

**SCP LE DOUCEN - CANDON &
ASSOCIÉS**

Commissaires de Justice

8 Place de la Comédie

34000 Montpellier

☎ 04.67.66.05.53

E-MAIL :

CONTACT@LEDOUCEN-

CANDON-HUISSIERS.COM

BDPFR7616607004369822178

567248 CCBPFRPPPPG CB-

PAIEMENT EN LIGNE

WWW.LEDOUCEN-CANDON-

HUISSIERS.COM

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

COUT DE L'ACTE

(Décret n° 2016-230 du 26-02-
2016)

Art R444-3 Emolument	221.36
Art A. 444-48 Transp.	9.40
Coût remise à personne	
T.V.A. 20.00 %	46.15
Total T.T.C. Euros	276.91
Coût remise à tiers	
T.V.A. 20.00 %	46.15
Avis postal art.20	2.95
Total T.T.C. Euros	279.86



MD65947_37
MD65947
053159 TD/FH/FH

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

(Articles L322-2 et R322-1 du code des procédures civiles d'exécution)

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE VINGT SIX JUIN VINGT-SIX JUIN

A PARTIR DE ONZE HEURES

A la demande de :

La S.A COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, société anonyme au capital de 262.391.274,00 euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 382 506 079, dont le siège social est 59 AVENUE PIERRE MENDES-FRANCE 75013 PARIS, prise en la personne de son Directeur Général en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de Maître Vincent RIEU, Avocat au Barreau de MONTPELLIER, membre de la SCP DORIA AVOCAT ayant son siège 23 Bis rue Maguelonne à 34000 MONTPELLIER, qui se constitue pour lui sur la présente poursuite, au cabinet duquel pourront être notifiées toutes significations relatives à la procédure.

Et pour avocat plaçant, Maître Thomas D'JOURNO, avocat au Barreau de MARSEILLE, membre de la SELARL EKLAR AVOCATS ayant son siège social 43-45 RUE BRETEUIL 13006 MARSEILLE.

A l'encontre de

Agissant en vertu :

De l'expédition en forme exécutoire d'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER en date du 28/06/2022, signifié le 04/08/2022 et à ce jour définitif ainsi qu'en atteste un certificat de non appel délivré par le secrétariat greffe de la Cour d'Appel de MONTPELLIER en date du 26/09/2022.

Faisant suite à :

La signification d'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de mon ministère en date du 07/05/2025 pour paiement de la somme de **186.079,19 euros** outre les intérêts et autre dus, demeuré infructueux.

Un précédent passage à l'adresse des bien objet de la présente procédure afin de déterminer l'emplacement des lots et obtenir toute information relative à l'occupant et au syndic de copropriété.

Un locataire ayant pu être identifié en la personne de AVOVENTES

Rendez-vous ayant été plusieurs fois convenus, puis annulés par cette dernière.

Un nouveau rendez-vous ayant été convenu pour ce jour et heures.

Conformément aux articles L322-2 et R322-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Je soussigné Pierre CANDON, Commissaire de Justice associé au sein de la Société Civile Professionnelle LE DOUCEN - CANDON & Associés, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice, ayant son siège 8 Place de la Comédie à 34000 MONTPELLIER,

Certifie m'être rendu ce jour, à l'adresse des biens objet de la présente procédure, propriété de [REDACTED] sis **161 RUE JACQUES TATI - BAT D2 I à 34070 MONTPELLIER** ; afin de procéder à leur description en vue de leur vente.

Ou j'ai procédé et constaté ce qui suit :

Conformément aux dispositions de l'article R322-3 du code des procédures civiles d'exécution, je suis accompagné de [REDACTED] de la SAS MAG EXPERTISE ayant son siège 51 Les Cabanes de Carnon à 34150 PALAVAS-LES-FLOTS, diagnostiqueur.

Arrivé sur place, je rencontre [REDACTED] locataire.

Je lui décline mes nom, prénom, qualité, lui présente le diagnostiqueur m'accompagnant et lui précise l'objet de notre mission.

[REDACTED] nous invite à pénétrer dans le logement qu'elle occupe.

Les biens immobiliers dont s'agit sont situés :

COMMUNE de : MONTPELLIER (Hérault), dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé LES COLLINES D'ESTANOVE, cadastré en ladite commune section IK numéro 273, 389, 391, 392, 403, 404, 405, 406, 407 et section IL numéro 244, 245, 664, 665, 666, 667, 668 situé **RUE JACQUES TATI à 34070 MONTPELLIER**

Constituant les lots numéro :

DEUX MILLE CINQ CENT VINGT HUIT (2528) :

Dans le bâtiment D2 escalier 1, au sous-sol, une cave portant le numéro 18,

Et les 8/1000000èmes des parties communes générales.

DEUX MILLE CINQ CENT QUARANTE (2540) :

Dans le bâtiment D2, escalier 1 au 3^{ème} étage porte droite, un appartement n° 132, comprenant une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, un WC et un placard avec balcon
Et les 570/1.000000èmes des parties communes générales.

DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE DEUX (2762) :

Un emplacement de voiture extérieur

Et les 25/1.000000èmes des parties communes générales.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division suivant acte en date du 2 juillet 1973 reçu par Me LAME, Notaire à PARIS, publié au SPF de MONTPELLIER I, le 13 Juillet 1973, volume V 50,

n°262

Modifié suivant acte en date du 23 Juillet 1974 reçu par Me LAME, Notaire à PARIS, publié au SPF de MONTPELLIER I le 28 Août 1974, volume V73, n°323

Rectifié suivant acte en date du 24 Septembre 1974 reçu par Me LAME, Notaire à PARIS, publié au SPF de MONTPELLIER I le 2 Octobre 1974, volume V 75, n°284

Modifié suivant acte en date du 20 Décembre 1974 reçu par Me LAME, Notaire à PARIS, publié au SPF de MONTPELLIER I le 28 Janvier 1975, volume V81, n° 152

Modifié suivant acte en date du 12 Avril 1976 reçu par Me LAME, Notaire à PARIS, publié au SPF de MONTPELLIER I le 5 Juillet 1976, volume V109, n°19

Modifié suivant acte en date du 5 Octobre 1976 reçu par Me LAME, Notaire à PARIS, publié au SPF de MONTPELLIER I le 25 Janvier 1976, volume VI 15, n°478

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ANTOMARCHI-LAME, notaire à PARIS le 11 février 1977, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER I le 14 mars 1977, volume 123, n°357.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître LAME, notaire à PARIS le 25 avril 1977, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 11 mai 1977, volume 126, numéro 472.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ANATOMARCHI-LAME, notaire à PARIS le 4 juillet 1978, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 3 août 1978, volume 153, numéro 232.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ANATOMARCHI-LAME, notaire à PARIS le 15 décembre 1978, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 18 janvier 1979, volume 163, numéro 398.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ANATOMARCHI-LAME, notaire à PARIS le 4 février 1980, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 7 mars 1980, volume 193, numéro 21.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ANATOMARCHI-LAME, notaire à PARIS le 26 septembre 1980, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 31 octobre 1980, volume 211, numéro 231.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ANATOMARCHI-LAME, notaire à PARIS le 27 juillet 1982, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 22 septembre 1982, volume 258, numéro 91.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ANATOMARCHI-LAME, notaire à PARIS le 25 mai 1984, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 18 juin 1984, volume 297, numéro 360.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ANATOMARCHI-LAME, notaire à PARIS le 20 novembre 1984, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 4 février 1985, volume 311, numéro 363.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ANATOMARCHI-LAME, notaire à PARIS le 26 décembre 1985, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 27 janvier 1986, volume 332, numéro 194.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ANATOMARCHI-LAME, notaire à PARIS le 7 novembre 1988, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 28 novembre 1988, volume 408, numéro 334.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ANATOMARCHI-LAME, notaire à PARIS le 7 février 1989, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 9 mars 1989, volume 418, numéro 31.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ANATOMARCHI-LAME, notaire à PARIS le 7 février 1989, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 13 mars 1989, volume 418, numéro 189.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ANATOMARCHI-LAME, notaire à PARIS le 14 septembre 1990, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 28 septembre 1990, volume 1990P, numéro 11938.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ANATOMARCHI-LAME, notaire à PARIS le 1er décembre 1994, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 28 février 1995, volume 1995P, numéro 2778.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître FOULQUIER-GAZAGNES, notaire à MONTPELLIER le 23 février 1995, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 5 avril 1995, volume 1995P, numéro 4194.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître RICHARD, notaire à PARIS le 22 décembre 1997, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 26 janvier 1998, volume 1998P, numéro 1 168.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître RICHARD, notaire à PARIS le 22 décembre 1998, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 26 janvier 1998, volume 1998P, numéro 1 169.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître RICHARD, notaire à PARIS le 5 juin 1998, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 23 juillet 1998, volume 1998P, numéro 8650.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître COMBRET, notaire à RIEUX le 27 août 1998, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 12 octobre 1998, volume 1998P, numéro 12322.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître COMBRET, notaire à RIEUX le 10 mars 1999, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 31 mai 1999, volume 1999P, numéro 7241.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître COMBRET, notaire à RIEUX le 9 juillet 1999, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 2 septembre 1999, volume 1999P, numéro 12299, rectificatif en date du 28 Janvier 2000 reçu par Me COMBRET, notaire à RIEUX, publié au SPF de MONTPELLIER 1ER le 2 Février 2000 sous les références \2000 PI 408.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître COMBRET, notaire le 22 août 2001, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 18 octobre 2001, volume 2001 P, numéro 14325.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, notaire à MONTPELLIER le 21 avril 2006, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 21 juillet 2006, volume 2006P, numéro 10074.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître PLANTIER, notaire à VERGEZE le 7 août 2015, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 13 novembre 2015, volume 2015P, numéro 15393, correctif publié au SPF de MONTPELLIER 1 le 9 Juin 2016 sous les références V3404P01 2016D14609.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, notaire à MONTPELLIER en date du 10 Mai 2019, publié au SPF de MONTPELLIER 1 le 28 Mai 2019, sous les références 3404P01 2019P9271, correctif publié au SPF de MONTPELLIER 1 le 20 Avril 2021 sous les références 2021D 12778.

Modifié suivant acte en date du 27 Décembre 2023 reçu par Me Christophe CAULIER, Notaire à BAILLARGUES, publié au SPF de MONTPELLIER le 19 Janvier 2024, volume 2024 P n°1969

Modifié suivant acte en date du 25 Novembre 2024 reçu par Me Delphine MOREAU, publié au SPF de MONTPELLIER le 20 Décembre 2024, volume 2024 P n°32229.

Matrice Cadastre : Centre des Impôts Fonciers, Département de l'Hérault, Service Cadastral de MONTPELLIER

Certifié conforme aux documents cadastraux.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Le bien ci-dessus désigné appartient à :

AVOVENTES

Pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître Angélique NOUGUIER-LECOMTE, Notaire à MONTPELLIER, (Hérault) en date du 02/04/2019, publié à la conservation des hypothèques de MONTPELLIER (Hérault) le 08/04/2019, au volume 2019P sous le numéro 6330.

DESCRIPTION :

Lot n° 2540

Composition :

Le logement se compose d'une entrée ouvrant sur coin cuisine et séjour avec terrasse. Une salle d'eau avec cabinet de toilette et une chambre donnant accès à une pièce de rangement.

La description du logement ci-dessus indiquée fait état de sa composition au jour du présent procès-verbal.

Superficie :

3 - Description du bien mesuré	
Pièce désignation	Superficie carrez (en m²)
Séjour + cuisine	26.10
Salle d'eau + wc	3.41
Chambre	12.59
Placard	1.84

4 - Superficie privative totale du lot : 43.94 m²	
--	--

5 - Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte	
Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m²)
Terrasse	4.96

Mesures effectuées par AVOVENTES de l'entreprise MAG EXPERTISE, Diagnostiqueur.

Etat des lieux :

Porte d'entrée :

La face extérieure de la porte est en état d'usage, affectée de traces de frottement et d'usage. (Photo 1)

La porte frotte en sol lors de sa manipulation.

En partie intérieure, la surface de porte est en état d'usage. La teinte est quelque peu défraîchie à proximité de l'arrête au bas de la poignée. (Photos 2 et 3)

La porte ouvre sur un couloir, un coin de cuisine visiblement en travaux et le séjour. (Photos 4 à 6)

Couloir :

Le sol est revêtu de pierre marbrière. Présence de démarcations au niveau du coin cuisine visiblement en raison de dépose de cloison pré-existantes, et au niveau de l'ancien accès au séjour. (Photo 7)

Les parties visibles de pierre marbrière sont en état d'usage. Présence d'une fissuration d'aspect ancienne en traversée du couloir. (Photos 8 et 9)

Les revêtements de murs sont couverts d'un crépi écrasé dont les parties visibles sont en état d'usage. Présence de points d'ancrage ça et là. (Photos 10 et 11)

Le revêtement du plafond est peint de blanc, en état d'usage. (Photo 12)

Coin de cuisine

Comme indiqué, les revêtements de sol ne sont pas homogènes. Tantôt du carrelage, tantôt un rattrapage de niveau au mortier. (Photo 13)

Sur la périphérie de la pièce, les revêtements de murs ne sont homogènes. Présence d'une fenêtre ouverte en partie haute de la cloison séparative avec la salle d'eau. Le mur face porte les stigmates d'une ancienne faïence déposée. Teinte et surface ne sont pas homogène. (Photos 14 et 15)

Le revêtement du plafond est en état d'usage. La teinte est quelque peu défraîchie. La surface n'est pas parfaitement homogène. (Photo 16)

Séjour :

La surface du sol est couverte d'une pierre marbrière identique à celle du couloir, dont les parties visibles sont en état. (Photos 17 et 18)

Les revêtements de murs sont couverts d'un crépi écrasé en état d'usage. Des marques de pontage fissurées sont visibles au droit d'une conduite frigorifique encastrée cheminant jusqu'au niveau du mur de façade. (Photos 19 à 22)

Le revêtement du plafond est peint de blanc. La teinte et surface ne sont pas parfaitement homogènes. **(Photos 23 à 25)**

La pièce est fermée d'une porte-fenêtre en deux vantaux coulissants. L'huissierie est d'aspect ancienne, équipée d'un simple vitrage. **(Photos 26 et 27)**

Le volet en acier galvanisé est bloqué en partie haute dans son coffre. Absence de tringle de manipulation. **(Photos 28)**

La porte-fenêtre du séjour donne accès à une terrasse :

La terrasse donne sur le jardin de la résidence. **(Photo 29)**

Le sol est couvert d'un carrelage dont les parties visibles sont en état d'usage. **(Photos 30 et 31)**

Le relevé du garde-corps crépi est en état. Le crépi se décroûte quelque peu dans un angle. **(Photos 33 et 34)**

Sur le latéral, le vide est protégé d'une vitre en verre flouté. **(Photo 35)**

Salle d'eau :

La teinte de la face extérieure de la porte n'est pas homogène. **(Photos 36 et 37)**

La poignée présente du jeu. La porte frotte lors de sa manipulation.

En partie intérieure, la surface de porte est affectée de noircissures à proximité de la poignée, présence de marques de pontage en partie haute. La teinte est salie, défraîchie. **(Photos 38 et 39)**

Le sol est couvert d'un carrelage posé en légère superposition comparativement à la pierre marbrière du couloir. **(Photo 40)**

Le carrelage a visiblement fait l'objet d'une remise en peinture qui s'écaille en différents endroits et laisse apparaître la teinte d'origine. **(Photos 41 et 42)**

Les revêtements de murs sont partiellement couverts d'une faïence murale. Ladite faïence a également fait l'objet d'une remise en peinture de couleur grise. **(Photos 43 et 44)**

L'ouverture donnant côté cuisine est dépourvue de vitrage. Les surfaces de plâtre en son tour ne sont pas parfaitement lisses. La peinture de faïence a débordé en périphérie. Présence d'une arrivée électrique non équipée. **(Photo 45)**

La peinture de plafond cloque par endroits. **(Photo 46)**

Présence dans la pièce d'un meuble vasque, d'un cabinet de toilette taché de peinture et d'un bac douche surélevé. **(Photos 47 et 48)**

Le receveur est en état d'usage. En son tour, la peinture sur faïence murale a sauté en différents endroits. Le mitigeur est chargé de calcaire. **(Photos 49 à 52)**

Un chauffe-eau mural est installé dans la pièce. **(Photo 53)**

Il est émis toute réserve quant à son fonctionnement.

Chambre : Photo 54

La pièce est exposée Ouest.

La face extérieure de la porte est en état d'usage. La teinte est quelque peu auréolée autour de poignée. **(Photo 55)**

La porte s'ouvre et se referme correctement.

En partie intérieure, la surface de porte est auréolée à proximité de la poignée. **(Photo 56)**

Les parties visibles du sol sont couvertes d'une pierre marbrière identique à celle de l'entrée, en état. **(Photo 57 et 58)**

Au niveau du mur de façade, présence d'une fissuration avec un écartement entre l'arête basse de plinthes et le niveau de sol. (Photos 59 et 60)

Des traces d'infiltrations sont visibles au niveau de la cloison séparative avec la salle d'eau, à l'emplacement du receveur de douche. (Photo 61)

Les revêtements de murs sont tantôt lisses, tantôt couverts d'un crépi écrasé. Les surfaces sont en état d'usage. (Photos 62 à 64)

Le revêtement du plafond est peint de blanc, en état. La teinte n'est pas parfaitement homogène. (Photo 65)

La pièce dispose d'une fenêtre coulissante en simple vitrage. La fenêtre coulisse en force. Le volet est endommagé.

La fenêtre donne vue sur l'accès automobile à la résidence et la partie arrière du bâtiment. (Photo 66)

La pièce dispose d'une pièce de rangement.

Pièce de rangement :

La face extérieure de la porte est en état, affectée de quelques traces d'usage. (Photo 67)

L'encombrement dans la pièce empêche une bonne visualisation des surfaces.

Le sol est couvert d'une pierre marbrière dont les parties visibles sont en état. (Photo 68)

Les revêtements de murs sont affectés de diverses traces et de frottement et d'usage. (Photo 69)

La pièce comprend une fenêtre ouvrante en simple vitrage. (Photo 70)

Le volet mécanique monte et descend.

Lot n°2528

Composition - Etat des lieux :

Dans le bâtiment D2 escalier 1, au sous-sol, une cave portant le numéro 18.

Sur place, la cave dépourvue de numéro n'est pas identifiable en l'état. Sur le niveau de cave, les cloisons séparatives sont en brique. Dalle de plancher haut et bas en béton.

Lot n°2762

Composition - Etat des lieux :

Un emplacement de stationnement extérieur.

Sous toutes réserves, aux dires de Madame AVOVENTES il s'agit de l'emplacement portant le numéro 12 situé à l'aplomb du numéro 191 de la rue Jacques TATI. (Photo 71)

L'emplacement est délimité sur le sol. La surface est couverte d'un enrobé en état d'usage.

Madame AVOVENTES me déclare que le véhicule stationné est celui d'un voisin à qui elle a consenti l'usage de la place sans autre précisions.

Renseignements fournis par Madame AVOVENTES

Que la consommation d'eau est comprise dans le loyer.

Que le compteur électrique est à son nom.

Qu'elle n'utilise pas la cave bien qu'il lui en fut conférer la jouissance et qu'elle ignore son emplacement,

Qu'elle prête l'emplacement de stationnement n°12 dont elle a la jouissance à un voisin.

Que les travaux qu'elle a entrepris avec autorisation du propriétaire dans le coin cuisine ont été terminés ; qu'il en est de même s'agissant des travaux de climatisation.

Diagnostics réalisés par : AVOVENTES de l'entreprise MAG EXPERTISE, Diagnostiqueur.

- Diagnostic de performance énergétique
- Certificat de superficie,
- Rapport de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites,
- Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis,
- Rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité d'immeuble(s) à usage d'habitation,
- Etat des risques et pollutions

SITUATION JURIDIQUE ET OCCUPATION :

Ce logement est donné en location à AVOVENTES 22/10/1991 à MONTPELLIER
suivant contrat de bail a effet en date du 15/10/2024 soumis aux dispositions de la loi 89-462 du 6 juillet 1989

Le syndic de la copropriété est la SAS FONCIA MONTPELLIER, immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le n° 343 765 178 ayant son siège 185 RUE LEON BLUM - IMMEUBLE ANTINEA à 34000 MONTPELLIER

A la fin des opérations, je me suis retiré après avoir dressé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit.

Annexes :

Diagnostics,
Bail
Attestation CAF



Me Pierre Candon