

SCP ROUZAUD TONUS

Commissaires de Justice
Associés

18 Rue Joe Dassin
34080 MONTPELLIER

Tél : 04.67.22.00.84

Fax : 04.67.22.01.00

scp.rouzaud.tonus@huissier-justice.fr

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE



PROCES VERBAL DESCRIPTIF IMMOBILIER

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ

Le quinze janvier à de 9h00 à 10h15

A LA REQUETE DE :

LA CAISSE d'EPARGNE et de PREVOYANCE du LANGUEDOC ROUSSILLON, banque coopérative régie par les articles L.512-85 et suivants du code monétaire et financier, société anonyme à directoire et conseil d'orientation et de surveillance au capital de 295 600 000 €, siège social sis 254 rue Michel Teule, BP 7330, 34184 MONTPELLIER CEDEX 04, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le n° 383 451 267, intermédiaire d'assurance immatriculé à l'Orias sous le n° 07 005 729, titulaire de la carte professionnelle « transactions sur immeubles et fonds de commerce, sans perception de fonds, effets ou valeurs » n° 2008/34/2106 délivrée par la Préfecture de l'Hérault, garantie par CECI Cautions 128 Rue de la Boétie à Paris,
agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal en exercice,

Ayant pour avocat constitué Maître Pascale CALAUDI, Cabinet CEBELEX, SCP CALAUDI BEAUREGARD CALAUDI BENE, inscrit au Barreau de Montpellier, y domiciliée 619, rue Favre de Saint Castor CS 87395 CEDEX 4 à 34184 Montpellier, au Cabinet duquel domicile est élu pour la présente procédure et ses suites.

Agissant en vertu de la grosse en forme exécutoire d'un acte reçu par Maître AYOT PELISSOU, notaire, en date du 15 septembre 2022 contenant prêt d'un montant de 39110,87 euros au taux de 0% et prêt d'un montant de 58 666,30 euros au taux de 1,85 % garantis par une hypothèque conventionnelle publiée le 28/09/2022 sous les références 3404P02 2022V5007, une hypothèque conventionnelle publiée le 28/09/2022 sous les références 3404P02 2022V5008, une hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers publiée le 28/09/2022 sous les références 3404P02 2022V5009

Poursuivant la saisie et la vente des biens et droits immobiliers appartenant à



Lesdits biens et droits immobiliers à savoir :

Sur la commune de CANET (34800) :

- une maison à usage d'habitation sise Impasse de la Cordonnerie, cadastrée section AA n° 34 d'une contenance de 00a 46ca
- une maison de village sise 11 rue de la Cordonnerie, cadastrée section AA n° 31 d'une contenance de 00a 58ca
- une maison à usage d'habitation sise 11 Impasse de la Cordonnerie, cadastrée section AA n° 33 d'une contenance de 00a 51ca

Origine de propriété :

Ce bien appartient à [REDACTED] pour l'avoir acquis suivant acte de vente du 15 septembre 2022 publié le 28 septembre 2022 sous les références 3404P02 2022P15152

**Je soussigné Frédéric TONUS Huissier de Justice associé
De la SCP C. ROUZAUD - F. TONUS
Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice
Domicilié ès-qualité 18 rue Joe Dassin 34080 MONTPELLIER**

Agissant en vertu des articles L 322-2 et R 322-1 à R 322.3 du Code de Procédure Civile d'exécution

CERTIFIE me présenter les an, mois, jour et heure indiqués en tête du présent acte, commune de CANET (Hérault), impasse de la cordonnerie et 11 rue de la cordonnerie, parcelles figurant au cadastre de ladite commune sous-section AA n° 31, 33 et 34, où là étant, je procède aux constatations qui suivent, à savoir :

OBSERVATIONS LIMINAIRES :

Sur place, je suis accompagné de Mr Alain JAUBERT, expert en diagnostics immobiliers sous la dénomination EDIL.

Nous rencontrons [REDACTED] propriétaire des lieux, lequel prévenu de notre visite nous en permet l'accès.

Ce dernier demeure présent toute la durée de nos opérations.

Il déclare que :

- il a acquis ces biens de famille afin de les rénover, mais qu'à ce jour il ne possède ni les moyens financiers ni le temps pour mettre à exécution son projet.
- la taxe foncière s'élève pour les trois immeubles à environ 650 € annuel

DESCRIPTIF :

1- PRESENTATION GENERALE DES LIEUX :

Les trois parcelles cadastrées section AA numéros 31, 33, 34 sont situées au cœur du village de CANET à proximité des commerces habituels d'alimentation.

Elles sont toutes trois élevées d'immeubles attenants très anciens de deux niveaux sur rez de chaussée, le tout se présentant dans un état général très vétuste.

La superficie habitable de l'ensemble est évaluée à quatre-vingt-quinze mètres carrés 52 (95m²52) tel qu'il résulte d'une attestation de superficie établie par monsieur Alain JAUBERT le 15 janvier 2025 et dont copie est annexée au présent procès-verbal descriptif.

Les rez de chaussée sont aménagés en remises-garages.

Les remises des parcelles cadastrées section AA n° 31 et 34 sont communicantes : il s'agit d'une ancienne écurie dont des mangeoires sont encore installées au fond de la parcelle cadastrée section AA n° 34. Celle de la parcelle AA n° 33 est indépendante.

Les volumes aménagés au premier étage communiquent entre eux et constituent à ce jour un unique lieu d'habitation.

Les élévations murales structurelles sont en pierre revêtue d'enduit en état très vétuste et endommagé par endroits.

Les toitures sont composées de charpentes en bois anciennes couvertes de tuiles rondes tout aussi anciennes ; elles sont dépourvues d'isolation.

La toiture de l'immeuble cadastrée AA n° 31 présente une fuite au-dessus de la salle à manger.

Les installations électriques sont en état vétuste et hors normes.

Les sanitaires sont en état rudimentaire et vétuste.

L'eau chaude n'est produite que par un chauffe-eau ancien alimenté par une bouteille individuelle de gaz dans l'unique cuisine aménagée dans l'immeuble cadastré AA n°33, et un cumulus. Les deux sont hors d'usage.

Les lieux sont totalement dépourvus d'installation de chauffage.

Is ne sont pas alimentés en gaz de ville.

Les menuiseries-huissieries sont en bois ; elles se présentent en état très vétuste et non étanches à l'air.

Elles sont équipées de simples vitrages.

2- Parcelle cadastrée section AA n°31 : (photos 1 à 12)

Il s'agit d'un immeuble dont l'accès est permis au numéro 11 rue de la cordonnerie.

Il se compose de :

- Une remise au rez de chaussée
- Un escalier d'accès au premier étage
- Au premier étage deux pièces et salle d'eau avec WC
- Au second et dernier étage un grenier non aménagé.

Depuis la rue, une porte en bois en état vétuste donne accès

- Dans son axe à un escalier en pierre dont les marches présentent des fissurations et les murs sont en état vétuste
- À droite à la remise pénétrante jusqu'à l'immeuble cadastré section AA n° 34 dont l'extrémité conserve des restes d'une écurie
cette remise est également accessible depuis la rue par un portail en bois en état vétuste.

A l'étage, l'escalier débouche sur une pièce aveugle ;

Celle-ci donne accès :

- Dans l'axe de l'escalier à une pièce aveugle comprise dans l'emprise de l'immeuble cadastré section AA n° 34 enclavé
- Un petit wc obscur le long du mur séparatif de l'immeuble voisin cadastré section AA n° 32, propriété d'un tiers (ledit wc est situé à gauche de la porte d'accès à la salle à manger desservie également par la première pièce de passage aveugle susvisée)
Ce wc est équipé d'une cuvette de wc avec chasse d'eau, d'un lavabo et d'un bac de douche en faïence, le tout en état vétuste.
- la salle à manger reçoit la lumière naturelle du jour par une fenêtre donnant coté impasse de la cordonnerie
depuis cette salle à manger, une porte donne accès à un escalier conduisant au grenier non aménagé.

L'ensemble de l'intérieur des lieux (revêtements de sols, murs et plafond) se présente en état général vétuste

3- Parcelle cadastrée section AA n° 33 : (photos 13 à 19)

Il s'agit d'une parcelle de terrain sur laquelle est élevé un immeuble ancien en état général vétuste.

Il se compose de :

- un extérieur aménagé en jardinet, dont l'accès s'effectue depuis l'impasse de la cordonnerie, d'un escalier d'accès à une terrasse surplombant le jardinet ; au-dessous de cette terrasse au rez de chaussée présence d'un espace ouvert aménagé d'un wc avec cuvette et chasse d'eau

- et une petite remise indépendante au rez de chaussée accessible directement par l'impasse suscitée
- au premier étage de deux pièces en enfilade accessibles par le bien cadastré AA n° 34
- et d'un grenier seulement accessible par l'extérieur au-dessus de l'escalier précité.

Extérieur :

Depuis l'impasse de la cordonnerie, une ouverture équipée d'un portillon en bois donne accès à un jardinet en désordre non entretenu et un escalier extérieur conduisant à une terrasse en béton à l'état brut.

Le tout est en état vétuste

Au-dessus de la partie médiane de l'escalier extérieur, une ouverture équipée d'un panneau de bois vétuste située au niveau du plancher du second niveau ouvre dans un grenier non aménagé.

Au-dessous de la terrasse se trouve un espace ouvert dépourvu de porte possède un wc.

Intérieur :

Depuis la terrasse suscitée, une porte légère permet l'accès aux pièces dépendantes de l'immeuble cadastré section AA n° 34 et particulièrement une pièce à usage de cuisine-entrée.

Les deux pièces comprises dans l'immeuble cadastré AA n° 33 sont situées en partie gauche par rapport à la porte d'entrée de la terrasse.

Elles sont en état très vétuste.

Leur plancher se présente en contrebas par rapport à celui de l'immeuble AA n° 34 ; celui de la pièce située en front de l'impasse de la cordonnerie est en mauvais état et fragilisé.

Cette dernière pièce reçoit la lumière naturelle du jour par une fenêtre en surplomb de l'impasse.

4- Parcelle cadastrée section AA n° 34 : (photos 20 à 25)

L'immeuble élevé sur la parcelle cadastrée AA n°34 est enclavé.

Il est accessible par la parcelle AA n°31, soit au rez de chaussé par la partie de remise de ladite parcelle, soit à l'étage par la pièce de passage que rejoint son escalier intérieur ; son grenier est accessible par le grenier de l'immeuble élevé sur la parcelle AA 31.

Il est également accessible par la terrasse extérieure de la parcelle AA n° 33 précitée.

Depuis cette terrasse, une porte d'entrée ouvre dans une pièce à usage d'entrée-cuisine très ordinairement équipée d'un coin évier en état vétuste dans un angle situé immédiatement à droite de ladite porte en entrant dans la pièce.

Cette pièce d'entrée conduit dans le prolongement de la porte d'entrée à un dégagement qui donne accès à une petite chambre et une salle de bains aveugle.
La salle de bains est équipée d'une baignoire et un lavabo en faïence ordinaire et vétustes.

Une seconde pièce est accessible par la pièce à usage de passage de la parcelle AA n°31. Elle est contiguë et s'étend à l'arrière de la première chambre et de la salle de bains précités.

Toutes les pièces de la parcelle AA n° 34 se présentent en état vétuste nécessitant une réhabilitation.

ET DE TOUT CE QUI PRECEDE JE DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT A MA REQUERANTE.

PIECES ANNEXES :

**25 Photographies
Certificat de superficie
Un croquis**

COUT : trois cent soixante-quatre € 27cts

Honoraires art A 444-28 acte 114	219.16
Vacation art A 444-29 x75	75.00
Frais de déplacement	9.40

TOTAL HORS TAXE	303.56
Taxe sur la valeur ajoutée 20 %	60.71
TOTAL TOUTES TAXES COMPRISES	364.27

Acte comptant 6 pages hors annexes



Photo 1



Photo 3



Photo 5

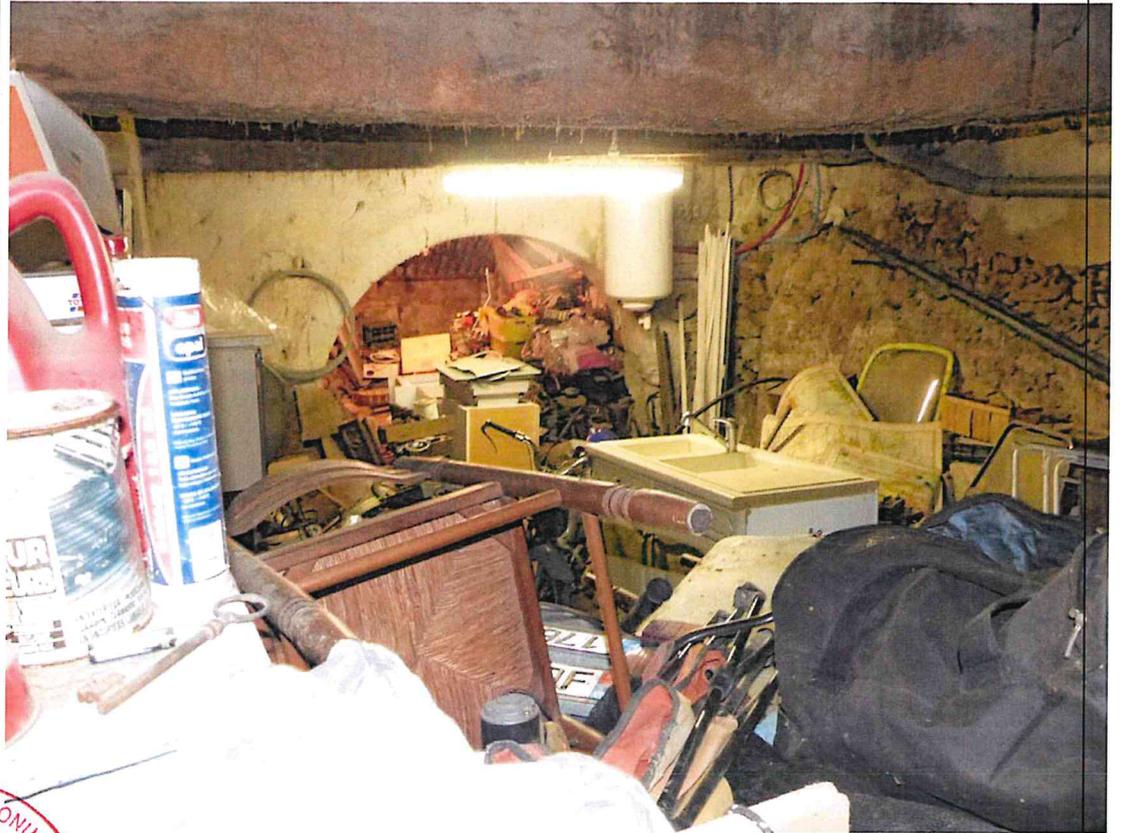


Photo 6



Photo 7

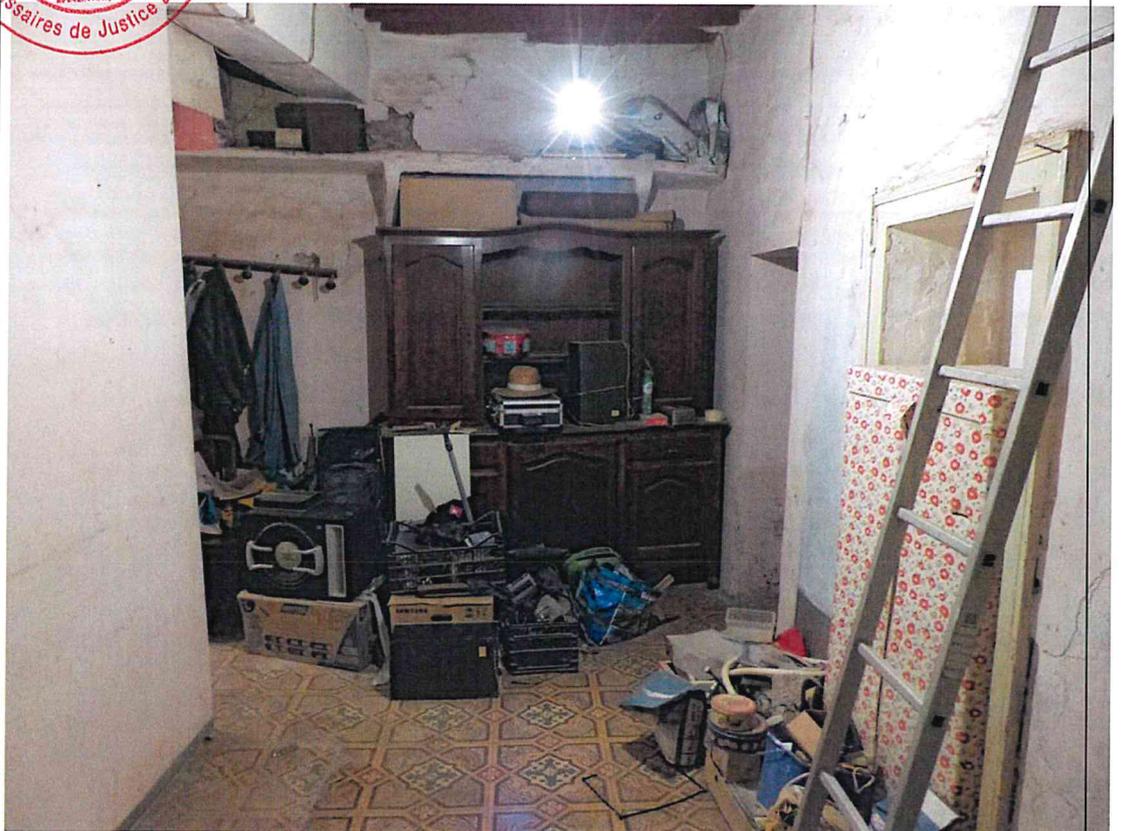
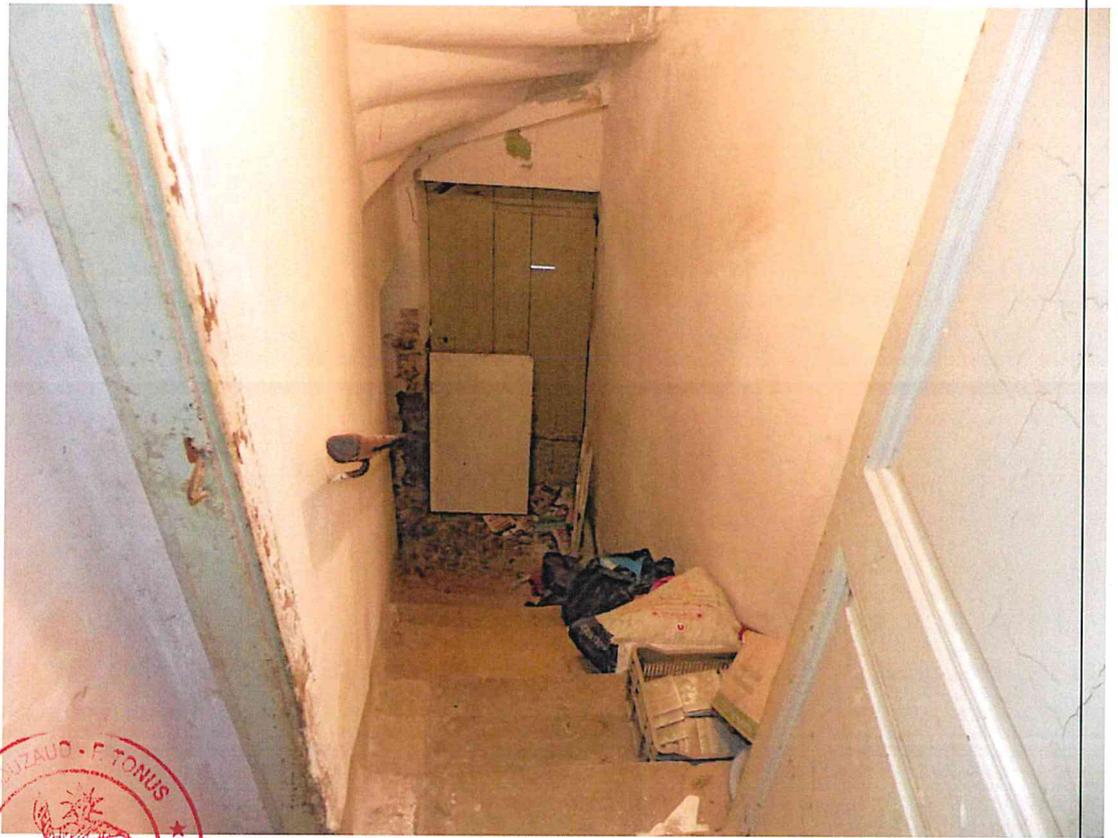


Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 13



Photo 15

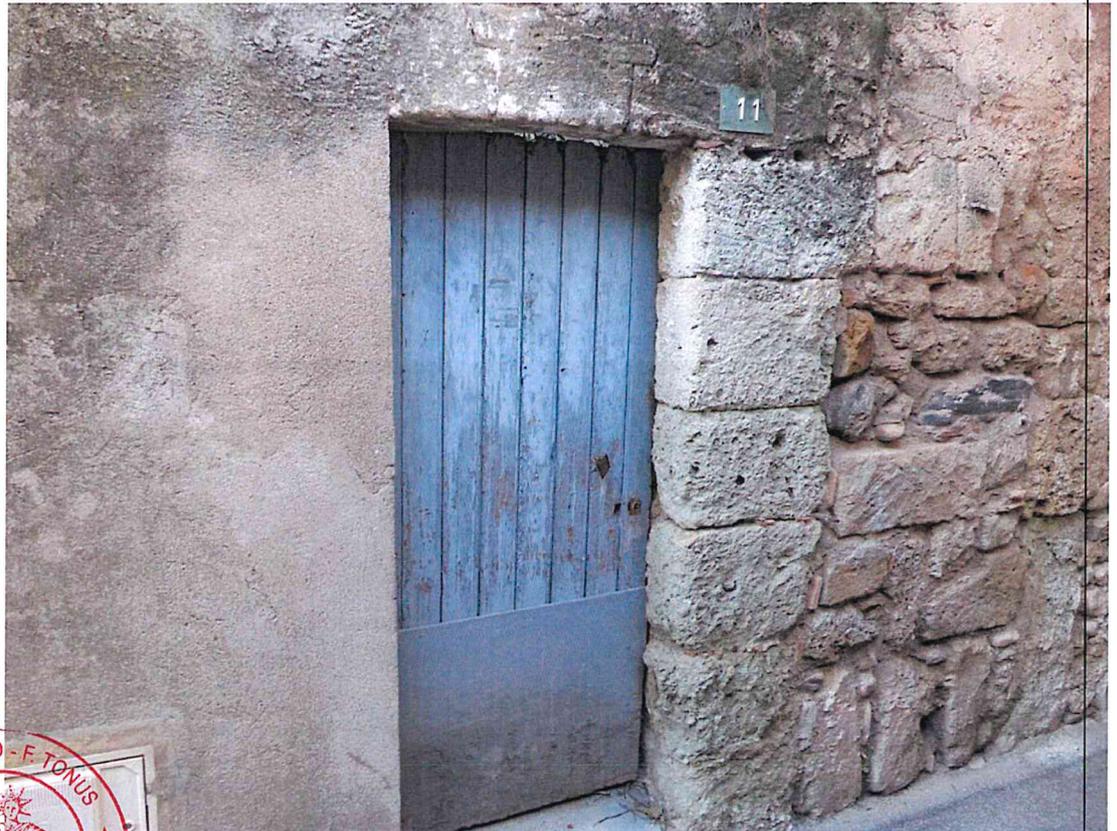


Photo 16



Photo 17



Photo 18



Photo 19



Photo 21



Photo 23



Photo 24



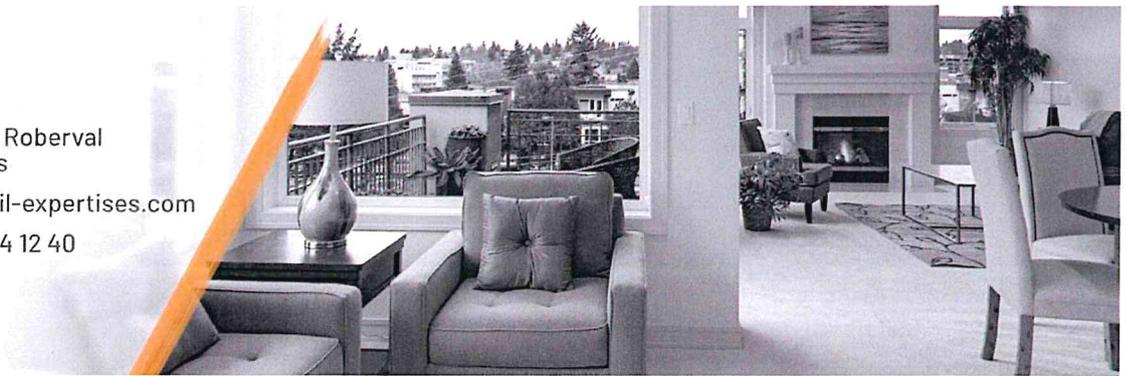
Photo 25





45 rue Gilles Roberval
30900 Nîmes
contact@edil-expertises.com
Tél. : 09 72 54 12 40

APE 7120B RCS 510020761



Attestation de superficie

Numéro de dossier : 256658
Date du repérage : 15/01/2025

A - Désignation du ou des bâtiments

Adresse : 11 Rue de la Cordonnerie, 34800 CANET
Références cadastrales : AA 31, 33 et 34
Périmètre de repérage : Une maison à usage d'habitation, élevée d'un étage sur cave, grenier et patio.

B - Désignation du client

Propriétaire :
Nom et prénom : M. Philippe LOHEZ
Adresse : 16 Rue de la Cordonnerie, 34800 CANET
Donneur d'ordre :
Qualité (sur déclaration de l'intéressé) : Commissaires de justice
Nom et prénom : SCP ROUZAUD TONUS ROUZAUD
Adresse : 18 rue Joe Dassin, 34080 MONTPELLIER

C - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : JAUBERT Alain
Raison sociale et nom de l'entreprise : Expertises Diagnostics Immobiliers du Languedoc
Adresse : 45 rue Gilles Roberval, 30900 NÎMES
Numéro SIRET : 51002076100027
Désignation de la compagnie d'assurance : AXA Assurances
Numéro de police et date de validité : 10093185104 valable jusqu'au 31/12/2024

D - Surface habitable en m²

Surface habitable totale: 95,52 m²

Mesurage réalisé conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

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.

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 comportant au moins 60 % de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80 % de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

La présente mission rend compte de l'état des superficies désignées à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par la SARL EDIL qu'à titre indicatif.

Attestation de superficie n° 256658

E – Détail des pièces

Pièces visitées	Surface habitable	Autre surface
RDC - DGT	0,76	0,00
1er étage - Cuisine	15,93	0,00
1er étage - SDB	3,79	0,00
1er étage - Pièce 1	8,29	0,00
1er étage - Pièce 2	11,58	0,00
1er étage - Pièce 3	5,81	0,00
1er étage - Pièce 4	14,52	0,00
1er étage - Pièce 5	12,86	0,00
1er étage - SDE, WC	1,99	0,00
1er étage - Séjour	19,99	0,00

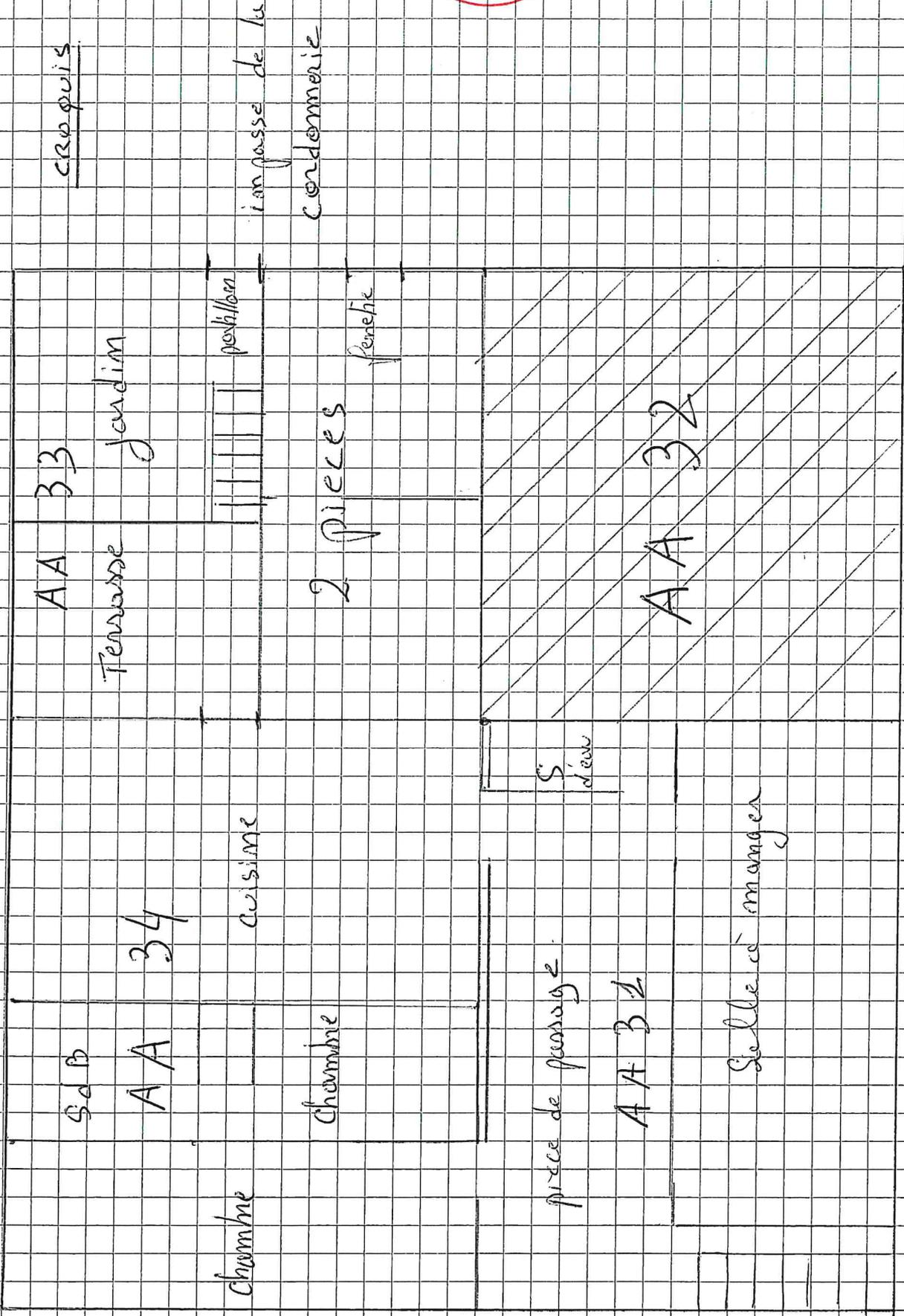
F - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

RDC - Garage (Inaccessible en raison de l'encombrement)

Fait à Nîmes, le 15/01/2025

Par JAUBERT Alain :

EDJL
ZAC PARC 2000
255, rue Claude Fauriol
34080 MONTPELLIER
Tél. : 09.72.54.12.40 - Fax : 09.72.54.12.41
SIRET 510 020 761 00019 - APE 7120B



croquis

impasse de la
condemnerie

rue de la Condemnerie