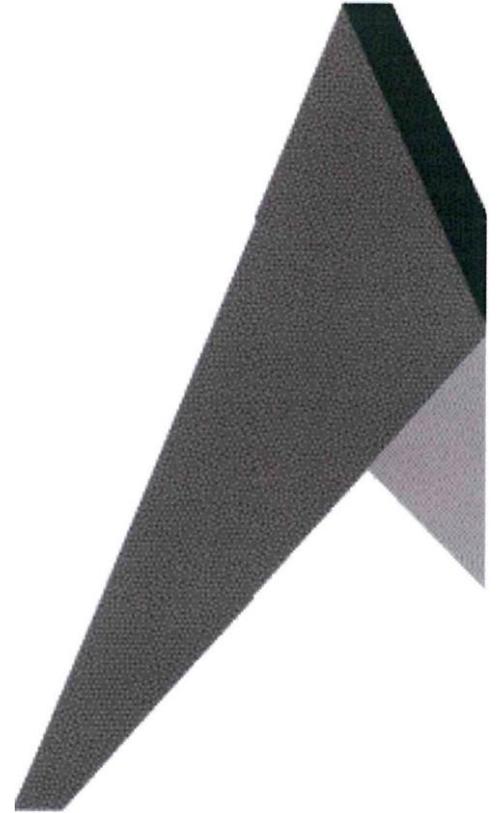
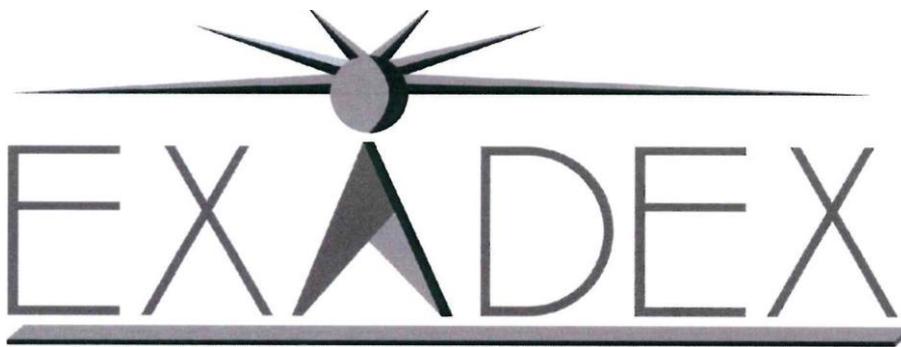


# PROCES-VERBAL DE CONSTAT



**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](http://www.exadex.fr)  
Ligne constat 04 67 06 19 79  
Courriel constats: [constat@exadex.fr](mailto: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 €
<b>TOTAL TTC</b>	<b>272,20 €</b>



## 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

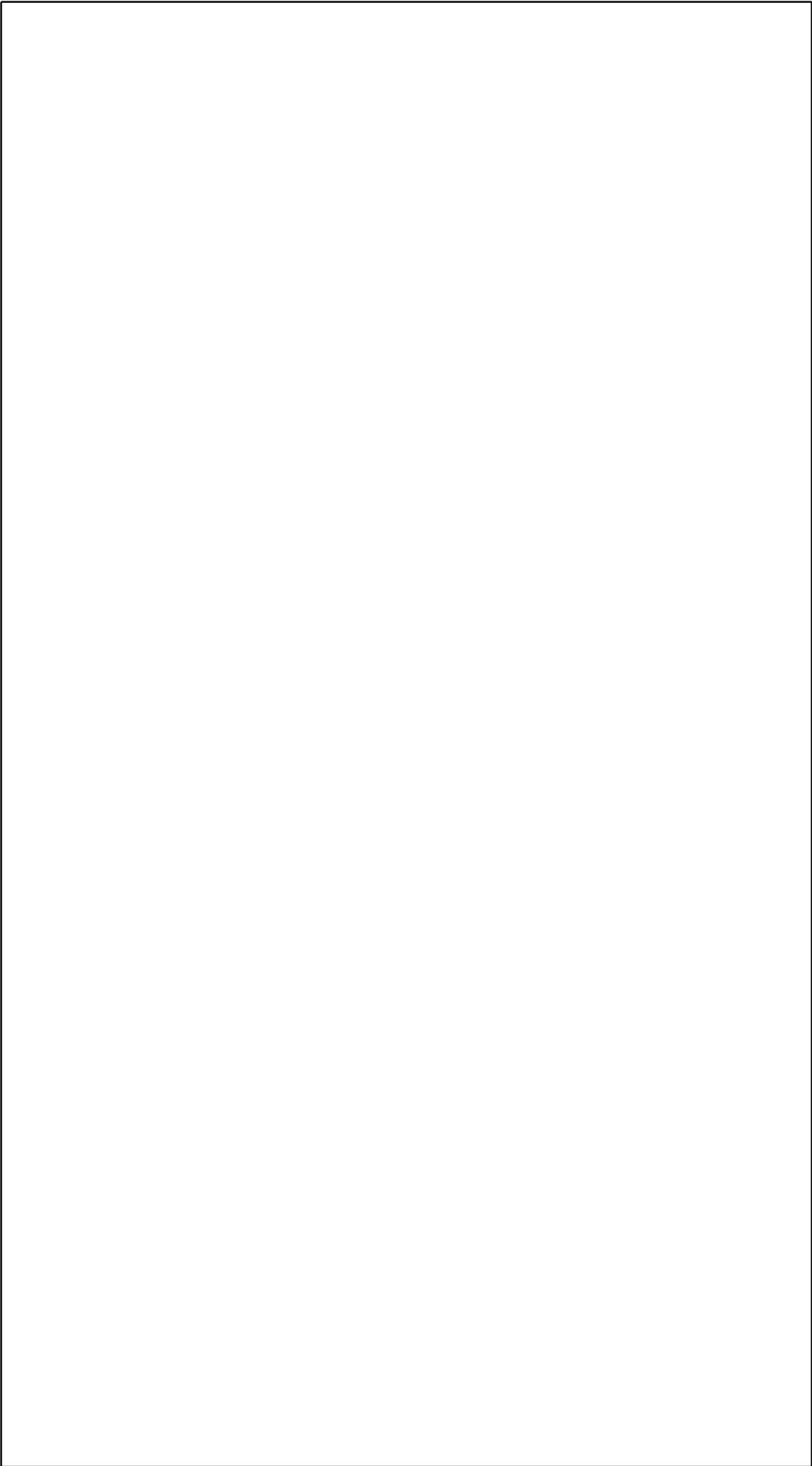
**EN PRÉSENCE DE :**

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



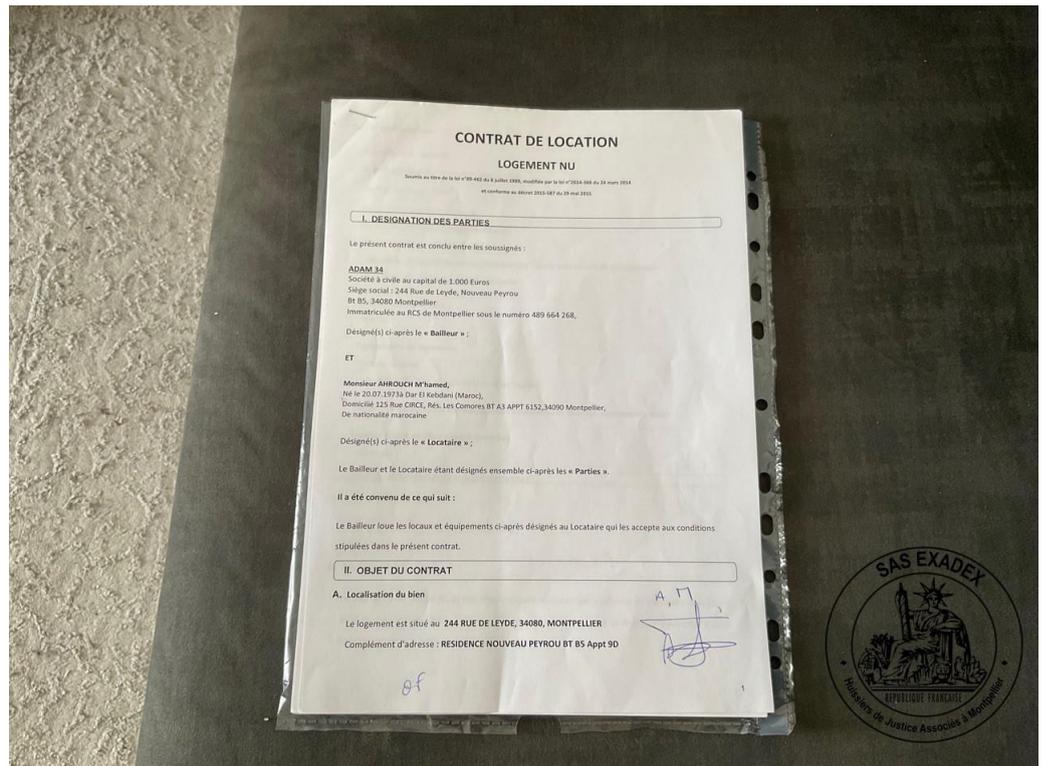
## 1. OCCUPATION DU LOGEMENT ET CONDITION D'ACCÈS :

En l'absence XXX propriétaire.

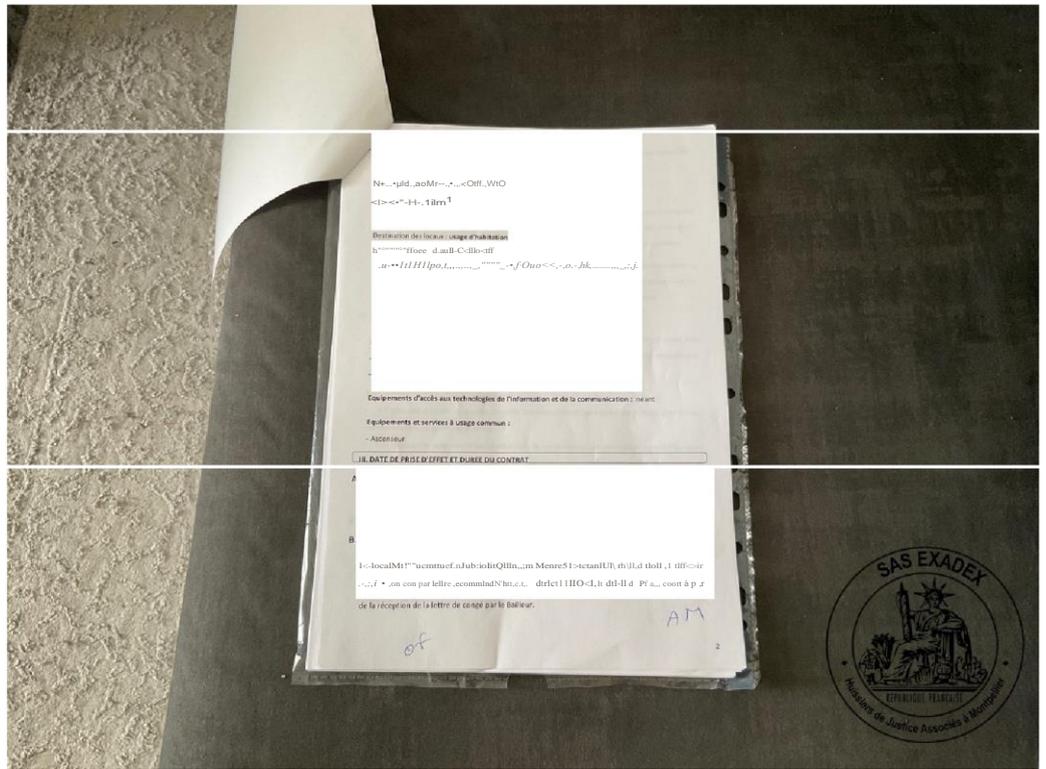
Le bien est actuellement occupé deux locataires suivant bail sous seing privé à usage d'habitation d'une durée de 6 années à effet au 15 août 2020 (photos 1 à 10) :

- Monsieur XXX
- Madame XXX, son épouse

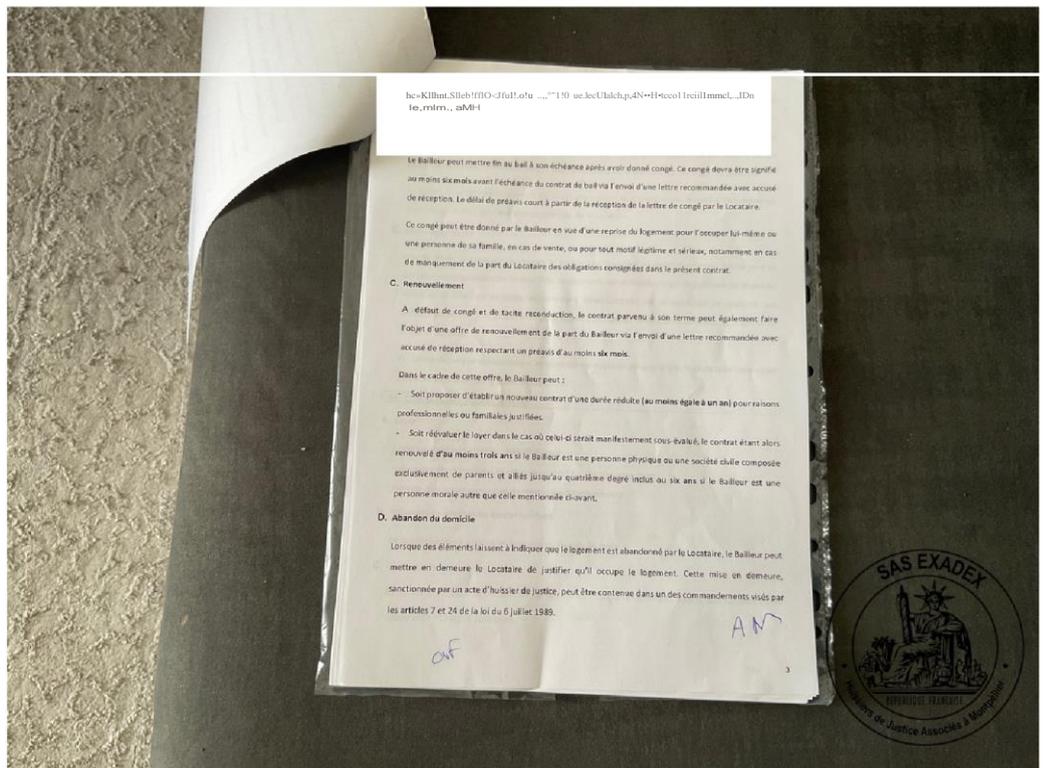
Lesquels nous ouvrent la porte et nous laissent instrumenter.



1.

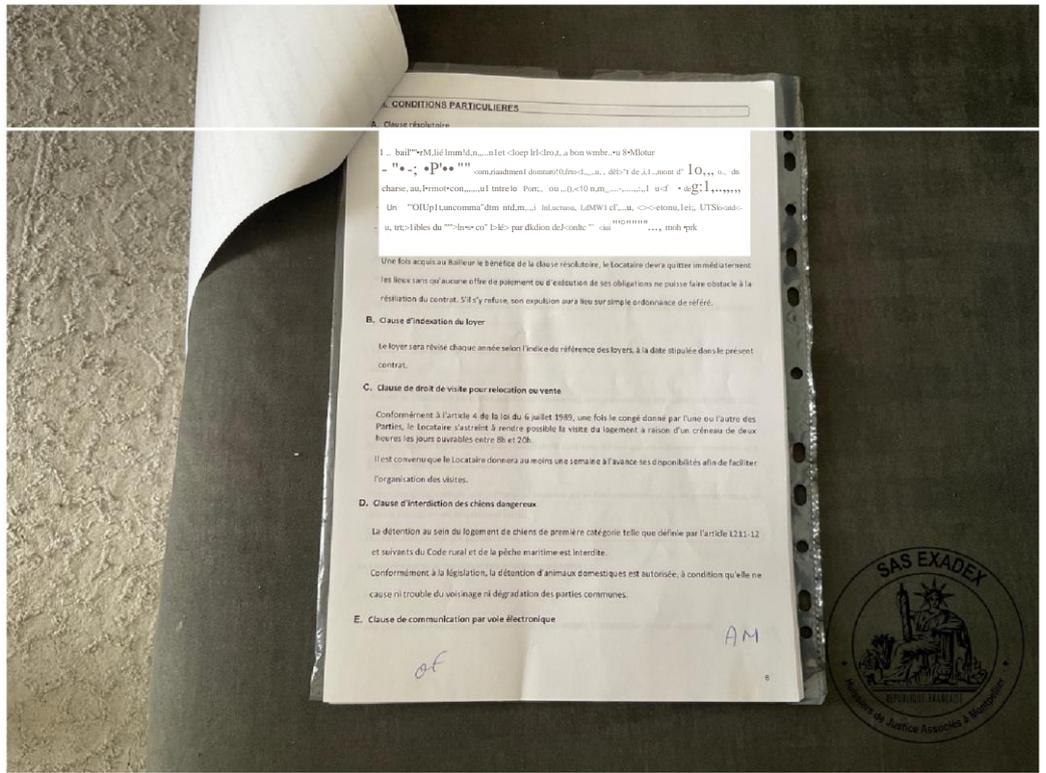


2.

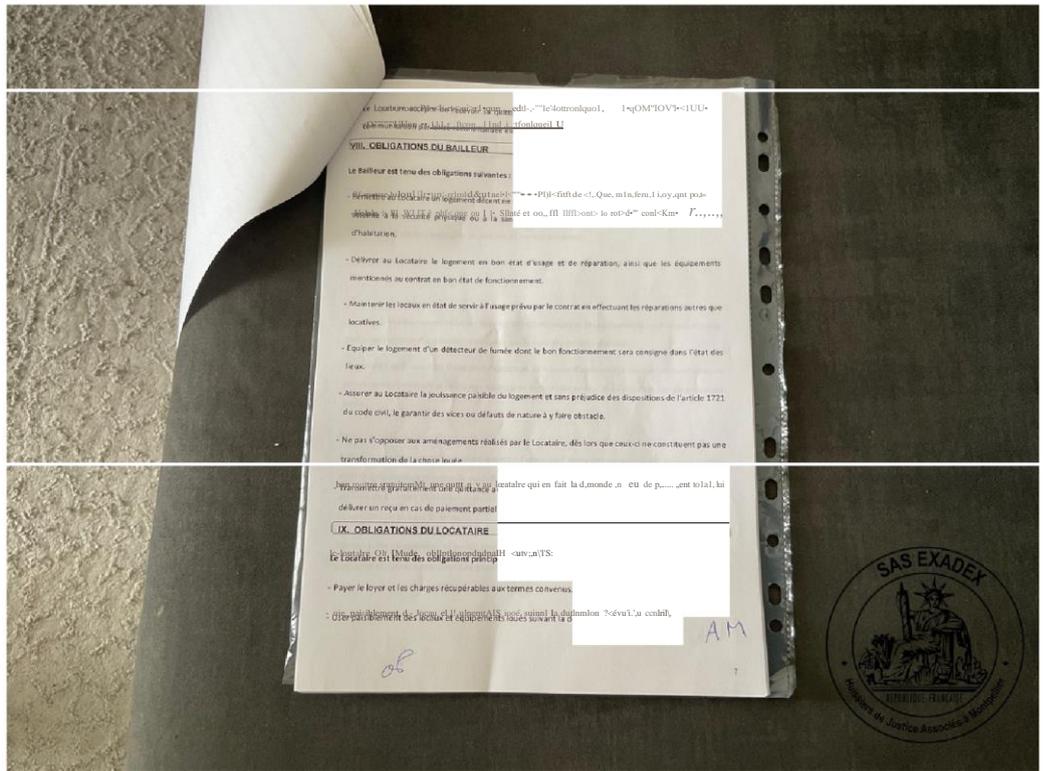


3.

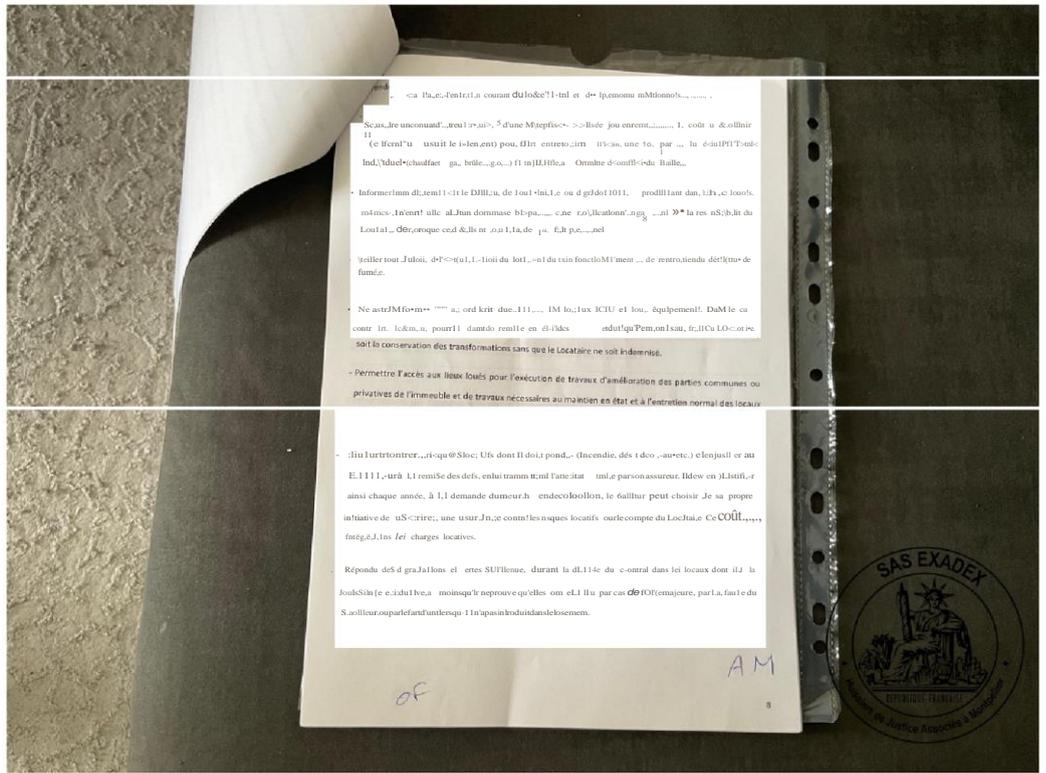




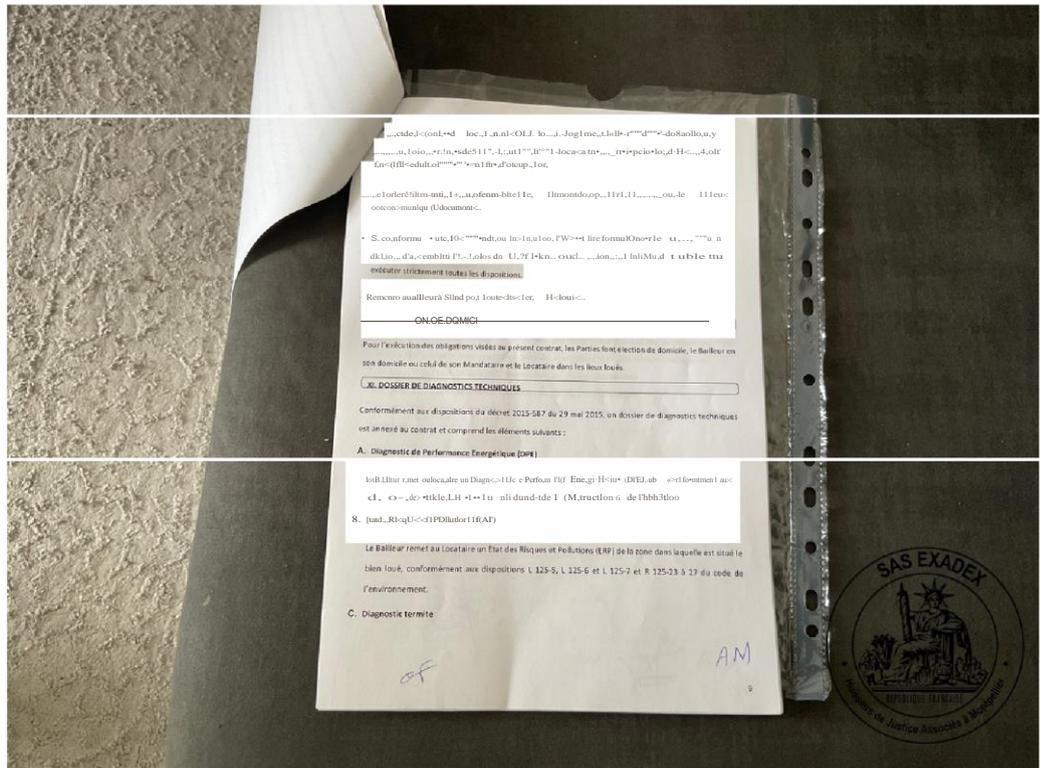
6.



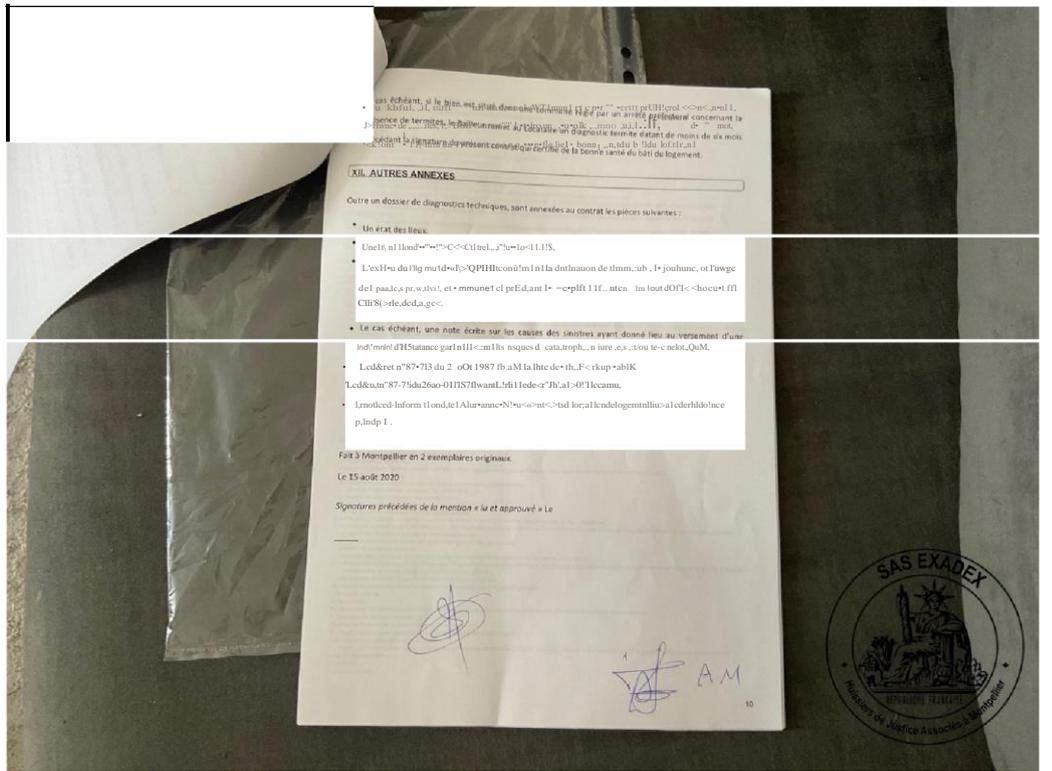
7.



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 m<sup>2</sup> pour une surface totale de 79,33 m<sup>2</sup>.

Pas de garage.

Pas de place de stationnement.

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

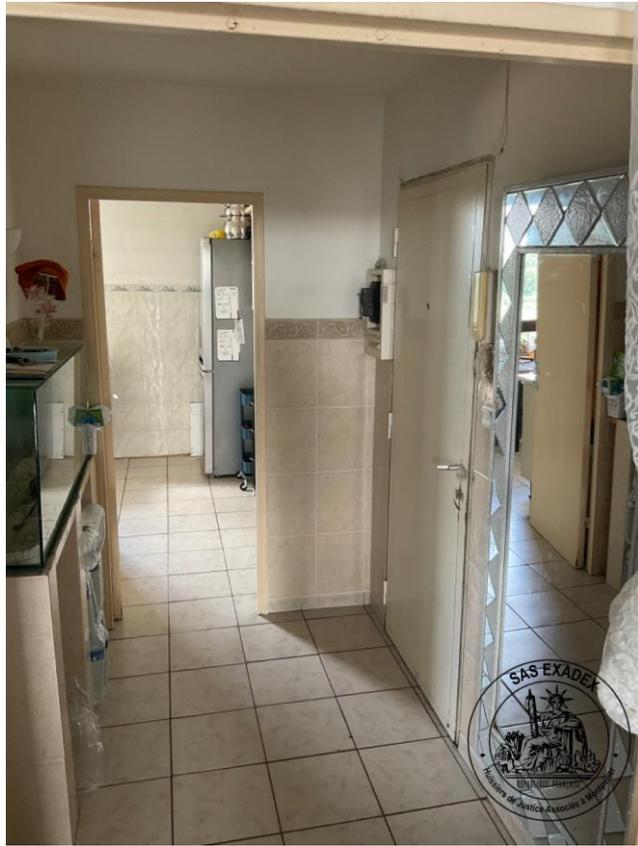
## 6. ENTRÉE :

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.



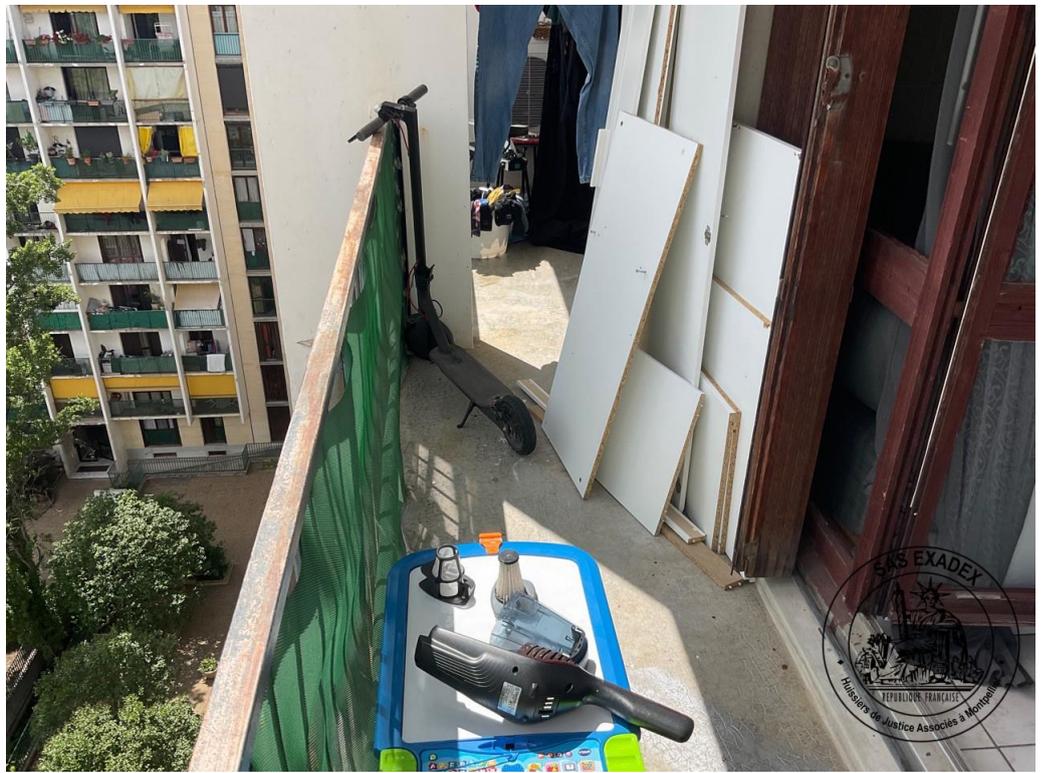
3.



4.



5.



6.



7.

## 8. LOGGIA :

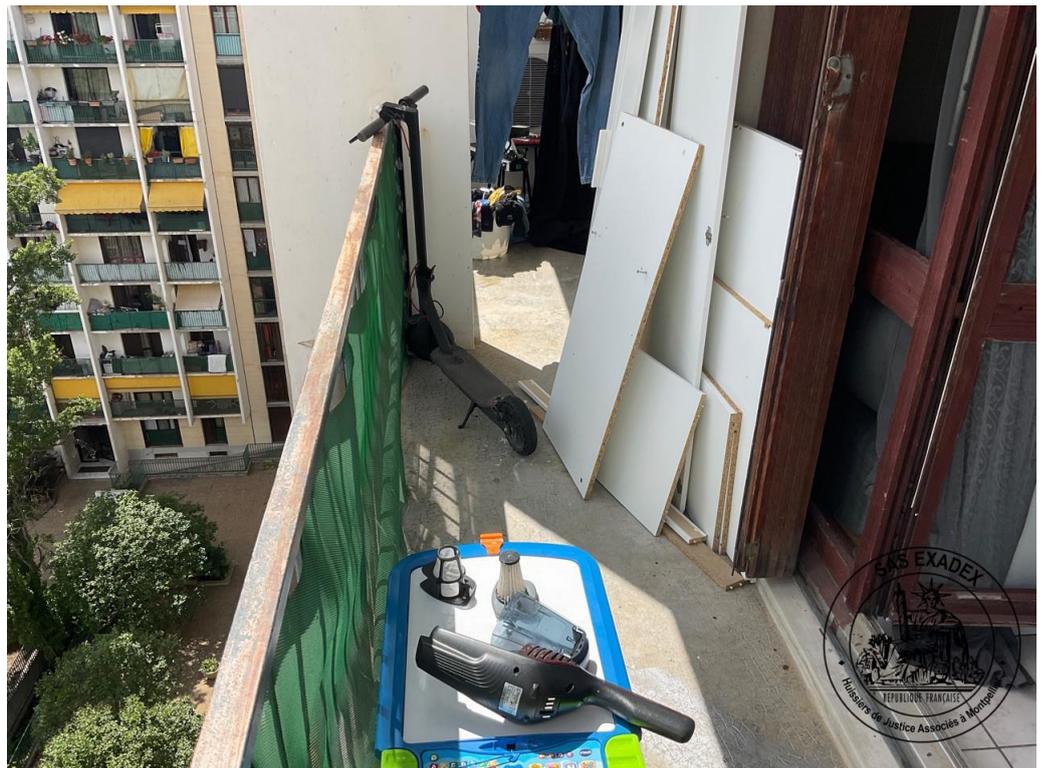
La loggia est accessible par le séjour et par la chambre 1 située à gauche au fond du couloir.

Vue d'ensemble (photos 1 et 2).

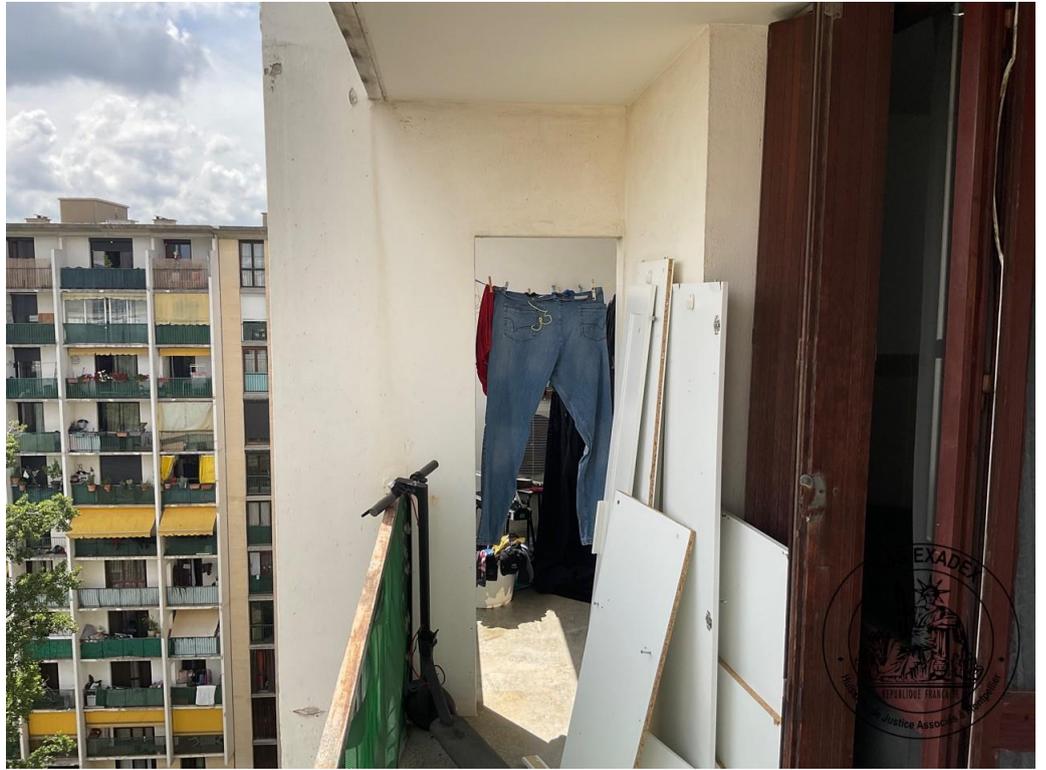
La loggia communique avec la chambre 1.

- 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.



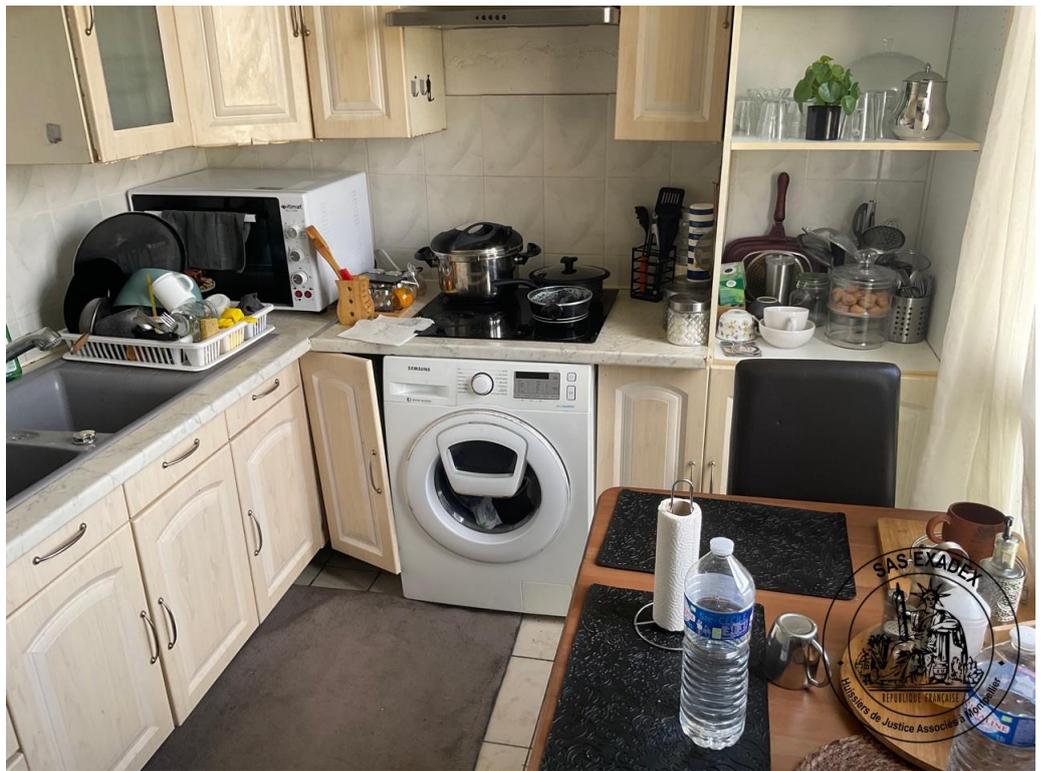
2.



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.

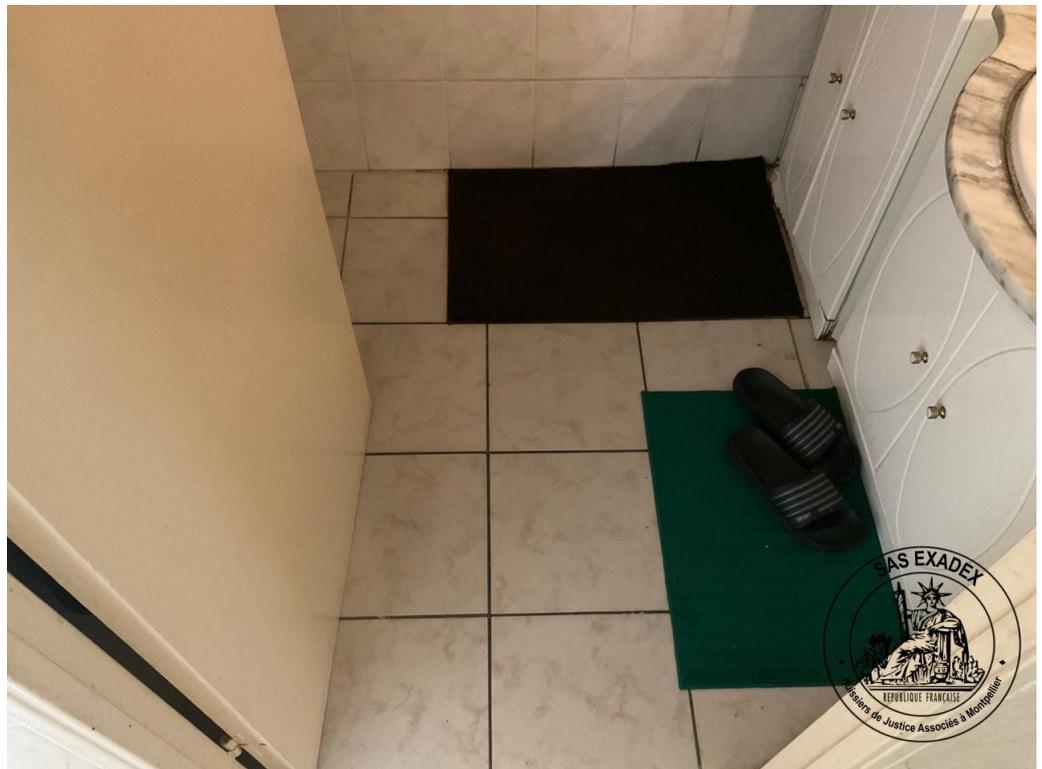
## 12. SALLE DE BAIN :

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 :

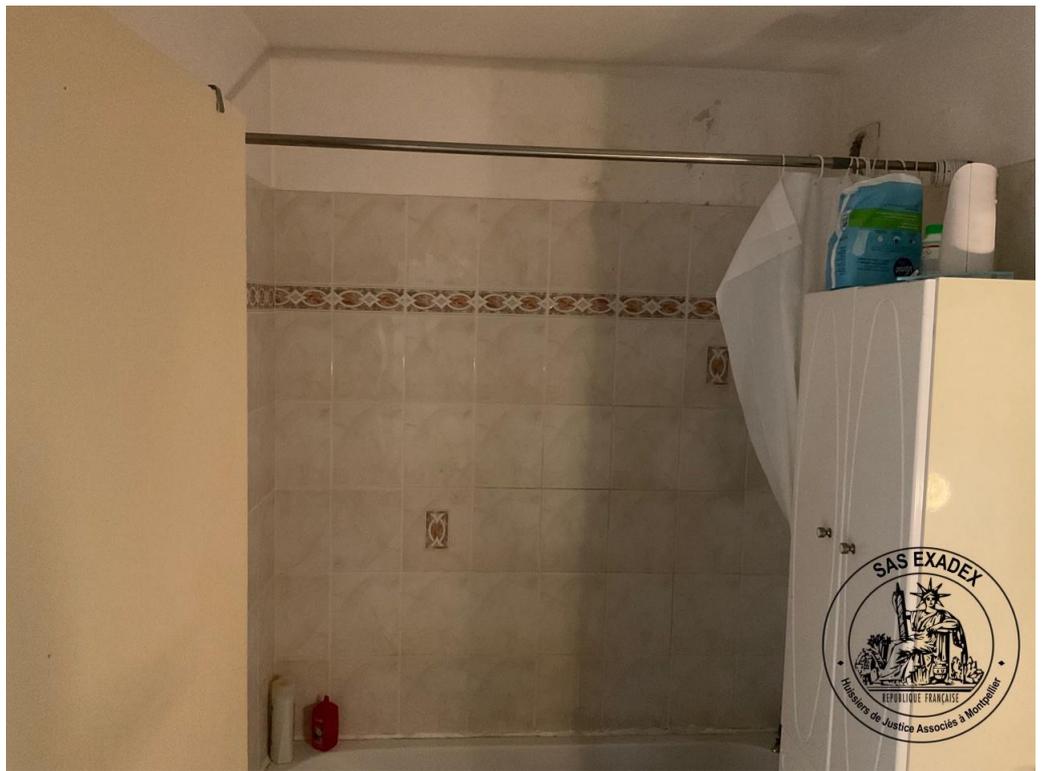
- 1 lavabo en matière synthétique avec tablette et miroir
- 1 baignoire en matière synthétique
- 1 VMC murale.



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€/m<sup>2</sup>) 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