

530426

PREMIERE EXPEDITION



SALVAT & ZROURI

COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

en date du 31 Octobre 2023

(de 14h00 à 14h30)

Résidence Port Brescou I

11 rue de la Gabelle

34300 LE CAP D'AGDE

SCP Marine SALVAT et Hafida ZROURI

Commissaires de Justice associées

Parc Club de la Devèze – 166 Rue Maurice Béjart

34500 BEZIERS

Tel : 04.67.35.29.70 – Mail : scpsz@commissaire-justice.fr

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE TRENTE-ET-UN OCTOBRE

A LA REQUETE DU :

Syndicat des copropriétaires de la Résidence PORT BRESCOU I située 11 rue de la Gabelle **LE CAP D'AGDE 34300 AGDE** représenté par son syndic en exercice **SOLAGI, SA** au capital de 125 000,00 euros immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS sous le numéro 622 920 247 et ayant son siège social sis à AGDE (34300) Centre Affaires Grand Cap 2 rue Grand Cap, pris en la personne de son représentant légal domicilié de droit audit siège

Ayant pour avocat constitué :

Maître Jean-Claude ATTALI, Avocat associé de la SCP SVA inscrite au barreau de Béziers, domicilié Espace Les grands Cayrets, rue Louis Vallière 34300 AGDE

AGISSANT EN VERTU :

- De la grosse dûment en la forme exécutoire d'un jugement de condamnation rendu par défaut et en dernier ressort le 03 Mai 2022 par le Tribunal Judiciaire de BEZIERS (RG N°22/00060) signifié selon acte de la SCP ORAIN et associés, Huissiers de Justice à CERGY PONTOISE (95000) en date du 10 Mai 2022
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière, signifié par acte de la SELARL ORAIN ET ASSOCIES Huissiers de Justice associés à CERGY PONTOISE (95000) en date du 16 Octobre 2023
- Des dispositions des articles R 311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Maître Marine SALVAT, Commissaire de Justice Associée au sein de la SCP Maître Marine SALVAT et Maître Hafida ZROURI Commissaires de Justice associées, titulaire d'un Office Ministériel à la résidence de BEZIERS (34500) y demeurant dite Ville 166, rue Maurice Béjart, Parc Club de la Devèze, BP 74, soussignée,

Certifie m'être transportée, **le 31 Octobre 2023**, à 14h00, au CAP D'AGDE (34300) 11 rue de la Gabelle, Résidence Port Brescou I à l'effet de dresser le Procès-Verbal descriptif du bien immobilier appartenant à :

Dont le requérant se propose de poursuivre la vente judiciaire.

Là étant, en présence :

- D'un homme prénommé [REDACTED] qui refuse de me donner son nom, lequel est en possession des clés de l'appartement et a été mandaté par le propriétaire pour procéder à l'ouverture de l'appartement
- [REDACTED], opérateur de repérage au sein du Cabinet AGENDA AUDE-HERAULT, lequel est mandaté pour procéder aux diagnostics techniques.

Les opérations de description ont débuté à 14h00 pour se terminer à 14 heures 30.

I- DESIGNATION GENERALE

1. Présentation

Sur la commune d'AGDE (Hérault), le lot N°143 pour 32/4609èmes des parties communes d'un ensemble immobilier dénommé Résidence PORT BRESCOU I située 11 rue de la Gabelle et 2 Quai Di Dominico, Le Cap d'Agde, 34300 AGDE, cadastré section OE N°85 pour une contenance de 47 centiares et N°86 pour une contenance de 20 ares et 90 centiares.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d' :

- Un règlement de copropriété selon acte passé le 2 Mai 1973 par Maître ANDRIEU, oublié le 11 Mai 1973 volume 285 n°1
- Un règlement de l'immeuble selon acte passé le 2 Mai 1973 par Maître ANDRIEU publié le 2 Mai 1973 volume 284 N°1
- Modificatif de l'état descriptif de division n°1 selon acte passé le 22 juin 1973 par Maître ANDRIEU, publié le 18 Juillet 1973 volume 319 n°17
- Modificatif selon acte passé le 10 Janvier 1974 par Maître JOURFIER et CLAUZEL publié le 6 Février 1974 volume 469-7
- PV de remaniement cadastral publié le 4 Novembre 1986 volume 6806 n°4
- Modificatif à l'état descriptif de division selon acte passé le 22 Mars 1996 par Maître RASIGADE, notaire associé à Pézenas, publié les 19 avril et 5 juin 1996 volume 1996 P n°2860 ayant fait l'objet d'une attestation rectificative le 23 mai 1996 publiée le 5 juin 1996 volume 1996 P n°3848
- Modificatif à l'état descriptif de division selon acte passé le 12 octobre 1999 par Maître LOUBET, notaire à AGDE, publié le 15 novembre 1999 volume 1999 P n°9299
- Procès-verbal cadastral n°8685 du 10 Février 2000 oublié le 14 février 2000 volume 2000 P n°1427

- Procès-verbal cadastral n°8721 du 15 mai 2000 publié le 17 mai 2000 volume 2000 P n°4152
- Modificatif à l'état descriptif de division (contenant acte de vente) selon acte passé le 8 mars 2012 par Maître Lucie BOURJADE-ARIS, notaire à AGDE, publié le 27 avril 2012 volume 2012 P n°3263.

2. Origine de propriété

Ce bien appartient à _____ pour l'avoir acquis selon acte passé le 04 Février 2011 par Maître Henri JOURFIER, Notaire à AGDE (Hérault) publié le 4 Mars 2011 volume 2011 P n°1759.

3. Conditions d'occupation

L'appartement est actuellement vide de toute occupation.

Le syndic est la Société **SOLAGI, SA** au capital de 125 000,00 euros immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS sous le numéro 622 920 247 et ayant son siège social sis à AGDE (34300) Centre Affaires Grand Cap 2 rue Grand Cap.

Le montant des charges de copropriété et le montant de la taxe foncière n'ont pu m'être communiqués car le propriétaire était absent et qu'il n'a pas répondu à mes sollicitations écrites.

4. Situation géographique

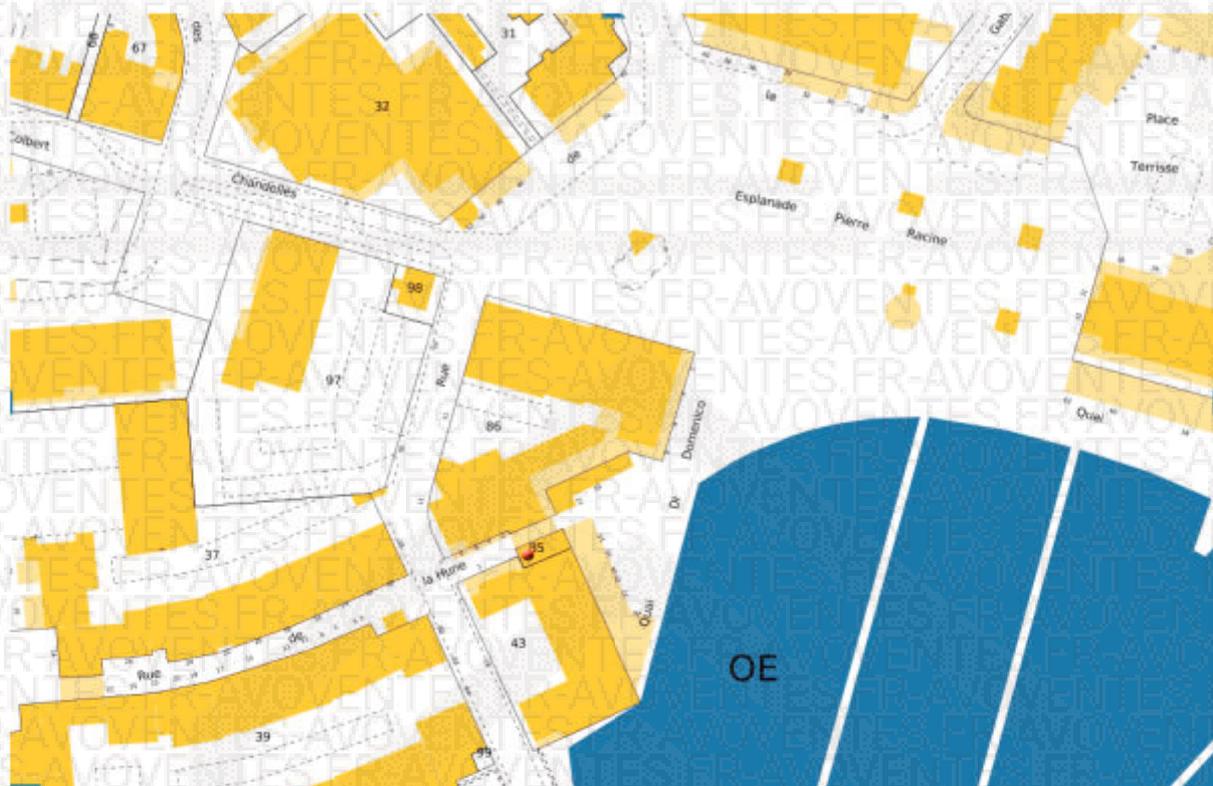
La résidence PORT BRESCOU I se situe dans la station balnéaire du CAP D'AGDE, sur le port de plaisance à proximité de nombreux commerces et restaurants.

La gare SNCF d'AGDE se trouve à environ 8 kilomètres.

L'aéroport de BEZIERS-CAP D'AGDE se situe à environ 15 kilomètres.

De nombreuses plages se situent à proximité de la résidence (Plage du Môle, Plage de Rochelongue, Plage de la Conque, Plage Richelieu, Plage de la Plagette) et sont accessibles soit à pied (entre 15 et 30 minutes) soit en voiture (entre 5 et 10 minutes).

Section OE N°85 et N°86 :



II- DESCRIPTION DETAILLEE

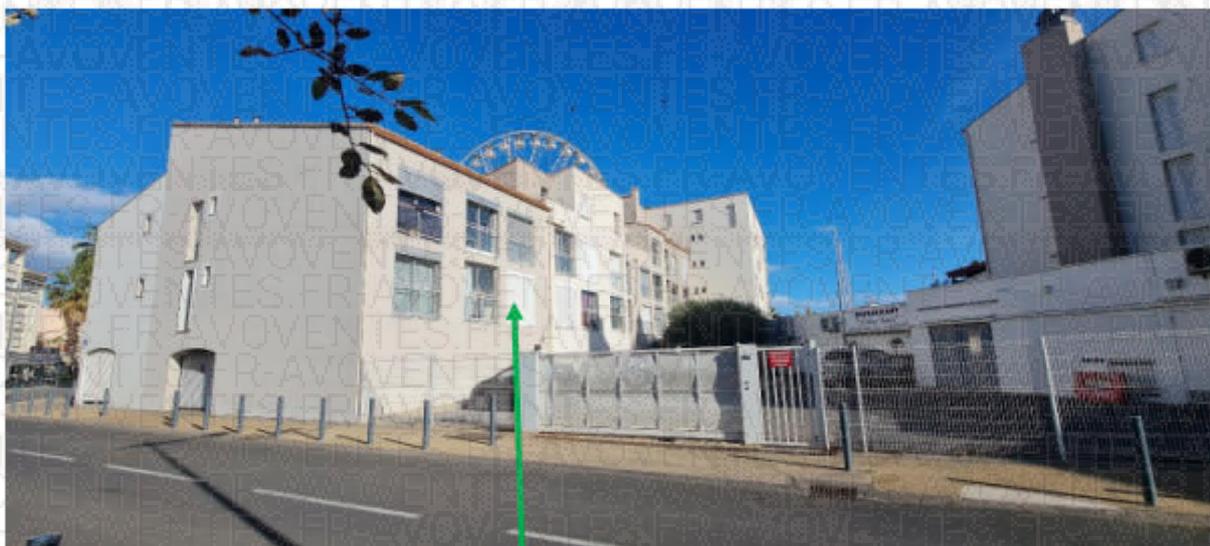
L'appartement est situé au premier étage de la Résidence PORT BRESCOU I qui se compose de trois niveaux et il donne vue sur le parking situé à l'arrière de la résidence. Il porte le numéro 143. L'on accède à la résidence par une grille sécurisée par un vigik puis par une seconde porte, elle-même sécurisée par un vigik.

Avant de la résidence :





Arrière de la résidence :

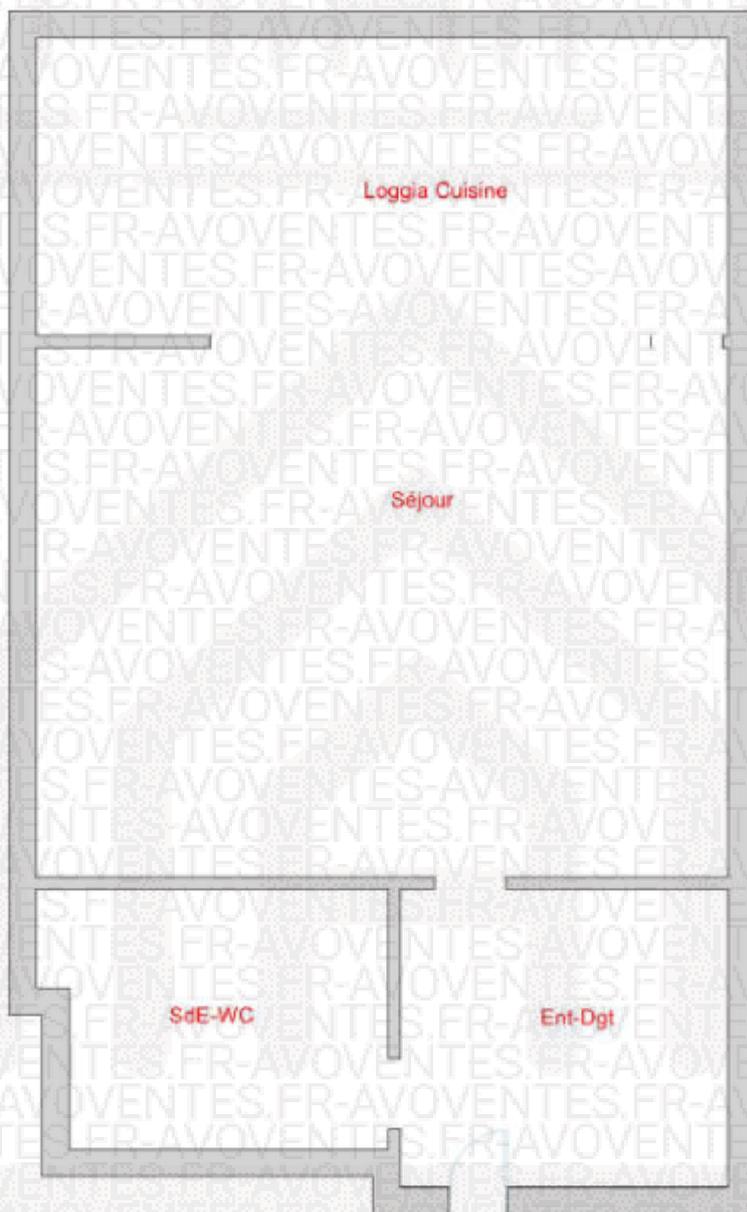


Fenêtre de l'appartement

Les murs de façade de la résidence présentent un bon état général.

Le hall d'entrée comporte une batterie de boîtes aux lettres à l'état d'usage.

Il s'agit d'un studio composé d'une entrée comprenant un placard, d'une salle de douche avec WC et d'une pièce à vivre avec cuisine.



La surface de l'appartement est de **17,68 m²**.

Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces NPC ⁽¹⁾
<i>1er étage</i>			
Ent-Dgt		2.88 m ²	
SdE-WC		1.95 m ²	
Séjour		12.85 m ²	
Loggia Cuisine	Loggia		5.77 m ²
<i>Sous-totaux</i>		17.68 m ²	5.77 m ²
SURFACES TOTALES		17.68 m²	5.77 m²

(1) Non prises en compte

Porte d'entrée :

On accède à l'appartement par une porte simple battant en bois équipée de trois serrures, d'une paire de poignées béquille et d'un judas optique.

Côté intérieur, présence d'un verrou bas, d'un verrou haut et d'une serrure centrale.



Entrée :

Sol : carrelage gris

Plinthes : carrelage gris

Mur : crépi de couleur blanche

Plafond : peinture de couleur blanche

Eclairage : une ampoule fixée en applique.

Equipements : un placard dépourvu de porte et équipé d'étagères en bois et d'une tringle pour penderie. Ce placard renferme le tableau des disjoncteurs différentiels et le disjoncteur général.





Pièce principale :

Sol : carrelage gris

Plinthes : carrelage gris

Mur : crépi de couleur blanche à l'état usagé

Plafond : peinture de couleur blanche état d'usage

Eclairage : spots en applique et lustre au plafond

Electricité : plusieurs câbles électriques sont dénudés et en attente

Equipements : un ensemble de prises électriques et une cheminée électrique





Espace cuisine :

La cuisine est ouverte sur la pièce principale.

Sol : carrelage gris

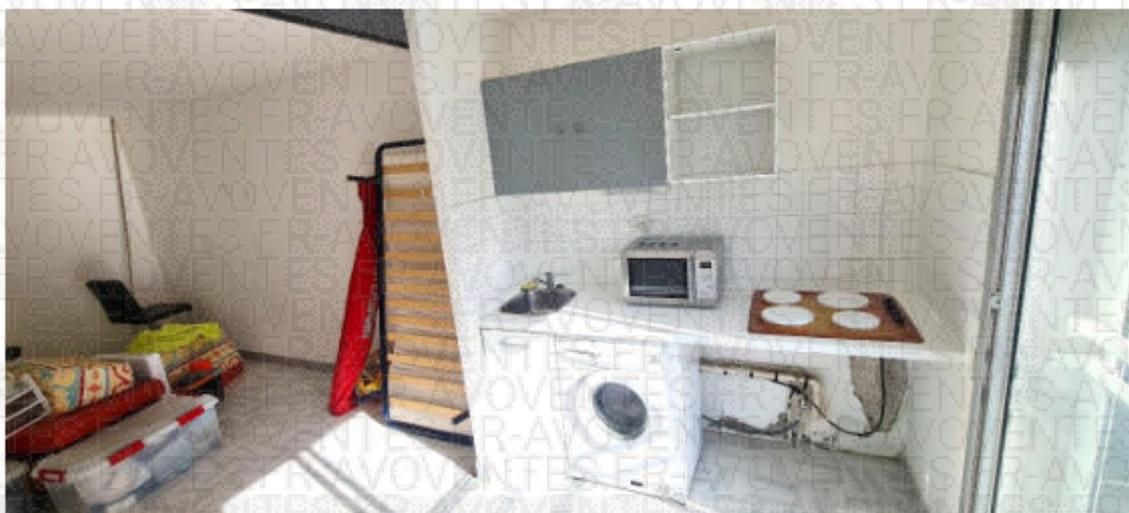
Plinthes : carrelage gris

Mur : crépi de couleur blanche à l'état usagé – Dossieret en carrelage de couleur blanche au-dessus du plan de travail.

Plafond : peinture de couleur blanche état d'usage

Equipements : un plan de travail en stratifié de couleur blanche dans lequel sont encastrés une plaque de cuisson électrique quatre feux et un évier simple bac en acier inoxydable équipé d'un robinet mitigeur eau chaude-eau froide. Deux placards muraux et un placard sous évier. La peinture s'écaille sous le plan de travail. Les installations électriques sont vétustes. Je relève des auréoles sous l'évier.

Eclairage naturel : une porte-fenêtre coulissante, structure aluminium, double battant avec loquets de sécurité. Le battant de gauche ne ferme pas. Volets roulants en PVC qui s'actionnent manuellement à l'aide d'une manivelle et qui fonctionnent. A l'extérieur, présence d'un garde-corps vitré.





Salle de douche et WC :

Elle est située porte gauche dans l'entrée. On y accède par une porte en bois simple battant à l'état d'usage.

Sol : carrelage gris à l'état usagé

Mur : crépi de couleur blanche à l'état usagé – Dossieret en carrelage de couleur blanche au-dessus du plan de travail.

Plafond : peinture de couleur blanche état d'usage

Equipements :

- Un cabinet de toilette avec double abattant à l'anglaise et réservoir de chasse d'eau dorsal
- Un meuble composé d'une vasque de lavabo équipée d'un robinet mitigeur eau chaude-eau froide encastree dans un plan vasque, d'un placard deux portes en stratifié et d'un miroir
- Un néon lumineux
- Un bac receveur de douche avec barre d'accroche, robinet, flexible et pommeau, une paroi de douche
- Un miroir
- Un ballon d'eau chaude
- Une trappe de visite située à droite du cabinet de toilette et renfermant le compteur d'eau
- Une VMC

L'ensemble présente un état usagé et ancien.





A 14h30, mes opérations étant terminées, je me suis retirée.

Les photographies prises lors de mes opérations sont intégrées au présent procès-verbal.

Les rapports complets de diagnostics immobiliers sont joints en annexe.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur dix-huit pages (hors annexes), pour servir et valoir ce que de droit.

Maitre Marine SALVAT
Commissaire de Justice



COUT DE L'ACTE

Emolument	219,16 €
Transport	7,67 €
TVA 20 %	45,37 €
Total TTC :	272,20 €