

**SCP LE DOUCEN - CANDON &
ASSOCIÉS**

Commissaires de Justice

8 Place de la Comédie

34000 Montpellier

☎ 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

EXPEDITION

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

COUT DE L'ACTE
(Décret n° 2016-230 du 26-02-
2016)

Total T.T.C. Euros 542.20



MD42272_96

21/0569 - SCI ADAM - COTSAFTIS

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX ET LE DIX NEUF AOÛT DIX-NEUF AOUT

A PARTIR DE QUINZE HEURES

A la demande de :

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

Prise en son établissement sis 7 rue André Michel à 34000 MONTPELLIER.

Représenté par Maître Guillaume LARCENA, es qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de :

Monsieur Jean Alexandre Marie COTSAFTIS né le 03/04/1936, de nationalité française, domicilié 8 rue Saint Pierre 11230 CHALABRE ;

Désigné à ladite fonction suivant jugement prononçant la liquidation judiciaire rendu par le Tribunal de Commerce de Montpellier en date du 08/03/1996 ; venant aux droits de Maître Luc MARION suivant ordonnance présidentielle en date du 18/01/2018.

Madame Joëlle Lucienne DENIS épouse COTSAFTIS née le 13/04/1942 à SOUK EL ARBA (TUNISIE), de nationalité française, domiciliée 8 rue Saint Pierre 11230 CHALABRE

Désigné à ladite fonction suivant jugement rendu par le Tribunal de Commerce de Montpellier en date du 29/05/1998 ; venant aux droits de Maître Luc MARION suivant ordonnance présidentielle en date du 18/01/2018.

Pour lesquels domicile est élu au Cabinet de Maître Emmanuelle MASSOL, Avocat au Barreau de Montpellier, membre de la SELARL AMMA AVOCATS ayant son siège social 8 rue André Michel à 34000 MONTPELLIER, qui se constitue sur la présente poursuite, au cabinet duquel pourront être notifiées toutes significations relatives à la procédure.

A l'encontre de

Monsieur COTSAFTIS Jean Alexandre Marie né le 03/04/1936 à MONTPELLIER (FRANCE), de nationalité française, domicilié 8 RUE SAINT PIERRE à 11230 CHALABRE

Madame COTSAFTIS Joëlle Lucienne née DENIS le 13/04/1942 à SOUK EL ARBA (TUNISIE), de nationalité française, domiciliée 8 RUE SAINT PIERRE à 11230 CHALABRE

Agissant en vertu :

De la minute d'une ordonnance rendue sur requête par la Présidente du Tribunal Judiciaire de Montpellier en date 02/05/2022 faisant suite à une requête en date du 24/03/2022 présentée le 22/04/2022.

Faisant suite à :

De précédents passages à l'adresse des biens, objet de la présente procédure, afin de déterminer l'emplacement des lots et obtenir toutes informations relatives à l'identité du syndic de copropriété et des occupants ;

Un affichage invitant à prendre contact avec mon Etude placardée sur chacune des portes de garage. L'emplacement des lots et l'identité du syndic ayant été identifiés ;

Monsieur BENBABAALI Mohamed ayant réagi et indiqué être locataire desdits lots par l'intermédiaire de la SCI FAMILY LOC ayant son siège 136 AVENUE DE TOULOUSE à 34000 MONTPELLIER.

Rendez-vous ayant été convenu pour ce jour et heure avec Monsieur BENBABAALI par courriel afin que ce dernier puisse procéder à l'ouverture et permettre la visite.

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 8 Place de la Comédie à 34000 MONTPELLIER,

Certifie m'être rendu ce jour à l'adresse des lots propriété de Monsieur Jean COTSAFTIS, situés 39 rue de la Figairasse – Résidence Le Clos de l'Etoile à 34070 MONTPELLIER ; afin de procéder à leur description.

Ou j'ai procédé et constaté ce qui suit :

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

Arrivé sur place, je rencontre Monsieur Mohamed BENBABAALI, locataire ainsi déclaré.

Je lui décline mes nom, prénom et qualité.

Monsieur BENBABAALI sollicite immédiatement un justificatif de notre intervention.

Je lui précise l'objet de notre mission, lui présente la minute de l'ordonnance me commettant et lui signifie copie de ladite ordonnance et de sa requête sur le champ pour le compte de la société dont il me déclare être gérant et dont il m'a indiqué qu'elle était locataire des lots objet du présent procès-verbal.

Monsieur BENBABAALI me demande en désignant Monsieur GUARINIELLO qui m'accompagne.

Je lui présente alors Monsieur Marc GUARINIELLO, diagnostiqueur. Je précise à Monsieur BENBABAALI qu'il s'agit là d'une disposition de l'ordonnance.

Monsieur BENBABAALI procède à l'ouverture de la porte du garage lot 93.

Les biens immobiliers dont s'agit sont situés :

COMMUNE de : MONTPELLIER (HERAULT), dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé **Le Clos de l'Etoile**, cadastré en ladite commune section IY numéro 172, pour une contenance cadastrale de 1 hectare 17 ares et 28 centiares situé 39 rue de la Figairasse – Résidence Le Clos de l'Etoile à 34070 MONTPELLIER

Constituant les lots numéro :

-Quatre-vingt-treize (93) représentant les 6/10000ème et

-Cent trente-six (136) représentant les 6/10000ème de la propriété du sol et des parties communes générales suivant le règlement de copropriété et l'état descriptif de division établi par Maître Maurice DIJON, notaire à MONTPELLIER (Hérault) en date du 09/05/1960, publié à la conservation des hypothèques de MONTPELLIER (Hérault) le 11/05/1966 au volume 714 sous le numéro 15.

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

Certifié conforme aux documents cadastraux.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Le bien ci-dessus désigné appartient à : Monsieur COTSAFTIS Jean, Alexandre, Marie, né le 03/04/1936 à MONTPELLIER (34), de nationalité française, domicilié 8 RUE SAINT PIERRE à 11230 CHALABRE

DESCRIPTION :

Lot n° 93 au bâtiment B2

Composition/ Etat des lieux :

Un garage situé au bâtiment B2, en rez de la voie privée de la résidence et désigné « sous-sol » dans le règlement de copropriété. Ladite voie privée est située en pied des façades Sud des bâtiments, en parallèle de la Rue de la Figairasse.

Ledit garage est fermé. Première porte à main droite en entrant dans le bâtiment B2 par sa façade Sud. (Photo 1)

La porte métallique s'ouvre et se referme correctement. La serrure est située sur la poignée. Elle fonctionne.

Le sol est couvert d'une dalle béton brute, en état d'usage. (Photo 2)

Les murs sont constitués de voiles béton affectés de quelques coulures. Les surfaces de voiles sont couvertes d'une peinture blanche non homogène. Présence de microfissurations à dominante verticale çà et là. (Photos 3 et 4)

La surface de plafond est constituée de la sous-face de plancher de l'étage supérieur, en état d'usage. Les prédalles sont peintes en blanc. La teinte n'est pas parfaitement homogène. Présence de microfissures. (Photo 5)

Dans le fond du garage, diverses conduites cheminent tant en plafond, que de manière verticale contre voile. A proximité desdites conduites, les surfaces de plafond sont affectées de stigmates d'infiltrations. (Photos 6 et 7)

Présence de deux arrivées électriques en plafond dépourvues d'équipement. (Photos 8 et 9). Il est donc émis toutes réserves quant au fonctionnement.

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

Superficie : 36.10 m2. Mesures effectuées par Monsieur Marc GUARINIELLO de l'entreprise MAG EXPERTISE, Diagnostiqueur.

Lot n° 136 au bâtiment D1

Composition/ Etat des lieux :

Un garage situé au bâtiment D1, en rez de la voie privée de la résidence et désigné « sous-sol » dans le règlement de copropriété. Ladite voie privée est située en pied des façades Sud des bâtiments, en parallèle de la Rue de la Figairasse.

Ledit garage est fermé. Première porte à main droite en entrant dans le bâtiment D1 par sa façade Sud. (Photo 10)

Une porte métallique avec serrure sur poignée. Monsieur BENBABAALI procède à l'ouverture. La serrure fonctionne. La porte s'ouvre et se referme correctement.

A l'intérieur, la surface du sol est couverte d'une dalle béton dont les parties visibles sont en état d'usage, couverte de salissures, petits débris et végétaux inertes. (Photos 11 et 12)

Les revêtements de murs sont constitués de voiles béton peints de couleur crème. La teinte n'est pas parfaitement homogène. (Photos 13 et 14)

Le revêtement du plafond est constitué de la sous-face de plancher de l'étage supérieur, constitué de prédalles. La surface est peinte de couleur crème, en état. (Photo 15)

Présence de deux arrivées électriques en plafond pourvues d'ampoules qui fonctionnent. (Photos 16 et 17)

Sous l'interrupteur, présence d'une prise sur laquelle il est émis toutes réserves quant à son fonctionnement.

A l'angle du garage, en son fond, des conduites cheminent. A proximité des canalisations, la sous-face de plancher est affectée de stigmates d'inondation. (Photo 18 et 19)

Des fissures à dominante verticale sont visibles sur certaines parties de voile, et ce, sur toute la hauteur.
(Photos 20 à 23)

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

Superficie : 36.04 m2. Mesures effectuées par Monsieur Marc GUARINIELLO de l'entreprise MAG EXPERTISE, Diagnostiqueur.

Renseignements fournis :

Préalablement à la visite de ce jour, Monsieur BENBABAALI Mohamed avait déclaré être locataire desdits lots par l'intermédiaire de la SCI FAMILY LOC ayant son siège 136 AVENUE DE TOULOUSE à 34000 MONTPELLIER dont il est le gérant avec son épouse ;

Que le loyer convenu est de 85 euros par mois par garage.

Monsieur BENBABAALI m'indique qu'il existe des baux qui seront, le cas échéant, communiqués par son avocat.

Pour information et sous toutes réserves, le syndic fait état d'un montant de charges de 260 euros environ pour les deux lots.

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

- Dossier de diagnostics techniques
- Certificat de superficie
- Etat du bâtiment relatif à la présence de termites
- Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis
- Etat des risques et pollutions
- Attestation sur l'honneur

SITUATION JURIDIQUE ET OCCUPATION :

Aux dires de Monsieur BENBABAALI, les lots sont loués à la SCI FAMILY LOC, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 831 220 181 ayant son siège 136 AVENUE DE TOULOUSE à 34000 MONTPELLIER dont il est le gérant avec son épouse.

Les garages sont encombrés d'effets mobiliers propriété des « occupants/locataires ».

Au jour de la rédaction du présent procès-verbal, les baux ne nous ont pas été communiqués.

Le syndic de la copropriété est la SARL HERAULT IMMOBILIERE DE GESTION, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 379 253 602 ayant son siège 38 Boulevard RABELAIS à 34000 MONTPELLIER.

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



Pierre CANDON

Photo 1



Photo 2

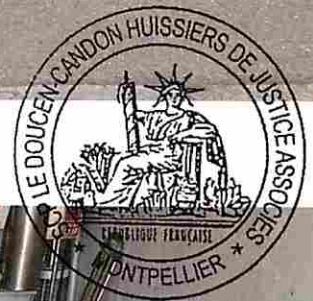
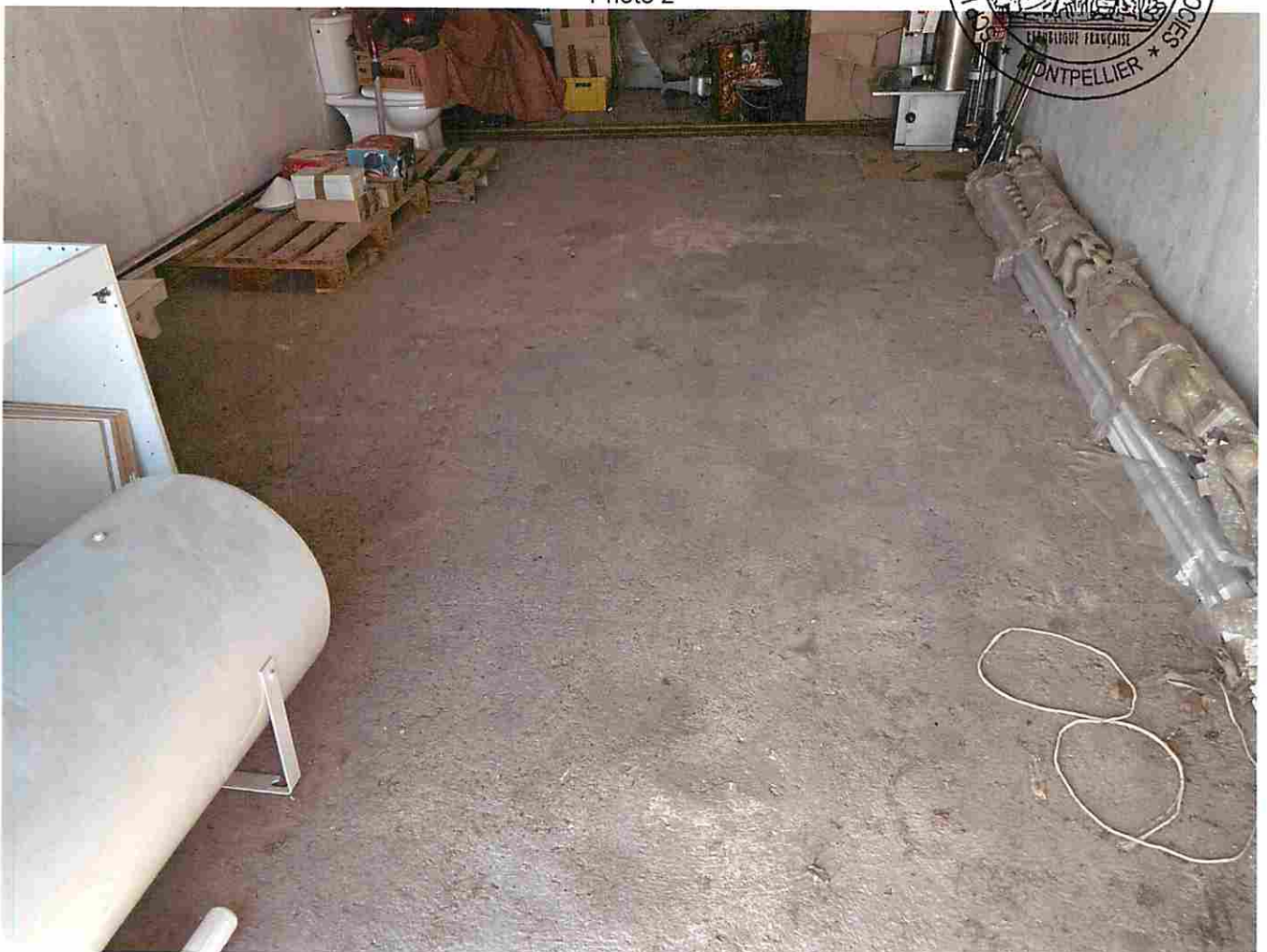


Photo 3

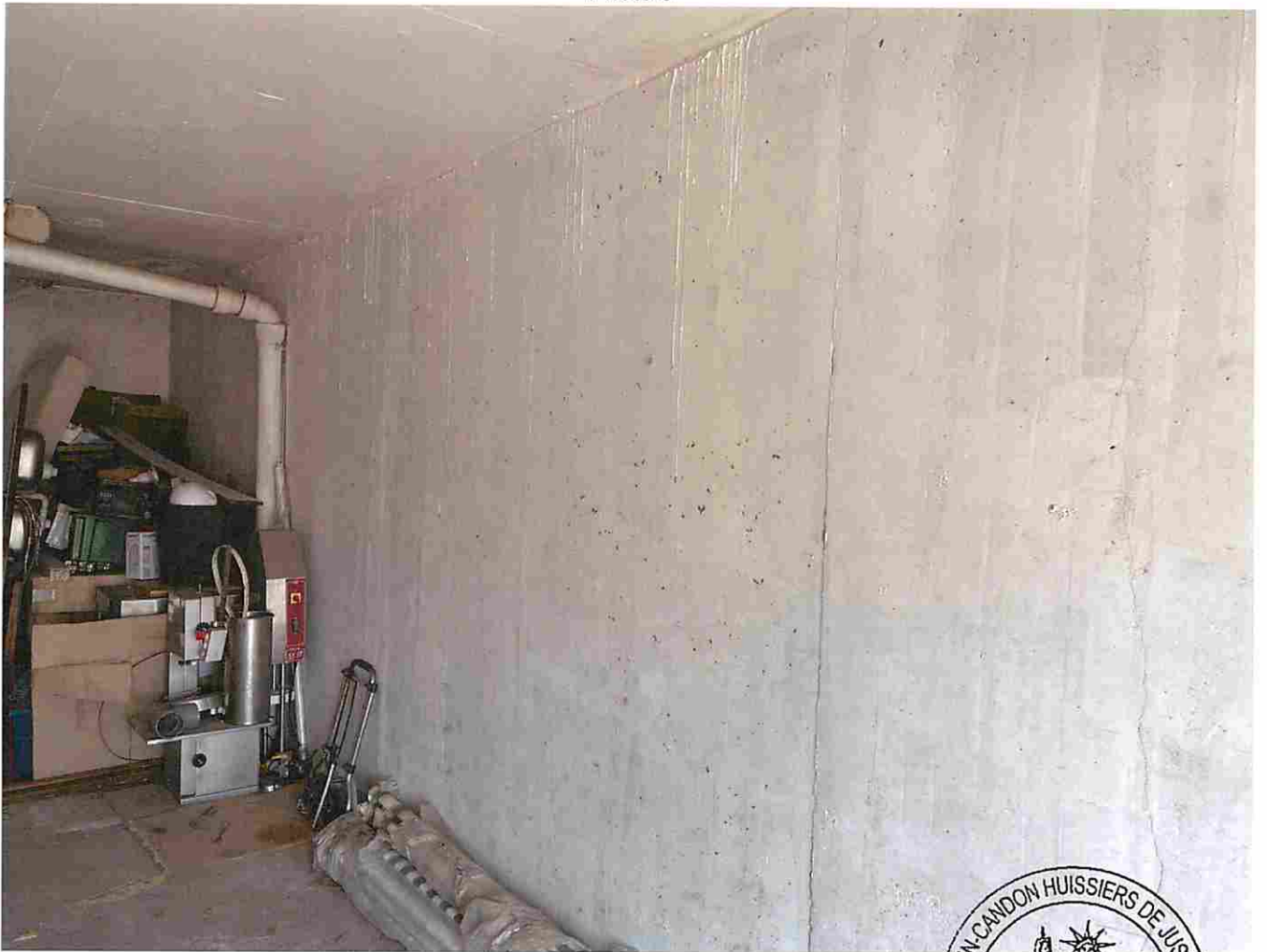


Photo 4

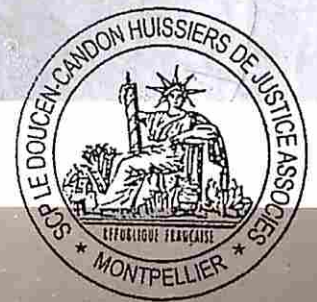


Photo 5

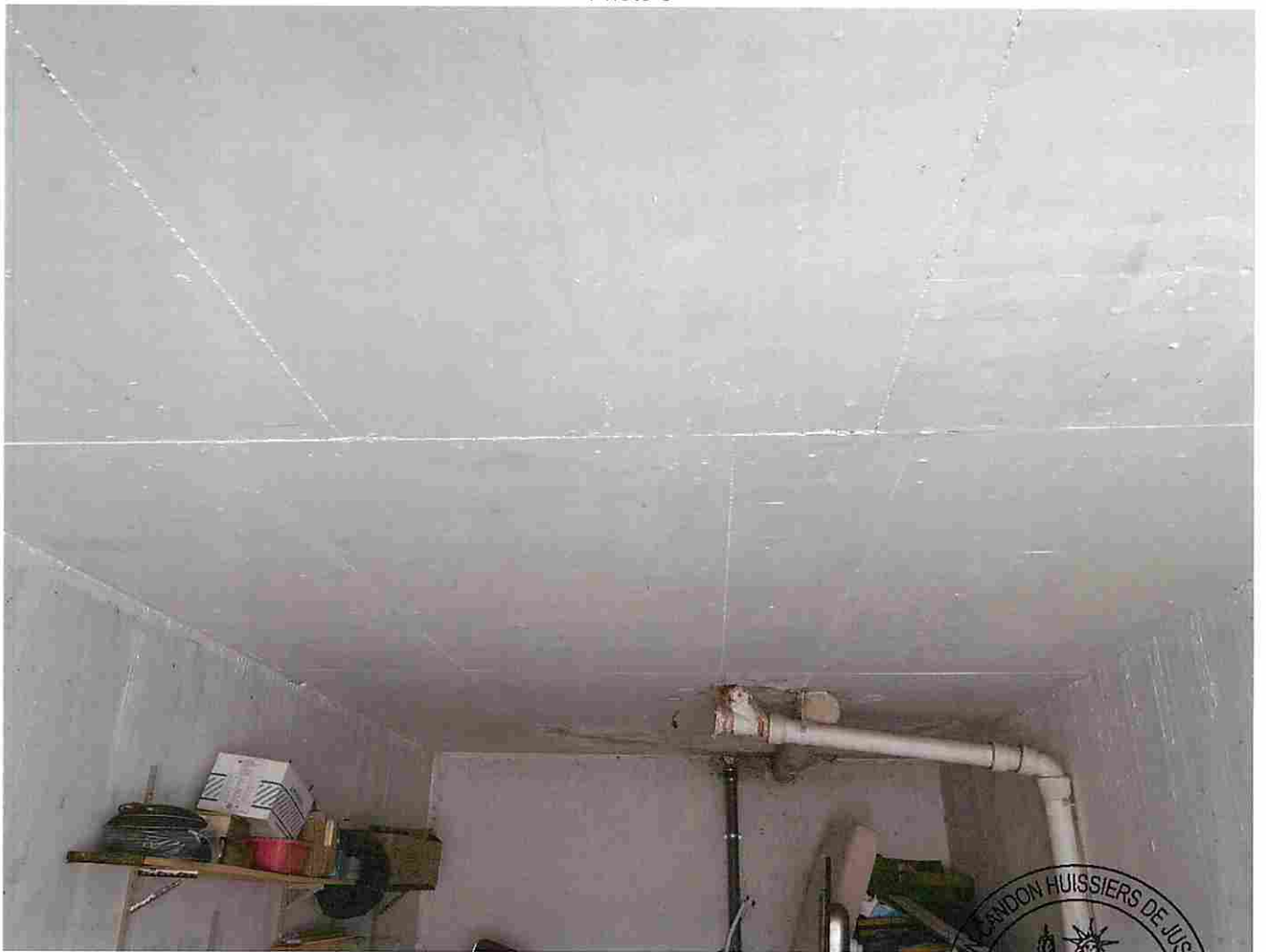


Photo 6

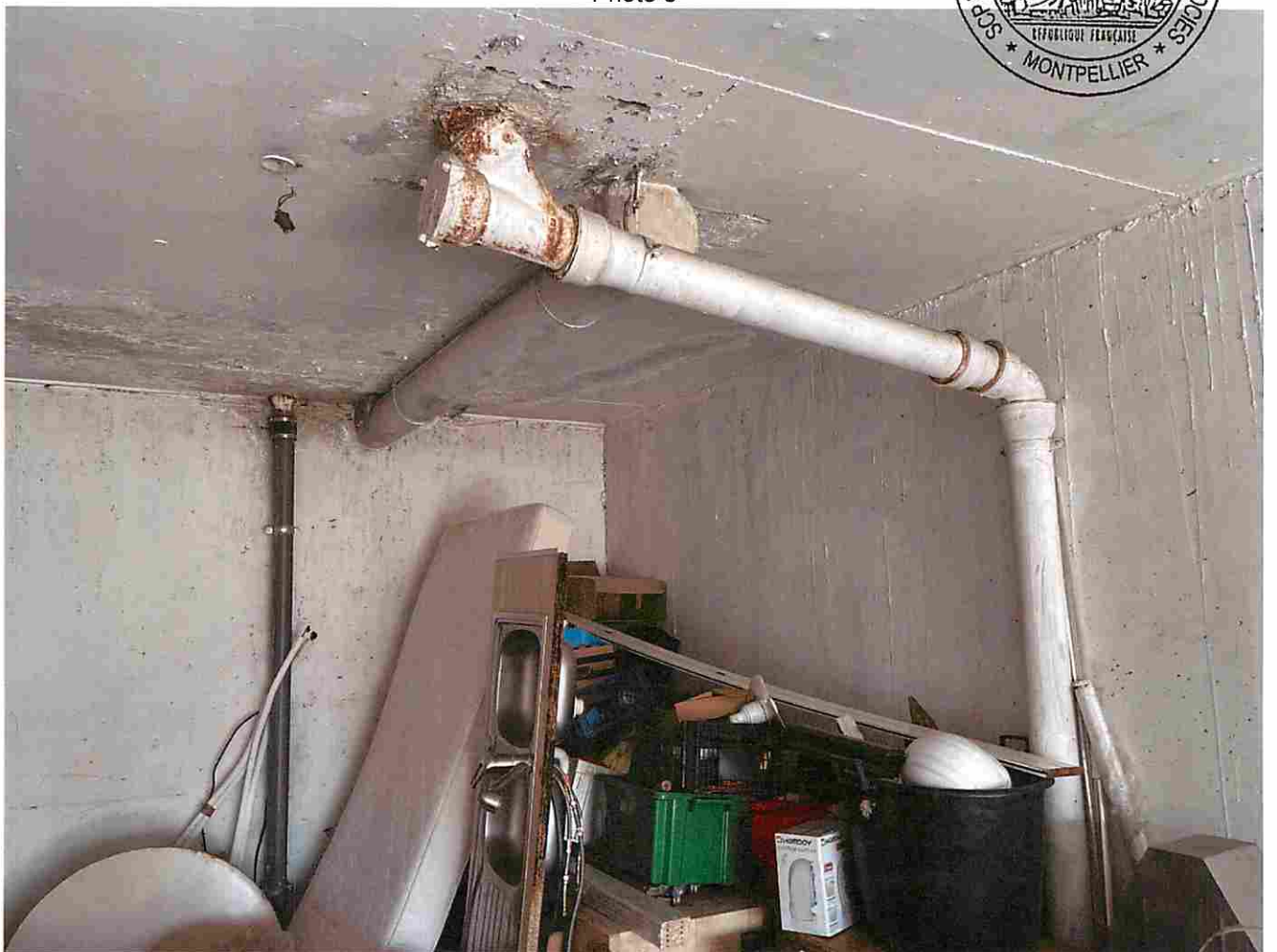


Photo 7

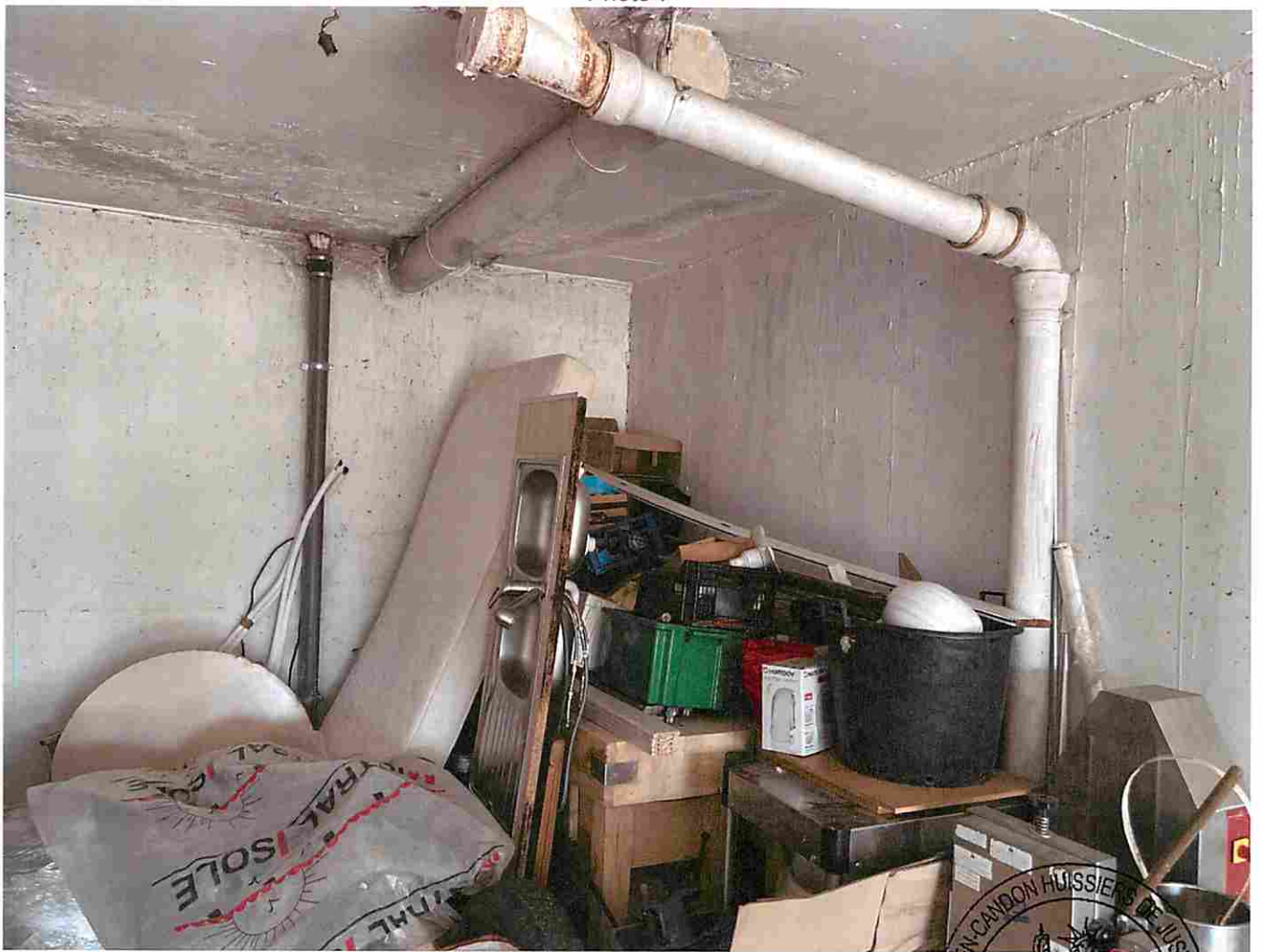


Photo 8

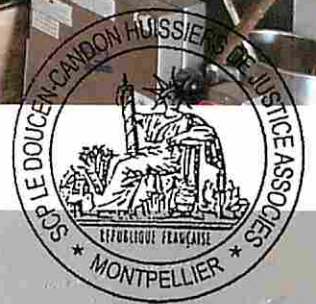


Photo 9



Photo 10

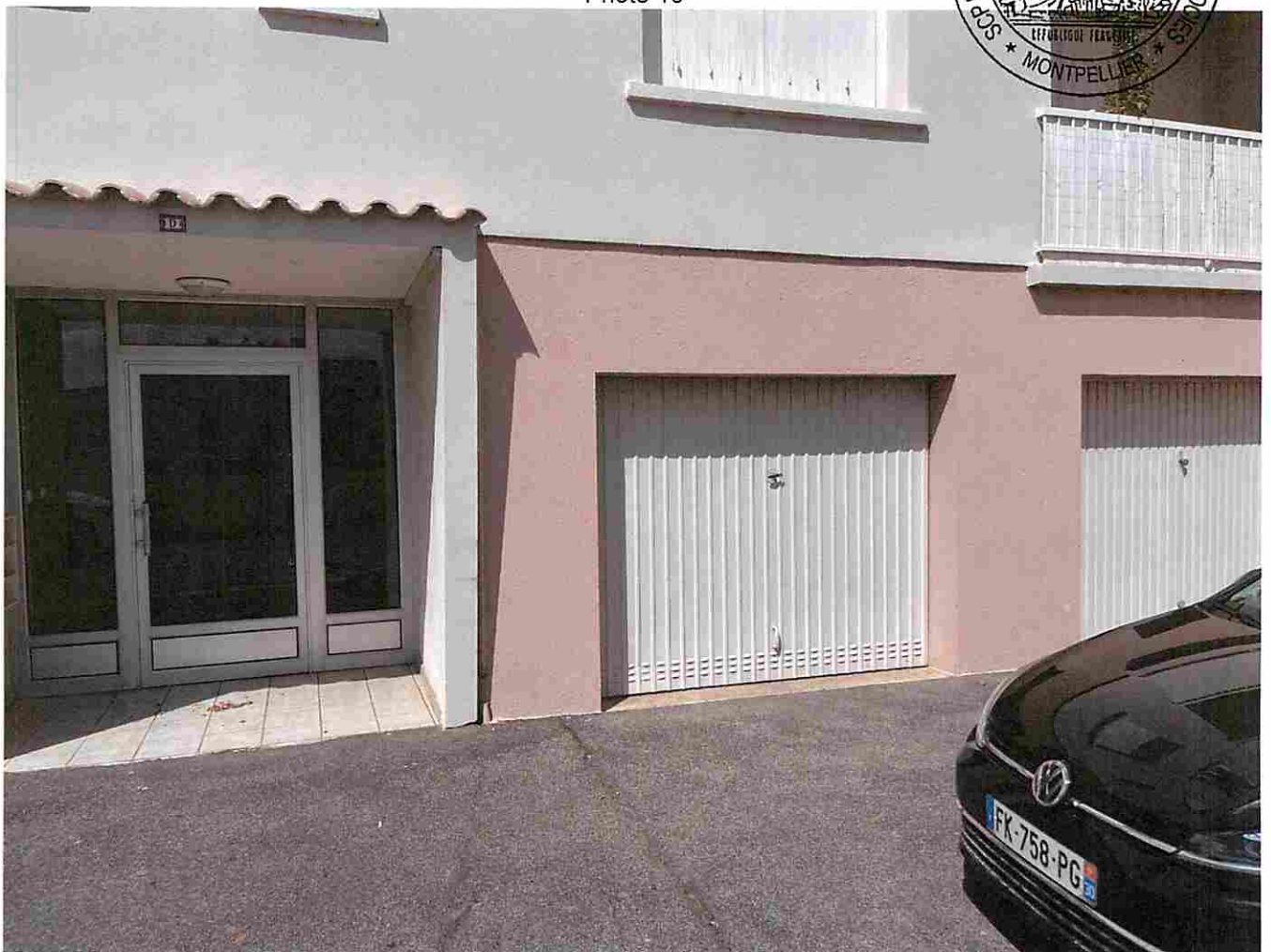


Photo 11



Photo 12

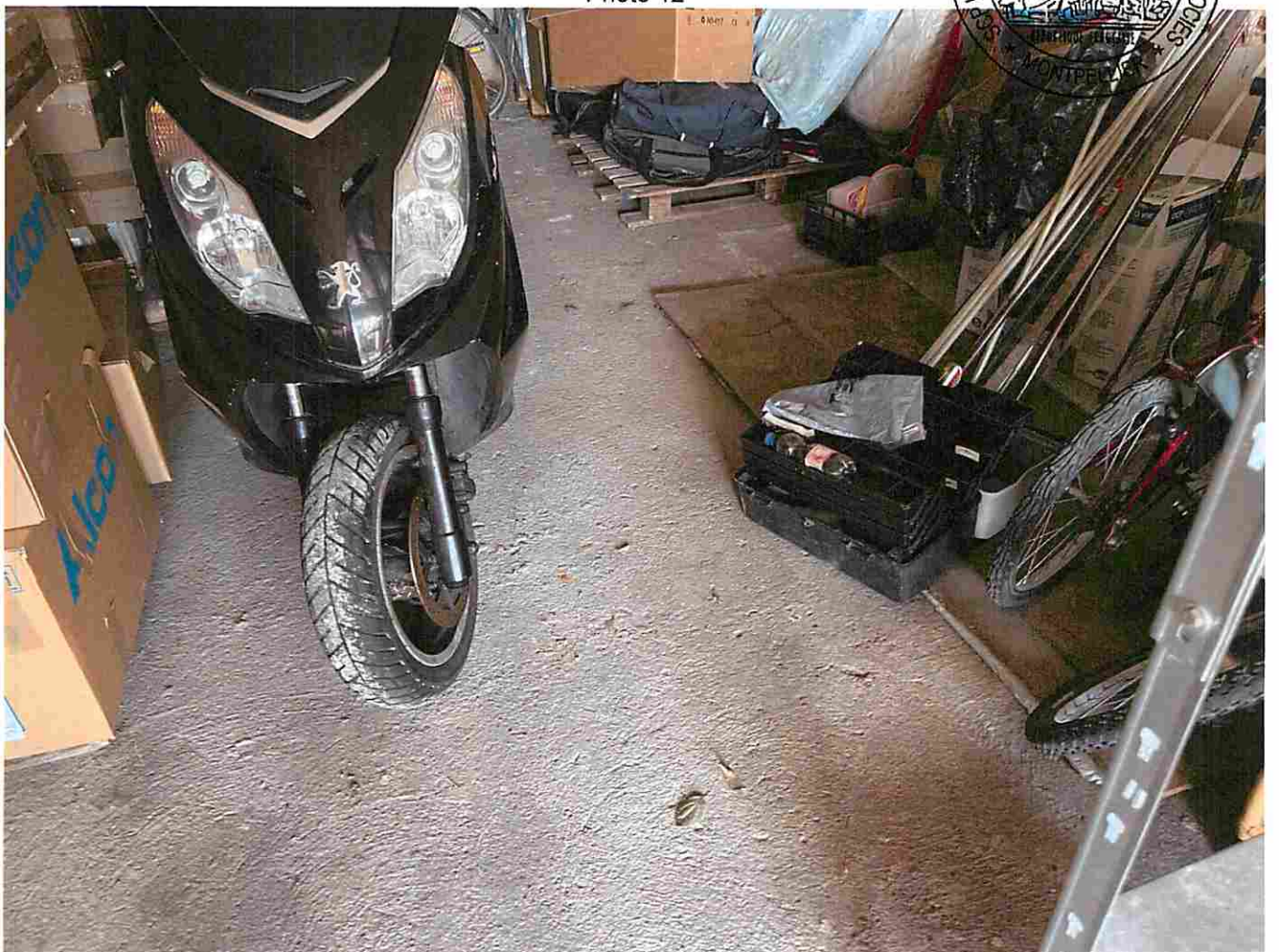


Photo 13

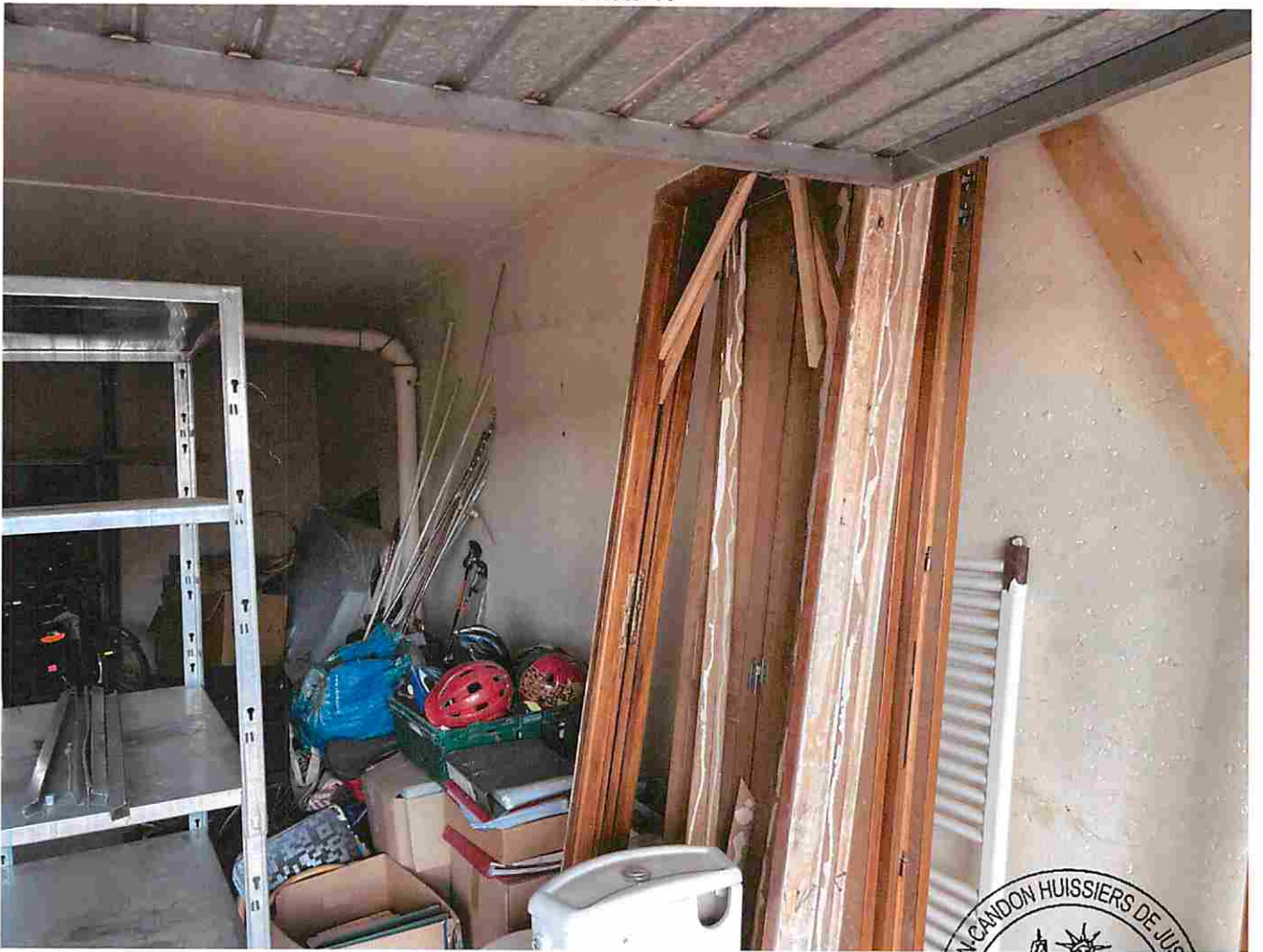


Photo 14

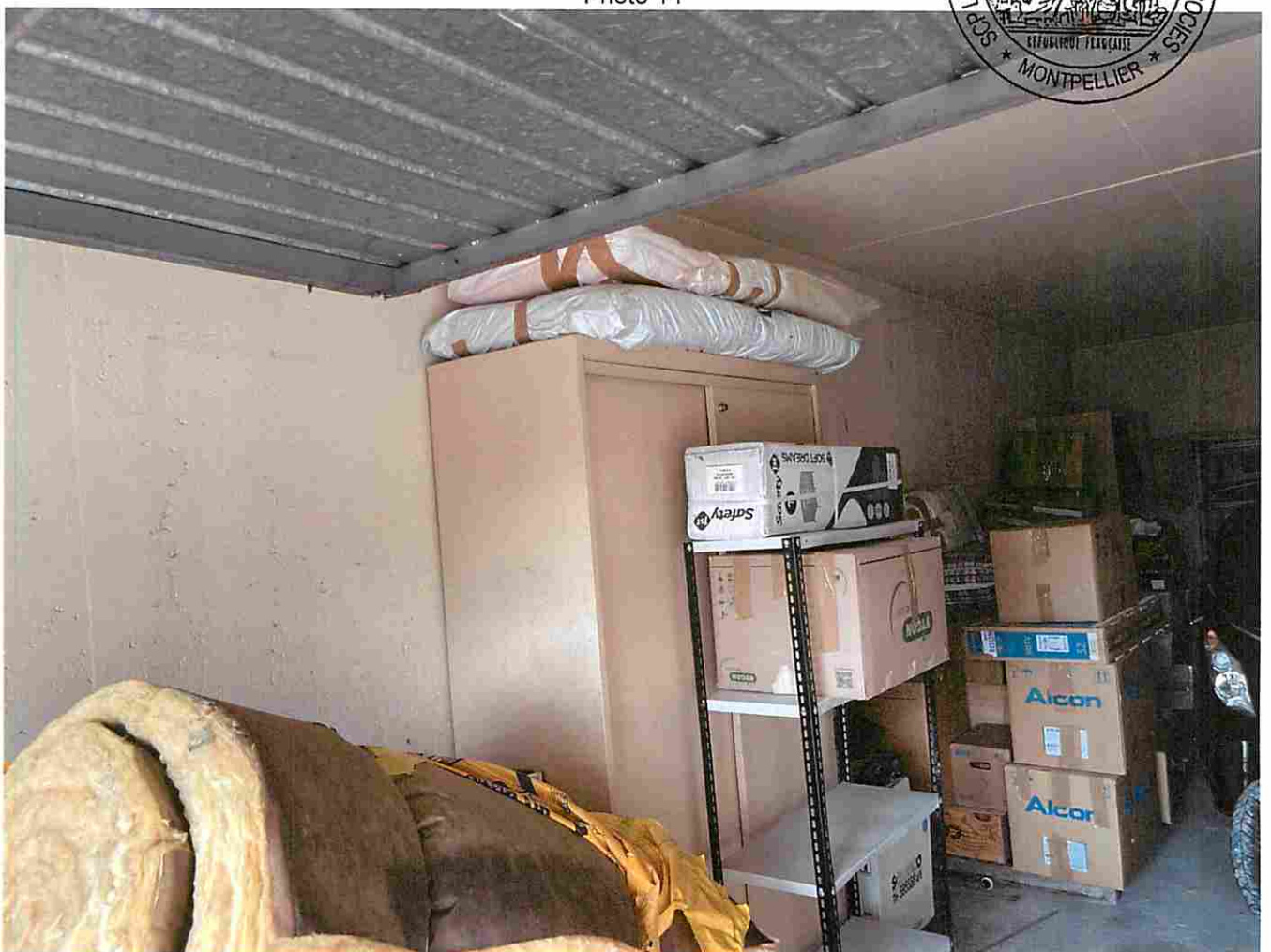
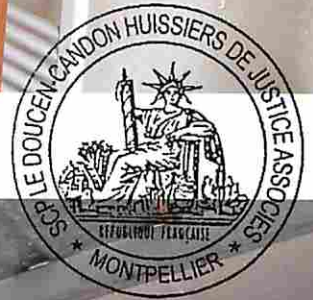


Photo 15

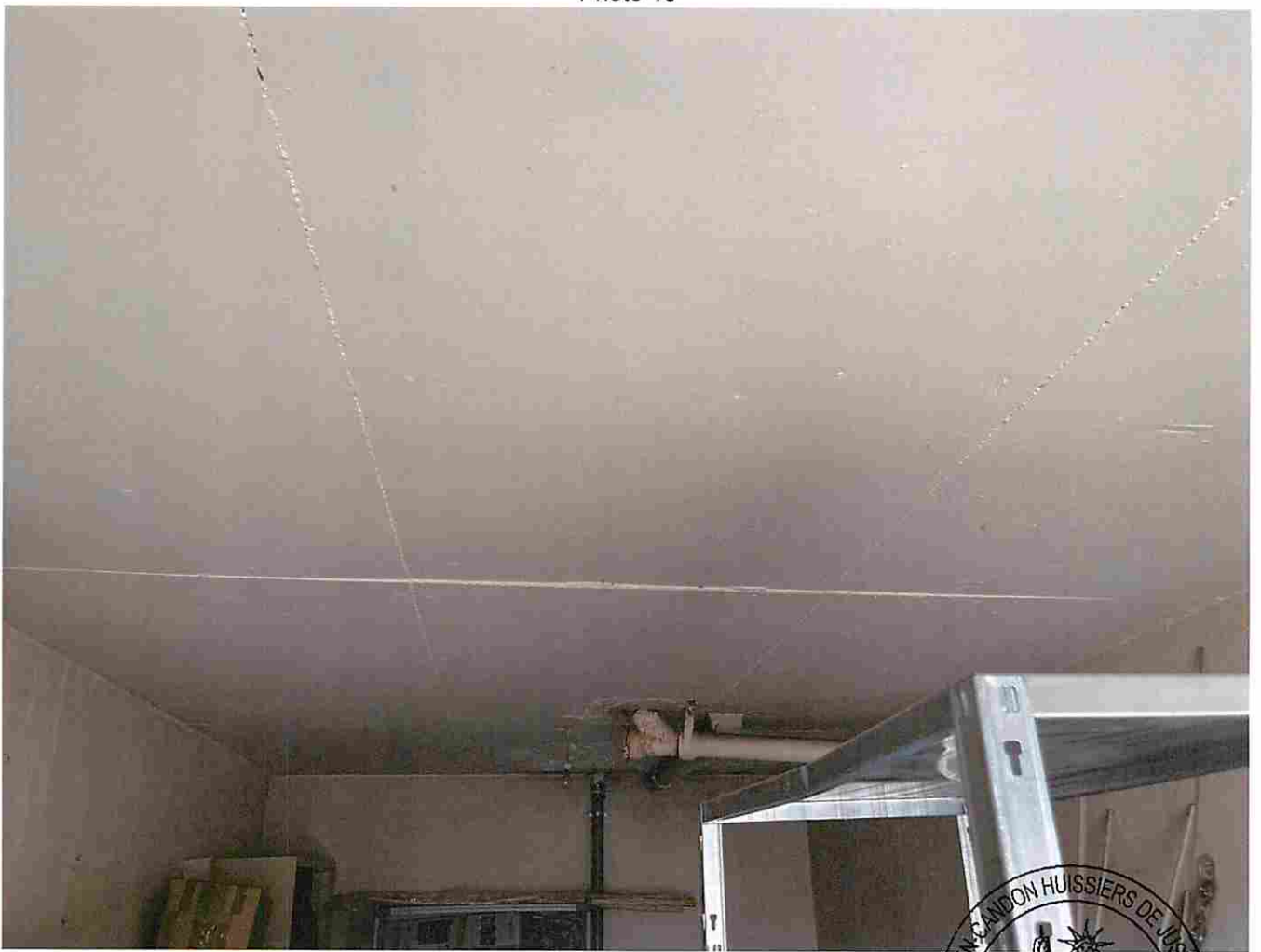


Photo 16

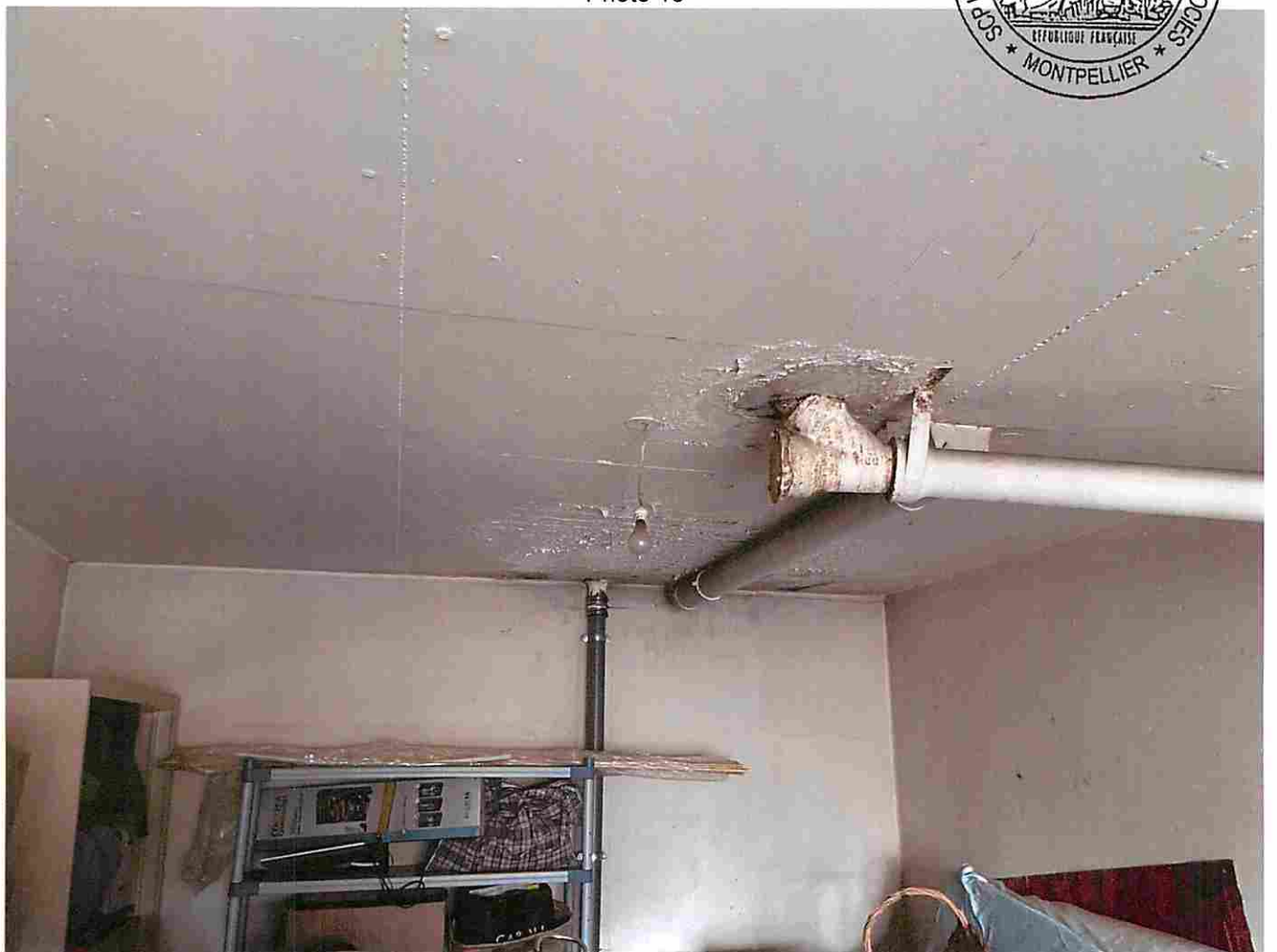


Photo 17



Photo 18



Photo 19

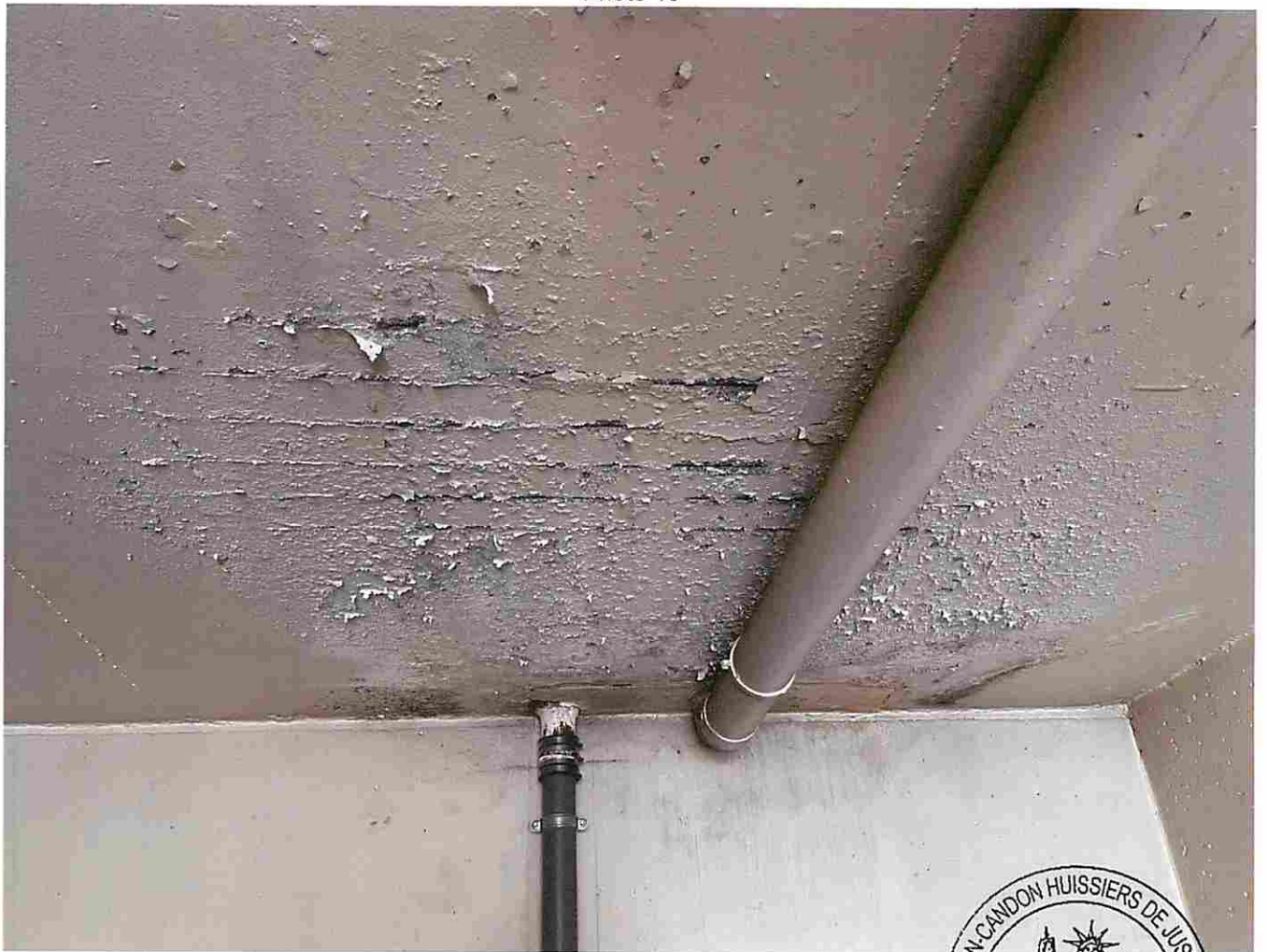


Photo 20

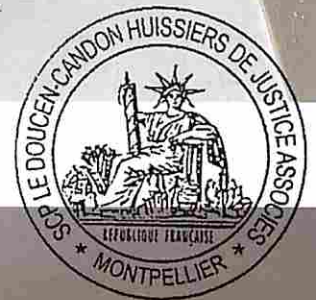
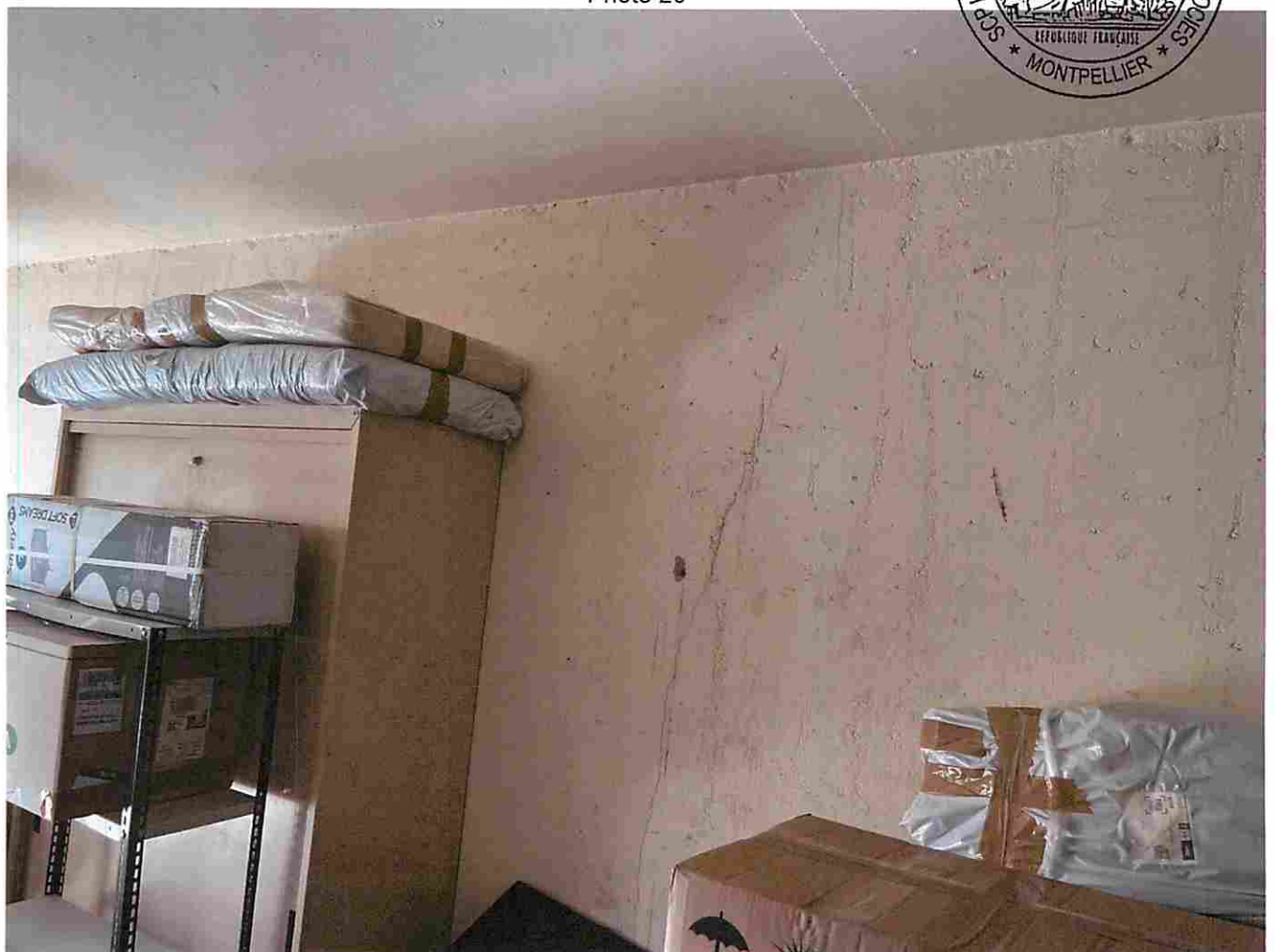


Photo 21

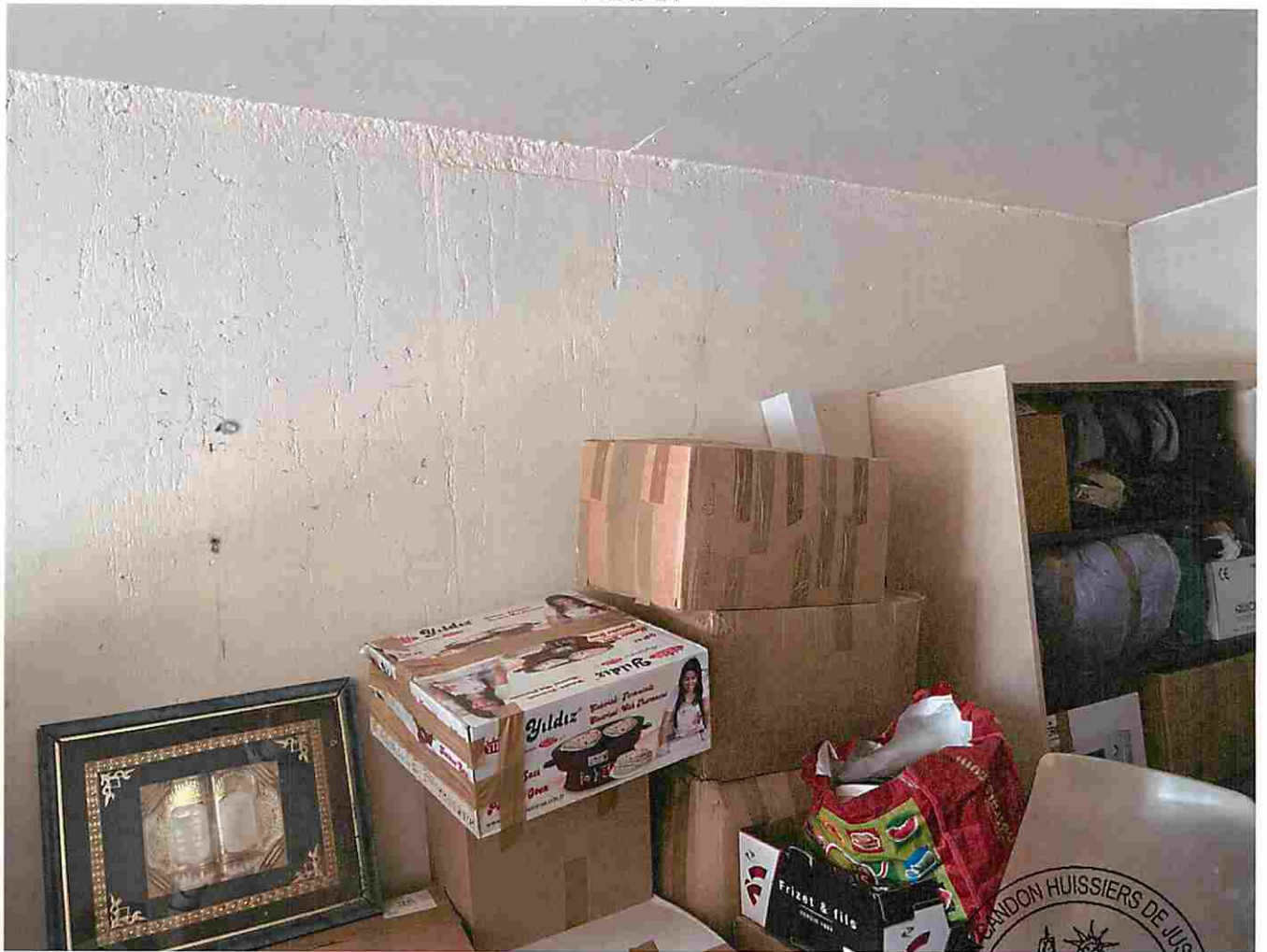


Photo 22

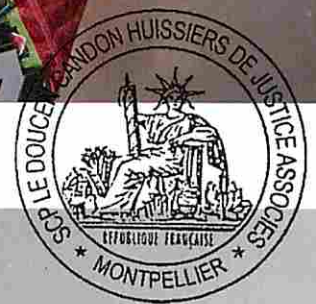
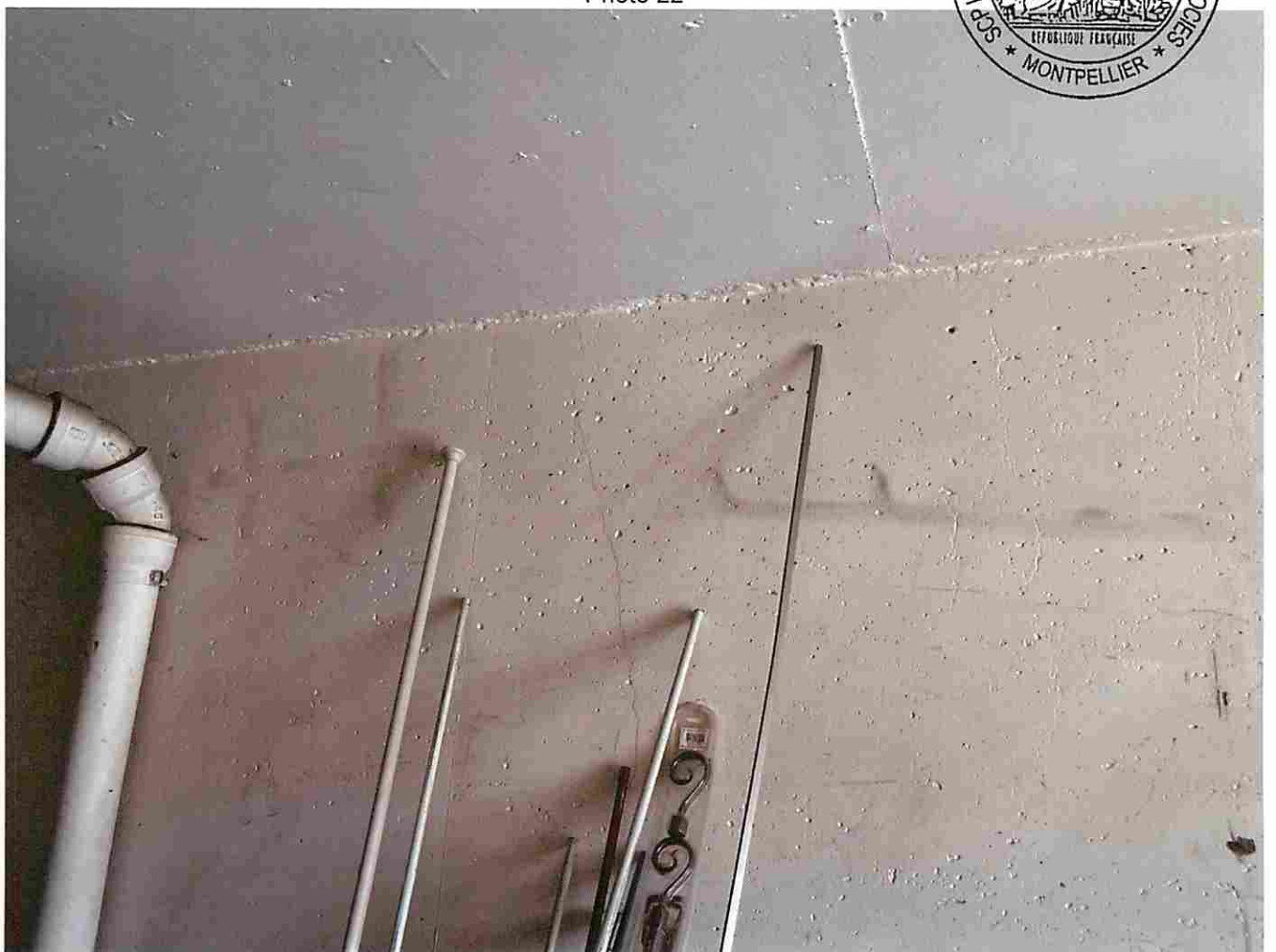


Photo 23

