

# PROCES-VERBAL DE CONSTAT

---



**S.A.S. EXADEX**  
**Commissaires de Justice Associés**

**Luc LANÇON**  
**Sandrine SCHUYTEN**  
**Mickaël GEORGET**  
**Pierre MATHIEU**

161 rue Yves Montand CS978003  
34083 MONTPELLIER cedex4  
Tél. 04 67 06 18 45  
Site : [www.exadex.fr](http://www.exadex.fr)  
Ligne constat 04 67 06 19 79  
Courriel constats : [constat@exadex.fr](mailto:constat@exadex.fr)

Force Probante :  
Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve  
contraire  
Loi n°2010-1609 du 22 décembre 2010

SAS  
**EXADEX**  
Commissaires de Justice  
Associés  
  
161 rue Yves Montand cs  
978003  
34083 - MONTPELLIER  
CEDEX 4

Tel : 0467061845  
Fax : 0467588274

[constat@exadex.fr](mailto:constat@exadex.fr)  
[www.exadex.fr](http://www.exadex.fr)

## ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

Coût de l'acte  
Les articles font référence au Code  
de Commerce

Émoluments (Art A444-10)	221,36 €
Déplacement (Art R. 444-48)	0,00 €
Sous total HT	221,36 €
TVA à 20%	44,27 €
Taxe fiscale Art. 302 bis Y	0,00 €
Débours Art. R.444-12	0,00 €
<b>TOTAL TTC</b>	<b>265,63 €</b>

## PROCES VERBAL DE CONSTAT

LE MERCREDI DIX HUIT JUIN  
DEUX MILLE VINGT CINQ  
à 09 heures 50.

### A LA REQUETE DE :

La Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle (SASU) **EOS FRANCE**, dont le siège social est 74 rue de la Federation, 75015 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 488 825 217, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

Agissant en vertu d'une lettre de désignation en date du 23 décembre 2022 en qualité de représentant - recouvreur du Fonds Commun de Titrisation FCT FEDINVEST, représenté par la société FRANCE TITRISATION, Société Par Actions Simplifiée, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 353 053 531, ayant son siège social 1 boulevard Haussmann 75009 PARIS,

Le Fonds Commun de Titrisation FCT FEDINVEST, représenté par la société FRANCE TITRISATION,

Venant aux droits de la CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL DU LANGUEDOC, Société coopérative à forme anonyme et à capital variable, immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le n°492 826 417, ayant son siège social sis avenue de Montpellierret - Maurin 34977 LATTES CEDEX, suivant acte de cession de créances en date du 27 mai 2024

Ayant constitué pour avocat Me Pascal ADDE-SOUBRA

### M'AYANT EXPOSE :

Que poursuivant la procédure de saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :

XXXXX

Agissant en vertu :

D'un jugement rendu par le tribunal judiciaire de Montpellier en date du 09 janvier 2020 signifié à partie le 30 janvier 2020 et d'un arrêt rendu par la cour d'appel de Montpellier en date du 06 juillet 2023 signifié à partie le 07 août 2023 avec certificat de non pourvoi délivré le 23 octobre 2023 ayant donné lieu à sûreté en date du 23 octobre 2023 publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 16 décembre 2024, sous les références 3404PO2 vol. 2024 V n°7528.

D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié en date du 29 avril 2025 et des articles R322-1 à R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution,

Et, en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans un délai de 8 jours imparti par XXXX.

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

473 rue de Fontcouverte

Résidence Le Ronsard, lieudit Fontaine Saint Barthélémy, un studio au 2ème étage du bâtiment A 34000 MONTPELLIER

Le bien dont il s'agit Commune de MONTPELLIER (HÉRAULT) :



Dans un ensemble immobilier dénommé « Résidence Le Ronsard », lieudit « Fontaine Saint Barthélémy », sis 473 rue de Fontcouverte, cadastré section HZ n°80 d'une contenance de 1483 m<sup>2</sup> :

LE LOT N°14 : un studio au deuxième étage, au bâtiment A  
Et les 385 / 10.000èmes des parties communes générales.

État descriptif de division et règlement de copropriété en date du 24 juin 1971 reçu par Maître BRETON, notaire à SÈTE, publié le 13 août 1971, vol 16, n°281.

Déclarant en outre que ces biens appartiennent à XXXX, suivant acte de vente de Maître Jacques SALLÉS, notaire à MONTPELLIER, en date du 15 octobre 2013 et publié le 31 octobre 2013 , vol. 3404P01 vol. 2013 P n°15194.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Je soussigné, Me Mickaël GEORGET, Commissaire de Justice associé, membre de la SAS EXADEX, Société par Actions Simplifiée titulaire d'un Office de Commissaire de Justice dont le siège social est situé à MONTPELLIER, 161 rue Yves Montand, Parc 2000**

**JE ME SUIS RENDU CE JOUR :**

473 rue de Fontcouverte  
Résidence Le Ronsard, lieudit Fontaine Saint Barthélémy, un studio au 2ème étage du bâtiment A  
34000 MONTPELLIER

**EN PRÉSENCE DE :**

Monsieur Jean-François L'EPINE, FOCUS EXPERTISES, Diagnostiqueur,  
Monsieur Frédéric LEMAIRE, FOCUS EXPERTISE, Diagnostiqueur,  
Madame Véronique BATTUZ, Locataire.

**OU ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :**

## SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION DU BIEN :	6
1.1. OCCUPATION DU LOGEMENT ET CONDITIONS D'ACCÈS :	6
1.2. LOCALISATION DU BIEN :	7
1.3. SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ :	8
1.4. SITUATION JURIDIQUE DU BIEN :	10
2. DESCRIPTIF :	11
3. LE LOT N°14 : UN STUDIO :	12
3.1. LE LOT N°14 :	12
3.2. SÉJOUR/CHAMBRE/CUISINE :	13
3.3. SALLE D'EAU ET WC :	16
3.4. BALCON :	20
4. ACCESSOIRES :	22
4.1. ÉNERGIES :	22
4.2. DIAGNOSTIC :	23



**1. PRÉSENTATION DU BIEN :****1.1. OCCUPATION DU LOGEMENT ET CONDITIONS D'ACCÈS :**

En présence de Madame Véronique BATTUZ, locataire, qui m'a ouvert la porte et laissé instrumenter. Le bien est loué.

Il est actuellement occupé par Madame BATTUZ, seule, suivant contrat de bail sous seing privé dont elle me déclare qu'elle ne se souvient plus de la date de signature ni de la date d'effet, et qu'elle est présente dans les lieux depuis une dizaine d'années.

Elle ajoute qu'elle n'a pas retrouvé son contrat de bail et qu'elle l'adressera ultérieurement.

**1.2. LOCALISATION DU BIEN :**

Le bien est situé rue de Fontcouverte, à proximité d'un parc et du quartier de l'EAI Montcalm, nouveau quartier à Montpellier.

### 1.3. SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ :

Le syndic de la copropriété est :

SARL HÔPITAUX FACULTÉS MONTPELLIER  
Centre Commercial Saint Odile  
250 route de Mende  
34090 MONTPELLIER

Le gérant est Monsieur Patrick BESSET



1.



**1.4. SITUATION JURIDIQUE DU BIEN :**

Le bien n'empêtre pas sur une parcelle contiguë à celle faisant l'objet de la présente saisie immobilière (voir plan cadastral en annexe).

**2. DESCRIPTIF :**

### **3. LE LOT N°14 : UN STUDIO :**

#### **3.1. LE LOT N°14 :**

Le lot n°14 : un studio au deuxième étage, au bâtiment A et les 358/10.000èmes des parties communes générales.

Pas de garage, pas de cave, pas de place de stationnement.

Il présente une surface Loi Carrez totale de 18,28 m<sup>2</sup>, pour une surface totale au sol de 22,71 m<sup>2</sup>.

### **3.2. SÉJOUR/CHAMBRE/CUISINE :**

#### **1) Séjour/chambre (photos 1 et 2) :**

Accès porte isoplane en bois un vantail poignée métallique à bec de canne

- Sol : carrelage.

- Plinthes : carrelage.

- Murs : papier-peint.

- Plafond : peinture.

- Fenêtre : une porte-fenêtre, doubles vantaux, châssis en bois peint, ouverture à la française, simple vitrage, avec une poignée métallique et un châssis fixe en bois peint, simple vitrage.  
Volets en bois peints, ouverture en accordéon.

- Équipements :

un radiateur mural à eau.

un interphone mural en plastique (hors service selon la locataire).

#### **2) Coin cuisine (photos 3 et 4) :**

Le coin cuisine est situé sur la gauche de la pièce principale.

- Équipements :

un évier un bac en inox avec une plaque de cuisson à gaz deux feux, avec crédence en carreaux de carrelage.

une grille d'aération murale.

2 étagères en bois.

une chaudière à gaz de marque Saunier Duval (pour l'eau chaude et le chauffage).

un tableau électrique dans le placard mural.

#### **3) Placard mural sur la gauche du coin cuisine :**

- Accès : porte isoplane en bois peinte, un vantail, avec une poignée métallique à bec de canne.

- Sol : carrelage.

- Murs et plafond : peinture.

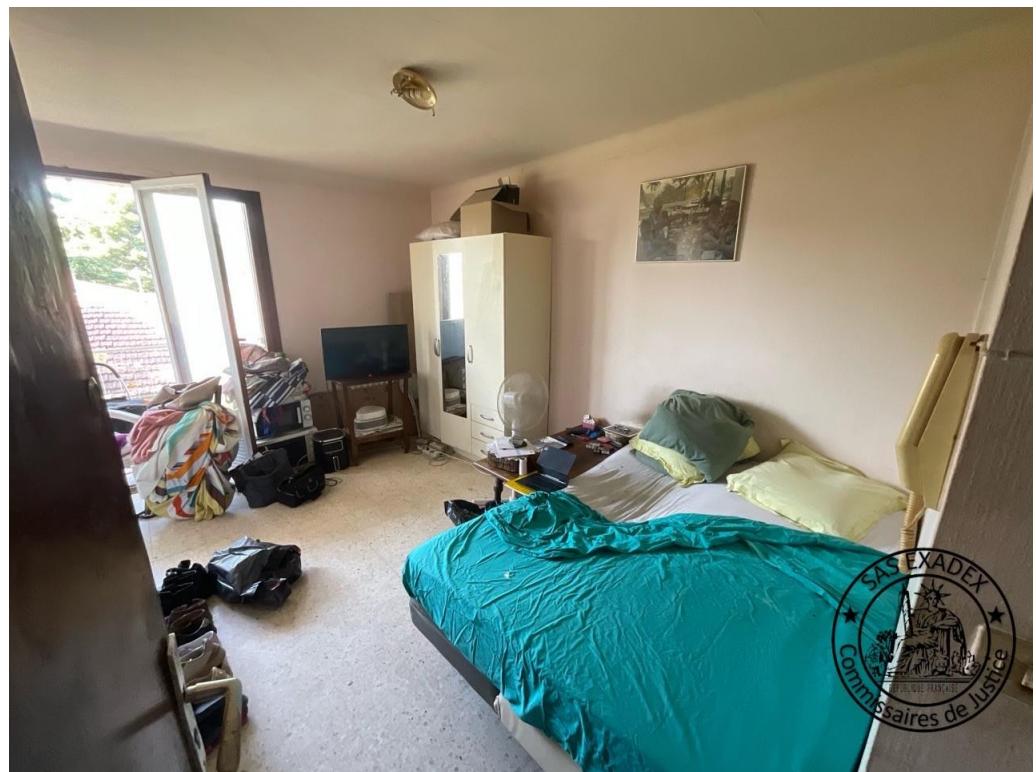
- Absence de fenêtre.

- Équipements :

2 étagères en bois et un porte-vêtements avec tringles.



1.



2.



3.



4.

### 3.3. SALLE D'EAU ET WC :

La salle est située à gauche de l'entrée (photos 1 à 7).

- Accès : porte isoplane en bois peinte, un vantail, avec une poignée métallique à bec de canne.

- Sol et plinthes : carrelage.

- Murs : faïence murale et peinture.

- Plafond : peinture.

- Absence de fenêtre.

- Équipements :

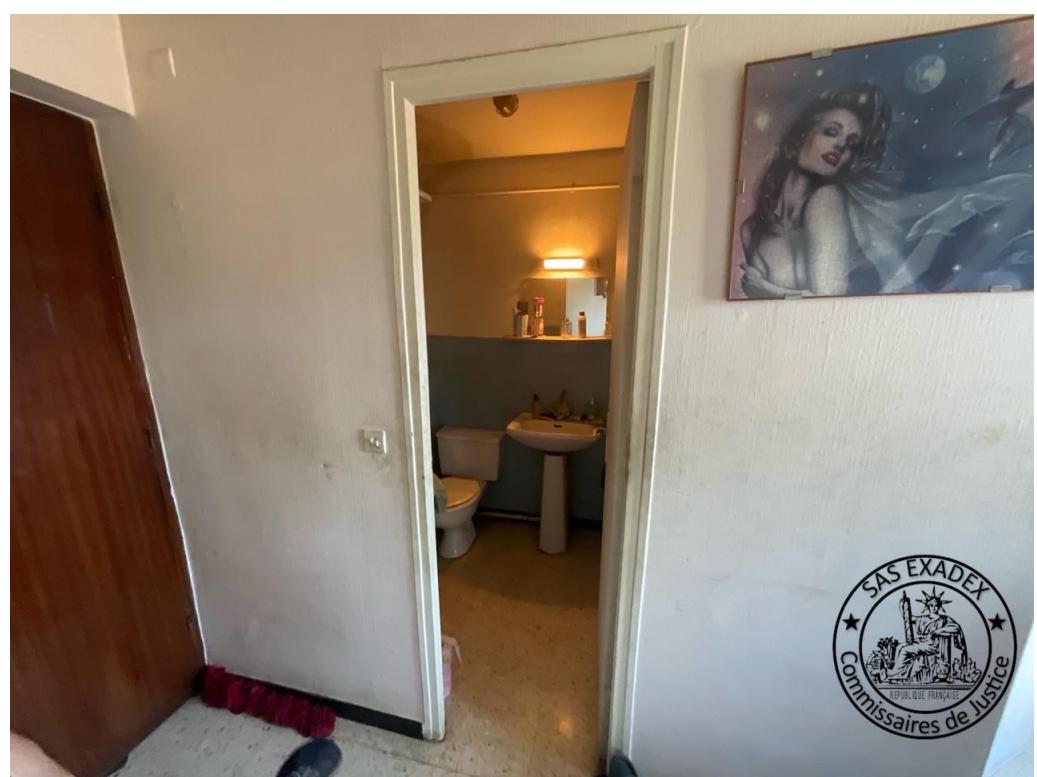
un WC sur pied avec chasse-d'eau adossée.

une douche avec receveur, robinets, douchette et flexible.

un radiateur mural à eau.

un lavabo sur pied avec robinet surmonté d'une tablette murale en bois avec miroir mural.

une grille d'aération au plafond.



1.



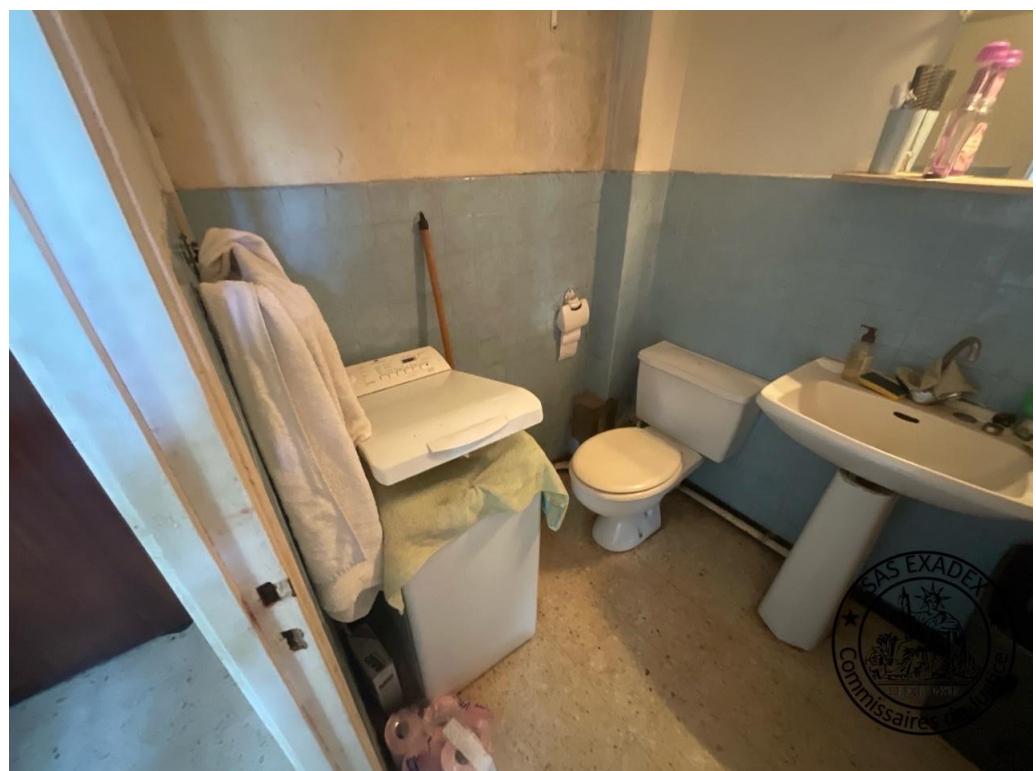
2.



3.



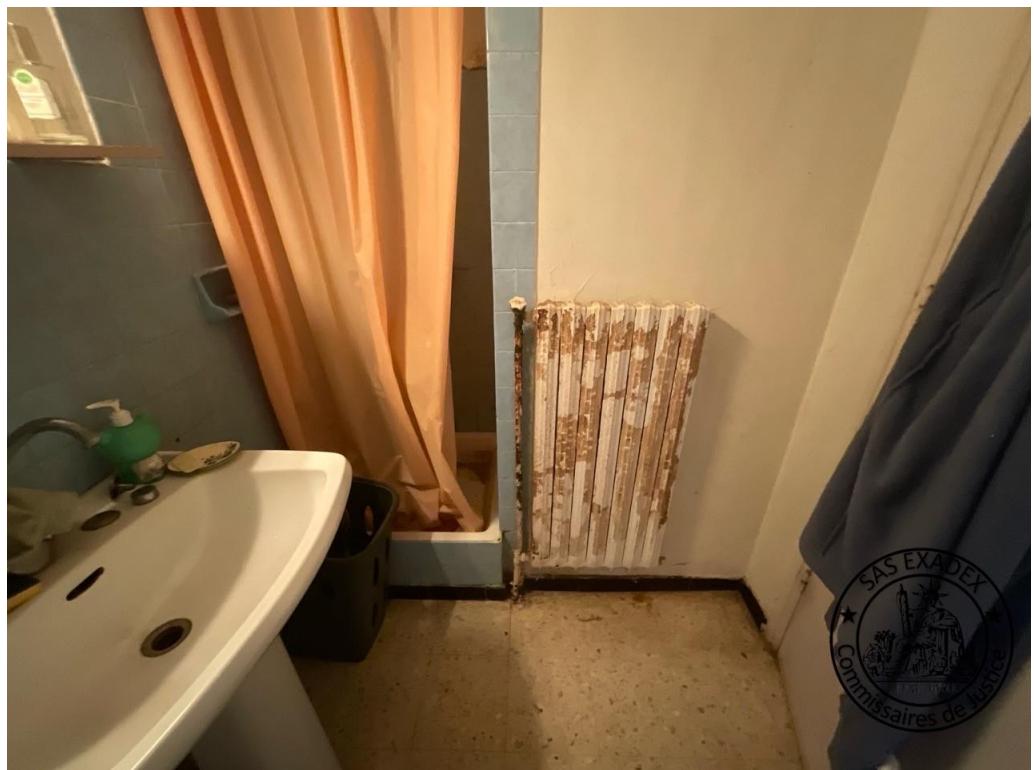
4.



5.



6.



7.

### 3.4. BALCON :

Vues d'ensemble (photos 1 à 3).

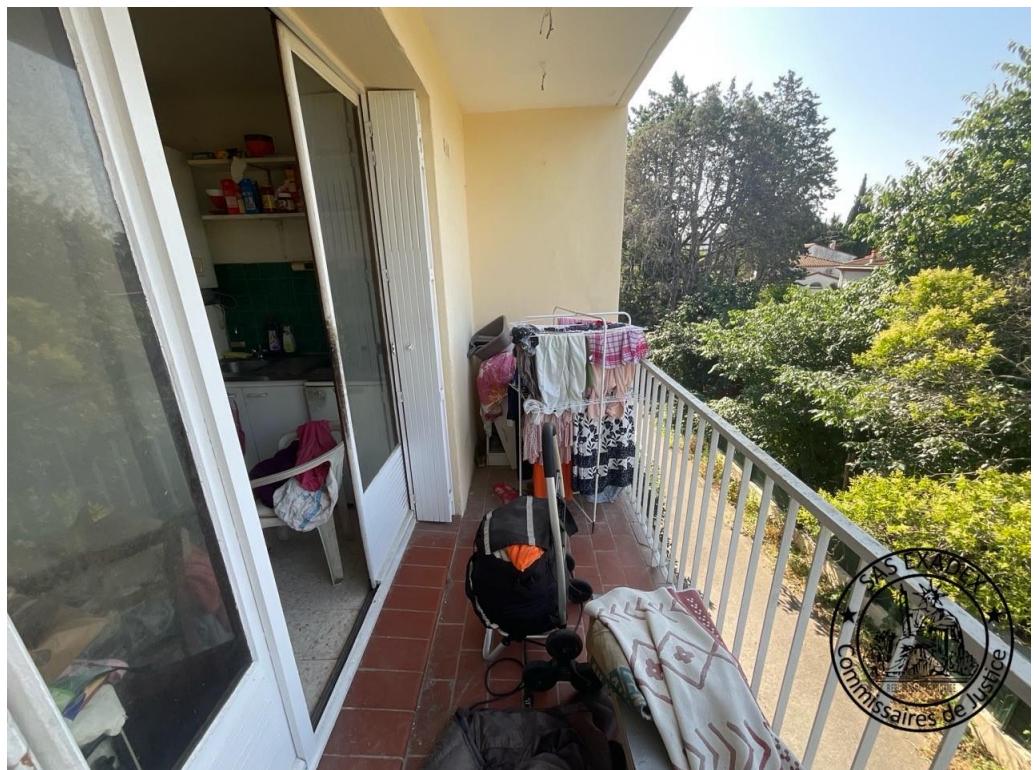
- Accès au balcon par la porte-fenêtre du coin cuisine.
- Sol : carrelage.
- Murs : crépis peint.
- Plafond : peinture.
- Équipement. :  
un garde-corps métallique peint.



1.



2.



3.

#### **4. ACCESSOIRES :**

##### **4.1. ÉNERGIES :**

- Électricité.
- Gaz.
- Chauffage au gaz par la chaudière.
- Pas de dispositif de refroidissement des locaux.
- Système de production d'eau chaude : chaudière à gaz de marque Saunier Duval et radiateur à eau.

#### **4.2. DIAGNOSTIC :**

FOCUS a réalisé ce jour les diagnostics suivants, dont copies sont annexées au présent procès-verbal de constat :

- Métrage
- Termites
- Diagnostic Énergétique
- Amiante
- Installations électriques et gaz
- État des risques et pollutions

## REMARQUES GÉNÉRALES

Fin des constatations à 10h18.

PIÈCES ANNEXÉES :

- Dossier de diagnostic technique
  - Extrait du Plan cadastral
- 

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



Mickael GEORGET  
Commissaire de Justice

# Annexe

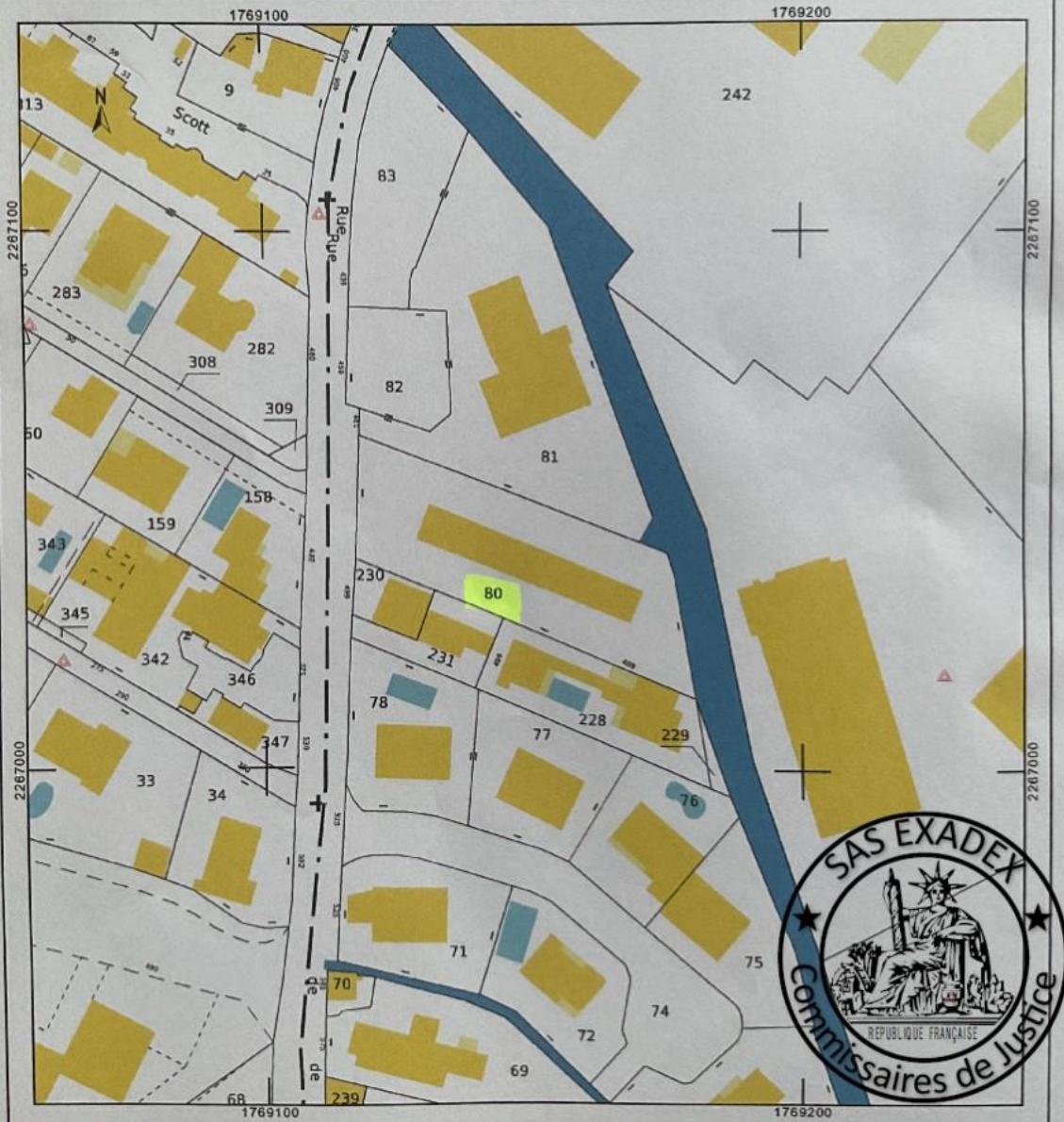
Département :  
HERAULT  
Commune :  
MONTPELLIER

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : HZ  
Feuille : 000 HZ 01  
Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000  
Date d'édition : 09/04/2025  
(fuseau horaire de Paris)  
Coordonnées en projection : RGF93CC43  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
SDIF MONTPELLIER  
Le Millénaire 156 rue Alfred NOBEL  
34960  
34960 MONTPELLIER Cedex 02  
tél. 04 11 28 49 64 -fax  
sdif34.ptgc@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :  
cadastre.gouv.fr



1.