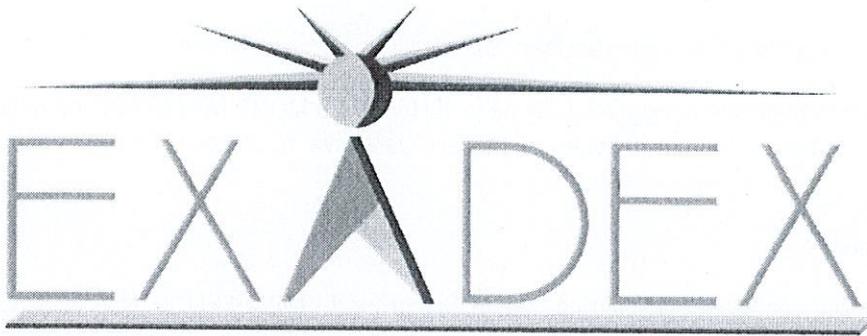


PROCES-VERBAL DE CONSTAT



S.A.S. Exadex
Huissiers de Justice Associés

Bruno DURROUX
Luc LANÇON
Sandrine SCHUYTEN
Mickaël GEORGET
Pierre MATHIEU

161 rue Yves Montand CS978003
34083 MONTPELLIER cedex4
Tél. 04 67 06 18 45 - fax. 04 67 58 82 74
Site : www.exadex.fr
Ligne constat 04 67 06 19 79
Courriel constats : constat@exadex.fr

Force Probante :
Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n°2010-1609 du 22 décembre 2010

SAS
EXADEX
Commissaires de Justice
Associés

161 rue Yves Montand cs
978003
34083 - MONTPELLIER
CEDEX 4

Tel : 0467061845
Fax : 0467588274

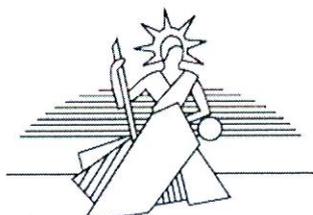
constat@exadex.fr
www.exadex.fr

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

Coût de l'acte

Les articles font référence au Code
de Commerce

Émoluments (Art A444-10)	219,16 €
Déplacement (Art R. 444-48)	7,67 €
Sous total HT	226,83 €
TVA à 20%	45,37 €
Taxe fiscale Art. 302 bis Y	0,00 €
Débours Art. R.444-12	0,00 €
TOTAL TTC	272,20 €



PROCES VERBAL DE CONSTAT

LE VENDREDI VINGT DEUX SEPTEMBRE
DEUX MILLE VINGT TROIS
à 17 heures 45.

A LA REQUETE DE :

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU LANGUEDOC, au capital de variable €, dont le siège social est Avenue de Montpellieret - Maurin, 34970 LATTES, FRANCE, immatriculée au RCS de MONTPELLIER n°492 826 417, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

M'AYANT EXPOSE :

Que poursuivant la procédure de saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :

Agissant en vertu :

D'un acte notarié contenant prêt reçu par Maître Dominique BLANC-POUJOL, Notaire à Sète, en date du 10/08/2006, ayant donné lieu à sûretés en date du 10/08/2006 et publiées au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 08/09/2006, sous les références 3404P02 2006 V 5533 et 3404P02 2006 V 5534.

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 10 août 2023 et des articles R322-1 à 322-3 du Code de procédure civile d'exécution,

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti par

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :

10 boulevard Danielle Casanova
Résidence Le Don Juan
Bâtiment A appartement 10
34200 SÈTE

Le bien dont il s'agit Commune de SÈTE (HÉRAULT) :

Dans un ensemble immobilier situé 10 et 11 boulevard Danielle Casanova, résidence Le Don Juan, cadastré section AO n°1119 d'une surface de 10 à 19 ca.

LE LOT N°72 : dans le bâtiment A, au 1er étage, un appartement de type 2 sur l'arrière du bâtiment portant le n°10 du plan.

Avec les 1243/100 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 1276/100 000èmes des parties communes particulières du bâtiment A.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard PECH DE LACLAUSE, Notaire à Narbonne, le

03/10/1986 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 24/11/1986, vol. 526 n°512

Déclarant en outre que ces biens appartiennent à . suivant acte de vente de la SCP BLANC POUJOL, Notaire à SÈTE, en date du 10/08/2006 au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 08/09/2006, 3404P02 2006 P 12064.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussigné, Me Mickaël GEORGET, Commissaire de Justice associé, membre de la SAS EXADEX, Société par Actions Simplifiée titulaire d'un Office d'Commissaire de Justice dont le siège social est situé à MONTPELLIER, 161 rue Yves Montand, Parc 2000

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

10 boulevard Danielle Casanova
Résidence Le Don Juan appartement 10

34200 SÈTE

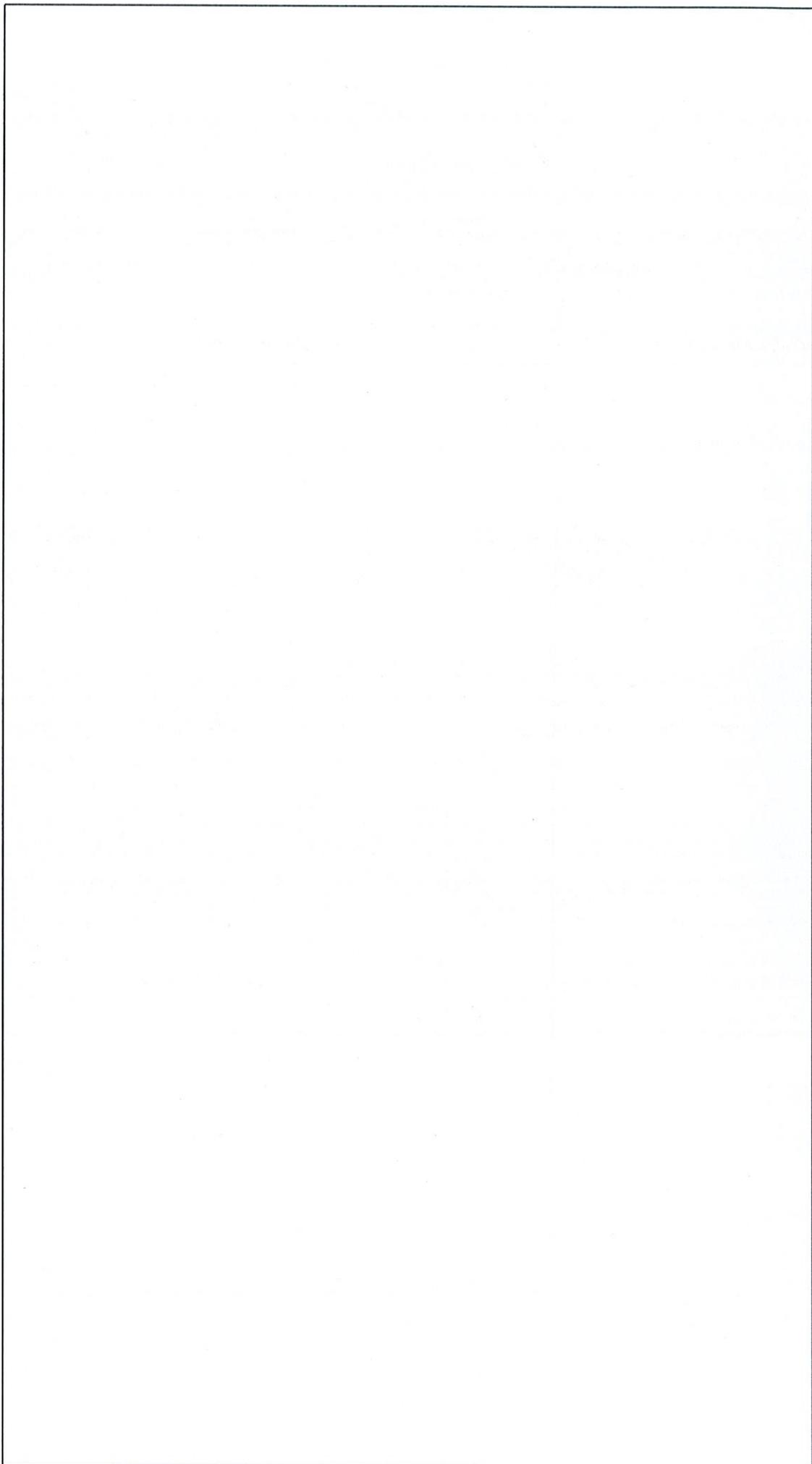
EN PRÉSENCE DE :

Propriétaire, ainsi déclaré,
Monsieur Jean-Francois L'EPINE, FOCUS EXPERTISES, Diagnostiqueur, ainsi déclaré.

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

SOMMAIRE

OCCUPATION DU LOGEMENT ET CONDITIONS D'ACCÈS :	6
LOCALISATION DU BIEN :	7
SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ :	8
LOT N°72 :	9
SÉJOUR/COIN CUISINE :	10
WC :	14
SALLE D'EAU :	17
COIN NUIT :	20
ÉNERGIES :	21
DIAGNOSTICS :	22
ESTIMATION DE LA VALEUR DU BIEN :	23



OCCUPATION DU LOGEMENT ET CONDITIONS D'ACCÈS :

En présence du propriétaire qui m'a ouvert la porte et laissé instrumenter.

Le bien n'est pas loué.

Il est actuellement occupé par le propriétaire qui vit seul sans enfant.

LOCALISATION DU BIEN :

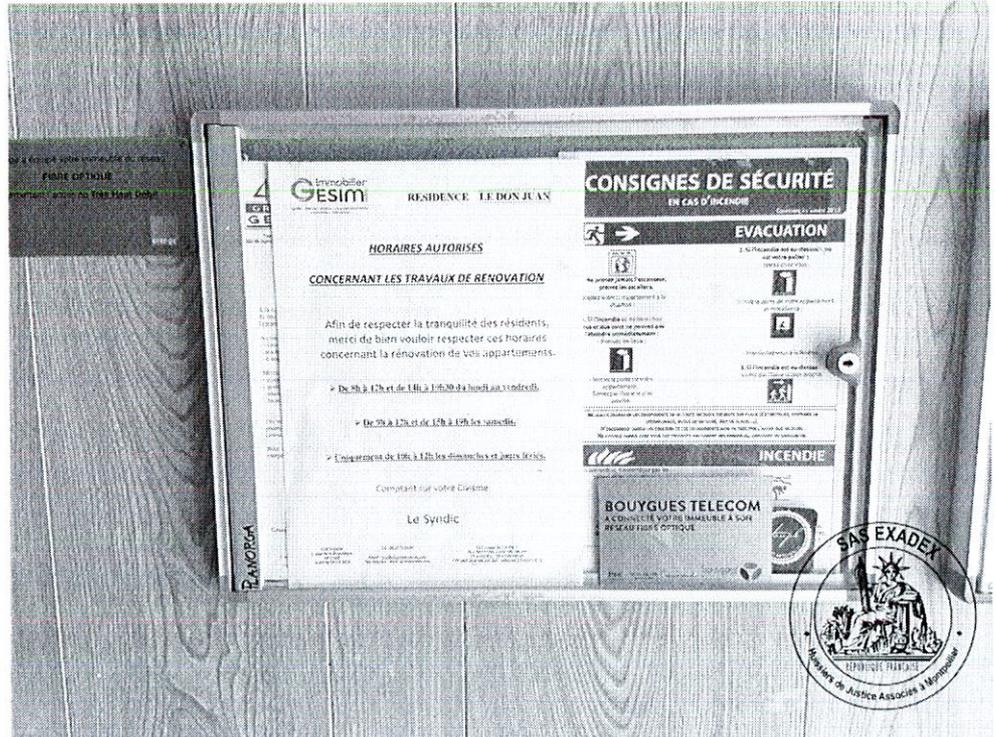
Il s'agit d'un appartement au premier étage de la résidence Le Don Juan situé en centre-ville à proximité de la médiathèque François Mitterrand.

Au bout du boulevard Danielle Casanova se trouve la place Aristid Briand ainsi que la rue piétonne : la rue du Général de Gaulle.

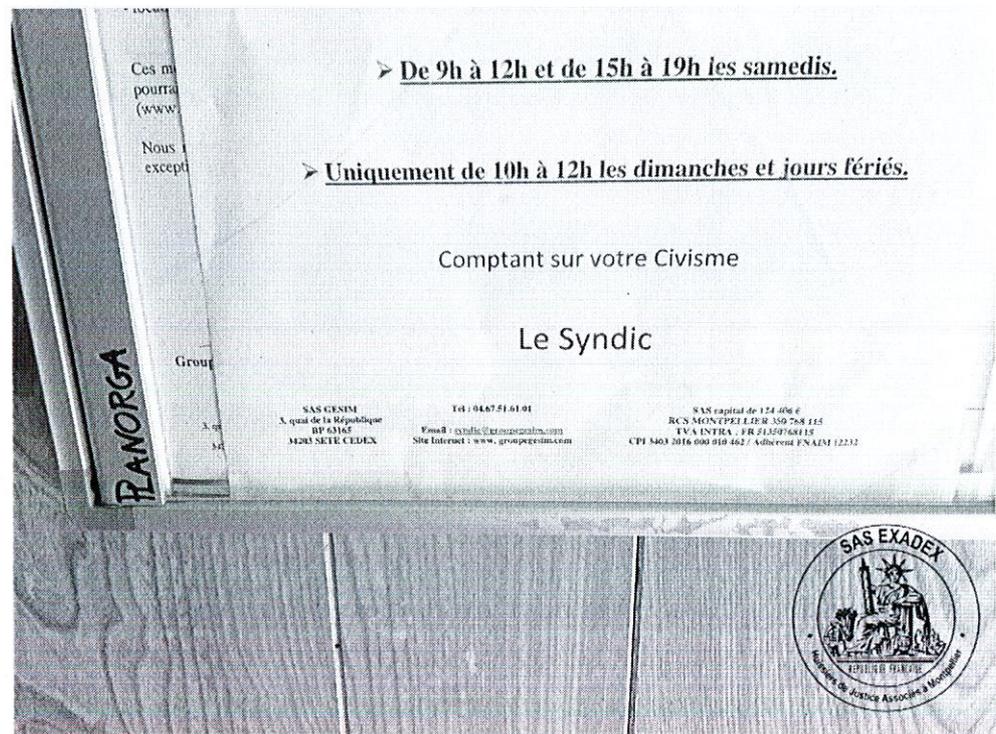
L'appartement n'a pas de cave, de garage, ni de place de stationnement.

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ :

Le syndic de copropriété est la SAS GESIM située 3 quai de la République à SÈTE (photos 1 et 2).



1.



2.

LOT N°72 :

Il s'agit d'un appartement de type F1 se trouvant au premier étage de l'immeuble.

Il présente une surface Loi Carrez totale de 24,12 m2 pour une surface au sol totale de 24,12 m2.

Pas de cave.

Pas de garage, ni de place de stationnement.

SÉJOUR/COIN CUISINE :

L'entrée donne immédiatement sur le séjour (photo 1) et le coin cuisine sur la droite (photo 2).

Coin cuisine (photos 3 à 5).

Séjour (photos 6 et 7).

- Accès : porte isoplane en bois.

- Sol : carrelage.

- Plinthes : carrelage.

- Murs : crépi et peinture sur le mur droit du séjour.

- Plafond : crépi.

- Fenêtre : baie-vitrée châssis aluminium avec double-vitrage avec volet roulant en PVC et manivelle.

La baie-vitrée mène à un balcon lequel est inaccessible car le volet roulant est baissé et la manivelle est cassée selon les déclarations de Monsieur CAILLON.

Équipements :

- un climatiseur mural réversible de marque Alpina lequel sert de chauffage pour toute les pièces de l'appartement.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.

WC :

WC (photos 1 à 4).

- Accès : porte en accordéon en plastique.
- Sol et plinthes : carrelage.
- Mur et plafond : crépi.
- Pas de fenêtre.

Équipements :

- Wc sur pied avec chasse-d'eau adossée.
- VMC murale.



1.



2.



3.



4.

SALLE D'EAU :

La salle d'eau est située à droite des WC (photos 1 à 5).

- Accès : porte en accordéon en plastique.
- Sol et plinthes : carrelage.
- Mur : crépi et faïence murale côté lavabo et douche.
- Plafond : crépi.
- Pas de fenêtre.

Équipements :

- un lavabo sur pied
- une douche
- un chauffe-eau mural de 100 litres de marque De Dietrich.



1.



2.



3.



4.



5.

COIN NUIT :

Le coin nuit est situé en face de la salle d'eau (photo 1).

- Accès libre pas de porte.

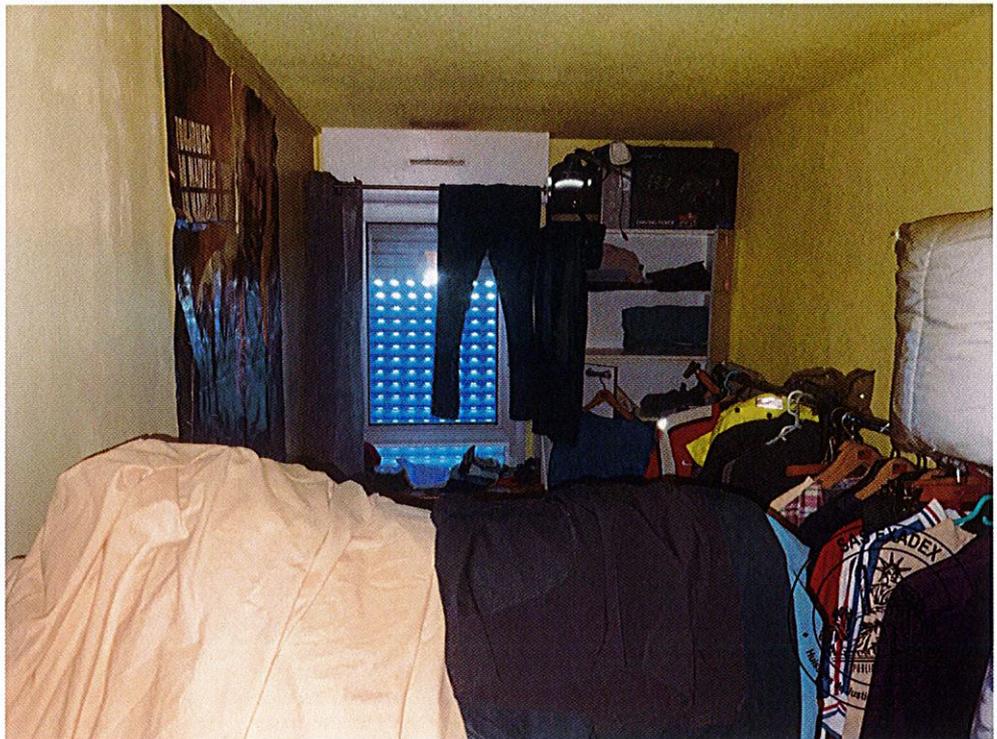
- Sol : carrelage.

- Plinthes : en bois côté gauche et carrelage côté droit.

- Murs : le mur gauche est peint, les autres pans de murs sont revêtu de crépi.

- Plafond : crépi.

- Fenêtre : une fenêtre châssis aluminium avec double-vitrage et volet roulant en PVC baissé à la manivelle cassée selon les déclarations de Monsieur CAILLON.



1.

ÉNERGIES :

- Électricité.

- Pas de gaz.

- Un seul équipement fixe de chauffage pour toutes les pièces de l'appartement : un climatiseur mural réversible de marque Alpina dans le séjour.

- Un système de production d'eau chaude : un chauffe-eau mural de marque De Dietrich de 100 litres dans la salle d'eau.

DIAGNOSTICS :

Focus a réalisé ce jour les diagnostics suivants, dont copies sont annexées au présent procès-verbal de constat :

- Métrage Loi Carrez
- Termites
- Diagnostic Énergétique
- Amiante
- Installations électriques
- État des risques et pollutions

ESTIMATION DE LA VALEUR DU BIEN :

La valeur de ce bien est estimée à un prix net vendeur médian de 88 700€ (soit 3677€ /m2).

Fourchette basse : 76 417€.

Fourchette haute : 100 885€.

REMARQUES GÉNÉRALES

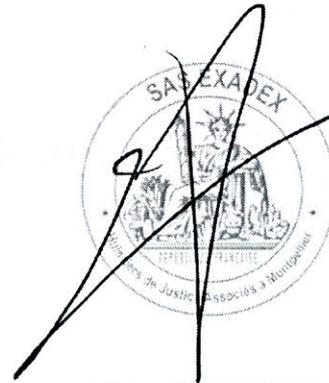
Fin des constatations à 18h13.

PIÈCES ANNEXÉES :

- dossier de diagnostic technique FOCUS.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Signé numériquement par Mickael
GEORGET's Digital Signature, Non
Repudiation
DN : C=FR, O=CertEurope, OU=0002 434202180, CN=
CertEurope eID User, OID.2.5.4.97=51:FR-434202180
Date : lundi 25 septembre 2023 17:34:45

A circular official seal of the 'SALEXADEX' association is visible. The seal features a central figure and the text 'SALEXADEX' at the top and 'Association de Justice Associés à Montpellier' at the bottom. A large, stylized handwritten signature in black ink is written over the seal.

Mickael GEORGET
Commissaire de Justice