

# PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

---

**SAS**

**DELANNOY - SALLAN**

Huissiers de Justice Associés

**9bis place du commandant demarne**

**34800 - CLERMONT L'HERAULT**

Tel : 04.67.96.93.40

[huissier@delannoy-sallan.fr](mailto:huissier@delannoy-sallan.fr)

Fax : 04.67.88.08.21

<http://constat-montpellier.com>

---



**MARDI VINGT HUIT JUIN  
DEUX MILLE VINGT DEUX  
à 14 heures 00**

**A LA REQUETE DE :**

**Madame Samantha BRIER**, née le 11/07/1974 à LUNEL, de nationalité Française, demeurant Chez Madame MORIZOT Aline, 11 chemin des Plantades, 34150 SAINT JEAN DE FOS, FRANCE

Ayant pour avocat Maître Corinne SANTIAGO

**SUR LA REQUISITION DE :**

Maître SANTIAGO Corinne, avocate SCP BAYETTI -SANTIAGO-REVAH, demeurant à (04000) DIGNE-LES-BAINS, Immeuble La gineste BP 92

**M'AYANT EXPOSE :**

Qu'en vertu d'un arrêt du 23 octobre 2020, la Cour d'appel de Montpellier première chambre de la famille a ordonné la licitation de l'immeuble indivis dont et Madame Brier sont propriétaires, immeuble cadastré sur la commune de Brignac section B numéro 134 lieu-dit la Regorde.

Que Me Agnès Morin dont l'office notarial est situé 2, boulevard de l'esplanade 34150 Gignac a été désignée pour établir le cahier des charges de la licitation.

**Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :**

Parcelle section B numéro 134 lieu-dit La Regorde sur la commune de Brignac 34800.

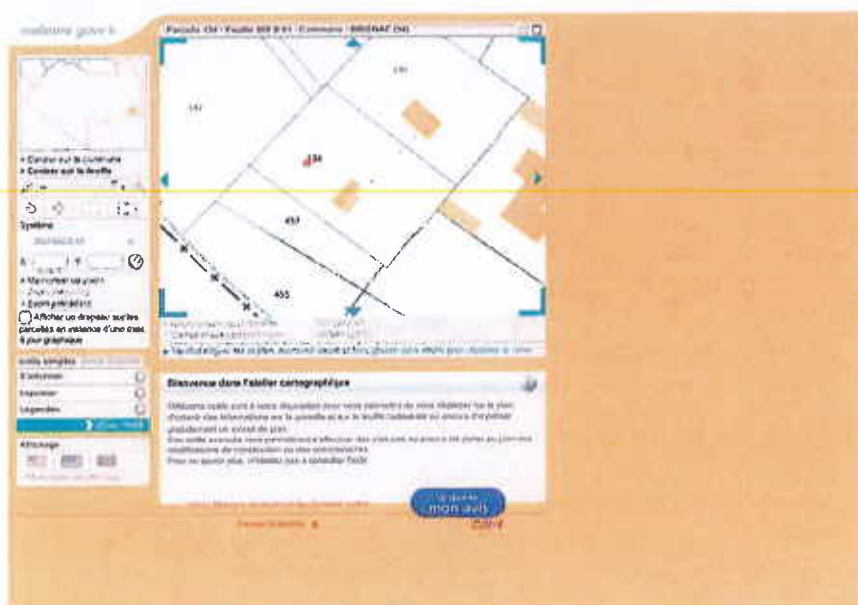


Image fournie à titre d'illustration (Source Cadastre)

## DEFERANT A CETTE REQUISITION :

**Je, Bastien Delannoy, Huissier de Justice Associé, membre de la SAS DELANNOY-SALLAN, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à Clermont l'Hérault, résidence Saint Paul, 9bis Place Commandant Demarne, soussigné**

En présence de :

- Mme BRIER Samantha, Chez Madame MORIZOT Aline, 11 chemin des Plantades 34150 SAINT JEAN DE FOS - FRANCE, propriétaire indivis

- Propriétaire indivis et occupante des lieux, La Regorde, 34800 BRIGNAC, FRANCE

## JE ME SUIS RENDU CE JOUR A :

La Regorde

34800 BRIGNAC

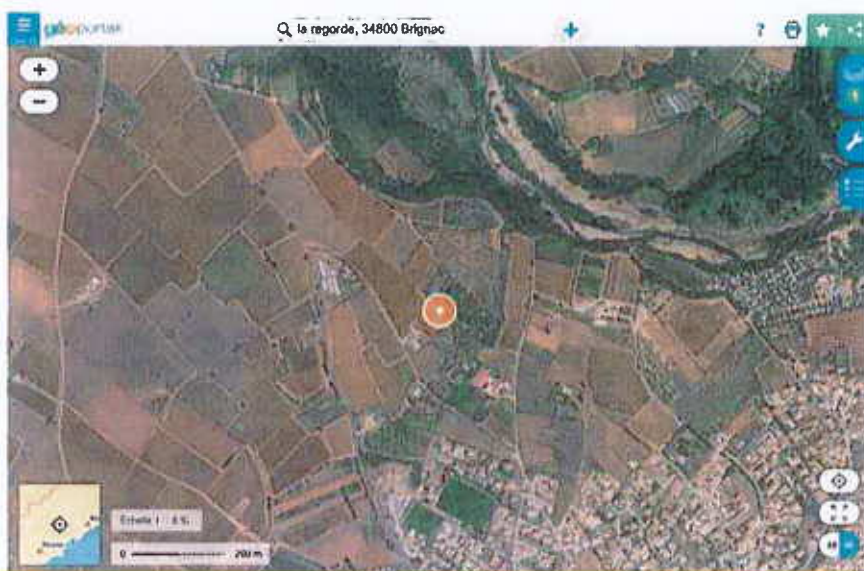


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

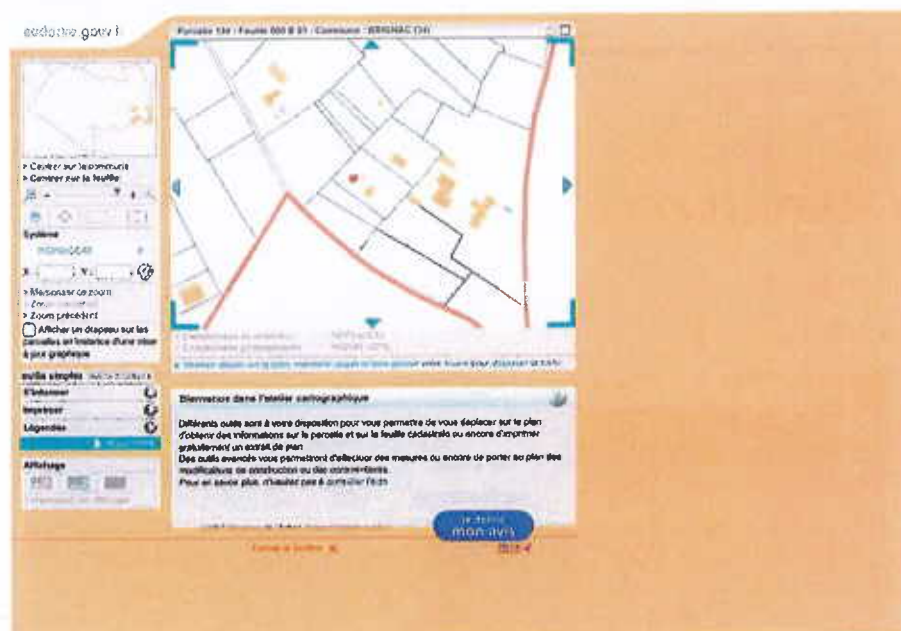
## OU ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

### LOCALISATION DU BIEN

Le bien dépendant de l'indivision est situé sur la commune de Brignac dans le département de l'Hérault.

Il s'agit d'un mas avec extension situé sur la parcelle section B numéro 134 lieu-dit la Regorde 34800 Brignac. La parcelle possède une superficie d'environ 2220 m<sup>2</sup>.

La parcelle est accessible depuis le chemin de la Regorde. Un chemin carrossable en terre battue présentant des ornières et déformations.



1. Image fournie à titre d'illustration (Source Cadastre)

### INFORMATIONS GEOGRAPHIQUES

Le bien se situe sur la commune de Brignac, une commune située dans le département de l'Hérault en région Occitanie.

La commune appartient à la communauté des communes du Clermontois, regroupant 21 communes dont la ville de Clermont l'Hérault. Elle se situe géographiquement entre mer et montagne et se trouve au carrefour des autoroutes A75 reliant Clermont-Ferrand à Béziers et à A9 et l' A750 accédant à Montpellier. Elle se trouve entre les villes de Clermont l'Hérault et Canet.

La commune se situe à une altitude entre 21 et 69 mètres. Au dernier recensement la commune compte environ 940 habitants. Quelques commerces et quelques artisans sont présents sur le village. Présence d'une crèche, d'une école maternelle et primaire. Les établissements scolaires collège et lycée sont présents dans les communes voisines.

Cette commune se trouve à 717 km de Paris, à 341 km de Lyon, à 222km de Toulouse et à 206 km de Marseille. Ce village se trouve à 39 km de Montpellier et 49 km de Béziers.

PHOTOS DE LA RUE




1.



2.

## SUPERFICIE DU BIEN

|   |  |
|---|--|
|  | <b>CABINET A.J.M EXPERTISES</b><br>34 rue Contellerie BP 61 34800 Clermont Siret 751 387 044 00017<br>Tél. : 04.67.44.16.96 - Port. : 06.83.75.26.81 - E-mail : cabinetajm@orange.fr |
|---|--|

Rapport n° : 230622

Page 2 sur 2

|                                   | Loi Carrez   | Hors Loi Carrez |
|-----------------------------------|--------------|-----------------|
| <b>Surface privative du lot :</b> |              |                 |
| Séjour/cuisine :                  | 24,50        |                 |
| Dégagement :                      | 0,90         |                 |
| Salle de bains :                  | 5,00         |                 |
| Buanderie :                       | 3,75         |                 |
| Salon :                           | 11,80        |                 |
| Chambre :                         | 11,30        |                 |
| <b>Pièces annexes :</b>           |              |                 |
| Garage :                          |              | 24,00           |
| <b>Surface privative du lot :</b> | <b>57,25</b> | <b>24,00</b>    |

Nous déclarons, en application de l'article 46 de la Loi Carrez n° 96-1107 du 18 décembre 1996, qu'en vertu de la mission qui nous a été confiée, nous nous engageons à établir le métrage de la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot définie par le décret du 23 mai 1997 portant modification du décret du 17 mars 1967.

Nous déclarons qu'en application de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 (art. 46) et du décret n°97-532 du 23 mai 1997 (art. 4.1, 4.2 et 4.3) portant modification du décret du 17 mars 1967 :  
La superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot est de :  
**Cinquante sept mètres carrés et vingt cinq centimètres carrés.**

Clermont le 26 juin 2022  
Mickaël ANDREU

SARL CABINET A.J.M EXPERTISES  
34 RUE CONTELLERIE BP 61  
34800 CLERMONT HERAULT  
04 67 44 16 96

## CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le logement est actuellement occupé par \_\_\_\_\_, propriétaire indivis du bien.

### DESCRIPTION :

#### Extérieur :

#### FAÇADES

La façade côté est n'est pas crépie. Présence d'un revêtement brut en parpaing et béton. Il s'agit de l'extension du mas initial. Présence en rez-de-chaussée d'une ouverture PVC blanche donnant sur le garage ainsi qu'une porte de garage. L'étage supérieur comprend des ouvertures PVC blanches. Présence de fourreaux gris aux fenêtres en réservation pour des volets roulants.

Je poursuis côté sud. La façade côté sud-est est à l'état brut, non crépie. Présence d'un fourreau en réserve d'installation de volets roulants sur la fenêtre PVC présente. En suivant, présence d'une porte d'entrée en PVC, ainsi qu'une porte vitrée avec moustiquaire en état d'usage et volets en acier piqués par la rouille.

La façade côté sud-ouest est crépie. Présence au-dessus de la porte vitrée d'un auvent en bois et en acier présentant un point lumineux. Côté Sud je constate également la présence de deux marches carrelées en état d'usage, ainsi qu'un espace « terrasse » avec pouzzolane au sol.

Je poursuis côté Ouest et constate que la façade est crépie. Présence d'une fissure à la jonction avec l'extension. Présence de traces d'écoulement noir en partie inférieure ainsi que des manques de matière.

Côté Nord, je constate la présence d'une façade crépie présentant des fissures dans l'angle de l'extension. Je constate que la surélévation n'est pas crépie.

Je constate l'absence de gouttière sur les deux pans de la toiture.



1.



2.





3.



4.



5.



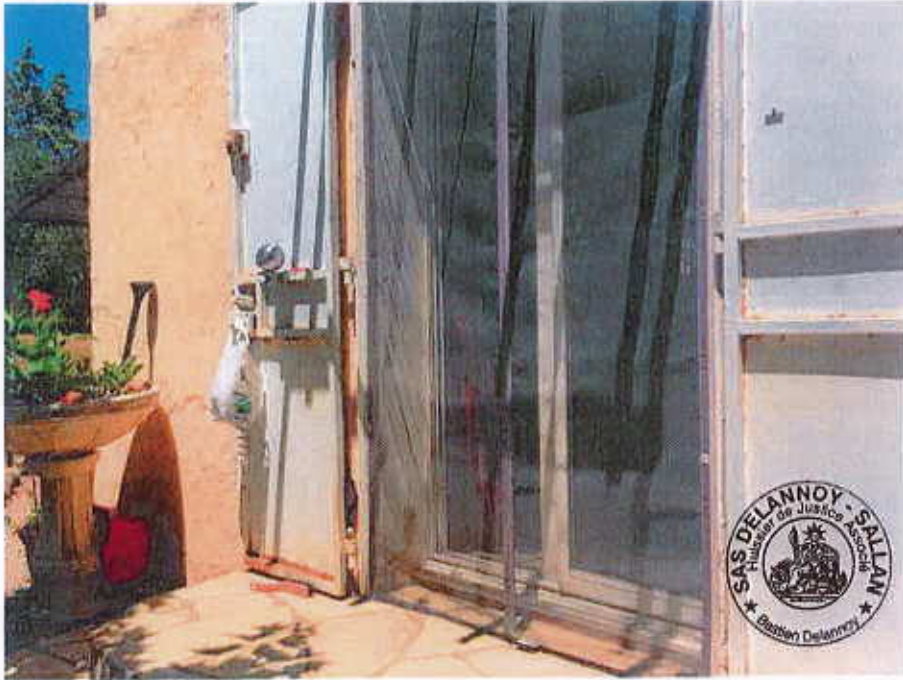
6.



7.



8.



9.



10.



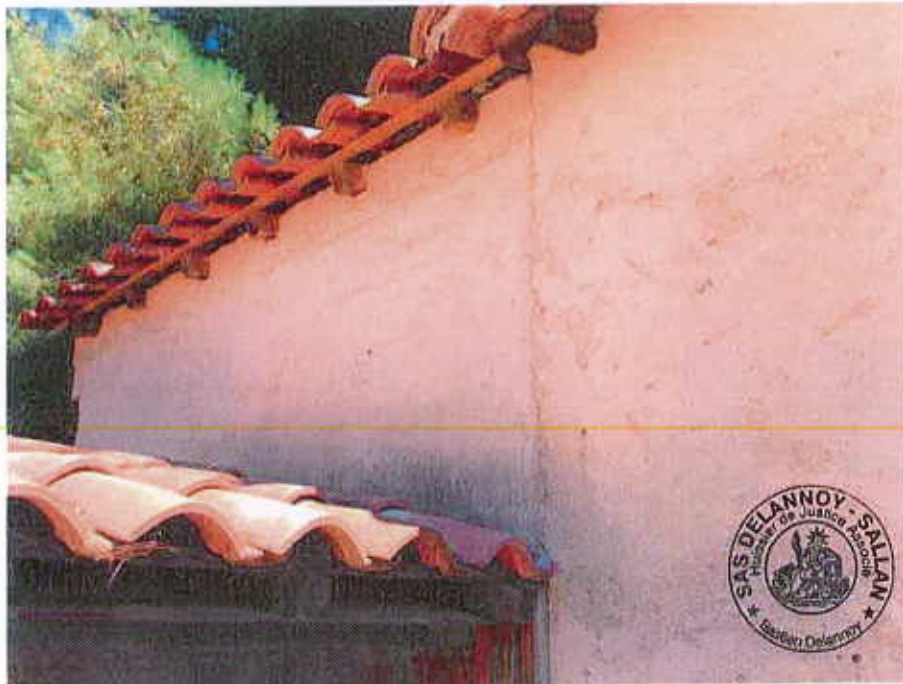
11.



12.



13.



14.



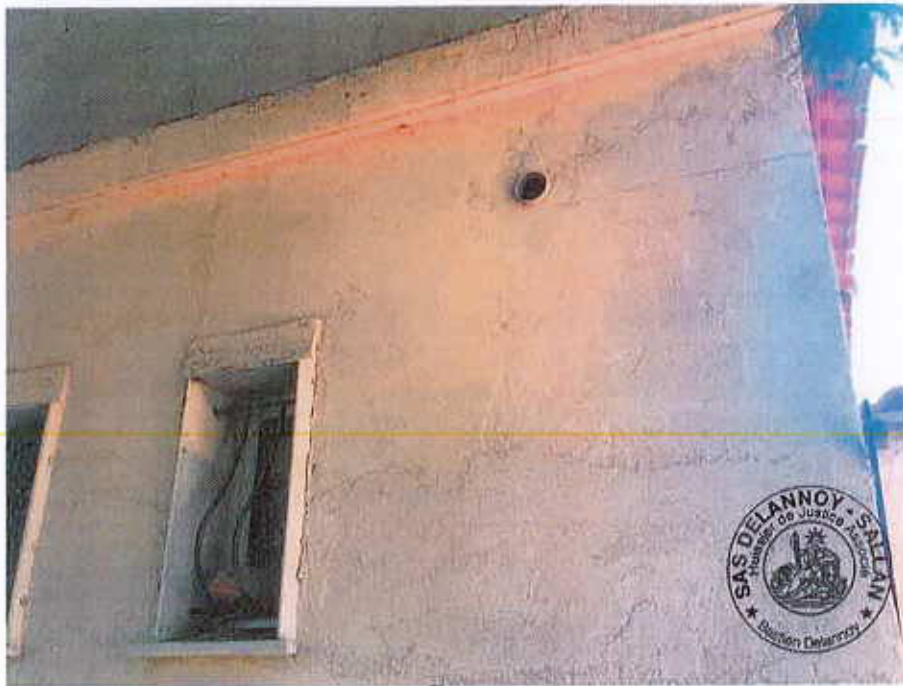
15.



16.

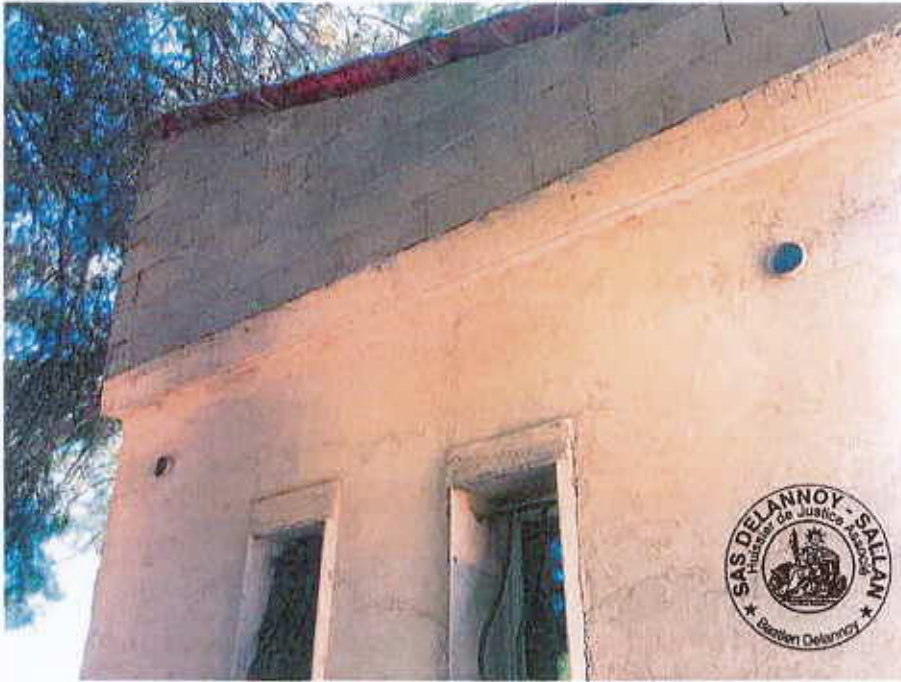


17.

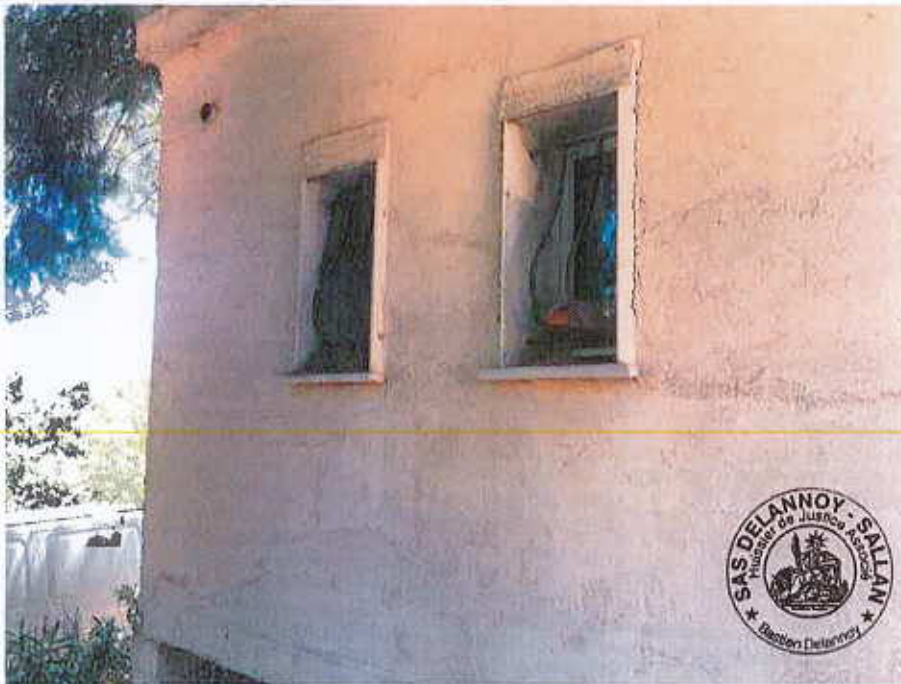


18.





19.



20.

## TERRASSE

Je poursuis côté Ouest et constate la présence d'une terrasse avec graviers au sol. Présence d'une pergola en acier et canisse en état d'usage, fixée à la façade.

En suivant, je constate la présence d'un barbecue, ainsi qu'un appentis bâti avec tuiles. Présence dans l'appentis d'un point électrique et un point lumineux.

Je constate derrière le barbecue la présence d'un point d'eau.





2.



3.



4.



5.

## JARDIN

L'accès à la parcelle s'effectue par portail en acier noir deux vantaux présentant des traces de rouilles.

Présence d'un mur de clôture crépi comportant deux boîtes aux lettres ainsi qu'une sonnette. Celle-ci n'est pas en état de fonctionnement.

Présences de fissures dans les piliers droits et gauches du portail au niveau des points de fixations acier.

Présence d'une allée comportant des oliviers matures côté gauche. La parcelle est clôturée dans son intégralité et arborée. Présence de 17 oliviers matures dans le jardin côté ouest.

Côté Nord-ouest, présence d'un chalet en bois. Ce chalet n'ayant aucun encrage au sol sera retiré pour la vente.

Présence, en suivant, d'un espace potager avec un olivier mature. Présence d'un pin au niveau du pignon nord de l'habitation.

J'accède à la deuxième partie du jardin en contre pas, exposé est.

Présence un espace en gravier et terre battue, cet espace est clôturé et végétalisé. Présence d'une piscine hors sol enterré avec pompe à l'extérieur. Présence d'une arrivée d'eau côté droit de la piscine ainsi qu'au pied du néflier. Présence d'un espace avec pergola en mauvais état ainsi qu'un espace avec terrasse bois présentant des traces d'usure.

Je poursuis et emprunte l'allée en graviers et terre battue et atteint l'entrée du garage.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.





8.



9.



10.



11.



12.



13.



14.



15.



16.



17.



18.

## GARAGE

L'accès au garage s'effectue par une porte oscillo battante figée, qui ne se ferme pas.

A l'intérieur, les murs sont à l'état brut en parpaings. Présence de deux ouvertures en PVC blanche en état d'usage.

Au sol, présence de plancher en contreplaqué bois non scellé.

Présence d'un point lumineux type néon en état de fonctionnement.



1.



2.



3.





4.

## SALON

L'accès s'effectue par une porte d'entrée en état d'usage avec chatière en partie inférieure.

J'accède au salon avec présence côté Sud et Est d'ouvertures vitrées en PVC blanc dont trois sont coulissantes et une fixe, l'ensemble en état de fonctionnement.

Le sol et les plinthes sont carrelés, en état d'usage, sans fissure apparente.

Le plafond est en pente, peint en blanc en bon état. Présence d'une point lumineux. Les murs sont peints en bon état. Présence d'une arche donnant accès à la partie séjour.



1.



2.



3.



4.



5.



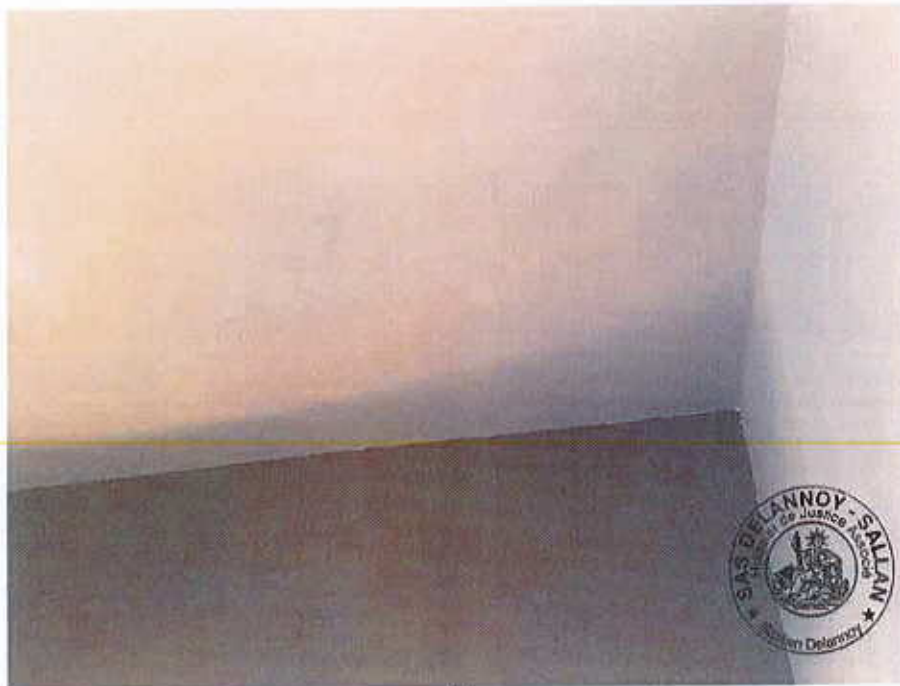
6.



7.



8.



9.



10.

## SALLE À MANGER

Le sol présente un revêtement imitation bois, en état d'usage. Je constate que les plinthes sont manquantes en plusieurs points, côté Ouest et côté Est.

Les murs sont peints, en état d'usage. Le plafond présente des poutres apparentes, il est peint en blanc en état d'usage. Présence de points lumineux au plafond ainsi que sur le mur côté Ouest.

Côté Sud, présence porte fenêtre coulissante en état de fonctionnement avec moustiquaire et volets en aciers blanc.

Présence d'un interphone qui ne fonctionne pas.



1.





2.



3.



4.



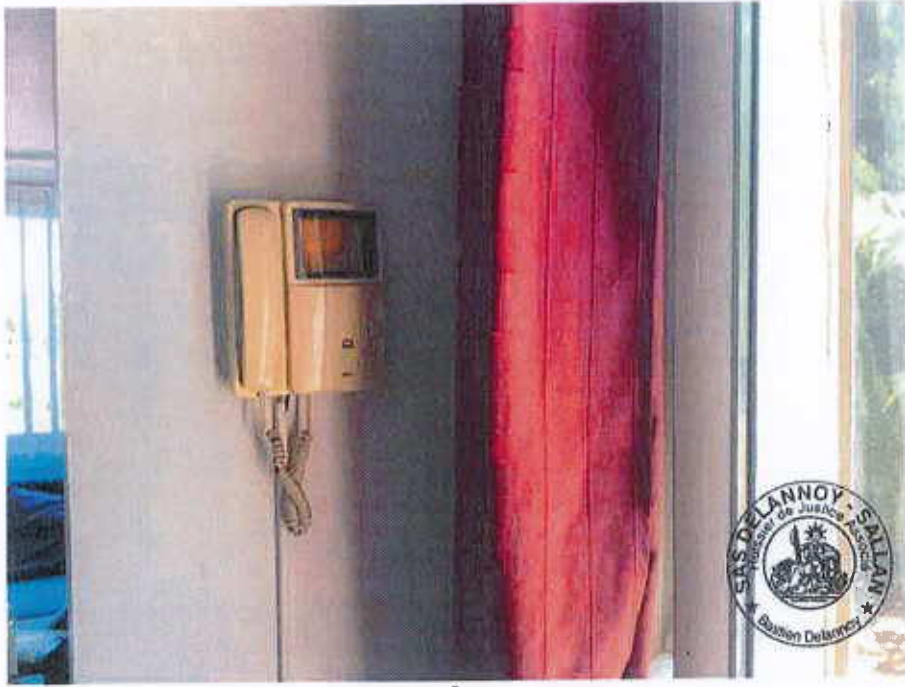
5.



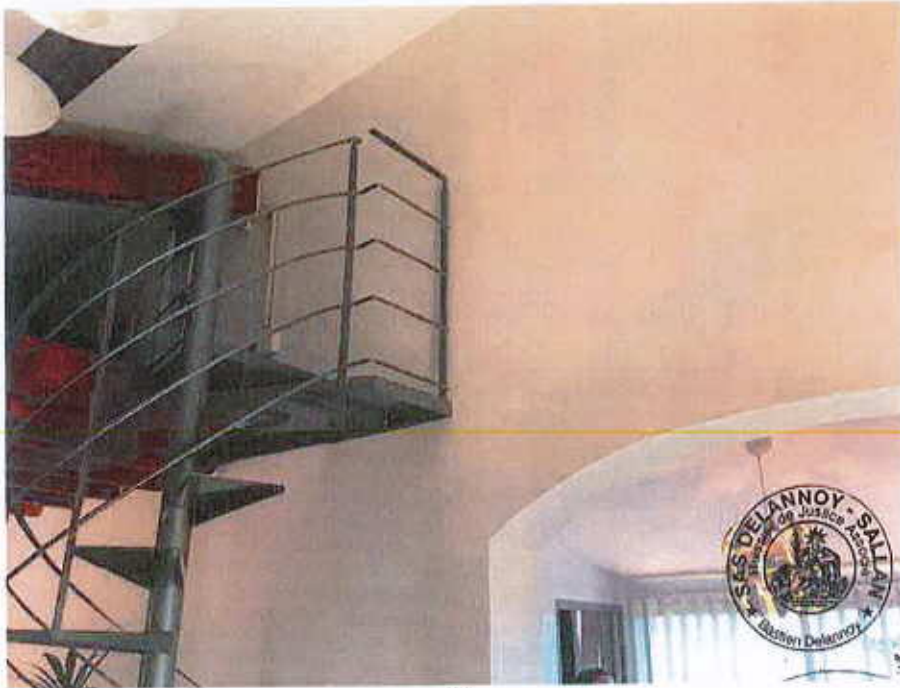
6.



7.



8.



10.

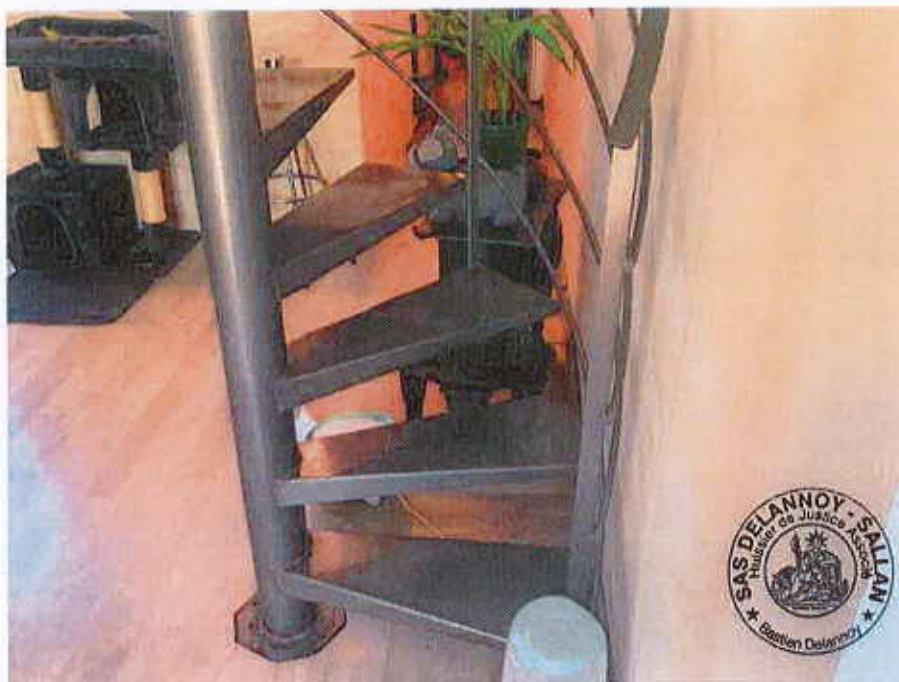


11.

## MEZZANINE

L'accès à la mezzanine s'effectue par un escalier hélicoïdal en acier. Les marches présentent des traces d'usure.

Sur la mezzanine, présence au sol d'un revêtement type vinyle présentant des traces d'usure. Les murs et le plafond sont peints en blanc en état d'usage. Je constate que la hauteur sous pente est faible. Présence de poutres apparentes, ainsi qu'un point lumineux et prises électriques.



1.



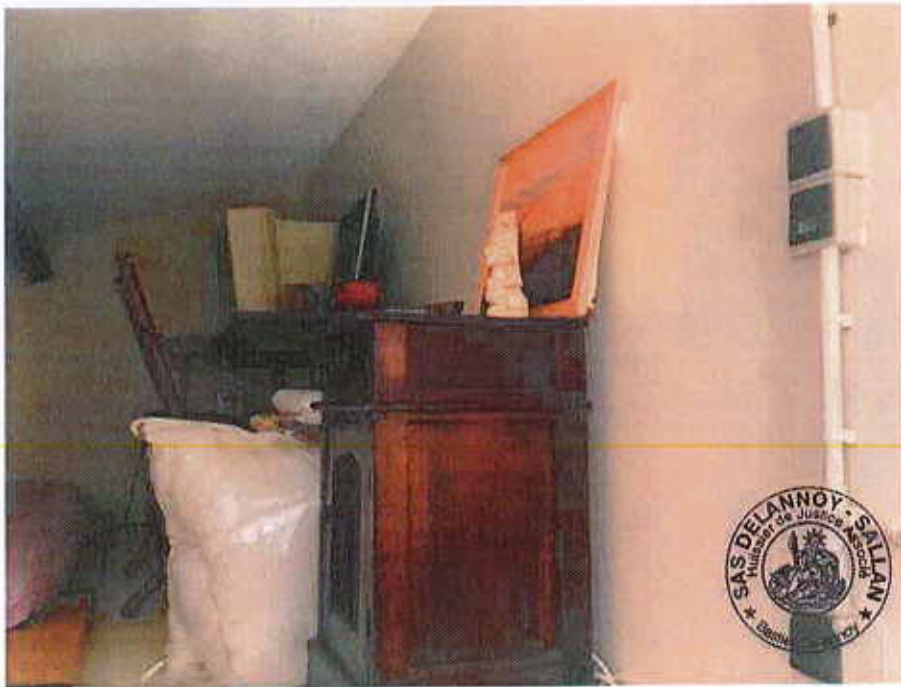
2.



3.

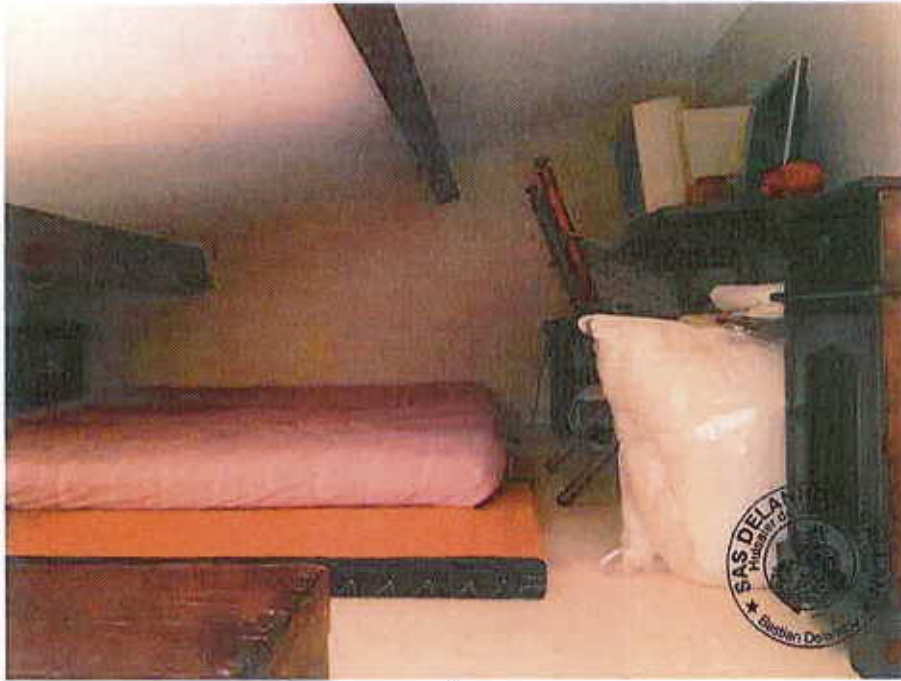


4.



5.





6.



7.



9.



10.

## COIN CUISINE

Au sol, présence d'un revêtement stratifié avec marque d'usure et accros.

Présence d'un comptoir haut avec pierres de parements, en état d'usage. Le plateau est en bois avec revêtement imitation marbre, les angles et bords présentent des manques de matière en plusieurs points. Côté Est, présence d'un espace de stockage dans la structure du comptoir.

Présence, côté Ouest, d'une fenêtre double vantaux en bois dont la peinture s'écaille en partie extérieur.

Présence d'un plan de travail dont les angles et arrêtes sont endommagés. Présence d'un évier présentant des traces d'usure. La crédence est en PVC en état d'usage.

Présence de cinq meubles bas, d'une plaque de cuisson de la marque SMEG, ainsi qu'un lave-vaisselle, un réfrigérateur qui seront retirés pour la vente.

Le mur Nord présente un revêtement PVC en état d'usage, présentant un manque de matière côté gauche en partie supérieure.

Les murs sont peints et présentent des traces de frottement.

Présence de 5 points lumineux dont 2 sont en état de fonctionnement. Présence boîtier électrique gris au plafond.

Le plafond est peint avec poutres apparentes présence de fissures horizontales en plusieurs points.



1.



2.



3.



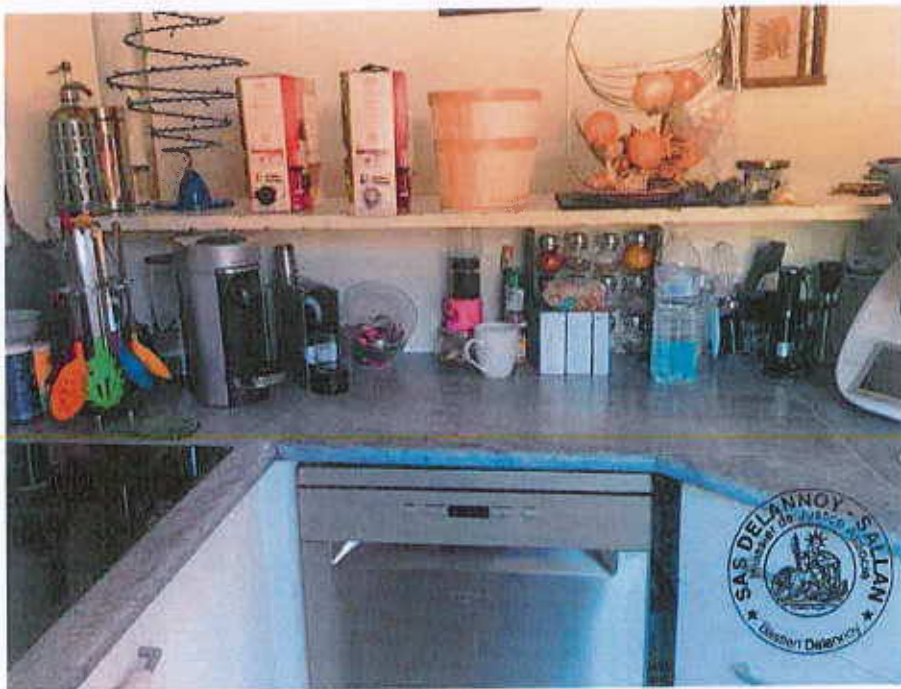
4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.



11.





12.



13.



14.



15.



16.



17.



18.

## SALLE D'EAU

L'accès à la salle d'eau s'effectue par une porte en bois, présentant des traces frottement. Présence également de traces de frottement et accros sur les montants.

Le sol et les murs sont carrelés en état d'usage, sans fissure apparente.

Le plafond est peint en blanc, présence d'un point lumineux en état de fonctionnement.

Présence dans le mur côté Nord d'une aération extérieur, ainsi qu'une ouverture bois peinte en blanche.

Présence d'un meuble sous vasque deux portes un tiroir, d'une vasque surmontée d'un miroir avec point lumineux qui ne fonctionne pas.

En suivant, présence d'une baignoire d'angle en état d'usage, ainsi qu'un WC en état de fonctionnement, dont le socle est brisé.

Présence d'un sèche serviette. Présence également d'un chauffage d'appoint en partie supérieur du mur.



1.



2.



3.



4.



5.

6.



7.





8.



9.



10.



11.



12.



13.



14.



15.



16.



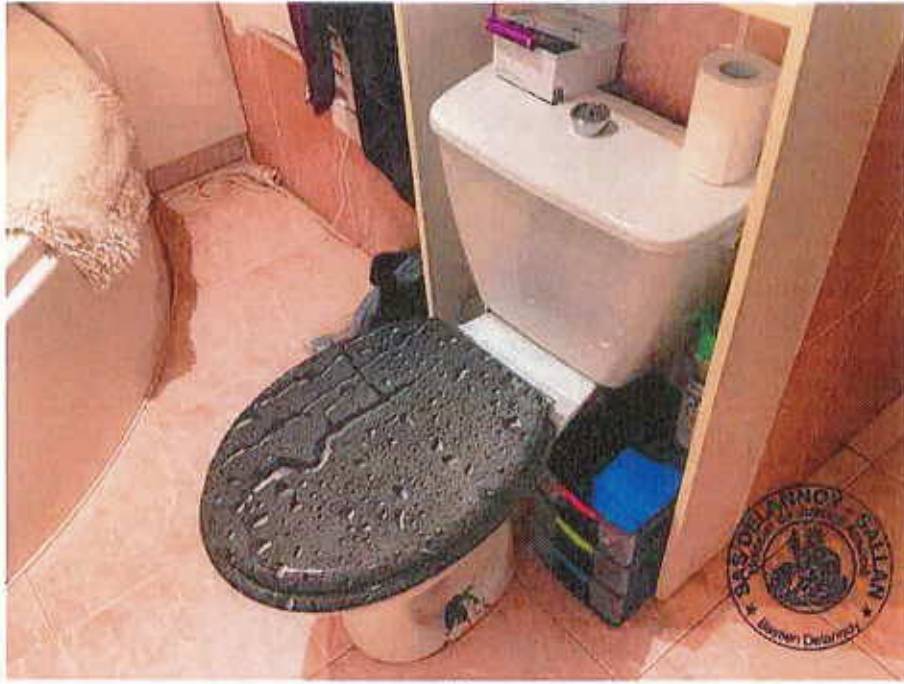
17.



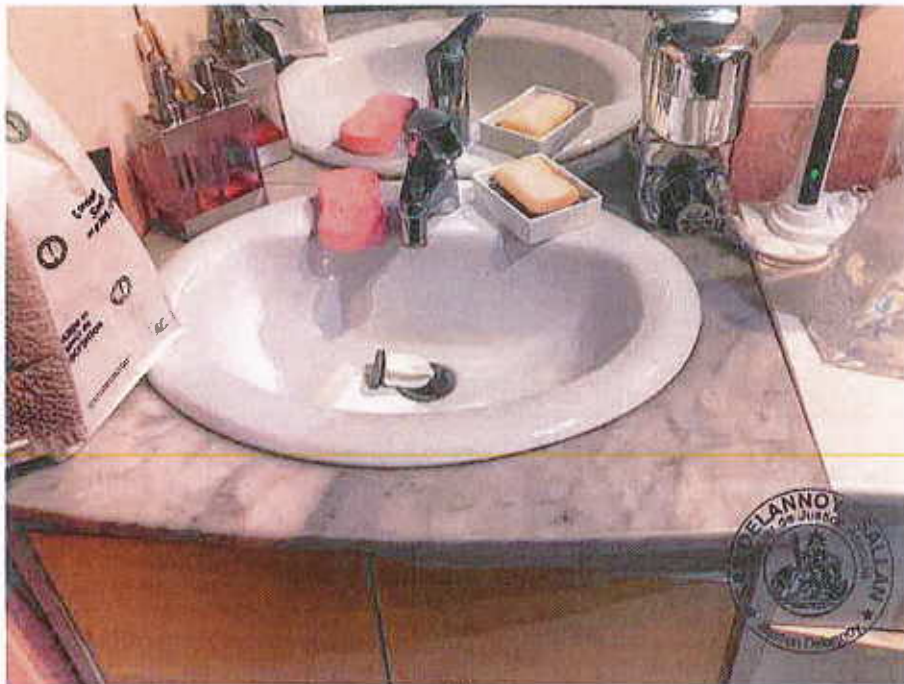
18.



19.



20.



21.



22.



## CELLIER

J'accède au cellier par un couloir avec revêtement imitation bois en état d'usage.

Dans le cellier, présence au sol de carreaux de carrelage en état d'usage.

Les murs sont en partie inférieure carrelés et en partie supérieure en placoplâtre sans revêtement, le plafond également. Un carreau est manquant côté Sud au-dessus de l'interrupteur.

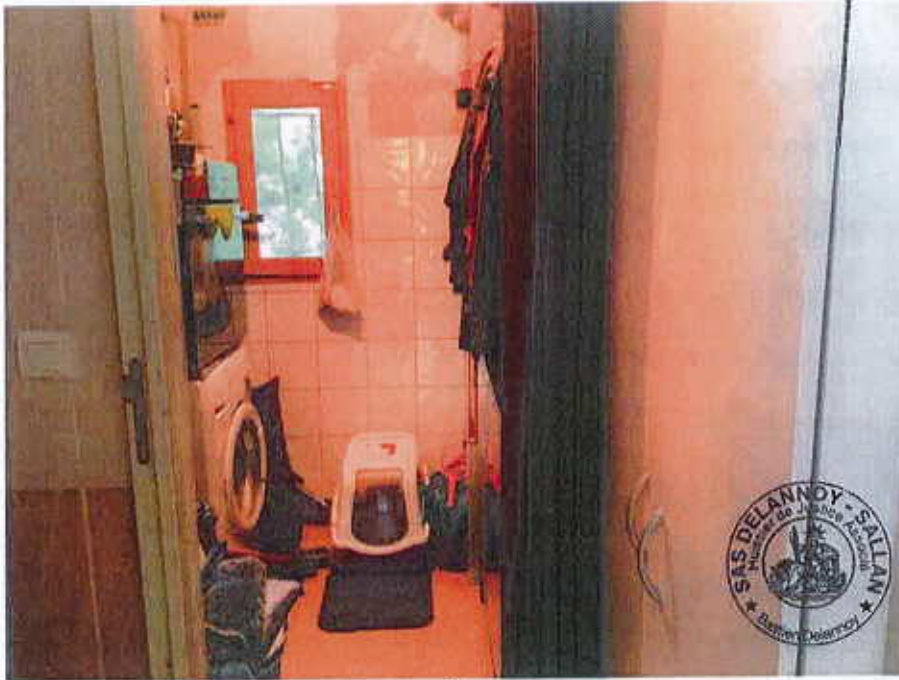
Présence cumulus 100 litres. Présence d'un point lumineux avec fils électriques apparents.

Présence d'une ouverture vitrée en bois en état d'usage.

Présence de traces humidité au plafond côté ouest.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



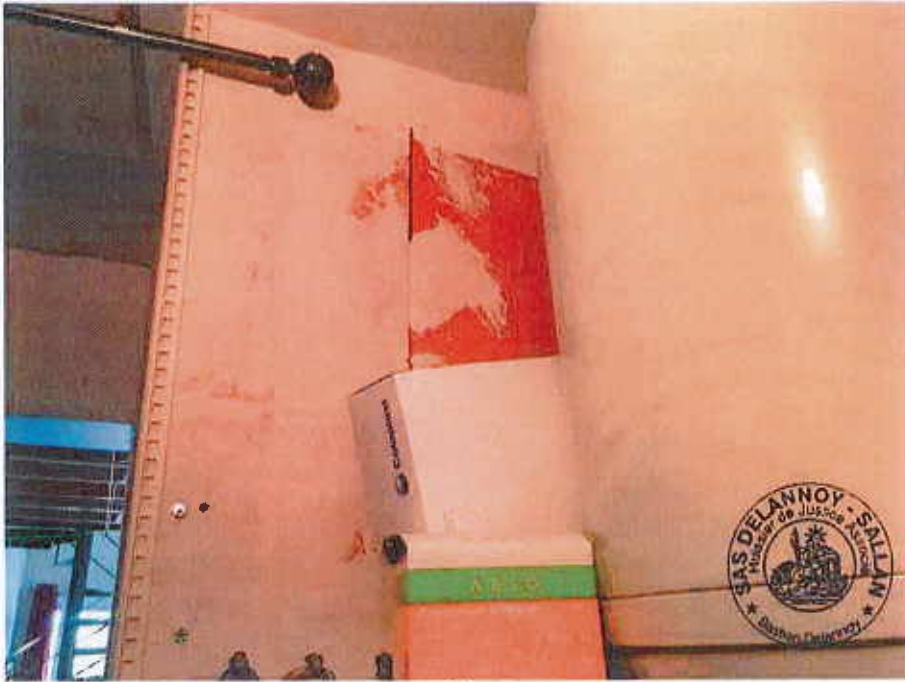
9.



10.



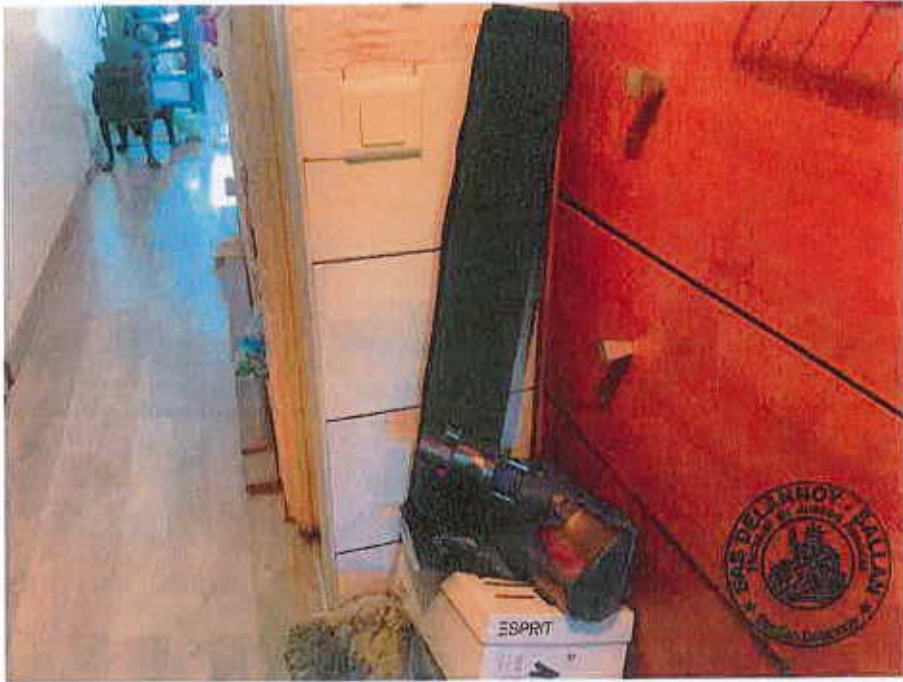
11.



12.



13.



14.



15.



## CHAMBRE

L'accès à la chambre s'effectue depuis le salon, par une porte à galandage.

A l'intérieur, présence au sol de carrelage en état d'usage, les plinthes sont également carrelées, en état d'usage. L'ensemble sans fissure apparente.

Les murs sont peints en bon état, le plafond en pente est également peint en bon état présence d'un point lumineux.

Présence de deux ouvertures coulissantes côté Nord en état de fonctionnement. Présence également de trois ouvertures côté Est dont une fixe et deux coulissantes en état de fonctionnement.

Je constate que la moustiquaire présente côté Nord est arrachée et en mauvais état.

Présence de placards, avec miroirs brisés.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.



11.

**ANNEXES :**

- Copie de l'arrêt de la Cour d'appel de Montpellier 23/10/2020
- Rapport de diagnostics établi par CABINET A.J.M EXPERTISES,34 rue Coutellerie BP 61 34800 Clermont

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 86 pages pour servir et valoir ce que de droit.

**Coût de l'acte(Décret 96-1080 du 12/12/1996)**

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Emolument (Art A444-10)     | 219,16 €        |
| Vacation (Art A444-18)      | 148,80 €        |
| Déplacement (Art A444-48)   | 7,67 €          |
| Sous total HT               | 375,63 €        |
| TVA à 20%                   | 75,13 €         |
| Taxe fiscale Art. 302 bis Y | 0,00 €          |
| Débours Art. R.444-12       | 0,00 €          |
| <b>TOTAL TTC</b>            | <b>450,76 €</b> |



BASTIEN DELANNOY  
Huissier de Justice