





me précise que la pièce était équipée d'une douche, que les arrivées d'eau sont toujours présentes mais qu'il a enlevé l'ensemble à cause de l'humidité provoquée par cette dernière. Effectivement, je constate la présence des arrivées d'eau.

Seconde salle de bains également desservie par le couloir

➤ **Porte :**

On accède à cette salle de bains qui est également desservie par ce couloir au moyen d'une porte en bois, isoplane vide, simple, en bon état général, revêtue d'une peinture de couleur blanche.

La poignée est en bon état.
La serrure fonctionne.

➤ **Murs :**

Les murs de cette pièce sont revêtus d'une peinture de couleur claire, relativement ancienne mais en bon état.

Au niveau de la douche, les murs sont revêtus de faïence de couleur rosée dont environ un mètre carré (1m²) se décolle.

➤ **Plafond :**

Le plafond est revêtu d'une peinture de couleur blanche, sommaire et ancienne.



➤ **Sol :**

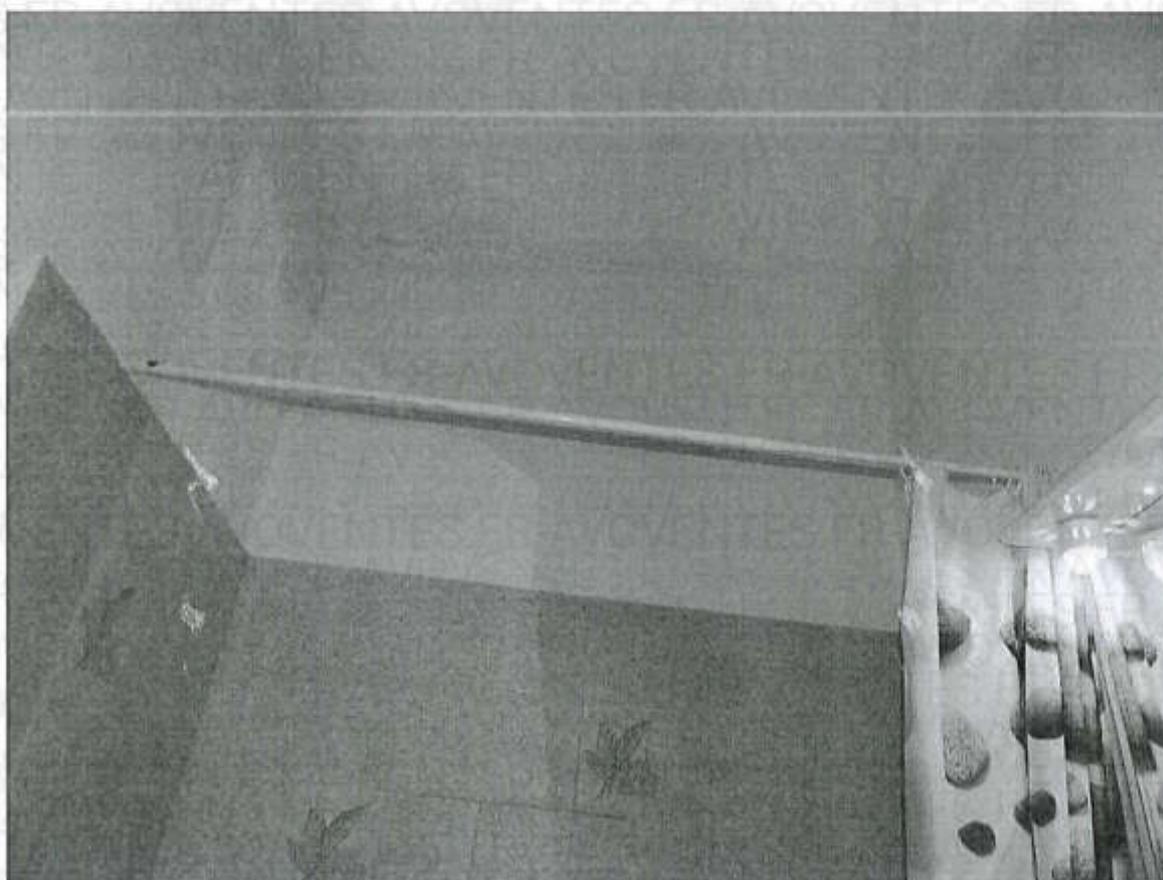
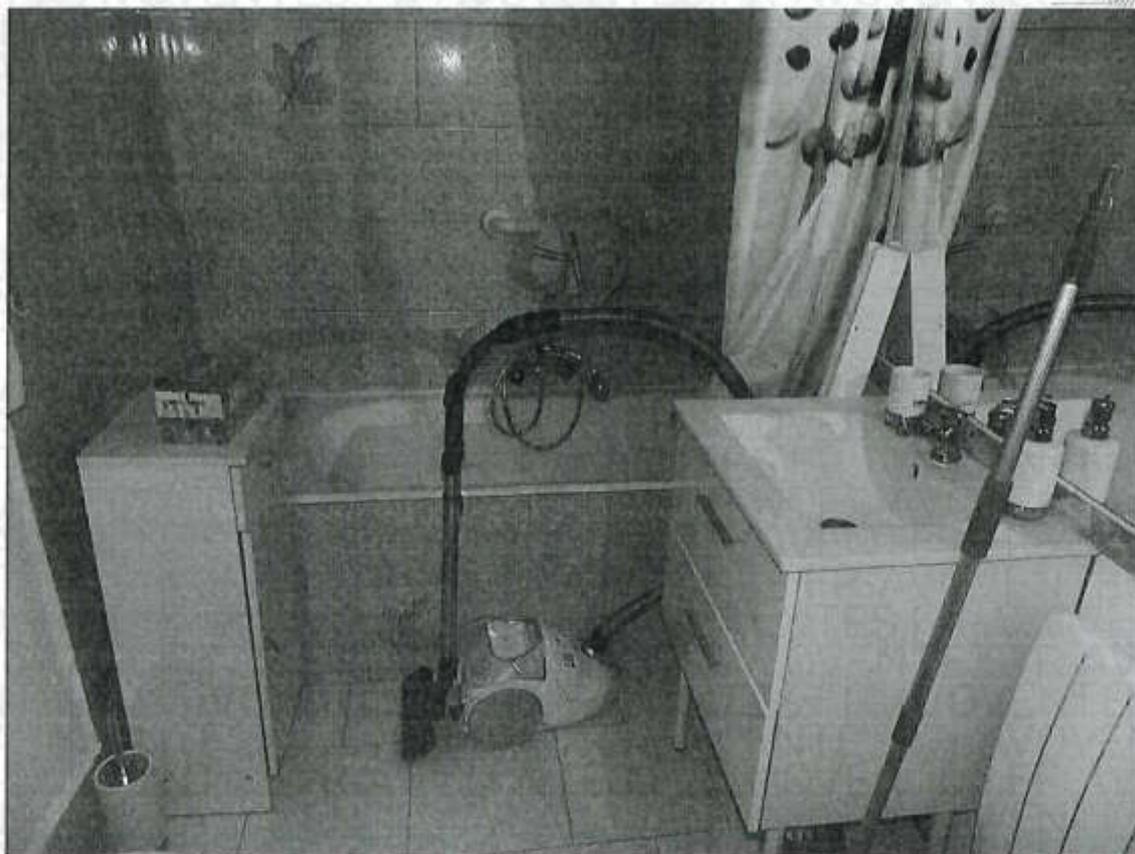
Au niveau du sol, je constate la présence de carreaux de carrelage de couleur blanche, les mêmes que dans le couloir.

Deux carreaux sont abîmés au sol.

➤ **Accessoires :**

Je constate la présence d'une baignoire, d'un lave-mains, d'un miroir et d'un radiateur électrique récent d'environ un an et demi selon et d'un W-C.









Dernière pièce desservie par le couloir

➤ Porte :

On accède à la dernière pièce desservie par le couloir par une porte en bois, isoplane, revêtue d'une peinture de couleur blanche, en bon état général.

Cette pièce donne également par une double porte en bois, ancienne, travaillée, sur les parties communes, porte numéro un précédemment constatée.

➤ Murs :

Les murs de cette pièce sont revêtus d'une peinture de couleur blanche sommairement passée avec des traces en partie haute de trous sommairement rebouchés.

➤ Plafond :

Le plafond est revêtu d'une peinture de couleur blanche, en bon état.

Je constate la présence de moulures / corniches tout autour du plafond, en bon état général.

➤ Sol :

Le sol est revêtu de jonc de mer en parfait état.

➤ Accessoires :

Un radiateur électrique chauffe cette pièce, radiateur électrique en bon état apparent.

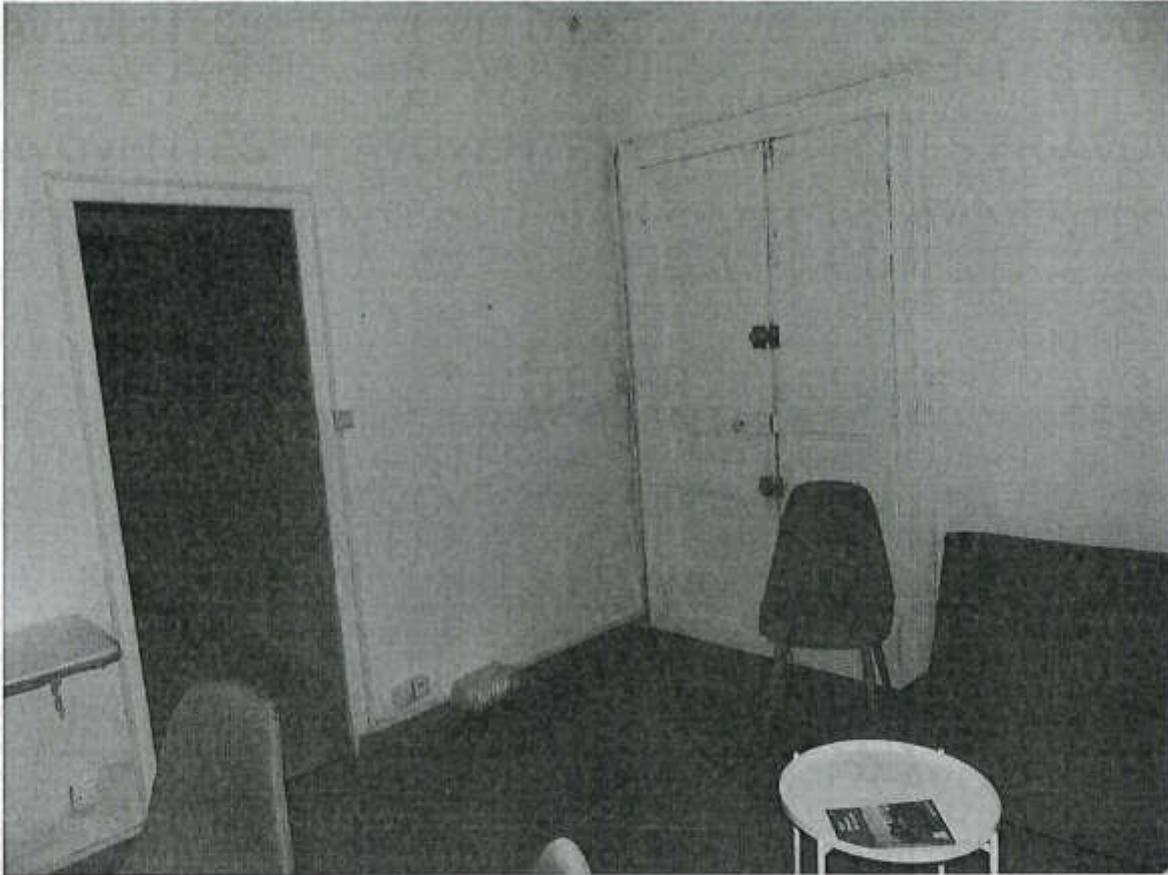
m'indique qu'il a disposé ce radiateur il y a environ un an et demi lors de son entrée dans les lieux.

Cette pièce donne sur l'extérieur sur la Rue Azéma par une porte-fenêtre, imposte en partie haute, structure PVC, double battant, ouverture à la française, double-vitrage, en parfait état.

Elle ferme sur l'extérieur par des volets de type persiennes, en bois, très anciens. La peinture est très ancienne, en mauvais état.

Elle est également protégée par une grille en bon état apparent. La peinture est très ancienne.





Véranda

On accède à la véranda depuis la cuisine.

➤ **Sol :**

Le sol est revêtu de carreaux de carrelage type années quatre-vingts (80), anciens, en bon état, relativement plans.

➤ **Murs :**

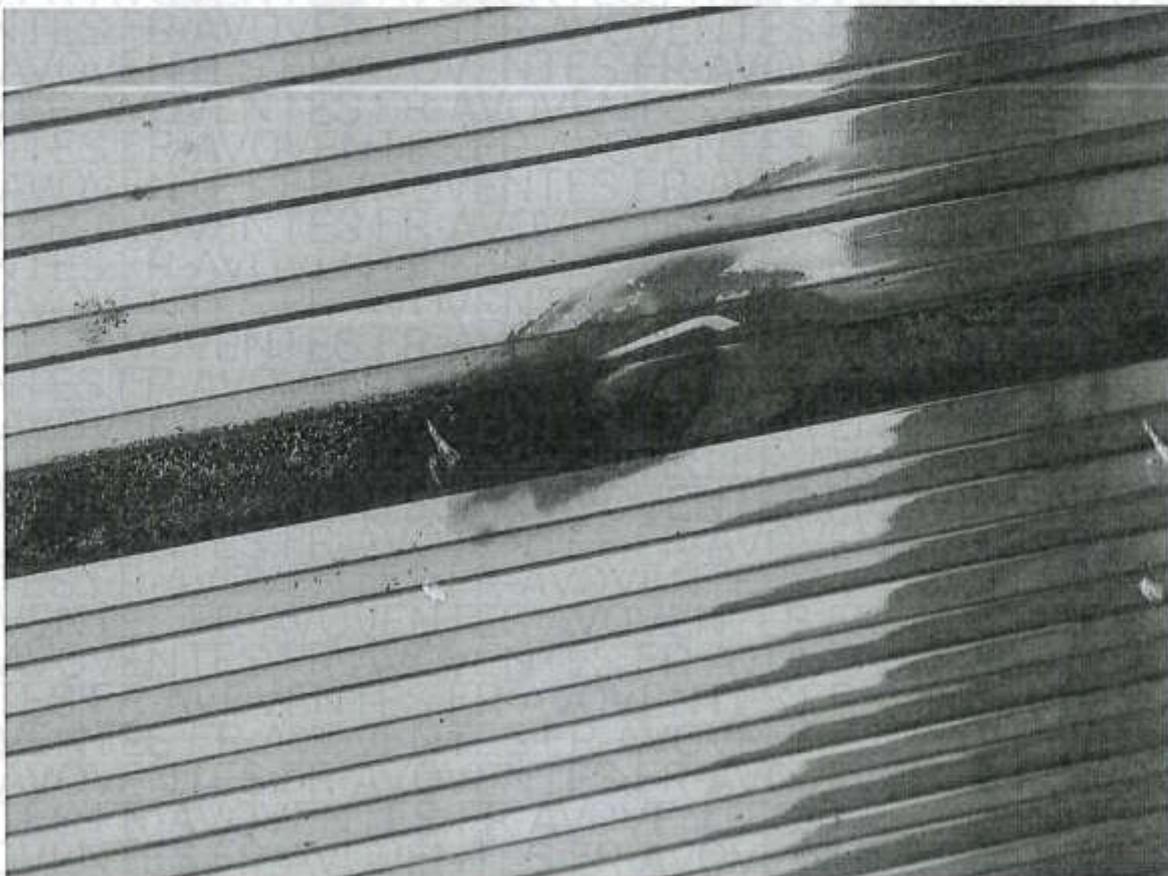
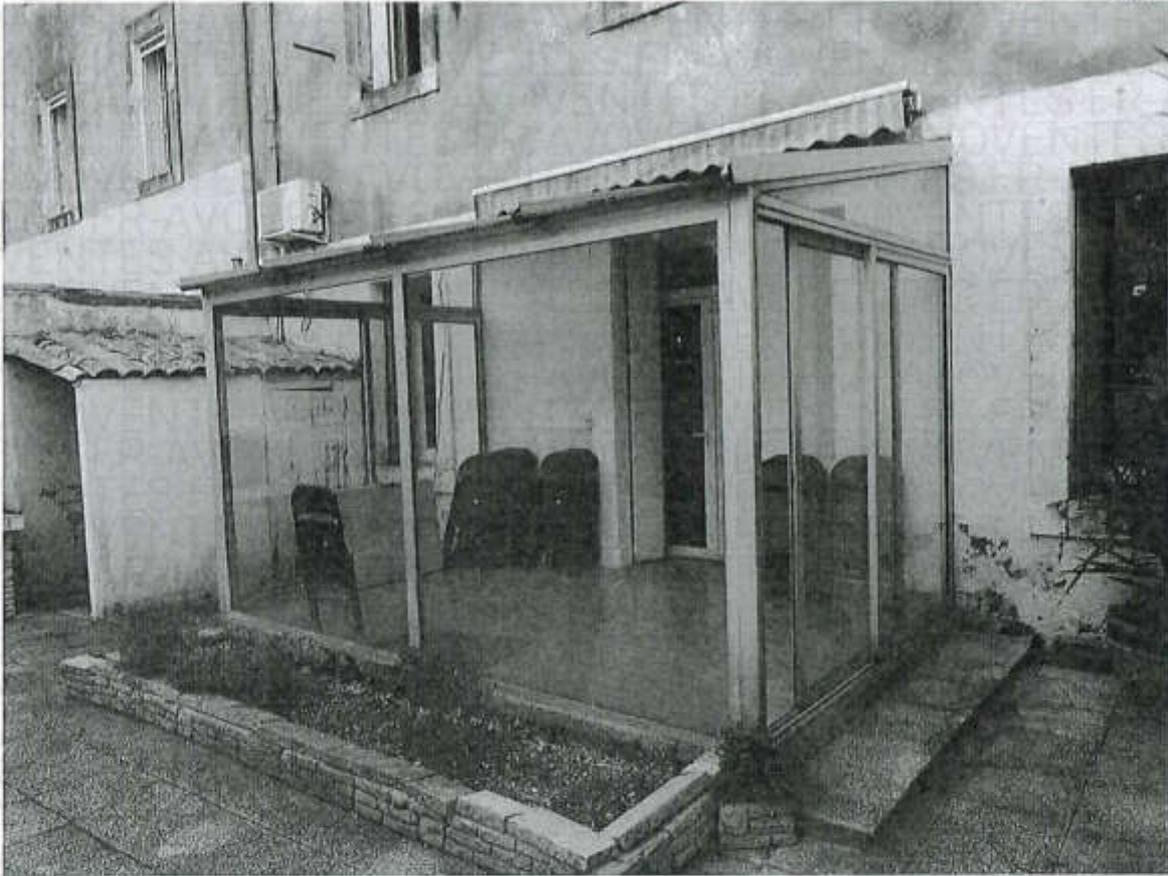
La structure est une structure aluminium, ancienne, en bon état.

Les serrures fonctionnent difficilement.

La véranda est ancienne.

➤ **Plafond :**

En partie haute, je constate la présence de doubles plaques PVC, abîmée pour une des plaques.





Jardin

Dans le jardin, de part et d'autre de la maison, présence de deux petits cagibis ouverts dont un contient un petit espace fermé. La porte est condamnée et très abîmée. Les deux cagibis sont en mauvais état.

Le jardin est aménagé au sol de dalles directement sur terre, en état très moyen.

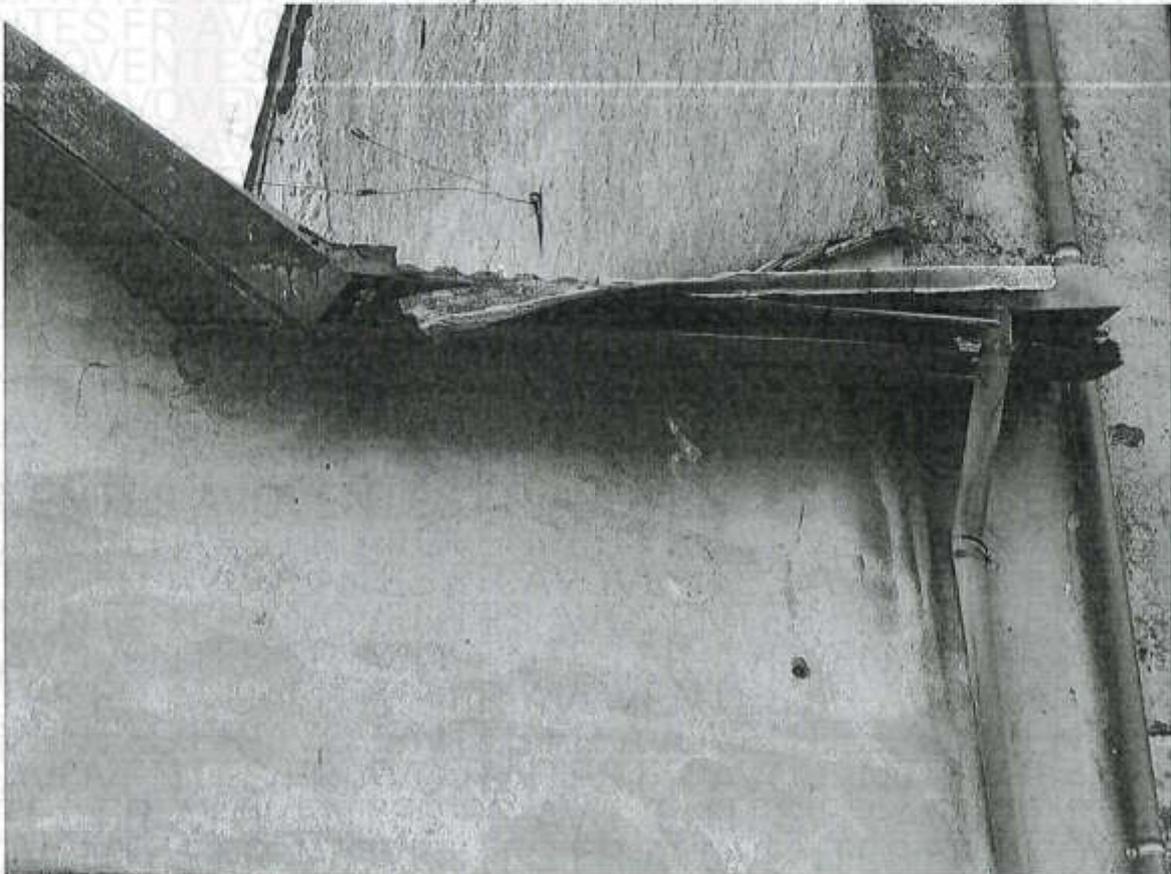
Je constate la présence de deux espaces de graviers, deux arbres de taille importante et quelques petits arbustes.

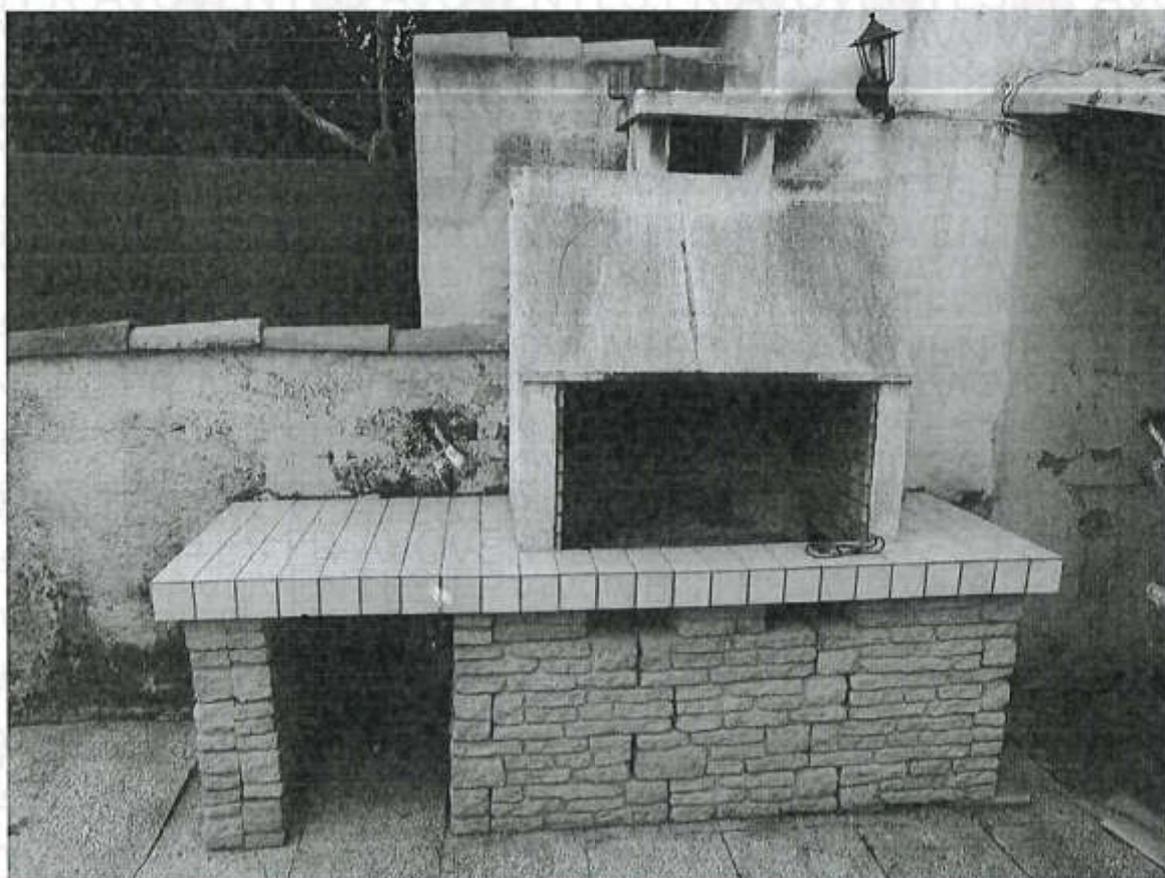
Un petit espace de terre est également présent.

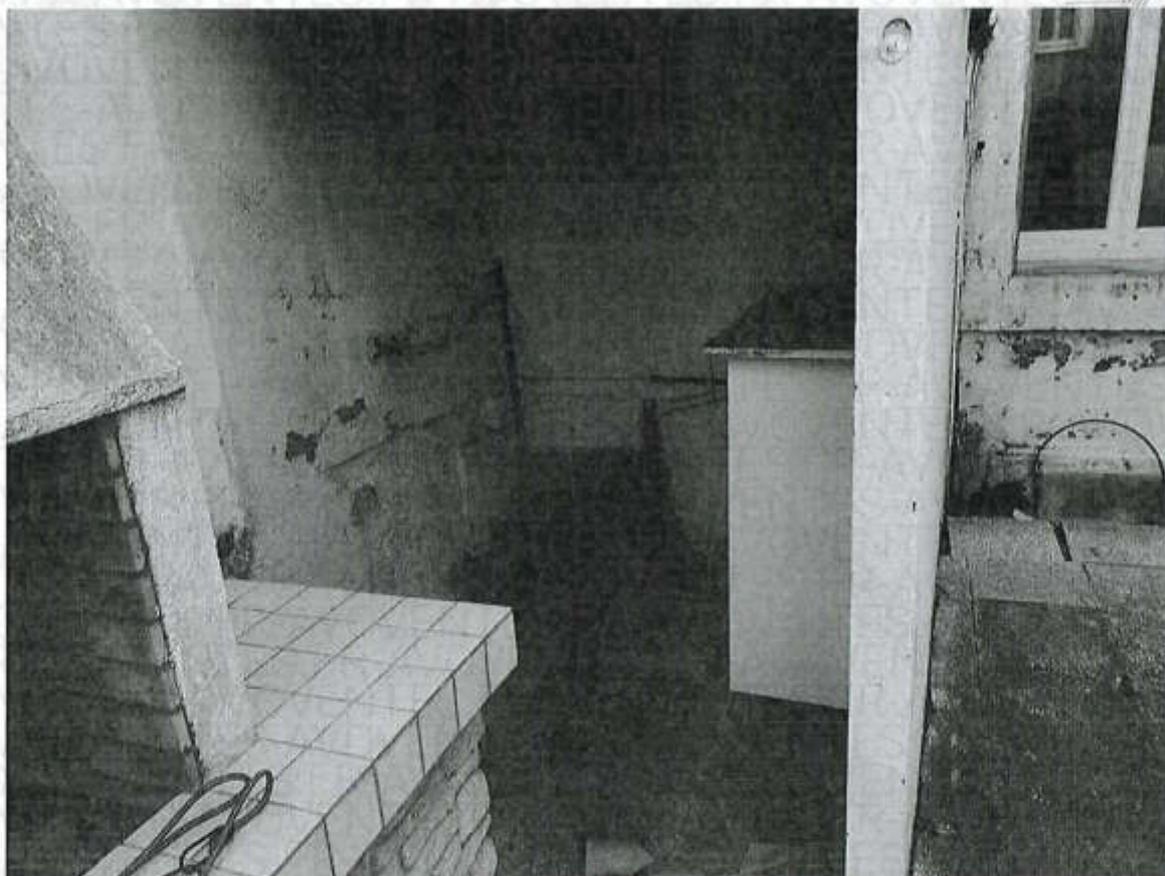
La façade côté jardin est en mauvais état avec des planches de rive qui se détachent.

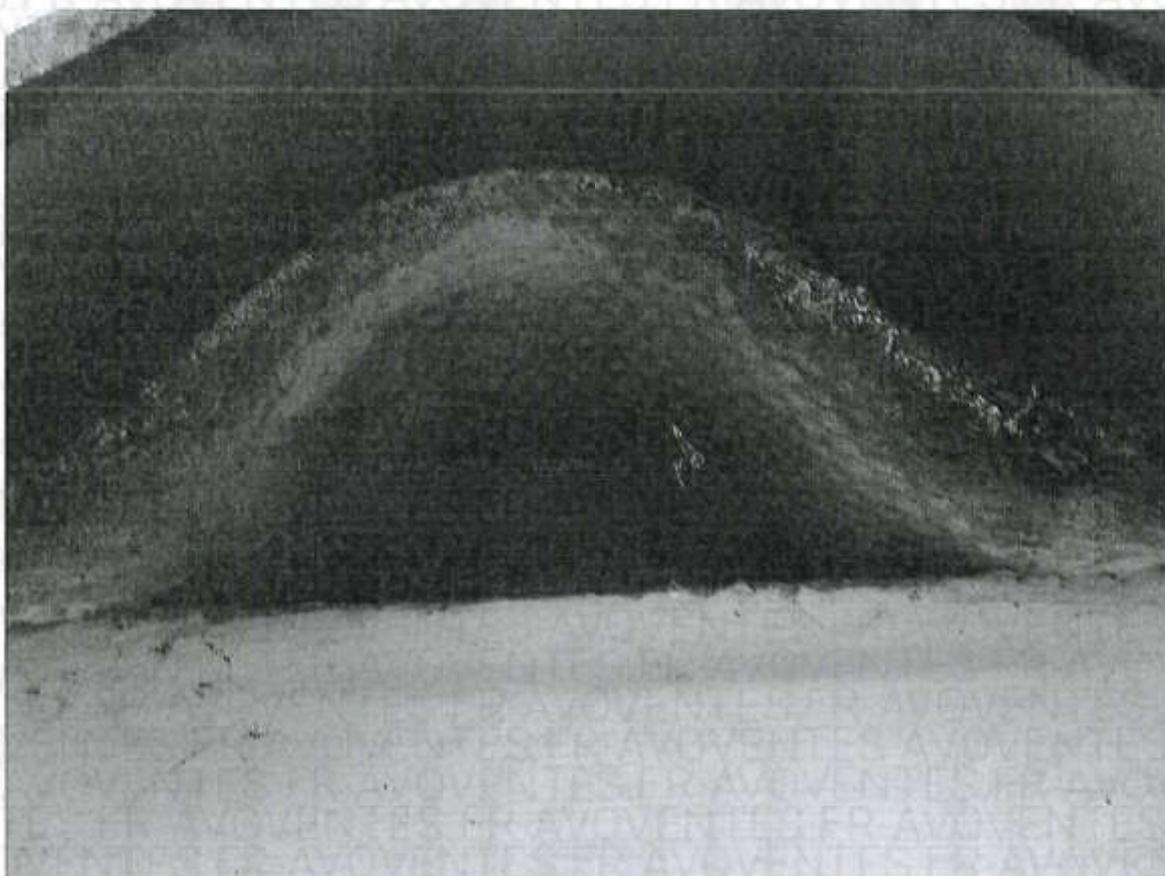
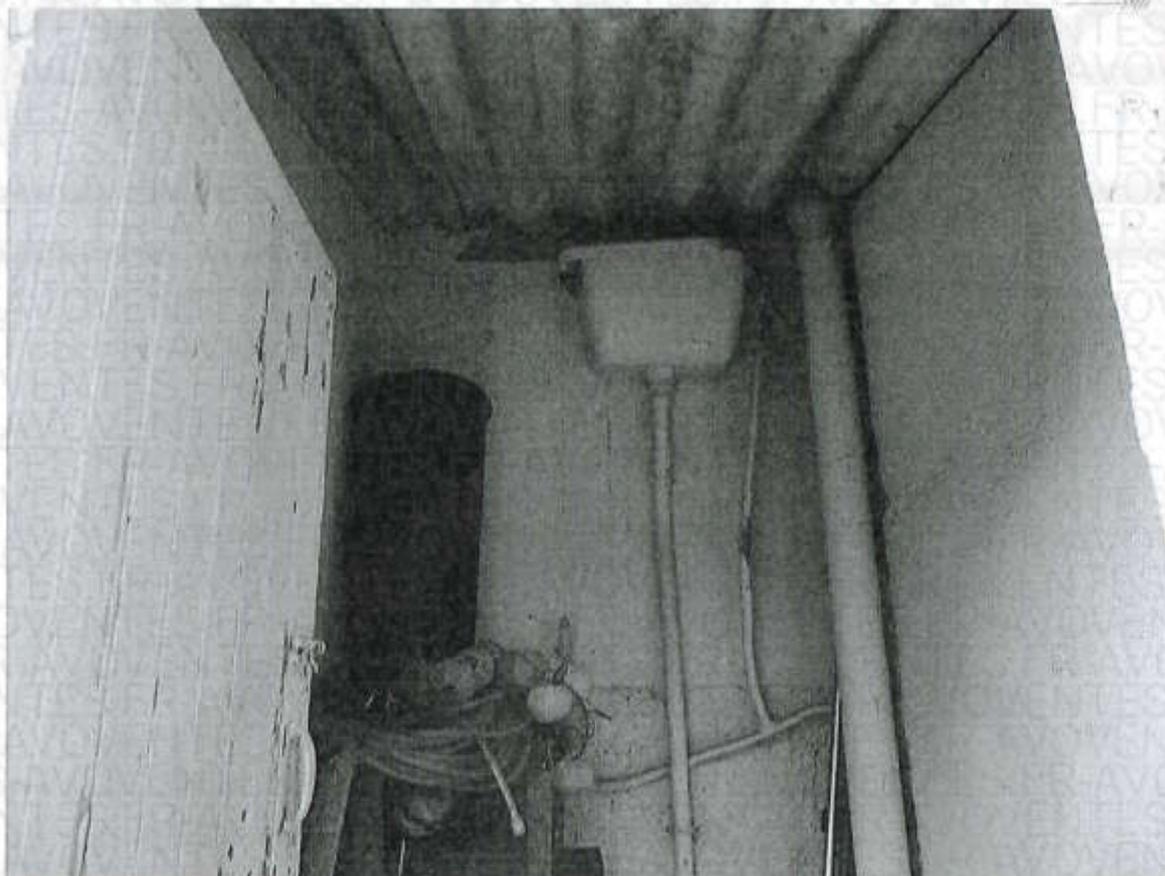


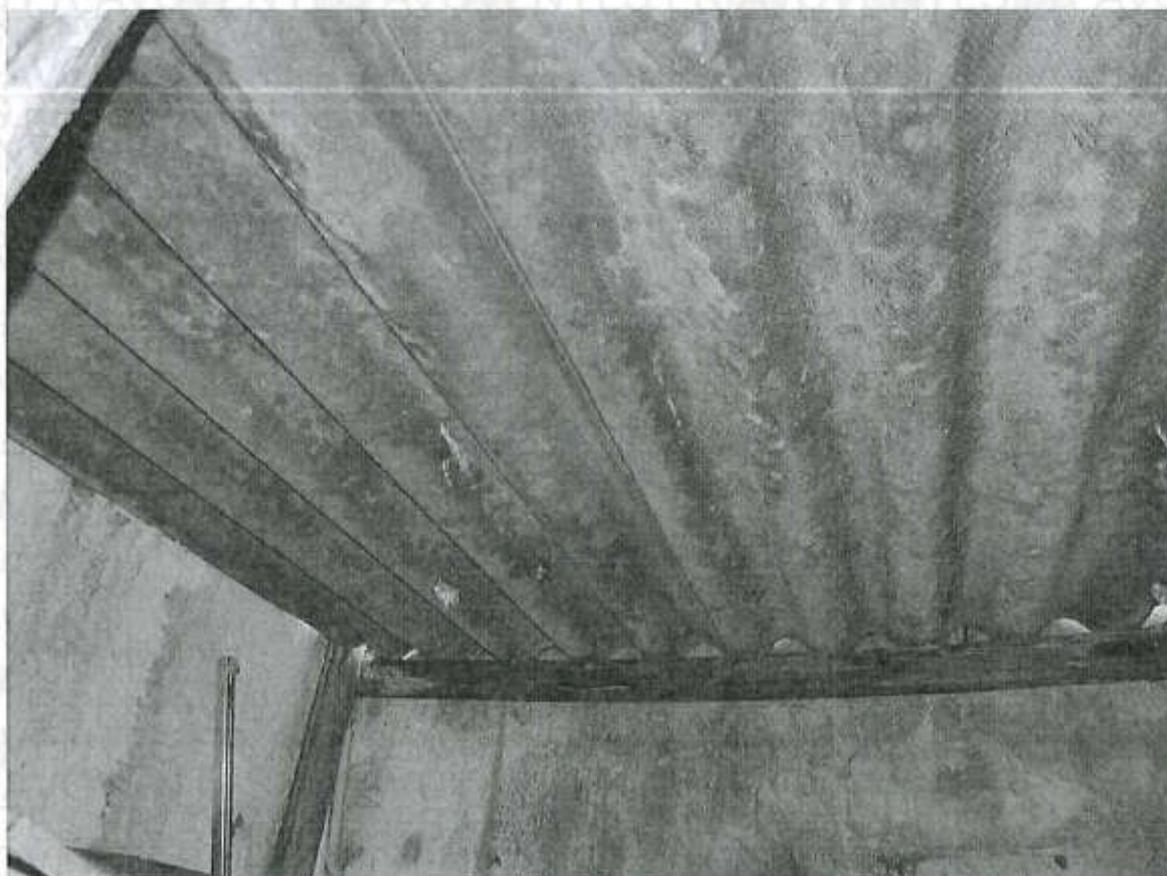
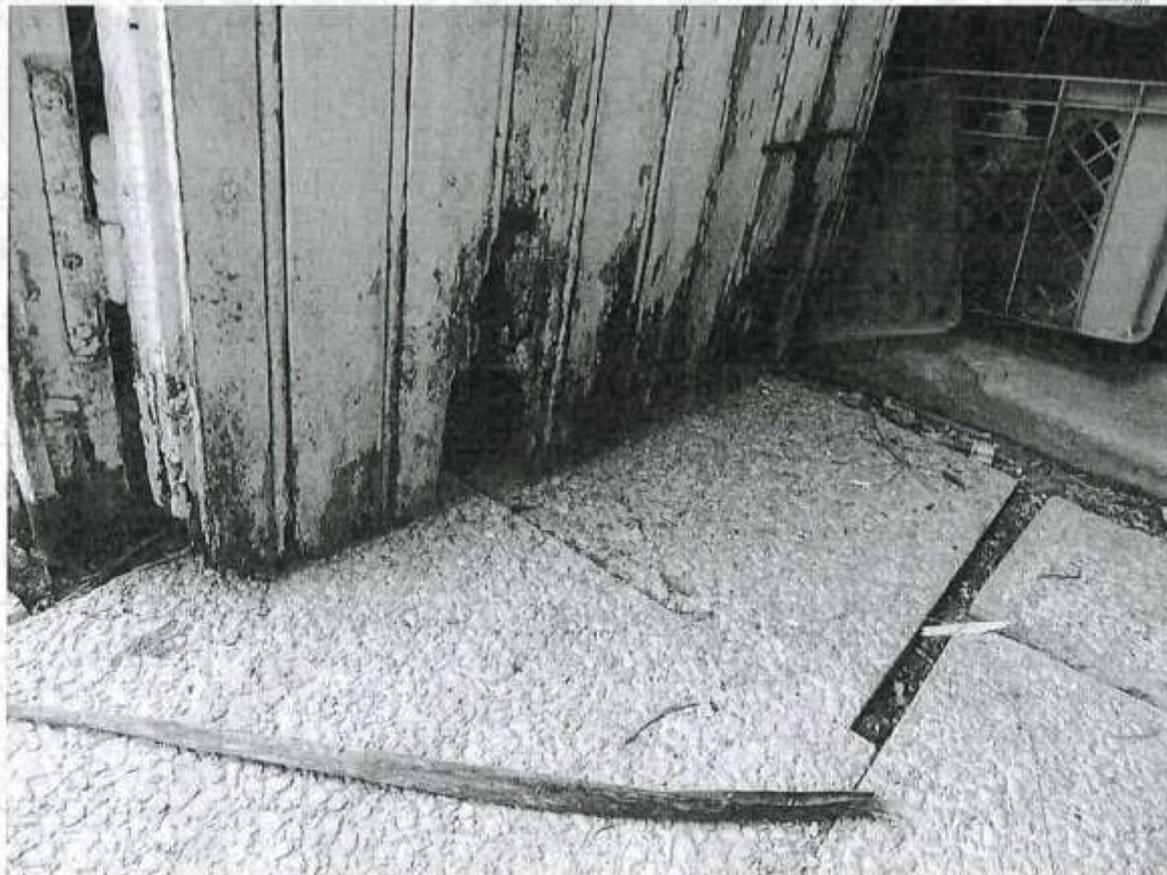
Façade arrière du bâtiment















Je constate la présence d'un petit W-C d'extérieur auquel on accède par une porte en très mauvais état avec une toiture en tôles ondulées, très certainement de l'éverite.

Le deuxième cagibi est également protégé en partie supérieure par des tôles ondulées de type éverites (voir certificat du technicien) surmontées de tuiles canal.

Lot numéro treize (13) : deuxième étage, quatrième porte

Conditions d'occupation : L'appartement est loué à [redacted], locataire depuis 1980, loyer environ 150 euros mensuel (dixit)

Là étant, je rencontre [redacted] à qui je déclare mes nom, prénom, qualité et l'objet de ma mission lequel m'indique être l'époux de [redacted] qui se trouve dans l'appartement de [redacted] afin de réaliser les diagnostics pour une vente prochaine à l'amiable de cet appartement, dixit.

Il me confirme que cet appartement est bien le lot numéro treize (13).

Je rencontre [redacted] (prévenu à l'avance) à qui je déclare mes nom, prénom, qualité et l'objet de ma mission.
Ce dernier nous autorise à pénétrer.

[redacted] effectue ses diagnostics.

On accède à cet appartement par la porte numéro quatre (4) dans le sens des aiguilles d'une montre du deuxième étage, porte en bois, ancienne et en bon état général pour une porte ancienne.

On accède directement dans une pièce.

Première pièce : pièce à usage de cuisine

➤ **Murs :**

Les murs sont revêtus de papier peint ancien, en mauvais état.

➤ **Plafond :**

Le plafond est revêtu de papier peint lui-même revêtu d'une peinture de couleur blanche, très ancienne, en mauvais état.

➤ **Sol :**

Le sol est revêtu d'un sol souple de type linoléum imitation bois, ancien.

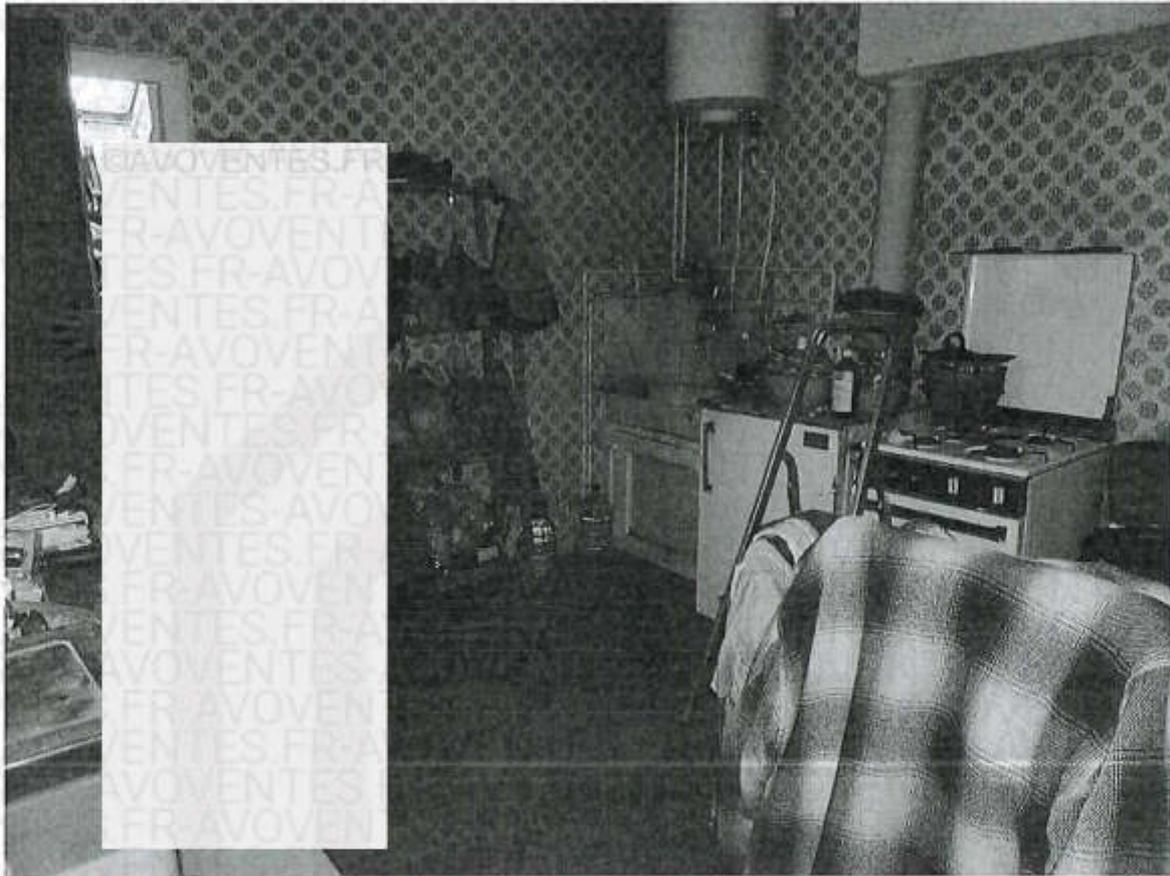
➤ **Accessoires :**

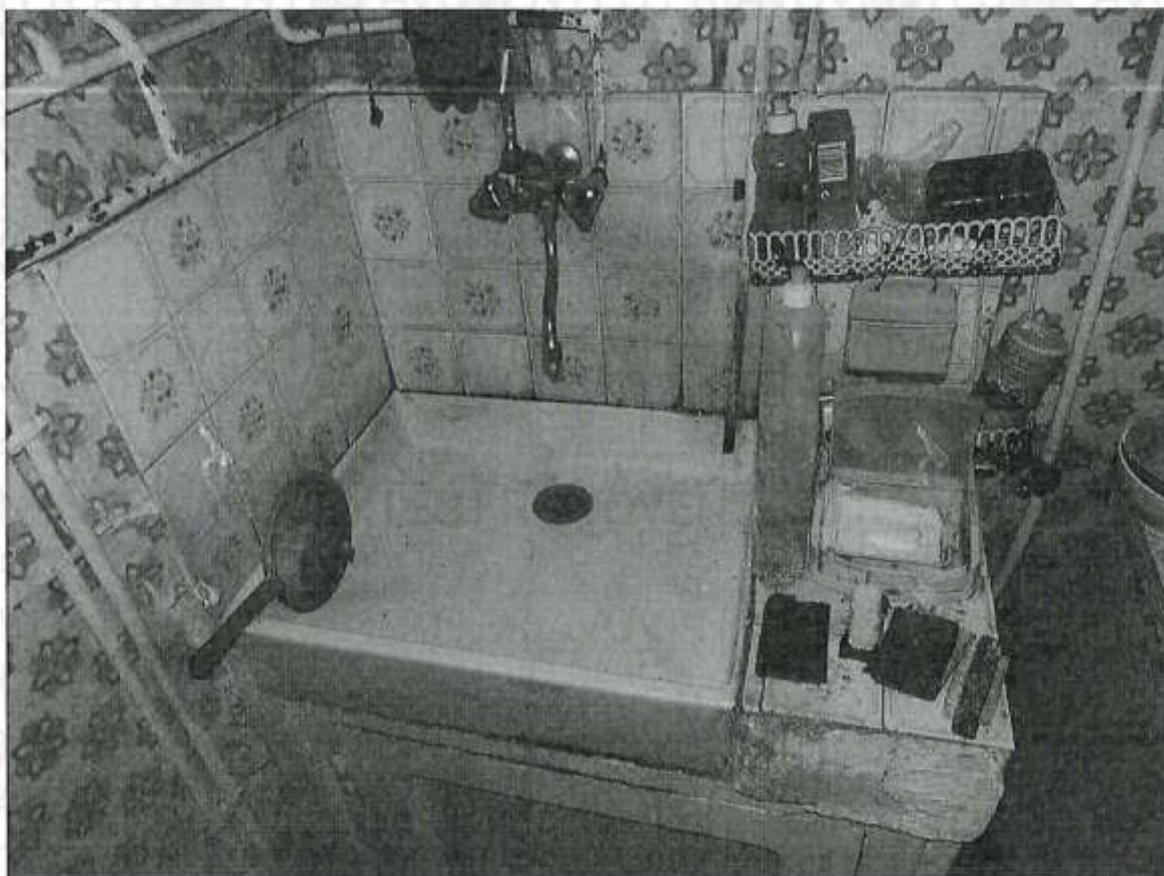
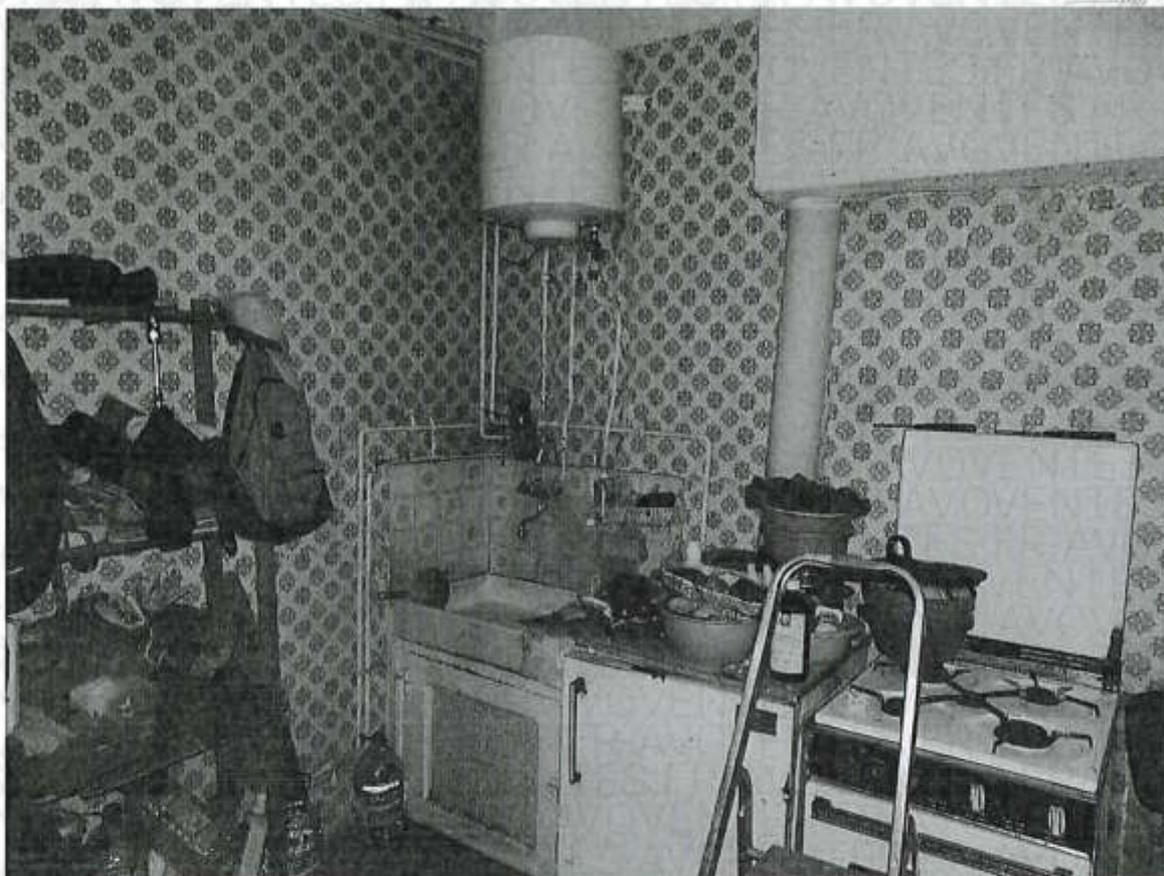
Cette pièce est à usage de cuisine.

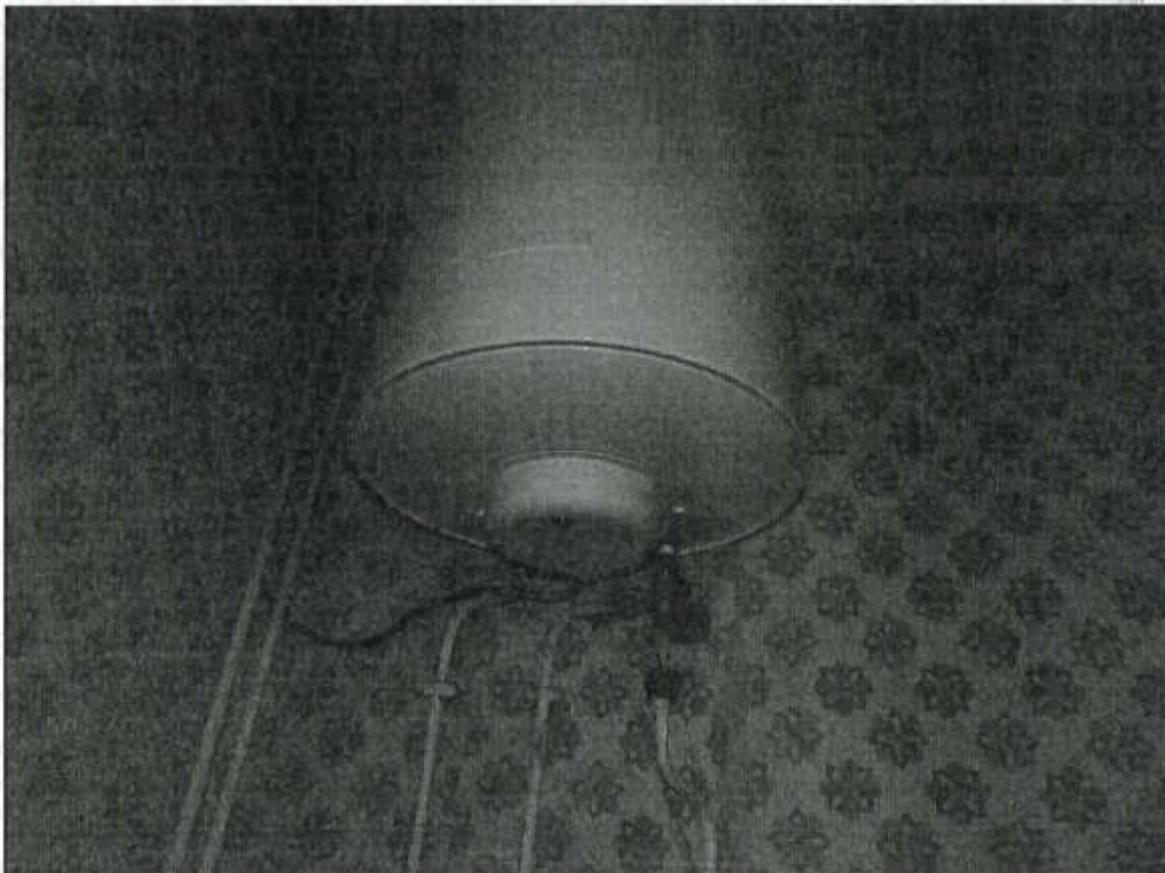


Je constate la présence des accessoires suivants :

- Un évier très ancien, en émail, en mauvais état.
- Un chauffe-eau d'environ cinquante litres (50l), en bon état apparent.
- Une fenêtre simple vitrage, structure fer, donnant sur la cage d'escalier.
- Une trappe donnant sur les combles avec une évacuation de type hotte à l'ancienne pour évacuer certains gaz provenant du rez-de-chaussée ou en tout cas des étages inférieurs.









Sur la droite de cette cuisine, présence d'une chambre.

Pièce à usage de chambre

➤ **Murs :**

Les murs sont revêtus d'un crépi ancien, en mauvais état.

➤ **Plafond :**

Le plafond est un plafond mansardé avec un crépi en bon état apparent, revêtu d'une peinture de couleur blanche, ancien avec une fenêtre de toit.

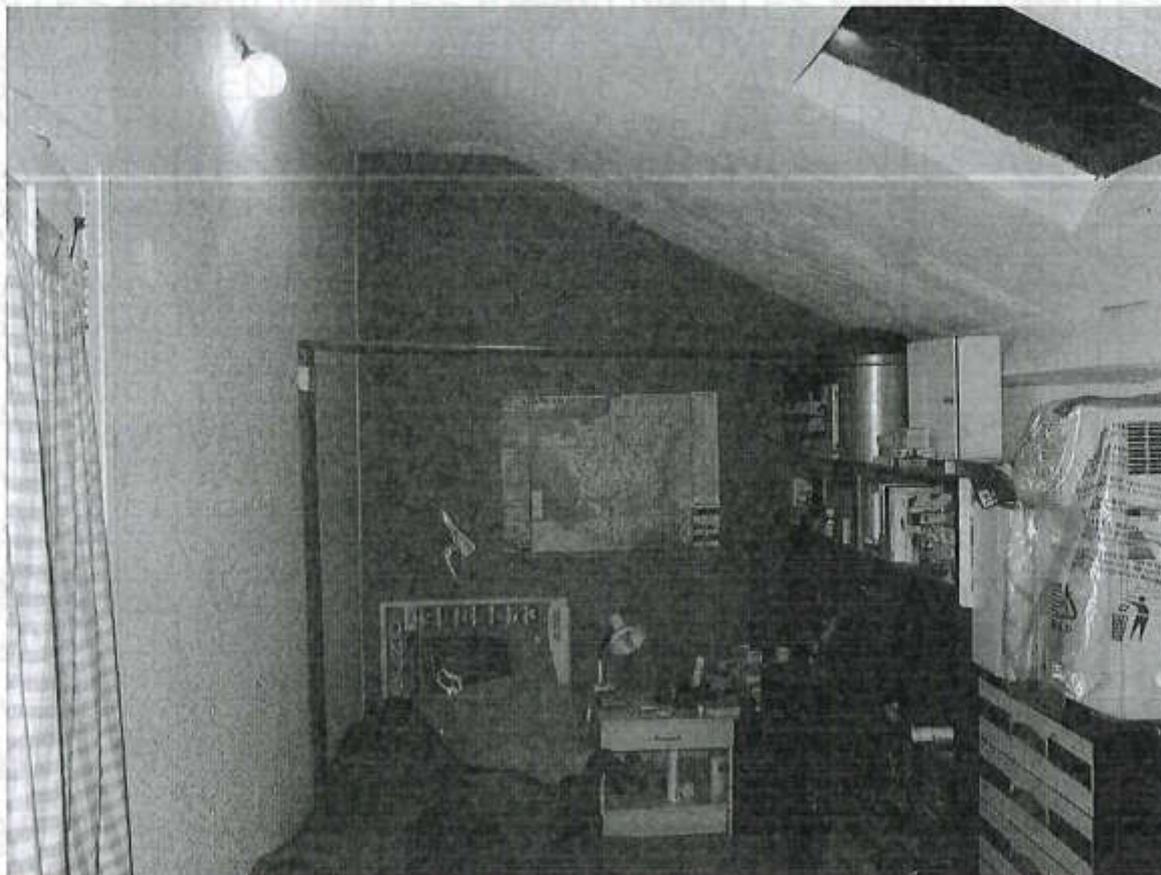
Je constate la présence de traces d'infiltration.

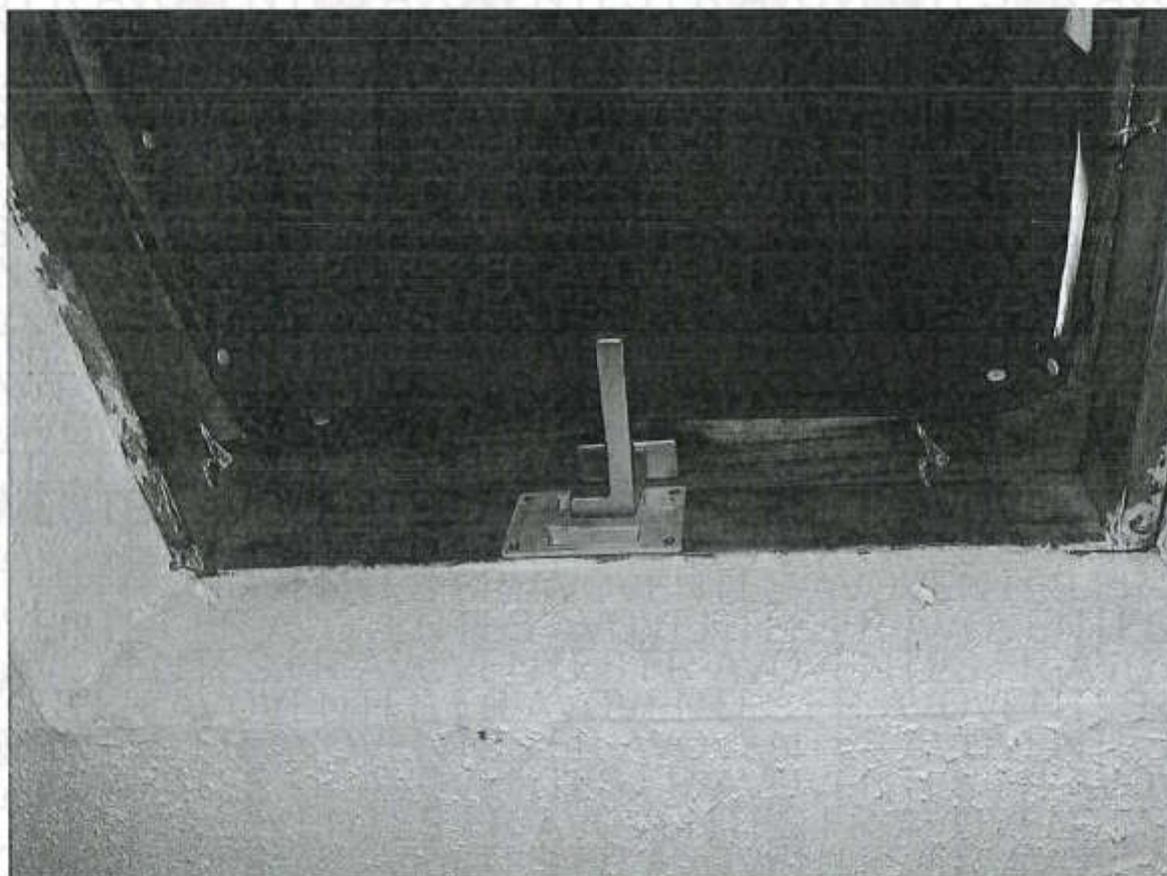
➤ **Sol :**

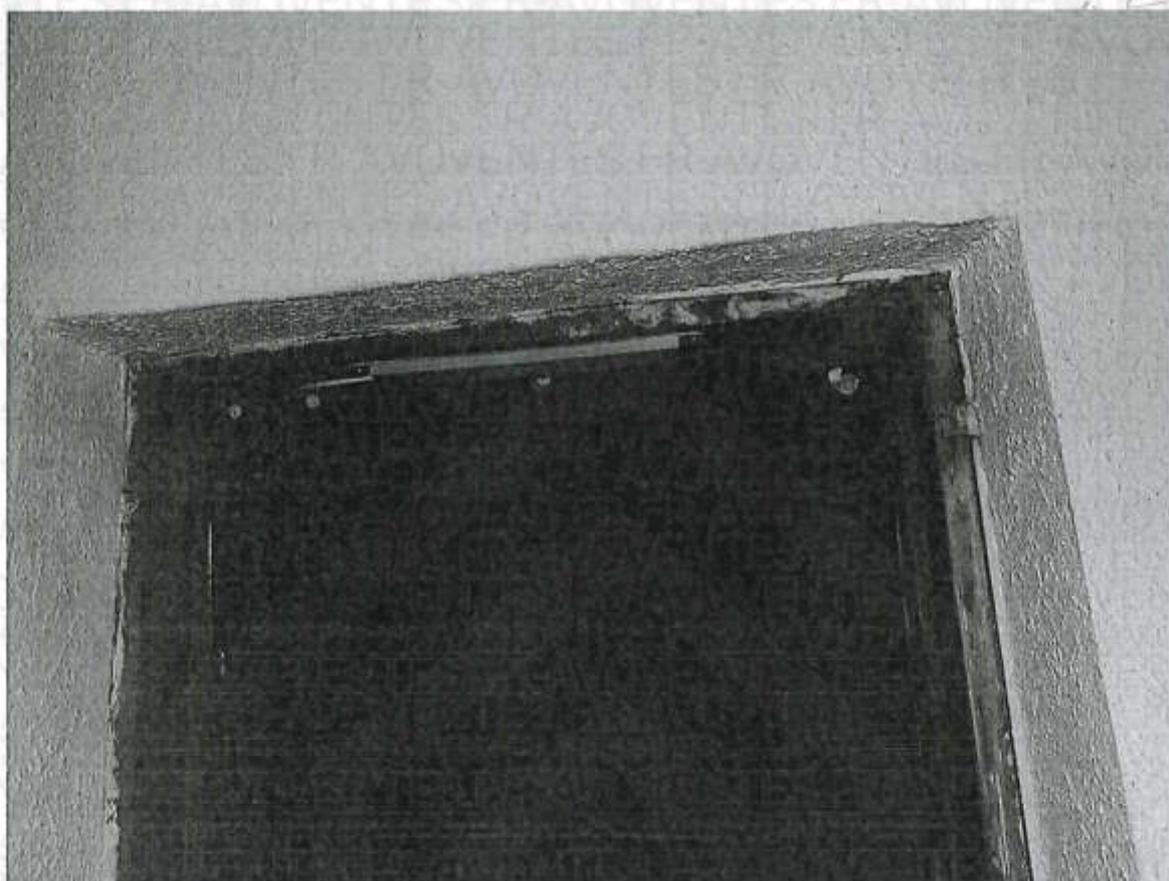
Le sol est revêtu d'une moquette collée, ancienne.

➤ **Accessoires :**

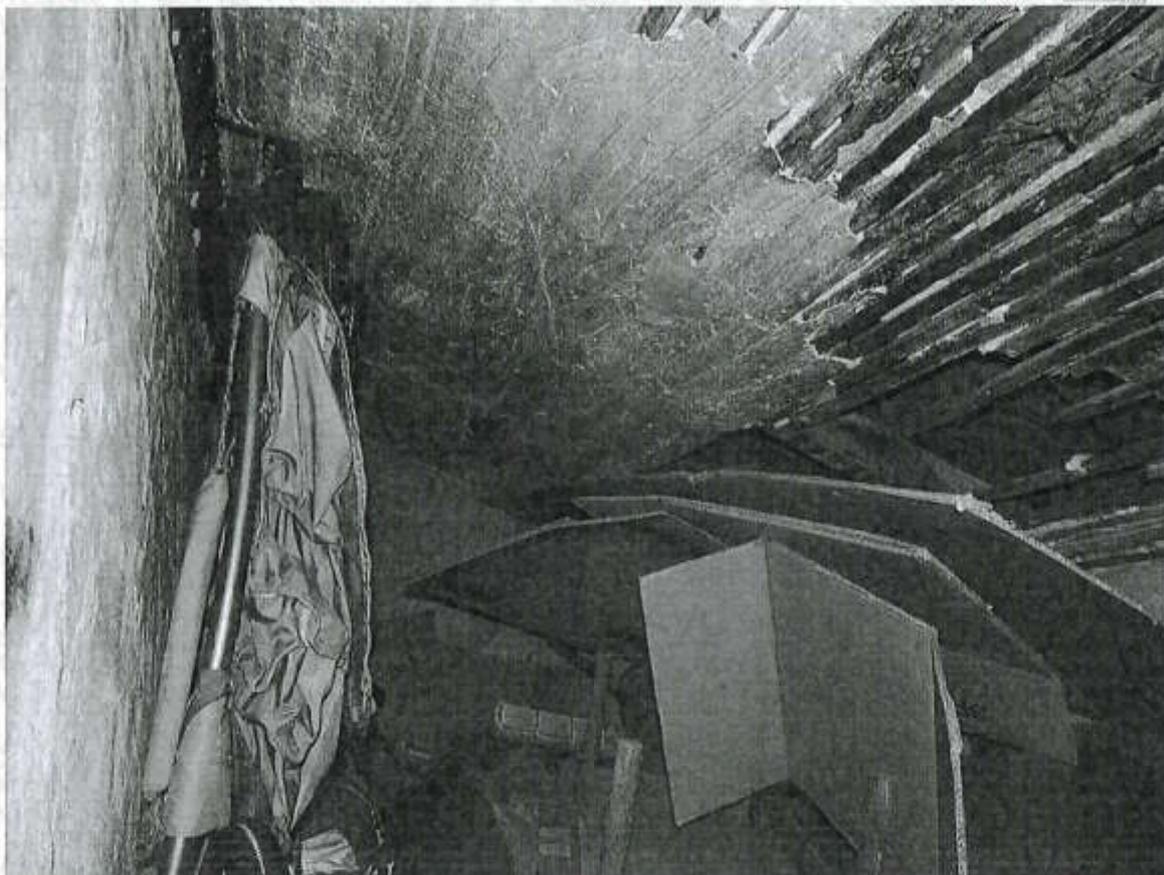
Je constate l'absence de système de chauffage fixe dans cette pièce.



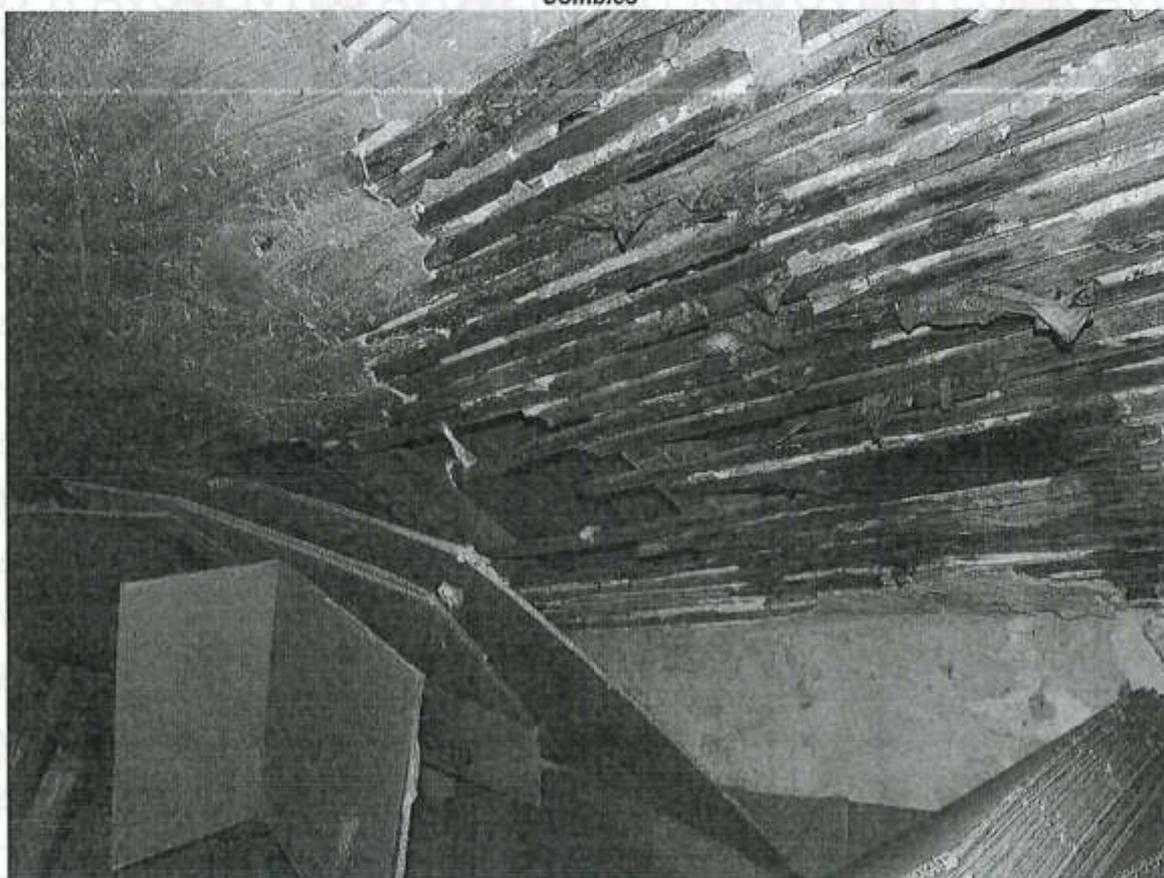




De cette pièce, présence d'une petite porte donnant sous les toits à usage de rangements divers.



Combles





Pièce suivante

➤ **Porte :**

On accède à cette pièce depuis la chambre par une porte en bois, vitrée, quatre vitrages dont un cassé, simple vitrage, porte ancienne.

➤ **Murs :**

Les murs sont revêtus d'un crépi de couleur blanche, en bon état général.

➤ **Plafond :**

Le plafond est revêtu d'une peinture de couleur blanche, très ancienne avec une trace d'infiltration importante au-dessus de la porte.

➤ **Sol :**

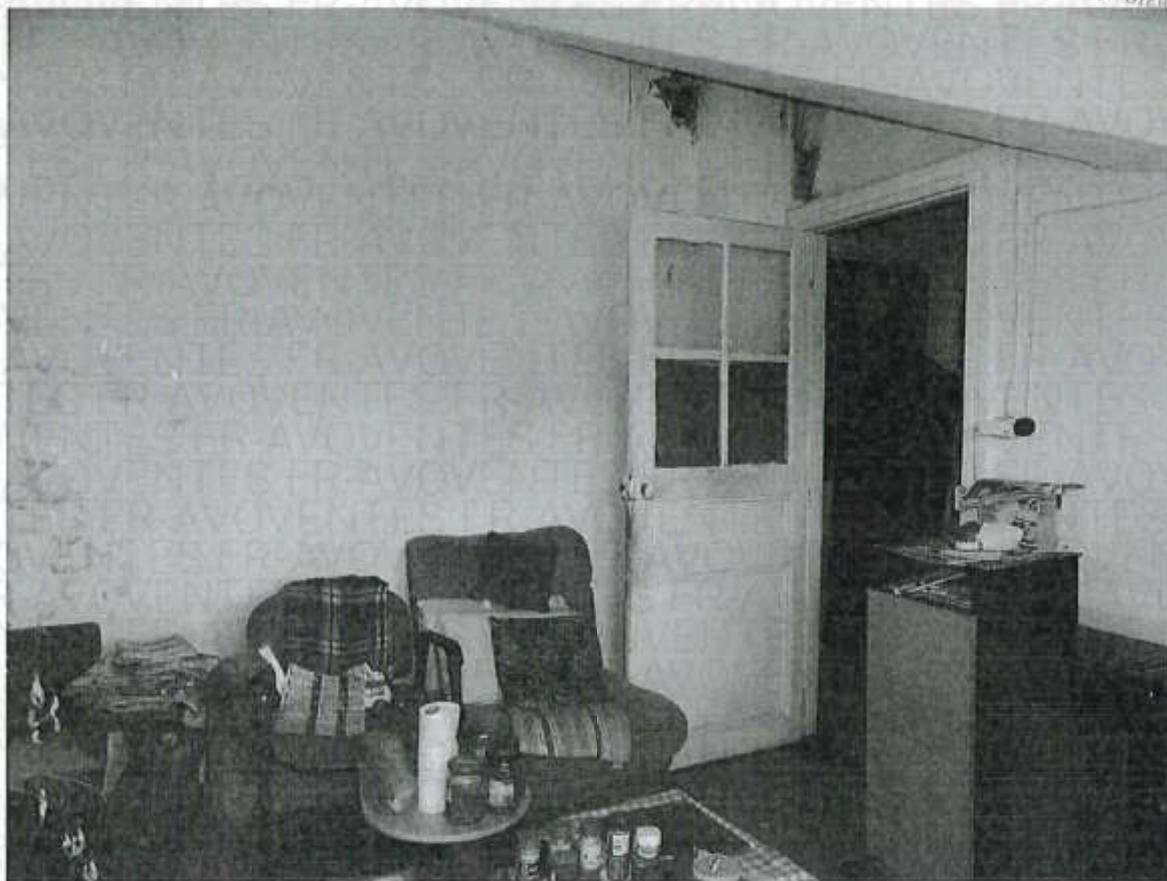
Le sol est revêtu d'une moquette collée.

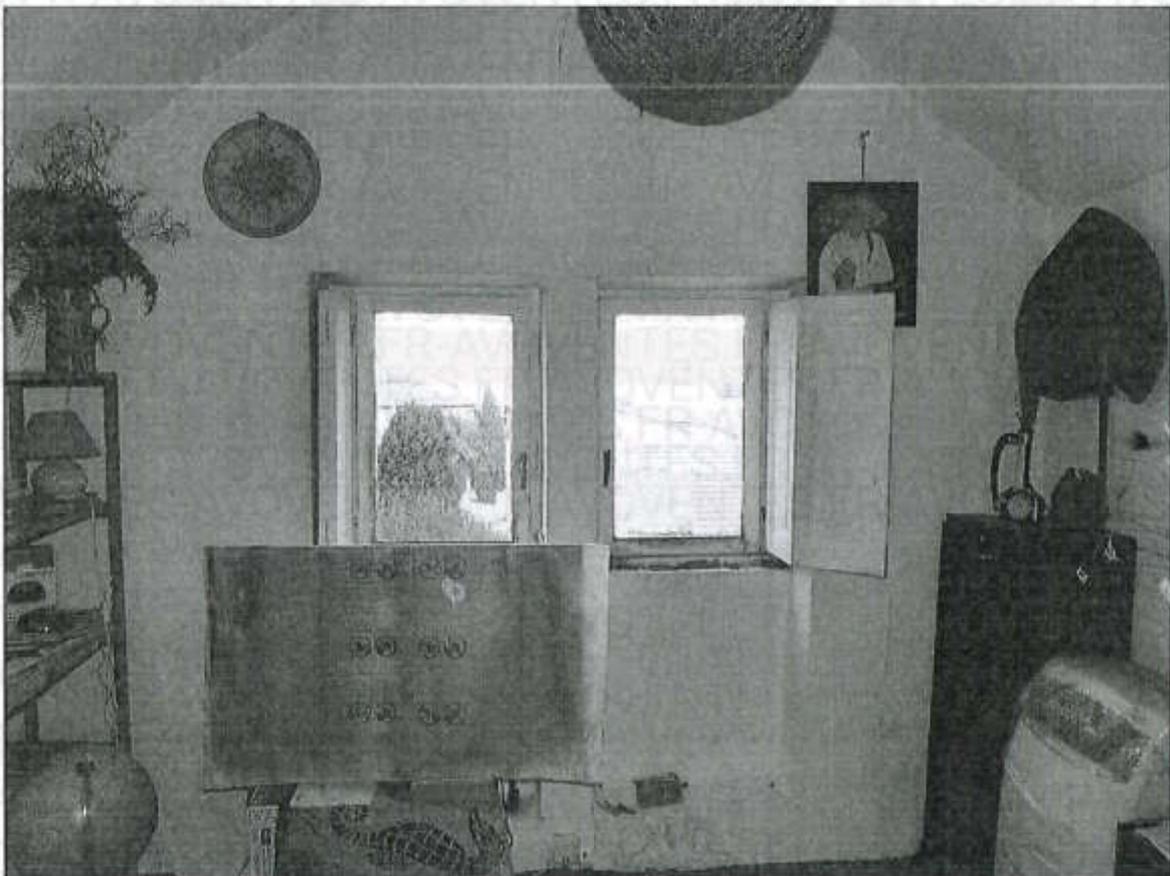
➤ **Accessoires :**

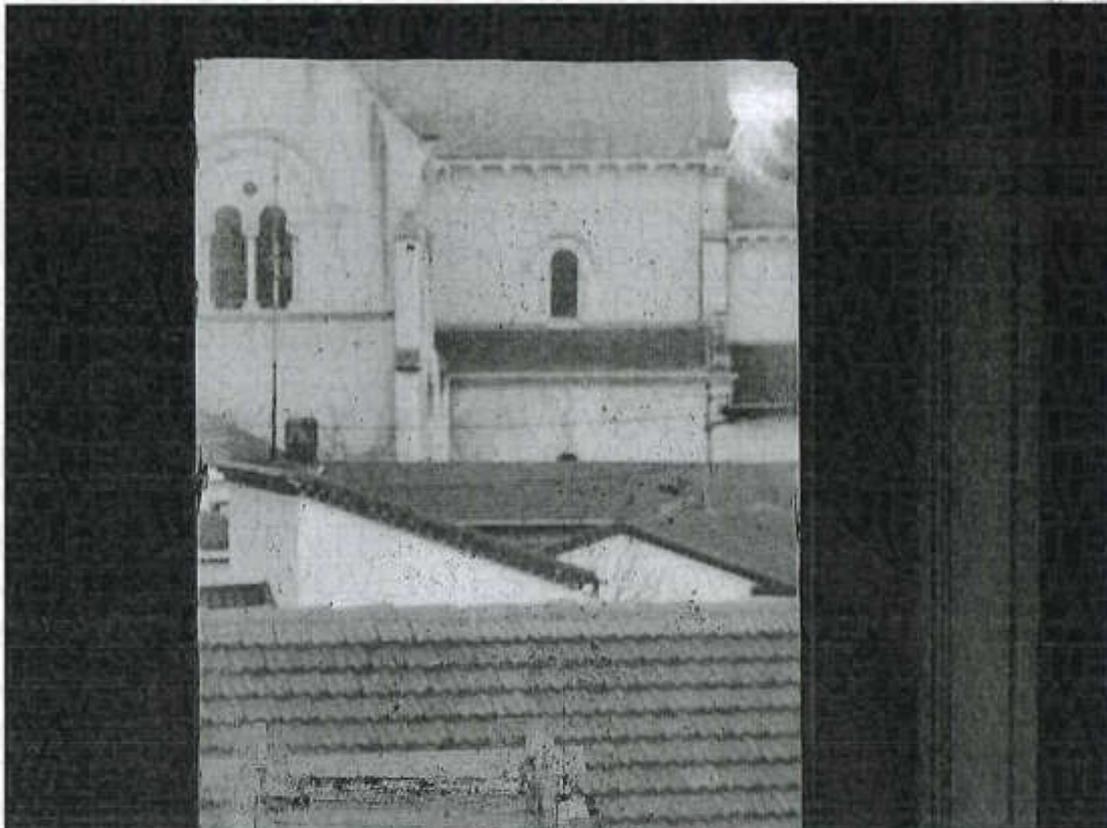
Les fenêtres sont composées d'une structure bois, simple vitrage, non étanches à l'eau ni à l'air.



Je constate l'absence de système de chauffage fixe dans cette pièce ainsi que dans l'intégralité de l'appartement.







Vue sur l'Eglise Saint Eustache



Traces d'infiltrations



Dernière pièce : côté gauche de la cuisine en entrant

➤ **Porte :**

On accède à cette pièce par une porte en bois, ancienne, revêtue d'un vitrage quatre carreaux simple vitrage, en bon état mais qui ne ferme pas.

➤ **Murs :**

Les murs de cette pièce sont revêtus de papier peint très ancien.

➤ **Plafond :**

Le plafond est un plafond mansardé avec plâtre et crépi de couleur blanche, en mauvais état, anciens.
Je constate la présence de traces d'infiltration importantes.

Je constate la présence d'une fenêtre de toit avec trace d'infiltration.

La pièce est à usage de salle de bains.

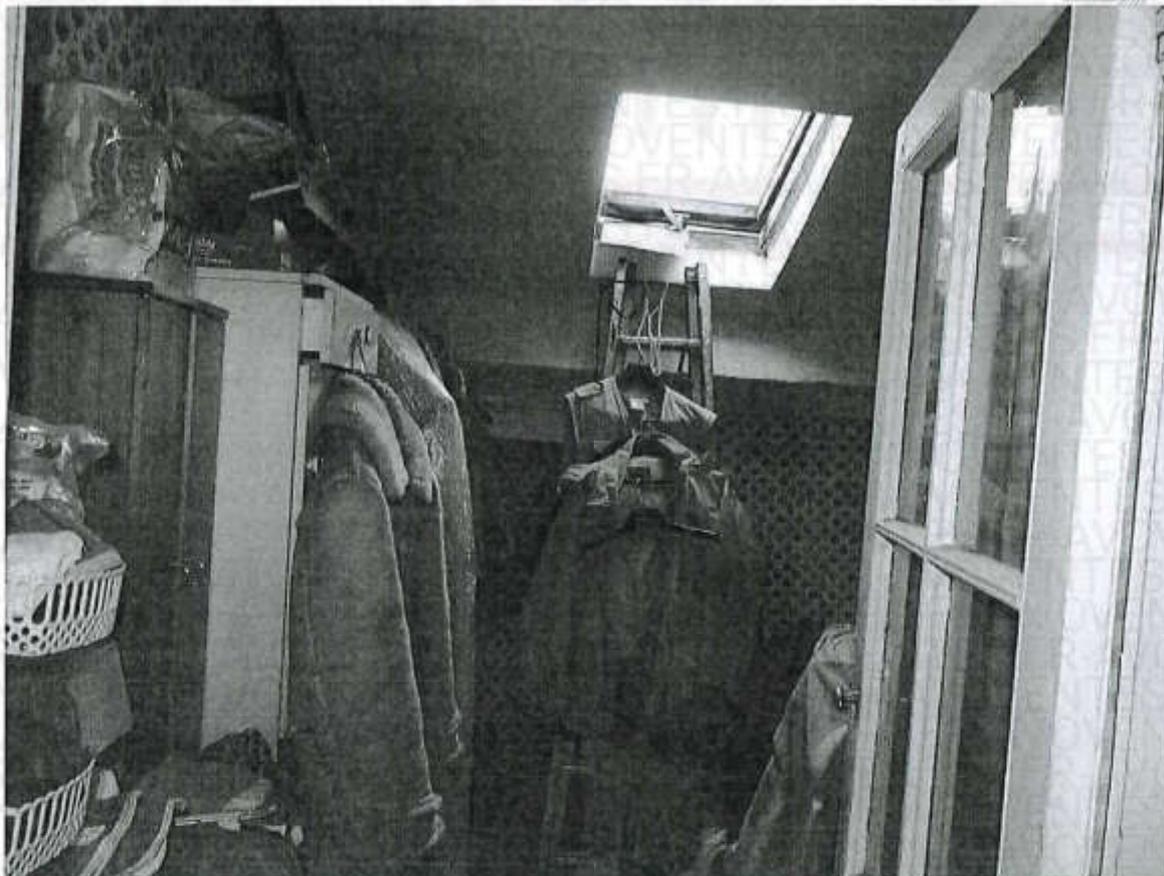
➤ **Sol :**

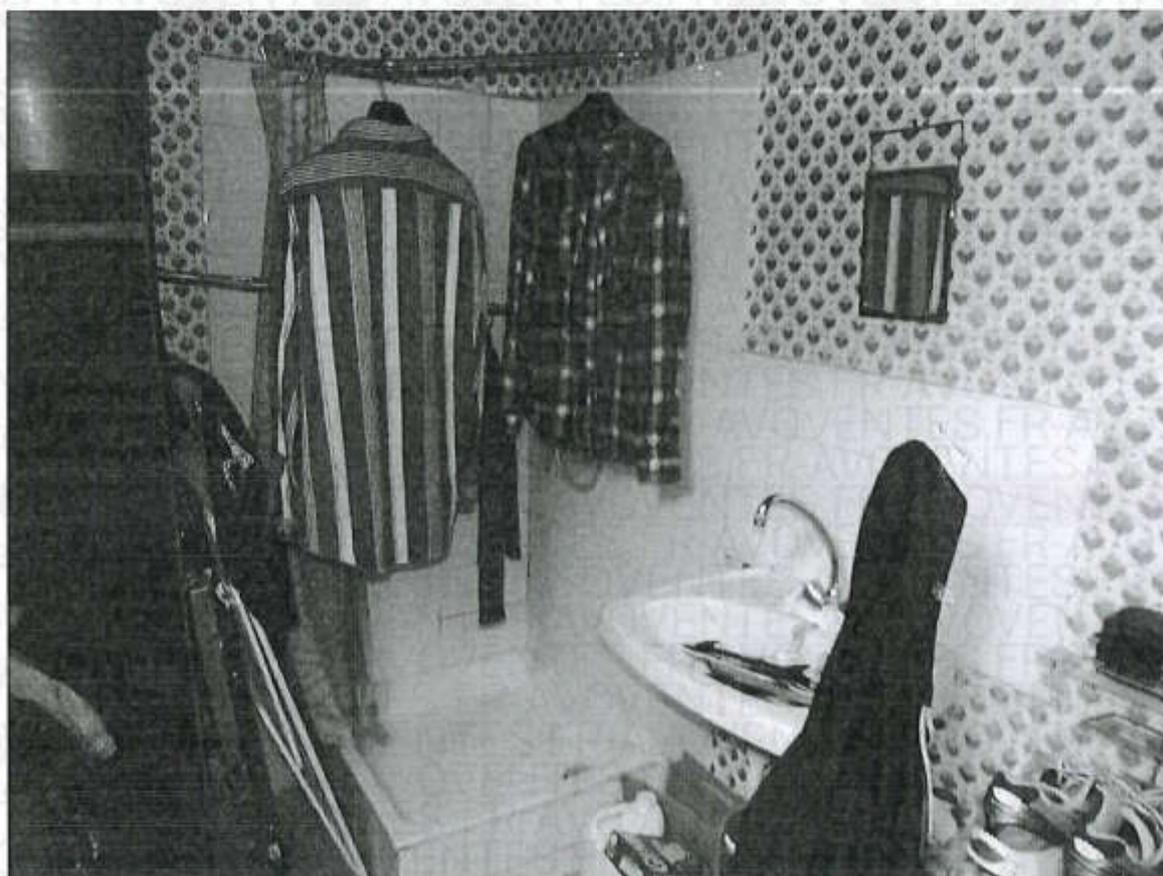
Le sol est revêtu de carreaux de carrelage très anciens mais relativement plans.
Je ne constate pas de carreau cassé pour ce que je peux en voir car la pièce est occupée par divers habits et divers rangements.

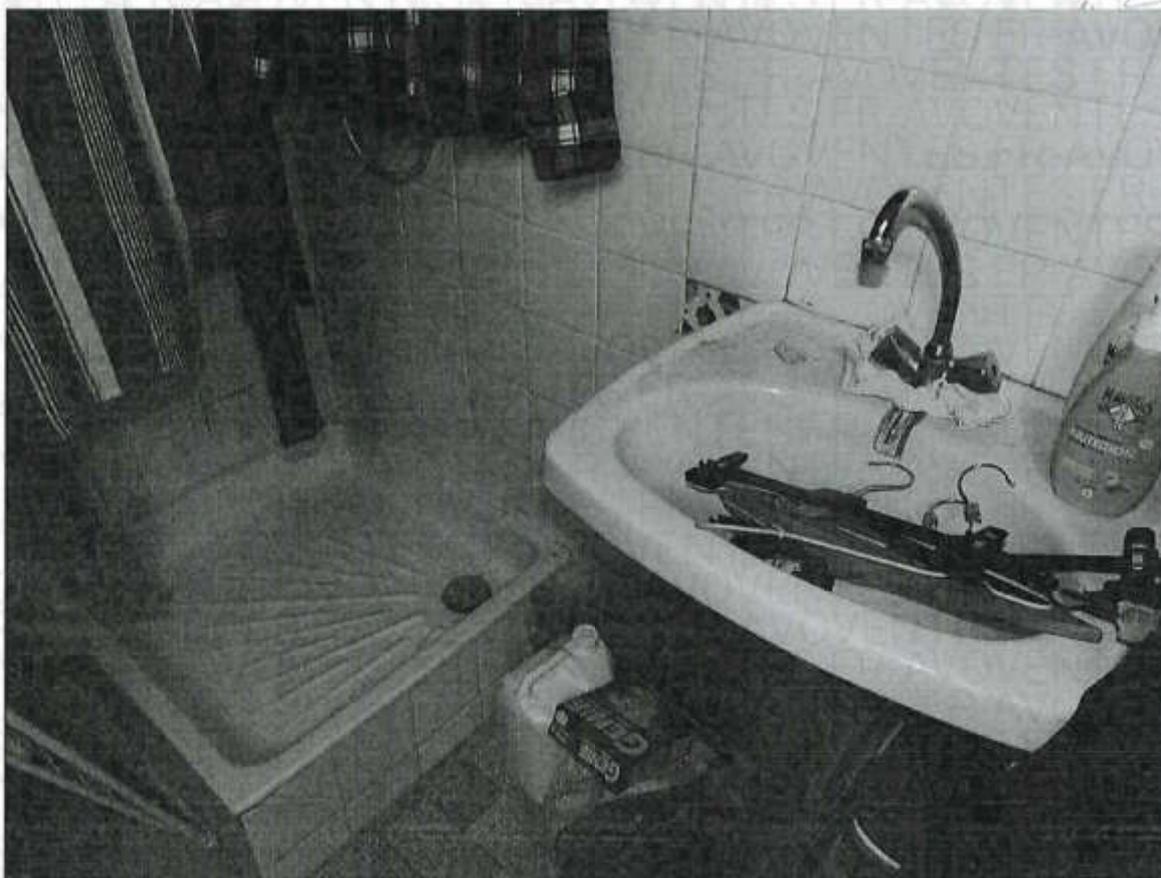
➤ **Accessoires :**

Je constate la présence d'une douche avec un bac de douche ancien avec des carreaux de faïence de couleur blanche tout autour de la douche, anciens.

Je constate également la présence d'un petit lavabo.







Mètres carrés

Je constate l'absence de système de chauffage fixe dans l'intégralité de l'appartement.

Cet appartement mesure environ trente-huit mètres carrés (38m²) loi carrez (voir détail sur le diagnostic technique).

Syndic

Pas de syndic.

lequel m'indique être l'époux de
m'indique que l'entier immeuble (15 rue Azéma) est en pleine propriété de son épouse.



De tout ce qui précède, j'ai dressé le présent PROCES VERBAL DESCRIPTIF faisant au nom de mon requérant les plus expresses réserves



François LABADIE

SCP ALFIER LABADIE AFFORTI
Huissiers de Justice Associés
153 Rue Claude François
Parc 2000
34080 Montpellier

Tél. : 04.67.66.29.56

Fax : 04.67.66.12.82

Contact : rouviere.lafont@wanadoo.fr
huissier-montpellier.com





www.huissier-montpellier.com

✉ : message@huissier-montpellier.com