

PROCES-VERBAL DE CONSTAT



S.A.S. EXADEX
Commissaires de Justice Associés

Luc LANÇON
Sandrine SCHUYTEN
Mickaël GEORGET
Pierre MATHIEU

161 rue Yves Montand CS978003
34083 MONTPELLIER cedex4
Tél. 04 67 06 18 45
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)	296,36 €
Déplacement (Art R. 444-48)	0,00 €
Sous total HT	296,36 €
TVA à 20%	59,27 €
Taxe fiscale Art. 302 bis Y	0,00 €
Débours Art. R.444-12	0,00 €
TOTAL TTC	355,63 €



PROCES VERBAL DE CONSTAT

LE MARDI QUATRE MARS
DEUX MILLE VINGT CINQ
à 09 heures 15.

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, immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le numéro 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 :

XXXXXX

Agissant en vertu :

D'un acte notarié contenant prêts reçu par Maître Mathieu ARNAUD, notaire à BALARUC LES

BAINS, en date du 17 avril 2019, ayant donné lieu à sûretés publiées au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 24 avril 2019, sous les références 3404P02 vol.2019 V n°2260, n°2261, 2262, 2263 et 2264.

D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié en date du 17 janvier 2025 et des articles R322-1 à R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution,

Et, en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans un délai de 8 jours imparti par XXXX.

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

17 avenue de la Frigoule
34540 BALARUC LES BAINS

Le bien dont il s'agit Commune de BALARUC LES BAINS (HÉRAULT) :
Une maison d'habitation avec terrain attenant sise 17 avenue de la Frigoule

Le tout figurant au cadastre section BE n°74 d'une superficie de 2a à 81 ca.

Déclarant en outre que ces biens appartiennent XXXX suivant acte de vente reçu par Maître Mathieu ARNAUD, notaire à BALARUC LES BAINS en date du 17 avril 2019 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 24 avril 2019, sous les références 3404P02 vol. 2019 P n° 5274.

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 de Commissaire de Justice dont le siège social est situé à MONTPELLIER, 161 rue Yves Montand, Parc 2000

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

Une maison d'habitation avec terrain attenant
17 avenue de la Frigoule

34540 BALARUC LES BAINS

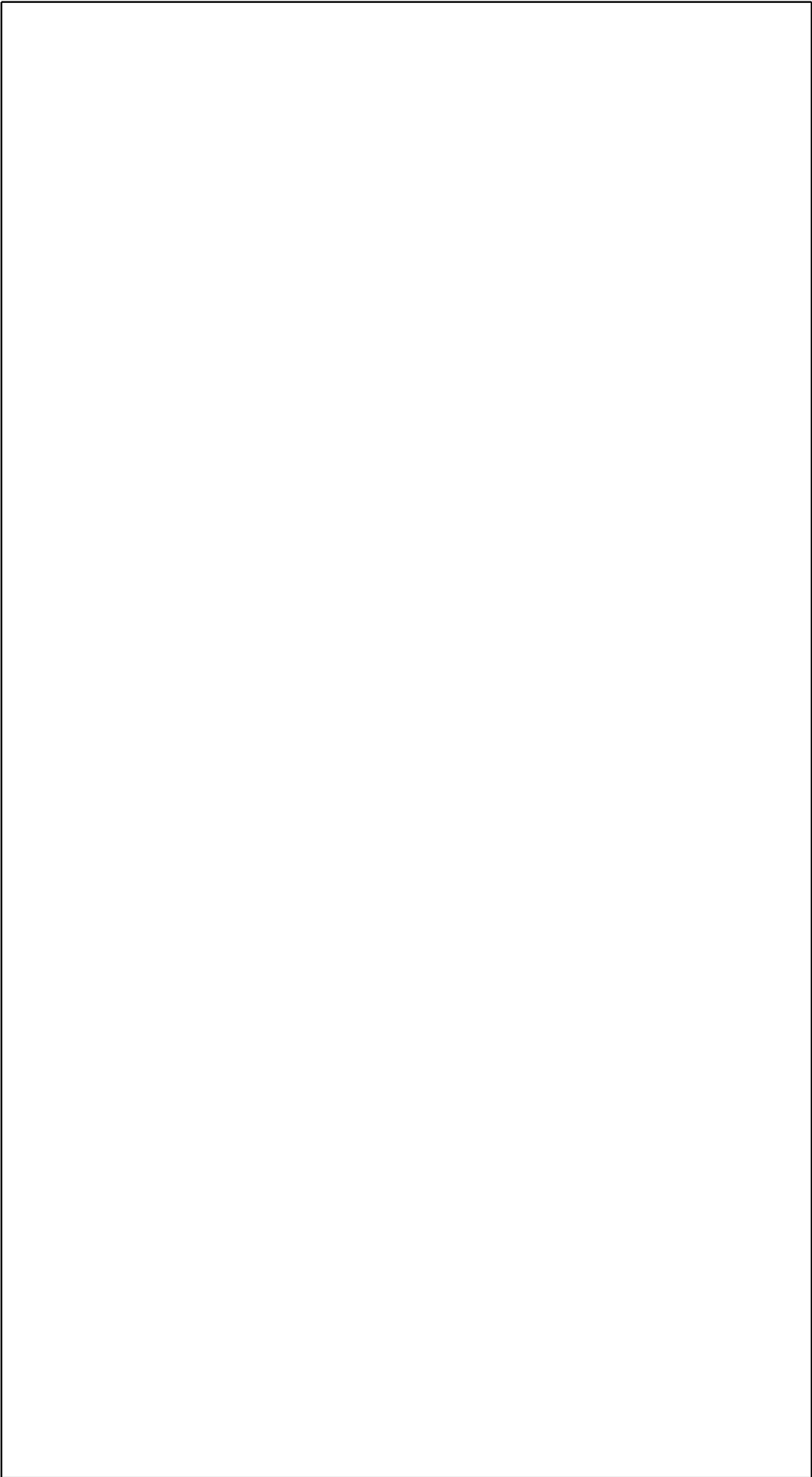
EN PRÉSENCE DE :

XXXXX, Propriétaire,
Monsieur Paul BIDOT, FOCUS EXPERTISE, Diagnostiqueur.

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION DU BIEN :	6
1.1. OCCUPATION DU LOGEMENT ET CONDITIONS D'ACCÈS :	6
1.2. LOCALISATION DU BIEN :	7
1.3. SITUATION JURIDIQUE DU BIEN :	8
2. DESCRIPTIF :	9
2.1. MAISON D'HABITATION :	9
3. CONSTATATIONS À L'EXTÉRIEUR DE LA MAISON :	11
3.1. ENTRÉE DANS LA PROPRIÉTÉ :	11
3.2. CÔTÉ DROIT DE LA PROPRIÉTÉ :	12
3.3. CÔTÉ GAUCHE DE LA PROPRIÉTÉ :	16
4. CONSTATATIONS À L'INTÉRIEUR DE LA MAISON :	20
5. REZ DE CHAUSSÉE :	21
5.1. CUISINE/SÉJOUR :	21
5.2. WC :	24
5.3. SUITE PARENTALE :	26
5.4. DRESSING :	27
5.5. SALLE D'EAU :	29
5.6. CHAMBRE PARENTALE :	31
6. PREMIERE ÉTAGE :	33
6.1. SALLE DE JEUX :	33
6.2. CHAMBRE 1 :	36
6.3. SALLE D'EAU / WC :	38
6.4. CHAMBRE 2 :	40
7. ACCESSOIRES :	42
7.1. ÉNERGIES :	42
7.2. DIAGNOSTIC :	43



1. PRÉSENTATION DU BIEN :

1.1. OCCUPATION DU LOGEMENT ET CONDITIONS D'ACCÈS :

En présence de XXXX, propriétaire, qui m'a ouvert la porte et laissé instrumenter.

le bien n'est pas loué.

il est actuellement occupé par les propriétaires.

1.2. LOCALISATION DU BIEN :

La propriété se situe à l'angle de l'avenue de la Frigoule et de l'impasse des Lauriers Roses, dans une rue calme.

La maison est exposé plein sud selon les propriétaires.

1.3. SITUATION JURIDIQUE DU BIEN :

Le bien n'empiète pas sur une parcelle contiguë à celle faisant l'objet de la présente saisie immobilière (voir cadastre en annexe).

2. DESCRIPTIF :

2.1. MAISON D'HABITATION :

Il s'agit d'une propriété avec une maison à usage d'habitation sur un étage close par un mur de clôture en parpaings et accessible par un portail métallique ouverture coulissante avec télécommande.

À l'extérieur, la propriété comprend une cuisine d'été sur la gauche du portail avec terrasse et piscine, ainsi qu'un abri de jardin/local technique pour la piscine sur la droite, côté entrée principale dans la maison.

Il n'y a pas de jardin ni de cour derrière la maison qui est accolée à la clôture.

Sol béton et gazon synthétique.

La maison présente une surface habitable totale de 113,14 m², pour une surface au sol totale de 115,35 m².



1.



2.

3. CONSTATATIONS À L'EXTÉRIEUR DE LA MAISON :

3.1. ENTRÉE DANS LA PROPRIÉTÉ :

Vues d'ensemble (photos 1 et 2).



1.



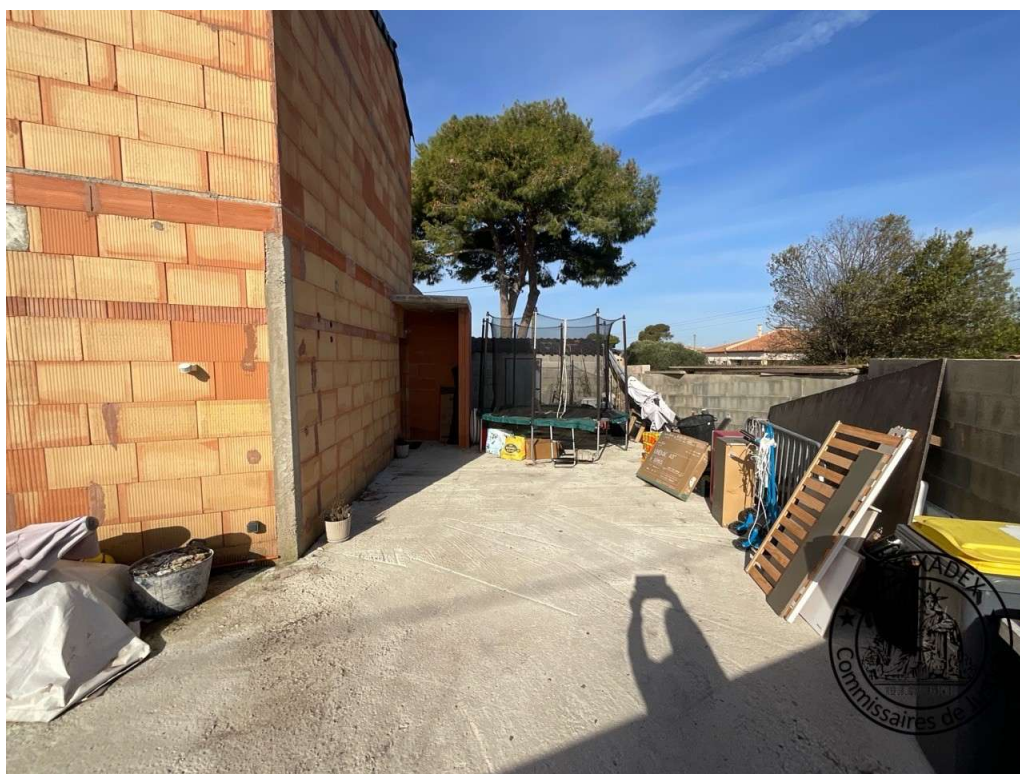
2.

3.2. CÔTÉ DROIT DE LA PROPRIÉTÉ :

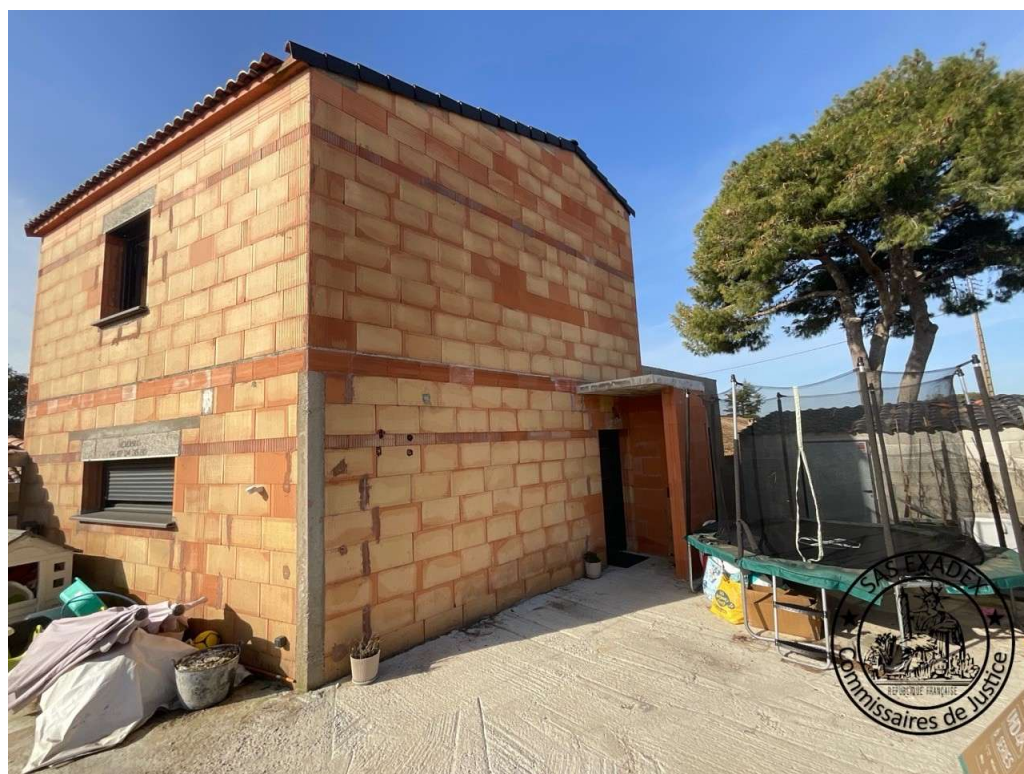
Vues d'ensemble du côté droit de la propriété (photos 1 à 4).

L'abri de jardin/local technique pour la piscine est situé au fond de la propriété, sur la droite (photos 5 à 6).

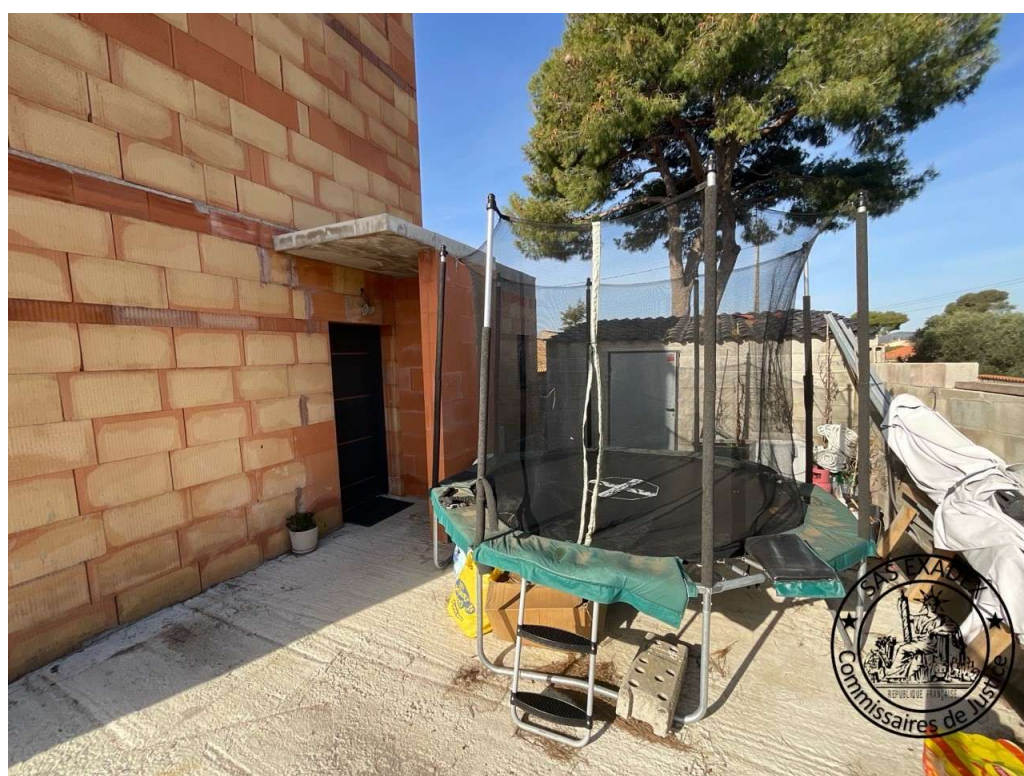
- Accès : porte métallique un vantail.
- Sol : béton, état brut.
- Murs : parpaings, état brut.
- Plafond : charpente en bois avec tuiles.
- Absence de fenêtre.
- Équipements :
Un moteur piscine et équipements technique pour la piscine.



1.



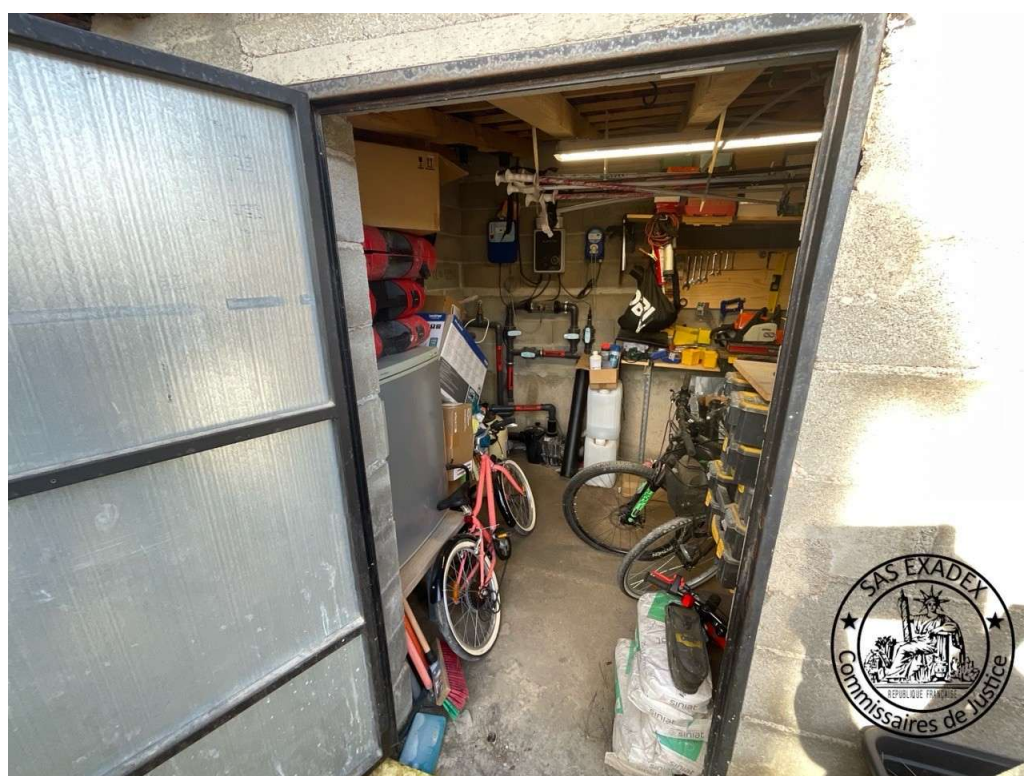
2.



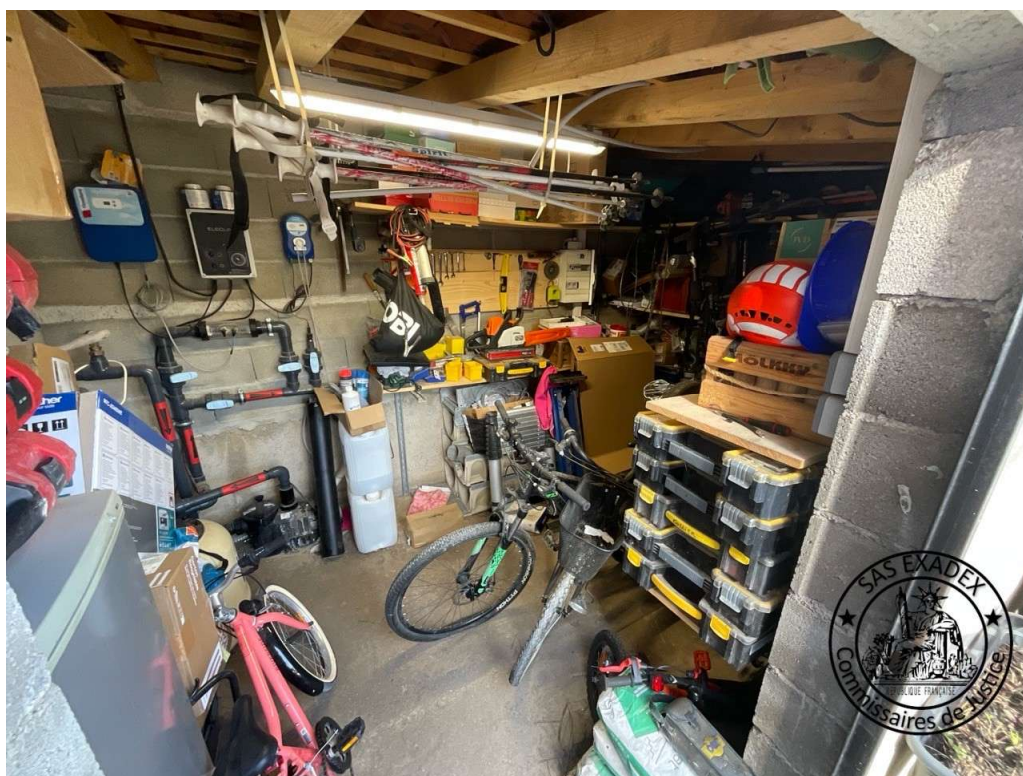
3.



4.



5.



6.

3.3. CÔTÉ GAUCHE DE LA PROPRIÉTÉ :

Vues d'ensemble du côté gauche de la propriété qui comprend une cuisine d'été, une terrasse et une piscine (photos 1 à 6).

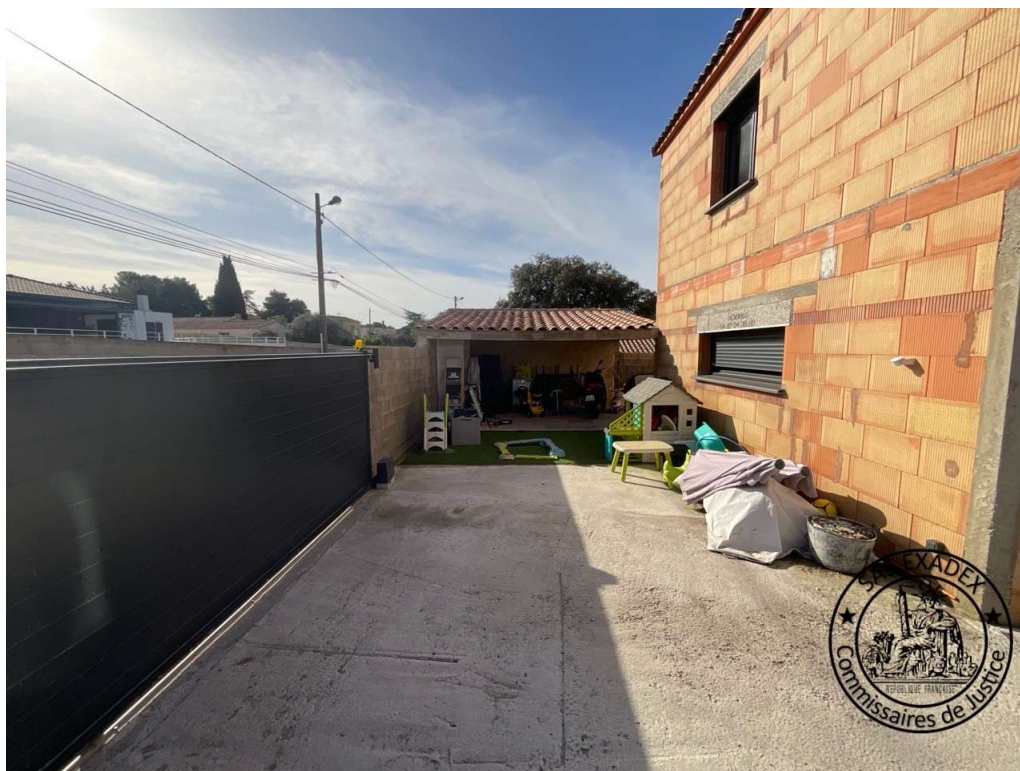
1) Cuisine d'été :

- Accès libre, pas de porte.
- Sol : carrelage.
- Mur : faïence murale.
- Plafond : charpente en bois avec tuiles.

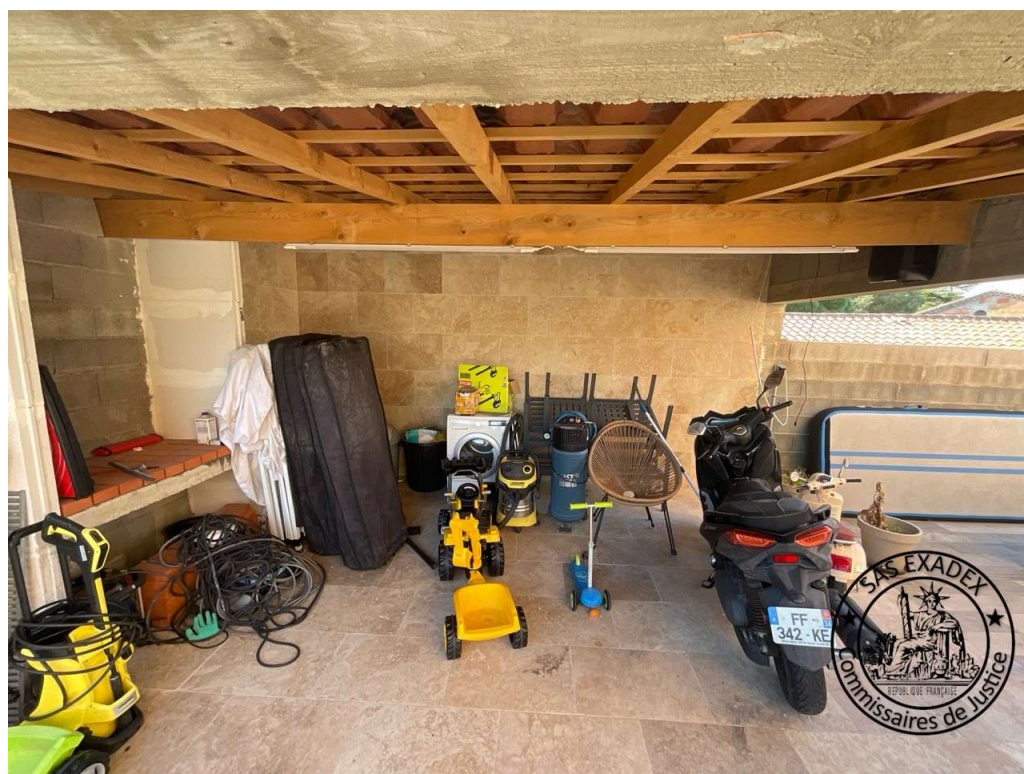
2) Terrasse : carrelage, imitation parquet.

Clôture en parpaing.

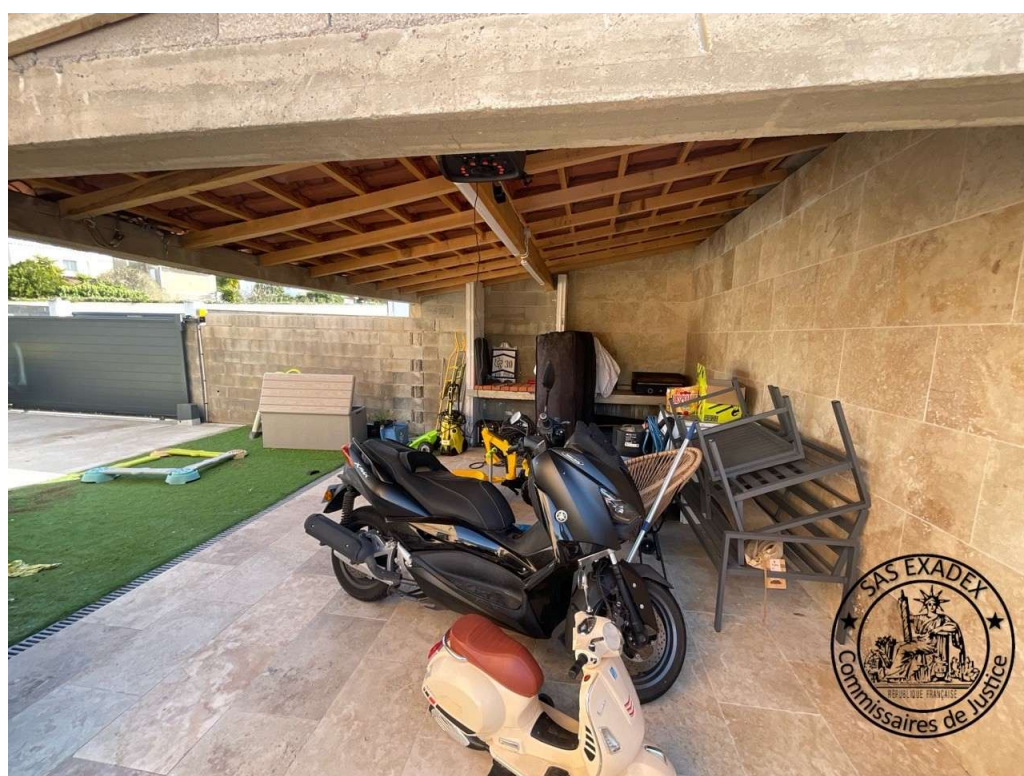
3) Piscine : une petite piscine au bout de la terrasse avec gazon synthétique autour.



1.



2.



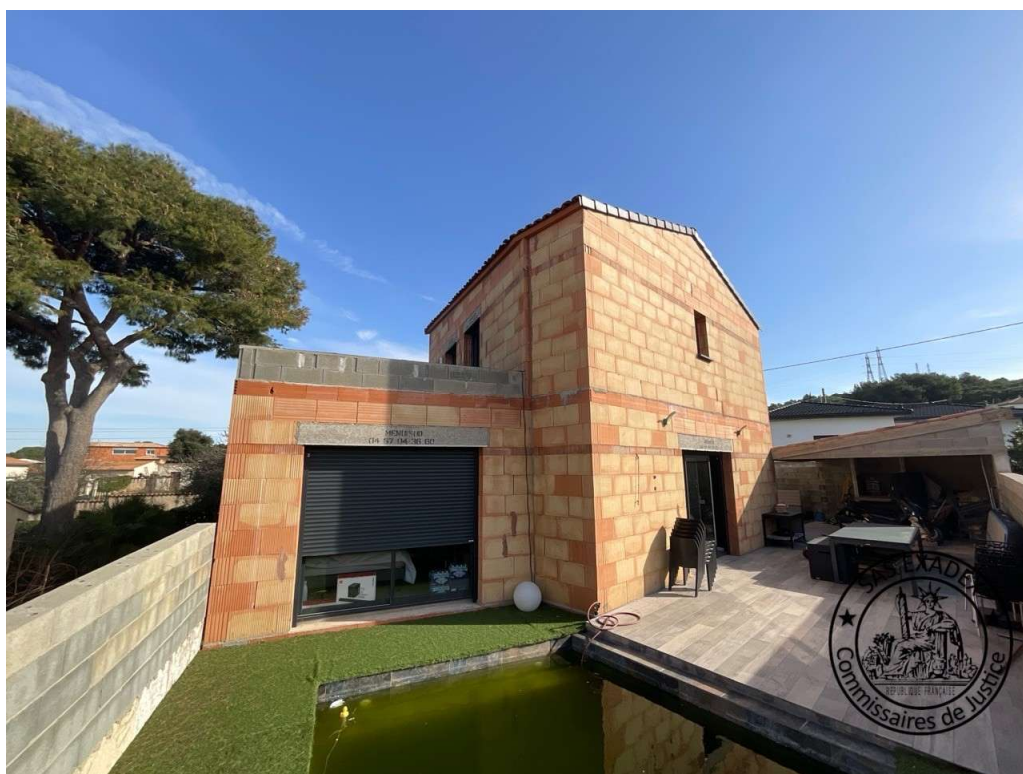
3.



4.



5.



6.

4. CONSTATATIONS À L'INTÉRIEUR DE LA MAISON :

5. REZ DE CHAUSSEE :

5.1. CUISINE/SÉJOUR :

Depuis la porte d'entrée principale, accès au séjour sur la droite et à la cuisine sur la gauche (photos 1 à 3).

- Accès : une porte en aluminium, un vantail avec une poignée métallique à bec de canne.

- Sol : carrelage, imitation parquet.

- Plinthes en bois peintes.

- Murs et plafond : peinture.

- Éclairage : spots intégrés au plafond.

- Fenêtres :

une baie vitrée doubles-vantaux, châssis en aluminium, ouverture coulissante, double-vitrage.

Volet roulant électrique en aluminium entre le séjour et la cuisine.

Elle donne sur le côté gauche de la maison : sur la terrasse.

une fenêtre rectangulaire côté cuisine châssis fixe en aluminium, double-vitrage, pas de poignée (la fenêtre ne s'ouvre pas).

Volet roulant électrique en aluminium.

- Équipements :

Une boîte d'alarme.

Une climatisation murale réversible de marque Toshiba.

Côté cuisine :

Un plan de travail avec meuble bas en bois placage et meubles intégrés bois placage,

Un îlot central avec meubles bas en bois placage,

Un évier avec robinet mitigeur,

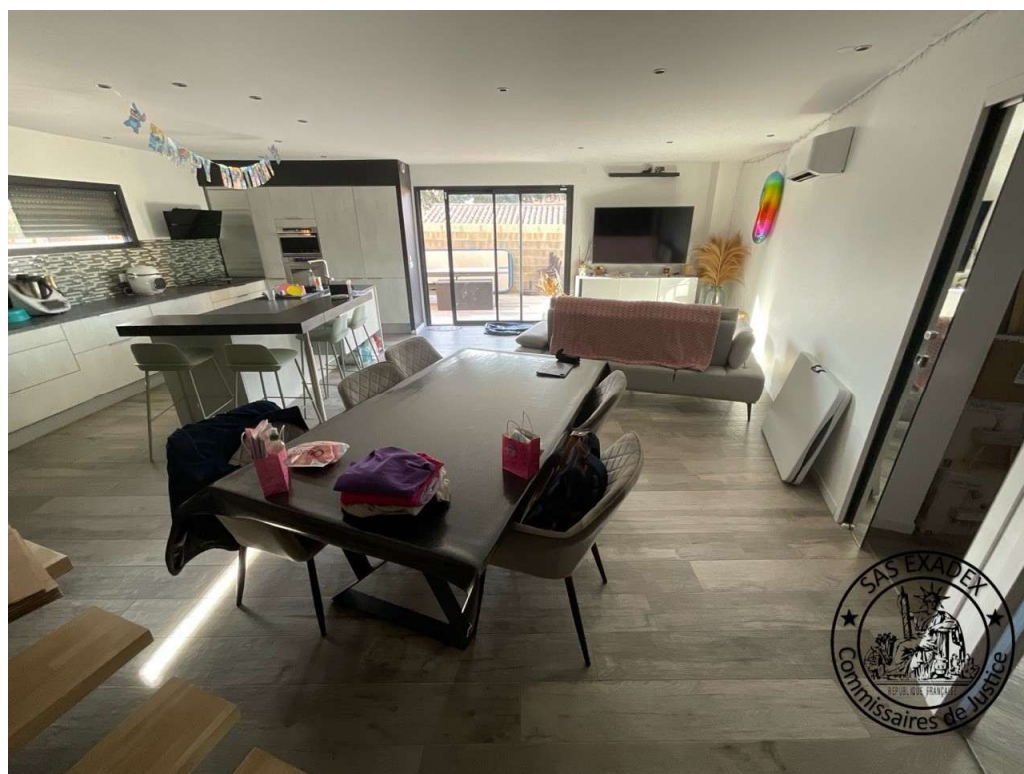
Deux tableaux électriques muraux, côté cuisine

Une hotte aspirante à charbon.

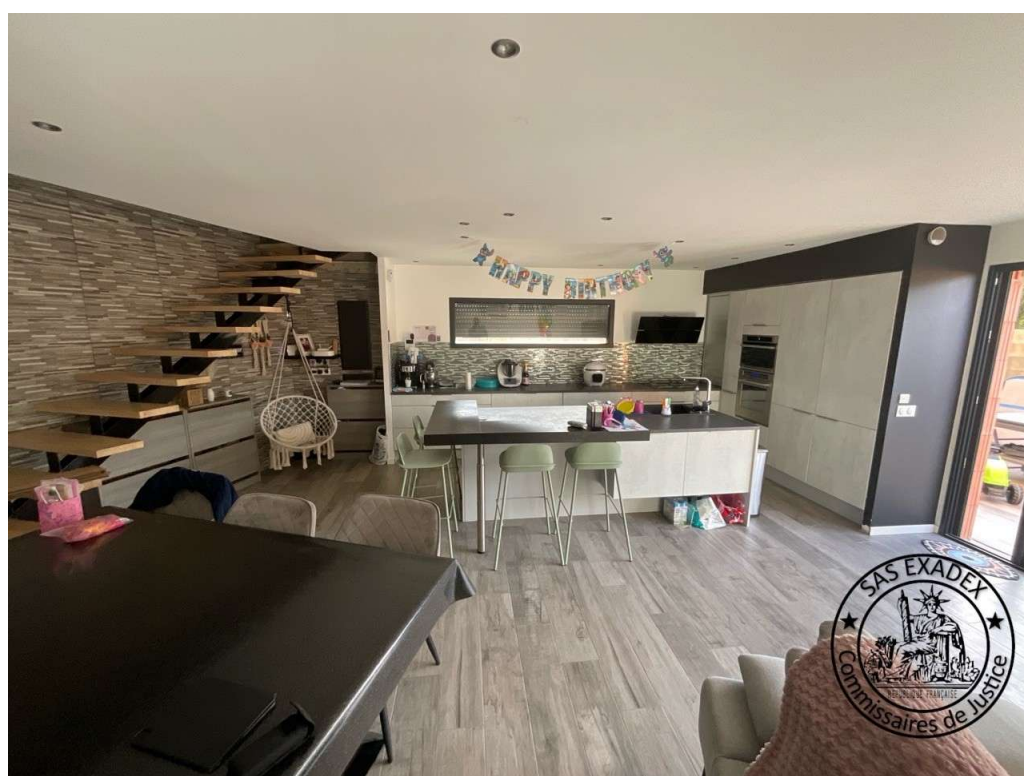
Une plaque à induction de marque Whirlpool.

Un four intégré de marque Whirlpool.

Un escalier marches en bois sans rampe situé à gauche de la porte d'entrée.



1.



2.



3.

5.2. WC :

Les WC se situe une porte à droite depuis l'entrée du séjour (photos 1 à 3).

- Accès : une porte en verre un vantail, ouverture coulissante.
- Sol : carrelage, imitation parquet.
- Absence de plinthe.
- Murs : faïence murale et peinture et coffrage bois côté WC.
- Plafond : peinture.
- Éclairage : spots intégrés au plafond.

Fenêtre 1 fenêtre 1 vantail châssis alu ouverture à la française poignée alu vitrage opaque sécurisé par une grille peinte

- Équipements :

Un ballon d'eau-chaude de marque Atlantic d'une capacité de 300 litres.

Un placard mural en bois placage.

Un WC suspendu avec chasse-d'eau intégrée au mur, deux vitesses.

Un lave-main avec un robinet mitigeur.



1.



2.



3.

5.3. SUITE PARENTALE :

La suite parentale se trouve deuxième porte à droite depuis l'entrée dans le séjour.

Elle est composée d'un dressing, d'une salle d'eau et d'une chambre.

5.4. DRESSING :

Le dressing se trouve deuxième porte à droite depuis l'entrée dans le séjour (photos 1 à 3).

- Accès : une porte en verre, un vantail, ouverture coulissante.

- Sol : carrelage, imitation parquet.

- Absence de plinthe.

- Sol : carrelage, imitation parquet.

- Murs et plafond : peinture.

- Éclairage : spots intégrés au plafond.

- Absence de fenêtre.

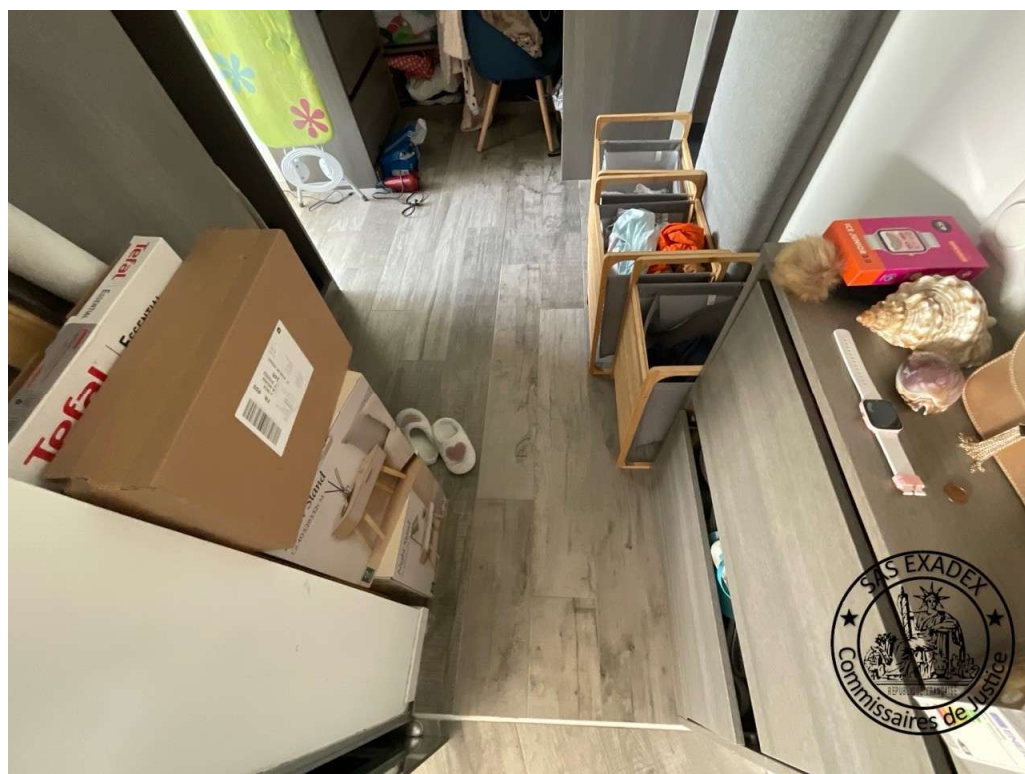
- Équipements :

Un grand dressing en bois placage.

Une climatisation murale réversible de marque Toshiba.



1.



2.



3.

5.5. SALLE D'EAU :

La salle d'eau se situe à droite du dressing (photos 1 à 3).

- Accès libre, pas de porte.

- Sol : carrelage, imitation parquet.

- Absence de plinthe.

- Murs : faïence murale.

- Plafond : peinture.

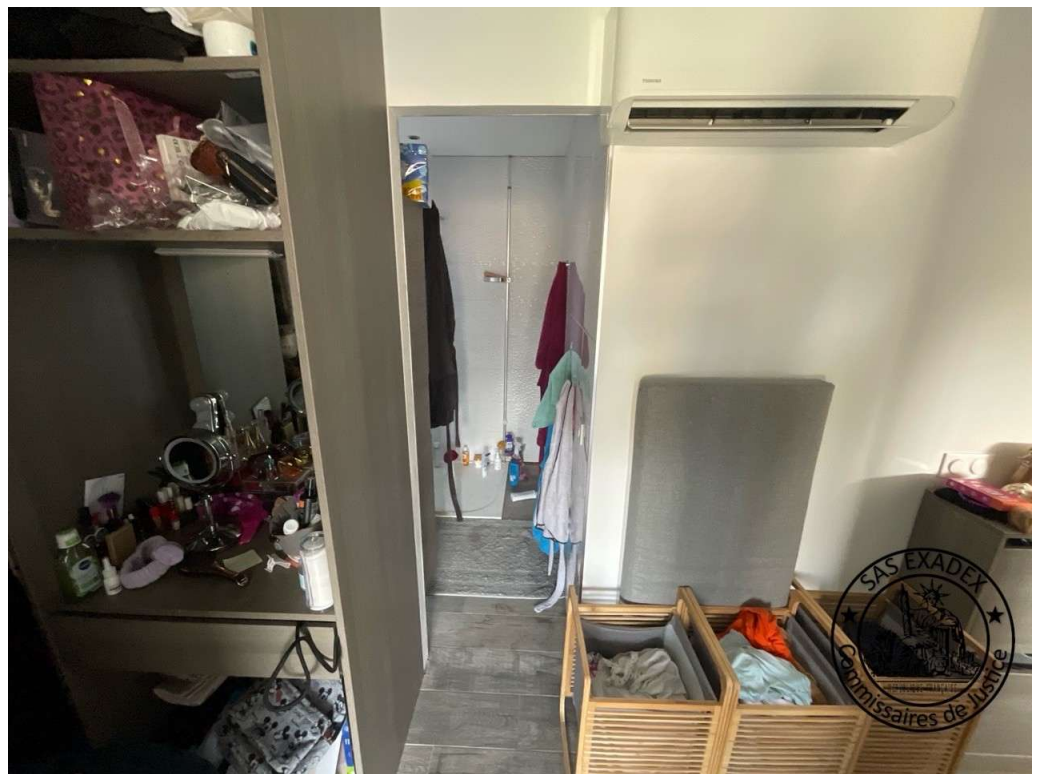
- Éclairage : spots intégrés au plafond.

- Fenêtre : une fenêtre un vantail, châssis en aluminium, ouverture à la française, vitrage opaque, avec une poignée en aluminium, sécurisée par une grille métallique peinte.

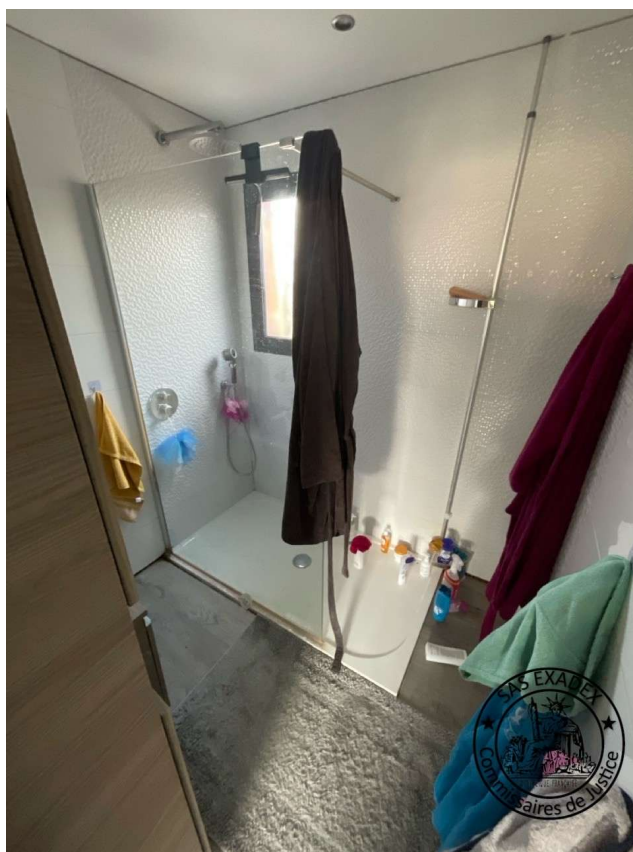
- Équipements :

Une douche à l'italienne avec receveur et parois de douche, douchette et flexible.

Une vasque ronde avec robinet mitigeur sur meuble-bas de salle bain en bois placage avec tiroir.



1.



2.



3.

5.6. CHAMBRE PARENTALE :

La chambre parentale se trouve à gauche du dressing (photos 1 à 3).

- Accès libre, pas de porte.
- Sol : carrelage, imitation parquet.
- Plinthes en bois peintes.
- Murs et plafond : peinture.

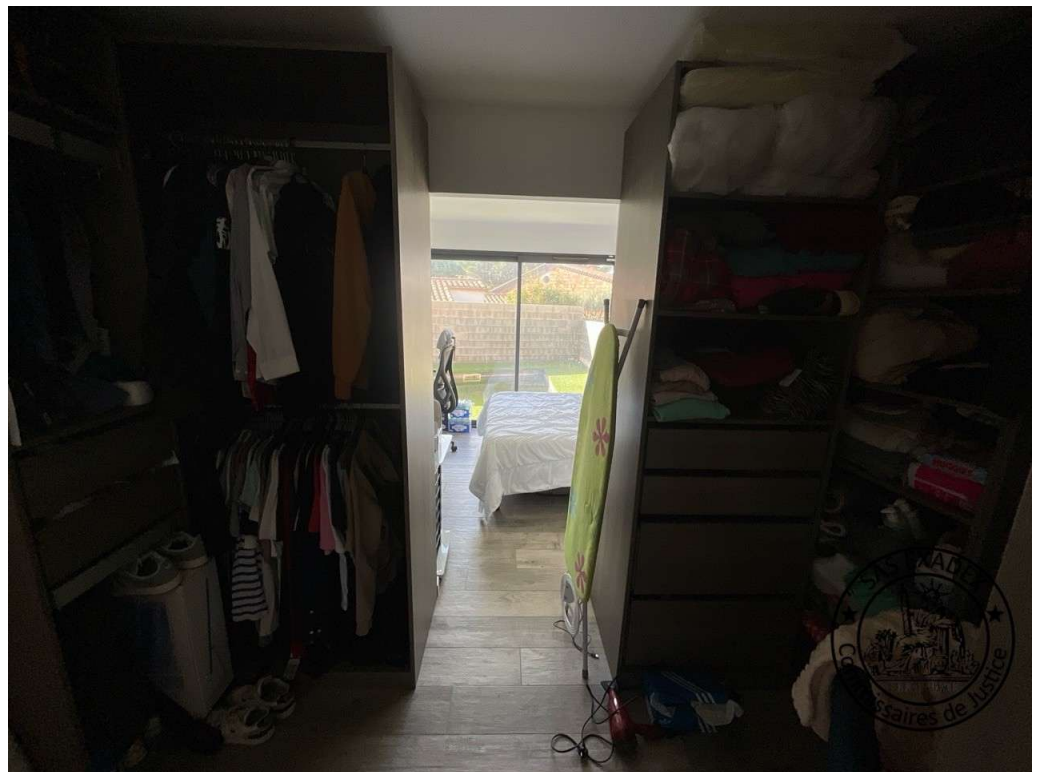
Éclairage : spots intégrés au plafond.

- Fenêtre : une baie-vitrée doubles-vantaux châssis en aluminium, ouverture coulissante, double-vitrage.

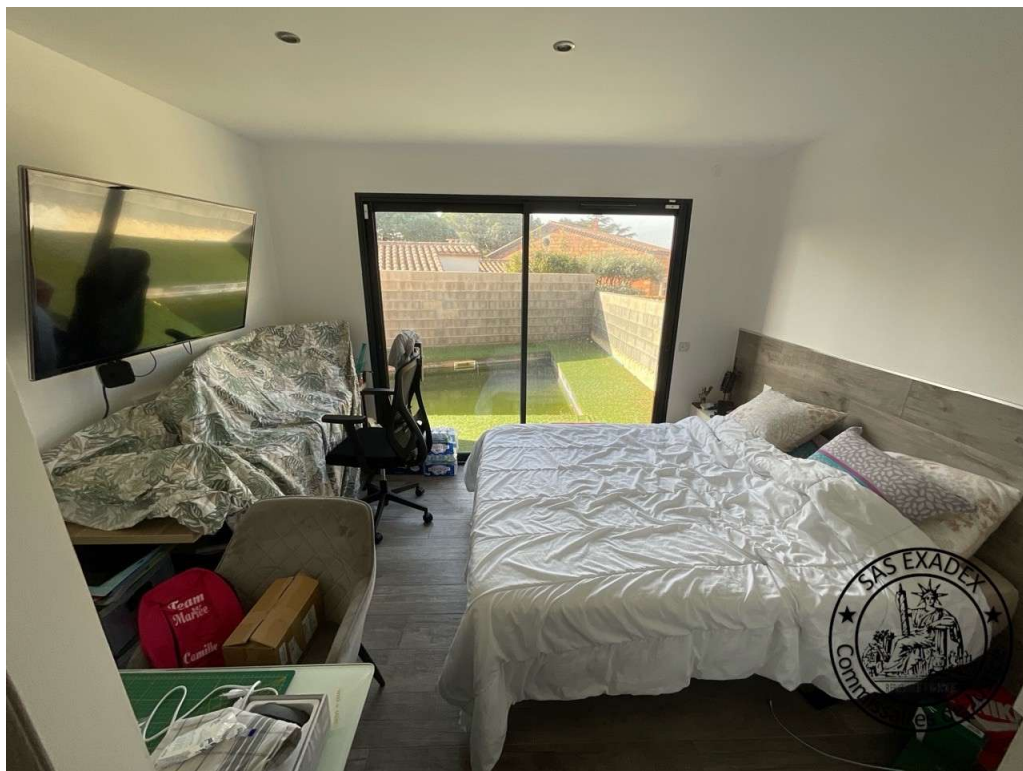
Volet roulant électrique en aluminium.

Elle donne sur le côté gauche de la maison, sur la piscine.

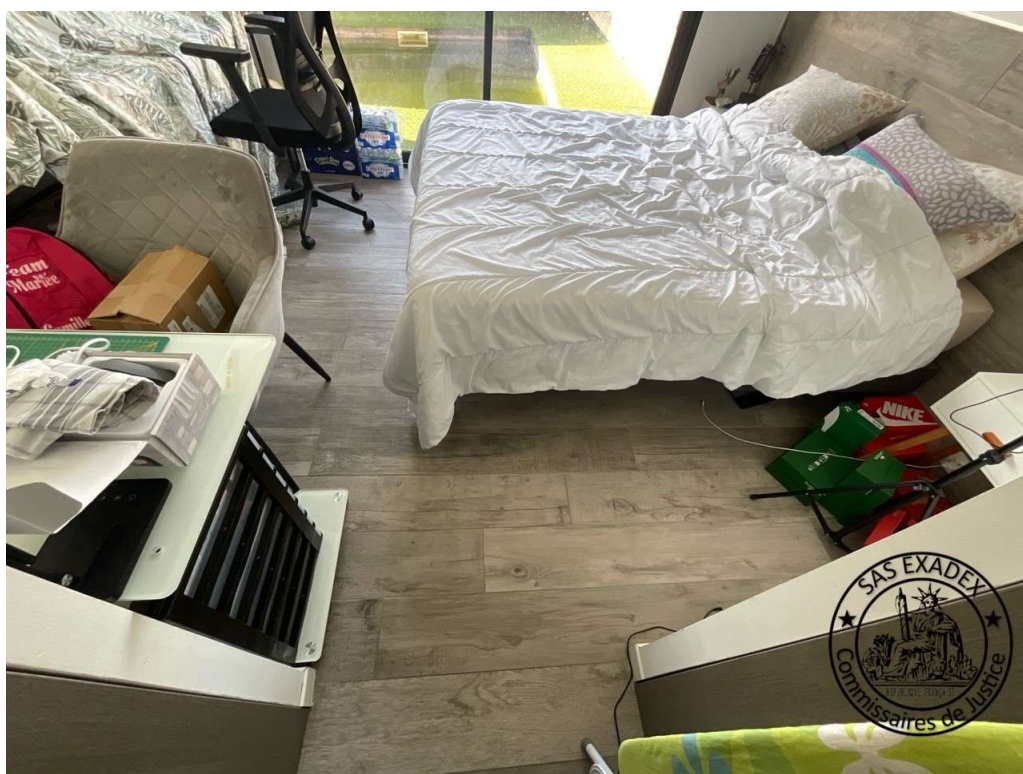
- Absence d'équipement.



1.



2.



3.

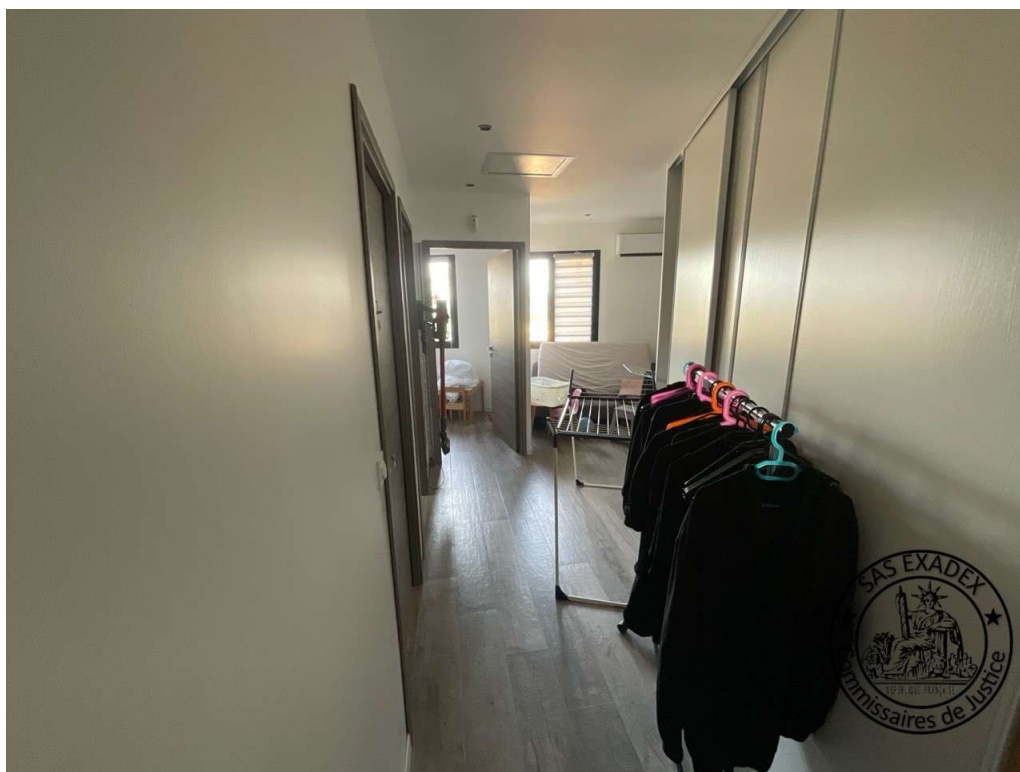
6. PREMIERE ÉTAGE :

6.1. SALLE DE JEUX :

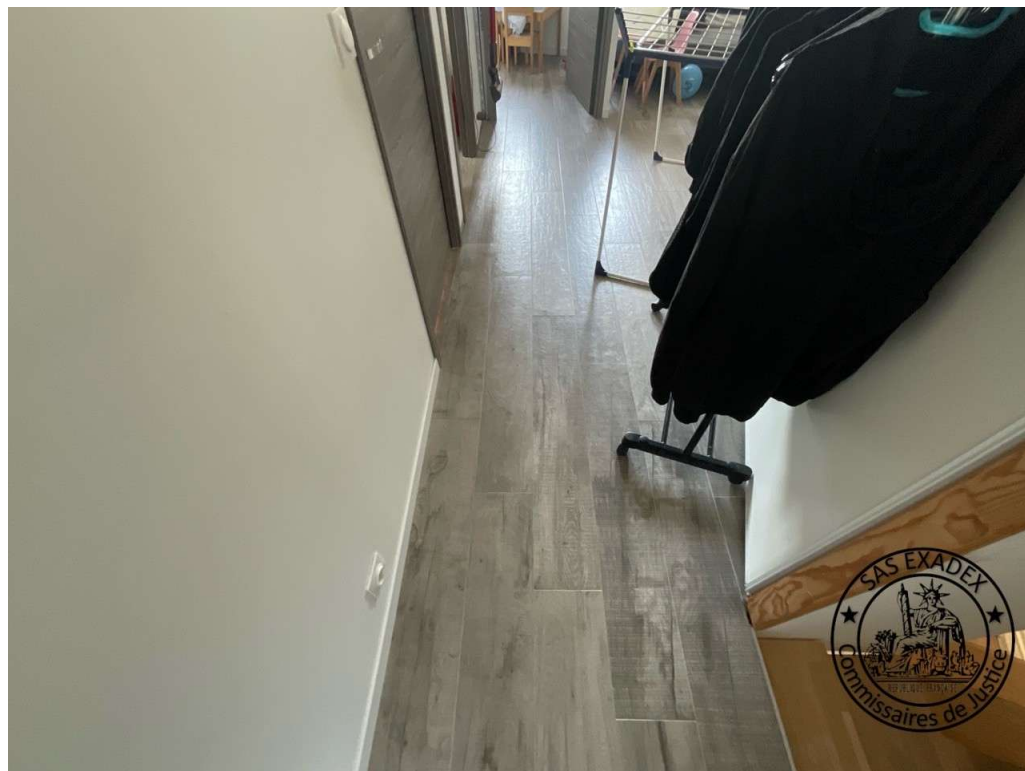
La salle de jeux se trouve en arrivée d'escalier, au niveau du palier de l'étage (photos 1 à 4).

Accès libre par l'escalier , pas de porte

- Sol : carrelage, imitation parquet.
- Plinthes en bois peintes.
- Murs et plafond : peinture.
- Éclairage : spots intégrés au plafond.
- Fenêtre : une fenêtre doubles-vantaux châssis aluminium, ouverture à la française, double-vitrage, avec poignée en aluminium.
Volet roulant électrique en aluminium.
- Équipements :
Un grand placard mural avec étagères sur la droite, avec portes en bois placage, ouvertures coulissantes.
Une climatisation murale réversible de marque Toshiba.
Une trappe de visite au plafond pour accéder au combles.



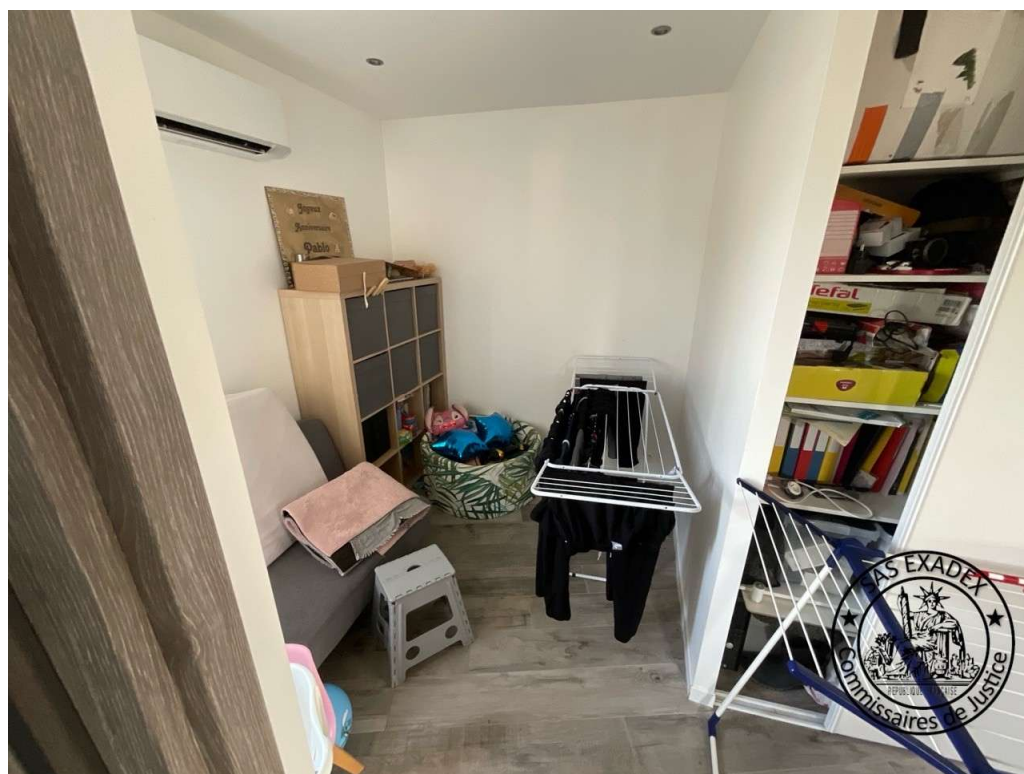
1.



2.



3.



4.

6.2. CHAMBRE 1 :

La chambre 1 se trouve première porte à gauche de la salle de jeux (photos 1 à 3).

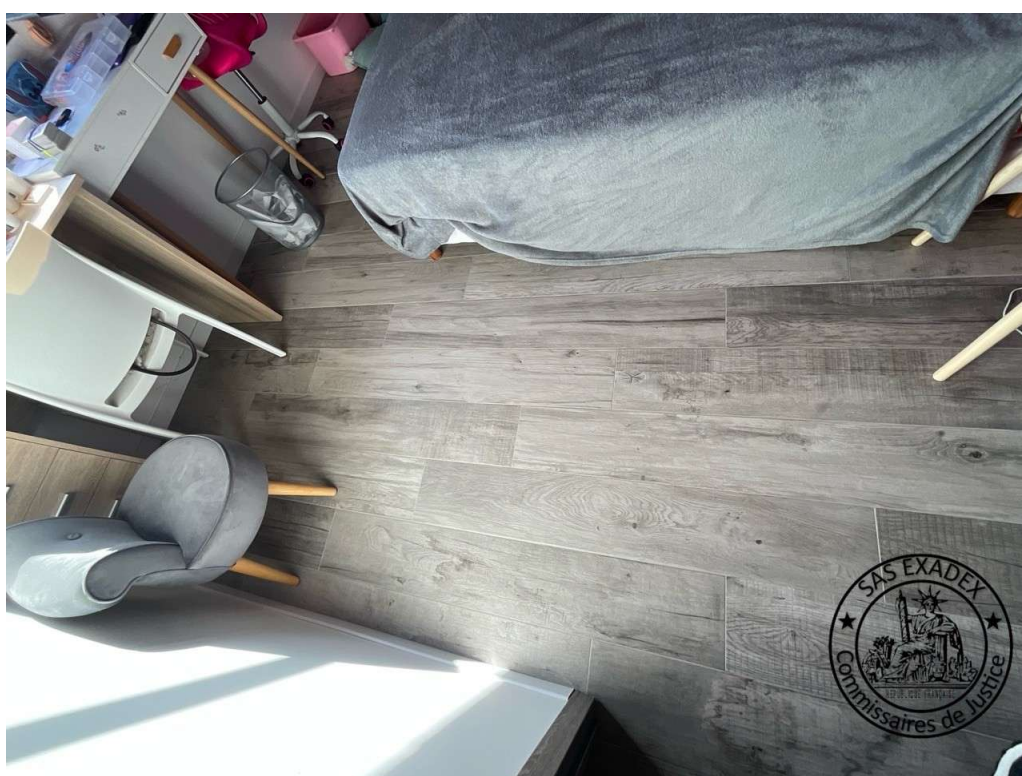
- Accès : un porte isoplané en bois, un vantail avec une poignée métallique à bec de canne.
- Sol : carrelage, imitation parquet.
- Plinthes en bois peintes.
- Murs et plafond : peinture.
- Éclairage : spot intégrés au plafond.
- Fenêtre : une fenêtre doubles-vantaux châssis aluminium, ouverture à la française, double-vitrage, avec poignée en aluminium.
Volet roulant électrique en aluminium.
- Absence d'équipement.



1.



2.



3.

6.3. SALLE D'EAU / WC :

La salle d'eau se situe deuxième porte à gauche de la salle de jeux (photos 1 à 3).

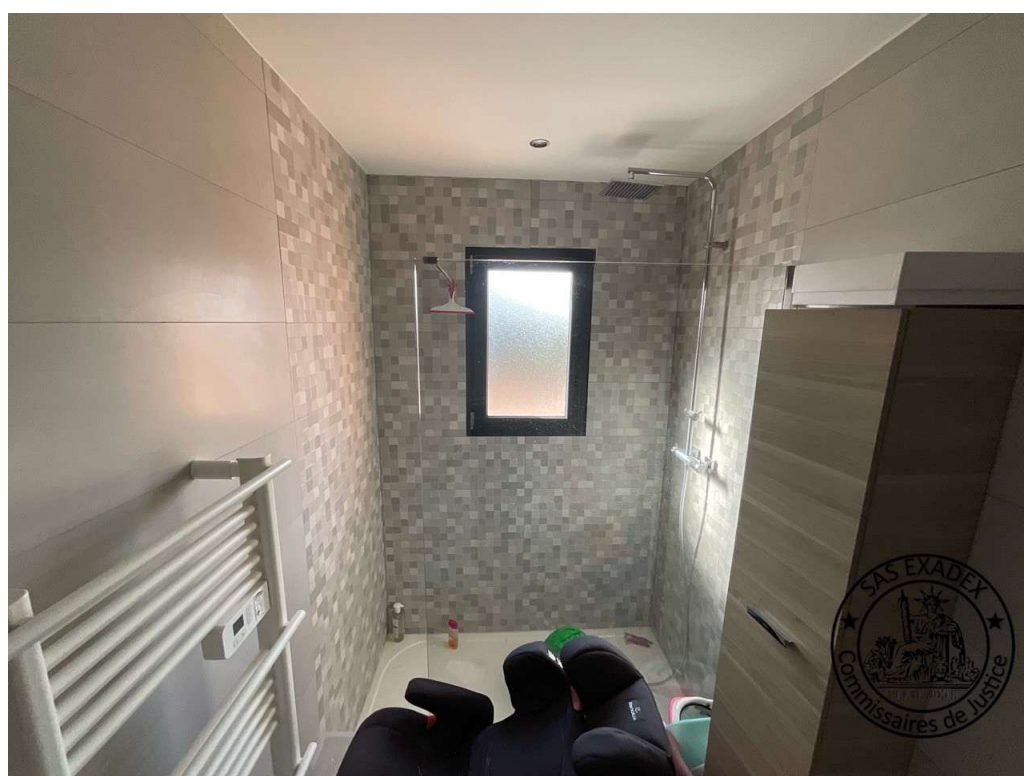
- Accès : une porte isoplane en bois, un vantail avec une poignée métallique à bec de canne.
- Sol : carrelage, imitation parquet.
- Absence de plinthe.
- Murs : faïence murale.
- Plafond : peinture.
- Fenêtre : une fenêtre un vantail, châssis en aluminium, ouverture à la française, vitrage opaque, sans poignée.
- Éclairage : spots intégrés au plafond.
- Équipements :
 - Un WC suspendu avec chasse-d'eau intégrée au mur, deux vitesses.
 - Une douche à l'italienne avec receveur et parois de douche, douchette et flexible.
 - Une vasque avec robinet mitigeur sur un meuble sous-vasque en bois placage avec tiroirs.
 - Un sèche-serviette mural métallique électrique.



1.



2.

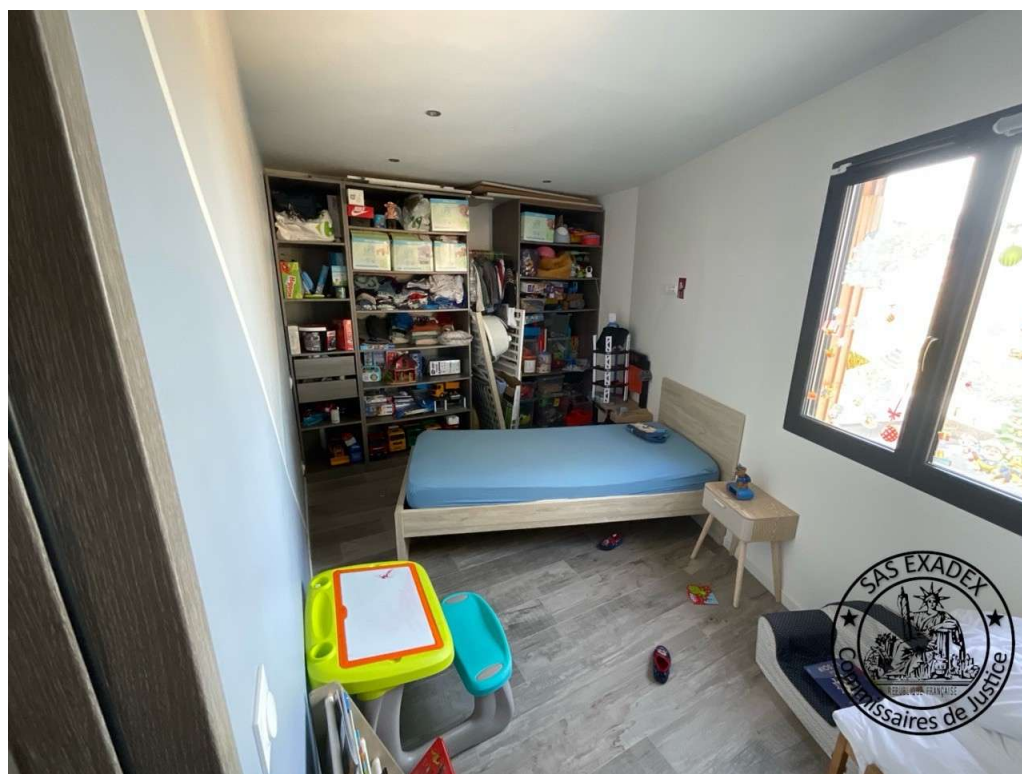


3.

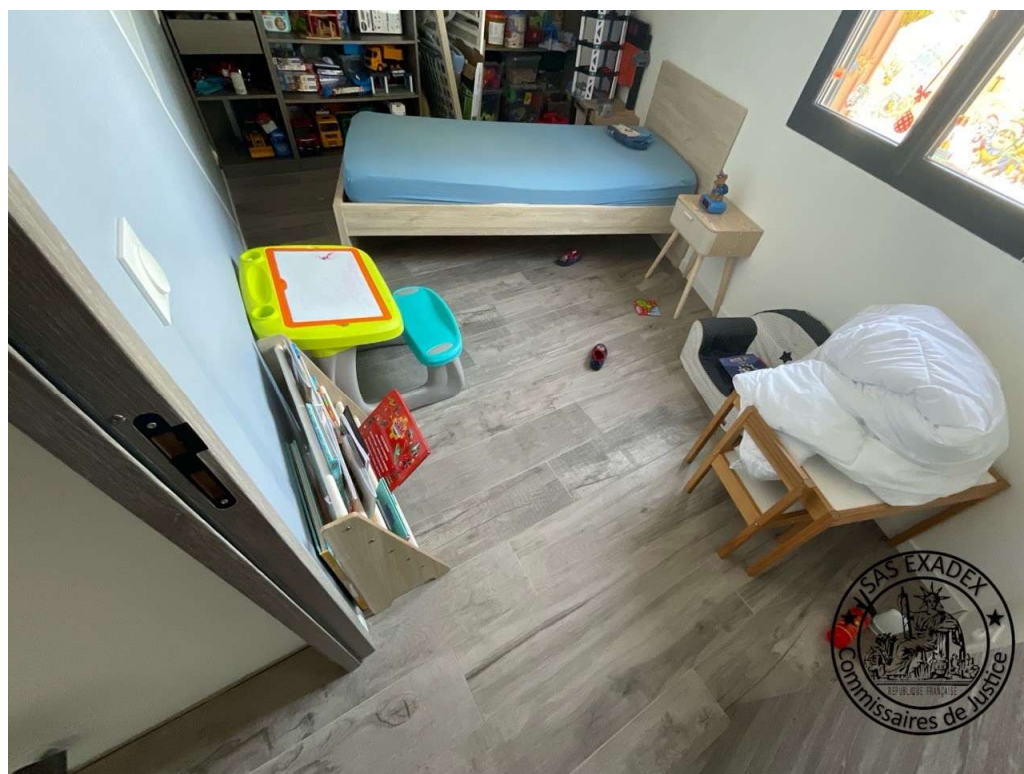
6.4. CHAMBRE 2 :

La chambre 2 se trouve troisième porte à gauche de la salle de jeux (photos 1 à 3).

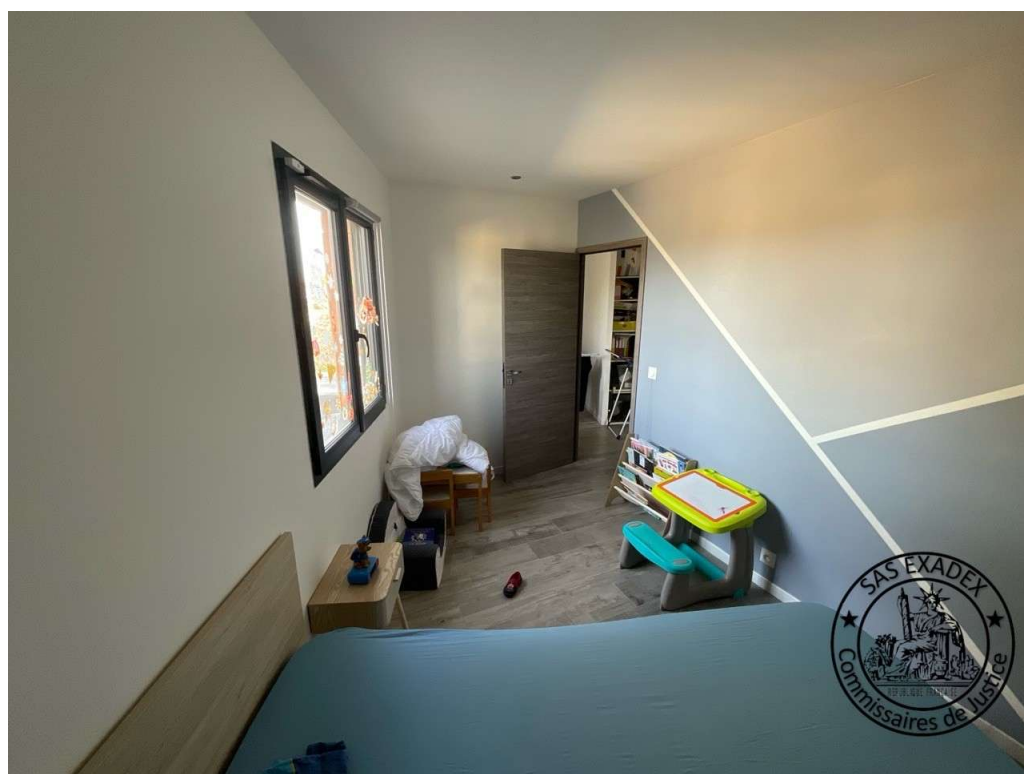
- Accès : un porte isoplan en bois, un vantail avec une poignée métallique à bec de canne.
- Sol : carrelage, imitation parquet.
- Plinthes en bois peintes.
- Murs et plafond : peinture.
- Éclairage : spot intégrés au plafond.
- Fenêtre : une fenêtre doubles-vantaux châssis aluminium, ouverture à la française, double-vitrage, avec poignée en aluminium.
Volet roulant électrique en aluminium.
- Absence d'équipement.



1.



2.



3.

7. ACCESSOIRES :

7.1. ÉNERGIES :

- Électricité.
- Pas de gaz.
- Chauffage : climatisation réversible de marque Toshiba.
- dispositif de refroidissement des locaux : climatisation réversible de marque Toshiba.
- Système de production d'eau chaude : un ballon d'eau-chaude de marque Atlantic d'une capacité de 300 litres.

7.2. DIAGNOSTIC :

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

- Termites
- Diagnostic Énergétique
- État des risques et pollutions

- Attestation de surface habitable.

REMARQUES GÉNÉRALES

Fin des constatations à 10H20.

PIÈCES ANNEXÉES :

- Dossier de diagnostic technique
- Attestation de surface plancher

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=SI:FR-434202180
Date : mercredi 5 mars 2025 17:56:36



Mickael GEORGET
Commissaire de Justice

Annexe

Département :
HERAULT
Commune :
BALARUC LES BAINS

Section : BE
Feuille : 000 BE 01

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 18/11/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

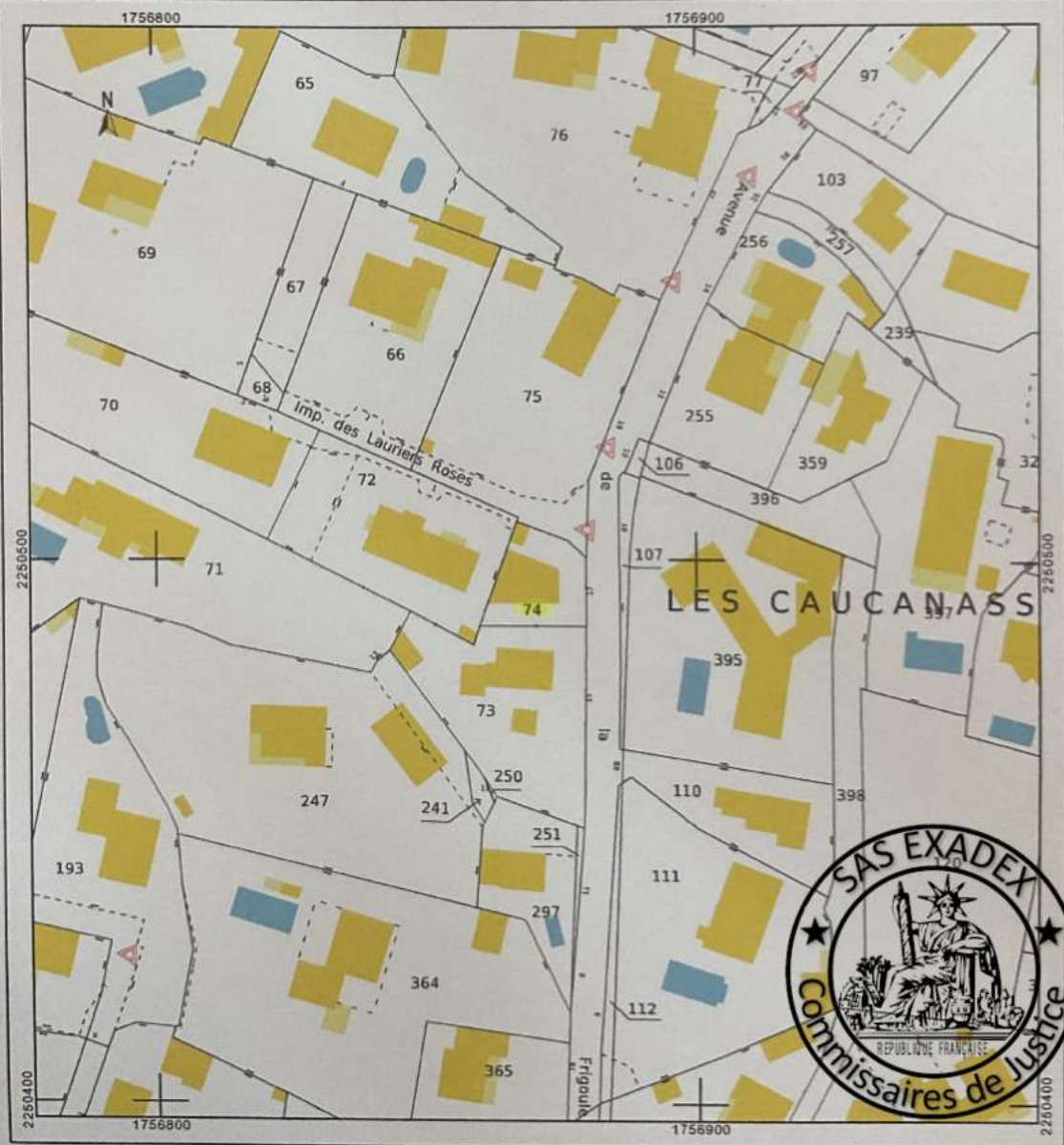
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF MONTPELLIER
Le Millénaire 156 rue Alfred NOBEL
34060
34060 MONTPELLIER CEDEX 02
tél. 04 11 28 49 64 - fax
edit34.ptgcl@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



1.