

**SCP LE DOUCEN - CANDON &  
ASSOCIÉS**

**Commissaires de Justice**

8 Place de la Comédie

34000 Montpellier

☎ 04.67.66.05.53

E-MAIL :

CONTACT@LEDOUCEN-

CANDON-HUISSIERS.COM

BDPFR7616607004369822178

567248 CCBPFRPPPPG CB-

PAIEMENT EN LIGNE

WWW.LEDOUCEN-CANDON-

HUISSIERS.COM

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

COUT DE L'ACTE	
(Décret n° 2016-230 du 26-02-2016)	
Art R444-3 Emolument	221.36
Art A. 444-48 Transp.	9.40
Coût remise à personne	
T.V.A. 20.00 %	46.15
Total T.T.C. Euros	276.91
Coût remise à tiers	
T.V.A. 20.00 %	46.15
Avis postal art.20	2.95
Total T.T.C. Euros	279.86



MD63428\_39  
MD63428  
24/1415 - SCI LA CARAUSSANE / LJ (SAISIE IMMO)

**PROCES-VERBAL DESCRIPTIF**

(Articles L322-2 et R322-1 du code des procédures civiles d'exécution)

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE PREMIER AVRIL**

**A PARTIR DE 15 HEURES ET 20 MINUTES**

**A la demande de :**

La SELAS OCMJ ayant son siège social 18 RUE MARCEL DE SERRES 34000 MONTPELLIER, représentée par Maître Olivier CHAUFFOUR, es qualité de liquidateur judiciaire de la S.C.I. LA CARAUSSANE.

Désignée à ladite fonction suivant jugement prononçant la liquidation judiciaire rendu par le Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER le 21/03/2024.

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de Maître Emmanuelle MASSOL, Avocat au Barreau de Montpellier, membre de la SELARL AMMA AVOCATS ayant son siège 1 RUE PONT DE LATTES 34070 MONTPELLIER, qui se constitue sur la présente poursuite, au cabinet duquel pourront être notifiées toutes significations relatives à la procédure.

**A l'encontre de**

La S.C.I. LA CARAUSSANE, immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le n° 478 670 540, ayant son siège social 27 RUE DE LA CARAUSSANE 34200 SETE

**Agissant en vertu :**

De l'expédition en forme exécutoire d'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER en date 21/03/2024, signifié le 12/04/2024.

**Et**

De l'expédition en forme exécutoire d'une ordonnance sur requête rendue par le juge commissaire à la procédure de liquidation judiciaire concernant de la SCI LA CARAUSSANE en date du 28 Novembre 2024, précédemment notifiée et signifiée le 15/01/2025.

Ladite décision ordonnant la vente judiciaire de l'actif immobilier appartenant à la SCI LA CARAUSSANE.

**Faisant suite à :**

D'innombrables passages à l'adresse des biens, objet de la présente procédure, afin de déterminer l'emplacement des lots et obtenir toute information relative à l'occupant.

Tous les avis laissés sur place demeurant vains et sans réponse,

Conformément aux articles L322-2 et R322-1 du code des procédures civiles d'exécution.

***Je soussigné Pierre CANDON, Commissaire de Justice associé au sein de la Société Civile Professionnelle LE DOUCEN – CANDON & Associés, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice, ayant son siège 8 Place de la Comédie à 34000 MONTPELLIER,***

Certifie m'être rendu ce jour, à l'adresse des biens objets de la présente procédure, propriété de la **S.C.I. LA CARAUSSANE** sis **27 RUE DE LA CARAUSSANE 34200 SETE** ; afin de procéder à leur description en vue de leur vente.

**Où j'ai procédé et constaté ce qui suit :**

Agissant conformément aux dispositions de l'article R322-1 du code des procédures civiles d'exécution, je me trouve accompagné de Monsieur Robert AMADOU, serrurier ainsi que de deux témoins majeurs, en les personnes de :

-Monsieur MARTINEZ Hubert,  
-Monsieur DOUAR Youcef.

Conformément aux dispositions de l'article R322-3 du code des procédures civiles d'exécution, je suis accompagné de Monsieur Marc GUARINIELLO de la SAS MAG EXPERTISE, ayant son siège 51 Les Cabanes de Carnon, à 34150 PALAVAS-LES-FLOTS, diagnostiqueur.

Sur rue, l'immeuble comprend deux fenêtres en rez-de-chaussée et une porte d'entrée.

Au premier étage, présence d'un balcon et deux portes-fenêtres. **(Photos 1 et 2)**

Dans les parties communes, un couloir dessert le dessous d'escalier.

Les fenêtres du rez-de-chaussée sont protégées de grilles. Derrière les grilles, présence de volet PVC. **(Photo 3)**

Sur le côté droit de la porte d'entrée, l'arrête de façade est endommagée. **(Photos 4 et 5)**

L'immeuble est fermée d'une porte vitrée en bois. L'hubriserie comprend une imposte vitrée. La boiserie est d'aspect ancienne. La teinte n'est pas homogène. L'un des verrous est endommagé. **(Photos 6 à 8)**

Je me manifeste sans ménagement à la porte d'entrée de l'immeuble et aux sonnettes.

Personne ne répond à mes appels insistants et répétés.

Le serrurier entame le percement de la serrure. Après quelques instants, la porte nous est ouverte par un homme passablement énervé.

Je lui décline mes nom, prénom, qualité ainsi que l'objet de notre présence en exhibant ma carte professionnelle.

L'homme est nerveux, il menace. Les aboiements d'un chien de bonne taille retentissent dans l'immeuble.

Non sans mal, je tente de le rasséréner. La personne rencontrée est Monsieur Michel GABINO.

Je lui présente et lui donne lecture de l'ordonnance me commettant. Je lui rappelle la signification qui en a été faite précédemment.

Je lui présente les personnes qui m'accompagnent es qualité.

Après discussion, Monsieur GABINO consent à me laisser entrer, accompagné du diagnostiqueur.

Monsieur GABINO sollicite cependant quelques instants supplémentaires afin de consigner le chien.

Après ce, nous pénétrons dans l'immeuble.

L'immeuble est divisé et a fait l'objet d'un état descriptif de division : rez-de-chaussée et sous-niveau de rue sont propriété de la SCI LA CARAUSSANE, objet de la présente procédure. Le premier étage est propriété en indivision de Monsieur Michel GABINO, de son frère et de sa sœur, en suite du décès de leur mère et ne se trouve pas concerné par la présente procédure. Il en est de même s'agissant des parties communes.

Monsieur GABINO déclare qu'il occupe au titre de sa résidence principale les lots dont est propriétaire la SCI LA CARAUSSANE objet de la présente description.

Accès aux lots propriété SCI LA CARAUSSANE :

Un couloir commun dessert le rez-de-chaussée, une montée d'escalier vers l'étage et un dégagement desservant lui-même un escalier desservant un jardin, non compris dans les lots propriété de la SCI LA CARAUSSANE.

Le sol dans le couloir commun est couvert d'un carrelage type granito, les murs sont couverts d'une tapisserie ancienne, déchirée par endroits. La surface de plafond est auréolée. **(Photos 9 à 11)**

En rez-de-chaussée dans le passage vers l'escalier descendant, présence des vestiges d'un encadrement de porte partiellement déposé. Ledit encadrement correspond au passage sous escalier desservant l'étage et donne accès à un dégagement. **(Photo 12)**

Le dégagement dessert, d'un placard sous escalier, la descente d'escalier menant au jardin non compris dans les lots concernés par la présente description. **(Photos 14 à 17)**

Ledit dégagement dessert également la porte d'entrée dans le logement et « la cave », occupée par Monsieur Michel GABINO. (Lots n°1 et 2)

**Sous toutes réserves**, Monsieur GABINO me déclare que la limite de propriété entre les lots n°1 et 2 et les parties communes est située au niveau de la porte d'entrée du logement.

### **Les biens immobiliers dont s'agit sont situés :**

**COMMUNE de :** SETE (Hérault), dans un ensemble immobilier en copropriété, cadastré en ladite commune section AO numéro 1052, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 06 centiares situé **27 RUE DE LA CARAUSSANE 34200 SETE**

Constituant les lots numéro :

-Un (1) représentant les 100/1000ème  
et

-Deux (2) représentant les 400/1000ème de la propriété du sol et des parties communes générales suivant le règlement de copropriété et l'état descriptif de division établi par Maître BLANC, notaire à SETE (Hérault) en date du 21/09/1964, publié à la conservation des hypothèques de MONTPELLIER (Hérault) le 06/11/1964, au volume 3521 sous le numéro 10.

Matrice Cadastre : Centre des Impôts Fonciers, Département de l'Hérault, Service Cadastral de MONTPELLIER

Certifié conforme aux documents cadastraux.

### **ORIGINE DE PROPRIETE :**

Le bien ci-dessus désigné appartient à

**La S.C.I. LA CARAUSSANE**, immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le n° 478 670 540, ayant son siège social 27 RUE DE LA CARAUSSANE 34200 SETE

Pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître Jean BRETON, Notaire à SETE, (Hérault) en date du 25/11/2004, publié à la conservation des hypothèques de MONTPELLIER (Hérault) le 09/12/2004, au volume 21004P sous le numéro 15852.

### **DESCRIPTION :**

#### **Lot n° 2 - Logement – Rez-de-chaussée**

#### **Composition :**

Un logement en rez-de-chaussée surplombant un jardin. Ledit logement comprend un couloir d'entrée avec placard desservant coin cuisine ouverte sur séjour, une chambre avec dressing et salle d'eau séparés et un cabinet de toilette.

La description du logement ci-dessus indiquée fait état de sa composition au jour du présent procès-verbal.

### **Superficie :**

<b>3 - Description du bien mesuré</b>	
<b>Pièce désignation</b>	<b>Superficie carrez (en m<sup>2</sup>)</b>
Entrée + cuisine	13.99
Séjour	36.09
Chambre 1	13.19
Dressing	5.02
Salle d'eau	5.15
WC	1.73

**4 - Superficie privative totale du lot : 75.17 m<sup>2</sup>**

Mesures effectuées par Monsieur Marc GUARINIELLO de l'entreprise MAG EXPERTISE, Diagnostiqueur.

### **Etat des lieux :**

#### **Porte d'entrée :**

Le logement est fermé d'une porte en bois en état. **(Photos 18 et 19)**

La porte s'ouvre et se referme correctement.

En partie intérieure, la porte est également en état. **(Photos 20 et 21)**

La porte ouvre sur un couloir avec placard desservant chambre, cabinet de toilette, cuisine ouverte sur séjour et un escalier menant au lot n°1 désigné cave.

#### **Couloir : Photo 22**

Le sol est couvert d'un revêtement type stratifié dont les parties visibles sont en état d'usage. **(Photo 23)**

Le pied de cloison au droit de la descente d'escalier est dépourvu de plinthes, la surface est noircie de crasse.

Le reste des peintures dans la pièce est en état d'usage. **(Photos 24 à 26)**

Le revêtement de plafond est affecté d'une auréole d'infiltration. **(Photos 27 et 28)**

La descente d'escalier desservant le lot 1 est en double quart tournant. **(Photo 29)**

Au bout du couloir, le coin cuisine.

#### **Coin cuisine :**

La cuisine en angle est ouverte tant sur le séjour que sur le couloir. **(Photos 30 à 33)**

Dans le coin cuisine, la surface du sol est revêtu d'un carrelage en état d'usage. **(Photos 34 et 35)**

Les revêtements de murs sont faïencés toute hauteur. La faïence est en état. **(Photos 36 et 37)**

Le revêtement du plafond est constitué d'un doublage avec spots intégrés. La teinte est défraîchie, affectée de démarcation et traces sombres par endroits. **(Photo 38)**

Le mobilier de cuisine est aménagé en périphérie de la pièce. Il comprend plan de travail type granit et meubles bas. **(Photos 39 à 42)**

### **Séjour : Photos 43 à 45**

La surface du sol est couverte d'un revêtement type stratifié identique à celui du couloir dont les parties visibles sont en état d'usage.

Les murs sont couverts de doublage dont les teintes ne sont pas homogènes. **(Photos 46 à 49)**

Le revêtement du plafond est constitué d'un doublage avec spots intégrés, blanc. L'ensemble est en état. **(Photos 50 et 51)**

Le séjour comprend trois portes-fenêtres donnant sur le jardin en contrebas et non compris dans la présente procédure. **(Photos 52 et 53)**

Les portes-fenêtres coulissantes s'ouvrent et se referme correctement.

Dans le séjour, une ouverture donne sur la hauteur d'escalier desservant le niveau de « cave ». **(Photo 54)**

### **Chambre : Photos 55 et 56**

La pièce dispose d'une porte donnant sur rue de la Caraussane. Elle donne accès à un dressing et une salle d'eau.

Le sol est couvert parquet stratifié non homogène avec celui du couloir. Les parties visibles sont en état. **(Photos 57 et 58)**

Les murs sont peints de blanc, en état d'usage. Présence d'un split de climatisation. Il est émis toutes réserves quant au fonctionnement de l'appareil. **(Photos 59 à 61)**

La surface de plafond est auréolée.

La fenêtre s'ouvre et se referme correctement, le volet électrique également.

### **Dressing :**

L'encombrement dans la pièce empêche une bonne visualisation des surfaces. Les parties visibles de sol, de murs et de plafonds sont en état d'usage. Le sol est couvert d'un revêtement stratifié identique à celui de la chambre. **(Photos 62 à 64)**

Le doublage de plafond est affecté de quelques traces. Deux trappes de visite permettent l'accès sous plancher de l'étage supérieur. **(Photo 65)**

### **Salle d'eau : Photos 66 et 67**

Un rideau ferme la pièce.

Le sol est couvert d'un carrelage dont les parties visibles sont en état d'usage. **(Photo 68)**

Les murs sont faïencés de mosaïques toute hauteur. L'ensemble est en état. **(Photos 69 et 70)**

Le revêtement du plafond est constitué d'un doublage en état d'usage marqué de quelques taches. **(Photo 71)**

La pièce dispose d'une fenêtre en double vitrage donnant sur rue de la Caraussane.

Le bac douche est en état, la faïence mosaïque en sa périphérie également. **(Photos 73 à 75)**

En face en entrant, un plan vasque. **(Photo 76)**

Les volets électriques s'ouvrent et se referment correctement, l'interrupteur de commande est sorti de son emplacement.

### **Placard du couloir :**

Le placard abrite le tableau électrique. Le tableau électrique est dépourvu de cache. Les fils sont à nu. Le fond de placard est rempli d'un doublage placo, non jointé, non peint. **(Photos 78 et 79)**

**Cabinet de toilettes : (Photo 80)**

Le carrelage en sol est en état d'usage. Les joints sont noircis. (Photo 81)

La faïence murale jusqu'à mi-hauteur en état. (Photo 82)

En partie haute, la teinte des surfaces de mur n'est pas homogène. (Photos 83 et 84)

Le revêtement du plafond est blanc, la teinte est auréolée, jaunie. La peinture murale a débordé en cueillie. (Photo 85)

Le cabinet de toilette est en état d'usage. (Photo 86)

Présence d'un lave-mains en état. (Photo 87)

L'escalier mène jusqu'au niveau désignée « local à usage de cave ». En l'état le local a été compartimenté en différentes pièce d'habitation.

**Lot n° 1- « local à usage de cave », aménagé.**

**Composition :**

Un niveau désigné dans le titre de propriété « local à usage de cave » ayant fait l'objet d'aménagements aux fins d'habitation.

L'accès s'effectue via l'escalier en double quart tournant que l'on emprunte depuis le couloir du logement. (Photo 88)

Au niveau « sous-rue » ou aussi au niveau du jardin qui n'est pas compris dans la présente procédure, le niveau est divisé et aménagé comme suit : un dégagement desservant une pièce double sous escalier, une vaste pièce de débarras côté rue, une salle de bain, un placard et deux chambre côté jardin.

Il est émis toute réserve quant à la conformité du changement de destination, que ce soit au regard des règles fiscales, d'urbanisme et de la copropriété.

La description du local ci-dessus indiqué fait état de sa composition au jour du présent procès-verbal.

**Superficie :**

5 - Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte	
Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m <sup>2</sup> )
Placard	0.25
Dégagement 2	6.17
WC 2	2.01
Sous escalier	1.40
Cave	23.72
Salle de bain	7.56
Dégagement 3	1.50
Chambre 2	12.91
Chambre 3	13.16
Placard	1.87
6 - Superficie annexe totale du lot 1 : 70.55 m <sup>2</sup>	

Mesures effectuées par Monsieur Marc GUARINIELLO de l'entreprise MAG EXPERTISE, Diagnostiqueur.

### **Etat des lieux :**

#### **Dégagement d'accès/Couloir :**

L'escalier débouche sur un couloir desservant les pièces ci-dessus désignées. **(Photo 89)**

La surface du sol est couverte d'un revêtement type stratifié dont les parties visibles sont en état d'usage. **(Photo 90)**

Les revêtements de murs sont constitués de cloisons de doublage séparatives. L'ensemble est en état d'usage. Une plinthe de tête de cloison est décollée. **(Photos 91 et 92)**

#### **Buanderie : Photo 93**

Pièce double accessible via le dessous d'escalier.

Le sol est carrelé, les murs sont faïencés. Les parties visibles sont en état. **(Photo 94)**

La pièce comprend une cloison séparant un cabinet de toilette type Sanibroyeur. **(Photo 95)**

Au-dessus de l'appareil, en partie haute, à proximité d'une bouche d'aération, les surfaces sont auréolées, jaunies. **(Photos 96 et 97)**

Présence d'une fenêtre intérieure donnant sur la pièce voisine : débarras côté rue. **(Photo 98)**

#### **Débarras côté rue :**

La porte est fermée d'une porte en bois brut. Absence de jointure en périphérie du chambranle. **(Photo 99)**

L'encombrement dans la pièce empêche une bonne visualisation des surfaces.

La pièce est aménagée en une atelier.

Au-delà de l'entrebâillement de porte, la surface du sol est couverte d'une dalle en béton brut, en pente, sous-face de plancher apparente. **(Photos 100 et 101)**

Les murs sont tantôt en pierre, tantôt en parpaing brut ou pareillement enduits, tantôt en brique. **(Photos 102 à 104)**

Quantité de réseaux cheminant dans la pièce tant d'adduction que d'évacuation.

La surface de plafond est constituée de la sous-face de la dalle de plancher de l'étage supérieur.

#### **Salle de bains : Photos 105 et 106**

Le sol est revêtu d'un carrelage imitation parquet en état. **(Photo 107)**

Les murs sont couverts d'une faïence mosaïque toute hauteur, en état. **(Photos 108 et 109)**

Le doublage de plafond est en état. **(Photo 110)**

La pièce comprend une baignoire en angle, une étagère de rangement aménagée, un plan vasque. **(Photos 111 à 114)**

Dans le couloir, deux marches desservent un niveau inférieur, les deux chambres donnant sur jardin et le placard. **(Photo 115)**

#### **Chambre de gauche : (Photos 116 et 117)**

Le sol couvert d'un parquet stratifié dont les parties visibles sont en état. **(Photos 118 et 119)**

La tapisserie sur murs se décolle. **(Photo 120)**

Présence de carreaux de verre fixes sur la cloison séparative avec la salle de bains précédemment visitée. **(Photos 121 et 122)**

Présence d'un split de climatisation. Il est émis toute réserves quant au fonctionnement de l'appareil.

Une porte-fenêtre donne sur l'extérieur et le jardin ne faisant pas partie du lot. **(Photo 123)**

La pièce comprend également deux placards en renforcement. **(Photos 124 à 127)**

La porte-fenêtre s'ouvre en force. La commande du volet électrique est manquante. **(Photo 128)**

La porte-fenêtre ouvre sur la terrasse établie en pied de façade sur l'espace de jardin. Monsieur GABINO m'invite à accéder. **(Photos 129 et 130)**

#### **Chambre de droite : Photo 131**

Le sol couvert d'un parquet stratifié dont les parties visibles sont en état. **(Photo 132)**

Les doublages sur murs sont en état d'usage. Les peintures également.

Présence d'un split de climatisation. Il est émis toute réserves quant au fonctionnement de l'appareil. **(Photo 133)**

La pièce comprend un renforcement. **(Photos 134 et 135)**

Le doublage de plafond est en état, il comprend un soffite en traversée de la pièce. **(Photos 136 et 137)**

Deux portes-fenêtres donnant sur le jardin extérieur. **(Photos 138 et 139)**

Dans le dégagement bas, au pied des deux marches, une porte en métal ferme un placard. **(Photos 140 et 141)**

#### **Placard : Photo 142 et 143**

Le sol est carrelé.

L'encombrement dans la pièce empêche une bonne visualisation des surfaces de mur.

Les parties visibles de mur et de plafond sont en état.

Comme m'y invite Monsieur GABINO, j'accède au jardin non compris dans les lots objet de la présente procédure.

Je dispose alors d'une vue sur la façade Est de l'immeuble. La façade comprend outre les portes-fenêtres des chambres précédemment visitée, la porte desservant l'escalier commune ramenant jusqu'au rez-de-chaussée. **(Photos 144 à 145)**

L'immeuble, élevé de deux étages sur rez-de-jardin. La façade de l'immeuble n'est pas homogène, couverte d'un enduit ciment en partie basse et d'une enduit crème en partie haute. **(Photos 146 à 150)**

#### **Renseignements fournis par l'occupant :**

Le chauffe est électrique.

Le lot 3, consistant en le 1<sup>er</sup> étage sur rue, est propriété en indivision de Monsieur Michel GABINO, de son frère et de sa sœur en suite du décès de leur mère Madame Eliane GABINO. Que ledit lot n°3, comme les parties communes, ne se trouvent pas concerné par la présente procédure.

Monsieur GABINO déclare que les lots constituent sa résidence principale qui se trouvent donc protégés de toute procédure visant à son éviction.

Diagnostics réalisés par : Monsieur Marc GUARINIELLO de l'entreprise MAG EXPERTISE, Diagnostiqueur.

- Diagnostic de performance énergétique
- Certificat de superficie,
- Rapport de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites,
- Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis,
- Rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité d'immeuble(s) à usage d'habitation,
- Etat des risques et pollutions

## **SITUATION JURIDIQUE ET OCCUPATION :**

Les lots sont occupés à titre gratuit par Monsieur Michel GABINO, gérant de la SCI LA CARAUSSANE.

A notre connaissance et sous toutes réserves, aucun syndic n'est désigné.

A la fin des opérations, je me suis retiré après avoir dressé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit.

### **Annexes :**

Diagnostics,

