

**S.E.L.A.R.L. ALLIANCE  
DROIT BÉZIERS**

Catherine BONNAFÉ  
Xavier DECROIX DARUT  
Stéphane ROUSSEAU  
Thibaud LAUTIER  
19 Square du Rouat  
CS 20616  
34535 BEZIERS Cedex  
Tél : 04.67.28.33.18

✉ : [contact@alliancedroit-beziers.fr](mailto:contact@alliancedroit-beziers.fr)

Informations et paiement en ligne  
sur : <http://www.alliancedroit-beziers.fr>



Paiement par carte bancaire

CIC SUD OUEST

IBAN N°: FR 76 10057 19027 00014281903 76

BIC : CMCIFRPPXXX

**ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**

COPIE

Ligne directe du gestionnaire de votre  
dossier : 0750750960

**COUT DE L'ACTE (CODE DE COMMERCE)**  
Décret n°2016-230 du 26 février 2016  
Arrêté du 28 février 2020 fixant les tarifs  
réglementés des huissiers de justice

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Emolument<br>(Art R444-3 C. Com)      | 219,16        |
| Frais de déplacement<br>(Art A444-48) | 7,67          |
| <b>Total HT</b>                       | <b>226,83</b> |
| TVA (20,00 %)                         | 45,37         |
| <b>Total hors affranchissement</b>    | <b>0,00</b>   |
| Affranchissement<br>(Art R444-3)      |               |
| Affranchissement LS                   | 2,50          |
| <b>Total TTC</b>                      | <b>274,70</b> |

Acte dispensé de la taxe



Références : 83903  
XDD – PVD – 19/02/2024

**PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION**

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE SEIZE FEVRIER

**A LA DEMANDE DE :**

CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT (CIFD), SA au capital de 124.821.703,00 Euros, inscrite au RCS de PARIS sous le n° 379 502 644, dont le siège social est situé 26-28 rue de Madrid à PARIS (75008), en cours de modification auprès du RCS de PARIS au 39 rue Mstislav Rostropovitch - 75017 PARIS, prise en la personne de son représentant légal en exercice dûment habilité et domicilié en cette qualité audit siège ; venant aux droits de la BANQUE PATRIMOINE & IMMOBILIER (BPI), à la suite de la fusion par absorption selon déclaration de régularité et de conformité constatant la réalisation définitive de la fusion en date du 1er mai 2017.

**EN VERTU :**

De la copie exécutoire d'un acte authentique de prêt reçu le 28/11/2006 par Me Jean-Pierre BRINES, Notaire à AIX-EN-PROVENCE

Conformément aux dispositions de l'article L322-2 et des articles R322-1 à R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, certifie m'être transporté ce jour à l'adresse suivante : 26 rue d'Alsace et 29 rue de Lorraine à Béziers

A l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens et droits immobiliers qui y sont situés et appartenant à :

Monsieur suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance d'ORLEANS le 31 mai 1994 et non remarié depuis ;

Demeurant .

Dont la partie requérante poursuit la saisie et la vente suite à la signification d'un commandement de payer valant saisie demeuré infructueux à l'issue du délai de huit jours imparti par la Loi.

Là étant, j'ai procédé aux opérations qui suivent :

**PREMIÈRE PARTIE : PRÉSENTATION DES BIENS DÉCRITS**

VUE DEPUIS LA RUE







## INFORMATIONS CADASTRALES

Je procède à une capture d'écran sur le site [cadastre.gouv](https://cadastre.gouv.fr/) :



cadastre.gouv.fr

#### Informations littérales relatives à 3 parcelles sur la commune : BEZIERS (34).

##### Références de la parcelle 000 OZ 95

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Référence cadastrale de la parcelle | 000 OZ 95                           |
| Contenance cadastrale               | 990 mètres carrés                   |
| Adresse                             | 27 RUE DE LORRAINE<br>34500 BEZIERS |

##### Références de la parcelle 000 OZ 101

|                                     |                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| Référence cadastrale de la parcelle | 000 OZ 101                       |
| Contenance cadastrale               | 730 mètres carrés                |
| Adresse                             | 26 RUE D ALSACE<br>34500 BEZIERS |

##### Références de la parcelle 000 OZ 94

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Référence cadastrale de la parcelle | 000 OZ 94                           |
| Contenance cadastrale               | 485 mètres carrés                   |
| Adresse                             | 29 RUE DE LORRAINE<br>34500 BEZIERS |

#### INFORMATIONS RELATIVES À LA COPROPRIÉTÉ

La procédure porte sur les lots suivants :

- Le lot 161 et les 52/10000 des parties communes générales, à savoir un studio avec balcon

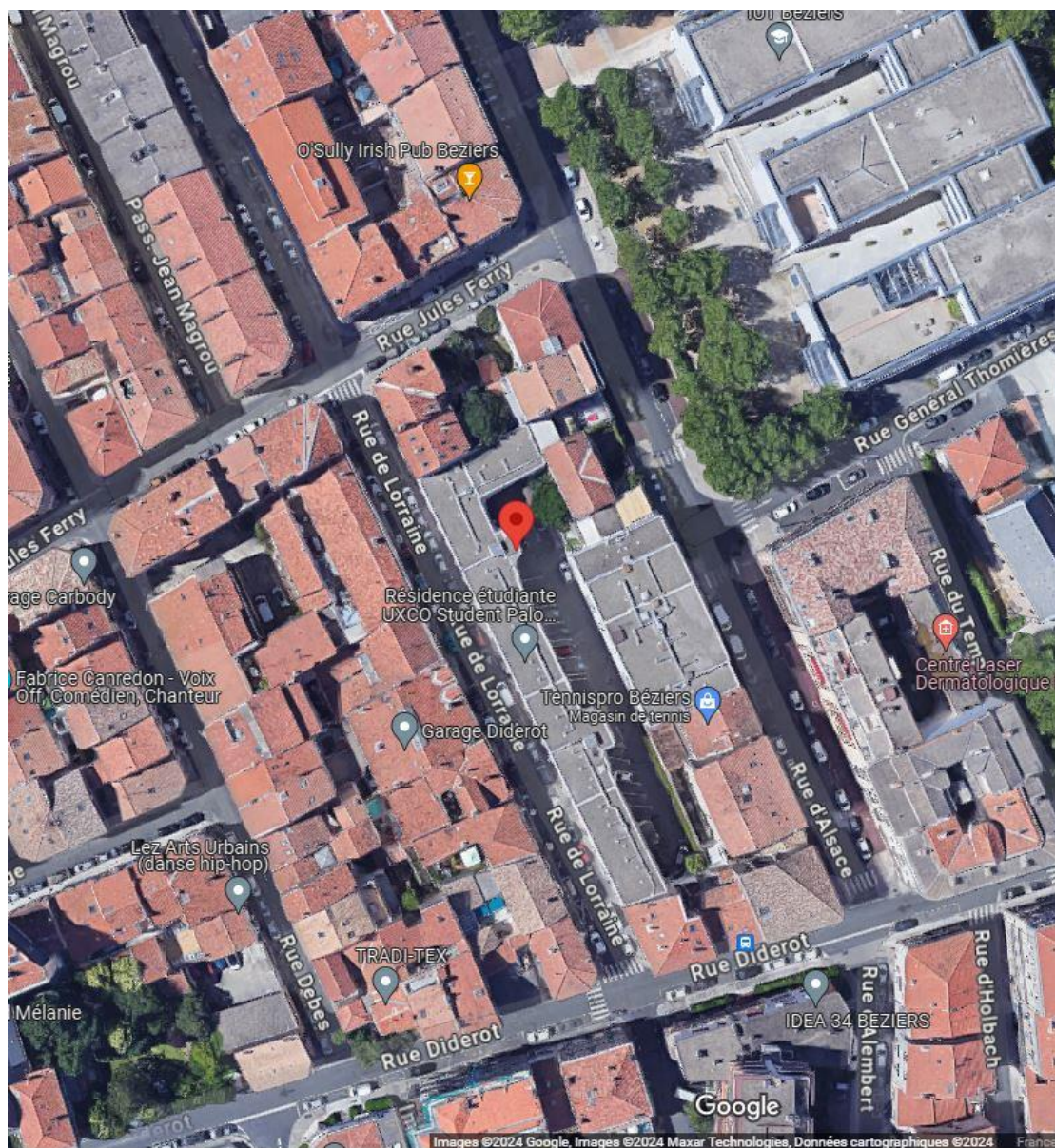
Suivant état descriptif de division et règlement de copropriété reçu aux minutes de Me CAFLERS notaire à Nice le 23 octobre 2006 et publié au SPF de Béziers II le 22 janvier 2007 volume 2007 P9897.

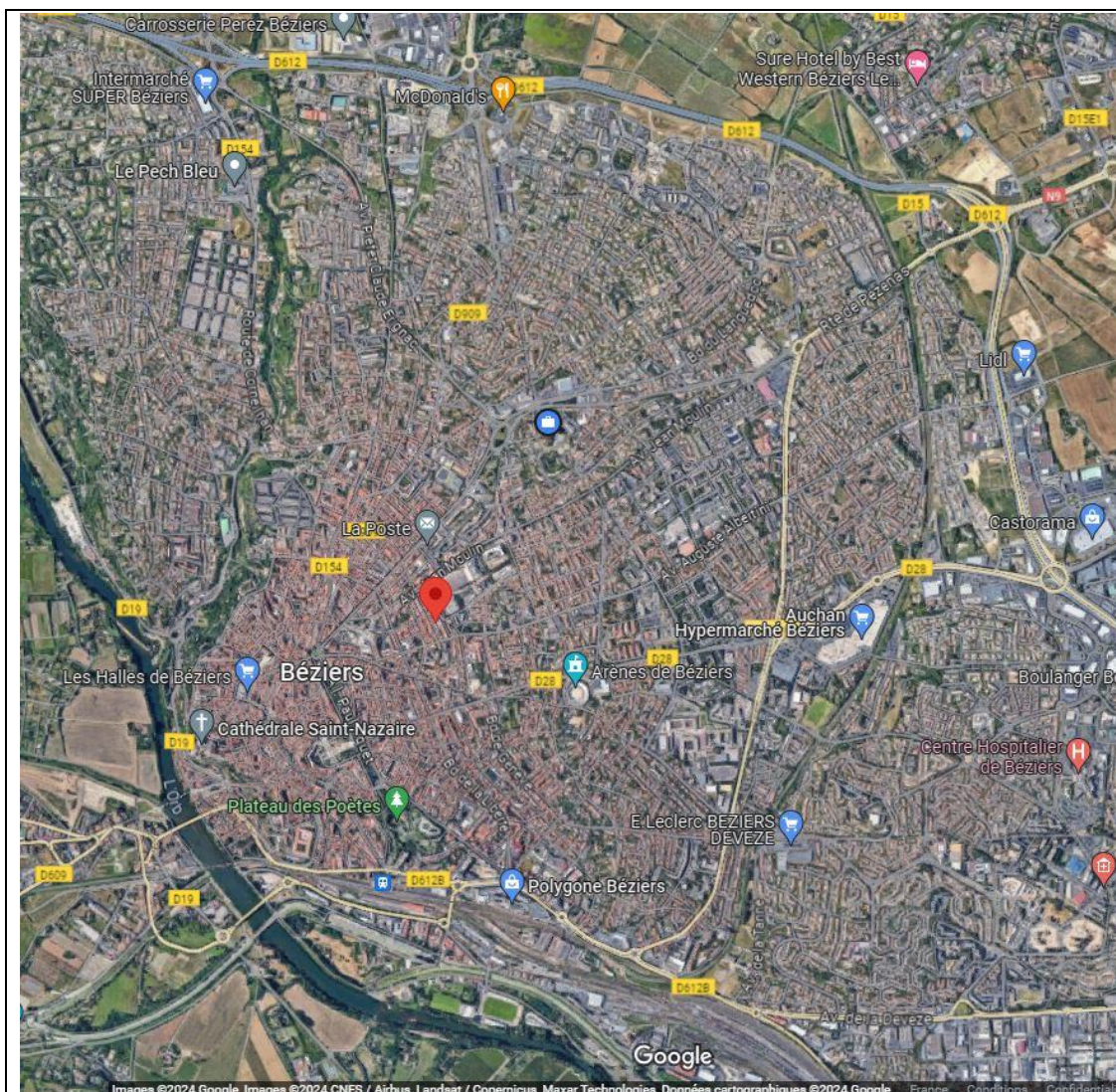
Les fonctions de syndic sont assurées par CYTIA RIVE GAUCHE (40 bd de Verdun à Béziers - 04.67.31.22.22).

## LOCALISATION

La copropriété est proche du cœur de ville, dans un quartier étudiant et animé.

Je procède à des captures d'écran sur le site Google Maps :





## INFORMATIONS SUR LA VILLE

Je procède à des captures d'écran sur le site Wikipédia :

**Béziers** (*Besièrs* en occitan) est une commune française du sud-est de la France dans le département de l'Hérault en région Occitanie, traversée par l'Orb et entourée de vignobles. Il pourrait s'agir de la plus vieille ville de France, devant Marseille<sup>1</sup> : de multiples fouilles archéologiques entreprises depuis les années 1980 ont révélé que Béziers fut construite par les Grecs au *Vie siècle av. J.-C.*<sup>2</sup>.

Avec 75 999 habitants en 2015, Béziers est la seconde commune de l'Hérault et la cinquième d'Occitanie. Son aire urbaine compte 171 010 habitants, au 53<sup>e</sup> rang national<sup>3</sup>. Ses habitants sont appelés les *Biterrois* et *Biterroises*, de *Baeterrae*, le nom latin de la ville.

La renommée contemporaine de Béziers s'est faite à travers la viticulture, son équipe de rugby à XV ou encore sa feria, qui rassemble chaque été environ un million de participants autour du 15 août<sup>4</sup>.

### Transports [ modifier | modifier le code ]

- Béziers est desservi par l'aéroport de Béziers - Cap d'Agde en Languedoc.
- Gare de Béziers (gare principale et gare TGV sur la ligne Paris-Montpellier-Perpignan).
- Le réseau de bus Béziers Méditerranée Transports exploité par Transdev dessert la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée (CABM).

Le projet d'une future gare TGV à Béziers Est, dans le cadre de la ligne nouvelle Montpellier - Perpignan, semble définitivement abandonné car l'actuelle gare (historique) de Béziers offre toutes les infrastructures et facilité d'accès qu'une nouvelle gare n'offrirait pas forcément (pour un coût bien plus élevé).

## Économie [\[ modifier | modifier le code \]](#)

### Revenus de la population et fiscalité [\[ modifier | modifier le code \]](#)

En 2010, le revenu fiscal médian par ménage était de 19 092 €, ce qui plaçait Béziers au 30 879<sup>e</sup> rang parmi les 31 525 communes de plus de 39 ménages en métropole<sup>52</sup>.

### Emploi [\[ modifier | modifier le code \]](#)

Le taux de chômage, en 2014, pour la commune s'élève à 22,3 %, un chiffre nettement supérieur à la moyenne nationale (10,4 %)<sup>53, 54</sup>.

### Autre [\[ modifier | modifier le code \]](#)

- Viticulture
- Industrie mécanique (Cameron International)
- Tourisme

**Intercommunalité** Béziers Méditerranée (siège)

**Maire** Robert Ménard

**Mandat** 2014-2020

**Code postal** 34500

**Code commune** 34032

#### Démographie

**Gentilé** Biterrois

**Population municipale** 75 999 hab. (2015 ▲)

**Densité** 796 hab./km<sup>2</sup>

**Population aire urbaine** 171 010 hab.

#### Géographie

**Coordonnées** 43° 20′ 51″ nord, 3° 13′ 08″ est

**Altitude** 17 m  
Min. 4 m  
Max. 120 m

**Superficie** 95,48 km<sup>2</sup>

#### Localisation

Géolocalisation sur la carte : France



## OBSERVATIONS GÉNÉRALES

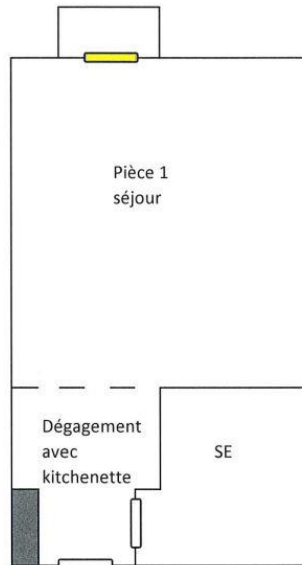
Les biens visés par la présente procédure se composent comme suit : un studio avec balcon au deuxième étage d'une résidence étudiante.

Je reproduis ci-après les croquis et relevés de surface réalisés par le ou les diagnostiqueurs :

Légende :

-  : porte  
 : fenêtre  
 : gaine technique

**APPARTEMENT C 301**



| Localisation                          | Surfaces Privatives (m <sup>2</sup> ) | Surfaces non prises en compte (m <sup>2</sup> ) | Justification                     |
|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Dégagement avec kitchenette (ETAGE 3) | 4,12                                  |                                                 |                                   |
| Salle d'eau (ETAGE 3)                 | 3,96                                  | 0,30                                            | Hauteur < 1.80 m sous chauffe-eau |
| Pièce 1 séjour (ETAGE 3)              | 11,68                                 |                                                 |                                   |
| Balcon (ETAGE 3)                      |                                       | 0,95                                            | Par                               |
| Total :                               | <b>19,76</b>                          | <b>1,25</b>                                     |                                   |

La résidence est exploitée commercialement par GLOBAL EXPLOITATION comme résidence étudiante. Elle dispose d'une salle de détente, une laverie, une salle de sport et une conciergerie.





### CONDITIONS D'OCCUPATION DES BIENS DÉCRITS

Les biens décrits sont donnés à bail commercial sous seing privé à la SASU GLOBAL EXPLOITATION (RCS Montpellier 535302525), suivant contrat ayant commencé à courir le 01.10.2016 pour neuf années et moyennant un loyer initial annuel de 1770€00 HT. La copie du bail est annexée au présent acte.

### DEUXIÈME PARTIE : ACCÈS AUX BIENS DÉCRITS ET DIAGNOSTICS

Pour l'application des dispositions de l'article A 444-18 du Code de commerce, il est précisé que les opérations de description, et le cas échéant d'ouverture forcée et de réalisation des diagnostics techniques prescrits par la Loi, se sont déroulées ce jour entre 9h30 et 10h00.

L'accès aux biens décrits a été rendu possible par Mme Elody Petiot, gérante d'exploitation de la résidence, à qui j'ai exposé mon identité, ma qualité et l'objet de ma mission, et qui a accepté de me laisser procéder

Lors de mes opérations, je suis accompagné par MM. Bernard et Pascal Granier, en charge des diagnostics techniques réglementaires qui seront intégrés au cahier des conditions de la vente.

Je reproduis ci-après la signature des personnes dont le concours s'est avéré nécessaire lors de mes opérations :

| NOM        | PRENOM  | QUALITE | SIGNATURE                                                                           |
|------------|---------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| A. GRAMIER | Pascal  |         |  |
| A. GRAMIER | Bernard |         |  |

### TROISIÈME PARTIE : DESCRIPTION DES BIENS VISÉS PAR LA PROCÉDURE



Toutes les pièces sont visitées, décrites et numérotées dans le sens horaire.

#### ENTREE :

Depuis le couloir, l'accès se fait par une porte palière en bois rase avec fermeture trois points.

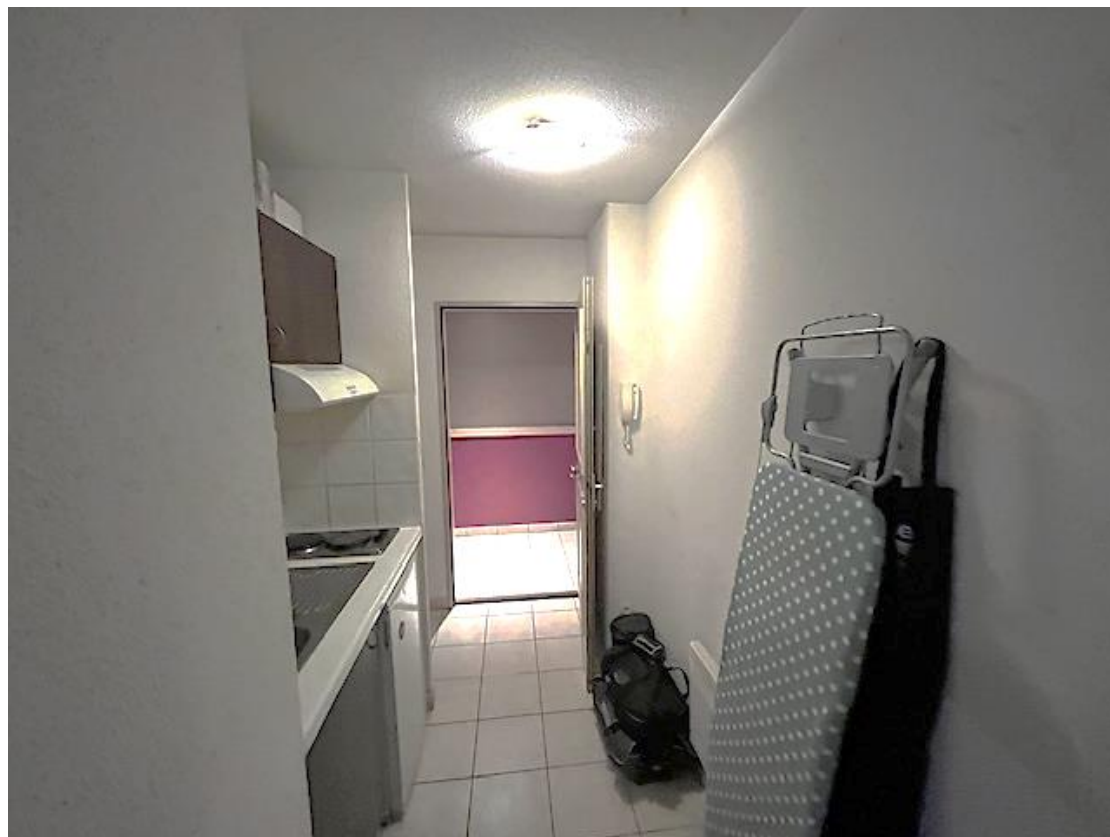
Le sol est carrelé. Les murs et le plafond sont couverts de gouttelette blanche. Les peintures sont tachées.

La pièce dispose d'un éclairage au plafond, d'un radiateur électrique, d'un interphone et d'un coffre encastré recevant le tableau électrique ainsi que le disjoncteur et le compteur électrique.

Un coin cuisine est aménagé dans l'entrée. Il est constitué de mobilier mélaminé avec une crédence carrelée et une plaque vitrocéramique.

Cet espace est ventilé par une bouche de VMC.

L'entrée débouche sans porte sur le séjour et permet d'accéder tout de suite après la porte palière à la salle d'eau.







### SEJOUR :

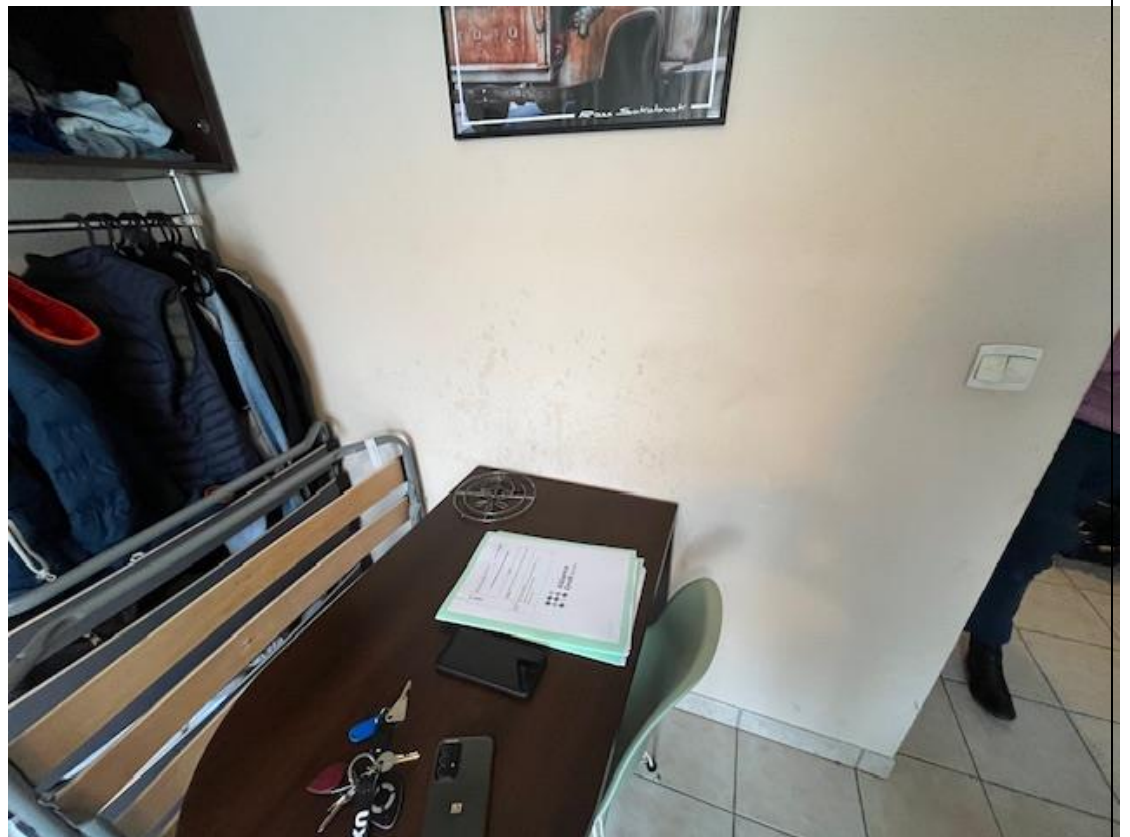
Comme indiqué précédemment, il est accessible sans aucune porte depuis l'entrée.

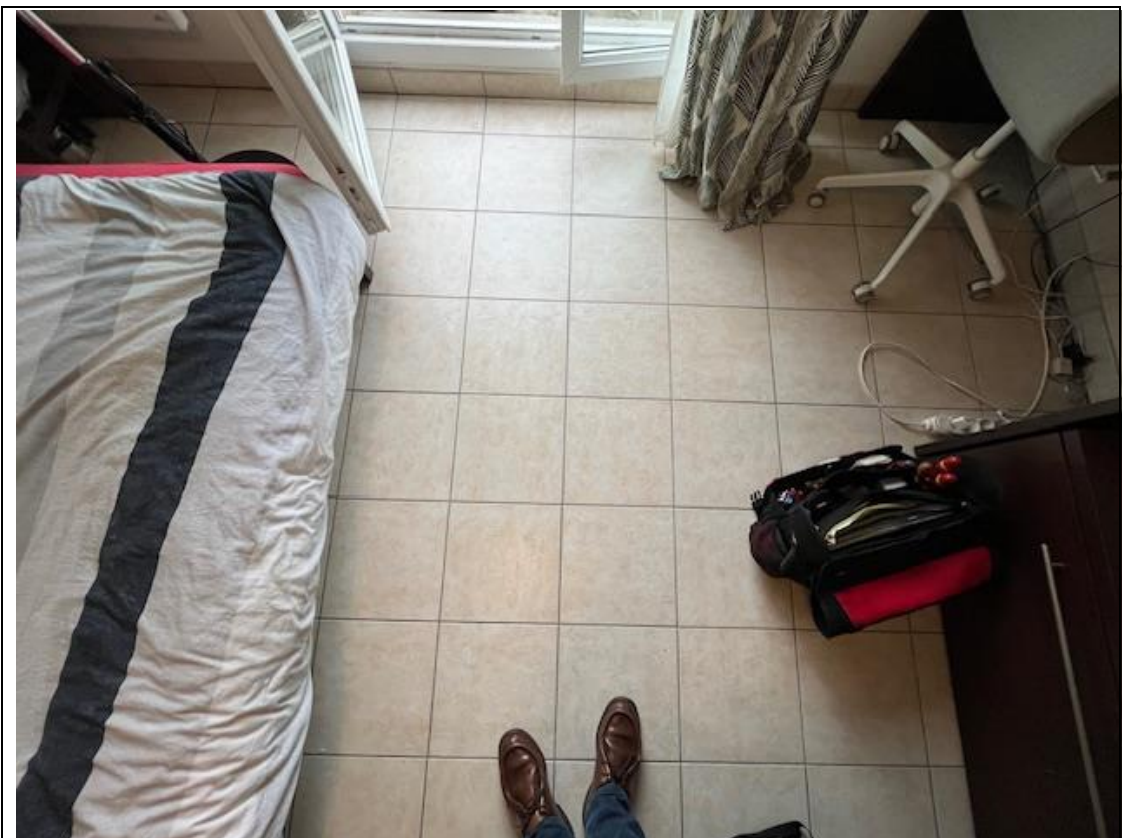
Le sol, les murs et le plafond sont de même nature que dans les pièces précédentes.

La pièce est chauffée par un radiateur électrique, elle s'éclaire par le plafond.

Elle est ajourée sur la rue de Lorraine par une porte-fenêtre composée de deux vantaux en PVC et double vitrage avec volet roulant à manivelle. Cette ouverture ouvre sur un balcon sécurisé par une balustrade en métal.









#### **SALLE D'EAU :**

Depuis l'entrée, l'accès se fait par une porte en bois rase.

Le sol reçoit un carrelage identique au reste de l'appartement. Les murs sont ici aussi couverts de gouttelette blanche de même que le plafond. Une partie des murs a également été carrelée.

La pièce est équipée par une cabine de douche constituée par un receveur ainsi que des parois en plexiglas.

Elle dispose également d'un meuble vasque avec plateau pierre et miroir et d'une cuvette de toilette sur pied.

Dans un des angles se trouve le ballon d'eau chaude qui est suspendu au mur.

La pièce s'éclaire par un éclairage intégré au meuble vasque ainsi que par le plafonnier. Elle est ventilée par une bouche de VMC et chauffée par un radiateur électrique.







Mes opérations étant terminées, je me suis retiré. Les photographies des lieux sont intégrées au présent procès-verbal.

Et de ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.



Xavier DECROIX DARUT