

Société Civile Professionnelle
Laurence CABON
Commissaire de Justice Associé
Résidence LE 48 - 9A, Bld 1848
B.P. 305
11103 NARBONNE CEDEX
Tél : 04.68.32.01.09
Fax : 04.68.32.10.06
FR4540031000010000335413D26
scpcabon@huissier-justice.fr

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. R444-3	219.16
VACATION Art. A444-18	300.00
TRANSPORT	7.67
HT	526.83
TVA 20,00 %	105.37
TAXE FORFAITAIRE Art.302 bis Y CGI	
TTC (1)	632.19
FRAIS POSTAUX	
TTC (2)	632.19



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE et le Treize Février

Je soussigné Laurence CABON, Commissaire de Justice
Membre de la Société Civile Professionnelle titulaire
D'un Office de Commissaire de Justice
Laurence CABON
Commissaire de Justice Associé à NARBONNE
Résidence « Le 48 » - 9 A, Boulevard 1848, soussignés

A LA DEMANDE DE

La Société EOS France, Société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de PARIS sous le n°488 825 217, ayant son siège social 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 vertu d'une lettre de désignation en date du 17 janvier 2022 en qualité de représentant-recouvreur du Fonds Commun de Titrisation FONCRED V, 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, lequel Fonds Commun de Titrisation FONCRED V, représenté par la société FRANCE TITRISATION, venant aux droits de la SOCIETE GENERALE, Société Anonyme immatriculée au RCS de PARIS sous le n°552 120 222, ayant son social sis 29, boulevard Haussmann 75009 PARIS, suivant acte de cession de créances en date du 3 août 2022.

Élisant domicile en mon étude,

Ayant pour avocat constitué la SCP GOUIRY MARY CALVET BENET, Avocats associés inscrits au barreau de NARBONNE 11100 y demeurant 56 Boulevard du Général DE GAULLE, laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet.

AGISSANT A L'ENCONTRE DE



EN VERTU :

D'un acte exécutoire reçu par Maître Jacques LE BOURSICOT, notaire à Narbonne (11), en date du 03.10.2012 contenant prêt.

Et d'un COMMANDEMENT de PAYER valant SAISIE IMMOBILIERE, délivré par acte de mon ministère en date du 25.01.2024 demeuré infructueux.

Aux termes de l'article R322-1 du Code des procédures civiles 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 désignés dans le commandement afin de dresser un procès-verbal de description, dans les conditions prévues par l'article R322-2. »

Et de l'article R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution:

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

Je me suis rendue ce jour à LUC SUR ORBIEU (Aude) 11200 , 3 GRAND RUE, et là étant, en présence de [REDACTED], j'ai procédé au descriptif du bien comme suit.

La SARL CMDI sous franchise DEKRA, sise 4 rue des lauriers, Villeroque la Crémade à 11200 FABREZAN, en la personne de son gérant, Monsieur Sébastien GARCIA, technicien en diagnostics est également présente afin de dresser les états diagnostics requis par la loi.

Ce Procès verbal comprend conformément à l'article R322-2 du Code des procédures civiles d'exécution:

1°) La description de l'Immeuble :

Situation et désignation de l'immeuble :

Commune de LUC SUR ORBIEU (Aude) 11200 LE VILLAGE, un ensemble immobilier figurant au cadastre comme suit :

SECTION	N° DE PLAN	ADRESSE	CONTENANCE CADASTRALE
A	34	RUE DU FOURNIL	00HA 00A 41 CA
A	1839	3 GRAND RUE	00HA 00A 54 CA
A	1841	GRAND RUE	00HA 00A 85 CA

Les lots ci-dessous désignés :

Lot numéro Un (1) :

Entier rez de chaussée avec entrée rue du Fournil et Grand Rue, comprenant un grand local commercial et deux pièces à usage de réserve.

Avec les trois cent quarante sept millièmes (347/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent trente quatre millièmes (334/1000èmes) des parties communes spéciales aux lots trois et cinq.

Lot Numéro Deux (2):

Au premier étage: Un appartement avec entrée rue du Fournil comprenant : un séjour, une kitchenette, deux chambres, une salle de bains, WC et une penderie.

Avec les cent soixante et onze millièmes (171/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent trente trois millièmes (333/1000èmes) des parties communes spéciales aux lots un, deux et quatre.

Lot numéro Trois (3) :

Au premier étage : Un appartement avec entrée Grand Rue, comprenant : une pièce à usage de cuisine-séjour, deux chambres, salle de bains, wc et une penderie.

Avec les cent cinquante millièmes (150/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent millièmes (500/1000èmes) des parties communes spéciales aux lots trois et cinq.

Lot numéro Quatre (4) :

Au deuxième étage :un appartement avec entrée Rue du fournil, comprenant : un séjour, une kitchenette, deux chambres, une salle de bains, WC, et une penderie.

Avec les cent quatre vingt deux millièmes (182/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent trente trois millièmes (333/1000èmes) des parties communes spéciales aux lots un, deux et quatre.

Lot numéro Cinq (5) :

Au deuxième étage: un appartement avec entrée Grand Rue, comprenant : un séjour, une kitchenette, deux chambres, une salle de bains, WC.

Avec les cent cinquante millièmes (150/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent millièmes (500/1000èmes) des parties communes spéciales aux lots trois et cinq.

Etat descriptif de division et Règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Me MIQUEL, Notaire à LEZIGNAN Corbières (aude) le 24.06.1991 publié au Service chargé de la publicité foncière de Narbonne (11) le 06.08.1991 volume 91P N°6316.

Orientation, Tenants et Aboutissants de l'immeuble :

LUC SUR ORBIEU est une petite commune rurale d'un millier d'habitants située à 26 kms au Sud Ouest de Narbonne et à moins de 5 kms au sud de Lézignan corbières

Elle se situe en bordure de l'Orbieu, rivière à torrents en provenance des Corbières. Elle dispose des commodités de première nécessité, les centres commerciaux et lycées les plus proches se trouvent sur Lézignan Corbières.

Description des parties extérieures de l'immeuble (1-3) :

Bâtiment élevé de deux étages sur rez de chaussée revêtu d'un enduit vieillissant en façade donnant sur la Grand Rue et très usagé en façade arrière rue du Fournil.

Il comprend actuellement deux appartements par la Grand Rue , un local à usage anciennement de commerce au rez de chaussée par la Grand Rue et la rue du Fournil, et deux étages inhabitables en l'état, rue du Fournil.





Description des parties intérieures de l'immeuble :

Côté 3 grand rue (4.5.13) :

Porte d'entrée menuiseries bois avec plexiglass intégré vétuste et grille de protection. La cage d'escalier est défraichie : Plafond et murs peints, défraichis, sol carrelé, un escalier de marches carrelées et nez de marches bois, avec une rambarde métallique vétuste donne accès au palier du premier étage distribuant un seul appartement.

Lot 3 (6-12) :

Appartement de type 3, au premier étage du 3 grand Rue

En présence de Monsieur Michel NAZE locataire.

Entrée sur séjour/Cuisine (6.7) :

Plafond et murs tapissés, défraichis. Sol et plinthes carrelé. Deux fenêtres de deux ouvrants, menuiseries bois, anciennes, avec volets de deux ouvrants en bois usagés et un fenestron un ouvrant, menuiseries bois vétuste. La partie cuisine est équipée d'une évier double bacs en faïence blanche et d'un plan de travail recouvert de faïence cassée en bordure.

Un couloir de distribution (8) : Plafond tapissé présentant quelques traces d'infiltration, murs tapissés et sol moqueté usagé avec deux penderies et un cumulus de 100L. Ce couloir distribue :

Un WC séparé (9) :

Plafond sous l'escalier de l'immeuble.

Une chambre (10) :

Plafond peint, murs tapissés défraichis, sol moqueté usagé. Une fenêtre un ouvrant menuiseries bois avec volet bois dépliant donne sur la Grand Rue. Un convecteur électrique.

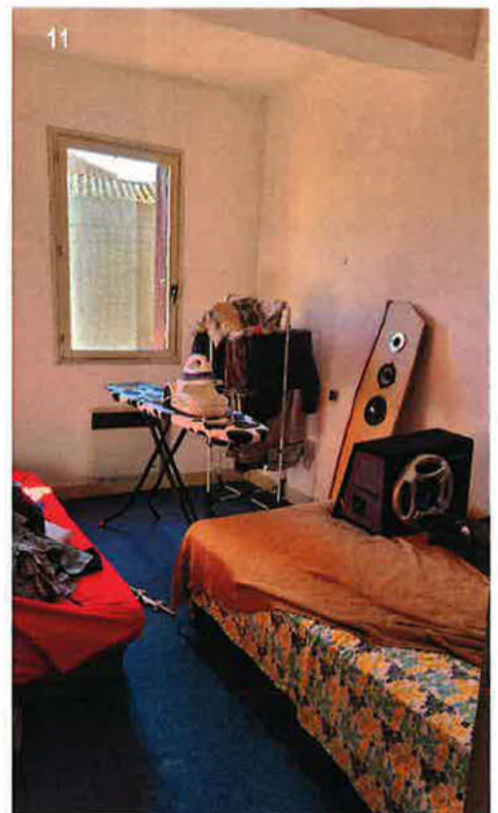
Une seconde chambre (11) :

Plafond peint, murs tapissés défraichis et en plâtre apparent, sol moqueté usagé. Une fenêtre un ouvrant menuiseries bois avec volet bois dépliant donne sur la Grand Rue. Un convecteur électrique.

Une salle de bains (12) :

Plafond et murs blancs, céramique murale autour des équipements. Un lavabo sur pied avec robinet mélangeur et une baignoire.





Accès au deuxième étage par la cage d'escalier précitée : Palier très étroit avec plaque d'accès aux combles (13), ouvrant sur :

Le Lot 5 (14-21) :

Entrée sur un séjour/Cuisine (14-16) :

Un interphone. Plafond et murs tapissés blancs, sol et plinthes carrelés. Deux fenêtres basses menuiseries bois avec volets bois et un fenestron un ouvrant menuiseries bois sans volet, donnent sur la Grand Rue.

L'espace cuisine comporte un évier double bacs en céramique blanche. Une hotte, une plaque vitro céramique de deux emplacements. Une climatisation (date de fabrication 2013) de marque Atlantique.

Un couloir de distribution, deux marches plus haut : Plafond tapissé, sol et plinthes carrelés avec un placard et un cumulus de 100 L (17).

Ce couloir distribue :

Un wc séparé (18) :

Plafond et murs blancs, céramique murale sur la partie inférieure des murs ; sol carrelé.

Une salle de bains (19) :

Plafond et murs blanc, céramique murale autour de la baignoire. Cette salle de bains est équipée d'un lavabo sur pied avec robinet mélangeur et d'une baignoire. Sol carrelé.

Une chambre (20) :

Plafond et murs tapissés, sol en pvc, Une fenêtre un ouvrant menuiseries bois avec volet bois dépliant et grille de protection, un convecteur électrique.

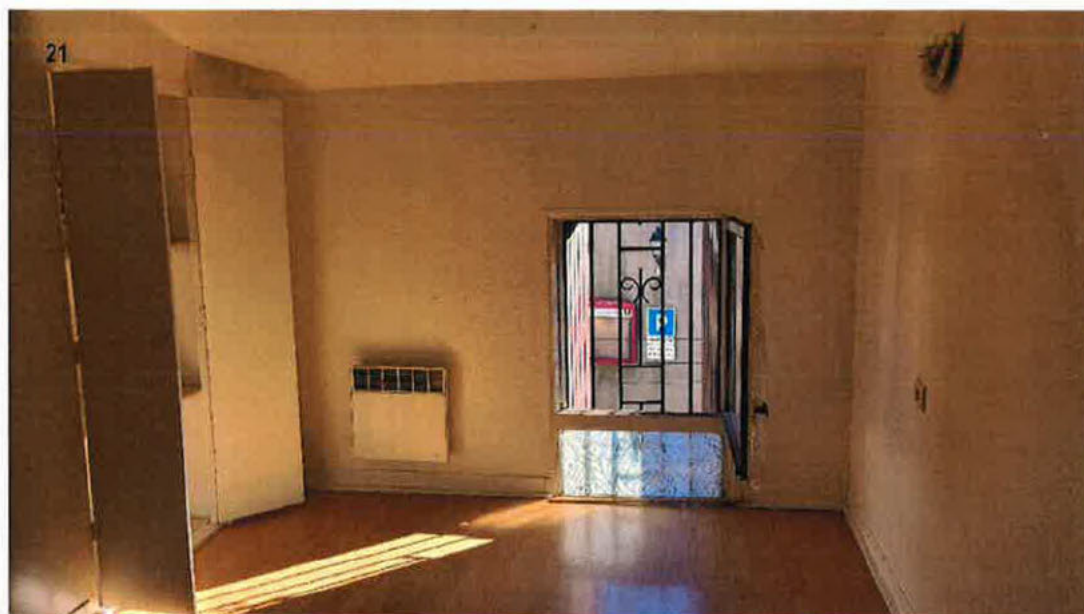
Une seconde chambre (21) :

Plafond et murs tapissés, sol pvc dégradé, une fenêtre un ouvrant menuiseries bois avec volet bois et grille de protection. Un convecteur électrique.









Rez de chaussée du 3 Grand Rue (22-26) :

Lot 1 : Local commercial inexploité.

Porte d'entrée vitrée structure aluminium fermée d'un rideau de fer électrique.

Une grande pièce principale (22-24) :

Donnant sur la Grand Rue. Une grande vitre structure aluminium au fond de la pièce côté Grand Rue. Plafond doublé comportant des traces d'infiltrations. Murs peints défraîchis, sol minéral sale et défraîchi. Eclairage de néons.

Cette pièce est encore meublée des équipements de l'ancienne épicerie.

Une porte battante donne sur une pièce vétuste à usage de réserve (25.26) :

Plafond et murs peints défraîchis, sol carrelé usagé. Un évier en céramique blanche usagé. Un cumulus de 80 L.

Un wc séparé :

Plafond et murs dégradés.

Un portail de trois ouvrants bois, vétuste, donne sur la Rue du Fournil à l'arrière du bâtiment (3)







RUE DU FOURNIL (3) :

Au rez de chaussée, une porte en bois, usagée, de deux ouvrants ouvre sur une cage d'escalier vétuste, délabrée (27.28).

Un escalier en bois vétuste donne accès au premier étage uniquement.

Etage 1 :

Lot 2 : (29-32) :

Appartement délabré et inhabitable en l'état. Dans la partie droite de cet étage, un début de rénovation a été engagé. Cette partie donne sur la Grand Rue.

Un palier de distribution carrelé, délabré, donne à gauche sur :

Une grande salle de douche (29) :

Plafond et murs peints vétustes, sol carrelé, usagé, une fenêtre menuiseries bois vétuste avec volet bois donne sur la rue du Fournil. Un vieux lavabo, un bac à douche.

Une pièce délabrée (30)

Plafond, murs et sol délabrés, Une fenêtre menuiseries bois de deux ouvrants donne sur la rue du Fournil.

Le palier donne à droite sur : une grande pièce (31.32) :

Deux fenêtres menuiseries bois, et volets bois donnent sur la Grand Rue. Plafond en parpaings apparents, murs décastrés, sol chape béton.

Lot 4 (33) :

Une échelle en bois donne accès au deuxième étage :

Cet étage est d'un seul tenant type grenier. Charpente bois, murs en pierres, sol en plancher et ciment. Il comporte deux ouvertures de part et d'autre la rue du Fournil et la Grand rue. Il est inhabitable en l'état.

Les sols de ces deux derniers lots sont maculés de fientes de pigeons.





2°) Indication des conditions d'occupation et identité des occupants, et droits dont ils se prévalent :

Le lot 3 est habité par Monsieur Michel NAZE qui n'a pu me fournir le bail et qui m'indique verser un loyer de 334 € mensuels dont de 274 euros sont versés par la CAF.

Le lot 1 :

██████████ m'indique qu'il y a un bail commercial avec la ██████████, dont ██████████ est gérante et lui associé.
Il me déclare que ce bail est en sommeil car la ██████████ tenait le fonds de commerce d'alimentation et a cessé son exploitation.
Les autres lots sont vides de tout occupant.

Le bail commercial ne m'a pas été communiqué malgré mes demandes réitérées.

4°) Autres renseignements sur l'immeuble fournis par l'occupant :

██████████ m'a indiqué qu'il aurait un acquéreur pour ce bâtiment mais n'a pas voulu en dire davantage.

Et j'ai dressé le présent procès verbal descriptif avec clichés à l'appui au nom de ma requérante, pour servir et valoir ce que de droit.

L.CABON



