

PROCES-VERBAL DE CONSTAT



S.A.S. EXADEX
Commissaires de Justice Associés

Luc LANÇON
Sandrine SCHUYTEN
Mickaël GEORGET
Pierre MATHIEU

161 rue Yves Montand CS978003
34083 MONTPELLIER cedex4
Tél. 04 67 06 18 45
Site : www.exadex.fr
Ligne constat 04 67 06 19 79
Courriel constats : constat@exadex.fr

Force Probante :
Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve
contraire
Loi n°2010-1609 du 22 décembre 2010

161 rue Yves Montand cs
978003
34083 - MONTPELLIER
CEDEX 4

Tel : 0467061845
Fax : 0467588274

constat@exadex.fr
www.exadex.fr

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

Coût de l'acte

Les articles font référence au Code
de Commerce

Émoluments (Art A444-10)	371,36 €
Déplacement (Art R. 444-48)	0,00 €
Sous total HT	371,36 €
TVA à 20%	74,27 €
Taxe fiscale Art. 302 bis Y	0,00 €
Débours Art. R.444-12	0,00 €
TOTAL TTC	445,63 €



PROCES VERBAL DE CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

LES LUNDI NEUF MARS
DEUX MILLE VINGT SIX
à 09 heures 00,
LUNDI SEIZE MARS
DEUX MILLE VINGT SIX
à 09 heures 00.

A LA REQUETE DE :

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU LANGUEDOC, au capital de variable €, dont le siège social est Avenue de Montpellier - Maurin, 34970 LATTES, immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le numéro 492 826 417, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

M'AYANT EXPOSE :

Que poursuivant la procédure de saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :

Monsieur Quentin, Jean, Béranger, OLIETTE viticulteur, né le 12 mai 1996 à Béziers, demeurant à (34230) SAINT-PARGOIRE, 370 chemin de Lavabre, Le Clos d'Annette.

Agissant en vertu :

D'un acte notarié contenant prêt reçu par Maître Caryle MANNA, Notaire à SAINT-PARGOIRE, en date du 19 juin 2019,

D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié en date du 23 janvier 2026 et des articles R322-1 à R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution,

Et, en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans un délai de 8 jours imparti par Monsieur OLIETTE.

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

- Commune de PLAISAN : Le Puech Delvas, Le Dardaillon. Vignes et landes.
- Commune de SAINT-PARGOIRE : Saint Marcel et le Dardail. Vignes et landes.
- Commune de VENDEMIAN : Les Prades. Vignes et landes.
- Commune de SAINT PONS DE MAUCHIENS : Les Hisserts et Pioch Blanc. Parcelles de terres en nature de vignes.

Les biens dont il s'agit :

Commune de PLAISAN (HÉRAULT) :

Le Puech Delvas, Le Dardaillon. Vignes et landes figurant au cadastre :

- section A n°211 lieudit « Le Puech Delvas », pour une surface de 74 a 80 ca
- section B n°335 lieudit « Dardaillon », pour une surface de 3 a 60 ca
- section B N°564 lieudit « Dardaillon », pour une surface de 65 a 21 ca

Commune de SAINT-PARGOIRE (HÉRAULT) :

Saint Marcel et le Dardail. Vignes et landes figurant au cadastre :

- section AK n°122 pour une surface de 23 a 90 ca
- section AK n°123 pour une surface de 4 a 30 ca
- section AK n°124 pour une surface de 13 a 20 ca
- section AK n°511 pour une surface de 7 a 90 ca
- section AK n°513 pour une surface de 7 a 39 ca
- section AK n°515 pour une surface de 39 a 1 ca

Prat Del Monseigne, parcelle figurant au cadastre :

- section AC n°99 pour une surface de 50 a 90 ca

Commune de VENDEMIAN (HÉRAULT) :

Les Prades. Vignes et landes figurant au cadastre :

- section D n°461 pour une surface de 53 a 50 ca
- section D n°567 pour une surface de 80 a 10 ca
- section D n°614 pour une surface de 4 a 45 ca
- section D N°615 pour une surface de 4 a 45 ca

Commune de SAINT PONS DE MAUCHIENS (HÉRAULT) :

Les Hisserts et Pioch Blanc. Parcelles de terres en nature de vignes figurant au cadastre :

- section AI n°195 pour une surface de 43 a 90 ca
- section AI n°196 pour une surface de 21 a 90 ca
- section AI n°197 pour une surface de 15 a 10 ca
- section AI n°228 pour une surface de 10 a 40 ca

Déclarant en outre que ces biens appartiennent à Monsieur Quentin OLLETTE suivant :

1) acte de vente reçu par Maître Caryle MANNA, notaire à SAINT-PARGOIRE, en date du 19 juin 2019 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 17 juillet 2019 sous les références 3404PO2 vol. 2019 n°9380.

2) acte de vente reçu par Maître Caryle MANNA, notaire à SAINT-PARGOIRE, en date du 19 juin 2019 et publié au service de la publicité foncière de Montpellier 2 le 17 juillet 2019 sous les références 3404P02 vol. 2019 P n°9384

3) acte de vente reçu par Maître Caryle MANNA, notaire à SAINT-PARGOIRE, en date du 19 juin 2019 publié au service de la publicité foncière de Béziers 2 le 17 juillet 2019 sous les références 3404P04 vol. 2019 P n°5475.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussigné, Me Mickaël GEORGET, Commissaire de Justice associé, membre de la SAS EXADEX, Société par Actions Simplifiée titulaire d'un Office de Commissaire de Justice dont le siège social est situé à MONTPELLIER, 161 rue Yves Montand, Parc 2000

JE ME SUIS RENDU CES JOURS INDIQUÉS CI-DESSUS :

Le Puech Delvas, Le Dardaillon

Vignes et landes.

34230 PLAISSAN

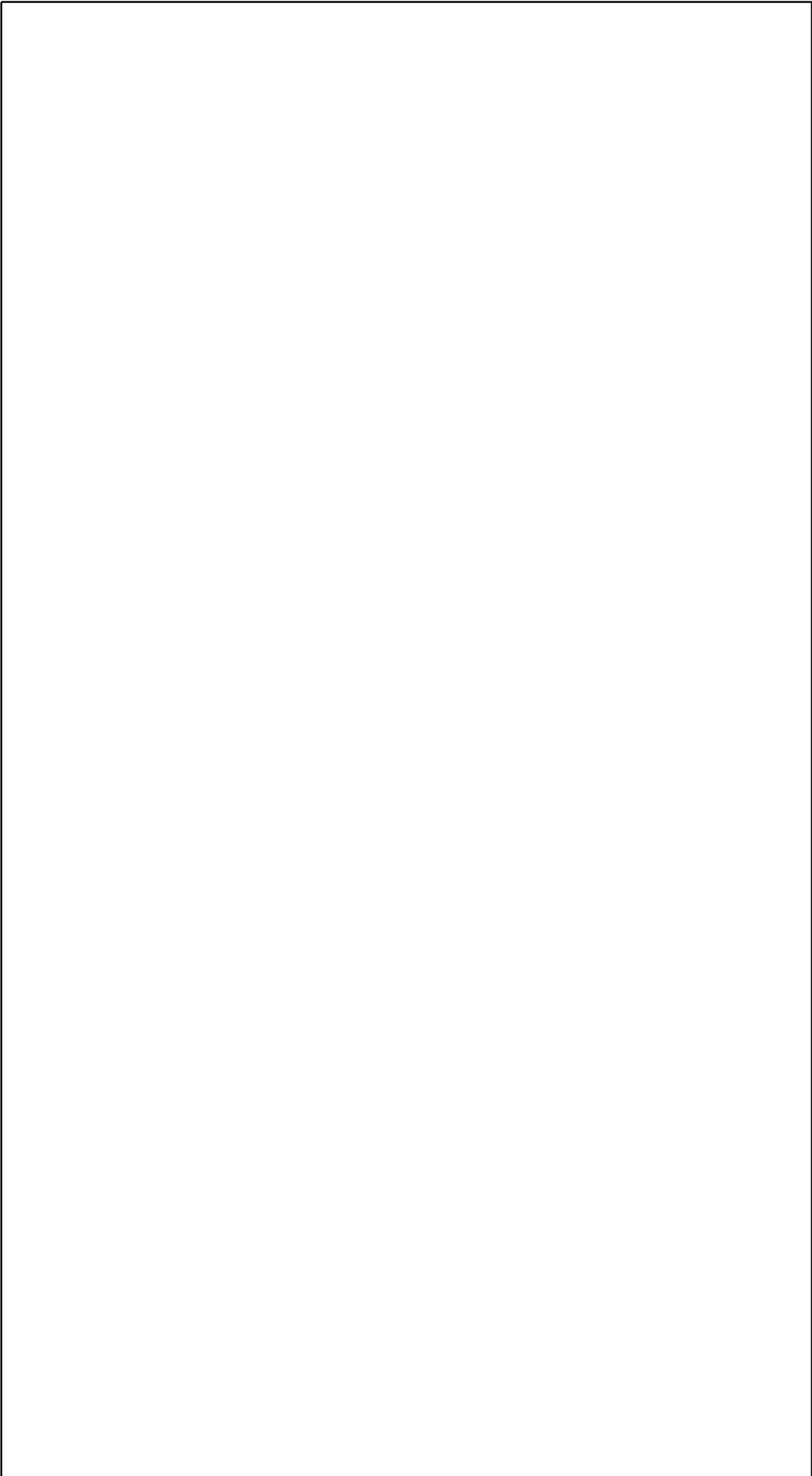
EN PRÉSENCE DE :

Monsieur Quentin OLLETE, Débiteur saisi.

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

SOMMAIRE

1. PRÉALABLES :	7
1. CONSTATATIONS EFFECTUÉES LE 09 MARS 2026 :	8
2. LIEUDIT LE PUECH DELVAS, PARCELLE SECTION A N°211 :	9
3. PRÉSENTATION DU BIEN :	10
3.1. OCCUPATION DE LA PARCELLE ET CONDITIONS D'ACCÈS :	10
3.2. LOCALISATION DU BIEN :	11
3.3. SITUATION JURIDIQUE DU BIEN :	12
4. DESCRIPTIF :	13
4.1. SECTION A N° 211 LIEUDIT « LE PUECH DELVAS », POUR UNE SURFACE DE 74a 80ca :	13
4.2. ÉTAT DES RISQUES ET DES POLLUTIONS :	16
5. LIEUDIT DARDAILLON, PARCELLE SECTION B N°564 :	17
6. PRÉSENTATION DU BIEN :	18
6.1. OCCUPATION DE LA PARCELLE ET CONDITIONS D'ACCÈS :	18
6.2. LOCALISATION DU BIEN :	19
6.3. SITUATION JURIDIQUE DU BIEN :	20
7. DESCRIPTIF :	21
7.1. SECTION B N°564 LIEUDIT « DARDAILLON », POUR UNE SURFACE DE 65a 21 ca :	21
7.2. ÉTAT DES RISQUES ET DES POLLUTIONS :	26
8. CONSTATATIONS EFFECTUÉES LE 16 MARS 2026 :	27
9. LIEUDIT DARDAILLON, PARCELLE SECTION B N°335 :	28
10. PRÉSENTATION DU BIEN :	29
10.1. OCCUPATION DE LA PARCELLE ET CONDITIONS D'ACCÈS :	29
10.2. LOCALISATION DU BIEN :	30
10.3. SITUATION JURIDIQUE DU BIEN :	32
11. DESCRIPTIF :	33
11.1. SECTION B N° 335 LIEUDIT « DARDAILLON », POUR UNE SURFACE DE 3a 60ca :	33
11.2. ÉTAT DES RISQUES ET DES POLLUTIONS :	39



1. PRÉALABLES :

Avant le début des opérations, j'ai interrogé par courriel le Service Urbanisme de la Mairie de la Commune de PLAISSAN afin de me faire communiquer le Plan Local d'Urbanisme, L'État des Risques et des Pollutions, ainsi que le certificat d'information d'urbanisme des parcelles concernées.

Le Service Urbanisme m'a adressé par courriel un descriptif détaillé relatif à chaque parcelle saisie contenant la synthèse des informations nécessaires.

1. CONSTATATIONS EFFECTUÉES LE 09 MARS 2026 :

2. LIEUDIT LE PUECH DELVAS, PARCELLE SECTION A N°211 :

3. PRÉSENTATION DU BIEN :

3.1. OCCUPATION DE LA PARCELLE ET CONDITIONS D'ACCÈS :

En présence de Monsieur Quentin OLLETTE, propriétaire, lequel m'a laissé pénétrer sur la parcelle et déclaré que la parcelle objet de la saisie n'était pas louée.

3.2. LOCALISATION DU BIEN :

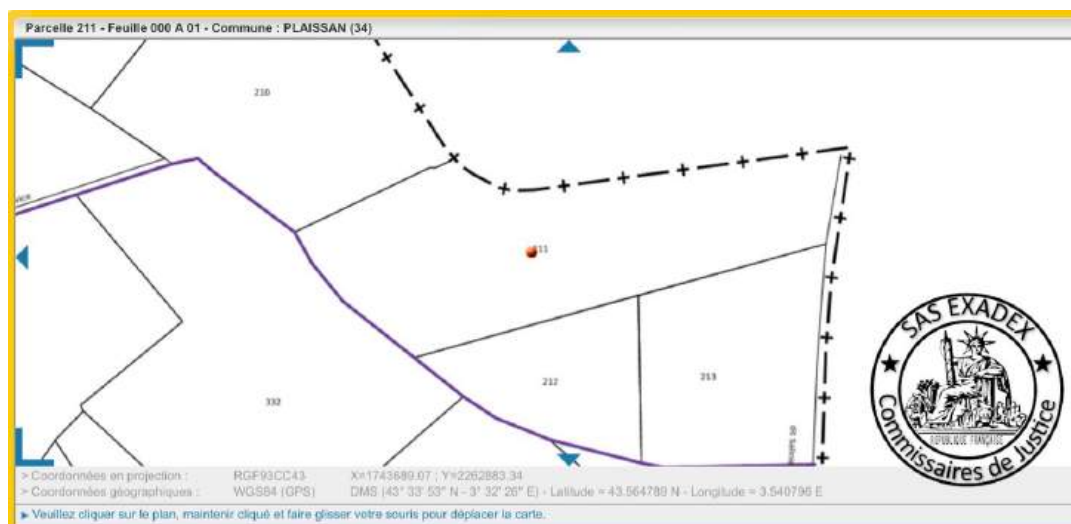
Il s'agit d'une parcelle de pieds de vignes située Commune de PLAISSAN, lieudit « Le Puech Delvas », figurant au cadastre section A n°211 pour une surface de 74a 80ca.

Le cadastre consulté fournit les coordonnées GPS de la parcelle (photo 1) :

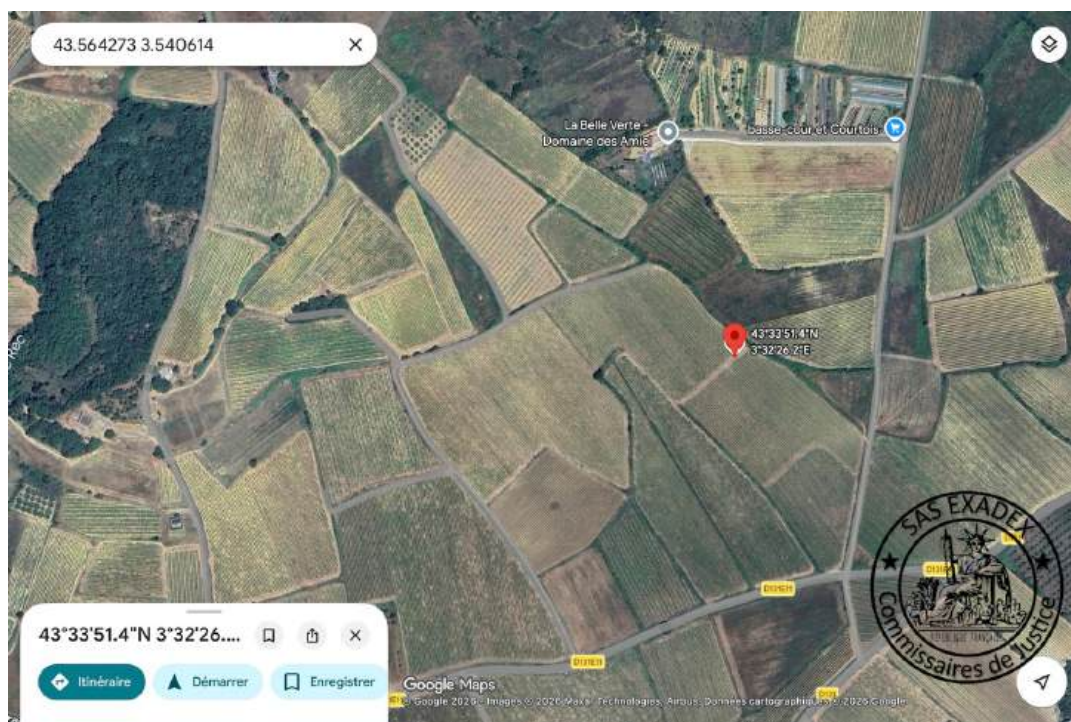
Latitude : 43.564273 N

Longitude : 3.540614 E

La parcelle est accessible par la route départementale D131E11, puis par un chemin perpendiculaire à la route qui longe la parcelle (photo 2).



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



2. Image fournie à titre d'illustration (Source Google Maps, image satellite).

3.3. SITUATION JURIDIQUE DU BIEN :

Le bien n'empiète pas sur une parcelle contiguë à celle faisant l'objet de la présente saisie immobilière, selon descriptif détaillé de la parcelle (photo 1).



1.

4. DESCRIPTIF :

4.1. SECTION A N° 211 LIEUDIT « LE PUECH DELVAS », POUR UNE SURFACE DE 74a 80ca :

La parcelle cadastrée section A n°211 se trouve en zone agricole A du PLU.

La parcelle est accessible par la route départementale D131E11, puis par un chemin perpendiculaire à la route qui longe la parcelle.

Monsieur OLLETTE et moi-même empruntons le chemin.

Depuis le chemin, il me désigne la parcelle.

Il s'agit d'une parcelle de pieds de vignes formant un rectangle, située en bordure du chemin, immédiatement sur la gauche (photos 1 à 5).

Il n'y a aucune construction sur la parcelle.

Monsieur OLLETTE me déclare que la parcelle n'est plus exploitée depuis 3 années.



1.



2.



3.



4.



5.

4.2. ÉTAT DES RISQUES ET DES POLLUTIONS :

La parcelle est concernée par (voir descriptif détaillé de la parcelle ci-dessous) :

Descriptif détaillé de la parcelle : 34204 A 211
Commune : PLAISSAN



PARCELLE
Adresse : LE PUSCH DELVAB Date de l'acte : 19/06/2019 N° de parcelle : Contenance : 7460 m²
Propriétaire : M OLIVIER GUENTIN JEAN-BERANGER
0910 370 CHEMIN DE LA VABRE 34230 SAINT-PARGOIRE

LOT ET PDL

INFORMATIONS ZONAGES (à titre indicatif)

Code : Moyen (I)	Descriptif : dila
Contenance : 7 460 m²	Emprise : 100.0 %
Code : (I)	Descriptif : Aile de l'au de l'au de l'au
Contenance : 7 460 m²	Emprise : 100.0 %
Code : A (A)	Descriptif : Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont seules autorisées.
Contenance : 7 460 m²	Emprise : 100.0 %
Code : (II)	Descriptif : (I) - Canalisation de gaz : Avenir du 100 St-Martin-de-Crau Cray (zone où tout projet est soumis à demande de renseignements)
Contenance : 7 460 m²	Emprise : 100.0 %
Code : (III)	Descriptif : Placettes de mouton et canalis
Contenance : 7 460 m²	Emprise : 100.0 %

SUBDIVISION
Propriétaire : M OLIVIER GUENTIN JEAN-BERANGER Adresse : 370 370 CHEMIN DE LA VABRE 34230 SAINT-PARGOIRE
Secteur indicatif : A Contenance : 7460 m² Groupe/Sous-groupe : Vignes
Classe : 03 Revenu cadastral : 72.04 € Culture spéciale :

LOCAL



Extrait de l'acte 19/06/2019 à 17:03 avec SAS EXADEX Commissaires de Justice

1.

5. LIEUDIT DARDAILLON, PARCELLE SECTION B N°564 :

6. PRÉSENTATION DU BIEN :

6.1. OCCUPATION DE LA PARCELLE ET CONDITIONS D'ACCÈS :

En présence de Monsieur Quentin OLLETTE, propriétaire, lequel m'a laissé pénétrer sur la parcelle et m'a déclaré que la parcelle objet de la saisie n'était pas louée.

6.2. LOCALISATION DU BIEN :

Il s'agit d'une parcelle de pieds de vignes située Commune de PLAISSAN, lieudit « Dardaillon », figurant au cadastre section B n°564 pour une surface de 65a 21ca.

Le cadastre consulté fournit les coordonnées GPS de la parcelle (photo 1) :

Latitude = 43.548429 N

Longitude = 3.535575 E

La parcelle est accessible par la route départementale D2 puis par un chemin de terre perpendiculaire qui longe la parcelle (photo 2).



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



2. Image fournie à titre d'illustration (Source Google Maps, image satellite).

6.3. SITUATION JURIDIQUE DU BIEN :

Le bien n'empiète pas sur une parcelle contiguë à celle faisant l'objet de la présente saisie immobilière, selon descriptif détaillé de la parcelle (photo 1).



1.

7. DESCRIPTIF :

7.1. SECTION B N°564 LIEUDIT « DARDAILLON », POUR UNE SURFACE DE 65a 21 ca :

La parcelle cadastrée section B n°564 se trouve en zone agricole A du PLU.

La parcelle est accessible par la route départementale D2, puis par un chemin perpendiculaire à la route qui longe la parcelle, sur la droite.

Monsieur OLLETTE et moi-même empruntons le chemin.

Depuis le chemin, il me désigne la parcelle.

Il s'agit d'une parcelle de pieds de vignes formant un rectangle, située en bordure de route immédiatement sur la droite.

Elle est délimitée entre un petit chemin de terre qui longe la route et la parcelle de vignes voisine, sur la droite, dont les vignes sont entretenues et s'arrête, en face, au niveau du ruisseau des Escales (photos 1 à 9).

Il n'y a aucune construction sur la parcelle.

Monsieur OLLETTE me déclare que la parcelle n'est pas exploitée depuis 3 années.



1.



2.



3.



4. Limite avec la parcelle voisine



5.



6.



7.



8.



9. Limite séparative de la parcelle (entre la route et la parcelle)

7.2. ÉTAT DES RISQUES ET DES POLLUTIONS :

La parcelle est concernée par (voir descriptif détaillé de la parcelle ci-dessous) :

Descriptif détaillé de la parcelle : 34204 B 564
Commune : PLAISSAN



PARCELLE
Adresse : DARDAILLON Date de l'acte : 1906/2519 N° de préfecture : 0306 Contenance : 4821 m²
Parcelle n° : 34204 B 564 (Station par division)

Propriétaire : M DUBET QUENTIN JEAN BERNARDIER
0310 370 CHEMIN DE LA VASIE 34200 SAINT-PARDORE

LOT ET PCL

INFORMATIONS ZONAGES (à titre indicatif)

Code : 07 (TVS)	Description : Terrain vert et bleu
Contenance : 9 132 m²	Emprise : 75.0 %
Code : Moyen (I)	Description : eau
Contenance : 5 406 m²	Emprise : 99.0 %
Code : (2)	Description : Aire de jeu de foot l'après
Contenance : 1 108 m²	Emprise : 17.0 %
Code : (1)	Description : Aire de jeu de foot Très faible
Contenance : 2 217 m²	Emprise : 34.0 %
Code : (3)	Description : Aire de jeu de foot Nulle
Contenance : 3 108 m²	Emprise : 40.0 %
Code : A (A)	Description : Zone agricole à protéger en raison du potentiel agroalimentaire, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions résidentielles aux exploitations agricoles sont exclues
Contenance : 8 521 m²	Emprise : 100.0 %
Code : PR N de Montpellier (ZSEA)	Description : Saint-Martin
Contenance : 351 m²	Emprise : 4.0 %
Code : (N)	Description : Périmètre de mines et carrières
Contenance : 8 521 m²	Emprise : 100.0 %

SUBDIVISION
Propriétaire : M DUBET QUENTIN JEAN BERNARDIER Adresse : 370 370 CHEMIN DE LA VASIE 34200 SAINT-PARDORE
Unités indicatives :
Secteur : A Contenance : 4821 m² Groupe/Seuils-groupe : Terrain
Classe : 02 Revenu cadastral : 31,47 € Culture agricole :

LOCAL

ESBIS version 20.000 à 0.00 avec 100% Couleurs



1.

8. CONSTATATIONS EFFECTUÉES LE 16 MARS 2026 :

9. LIEUDIT DARDAILLON, PARCELLE SECTION B N°335 :

10. PRÉSENTATION DU BIEN :

10.1. OCCUPATION DE LA PARCELLE ET CONDITIONS D'ACCÈS :

En l'absence de Monsieur Quentin OLLETTE, propriétaire, qui m'a laissé instrumenter et pénétrer seul sur sa parcelle.

Il m'avait préalablement déclaré lors de la signification du commandement de payer valant saisie immobilière que la parcelle objet de la saisie n'était pas louée.

10.2. LOCALISATION DU BIEN :

Il s'agit d'une parcelle de pieds de vignes située Commune de PLAISSAN, lieudit « Dardaillon », figurant au cadastre section B n°335 pour une surface de 3a 60ca.

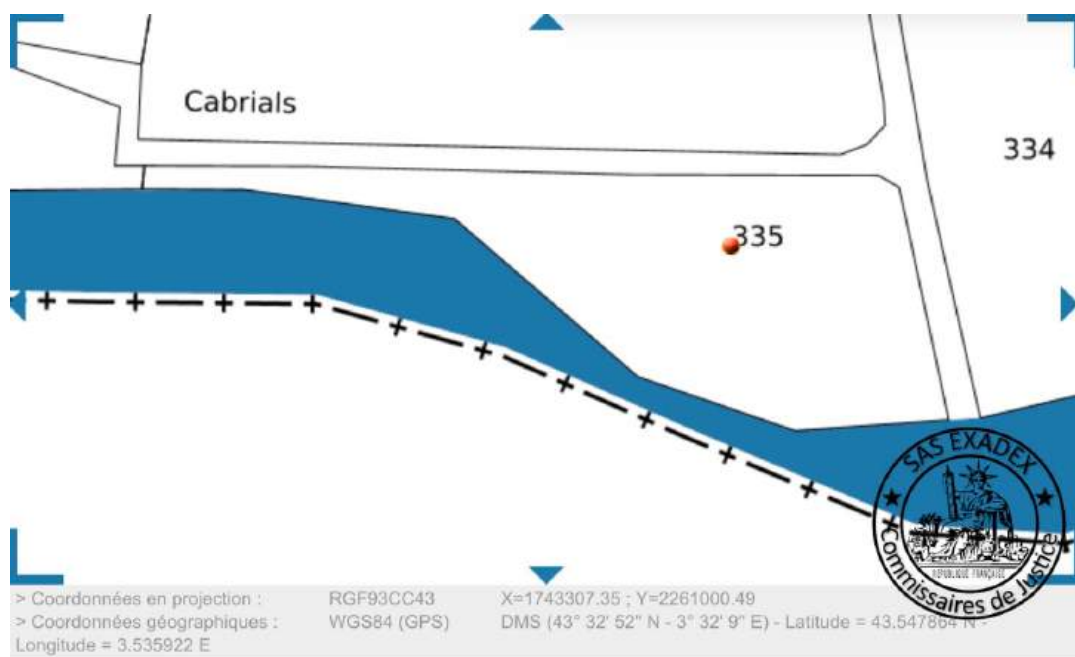
Le cadastre consulté fournit les coordonnées GPS de la parcelle (photo 1) :

Latitude = 43.547864 N

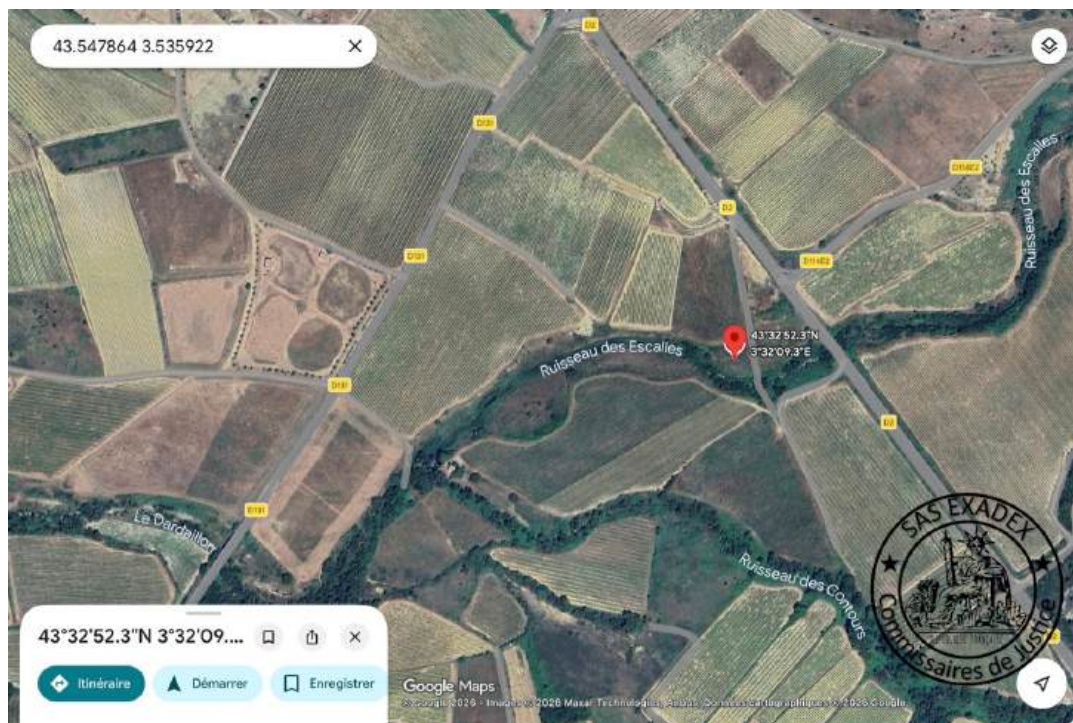
Longitude = 3.535922 E

La parcelle est accessible par la route départementale D2 puis par un chemin situé entre la route et la parcelle numéro 564 et qui longe la parcelle (photo 2).

La parcelle se trouve tout au bout du chemin de terre, en contrebas et en limite de la parcelle numéro 564.



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



2. Image fournie à titre d'illustration (Source Google Maps, image satellite).

10.3. SITUATION JURIDIQUE DU BIEN :

Le bien n'empiète pas sur une parcelle contiguë à celle faisant l'objet de la présente saisie immobilière, selon descriptif détaillé de la parcelle (photo 1).



1.

11. DESCRIPTIF :

11.1. SECTION B N° 335 LIEUDIT « DARDAILLON », POUR UNE SURFACE DE 3a 60ca :

La parcelle cadastrée section B n°335 se trouve en zone agricole A du PLU.

La parcelle est accessible par la route départementale D2 puis par un chemin situé entre la route et la parcelle numéro 564 et qui longe la parcelle.

Les coordonnées GPS et le plan cadastral m'invitent à emprunter le chemin de terre qui longe sur la gauche la parcelle numéro 564 (photo 1).

La parcelle se trouve tout au bout du chemin de terre, sur la droite, en contrebas et en limite de la parcelle numéro 564 (photo 2).

Il s'agit d'une parcelle de pieds de vignes formant un rectangle, située entre la parcelle numéro 564 et le ruisseau des Escalles.

La parcelle de vignes est en friche, non entretenue.

Il n'y a aucune construction sur la parcelle.

Vues de la parcelle en contrebas depuis la limite de parcelle n°564 (photos 3 à 6)

Vue de la parcelle depuis le chemin de terre (photos 7 à 11).



1. Chemin de terre qui longe, sur la gauche, la parcelle n°564



2. Parcelle n°335



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10. La flèche rouge indique la limite de parcelle par le ruisseau des Escales.



11. Vue depuis le dernier pied de vigne à gauche de la parcelle, au bout du chemin de terre.

11.2. ÉTAT DES RISQUES ET DES POLLUTIONS :

La parcelle est concernée par (voir descriptif détaillé de la parcelle ci-dessous) :

Descriptif détaillé de la parcelle : 34204 B 335
Commune : PLAISSAN



PARCELLE
Adresse : CARRILLON Date de l'acte : 19/06/2019 N° de parcelle : Contenance : 300 m²
Propriétaire : M QUETE QUENTIN JEAN BERANGER
870 370 CHEMIN DE LA VABRE 34200 SAINT-PARGOIRE

LOT ET FOL.

INFORMATIONS ZONAGES (à titre indicatif)

Code : 32 (Dardillon)	Descriptif : Enclave totale non constructible du réseau Dardillon
Contenance : 144 m²	Emprise : 0,0 %
Code : 07 (VAB)	Descriptif : Terrain vabre et bloc
Contenance : 360 m²	Emprise : 100,0 %
Code : Moyen 0	Descriptif : vide
Contenance : 360 m²	Emprise : 100,0 %
Code : 13	Descriptif : Allee de l'axe de l'axe Moyen
Contenance : 0 m²	Emprise : 0,0 %
Code : 05	Descriptif : Allee de l'axe de l'axe l'axe l'axe
Contenance : 130 m²	Emprise : 36,5 %
Code : 05	Descriptif : Allee de l'axe de l'axe l'axe l'axe
Contenance : 227 m²	Emprise : 63,5 %
Code : A (A)	Descriptif : Zone agricole à protéger en raison du potentiel agricole, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées
Contenance : 300 m²	Emprise : 100,0 %
Code : 05	Descriptif : Parcelles de l'axe et carènes
Contenance : 300 m²	Emprise : 100,0 %

SUMMARIO
Propriétaire : M QUETE QUENTIN JEAN BERANGER Adresse : 870 370 CHEMIN DE LA VABRE
Lettres indicatives :
Sélectif : A Contenance : 360 m² Groupe/Forces groupe : Toutes
Classe : 02 Revenu cadastral : 1,15 € Culture spéciale :
LOCAL



Fichier révisé le 20/06/2019 à 10:00 avec l'outil L'outil

1.

REMARQUES GÉNÉRALES

Constatations débutées le 09 mars 2026 à partir de 09h34 et suspendues le 09 mars 2026 à 09h50 : terrain impraticable dû aux fortes pluies de la veille.

Je reconduis Monsieur OLLETTE à son domicile à 09h50.

Constatations reprises le 16 mars 2026 de 09h00 à 10h10.

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



Mickael GEORGET
Commissaire de Justice