

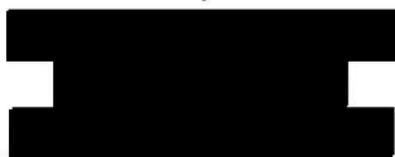


PROCÈS VERBAL DE CONSTAT

Le DIX SEPT NOVEMBRE 2025

EOS FRANCE

/



AUXILIA JURIS **Commissaires de Justice Associés**

Siège social et adresse postale :

76, allée d'Iéna • 11000 CARCASSONNE

Tél. : 04 68 25 03 31

Courriel : etude@auxiliajuris.fr

Site : www.auxiliajuris.fr

Bureaux secondaires :

3, rue de l'Arcade • 11400 CASTELNAUDARY

1, avenue Sauzède • 11500 QUILLAN

AUXILIA JURIS

SOCIETE D'EXERCICE LIBERAL DE COMMISSAIRES DE JUSTICE

76 allée d'Iéna – 11000 CARCASSONNE

Tel : 04.68.25.03.31

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Le DIX SEPT NOVEMBRE 2025

EOS FRANCE

/



EXPEDITION

S.E.L.A.R.L.
AUXILIA JURIS
Commissaires de Justice assoc.
76 Allée d'Iéna
11000 CARCASSONNE
Tél. : 04.68.25.03.31
Fax : 04.68.71.05.60
paiement CB en ligne
<https://www.auxiliajuns.fr>
SIRET : 504 120 635 00025

PROCES VERBAL de DESCRIPTION des LIEUX

Dressé le DIX SEPT NOVEMBRE
DEUX MILLE VINGT CINQ

Références à Rappeler :

707664/SI9/CP

**Selarl AUXILIA JURIS, Commissaires de Justice associés domiciliée 76 Allée d'Iéna 11000
CARCASSONNE l'un d'eux soussigné ;**

A LA REQUETE DE :

A LA REQUETE DE :

La société EOS FRANCE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 488.825.217, dont le siège social est 74 rue de la Fédération 75015 PARIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, agissant en qualité de représentant du fonds commun de titrisation CREDINVEST compartiment CREDINVEST 2, représenté par la SA EUROTITRISATION immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le n° B 352.458.368, ayant siège social 12 rue James Watt 93200 SAINT DENIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, ès qualités de représentant du fonds commun de titrisation CREDINVEST compartiment CREDINVEST 2, venant aux droits de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU LANGUEDOC sise avenue de Montpellieret Maurin 34977 LATTES CEDEX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le n° 492.826.417 suivant acte de cession de créances en date du 26 février 2020, elle-même venant aux droits de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU MIDI en suite d'une fusion-absorption du 26 avril 2007, dont le siège social est 74 rue de la Libération 75015 PARIS.

Représentée par Maître Matthieu ROQUEL de la SCP AXIOJURIS-LEXIENS avocat au Barreau de Lyon et la SELARL SAINTE-CLUQUE – SARDA – LAURENS représentée par Maître David SARDA avocat au Barreau de Carcassonne, demeurant 37 boulevard Jean Jaurès à CARCASSONNE, laquelle constitue et emporte élection de domicile au cabinet de l'avocat.

Agissant en vertu d'une Ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de Nîmes en date du 3 octobre 2025, ordonnant par voie d'adjudication judiciaire la vente des lots n° 2, 1002, 27, 1027, 30 et 1030 cadastrés commune de CARCASSONNE section AS n° 389 situés dans un ensemble immobilier à CARCASSONNE (Aude 11000), route de Saint Hilaire, rue Barbacane et rue Michel Maurette dénommé « La Barbacane » à usage de résidence avec service para-hôtelier, soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis, appartenant à [REDACTED] en liquidation judiciaire.

L'Ordonnance désigne la SELARL AUXILIA JURIS, Commissaires de Justice associés à la résidence de Carcassonne avec pour mission d'établir un état descriptif des immeubles et disant que ledit Commissaire de Justice sera assisté d'un expert afin d'établir les diagnostics immobiliers.

DEFERANT A CETTE REQUISITION ;

**NOUS SELARL AUXILIA JURIS, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES A LA RESIDENCE DE CARCASSONNE
(AUDE), 76 ALLEE D'IANA, L'UN D'EUX SOUSSIGNE ;**

Me suis transporté ce jour à CARCASSONNE, route de Saint Hilaire, rue Barbacane et rue Michel Maurette dans un ensemble immobilier dénommé « La Barbacane ».

SITUATION DE L'IMMEUBLE

Il s'agit d'une résidence avec services para-hôtelière située route de Saint Hilaire, rue Barbacane et rue Michel Maurette à CARCASSONNE.

Carcassonne est une commune française, Préfecture du département de l'Aude et de la région Occitanie.

Elle compte environ 50000 habitants. C'est une ville touristique située à 70 km de la mer, 95 km de Toulouse, 150 km de Montpellier.

Elle offre toutes les caractéristiques d'une ville de cette taille : santé, éducation, culture, sport.

L'Aude offre une grande diversité de paysages : montagne, littoral, campagne et donc de multiples activités, sports d'hiver, plage, sports d'eaux vives, randonnées, le tout d'accès très facile (train, route, aéroport de Carcassonne).

L'Aude est également un département très riche de sites touristiques et culturels : la Cité Médiévale de Carcassonne et le Canal du Midi, tous deux classés au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, les sites et châteaux cathares, les cités médiévales telles que Limoux et Rennes le Château et de nombreuses abbayes et des sites naturels tels que gouffres, gorges et grottes, ainsi que le littoral de la mer Méditerranée.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

EXTERIEUR

Il s'agit d'une résidence avec services para-hôtelière soumise au régime de la copropriété des immeubles bâtis située route de Saint Hilaire, rue Barbacane et rue Michel Maurette à CARCASSONNE.

Il s'agit d'un ensemble qui a été édifié dans les années 2005-2006 avec murs de façade recouverts d'enduit, toit en tuiles et chéneaux de récupération des eaux pluviales.

Elle est située en bas de la Cité de Carcassonne et à proximité de la rivière Aude.

L'entrée de la résidence s'effectue rue de la Barbacane.

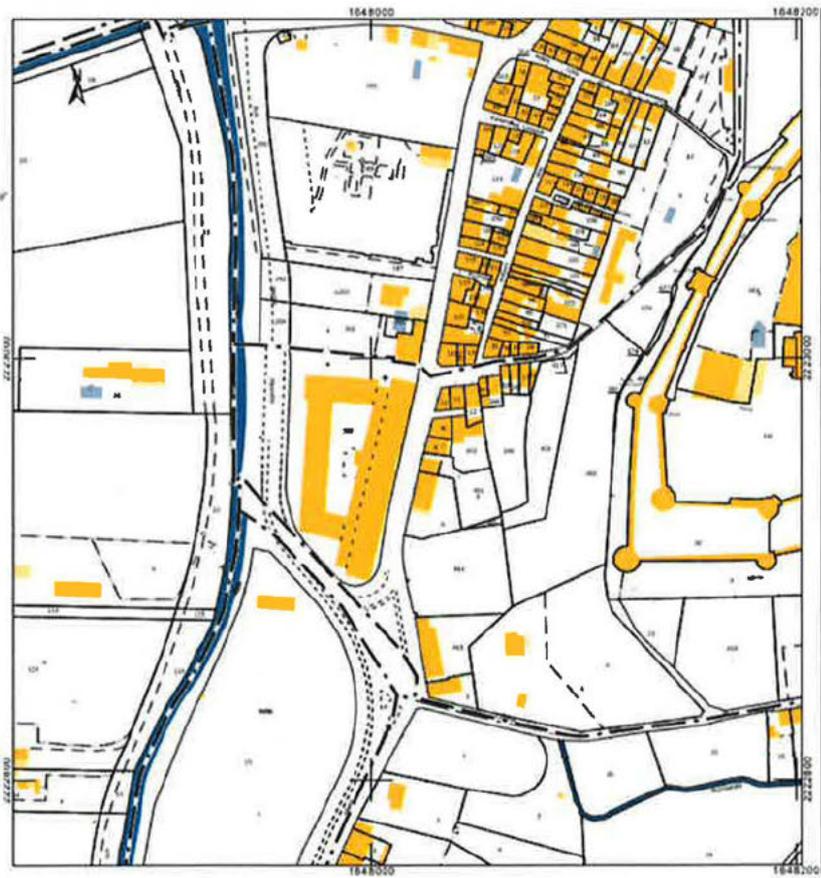
Cette résidence hôtelière est composée de deux grands bâtiments, bâtiment Est et bâtiment Ouest.

La résidence est cadastrée commune de CARCASSONNE :

Section	N°	Lieu-dit	Contenance
AS	389	Rue Barbacane	51 a 26 ca

Cette résidence présente tous les services prévus : hall d'accueil, entrée, banque, bureau direction, bagagerie, sanitaires, laverie, local entretien, salle de réunion, salle de musculation, zone de remise en forme, parking couvert, parking extérieur.

Plan







I - APPARTEMENT A2 : BATIMENT A n°2.

Lot n° 2 dans le bâtiment Est au rez-de-chaussée du hall A : un appartement T2 comprenant séjour-kitchenette, chambre avec placard, dégagement avec placard, wc, salle de bains portant le n° 2 du plan d'environ 42,45 m² avec les 41/10000^{èmes} de la propriété au sol et des parties communes.

Lot n° 1002 : dans le bâtiment Est en rez-de-jardin un emplacement de stationnement couvert pour véhicule automobile avec les 7/10000^{èmes} de la propriété au sol et des parties communes générales (voir paragraphe PARKING COUVERT)

L'appartement A2 est situé dans le Bâtiment A en rez-de-chaussée.



Il donne sur la rue Barbacane.

La porte ouvre sur un séjour-kitchenette : sol en carrelage, plinthes en carrelage aux murs, aux murs crépi gouttelette, au plafond crépi gouttelette. Deux ouvertures donnent sur la rue Barbacane.

Un coin kitchenette comprenant évier inox et plaque à induction, hotte aspirante, petit réfrigérateur et micro-ondes, un ensemble d'éléments de cuisine (photos)



Une porte isoplane ouvre sur un petit couloir distribuant les différentes pièces : sol en carrelage (photo). Murs et plafond crépi gouttelette.



A droite une porte isoplane donne sur une chambre avec sol en parquet flottant, plinthes en bois, aux murs et plafond crépi gouttelette. Un placard à deux portes coulissantes et une fenêtre donnant rue Barbacane (photos).



Une porte isoplane ouvre sur une salle de bains : sol en carrelage, première partie des murs recouverte de carreaux de faïence, deuxième partie des murs et plafond en crépi gouttelette.

Une vasque sur petit bâti en mélaminé à deux portes et une baignoire avec flexo-douche (photo).

Un coin wc : sol en carrelage, murs et plafond en crépi gouttelette, un wc monobloc avec double abattant (photo).



Une porte ouvre sur un petit placard à quatre étagères (photo).



II - APPARTEMENT C27 : BATIMENT C n°27.

Lot n° 27 hall C – appartement C27 : dans le bâtiment Est au premier étage du hall C un appartement T2 comprenant entrée avec placard, un séjour-kitchenette, une chambre avec placard, un dégagement, un wc et une salle de bains avec les 121/10000^{èmes} de la propriété au sol et des parties communes.

Lot n° 1027 : dans le bâtiment Est en rez-de-jardin un emplacement de stationnement couvert pour véhicule automobile avec les 7/10000^{èmes} de la propriété au sol et des parties communes générales (voir paragraphe PARKING COUVERT)



L'appartement C27 est situé au premier étage du bâtiment C à l'entrée du couloir à droite

Une porte ouvre sur un séjour-kitchenette : sol en carrelage, plinthes en carrelage aux murs, aux murs et plafond crépi gouttelette. Deux ouvertures donnant sur la rue Michel Maurette. Un coin kitchenette comprenant évier inox avec deux plaques chauffantes électriques, une hotte aspirante, un réfrigérateur top, un micro-ondes et un ensemble d'éléments de cuisine. En entrant dans cette pièce côté droit un placard à quatre étagères (photos).



Une porte isoplane ouvre sur la partie nuit, un petit couloir distribue les différentes pièces (photo).



Côté droit une chambre avec placard à deux portes coulissantes, étagères et penderie : sol recouvert de parquet flottant, aux murs et plafond crépi gouttelette. Fenêtre donnant rue Michel Maurette (photo).



Une salle de bains comprenant une vasque sur meuble en mélaminé à deux portes, une baignoire avec flexo-douche (photo). Sol en carrelage, première partie des murs recouverte de carreaux de faïence, deuxième partie des murs et plafond en crépi gouttelette.

Un coin wc avec sol en carrelage, murs et plafond en crépi gouttelette, un wc monobloc avec double abattant (photo).



III - APPARTEMENT C30 : BATIMENT C n°30.

Lot n° 30 hall C – appartement C30 : dans le bâtiment Est au premier étage du hall C un appartement T2 comprenant entrée avec placard, séjour-kitchenette, une chambre avec placard, dégagement, wc, salle de bains et les 125/10000^{èmes} de la propriété au sol et des parties communes.

Lot n° 1030 : dans le bâtiment Est en rez-de-chaussée un emplacement de stationnement couvert pour véhicule automobile et les 7/10000^{èmes} de la propriété au sol et des parties communes ((voir paragraphe PARKING COUVERT)).



L'appartement C30 est situé au premier étage du bâtiment C au bout du couloir à gauche

Il s'agit d'un appartement identique aux précédents.

La porte ouvre sur un séjour-kitchenette : sol en carrelage, plinthes aux murs, murs et plafond en crépi gouttelette. Deux ouvertures ouvrant sur la rue de la Barbacane et vue sur la Cité de Carcassonne.

Coin kitchenette avec évier inox avec deux plaques chauffantes, un réfrigérateur top, une hotte aspirante, un four micro-ondes et un ensemble d'éléments de cuisine (photos).



Une porte isoplane ouvre sur un coin nuit et un palier : sol en carrelage, murs et plafond en crépi gouttelette (photo).



En entrant à gauche une chambre : sol en parquet flottant, murs et plafond en crépi gouttelette, un placard à deux portes coulissantes et une fenêtre donnant au Sud (photo).



Une salle de bains avec sol en carrelage, première partie des murs recouverte de carreaux de faïence, murs et plafond en crépi gouttelette, une vasque sur un meuble en mélaminé à deux portes, une baignoire avec flexo-douche (photo).
Un coin wc avec sol en carrelage, murs et plafond en crépi gouttelette, un wc monobloc avec double abattant (photo).



PARKINGS COUVERTS

Du rez-de-chaussée de la partie extérieure côté jardin, deux escaliers donnent accès au parking.

Le parking est situé sous le bâtiment Est sur toute la longueur avec sol en chape béton, murs en béton, plafond en flocage

Les parkings sont entièrement numérotés (photos).



NOTE GENERALE

Les appartements sont équipés en eau, électricité, chauffage pompe à chaleur collective et climatisation.

Les fenêtres sont composées de fenêtres double vitrage en alu et certaines fenêtres sont munies de contrevents bois coulissants et portes à un battant vitré double vitrage en aluminium.

Superficie des appartements :

A2 : 41,9 m²

C27 : 36,3 m²

C30 : 37.7 m²

Concernant l'occupation, il s'agit d'un bail commercial avec la société ADONIS qui gère le remplissage des appartements. Photographies de l'accueil.



En foi de quoi j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit.

Me Pascal CHABERT
Commissaire de Justice

