PREMIÈRE EXPÉDITION

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**

Référence : 52684

11/01/2024

LE JEUDI ONZE JANVIER
DEUX MILLE VINGT QUATRE
de 17 heures 00 à 17 heures 30.

A LA REQUETE DE :

CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), Société Anonyme, dont le siège social est 39 Rue Mstislav Rostropovitch 75017 PARIS, Immatriculée au RCS de PARIS sous le N°379502644, Venant aux droits DU CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE CENTRE OUEST, suite à la fusion absorbtion du 21 avril 2016 de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE CENTRE OUEST par la Société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, Représentée par son Directeur Général, 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 Villa Jean - 12, Cours Lazare Escarguel - BP80531 66005 PERPIGNAN CEDEX, 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 de Commissaire de justice à la résidence de MILLAS (66170) y demeurant, 17 Avenue Hermès ZAE Los Palaus

Agissant en vertu de :

1) D'un acte authentique reçu par Maître François DELCOS, Notaire à PERPIGNAN (66000), le 23 septembre 2008, contenant un prêt d'un montant de 169.960, 00 €, au taux fixe, hors assurance, de 5,69 % l'an consenti par le Crédit Immobilier de France Centre Ouest, actuellement dénommée Crédit Immobilier de France Développement à Monsieur x
2) D'un commandement de payer valant saisie en date du 21 novembre 2023, du ministère de Maître DOIZY Bertrand, Commissaire de Justice à DREUX.
3) Des articles R322 -1 à 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. »

Référence : 52684

11/01/2024
Je me suis rendue ce jour et heure sus indiquée, sis 72 à 84 Avenue de Prades 66000 PERPIGNAN, à l'effet de dresser un procès-verbal descriptif du bien immobilier ci-après désigné :

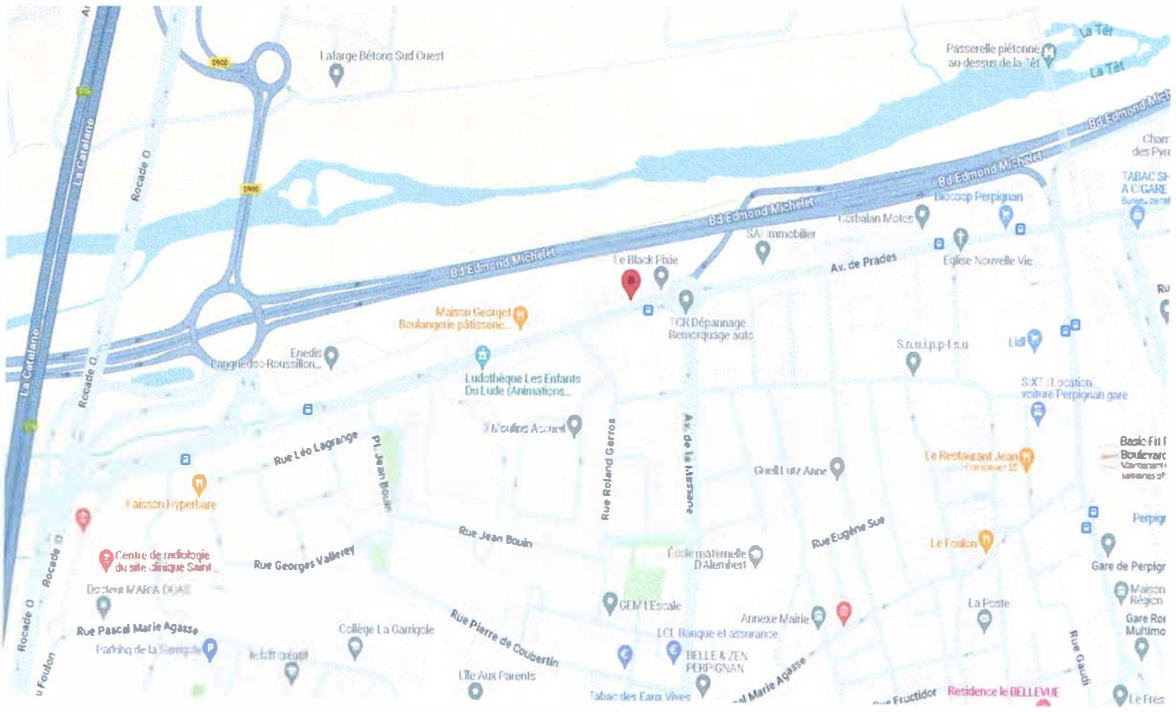
Sur la commune de PERPIGNAN, dans un ensemble immobilier dénommé Résidence Les Oréades, situé 72 à 84 Avenue de Prades 66000 PERPIGNAN, cadastré Section BV, Numéro : 266 pour une contenance de 25a 12ca, 300 pour une contenance de 03a 30ca, 305 pour une contenance de 02 a 25ca et 308 pour une contenance de 15a 23ca,
Concernant le lot numéro douze (12) dans le bâtiment A au 1er étage, dans un appartement à usage d'habitation, et les 251/10.000èmes des parties communes particulières au bâtiment A
Et concernant le lot numéro cent quarante (140) au rez-de-chaussée un parking portant le numéro 69 avec les 4/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
Avec y attaché une quote-part des charges d'ascenseur du bâtiment A, à savoir au lot numéro 12 pour 257/10.000èmes, et une quote-part des charges d'entretien du hall d'escalier et coursives du bâtiment A, à savoir au lot numéro 12 pour 252/10.000émes,
Appartenant à monsieur xx faute pour lui d'avoir satisfait au commandement de payer valant saisie en date du 21 novembre 2023 du ministère de Maître DOIZY Bertrand, Commissaire de Justice à DREUX.

Pour les avoir acquis suivant acte reçu par Maître DELCOS, Notaire à PERPIGNAN, le 23.09.2008, publié au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN (1er Bureau), le 03.11.2008, Volume 2008P, Numéro 13434.

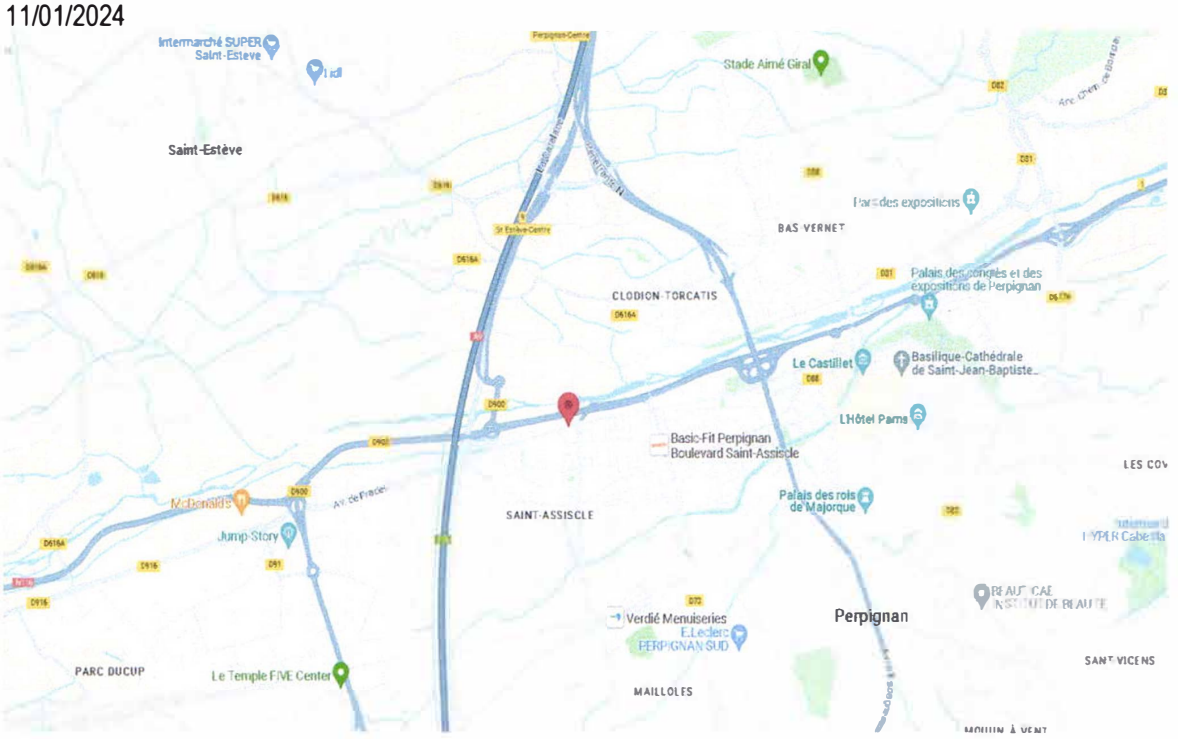
Là étant en présence de monsieur x, locataire de monsieur x, qui m'autorise à pénétrer dans les lieux, j'ai procédé au descriptif et à l'état de superficie de l'immeuble comme suit après avoir exposé mes nom, prénoms, qualité, et objet de ma visite.

Les lieux consistent en un appartement à usage d'habitation avec cuisine ouverte sur le séjour, balcon, deux chambres, débarras et une salle de bain. La superficie du local est de 59m²

L'immeuble se situe sur la commune de PERPIGNAN, proche du quartier Saint Assicle, à l'OUEST de PERPIGNAN, à 15 minutes à pied du centre-ville et 5 minutes de la gare. Le quartier de Saint-Assiscle est bordé au nord par le fleuve côtier de La Têt, à l'est par les voies de chemin de fer de la gare de Perpignan ainsi que le boulevard du Conflent qui délimitent le quartier, alors que l'A9, l'autoroute, forme la délimitation de la zone est de Saint-Assiscle. La majorité des commerces se concentrent aux abords de la gare ; et deux supermarchés sont installés dans l'avenue de Prades.



Référence : 52684



La commune de Perpignan est la préfecture du département des Pyrénées-Orientales et quatrième ville la plus peuplée de la région Occitanie avec 119 188 habitants. La ville est encadrée au sud par la chaîne des Pyrénées, à l'ouest par la région des Corbières, à l'est par la mer Méditerranée, au nord par le ruisseau de la Llabanère, tandis que le Réart lui sert de limite méridionale.

La ville se situe à 13 km de la mer Méditerranée (Canet-en-Roussillon) par voie express, à 25 km de la frontière espagnole (Le Perthus) et à 85 km du domaine skiable le plus proche (Espace Cambre d'Aze, 2 400 m env.).
La ville est dotée d'une étoile ferroviaire à vocation à la fois régionale, nationale et internationale. La gare de Perpignan est en effet desservie par des TGV, des trains Intercités de nuit et des TER de la région Occitanie.
L'aéroport de Perpignan-Rivesaltes assure des vols nationaux et internationaux.

Le bien fait l'objet d'un contrat de location à usage d'habitation principale avec monsieur x, signé le 27/01/2016 et ayant pris effet le 01/02/2016, pour un loyer de 525,91 euros hors charges, et 51 euros de charges, avec accès extranet à 1,75 euros.
Le syndic de copropriété ayant la gestion de l'immeuble est le cabinet MGI (MEDITERANEENNE GESTION IMMOBILIERE) demeurant à Espace Athéna – Zae les Rodettes – 01 rue des Frères Bouillon – BP 110 – 34120 PEZENAS. L'appel de fonds pour le premier trimestre 2024 s'est élevé à 274,05 euros.
La taxe foncière pour l'année 2021 s'élevait à la somme de 974 euros.

Composition et Superficie :

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	1er	4,70 m²	0,00 m²
Salle de Bains	1er	5,15 m²	0,00 m²
Chambre n°1	1er	10,15 m²	0,00 m²
Séjour/Cuisine	1er	24,05 m²	0,00 m²
Chambre n°2	1er	9,45 m²	0,00 m²
Débarras	1er	3,70 m²	0,00 m²
WC	1er	1,80 m²	0,00 m²
Total		**59,00 m²**	**0,00 m²**

JUSTIFICATION DES SURFACES DEDUITES

Pièce ou Local	Etage	Surface Hors Carrez	Justification
Terrasse	1er	7,50 m²	Terrasse
Total		**7,50 m²**	

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Terrasse	1er	7,50 m²
Total		**7,50 m²**

Référence : 52684

DESCRIPTION :

FAÇADE DEPUIS L'AVENUE DE PRADES

Photographie n°01.

Photographie n°02.

11/01/2024

LES PARTIES COMMUNES :

L'accès à l'immeuble est sécurisé : badge Vigik et interphone.
Je constate dans les parties communes la présence d'un ascenseur.

Photographie n°03.

Photographie n°04.

Référence : 52684

11/01/2024

Entrée :

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

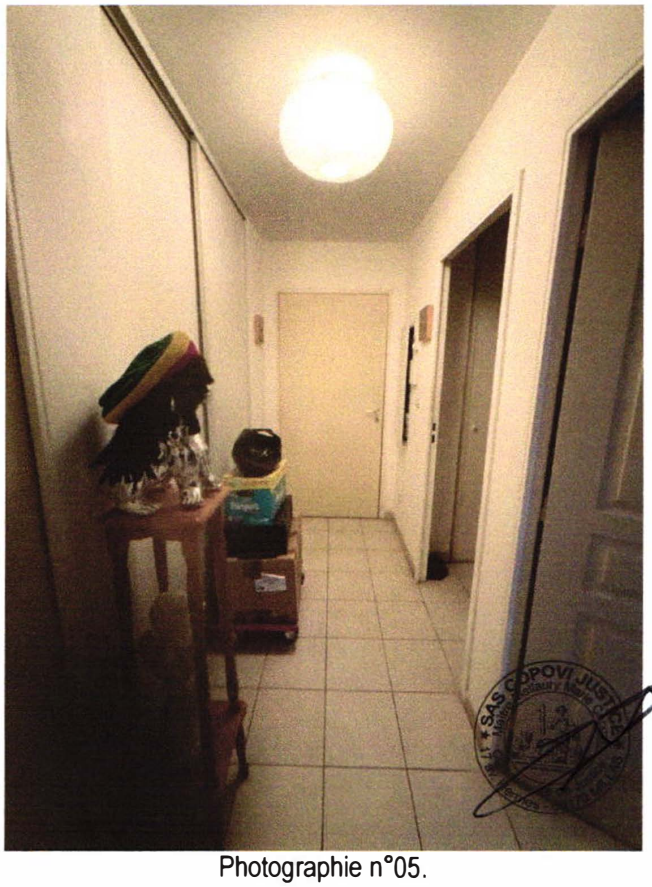
Le sol est recouvert par un carrelage gris.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts d'un enduit bagar blanc.

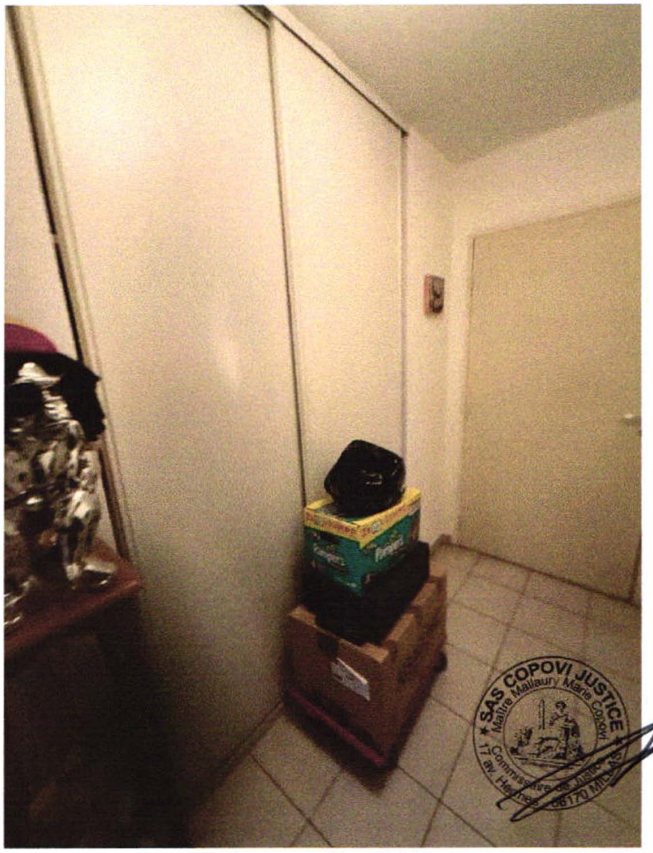
Le point lumineux est assuré par une suspension.

Le système interphone, le tableau électrique ainsi que le compteur électrique sont présents à l'entrée.

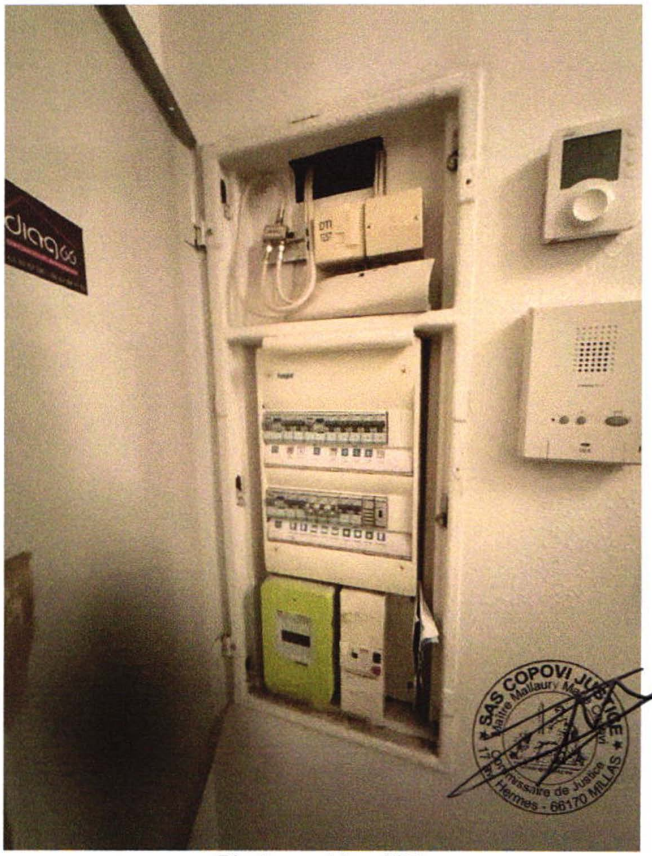
L'entrée est pourvue d'un placard avec étagères, et penderie, refermé par des portes coulissantes.



Photographie n°05.



Photographie n°06.



Photographie n°07.

11/01/2024

Salle de bain :

L'accès à la salle de bain depuis le couloir se fait par une porte en bois.

Le sol est recouvert par du carrelage gris.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts d'un enduit bagar blanc. Je note également la présence de faïence beige sur les murs au niveau de la baignoire et du lavabo.

Le point lumineux est assuré par une suspension.

Un placard pourvu d'une porte est présent dans la salle de bain. Celui-ci renferme le cumulus.

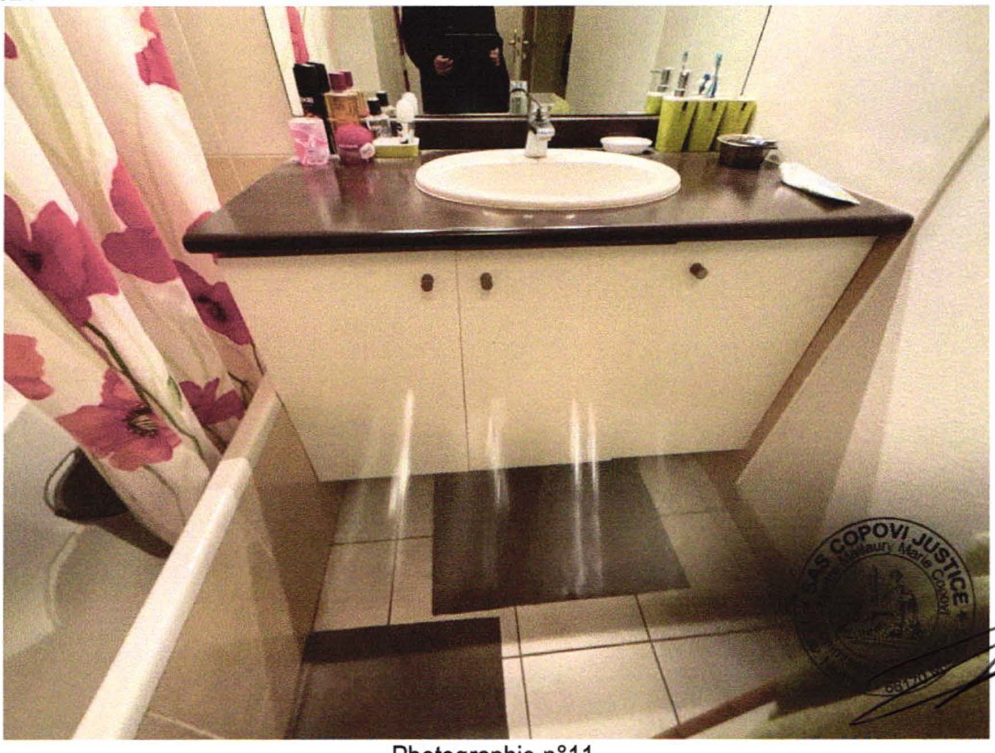
La salle de bain est équipée d'une baignoire, avec mitigeur, et douchette ainsi que d'un meuble vasque avec mitigeur, miroir et spots.

Je note également la présence d'une VMC.

Photographie n°08.

Photographie n°09.

Photographie n°10.



Photographie n°11.

11/01/2024

Chambre 01 :

L'accès la chambre depuis le couloir se fait par une porte en bois.

Le sol est recouvert par du carrelage gris.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts d'un enduit bagar blanc.

Le point lumineux est assuré par une suspension.

Je note la présence d'un convecteur électrique.

Une porte fenêtre simple en alu, double vitrage, ouverture à la française, exposition EST, pourvue de volets roulants à manivelle, et donnant au balcon, est présente.

Photographie n°12.

Photographie n°13.

Sejour :

Le sol est recouvert par du carrelage gris.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts d'un enduit bagar blanc.

Le point lumineux est assuré par une suspension.

Je note la présence d'un convecteur électrique.

Une porte fenêtre trois vantaux en alu, double vitrage, ouverture à la française, exposition OUEST, pourvue de volets roulants à manivelle, et donnant au balcon, est présente.

Au niveau de la cuisine ouverte sur le séjour, je note que le point lumineux est assuré par une suspension et un néon.

La cuisine est équipée d'un meuble double bac avec robinet, ainsi qu'une VMC.

Le locataire me déclare que les meubles bas et hauts de rangement laqués rouge, le plan de travail en stratifié ainsi que la gazinière et la hotte aspirante lui appartiennent.

Photographie n°14.

Photographie n°15.

Photographie n°16.

11/01/2024

Chambre 02 :

L'accès la chambre depuis le séjour se fait par une porte en bois.

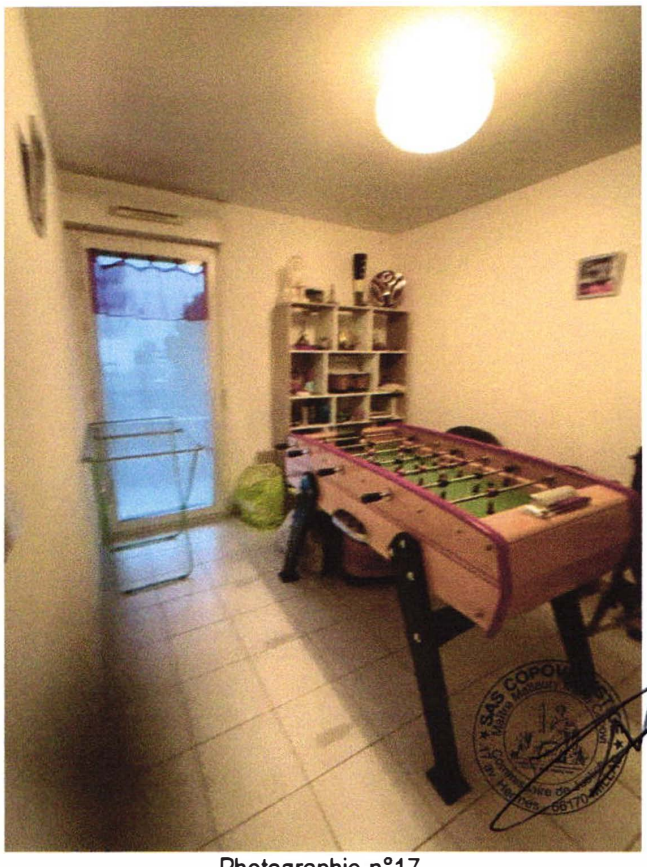
Le sol est recouvert par du carrelage gris.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts d'un enduit bagar blanc.

Le point lumineux est assuré par une suspension.

Je note la présence d'un convecteur électrique.

Une porte fenêtre simple en alu, double vitrage, ouverture à la française, exposition SUD OUEST, pourvue de volets roulants à manivelle, et donnant au balcon, est présente.



Photographie n°17.

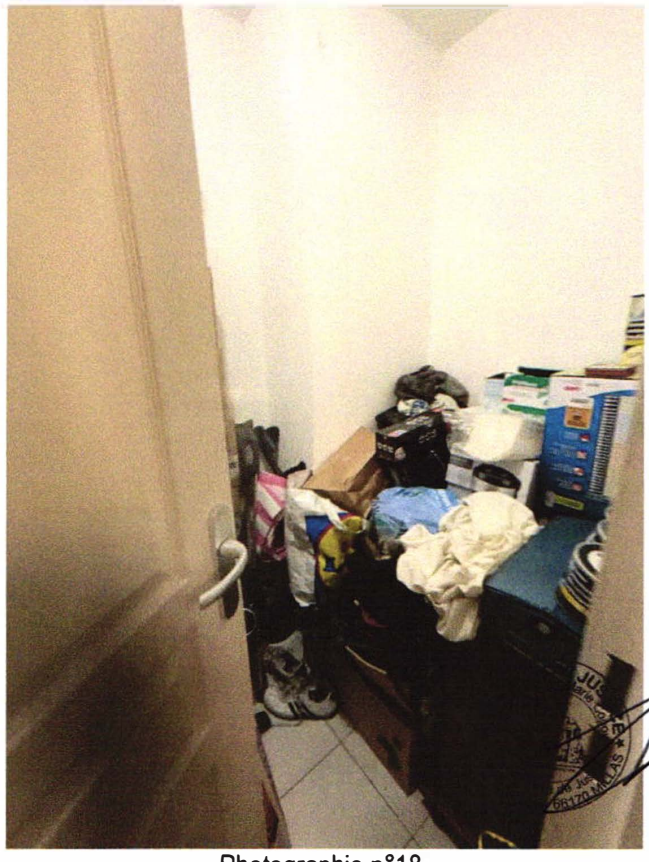
Débarras :

Le débarras est accessible depuis la chambre 02 par une porte en bois.

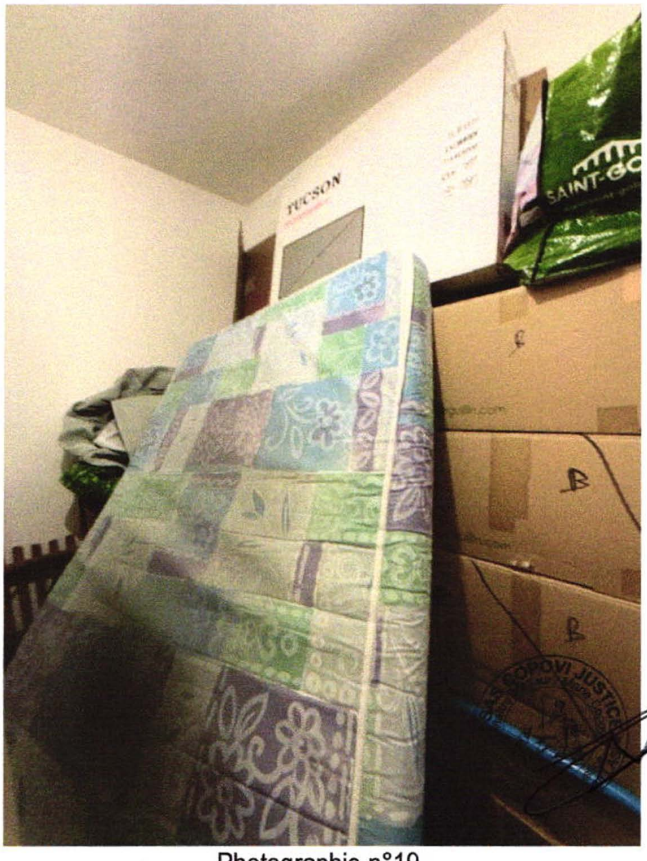
Le sol est recouvert par du carrelage gris.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts d'un enduit bagar blanc.

Le point lumineux est assuré par une suspension.



Photographie n°18.



Photographie n°19.

Balcon :

Le sol du balcon est recouvert par un carrelage gris.

Je note que le balcon est sécurisé par un garde-corps maçonné ainsi que par une barrière en métal fixée par-dessus.

Le balcon est couvert.

Photographie n°20.

Photographie n°21.

WC :

L'accès depuis le couloir se fait par une porte en bois.

Le sol est recouvert par du carrelage gris.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts d'un enduit bagar blanc.

Le point lumineux est assuré par une suspension.

Je note la présence d'une VMC ainsi que d'une cuvette fixée au sol.

Photographie n°22.

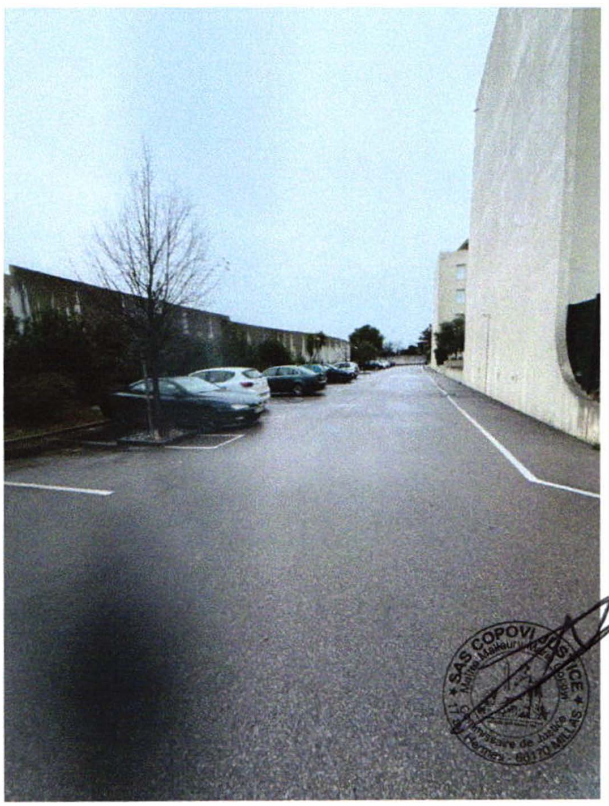
Photographie n°23.

11/01/2024

Place de parking :

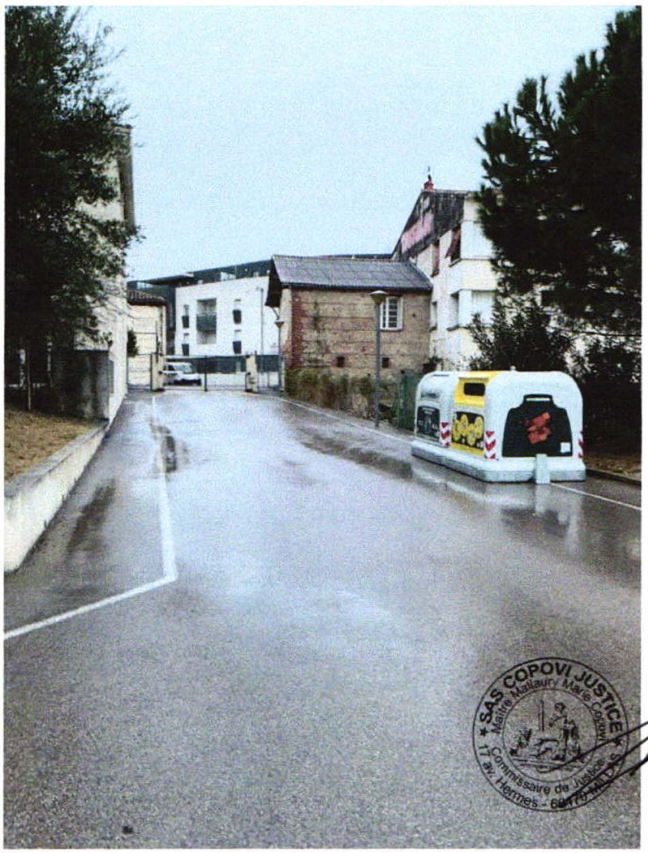
L'accès au parking est sécurisé, et accessible avec un badge.

Photographie n°24.



Photographie n°25.

Référence : 52684



Photographie n°26.

Photographie n°27.

Généralités :

-Portes intérieures : en bois.

-Volets : Roulants à manivelle.

-Chauffage : convecteurs électriques.

-Eau chaude : Cumulus.

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 à 17h30 et ai dressé le présent procès-verbal descriptif.

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

Le présent procès-verbal descriptif contient 25 pages.

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 €**

SAS COPOVI JUS Maître Mallaury Marie Commissaire de Justice Les Hermes - 66170 MILLAS

Mallaury Marie COPOVI
Commissaire de Justice

Référence : 52684