



PROCES VERBAL DESCRIPTIF DE BIEN

EXPEDITION (SIP OUEST HERAULT / © AVOVENTES.FR)

Bien immobilier : 78 Grand Rue et Rue Mairofoul à RIOLS (34220)



PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ

ET LE VINGT ET UN NOVEMBRE

A LA REQUETE DE :

**Monsieur le Chef de Poste du SERVICE DES IMPOTS DES PARTICULIERS
OUEST HERAULT, domicilié ès qualités, en ses bureaux sis 9 avenue
Pierre Verdier 34529 BEZIERS CEDEX,**

REPRESENTEE PAR :

**Pour laquelle domicile est élu au cabinet de Maître Anne-Chloé MERCEY
Avocat associé de la SCP PIJOT POMPIER MERCEY, Avocats à BEZIERS,
y domicilié Le Patio de Montimaran, 13 rue du Docteur Fleming 34500
BEZIERS, qu'il se constitue pour les siens sur le commandement et ses suites,
Avocat postulant près le Tribunal Judiciaire de BEZIERS,**

**ET ayant pour avocat plaçant Maître Vincent RIEU, Avocat associé de la
SCP DORIA AVOCATS, Avocats à la Cour d'Appel de MONTPELLIER, y
domiciliés 23 bis rue Maguelone à MONTPELLIER (34000), qu'il se
constitue pour les siens sur le présent et ses suites.**

AGISSANT EN VERTU :

**Des rôles exécutoires émis pour le recouvrement des impôt sur le revenu 2016
- rôle 18/92701, taxe foncière 2019 - rôle 19/22101, impôt sur le revenu 2017 -
rôle 19/92101, taxe foncière 2018 - rôle 18/22101, taxe foncière 2020 - rôle
20/22101, taxe foncière 2021 - rôle 21/22101, taxe foncière 2022 - rôle
22/22101, taxe foncière 2023 - rôle 23/22101, taxe foncière 2024 - rôle
24/22101.**

**Je, Maître Hugo LEFEBVRE, Commissaire de justice au sein de la SAS HMC LEGAL, à la
résidence de CARCASSONNE (Aude), et y demeurant 4 Place Victor Basch, soussigné,**

**Me suis transporté ce jour à 15h30 sur la commune de RIOLS (Hérault), 78 Grand Rue et Rue
Mairofoul, à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et
appartenant aux termes du commandement de payer à :**

Dont la requérante se propose de poursuivre l'expropriation en la forme légale, la susnommée n'ayant pas satisfait au commandement aux fins de saisie immobilière signifié par exploit de la SAS HMC LEGAL, Maître LEFEBVRE Hugo, Commissaire de Justice à CARCASSONNE, le 22 octobre 2025 et par exploit de la SELARL ACT IJ, Commissaire de justice à PONT A MOUSSON, le 29 octobre 2025.

AINSI QU'IL SUI :

Désignation :

Sur la commune de **RIOLS (Hérault), 78 Grand Rue et Rue Mairofoul**, l'ensemble figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes : Section AC n°27 pour 51 ca et AC n°40 pour 21 ca.

Les lots ci-après désignés au sein du commandement de payer valant saisie immobilière : Une maison d'Habitation ainsi qu'une construction en ruine.

Pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques BEC, notaire associé à SAINT PONS DE THOMIERES, le 12 août 2014 publié le 14 août 2014 volume 3404P03 2014 P n° 5772.

Je me suis par conséquent rendu dans ladite commune, où j'ai procédé, avec l'assistance de la société YES DIAGNOSTIC (d'un serrurier (société SERRURERIES AUDIOISE) et de deux témoins (, au descriptif suivant :

Les propriétaires sont absents et n'ont pas répondu à mes sollicitations.

J'ai donc procédé suivant les articles R322-1, L322-2, L142-1 et suivant du Code des procédures civiles d'exécution, et fait procéder à l'ouverture des serrures avec l'assistances des personnes ci-dessus mentionnées.

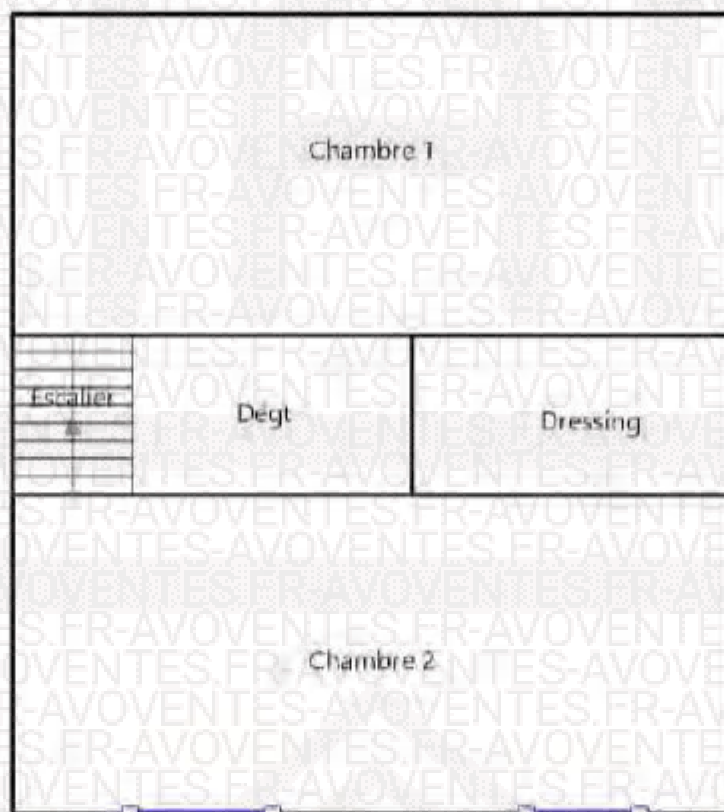
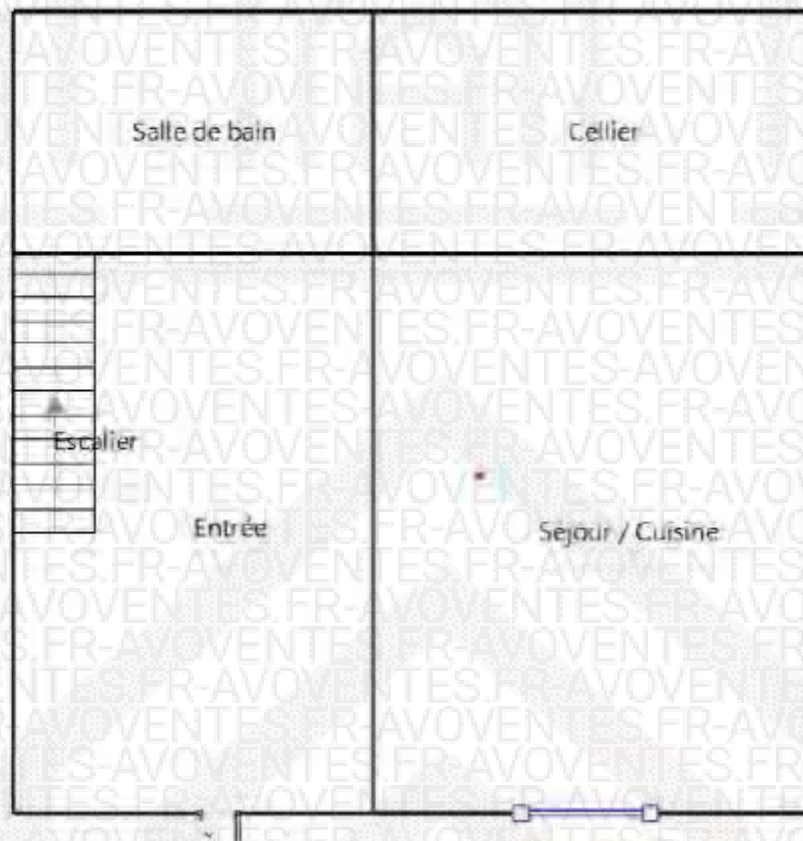
D'une surface habitable « loi Carrez » : de 133,02 m² et une surface au sol totale de 133,02 m².

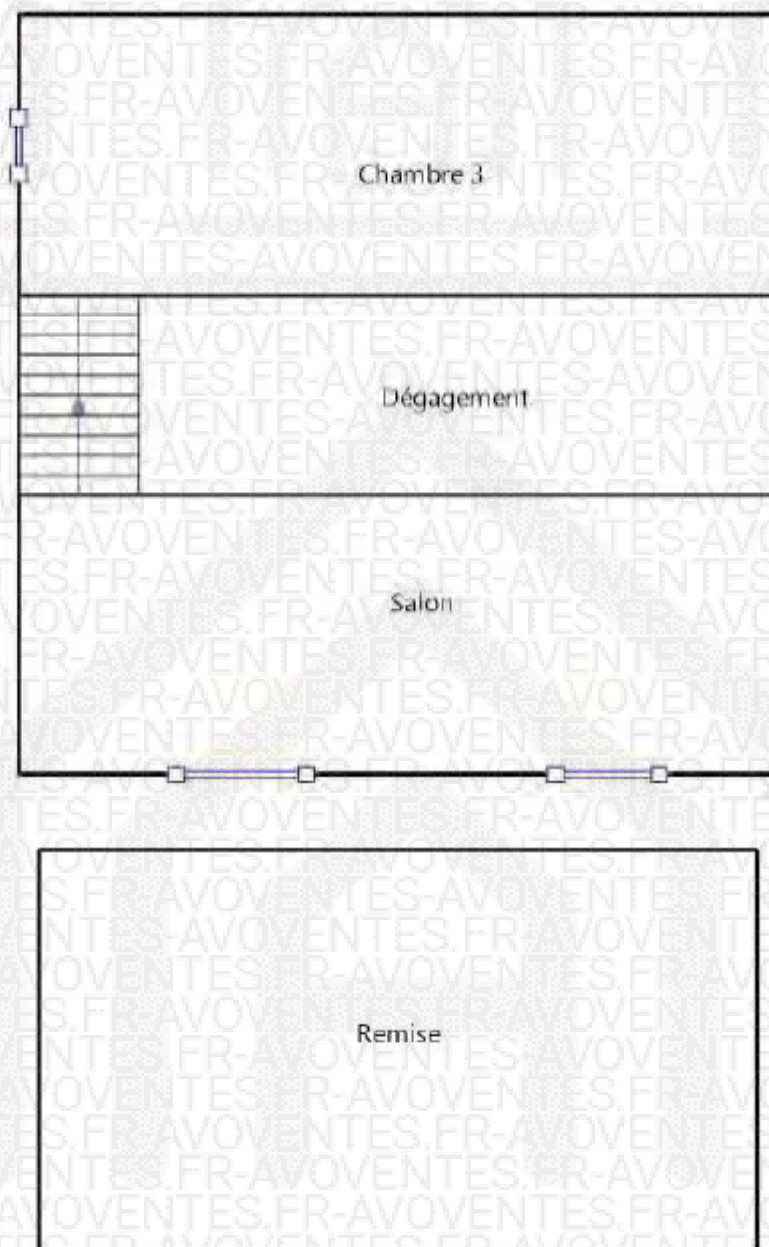
Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Séjour / Cuisine	20,09	20,09	
Entrée	9,2	9,2	
Cellier	12,9	12,9	
Salle de bain	2,38	2,38	
Chambre 1	15,95	15,95	
Chambre 2	18,02	18,02	
Dressing	8,7	8,7	
Dégt	4,05	4,05	
Escalier	0	0	
Chambre 3	16,7	16,7	
Salon	18,15	18,15	
Dégagement	6,88	6,88	

Superficie habitable en m² du ou des lot(s) :

Surface habitable totale : 133,02 m² (cent trente-trois mètres carrés zéro deux)
Surface au sol totale : 133,02 m² (cent trente-trois mètres carrés zéro deux)

Le bien saisi semble être occupé par le propriétaire à titre occasionnel. Aucun locataire connu ou déclaré.





Plan du lot

EXTERIEUR

Au niveau de la rue Mairofoul, je suis face à une bâtisse en état de ruine en mauvais état.





Je me situe maintenant au niveau du 78 Grand Rue. La façade du bâtiment est ancienne et semble en état moyen d'entretien. La toiture n'est pas visible.



INTERIEUR

ENTREE :

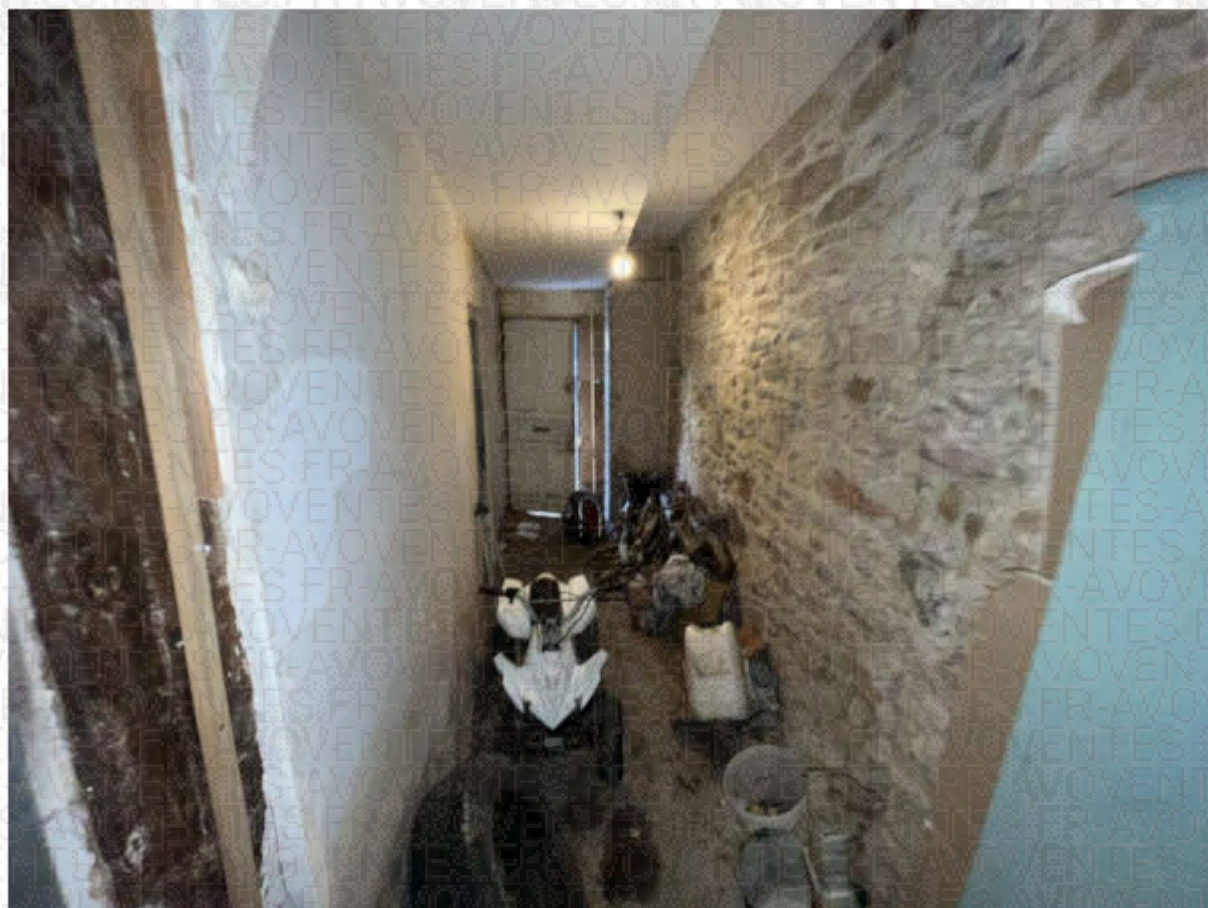
Le sol, brut, est en mauvais état d'entretien.

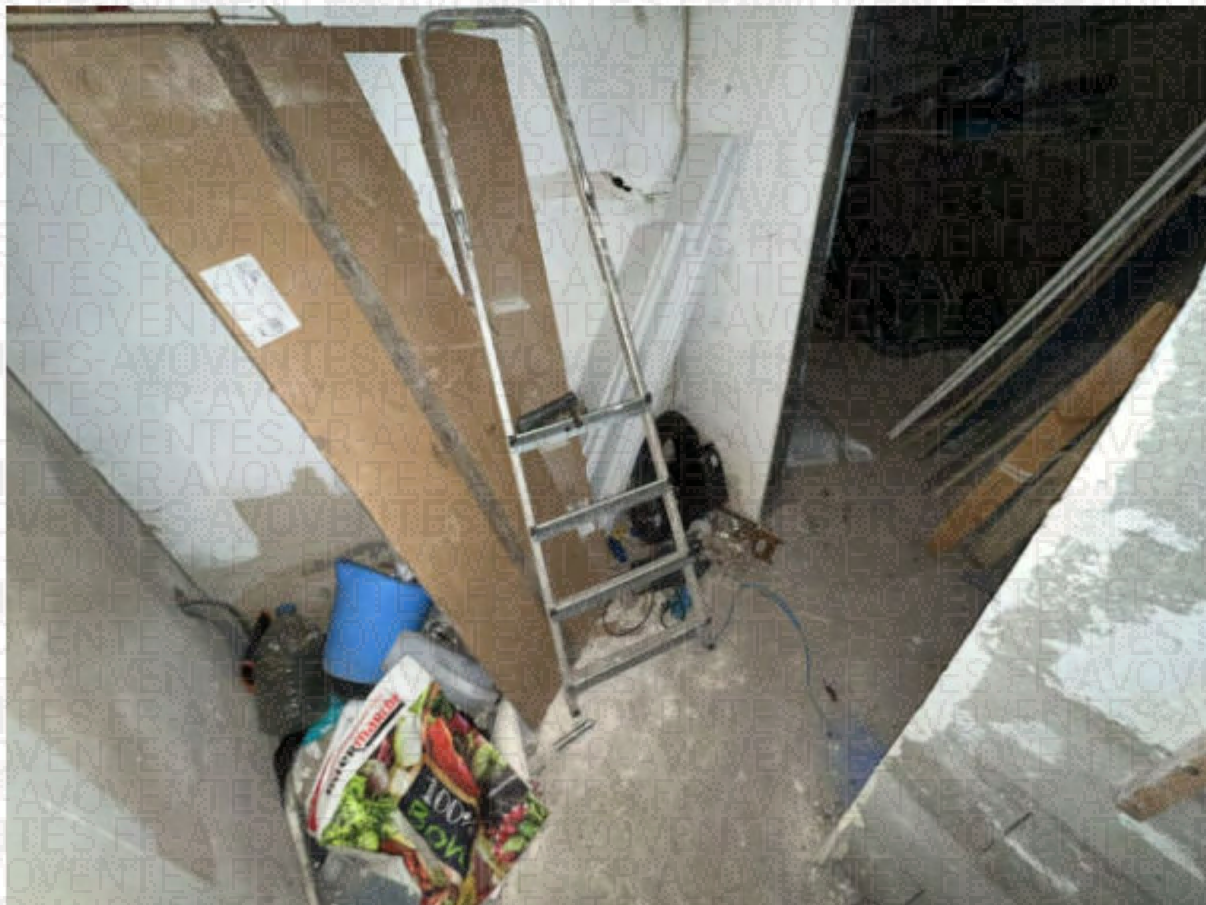
Les murs et cloisons, enduits et en pierres apparentes, sont en très mauvais état d'entretien, l'entretien est précaire, décolllements d'enduit, taches et traces de frottements ainsi que des traces d'humidité par endroits.

Le plafond est absent par endroits, le restant est en mauvais état, la solidité est précaire, notamment sur la fin du couloir. A proximité de l'entrée, le plafond est dans un état correct.

La porte d'entrée est ancienne.

Présence d'une ampoule au plafond, fonctionnelle.





SEJOUR :

Le sol, carrelé, est dans un état moyen, plusieurs carreaux abîmés.

Les murs et cloisons, enduits et en pierres apparentes, sont en très mauvais état d'entretien, l'entretien est précaire, décollements d'enduit, cloques, taches et traces de frottements ainsi que des traces d'humidité par endroits.

Le plafond est dans un état correct.

La menuiserie bois est dans un état correct. Les volets en bois sont anciens. La porte séparatrice est ancienne et en mauvais état.

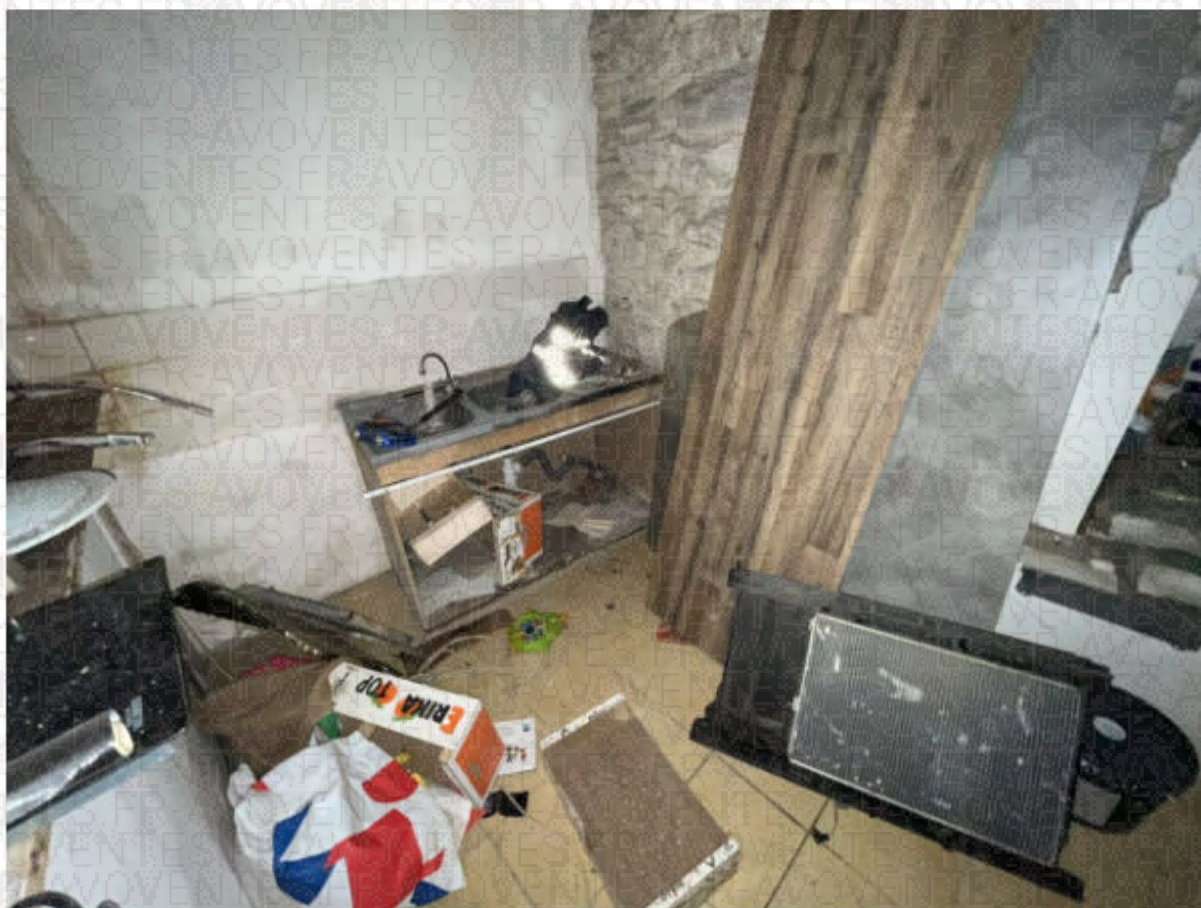
Présence d'une ampoule au plafond, fonctionnelle.

Les prises et interrupteurs au sein de cette pièce sont en mauvais état de conservation, façades absente, prises désaxées.

Je remarque que la pièce est équipée d'un tableau et d'un compteur électrique, tous les deux anciens.

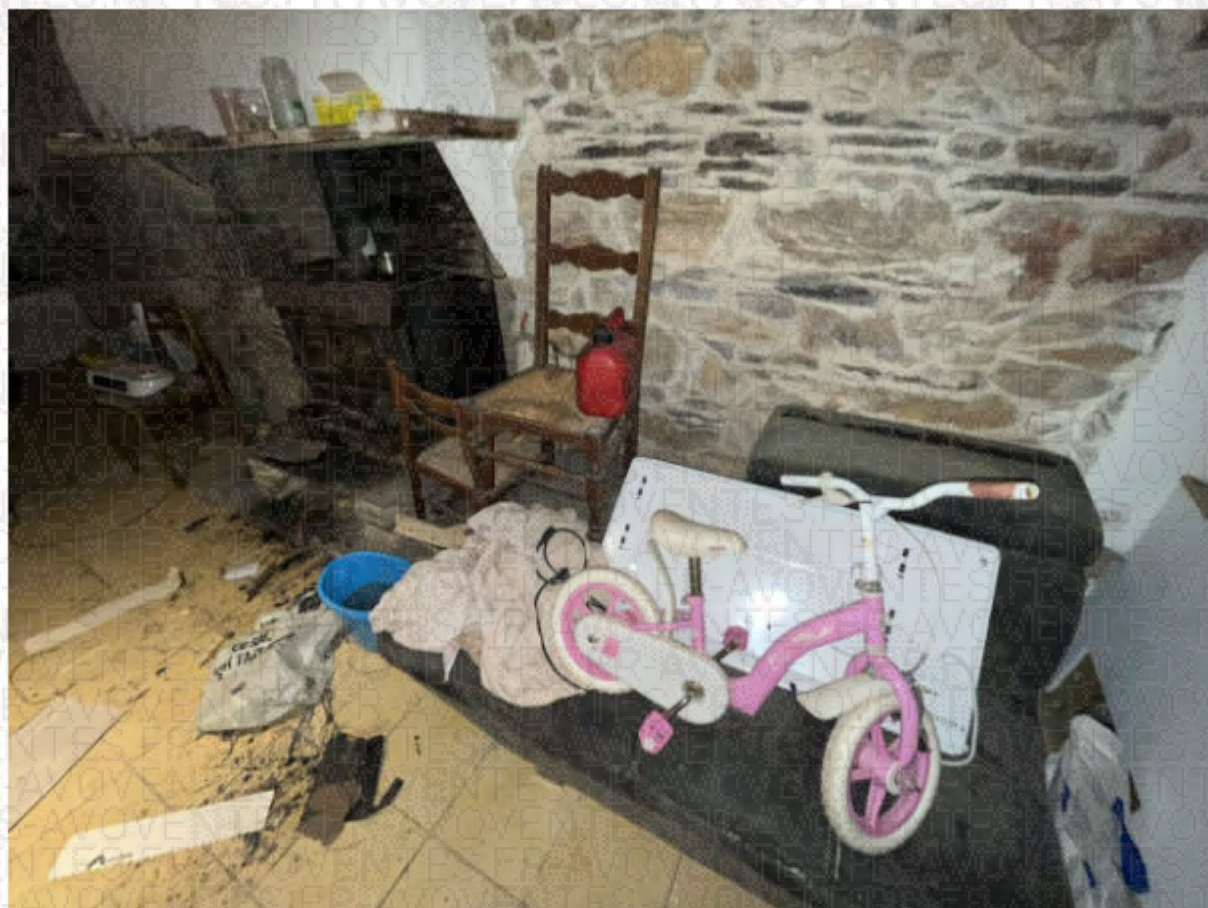
Je note la présence d'une cheminée au sein de la pièce, non testée, aucune information quant au fonctionnement, de la suie est présente au sol.

Au fond de la pièce, je constate un espace cuisine derrière un bar maçonné. L'ensemble est en mauvais état d'entretien, aucun équipement ne semble parfaitement fonctionnel. Le plafonnier n'est pas fonctionnel.











CELIER :

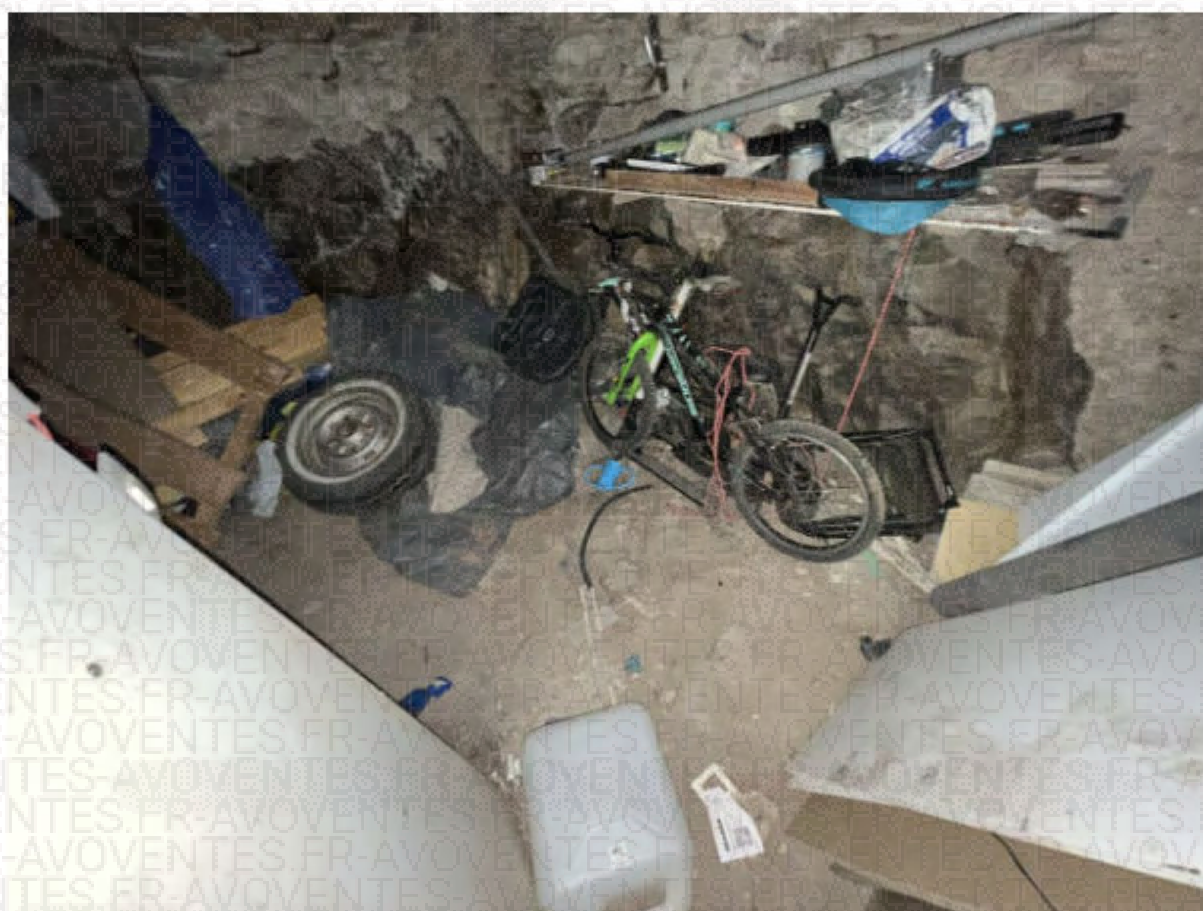
Le sol, brut, est en mauvais état d'entretien.

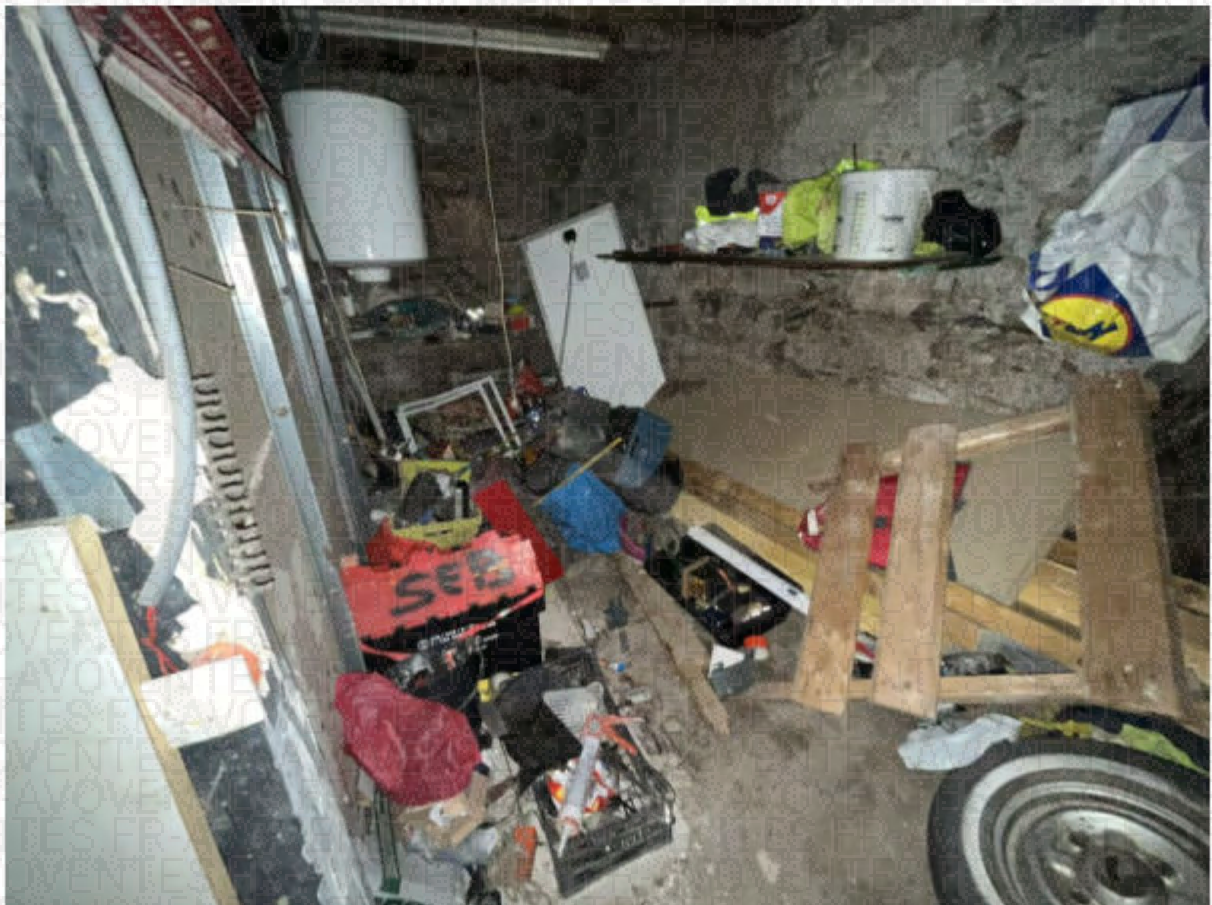
Les murs et cloisons, pierres apparentes, est en mauvais état de conservation. Plusieurs traces d'humidité, l'ensemble est ancien et poussiéreux.

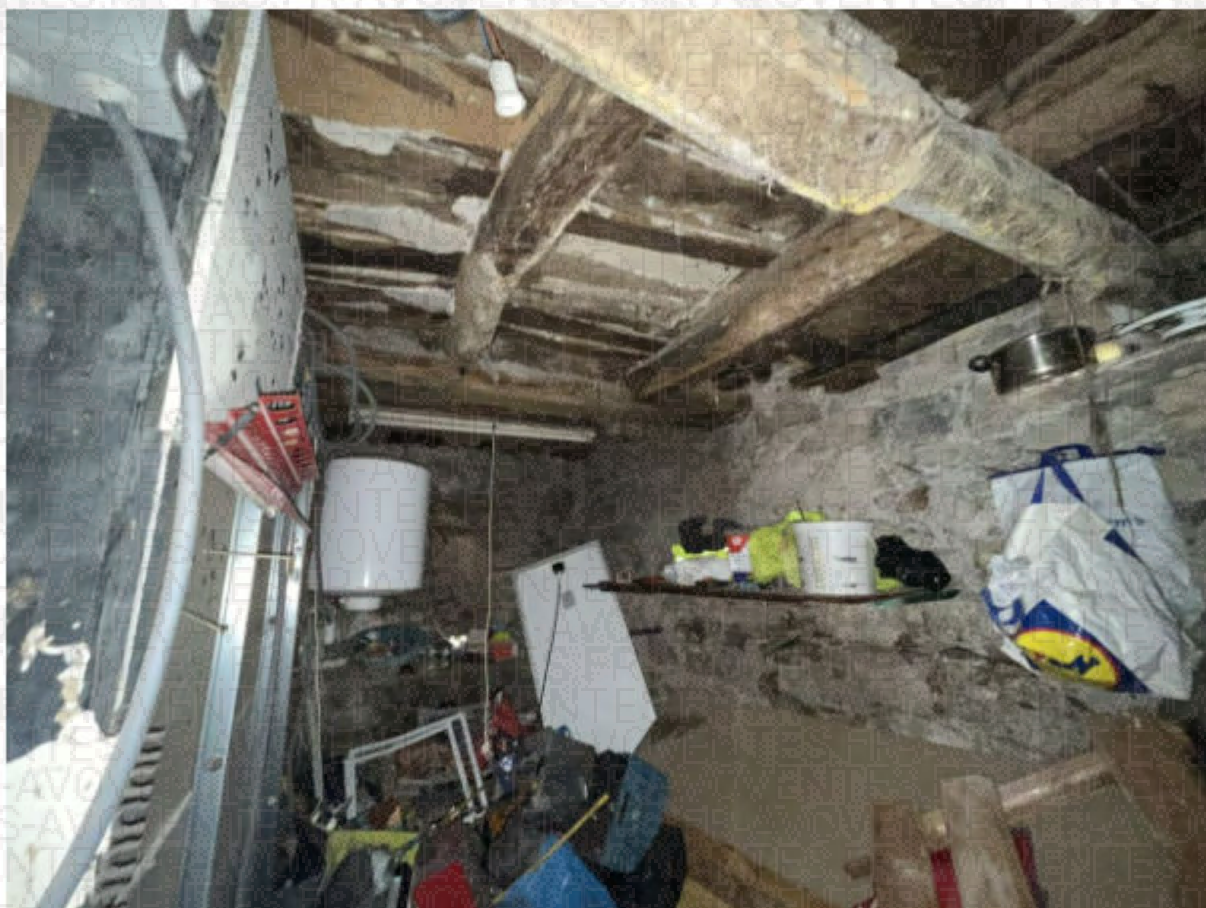
Le plafond est composé du plancher de l'étage supérieur, voliges et poutres visibles. L'ensemble est largement touché par l'humidité, taches sombres à plusieurs endroits. Des renforts partiels avec du scellement récent sont visibles.

Présence d'un chauffe-eau, état correct.

Absence de luminaire fonctionnel.







SALLE D'EAU :

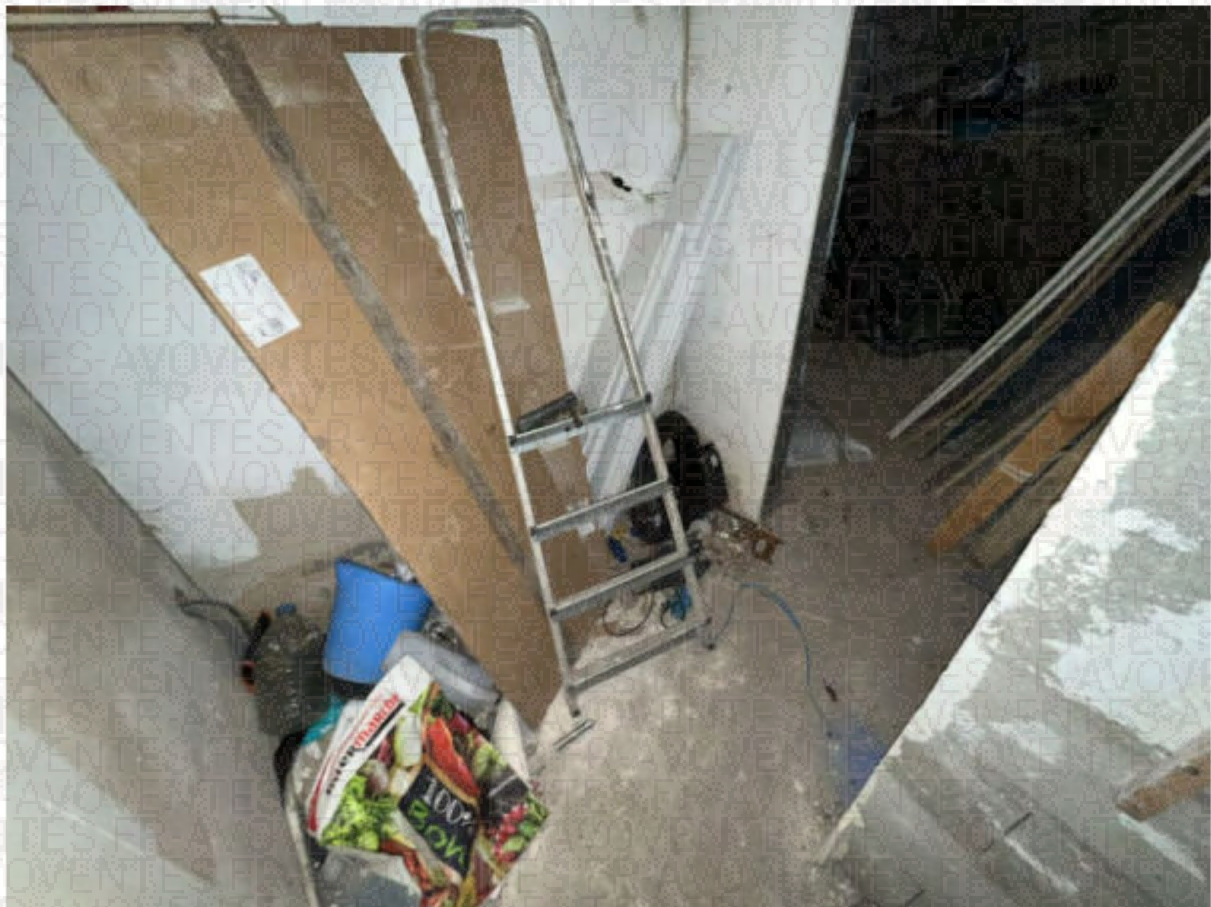
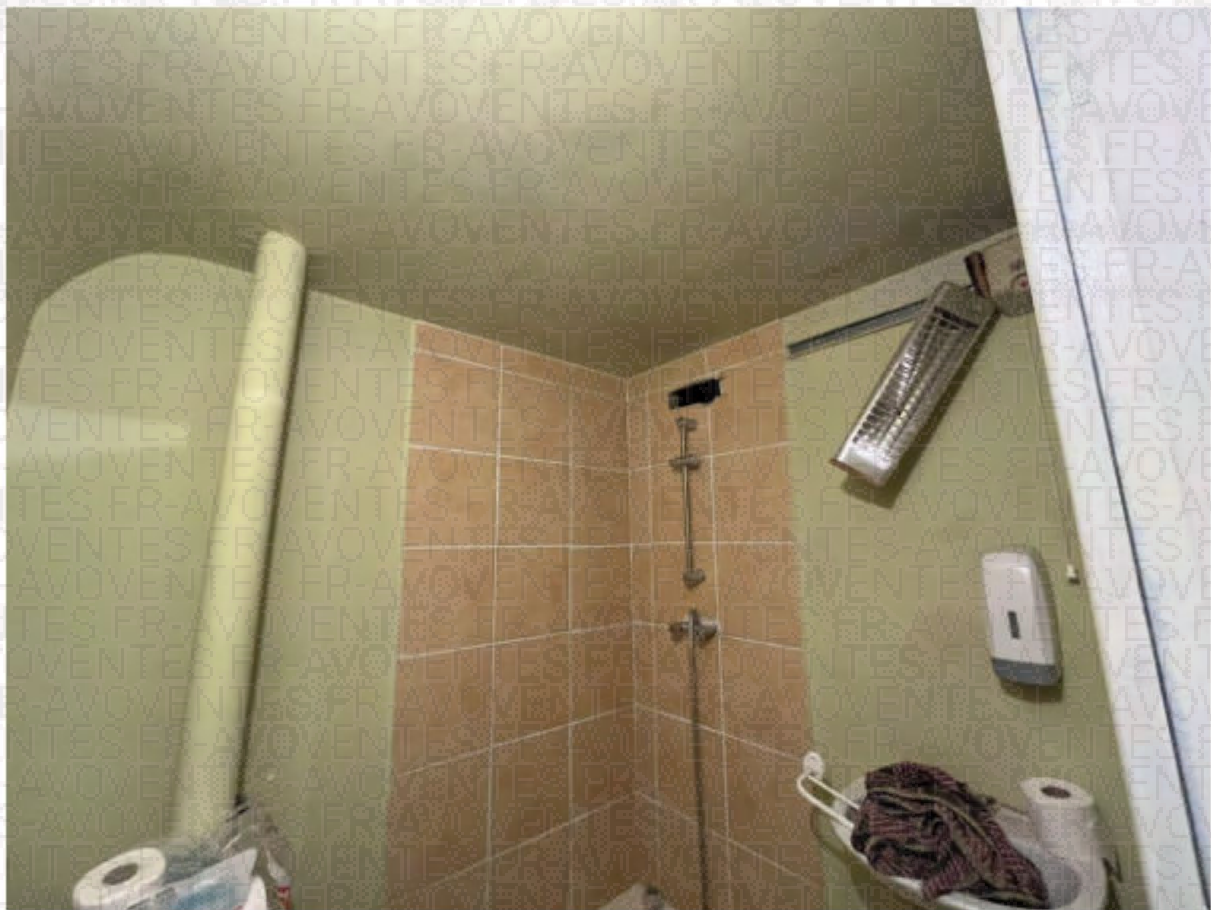
Le sol est composé d'un carrelage, état moyen, à nettoyer avec de légers impacts par endroits.

Les murs et cloisons, peints et carrelés, sont dans un état moyen, traces de frottements et impacts.

Le plafond est dans un état correct.

Le bac à douche, le lavabo suspendu et les w-c sur pied sont dans un état moyen d'usage.

Présence d'une ampoule au plafond, fonctionnelle.

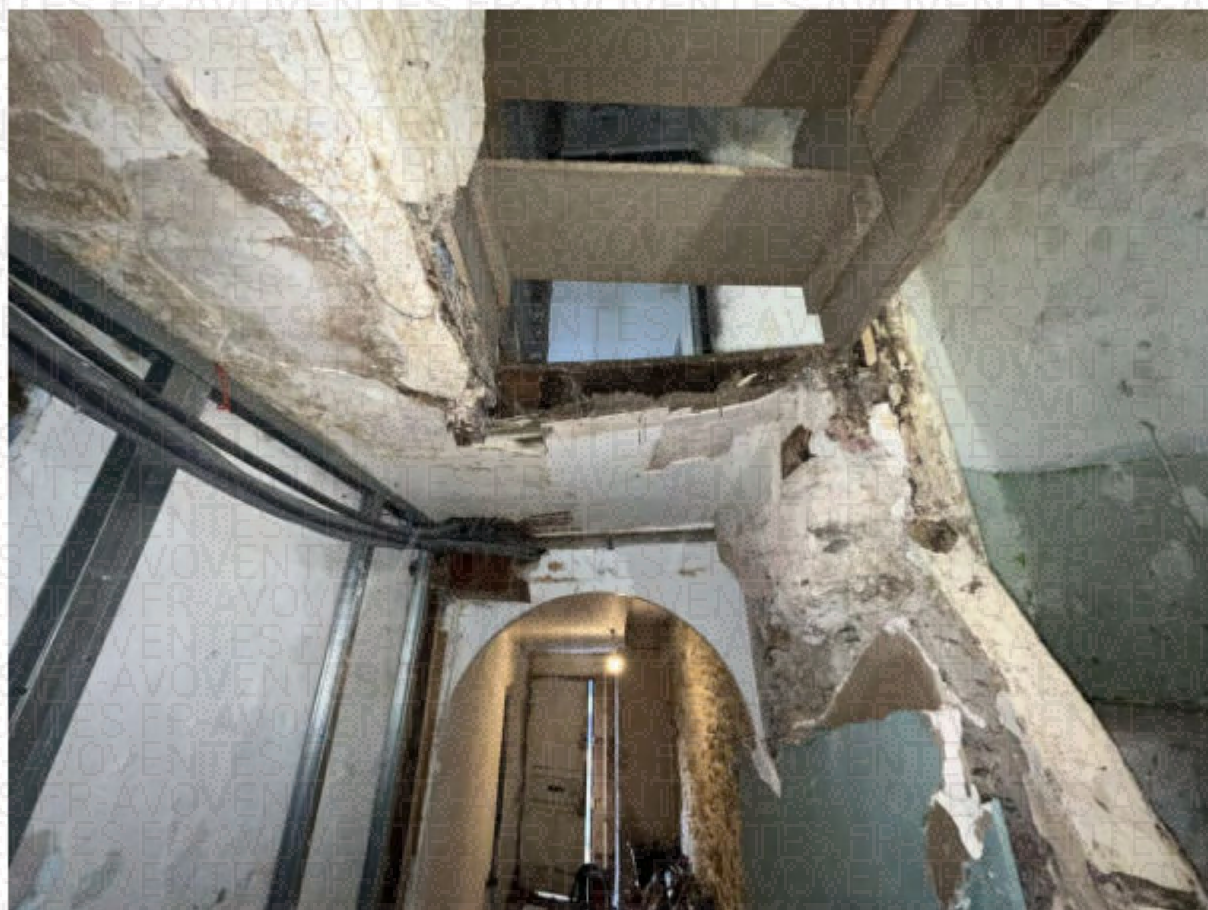


ESCALIER :

La structure de l'escalier, qui dessert les deux étages supérieurs, est en mauvais état, certaines parties semblent dangereuses et n'offrent pas une stabilité satisfaisante, nombreuses fissures importantes.

Les murs et cloisons sont en mauvais état, nombreuses taches, traces d'humidité, l'enduit se craquelle à plusieurs endroits.

Au dernier étage, l'escalier a été cloisonné. Les cloisons sont en mauvais état, taches et traces d'humidité.





CHAMBRE 1 :

Le sol est globalement en mauvais état, présence partielle d'un parquet en mauvais état, le reste est recouvert de planches en contreplaqué.

Les murs et cloisons sont dans un état moyen, l'ensemble est en cours de rénovation, nombreuses traces de frottements, impacts et différences de peintures.

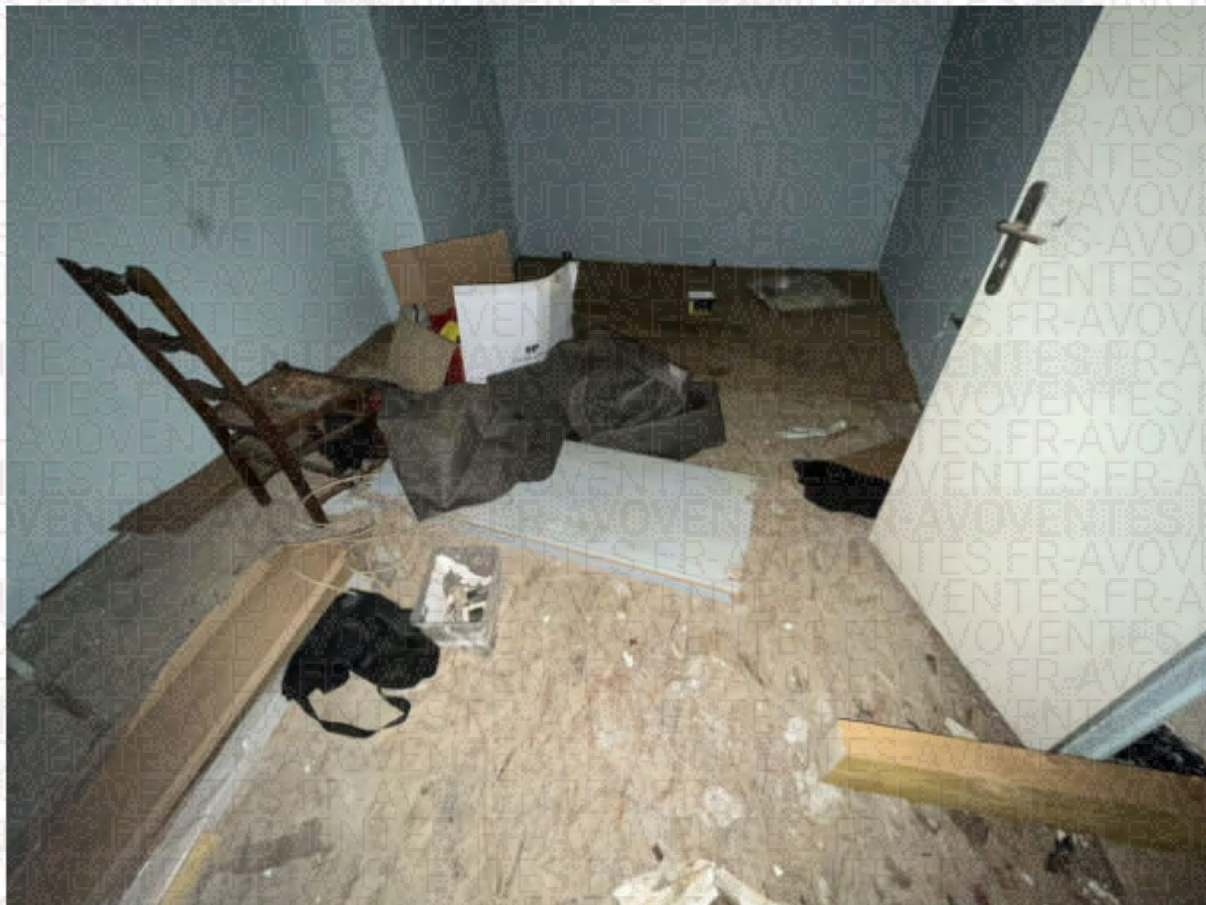
Le plafond est dans un mauvais état, plancher et poutres visibles, traces d'humidité à plusieurs endroits.

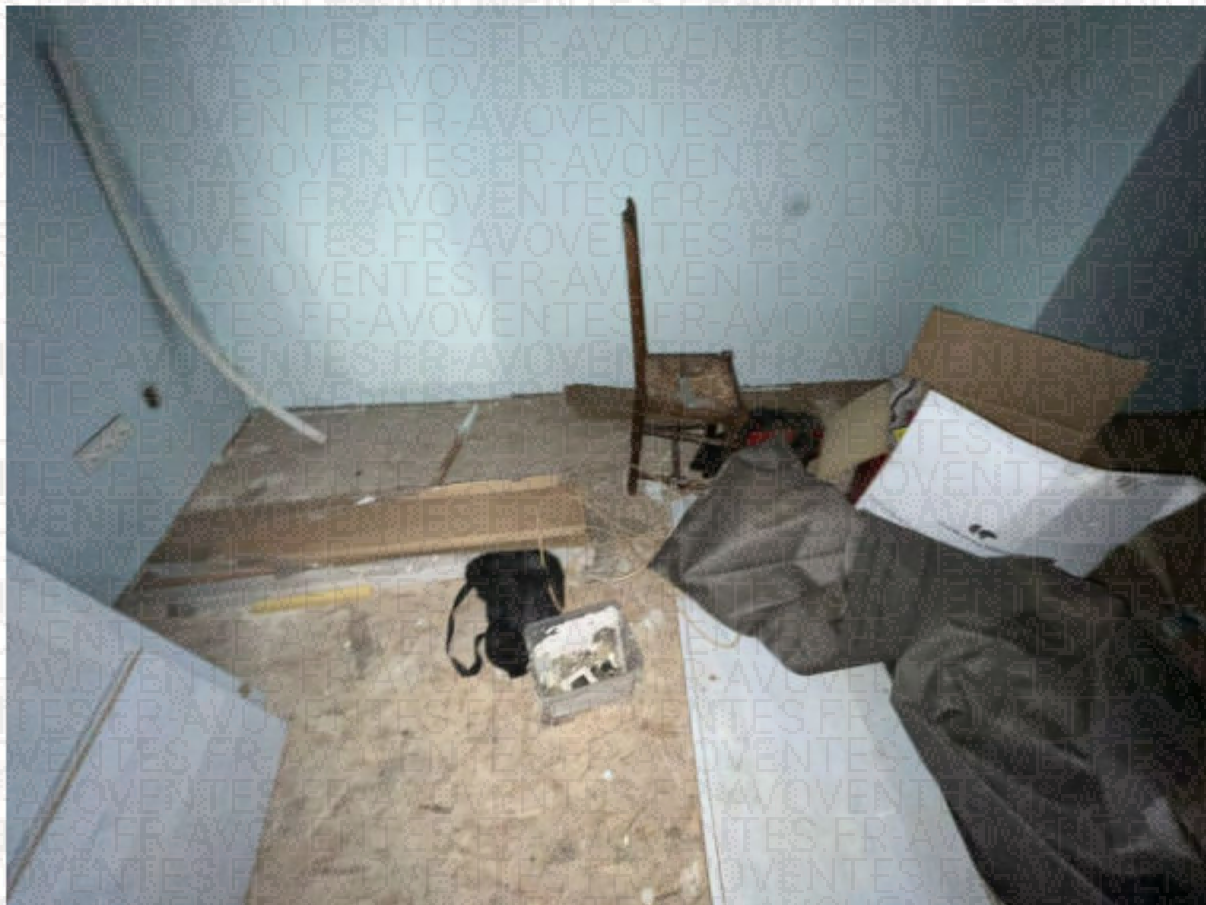
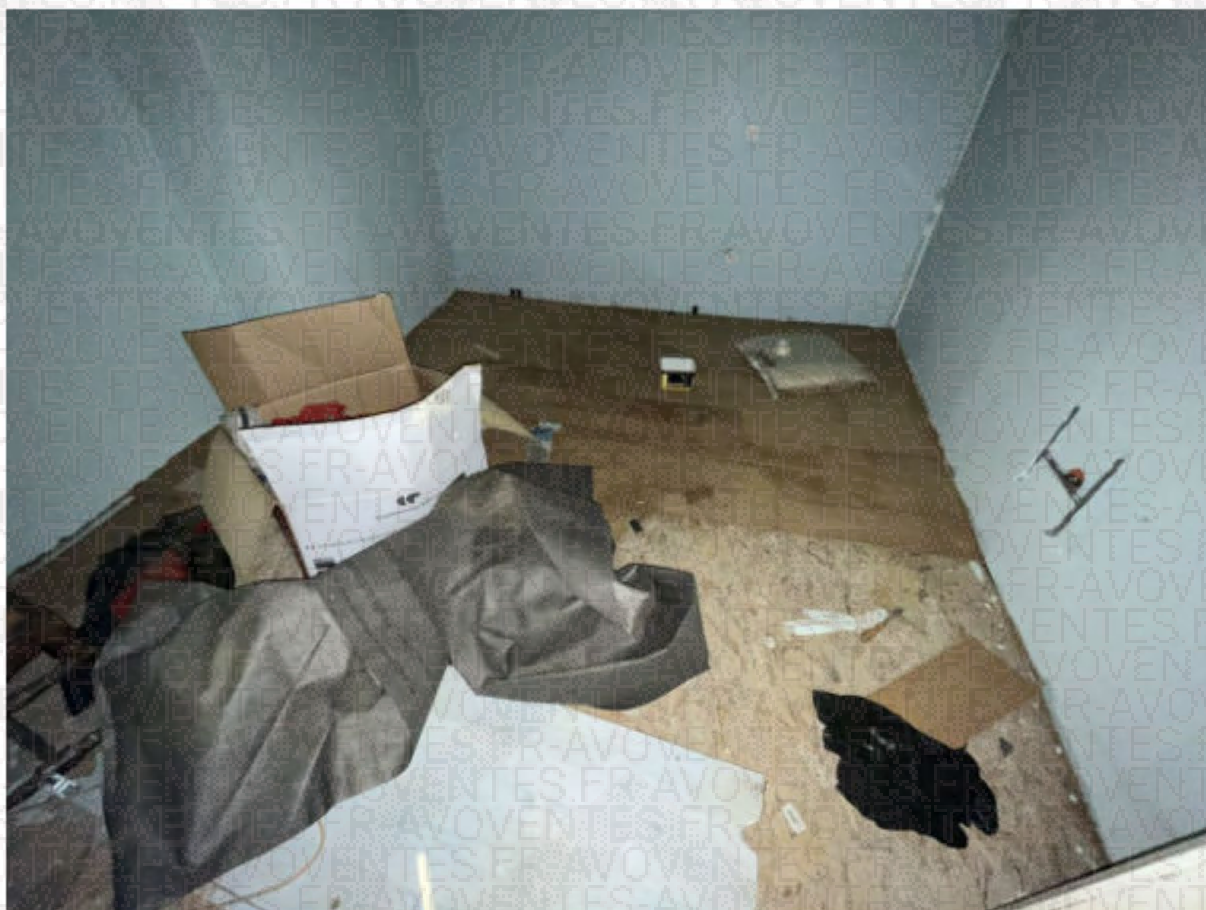
La porte séparative est en état moyen. Présence d'une trappe vitrée donnant sur l'étage supérieur.

Absence de luminaire fonctionnel et de chauffage au sein de cette pièce.

Les prises et interrupteurs au sein de cette pièce sont en mauvais état de conservation, façades absente, prises désaxées.









CHAMBRE 2 :

Le sol carrelé est dans un état moyen d'entretien, plusieurs carrelages sont abîmés, sales.

Les murs et cloisons sont dans un état moyen, l'ensemble est en cours de rénovation, nombreuses traces de frottements, impacts et différences de peintures.

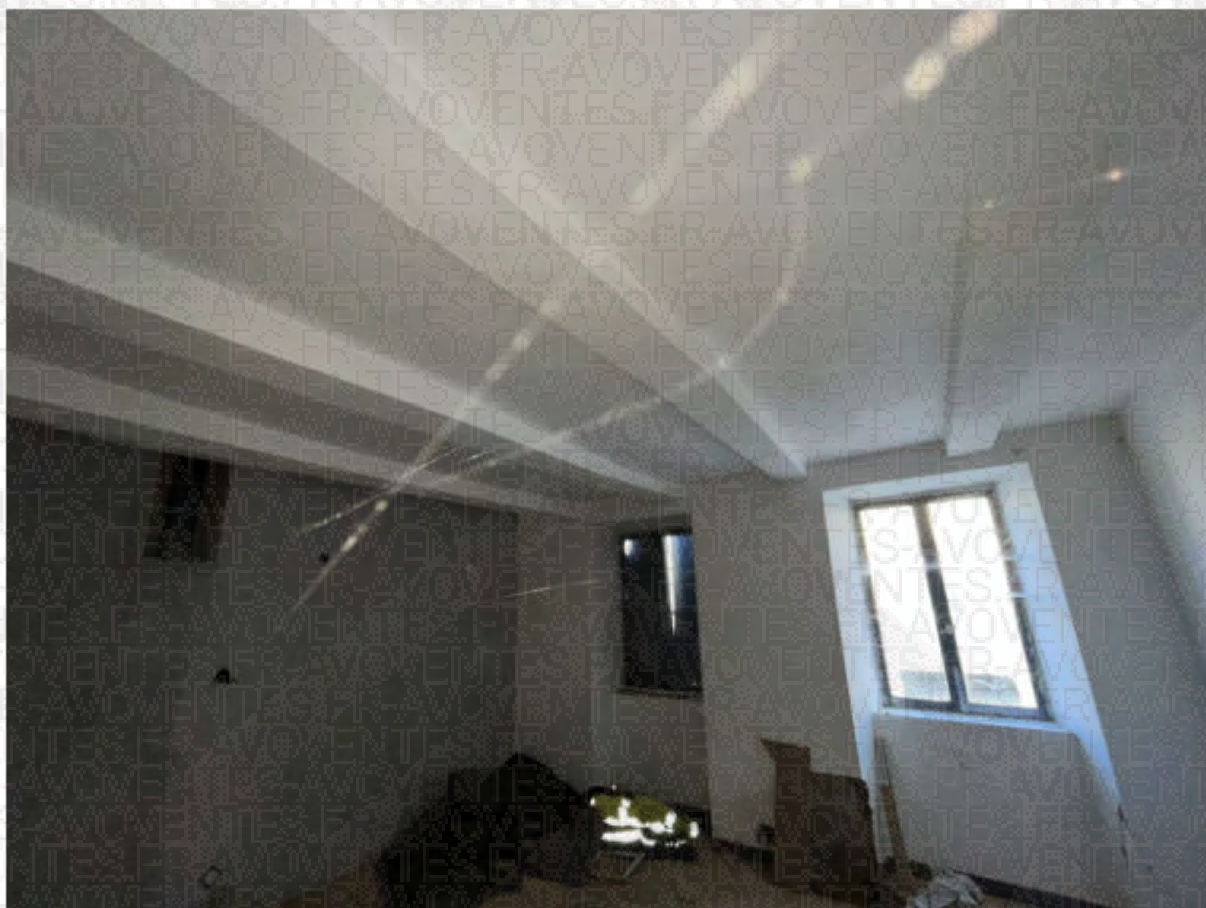
Le plafond peint est dans un état correct.

Les menuiseries présentes au sein de cette pièce sont dans un état global correct, anciens.

Absence de luminaire fonctionnel et de chauffage au sein de cette pièce.

Les prises et interrupteurs au sein de cette pièce sont en mauvais état de conservation, façades absente, prises désaxées.





DRESSING :

Le sol est en mauvais état général, nombreux gravats présents au sol.

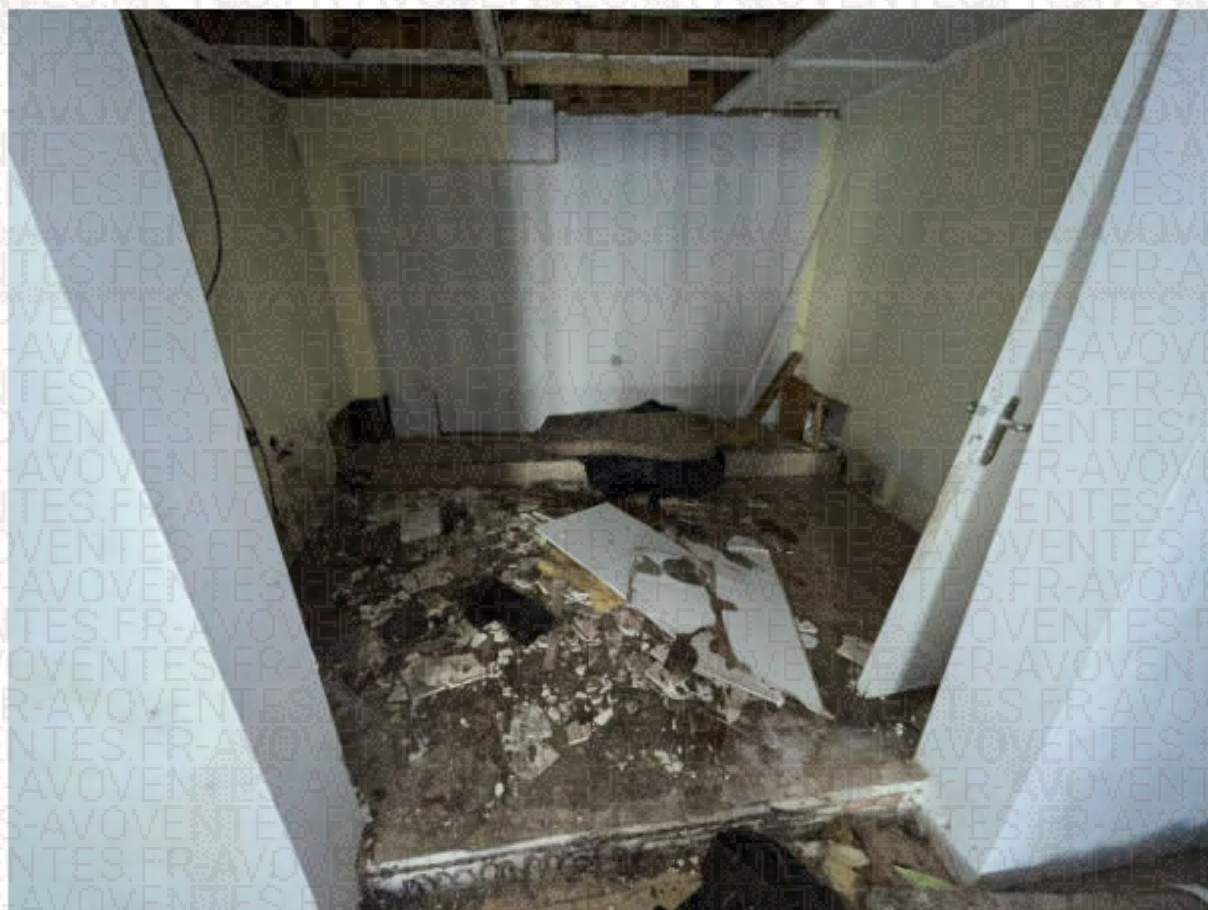
Les murs et cloisons sont dans un mauvais état, l'ensemble est en cours de rénovation, nombreuses traces de frottements, impacts, traces d'humidité vers le sol. .

Le plafond est en très mauvais état, des parties sont manquantes.

Les portes sont dégonflées.

Absence de luminaire fonctionnel et de chauffage au sein de cette pièce.

Les prises et interrupteurs au sein de cette pièce sont en mauvais état de conservation, façades absente, prises désaxées.



DEGAGEMENT :

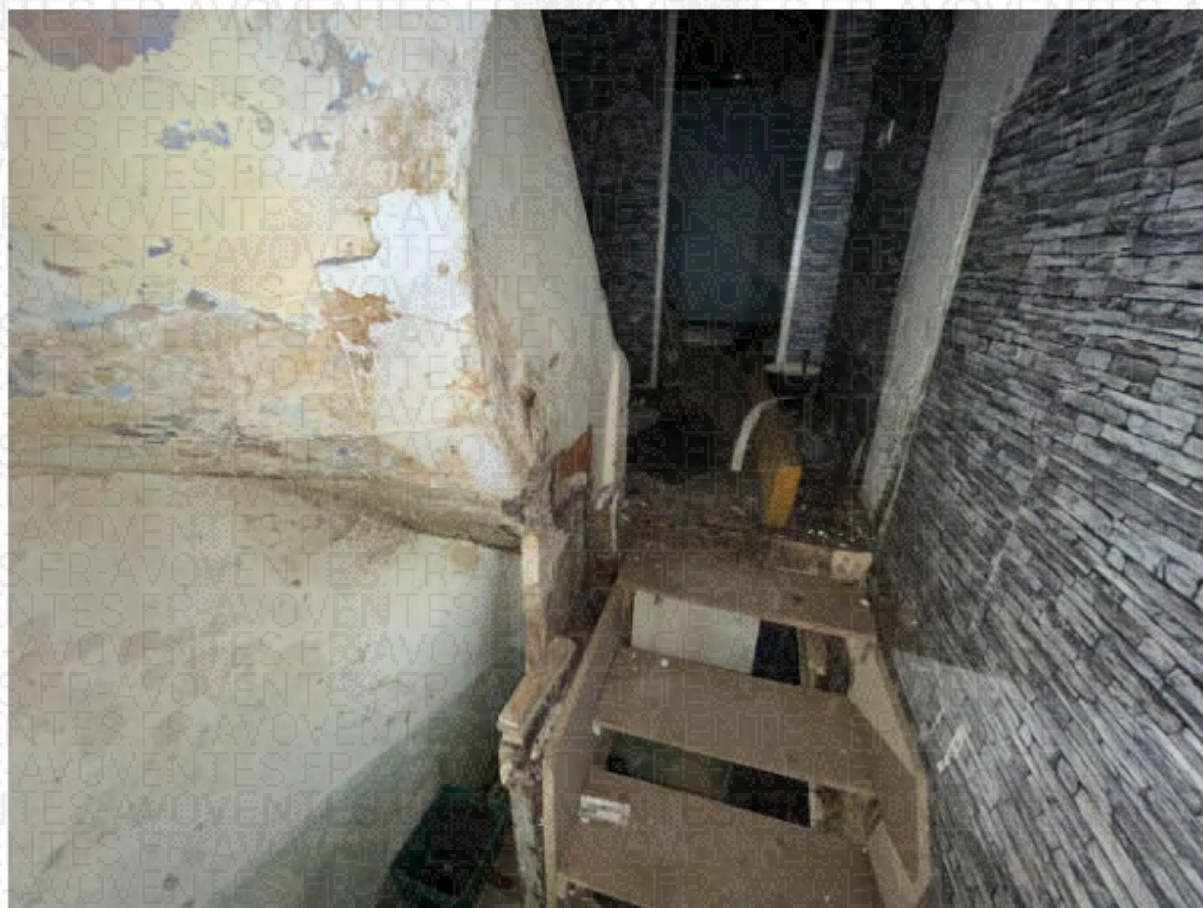
Le sol est en très mauvais état, solidité précaire.

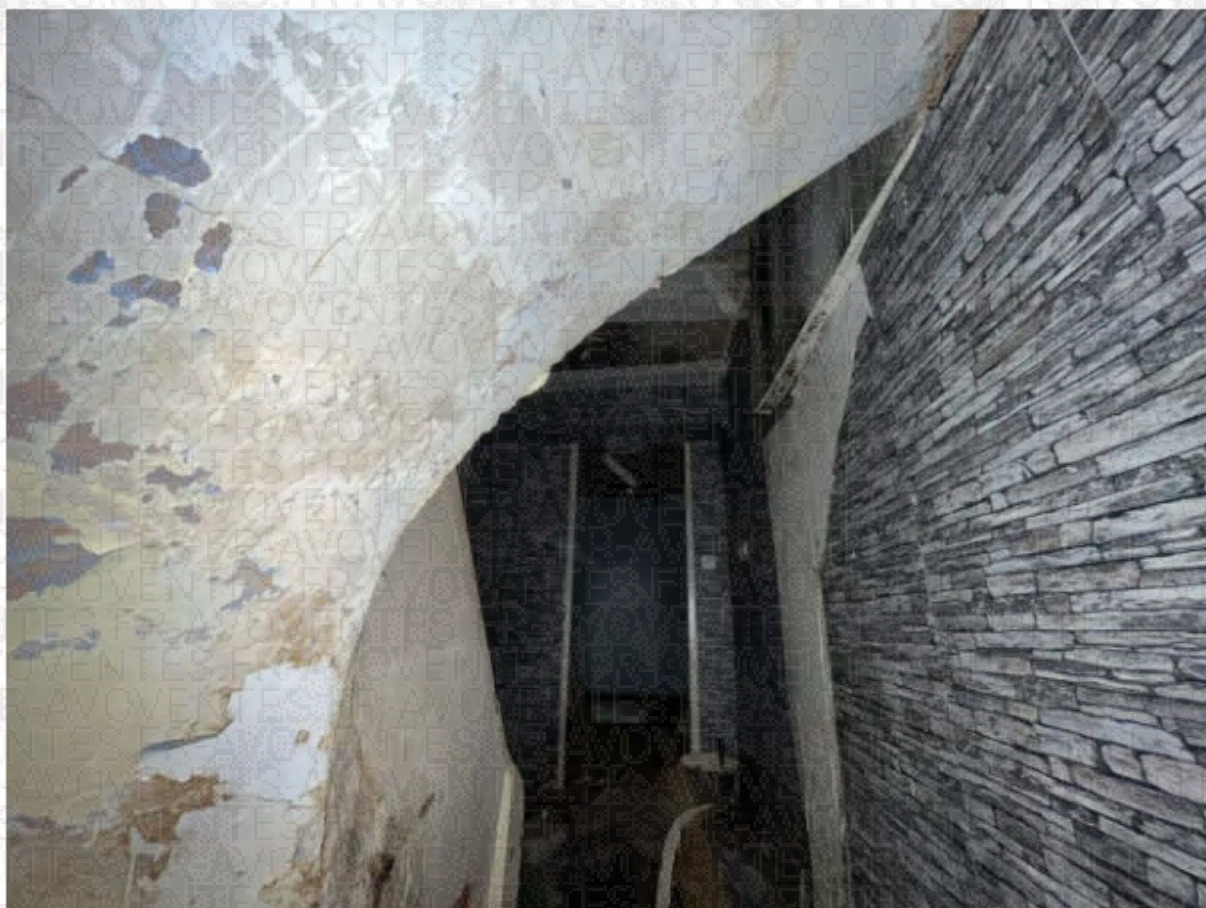
Les murs et cloisons sont dans un mauvais état, l'ensemble est en cours de rénovation, nombreuses traces de frottements, impacts et différences de peintures, traces d'humidité et cloques.

Le plafond est en mauvais état.

Absence de luminaire fonctionnel et de chauffage au sein de cette pièce.

Les prises et interrupteurs au sein de cette pièce sont en mauvais état de conservation, façades absente, prises désaxées.





SALON :

Le sol est composé d'un parquet en mauvais état d'entretien, nombreuses taches et traces d'impacts d'humidité.

Les murs et cloisons sont dans un état moyen, l'ensemble est en cours de rénovation, nombreuses traces de frottements, impacts et différences de peintures, décollements d'enduit et de tapisserie. Présence d'une ouverture pratiquée dans une des cloisons.

Le plafond peint est dans un mauvais état, traces d'humidité et d'infiltrations.

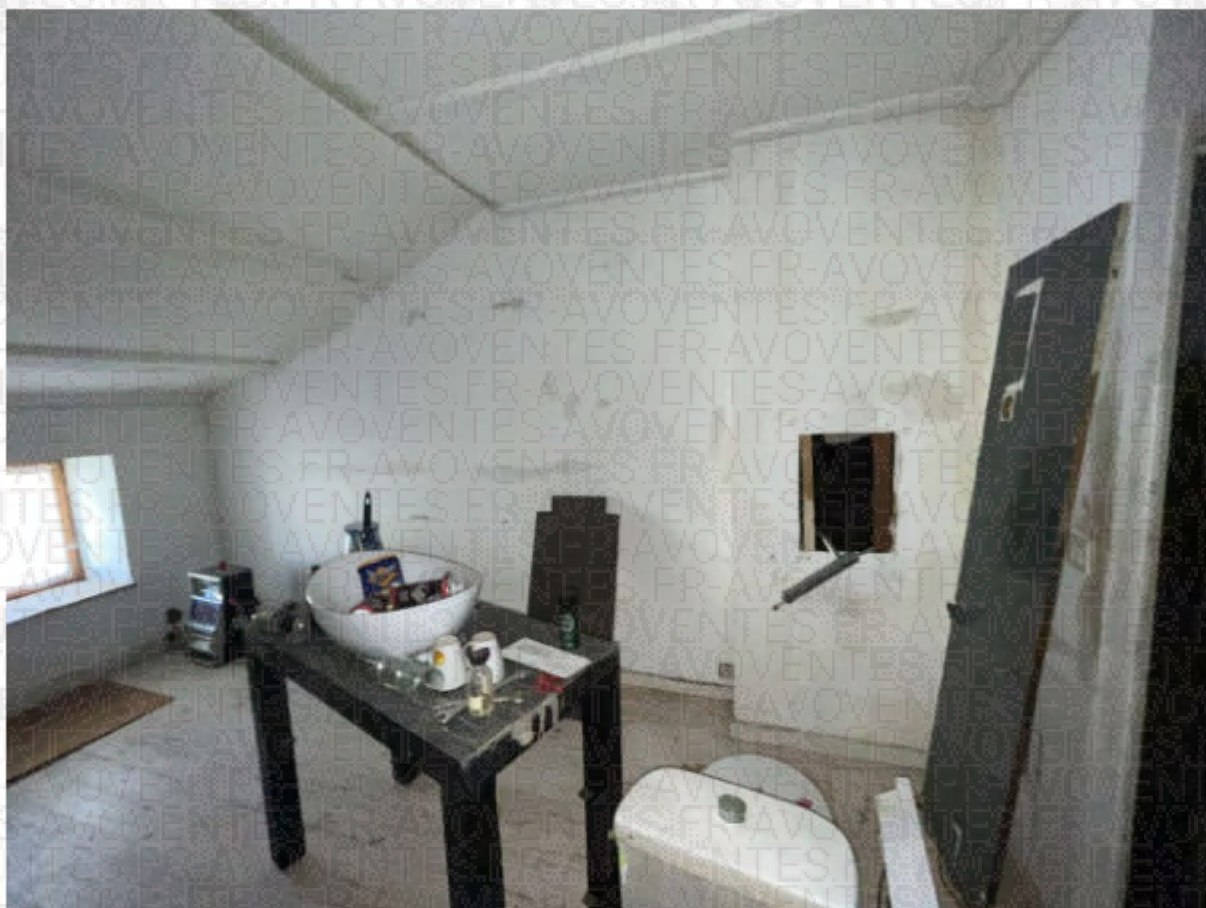
Les menuiseries présentes au sein de cette pièce sont dans un état global correct, anciens.

Absence de luminaire fonctionnel et de chauffage au sein de cette pièce.

Les prises et interrupteurs au sein de cette pièce sont en mauvais état de conservation, façades absente, prises désaxées.







DEGAGEMENT :

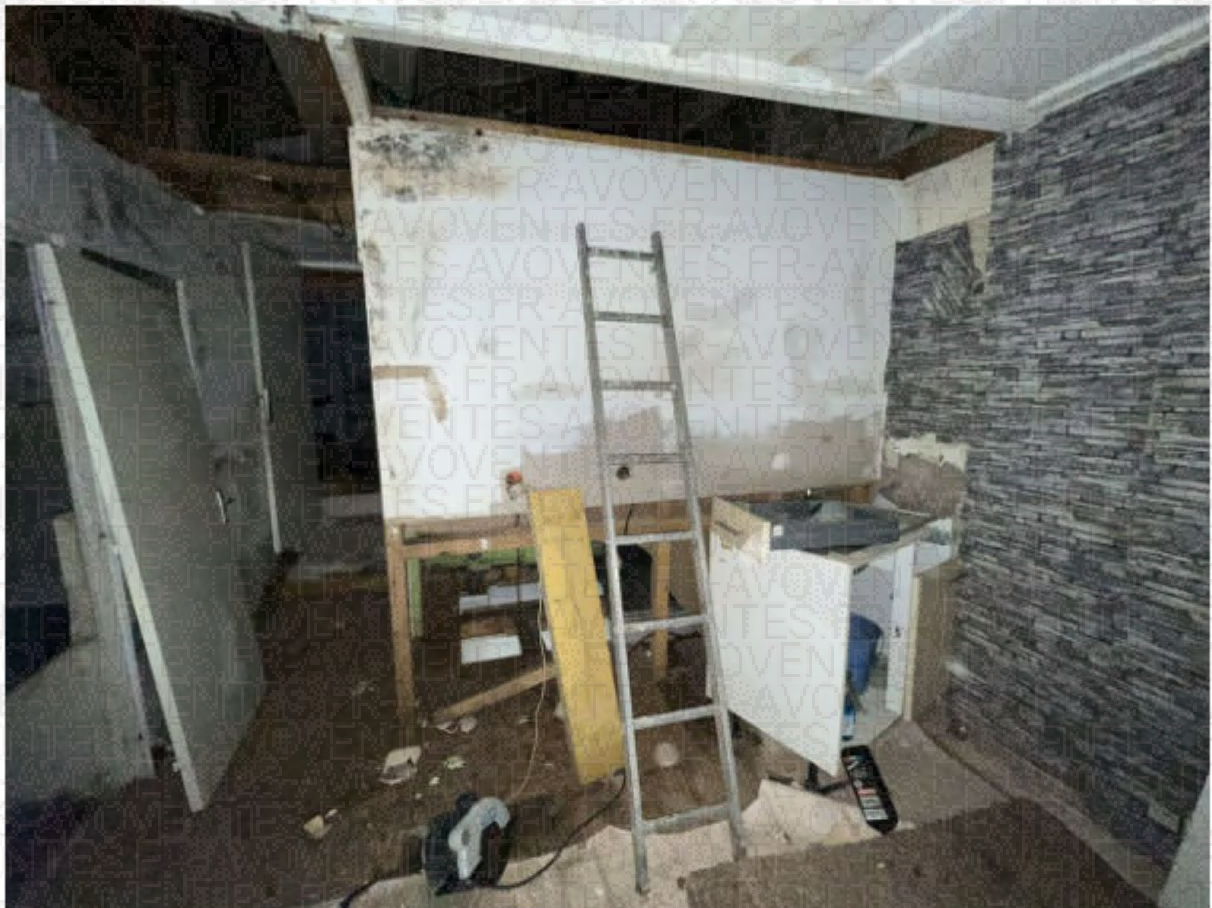
Le sol carrelé est dans un très mauvais état, composé de plusieurs planches en contreplaqué, une majorité est absente, de nombreux espaces visibles donnant directement dans la pièce à l'étage inférieure.

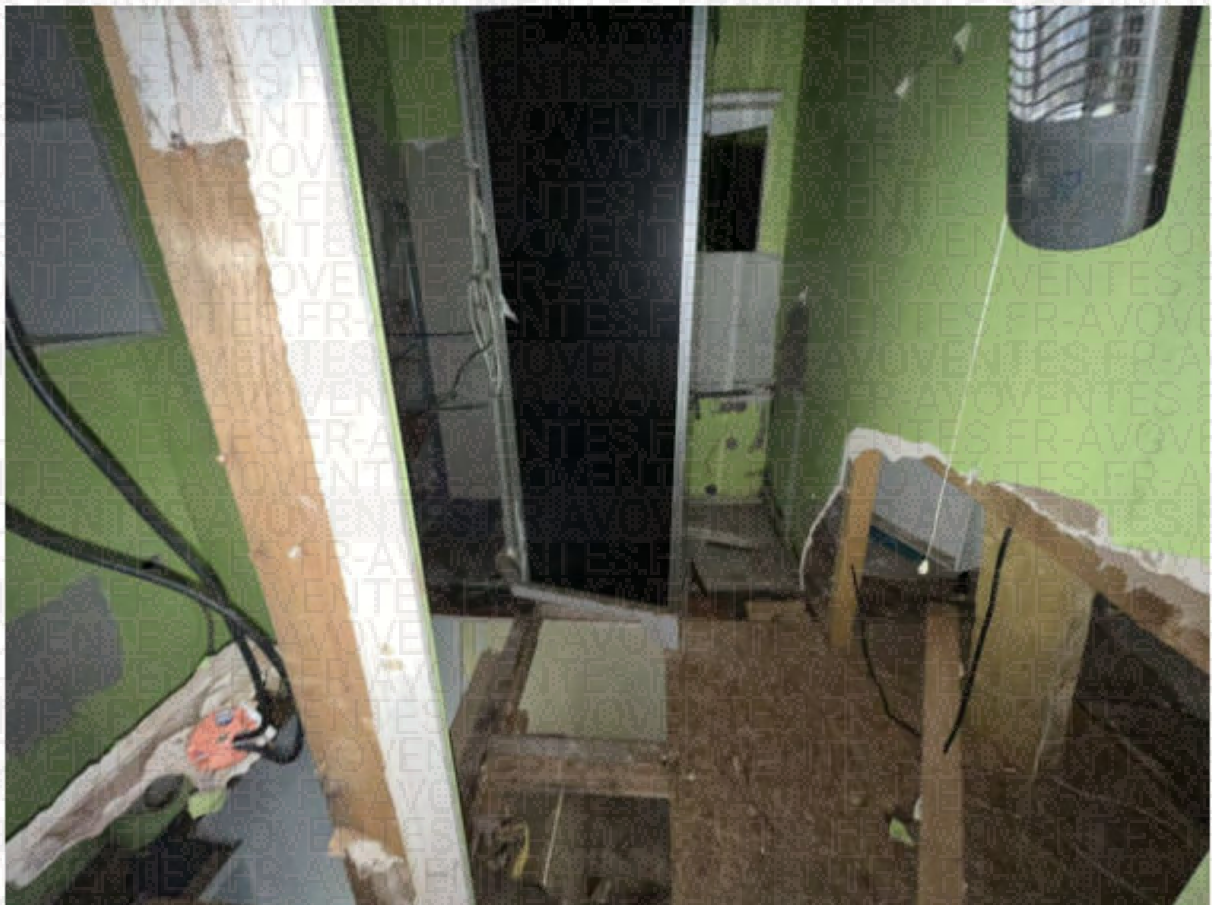
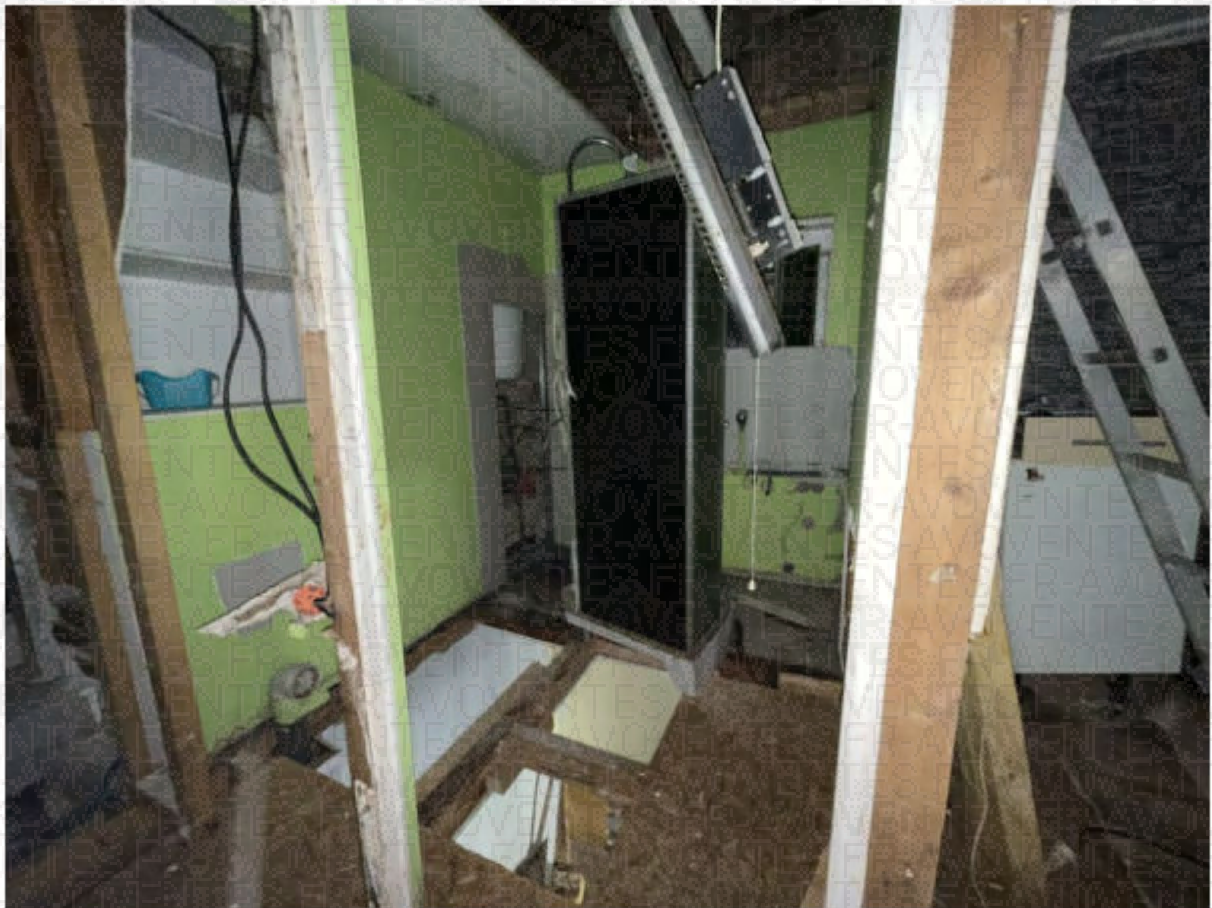
Les murs et cloisons sont dans un mauvais état, l'ensemble est en cours de rénovation, nombreuses traces de frottements, impacts, taches et traces d'humidité.

Le plafond peint est dans un mauvais état, traces d'humidité et d'infiltrations.

Absence de luminaire fonctionnel et de chauffage au sein de cette pièce.

Les prises et interrupteurs au sein de cette pièce sont en mauvais état de conservation, façades absente, prises désaxées.







CHAMBRE 3 :

Le sol composé d'un parquet est dans un état moyen, rayures et traces.

Les murs et cloisons sont dans un état moyen, l'ensemble est en cours de rénovation, nombreuses traces de frottements, impacts et différences de peintures, traces d'humidité.

Le plafond peint est dans un mauvais état, traces d'humidité et d'infiltrations.

La menuiserie est en très mauvais état.

Absence de luminaire fonctionnel et de chauffage au sein de cette pièce.

Les prises et interrupteurs au sein de cette pièce sont en mauvais état de conservation, façades absente, prises désaxées.

Présence d'un placard encastré, état correct.







En foi de quoi, je me suis retiré et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent **PROCES VERBAL DESCRIPTIF** sur quarante feuilles pour servir et valoir ce que de droit au requérant.



Maître LEFEBVRE Hugo
Huissier de Justice