



Société Civile d'Huissier de Justice
14 COURS JEAN JAURES 34120 PEZENAS
TEL : 04.67.98.15.26 FAX : 04.67.98.27.77
Site web : www.huissier-pezenas-34.fr Email : scp.gassenc@wanadoo.fr

Dossier N° V19842.00

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT ET LES SEPT ET HUIT DECEMBRE

PROCES VERBAL DESCRIPTIF



PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT ET LES SEPT ET HUIT DECEMBRE

A LA REQUETE DE

S.A. B.N.P. PARIBAS, au capital de 2 475 479 796 euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 662042449, dont le siège social est 16 Boulevard DES ITALIENS 75000 PARIS, prise en la personne de son président domicilié en cette qualité au dit siège

Ayant pour avocat la SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER, avocats au barreau de Paris, 8 rue Hanobre 75002 PARIS

Et pour avocat postulant la SELARL ABMD Me Virginie ALCINA, avocat au barreau de Béziers, 2 boulevard Jean Moulin 34500 BEZIERS

Agissant en vertu :

- *d'un acte notarié dument en forme exécutoire en date du 27/02/2009 reçu par Maître MELLAC Notaire à SERVIAN*
- *des dispositions des articles R 322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution*

A l'encontre de la SCI AFAC, Société Civile au capital de 2000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 510 219 397 AYANT SON SIÈGE Château de l'Hermitage de Combas 34290 SERVIAN, représentée par son gérant Monsieur RECH Alexandre domicilié en cette qualité au dit siège

Faisant suite à un commandement de payer valant saisie immobilière signifié en date du 20/11/2017.

Le délai de 8 jours prévu par l'article R 322- 1 étant expiré

Nous soussignés Maîtres Arnaud AYRAL et Jérôme BESSIERE, Huissiers de Justice Associés au sein de la SCP GASSENC, BESSIERE, GUILLET-FORTIN, AYRAL dont le siège est 14 cours Jean Jaurès à Pézenas.

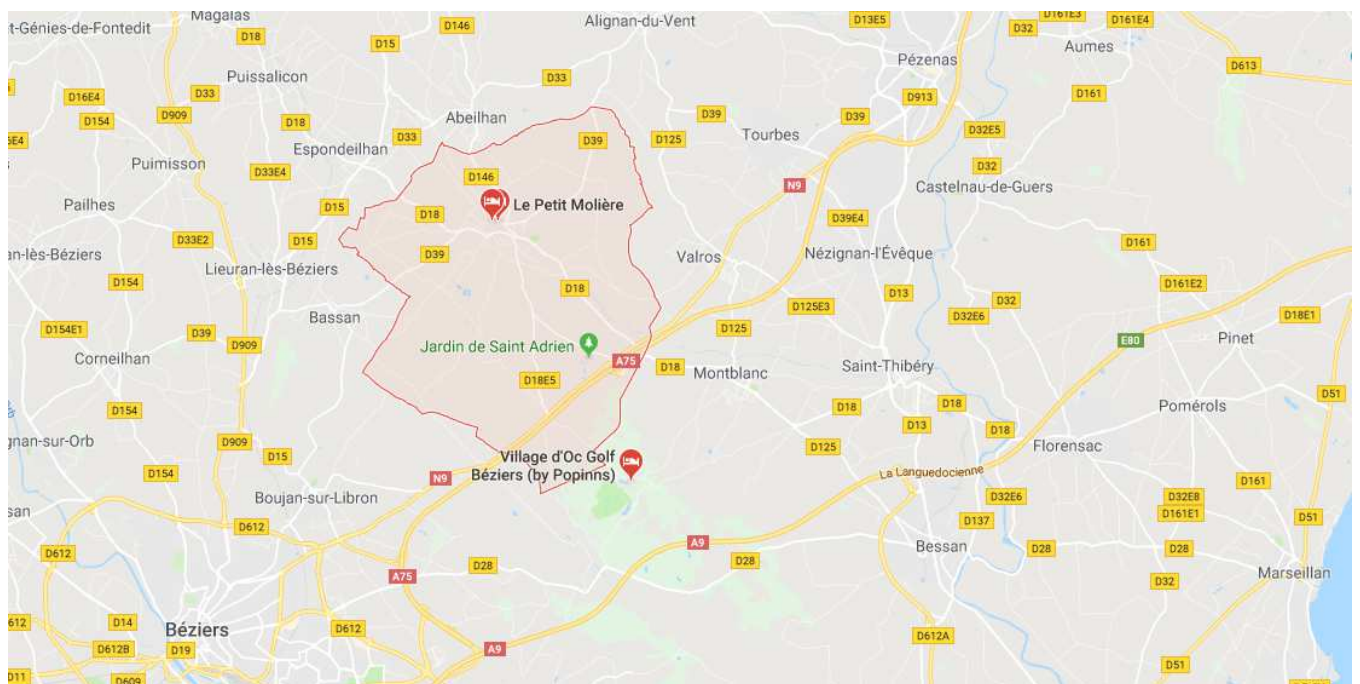
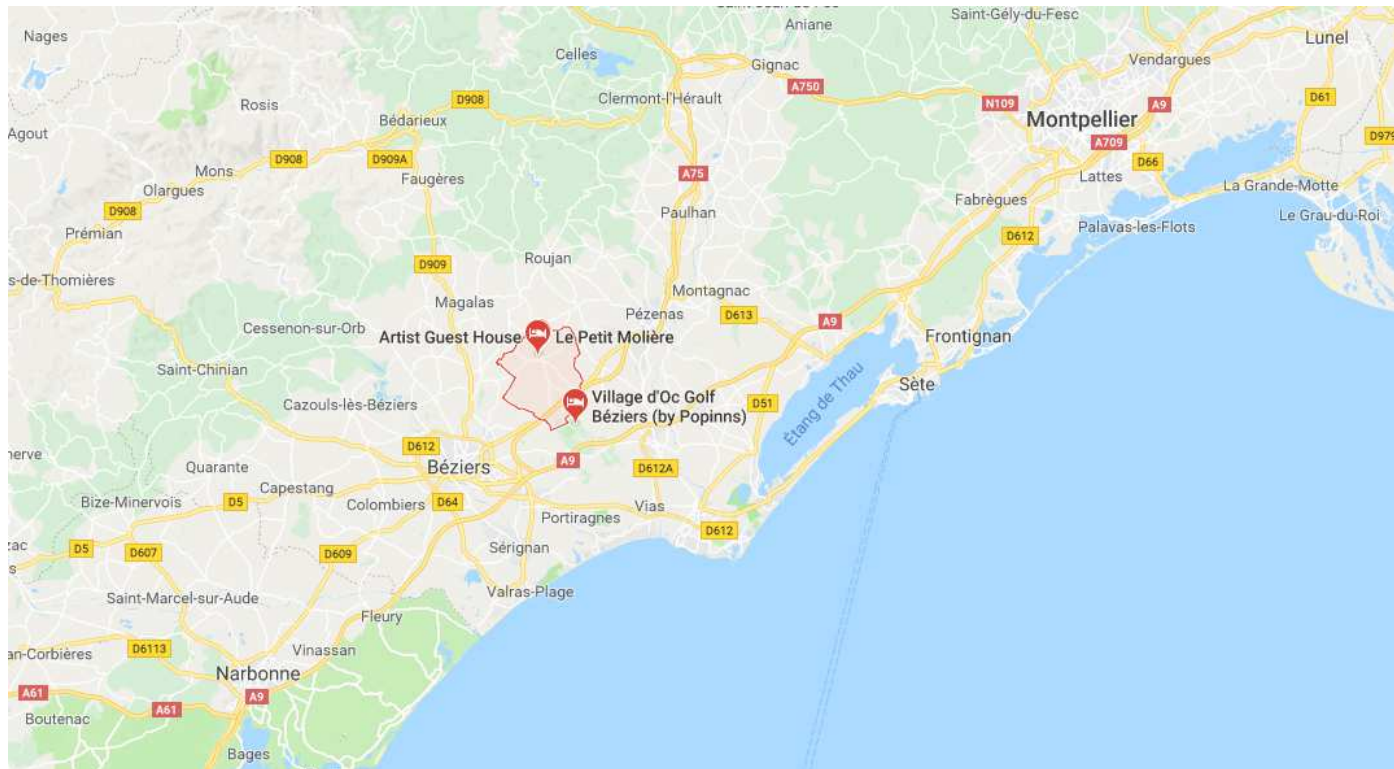
Certifions avoir procédé aux opérations suivantes :

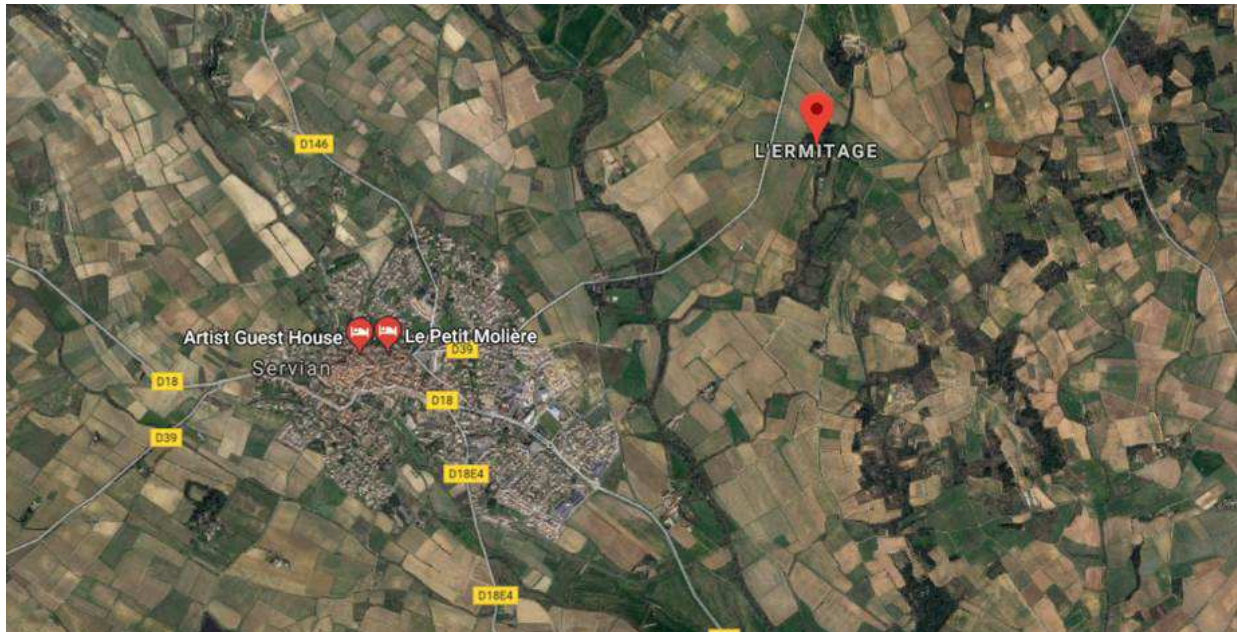
Nous nous sommes présentés les 7 et 8 décembre 2017 commune de SERVIAN, château l'Hermitage de Combas.

Nous avons été assisté dans nos opérations par monsieur Cyril Cebe du cabinet Arcole expertise accompagné de l'un de ses collègues, chargés des diagnostics

Nous avons rencontré monsieur RECH Alexandre, gérant de la SCI AFAV et nous avons procédé au descriptif suivant en sa présence, étant précisé que les opérations de recherche sur l'environnement et la situation de l'immeuble ont été réalisé ultérieurement en mon étude.

L'Hermitage de Combas est situé sur la commune de SERVIAN, dans le département de l'Hérault.





Cette commune compte 4300 habitants environ.

Elle est située à proximité de l'axe sud /nord et des agglomérations de Béziers et de Montpellier

La commune est située à 25 km de la Mer Méditerranée et à 50 km des montagnes du Haut-Languedoc. Elle est également à équidistance entre Béziers et Pézenas.

Elle est située à proximité d'un nœud autoroutier entre l'A9 et l'A75.

Servian est doté d'un ensemble de services publics (crèche, écoles, collège, centre de loisirs, Espace jeunesse, établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes).

Monsieur RECH nous a communiqué les quelques informations suivantes sur l'historique du château :

Les premiers vestiges révèlent que le site a été occupé au néolithique, à l'âge de bronze et à l'époque gallo-romaine du 1^{er} et 2^{ème} siècle après JC.

Des fouilles effectuées en 1963 attestent de l'implantation d'une grande villa romaine.

On note également la présence d'une chapelle pré-castrale vers l'an 1000.

En 1110, Combas ayant protégé des hérétiques Cathares sera soumis au Pape et remis au Roi par Simon de Montfort.

En 1494, le roi Charles VIII vend Combas pour financer la guerre d'Italie.

Le prieuré de Combas est cité dès 1611 ; la légende voudrait que Molière ait joué des pièces pour le propriétaire de l'époque.

En 1694, le fief était tenu par Charles de Montagut Puis par Alphonse de Montagut en 1704.

Combas apparaît sur la carte de Cassini.

A la révolution, le fief est démantelé.

Après diverses ventes, le château est acquis en 1826 par le Marquis Thézan de Saint Geniez qui remanie fortement le château qu'il renomme l'Hermitage et qui crée le domaine viticole.

Trois autres marquis et un Duc vont lui succéder. Le dernier descendant le lèguera en 1947 à un de ses cousins le célèbre académicien et écrivain français Antoine de Lévis Mirepoix.

En 1995, le propriétaire se sépare des terres viticoles et réaménage les dépendances pour l'accueil des touristes.

Monsieur RECH nous communique les données techniques suivantes :

Superficie : 5 ha de par cet jardins, ruisseau de Combas traversant le domaine

Surface habitable : ensemble de près de 4000 m2 comprenant un château d'environ 1900 m2 soit une quarantaine de pièces et 2000 m2 de diverses dépendances.

Château érigé vers 1260 sur une villa romaine du 1^{er} siècle ; château remanié en 1832 avec la construction des dépendances, deux tours rondes dont une crénelée, clocheton et chapelle du 19^{ème} siècle.

Pas de classement historique

Equipements : tennis extérieur en dur, piscine principale chauffée, piscine dans dépendance, parking goudronné 40 places

Exploitation partielle en résidence de tourisme avec 24 appartements, un restaurant, une grande salle de réception.

Eau : forage 54 m3 / h, château d'eau 120 m3 et réserve incendie 120 m3

Electricité : EDF 102 kva

Assainissement : fosse septique toutes eaux rejetant dans le ruisseau (entretien 2 fois par an ; dernier entretien aout 2017)

Chauffage : château central fuel et chauffage électrique ; dépendances avec chauffage électrique

Toitures : la quasi-totalité en tuiles romaines et partie ardoise ; charpente bois d'origine

Monsieur RECH me précise qu'il existe un preneur commercial sur une partie de l'ensemble immobilier ; il s'agit de la SARL CHARMING CHATEAU dont le siège est à l'Hermitage de Combas 34290 SERVIAN.

Il me précise que le bail commercial a commencé à courir le 1^{er} mars 2009 pour se terminer le 28 février 2018 et que le montant annule hors TVA est de 144 000.00 euros.

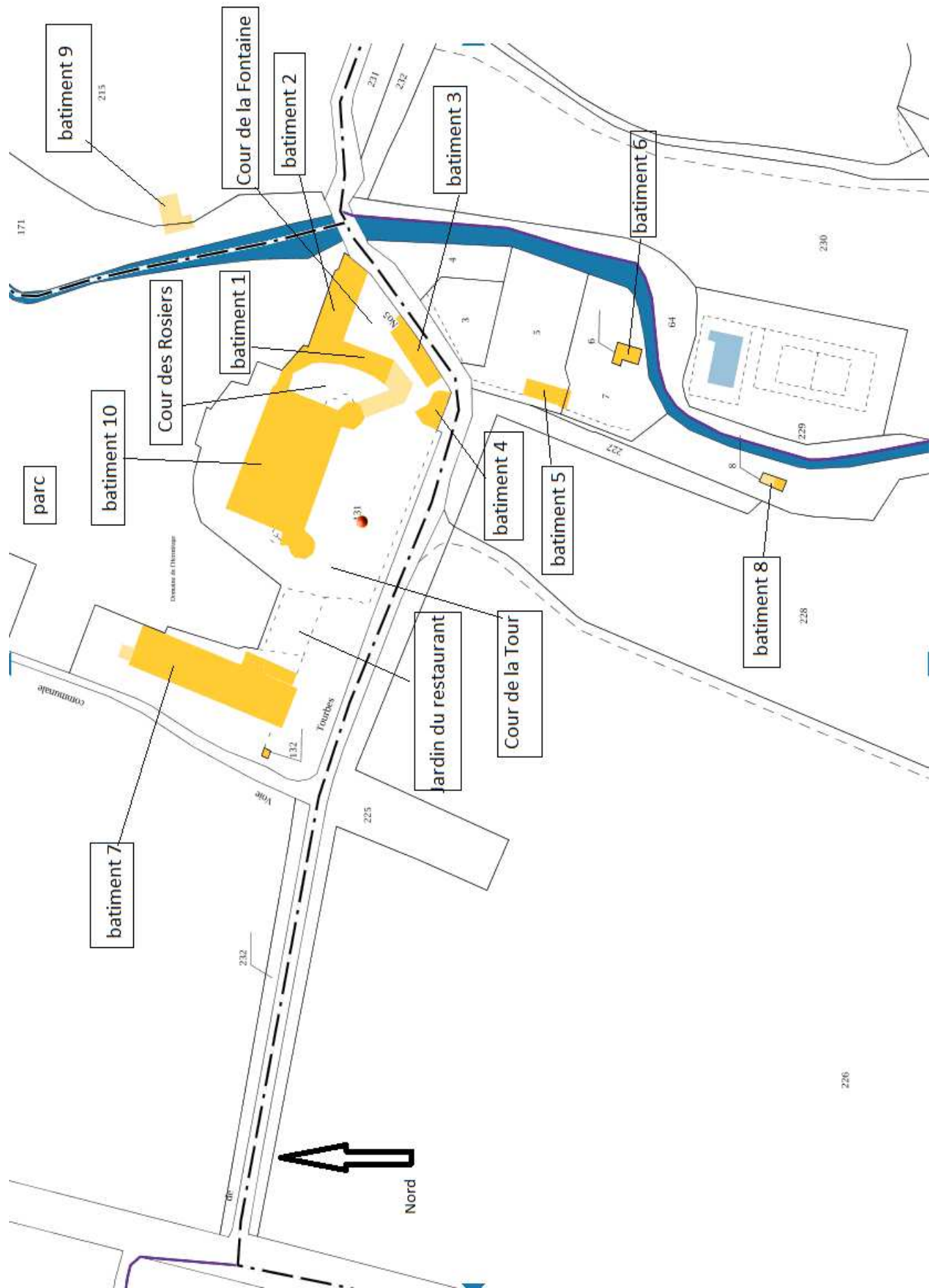
Monsieur RECH me précise qu'il occupe à usage d'habitation principale avec sa famille une partie du bâtiment du château (appartements du 1^{er} et 2^{ème} étage) et que cette partie dépend du bail commercial signé avec la SARL CHARMING CHATEAU.

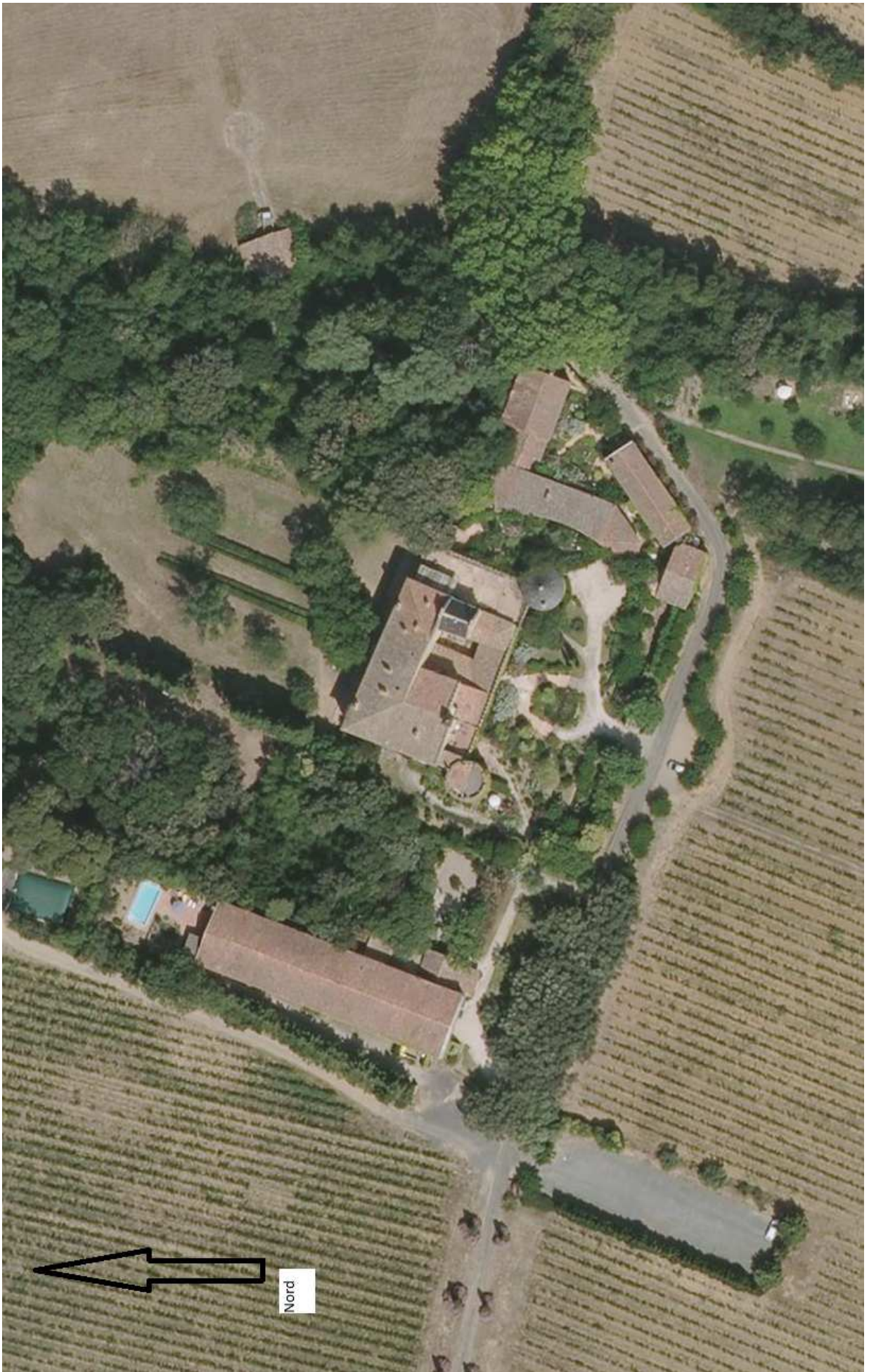
Maître AYRAL a procédé au descriptif de l'intérieur des bâtiments, Maître BESSIERE a procédé au descriptif de l'extérieur de l'ensemble immobilier.

Précision est ici faite que les croquis de l'intérieur des bâtiments qui sont intégrés dans le présent procès-verbal sont à titre indicatif, sans échelle et non cotés.

J'ai intégré au présent procès-verbal :

- un extrait de plan cadastral sur lequel j'ai désigné les différentes parties et batiments du domaine*
- une vue aérienne générale avant de visualiser cette disposition*
- un extrait de plan cadastral sur lequel j'ai matérialisé en vert clair et désigné par leurs références les différentes parcelles faisant l'objet du présent descriptif*







L'Hermitage de Combas est situé entre Servian et Alignan du Vent.

Il s'agit d'un ensemble d'immeubles bâtis (que je dénommerais « domaine » par la suite) érigé autour d'un bâtiment central dit Le Château (bâtiment 10) et de parcelles non bâties.

Cet ensemble immobilier est situé à proximité de la route départementale D39.

De cette route on y accède en empruntant le chemin rural communal dit « de la Matte ». Ce chemin rural borde le côté Sud puis Est du domaine.

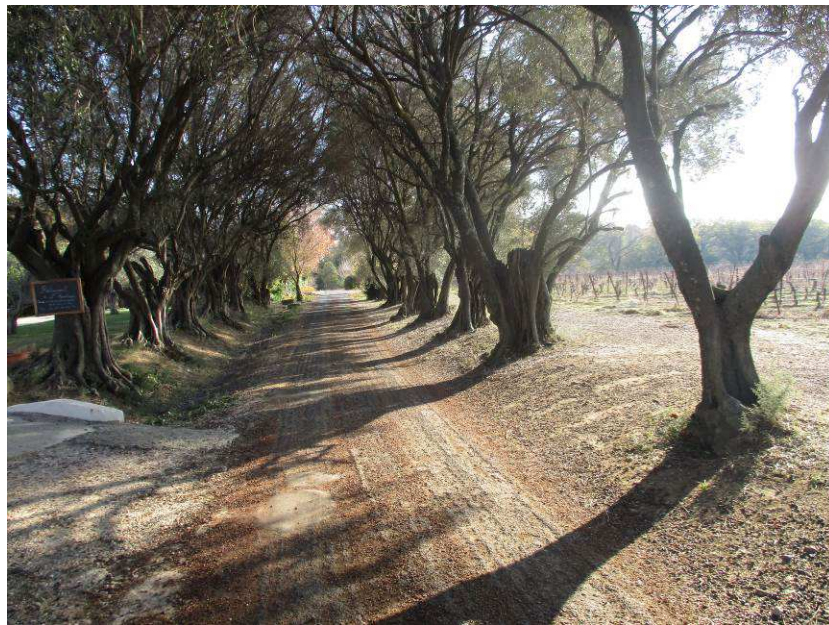
La partie du chemin rural allant de la route RD 39 au domaine est bordée de chaque cotés par la parcelle AW 232 et une partie de la parcelle AZ 225.

Ces deux bandes de terre sont plantées chacune d'une haie de cyprès avec présence de massifs de lauriers intercalés entre lesdits cyprès.

La présence de ces deux haies donne une apparence d'allée arborée à ce chemin rural.

En arrivant devant le côté Sud bâtiments, le chemin rural est bordé par deux haies d'oliviers, plantés sur les parcelles AW 131 et AZ 225 et 227.





Le chemin rural longe ensuite le côté Est du domaine et sépare l'ensemble immobilier d'autres parcelles plus au Sud.

En arrivant depuis la RD 39 par le chemin rural, on trouve à droite une aire de stationnement érigée sur la parcelle AZ 225.

A gauche se trouvent les corps de bâtiments.

Le premier bâtiment est une ancienne cave vinicole réaménagée (dit bâtiment 7).

Cette cave est séparée du château par deux jardins : un jardin attenant à la cave (dit jardin du restaurant) et un deuxième attenant au château (dit Cour de la Tour).

Ces deux jardins sont séparés par un mur de clôture approximativement perpendiculaire au chemin rural de la Matte.

Entre la cave (bâtiment 7) et le jardin attenant (jardin du restaurant) d'une part et le chemin rural de la Matte d'autre part, se trouve une petite esplanade avec allée en béton désactivé et gravillons, pelouse et oliviers.

L'allée permet l'accès à la cave et au jardin du restaurant, ainsi qu'au jardin « Cour de la Tour », auquel on accède par une grille présente dans le mur de clôture.

En continuant sur le chemin rural de la Matte, on longe le mur de clôture du château et on arrive au portail d'accès à l'esplanade du château.

Le château est situé en retrait de la voie publique, la façade principale faisant face au portail d'entrée.

Le côté droit de cette esplanade est constitué d'un petit parking.

Ce parking est clos par le mur de clôture bordant le chemin rural, par un des murs du bâtiment 4, et par le mur de clôture de la Cour des Rosiers.

En poursuivant le cheminement sur le chemin rural de la Matte, on passe devant le bâtiment 4, situé à l'angle du domaine.

On longe ensuite le corps du bâtiment 3.

La façade du bâtiment 3 se prolonge d'un mur de clôture reliant les bâtiments 3 et 2.

Ce mur de clôture est percé d'une grille permettant l'accès depuis la voie publique à la « Cour de la Fontaine ».

Le mur Nord du bâtiment 2 clos le côté Nord du domaine.

Ce mur se prolonge d'un mur de clôture rejoignant la façade arrière du bâtiment 10 (le château).

A l'intérieur de cet ensemble immobilier, se trouve le bâtiment 1 ; ce bâtiment est situé entre la « Cour de la Fontaine » et la « Cour des Rosiers ».

Au Sud du domaine se trouvent plusieurs parcelles où se situent la piscine le tennis et plusieurs petits bâtiments.

Le château d'eau alimentant le domaine, situé sur la parcelle AZ 233, est situé à l'écart.