

## SCP ROUZAUD TONUS

Commissaires de Justice  
Associés

18 Rue Joe Dassin  
34080 MONTPELLIER

Tél : 04.67.22.00.84  
Fax : 04.67.22.01.00

scp.rouzaud.tonus@huissier-justice.fr

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE



# PROCES VERBAL DESCRIPTIF IMMOBILIER

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE**

***Le vingt-cinq mars de 10H45 à 12h00***

### A LA REQUETE DE :

**LA CAISSE d'EPARGNE et de PREVOYANCE du LANGUEDOC ROUSSILLON**, banque coopérative régie par les articles L.512-85 et suivants du code monétaire et financier, société anonyme à directoire et conseil d'orientation et de surveillance au capital de 295 600 000 €, siège social sis 254 rue Michel Teule, BP 7330, 34184 MONTPELLIER CEDEX 04, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le n° 383 451 267, intermédiaire d'assurance immatriculé à l'Orias sous le n° 07 005 729, titulaire de la carte professionnelle « transactions sur immeubles et fonds de commerce, sans perception de fonds, effets ou valeurs » n° 2008/34/2106 délivrée par la Préfecture de l'Hérault, garantie par CECI Cautions 128 Rue de la Boétie à Paris, **agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal en exercice,**

**Ayant pour avocat constitué Maître Pascale CALAUDI**, avocat associé de la SCP CALAUDI BEAUREGARD MOLIER LEMOINE, société d'avocats inscrite au barreau de Montpellier, y demeurant 619 Rue Favre de Saint Castor CS 87395, 34184 MONTPELLIER CEDEX 4, au cabinet de laquelle il est fait élection de domicile.

**Agissant en vertu de la grosse en forme exécutoire d'un acte authentique reçu par Maître Thierry SIGUIE**, notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Dominique BLANC-POUJOL, Guilhem AUDRAN, Thierry SIGUIE, Jean-Arnaud SPINELLI » notaires associés à SETE (34) 1 Rue Honoré Euzet, en date du 15 mars.

**Poursuivant la licitation à la barre du Tribunal Judiciaire de Montpellier à l'encontre de :**

**Monsieur Eoin STOKES**,  
Né le 7 mai 1970 à GALWAY (Irlande),  
De nationalité Irlandaise, célibataire  
Directeur de Société  
Demeurant à CO. GALWAY (Irlande)  
Gortachalla Moyeullen

ET

**Monsieur John STOKES,**

Né le 9 juin 1934 à Co WESMEATH (Irlande)

De nationalité Irlandaise, retraité

Epoux de Madame Joséphine MONAGHAN ; marié sous le régime légal irlandais aux termes de son union célébrée à DROGHEDA –CO. LOUD (Irlande) le 22 août 1964

Demeurant à GALWAY (Irlande)

7 The Orchard, Kingston Kingston

**Lesdits biens et droits immobiliers à savoir :**

Dans un ensemble immobilier situé à SETE (Hérault 34200),  
Résidence Port Richelieu III, 25 Quai d'Alger cadastré Section AM n° 497, pour une contenance de 06a 57ca,

**Le lot numéro 52 à savoir :**

Au 3<sup>ème</sup> étage, un appartement de type F2 portant le numéro 14 du plan situé au 3<sup>ème</sup> étage avec loggia ;

Avec les 1540/100000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Rappelant que :**

Un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Montpellier, Pôle Civil, Section 3, en date du 3 janvier 2023

Selon jugement définitif du Tribunal Judiciaire de Montpellier en date du 7 décembre 2015, ledit Tribunal a ordonné le partage de l'indivision entre Monsieur Eoin STOKES et John STOKES, concernant la propriété d'un bien situé Résidence Port Richelieu III, 25 Quai d'Alger 34200 SETE, cadastré Section AM n° 497 Lot 52, 3<sup>ème</sup> étage n° 14 du plan avec loggia

Ce même jugement ayant désigné un notaire commis pour parvenir au partage et la Chambre des Notaires déléguant Marie DELOCHE.

Maitre DELOCHE Notaire ayant démontré l'impossibilité d'un partage des indivisaires étant absent aux opérations de partage, la licitation du bien est en conséquence ordonnée en considération d'un prix d'acquisition du bien en 2014, soit la somme de 143 000€, la mise à prix est fixée à la somme de 95 00 €

Préalablement à la vente dudit bien, il convient d'effectuer un descriptif des lieux,

Et me requiert à cette fin,

**Je soussigné Frédéric TONUS Huissier de Justice associé  
De la SCP C. ROUZAUD - F. TONUS  
Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice  
Domicilié ès-qualité 18 rue Joe Dassin 34080 MONTPELLIER**

***CERTIFIE me présenter les an, mois, jour et heure indiqués en tête du présent acte, commune de SETE, Résidence Port Richelieu II, 25 Quai d'Alger, 3<sup>ème</sup> étage, immeuble cadastré section AM n° 497 lot n° 52, où là étant, je procède aux constatations qui suivent, à savoir :***

## OBSERVATIONS LIMINAIRES :

Sur place, je suis accompagné de Monsieur Alain JAUBERT de la Société EDIL, Expert en diagnostics immobiliers.

Je suis en possession des clés permettant l'ouverture des lieux, lesdites clés récupérées auprès de Maître Frédéric BRINGUIER, Commissaire de Justice à la résidence de SETE, les ayant lui-même reçues d'une dame FONT, dans le cadre d'un état des lieux de sortie, suite au décès de sa mère, locataire de l'appartement objet du descriptif

Le Syndic de la Résidence Port Richelieu III est une société HEPTA, 2 Rue Alsace Lorraine, 34200 SETTE - Tél 04 67 46 12 89.

Aucun renseignement concernant le montant des charges et la Taxe Foncière n'a pu être recueilli.

## DESCRIPTIF :

La Résidence Port Richelieu III consiste en un immeuble collectif intégré dans un ensemble plus important situé sur le Quai d'Alger, au niveau des services de la Ville de SETE, en partie Sud de la commune.

L'immeuble est de bonne tenue.

Il est pourvu d'un ascenseur pour rejoindre les différents étages.

Il est sécurisé avec présence d'interphone à l'entrée de l'immeuble.

Les premiers commerces d'alimentation sont situés à une distance d'environ 300m.

## Le lot n° 52 ; 14 du plan :

Il s'agit d'un appartement situé au 3<sup>ème</sup> étage de la résidence, à gauche de la sortie d'ascenseur.

La porte d'entrée est identifiée par le n° 14.

L'appartement se présente de type F2 et présente **une superficie habitable de trente-quatre m<sup>2</sup> 87 (34 m<sup>2</sup>87)** tel qu'il résulte d'un certificat établi par Mr JAUBERT

## Distribution :

Depuis la porte palière, un petit dégagement conduit à une pièce principale avec espace cuisine situé à gauche en entrant et prolongement par une ancienne loggia fermée,

La loggia donne accès à une pièce adjacente indépendante.

En partie droite de la pièce précédente à usage de séjour, un petit dégagement donne accès à Une chambre, un wc indépendant aveugle et une salle de bains aveugle

Le tout se présente dans un état général correct, sous réserves des observations détaillées qui suivent.

### **Prestations générales :**

Sol : carrelage blanc sur toute la surface de l'appartement  
La surface du carrelage dans la pièce principale, se présente déformée.

Murs : gouttelettes peintes présentant de légères traces de mobilier et de passage.

Plafond : gouttelettes peintes en bon état général.  
Présence d'une fissuration dans la partie séjour au-dessus de la cloison séparative avec la chambre.

Equipement :

- Chauffage : climatisation réversible avec groupe disposé dans la pièce annexe de la loggia
- Eau chaude : produite par un cumulus de 75 litres
- Les portes de communication intérieures sont en isoplane revêtues de peinture en état correct.

L'appartement n'étant pas alimenté en électricité, les équipements électriques n'ont pu être testés.

### **Description détaillée :**

#### **1- petit degagement d'entree :**

Présence d'un rangement

#### **2- entree :**

Un interphone et une niche avec disjoncteurs

#### **3- séjour :**

Etat général correct.

Il est dépourvu de rangement.

Présence d'un point lumineux en plafond en bon état

Présence d'un diffuseur de climatisation.

#### **4- partie prolongement en loggia :**

Fermée par un ensemble de menuiseries-huissieries en aluminium composées de deux panneaux vitrés circulant sur rails et en bon état de fonctionnement.

Les vitrages sont sales.

L'ensemble prend vue au Sud.

Cette baie vitrée est équipée d'un volet roulant électrique extérieur qui n'a pas pu être testé.

5- **cuisine** :

Elle est équipée de mobilier composé de placards posés et suspendus fermant par des panneaux ouvrants.

L'intérieur des placards est aménagé d'étagères.

Un évier un bac avec robinetterie : état correct

Une hotte aspirante : réserves sur le fonctionnement

Une plaque électrique à deux points de chauffe : réserves sur le fonctionnement

Un linolite : réserves sur le fonctionnement

6- **petite pièce contiguë à la loggia** :

On y accède depuis la partie loggia.

Elle prend jour côté Sud

S'y trouve le groupe de climatisation, ainsi que deux caissons de rangement.

Cette pièce reçoit la lumière naturelle du jour par une fenêtre à un vantail ouvrant côté Sud.

7- **accès a cette petite piece** :

Une menuiserie-huissierie composée de deux panneaux en aluminium laqué et vitrés, circulant sur rails.

8- **chambre** :

Présence d'un diffuseur de climatisation.

Présence d'un placard fermant par deux panneaux circulant sur rails avec étagères intérieures.

Cette pièce reçoit la lumière naturelle du jour par une fenêtre à un vantail, indirectement depuis la petite pièce précédente prenant jour au Sud.

9- **wc** :

Aveugle.

Equipé d'une cuvette wc avec abattant et siège et une chasse d'eau.

Il abrite un cumulus de 75 litres ;

Les murs sont habillés de faïence murale en partie inférieure sur 1.20m de hauteur.

**10- salle de bains :**

Elle est aveugle

Le sol, habillé de carrelage, est fissuré au niveau de l'accès au wc et à la salle de bains

Murs : faïence sur trois pans.

Equipement sanitaire :

- Lavabo sur plan postformé.
- Un miroir avec bandeau lumineux composé de spots
- Une baignoire avec tablier, équipé d'une robinetterie avec flexible en bon état
- Un rideau de douche et un porte serviette.
- Un petit convecteur chauffant : réserves sur le fonctionnement

A l'issue de mes opérations, je referme les lieux et conserve les clés qui m'ont été remises par Maître BRINGUIER, déclarant ne savoir qu'en faire, n'ayant aucune instruction à cette fin.

**DE TOUT CE QUI PRECEDE JE DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT A MA REQUERANTE.**

**PIECES ANNEXES :**

**4 Photographies**

**Copie Jugement exécutoire du 3/1/23**

**Copie du certificat de superficie**

**COUT : trois cent soixante-deux € 20 cts**

Honoraires art A 444-28 acte 114 (arrêté du 28/02/2020)	219.16
Vacation art A 444-29 x75	75.00
Frais de déplacement	7.67
<b>TOTAL HORS TAXE</b>	<b>301.83</b>
Taxe sur la valeur ajoutée 20 %	60.37
<b>TOTAL TOUTES TAXES COMPRISES</b>	<b>362.20</b>

*Acte comptant 6 pages et soumis à taxe fiscale*



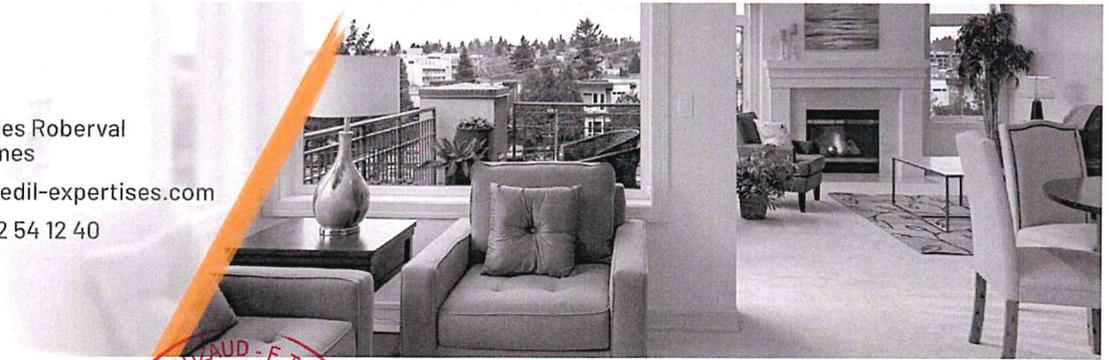






45 rue Gilles Roberval  
30900 Nîmes  
contact@edil-expertises.com  
Tél. : 09 72 54 12 40

APE 7120B RCS 510020781



## Certificat de superficie Loi Carrez

Numéro de dossier : 246485  
Date du repérage : 25/03/2024

### A - Désignation du ou des bâtiments

Adresse : ..... 25 quai d'Alger Résidence Port Richelieu III, 34200 SÈTE  
Références cadastrales : ..... AM n° 497  
Désignation du bien : ..... Lot n° 52 Etage 3; Porte 14  
Périmètre de repérage : ..... Un appartement à usage d'habitation situé au 3ème étage d'un immeuble collectif. Terrasse et garage.

### B - Désignation du client

*Propriétaire :*  
Nom et prénom : ..... Messieurs Eoin et John STOKES  
Adresse : ..... GALWAY (IRLANDE)  
*Donneur d'ordre :*  
Qualité (sur déclaration de l'intéressé) : Commissaires de justice  
Nom et prénom : ..... SCP ROUZAUD TONUS ROUZAUD  
Adresse : ..... 18 rue Joe Dassin, 34080 MONTPELLIER

### C - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... JAUBERT Alain  
Raison sociale et nom de l'entreprise : Expertises Diagnostics Immobiliers du Languedoc  
Adresse : ..... 45 rue Gilles Roberval, 30900 NÎMES  
Numéro SIRET : ..... 51002076100027  
Désignation de la compagnie d'assurance : AXA Assurances  
Numéro de police et date de validité : 10093185104 valable jusqu'au 31/12/2024  
Certification de compétence C0717 délivrée par : LCC QUALIXPERT, le 23/01/2023

### D - Surface totale du lot

**Surface loi Carrez totale: 34,87 m<sup>2</sup>**

# Certificat de surface n°246485

## E – Détail des pièces

Pièces visitées	Surface Carrez	Surface annexe
3ème étage - Séjour, cuisine	20,93	0,00
3ème étage - SDB	3,37	0,00
3ème étage - WC	1,00	0,00
3ème étage - Chambre	9,57	0,00
3ème étage - Loggia	0,00	10,66

## F - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

Néant

Fait à Nîmes, le 25/03/2024

Par JAUBERT Alain :

**EDII**  
ZAC PARC 2000  
255, rue Claude François  
34080 MONTPELLIER  
Tél. : 09.72.54.12.40 - Fax : 09.72.54.12.41  
SIRET 510 020 761 00019 - APE 7120B

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative du bien ci-dessus désigné, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997. La présente mission rend compte de l'état des superficies désignées à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat ne vaut que pour la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est donné qu'à titre indicatif.

**Extrait de l'Article 4-1** - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

**Extrait Art.4-2** - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.