

**SCP LE DOUCEN - CANDON &
ASSOCIÉS**

Huissiers de Justice

529 Rue Favre de Saint Castor
CS95287

34187 Montpellier cedex 4

☎ 04.67.66.05.53

📠 FAX : 04.67.66.56.38

E-MAIL :

CONTACT@LEDOUCEN-
CANDON-HUISSIERS.COM

CDCFR2440031000010000169

763Z07 CDCGFRPPXXX 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 A. 444-48 Transp.	7.67
Art R444-3 Emolument	220.94
Taxe forf. Art. 302 CGI	14.89
Cout remise à personne	45.72
T.V.A. 20.00 %	289.22
Total T.T.C. Euros	45.72
Cout remise à tiers	2.37
T.V.A. 20.00 %	291.59
Avis postal art.20	
Total T.T.C. Euros	



MD28760_6
MD28760
3281 ETUDE BALINCOURT / COTSFTIS

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

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

L'AN DEUX MILLE VINGT ET LES

DEUX SEPTEMBRE à partir de 19 heures et 15 minutes

HUIT SEPTEMBRE à partir de 10 heures

NEUF SEPTEMBRE à partir de 14 heures

A la demande de :

La SELARL ETUDE BALINCOURT immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIMES, sous le numéro 824 797 286, ayant son siège 29 rue des Lombards à 30000 NIMES,

Prise en son établissement sis 7 RUE ANDRE MICHEL à 34000 MONTPELLIER, représentée par Maître Guillaume LARCENA, es qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de Monsieur COTSFTIS Jean Alexandre Marie né le 03/04/1936 à MONTPELLIER, suivant jugement rendu par le Tribunal de commerce MONTPELLIER en date du **08/03/1996**, venant aux droits de Maître Luc MARION ayant cessé son activité, suivant ordonnance présidentielle en date du **18/01/2018**.

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de Maître France BENE, Avocat au Barreau de MONTPELLIER, membre de la SCP BENE ayant son siège 12 RUE DU PALAIS DES GUILHEM 34000 MONTPELLIER, qui se constitue pour elle sur la présente poursuite, au cabinet de laquelle pourront être notifiées toutes significations relatives à la procédure.

A l'encontre de

Monsieur COTSFTIS Jean Alexandre Marie né le 03/04/1936 à MONTPELLIER, de nationalité française, marchand de biens, domicilié 17 rue Saint Louis à 34000 MONTPELLIER

Agissant en vertu :

De l'expédition en forme exécutoire d'un jugement contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal de Commerce de MONTPELLIER en date 08/03/1996, exécutoire de droit par provision.

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

Je soussigné Pierre CANDON, Huissier de Justice associé au sein de la Société Civile Professionnelle LE DOUCEN – CANDON & Associés, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice, ayant son siège 529 Rue Favre de Saint - Castor 34083 MONTPELLIER CEDEX 4,

Certifie m'être rendu ce jour dans les locaux propriété de **Monsieur COTSFTIS Jean**, sis **38 RUE DE L'AIGILLERIE 34000 MONTPELLIER**, afin de procéder à leur description en vue de leur vente.

Ou j'ai procédé et constaté ce qui suit :

Préalablement aux jours du présent procès-verbal, je m'étais rendu au domicile de Monsieur COTSFTIS, afin d'obtenir toute information quant à l'occupation des lots concernés en vain,

J'avais en outre, pris contact avec le syndic et un membre du conseil syndical, afin d'obtenir toute information.

Il m'avait été alors déclaré que les logements étaient occupés sans autre précision.

Je m'étais alors rendu à l'adresse afin de repérer l'emplacement des lots et connaître l'identité des occupants.

Après avis laissés sur les porte, contact a été établi avec Monsieur ANGELOV VELKO, occupant du logement situé au 3^{ème} étage à droite.

Monsieur ANGELOV VELKO m'avait alors indiqué que le logement du 4^{ème} étage porte gauche était occupé par une prénommée MAYA ; que le logement du 4^{ème} étage à droite était inoccupé.

Après de nouveaux passages à l'adresse, Monsieur STALEV IVAN a pris contact, se présentant comme le compagnon de Madame ILIEVA Maya, locataire.

Rendez-vous a donc pu être convenu avec Monsieur ANGELOV VELKO et Monsieur STALEV IVAN pour descriptif.

L'avis laissé sur la porte du logement situé au 4^{ème} étage à droite étant toujours en place, j'ai requis témoins et serrurier.

Le bien immobilier dont s'agit est situé :

COMMUNE de : MONTPELLIER (Hérault), dans un ensemble immobilier en copropriété d'une contenance cadastrale de 62 centiares cadastré en ladite commune Section HO Numéro du PLAN 5 situé 38 rue de l'Aiguillerie à 34000 MONTPELLIER

Constituant les lots numéro :

-DIX (10) représentant les 83/1000ème

-ONZE (11) représentant les 58/1000ème

-DOUZE (12) représentant les 67/1000ème

-TREIZE (13) représentant les 8/1000ème

-QUATORZE (14) représentant les 10/1000ème

de la propriété du sol et des parties communes générales, suivant le règlement de copropriété et l'état descriptif de division établi par Maître Louis JONQUET, notaire à MONTPELLIER (Hérault) en date du 11/03/1977, publié à la conservation des hypothèques de MONTPELLIER (Hérault) au volume 124 sous le numéro 16, en date du 18/03/1977.

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

Certifié conforme aux documents cadastraux.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens ci-dessus désignés appartiennent à :

Monsieur COTSFTIS Jean Alexandre Marie né le 03/04/1936 à MONTPELLIER, de nationalité française, marchand de biens, domicilié 17 rue Saint Louis à 34000 MONTPELLIER

Pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître Francis PAN, Notaire à GIGEAN, (Hérault) en date du 29/07/1988, publié à la conservation des hypothèques de MONTPELLIER (Hérault) le 05/09/1988, au volume 401 sous le numéro 155.

DESCRIPTION :

Lot n° 10 :

Intervention du 02/09/2020 à partir de 19 heures et 15 minutes.

Sur place, je rencontre Monsieur ANGELOV VELKO, que je connais pour l'avoir déjà rencontré. Je lui rappelle mes nom, prénom, qualité et l'objet de ma mission. Monsieur ANGELOV VELKO m'invite à pénétrer dans les lieux.

Composition :

Un appartement de type 1 situé au 3^{ème} étage à droite sur le palier, constitué d'un séjour avec coin cuisine et d'une salle d'eau avec WC. Le logement comprend une fenêtre donnant à l'Est sur la rue du Collège et une fenêtre au Sud sur une courette intérieure.

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

Superficie : **19.85 m²**

Mesures effectuées par Monsieur Henri CAIZERGUES, Diagnostiqueur.

Etat des lieux :

Porte d'entrée :

La face extérieure de la porte est en état, marquée de petites traces. La porte est pourvue de barres anti-pesées sur toute sa hauteur. La ferrure de la poignée est tordue, fissurée. **(Photos 1 et 2)**

La porte s'ouvre et se referme correctement.

En partie intérieure, la surface de porte est en état. Le verrou haut est hors d'usage. **(Photos 3 et 4)**

En tour de la porte, au droite du chambranle, présence d'une microfissuration toute hauteur. **(Photos N° 1, 2)**

Des traces de ré-enduit sont visibles en tour de porte, tant en son haut que sur son latéral gauche, vu depuis l'intérieur. **(Photos 7 et 8)**

Le logement consiste en un séjour et coin cuisine et une salle d'eau avec wc.

Séjour : **Photos 9 et 10**

Le sol est revêtu d'un carrelage blanc d'aspect ancien. En entrant, immédiatement à main droite, le plancher présente un affaissement. Plusieurs carreaux sont fissurés en ligne. D'autres carreaux présentent des impacts çà et là. **(Photos 11 à 14)**

Les revêtements de mur sont constitués d'un crépi projeté.

Au-dessus de la porte, présence de microfissurations et marques de réparation. **(Photo 15)**

Les murs sont affectés de traces d'usage et de trous de cheville. La teinte est défraichie. **(Photo 16)**

A main gauche en entrant, le mur présente des fissures à dominante verticale sur la quasi-totalité de sa hauteur. **(Photos 17 à 19)**

Sur le mur à main droite en entrant, en tour de l'ancrage de poutre, le revêtement de mur fissure et se décroûte. La teinte n'est pas homogène, défraichie. **(Photo 20)**

La cloison séparative avec la salle d'eau, en face en entrant est en état d'usage. **(Photo 21)**

Le revêtement du plafond est constitué d'un crépi projeté identique à celui des murs, en état d'usage. **(Photos 22 et 23)**

J'émetts toutes réserves quant à la conformité de l'installation électrique du logement. Présence d'un raccordement avec un domino non protégé. **(Photo 24)**

Présence dans la pièce d'une fenêtre en simple vitrage donnant sur courette. La fenêtre simple vitrage présente d'importants stigmates de vétusté. Elle s'ouvre et se referme correctement. Profilés et chambranle sont par endroit piqués de moisissures. **(Photos 25 et 26)**

Présence d'une bouche d'aération en partie haute de chacun des vantaux. **(Photo 27)**

Le volet en bois verni en deux vantaux s'ouvre et se referme correctement. Le vernis a sauté de toute part. **(Photo 28)**

Le tableau de fenêtre extérieur est couvert de raccords. Les surfaces ne sont pas homogènes. Tantôt pierre, tantôt enduit vétuste, tantôt béton **(Photo 29)**

Salle d'eau :

La face extérieure de la porte est en bois. Le pied de porte est marqué de diverses projections et salissures. **(Photo 30)**

La porte s'ouvre et se referme correctement. La poignée présente du jeu.

Dès l'ouverture, je suis frappé par la forte odeur d'humidité présente dans la pièce.

En partie intérieure, la surface de porte est en état, marquée de coulures, salissures et d'une auréole de noircissures en partie basse. **(Photo 31)**

Le sol est revêtu d'un carrelage identique à celui précédemment constaté, en état. **(Photo 32)**

Les revêtements de mur sont couverts d'un crépi écrasé.

La paroi murale située en face en entrant, est très humide au toucher, couverte d'auréoles d'humidité. Il en est de même en plafond de part et d'autre de la poutre. **(Photos 33 à 35)**

Dans l'angle au-dessus de la douche, la surface est couverte de moisissures. **(Photo 36)**

La pièce est équipée d'un bac douche surélevé, faïencé en son tour. Les joints sont noircis. L'ensemble est en état d'usage. **(Photo 37)**

La faïence jusqu'au deux tiers de hauteur est en état et n'appelle pas de commentaire particulier.

Mitigeur, cordon et douchette sont marqués de calcaire.

Présence d'un cabinet de toilette. Lunette et abattant s'ouvrent et se referment correctement. La chasse d'eau fonctionne, le robinet d'alimentation également. La cuvette est marquée de tartre. **(Photo 38)**

A main gauche en entrant, présence d'un meuble vasque propre, en état. La jointure sur paroi murale a sauté. **(Photo 39)**

Le mitigeur est marqué de calcaire. Il fonctionne.

Au-dessus, présence d'une faïence murale en état, les joints sont grisés. **(Photo 40)**

Présence d'un néon pourvu d'une ampoule qui fonctionne.

En périphérie de la pièce et notamment à proximité de la cueillie, le revêtement de mur microfissure. **(Photo 41)**

La pièce abrite un convecteur électrique hors d'âge et un compteur d'eau divisionnaire. **(Photo 42)**

Coin cuisine :

La salle de séjour se poursuit en un couloir dévolu au coin cuisine. **(Photo 43)**

Le sol est revêtu d'un carrelage identique à celui précédemment constaté. La surface du sol présente flèches et affaissement, notamment en direction de la fenêtre. Au bas de l'allège de fenêtre, plusieurs carreaux sont fissurés. **(Photos 44 et 45)**

Les revêtements de mur sont constitués d'un crépi projeté, marqué de traces et noircissures d'usage. **(Photo 46)**

A main gauche en entrant, le revêtement de mur boursouffle et se décroûte de toute part. La teinte est défraîchie. **(Photos 47 et 48)**

Au fond de la pièce à main droite, la surface de mur cloque et se décroûte toute hauteur. La surface est par endroit humide au toucher. **(Photos 49 et 50)**

Le revêtement du plafond est constitué d'un crépi projeté identique à celui précédemment constaté, en état d'usage. **(Photo 51)**

La pièce est équipée d'un plan de travail avec évier. Le mitigeur est marqué de calcaire. Le plan de travail, constitué de simples planches reposant sur bout de cloison, est recouvert d'un film décoratif floral. Présence d'une étagère aménagée en dessous d'un chauffe-eau. **(Photos 52 à 54)**

J'émetts toutes réserves quant à la sécurité de l'installation électrique du chauffe-eau dont certains câbles électriques sont protégés avec du scotch. **(Photos 55 à 57)**

Au-dessus du plan de travail, présence d'une faïence murale en état. **(Photo 58)**

J'émetts toutes réserves quant à la sécurité de l'installation électrique du néon, situé en sous-face du meuble haut de cuisine, le raccordement électrique est réalisé avec un domino non protégé. **(Photo 59)**

En tour du chauffe-eau, les surfaces sont jaunies, noircies, marquées de graisse. **(Photo 60)**

Derrière le chauffe-eau, à proximité de la cueillie, présence de fissures entre chevron.

La fenêtre simple vitrage donne vue sur partie du musée FABRE. **(Photo 61)**

La fenêtre s'ouvre et se referme correctement.

Présence d'un volet bois. La peinture est défraîchie. Le volet bois s'ouvre et se referme correctement. Les vantaux sont affectés de jours et écartements entre lames. **(Photos 62 et 63)**

Dans le logement, notamment dans la salle de séjour et en allège de la fenêtre du coin cuisine, des emplacements de convecteur sont dépourvus d'équipements. **(Photos 64 et 65)**

Le logement est pourvu d'un compteur divisionnaire d'eau et d'un compteur d'électricité.

Renseignements fournis par l'occupant, Monsieur ANGELOV VELKO, locataire :

Monsieur ANGELOV VELKO m'indique que le système de chauffage est assuré par un convecteur électrique portatif dans la salle de séjour ; qu'il n'utilise pas celui de la salle de bains en raison de sa vétusté.

La cuisson des aliments est effectuée par l'intermédiaire d'une bouteille de gaz.

Lot n° 12 :

Intervention du 08/09/2020 à partir de 10 heures

Les lieux m'ayant été déclaré inoccupés. Plusieurs passages à l'adresse de Monsieur COTSFTIS Jean, afin d'obtenir une remise des clés, ont été vains.

Je suis accompagné de Monsieur Laurent AMADOU, Serrurier, ainsi que de deux témoins majeurs, en les personnes de :

- Monsieur CROS Michel
- Madame MICHEL Gislène

Je me manifeste devant la porte d'entrée du logement, mais personne n'a répondu à mes appels pourtant insistants. J'ai donc fait procéder à l'ouverture de la porte. Après ouverture, nous pénétrons dans les lieux.

Les lieux sont en travaux, inoccupés.

Par mesure de sécurité, le serrurier procèdera au remplacement du canon.

Composition :

Un appartement de type 1 situé au 4^{ème} étage à droite sur le palier, constitué d'un séjour avec coin cuisine et mezzanine (Hauteur sur mezzanine – de 180 cm) et d'une salle d'eau avec WC. Le logement comprend une fenêtre donnant à l'Est sur la rue du Collège et une fenêtre au Sud sur une courette intérieure.

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

Superficie : 21.80 m²

Mesures effectuées par Monsieur Henri CAIZERGUES, Diagnostiqueur.

Etat des lieux :

Le local est fermé d'une porte métallique qui s'ouvre et se referme correctement.

L'électricité étant coupée, j'émetts toute réserve quant au fonctionnement de l'ensemble des équipements.

Séjour : (Photos 66 et 67)

Le sol est revêtu d'un carrelage d'aspect ancien, maculé de taches, salissures et gravats. **(Photo 68)**

Vers le rétrécissement de la pièce et l'accès à la fenêtre donnant sur le musée FABRE, plusieurs carreaux sont fissurés. Le sol présente une flèche descendante vers la fenêtre. L'inclinaison est frappante. **(Photos 69 et 70)**

La pièce comprend une autre fenêtre donnant sur courette. En différents endroits, les carreaux sont fissurés. **(Photos 71 et 72)**

Les revêtements de mur sont couverts d'une gouttelette ayant fait l'objet d'innombrables traces de ré-enduit. Certaines des passes de ré-enduit sont rosées. Les revêtements de murs ne sont pas homogènes. **(Photos 73 et 74)**

En tour de la fenêtre donnant sur courette, les surfaces sont souillées. Le revêtement de mur lacéré se décroûte. **(Photos 75 et 76)**

En entrant dans le logement immédiatement à main gauche, une fissure a visiblement fait l'objet d'un pontage sous une poutre. **(Photos 77 et 78)**

La pièce comprend un plafond sous rampant en pan incliné. Partie de la charpente est apparente. Les poutres côté du musée FABRE sont auréolées, marquées de stigmates d'infiltration. Présence de quantité d'auréoles. Lesdites auréoles affectent des passes de ré-enduit. Peinture et enduits se décroûtent de toute part. **(Photos 79 à 82)**

Au niveau du rétrécissement de la pièce donnant vue sur partie du musée Fabre, les murs sont parés d'un doublage de lambris en état. **(Photos 83 et 84)**

La fenêtre simple vitrage a un vantail donnant côté musée FABRE s'ouvre et se referme correctement. La boiserie présente d'importants stigmates de vétusté. En partie extérieure, la peinture a sauté de toute part. Les joints de vitre sont fissurés. **(Photo 85)**

La fenêtre double vantail donnant sur courette intérieure en simple vitrage est d'aspect ancien. En partie extérieure, la peinture a sauté de toute part. Les joints de vitre sont fissurés. La fenêtre s'ouvre et se referme correctement.

J'effectue une photographie du tableau électrique situé au dos de la porte d'entrée. **(Photo 86)**

Présence d'un convecteur électrique hors d'âge dans le séjour. L'appareil n'est pas fixé sur son support. Le cache du raccordement électrique est endommagé. **(Photo 87)**

Coin cuisine :

Présence d'un plan de travail vétuste avec évier. L'ensemble est couvert de salissures, poussière et moisissures. Les joints en sa périphérie sont vétustes. **(Photo 88)**

L'eau étant coupée, j'émetts toutes réserves quant au fonctionnement du mitigeur. Décision est prise de ne pas remettre le logement en eau, en raison des infiltrations constatées dans la salle d'eau du logement de l'étage inférieur.

Le placard sous évier, en bois, est couvert de poussière et traces d'inondation. **(Photo 89)**

La plomberie sous évier est précaire. Par endroits, le cuivre est affecté d'oxydation. La bonde est jaunie de graisse. **(Photo 90)**

Au-dessus du plan de travail, présence d'une faïence murale d'aspect ancien, salie. Certains des carreaux sont fissurés. **(Photos 91 et 92)**

Au-dessus, présence de deux étagères de bois aggloméré qui s'affaissent. Présence d'un néon dépourvu d'ampoule. Un chauffe-eau est fixé à proximité. **(Photos 93 et 94)**

Au-dessus du plan de travail, le plafond est constitué de la sous-face de la mezzanine. La gouttelette est en état d'usage. **(Photo 95)**

Mezzanine : **(Photo 96)**

Une échelle de meunier positionnée dans le passage de l'entrée, donne accès sur mezzanine. L'échelle est en état.

Le plancher de mezzanine est constitué de bois aggloméré. La surface est couverte d'auréoles et salissures. **(Photos 97 et 98)**

Au-dessus de la mezzanine, le revêtement du plafond présente des traces de réagréage au mortier. Par endroit, il se décroûte. **(Photo 99)**

En périphérie de la mezzanine, les murs constitués d'une gouttelette sont en état, défraîchie, marqués de diverses traces. **(Photos 100 et 101)**

Salle d'eau :

La pièce est située à main droite en entrant dans le logement.

La face extérieure de la porte est affectée d'anciennes traces de graffitis et d'un impact. La teinte est jaunie toute hauteur. **(Photo 102)**

La porte s'ouvre et se referme correctement.

En partie intérieure, la porte présente une trace de chauffe à l'aplomb du convecteur électrique. La teinte de porte est salie, jaunie. **(Photo 103)**

L'appareil est d'aspect plus récent que le précédent. Il est émis toute réserve quant à son fonctionnement.

Le sol est revêtu d'un carrelage couvert de poussière et salissures. Le plancher présente une flèche descendante vers le bac douche. **(Photo 104)**

Le logement comprend un compteur d'eau divisionnaire sur lequel est réalisé un branchement électrique prenant la direction des parties communes. **(Photo 105)**

Les revêtements de mur non faïencés, sont constitués d'une gouttelette affectée de microfissures et noircissures. La teinte est défraîchie de toute part. **(Photo 106)**

La sous-face du plancher de mezzanine que constitue le revêtement de plafond est en état d'usage. Les jointures entre plaques du plancher de mezzanine se distinguent. **(Photo 107)**

Vers le fond de la pièce, absence de jointure entre mezzanine et cloison. Présence d'un espacement non comblé. **(Photo 108)**

A main droite en entrant, présence d'un meuble vasque. L'évier est sali, le mitigeur marqué de calcaire et salissures. **(Photo 109)**

La faïence murale au-dessus ne plaque pas sur cloison. Les jointures grisées ont sauté par endroits. **(Photo 110)**

Présence d'un cabinet de toilette dépourvu de lunette, abattant et chasse d'eau. Le cabinet de toilette est vétuste, couvert de poussières. **(Photo 111)**

Présence d'un bac douche surélevé. La faïence en son tour est couverte de salissures. Les jointures en tour du bac sont noircies. Présence d'un mitigeur dépourvu de cordon et douchette. **(Photos 112 et 113)**

La faïence murale en tour du bac douche est en état d'usage. Les joints sont jaunis. En partie haute, présence de deux trous. **(Photo 114)**

Au-dessus de la faïence, présence d'un trou faisant communication avec le coin cuisine. **(Photo 115)**

Le logement est pourvu d'un interphone sur lequel j'émetts toutes réserves quant à son fonctionnement.

Lot n° 11, 13 et 14 :

Intervention du 09/09/2020 à partir de 14 heures et 15 minutes

Sur place, je rencontre Monsieur STALEV IVAN, compagnon ainsi déclaré de Madame ILIEVA MAYA. Je lui décline mes nom, prénom, qualité et lui rappel l'objet de ma mission. Monsieur STALEV IVAN m'invite à pénétrer dans les lieux.

Composition :

Un appartement de type 2 situé au 4^{ème} étage à gauche sur le palier, constitué d'une entrée avec espace de rangement et un accès sur mezzanine avec 3 fenestrons (Ouest, Sud et Est) (Hauteur sur mezzanine + de 180 cm), un séjour comportant deux fenêtres donnant à l'Ouest sur la rue de l'Aiguillerie et coin cuisine et d'une salle d'eau avec WC.

Précision étant faite que « l'entrée » et partie de la mezzanine au-dessus, constituent un emprunt sur les parties communes de l'immeuble et sa cage d'escalier, sans que l'état descriptif de division ait fait l'objet d'une modification.

Dans l'état descriptif de division, le lot 14 désigné « tristet », aménagé au-dessus de l'escalier, dispose d'une superficie de 3.15 m² alors que la surface totale utilisée sous comble par la mezzanine, au-dessus de la cage d'escalier, est aujourd'hui d'environ 9.50 m².

Le « tristet » ainsi modifié, désigné « mezzanine » ci-après, n'est accessible que par la surface prise sur les parties communes, annexée au lot 11 et fermée par une porte.

La description du logement ci-dessus indiquée fait état de sa composition au jour du présent procès-verbal, de la réunion des trois lots et de l'annexion de surfaces de parties communes. (Voir Plan CAIZERGUES)

Superficie :

Superficie privative des lots 11 et 13 : 19.64 m²

Superficie prise sur cage d'escalier (Partie commune) : 3.01m²

Superficie mezzanine prise en comble (Partie commune) : 6.33m²

Superficie totale utilisée : 28.40 m² carrez + 1.08 m² hors carrez

Mesures effectuées par Monsieur Henri CAIZERGUES, Diagnostiqueur.

Etat des lieux :

Porte d'entrée :

La face extérieure de la porte est en état. Des traces de salissure sont visibles en partie basse de la porte. **(Photo 116)**

La porte s'ouvre et se referme correctement.

En partie intérieure, le chambranle est renforcé d'une traverse métallique. La teinte de porte n'est pas homogène, jaunie, salie. **(Photos 117 et 118)**

Entrée :

L'entrée comprend un placard de rangement et l'accès sur mezzanine.

Le sol est revêtu d'un carrelage marqué salissures, en état d'usage. La teinte des joints n'est pas homogène. **(Photo 119)**

Les revêtements de mur sont en état, affectés de traces d'usage et d'un trou en entrant à main droite. **(Photo 120)**

Une trappe donne accès à la mezzanine. **(Photo 121)**

A main gauche en entrant, un espace de rangement. En partie basse, les surfaces de placard sont marquées de noircissures. Présence d'une étagère avec suspente couverte d'un film de protection, en état.

(Photos 122 et 123)

Le revêtement du plafond, surface non lisse affectée de traces de ré-enduit.

Au-dessus du linteau desservant le reste du logement sur le niveau, présence d'une applique lumineuse pourvue d'une ampoule qui fonctionne.

Mezzanine :

Une échelle de meunier en état, mène sur mezzanine.

Le revêtement de sol est couvert d'un linoléum dont les parties visibles sont en état. Partie du revêtement de sol est couvert d'une moquette empêchant une bonne visualisation des surfaces.

Le vide sur la trémie d'accès n'est pas protégé. **(Photo 124)**

Les revêtements de mur sont en état, marqués de traces de ré-enduit et de noircissures. Les surfaces de mur ne sont pas parfaitement lisses. **(Photos 125 et 126)**

Présence d'une fenêtre donnant en façade Ouest. La fenêtre simple vitrage présente d'importants stigmates de vétusté. La boiserie est délabrée. Elle frotte de toute part. En son tour, l'enduit se décroûte. La fenêtre est fermée d'une simple targette. **(Photos 127 à 129)**

Une autre fenêtre donne en façade Sud. La fenêtre est endommagée au niveau de ces charnières. Elle présente une flèche. La boiserie vétuste est endommagée. Elle est marquée de moisissure. En son tour, les enduits se décroûtent. La fenêtre ferme par targette. **(Photo 130)**

Une troisième fenêtre pourvue d'une poignée donne en façade Est. La fenêtre simple vitrage d'aspect ancien présente des stigmates de vétusté. La peinture s'écaille. En son tour, les enduits micro-fissent et se décroûtent. **(Photo 131)**

Le revêtement du plafond en pan incliné est en état d'usage.

Présence d'une applique lumineuse pourvue d'ampoules qui fonctionnent.

Au-dessus de la fenêtre Est, présence d'une trémie obturée et calfeutrée donnant vraisemblablement en toiture. **(Photo 132)**

La plaque de fermeture de la trémie de mezzanine ne s'insère pas parfaitement à son emplacement. **(Photo 133)**

Présence d'un convecteur électrique qui fonctionne. **(Photo 134)**

Salle de séjour :

De retour au niveau du quatrième étage, un passage sous linteau donne accès à la salle de séjour avec coin cuisine.

Coin cuisine : (Photo 135)

Le plancher présente une flèche descendante vers la rue de l'Aiguillerie. Les parties visibles du carrelage sont en état, sales. **(Photo 136)**

Le mobilier de cuisine consiste en un plan de travail avec évier et plaque de cuisson intégrés. Présence d'un placard deux battants sous évier affecté de stigmates de vétusté et salissures. **(Photo 137)**

Monsieur STALEV m'indique que la plaque de cuisson est propriété de Madame ILIEVA.

Au-dessus des plans de travail, présence d'une faïence murale d'aspect récente, en bon état. **(Photos 138 et 139)**

Ladite faïence étant posée en recouvrement d'une ancienne qui est visible par endroit.

Au-dessus de la faïence, les revêtements de mur sont en état, la teinte légèrement défraîchie, jaunie. **(Photo 140)**

Un passe-plat en dur, faïencé, matérialise la séparation avec le reste du séjour. Joints et épaisseurs du passe-plat sont salies, marquées de coulures. **(Photo 141)**

Le plafond en pan incliné est en état.

Sous le plan de travail, au droit d'un compteur divisionnaire d'eau, la surface de mur est auréolée, jaunie et se décroûte de toute part. **(Photo 142)**

Séjour : **(Photo 143)**

Le plancher est affecté d'une flèche vers le centre de la pièce. La surface de plancher présente un affaissement. Les parties visibles du sol sont revêtues d'un carrelage identique à celui précédemment constaté, en état.

Les parties visibles des revêtements de mur sont blanches, propres, en bon état d'usage. **(Photos 144 et 145)**

Le plafond en pan incliné avec une poutre de charpente apparente est en état. La poutre est marquée de traces de peinture sur ses deux faces. **(Photo 146)**

Une fenêtre simple vitrage donne sur rue. La fenêtre s'ouvre et se referme correctement. En son tour, les enduits fissurent et se décroûtent. **(Photos 147 à 149)**

Présence d'un volet bois d'aspect ancien, qui frotte de toute part lors de sa manipulation. La peinture du volet se décroûte de toute part. L'appui de fenêtre extérieur est fissuré. **(Photos 150 et 151)**

Présence d'un convecteur électrique dans la pièce qui fonctionne.

Au niveau du couloir vers la salle d'eau, présence d'une seconde fenêtre.

La fenêtre est dépourvue de poignée. Elle s'ouvre et se referme correctement. La vitre en simple vitrage est en état. En son tour, la plâtrerie n'est pas lisse.

L'appui de fenêtre extérieur présente fissurations et écartements. **(Photo 152)**

Présence d'un volet bois d'aspect ancien dont la peinture se décroûte. **(Photo 153)**

Salle de bains :

La face extérieure de la porte est couverte de carreaux miroirs. En tour de poignée, la surface est salie. En partie basse, l'arête de porte n'est pas rectiligne, découpée. **(Photos 154 et 155)**

La porte s'ouvre et se referme correctement.

En partie intérieure, la surface de porte est marquée de coulures et traces de frottement. **(Photo 156)**

Le plancher, présente une flèche descendante vers le bac douche. La surface de carrelage est en état, marquée de diverses salissures. **(Photo 157)**

Les revêtements de mur sont en plâtre blanc, marqués de quantité de salissures et traces d'usage.

Le revêtement du plafond est couvert d'une toile à peindre marquée d'auréoles. La surface de plafond n'est pas lisse. La teinte est défraîchie. La poutre apparente est marquée de peinture. **(Photos 158 à 160)**

Présence d'un bac douche surélevé. Les jointures silicone sont jaunies. Les jointures de faïence sont noircies, parfois piquées de moisissures. **(Photo 161)**

Présence d'un mitigeur avec cordon, douchette et colonne. Le mitigeur est marqué de calcaire. **(Photo 162)**

En partie haute, la faïence est en état. Les joints sont grisés. **(Photo 163)**

Au-dessus, le revêtement mural est en état d'usage, la teinte légèrement défraîchie. **(Photo 164)**

La pièce est équipée d'un cabinet de toilette avec lunette et abattant. Lunette et abattant s'ouvre et se referme correctement. La chasse d'eau fonctionne, le robinet d'alimentation également.

Présence d'un meuble vasque avec mitigeur. **(Photo 165)**

Le mitigeur fonctionne. Lorsque je laisse couler de l'eau, aucune fuite n'est à déplorer au niveau de la bonde. Le mitigeur est marqué de calcaire. La jointure est partiellement décollée, jaunie. **(Photo 166)**

La faïence murale au-dessus est en état. Les joints sont grisés. Deux des carreaux sont troués. **(Photo 167)**

A proximité, une prise est perdue sous les plâtres. **(Photo 168)**

Au-dessus de la faïence, la surface de mur est couverte d'un enduit taloché, non lisse, irrégulier.

Un petit fenestron donne sur l'extérieur et la rue de l'aiguillerie. La vitre est pourvue d'une grille d'aération. La vitre est fixe. **(Photo 169)**

Présence d'un convecteur électrique hors d'âge dans la pièce que Monsieur STALEV me déclare ne pas utiliser. Il est émis toute réserve quant à son fonctionnement. **(Photo 170)**

Renseignements fournis par l'occupant, Monsieur STALEV, compagnon de Madame ILIEVA MAYA, locataire :

Monsieur STALEV m'indique que le loyer est payé à Monsieur COTSFTIS par virement à raison d'environ 70 % et quelques fois en espèces ; que Madame ILIEVA Maya vit seule à l'adresse, qu'elle occupe les lieux depuis **Décembre 2019** pour un loyer de 250 euros par mois. Que le compteur électrique du logement est au nom de Madame ILIEVA.

SITUATION JURIDIQUE ET OCCUPATION :

Le lot 10 est occupé par Monsieur ANGELOV VELKO suivant contrat de bail en date du 25/03/2019 soumis aux dispositions de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 pour un loyer mensuel de 300 euros.

Les lots 11, 13 et 14 sont occupés par Madame ILIEVA MAYA de ce que Monsieur SALEV IVAN déclare être un bail écrit non meublé conclu en décembre 2019 pour un loyer mensuel de 250 euros.

Le lot 12 ne fait l'objet d'aucune occupation à l'exception de quelques meubles et matériaux.

Le syndic de la copropriété est la SARL CITYA BLEVIA MONTPELLIER, exerçant à l'enseigne CITYA ARENA, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 812 500 528, ayant son siège 501 Rue Denis Papin à 34000 MONTPELLIER.

A titre d'information, le montant des charges pour le dernier exercice clos 2019 pour l'ensemble des lots s'établit comme suit :

- 1960 euros environ au titre des charges courantes, hors frais
- 1620 euros environ au titre de travaux

A la fin des opérations, j'ai fait refermer les lieux et me suis retiré après avoir dressé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit.

Annexes :

Relevés de superficie et plan
Règlement de copropriété et état descriptif de division,
Etat des charges pour les lots,
Bail habitation ANGELOV VELKO du 25/03/2019.



Pierre CANDON