

SELAS MEISSONNIER GARNIER
JIMENEZ
COMMISSAIRES DE
JUSTICE ASSOCIES
150 RUE MAURICE BEJART
34184 MONTPELLIER CEDEX 4
Tél : 04.67.02.91.90
SIRET N° 389 870 403 00034
N° TVA INTRACOM FR62389870403
CDC 40031-00001-0000169480S-79

EXPEDITION

PROCES VERBAL de DESCRIPTION des LIEUX

Dressé le VINGT TROIS AVRIL
DEUX MILLE VINGT CINQ

Références à Rappeler :

C250419/SI9/SG

Je, Sébastien GARNIER, Commissaire de Justice associé, membre de SELAS MEISSONNIER GARNIER JIMENEZ, titulaire d'un office de Commissaires de Justice associés, demeurant 150 Rue Maurice Béjart à MONTPELLIER, soussigné,

A LA REQUETE DE :

La **BNP PARIBAS**, Société Anonyme au capital de 2.261.621.449 euros, immatriculée sous le numéro 662 042 449 au RCS de PARIS, dont le siège social est à PARIS (75009) 16 Boulevard des Italiens, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général domicilié en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de **Maître Nathalie ALCARAZ**, Membre de la SELARL ELEOM AVOCATS, Avocat au Barreau de BÉZIERS, demeurant 16 place Jean Jaurès – BP 54016 – 34545 BÉZIERS CÉDEX - TÉL. 04.67.28.42.11, laquelle se constitue et occupera sur les présentes poursuites de saisie immobilière et ses suites

Et pour Avocat plaidant, de la **SELARL GUIZARD et Associés**, représentée par Maître Laurent GUIZARD, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 154 boulevard Haussmann – 75008 PARIS, TEL. 01.42.22.31.30.

AGISSANT A L'ENCONTRE DE :

[REDACTED]

EN VERTU :

[REDACTED]

De l'inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée le 31 juillet 2024 sous les références 3404P04 2024 D N°18617 Volume 3404P04 2024 V N°2853 se substituant à une hypothèque judiciaire provisoire publiée le 30 août 2022 3404P04 Volume 2022 V N°4953 au SPFE de BEZIERS

Et d'un COMMANDEMENT de PAYER valant SAISIE IMMOBILIERE, délivré par acte de mon ministère en date du 13 février 2025, portant sur un immeuble à usage d'habitation élevé de trois étages sur rez-de-chaussée, situé sur la commune de BÉZIERS (34500) – 54 rue Canterelles, cadastré section LY numéro 230, lieudit « 54 rue Canterelles » pour 02a 30ca.

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 dans les conditions prévues par l'article [L. 322-2](#).

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

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

Certifie m'être transporté le 23 avril 2025 à 14 heures, commune de BÉZIERS (34500) – 54 rue Canterelles, en présence d'un représentant de la SARL LOGIS EXPERTISE, les occupants de l'immeuble préalablement prévenus de mon intervention,

1°) Description de l'Immeuble :

a) Situation et désignation de l'immeuble :

Sur la commune de BÉZIERS (34500) – 54 rue Canterelles,

Un **IMMEUBLE à usage d'habitation** élevée de trois étages sur rez-de-chaussée.

Le tout cadastré **section LY numéro 230**, lieudit « 54 rue Canterelles » pour 02a 30ca.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes aisances, dépendances et immeubles par destination, constructions et ouvrages, tous biens, servitudes et mitoyennetés, droits et actions quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Origine de propriété



L'immeuble se situe devant le Plan Saint-Jude, à proximité de l'Eglise Saint-Jude

L'immeuble voisin au 56 Rue des Canterelles est entièrement rénové, et abrite l'ascenseur d'accès à la passerelle Cardinal Pierre-de-Bonsi, passerelle qui longe le rempart biterrois, dominé par la Cathédrale Saint-Nazaire.

L'autre immeuble voisin, situé eu 54 Rue Canterelles dont la façade a été refaite, est en cours de rénovation.

En façade arrière, l'immeuble dispose d'une cour intérieure situé au bas d'une butte végétalisée difficilement accessible avec plusieurs niveaux de terrassement, non entretenue.

L'immeuble objet des poursuites est intégralement à rénover, tous les réseaux à reprendre.

Au rez-de-chaussée, accessible par une ouverture en façade protégé par un volet roulant métallique, un espace commercial avec une porte intérieure sur le hall d'entrée. Au fond de ce local une réserve et un accès sur la cour intérieure. Ce local est actuellement occupé, faisant l'objet d'un bail.

Au 1^{er} niveau se trouve un appartement traversant avec balcon en façade avant. Cet appartement est actuellement occupé, faisant l'objet d'un bail.

Au 2^{ème} étage un appartement en travaux, inhabitable en l'état, faisant l'objet d'un bail, dans lequel sont stockés divers effets et meubles corporels. Cet appartement est actuellement inoccupé, inhabitable en l'état, mais fait l'objet d'un bail aux fins de stockage.

Au 3^{ème} étage, un appartement occupé, faisant l'objet d'un bail.

En raison de l'état de délabrement de l'immeuble, les loyers ne sont pas réglés par les différents occupants et locataires, titulaires d'un bail, qui par leur présence, ont préservé les lieux d'occupations illicites et squats successifs antérieurs.

L'attestation de surface établie par la SARL LOGIS EXPERTISE mentionne :

Surface habitable totale : 288,91 m²

Surface annexe totale (terrasse) : 19,00 m²

L'immeuble est intégralement à rénover, tous les réseaux à reprendre.

a) Description des parties extérieures de l'immeuble :

La façade avant est recouverte d'un enduit ciment. Au rez-de-chaussée, l'enduit à droite de la porte de l'immeuble est en mauvais état, décrépi.

Le commerce est protégé par un volet roulant ancien.

Le 1^{er} étage est aménagé avec un balcon protégé par une rambarde métallique.

Les ouvertures sont protégées par des volets pliants bois anciens, en mauvais état d'entretien



b) Description des parties intérieures de l'immeuble :

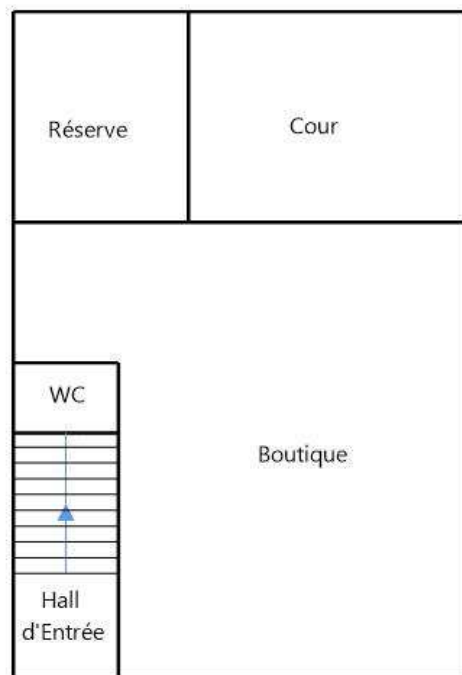
L'accès à l'immeuble se fait par une porte en bois en mauvais état.

Les interphones sont hors d'usage.



REZ-DE-CHAUSSEE

----- RDC -----



La porte d'entrée donne sur hall d'entrée avec un escalier en face permettant d'accéder aux étages, et sur la droite une porte de communication sur le local commercial.

Les murs de la cage d'escalier sont recouverts jusqu'à mi-hauteur de faïences, en état d'usage.

Présence dans le hall de 4 compteurs électriques LINKY et de disjoncteurs anciens, dans un coffre bois anciens. Je constate que des raccordements ont été effectués, « bricolés ». L'installation est à vérifier dans son intégralité.

Présence également d'un raccordement eau.







LOCAL COMMERCIAL

L'accès au local commercial se fait par une marche carrelée, carrelage cassé en mauvais état.

Le sol du local est carrelé, carrelage ancien.

La vitrine sur rue est constituée d'un châssis métallique deux battants ouvrants, protégée par un volet roulant métallique, l'ensemble ancien, en mauvais état.

L'installation électrique est sommaire, en mauvais état.

Au fond du local, présence d'un point d'eau sommairement aménagé.

Je constate l'absence de sanitaire. Sous les escaliers des communs, un espace disponible avec une bonde de sol sommairement aménagée.

Au fond du local, par une volée de 4 marches, on accède à une réserve aveugle. Sol carrelé, murs bruts.

Par cette réserve, trois marches permettent d'accéder à une cour intérieure de l'immeuble. Porte bois en très mauvais état.

Les parois de la cour intérieure sont recouvertes d'un enduit béton projeté grossier.



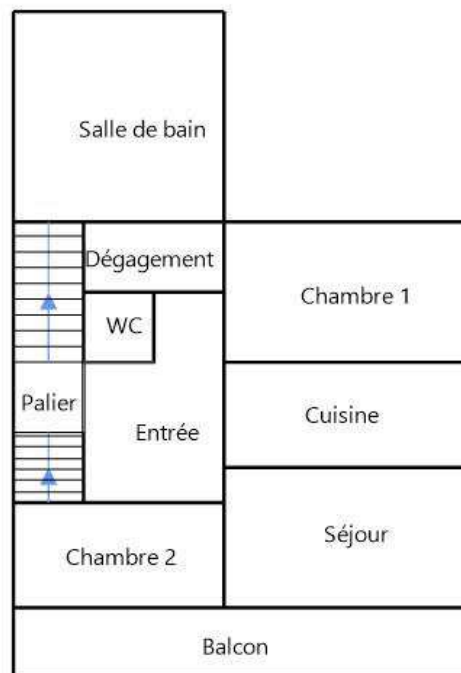






1^{er} ETAGE

----- 1er étage -----



L'appartement du 1^{er} étage est accessible par une grande marche palière dans la montée d'escalier.

La porte d'entrée ancienne en mauvais état donne sur une entrée distribuant sur la droite une chambre en façade, et une cuisine ouverte sur un séjour situé également en façade. Face à l'entrée, une chambre avec fenêtre sur cour. Sur la gauche, des toilettes, un petit débarras sous la cage d'escalier, et accessible par deux marches, une salle de bains.

Sol carrelage en état d'usage, murs recouverts jusqu'à mi-hauteur de faïences, en état d'usage.

Le sol de l'appartement est recouvert de carrelage en état d'usage.



CHAMBRE 2

Porte communication simple.

Sol carrelage en état d'usage, murs en état d'usage.

Le jour est assuré par une porte-fenêtre PVC, protégée par des volets pliants bois ancien, en mauvais état.

Présence d'un module de climatisation, l'unité extérieure se situe sur le balcon en façade.



CUISINE / SEJOUR

Les deux espaces sont communs par une ouverture en arche réalisée dans la cloison. Le jour est assuré dans le séjour par une fenêtre donnant sur le balcon.

Sol carrelage en état d'usage, murs recouverts jusqu'à mi-hauteur de faïences, en état d'usage.

Le jour est assuré par une porte-fenêtre PVC, protégée par des volets pliants bois anciens, en mauvais état.

Présence dans le séjour d'une cheminée avec un insert.







CHAMBRE 1

Face à la porte d'entrée, une chambre accessible par une ouverture sans porte.

Sol carrelage en état d'usage, murs en état d'usage.

Le jour est assuré par une fenêtre PVC, protégée par des volets pliants bois anciens, en mauvais état. Fenêtre positionnée « à fleur » côté intérieur devant un châssis en façade en très mauvais état.



TOILETTES

Toilettes dans l'entrée à gauche. Une cuvette deux abattants, réservoir.

DEBARRAS

Au dos des toilettes, un espace sous escalier formant débarras.

SALLE DE BAINS

Salle de bains aménagée dans un volume au-dessus de la réserve du local commercial, à mi-niveau, avec faible hauteur sous plafonds.

Sol carrelé, murs recouverts de faïences.

Le jour est assuré par un fenestron sur cour, huisserie bois, sommairement aménagé.

Au bas de ce fenestron un radiateur chauffage central.







CHAMBRE 3

La 3^{ème} chambre est accessible par les escaliers communs de l'immeuble, et se situe à mi-niveau, au-dessus de la salle de bains.

Porte de communication simple en mauvais état.

Sol carrelage en état d'usage.

Murs peints en état d'usage, anciens.

A gauche en entrant, un radiateur chauffage central, et un cumulus fixé au mur, sommairement raccordé au réseau par des tubes PER sur tubes cuivre, l'ensemble en apparent.

Emplacement d'une ancienne cheminée déposée, plaque de fonte encore visible.

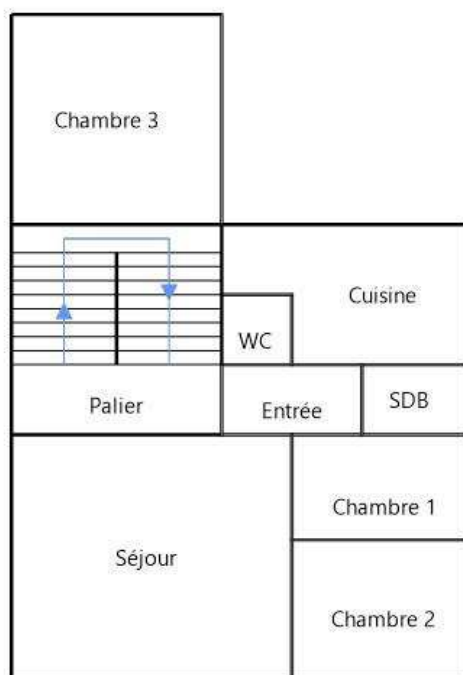
Le jour est assuré par une fenêtre PVC. Je constate l'absence de volet.





2^{ème} ETAGE

----- 2^{ème} étage -----



L'appartement du 2^{ème} étage est en travaux, encombrés, inhabitable en l'état.

CUISINE

Tous les éléments de la cuisine ont été déposés, espace brut à rénover intégralement.

Le jour est assuré par une fenêtre PVC sur cour.







SALLE DE BAINS

Face à la porte d'entrée, une salle de bains aveugle, en mauvais état.



CHAMBRE 1 / CHAMBRE 2

Sur la droite, un 1^{er} volume aveugle et en enfilade une chambre en façade.

Sol carrelage ancien.

Le 1^{er} volume et la chambre sont accessibles par des portes de communications vitrées, anciennes en mauvais état, verres cassés.

Le jour de la chambre est assuré par une fenêtre PVC en façade. Ouverture protégée par des volets pliants bois anciens, en mauvais état.





SEJOUR

Le séjour est accessible par le hall d'entrée. Absence de porte.

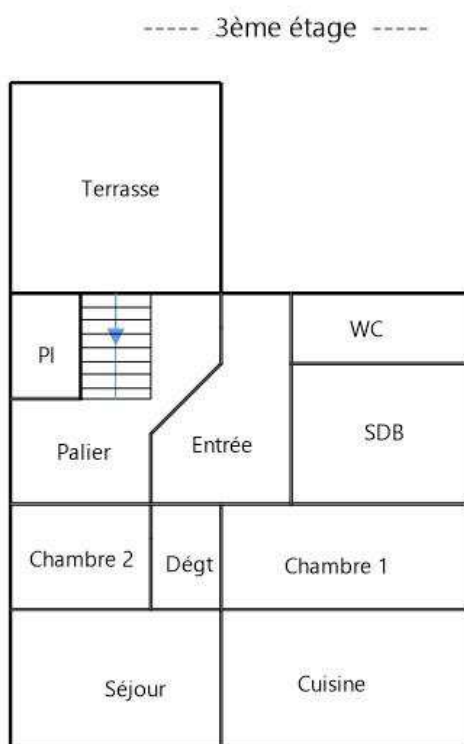
Sol carrelage ancien.

Le jour de la chambre est assuré par une fenêtre PVC en façade. Ouverture protégée par des volets pliants bois anciens, en mauvais état.





3^{ème} ETAGE



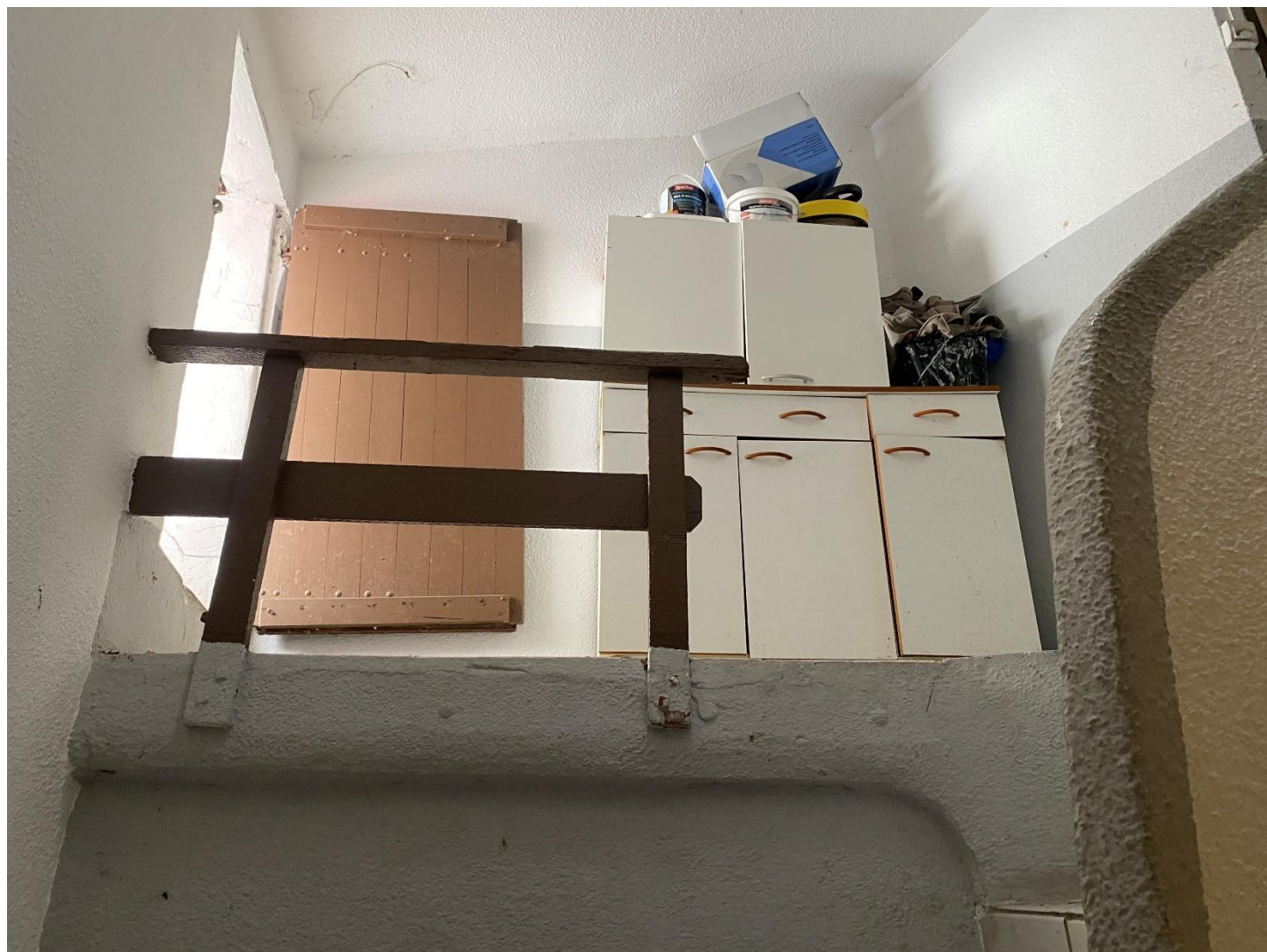
L'accès au 3^{ème} étage se fait par un escalier tournant. Rambarde maçonnées sans main courante, d'une hauteur non conforme à la réglementation. Au 3^{ème} étage, palier non protégé au-dessus des escaliers avec un petite barrière bois très ancienne, très sommairement aménagée, l'espace non sécurisé.

Murs enduits, peints, revêtement ancien.

En plafond, une petite fenêtre de toiture ancienne, en mauvais état.

Sur le palier, un petit tableau électrique sommaire de distribution de l'appartement de l'étage.





TERRASSE

Sur le palier, accessible par une marche et une petite ouverture, une terrasse.

Cette terrasse donne au-dessus de la cour intérieure, protégée par une structure métallique en très mauvais état, hors normes sécurité, dangereuse. Structure métallique avec grillage sommairement fixé. Installation dangereuse non sécurisée.

Au-delà de la terrasse, le terrain se prolonge en montée avec différents niveaux inaccessibles, envahis par la végétation.









APPARTEMENT 3^{ème} ETAGE

Appartement sous toiture, en partie mansardé.

Porte d'entrée simple, ancienne en mauvais état.

La porte d'entrée donne sur un dégagement distribuant sur la gauche des toilettes avec fenestron sur cour, une salle de bains aveugle, une 1^{ère} chambre aveugle, une cuisine en façade, un séjour en façade, et une 2^{ème} chambre aveugle.

Sol carrelage ancien, en état d'usage.

TOILETTES

Espace mansardé, avec jour assuré par un fenestron huisserie PVC sur cour.

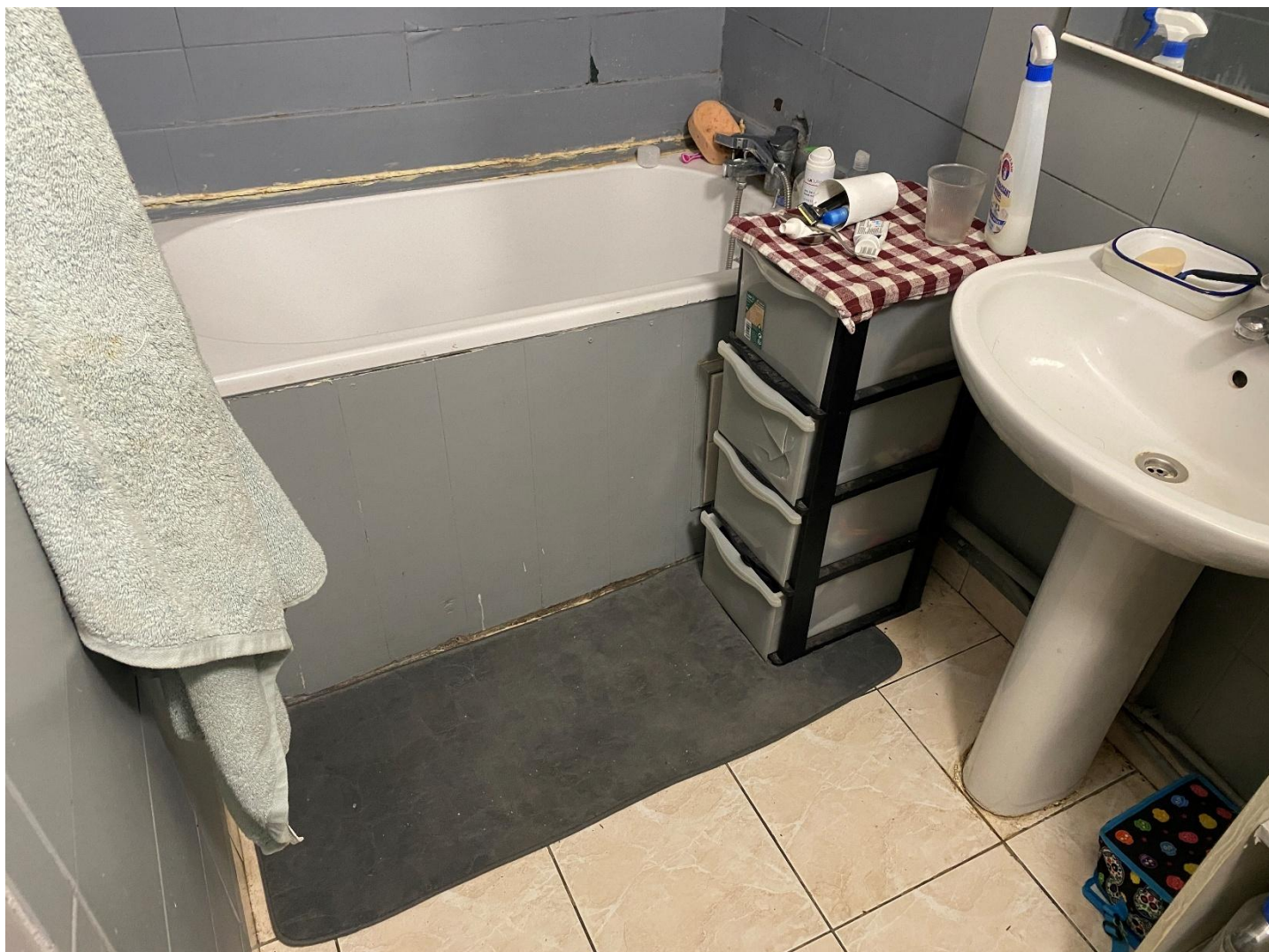
Une cuvette ancienne en mauvais état.

Espace abritant également un cumulus et emplacement pour lave-linge.



SALLE DE BAINS

Espace aveugle, très mal ventilé, avec traces de moisissures.





CHAMBRE 1

Chambre aveugle, fermée par une porte dans un couloir distribuant la cuisine, le séjour, et la 2^{ème} chambre.

CUISINE

Cuisine en partie mansardée, avec jour assuré par une fenêtre basse huisserie bois, ancienne, en façade. Présence d'un petit garde-corps et de barreaudage. Ouverture protégée par des volets pliants bois anciens, en mauvais état.

Sol carrelage en état d'usage.

Cuisine sommairement aménagée.







SEJOUR

Sol carrelage en état d'usage.

Revêtement muraux en mauvais état.

Jour assuré par une fenêtre basse huisserie bois, ancienne, en façade. Présence de barreaudage. Ouverture protégée par des volets pliants bois anciens, en mauvais état.



CHAMBRE 2

Chambre aveugle, fermée par une porte dans le couloir distribuant la cuisine, le séjour, et les 2 chambres.

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

Les lieux sont occupés.

Le local commercial et l'appartement du 1^{er} étage sont occupés par [REDACTED], lequel se prévaut de baux qui ne m'ont pas été justifiés.

Le 2^{ème} étage, inhabitable en l'état, est loué à [REDACTED] en vertu d'un bail en date à BEZIERS du 15/03/2023, dont copie annexée

Le 3^{ème} étage est occupé par [REDACTED], lequel se prévaut d'un bail qui ne m'a pas été justifié.

3°) Nom et adresse du syndic de copropriété les cas échéant :

Absence de syndic et de gestionnaire de l'immeuble.

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

Néant

Des photographies ont été prises en nombre annexées ci-après sur support numérique.