

**PROCES-VERBAL  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

**PROCES VERBAL DE CONSTAT**

**LE SEPT FEVRIER**  
DEUX MILLE VINGT  
A 10 heures 30.

**A LA REQUETE DE :**

S.A. BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, venant aux droits de la SA BNP PARIBAS INVEST IMMO selon fusion en date du 30 juin 2008 au titre de laquelle la société CETELEM, devenue BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, a absorbé la société BNP PARIBAS INVEST IMMO qui, à l'issue de cette opération, a été dissoute de plein droit, Société Anonyme, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, SIREN N°B 542 097 902, dont le siège social est 1 Boulevard Haussmann 75009 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège

Pour laquelle domicile est élu au Cabinet de Maître Anne-Chloé MERCIER, Avocat associé de la SCP PIJOT POMPIER MERCEY, Avocats à BEZIERS, y domicilié Le patio de Montimaran, 13 Rue du Docteur Fleming à 34500 BEZIERS, qu'il constitue pour les siens sur le présent et ses suites,  
Avocat postulant près le Tribunal de grande instance de BEZIERS,  
Et

Ayant pour Avocat plaidant Maître Vincent RIEU, Avocat associé de la SCP DORIA AVOCATS, Avocats à la Cour d'Appel de MONTPELLIER, y domiciliés 23 Bis Rue Maguelone à 34000 MONTPELLIER,

**AGISSANT EN VERTU** de la copie exécutoire d'un acte de Maître Lucie BOURJADE-ARIS, Notaire à AGDE, en date du 31/05/2012, contenant un prêt d'un montant de 272.809,25 euros outre les intérêts au taux variable initial de 4.05 % l'an, frais et accessoires.

Qu'une procédure de saisie vente immobilière a été entamée à l'encontre de propriétaire d'un bien immobilier sis commune de BEZIERS (34), 29 Avenue Gambetta (Accès par l'entrée 29 au fond de la cour à gauche), cadastré section LX N°1051 pour 1 a 17 ca, savoir :

Que suite au Commandement de Payer Valant Saisie délivré à par acte du ministère de la SCP FRANCOIS LE DISCORDE SALOME, Huissiers de justice à OZOIR LA FERRIERE le 09/12/2019, il désire que je dresse le Procès-verbal descriptif dudit bien.

**Déférant à cette réquisition,**

**Je, Elsie BOUSQUET, Huissier de Justice, N° 21 Place Pierre Mendès France, BP25, 34150 GIGNAC, soussignée,**

Atteste m'être transportée ce jour, à 10 heures 30, sur la commune de BEZIERS (34) 29 Avenue Gambetta, où là étant et en présence du Commandement (Commissariat de BEZIERS), Serrurier et de pour la Société LOGIS EXPERTISE, j'ai procédé aux constatations suivantes.

**Ce bien comprenant quatre appartements est occupé** (aucun contrat de bail ne m'a été communiqué).

**Photos 1 à 3 :**

Il s'agit d'un immeuble élevé de trois niveaux sur rez-de-chaussée et dont l'accès se fait par le N°29 au fond de la cour à gauche (cf en annexe : servitude de passage résultant de l'acte notarié du 31.05.2012).

La façade est enduite et la couverture en tuiles.

La porte d'entrée de l'immeuble est en pvc-état moyen.

La cage d'escaliers desservant les trois niveaux est en état d'usage (absence d'éclairage).

**Superficie de l'immeuble**

Elle a été mesurée par la Société LOGIS Expertise, 75 Bd de Strasbourg à 34400 LUNEL, représentée par présent sur les lieux lors de mon intervention et qui me l'a communiquée :

**Surface habitable : 178.93 m2**

**Surface annexe : Terrasse : 14.63 m2.**



Munie d'une ordonnance sur requête aux fins d'ouverture de portes datée du 21.01.2020 et en l'absence des occupants, il a été procédé à l'ouverture de trois appartements (RDC/étage 1et 2).

### **II/ REZ-DE-CHAUSSEE :**

**Un appartement comprenant un séjour/cuisine ; un dégagement ; deux chambres ; une salle de bain avec WC (photos 4 à 11) :**

La porte d'entrée est en bois-mauvais état.

#### **Le séjour/cuisine (photos 4-5) :**

Dans le séjour, le sol est carrelé, les murs et le plafond sont peints-état moyen.

#### **Equipement de la cuisine :**

Il s'agit d'une cuisine équipée comprenant des meubles bas avec plan de travail en mélaminé. Présence d'un évier en inox, un bac avec égouttoir, équipé d'un mitigeur ; une plaque de cuisson.

**Un dégagement** : le sol est carrelé, les murs et le plafond sont peints-état d'usage.

IL dessert deux chambres et une salle de bains avec WC.

#### **La chambre 1 (photos 6-7) :**

Le sol est carrelé, les murs et le plafond sont peints-état moyen (traces d'humidité sur les murs).

#### **La chambre 2 (photos 8-9) :**

Le sol est carrelé, les murs et le plafond sont peints-état d'usage.

Présence d'un placard de type kz.

#### **La salle de bains avec wc (photos 10-11) :**

Le sol est carrelé, les murs sont faïencés ou peints et le plafond est peint-état moyen.

Les équipements sanitaires sont en état moyen.

- Une baignoire avec robinetterie.
- Un lavabo monté sur colonne, équipé d'un mitigeur,
- Une cuvette avec réservoir.

NOTE : Menuiseries : fenêtres ou portes fenêtres en pvc, double vitrage, équipées de volets en en pvc à ouverture manuelle ; portes de communication en bois.

Le chauffage est assuré par des convecteurs électriques.

### **Cage d'escalier étage 1 (photos 12-13).**

### **III/ ETAGE 1**

**Un appartement comprenant un séjour/cuisine ; un dégagement ; deux chambres ; une salle d'eau avec WC (photos 14 à 23) :**

La porte d'entrée est en bois-état moyen.

#### **Le séjour/cuisine (photos 14 à 17) :**

Dans le séjour, le sol est recouvert d'un parquet flottant, les murs et le plafond sont peints-état moyen.

#### **Equipement de la cuisine :**

Il s'agit d'une cuisine équipée comprenant un meuble bas et un meuble haut en mélaminé. Présence d'un évier en résine, deux bacs avec égouttoir, équipé d'un mitigeur ; une plaque de cuisson et une hotte aspirante-état moyen.

**Un dégagement** : le sol est recouvert d'un parquet flottant, les murs et le plafond sont peints-état d'usage.

IL dessert deux chambres et une salle d'eau avec WC.

#### **La chambre 1 (photos 18 à 20) :**

Le sol est recouvert d'un parquet flottant, les murs et le plafond sont peints-mauvais état.

#### **La chambre 2 (photos 21-22) :**

Le sol est recouvert d'un parquet flottant, les murs et le plafond sont peints-état moyen.

#### **La salle d'eau avec wc (photo 23) :**

Le sol est recouvert d'un parquet flottant, les murs et le plafond sont peints-état moyen.

Les équipements sanitaires sont en état moyen.

- Une cabine de douche avec robinetterie.
- Un lavabo monté sur colonne, équipé d'un mitigeur,
- Une cuvette avec réservoir, abattant et couvercle.

NOTE : Menuiseries : fenêtres ou portes fenêtres en pvc, double vitrage, équipées de volets en en pvc à ouverture manuelle ; portes de communication en bois.

Le chauffage est assuré par des convecteurs électriques.

Cage d'escalier étage 2 (photos 24-25).

### **III/ETAGE 2**

**Un appartement comprenant un séjour/cuisine ; un dégagement ; deux chambres ; une salle de bains avec WC (photos 26 à 37) :**

La porte d'entrée est en bois-état moyen.

**Le séjour/cuisine (photos 26 à 31) :**

Dans le séjour, le sol est recouvert d'un parquet flottant, les murs et le plafond sont peints-mauvais état (traces d'infiltration en plafond).

*Equipped de la cuisine :*

Il s'agit d'une cuisine équipée avec meubles bas et hauts avec plan de travail en mélaminé.

Présence d'un évier en inox, deux bacs avec égouttoir, équipé d'un mitigeur ; une plaque de cuisson.

**Un dégagement :** le sol est recouvert d'un parquet flottant, les murs et le plafond sont peints-état d'usage.

IL dessert deux chambres et une salle de bains avec WC.

**La chambre 1 (photos 32 à 34) :**

Le sol est recouvert d'un parquet flottant, les murs et le plafond sont peints-mauvais état (faux-plafond partiellement effondré).

**La chambre 2 (photos 35-36) :**

Le sol est recouvert d'un parquet flottant, les murs et le plafond sont peints-état moyen.

**La salle de bains avec wc (photo 37) :**

Le sol est recouvert d'un parquet flottant, les murs sont faïencés ou peints et le plafond est peint-état moyen. Les équipements sanitaires sont en état moyen.

- Une baignoire avec robinetterie.
- Un meuble en mélaminé avec vasque et mitigeur,
- Une cuvette avec réservoir, abattant et couvercle.

NOTE : Menuiseries : fenêtres ou portes fenêtres en pvc, double vitrage, équipées de volets en en pvc à ouverture manuelle ; portes de communication en bois.

Le chauffage est assuré par des convecteurs électriques.

Cage d'escalier étage 3 (photo 38).

### **IV/ETAGE 3**

**Un appartement comprenant un séjour ; une cuisine ; une salle de bains avec WC ; une mezzanine/chambre et une terrasse (photos 39 à 56) :**

La porte d'entrée est en bois-mauvais état.

**Le séjour (photos 39 à 41) :**

Le sol est recouvert d'un parquet flottant, les murs et le plafond sont peints-mauvais état.

**La cuisine (photos 41 à 44) :**

Le sol est carrelé, les murs et le plafond sont peints-mauvais état.

*Equipped de la cuisine :*

Il s'agit d'une cuisine équipée avec meubles bas et hauts avec plan de travail en mélaminé.

Présence d'un évier en inox, un bac avec égouttoir, équipé d'un mitigeur ; une plaque de cuisson et une hotte aspirante-état moyen.

**La salle de bains avec WC (photos 45 à 49) :**

La porte de communication est en mauvais état.

Le sol est carrelé, les murs et le plafond sont peints-mauvais état.

Les équipements sanitaires sont en état moyen.

- Une baignoire avec robinetterie.
- Un lavabo monté sur colonne avec mitigeur,
- Une cuvette avec réservoir, abattant et couvercle.

**Mezzanine/chambre (photos 50 à 53) :**

L'escalier en bois est en état d'usage.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant, les murs et le plafond sont peints-état moyen.

NOTE : Menuiseries : fenêtres ou portes fenêtres en pvc, double vitrage, équipées de volets en en pvc à ouverture manuelle ; portes de communication en bois.

Le chauffage est assuré par des convecteurs électriques.

La terrasse (photos 54 à 56) :

Le sol est carrelé.

**Des photographies ont été prises et sont annexées au présent acte, ainsi que les copies des attestations de surface habitable.**

Et de tout ce que dessus, je dresse le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

DONT PROCES VERBAL



# ANNEXES

1



2



3



4

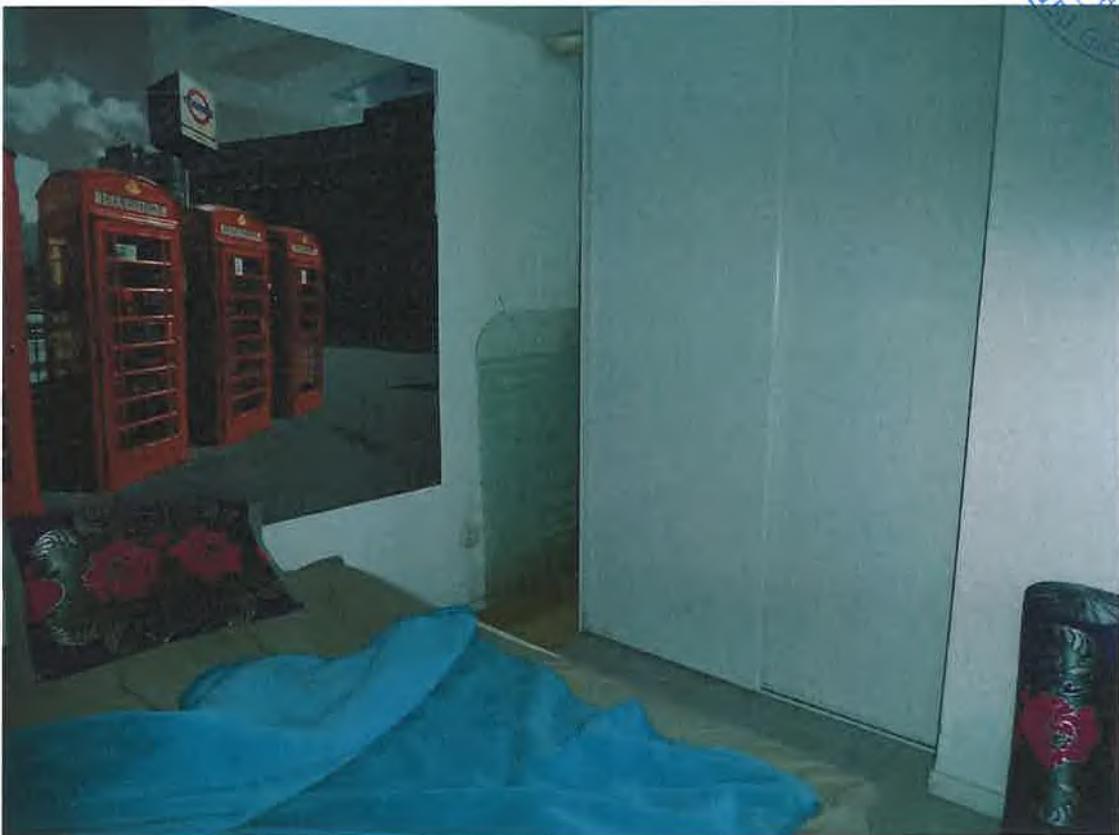


5



6







11



12



11



14



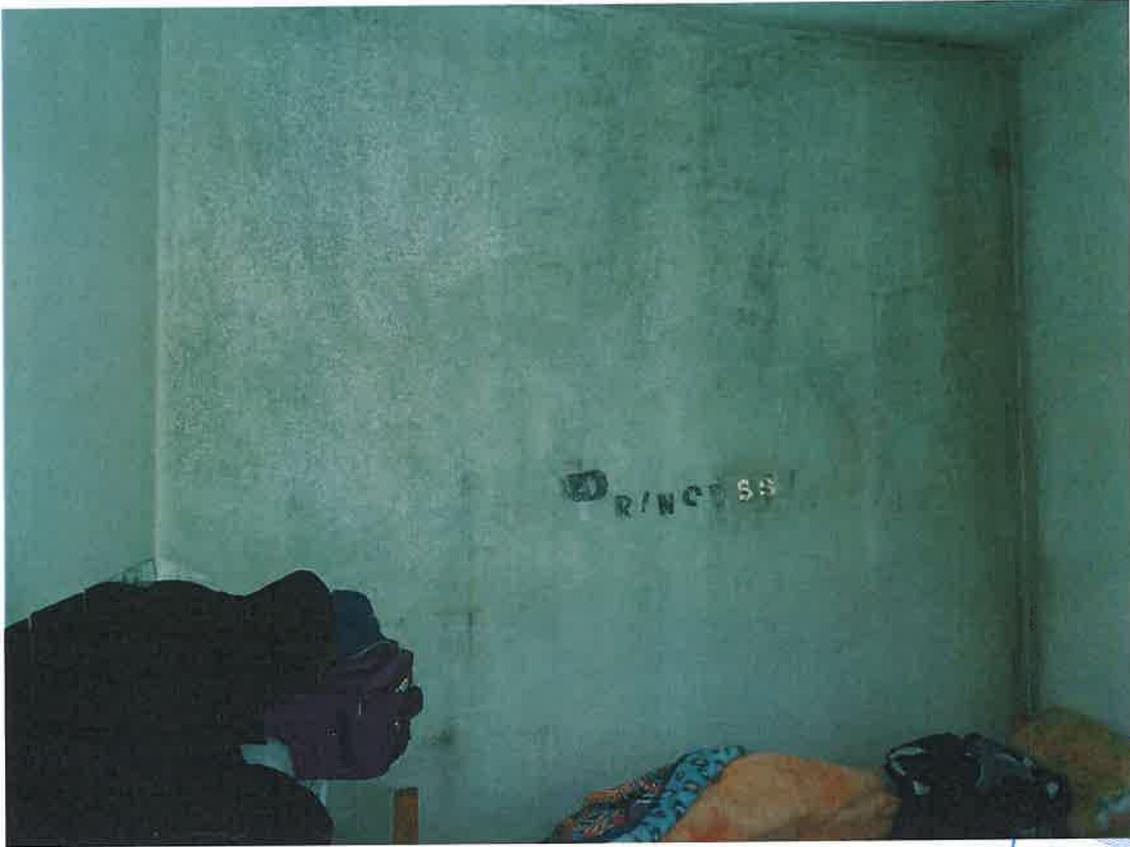


17



18





20



21



22



23



24



17



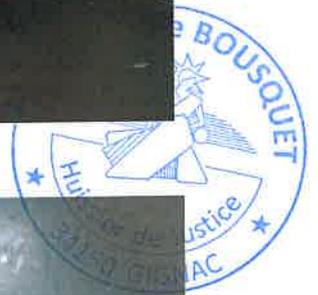
26



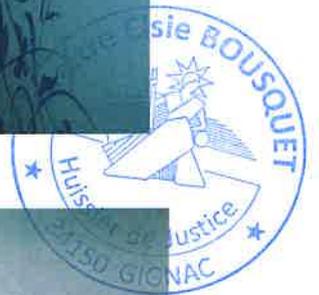


28









35



36













47



48











Sur l'absence d'opération de construction depuis dix ans :

- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années, ou depuis son acquisition si elle est plus récente, ni qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble dans ce délai.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second oeuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas à l'exception de celle rapportée ci-après d'autres servitudes que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme.

Aux termes d'un acte reçu ce jour, un peu avant les présentes, par le Notaire soussigné, contenant scission de copropriété, il a été constitué la servitude ci-après littéralement retranscrite :

*« A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.*

*« Ce droit de passage s'exercera exclusivement en rez-de-chaussée, sur l'emprise figurant sous teinte orangée au plan ci-annexé.*

*« Ce passage part du rez-de-chaussée de l'avenue Gambetta, numéro 29, pour aboutir à la cour desservant l'immeuble LX 1051, fonds dominant.*

*« Ce passage est en nature de passage.*

*« Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.*

*« Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties. A ce sujet, les parties déclarent qu'au seuil de l'immeuble LX 1050 et de la voie publique (actuellement avenue Gambetta, numéro 29), il existe un portail d'entrée permettant la fermeture. Les parties déclarent que ce portail sera conservé.*

*« Le passage et la cour devront être entretenus de manière qu'ils soient normalement carrossables en tous temps par un véhicule particulier.*

*« Les frais d'entretien tant du portail (en ce compris les éventuels systèmes d'ouvertures et de fermeture automatiques qui pourraient exister actuellement sur celui-ci, ou qui pourraient être décidés d'un commun accord entre les propriétaires des fonds servants et dominants), que du passage et de la cour, seront à la charge, à concurrence de moitié, du syndicat des copropriétaires de l'immeuble cadastré LX 1050, ou de toute autre propriétaire du fonds servant si le régime de la copropriété n'était plus applicable à ce fonds. L'autre moitié de ces frais devant être supportée par les propriétaires du fonds dominant.*

*« Le défaut ou le manque d'entretien les rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.*

*« L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant ».*

*ll*

*H D*

*D3*

*ll*



## Attestation de surface habitable

Numéro de dossier : 20023297\_ Immeuble\_SB/36241  
Date du repérage : 07/02/2020  
Heure d'arrivée : 10 h 41  
Durée du repérage : 02 h 20

La présente mission consiste à établir une attestation relative à la surface habitable des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 au regard du code de la construction et de l'habitation, en vue de reporter leur superficie dans le bail d'habitation d'un logement vide en résidence principale.

**Extrait du CCH : R.111-2** - La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

<b>Désignation du ou des bâtiments</b> <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : .... <b>Hérault</b> Adresse : ..... <b>29 avenue gambetta</b> Commune : ..... <b>34500 BEZIERS</b> <b>Section cadastrale LX, Parcelle numéro 1051,</b> Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : <b>Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété</b>	<b>Désignation du propriétaire</b> <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . Adresse : .....
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b> Nom et prénom : <b>SCP DENEL GUILLEMAIN RIEU DE CROZALES TREZEGUET SURVILLE</b> Adresse : ..... <b>23 bis rue de Maguelone 34000 MONTPELLIER</b>	<b>Repérage</b> Périmètre de repérage :
<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b> Nom et prénom : ..... Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... <b>LOGIS EXPERTISES</b> Adresse : ..... <b>75, boulevard de Strasbourg 34400 LUNEL</b> Numéro SIRET : ..... <b>481679082</b> Désignation de la compagnie d'assurance : ... <b>AXA France IARD</b> Numéro de police et date de validité : ..... <b>10608552904 / 31/12/2020</b>	
<b>Surface habitable en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)</b>	

**Surface habitable totale : 178,93 m<sup>2</sup> (cent soixante-dix-huit mètres carrés quatre-vingt-treize)**  
**Surfaces annexes totale : 14,63 m<sup>2</sup> (quatorze mètres carrés soixante-trois)**

## Résultat du repérage

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
**Néant**

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**Me BOUSQUET Elsie**

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surfaces annexes	Commentaires
Rez-de-chaussée - Kitch/séjour	16,69	0	
Rez-de-chaussée - Sdb/wc	4,88	0	
Rez-de-chaussée - Chambre 1	10	0	
Rez-de-chaussée - Chambre 2	9	0	
Rez-de-chaussée - Dégagement	1,6	0	
Etage 1 - Kitch/séjour	22,46	0	
Etage 1 - Chambre 1	9,94	0	
Etage 1 - Dégagement	1,62	0	
Etage 1 - Sde/wc	4,42	0	
Etage 1 - Chambre 2	9,35	0	
Etage 2 - Kitch/séjour	22,5	0	
Etage 2 - Dégagement	1,81	0	
Etage 2 - Sdb/wc	5,51	0	
Etage 2 - Chambre 1	9,63	0	
Etage 2 - Chambre 2	9,65	0	
Etage 3 - Séjour	15,98	0	
Etage 3 - Cuisine	7,46	0	
Etage 3 - Sdb/wc	4,57	0	
Etage 3 - Chambre	11,86	0	
Etage 3 - Terrasse	0	14,63	

Superficie habitable en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

**Surface habitable totale : 178,93 m<sup>2</sup> (cent soixante-dix-huit mètres carrés quatre-vingt-treize)**

**Surfaces annexes totale : 14,63 m<sup>2</sup> (quatorze mètres carrés soixante-trois)**

Fait à **BEZIERS**, le **08/02/2020**

Par :



Aucun document n'a été mis en annexe

