

**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

EXPEDITION

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

COUT DE L'ACTE
(Décret n° 2016-230 du 26-02-
2016)

Total T.T.C. Euros 400.00



MD57258_27

4/059 - COTE GREEN SDC - JUVIGNAC

AVOVENTES

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 QUATRE AVRIL

A PARTIR DE HUIT HEURES

A la demande du :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE COTE GREEN sise 1213 ALLEE DES THERMES
à 34990 JUVIGNAC,

Représenté par son Syndic : la SASU OPALEO immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
Montpellier sous le numéro 504 048 075, ayant son siège social 60 RUE DES CHARBONNIERS - ESPACE
DON QUICHOTTE 2 à 34200 SETE, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en
cette qualité audit siège, autorisé à agir au termes d'un procès-verbal d'assemblée générale des
copropriétaires en date du 25/10/2023 ;

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de Maître Fanny MEYNADIER, Avocat au Barreau de Montpellier,
membre de la SELARL MEYNADIER BRIBES AVOCATS domiciliée 26 rue du Prado - Cap Concorde à 34170
CASTELNAU-LE-LEZ, qui se constitue pour lui sur la présente poursuite, au cabinet duquel pourront être
notifiées toutes significations relatives à la procédure ;

Et ayant pour avocat plaçant, Maître Lionel FOUQUET, Avocat au Barreau de Carpentras, membre de la
SELARL PYXIS AVOCATS demeurant 243 Boulevard Albin Durand à 84200 CARPENTRAS.

A l'encontre de :

AVOVENTES

Agissant en vertu :

De l'expédition en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Montpellier en date du
10/07/2023, signifié le 28/07/2023 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 12/01/2024.

Faisant suite à :

La signification d'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de Maître Thibaud
BELLET, Huissier de Justice à Les Andelys en date du 12/04/2024 pour paiement de la somme de 9.305,69
euros outre les intérêts et autre dus, demeuré infructueux.

Un précédent passage à l'adresse du bien objet de la présente procédure afin de déterminer l'emplacement du
lot et obtenir toutes informations relatives à l'occupant éventuel ; Le gardien ayant fait état de l'inoccupation du
logement.

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 Commissaires 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
sis RESIDENCE COTE GREEN - 1213 ALLEE DES THERMES à 34990 JUVIGNAC; afin de
procéder à sa description en vue de sa vente.

Où j'ai procédé et constaté ce qui suit :

Agissant conformément aux dispositions de l'article R322-1 du code des procédures civiles d'exécution, je suis
accompagné de serrurier, ainsi que de deux témoins majeurs, en les personnes
de :

Conformément aux dispositions de l'article R322-3 du code des procédures civiles d'exécution, je suis, en
outre, également accompagné de diagnostiqueur de la SAS MAG EXPERTISE
sise 51 Les Cabanes de Carnon à 34150 PALAVAS-LES-FLOTS.

Je me manifeste devant la porte d'entrée du logement, mais personne ne répond à mes appels pourtant
insistants.

J'ai donc fait procéder à l'ouverture de la porte.

Après ouverture, nous pénétrons dans les lieux.

Je constate aussitôt que le logement, sinistré, est vide de toutes occupations, papiers, vêtements, nourriture et
effets personnels.

Le bien immobilier dont s'agit est situé :

COMMUNE de : JUVIGNAC (HERAULT), dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé COTE
GREEN, cadastré en ladite commune Section CD Numéro 135, pour une contenance cadastrale de 53 ares et
85 centiares, situé lieudit DOMAINE DE FONTCAUDE - 1213 ALLEE DES THERMES à 34990 JUVIGNAC

Constituant le lot numéro :

-Dix-sept (17) représentant les 470/100 000ème des charges relatives au hall, escalier, minuterie
Et les 500/100 000ème de la propriété du sol et des parties communes générales
suivant le règlement de copropriété et l'état descriptif de division établi par Maître Frédéric ANDRE, notaire à
Narbonne (AUDE) en date du 26/01/2011, publié à la Conservation des Hypothèques de Montpellier
(HERAULT) le 16/02/2011 au volume 2011P sous le numéro 19029.

Matrice Cadastre : Centre des Impôts Fonciers, Département de l'HERAULT, 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 Frédéric ANDRE, notaire à Narbonne (AUDE), en date du
05/07/2013, publié à la Conservation des Hypothèques de Montpellier (HERAULT) le 23/07/2013 au volume
2013P sous le numéro 10360

DESCRIPTION :

Lot n° 17

Composition :

Le logement consiste en une entrée avec placard, pièce à vivre avec coin cuisine, une chambre séparée, une salle de bains et un WC séparé.

Le logement visiblement fait l'objet d'un conséquent sinistre par inondation.

Au-dessus de la porte d'entrée, le doublage du plafond est partiellement déposé. (Photo 1)

Le logement est à l'évidence inoccupé, abandonné.

Les cloisons portent les stigmates du sinistre. Il en est ainsi dans chacune des pièces.

Une porte déposée est positionnée en travers du passage.

(Photos 2 à 5)

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	23.05
Salle de bain	2.64
Placard	0.56
WC	1.13
Chambre	9.23

4 - Superficie privative totale du lot :

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

Etat des lieux :

Porte d'entrée :

La porte est en état d'usage. Elle présente une trace de frottement dans l'axe de la poignée et sur son arête. (Photo 6)

La porte s'ouvre et se ferme correctement. En partie intérieure, la surface de porte est affectée d'une dégradation au-dessus de la poignée. Le cache de l'interrupteur à proximité est manquant. (Photo 7)

Couloir/Entrée : (Photos 8 et 9)

Le sol est couvert d'un carrelage en état d'usage dont les joints sont noircis, marqués çà et là de petits débris. (Photo 10)

Les pieds de cloisons sont affectés des traces du sinistre et de moisissures par endroits jusqu'à mi-hauteur. (Photos 11 et 12)

Comme indiqué, la surface du plafond est partiellement déposée. (Photo 13)

Présence d'un plafonnier dépourvu de cache dont les liaisons électriques sont rouillées. (Photo 14)

Cabinet de toilette :

La face extérieure de la porte est dépourvue de poignée. La porte est endommagée à mi-hauteur dans l'axe de la poignée. Une marque de réparation par adjonction d'un élément est visible en partie basse. (Photos 15 et 16)

La porte s'ouvre et se referme correctement.

La pièce est délabrée du sol au plafond.

Le carrelage est couvert de noirissures. (Photo 17)

Les revêtements de murs sont souillés, auréolés, couverts de moisissures toute hauteur. (Photos 18 à 21)

Le revêtement du plafond est couvert d'une gouttelette affectée d'auréoles et traces de sinistre par inondation. Le plafonnier est dépourvu de cache. (Photo 22)

Placard technique :

Le placard situé au dos de la porte d'entrée abrite le tableau électrique. (Photo 23)

La porte s'ouvre et se referme correctement. En partie intérieure : la surface du sol est couverte de traces du sinistre. Il en est de même sur les murs qui sont auréolés, mois de toute part. (Photos 24 et 25)

Placard :

Situé à droite de la gaine technique.

La porte s'ouvre et se referme correctement. En partie intérieure, le carrelage est couvert de salissures. Les revêtements de murs sont auréolés jusqu'à 1m20 de hauteur environ. (Photos 26 à 28)

Les parties hautes sont affectées d'auréoles et traces jaunâtres. (Photo 29)

Salle d'eau : Photo 30

Absence de porte sur le chambranle. Les pieds de chambranle sont couverts de dépôts, le carrelage également. (Photo 31)

La cloison séparative avec la chambre est auréolée, affectée de moisissure en son bas. (Photo 32)

L'accroche du radiateur sèche-serviette est endommagée. (Photo 33)

La surface du plafond auréolée se décroûte. (Photo 34)

En face en entrant, un meuble vasque délabré, affecté de stigmates de sinistre par inondation. Les films se décollent. (Photo 35)

La baignoire est couverte de salissures. Au-dessus, la faïence murale est en état d'usage. (Photos 36 et 37)

Séjour : Photo 38

La surface du sol est couverte d'un carrelage affecté de quantité de salissures et petits détrit. (Photo 39)

En partie centrale de la pièce, deux carreaux sont affectés de microfissurations. (Photo 40)

Comme indiqué, la cloison séparative avec la chambre est couverte d'auréoles et moisissure jusqu'à mi-hauteur. Il en est ainsi sur toute sa longueur. (Photos 41 et 42)

Les restes des murs dans la pièce sont en état d'usage. Les teintes non homogènes. En face en arrivant dans la pièce, présence d'une reprise de peinture rectangulaire de la partie basse jusqu'à mi-hauteur sur toute la longueur et ce jusqu'au coin cuisine. (Photos 43 et 44)

La surface du plafond est constituée d'une gouttelette en état d'usage. Le plafonnier est dépourvu de cache. (Photo 45)

Présence d'une porte-fenêtre donnant sur l'extérieur. La porte-fenêtre ne peut être refermée. Elle butte contre son chambranle. (Photo 46)

La bouche d'aération sur le coffre du volet roulant est endommagée. (Photo 47)

Coin cuisine :

Un plan de travail avec évier et plaque de cuisson sur piétement bois aggloméré. Le meuble sous évier est délabré, manquant.

Les surfaces de murs en partie basses sont constellées d'auréoles et moisissure. Il en est de même au niveau du retour de cloison séparatif avec le placard. (Photos 48 à 51)

La surface des murs n'est pas homogène. Présence de retouches de peinture par endroits. Les parties non retouchées sont jaunies. (Photos 52 et 53)

Le plan évier présente un affaissement comparativement à la faïence. Les surface sont sales. (Photos 54 et 55)

Au-dessus, la hotte aspirante est couverte de graisse. Les plaques de cuisson sont marquées de graisses brûlées. (Photos 56 et 57)

En fond des caissons hauts, la surface de mur est auréolée, piquée de moisissures. (Photo 58)

Chambre :

La face extérieure de la porte est affectée de marques de réparation. La porte est dépourvue de poignée. La serrurerie est manquante. (Photos 59 et 60)

Les parties visibles du sol sont souillées, constellées de salissures, dépôts et ordures. (Photos 61 et 62)

Les revêtements de murs sont affectés d'auréoles et moisissure en partie basse, notamment au niveau de la joue de placard, de la cloison séparative avec le séjour et du mur de façade. (Photos 63 à 66)

Le revêtement du plafond est couvert d'une gouttelette blanche en état d'usage. (Photo 67)

Présence d'un placard coulissant en deux vantaux en état qui coulisent correctement. Partie intérieure du placard : les pieds de murs sont affectés d'auréoles et moisissures. (Photo 68)

La fenêtre donnant sur l'extérieur s'ouvre et se referme correctement. Il est émis toutes réserves quant au fonctionnement du volet, la tringle de manipulation du volet est manquant. (Photo 69)

Renseignements fournis par l'occupant :

Personne n'a été rencontré.

A titre d'information et sous toutes réserves, le montant des charges pour le lot sur l'exercice 01/05/2022 au 30/04/2023 s'est élevé à 2.555,93 euros.

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

- Certificat de superficie
- Etat du bâtiment relatif à la présence de termites
- Etat des risques et pollutions
- Diagnostic de performance énergétique

SITUATION JURIDIQUE ET OCCUPATION :

A notre connaissance et sous toutes réserves, le lot est libre d'occupation exception faites des biens mobiliers qu'il contient.

A ce titre, selon nos informations, aucune société chargée de la gestion et/ou de l'exploitation hôtelière n'exerce une activité au sein de la résidence.

Le syndic de la copropriété est la SASU OPALEO, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 504 048 075, ayant son siège social 60 RUE DES CHARBONNIERS - ESPACE DON QUICHOTTE 2 à 34200 SETE.

A la fin des opérations, j'ai refermé les lieux et me suis retiré après avoir dressé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit.

Annexes :

- Diagnostics
- Photos



Me Pierre Candon

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

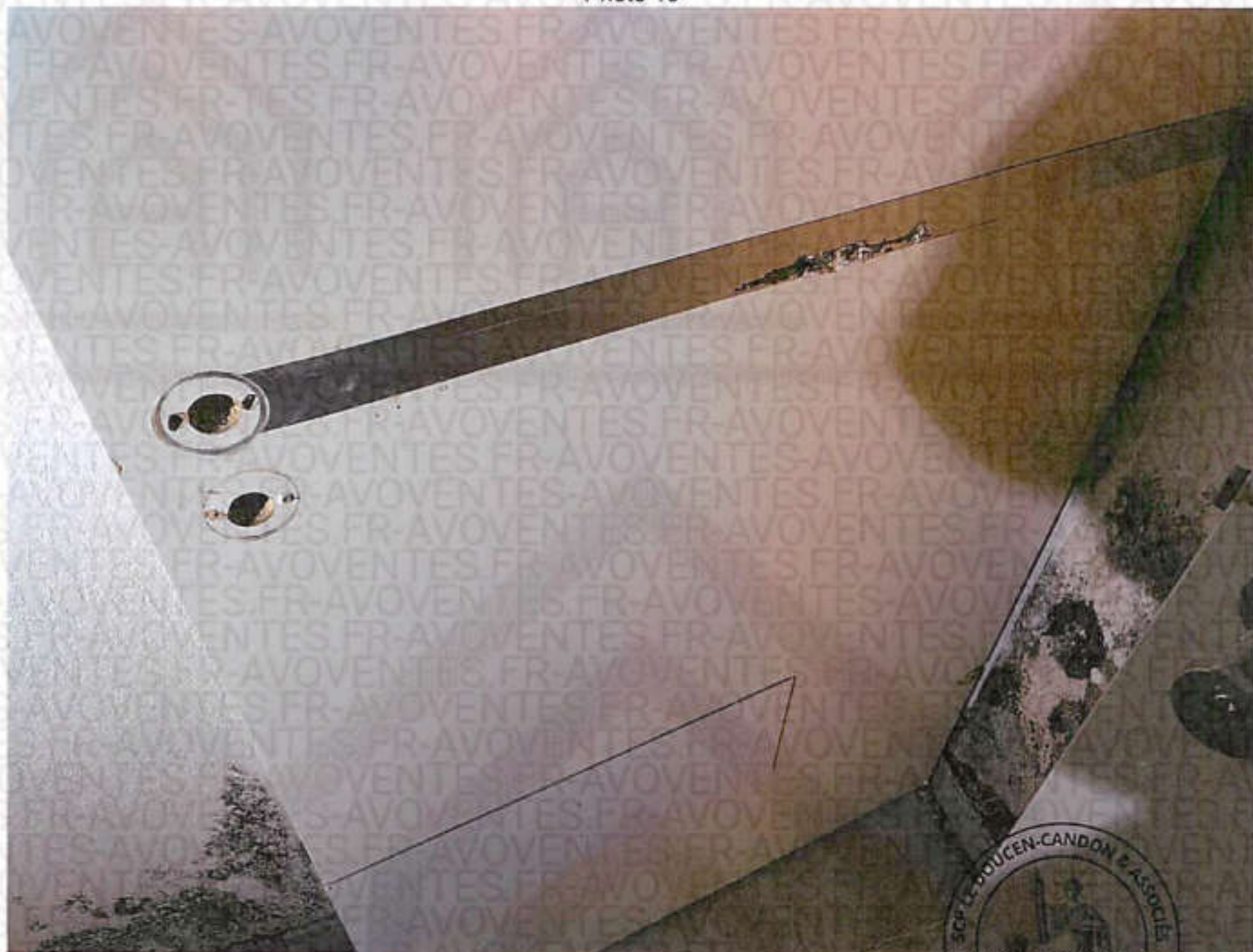


Photo 16

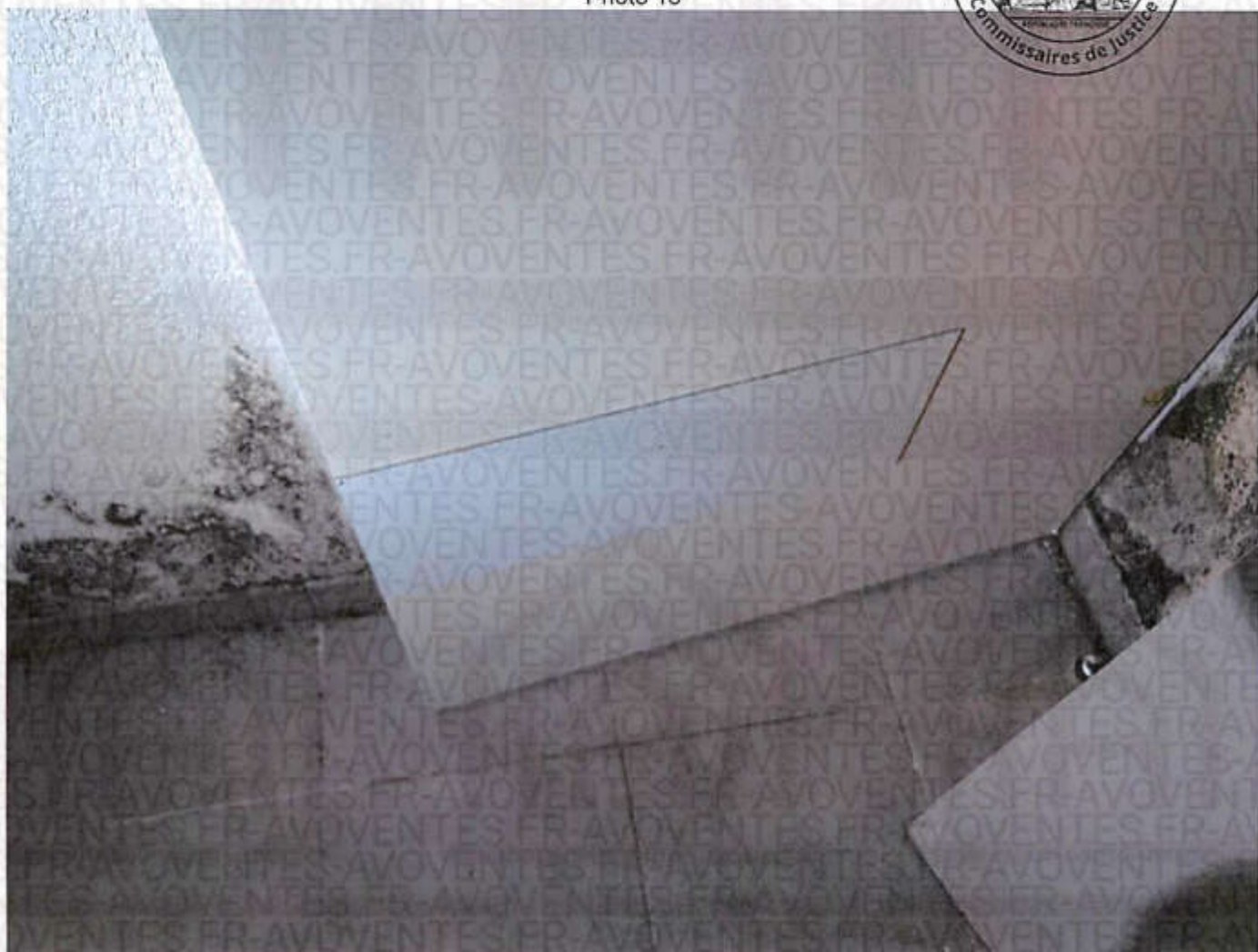


Photo 17

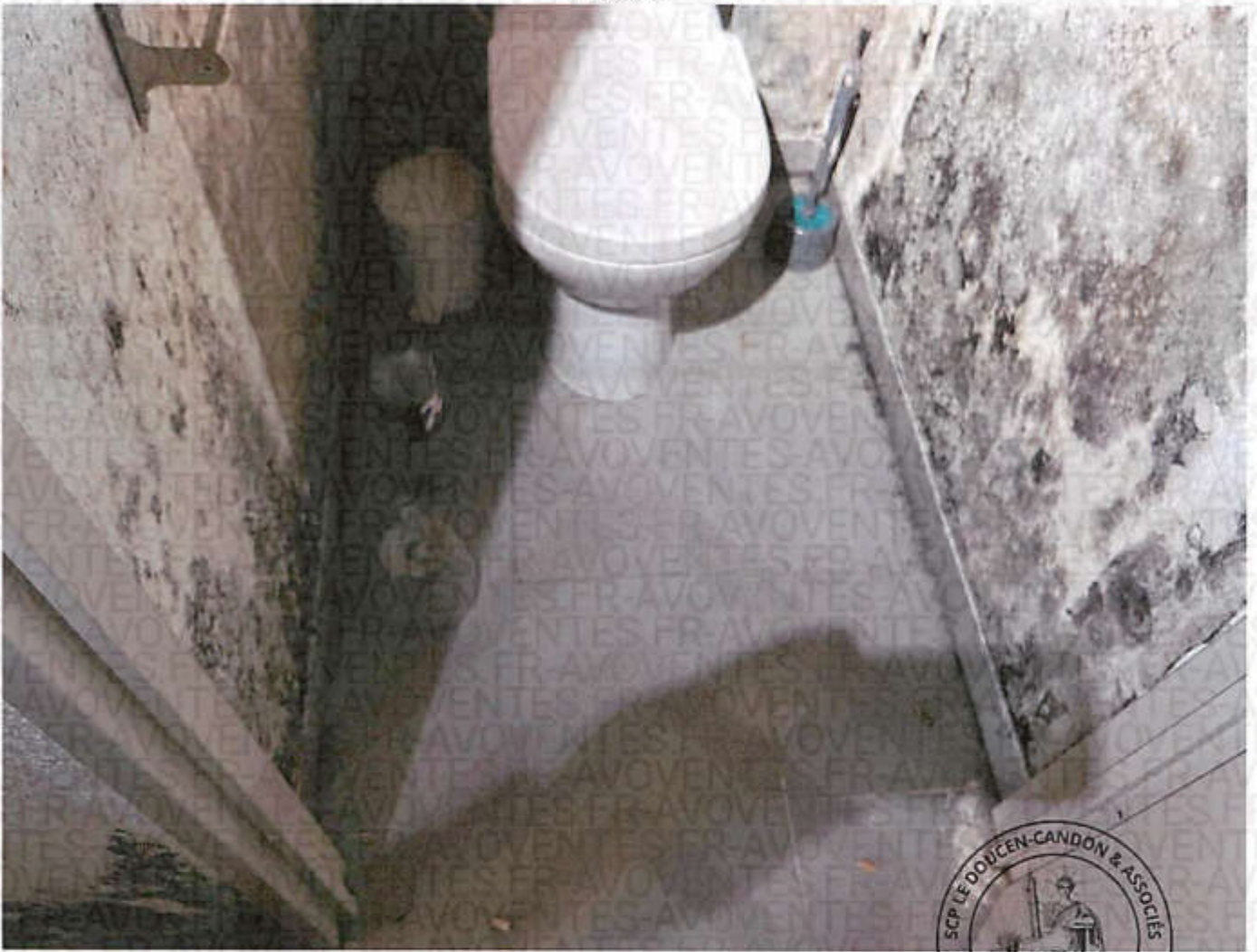


Photo 18



Photo 19

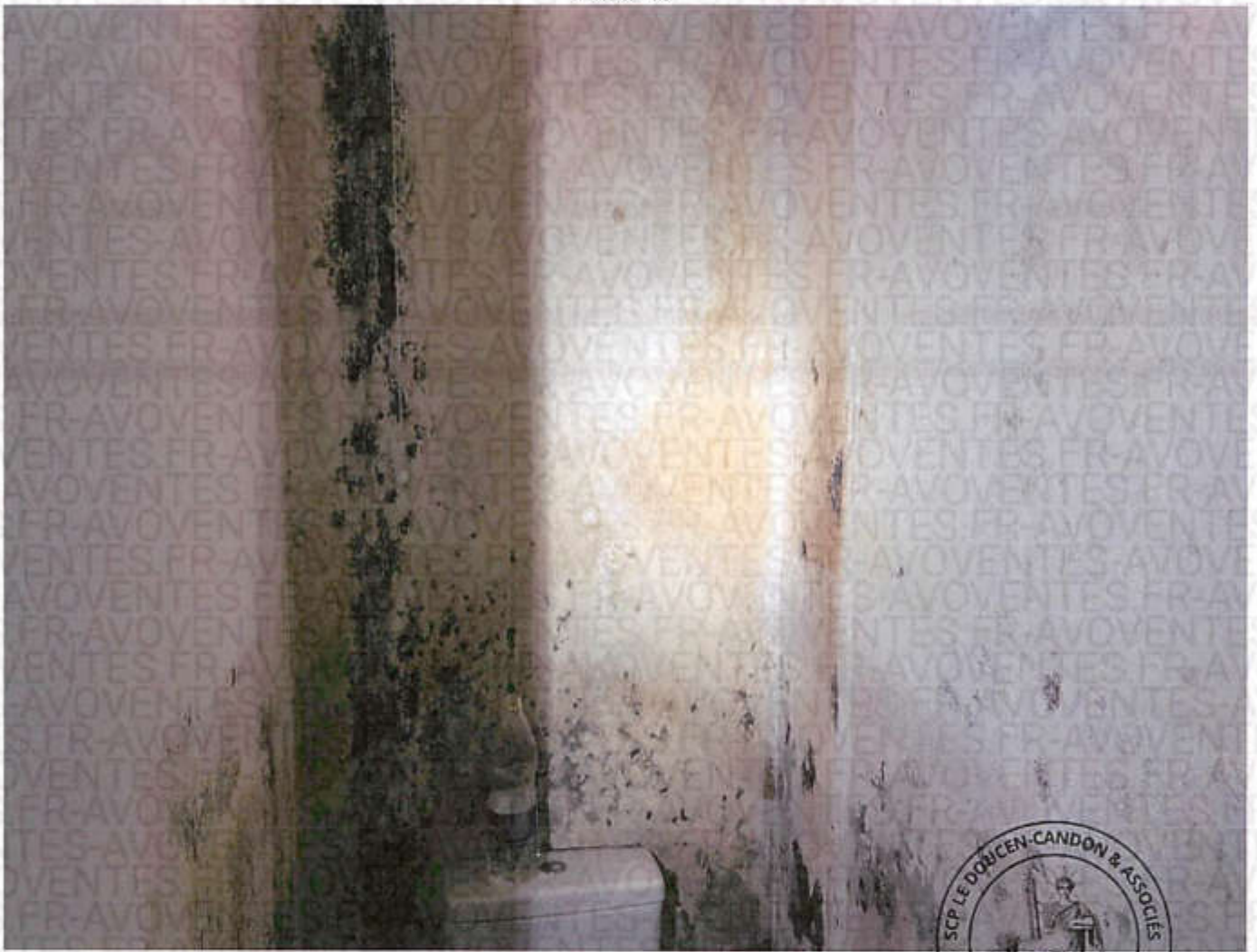


Photo 20

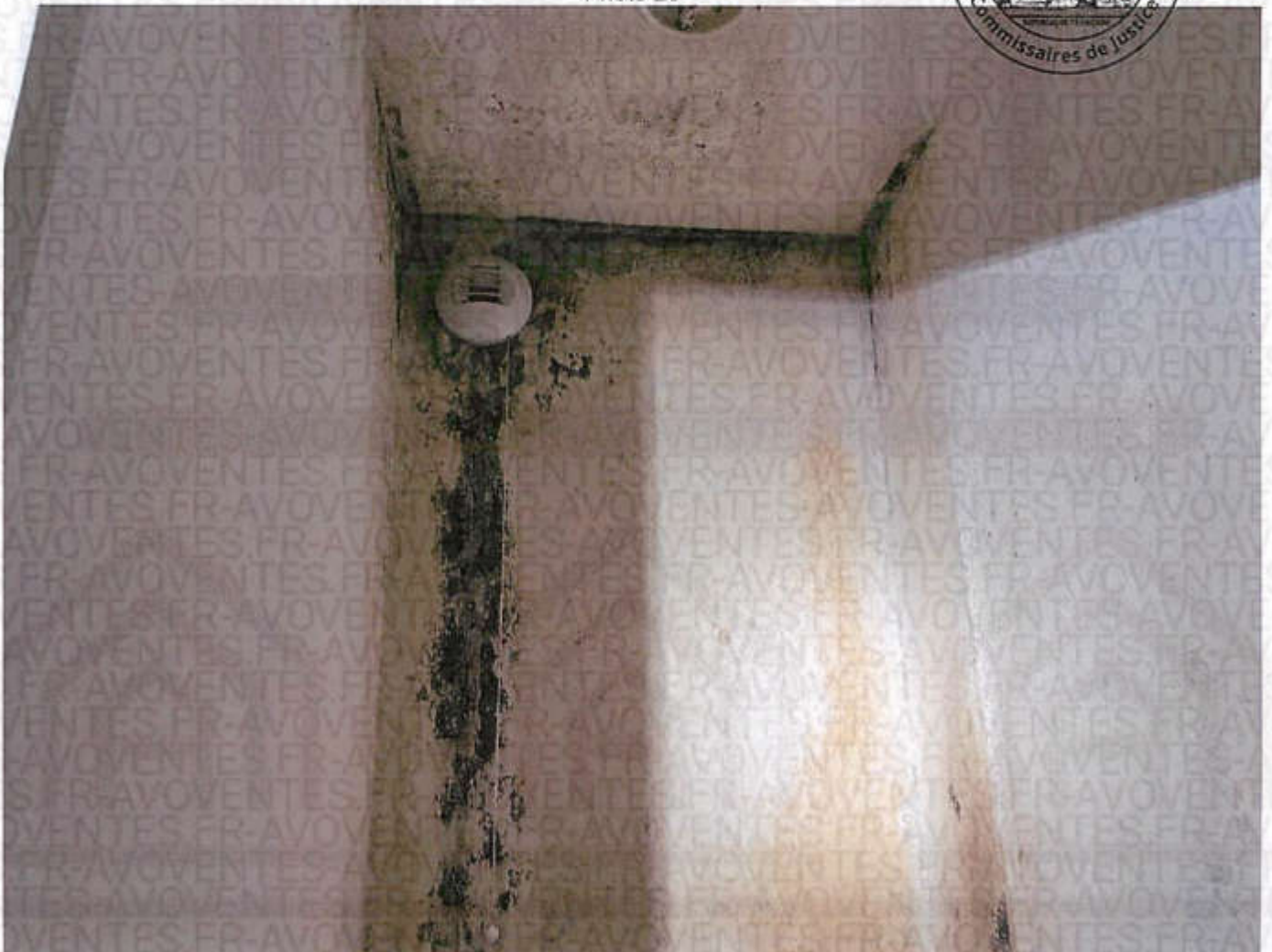


Photo 21



Photo 22

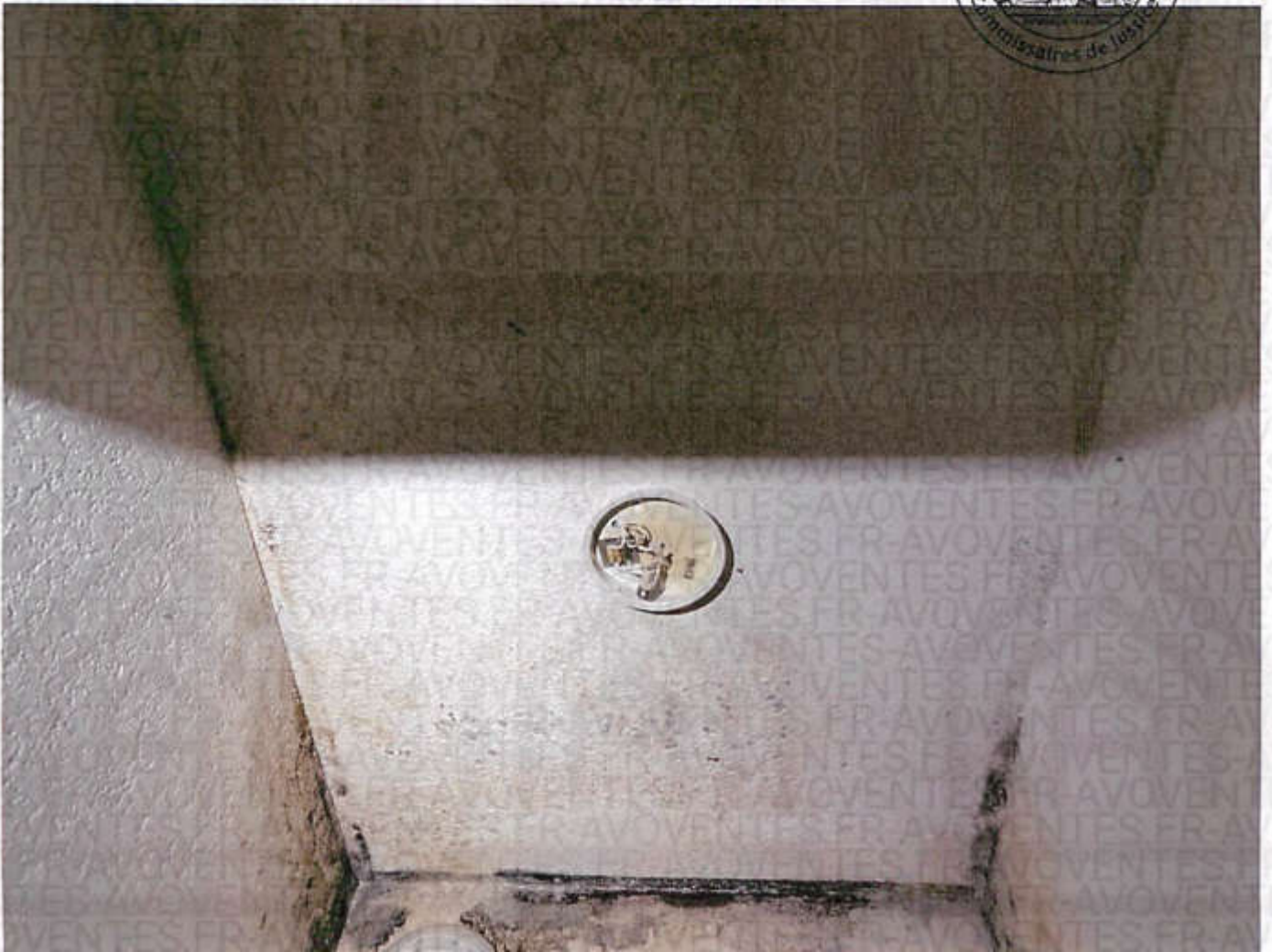


Photo 23

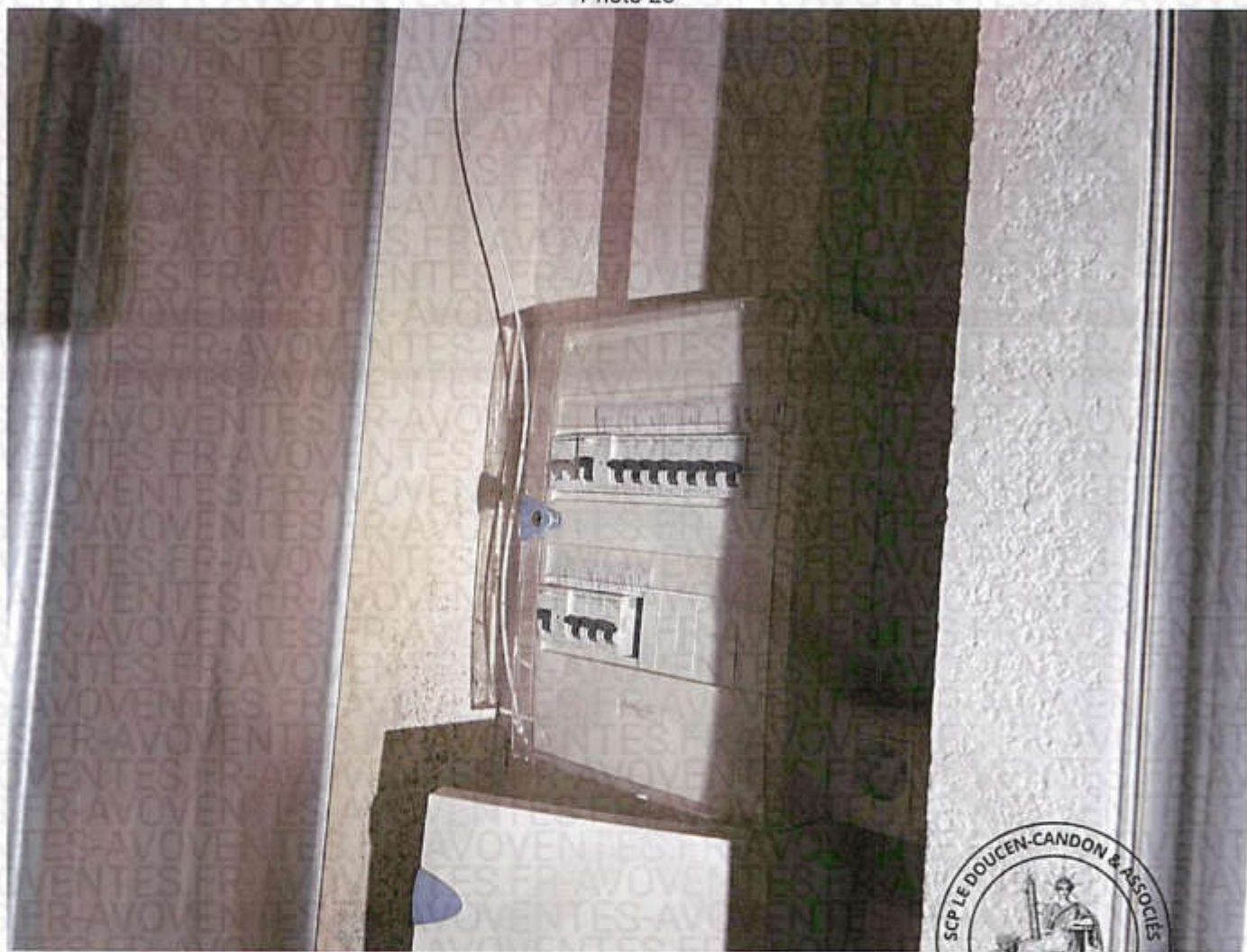


Photo 24



Photo 25



Photo 26



Photo 27



Photo 28



Photo 29



Photo 30



Photo 31



Photo 32



Photo 33



Photo 34

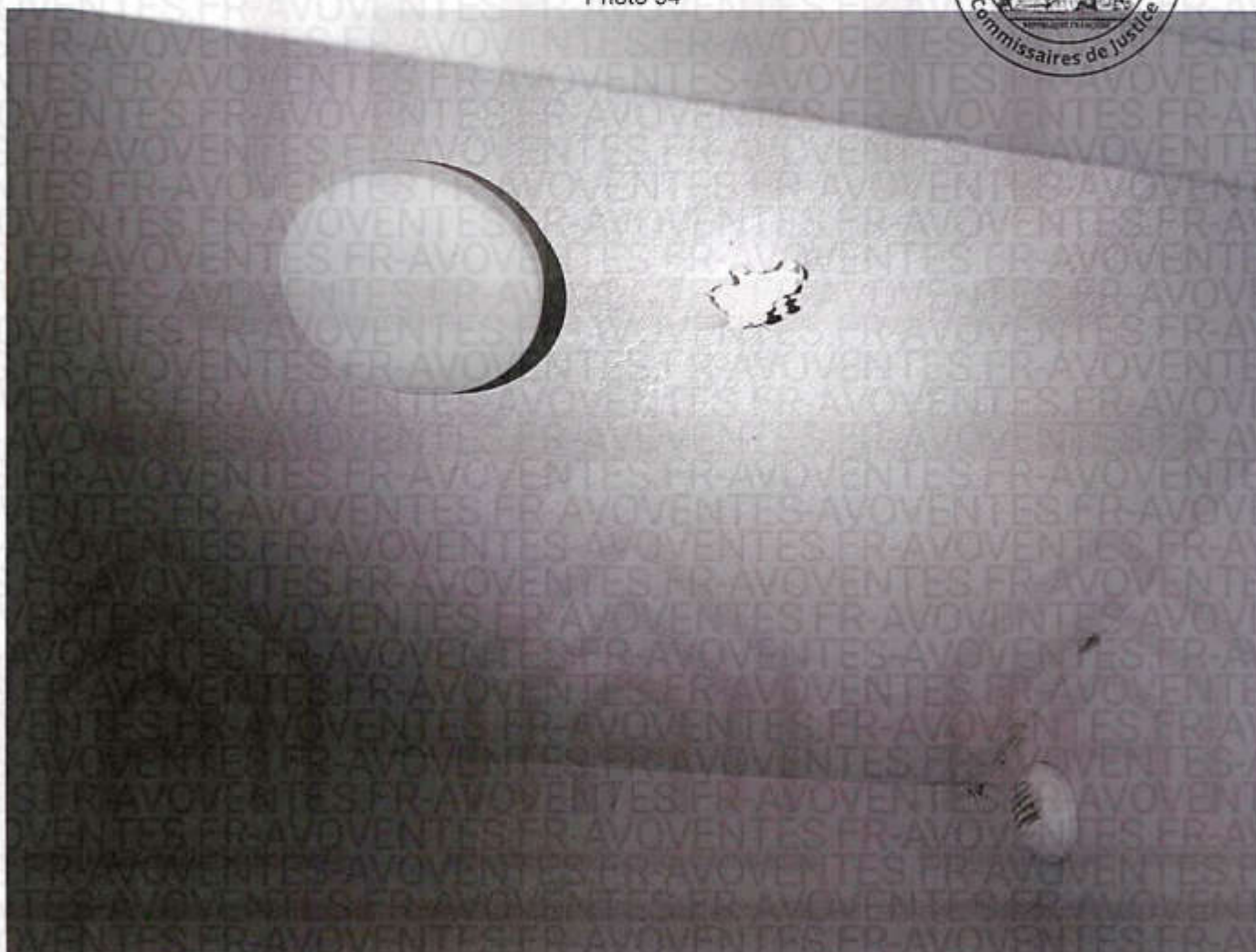


Photo 35

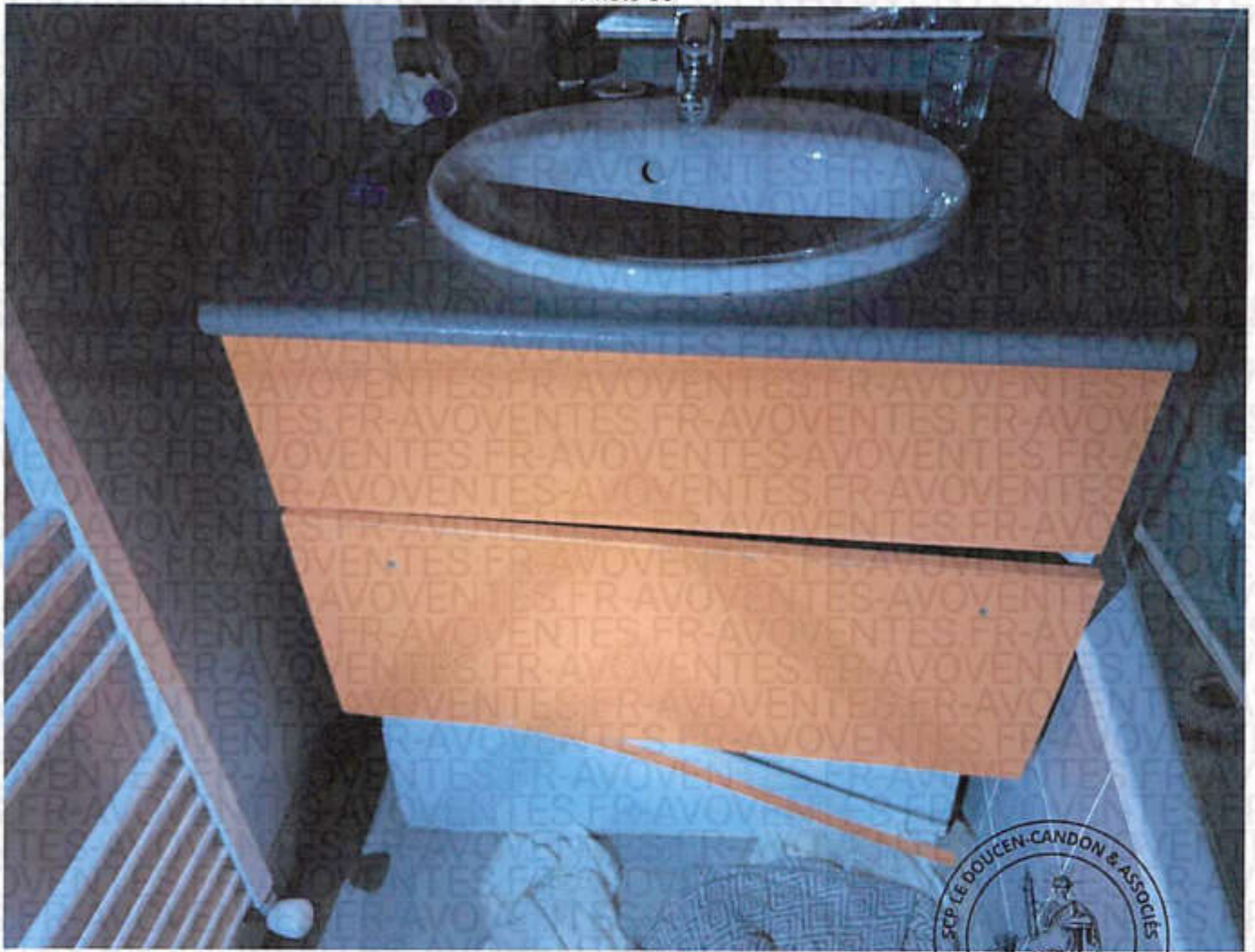


Photo 36



Photo 37



Photo 38

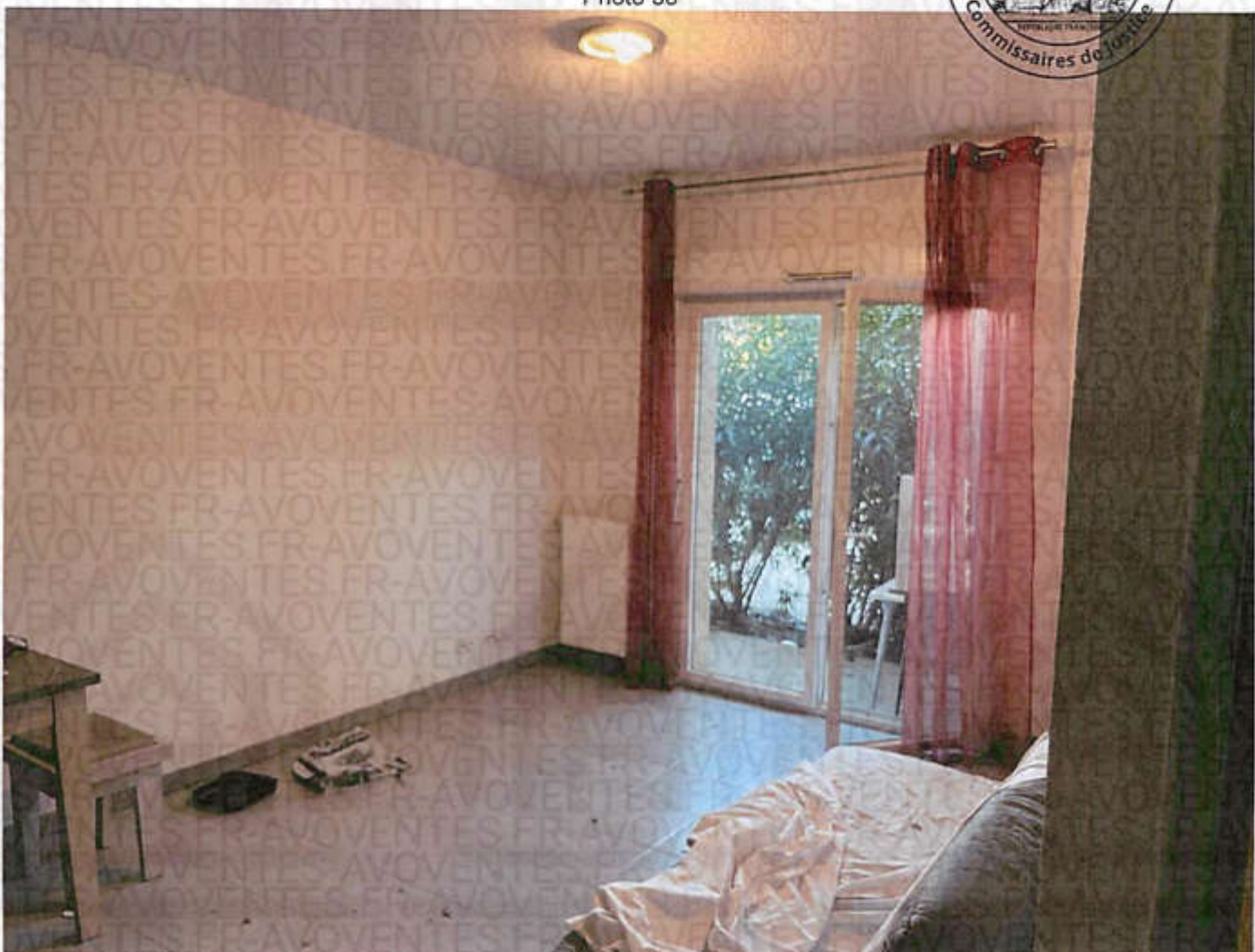


Photo 39



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

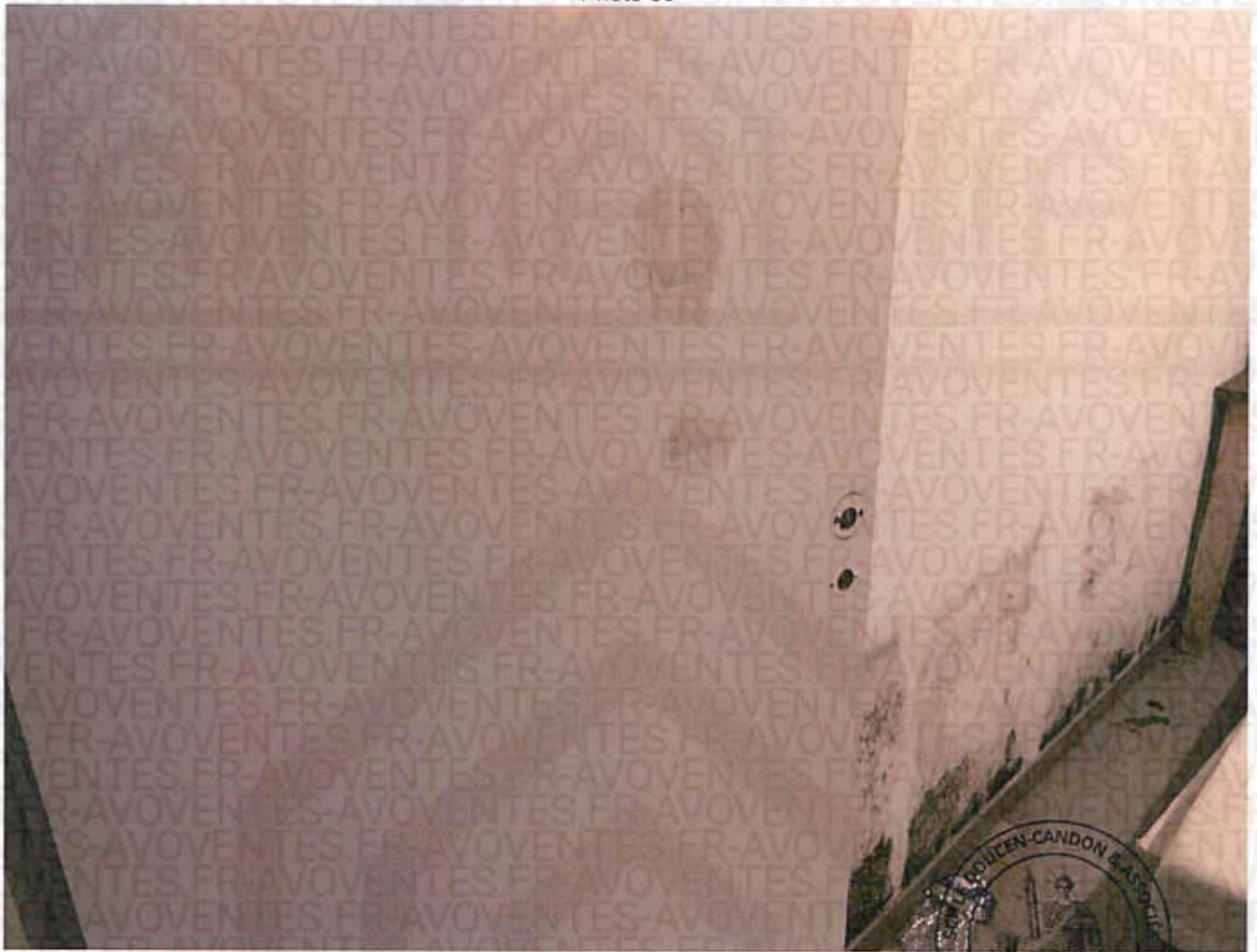


Photo 60



Photo 61



Photo 62



Photo 63



Photo 64

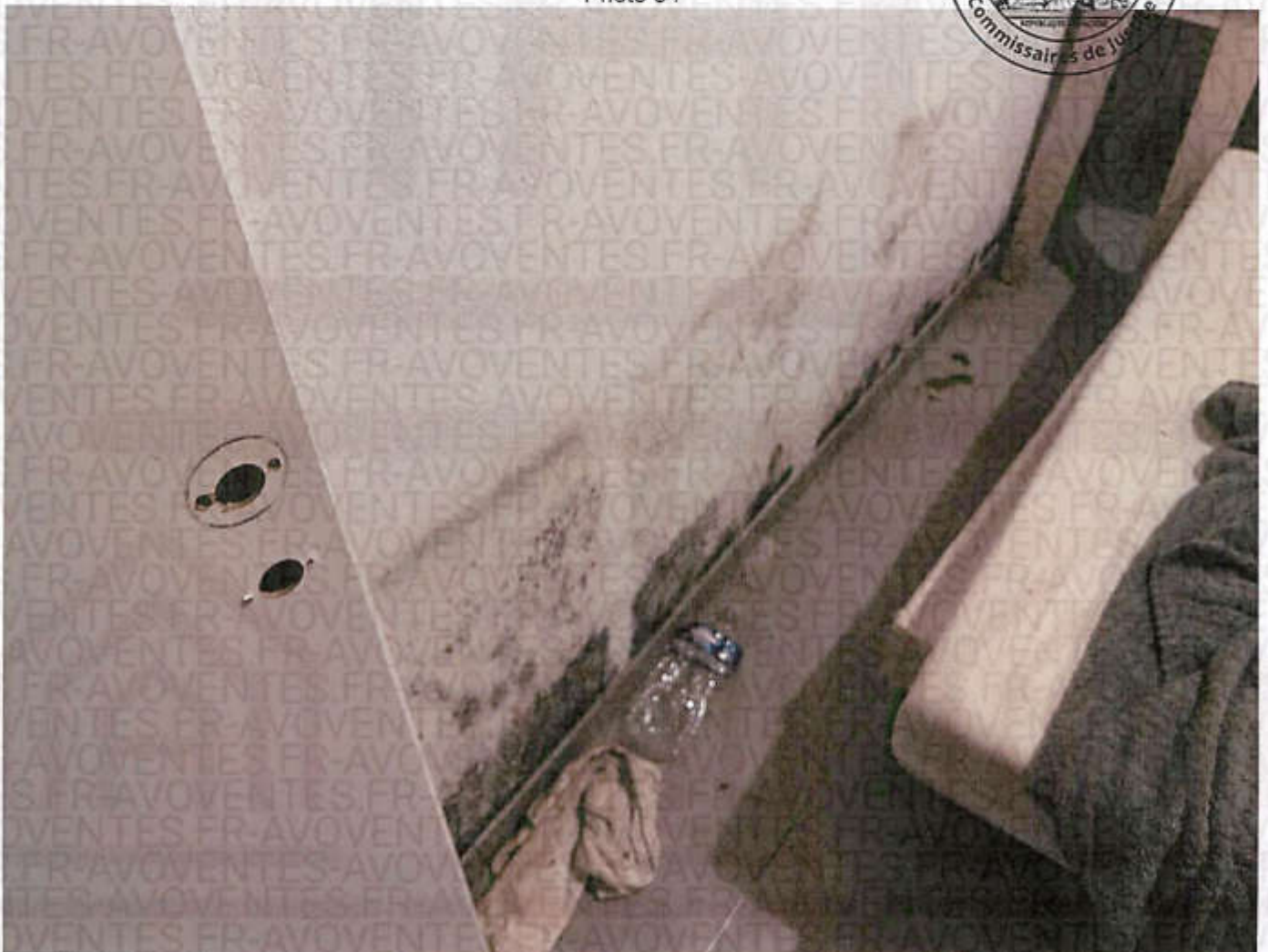


Photo 65

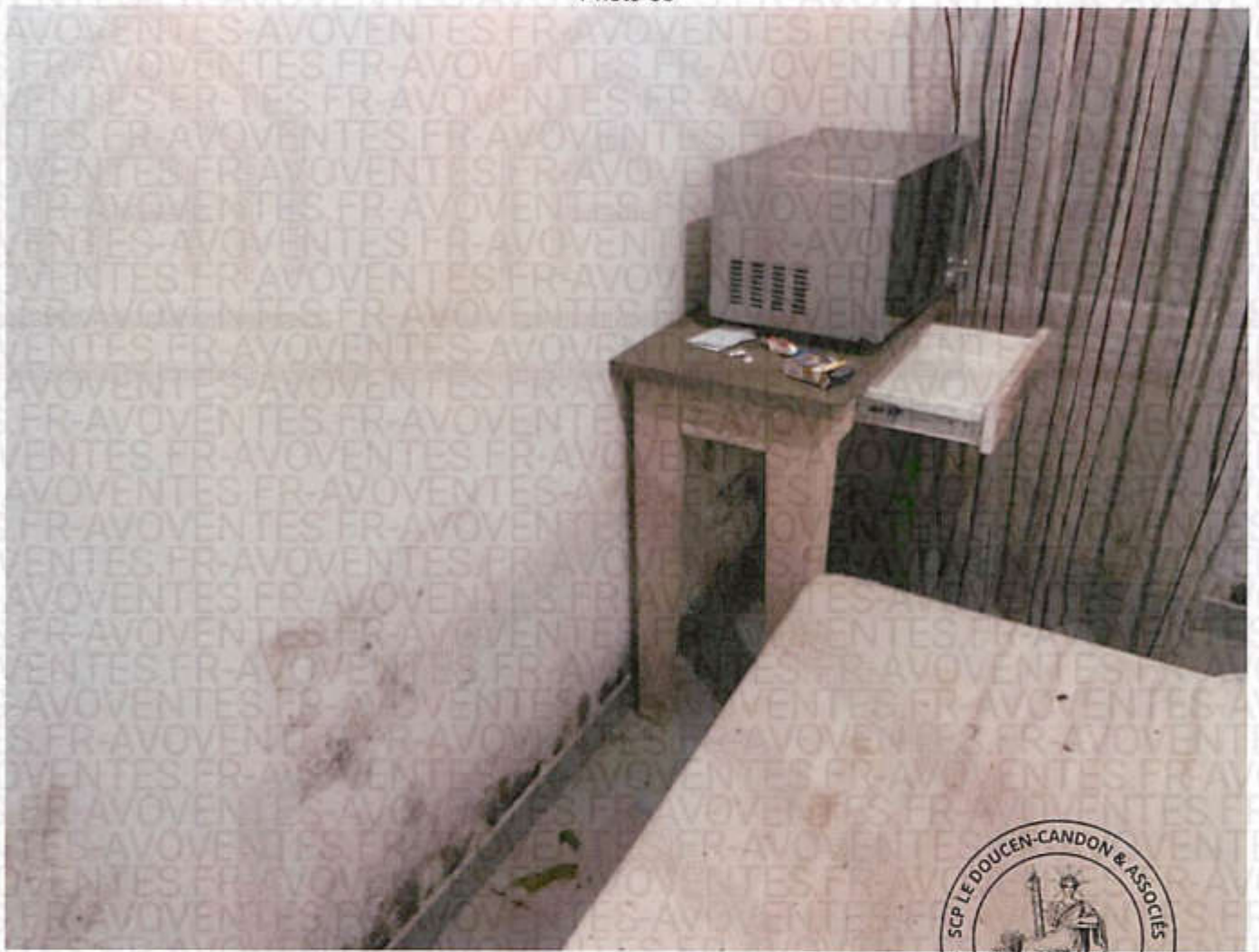


Photo 66



Photo 67



Photo 68

