

S.E.L.A.R.L.
AUXILIA JURIS
Huissiers de justice associés
76 Allée d'Iéna
11000 CARCASSONNE
Tél. : 04.68.25.03.31
Fax : 04.68.71.05.60
paiement CB en ligne
<http://www.huissier11.com>
SIRET : 504 120 635 00025

EXPEDITION

PROCES VERBAL de DESCRIPTION des LIEUX

Dressé le TREIZE JUILLET
DEUX MILLE VINGT ET UN

Références à Rappeler :

705494/SI9/LP

*Selarl AUXILIA JURIS, Huissiers de Justice associés domiciliée 76 Allée d'Iéna 11000
CARCASSONNE l'un d'eux soussigné ;*

A LA REQUETE DE :

LA BANQUE POPULAIRE DU SUD, anciennement BANQUE POPULAIRE DES PYRENEES ORIENTALES DE L'AUDE ET DE L'ARIEGE (BPPOAA) Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable, régie par les articles L512-2 et suivants du code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux banques populaires et aux établissements de crédits, immatriculée au RCS de PERPIGNAN sous le n° B 554 200 808, dont le siège social est 38 BOULEVARD GEORGES. CLEMENCEAU - 66000 PERPIGNAN, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié cette qualité audit siège ;

Ayant pour avocat constitué Maître David SARDA, avocat de la SELARL SAINTE CLUQUE SARDA LAURENS, avocat au barreau de CARCASSONNE demeurant à 37 BOULEVARD JEAN JAURES A CARCASSONNE, laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet.

AGISSANT A L'ENCONTRE DE :

EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un acte prêt reçu par Maître Roger LAMARQUE, notaire associé à MONTREAL DE L'AUDE, en date du 29/08/2012.

Et d'un COMMANDEMENT de PAYER valant SAISIE IMMOBILIERE, délivré par acte de mon ministère en date du 17.06.2021.

Aux termes de l'article R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux désignés dans le commandement afin de dresser un procès-verbal de description, dans les conditions prévues par les articles L141-1 et L141-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution. »

Et de l'article R322-3 Code des Procédures Civiles d'Exécution :



« L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire des lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité. »

Ce Procès-verbal comprend conformément à l'article R322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Malgré toutes nos tentatives afin de convenir d'un rendez-vous avec le gérant de la SCI pour procéder en sa présence au descriptif prévu, il n'a été possible que de rencontrer le locataire d'un des appartements (le seul occupé) qui lui-même nous indique avoir alerté le propriétaire à plusieurs reprises.

J'ai donc fait procéder à l'ouverture des lieux par un serrurier en présence de deux témoins :

- locataire)
-

1°) La description de l'Immeuble :

a) Situation et désignation de l'immeuble :

Il s'agit d'un ensemble immobilier comprenant un bâtiment principal divisé en plusieurs appartements d'une cour avec une construction secondaire abritant deux garages et deux petits studios.

L'immeuble se trouve à proximité immédiate du centre du village de BELPECH et face à une école maternelle.

La commune de BELPECH est située à 60 minutes de TOULOUSE ou CARCASSONNE, 30 minutes de CASTELNAUDARY environ, à proximité de la limite avec l'ARIEGE (MAZERES, MIREPOIX).

C'est une commune rurale qui compte environ 1300 habitants, on y trouve des commerces et une école.

b) Origine de propriété :

Les biens ci-dessus désignés appartiennent à [redacted] pour les avoir acquis suivant acte de vente de Maître LAMARQUE, notaire à MONTREAL de L'AUDE, en date du 29/08/2012, publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE le 14/09/2012, volume 2012 P n° 7048.

Propriétés bâties :

Section	N°plan	N°voirie	Adresse	Code	Bâtime nt	Entré e	Niveau	N°porte	Reven u
AY	714	3	AV DU PONT DE L'HERS	0120	A	01	00	01 001	825
AY	714	3	AV DU PONT DE L'HERS	0120	A	01	00	02 001	1081
AY	714	3	AV DU PONT DE L'HERS	0120	A	01	00	03 001	1081
AY	714	3	AV DU PONT DE L'HERS	0120	A	01	00	04 001	1081
AY	714	5510	AV DU PONT DE L'HERS	0120	B	01	00	01 001	452
AY	714	5510	AV DU PONT DE L'HERS	0120	B	01	00	02 001	248

Propriétés non bâties :

Section	N°plan	Adresse	Concenance
AY	714	LE VILLAGE	08 A 48 CA

c) Orientation, Tenants et Aboutissants de l'immeuble :

L'immeuble s'étire d'Est en Ouest mais les constructions sont orientées Nord / Sud, l'aspect Nord donnant directement en bordure de voirie et l'aspect sud sur les jardins des fonds voisins. Les côtés Est et Ouest sont mitoyens des fonds voisins.

d) Description des parties extérieures de l'immeuble :

L'immeuble se compose d'un bâtiment principal crépi avec deux entrées indépendantes donnant sur la rue plus une sur la cour, d'une cour fermée et d'une construction secondaire comprenant deux garages dont un fermé et deux studios.

La construction principale est en bon état extérieur apparent sauf toiture en mauvais état (éverites), les garages et studios en très mauvais état, la cour dispose d'une dalle béton avec de nombreuses déformations et fissures.



Bâtiment principal



Entrée cour



Cour et bâtiment secondaire



Cour



AVOVENTES.fr

e) Description des parties intérieures de l'immeuble :

- Bâtiment principal :

Il comporte trois appartements.

o 1^{er} appartement :

Situé le plus à l'Est, il donne directement sur l'avenue du pont de l'Hers on y trouve deux niveaux.

▪ RDC :

L'entrée dispose d'un dégagement desservant l'escalier et à l'arrière le séjour cuisine avec un jour sur les jardins situés derrière.

Le sol est en carrelage, les murs revêtus de peinture type goutelette et les plafonds doublés en dalles de polystyrène.



▪ 1^{er} étage :

On y trouve deux chambres une salle de bains avec wc et douche. La chambre la plus grande située en haut de l'escalier est aveugle sauf un jour donnant sur le dégagement de l'escalier lui-même éclairé par une fenêtre sur rue, la deuxième chambre (plus petite) et la salle de bains bénéficie d'un jour comme la cuisine.

Les sols sont en moquette, les murs peints et plafonds doublés en dalle de polystyrène, le chauffage est assuré par des radiateurs électriques.



Chambre 1



Chambre 2





Salle de bains

Cet appartement est occupé mais les installations sont vétustes et des problèmes d'infiltration d'eau par la toiture et d'isolation sont signalés par le locataire.

○ 2^{ème} appartement :

Il s'agit de l'appartement desservi par l'entrée donnant sur la rue et portant le n°3, il est contigu au premier.

▪ RDC :

L'entrée donne sur un dégagement avec accès à l'escalier et aux pièces du séjour qui sont un grand séjour avec cheminée, une grande pièce avec cabinet de toilette ouvert (environ 10 m²) un long couloir avec au fond un wc et un réduit technique (cumulus) et derrière la cloison de la cheminée une grande cuisine avec une salle de bains attenante.

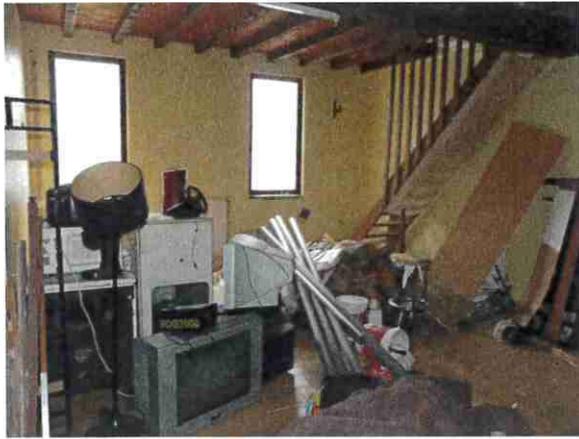


Entrée



Séjour





Séjour



Salle de bains



Wc réduit technique



Cuisine



Cuisine



Salle de bains



AVOVENTES.fr

▪ 1^{er} étage :

On y trouve un dégagement en haut de l'escalier et un couloir desservant deux chambres qui donnent sur la rue.

Le sol est en plancher sur poutres avec moquette le tout manifestement en mauvais état.



Dégagement



Couloir



Chambre 1



Chambre 2

Cet appartement est inoccupé et inutilisable en l'état et nécessite une réfection complète.

○ 3^{ème} appartement :
L'entrée se fait par le côté cour.

▪ RDC :

Au rez-de chaussée, l'entrée de l'appartement se fait par une grande véranda qui reprend toute la largeur de la façade et dont le sol est carrelé, elle dessert un séjour (sol carrelé, murs crépis) avec accès au premier étage, une cuisine de grande surface (installations démolies, sol en carrelage) et depuis cette cuisine une chambre, un wc et un réduit.



Véranda



Séjour



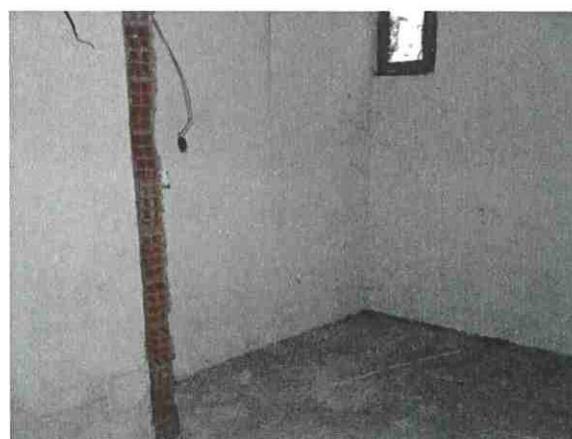
Cuisine



Chambre



Salle de bains

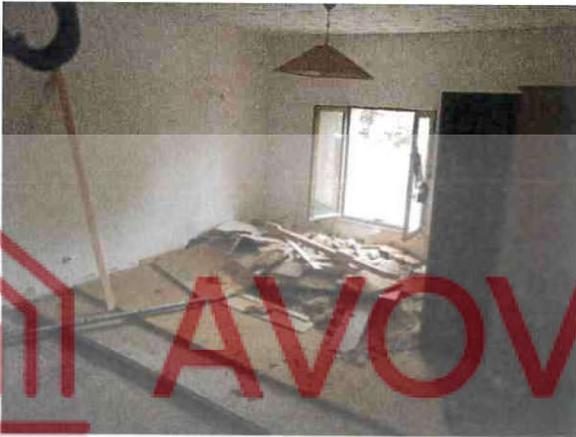
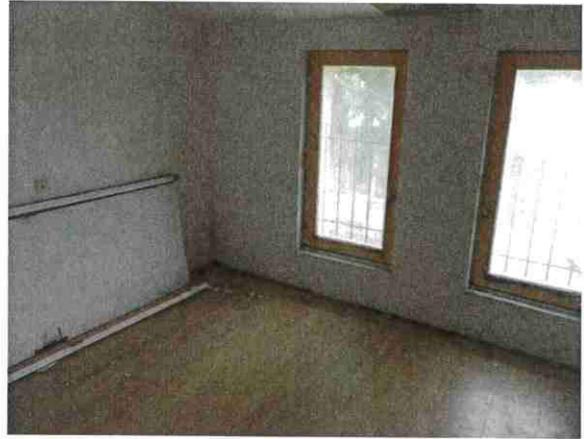


Réduit



▪ 1^{er} étage :

Le premier étage se compose d'un dégagement côté rue en haut de l'escalier d'une chambre côté rue et d'une petite pièce avec réduit côté cour.



AVOVENTES.fr

Cet appartement est inoccupé et inutilisable en l'état et nécessite une réfection complète.

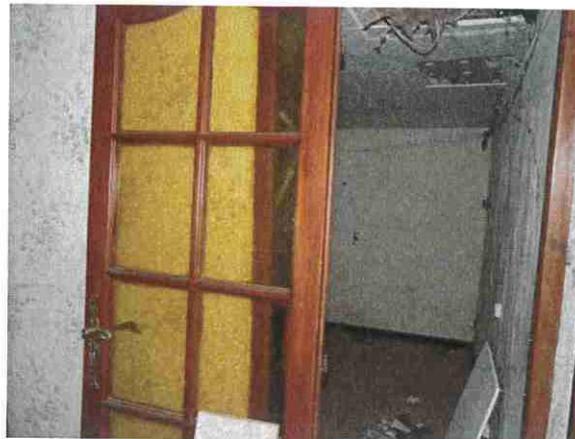
Le bâtiment dans son ensemble est vétuste, à l'abandon et inutilisable en l'état. Sols (notamment les planchers de l'étage) et murs sont en mauvais état, le faux plafond est effondré par endroit laissant apparaître une charpente métallique avec couverture en Everite.

- Bâtiment secondaire :

Situé sur la limite Ouest du terrain, il est composé de deux garages et deux studios, il s'agit d'un bâtiment vétuste avec toiture en Everite et cloisons en matériaux hétéroclites (bois, placoplâtre, briques)

o Studio1 :

Situé à l'angle Sud-Ouest il s'agit du plus grand des deux, il comporte un séjour-cuisine, une salle de bains une chambre et deux petites pièces (réduits).



AVOVENTES.fr

o Studio 2 :

Ce studio ne comporte que deux pièces.



Ces deux studios sont totalement hors d'usage proche de la ruine.

○ Garages :

Un des deux garages est clos (cloisons en OSB) et dispose d'un portail, le deuxième est ouvert sur le côté cour.



2°) Indication des conditions d'occupation et identité des occupants, et droits dont ils se prévalent :

Seul un appartement est occupé par _____, le loyer est de 400 euros par mois, le bail a été signé en octobre 2020.

3°) Le nom et l'adresse du syndic de copropriété les cas échéant :

Sans objet.

4°) Autres renseignements sur l'immeuble fournis par l'occupant :

Radiateurs et isolation de l'appartement occupé renouvelé par le locataire grâce aux aides gouvernementales mais problèmes de toitures et fenêtres très anciennes, VMC hors service.

En foi de quoi j'ai dressé le présent procès verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit.

Laurent PROSPER



AVOYENTES.fr