

SAS
**ALLIANCE DROIT
BÉZIERS**

Huissiers de Justice Associés

**19 square du Rouat
34500 - BÉZIERS**

Tel : 0467283318

Fax : 0467491076

**contact@alliancedroit-
beziers.fr
www.alliancedroit-beziers.fr**

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

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 €
TOTAL TTC	450,76 €

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**LE MARDI VINGT ET UN DÉCEMBRE
DEUX MILLE VINGT ET UN
De 14 heures 30 à 16 heures 30**

A LA REQUETE DE :

Syndicat des copropriétaires DE LA RÉSIDENCE CITÉ DELMAS, dont le siège social est 50 avenue du 22 août 1944, 34500 BÉZIERS, FRANCE, agissant diligence de son représentant légal en exercice, SARL CAPIGI sise 45 avenue Camille Saint-Saëns à Béziers, Syndic,

Ayant pour avocat SCP MAGNA BORIES CAUSSE CHABBERT CAMBON sise 16 place Jean Jaurès à Béziers

Lequel m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :

Agissant en vertu :

D'un jugement rendu par défaut par le tribunal d'instance de Béziers en date du 25 octobre 2019

D'un jugement contradictoire et en dernier ressort rendu par le tribunal judiciaire de Béziers en date du 11 septembre 2020

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 30/11/2021

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti par

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

50 avenue du 22 août 1944
Porte 15

34500 BÉZIERS

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, soussigné, Maître Xavier DECROIX DARUT, Huissier de Justice associé au sein de la SAS ALLIANCE DROIT BÉZIERS sise à Béziers, 19 square du Rouat

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

50 avenue du 22 août 1944
Porte 15

34500 BÉZIERS

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

SOMMAIRE

ACCÈS AUX BIENS DÉCRITS.....	3
LOCALISATION DU BIEN.....	4
INFORMATIONS SUR LA VILLE.....	4
PHOTOS DE LA RUE.....	9
INFORMATIONS CADASTRALES.....	10
CONDITIONS D'OCCUPATION DU BIEN.....	12
OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN.....	12
FAÇADES.....	14
SÉJOUR.....	17
CUISINE.....	20
SALLE D'EAU.....	24
CAGE D'ESCALIER ET PALIERS.....	27
CHAMBRE 1.....	32
CHAMBRE 2.....	33
CHAMBRE 3.....	36
GRENIER.....	37
SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ.....	39
DIAGNOSTICS.....	40

ACCÈS AUX BIENS DÉCRITS

Mes différentes démarches amiables ne m'ayant pas permis d'établir un contact avec le propriétaire des lieux, je me suis présenté accompagné d'un serrurier et des témoins prévus par la loi en vue de procéder à l'ouverture forcée de la porte. Finalement, l'accès m'a été permis au moyen des clés qui étaient détenues par le syndic et en présence des témoins prévus par la Loi. À l'issue de mes opérations, je me suis assuré de la fermeture des lieux et j'ai restitué les clés au syndic.

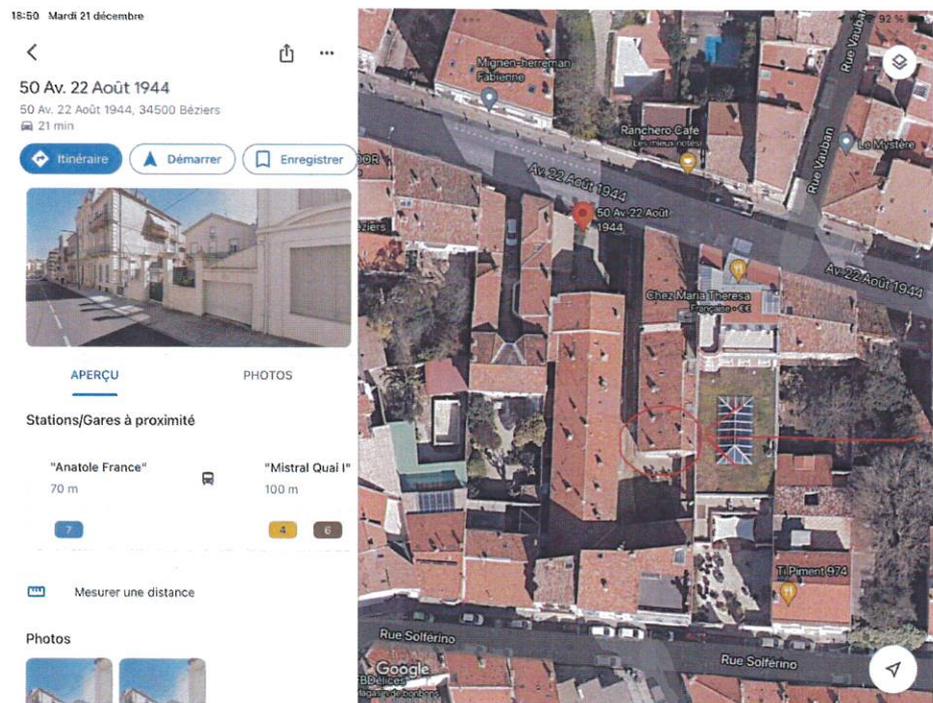
NOM	PRENOM	QUALITE	SIGNATURE
N. MUNOZ	Jean Charles	servicia < témair	
BOGHET	Geoffrey	témair	

1.

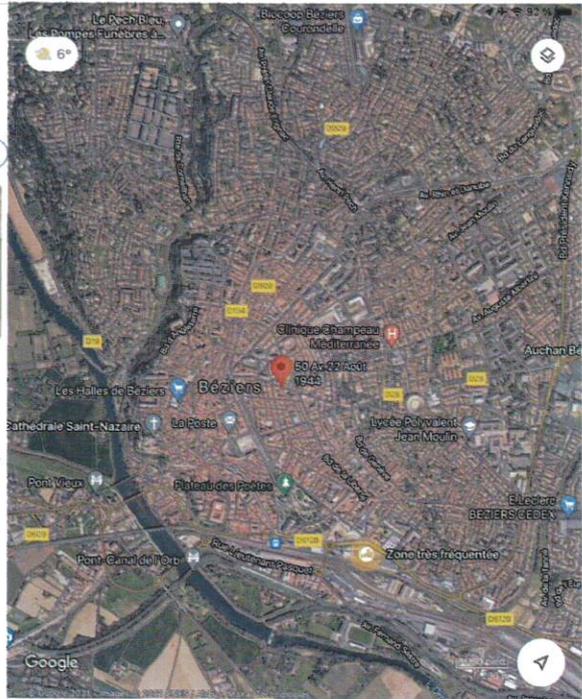
LOCALISATION DU BIEN

Les biens décrits se trouvent au centre-ville, en bordure de l'avenue du 22 août 1944. Il convient de préciser qu'ils se trouvent à proximité immédiate du restaurant le Maria Thérèse.

Je procède à des captures d'écran sur Google earth.



2.



3.

INFORMATIONS SUR LA VILLE

Je procède à des captures d'écran sur Wikipédia.

Béziers

43° 20′ 51″ nord, 3° 13′ 08″ est

Pour l'article ayant un titre homophone, voir Bézier.

Béziers est une commune française située dans le département de l'Hérault en région Occitanie, traversée par l'Orb et entourée de vignobles et de la Méditerranée toute proche. Il pourrait s'agir de la plus ancienne ville de France, avant Marseille² : de multiples fouilles archéologiques entreprises depuis les années 1980 ont révélé que Béziers fut construite par les Grecs au VIIe siècle av. J.-C.^{3,2}.

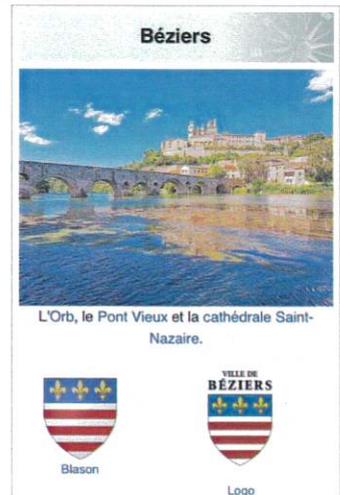
Avec 77 177 habitants en 2017, Béziers est la seconde commune de l'Hérault après Montpellier et la cinquième d'Occitanie. Son aire urbaine compte 171 010 habitants, au 53^e rang national⁴. Ses habitants sont appelés les *Biterrois* et *Biterroises*, de *Baeterrae*, le nom latin de la ville.

La renommée contemporaine de Béziers s'est faite à travers la viticulture, son équipe de rugby à XV ou encore sa feria, qui se déroule chaque été autour du 15 août.

Béziers est membre de l'Union des villes taurines françaises au même titre notamment qu'Arles, Bayonne, Dax ou Mont-de-Marsan.

Sommaire [masquer]

- 1 Géographie
 - 1.1 Géographie physique et environnement
 - 1.2 Communes limitrophes
 - 1.3 Topographie urbaine



4.

Géographie physique et environnement [modifier | modifier le code]

La ville est située sur un majestueux promontoire dominant l'Orb et le canal du Midi et qui constitue un dernier contrefort du Massif central dans la plaine du Bas-Languedoc, au sein de ce qui fut un des plus grands vignobles du monde.

Béziers se situe à 12 km de la mer Méditerranée et à 50 km des montagnes moyennement élevées du Haut-Languedoc telles que le massif abrupt du Caroux (1 090 mètres d'altitude), l'Espinouse (1 124 m) et les monts de Lacaune, dans le Tarn (1 267 m).

Bénéficiant d'une superficie communale importante (9 548 hectares), Béziers est la commune la plus étendue du département de l'Hérault. Moins de la moitié de la superficie communale est urbanisée, le reste du territoire est composé d'espaces verts, de zones naturelles protégées et de zones agricoles (environ 2 000 hectares) principalement plantées en vignes.

La ville est proche de la ZPS Est et Sud de Béziers, élément important du réseau natura 2000 qui comprend deux grands groupements de milieux naturels :

1. une grande zone à dominante cultivée (vignes) tramée ou ponctuée de haies et de petits bois,
2. une zone littorale bordée d'un cordon dunaire, riche en zones humides (La Grande Maire, Les Orpellières) abritant de nombreux oiseaux (souvent avec une part significative de l'effectif national), jugées de haute valeur patrimoniale et inscrites sur l'Annexe 1 de la Directive Oiseaux, ce pourquoi a été créé une Zone de Protection Spéciale (ZPS), pour par exemple l'outarde canepetière, l'œdicnème criard, le rollier d'Europe, qui apprécient la plaine agricole et ses milieux ouverts, ou le butor étoilé, le héron pourpré, le sterne pierregarin et le blongios nain qui, eux, sont inféodés aux zones littorales et humides⁵.

5.



Topographie urbaine [modifier | modifier le code]

Du point de vue de l'aménagement urbain, Béziers se développe sur un plateau élevé surplombant l'Orb à l'Est, du fait du caractère inondable de la rive ouest de l'Orb. Quant au « Faubourg » situé dans la plaine alluviale, il a été victime, à maintes reprises, des crues aussi soudaines que violentes d'une rivière ordinairement très paisible.

À la bordure orientale de la vieille ville, les allées Paul-Riquet forment une vaste esplanade à l'emplacement des anciens fossés puis du jeu de Mail. Au nord, elles débouchent sur le théâtre, édifice inauguré en 1844, typique du style des théâtres dits « à l'italienne » ; au sud, sur le parc dit plateau des Poètes. Ce parc de cinq hectares, aménagé en 1867, est planté de nombreuses essences en provenance du monde entier. Béziers possède en outre sur son territoire, l'œuvre maîtresse du Canal du Midi voulu par Pierre-Paul Riquet, son inventeur, à savoir les neuf écluses de Fonserannes, site classé patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco, tout comme le canal et le Pont-canal de l'Orb. Divers domaines viticoles entourent la ville dont le domaine de Rayssac, tout près de l'Orb, au nord-ouest de la ville, possédant une importante collection de faïences et céramiques et à la tête d'un domaine de 108 ha.

Les quartiers bourgeois du ^{xxx} siècle aux beaux immeubles haussmanniens se sont développés dans le centre ville avec notamment la rue de la République, l'avenue Alphonse-Mas, la place de la Victoire, les allées Paul-Riquet, le début de l'avenue Georges-Clemenceau et l'avenue Jean-Moulin. Sur les allées Paul-Riquet sont situées les Galeries Lafayette dans un immeuble des années 1930, divers cafés et brasseries ainsi que de nombreux magasins qui longent cette esplanade longue de 600 mètres. Les halles de style Baitard qui sont situées dans le centre ville près de l'église de la Madeleine ont été restaurées en 1986 ; elles ont échappé de peu à la destruction dans les années 1970/80. Au-delà des grands boulevards se situent des quartiers plus modernes et résidentiels, arènes et piscine, anciens hôpital et cave coopérative. La vieille caserne des hussards implantée dans le quartier très prisé du Champ-de-Mars a été rasée en 1995 et, à la place, ont été construits dans un cadre verdoyant et aqualique un pôle universitaire (en 1996), deux centres culturels importants, en particulier la médiathèque André-Malraux dont l'architecture a été réalisée par le cabinet Wilmitte.

La place du Champ-de-Mars, ancienne place militaire également connue sous le nom de « Place du 14-Juillet », située au cœur d'un quartier huppé s'étendant au-delà de l'Université a été entièrement repensée, réaménagée, plantée de beaux palmiers, pavée de dalles de granit rose et agrémentée de majestueux jets d'eau. Le marché dit du vendredi qui s'y est tenu pendant de nombreuses années s'est alors retrouvé déplacé vers la place David D'Angers. L'expansion vers le nord (Le triangle : quartiers de la Sainte Famille / Bassins réservoirs / Médiathèques) s'est faite progressivement avec le déplacement géographique d'une bourgeoisie de centre-ville vers des quartiers verdoyants et beaucoup plus luxueux, tandis qu'au sud la gare et l'Orb formaient une barrière. La croissance récente a occupé de vastes espaces au sud-est, au-delà de la voie ferrée Béziers - Neussargues et jusqu'à l'autoroute A9, sur près de 4 km : grands ensembles de la Devèze, vaste zone industrielle (Capiscot), hypermarchés avec centres commerciaux (Montimaran, Gayonne), parc des expositions, marché de gros, nouveau stade de la Méditerranée.



6.

La construction est restée très modérée sur la rive occidentale (en zone inondable) bien que le « Faubourg » y ait accueilli quelques ateliers et une distillerie, des jardins, une plaine de jeux. Côté sud-ouest, la RN113 est accompagnée d'ateliers et entrepôts jusqu'à Colombiers dont la zone d'activités de Fontvieille.

Béziers est aussi un « nœud » de voies de communication : au-delà des voies fluviales (Orb et canal du Midi), Béziers est située au carrefour des routes RD612 (de Saint-Pons-de-Thomières, en provenance d'Albi et de Castres, vers Agde), RD613 (de Narbonne à Pézenas) mais aussi le CD11 (vers Capetang et Carcassonne) et le CD909 (vers Bédarieux) ainsi que des autoroutes A9 (vallée du Rhône-Espagne) et A75 (l'autoroute du Massif central).



Les allées Paul-Riquet, le cœur de la ville de Béziers.

Statue de Pierre-Paul Riquet sur les allées.

Climat [modifier | modifier le code]

Béziers bénéficie d'un climat méditerranéen (Csa). Les étés sont chauds et secs et les hivers doux avec une luminosité importante. Béziers est sous l'influence de deux vents principaux : la tramontane venant du nord-ouest est un vent froid et sec et qui souffle sous forme de fortes rafales et dégage le ciel ; mais le marin (vent de la mer), lui, est un vent venant du sud est, il est doux, chaud et humide et apporte un ciel chargé, de la pluie ou des orages. En automne, le marin peut aussi provoquer des épisodes cévenols qui se caractérisent par de fortes pluies, orageuses ou non, engendrant régulièrement la crue de l'Orb. Béziers possède un ensoleillement annuel de plus de 2 500 heures notamment grâce à la tramontane qui chasse les nuages.

Les chiffres donnés ci-dessous s'appliquent à la période suivante : 1997 - 2010.

7.

Transports [modifier | modifier le code]

- Béziers est desservi par l'aéroport de Béziers-Cap d'Agde.
- Gare de Béziers (gare principale et gare TGV sur la ligne Paris-Montpellier-Perpignan).
- Le réseau de bus Béziers Méditerranée Transports exploité par Transdev dessert la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée (CABM).

Le projet d'une future gare TGV à Béziers Est, dans le cadre de la ligne nouvelle Montpellier - Perpignan, semble définitivement abandonné car l'actuelle gare (historique) de Béziers offre toutes les infrastructures et facilité d'accès qu'une nouvelle gare n'offrirait pas forcément (pour un coût bien plus élevé).

Toponymie [modifier | modifier le code]

Le nom de la ville en orthographe occitane classique est *Besièrs* [be'zjɛs], qui a été francisé en « Béziers ». La forme latine était *Baeterra*, d'étymologie obscure, sans doute ibère ; elle est à l'origine du gentilé des habitants, les *Biterrois* et les *Biterrois*.

Histoire [modifier | modifier le code]

Béziers est une ville très ancienne : 2 700 ans d'histoire qui commencent avec l'installation d'une population exogène au début du 7^e siècle av. J.-C. sur une acropole très anciennement fréquentée (industries du Paléolithique, occupations de la période chasséenne au Bosquet et au Crès, occupations du Néolithique final / Chalcolithique, occupations de l'âge du bronze moyen et final, ainsi que du premier âge du fer). La ville grecque de Betara fut construite sur la colline Saint-Jacques vers 625-600 avant notre ère ⁶.

Durant l'âge du fer (7^e-1^{er} siècle av. J.-C.), Béziers constitue l'un des principaux oppida de la Celtique méditerranéenne ⁷, occupé par les Elisyques. Dès la première moitié du 5^e siècle av. J.-C. l'occupation se densifie et se structure selon une trame pérenne. Les productions locales de céramiques, déjà nombreuses, sont quasi exclusivement tournées et l'influence très hellénisante. Ce noyau ancien connaît à la fin du 4^e siècle avant notre ère, un important développement aboutissant à l'urbanisation dense de plus de 35 hectares. Tant par les productions locales de céramiques tournées dont plusieurs ateliers de potiers ont été déjà fouillés, que par l'urbanisme, l'architecture publique et privée, les matériaux (dont les tuiles de couverture de type corinthien, fréquentes dès le 5^e siècle avant notre ère, les artisanats, les commerces, les consommations (dont l'alimentaire), la ville s'avère très singulière. Cette problématique, excessivement passionnante et passionnée devrait alimenter encore pour de nombreuses années, au gré des opportunités de fouilles, les débats scientifiques dont les implications dépassent largement le seul cadre régional.



Les arènes antiques de Béziers. ⁸



8.

Morphologie urbaine [modifier | modifier le code]

Nouveaux quartiers [modifier | modifier le code]

- Quartier Hours-Wilson²⁹ (au sud de la ville) : Le 15 septembre 2010, un centre commercial nommé le « Polygone Rive-Gauche » a ouvert ses portes. Il fut construit par la société SOCRI qui a réalisé également le Polygone de Montpellier. Initialement baptisé « Béziers Rive-Gauche », il a la particularité d'être à ciel ouvert (dans le même style qu'Odysseum à Montpellier). On y trouve environ 120 commerces (dont H&M, ESPRIT, Cultura...), un multiplexe cinématographique de 9 salles, un bowling de 20 pistes ainsi que de nombreux restaurants, logements et bureaux. À proximité sera construite la nouvelle Cité judiciaire qui quittera le palais des Evêques, près de la cathédrale Saint-Nazaire, trop à l'étroit dans ses murs. Ce nouveau centre commercial devrait intéresser un bassin de clientèle d'environ 400 000 personnes et attirer vers Béziers des chalandes en provenance de villes voisines.
- ZAC de La Courondelle (au nord de la ville, route de Bédariéux) : 450 logements sont en construction et 300 autres vont suivre dans les trois ans à venir.
- Quartier Le Gasquinoiy (à l'ouest de la ville) : route de Capestang. C'est dans ce quartier que la nouvelle prison de Béziers a été inaugurée, fin novembre 2009. D'une capacité de 810 places, elle devrait accueillir plus de 1 000 détenus et devenir l'une des plus importantes prisons de France. En 2006, lors de la construction du centre pénitentiaire du Gasquinoiy, des fouilles archéologiques ont permis de découvrir deux fermes gallo-romaines, datées des ^{IV}^e-^{VI}^e siècles de notre ère, comprenant des installations viticoles⁸.
- Quartier Montfourès avec notamment la construction en 2007 de la salle de spectacle Zinga Zanga (2 300 places, troisième lieu régional en capacité d'accueil après les salles Arena et Zénith Sud de Montpellier). Construction d'un nouveau groupe scolaire Nelson-Mandela sur le site de la plaine de jeux de Montfourès, impasse Frederik-de-Klerk. La construction a débuté fin 2013 pour une livraison pour la rentrée scolaire de 2014.
- Site universitaire Du Guesclin : Créé dès 1996 avec la construction de l'antenne universitaire de l'Université Paul-Valéry, puis du CIRDOC en 1998, ce site met à l'honneur un quartier déjà connu pour son agréable cadre de vie et ses riches infrastructures culturelles (Le Quartier Latin biterrois). Le point d'orgue est l'importante médiathèque inaugurée en 2009 : la médiathèque d'agglomération André-Malraux. À partir de la rentrée 2011, l'IUT de Béziers est transféré sur le site pour la création d'un campus d'environ 1 500 étudiants. En décembre 2010, la médiathèque André-Malraux gagne le premier grand prix national des bibliothèques « Livres Hebdo »³⁰.
- Enfin, dans le cadre du plan de rénovation urbaine, il est à noter :
 - La restructuration de l'îlot Saint-Vincent-de-Paul (construction de 129 logements sociaux, d'une école maternelle et création d'un parc de stationnement public)
 - La restructuration du quartier populaire de la Devèze³¹ (démolition de 820 logements dont les barres « Capendeguy » dynamitées en janvier 2008, construction de 840 logements sociaux et réhabilitation de 631 logements, équipements publics, commerces...).
 - La rénovation du quartier des Mûriers Blancs, l'artiste Guillaume Bottazzi réalise une peinture contemporaine de 3 000 m² sur deux immeubles^{32, 33}.

9.

Population et société [modifier | modifier le code]

Démographie [modifier | modifier le code]

L'évolution du nombre d'habitants est connue à travers les recensements de la population effectués dans la commune depuis 1793. À partir de 2006, les populations légales des communes sont publiées annuellement par l'Insee. Le recensement repose désormais sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Pour les communes de plus de 10 000 habitants les recensements ont lieu chaque année à la suite d'une enquête par sondage auprès d'un échantillon d'adresses représentant 8 % de leurs logements, contrairement aux autres communes qui ont un recensement réel tous les cinq ans^{54, Note 1}.

En 2017, la commune comptait 77 177 habitants^{Note 2}, en augmentation de 5,77 % par rapport à 2012 (Hérault : +6,24 %, France hors Mayotte : +2,36 %).

Évolution de la population [modifier]

1793	1800	1806	1821	1831	1836	1841	1846	1851
12 501	14 535	14 565	16 140	16 769	16 233	18 874	19 596	19 333
1856	1861	1866	1872	1876	1881	1886	1891	1896
23 557	24 270	27 722	31 468	38 227	42 915	42 785	45 475	48 012
1901	1906	1911	1921	1926	1931	1936	1946	1954
52 310	52 268	51 042	56 008	65 754	71 527	73 305	64 561	64 929
1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
73 538	80 481	84 029	76 647	70 996	69 153	72 245	71 432	76 493
2017	-	-	-	-	-	-	-	-
77 177	-	-	-	-	-	-	-	-

De 1962 à 1999 : population sans doubles comptes ; pour les dates suivantes : population municipale.
(Sources : Ldh/EHESS/Cassini jusqu'en 1999⁵⁵ puis Insee à partir de 2006⁵⁶.)

10.

Immigration [\[modifier | modifier le code \]](#)

En 2016, selon l'Insee, Béziers compte 10 622 immigrés sur une population de 76 493 habitants soit 13,9 % de la population totale. Parmi eux 3,6 % sont originaires d'un pays d'Europe et 10,3 % d'un pays non européen (dont 7,5 % d'un pays du Maghreb)⁵⁷. Selon Michèle Tribalat, en 2016, un peu plus d'un tiers des jeunes de moins de dix-huit ans vivant à Béziers ont au moins un parent immigré né dans un pays non européen (dont 26 % du Maghreb et 4,2 % de Turquie)⁵⁸.

Enseignement [\[modifier | modifier le code \]](#)

Enseignement primaire [\[modifier | modifier le code \]](#)

Près de 4 000 enfants sont inscrits dans les écoles primaires de la ville (27 écoles maternelles dont six privées, 28 écoles élémentaires dont six privées).

Enseignement secondaire [\[modifier | modifier le code \]](#)

La ville compte neuf collèges, un lycée classique proposant une classe préparatoire (Khâgne B/L) aux grandes écoles, deux lycées d'enseignement général et technologique (dont un privé) proposant de nombreuses formations en BTS et trois lycées professionnels.

Collèges publics <ul style="list-style-type: none">• Collège Henri-IV• Collège Paul-Riquet• Collège La Duiliague• Collège Lucie-Aubrac• Collège Katia et Maurice-Krafft (anciennement La Davèze)• Collège Jean-Perrin	Lycées d'enseignement général et technologique publics <ul style="list-style-type: none">• Cité scolaire et Lycée Jean-Moulin• Lycée Henri-IV Lycées d'enseignement général et technologique privés <ul style="list-style-type: none">• Lycée privé La Trinité	Lycées professionnels publics <ul style="list-style-type: none">• Lycée Jean-Mermoz• Lycée Jean-Moulin Lycées professionnels privés <ul style="list-style-type: none">• Lycée privé Le Sacré-Cœur
Collèges privés <ul style="list-style-type: none">• Collège PIC-La Salle• Collège Fénelon• Collège Sainte Madeleine		

11.

Enseignement supérieur [\[modifier | modifier le code \]](#)

Le Clesi-ESEM France possède un campus à Béziers. Elle est la seule école médicale et paramédicale privée en France qui dispense une formation en kinésithérapie et en odontologie. L'école propose aussi une préparation au concours d'infirmier. Contrairement à l'enseignement public l'admission à l'ESEM France ne se fait pas sur concours PACES et contourne ainsi le Numerus Clausus⁵⁹.

En 2013, une classe préparatoire lettres et sciences humaines (Hypokhâgne B/L) s'est ouverte au Lycée Henri-IV. L'année suivante, la classe de Première Supérieure (Khâgne B/L) a été créée afin de constituer un cycle complet de préparation aux grands concours (Normale Sup. / Prépa HEC / concours commun à l'entrée des Instituts d'Études Politiques).

Le Centre inter-régional de développement de l'occitan - Mediatèca occitana (CIRDOC), est le plus important centre de ressources sur la langue et civilisation occitanes en France.

Le groupe d'enseignement supérieur associatif SUPEXUP est présent à Béziers (résidence Chapat, sur les Allées Paul Riquet) depuis 2009, et délivre des formations bac+2 et bac+3 (reconnues par l'État) dans trois facultés : immobilier (école de la FNAIM de l'Hérault), commerce et communication, gestion et ressources humaines.

Avec l'IUT de Béziers (université de Montpellier) et plusieurs STS/BTS (lycées Jean-Moulin, Henri IV et La Trinité), et le développement du site universitaire Du Guesclin (université Paul-Valéry, Montpellier-3) au Champ de Mars, Béziers compte, en 2015, plus de 1 500 étudiants mais ne bénéficie pas encore de toutes les infrastructures d'une ville étudiante : restaurant universitaire privé, pas de cité universitaire, absence de nombreux services universitaires de vie étudiante (SCUIO, SCAC, etc.), mais absence palliée en partie par les activités du dynamique service jeunesse de l'Agora.



L'antenne de l'université Paul-Valéry (centre Duguesclin).

12.

Économie [modifier | modifier le code]

Revenus de la population et fiscalité [modifier | modifier le code]

Les Biterrois ont un revenu médian annuel d'environ 14 172 € et inférieur de 39,61 % au revenu médian français (19 785 €) ⁶¹.

Emploi et pauvreté [modifier | modifier le code]

Le taux de chômage, en 2014, pour la commune s'élève à 22,3 %, un chiffre nettement supérieur à la moyenne nationale (10,4 %) ^{62,63}.

La ville reste, en 2020, en situation de « grande détresse sociale et d'inégalités d'une rare intensité ». Les indicateurs socio-économiques sont alarmants: 34 % de pauvreté, 23,4 % de chômage selon les chiffres de l'Insee ³⁵.

La Cour des comptes, dans un rapport portant sur la période 2013-2019, relève que « Si la situation financière est en voie de rétablissement, l'absence de réalisation de nouveaux équipements structurants, notamment en direction des étudiants et des jeunes actifs, est un handicap susceptible de pénaliser le développement du territoire » ³⁵.

Grandes entreprises [modifier | modifier le code]

Béziers abrite le siège social de 40 grandes entreprises, (chiffre d'affaires supérieur à 10 M€) ⁶⁴.

13.

PHOTOS DE LA RUE



14.



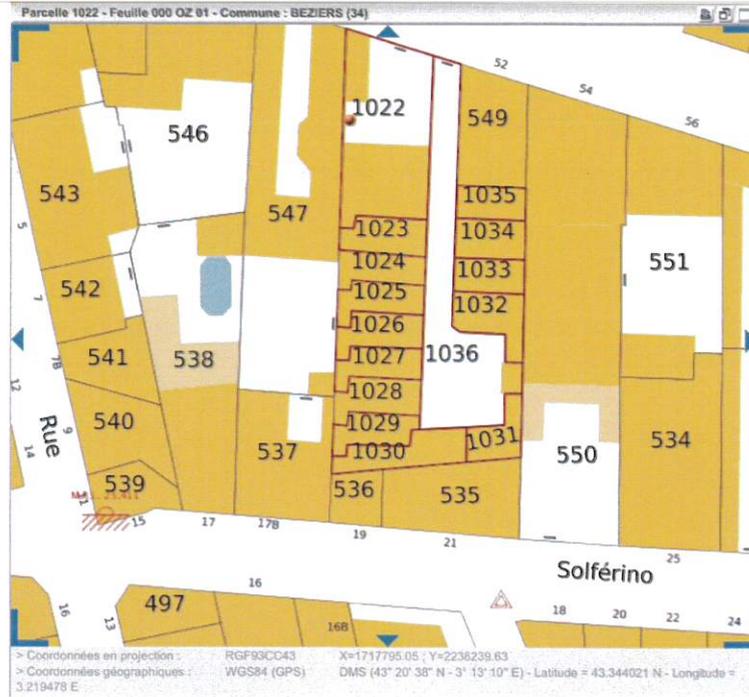
15.

INFORMATIONS CADASTRALES

La présente procédure porte sur un ensemble immobilier cadastré sur la commune de Béziers section OZ et numéro 1022 à 1036 pour une contenance cadastrale de 34 ca, à savoir le lot numéro 11 composé d'une maison et 1/14 de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le tout est situé au numéro 50 de l'avenue du 22 août 1944, dite ville.

Je procède à une capture d'écran sur [cadastre.gouv](http://cadastre.gouv.fr)



CONDITIONS D'OCCUPATION DU BIEN

Les biens décrits sont inoccupés. Aucun droit locatif n'a été porté à ma connaissance.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

Les biens décrits se trouvent dans une petite copropriété horizontale composée de petites maisons de ville mitoyennes. La copropriété est distribuée par une allée débouchant sur une petite cour. Depuis la rue, elle est accessible par une grille avec interphone et électroserrure.

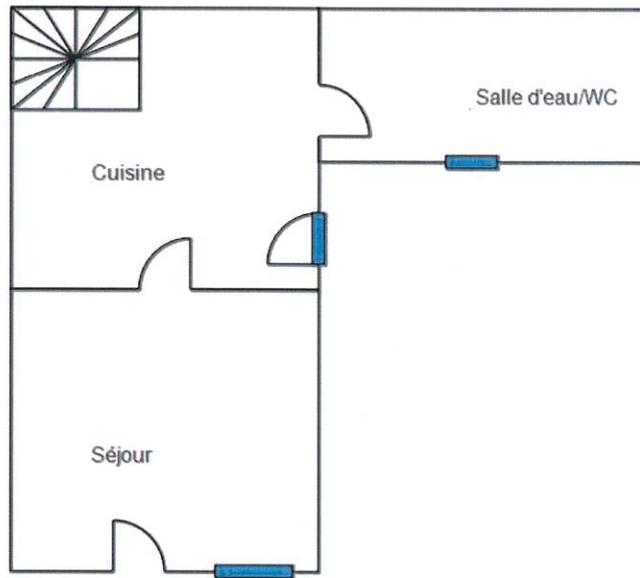
Le lot 11 correspond à la maison numéro 15. Elle se trouve à l'angle de la cour. Elle est élevée de deux étages sur rez-de-chaussée. Elle est prolongée par une petite extension en plain-pied qui flanque le mur pignon et longe la limite parcellaire.

Le tout est globalement en état vétuste.

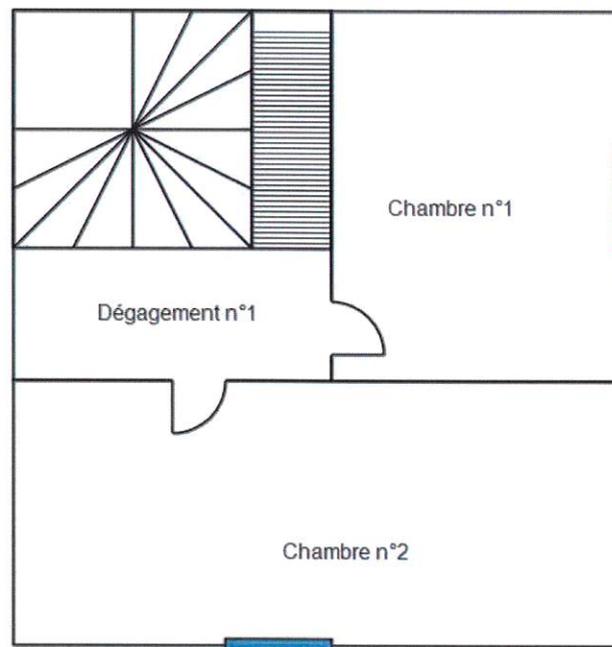
Le rez-de-chaussée se compose du séjour, de la cuisine et d'une salle d'eau avec WC. Le premier étage se compose d'un palier qui distribue les chambres 1 et 2. Le second étage reçoit un palier qui dessert la chambre 3 et les combles.

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Séjour	RDC	14,500 m ²	0,000 m ²
Cuisine	RDC	14,500 m ²	0,000 m ²
Salle d'eau/WC	RDC	4,500 m ²	0,000 m ²
Dégagement n°1	1er	2,000 m ²	0,000 m ²
Chambre n°1	1er	10,000 m ²	0,000 m ²
Chambre n°2	1er	14,500 m ²	0,000 m ²
Dégagement n°2	2ème	2,000 m ²	0,000 m ²
Grenier n°1	2ème	10,500 m ²	0,000 m ²
Grenier n°2	2ème	9,000 m ²	0,000 m ²
Total		81,500 m²	0,000 m²

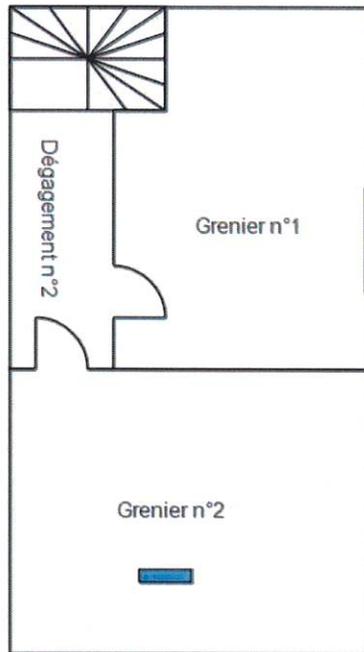
17. Relevé de superficie réalisé par le Diagnostiqueur



18. Croquis du rez-de-chaussée réalisé par le Diagnostiqueur



19. Croquis du premier étage réalisé par le diagnostiqueur



20. Croquis du deuxième étage réalisé par le Diagnostiqueur

Extérieur :

FAÇADES

Les façades sont en état relativement vétuste. Elles présentent des traces de reprises et de rebouchages. Certains endroits sont légèrement décrouvés et en particulier les arêtes. Je note le passage de différents câblages et d'un tuyau de descentes des eaux pluviales en provenance de la toiture et d'un éclairage.

Le rez-de-chaussée est percé par deux portes d'entrée et une fenêtre. Le premier étage est percé par deux portes-fenêtres avec balcon. Le second étage est percé par une fenêtre, côté pignon.

Le bâtiment principal est couvert par deux versants de toiture avec gouttière. L'extension du rez-de-chaussée est couverte par un versant unique.



21.



22.



23.



24.



25.



26.

Au rez de chaussée :

SÉJOUR

Depuis l'extérieur, l'accès se fait par une porte en bois avec imposte vitrée.

Le sol reçoit des pavés à motifs gris. Les murs sont tapissés avec cimaises. Le plafond est peint en blanc.

La pièce est chauffée par un radiateur acier, elle est éclairée par un plafonnier et ajourée par une fenêtre composée de deux vantaux en bois avec simple vitrage et équipée de volets bois.

Elle communique avec la cuisine.





28.



29.



30.



31.

CUISINE

Depuis le séjour, l'accès se fait par une porte en bois traditionnelle.

Dans la pièce principale, le sol reçoit des pavés identiques à la pièce précédente, et les murs sont tapissés. Dans l'extension, le sol reçoit un carrelage à damier et les murs sont peints.

La cuisine ouvre sur la cour par une porte en bois avec une imposte dont les vitrages sont manquants et remplacés par des plastiques transparents. Elle se prolonge dans l'extension du rez-de-chaussée, où l'on trouve l'évier. Il s'agit d'un modèle en faïence suspendu. Cette espace est séparé de la salle d'eau par une demi cloison.

La pièce est éclairée par un plafonnier. Elle est équipée par un placard encastré sous l'escalier qui se ferme par une porte en bois traditionnelle.





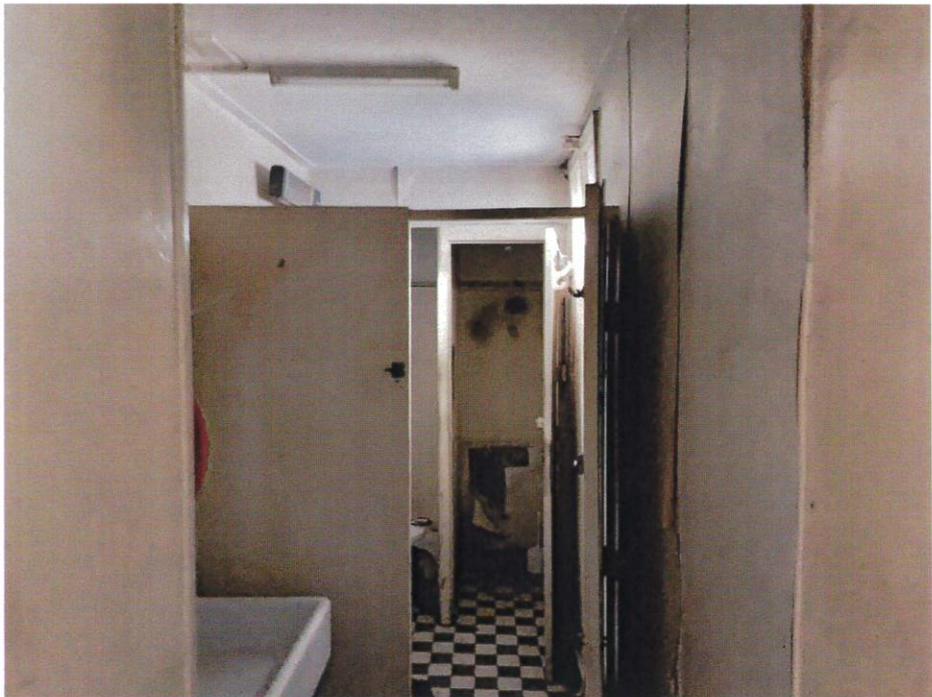
33.



34.



35.



36.



37.

SALLE D'EAU

Depuis la cuisine, l'accès se fait par une porte en bois. Les deux pièces sont séparés par une demie cloison en bois également.

Le sol et les murs sont de même nature que dans l'extension de la cuisine.

La salle d'eau est ajourée en partie haute par une fenêtre basculante en bois et simple vitrage. Elle est éclairée par un plafonnier. Elle est chauffée par un radiateur électrique à incandescence.

Elle est équipée par un meuble vasque suspendu et une cabine de douche avec receveur en faïence. Une porte ouvre sur les toilettes mais la cuvette et sa chasse d'eau ont été déposées et sont stockées dans la douche.



38.



39.



40.



41.



42.



43.

CAGE D'ESCALIER ET PALIERS

La cage d'escalier est accessible depuis la cuisine.

Les volées d'escalier sont couvertes de pavés de terre rouge avec nez de marche en bois. Les murs sont tapissés.

Le palier du premier étage reçoit des pavés à motifs colorés. À noter que le mur mitoyen présente une trace importante de rebouchage.

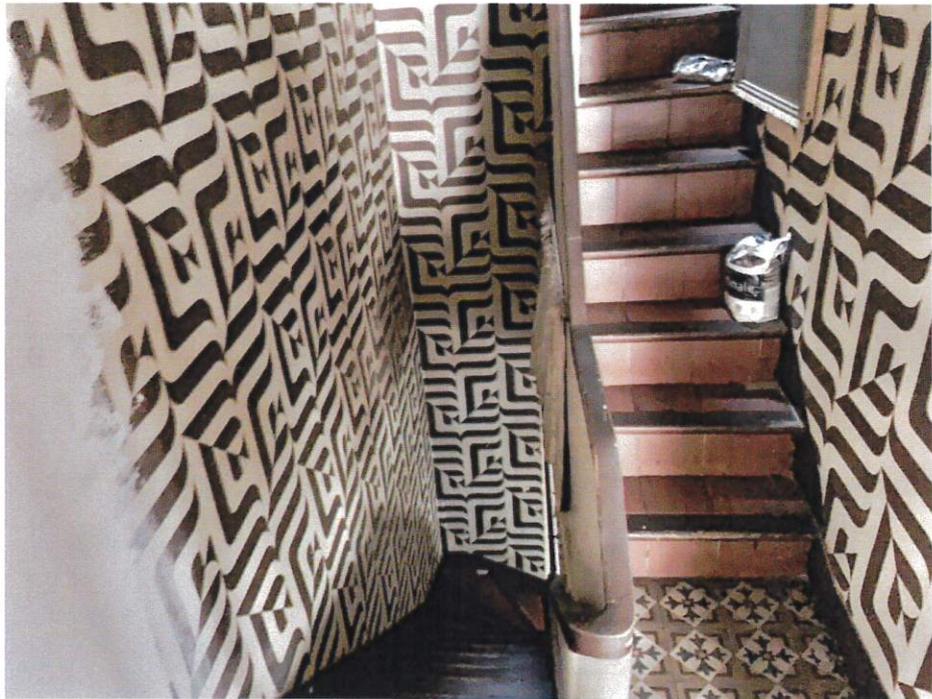
Le palier du second étage reçoit un revêtement plastique souple vétuste.

Le plafond de la cage d'escalier est en très mauvais état. La peinture s'écaille, le tout est fissuré et infiltré. Il est ajouré par une fenêtre de toit ancienne.

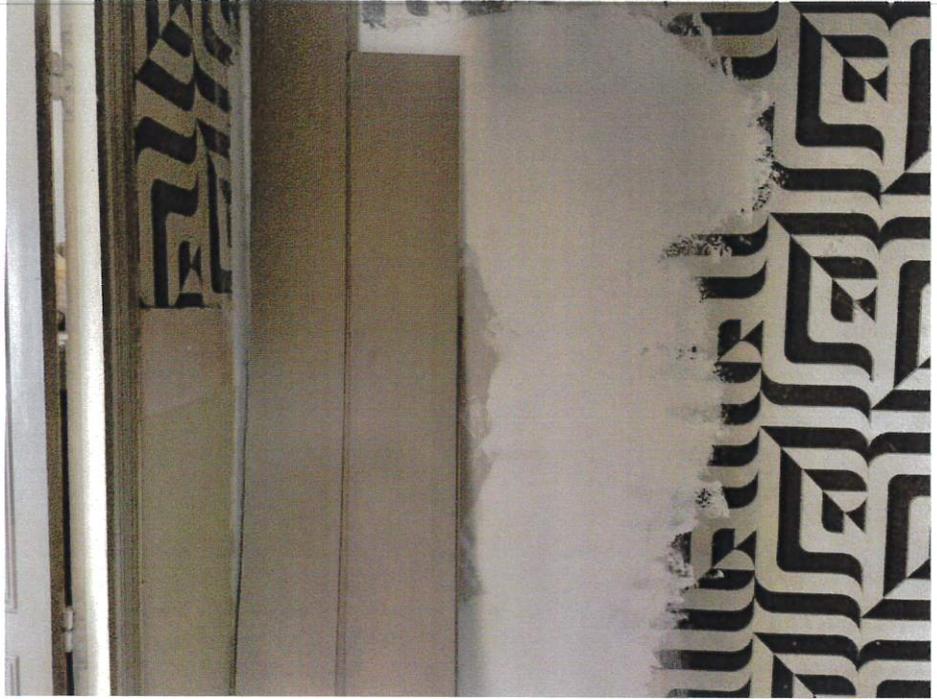




45.



46.



47.



48.



49.



50.



51.

Au 1er étage :

CHAMBRE 1

Depuis le palier du premier étage, l'accès se fait par une porte traditionnelle en bois.

Le sol reçoit un carrelage à motifs colorés identique à celui du palier. Les murs sont tapissés et le plafond est peint.

La pièce est ajourée sur la cour par une porte-fenêtre en PVC et double vitrage avec volet roulant à manivelle ouvrant sur un petit balcon sécurisé par un garde-corps métallique. Elle est éclairée par un plafonnier et équipée par une cheminée en pierre à foyer ouvert.



52.



53.



54.

CHAMBRE 2

Depuis le palier, l'accès se fait également par une porte traditionnelle en bois.

Le sol reçoit une moquette très ancienne et usée, laissant apparaître les pavés, identiques aux pièces précédentes. Les murs sont tapissés et le plafond est peint.

La pièce est chauffée par un radiateur acier et éclairée par un plafonnier. Elle est ajourée sur l'allée de la copropriété par une porte-fenêtre composée de deux vantaux en PVC et double vitrage avec volet roulant à manivelle, ouvrant sur un balcon sécurisé par un garde-corps.



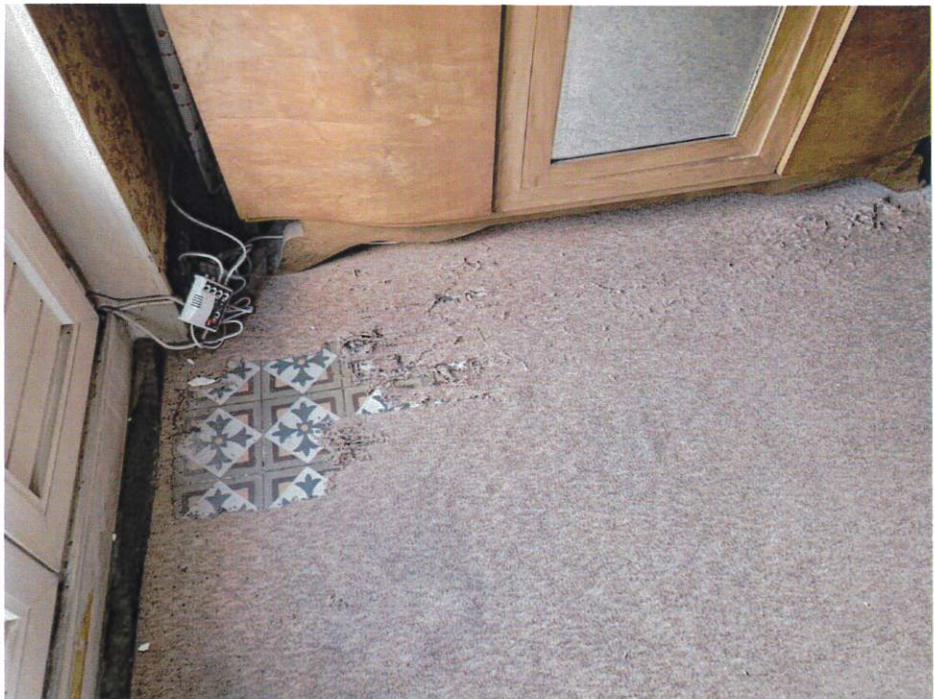
55.



56.



57.



58.



59.

Au 2d étage :

CHAMBRE 3

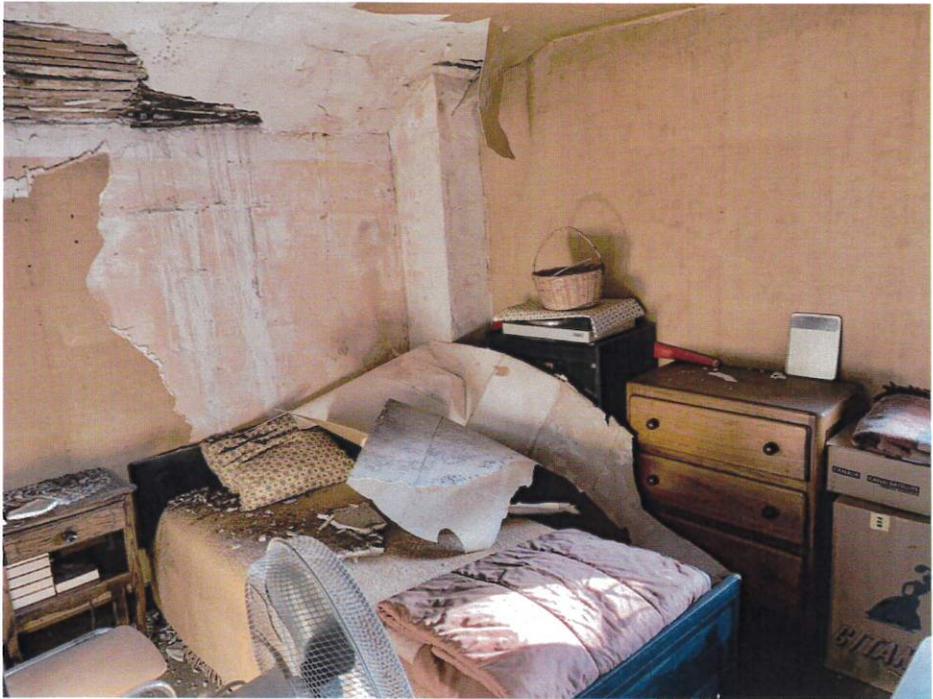
Depuis le palier du second étage, l'accès se fait par une porte traditionnelle en bois.

Le sol reçoit une moquette et les murs sont tapissés. Le plafond est mansardé et pas. Il est en très mauvais état, ayant fait l'objet d'un dégât des eaux important. Une partie de l'enduit est manquante et est apparente les lames du plafond.

La chambre est ajourée côté cour par une fenêtre composée de deux vantaux en PVC et double vitrage, avec volet roulant à manivelle, sécurisée par un garde-corps métallique.



60.



61.



62.



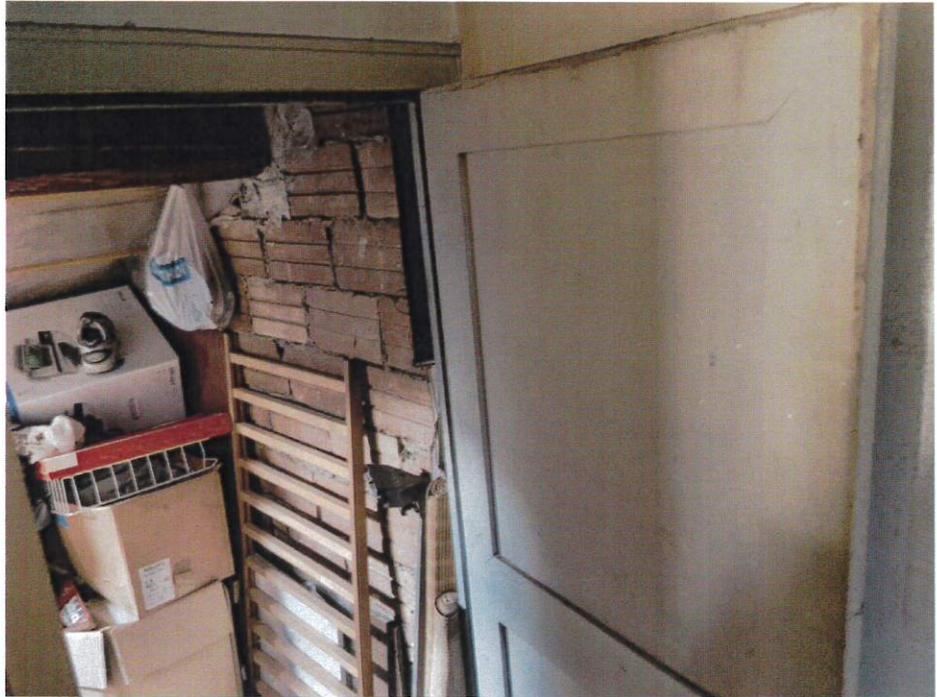
63.

GRENIER

Depuis le palier, l'accès se fait par une porte traditionnelle en bois.

Le sol reçoit un plancher bois. Ni les murs, ni la toiture ne sont isolés.

Le tout est ajouré par une fenêtre de toit ancienne et vétuste.



64.



65.



66.



67.

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Les fonctions de syndic sont assurées par la SARL CAPIGI, dont le siège social est 45, avenue Camille Saint-Saëns à Béziers.

DIAGNOSTICS

Les diagnostics techniques prescrits par la loi sont réalisés par Monsieur Geoffroy BOGUET qui m'accompagne lors de mes opérations.

Les relevés de superficie et les croquis figurant dans le présent acte ont été réalisés par le Diagnostiqueur.

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



Xavier DECROIX DARUT
Huissier de Justice