

**PROCES VERBAL DE DESCRIPTION  
COMPLEMENTAIRE**

---

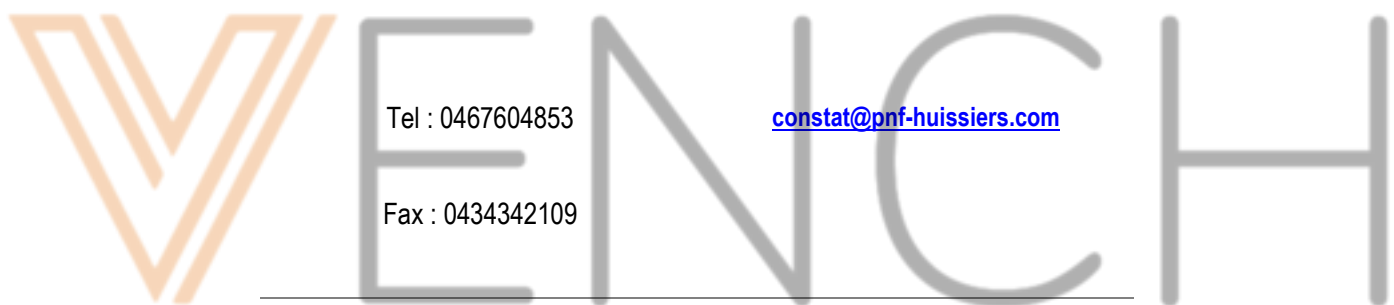
**Société Civile Professionnelle**

**PEYRACHE - NEKADI - FAVIER**

Commissaires de Justice Associés

7 Boulevard Victor Hugo - CS 73999

34060 - MONTPELLIER CEDEX 2



Tel : 0467604853

[constat@pnf-huissiers.com](mailto:constat@pnf-huissiers.com)

Fax : 0434342109

---



**MARDI DIX SEPTEMBRE**

**DEUX MILLE VINGT QUATRE**

**A LA REQUETE DE :**

**SELARL HERBAUT-PECOU**

**Maître HERBAUT Alexandre, en sa qualité de liquidateur judiciaire de la SCI GUILHEM,**

125, Terrasse de l'Université

CS 40152

97741 NANTERRE Cedex

**Agissant en vertu :**

D'une ordonnance réputée contradictoire rendue en premier ressort par le Juge Commissaire près le Tribunal Judiciaire de Nanterre rendue le 24 Avril 2024 autorisant la vente aux enchères publiques,

Et des articles R322-2 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

**Que suite au Procès-Verbal Descriptif dressé par acte de mon ministère le 1<sup>er</sup> Aout 2024, il convient d'apporter des précisions sur la description du bien immobilier objet de la présente procédure à savoir :**

Suivant l'acte de vente reçu par Maître GUIEYSSE, notaire à Aniane le 23 Octobre 2006 publié à la conservation des hypothèques de Montpellier 2eme bureau, le 14 décembre 2006, volume 2006 P n°16578, les biens et droits immobiliers dont s'agit sur la Commune de St Guilhem Le Désert (Hérault) dépendant d'un immeuble en copropriété sis 3 place de la Liberté et 13 Rue de Cor de Nostra Dona, cadastré section AB n°403 pour une contenance de 61ca.

Le Lot numéro TROIS (3) :

Aux rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> étage et combles, accès Rue Cor de Nostra Dona, au dessus du commerce et de la galerie ouverte au public situés Place de la Liberté, un appartement comprenant :

- Au rez de chaussée : un salon partiellement vouté, un dégagement, WC, un séjour avec coin cuisine, un escalier particulier d'accès à l'étage,
- Au premier étage : un palier, dégagement, trois chambres, un débarras, une salle d'eau et WC,
- Dans les combles : une mezzanine (au dessus de la salle d'eau, des WC et du dégagement) et grenier (au-delà du refend jusqu'à la rue Cor de Nostra Dona).

Et les 746/1000<sup>ème</sup> des parties communes générales, tel que ce bien existe avec ses aisances, parties attenantes et dépendances, et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve.

Ledit immeuble en copropriété ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété, suivant acte reçu par Maître GUIEYSSE, Notaire à Aniane le 23 Octobre 2006 publié à la conservation des Hypothèques de Montpellier 2eme bureau, le 14 décembre 2006 Volume 2006 P n°16575.

## DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Maguelone FAVIER, Commissaire de Justice, membre de la Société Civile Professionnelle PEYRACHE - NEKADI - FAVIER, Commissaires de Justice Associés demeurant 7 Boulevard Victor Hugo - CS 73999 à MONTPELLIER CEDEX 2 (34), par l'un d'eux soussigné,

## AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

### SUPERFICIE DU BIEN

Seul le descriptif de l'appartement se trouvant au rez-de-chaussée de la rue du Cor de Nostra-Dona comprenant une entrée, une chambre, une salle d'eau, un wc, un salon ouvert sur la cuisine a pu être réalisé le 1<sup>er</sup> Août 2024.

Lors de ce descriptif, la superficie de cet appartement au rez-de-chaussée a été établie par Monsieur [REDACTED] à **58,79 m2**.

L'accès au premier étage ayant été supprimé dans l'appartement, seul un accès existe par un escalier se trouvant dans l'immeuble voisin cadastré AB 453 appartenant à Madame FARHI, laquelle nous en interdit l'accès.

Au regard de cette difficulté, il n'a pu être procédé au descriptif du premier étage et des combles.

Il est précisé toutefois que suivant l'acte de vente reçu par Maître GUIEYSSE, notaire à Aniane le 23 Octobre 2006 publié à la conservation des hypothèques de Montpellier 2eme bureau, le 14 décembre 2006, volume 2006 P n°16578, la superficie du Lot numéro TROIS (3) est établie à **117,10 m2**, suivant un mesurage réalisé par le cabinet Jean-Mary GUERRAUD, Géomètre Expert Foncier DPLG suivant un certificat établi en date du 23 Octobre 2006.

Lors de la description des lieux le 1<sup>er</sup> Août 2024, Madame FARHI m'a déclaré que des travaux d'aménagement ont été réalisés mais non terminés.

Par conséquent, n'ayant pu visiter les lieux, j'é mets toutes réserves sur la configuration des lieux ainsi que sur l'état du premier étage et des combles.

Il est cependant rappelé qu'un procès-verbal descriptif avait été établi par Maître Bruno DURROUX, Huissier de Justice à Montpellier en date du 17 Juillet 2014, lequel avait décrit l'étage comme suit :

L'accès s'effectue par un escalier extérieur à l'appartement situé dans l'immeuble voisin cadastré section AB453.

A ce niveau, la porte donne sur le lot 4 de l'immeuble AB453 lequel dessert la partie de l'appartement saisi.

Un séjour comprenant deux fenêtres en bois côté Place de la Liberté.

Un coin cuisine avec plan de travail, plaque de cuisson, évier inox, banque de séparation, hotte électrique, faïences murales.

Un dégagement avec placard du cumulus.

WC avec cuvette chasse adossée et lave-mains.

Une salle de bains avec lavabo sur colonne, baignoire et faïences murales.

Sols : parquet et carrelage

Murs et plafonds : peints

Menuiseries : bois

Chauffage : convecteurs électriques

Eau chaude : cumulus.

Suivant cet acte, la surface loi Carrez du lot 3 (appartement rez-de-chaussée et premier étage) est de **92,28 m<sup>2</sup>** suivant attestation de surface établie par CONTROL HABITAT.

Sous toute réserve, il est précisé qu'une expertise foncière et immobilière en estimation a été réalisée le 16 Novembre 2023 par Monsieur MOITEAUX Laurent, expert de Justice près la Cour d'Appel de Paris, Expert de Justice près les Cours Administratives d'Appel de Paris et de Versailles, désigné suivant une ordonnance en date du 13 juin 2023 rendu par Madame la Juge-Commissaire du Tribunal Judiciaire de Nanterre.

Que ce rapport d'expertise prévoit les surfaces suivantes :

1er étage : 62,37 m<sup>2</sup>

2ème étage : 63,71 m<sup>2</sup>

Surface totale 126,08 m<sup>2</sup>

→ Observation :

Surfaces communiquées selon Certificats de superficie privative établis par la société PH DIAGNOSTICS en date du 26 septembre 2023 et du 7 novembre 2023

## CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT AU PREMIER ETAGE

Le bien est actuellement non occupé.

## SYNDIC

Il ne m'a été déclaré aucun syndic de copropriété.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif complémentaire sur 6 pages pour servir et valoir ce que de droit.

**Maguelone FAVIER**

