

S.E.L.A.R.L. ALLIANCE**DROIT BÉZIERS**

Catherine BONNAFÉ
Xavier DECROIX DARUT
Stéphane ROUSSEAU
Thibaud LAUTIER
19 Square du Rouat
CS 20616

34535 BEZIERS Cedex
Tél : 04.67.28.33.18

✉ : contact@alliancedroit-beziers.fr

Informations et paiement en ligne
sur : <http://www.alliancedroit-beziers.fr>



Paiement par carte bancaire

CIC SUD OUEST

IBAN N°: FR 76 10057 19027 00014281903 76

BIC : CMCIFRPPXXX

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

COPIE

Ligne directe du gestionnaire de votre
dossier : 0750750961

COUT DE L'ACTE (CODE DE COMMERCE)

Décret n°2016-230 du 26 février 2016

Arrêté du 28 février 2020 fixant les tarifs
réglementés des huissiers de justice

Emolument (Art R444-3 C. Com)	219,16
Honoraires (Art L444-1)	
BDB-1/2 H suppl. art. A444-18	75,00
BDB-1/2 H suppl. art. A444-18	75,00
BDB-1/2 H suppl. art. A444-18	75,00
BDB-1/2 H suppl. art. A444-18	75,00
BDB-1/2 H suppl. art. A444-18	75,00
Frais de déplacement (Art A444-48)	7,67
Total HT	601,83
TVA (20,00 %)	120,37
Total TTC	722,20

A la charge du défendeur TTC	272,20
A la charge du demandeur TTC	450,00

Acte dispensé de la taxe



Références : 81528

XDD – PVD – 20/09/2023

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE TREIZE SEPTEMBRE

A LA DEMANDE DE :

SA MY MONEY BANK (ANCIENNEMENT DENOMMEE GE MONEY BANK), au capital de 276 154 299,00 € ,
dont le siège social est à (44000) NANTES Cedex, 1 Rue Chateau de l'Eraudière, recouvrement contentieux ,
BP 31106 , agissant par son président directeur général

EN VERTU :

De D'un acte authentique en la forme exécutoire contenant prêt reçu aux minutes de Maître Bernard VIDAL en
date du 04.12.2008

**Nous, Catherine Bonnafé, Xavier Decroix Darut, Stéphane Rousseau, Thibaud Lautier, Commissaires de
Justice associés, anciennement Huissiers de Justice associés, membres de la S.E.L.A.R.L. Alliance
Droit BéziERS, à la résidence de BéziERS (Hérault) 19 Square du Rouat, l'un d'eux soussigné**

Conformément aux dispositions de l'article L322-2 et des articles R322-1 à R322-3 du Code des procédures
civiles d'exécution, certifie m'être transporté ce jour à l'adresse suivante : 55 rue de la Gare 34390 SAINT-
ÉTIENNE-d'ALBAGNAN

A l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens et droits immobiliers qui y sont situés et
appartenant à :

[REDACTED]

Dont la partie requérante poursuit la saisie et la vente suite à la signification d'un commandement de payer
valant saisie demeuré infructueux à l'issue du délai de huit jours imparti par la Loi.

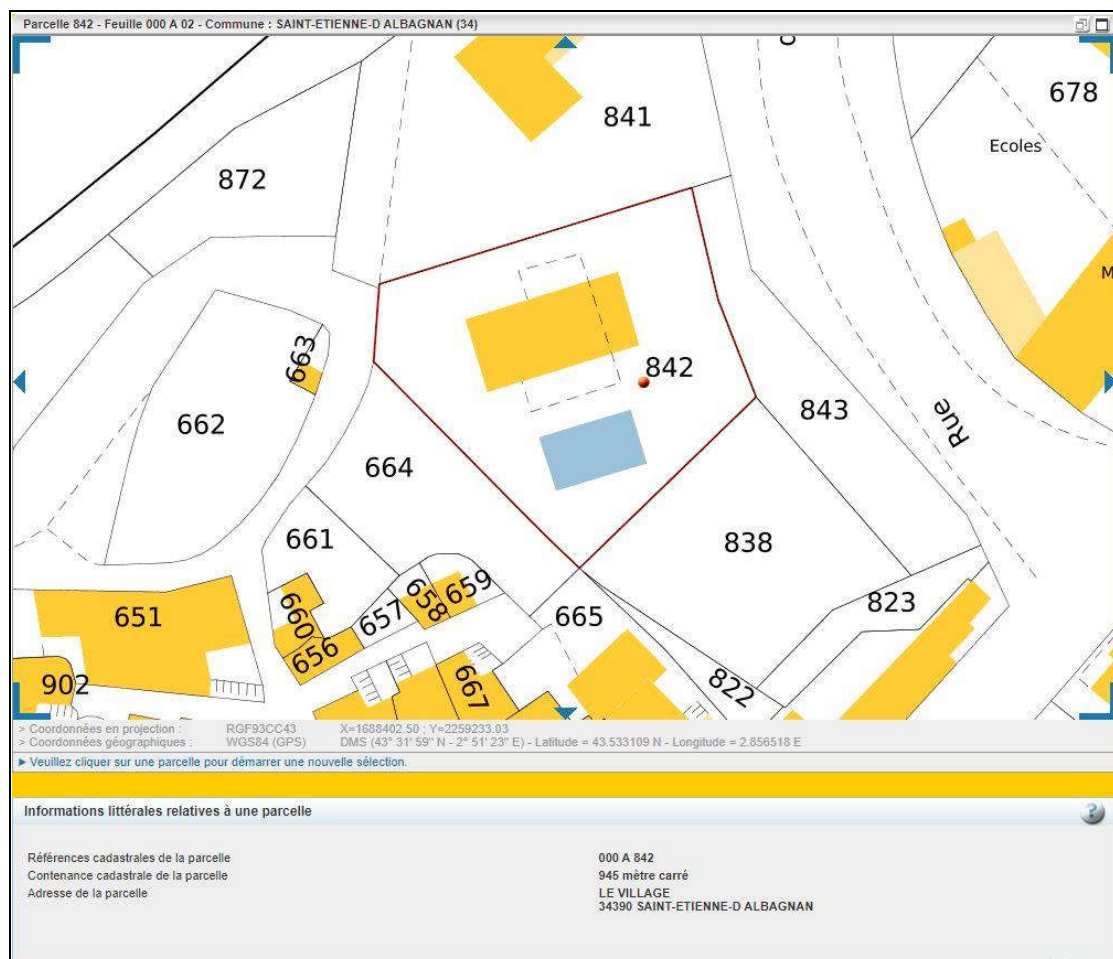
Là étant, j'ai procédé aux opérations qui suivent :

PREMIÈRE PARTIE : PRÉSENTATION DES BIENS DÉCRITS**VUE DEPUIS LA RUE**



INFORMATIONS CADASTRALES

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



LOCALISATION

Je procède à des captures d'écran sur le site Google Maps :



Je procède à des captures d'écran sur le site Wikipédia :

Ses habitants sont appelés les *Stéphanois* ou aussi les *Albagnanais*.

Carte de la région de Saint-Etienne d'Albagnan. La carte montre une zone géographique avec des communes limitrophes : Frausse-sur-Audoubert, Saint-Julien, Mols, Saint-Vincent d'Olarques, Olarques, Meysan, Roquebrun, Berlov, Ferrières-Poussarou, Prades-sur-Vernazobre, Prad'alban, Riols, et Saint-Pons-de-Thomières. Le territoire de Saint-Etienne d'Albagnan est au centre. Des rivières sont représentées en bleu. Une échelle de 0 à 2 km est indiquée en bas à gauche.

Hameaux [[modifier](#) | [modifier le code](#)]

- Bezis
- Bonnefont
- Calhlo-le-bas
- Calhlo-le-haut
- Calaussourde
- Campels
- Canarie (la)
- Daousse (la)
- Fumade (la)
- Herbousse (l')
- Horte (l')
- Mas du Rieu (le)
- Moulin (le)
- Mouline (la)
- Sahuc (le)
- Saint-Etienne
- Salse (la)
- Vacarie (la)
- Valausse
- Cassagnoles



Communes limitrophes [modifier | modifier le code]

Communes limitrophes de **Saint-Étienne-d'Albagnan**



Climat [modifier | modifier le code]

Le climat qui caractérise la commune est qualifié, en 2010, de « climat méditerranéen franc », selon la typologie des climats de la France qui compte alors huit grands types de climats en métropole¹. En 2020, la commune ressort du type « climat méditerranéen » dans la classification établie par Météo-France, qui ne compte désormais, en première approche, que cinq grands types de climats en métropole. Pour ce type de climat, les hivers sont doux et les étés chauds, avec un ensoleillement important et des vents violents fréquents².

Les paramètres climatiques qui ont permis d'établir la typologie de 2010 comportent six variables pour les températures et huit pour les précipitations, dont les valeurs correspondent à la normale 1971-2000^{Note 1}. Les sept principales variables caractérisant la commune sont présentées dans l'encadré suivant¹.

Paramètres climatiques communaux sur la période 1971-2000

- Moyenne annuelle de température : 13,7 °C
- Nombre de jours avec une température inférieure à −5 °C : 1,8 j
- Nombre de jours avec une température supérieure à 30 °C : 13,2 j
- Amplitude thermique annuelle^{Note 2} : 15,6 °C
- Cumuls annuels de précipitation : 1 139 mm
- Nombre de jours de précipitation en janvier : 8,8 j
- Nombre de jours de précipitation en juillet : 3,5 j

Avec le **changement climatique**, ces variables ont évolué. Une étude réalisée en 2014 par la **Direction générale de l'Énergie et du Climat**⁴ complétée par des études régionales⁵ prévoit en effet que la température moyenne devrait croître et la pluviométrie moyenne baisser, avec toutefois de fortes variations régionales. Ces changements peuvent être constatés sur la **station météorologique** de Météo-France la plus proche, « Berliou », sur la commune de Berliou, mise en service en 1988⁶ et qui se trouve à 9 km à vol d'oiseau^{7, Note 3}, où la température moyenne annuelle est de 15,2 °C et la hauteur de précipitations de 908,5 mm pour la période 1981-2010⁸. Sur la station météorologique historique la plus proche, « Carcassonne », sur la commune de Carcassonne, dans le département de l'Aude, mise en service en 1948 et à 54 km⁹, la température moyenne annuelle évolue de 13,7 °C pour la période 1971-2000¹⁰, à 14,1 °C pour 1981-2010¹¹, puis à 14,5 °C pour 1991-2020¹².

Milieux naturels et biodiversité [modifier | modifier le code]

Espaces protégés [modifier | modifier le code]

La **protection réglementaire** est le mode d'intervention le plus fort pour préserver des **espaces naturels remarquables** et leur **biodiversité associée**^{13, 14}.

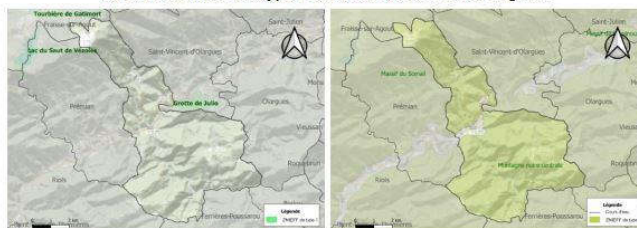
Un espace protégé est présent sur la commune : le **parc naturel régional du Haut-Languedoc**, créé en 1973 et d'une superficie de 307 184 ha, qui s'étend sur 118 communes et deux départements¹⁵. Implanté de part et d'autre de la ligne de partage des eaux entre **Océan Atlantique** et **mer Méditerranée**, ce territoire est un véritable balcon dominant les plaines viticoles du Languedoc et les étendues céréalières du Lauragais^{16, 17}.

Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique [modifier | modifier le code]

L'inventaire des **zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique** (ZNIEFF) a pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes sur le plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire. Une ZNIEFF de type 1^{Note 4} est recensée sur la commune¹⁸ : la « grotte de Julio » (58 ha), couvrant 2 communes du département¹⁹ et deux ZNIEFF de type 2^{Note 5, 18} :

- le « massif du Somail » (23 004 ha), couvrant 11 communes dont dix dans l'**Hérault** et une dans le **Tarn**²⁰ ;
- la « montagne noire centrale » (34 724 ha), couvrant 27 communes du département²¹.

Carte des ZNIEFF de type 1 et 2 à Saint-Étienne-d'Albagnan.



Carte de la ZNIEFF de type 1 sur la commune. Carte des ZNIEFF de type 2 sur la commune.

Urbanisme [modifier | modifier le code]

Typologie [modifier | modifier le code]

Saint-Étienne-d'Albagnan est une commune rurale, car elle fait partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee^{Note 6, 22, 1 1, 23}. La commune est en outre hors attraction des villes^{12, 1 3}.

Élections

Départementales Canton de Saint-Pons-de-Thomières

Législatives Cinquième circonscription

Localisation

Géolocalisation sur la carte : France



Voir sur la carte topographique de France
Voir sur la carte administrative de France
Voir sur la carte topographique de l'Hérault
Voir sur la carte administrative d'Occitanie

modifier



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

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

En 2018, la commune compte 154 ménages fiscaux^{Note 9}, regroupant 301 personnes. La médiane du revenu disponible par unité de consommation est de 16 180 €^{I 4} (20 330 € dans le département^{I 5}).

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

En 2018, la population âgée de 15 à 64 ans s'élève à 174 personnes, parmi lesquelles on compte 77,7 % d'actifs (63,4 % ayant un emploi et 14,3 % de chômeurs) et 22,3 % d'inactifs^{Note 10, I 6}. Depuis 2008, le taux de chômage communal (au sens du recensement) des 15-64 ans est supérieur à celui de la France et du département.

La commune est hors attraction des villes^{Carte 3, I 9}. Elle compte 35 emplois en 2018, contre 37 en 2013 et 43 en 2008. Le nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la commune est de 112, soit un indicateur de concentration d'emploi de 31,4 % et un taux d'activité parmi les 15 ans ou plus de 50,4 %^{I 10}.

Sur ces 112 actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi, 26 travaillent dans la commune, soit 23 % des habitants^{I 11}. Pour se rendre au travail, 89,3 % des habitants utilisent un véhicule personnel ou de fonction à quatre roues, 0,9 % les transports en commun, 4,3 % s'y rendent en deux-roues, à vélo ou à pied et 5,4 % n'ont pas besoin de transport (travail au domicile)^{I 12}.

Taux de chômage

	2008	2013	2018
Commune ^{I 6}	10,8 %	8,7 %	14,3 %
Département ^{I 7}	10,1 %	11,9 %	12 %
France entière ^{I 8}	8,3 %	10 %	10 %

Activités hors agriculture [\[modifier | modifier le code \]](#)

28 établissements^{Note 11} sont implantés à Saint-Étienne-d'Albagnan au 31 décembre 2019^{I 13}. Le secteur de la construction est prépondérant sur la commune puisqu'il représente 32,1 % du nombre total d'établissements de la commune (9 sur les 28 entreprises implantées à Saint-Étienne-d'Albagnan), contre 14,1 % au niveau départemental^{I 14}.

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

La commune est dans le « Soubergues », une petite région agricole occupant le nord-est du département de l'Hérault³⁹. En 2020, l'orientation technico-économique de l'agriculture^{Note 13} sur la commune est la culture de fruits ou d'autres cultures permanentes^{Carte 4}. Quatre exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune sont dénombrées lors du recensement agricole de 2020^{Note 14} (20 en 1988). La superficie agricole utilisée est de 22 ha^{41, Carte 5, Carte 6}.

	1988	2000	2010	2020
Exploitations	20	17	11	4
SAU ^{Note 12} (ha)	1 627	1 719	1 643	22

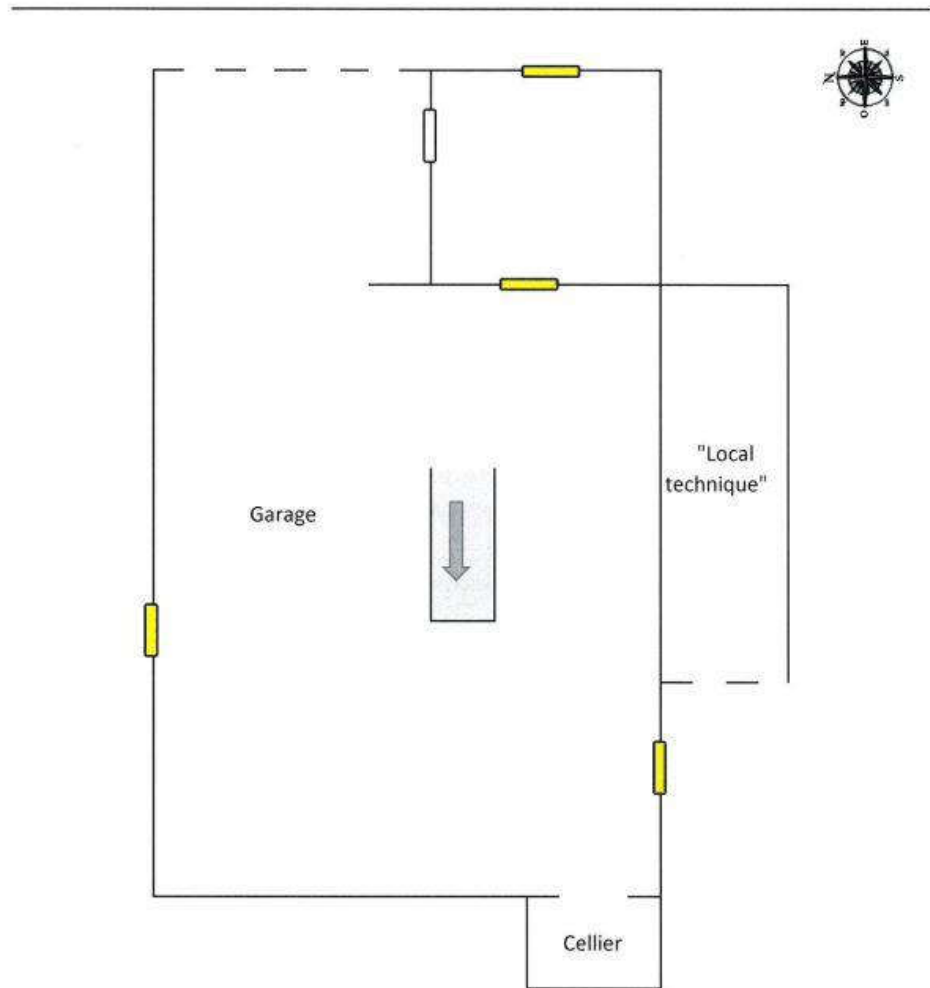
OBSERVATIONS GÉNÉRALES

Les biens visés par la présente procédure se composent comme suit : une villa en plain-pied avec piscine

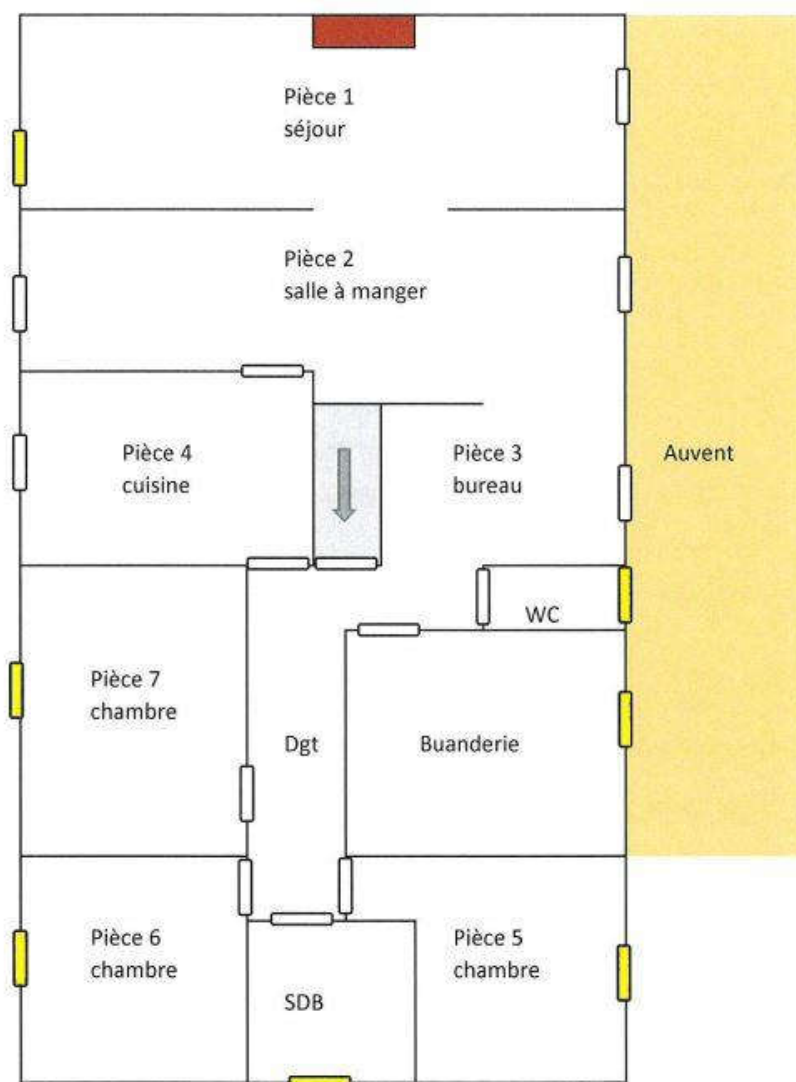
Je reproduis ci-après les croquis et relevés de surface réalisés par le ou les diagnostiqueurs :

Légende :

-  : porte
-  : fenêtre
-  : cheminée



REZ DE JARDIN



REZ DE CHAUSSEE

Localisation	Surfaces Privatives (m²)	Surfaces non prises en compte (m²)	Justification
Garage avec annexes (Rez de Jardin)		145,00 environ	Par définition
Pièce 1 séjour avec cheminée (Rez de Chaussée)	21,75		
Pièce 2 salle à manger (Rez de Chaussée)	23,14		
Pièce 3 bureau (Rez de Chaussée)	6,35		
Buanderie (Rez de Chaussée)	9,42		
WC (Rez de Chaussée)	1,19		
Dégagement (Rez de Chaussée)	6,38		
Pièce 4 cuisine (Rez de Chaussée)	11,41		
Pièce 5 chambre (Rez de Chaussée)	10,37		
Salle de bains (Rez de Chaussée)	3,43		
Pièce 6 chambre (Rez de Chaussée)	9,49		
Pièce 7 chambre (Rez de Chaussée)	10,72		
Total :	113,65	145,00	

CONDITIONS D'OCCUPATION DES BIENS DÉCRITS

Les biens décrits sont occupés par le propriétaire à titre d'habitation principale. Aucun droit locatif n'est porté à ma connaissance

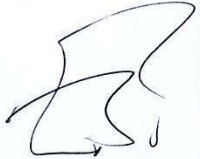
DEUXIÈME PARTIE : ACCÈS AUX BIENS DÉCRITS ET DIAGNOSTICS

Pour l'application des dispositions de l'article A 444-18 du Code de commerce, il est précisé que les opérations de description, et le cas échéant d'ouverture forcée et de réalisation des diagnostics techniques prescrits par la Loi, se sont déroulées ce jour entre 15h20 et 18h30.

Je me suis présenté accompagné d'un serrurier et des témoins prévus par la Loi mais l'accès aux biens décrits a finalement été rendu possible par le propriétaire à qui j'ai exposé mon identité, ma qualité et l'objet de ma mission, et qui a accepté de me laisser procéder.

Lors de mes opérations, je suis accompagné par MM. Pascal et Bernard Granier, en charge des diagnostics techniques réglementaires qui seront intégrés au cahier des conditions de la vente.

Je reproduis ci-après la signature des personnes dont le concours s'est avéré nécessaire lors de mes opérations :

NOM	PRENOM	QUALITE	SIGNATURE
A. GRAMIER	Pascal	TEMoin	
A. GRAMIER	Bernard	TEMoin	

NOM	PRENOM	QUALITE	SIGNATURE
A. MUNOZ	Jean - Charles	Serrurier	

TROISIÈME PARTIE : DESCRIPTION DES BIENS VISÉS PAR LA PROCÉDURE

Toutes les pièces sont visitées, décrites et numérotées dans le sens horaire.

EXTÉRIEURS

En théorie, la parcelle n'est pas enclavée car elle est accessible de la voie publique depuis son angle Nord-Ouest. Toutefois, dans la réalité, l'accès se fait par une petite voie privée cadastrée Section A numéro 843, qui relie la limite Est de la parcelle 842 à la rue de la gare. En effet, il n'existe aucun accès entre la parcelle 842 et la voie publique qui la rejoint pourtant au niveau de son angle Nord-Est, au contraire il y a même un surplomb.

Les extérieurs font l'objet d'un entretien minimum, la végétation est globalement défrichée.

Je note la présence d'un petit potager.

A l'arrière de la maison se trouve une vaste piscine maçonnée avec un liner. Celle-ci est vide et n'est plus utilisée depuis plusieurs années. Autour de cette piscine se trouve une plage qui reçoit un carrelage démodé.

Entre ladite plage et la façade arrière de la maison, on trouve une terrasse carrelée à peu près identique, couverte par un auvent.

Depuis la zone qui reçoit la piscine, un petit portillon en bois en mauvais état ouvre sur un escalier maçonné qui descend jusqu'à la parcelle 843 qui dessert la maison.

D'une façon générale, il n'y a pas de portail pour accéder à la parcelle et celle-ci est clôturée par des grillages et des haies végétales.

Les façades de la maison sont en état moyen, les enduits sont globalement corrects mais plusieurs fissurations sont visibles. L'ensemble des menuiseries est vétuste. Celles-ci sont réalisées en bois et sont anciennes.







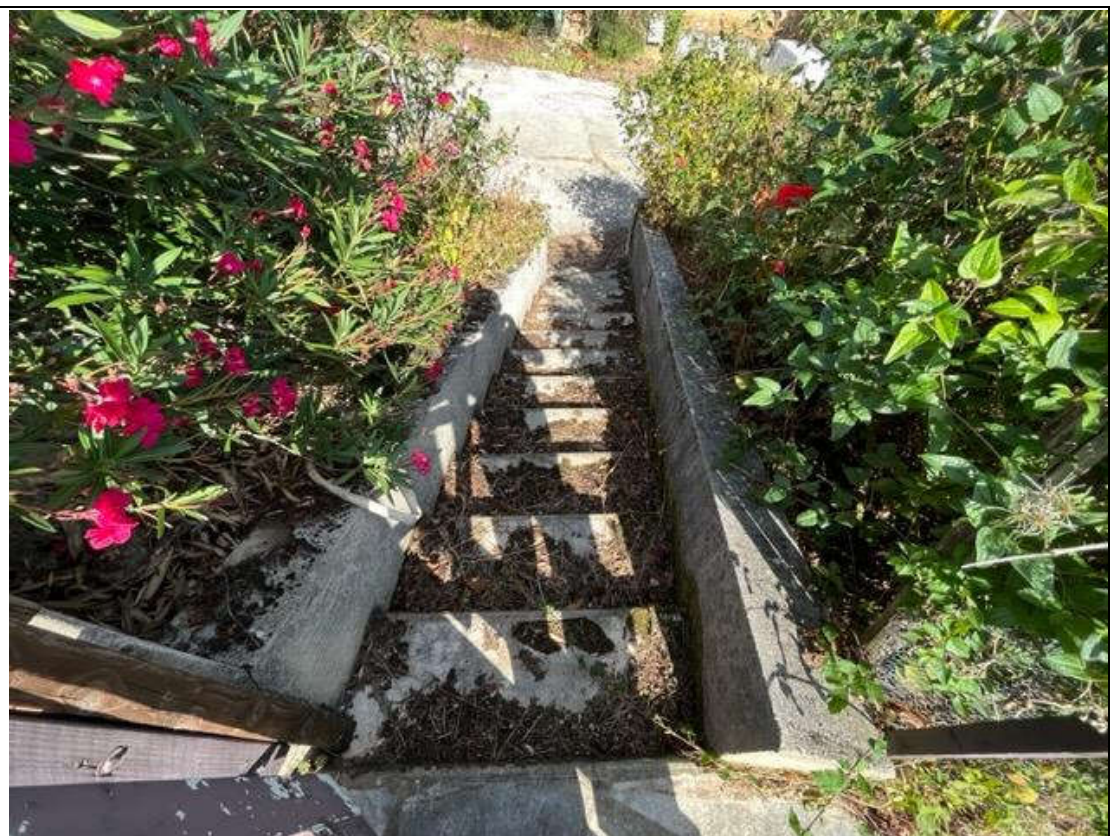














MAISON

SOUS-SOL / REZ-DE-JARDIN :

Il est accessible depuis l'extérieur par le pignon de la maison et s'ouvre par un portail en bois pliant coulissant. Il est également accessible depuis l'intérieur de la maison par une porte en bois et un escalier maçonné.

La superficie du sous-sol correspond à peu près à la superficie globale de la maison.

La première partie permet d'être utilisée à usage de garage, le reste est divisé en plusieurs pièces, le tout est vétuste et en mauvais état.

Les sols sont en partie carrelés mais sont en terre battue dans certaines pièces.

Le sous-sol est ajouré à plusieurs endroits par des fenêtres en bois et simple vitrage.

Ici aussi les câblages électriques sont apparents.

Le plancher de l'étage supérieur est visible, il n'y a pas de doublage.

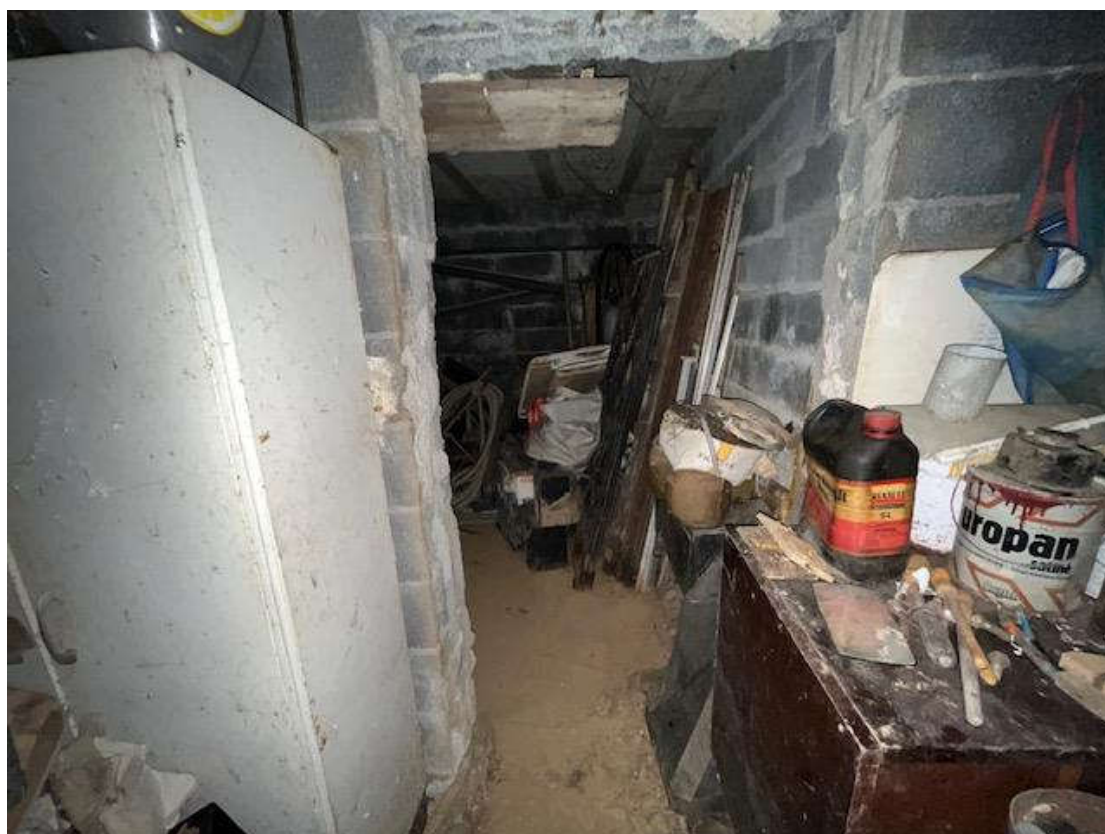
















ENTREE :

Elle est accessible depuis l'extérieur par une porte-fenêtre composée de deux vantaux en bois et simple vitrage avec volets bois.

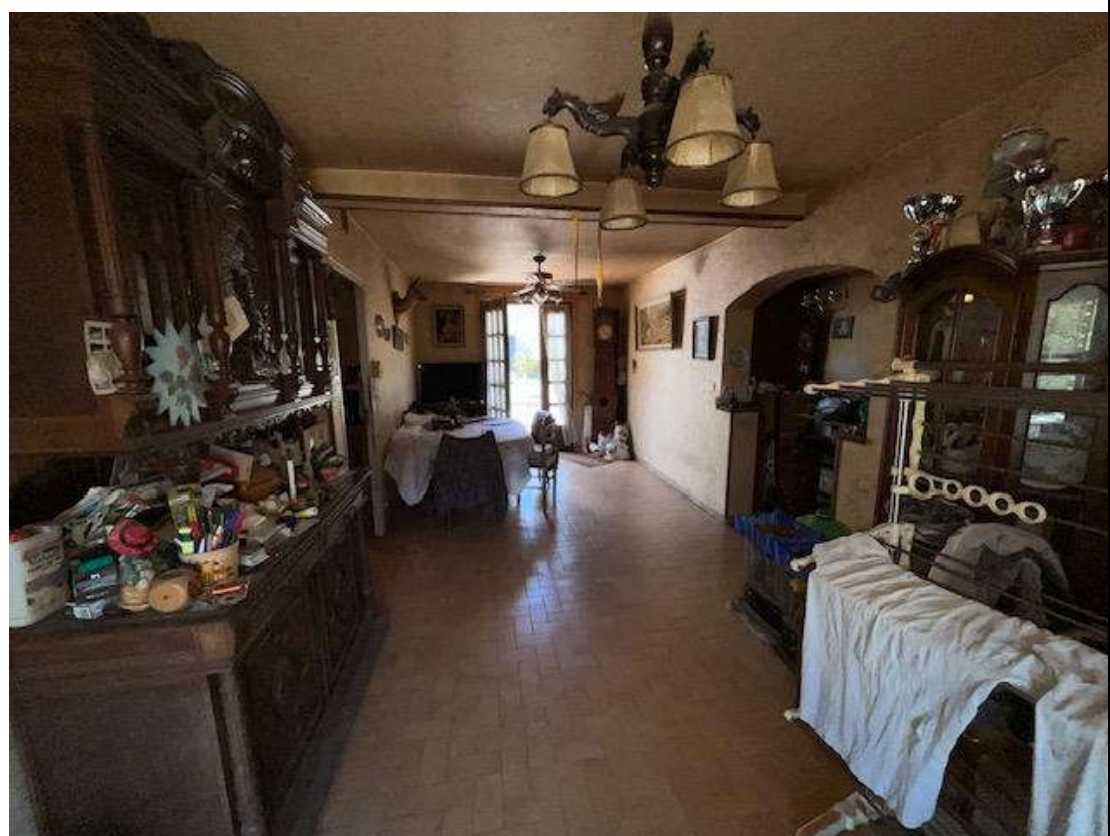
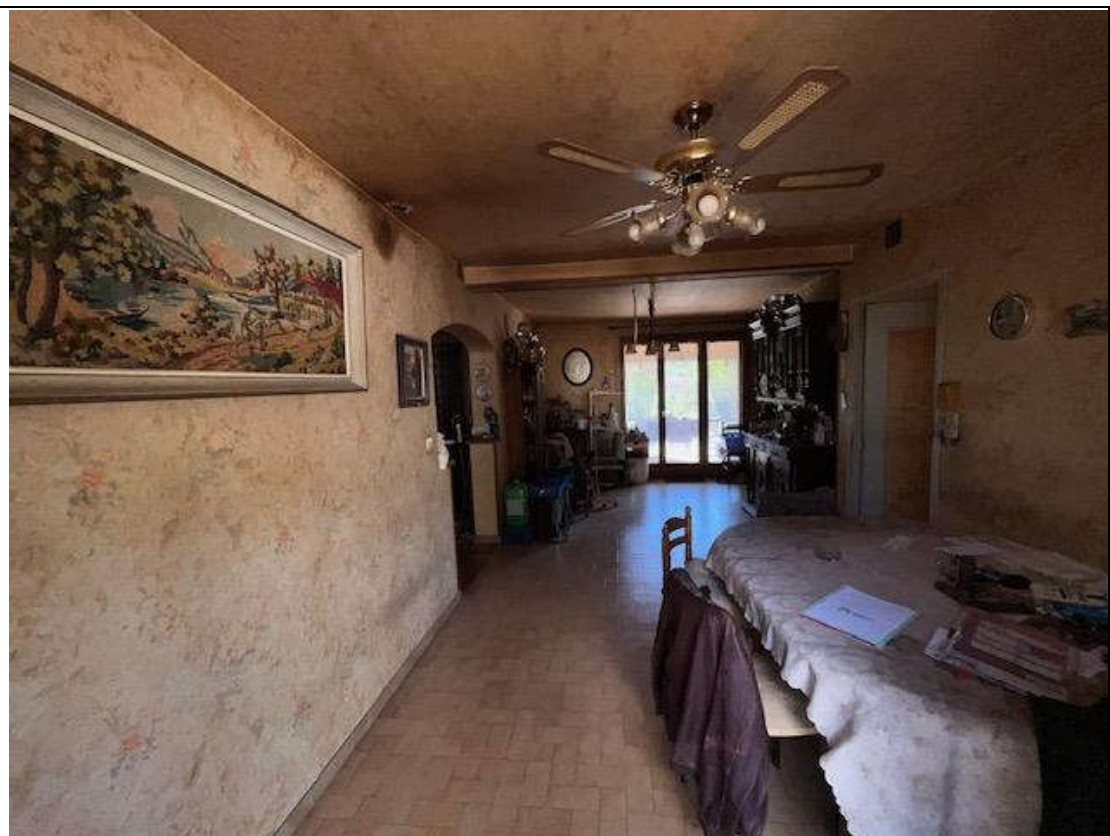
Il s'agit d'une vaste pièce dont le sol est carrelé.

Les murs et les plafonds sont tapissés. Le tout est vétuste en mauvais état et taché.

La pièce s'éclaire par un plafonnier et est ajourée de part et d'autre par des portes-fenêtres en bois et simple vitrage avec volets bois.

Il n'y a pas de dispositif de chauffage.





SEJOUR :

Il est accessible sur la gauche depuis l'entrée par une ouverture cintrée dépourvue de porte.

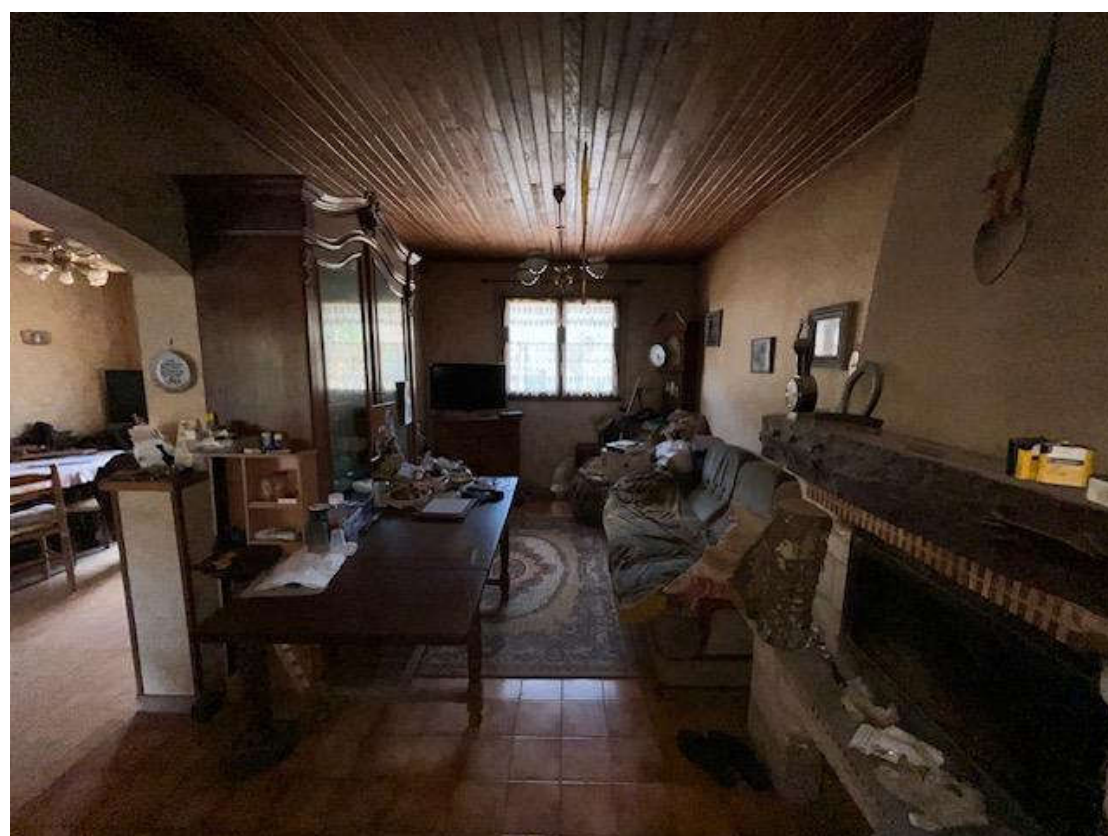
Le sol reçoit un carrelage différent de l'entrée. Les murs sont tapissés et le plafond est coffré par du lambris.

La pièce est ajourée de part et d'autre par une fenêtre et une porte-fenêtre en bois et simple vitrage avec volets bois.

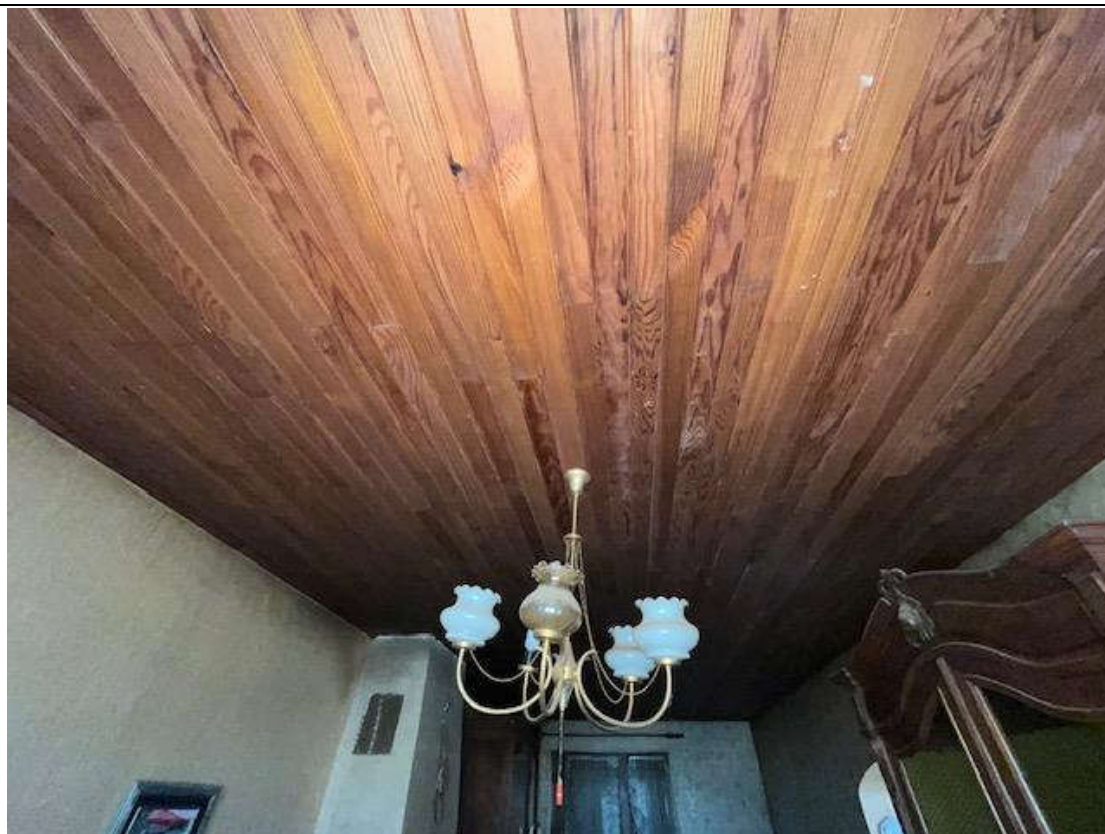
Elle dispose d'une cheminée avec insert.

L'éclairage se fait par deux plafonniers.









COULOIR :

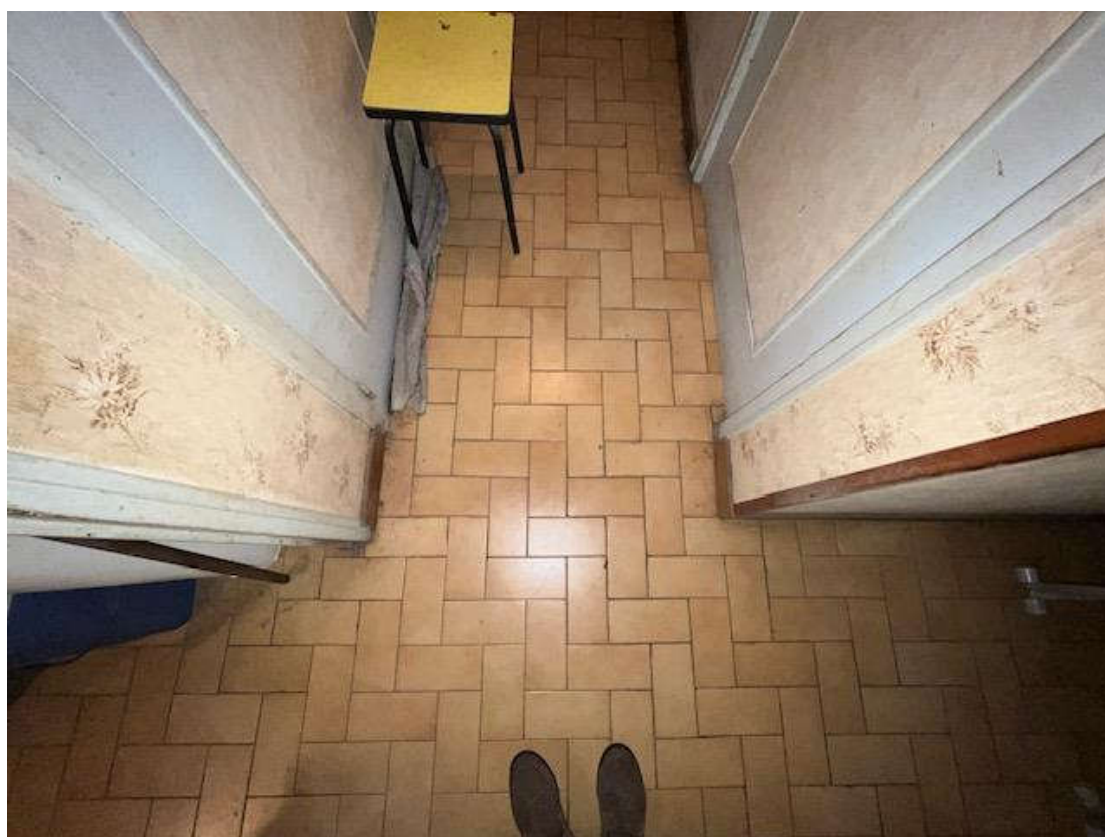
Il est accessible depuis l'entrée par une ouverture dépourvue de porte.

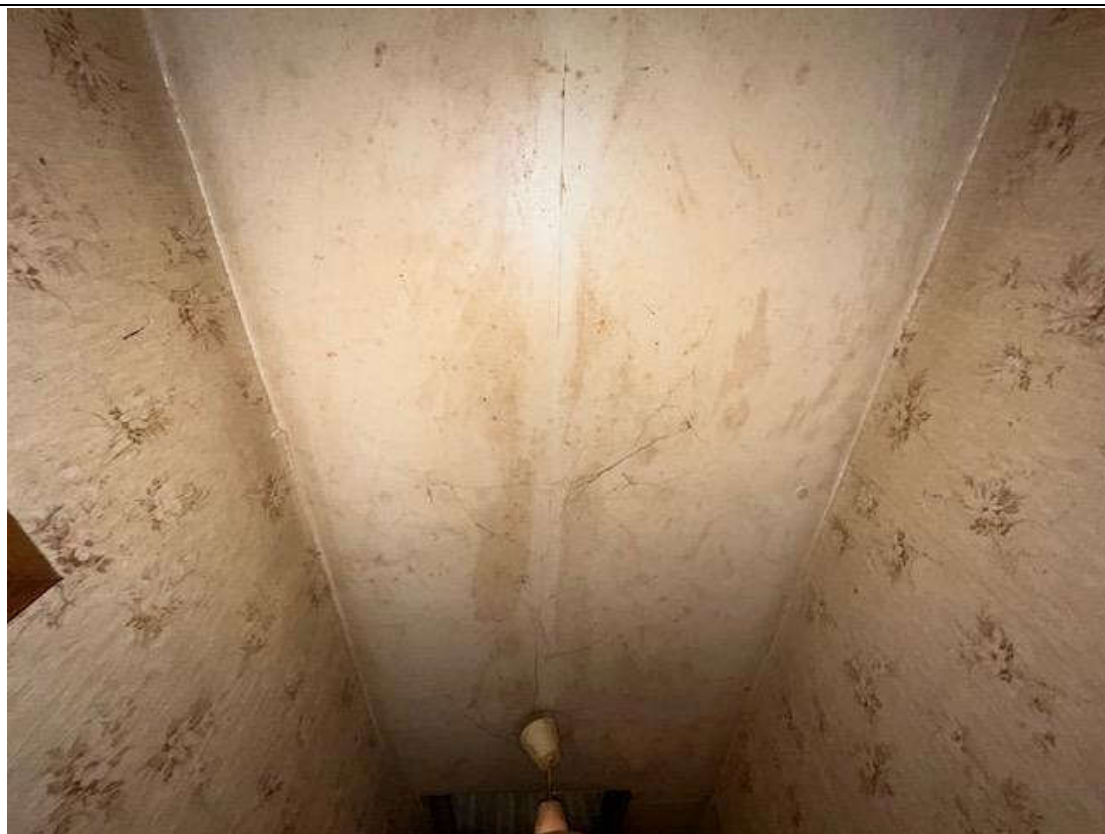
Le sol reçoit un carrelage identique à celui de l'entrée. Les murs sont tapissés mais les tapisseries murales sont en très mauvais état et tachées. Les plafonds sont peints.

Le plafond est percé par une trappe qui permet de visiter des combles et depuis laquelle sort un escalier métallique articulé. Les plafonds sont vétustes, tachés et fissurés.









TOILETTES :

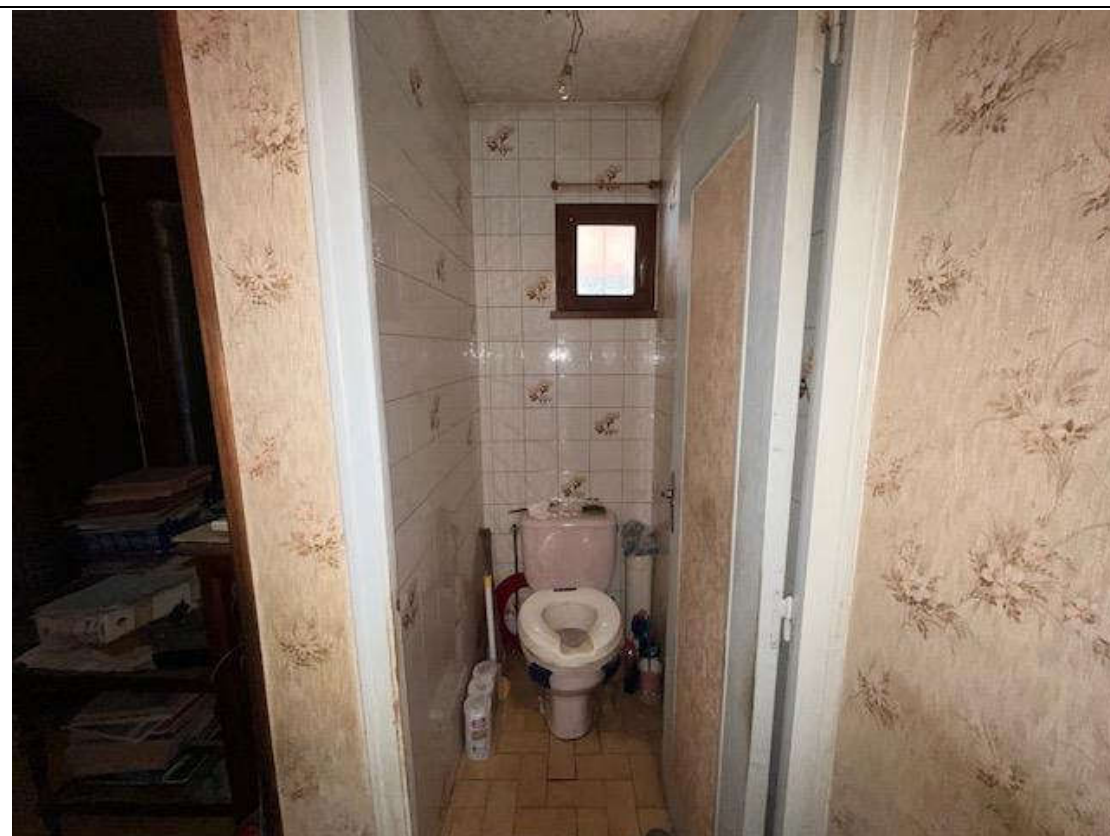
Depuis le couloir, l'accès se fait par une porte en bois rase.

Le sol est carrelé à l'identique. Les murs sont faïencés sur toute la hauteur. Le plafond est tapissé mais la tapisserie est tachée et ancienne.

La pièce est équipée d'une cuvette de toilettes sur pied en grès rose.

Elle est ajourée par une fenêtre à vantail unique en bois et simple vitrage avec grille.

Elle s'éclaire par un plafonnier.





CHAMBRE 1 :

Depuis le couloir, l'accès se fait par une porte en bois rase.

Le sol est carrelé à l'identique du couloir et de l'entrée. Les murs et le plafond sont tapissés.

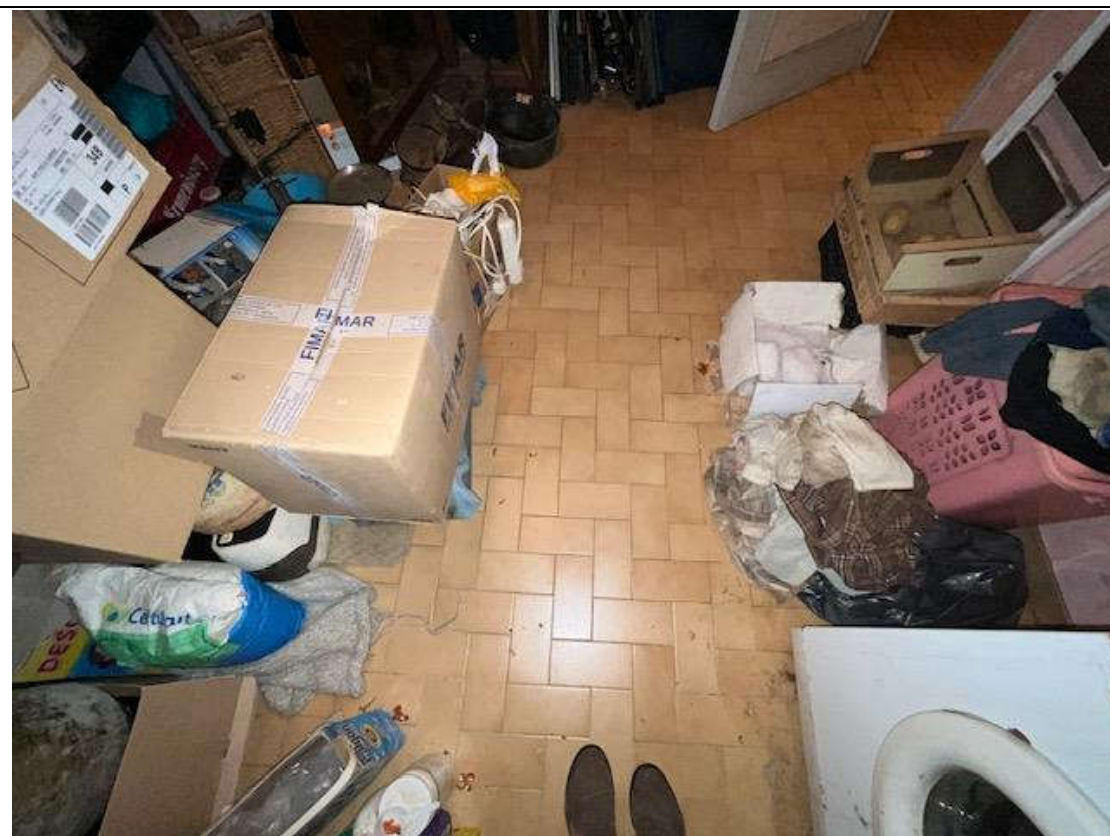
La pièce s'éclaire par un plafonnier.

Elle est ajourée par une fenêtre en bois et simple vitrage avec volets bois.

Il n'y a pas de dispositif de chauffage ni de placard encastré.







CHAMBRE 2 :

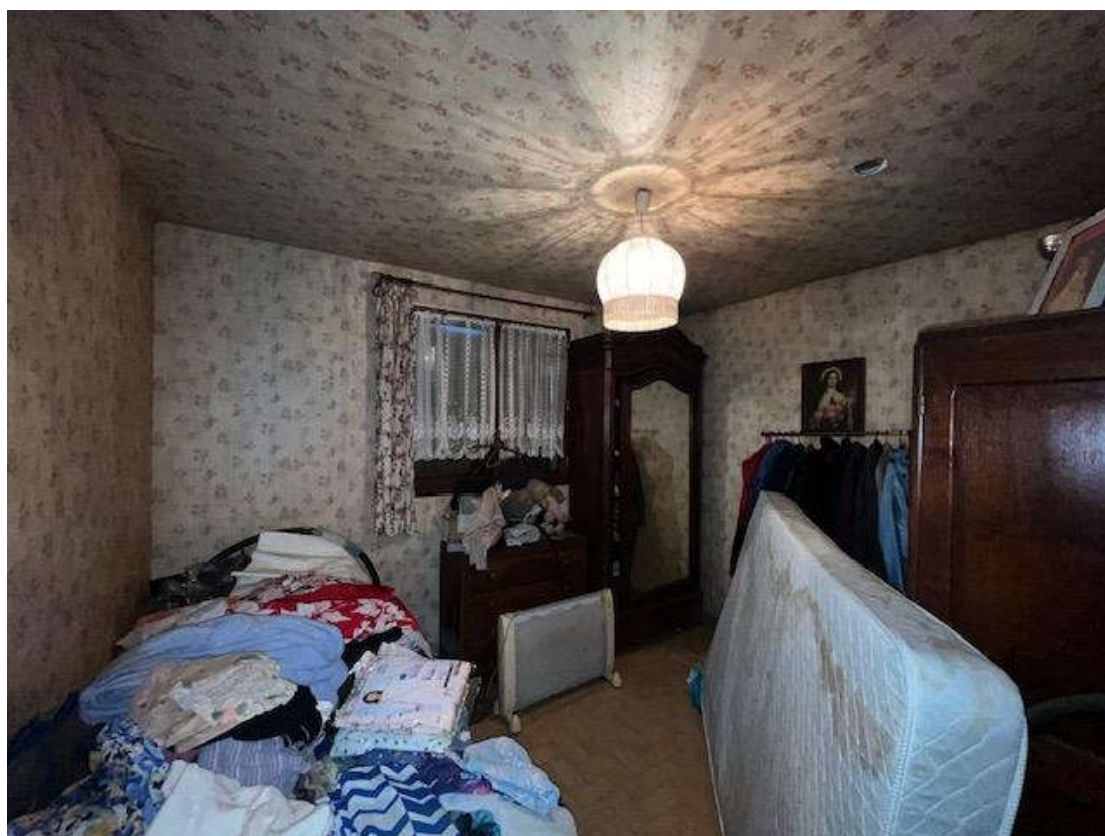
Depuis le couloir, l'accès se fait par une porte en bois rase.

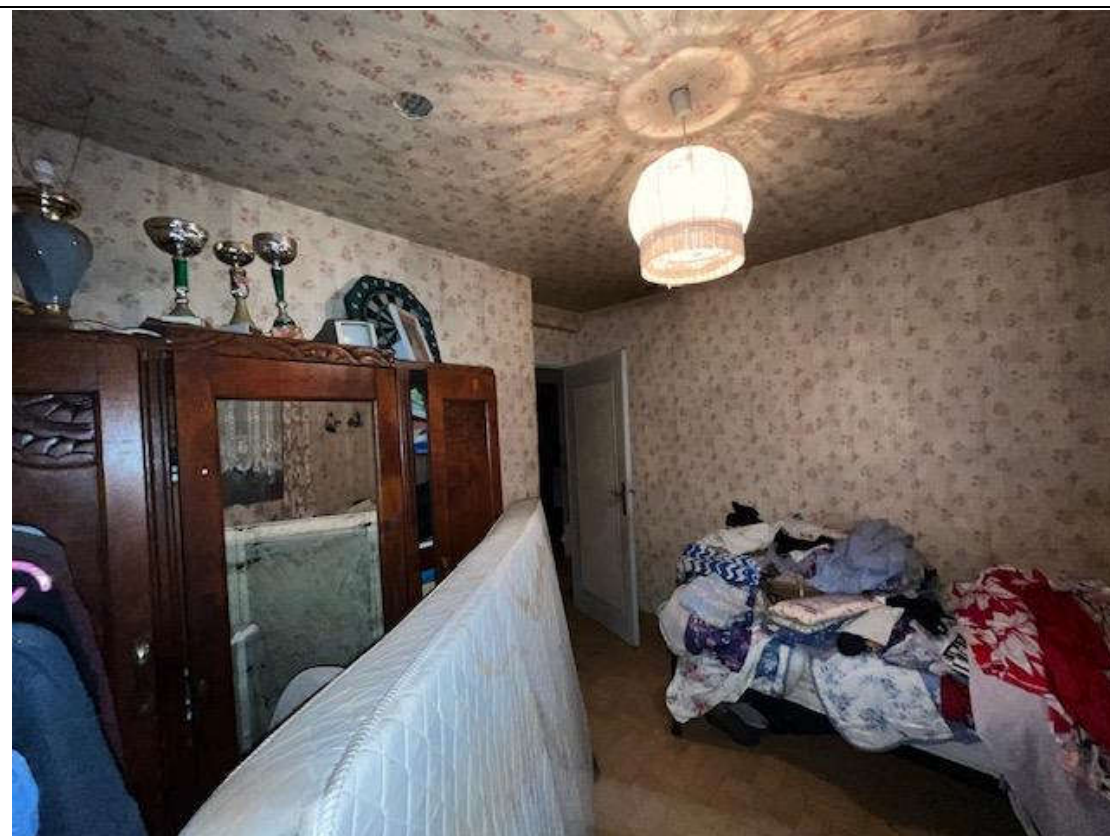
Le sol est carrelé à l'identique du couloir et de l'entrée. Les murs et le plafond sont tapissés.

La pièce s'éclaire par un plafonnier.

Elle est ajourée par une fenêtre en bois et simple vitrage avec volets bois.

Il n'y a pas de dispositif de chauffage ni de placard encastré.





SALLE DE BAIN :

Depuis le couloir, l'accès se fait par une porte en bois rase.

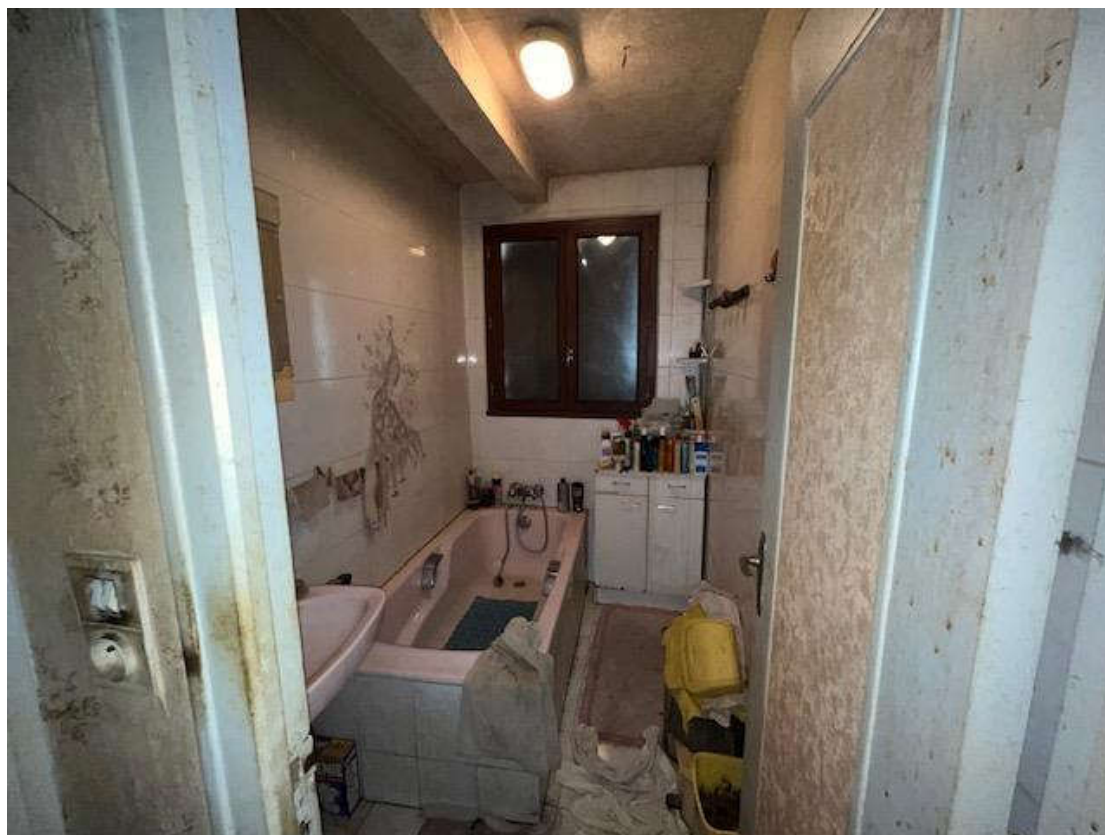
Le sol est carrelé. Les murs sont faïencés jusqu'au plafond. Celui-ci est tapissé et taché.

La pièce reçoit un lavabo et une baignoire avec tablier carrelé en grès rose.

Elle est ajourée par une fenêtre composée de deux vantaux en bois et simple vitrage avec volets bois.

Elle s'éclaire par le plafonnier.

Il n'y a pas de dispositif de chauffage.







CHAMBRE 3 :

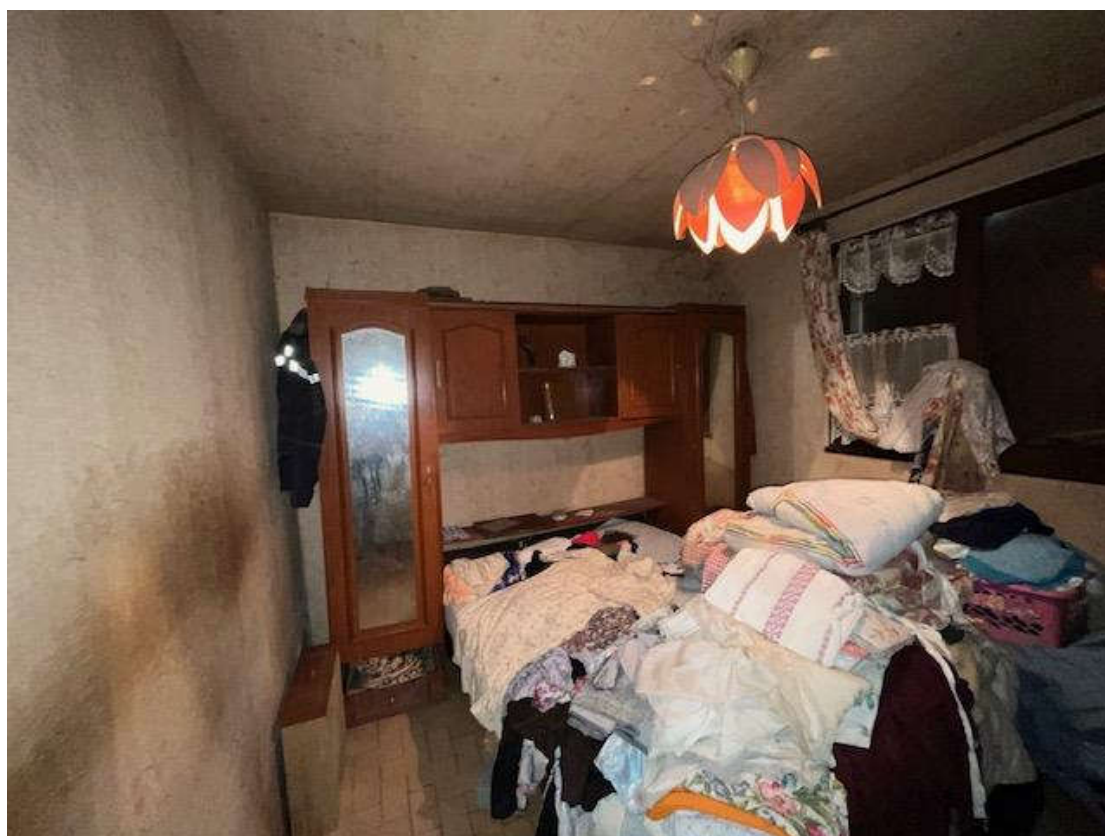
Depuis le couloir, l'accès se fait par une porte en bois rase.

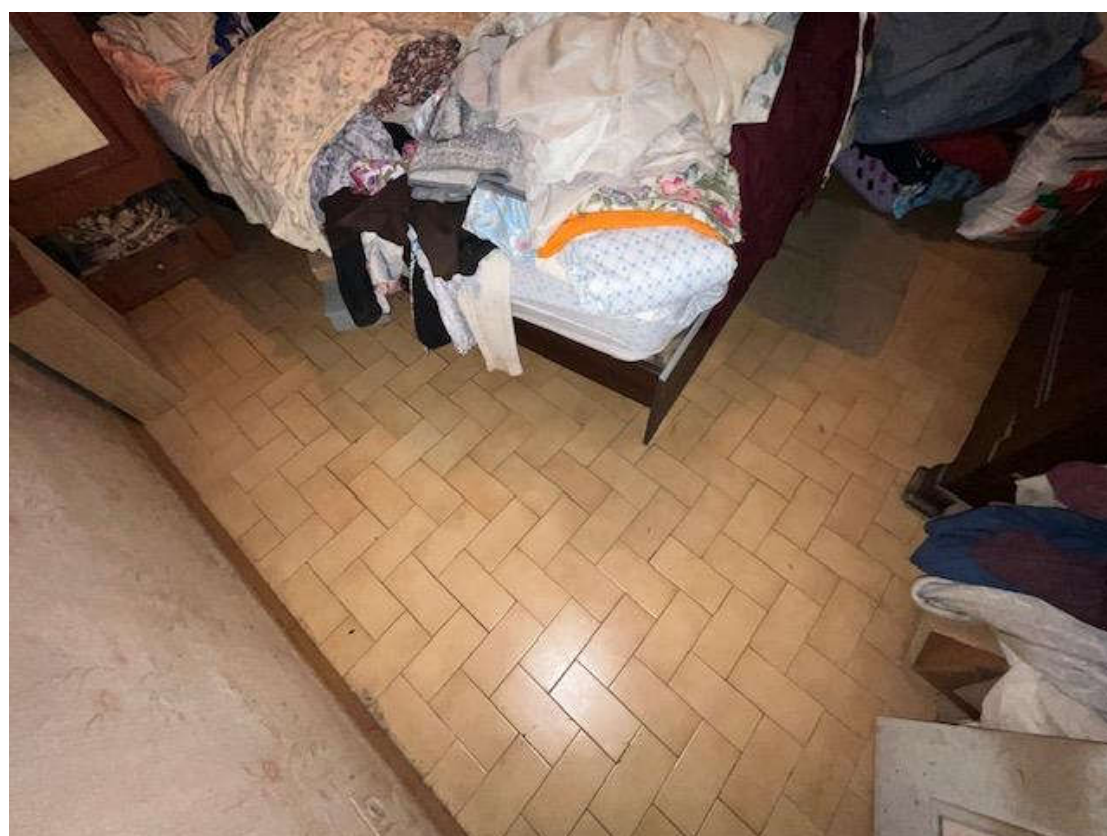
Le sol est carrelé à l'identique du couloir et de l'entrée. Les murs et le plafond sont tapissés.

La pièce s'éclaire par un plafonnier.

Elle est ajourée par une fenêtre en bois et simple vitrage avec volets bois.

Il n'y a pas de dispositif de chauffage, ni de placard encastré.







CHAMBRE 4 :

Depuis le couloir, l'accès se fait par une porte en bois rase.

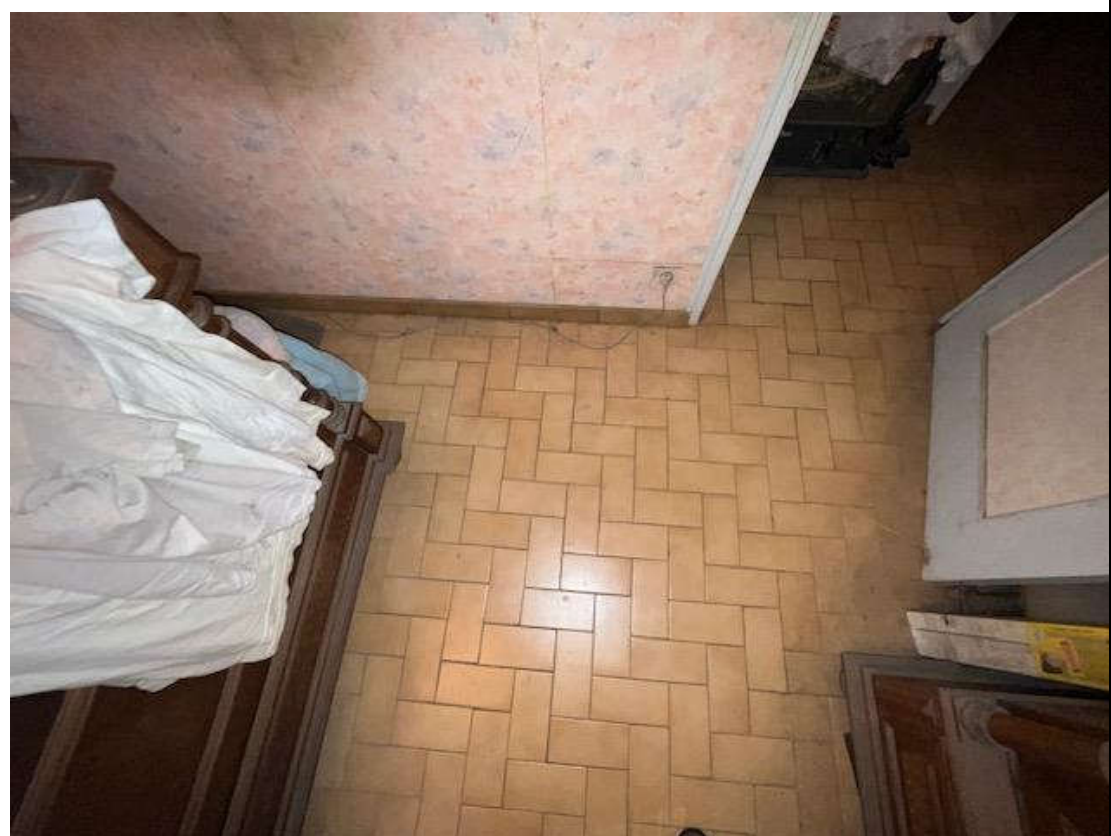
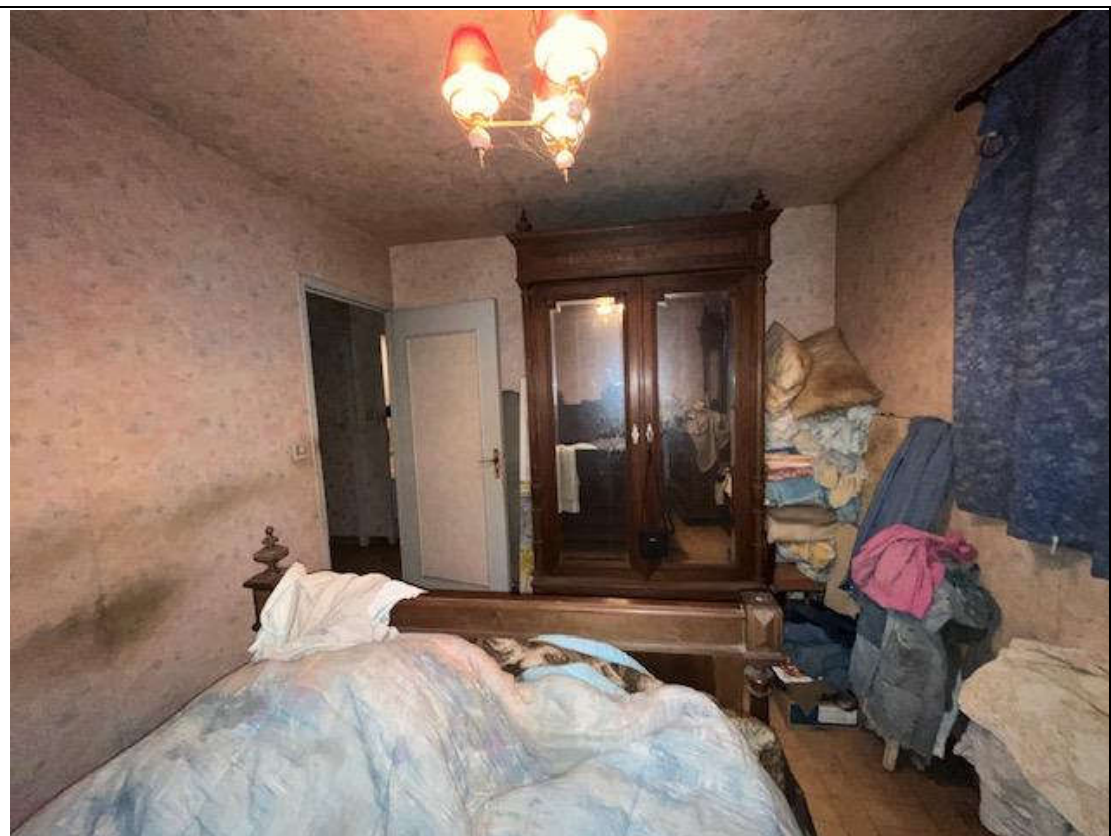
Le sol est carrelé à l'identique du couloir et de l'entrée. Les murs et le plafond sont tapissés.

La pièce s'éclaire par un plafonnier.

Elle est ajourée par une fenêtre en bois et simple vitrage avec volets bois.

Il n'y a pas de dispositif de chauffage, ni de placard encastré.







CUISINE :

Il s'agit d'une pièce traversante depuis l'entrée et depuis le couloir. Elle est accessible de chaque côté par une porte en bois rase.

Elle est carrelée à l'identique du couloir et de l'entrée. Les murs et le plafond sont tapissés.

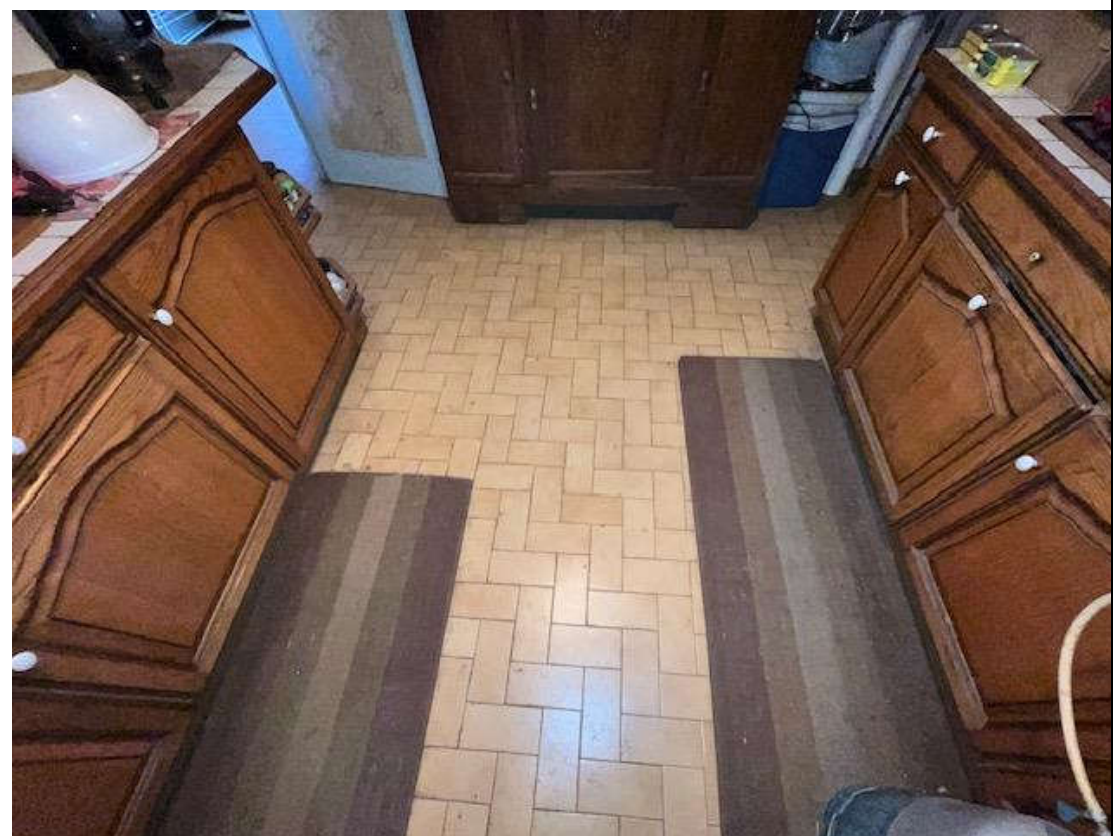
La pièce est équipée d'un mobilier en bois massif.

La cuisine est ajourée par une porte-fenêtre avec contre-porte. Le tout est en bois et simple vitrage avec volets bois.

L'éclairage se fait par le plafond.

Il n'y a pas de système de chauffage.









COMBLES :

Comme indiqué celles-ci sont accessibles depuis une trappe avec escalier métallique articulé qui s'ouvre dans le couloir.

Je prends une photographie.



Mes opérations étant terminées, je me suis retiré. Les photographies des lieux sont intégrées au présent procès-verbal.

Et de ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Xavier DECROIX DARUT

