

Solutions & Associés
COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

EXPEDITION

LE SEPT JANVIER DEUX MILLE VINGT-SIX

A LA REQUETE DE :

La S.A. COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS - "CEGC", inscrite au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 382506079 dont le siège social est situé 59 Avenue Pierre Mendès France à PARIS 13EME ARRONDISSEMENT (75013), agissant poursuites et diligences de son Président, domicilié en cette qualité audit siège social

LEQUEL M'EXPOSE QUE :

En vertu d'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN en date du 12.12.2023, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] et [REDACTED] [REDACTED] ont été condamnés à lui payer diverses sommes.

Ces derniers ne s'étant pas acquittés du montant de leurs condamnations, un commandement de payer valant saisie immobilière leur a été signifié par acte de mon Ministère en date du 08.12.2025.

Il souhaite faire établir un procès-verbal descriptif dudit immeuble par un Officier Ministériel et Public, conformément aux dispositions de l'article R322-2 du Code des procédures civiles d'exécution.

Il me requiert en conséquence de me rendre ce jour 1 rue Ernest Renan à PERPIGNAN (66000), aux fins de procéder à toutes constatations utiles.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

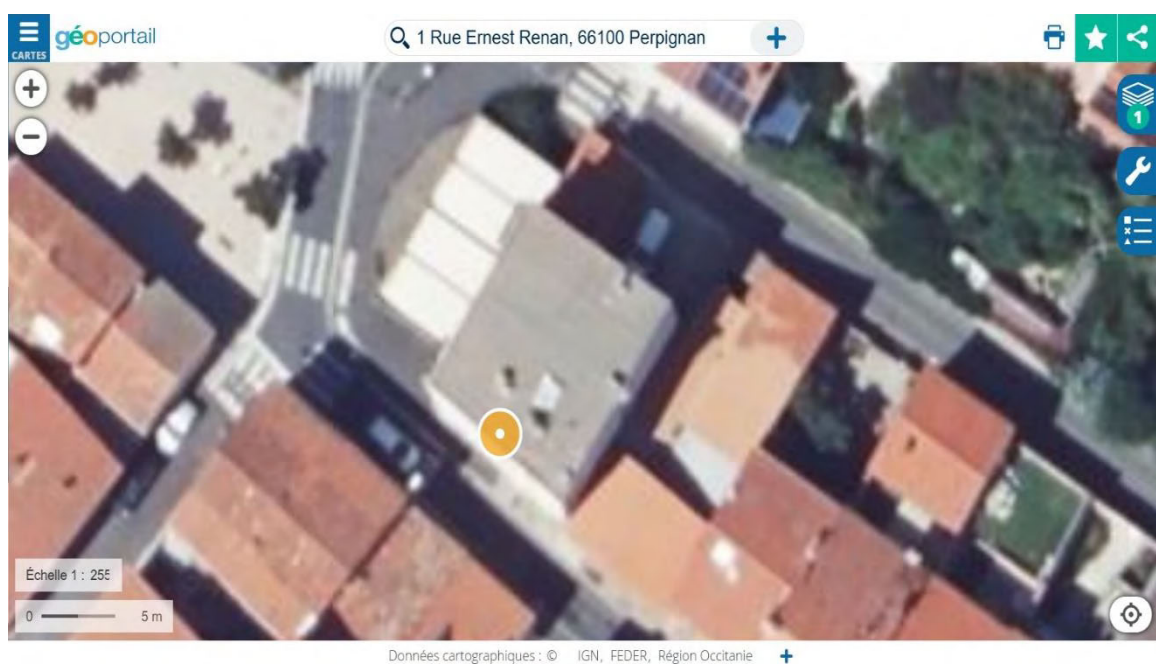
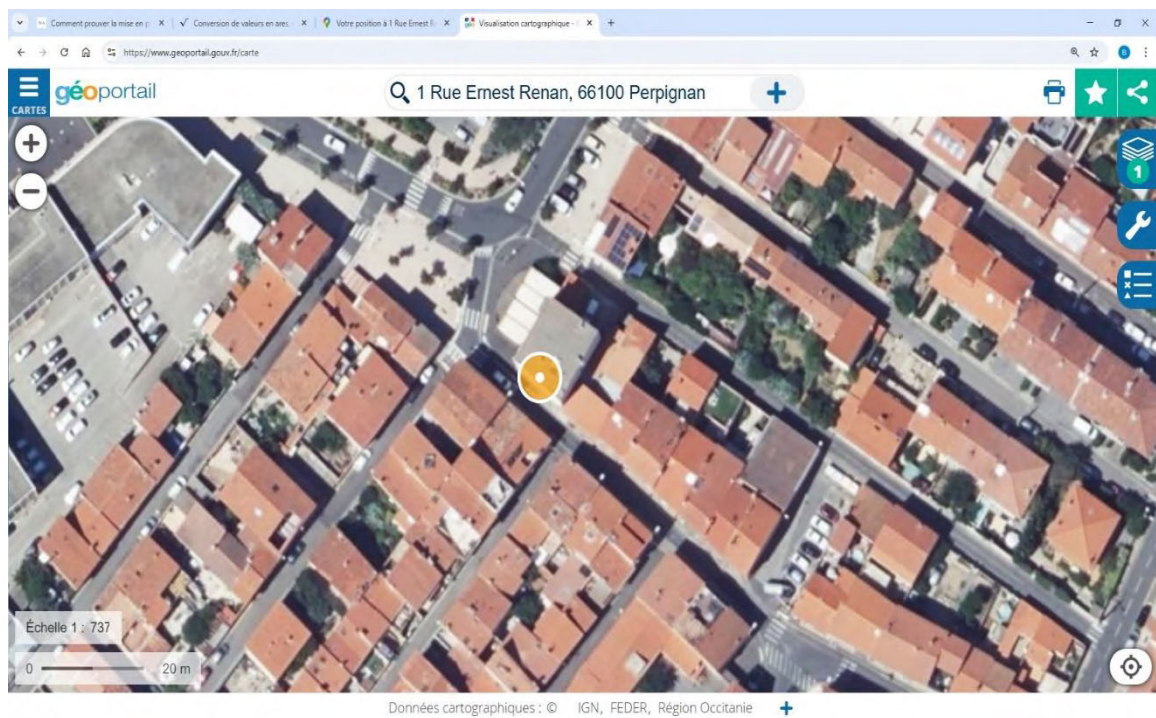
Je soussigné, Benjamin BOURRET, Commissaire de Justice, membre de la Société Civile Professionnelle Benjamin BOURRET – « Solutions & Associés », ayant sa résidence 36 Avenue Eole - Immeuble L'Odyssée - ZAE Tecnosud 2 à PERPIGNAN (66),

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

1 rue Ernest Renan à PERPIGNAN (66000)

Afin de mieux appréhender la configuration particulière des lieux, j'intègre ci-après des vues aériennes extraites des sites google.maps.fr et geoportail.gouv.fr :





OÙ LA ÉTANT, J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Environnement :

La Commune de PERPIGNAN, préfecture du département des Pyrénées-Orientales, est la quatrième ville la plus peuplée de la région Occitanie.

Sa population s'élève à plus de 120000 habitants.

Elle fait partie de la Communauté Urbaine PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE.

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 Commune de PERPIGNAN est limitrophe des communes de Bompas, Villelongue-de-la-Salanque, Canet-en-Roussillon, Cabestany, Saleilles, Théza, Villeneuve-de-la-Raho, Pollestres, Canohès, Toulouges, Le Soler, Baho, Saint-Estève, Peyrestortes, Rivesaltes et Pia.

L'immeuble :

L'immeuble se situe dans le quartier « Saint Gaudérique ».

A proximité de ce quartier, nous trouvons le Parc Municipal « Saint Vicens », la ZAE Mas Guérido ainsi que le Moulin à Vent.

De nombreux commerces et commodités sont directement accessibles à pied ou en transports en commun.

Le Centre-Ville et la Mairie de PERPIGNAN se trouvent à sept minutes en voiture.

L'appartement se situe au 2ème étage de l'Immeuble, qui en compte 4 au total.

La date de construction de l'Immeuble remonte à 1970. Il est soumis au statut de la Loi N°65-557 du 10.07.1965.

L'appartement saisi constitue le lot N°4.

Il bénéficie de quatre expositions Nord-Ouest / Nord-Est / Sud-Ouest / Sud Est.

Au pied de l'Immeuble, on trouve un café restaurant « CAFE DES SPORTS ».

Il n'y a pas d'ascenseur.

Le Syndic de copropriété est l'agence immobilière "GAVALDA IMMOBILIER", basée à PERPIGNAN (66000), 8 Place de l'Europe.

I- EXTERIEUR

Depuis la voie publique (rue Ernest Renan et Avenue Albert Camus), je réalise différents clichés photographiques de la Résidence, que j'intègre ci-après :

Façade sud-ouest :



L'entrée de l'immeuble se fait par la rue Ernest Renan :



Façade Nord-ouest :





Balcon correspondant à l'appartement saisi

Façade Nord – Est :



II- INTERIEUR

En entrant dans l'immeuble, je trouve face à moi le bloc des boîtes aux lettres. La boîte aux lettres correspondant à l'appartement saisi est la deuxième en partant du bas au niveau de la rangée de droite.

Sur ma droite en entrant dans le hall d'entrée, un escalier permet d'accéder aux étages supérieurs.

Les parties communes sont en état d'usage.

Voir les clichés photographiques ci-après :





SCP Benjamin BOURRET

Immeuble l'Odyssée, 36 Avenue Éole, Tecnosud 2, 66100 Perpignan | Tél 04 68 34 35 20 | contact@solutionsetassocies.com

solutionsetassocies.com

Siret 776 187 296 00046





Sur le palier du deuxième étage, on trouve deux appartements.

L'un se trouve face à l'escalier, l'autre qui fait l'objet de la présente procédure de saisie immobilière se trouve à droite.

Les armoires techniques se trouvent sur le palier (eau, électricité, gaz).

Voir les clichés photographiques ci-après :



Appartement saisi



Je me suis présenté ce jour au domicile des requis, en compagnie de deux témoins (M. Roger BRIAND et M. Didier SANTAMARIA), d'un serrurier (SARL SERRURERIE GOMEZ) et de M. Jérôme PIDOLLE, technicien de l'entreprise COTRI EXPERTISE aux fins d'établir les diagnostics immobiliers.

Préalablement à mon entrée dans les lieux, j'ai rencontré le voisin de palier qui m'a déclaré que les conjoints ████████ avaient déménagé il y a deux ou trois mois environ.

J'ai alors fait procéder à l'ouverture forcée de la porte d'entrée par le serrurier requis à cet effet.

A l'intérieur, je n'ai trouvé personne. Le logement est poussiéreux. Une odeur de renfermé est perceptible dans tout l'appartement. Quelques meubles semblent avoir été abandonnés sur place. Il n'y a ni lit, ni linge de maison, ni appareil de cuisson ou de conservation des aliments, ni vaisselle, ni denrées alimentaires, ni TV, ni papiers personnels, etc...

Dès lors, on peut légitimement considérer que **les lieux sont manifestement inoccupés.**

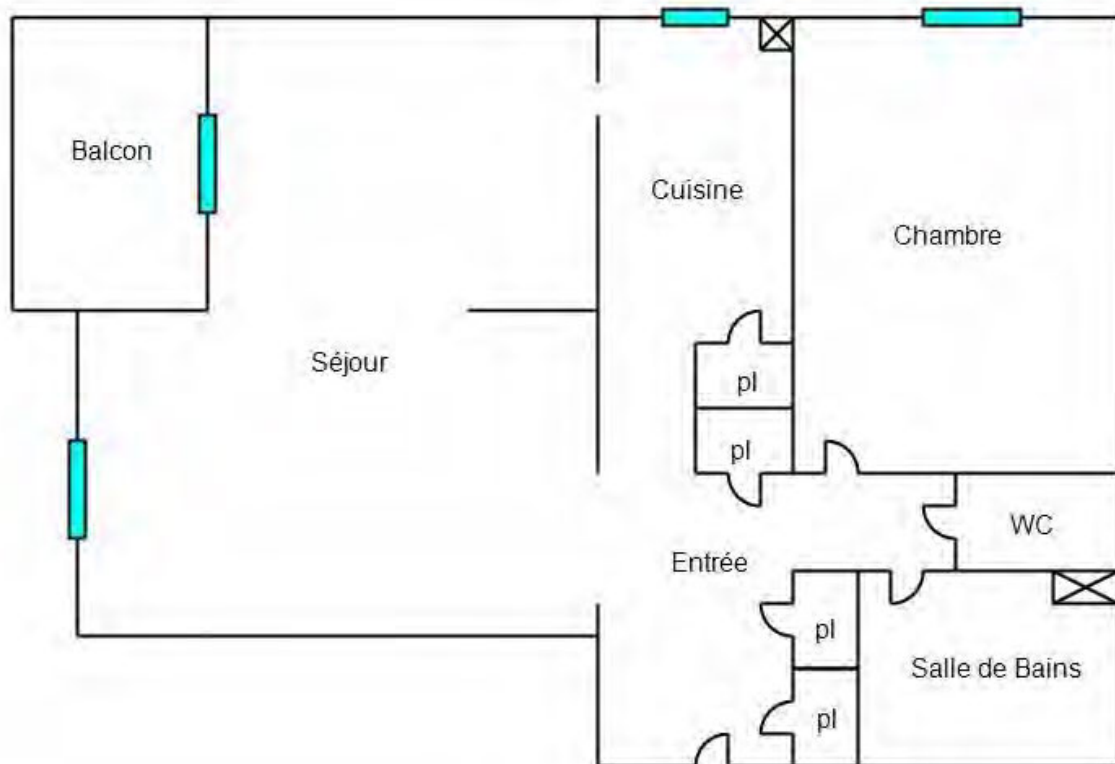
Je constate que l'appartement de type F3 se compose d'un hall avec dégagement, d'une cuisine, d'un séjour, d'un WC, d'une salle de bains et d'une chambre.

La superficie totale est de 70,60 m² selon le métrage réalisé par M. Jérôme PIDOLLE.

Les menuiseries sont en bois en simple vitrage.

Le chauffage de l'appartement est assuré par la chaudière gaz. Il en est de même pour l'eau chaude.

J'intègre ci-après un plan de l'appartement :



A- Entrée :

La porte d'entrée en bois est sale et dégradée.

Elle ouvre sur un hall desservant les différentes pièces de l'appartement.

Le sol carrelé est d'aspect ancien. Il est en état d'usage. Il comporte certaines fissures.

Les murs de l'entrée sont en briques et plâtre, le tout est enduit et peint.

Ils comportent de nombreux trous chevillés et sont dégradés.

Un radiateur mural est présent.

La peinture blanche de la sous-face du plafond est en état d'usage.

Une ampoule sur douille est fixée à la sous face du plafond.

Trois portes en bois ouvrent sur des placards encastrés.

L'entrée présente une superficie totale de 11,75 m² selon le métrage réalisé par M. Jérôme PIDOLLE.

Voir les clichés photographiques ci-après :













SCP Benjamin BOURRET

Immeuble l'Odyssée, 36 Avenue Éole, Tecnosud 2, 66100 Perpignan | Tél 04 68 34 35 20 | contact@solutionsetassocies.com

solutionsetassocies.com

Siret 776 187 296 00046







B- Cuisine :

L'accès à la cuisine se fait par une ouverture réalisée dans le mur. Il n'y a pas de porte d'accès.

Le revêtement blanc de la sous-face du plafond se cloque et se décolle. Une ampoule sur douille est fixée à la sous-face du plafond.

Le sol carrelé d'aspect ancien, est en état d'usage. Il comporte certaines fissures.

Les murs de la pièce sont en briques et plâtre, le tout est enduit et peint avec une peinture blanche.

Les murs sont dégradés.

Dans l'angle Nord-Ouest de la pièce, une cloison a été partiellement démolie.

La faïence murale est fissurée sur une surface d'un mètre environ.

La fenêtre en bois, de couleur blanche, est en état d'usage. Elle est équipée d'un simple vitrage.

La cuisine est agrémentée d'un placard encastré, fermé par une porte en bois en état d'usage.

Le mobilier de cuisine est sale et dégradé.

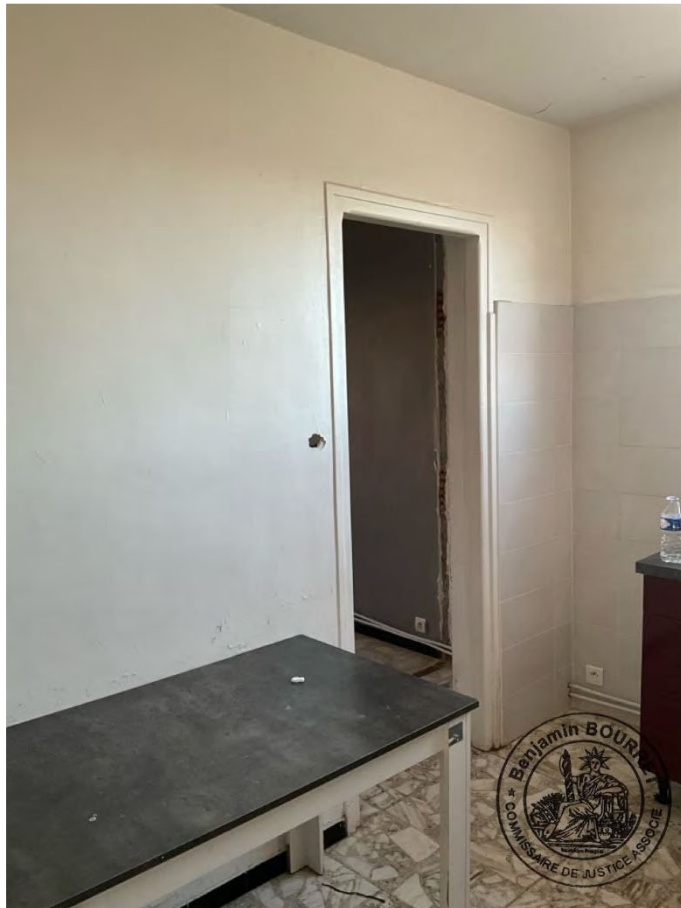
On trouve enfin, dans la cuisine, la chaudière à gaz, en bon état apparent.

Un radiateur mural est aussi présent.

Cette pièce présente une surface totale de 9,90 m² selon le relevé réalisé par M. Jérôme PIDOLLE.

Voir les clichés photographiques ci-après :







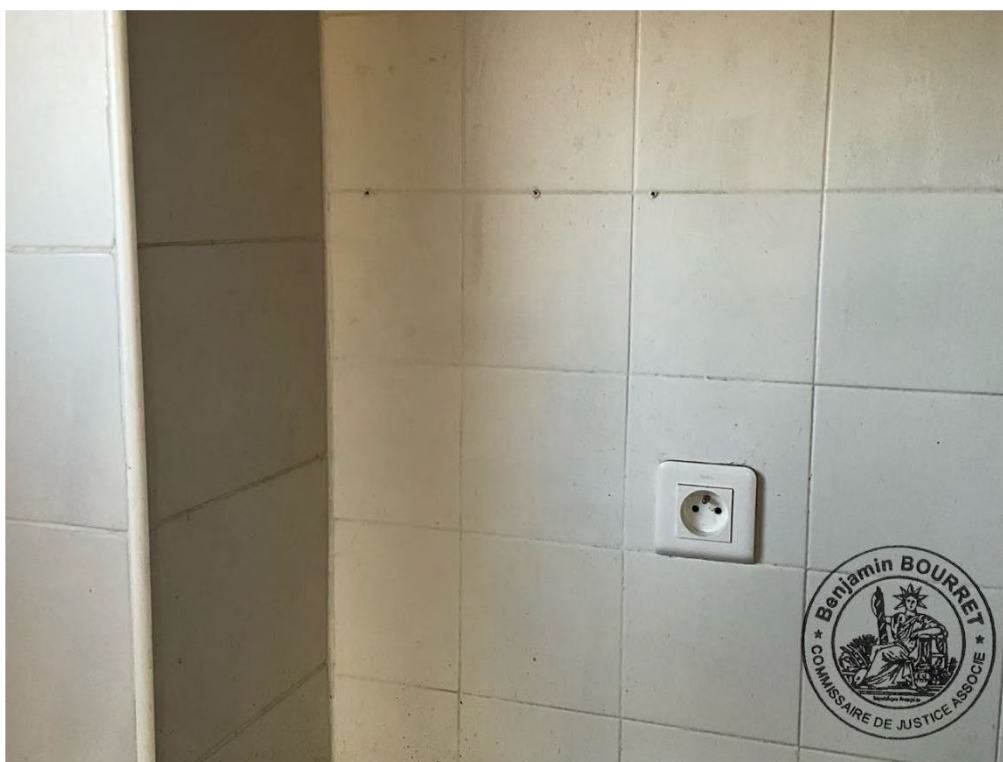














C- Séjour / Balcon :

Séjour :

L'accès se fait par une ouverture dans le mur. Il n'existe aucune porte d'accès.

Plusieurs trous sont à observer au niveau de la sous-face du plafond.
Une ampoule sur douille est manquante.

Le sol carrelé d'aspect ancien, est en état d'usage. Il comporte de nombreuses fissures.
Les plinthes carrelées sont marquées.

Les murs de la pièce sont en briques et plâtre, le tout est enduit et peint avec une peinture blanche.
Les murs sont dégradés. Une saignée est notamment à observer sur le mur où on trouve la porte fenêtre.
D'importantes tâches d'humidité sont également à observer en partie basse du mur de face en entrant dans la pièce, sous la fenêtre.

Je constate ensuite qu'une cloison a été démolie dans le séjour au milieu de la pièce. Le séjour a donc été manifestement agrandi.

D'autres cloisons ont été démolies dans l'angle Nord Est de la pièce. Il s'agissait peut-être de l'espace « penderie », tel qu'il figurait sur l'acte de vente.

Deux radiateurs sont présents dans cette pièce.

La fenêtre en bois, de couleur blanche, est en état d'usage. Elle est équipée d'un simple vitrage. Elle est dépourvue de volets.
La porte fenêtre en bois, de couleur blanche, est en état vétuste. Elle est équipée d'un simple vitrage.
La porte fenêtre ouvre sur un balcon.

Balcon :

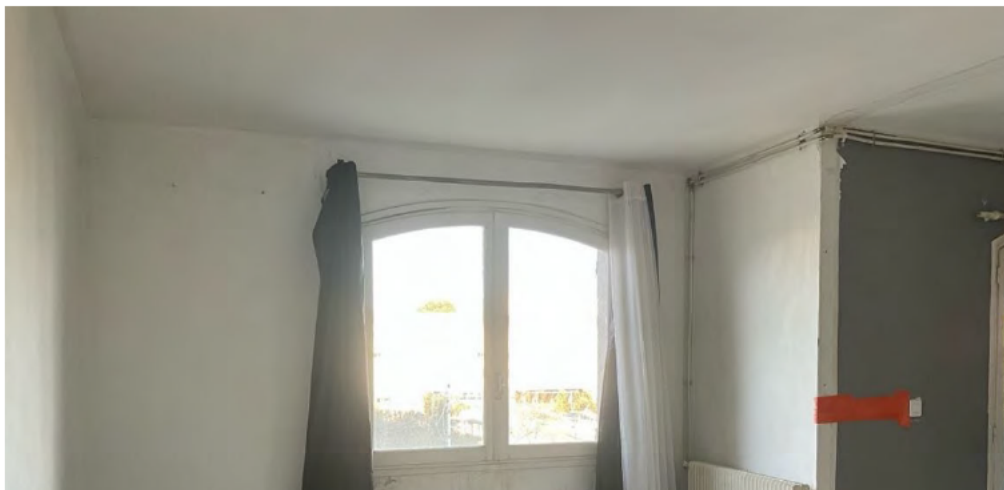
La dalle béton au sol est fissurée.
Le garde-corps métallique est rouillé.
Les volets en bois sont en état d'usage.
Selon le relevé réalisé par M. Jérôme PIDOLLE, la surface totale du balcon est de 5,45 m².

La surface totale du séjour est de 26,85 m², selon le relevé réalisé par M. Jérôme PIDOLLE.

Voir les clichés photographiques ci-après :











SCP Benjamin BOURRET

Immeuble l'Odysée, 36 Avenue Éole, Tecnosud 2, 66100 Perpignan | Tél 04 68 34 35 20 | contact@solutionsetassocies.com

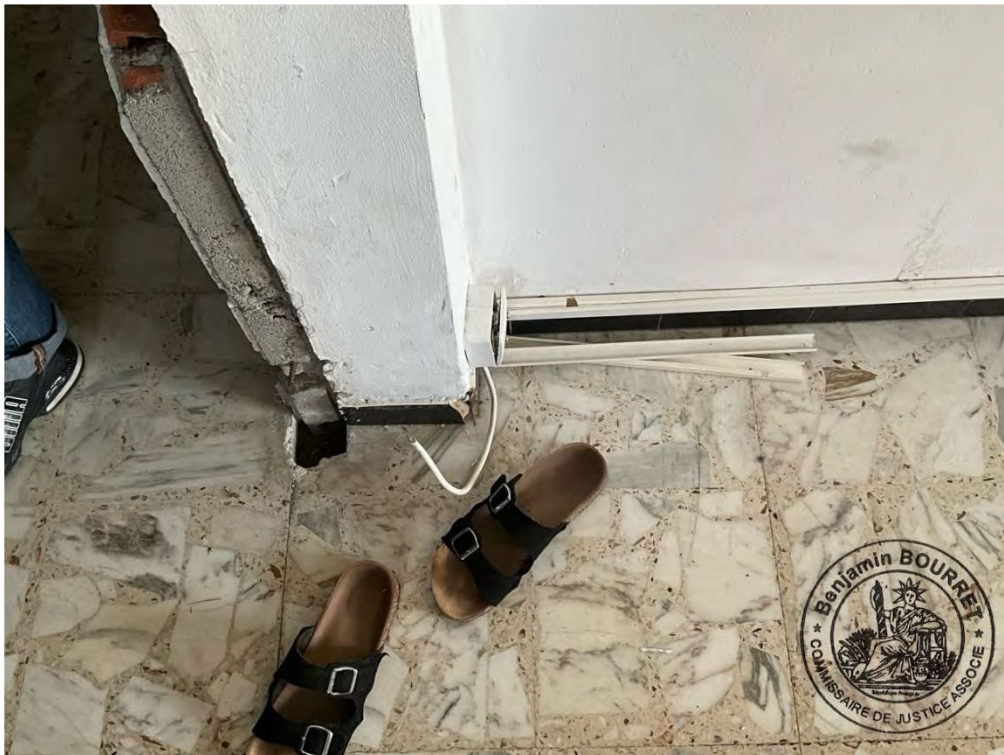
solutionsetassocies.com

Siret 776 187 296 00046







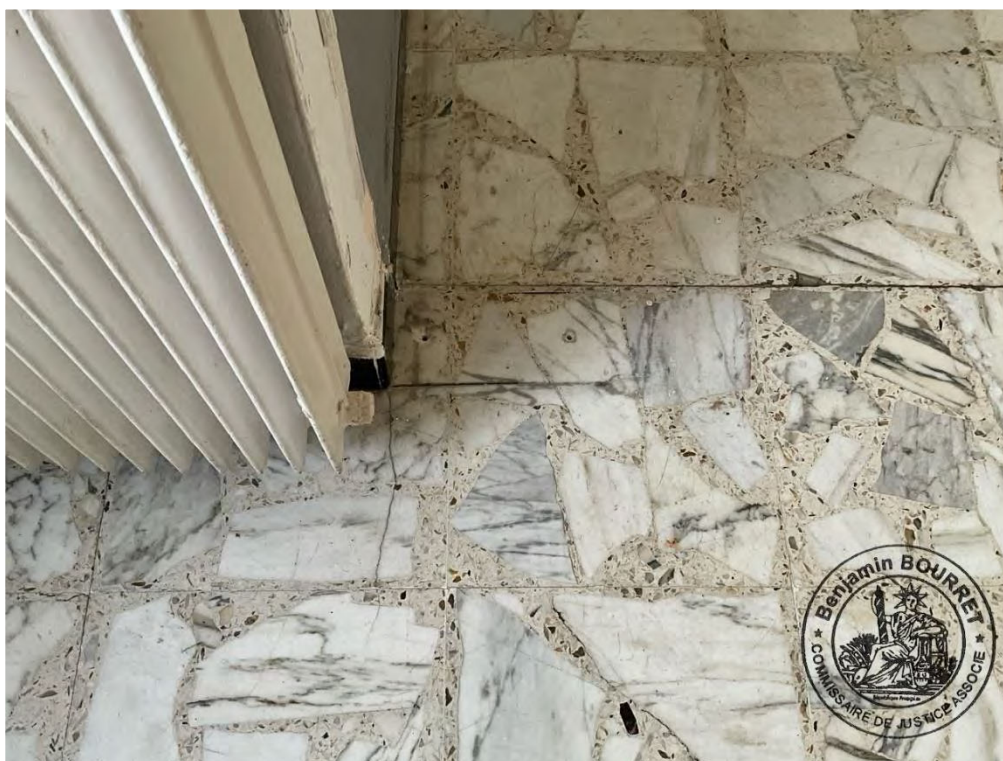




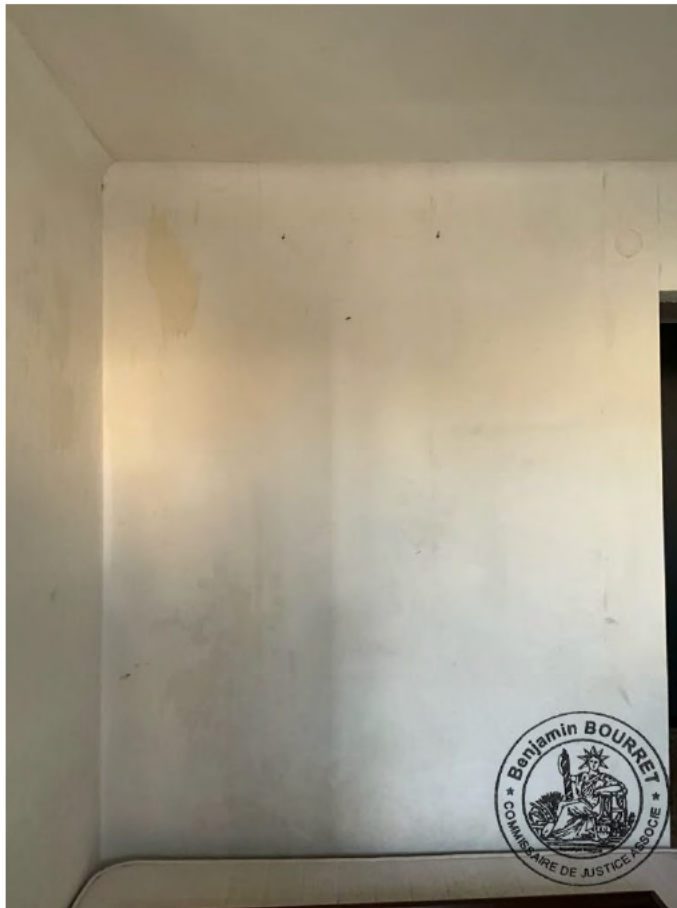












Immeuble l'Odyssée, 3

tionsetassociés.com







D- Toilettes :

La porte d'accès en bois est en état d'usage.

Le sol carrelé, d'aspect ancien, est en état d'usage.

Les murs de la pièce sont en briques et plâtre, le tout est enduite et peinte avec une peinture blanche. Ils sont en bon état.

La partie basse des murs est revêtue de carrelage peint avec une peinture grise.

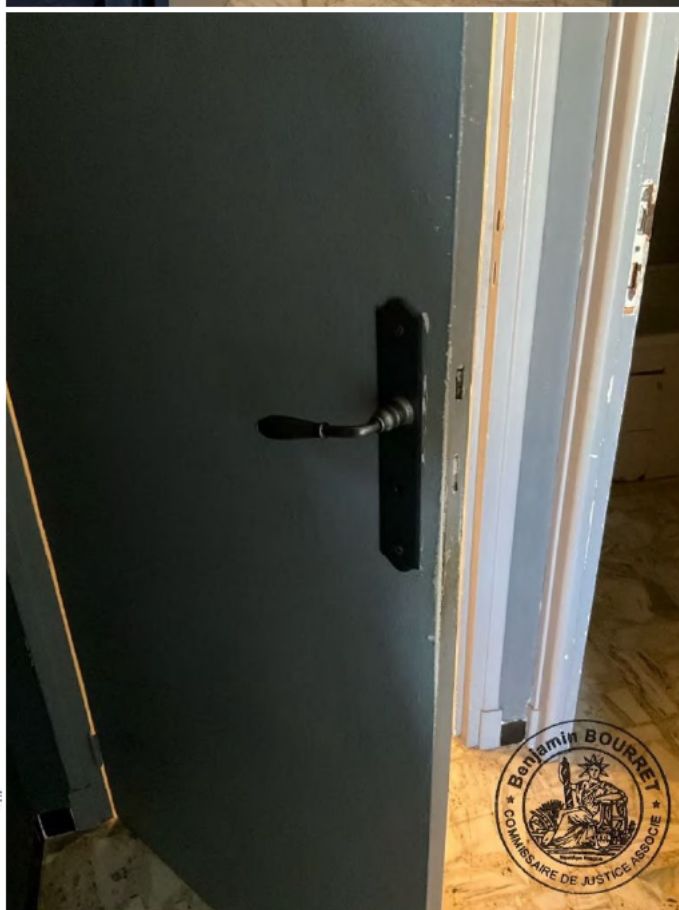
La peinture blanche de la sous face du plafond est en état d'usage.

Une ampoule sur douille est fixée au-dessus de la porte d'entrée. Elle permet un éclairage de la pièce.

La cuvette en céramique avec réservoir dorsal est en état d'usage. L'abattant et la lunette en matière plastique sont en état d'usage.

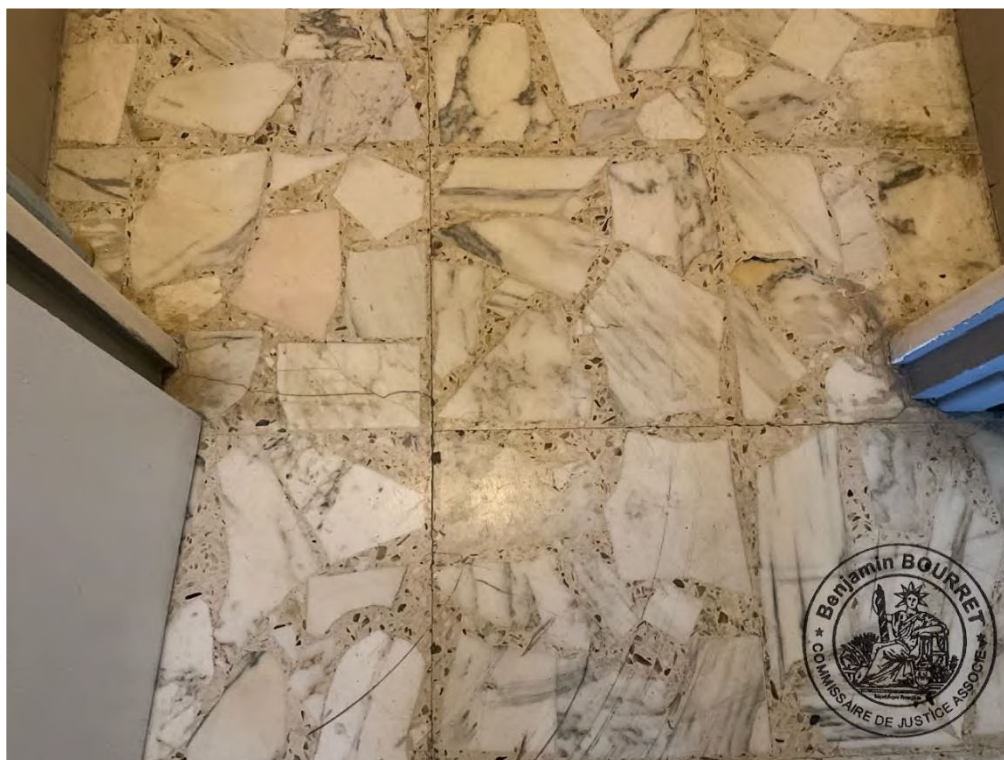
Cette pièce présente une surface totale de 1,60 m2, selon le relevé réalisé par M. Jérôme PIDOLLE.

Voir les clichés photographiques ci-après :











E- Salle de bains :

La porte d'accès en bois est sale et dégradée.

Les murs de la pièce sont en briques et plâtre, le tout est enduit et peint avec une peinture blanche. Des trous chevillés sont à observer en partie haute des murs. Des tâches d'humidité sont également à observer.

Ils sont revêtus de faïence murale jusqu'au deux tiers.

La baignoire en céramique est sale.

Les joints d'étanchéité autour de la baignoire sont usés et noircis.

Des tâches de moisissures sont à observer sur la faïence murale grise, au-dessus de la baignoire.

La trappe de visite carrelée est dégradée.

Le meuble de salle de bain est sale et dégradé.

L'éclairage de la pièce est assuré par le plafonnier dudit meuble.

Le sol carrelé, d'aspect ancien, est fissuré par endroits.

Une partie de la faïence murale est manquante sur un pan de mur.

La peinture blanche de la sous-face du plafond est en état d'usage.

Cette pièce présente une surface totale de 5,55 m2, selon le relevé réalisé par M. Jérôme PIDOLLE.

Voir les clichés photographiques ci-après :







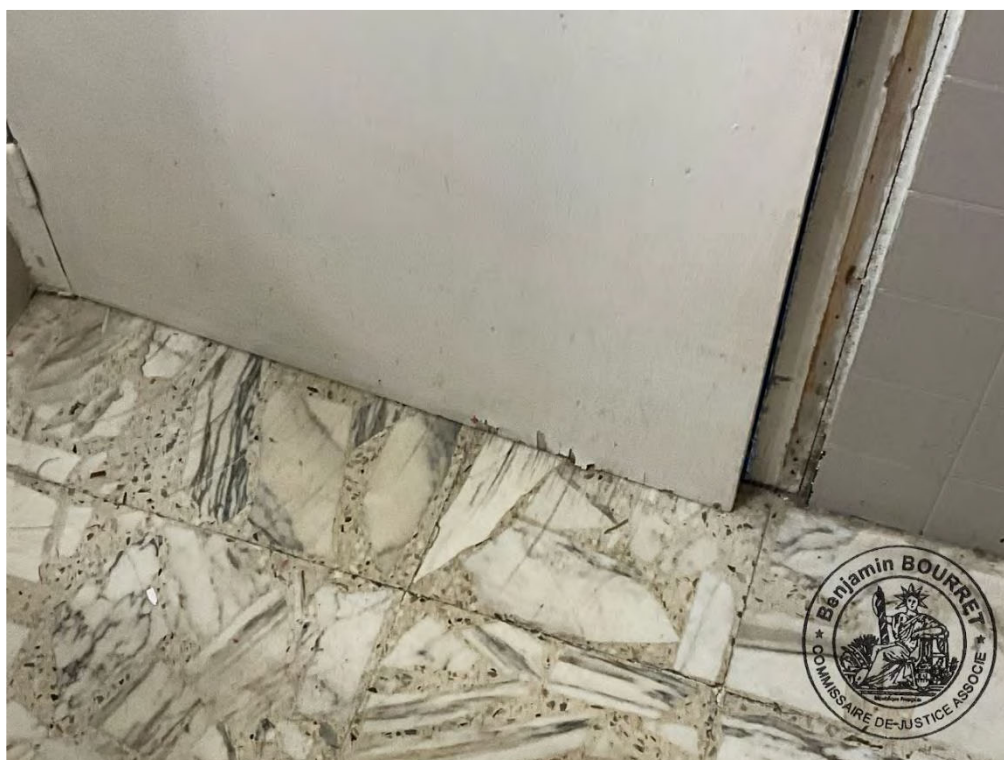














SCP Benjamin BOURRET

Immeuble l'Odyssée, 36 Avenue Éole, Tecnosud 2, 66100 Perpignan | Tél 04 68 34 35 20 | contact@solutionsetassocies.com

solutionsetassocies.com

Siret 776 187 296 00046



G- Chambre :

La porte d'accès en bois de couleur est sale et marquée.

Le sol carrelé, d'aspect ancien, comporte plusieurs fissures.

Les murs de la pièce sont en briques et plâtre. Le tout est enduit et peint avec une peinture de couleur rose et violette.

Ils comportent des trous chevillés et autres dégradations en partie haute du mur de gauche.

La fenêtre en bois, peinte avec une couleur blanche, est en état d'usage. Elle est dépourvue de volets.

La peinture blanche de la sous face du plafond est en état d'usage. Un plafonnier fixé à la sous face du plafond permet un éclairage de la pièce.

Il existe un radiateur mural.

Cette pièce présente une surface totale de 14,95 m2 selon le relevé réalisé par M. Jérôme PIDOLLE.

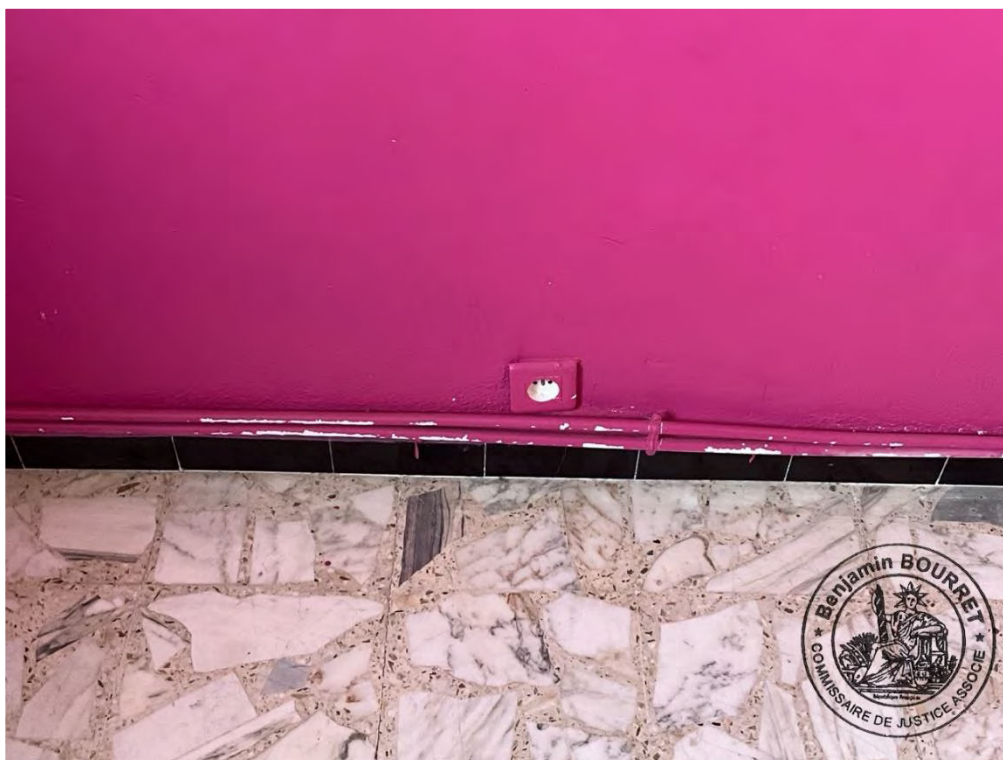
Voir les clichés photographiques ci-après :

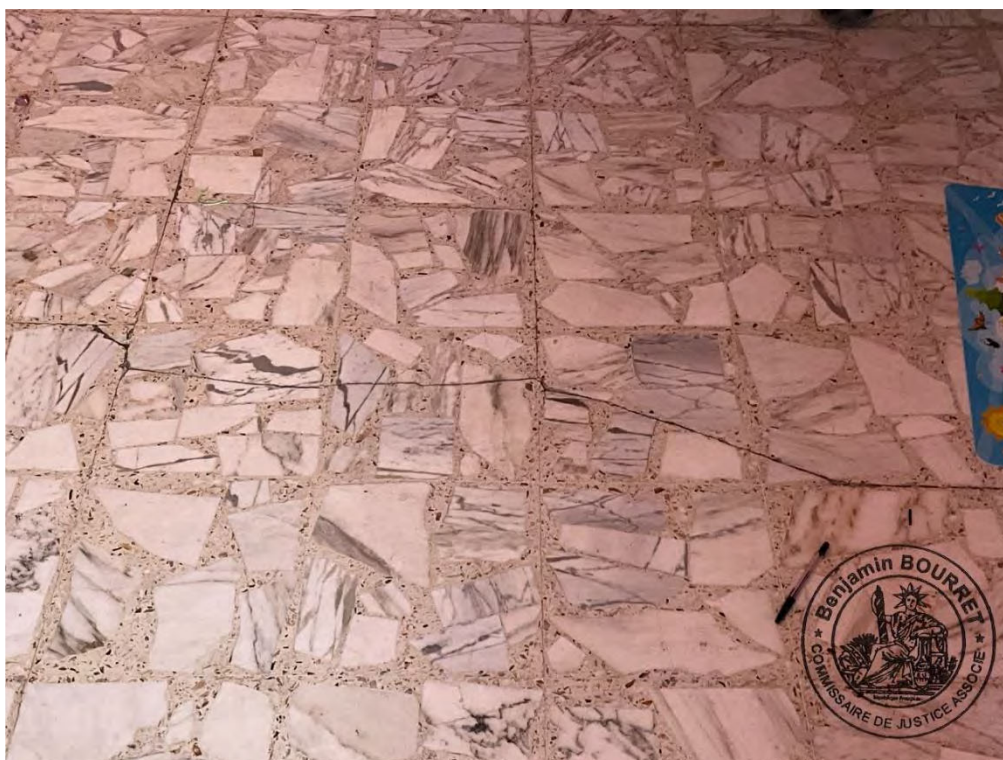




















Relevé des compteurs :

SCP Benjamin BOURRET
 Immeuble l'Odysée, 36 Avenue Éole, Tecnosud 2, 66100 Perpignan | Tél 04 68 34 35 20 | contact@solutionsetassocies.com
 solutionsetassocies.com
 Siret 776 187 296 00046



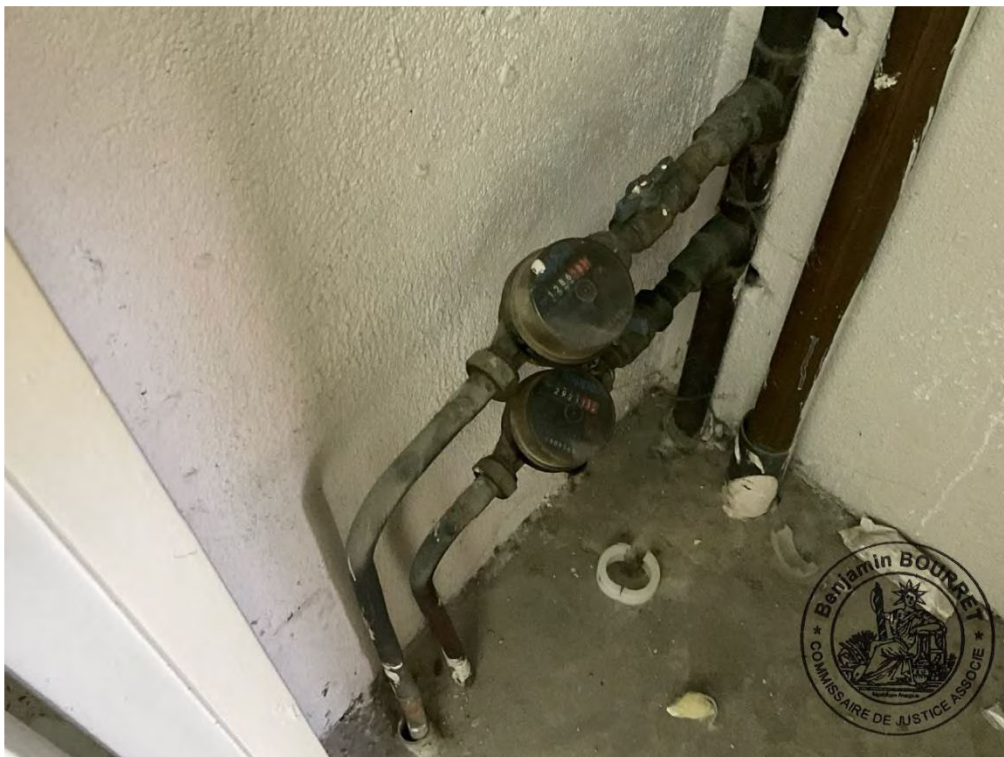


SCP Benjamin BOURRET

Immeuble l'Odysée, 36 Avenue Éole, Tecnosud 2, 66100 Perpignan | Tél 04 68 34 35 20 | contact@solutionsetassocies.com

solutionsetassocies.com

Siret 776 187 296 00046



Sur quoi, n'ayant plus rien à constater, je me suis retiré et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit.

