

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

SAS

COPOVI JUSTICE

Commissaires de Justice Associés

17, Avenue Hermès, ZAE Los Palaus

66170 - MILLAS

Téléphone : 0468573555

Courriel : etude@copovi-justice.com



LE LUNDI DIX SEPT AVRIL**DEUX MILLE VINGT TROIS de 09 heures 20 à 10 heures 05.****A LA REQUETE DE :**

LA BANQUE POPULAIRE DU SUD, Société Coopérative de Banque Populaire à capital variable, dont le siège social est à PERPIGNAN, 38 Boulevard Clémenceau, immatriculée au RCS de PERPIGNAN sous le numéro B 554 200 808, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général, en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

Faisant élection de domicile et constitution d' avocat en la personne et au cabinet de la S.C.P. VIAL - PECH de LACLAUSE - ESCALE - KNOEPFFLER - HUOT - PIRET - JOUBES, par le ministère de Maître Harald KNOEPFFLER, Avocats au barreau des Pyrénées-Orientales, y demeurant, Associé de ladite SCP domiciliée 14 Boulevard Wilson, 66000 Perpignan, où pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont il s'agit,

Je soussignée, Maître Mallaury Marie COPOVI, Commissaire de justice au sein de la SAS COPOVI JUSTICE, titulaire d'un office d'huissier de justice à la résidence de MILLAS (66170) y demeurant, 17 Avenue Hermès ZAE Los Palaus

Agissant en vertu de :

- 1) D'un acte reçu par Maître Jean-Philippe CALDERON, Notaire à ELNE (66200) le 15 septembre 2015, contenant un prêt d'un montant de 130 000 euros, consenti par la BANQUE POPULAIRE DU SUD, à Madame xx
Et contenant caution hypothécaire de madame xxx, à hauteur de 130 000 euros, pour toutes sommes en principal, frais, intérêts, commissions, et accessoires dus par madame xxx au titre dudit prêt consenti.
- 2) D'un commandement de payer valant saisie en date du 27 février 2023 du ministère de Maître COPOVI Mallaury Marie, Commissaire de Justice à MILLAS signifié à Madame xxx et d'un commandement de payer valant saisie transmis à entité requise en date du 09 janvier 2023 et signifié par LUC INDEKEU-ANN VAN DEN DAELE Huissiers de justice à KREDBEBB le 14/02/2023 à madame Yolanda DIAZ.
- 3) Des articles R322 -1 a R322-3 du code de procédure civile d'exécution reproduits ci-dessous.

Article R322-1 du code de procédure civile d'exécution :

« A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les conditions prévues par l'article L. 322-2. »

Article R322-2 du code de procédure civile d'exécution :

« Le procès-verbal de description comprend :

1° La description des lieux, leur composition et leur superficie ;

2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent ;

3° Le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ;

4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant. »

Article R322-3 du code de procédure civile d'exécution :

« L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire les lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité. »

Je me suis rendue ce jour et heure sus indiquée, sis 11 rue Porte de Perpignan, 66200, ELNE à l'effet de dresser un procès-verbal descriptif du bien immobilier ci-après désigné :

41590

17/04/2023

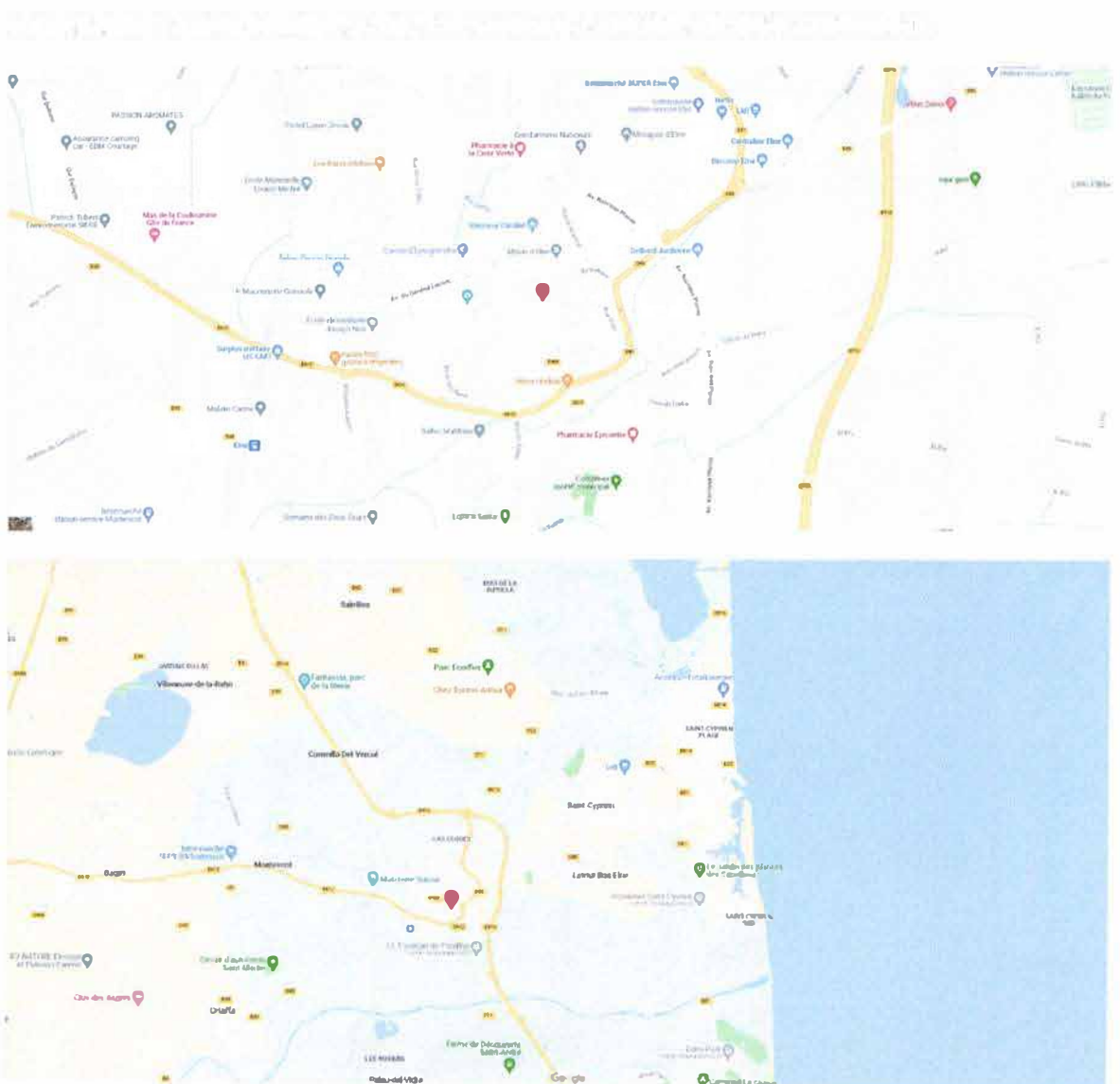
Sur la commune d'ELNE, dans un ensemble immobilier 11 rue porte de Perpignan cadastré Section AZ, Numéro 328, pour une contenance de 69 centiares, concernant le lot n°2, un appartement situé au 1^{er} et 2^{ème} étage, auquel on accède depuis le rez-de-chaussée par un escalier intérieur, et les 663/1000^{ème} des parties communes, appartenant à Madame xxx xxx, faute pour elle d'avoir satisfait au commandement de payer valant saisie en date du 27/02/2023 du ministère de Maître COPOVI Mallaury Marie, Commissaire de Justice à MILLAS et faute pour madame xxx d'avoir satisfait au commandement de payer valant saisie en date du 14/02/2023 du ministère de LUC INDEKEU-ANN VAN DEN DAELE Huissiers de justice à KREDBEBB.

Pour l'avoir acquis selon acte reçu par Maître AMOROS, Notaire à ELNE, le 21 décembre 2010, publié au service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN (1^{er} bureau), le 06/01/2021, Volume 2011P, Numéro 137 (reprise pour ordre publiée le 14/01/2011, référence de dépôt 2011D1035).

Là étant en présence de deux témoins et d'un serrurier, tel qu'il en résulte de la fiche de présence annexée au présent, j'ai procédé en vertu de l'ordonnance rendue sur requête en date du 11/04/2023 par monsieur le juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Perpignan dont copie également annexée au présent, au descriptif et à l'état de superficie de l'appartement comme suit

Les lieux consistent en un appartement situé au 1^{er} et 2^{ème} étage de l'immeuble, auquel on accède depuis le rez-de-chaussée par un escalier intérieur. Cet appartement comprend un séjour avec cuisine, une buanderie, trois chambres et salle d'eau avec WC séparés à chaque étage. La superficie est de 82,55 m².

L'appartement se situe à ELNE, au cœur du centre-ville, à proximité de toutes commodités.



41590

17/04/2023

Elne est une commune française, située à l'est du département des PYRENEES ORIENTALES, en région OCCITANIE. La commune compte 9500 habitants. Elle appartient à l'agglomération de Saint-Cyprien et fait partie du bassin d'attraction de Perpignan.

Elne est à proximité de la mer Méditerranée et la commune est situé dans le piémont des Albères.

Elne est desservie par de nombreuses routes départementales, elle dispose d'une gare SNCF. Des lignes de bus viennent compléter les réseaux de transports.

Le bien fait l'objet d'un contrat de location, dont je n'ai pu me procurer une copie. La locataire aurait abandonné le logement, selon les déclarations qui me sont faites, sans avoir procédé à la remise des clés de celui-ci. Le loyer s'élève à la somme de 680 euros, hors charges.

Je n'ai pu obtenir le nom du syndic ainsi que le montant des charges de copropriété.

Madame xx me déclare que la taxe foncière s'élève à la somme de 792 euros.

Composition et Superficie :

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	RDC	3.50 m ²	0.00 m ²
Séjour/Cuisine	1er	33.30 m ²	0.00 m ²
WC n°1	1er	1.80 m ²	1.15 m ²
Buanderie	1er	3.90 m ²	0.00 m ²
Palier	2ème	5.20 m ²	0.00 m ²
Chambre n°1	2ème	8.65 m ²	0.00 m ²
Chambre n°2	2ème	9.45 m ²	0.00 m ²
Chambre n°3	2ème	10.40 m ²	0.00 m ²
Salle d'eau	2ème	5.00 m ²	0.00 m ²
WC n°2	2ème	1.35 m ²	0.00 m ²
Total		82.55 m²	1.15 m²

JUSTIFICATION DES SURFACES DEDUITES

Pièce ou Local	Etage	Surface Hors Carrez	Justification
WC n°1	1er	1.15 m ²	Hauteur < 1.80 m
Total		1.15 m²	

Façade depuis la rue de la porte de Perpignan

-Je constate que la façade est crépie en beige en partie haute, et peinte en beige en partie basse.

-L'accès à l'immeuble se fait par une porte en bois.

Cette porte donne d'abord accès à un hall d'entrée qui réparti les deux appartements de l'immeuble.



01.



02.

Entrée-escalier

- L'accès à l'appartement se fait par une porte en bois, et permet d'accéder à un escalier.
- Le sol est recouvert d'un carrelage.
- Les murs sont en béton et peints en blanc, ils comportent des éclats et des auréoles.
- Le plafond est recouvert de lambris peints en blanc, et d'autres en bois naturel.
- Le point lumineux est assuré par un néon.
- Je constate la présence dans l'escalier, d'une fenêtre fixe, opaque et double vitrage.



03.



04.



05.



06.



07.

Premier étage : Séjour-cuisine

- Aucune porte n'est présente en haut de l'escalier.
- Le sol est recouvert d'un carrelage blanc.
- Les murs sont recouverts d'un enduit bagar blanc en partie haute et gris en partie basse. Je constate la présence d'éclats de peinture et de traces de salissures.
- Le plafond est recouvert d'un enduit bagar blanc.
- Des installations électriques pour luminaires sont présentes au plafond.
- Un climatiseur est présent. Je n'ai pu vérifier son état de fonctionnement.
- Un convecteur électrique est présent. Je n'ai pu vérifier son état de fonctionnement.
- Au niveau des ouvertures : présence de quatre fenêtres doubles en bois, double vitrage, ouverture à la française, expositions pour deux d'entre elles à l'EST et pour les deux autres SUD EST. Elles sont toutes pourvues de volets en bois, à l'exception de celle se situant en face de l'entrée.

-La cuisine est équipée d'un îlot central avec un plan de travail en gris stratifié, ainsi que des rangements dont les façades sont laquées en gris. Je note qu'un tiroir est manquant au niveau des rangements de l'îlot central.

D'autres rangements sont présents, modules hauts et bas laqués en gris.

Je note qu'un tiroir sous la plaque de cuisson est manquant.

Le plan de travail est gris stratifié.

La cuisine comprend un évier double bac avec égouttoir et robinet, une plaque électrique trois feux WHIRPOOL, une hotte aspirante et un four HIGHONE.



08.



09.



10.



11.



12.

WC sous escalier

- L'accès se fait par une porte en bois coulissante, qui se trouve actuellement posée à même le sol.
- Le sol est recouvert d'un carrelage blanc.
- Les murs sont enduits de bagar blanc et comportent des traces de salissures.
- Le point lumineux est assuré par une applique murale.
- Un lave-main suspendu est présent, avec un robinet ainsi qu'un rangement.
- Je note la présence d'une cuvette fixée au sol.



13.



14.

Buanderie

- L'accès se fait par la cuisine depuis une porte en bois.
- Le sol est recouvert d'un carrelage blanc.
- Les murs et le plafond sont recouverts d'un enduit bagar blanc.
- Le point lumineux est assuré par une ampoule.
- Le cumulus est présent dans cette pièce.
- Des étagères sont fixées au mur.



15.



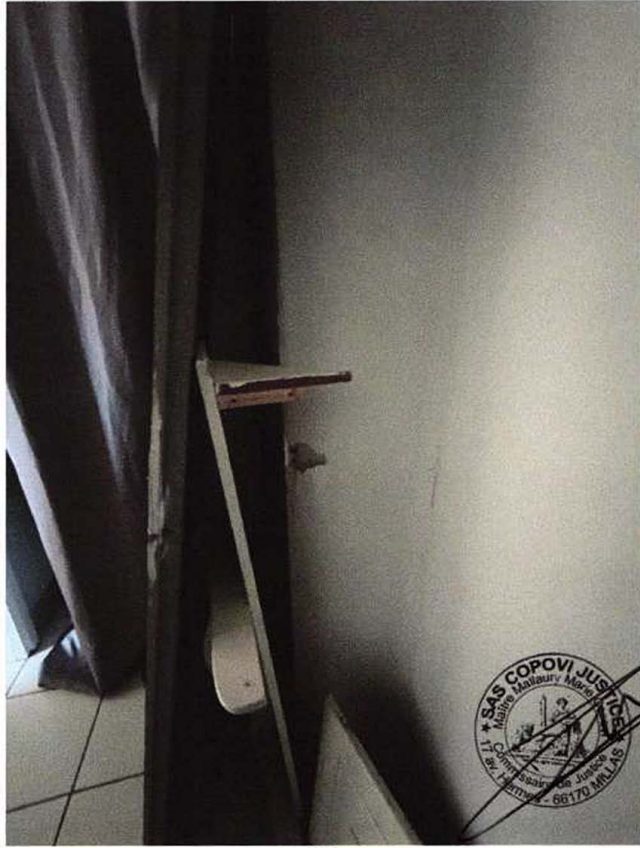
16.

Deuxième étage**Escalier**

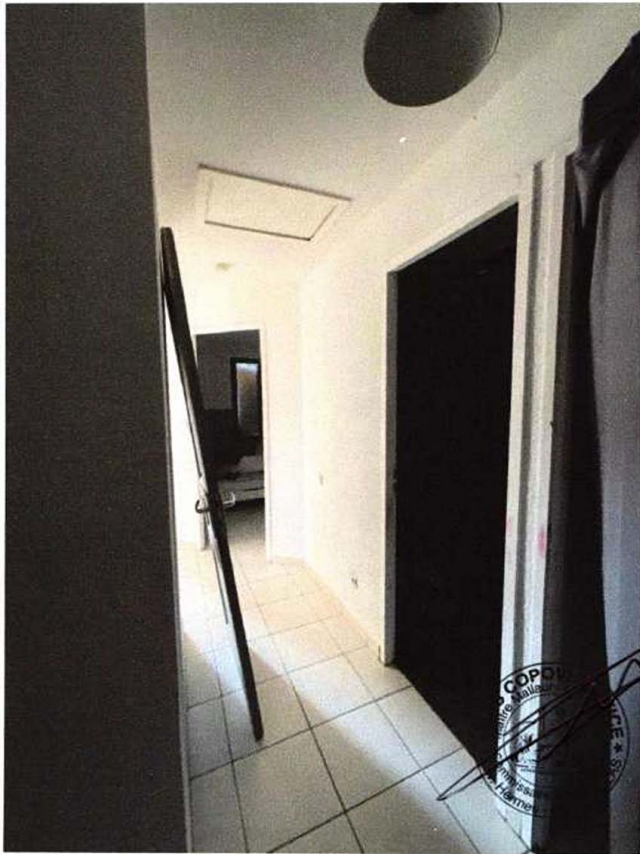
- L'accès au deuxième étage se fait par un escalier en bois, peint en gris qui comporte des éclats de peinture.
- Les murs et le plafond sont recouverts d'un enduit bagar blanc, comportant des traces de salissures.
- Au niveau du pallier, le sol est recouvert de carrelage, les murs et le plafond sont enduits de bagar blanc, sur lesquels sont présents des trous et taches de salissures.
- Le point lumineux est assuré par une suspension.



17.



18.



19.



20.



21.

Chambre 01

- L'accès se fait depuis le couloir par une porte en bois, actuellement démontée.
- Les murs sont recouverts d'un enduit bagar bleu en partie basse et blanc en partie haute. Des taches de salissures, des éclats de peinture et trous sont présents sur les murs.
- Le plafond est recouvert d'un enduit bagar blanc, sur lequel des taches de salissures sont présentes.
- Le point lumineux est assuré par une suspension.
- Je constate la présence d'une fenêtre double, en bois, double vitrage, ouverture à la française, exposée à l'EST et pourvue de volets en bois.



22.



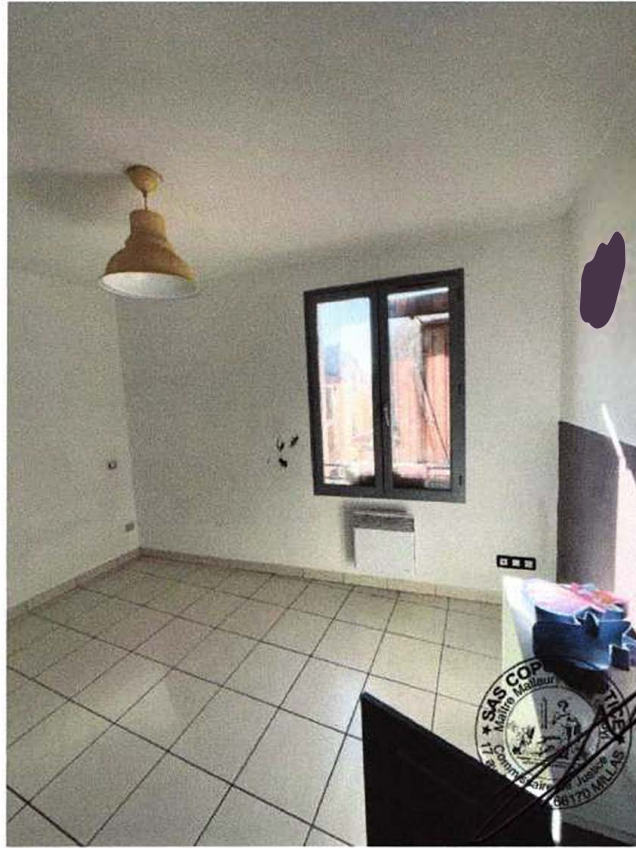
23.

Chambre 02

- L'accès se fait depuis le couloir par une porte en bois, actuellement démontée.
- Les murs sont recouverts d'un enduit bagar mauve (celui à droite de l'entrée), en partie basse et blanc en partie haute. Des taches de salissures et des éclats de peinture sont présents sur les murs.
- Le plafond est recouvert d'un enduit bagar blanc.
- Le point lumineux est assuré par une suspension.
- Je constate la présence d'une fenêtre double, en bois, double vitrage, ouverture à la française, exposée à l'EST. Elle est pourvue de volets en bois.
- Un convecteur électrique est présent. Je n'ai pu vérifier son état de fonctionnement.
- Un placard avec étagères est présent, il est pourvu de portes coulissantes blanches.



24.



25.



26.



27.



28.

Chambre 03

- L'accès se fait depuis le couloir par une porte en bois, actuellement démontée.
- Les murs sont recouverts d'un enduit bagar gris, en partie basse et blanc en partie haute. Des taches de salissures et des éclats de peinture sont présents sur les murs.
- Le plafond est recouvert d'un enduit bagar blanc
- Le point lumineux est assuré par un plafonnier.
- Je constate la présence d'une fenêtre double, en bois, double vitrage, ouverture à la française, exposée au SUD-EST, pourvue de volets en bois.
- Un convecteur électrique est présent. Je n'ai pu vérifier son état de fonctionnement.
- Un placard avec étagères est présent, il est pourvu de portes coulissantes blanches.



29.



30.



31.

Salle d'eau

- L'accès se fait par une porte en bois.
- Le sol est recouvert d'un carrelage gris.
- Les murs sont recouverts d'une faïence beige avec carreaux décoratifs marrons.
- Le plafond est enduit de bagar blanc.
- Le point lumineux est assuré par un plafonnier.
- La salle d'eau est équipée d'un bac de douche avec un mitigeur et douchette, dont la porte de douche est posée contre le mur, d'un meuble vasque suspendu avec mitigeur et rangement. Un miroir est fixé au mur.



32.



33.



34.

41590
WC

17/04/2023

- L'accès se fait par une porte en bois, actuellement démontée.
- Le sol est recouvert d'un carrelage blanc.
- Les murs et le plafond sont recouverts d'un enduit bagar blanc.
- Une installation électrique pour luminaire est présente.
- Une cuvette est fixée au sol.



35.

41590

17/04/2023

La SARL COTRI EXPERTISE à Perpignan a établi l'attestation de surface et a fourni les différents diagnostics, à savoir :

-État du bâtiment relatif à la présence des termites

-État des risques et pollutions

-Diagnostic de performance énergétique

Les opérations terminées, je me suis retirée et ai dressé le présent procès-verbal descriptif.

Et de tout ce que dessus j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif établi sur 30 pages.

Maître COPOVI Mallaury

Coût de l'acte

Les articles font référence
au Code de Commerce

Émoluments (Art A444-10)	219,16 €
Déplacement (Art R. 444-48)	7,67 €
Sous total HT	226,83 €
TVA à 20%	45,37 €
TOTAL TTC	272,20 €



ANNEXES :

-Fiche de présence témoin et serrurier.

- L'ordonnance rendue sur requête en date du 11/04/2023 par monsieur le juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Perpignan.

SAS COPOVI JUSTICE

ELNE LE 17/04/20223

HUISSIER DE JUSTICE

17 Avenue hermès – ZAE Los Palaus

66170 MILLAS

TEL : 04.68.57.35.55

Mail : etude@copovi-justice.com

ATTESTATION DE PRESENCE DES INTERVENANTS

REFERENCE ETUDE : MD41590

INTERVENTION DU : 17/04/2022 à 09H00

AFFAIRE : BPS c/ x

LIEU : 11 BIS RUE PORTE DE PERPIGNAN A ELNE

NOM	QUALITE	SIGNATURE
	TEMOIN	
	TEMOIN	-
	SERRURIER	

RG- 23/82
N° 23/26
HK/MNB
N° 17/0638

SCP VIAL PECH de LACLAUSE ESCALE
KNOEPFFLER HUOT PIRET JOUBES
Avocats au Barreau des Pyrénées-Orientales
14, Boulevard Wilson
BP 80531
66005 PERPIGNAN CEDEX
Tel : 04 68 51 22 29 – Fax 04 68 34 20 65
E-mail : eurolex-France@wanadoo.fr

Greffe du
Tribunal Judiciaire

07 AVR. 2023

66020 PERPIGNAN Cedex

**REQUETE AUX FINS D'AUTORISATION
D'ENTRER DANS LES LIEUX**

**A MONSIEUR LE JUGE DE L'EXECUTION
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PERPIGNAN**

A LA REQUETE DE :

LA BANQUE POPULAIRE DU SUD, Société Coopérative de Banque Populaire à capital variable, dont le siège social est à PERPIGNAN, 38 Boulevard Clemenceau, immatriculée au RCS de PERPIGNAN sous le Numéro B 554 200 808, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général, en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au cabinet de la S.C.P. VIAL – PECH DE LACLAUSE – ESCALE – KNOEPFFLER – HUOT – PIRET - JOUBES, par le ministère de Maître Harald KNOEPFFLER, Avocats au Barreau des Pyrénées-Orientales, y demeurant, Associés à ladite SCP, domicilié es qualité 14 Boulevard Wilson, 66000 PERPIGNAN, où pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont il s'agit,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER LES FAITS CI-APRES :

La requérante, créancière de Madame xxx, a délivré à cette dernière, le 27 février 2023 un commandement de payer valant saisie (pièce 1).

Afin de renseigner utilement le cahier des conditions de la vente, conformément à l'article R.322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, il convient d'établir un état descriptif de l'immeuble, ci-après désigné, par Maître Mallaury COPOVI, Commissaire de Justice à MILLAS, accompagné du cabinet d'expertise COTRIEXPERTISE, chargé d'établir le certificat de superficie et les diagnostics prévus par la loi.

DESIGNATION DES BIENS :

COMMUNE DE ELNE :

Les parties divisées et indivises d'un ensemble immobilier situé sur la Commune de ELNE, 11 bis Rue Porte de Perpignan, cadastré Section AZ, Numéro 328, pour une contenance de 69 centiares,

Les droits immobiliers revenant à Madame xx sur **LE LOT NUMERO DEUX (2)** : un appartement situé au 1^{er} et 2^{ème} étage, auquel on accède depuis le rez de chaussée par un escalier intérieur, et les 663/1000èmes des parties communes générales

L'ensemble immobilier est soumis à l'état descriptif de division et règlement de copropriété selon acte reçu par Maître AMOROS, Notaire à ELNE, le 17 août 2010, publié au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN (1^{er} bureau) le 19.08.2010, Volume 2010P, Numéro 9466.

Ce bien est loué à Madame xxx

Cependant malgré plusieurs messages laissés sur place, ni la locataire ou occupants des lieux, n'ont contacté Maître COPOVI (pièce 2).

C'est pourquoi l'exposante requiert qu'Il vous plaise, Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN, bien vouloir autoriser Maître Mallaury COPOVI, Commissaire de Justice à MILLAS, accompagné du cabinet d'expertise COTRIEXPERTISE, chargé d'établir le certificat de superficie et les diagnostics prévus par la loi, à entrer dans les lieux chez tout occupant non dénommé, appartenant à Madame x aux fins de dresser le procès verbal de description nécessaire, et qu'en cas d'opposition de la part de la locataire ou de tout occupant non dénommé, la commissaire de justice sera autorisée, en présence du commissaire de police ou de la gendarmerie ou du maire ou d'un adjoint ou de deux témoins, à faire procéder à l'ouverture des portes.

PRESENTEE A PERPIGNAN, le 4 avril 2023

Signé : Harald KNOEPFFLER

SCP VIAL - PECH DE LACLAUSSE
ESCALE - KNOEPFFLER
HUOT - PIROT - VIAL
14 boulevard Wilson - BP 80531
66005 PERPIGNAN CEDEX
Tél : 04 68 51 22 29
mail : eurolex@eurolex.fr
N° de F. 414 216 106 00 00

Bordereau de pièces

1. Commandement de payer valant saisie du 27 février 2023
2. Courrier Me COPOVI 04.04.23

ORDONNANCE

RG 23/82

N. n 23/86

NOUS, Laurent Degues

JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PERPIGNAN,

~~ASSISTE DE~~

Vu les dispositions de l'article R.322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

Vu les dispositions de l'article L.142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

VU, la requête qui précède, les motifs y exposés et les pièces à l'appui,

AUTORISONS Maître Mallaury COPOVI, Commissaire de Justice à MILLAS, accompagné du cabinet d'expertise COTRIEXPERTISE, chargé d'établir le certificat de superficie et les diagnostics prévus par la loi, à entrer dans les lieux chez tout occupant non dénommé, appartenant à **Madame xxx**, et non remariée, domiciliée actuellement aux fins de dresser le procès-verbal de description nécessaire, et qu'en cas d'opposition de la part de la locataire, ou de tout occupant non dénommé, Maître Mallaury COPOVI, Commissaire de Justice à MILLAS sera autorisée, en présence du commissaire de police ou de la gendarmerie ou du maire ou d'un adjoint ou de deux témoins, à faire procéder à l'ouverture des portes.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE :

COMMUNE DE ELNE :

Les parties divisées et indivisées d'un ensemble immobilier situé sur la Commune de ELNE, 11 bis Rue Porte de Perpignan, cadastré Section AZ, Numéro 328, pour une contenance de 69 centiares,

Les droits immobiliers revenant à Madame xxx sur **LE LOT NUMERO DEUX (2)** : un appartement situé au 1^{er} et 2^{ème} étage, auquel on accède depuis le rez de chaussée par un escalier intérieur, et les 663/1000èmes des parties communes générales

L'ensemble immobilier est soumis à l'état descriptif de division et règlement de copropriété selon acte reçu par Maître AMOROS, Notaire à ELNE, le 17 août 2010, publié au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN (1^{er} bureau) le 19.08.2010, Volume 2010P, Numéro 9466.

FAIT EN NOTRE PALAIS

A PERPIGNAN LE

