

**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**

Expédition

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
Avts postal art.20	2.95
Total T.T.C. Euros	279.86



MD61280\_28

MD61280

051704

**PROCES-VERBAL DESCRIPTIF**

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

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE VINGT DEUX NOVEMBRE

A PARTIR DE DIX-SEPT HEURES ET DIX MINUTES

A la demande de :

La S.A COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 382506079, ayant son siège social 59 AVENUE PIERRE MENDES-FRANCE 75013 PARIS prise en la personne de son Directeur Général en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat postulant Maître Vincent RIEU, Avocat au Barreau de MONTPELLIER, membre de la SCP DORIA AVOCATS, ayant son siège 23 Bis rue Maguelonne 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 plaidant, 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 le 19/09/2022, signifié le 02/11/2022 et à ce jour définitif ainsi qu'il en appert d'un certificat de non appel délivré par le secrétariat greffe de la Cour d'Appel de MONTPELLIER le 06/12/2022.

Faisant suite à :

La signification d'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de mon ministère en date du 10/10/2024 pour paiement de la somme de 153.438,56 euros outre les intérêts et autre dus, demeuré infructueux.

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

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 du bien objet de la présente procédure, propriété de **AVOVENTES** sis 20 rue de la Condamine à 34080 MONTPELLIER; afin de procéder à leurs descriptions 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 [AVOVENTES] de la SAS MAG EXPERTISE, ayant son siège 51 Les Cabanes de Carnon à 34150 PALAVAS-LES-FLOTS, diagnostiqueur.

Sur place, nous rencontrons [AVOVENTES] locataire avec qui rendez-vous a été convenu ce jour et heures.

Je lui déclare mes nom, prénom, qualité ainsi que l'objet de ma présence et lui présente [AVOVENTES] es qualité.

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

### Le bien immobilier dont s'agit est situé :

**COMMUNE de :** MONTPELLIER (Hérault), dans un ensemble immobilier en copropriété cadastré en ladite commune section LM numéro 292, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 39 centiares situé 20 rue de la Condamine à 34080 MONTPELLIER

Constituant les lots numéro :

-Deux (2) représentant les 148/1000ème  
et

-Six (6) représentant les 30/1000ème de la propriété du sol et des parties communes générales suivant le règlement de copropriété et l'état descriptif de division établi par Maître Jean-Pierre BERRY, notaire à NISSAN-LES-ENSERUNE (Hérault) en date du 31/03/2017 publié à la conservation des hypothèques de MONTPELLIER (Hérault) le 14/04/2017 au volume 2017P sous le numéro 14801.

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

Certifié conforme aux documents cadastraux.

### **ORIGINE DE PROPRIETE :**

Le bien ci-dessus désigné appartient à :

Pour l'avoir acquis, suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre BERRY, notaire à NISSAN-LES-ENSERUNE, en date du 16/06/2017 publié à la conservation des hypothèques de MONTPELLIER (Hérault) le 31/08/2017 au volume 2017P sous le numéro 14801.

### **DESCRIPTION :**

#### Lot n° 2 et 6

#### Composition :

Le lot 2 correspond au logement.

Le lot 6 correspond à un emplacement de stationnement non numéroté situé dans la cour intérieure.

Le logement dont s'agit est situé au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble en copropriété comprenant deux étages et une cour en rez-de-chaussée affectée à un usage de stationnement. (Photos 1 et 2)

Le logement dispose d'un couloir desservant cabinet de toilettes, salle d'eau, une chambre et une pièce à vivre avec coin cuisine et terrasse extérieure.

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 m <sup>2</sup> )
Séjour + cuisine	28.33
Chambre	10.97
WC	1.72
Salle d'eau	4.09

### 4 - Superficie privative totale du lot :

5 - Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte	
Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m <sup>2</sup> )
Terrasse	13.08

### 6 - Superficie annexe totale du lot : 13.08 m<sup>2</sup>

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

### Etat des lieux :

Le logement porte le numéro 102

#### Porte d'entrée :

La face extérieure de la porte en bois, est propre, en état d'usage.

La porte s'ouvre et se referme correctement.

En partie intérieure, la peinture a sauté par endroits à proximité de l'arrête. La teinte n'est pas parfaitement homogène. (Photo 3)

Présence d'un interphone. (Photo 4)

Il est émis toutes réserves quant au fonctionnement de l'appareil.

#### Couloir : (Photo 5)

Le revêtement de sol est couvert d'un carrelage 60 x 60, dont les parties visibles sont en état d'usage. (Photos 6 et 7)

Les revêtements de murs lisses, sont affectés çà et là de quelques traces d'usage. Les équipements électriques sont également affectés de traces sombres. (Photos 8 à 10)

Dans le couloir, le tableau électrique, non gainé. (Photo 11)

Le revêtement du plafond est constitué d'un doublage. Présence d'un soffite en traversée du couloir dans le sens de la largeur. (Photo 12)

La surface de plafond est en état d'usage.

#### Cabinet de toilettes : Photo 13

La face extérieure de la porte est en état, affectée de noircissure à mi-hauteur. (Photo 14)

La porte s'ouvre et se referme correctement.

En partie intérieure, la surface de porte est en état, marquée d'une démarcation de teinte à proximité de la poignée. (Photo 15)

Le sol est couvert d'un carrelage 60 x 60 identique à celui du couloir, en état d'usage. (Photo 16)

En périphérie, les plinthes sont par endroits affectées de traces d'infiltrations et auréoles. Elles se décollent notamment à proximité du cabinet de toilette. (Photos 17 et 18)

Il m'est indiqué que le toilette est affecté d'une fuite.

Les revêtements de murs sont doublés, les parties visibles en état d'usage, la teinte non parfaitement homogène. (Photo 19)

Le revêtement du plafond est blanc, propre. Présence d'un coffre technique en fond de la pièce. (Photo 20)

La chasse d'eau du cabinet de toilette fonctionne. Présence de tartre au fond de la cuvette. (Photo 21)

#### **Salle d'eau : Photo 22**

La face extérieure de la porte est en état d'usage, l'arête basse non rectiligne. (Photo 23)

La porte s'ouvre et se referme correctement.

En partie intérieure, la surface de porte est en état, la teinte non parfaitement homogène au bas de la poignée. (Photo 24)

Le sol est couvert d'un carrelage identique à celui de l'entrée. La teinte des joints de carrelage n'est pas homogène. (Photo 25)

Les revêtements de mur sont faïencés toute hauteur. La faïence est en état. (Photos 26 et 27)

La surface de plafond est constituée d'un doublage, la teinte n'est pas parfaitement homogène. Présence de spots intégrés qui fonctionnent. (Photo 28)

En entrant à main gauche, un meuble vasque. Le meuble est endommagé au niveau de l'accroche de fixation du mitigeur. (Photo 29 et 30)

La douche, faïencée, est couverte de traces de calcaire. (Photos 31 et 32)

Les surfaces de murs sont faïencées toute hauteur ; présence d'une bouche d'aération au-dessus de l'arrivée d'eau. (Photo 33)

Des traces sombres sont visibles à proximité du spot. (Photo 34)

#### **Séjour : Photos 35 et 36**

Les parties visibles du sol sont revêtues d'un carrelage 60 x 60 identique à celui précédemment constaté, en état d'usage. (Photos 37 et 38)

Les revêtements de murs sont constitués d'un doublage. Au-dessus de la porte desservant la chambre, présence de microfissurations verticales. (Photo 39)

Il en est de même au-dessus de la porte-fenêtre desservant la terrasse. (Photo 40)

Sur toute la périphérie de la pièce, les revêtements de murs sont en état d'usage, la teinte non parfaitement homogène présente d'anciennes traces d'ancrage à main gauche en entrant. (Photo 41)

Au niveau de la cloison séparative avec la salle d'eau, présence d'une tapisserie décorative dont l'un des lés se décolle sur le côté droit. (Photo 42)

Le revêtement du plafond est constitué d'un doublage, en état d'usage. (Photos 43 et 44)

Présence de deux points lumineux qui fonctionnent.

La porte-fenêtre, en double vitrage, donnant sur la terrasse extérieure s'ouvre et se referme correctement.

#### **Terrasse : Photo 45**

Présence d'un garde-corps périphérique revêtu d'un enduit de façade, en état d'usage. Les surfaces d'enduit sont affectées de coulures. (Photos 46 à 48)

Une fissuration est visible au niveau de l'ancrage du garde-corps sur la façade. (Photo 49)

Le plafond qui constitue la sous-face de plancher de l'étage supérieur est marqué d'auréoles. (Photos 50 et 51)

La locataire en place m'indique qu'en cas d'intempérie de l'eau s'écoule.

La terrasse donne vue sur cour intérieure et le parking situé en contrebas. (Photos 52 et 53)

La locataire me déclare en outre qu'un dysfonctionnement électrique a entraîné la détérioration d'une prise extérieure.

#### **Coin cuisine : (Photo 54)**

Le sol est revêtu d'un carrelage identique à celui précédemment constaté dont les parties visibles sont en état d'usage. (Photo 55)

Les murs sont constitués d'un doublage présentant des démarcations de teinte et traces d'ancrage. (Photo 56)

Présence d'une cuisine aménagée en angle, en état. Absence de joint en périphérie du plan de travail. Les teintes de murs entre les meubles de cuisine sont défraîchies, jaunies. (Photos 57 à 59)

Le revêtement du plafond est en état d'usage. Présence d'un point lumineux qui fonctionne. (Photo 60)

#### **Chambre : (Photos 61 et 62)**

La chambre dispose d'une fenêtre sur façade Ouest.

Les parties visibles du sol sont revêtues d'un carrelage 60 x 60, identique à celui précédemment constaté, en état. (Photo 63)

La face extérieure de la porte est en état d'usage, elle est marquée de quelques traces à mi-hauteur. (Photo 64)

La porte s'ouvre et se referme correctement.

En partie intérieure, la teinte autour de la poignée n'est pas homogène, affectée de noircissures d'usage. (Photo 65)

Au dos de la porte, présence d'un placard entre cloisons. (Photos 66 et 67)

Les parties visibles des revêtements de murs sont affectées de trous de chevilles Molly. L'ensemble est en état d'usage. Le revêtement du plafond également. (Photos 68 à 70)

Il m'est indiqué que le chauffe-eau est situé à l'extérieur du logement, dans les parties communes au niveau du palier du deuxième étage, dans une gaine technique.

#### **Lot 6 emplacement de stationnement cour intérieure :**

Accès sur rue via un porche.

La place de parking au niveau rez-de-chaussée est située à l'angle Nord-ouest de la cour intérieure. L'accès nécessite une manœuvre entre pylônes. (Photo 71)

La locataire me déclare que la façade aveugle de l'immeuble voisin donne lieu à des chutes de matières ayant endommagé son véhicule. (Photos 72 et 73)

### Renseignements fournis :

Sous toutes réserves, le requis déclare que le montant de l'impôt foncier est compris entre 1100 et 1200 euros.

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 des risques et pollutions

### **SITUATION JURIDIQUE ET OCCUPATION :**

Ce logement et l'emplacement de stationnement sont donnés en location à AVOVENTES  
suivant contrat de bail en date du 15/07/2020, soumis aux dispositions de la loi 89-462 du 6 juillet 1989.

Le syndic de la copropriété est AVOVENTES  
es qualité  
de syndic bénévole.

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,



Photo 1



Photo 2





Photo 3



Photo 4





Photo 5



Photo 6

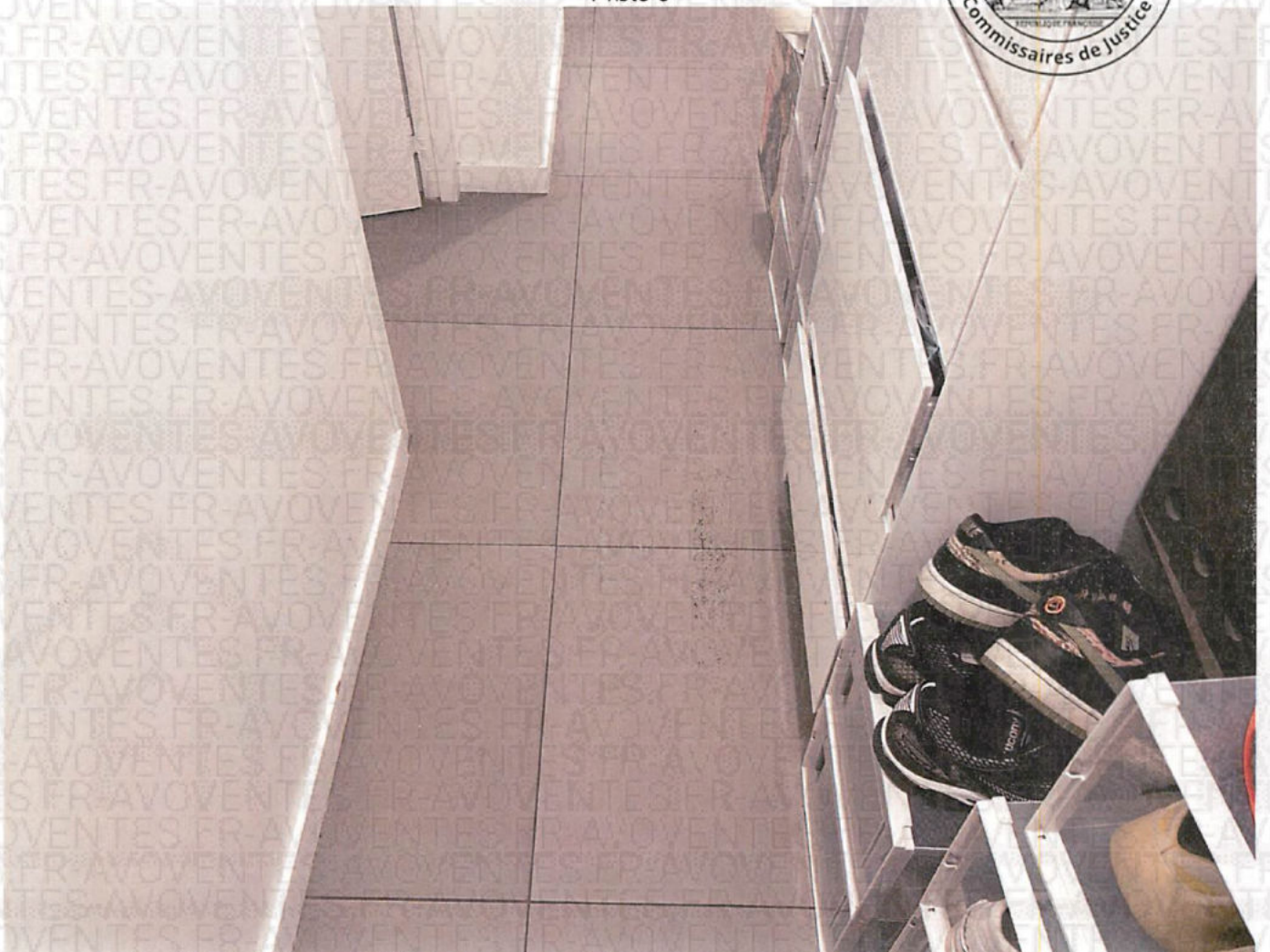




Photo 7



Photo 8

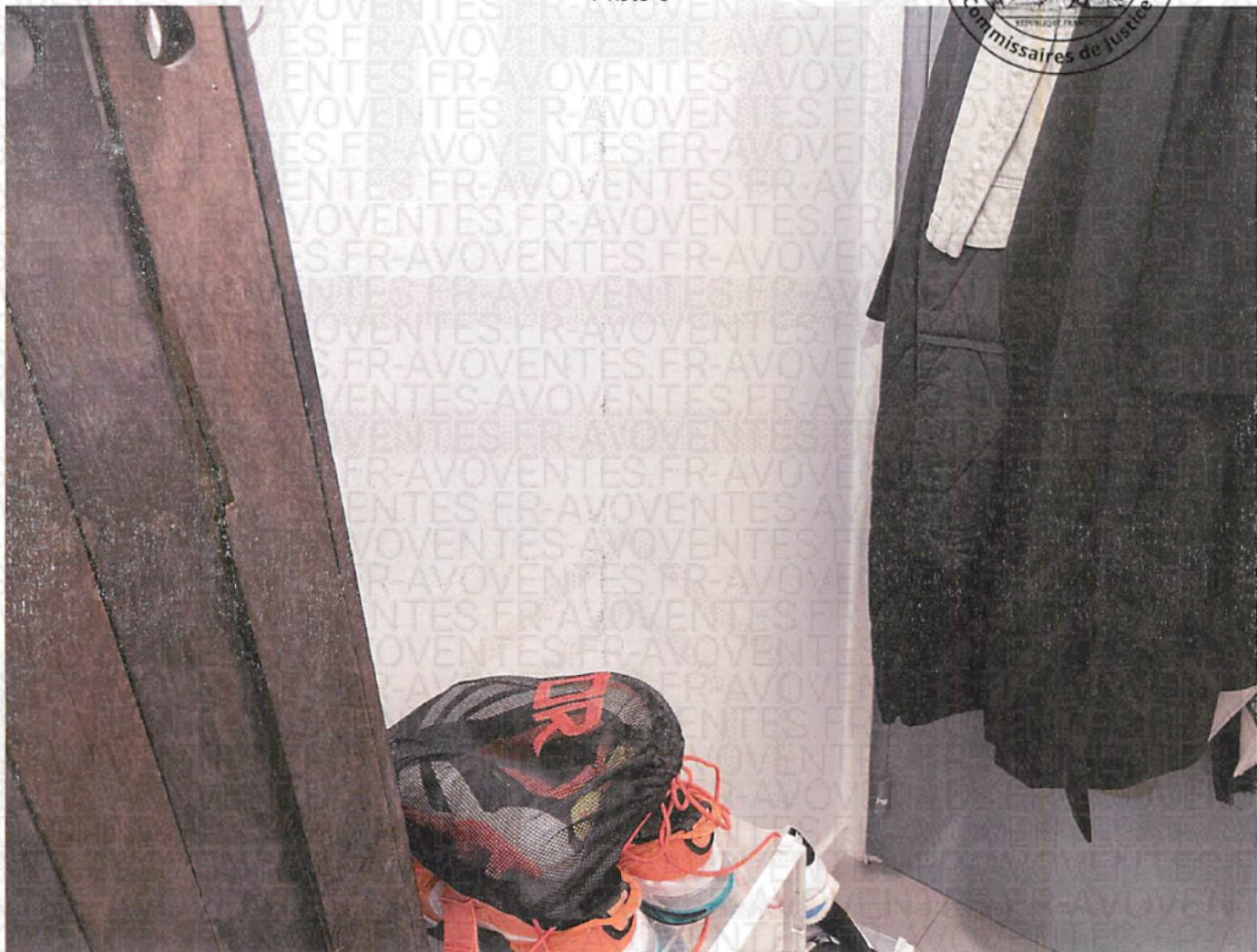




Photo 9

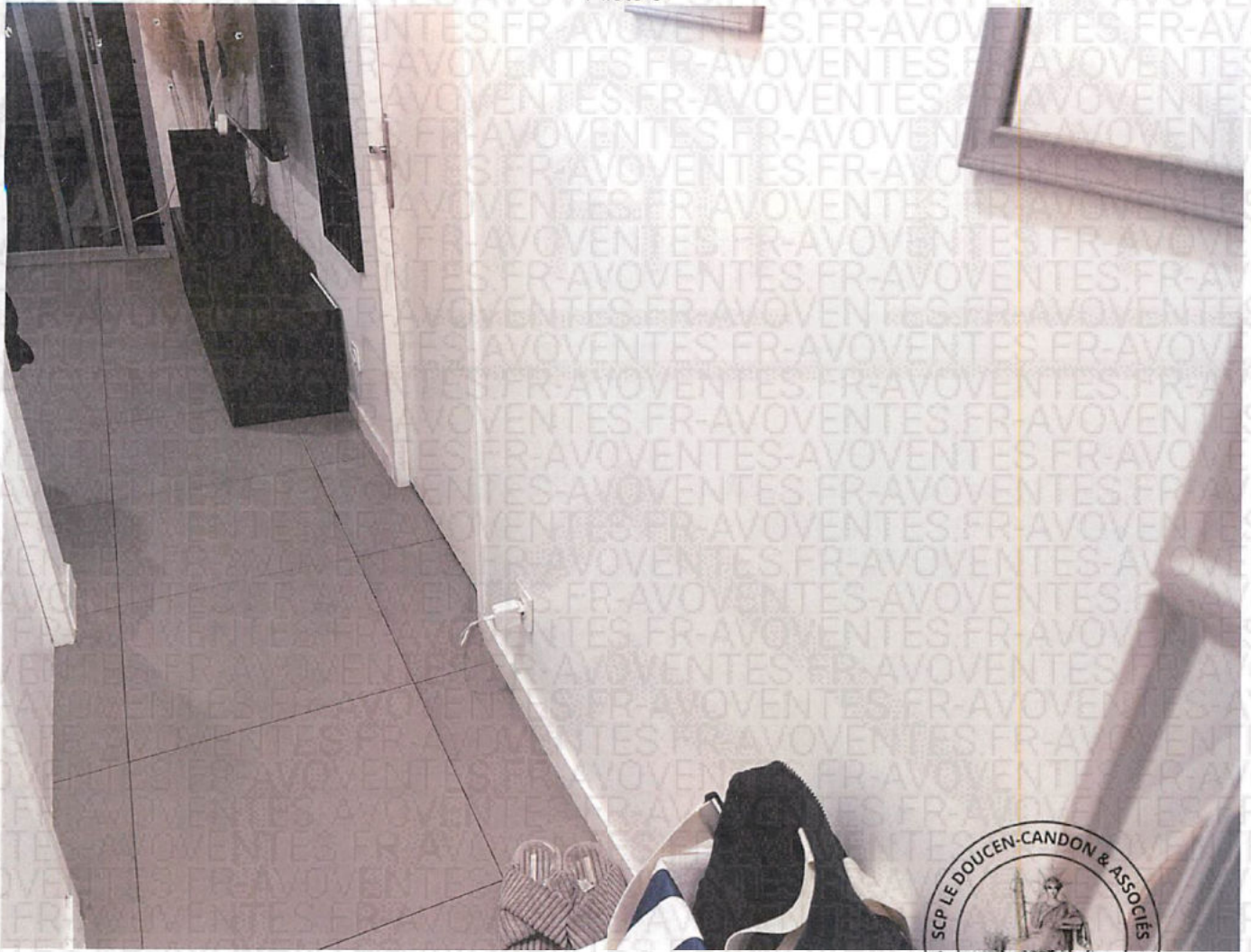


Photo 10





Photo 11



Photo 12





Photo 13



Photo 14

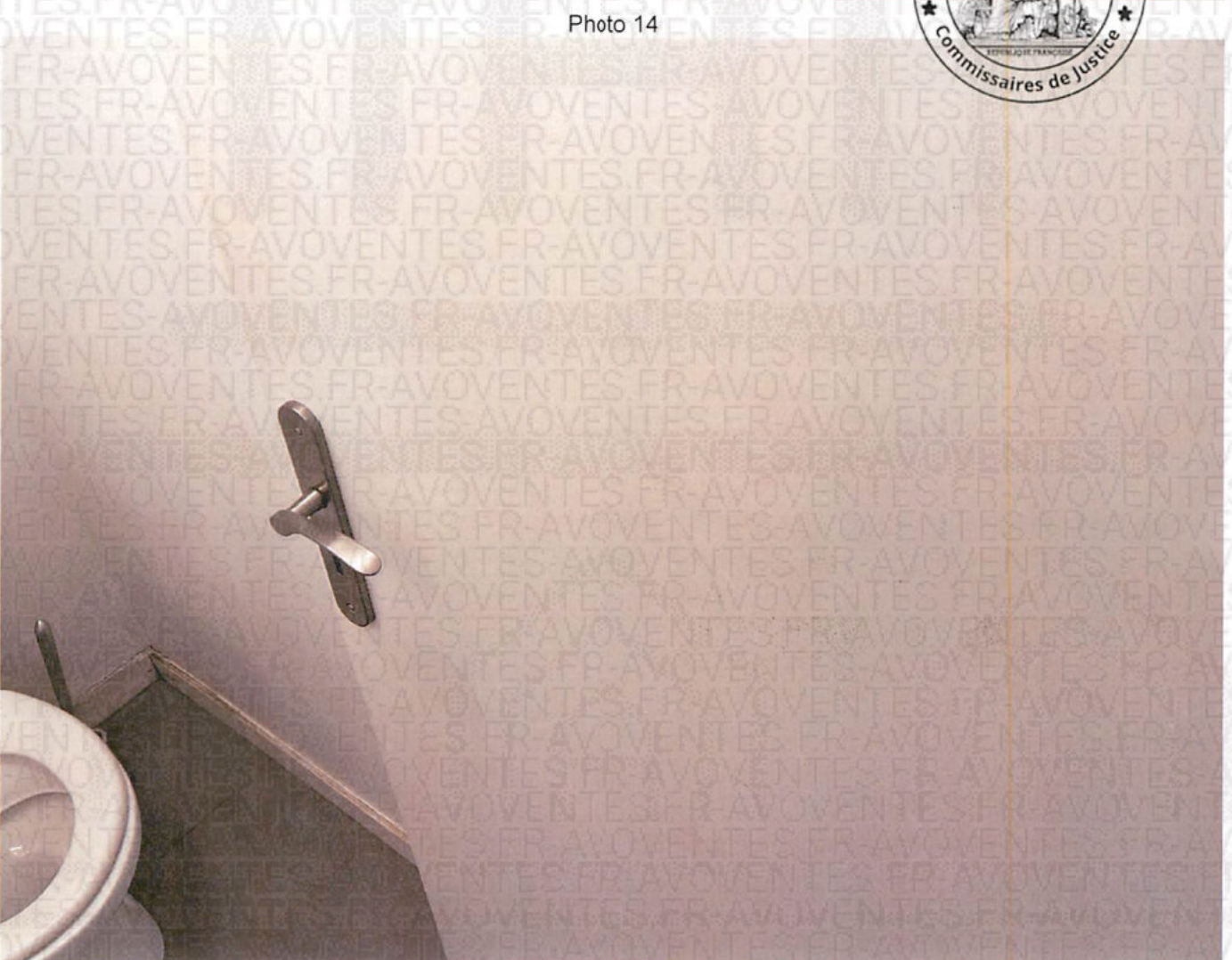




Photo 15



Photo 16





Photo 17

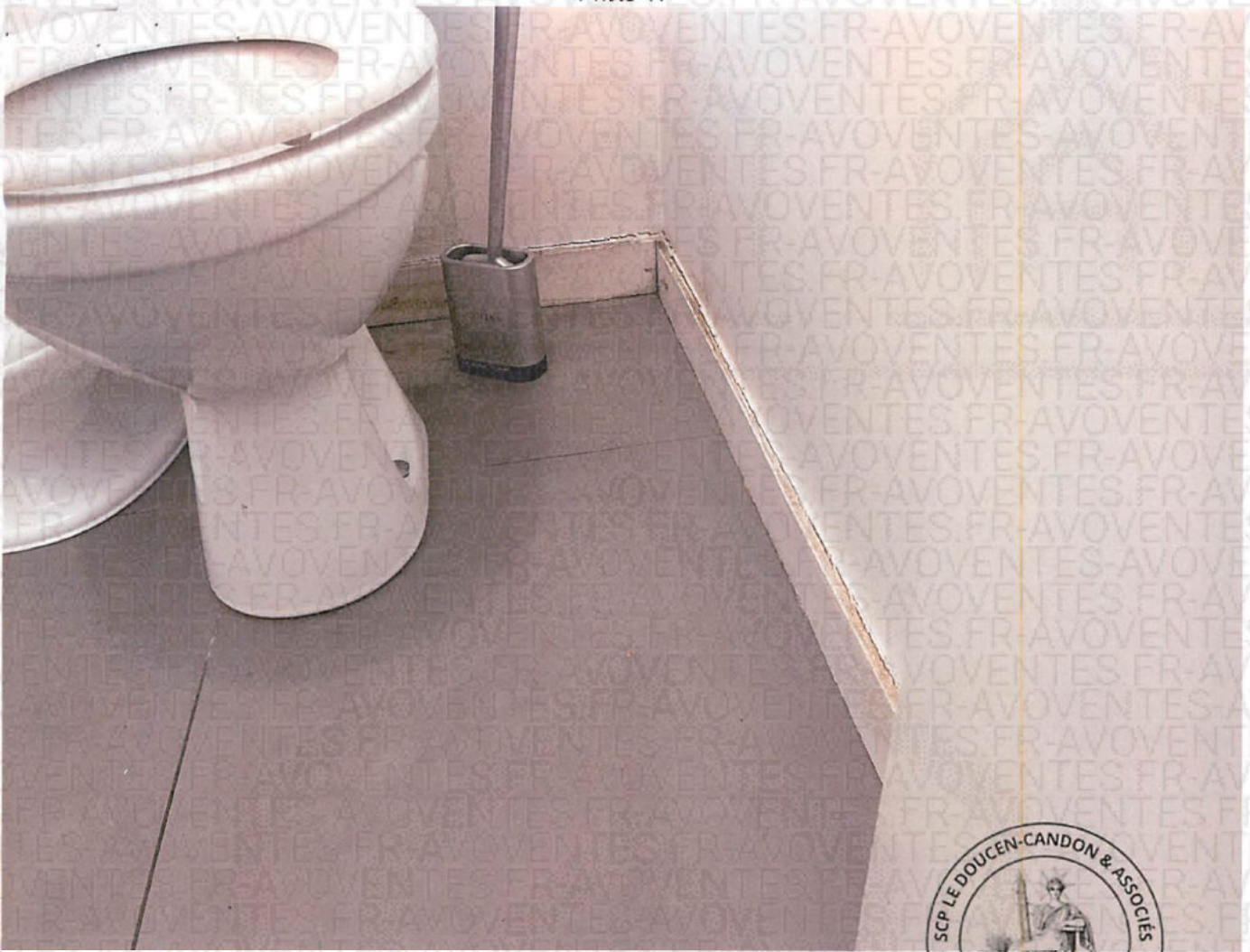


Photo 18

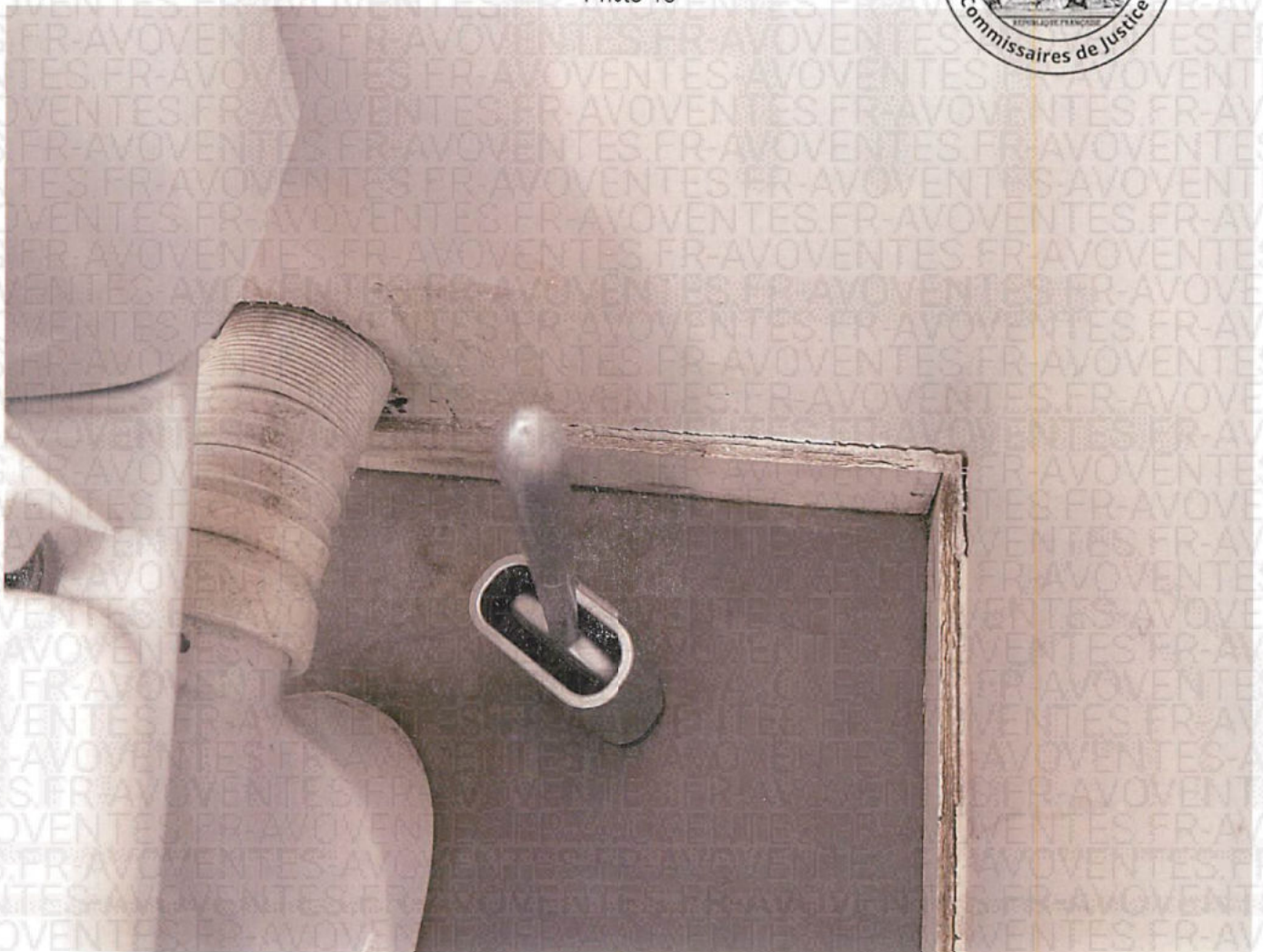




Photo 19



Photo 20





Photo 21



Photo 22





Photo 23

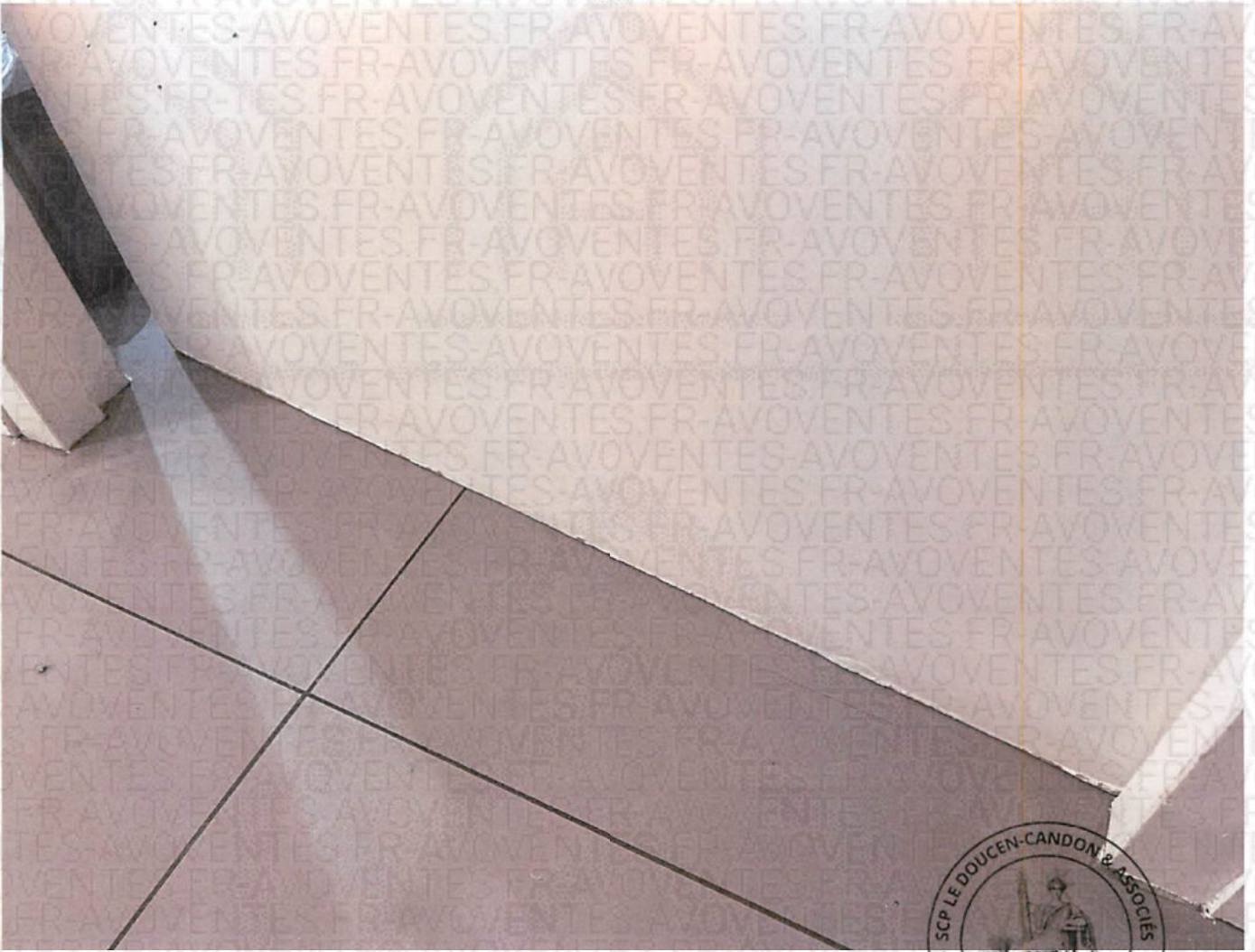


Photo 24





Photo 25



Photo 26





Photo 27



Photo 28





Photo 29

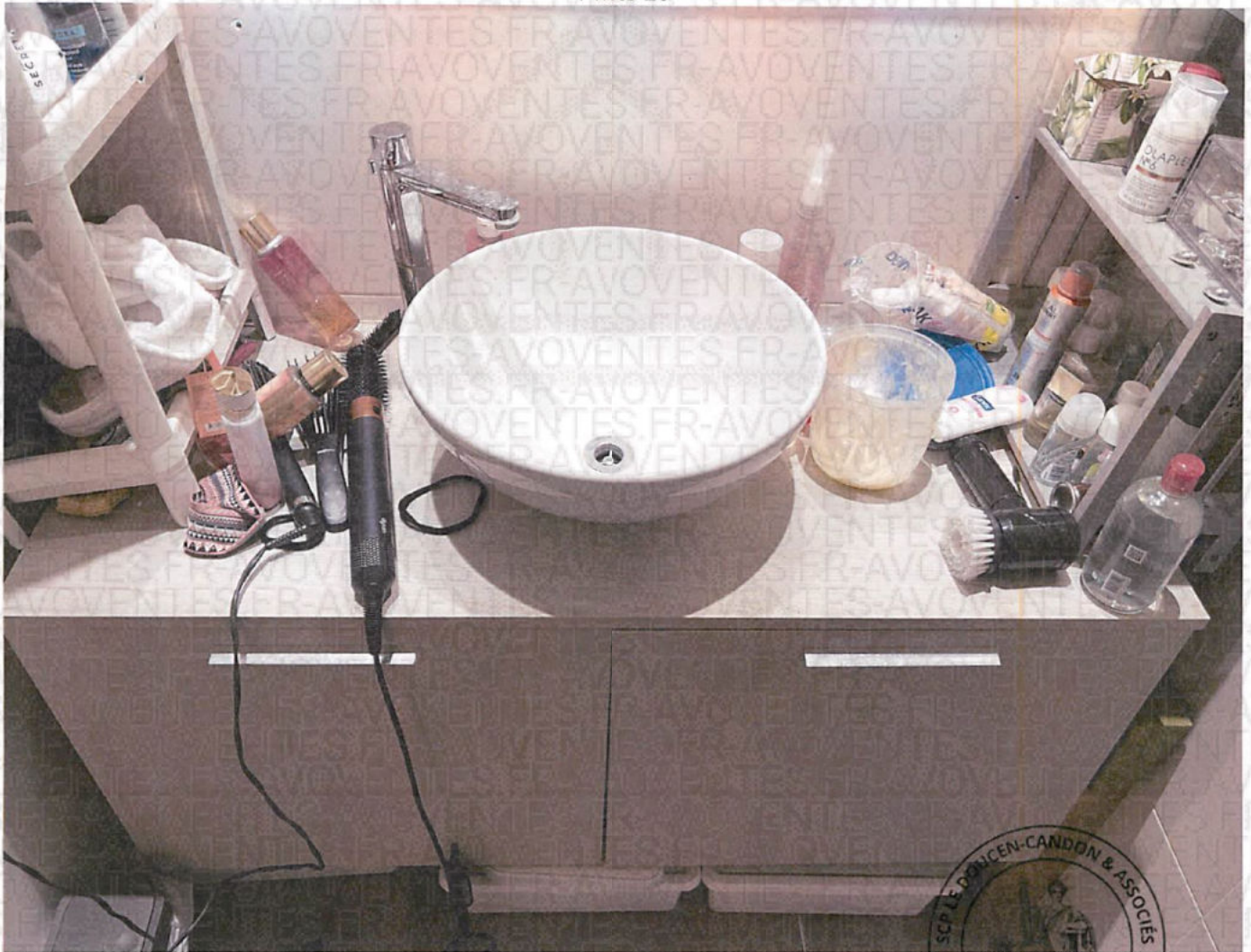


Photo 30





Photo 31



Photo 32

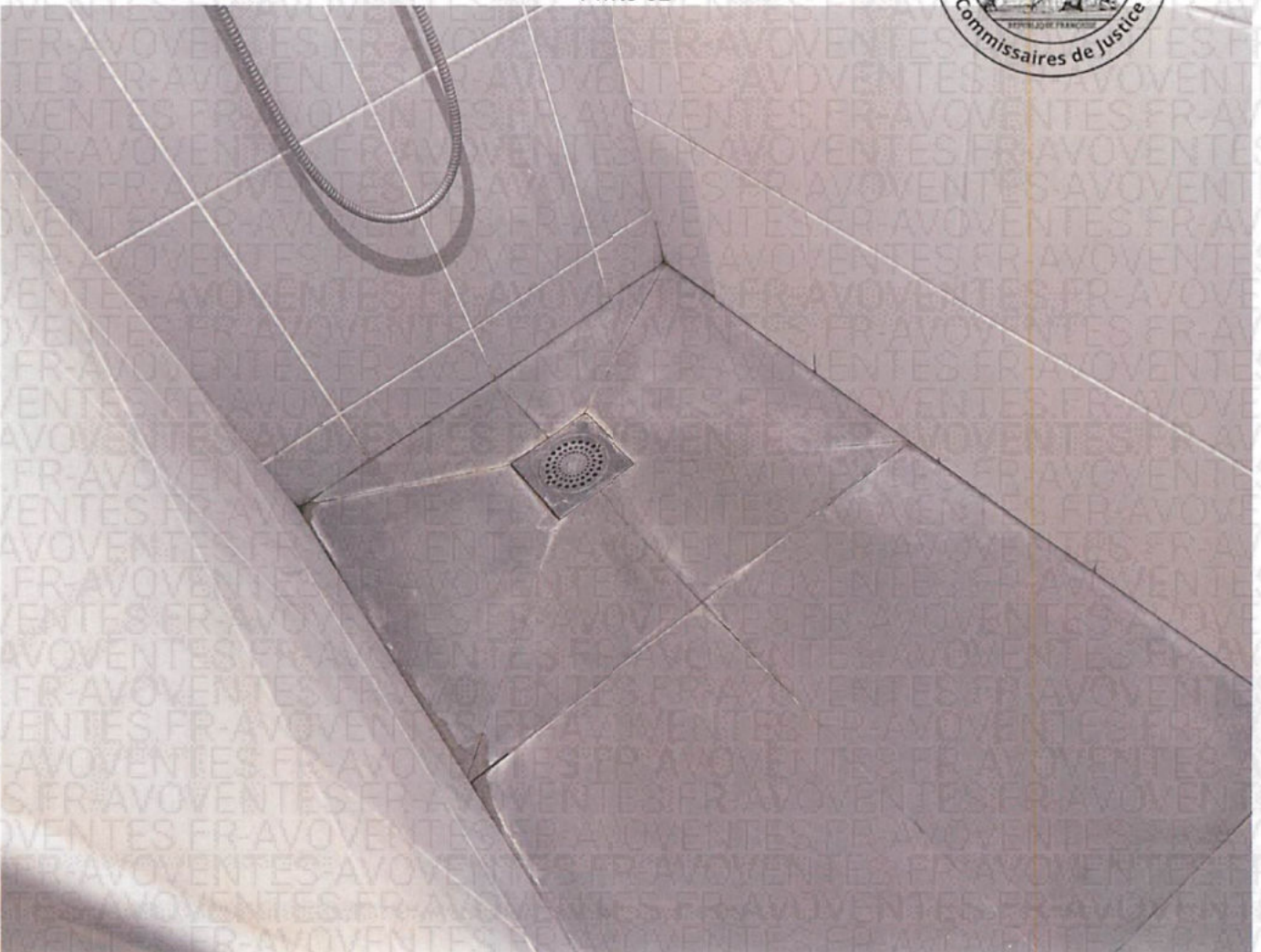




Photo 33



Photo 34





Photo 35



Photo 36





Photo 37



Photo 38





Photo 39

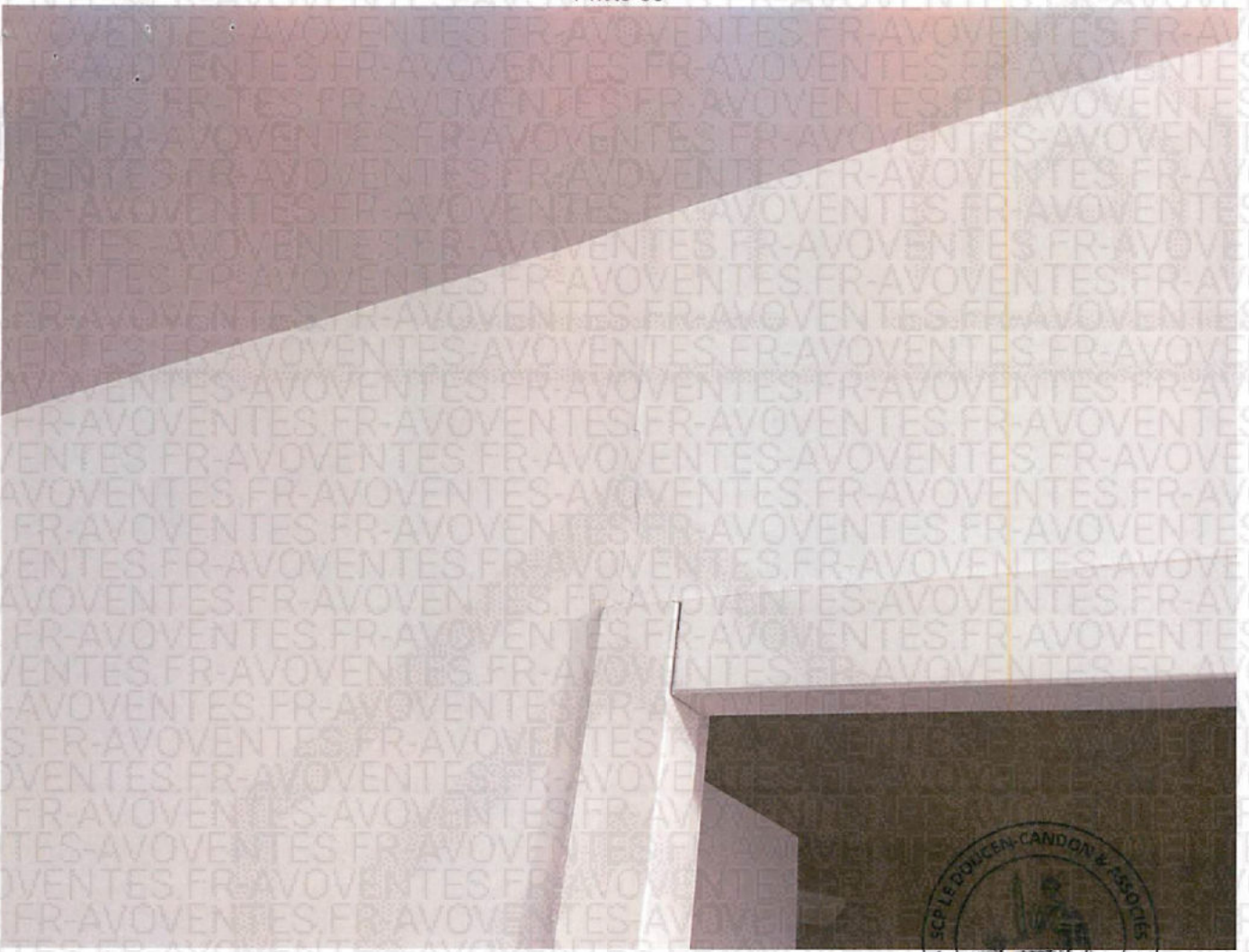


Photo 40





Photo 41



Photo 42





Photo 43

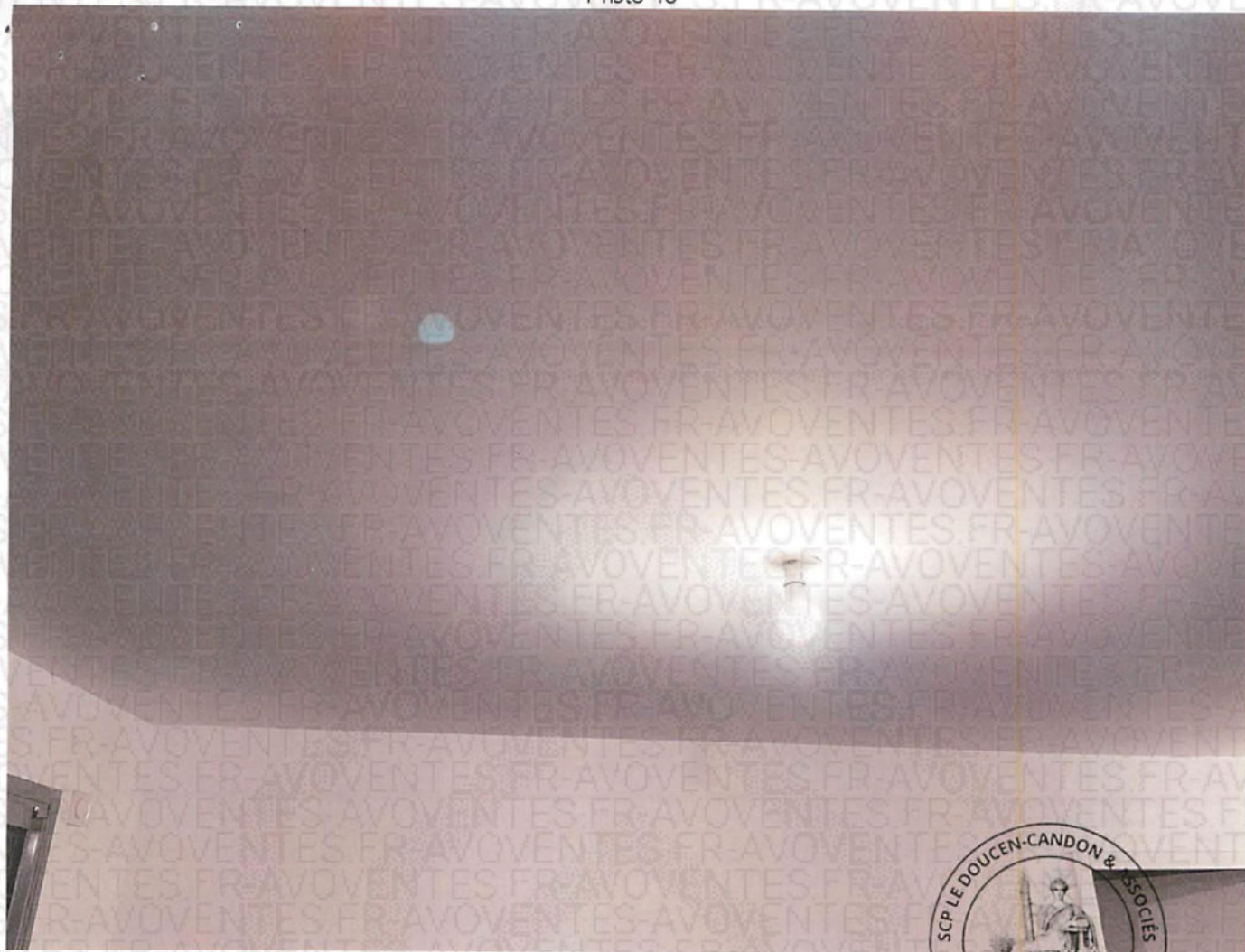


Photo 44





Photo 45

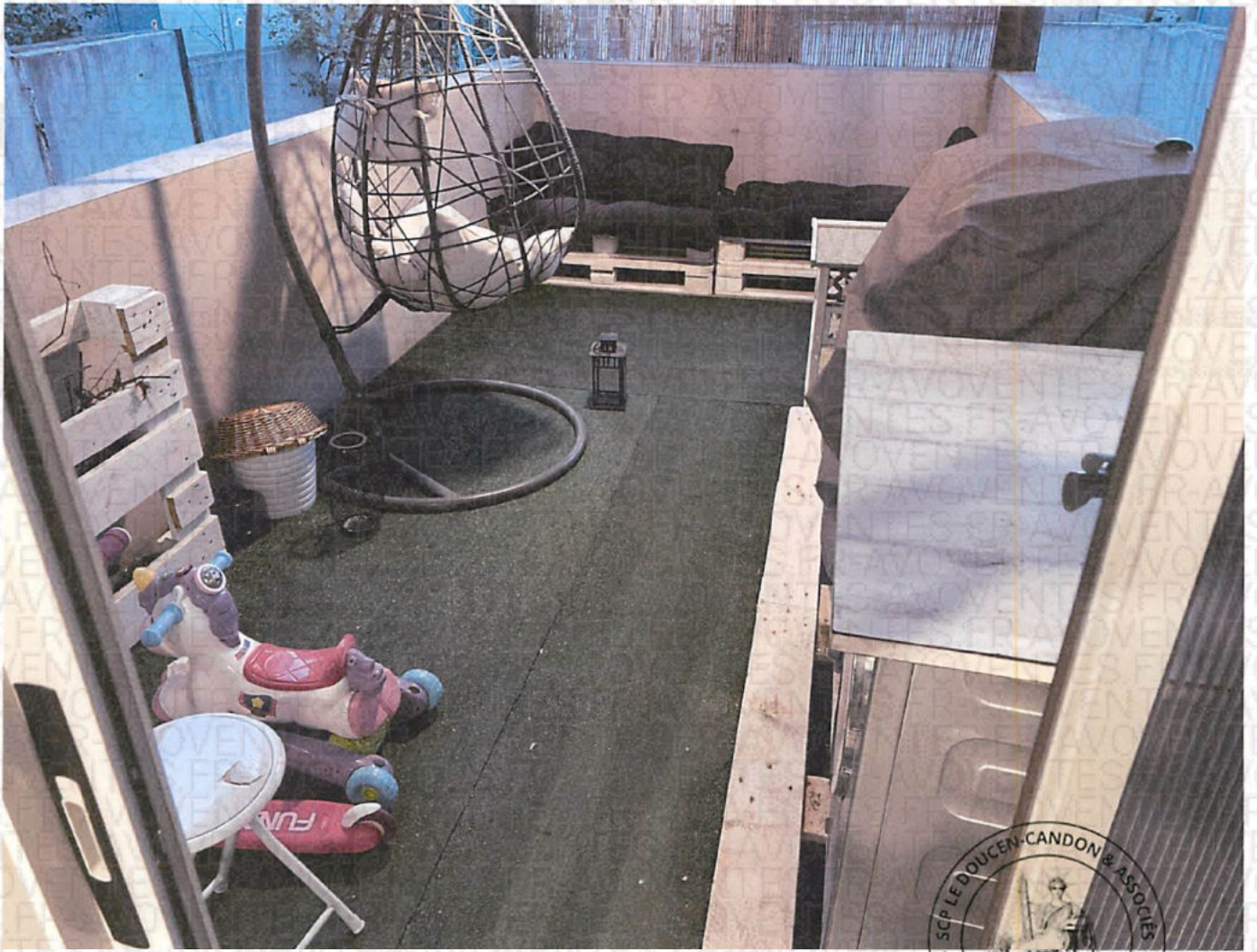


Photo 46

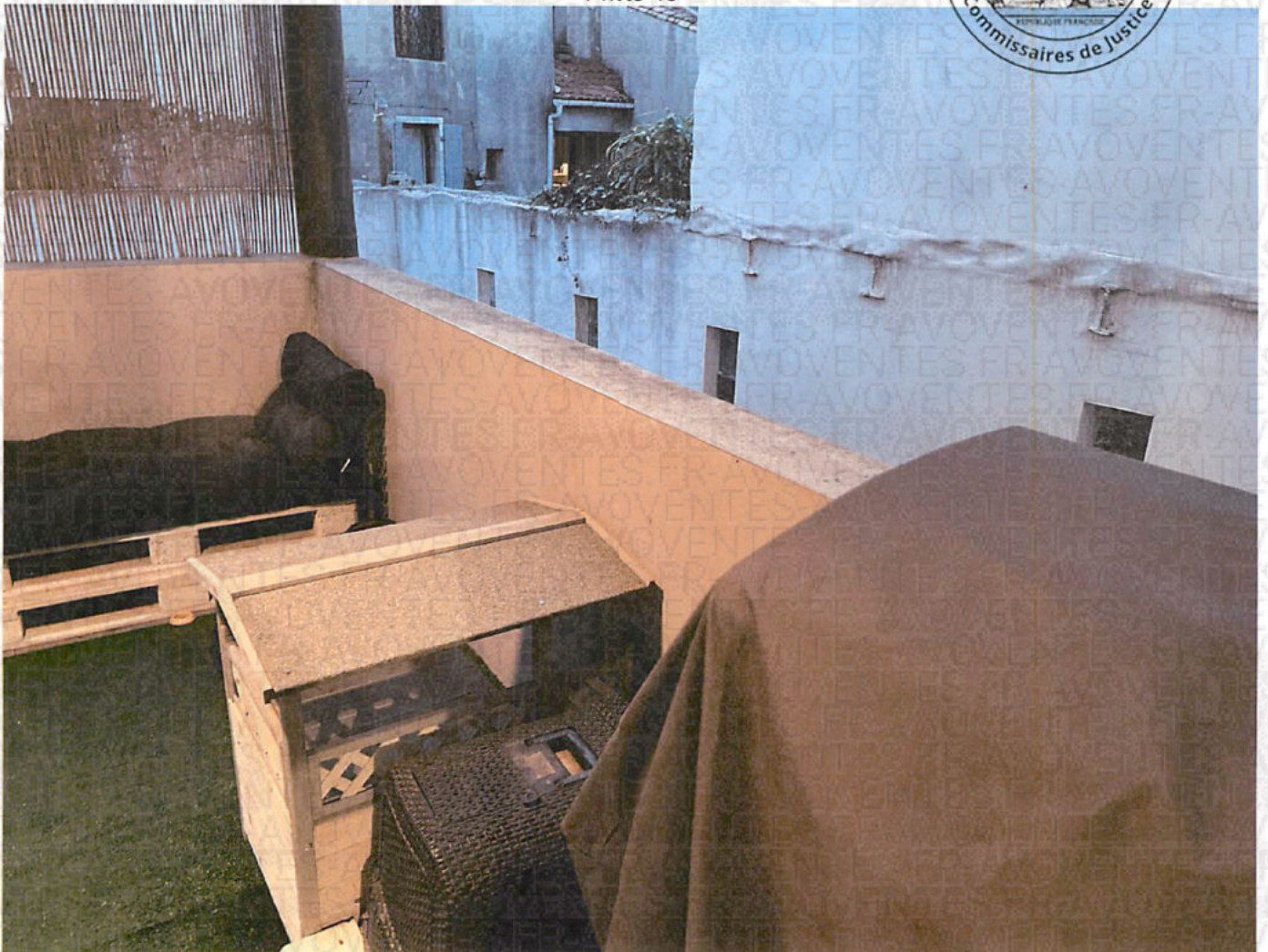




Photo 47

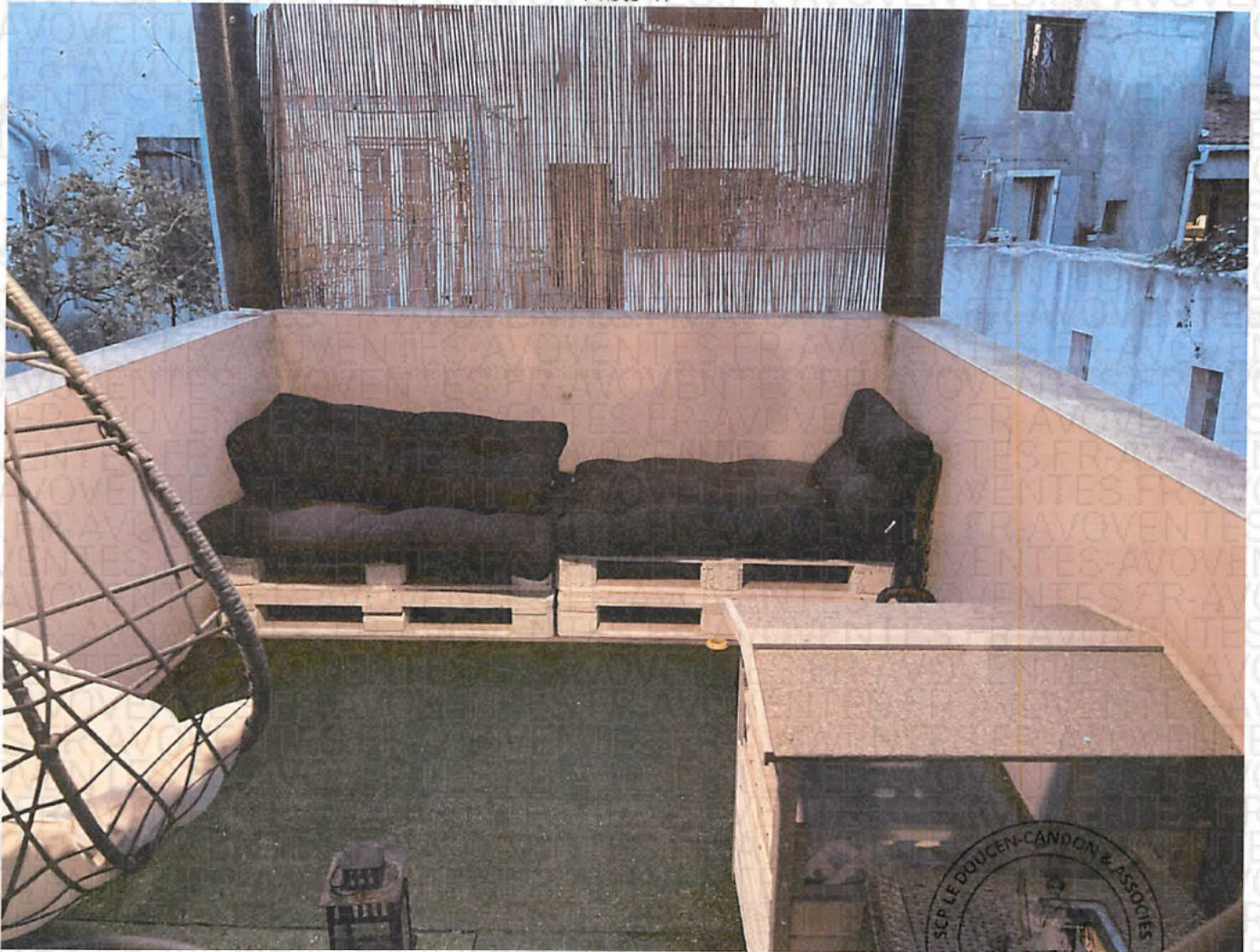


Photo 48

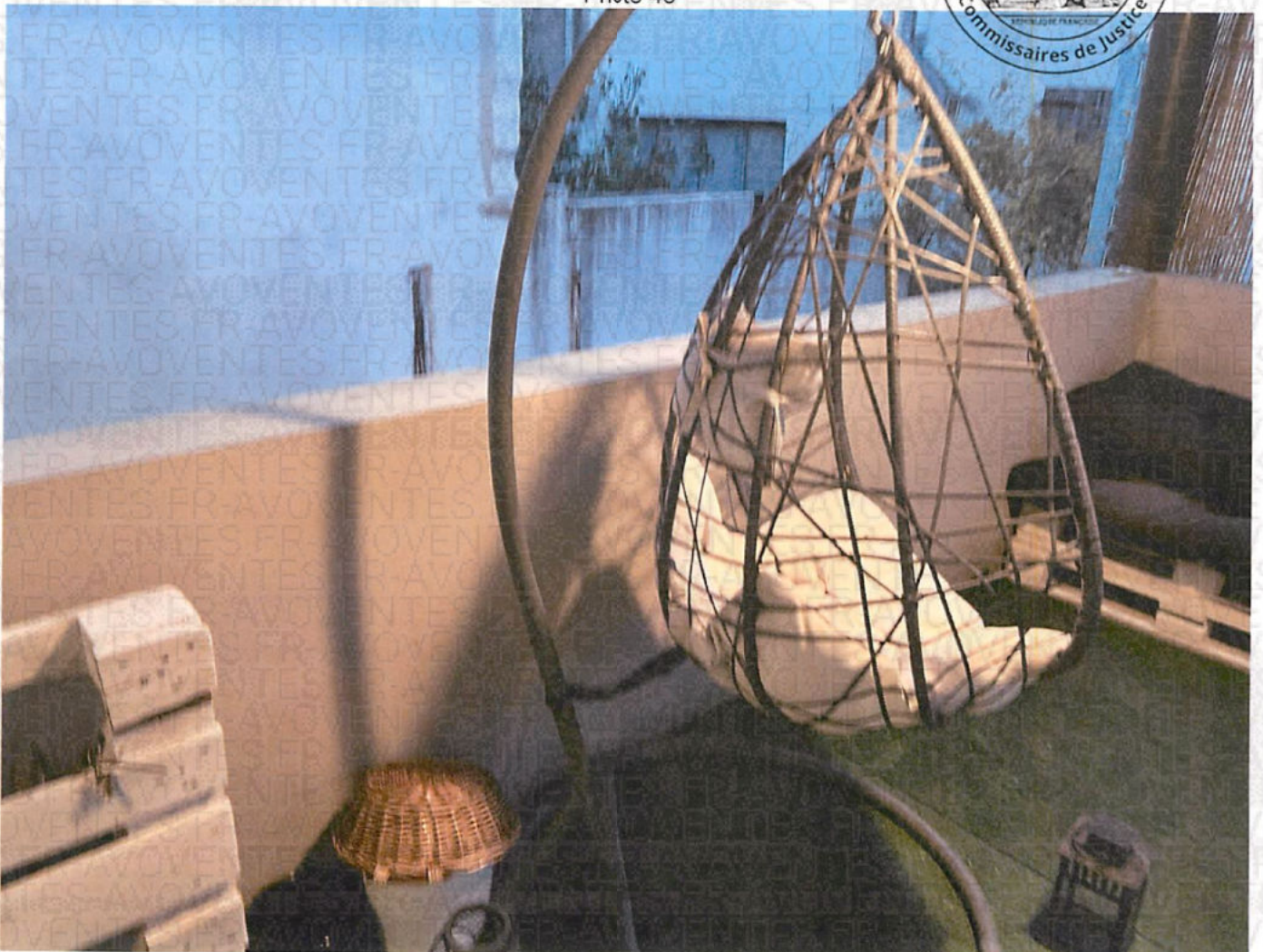




Photo 49



Photo 50





Photo 51



Photo 52





Photo 53



Photo 54





Photo 55



Photo 56





Photo 57



Photo 58





Photo 59



Photo 60

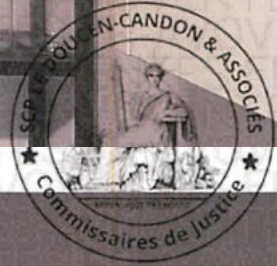




Photo 61



Photo 62





Photo 63



Photo 64

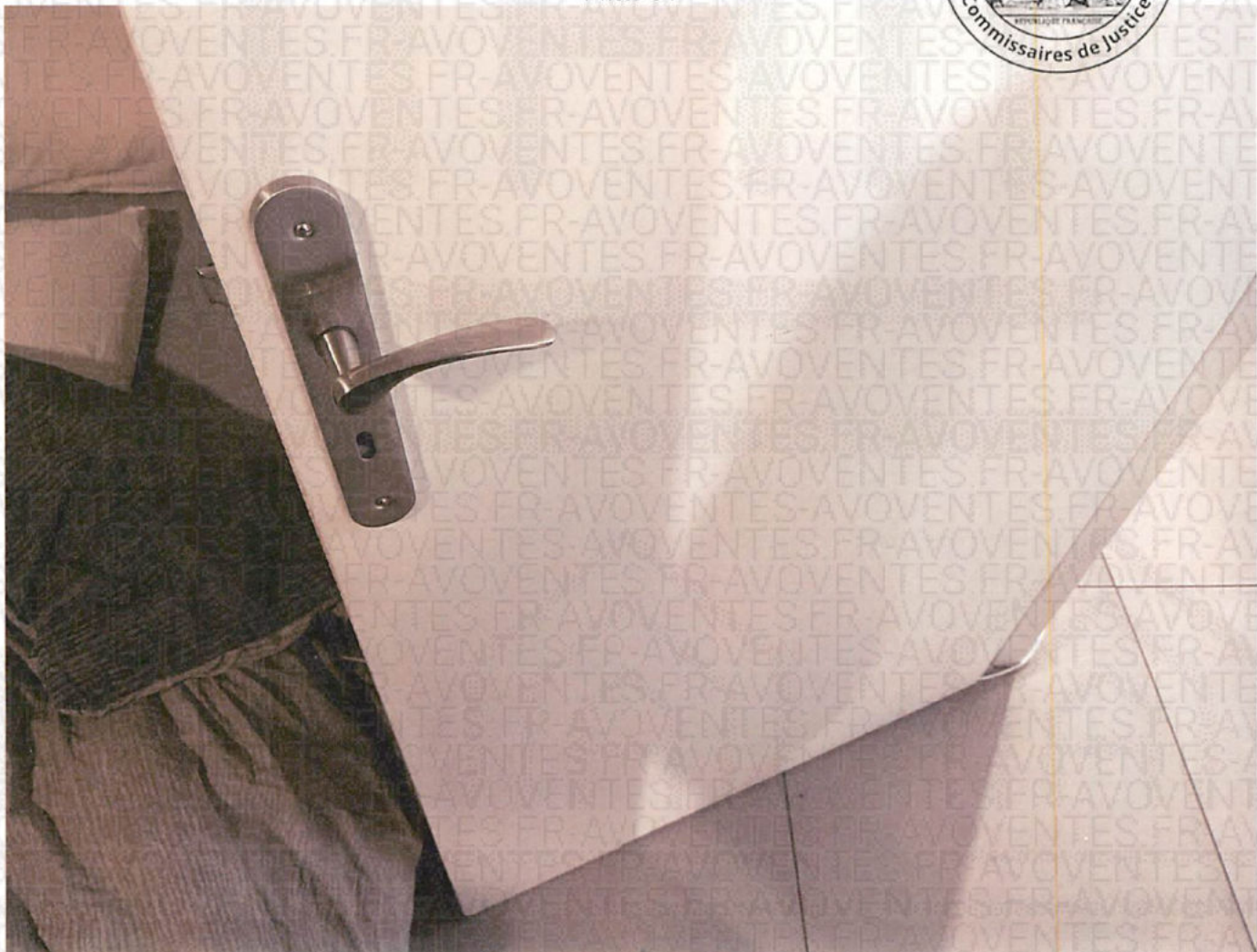






Photo 66



Photo 65



Photo 67



Photo 68





Photo 69



Photo 70





Photo 71

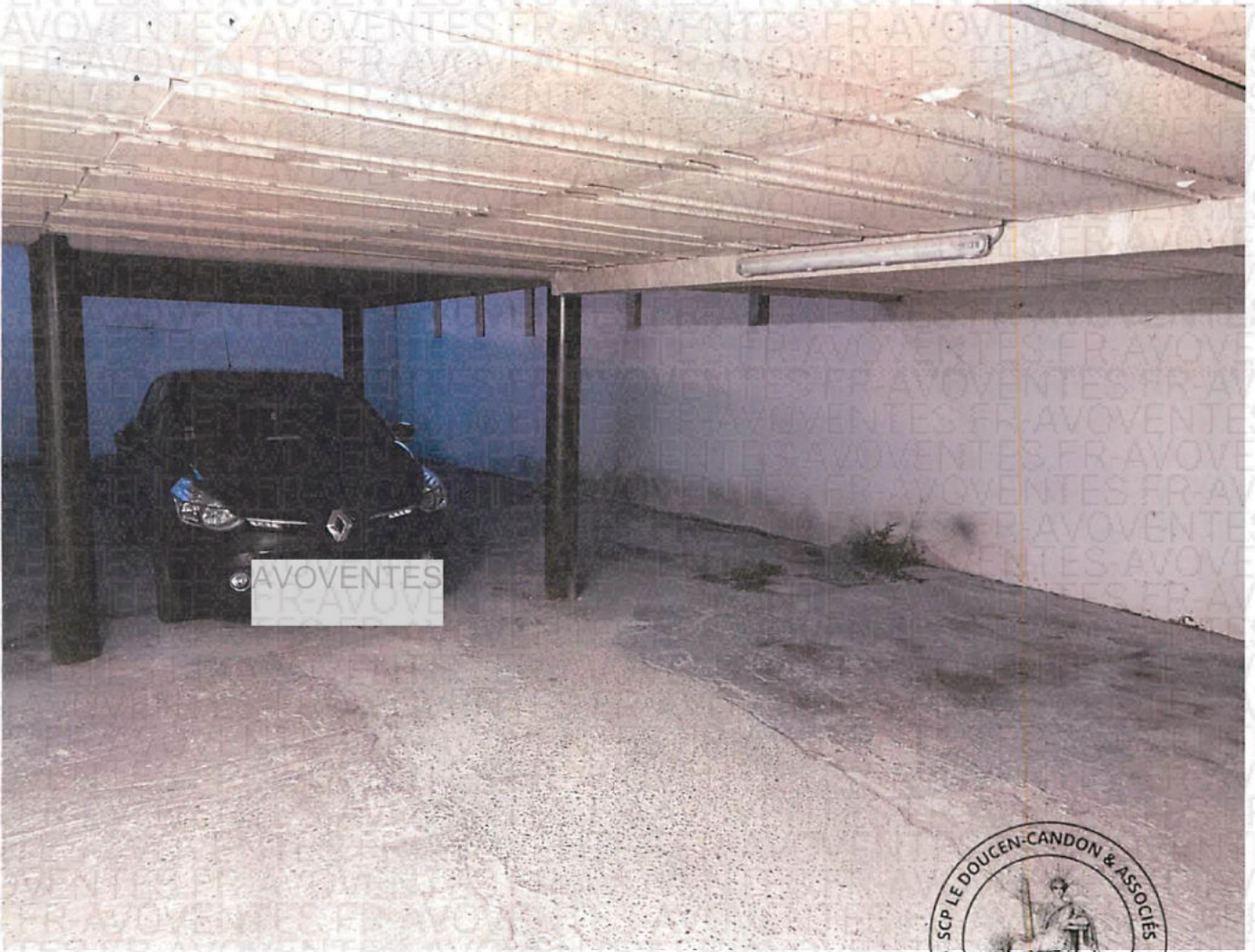


Photo 72





Photo 73



Photo 74

