



PROCES VERBAL DESCRIPTIF DE BIEN

EXPEDITION (CREDIT FONCIER DE FRANCE / [REDACTED])
Bien immobilier : GRUISSAN (11430) Les Aiguades – LOT 300



PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE

ET LE DIX HUIT JUILLET

A LA REQUETE DE :

La Société CREDIT FONCIER DE FRANCE, société anonyme, à directoire et conseil de surveillance, au capital de 1 331 400 718 €, RCS PARIS 542 029 848, ayant son siège à PARIS (75013) 182 Avenue de France, représentée par son président en exercice domicilié es qualité audit siège social.

REPRESENTE PAR :

Pour laquelle domicile est élu chez l'Avocat Postulant, le cabinet de Maître BONARELLI Ghislaine, Avocate auprès du Barreau de NARBONNE, y domicilié 8 Avenue Pierre et Marie Curie, 11100 NARBONNE, qu'elle se constitue pour les siens sur le commandement et ses suites, Avocat postulant près le Tribunal Judiciaire de Narbonne,

ET ayant pour avocat plaidant la SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER, société d'avocats inscrite au Barreau de Paris, demeurant 24 rue Godot de Mauroy à PARIS (75009) qu'il constitue pour les siens sur le présent et ses suites.

AGISSANT EN VERTU :

D'un acte de prêt notarié dûment en forme exécutoire du 13 mars 2007 reçu par Me CAFLERS, Notaire à NICE, contenant prêt de 104 096 € par le CREDIT FONCIER à [REDACTED], prêt dénommé FONCIER TRANSFORMABLE.

Je, Maître Hugo LEFEBVRE, Commissaire de justice au sein de la SAS HMC LEGAL, à la résidence de CARCASSONNE (Aude), et y demeurant 4 Place Victor Basch, soussigné,

Me suis transporté ce jour à 09h00 sur la commune de GRUISSAN (11) – Les Ayguades, à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et appartenant aux termes du commandement de payer à :

[REDACTED]

Dont la requérante se propose de poursuivre l'expropriation en la forme légale, les susnommés n'ayant pas satisfait au commandement aux fins de saisie immobilière signifié par exploit de la SELAS AJILEX, Commissaires de Justice associés à NOGENT SUR MARNE, le 24 juin 2024.

AINSI QU'IL SUI :

Désignation :

Sur la commune de **GRUISSAN (11), Les Aiguades**, le lot 300, l'ensemble figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes : Section BM n°145.

Le lot ci-après désigné au sein du commandement de payer valant saisie immobilière :

Lot 300 : Bâtiment 43, au rez-de-chaussée, un appartement de type 2 P-T2 avec la jouissance exclusive d'une terrasse et d'un parking n°106.

Et les 67/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

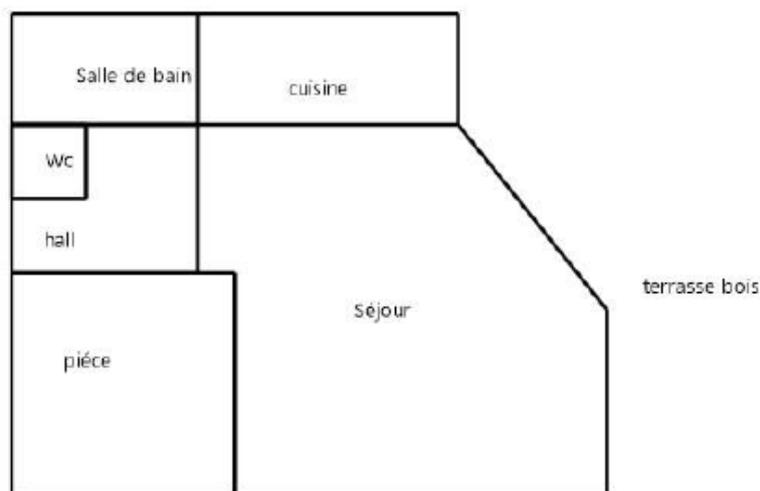
Et les 144/100èmes des parties communes particulières au bâtiment 43

RCP EDD du 15/12/2006 publié le 30/01/2007 2007 P n°1086.

Pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire associé à PARIS, en date du 16 mars 2007 publié le 25 avril 2007 1104P02 2007 P n°3848 au SPF de l'Aude.

Je me suis par conséquent rendu dans ladite commune, où j'ai procédé, en compagnie de Madame Séphora DESIR, gestionnaire service immobilier de la société BELAMBRA, et avec l'assistance de la société YES DIAGNOSTIC (Monsieur VERGER Jean Marie), au descriptif suivant :

D'une surface habitable « loi Carrez » : de 35,38 m². Le bien saisi est actuellement loué à la société BELLAMBRA.



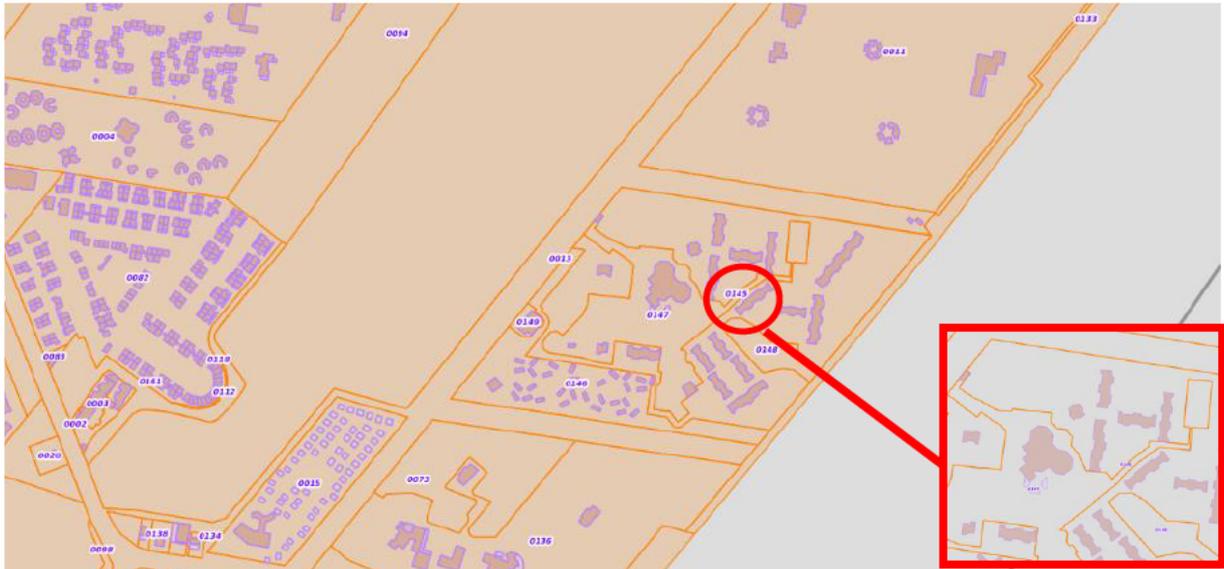
Plan du lot

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
hall	2,86	2,86	
pièce	8,02	8,02	
Séjour	16,35	16,35	
cuisine	4,56	4,56	
Wc	1,03	1,03	
Salle de bain	2,56	2,56	

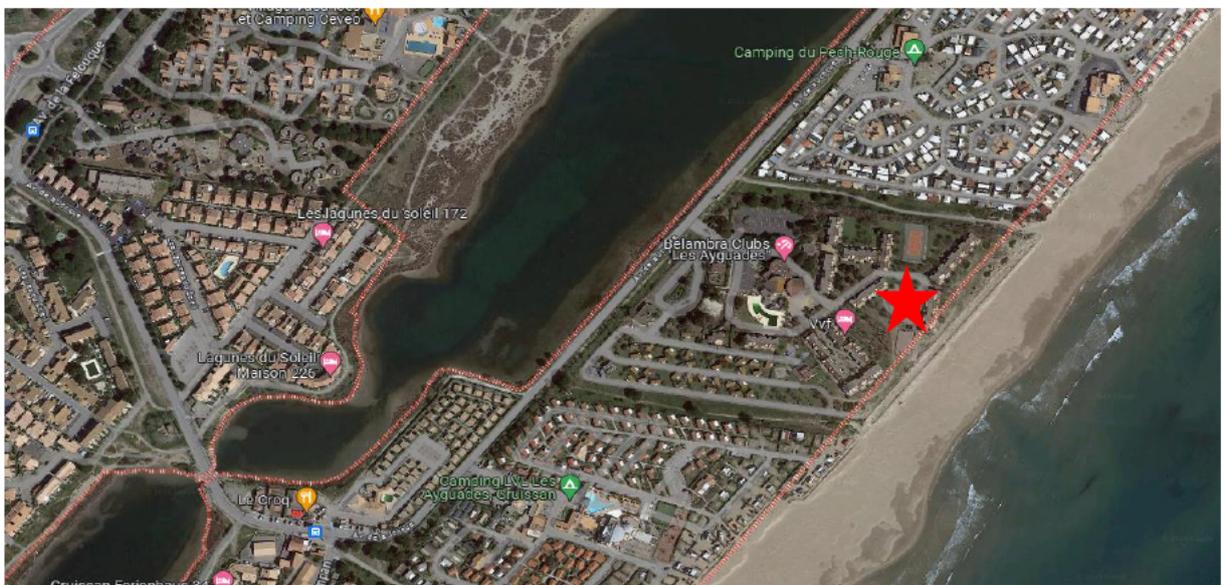
Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 35,38 m² (trente-cinq mètres carrés trente-huit)

Surface au sol totale : 35,38 m² (trente-cinq mètres carrés trente-huit)



Extrait cadastral



Extrait carte google maps



carte belambra

Le bien est situé au sein d'un ensemble immobilier de résidence de vacance gérée par la société BELAMBRA. Le bien est actuellement loué à cette société par un bail commercial.

La société BELAMBRA me communique les informations suivantes :

« Les **loyers** sont payés trimestriellement à terme. Le loyer annuel actuel est de 4208€ HT.

Les frais de gestion sont de 177,83€ HT

La dernière révision est d'octobre 2021, la prochaine révision octobre 2024 base ILC 2^{ème} trimestre.

Les **charges courantes** de copropriété sont payées par BELMABRA CLUBS, en sa qualité de locataire.

Le **syndic de copropriété** est Nexity- vous trouverez ci-après, les coordonnées vous permettant de rédiger le cahier des charges :

Nexity

Adresse :

83 BOULEVARD VINCENT AURIOL, 75013 Paris

Téléphone :

01 43 37 69 40

Gestionnaire copropriété :

Coralie GODIN

Email : cgodin@nexity.fr

Téléphone : 01 71 93 84 23 »

Le montant des charges fiscales est **inconnu**.

L'ensemble immobilier se situe au en première ligne mer au sein sur la commune de Gruissan, station balnéaire de l'Aude. Les commerces et commodités sont proches. La résidence se trouve à 20 minutes en voiture de la gare de Narbonne (ville d'importante la plus proche).

L'accès à la parcelle se fait :

- Par véhicule motorisé, par l'entrée de la résidence et ce jusqu'au parking.
- A pied, au sein des allées piétonnes de la résidence.

EXTERIEUR

FACADE :

La façade et l'aspect extérieur des murs sont d'apparence, en bon état général, je ne constate aucun dommage structurel visible. L'enduit est dans un état moyen, cloques et décollements de peinture.

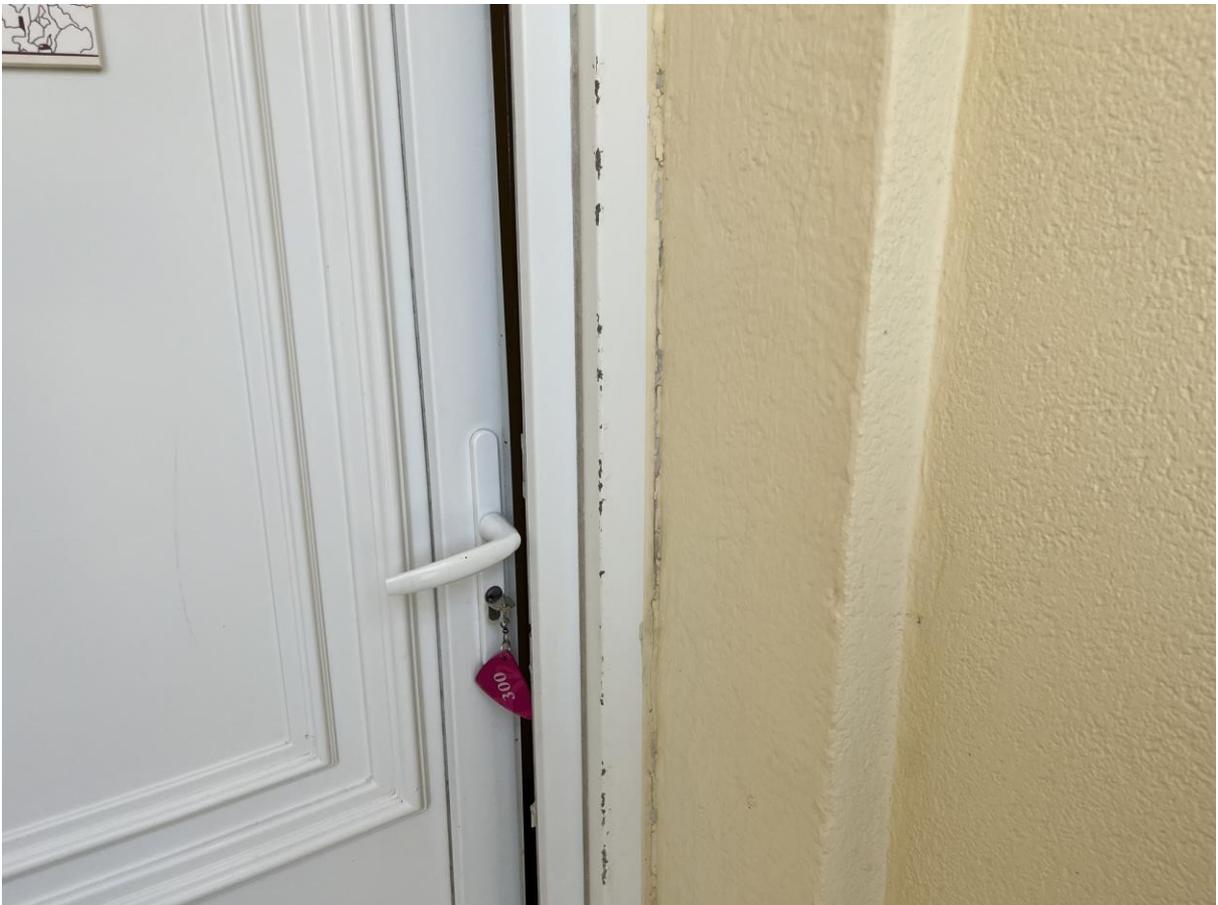
La porte d'entrée est en état moyen, pour sa face externe, plusieurs manques de peinture sur la porte et le cadre. Elle s'ouvre, se ferme et se verrouille correctement. La face interne de la porte est en dans un bon état.

L'appartement est à proximité immédiate de la plage et des commodités et activités du club vacances.













TERRASSE ET PARKING :

La place de parking est accessible librement depuis l'espace stationnement de la résidence, état d'usage.

Le carrelage de la terrasse est dans un bon état d'usage, quelques joints de carrelage sont légèrement tachés. L'avancée en lames bois est dans un état moyen d'usage, absence de lasure, impacts et rayures.

L'avancée de toit est en mauvais état. La peinture sur les poutres est abimée et en mauvais état, traces de corrosion (proximité de la mer). La sous pente est en mauvais état, plusieurs décollements de peinture et corrosion.

Les murs sont dans un état moyen, le revêtement est abimé, plusieurs décollements de peintures, cloques, légères fissures, coulures. Ravalement nécessaire mais pas de dommage structurel visible. Présence de bouches d'aération.

L'encadrement de la baie vitrée en mauvais état, la peinture se décolle et cloque à plusieurs endroits.

La baie vitrée PV double vitrage est maintenue dans un mauvais état d'usage, le vitrage est en bon état, mais il est pratiquement impossible de faire coulisser les vantaux.

L'appui de fenêtre est dans un état moyen la peinture est à reprendre aux angles.

Le luminaire présent au-dessus de la terrasse est fonctionnel.

















INTERIEUR

L'ensemble des prises et interrupteurs présents au sein du logement sont fonctionnels et correctement fixés, dans un état d'usage.

PIECE A VIVRE AVEC ESPACE CUISINE :

Le sol et les plinthes sont en carrelés l'ensemble est maintenu dans un état correct d'entretien, quelques taches et éclats, une plinthe manquante.

Le plafond crépi et se trouve dans un bon état d'entretien, à noter toutefois un bombement et craquelures de l'enduit dans la cuisine. L'ensemble des plafonniers sont fonctionnels.

Les murs et cloisons crépis sont laissés dans un bon état, je relève plusieurs légères traces de frottements et impacts.

La pièce est dotée d'une baie vitrée PV double vitrage qui est maintenue dans un mauvais état d'usage, le vitrage est en bon état, mais il est pratiquement impossible de faire coulisser les vantaux.

Présence d'une fenêtre PVC double vitrage, bon état.

La porte séparative est dans un état correct, quelques taches et projections.

Le chauffage de la pièce est assuré par un convecteur électrique, état correct, non testé.

La pièce est meublée. La pièce dispose d'un placard abritant un chauffe-eau, mauvais état, peinture largement dégradée, chauffe-eau dans un état d'usage.

Au sein de l'espace cuisine, la cuisine est équipée, l'électroménager et les meubles cuisine sont dans un état d'usage. L'évier inox simple bac est dans un bon état. La crédence carrelée et le plan de travail est en bon état. La plage quatre feu est en bon état.





















W-C :

Le sol et les plinthes sont en carrelés l'ensemble est maintenu dans un état correct d'entretien, quelques taches.

Le plafond crépi et se trouve dans un bon état d'entretien, absence de VMC. Le plafonnier est fonctionnel.

Les murs et cloisons crépis sont laissés dans un état correct, je relève quelques légères traces de frottements et légères taches.

La pièce est dotée lucarne PVC double vitrage en bon état.

La porte séparative est dans un état correct, taches à proximité du sol.

La pièce est également dotée d'un W-C sur pied en état correct, quelques traces de calcaire.





SALLE D'EAU :

Le sol et les plinthes sont carrelés, l'ensemble est maintenu dans un bon état d'entretien, joints carrelages anciens.

Le plafond peint et crépi et se trouve dans un mauvais état, absence de VMC. Les joints sont visibles, taches et craquelures de peinture, légères fissures et trous.

Le plafonnier et les spots sur miroir sont fonctionnels.

Les murs et cloisons sont entièrement carrelés et sont laissés dans un bon état. Présence de plusieurs patères.

La pièce est dotée lucarne PVC double vitrage en état correct, joints jaunis.

La porte séparative est dans un état correct, éclats en partie basse.

Présence d'un souffleur, état correct, non testé.

La pièce est également dotée :

- D'un meuble lavabo, état moyen, éclats sur les portes et tablettes. Les portes frottent. Eléments de plomberie sont dans un état correct.
- D'un miroir, état moyen, abimé en partie basse.
- D'une cabine de douche, état correct, joints silicone à reprendre, robinetterie en bon état avec calcaire, porte de douche, état correct, joints à reprendre.





















COULOIR :

Le sol et les plinthes sont en carrelés l'ensemble est maintenu dans un état correct d'entretien, joints carrelages anciens, quelques taches et gouttes de peinture.

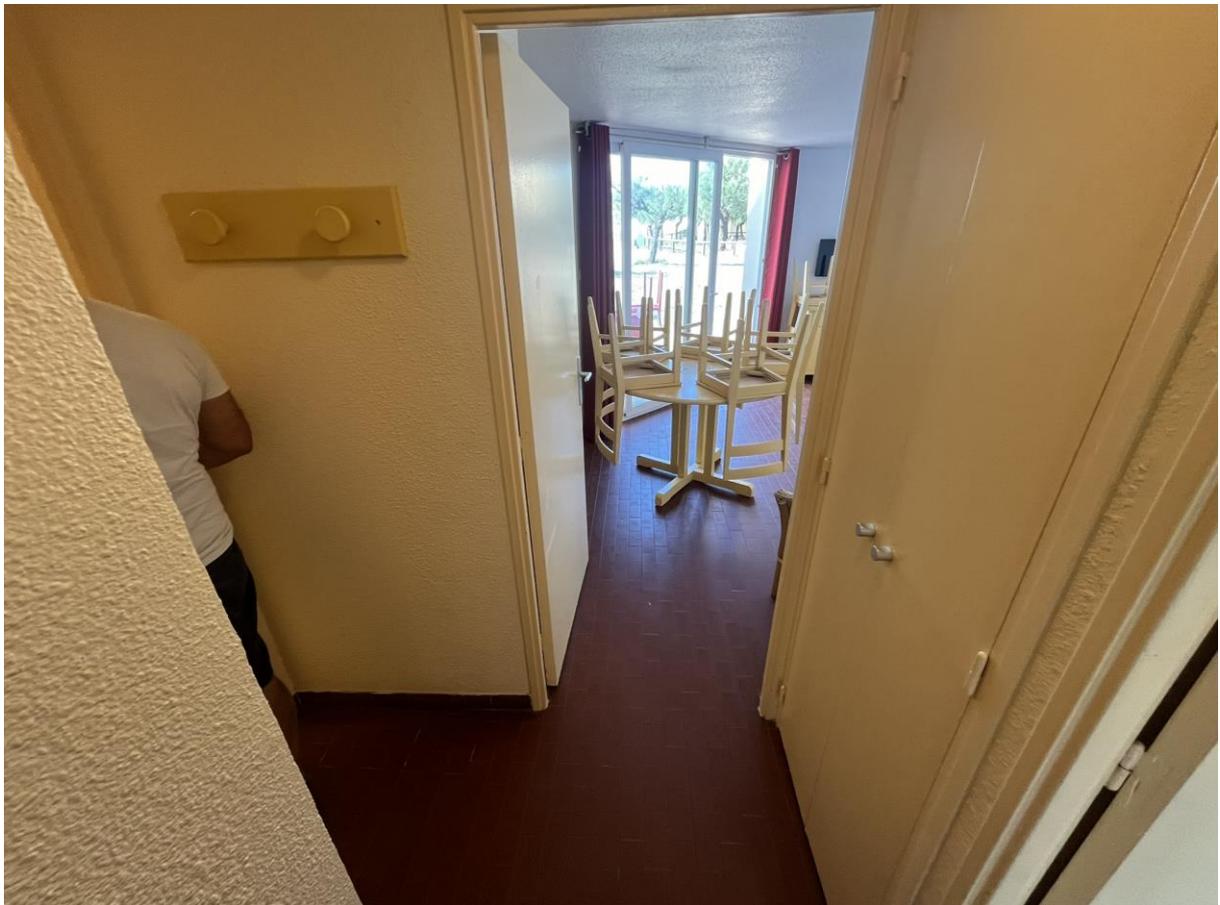
Le plafond crépi se trouve dans un bon état. Le plafonnier est fonctionnel.

Les murs et cloisons crépis sont laissés dans un bon état. Présence de patères.

La porte d'entrée est en état moyen, pour sa face externe, plusieurs manques de peinture sur la porte et le cadre. Elle s'ouvre, se ferme et se verrouille correctement. La face interne de la porte est en dans un bon état.

La pièce est également dotée d'un placard encastré, bon état. Présence d'un compteur et tableau électrique, état correct, état d'usage.







PIECE – CHAMBRE (mesurée à moins de 9 m²) :

Le sol et les plinthes sont carrelés, l'ensemble est maintenu dans un état correct d'entretien, joints carrelages anciens, quelques taches.

Le plafond crépi se trouve dans un bon état. Le plafonnier et les deux appliques murales sont fonctionnels. Présence d'un détecteur de fumées. Présence d'une patère.

Les murs et cloisons crépis sont laissés dans un état correct, quelques taches et traces de frottements.

La porte séparative est en bon état, quelques taches en partie basse.

Présence d'une fenêtre PVC double vitrage en bon état.

Le chauffage de la pièce est assuré par un convecteur électrique, état correct, non testé.

La pièce est également dotée d'un placard encastré, bon état.









En foi de quoi, je me suis retiré et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent PROCES VERBAL DESCRIPTIF sur cinquante feuilles pour servir et valoir ce que de droit à la requérante.



Maître LEFEBVRE Hugo
Huissier de Justice