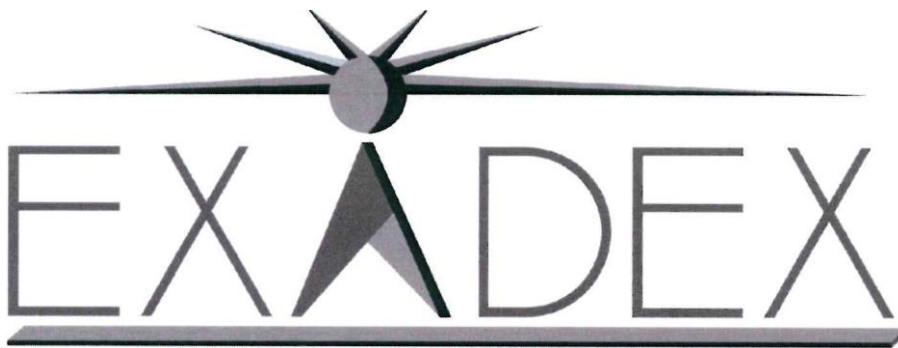


PROCES-VERBAL DE CONSTAT



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 JEUDI HUIT JUIN
DEUX MILLE VINGT TROIS
à 15 heures 30.

A LA REQUETE DE :

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU LANGUEDOC, au capital de variable €, dont le siège social est Avenue de Montpellier - Maurin, 34970 LATTES, FRANCE, immatriculée au RCS de MONTPELLIER n°492 826 417, agissant diligence de son représentant légal en exercice,

M'AYANT EXPOSE :

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

XXX

Agissant en vertu de :

D'un arrêt rendu par la Cour d'appel de Montpellier en date du 18/05/2022 signifié à partie le 15/06/2022 avec certificat de non pourvoi délivré le 05/09/2022

D'un jugement rendu par le tribunal de grande instance de Montpellier en date du 17/06/2019.

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 02 mai 2023 et des articles R322-1 à 322-3 du Code des procédures civiles d'exécution,

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti par la SCI ACAM 34,

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

244 rue de Leyde
Résidence Nouveau Peyrou
Bâtiment B5
Appartement 9D
34080 MONTPELLIER

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

Dans un ensemble immobilier : les biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble sis Avenue de Louisville, cadastré section LR n°51 pour une contenance de 77 a 58 ca :

LE LOT N°162 : un appartement de type 3 au 9ème étage et les 387/ 100 000èmes des parties communes générales.

LE LOT N°249 : une cave au sous-sol du bâtiment B et les 4/ 100 000èmes des parties communes générales.

L'ensemble immobilier sus-désigné au fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître DI-JON, notaire à MONTPELLIER, en date du 07/03/1972, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 30/03/1972, vol. 26 n°244.

Déclarant en outre que ces biens appartiennent à XXXX suivant acte de vente reçu par Maître AVEZOU, notaire au Grau du Roi, en date du 04/07/2006 publié au service de la publicité de MONTPELLIER 1 le 12/07/2006, vol.2006 P n° 9483.

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 :

244 rue de Leyde
Nouveau Peyrou bâtiment B5 appartement 9D

34080 MONTPELLIER

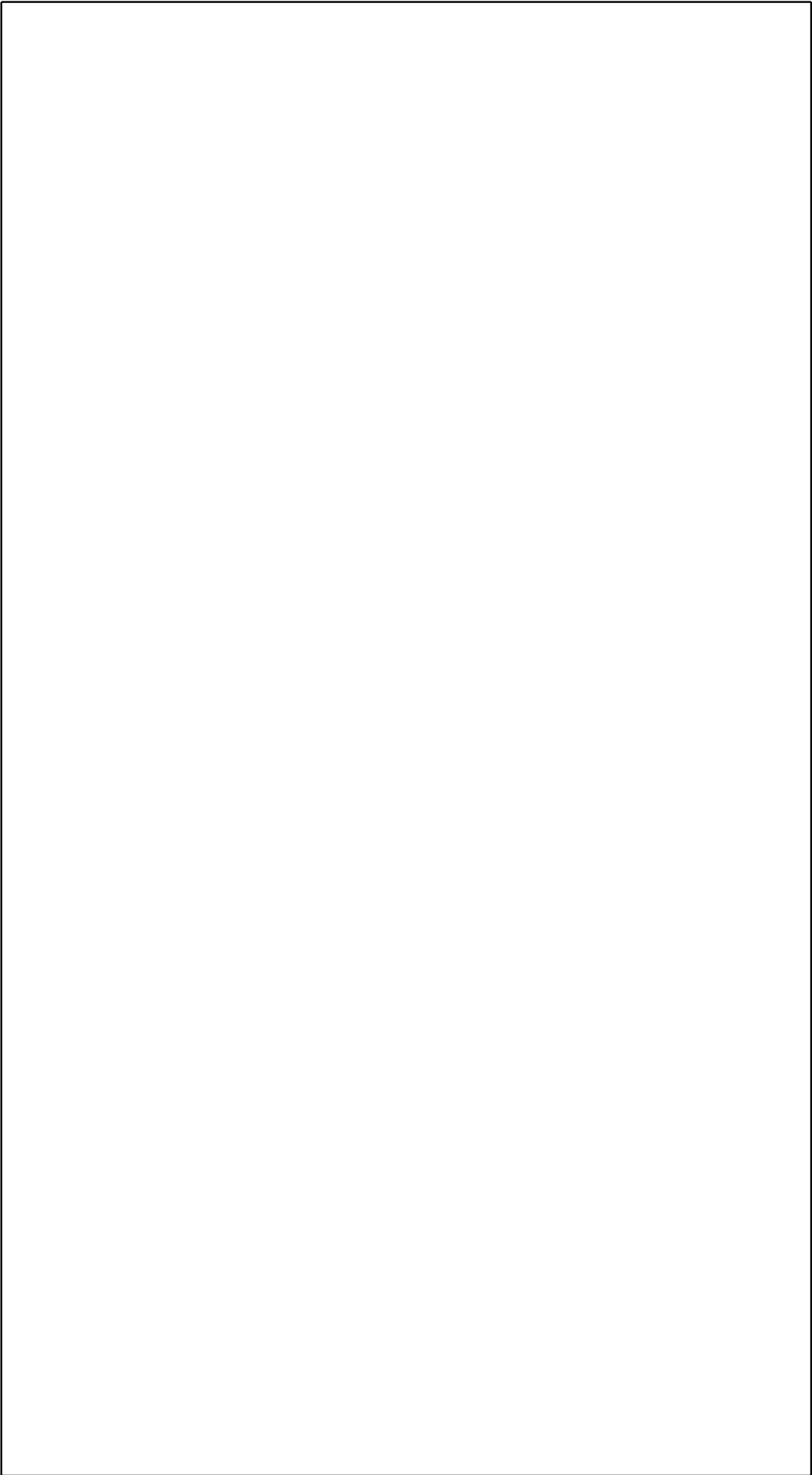
EN PRÉSENCE DE :

Monsieur Fabien GRIZIAUX, FOCUS, Diagnostiqueur, ainsi déclaré,
Madame XXX, Locataire actuelle, ainsi déclarée, Monsieur XXX, Locataire actuel, ainsi déclaré.

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

SOMMAIRE

1. OCCUPATION DU LOGEMENT ET CONDITION D'ACCÈS :	6
2. LOCALISATION DU BIEN :	12
3. SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ :	13
4. LOT N°249 :	14
5. LOT N°162 :	15
6. ENTRÉE :	16
7. SÉJOUR :	18
8. LOGGIA :	22
9. COULOIR DE DISTRIBUTION :	24
10. CUISINE :	26
11. WC :	31
12. SALLE DE BAIN :	33
13. DRESSING :	37
14. CHAMBRE 1 :	38
15. CHAMBRE 2 :	41
16. ENERGIES :	44
17. DIAGNOSTIC :	45
18. ESTIMATION DE LA VALEUR DU BIEN :	46



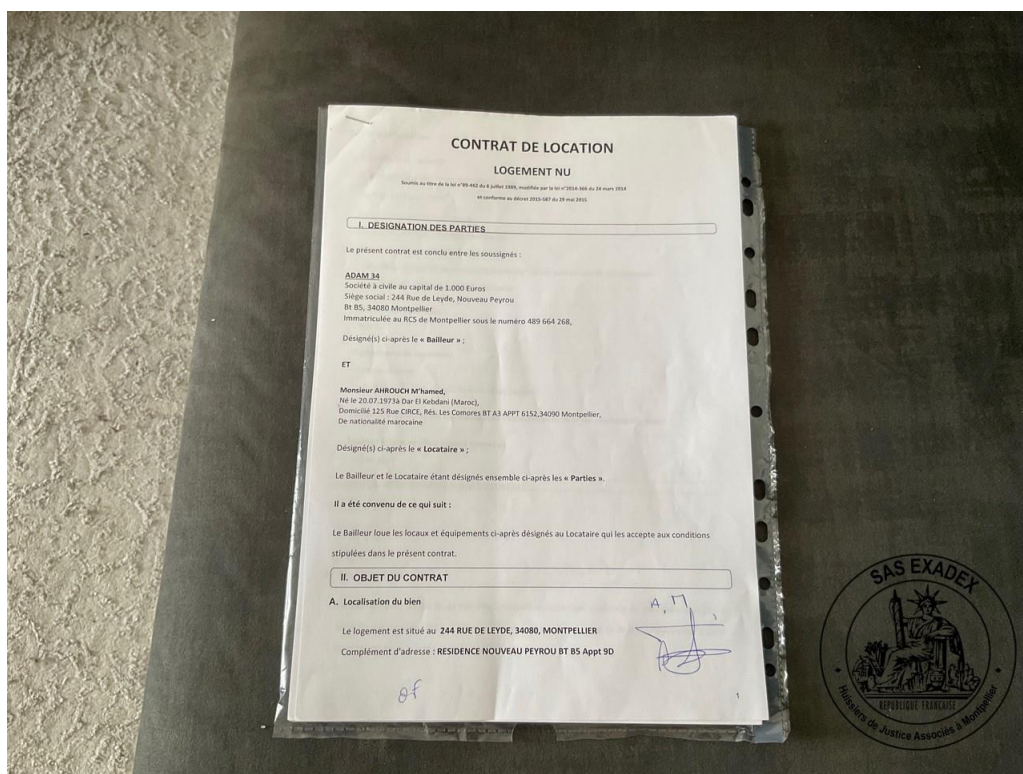
1. OCCUPATION DU LOGEMENT ET CONDITION D'ACCÈS :

En l'absence XXX propriétaire.

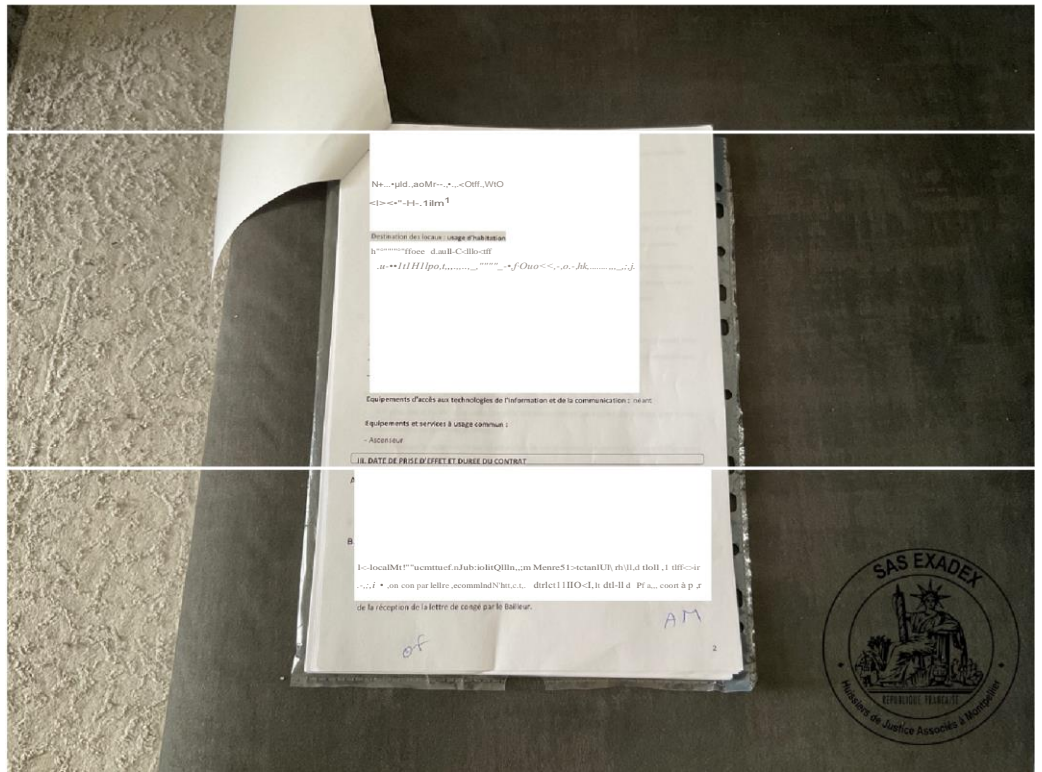
Le bien est actuellement occupé deux locataires suivant bail sous seing privé à usage d'habitation d'une durée de 6 années à effet au 15 août 2020 (photos 1 à 10) :

- Monsieur XXX
- Madame XXX, son épouse

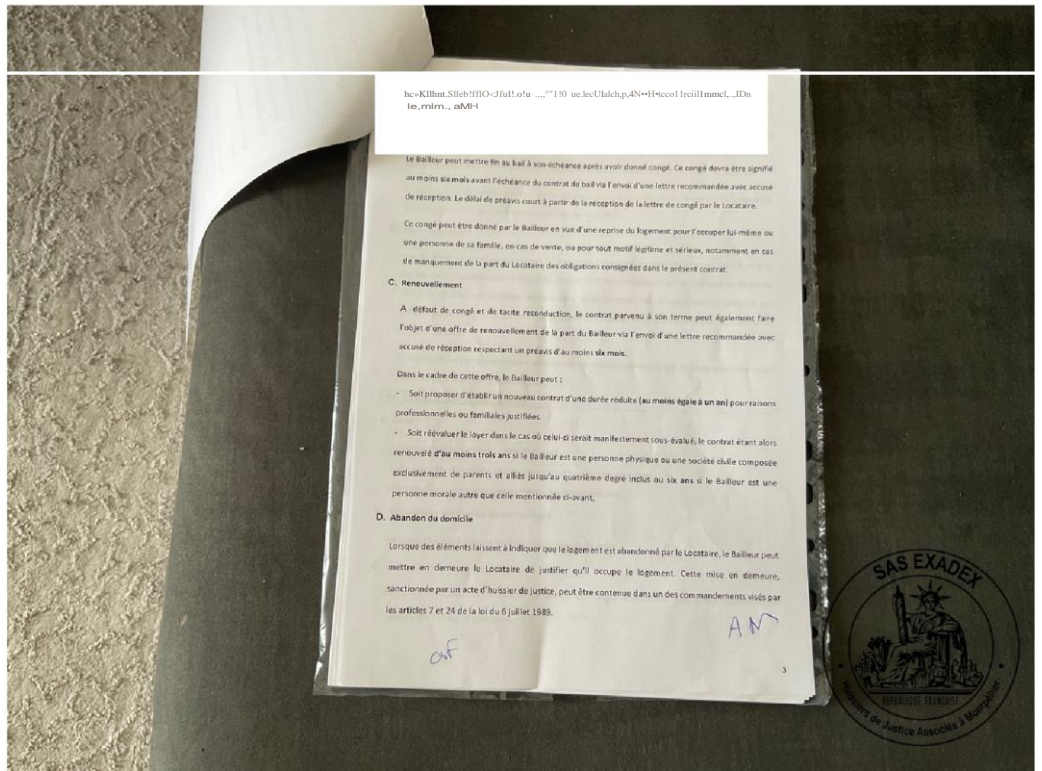
Lesquels nous ouvrent la porte et nous laissent instrumenter.



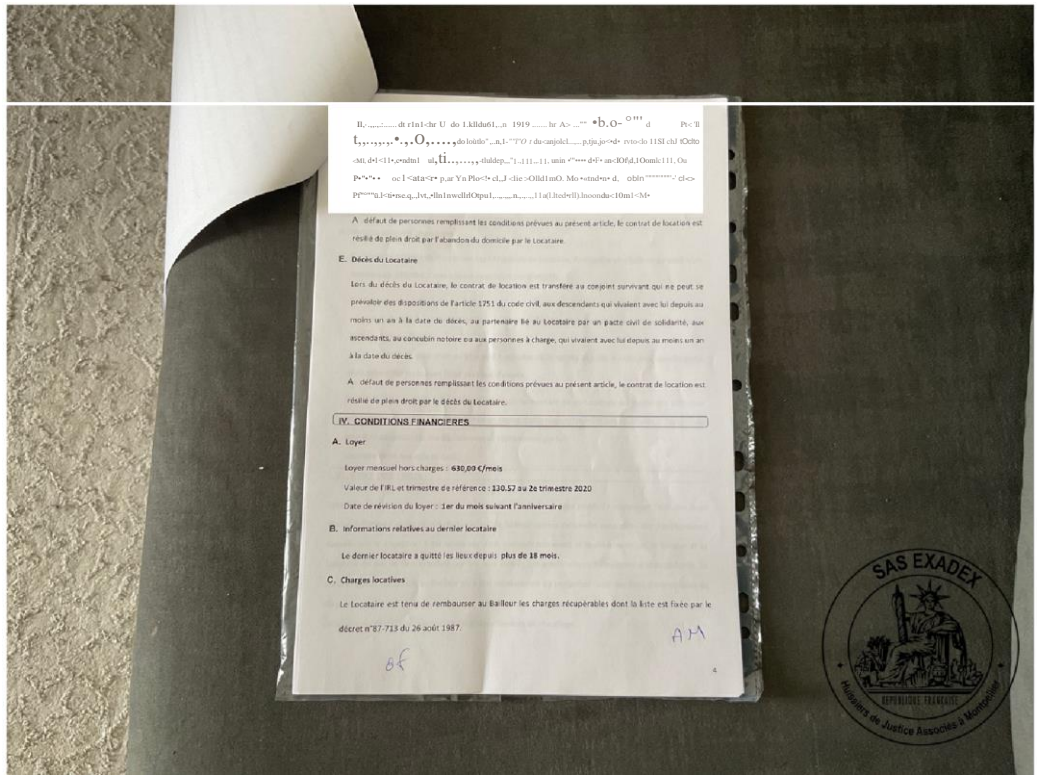
1.



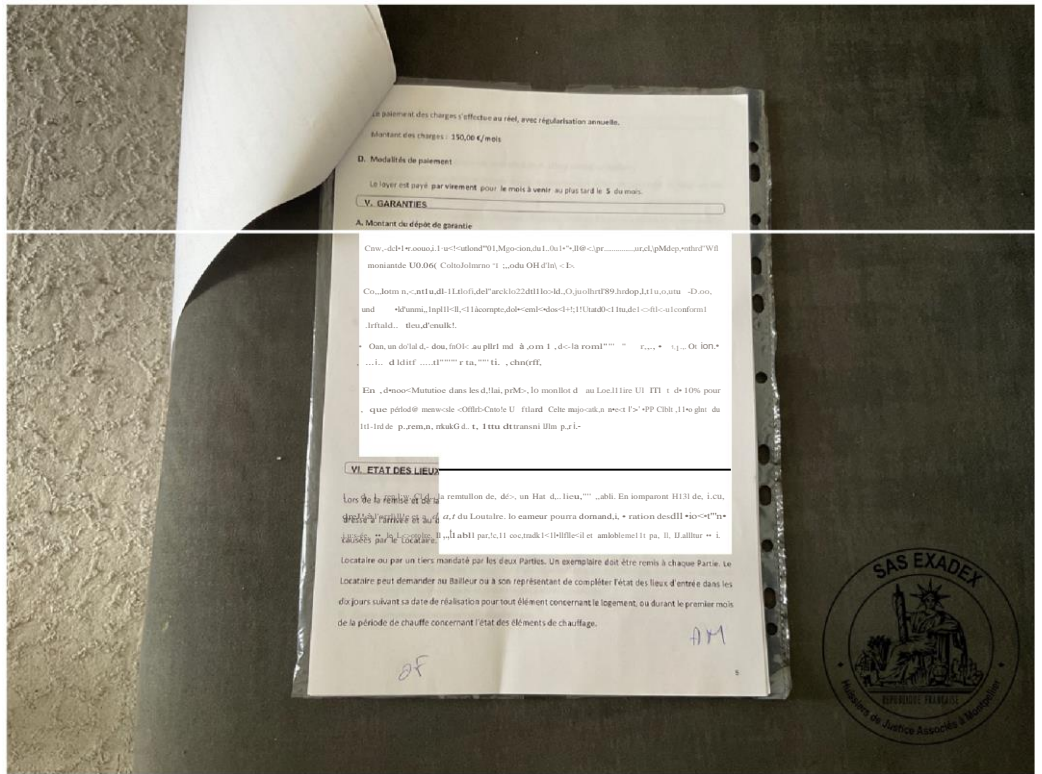
2.



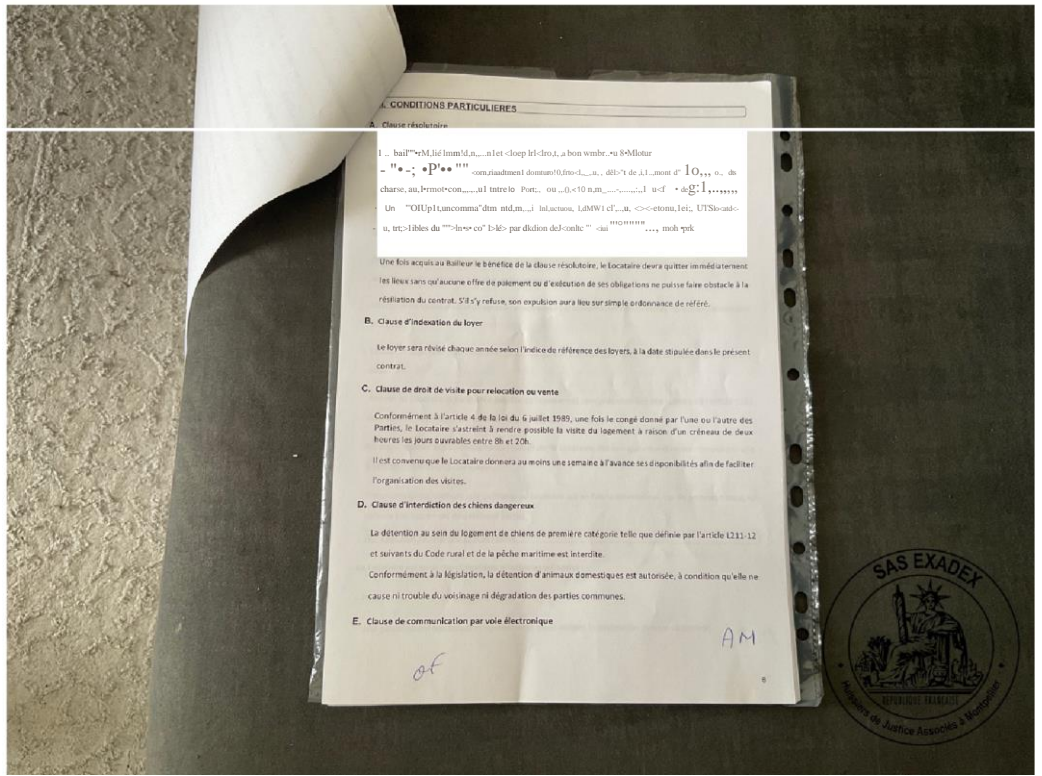
3.



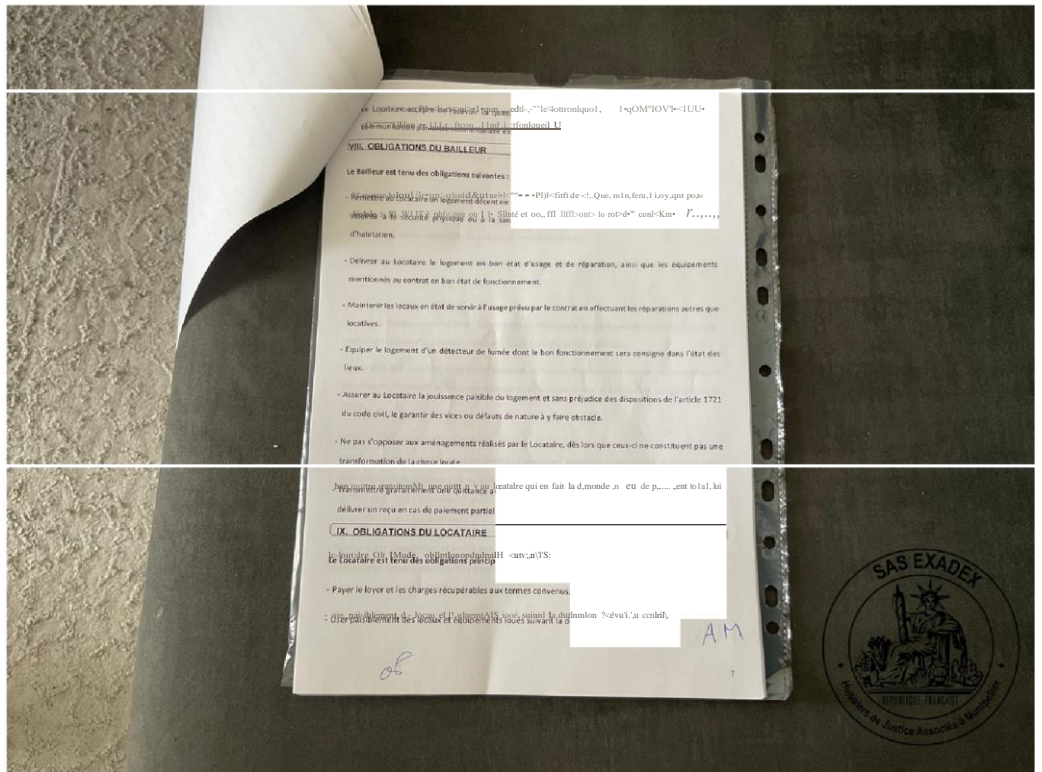
4.



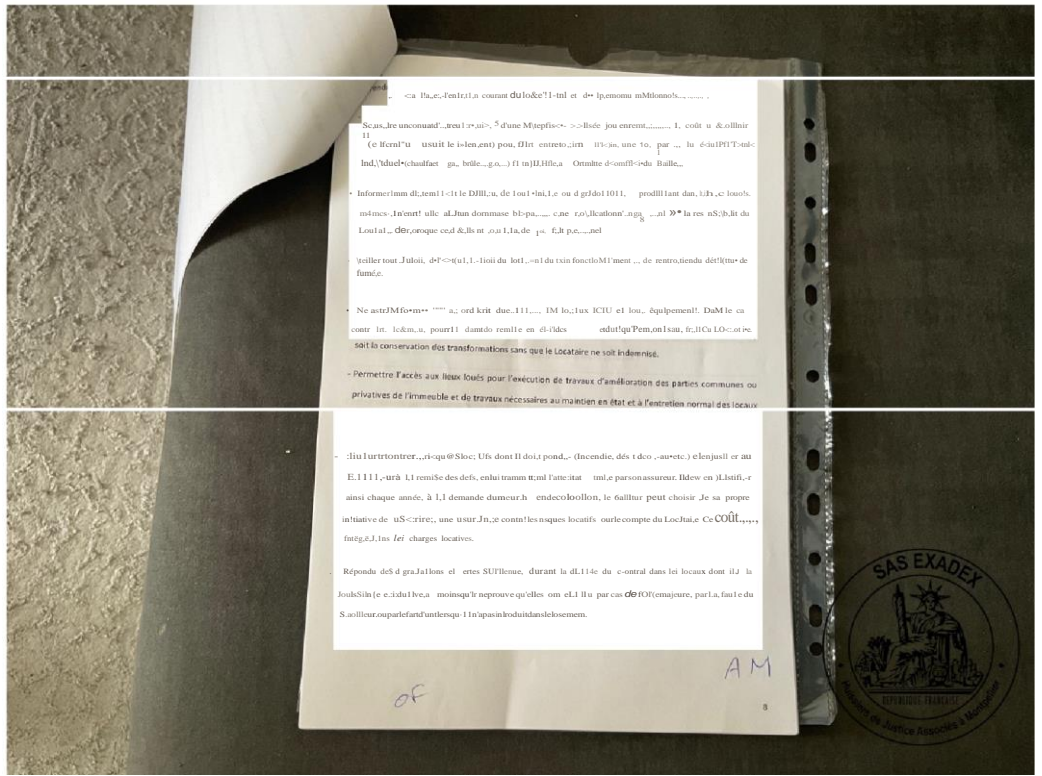
5.



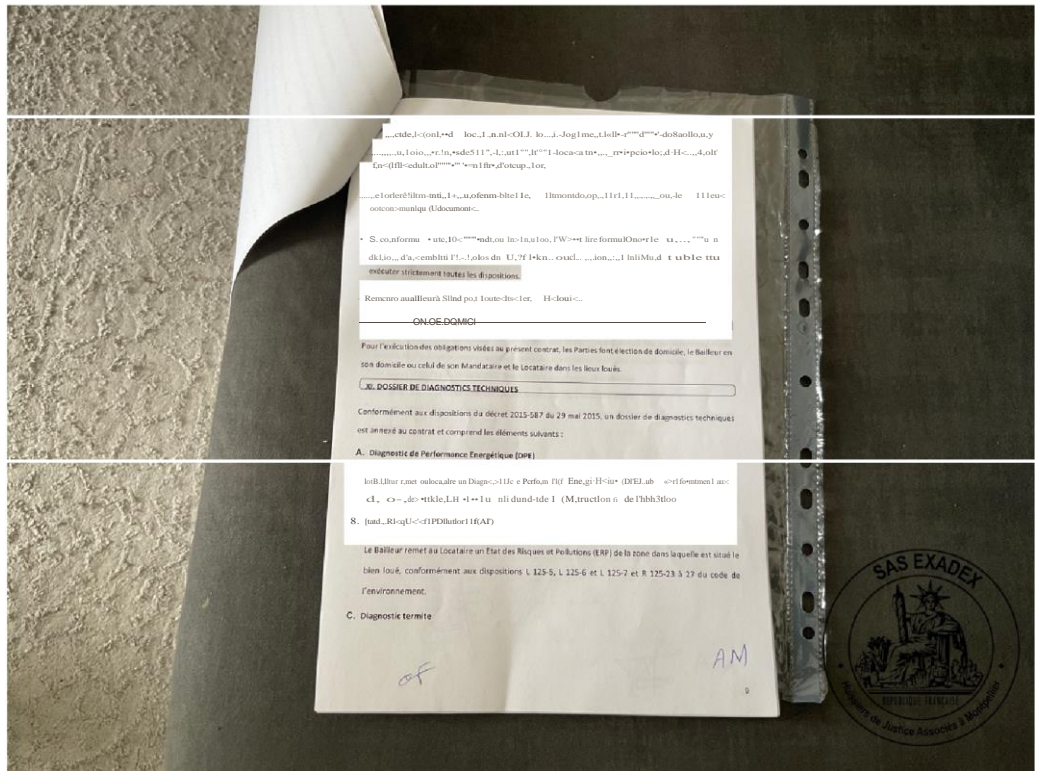
6.



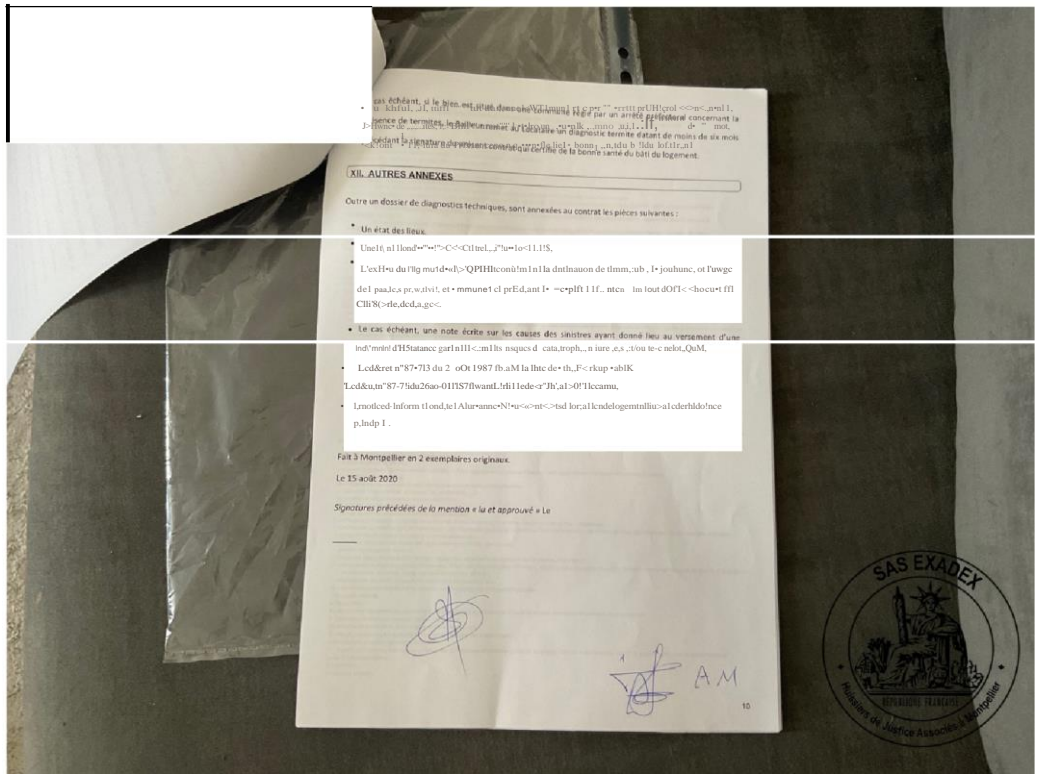
7.



8.



9.



10.

2. LOCALISATION DU BIEN :

L'immeuble est situé dans le quartier de la Paillade.

3. SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ :

Le syndic est la SARL TEMIC 113 située Quai Jean Périquier à (34070) MONTPELLIER.

4. LOT N°249 :

Une cave au sous-sol du bâtiment B et les 4 / 100.000èmes des parties communes générales.

Monsieur XXX me déclare que le propriétaire ne lui a pas loué de cave et qu'il ne sait pas où elle se trouve au sous-sol.

5. LOT N°162 :

Il s'agit d'un appartement de type F3 se trouvant au 9ème étage de l'immeuble.

Il présente une surface Loi Carrez totale de : 70,51 m² pour une surface totale de 79,33 m².

Pas de garage.

Pas de place de stationnement.

Une cave au sous-sol non louée et non localisée.

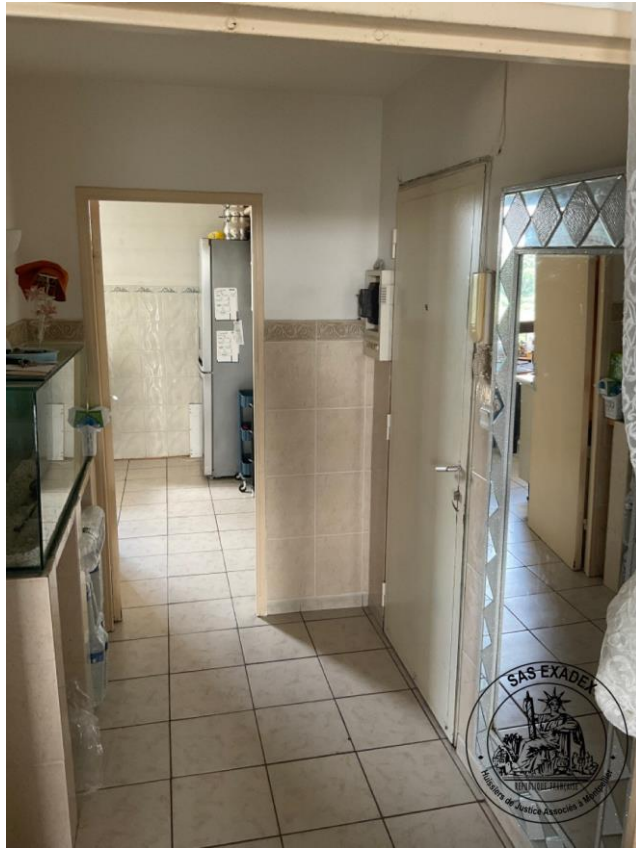
6. ENTRÉE :

Vue d'ensemble (photos 1 et 2).

- Sol : carrelage.
- Plinthes : carrelage.
- Murs : peintures et faïence murale.
- Plafond : peinture
- Absence de fenêtre.



1.



2.

7. SÉJOUR :

Le séjour est situé à gauche de l'entrée.

Vue d'ensemble (photos 1 à 4).

- Accès : libre, pas de porte.
- Sol : carrelage.
- Plinthes : carrelage.
- Murs : peintures et faïence murale.
- Plafond : peinture.
- Fenêtre : une porte-fenêtre châssis en bois, simple vitrage.
- Équipements :
une climatisation murale.



1.



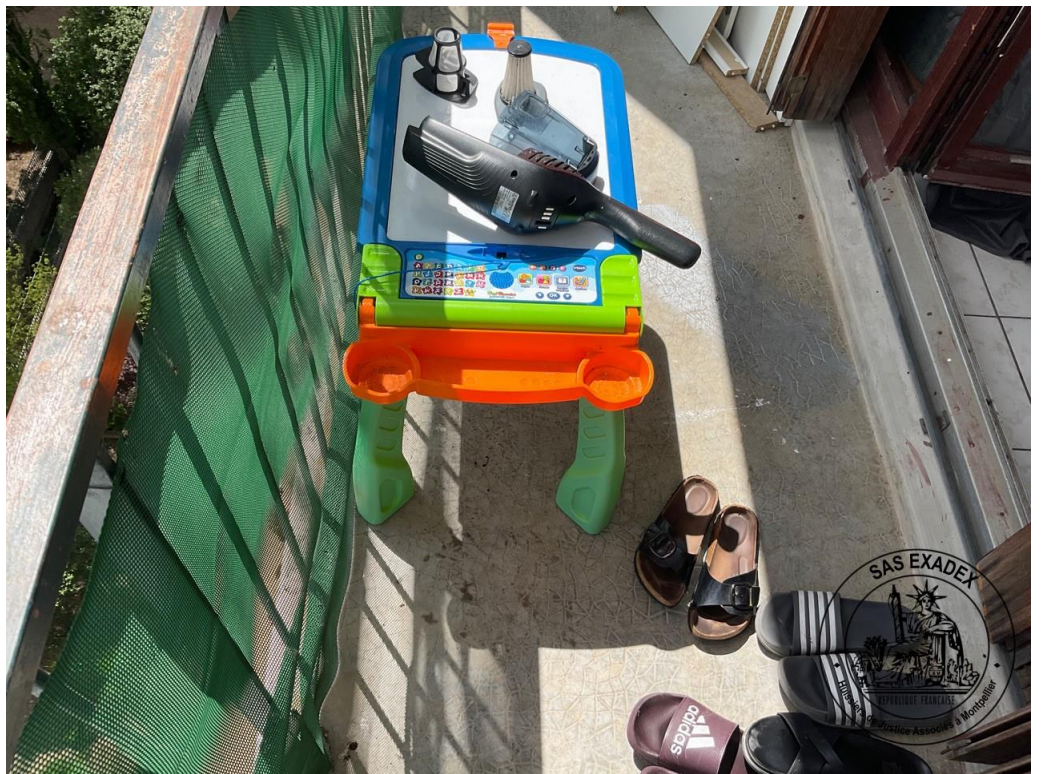
2.



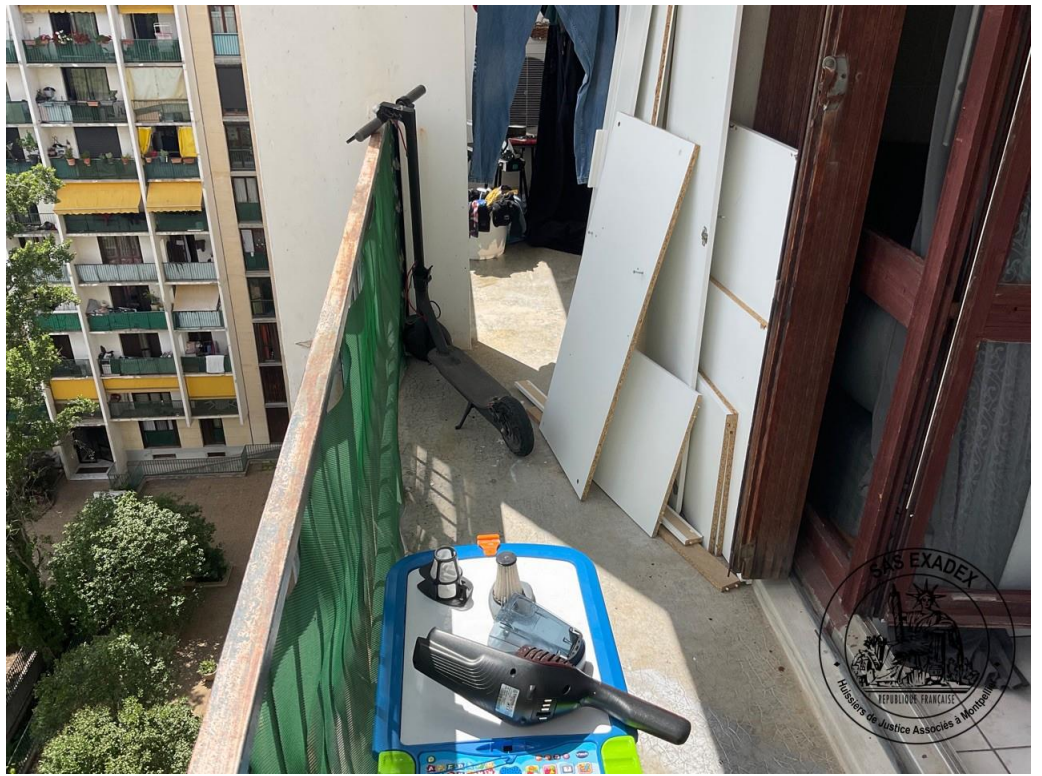
3.



4.



5.



6.



7.

8. LOGGIA :

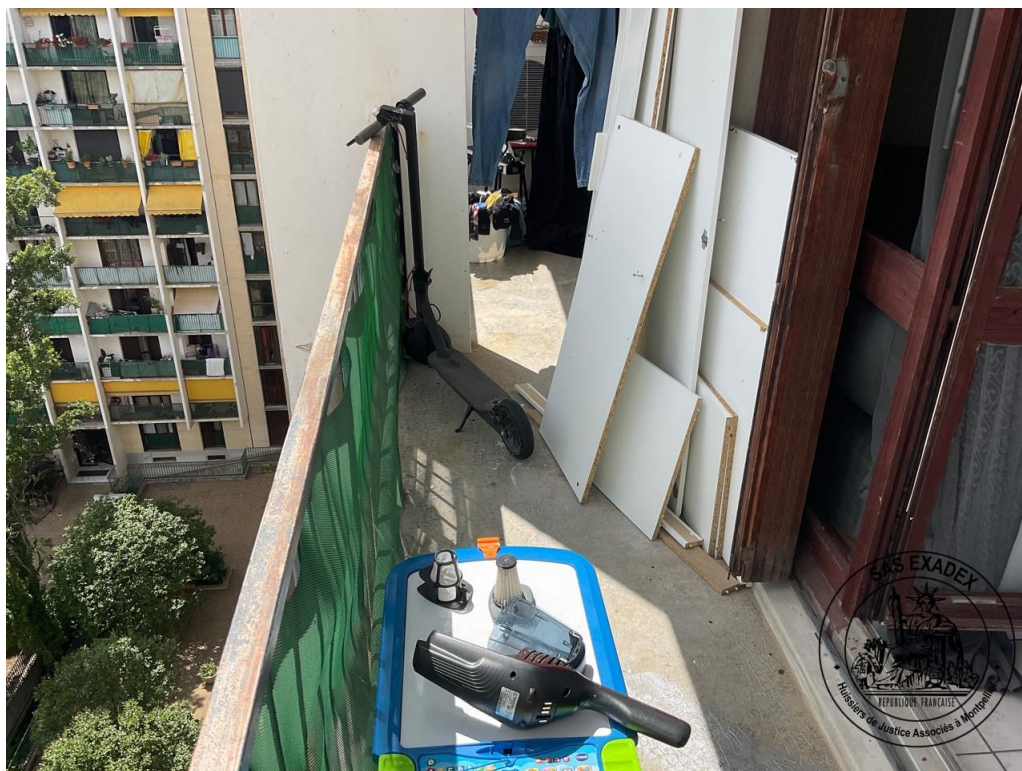
La loggia est accessible par le séjour et par la chambre 1 située à gauche au fond du couloir.

Vue d'ensemble (photos 1 et 2).

La loggia communique avec la chambre 1.

- Sol : carrelage en forme de mosaïque
- Murs : crépis
- Garde-corps métallique

1 bloc climatisation de marque Chaffoteaux et Maury sur la loggia côté chambre 1 (photo 3).



1.



2.



3.

9. COULOIR DE DISTRIBUTION :

Vue d'ensemble (photos 1 et 2).

- Accès : porte isoplane en bois un vantail.
- Sol : carrelage.
- Plinthes : carrelage.
- Murs : peintures et faïence murale.
- Plafond : peinture
- Absence de fenêtre.



1.



2.

10. CUISINE :

La cuisine e est située sur le droite de l'entrée.

Vue d'ensemble (photos 1 à 9).

- Accès : porte isoplane en bois, un vantail.
- Sol : carrelage.
- Plinthes : carrelage.
- Murs : peintures et faïence murale.
- Plafond : peinture.
- Fenêtre : une fenêtre chassis fixe en bois, simple vitrage.



1.



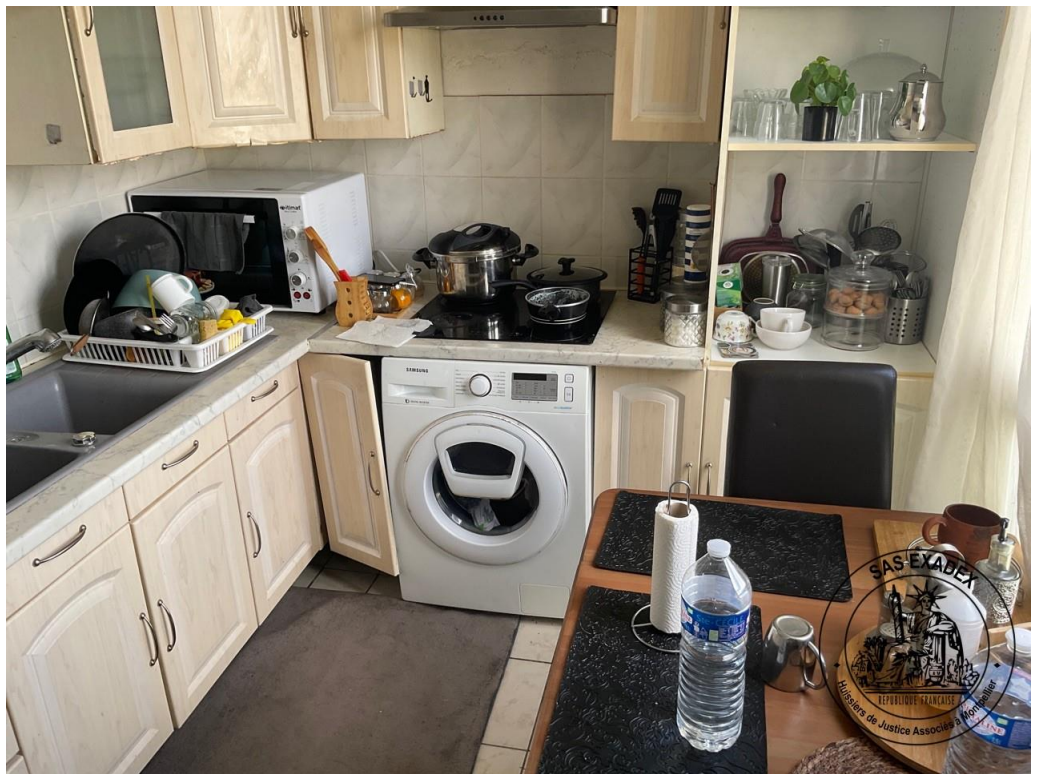
2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.

11. WC :

Vue d'ensemble (photos 1 à 3)

- Accès : porte isoplane en bois, un vantail.
- Sol : carrelage.
- Absence de plinthe.
- Murs faïence murale et peinture en partie haute.
- Plafond : peinture.
- Absence de fenêtre.
- Équipements :
 - 1 WC sur pied, chasse-d'eau adossée double vitesse
 - 1 VMC murale.



1.



2.



3.

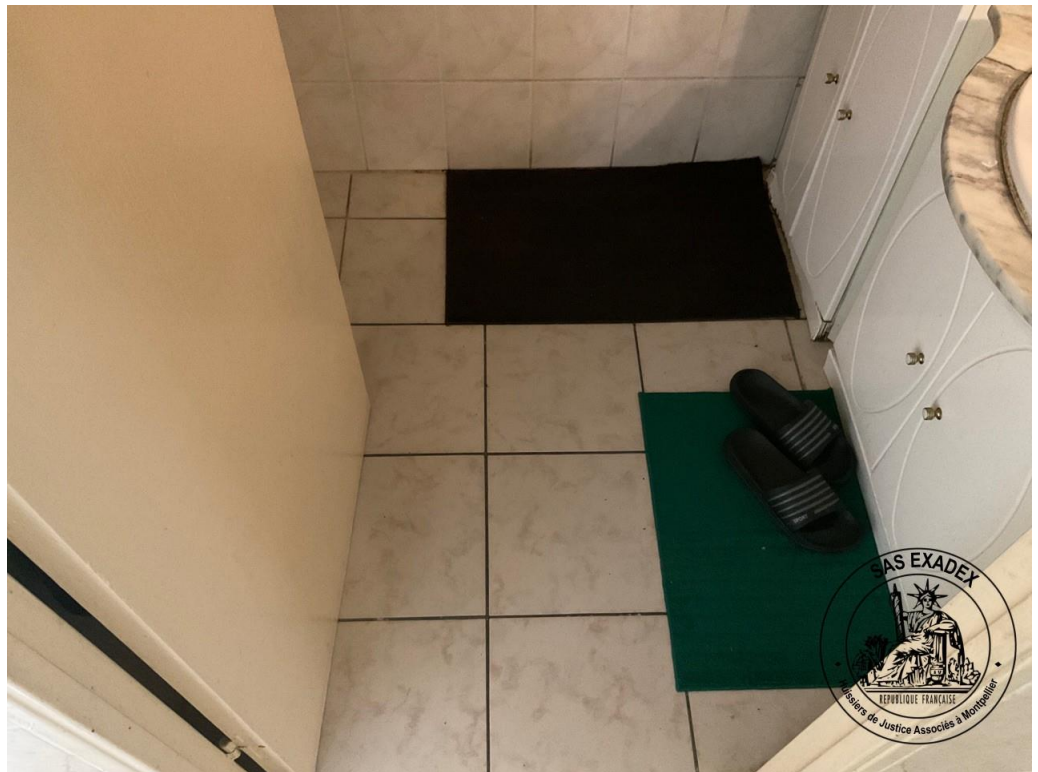
12. SALLE DE BAIN :

Vue d'ensemble (photos 1 à 6).

- Accès : porte isoplane en bois, un vantail.
- Sol : carrelage.
- Murs : faïence murale et peinture en partie haute.
- Plafond : peinture.
- Absence fenêtre.

Équipements :

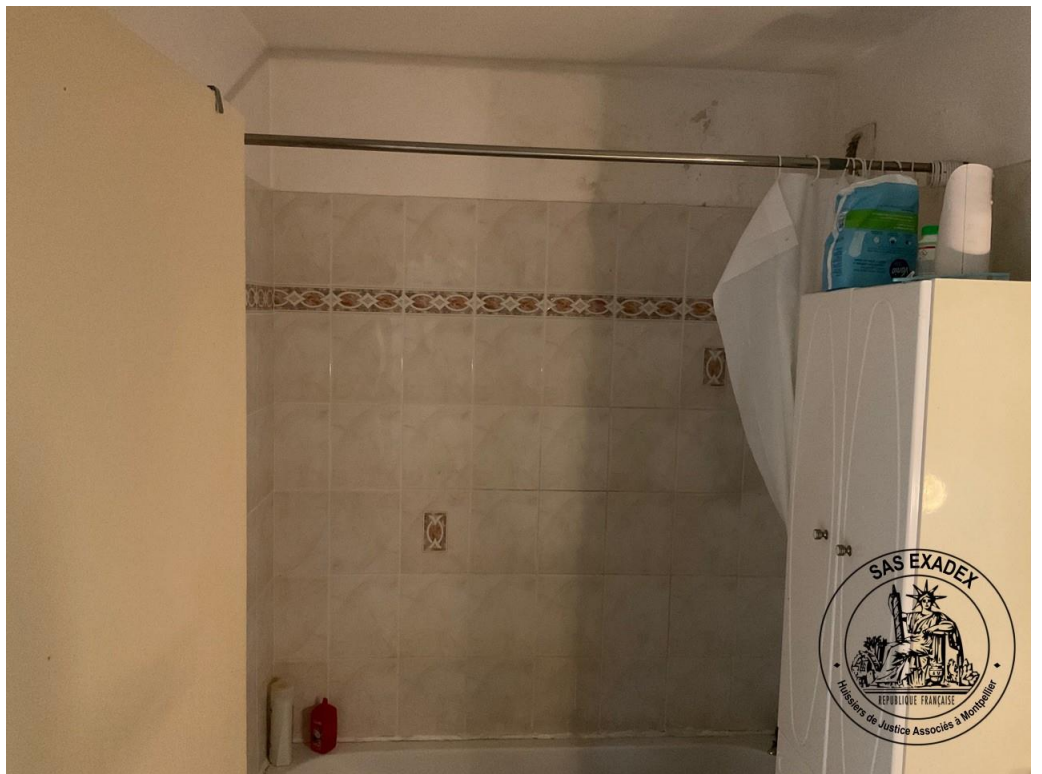
- 1 lavabo en matière synthétique avec tablette et miroir
- 1 baignoire en matière synthétique
- 1 VMC murale.



1.



2.



3.



4.



5.



6.

13. DRESSING :

Le dressing est situé au fond du couloir de distribution (photo 1).

- Accès : porte isoplane en bois un vantail
- Sol : carrelage
- Murs : papier-peint
- Plafond : peinture
- 1 dressing avec étagères



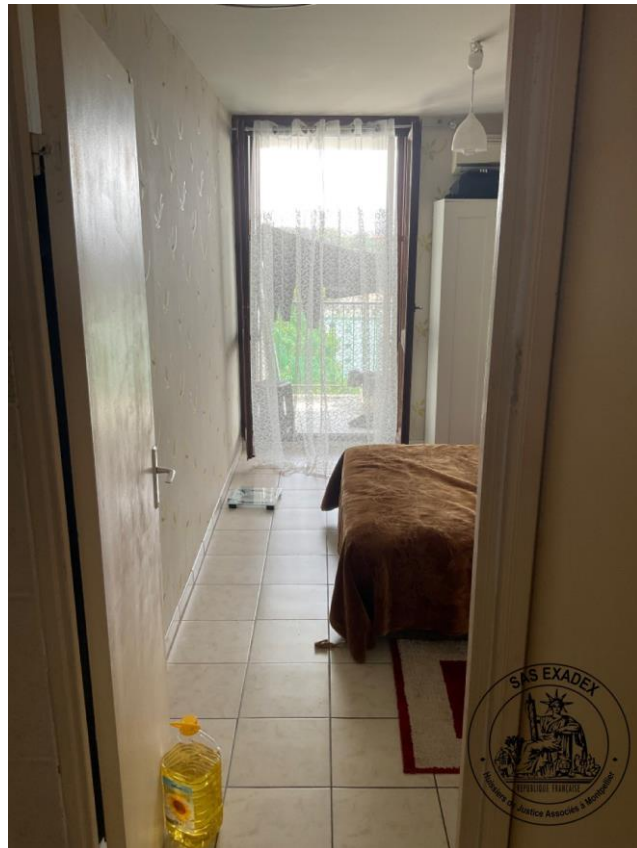
1.

14. CHAMBRE 1 :

La chambre 1 est située à gauche du couloir.

Vue d'ensemble (photos 1 à 4).

- Accès : porte isoplane en bois, un vantail.
- Sol : carrelage.
- Plinthes : carrelage.
- Murs : papier-peint.
- Plafond : peinture.
- Fenêtre : une porte-fenêtre chassis en bois, simple vitrage.
- Équipement :
Une climatisation murale.



1.



2.



3.



4.

15. CHAMBRE 2 :

La chambre 2 est située à droite du couloir.

Vue d'ensemble (photos 1 à 5).

- Accès : porte isoplane en bois, un vantail.
- Sol : carrelage.
- Plinthes : carrelage.
- Murs : papier-peint.
- Plafond : peinture.
- Fenêtre : une porte-fenêtre chassis en bois, simple vitrage avec garde-corps métallique.



1.



2.



3.



4.



5.

16. ENERGIES :

- Électricité
- Pas de gaz
- Eau chaude et chauffage collectif : chaudière collective à gaz classique.

17. DIAGNOSTIC :

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

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

18. ESTIMATION DE LA VALEUR DU BIEN :

La valeur de ce bien est estimée à un prix médian net vendeur de 168 300€ (soit 2387€/m²) avec une fourchette basse de 145 074€ et une fourchette haute de 191 525€.

REMARQUES GÉNÉRALES

Fin des constatations à 16H05.

PIÈCE ANNEXÉE :

- 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.



Mickael GEORGET
Commissaire de Justice