#### **ORIGINAL**

Tél: 02 62 46 90 65

Fax: 02 62 58 04 66

#### Maître Jean Luc SOLER

Maître Anne-Valérie EBRAN

11 Centre Commercial Bât G BP 10 97440 SAINT ANDRE



jluc.soler@wanadoo.fr

Constat n° 2300928

# PROCES VERBAL DE CONSTAT

EN DATE DU

24/11/2023

#### A LA DEMANDE DE

#### SA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS

59 Avenue Pierre-Mendès France

75013 PARIS



Référence : 2300928 Page 1/134

# VENDREDI VINGT QUATRE NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT TROIS à 11 heures 00

#### A LA REQUETE DE :

**SA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS**, dont le siège social est 59 Avenue Pierre-Mendès France, 75013 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

#### **SUR LA REQUISITION DE:**

**CABINET FILAO AVOCATS** - 11 Rue Gambetta - 97110 POINTE-À-PITRE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

Lequel m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :

#### Agissant en vertu:

- D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 17/10/2023
- D'une ordonnance rendue sur requête n°23/160 en date du 03.11.2023 autorisant à établir le PV DESCRIPTTIF
- Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti à

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :

1 Rue Ludovic Rochefeuille

97441 SAINTE SUZANNE



Référence : 2300928 Page 2/134

#### **DEFERANT A CETTE REQUISITION:**

Je soussignée, Maître Anne-Valérie EBRAN, Commissaire de Justice en l'Office de Maître Jean Luc SOLER, Huissier de Justice, titulaire d'une Office de Commissaire de Justice à la résidence de 97440 SAINT-ANDRE (REUNION) 11 Centre Commercial, Bâtiment G,

#### **JE ME SUIS RENDUE CE JOUR**

1 Rue Ludovic Rochefeuille

97441 SAINTE SUZANNE

# OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

En présence de :



Référence : 2300928 Page 3/134

# **SOMMAIRE**

LUCALISATION DU BIEN	5
PHOTOS DE LA RUE	7
SUPERFICIE DU BIEN	9
CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT	10
OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN	11
GARAGE	12
CHAMBRE GARAGE	16
CUISINE RDC	19
CHAMBRE 1 RDC	28
WC RDC	32
SALLE DE BAIN RDC	34
SALON RDC	40
CAGE D'ESCALIER ET MEZZANINE	43
CHAMBRE 2 ÉTAGE	47
CHAMBRE 3 ÉTAGE	50
CAGIBI	53
EXTÉRIEUR	<b>56</b>
DIAGNOSTICS	64



Référence : 2300928 Page 4/134

#### **LOCALISATION DU BIEN**

Le bien est situé dans la ville de SAINTE SUZANNE (RÉUNION), dans le quartier de Deux Rives, 1 Rue Ludovic Rochefeuille. Le bien constitue le lot 29 d'un groupe d'habitations « 34 les deux rives » dont l'ensemble des pièces constitutives a fit l'objet d'un acte de dépôt reçu par Me Bernard PONS, notaire à SAINT BENOIT, le 24 mai 1996, publié au service de la publicité foncière de SAINT DENIS le 21 juin 1996, volume 1996 P n°3668.

Il se situe à quelques pas de l'École primaire Victor Hugo et de la Mairie Annexe de Deux Rives.



Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)



Référence : 2300928 Page 5/134

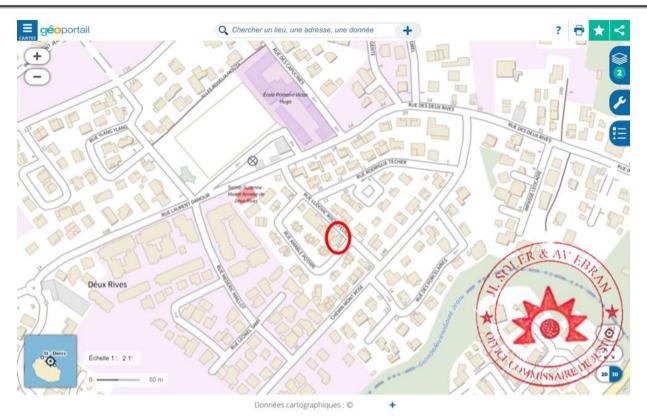


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

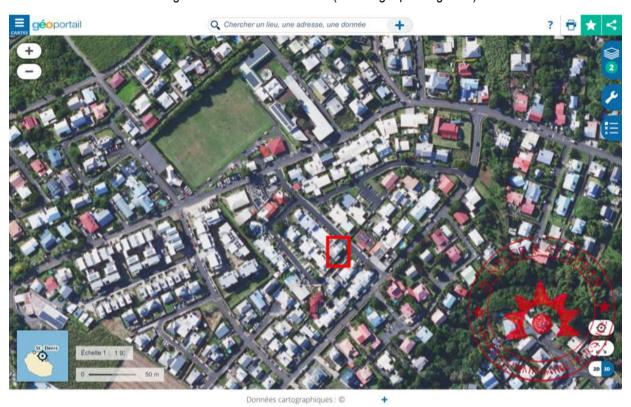


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)



Référence : 2300928 Page 6/134

# **PHOTOS DE LA RUE**







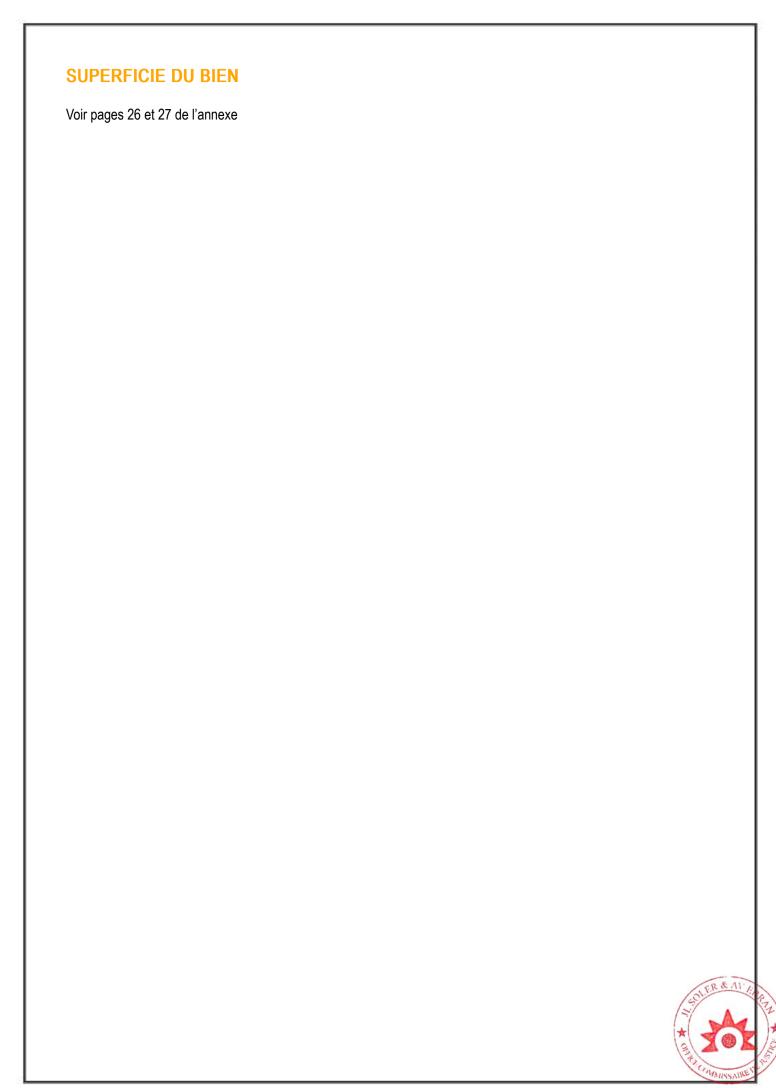
Référence : 2300928 Page 7/134







Référence : 2300928 Page 8/134



Référence : 2300928 Page 9/134

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT  Le bien immobilier est bâti et occupé par suivant contrat de location sous seing privé pour un loyer mensuel de 800 euros	depuis trois ans
	COLFRE

Référence : 2300928 Page 10/134

## **OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN**

Le bien immobilier correspond à une parcelle cadastrée **BH 820** de 280 m2 sur laquelle est édifiée une habitation en dur avec toiture en tôle ondulée, de type logement évolutif social de 6 pièces principales, R+1 avec une petite cour côté façade avant entièrement recouvert d'un carrelage en travertin. La façade arrière de l'habitation est en mitoyenneté. L'ensemble est clôturé par un mur en parpaings, un portail PVC automatique coulissant et un portillon PVC. L'évacuation des eaux usées se fait tout à l'égout. L'eau chaude est alimentée par un chauffe-eau solaire.

L'habitation d'une surface habitable totale de 116,64 m2 est composée de :

#### Rez-de-chaussée:

- un séjour
- une cuisine
- deux chambres
- une salle de bains
- un WC
- un garage
- une varangue

#### Etage:

- une pièce mezzanine
- deux chambres



Référence : 2300928 Page 11/134

# **GARAGE**

L'accès s'effectue par un volet roulant électrique en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

Les **plinthes** sont en carrelage en bon état.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal.

Le **plafond** n'est pas muni de faux plafond.

La **toiture** est en tôles ondulées en état d'usage normal.





Référence : 2300928 Page 12/134







Référence : 2300928 Page 13/134

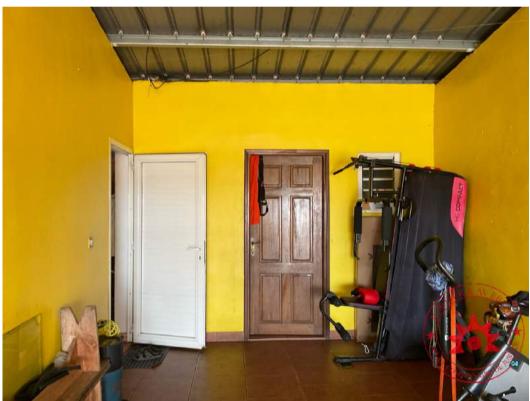






Référence : 2300928 Page 14/134







Référence : 2300928 Page 15/134

## **CHAMBRE GARAGE**

L'accès s'effectue par une porte simple en bois en état d'usage normal.

Le **bâti** est en bois en état d'usage normal.

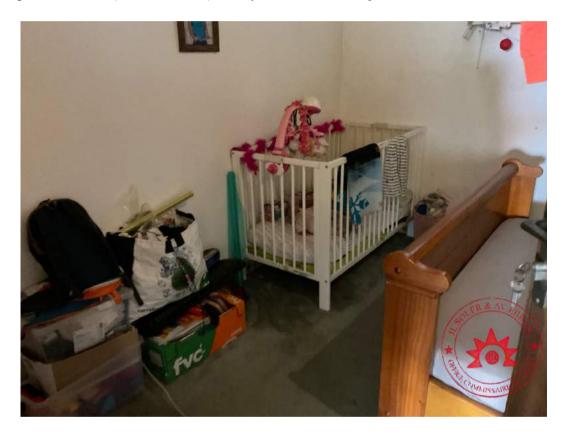
Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de lambris en bois en état d'usage normal.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une jalousie en état d'usage normal.





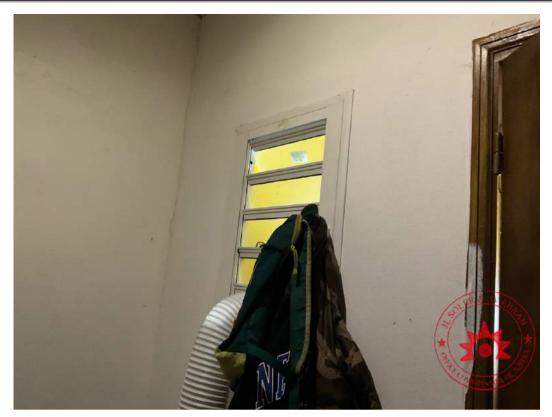
Référence : 2300928 Page 16/134







Référence : 2300928 Page 17/134







Référence : 2300928 Page 18/134

#### **CUISINE RDC**

**L'accès** s'effectue par une porte pleine en aluminium ouvrant sur le garage. La pièce comprend aussi une seconde porte aluminium moitié vitrée ouvrant sur l'extérieur.

Le **bâti** est en aluminium.

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal.

Une partie des **murs** est recouverte de peinture en état d'usage normal. Une autre partie des murs est recouverte de carrelage en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de lambris en PVC en état d'usage normal.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture coulissante, châssis aluminium.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un évier en matériau de synthèse en état d'usage normal ; un mitigeur en état d'usage normal
- un placard bas en bois en état d'usage normal
- un plan de travail carrelé en état d'usage normal





Référence : 2300928 Page 19/134







Référence : 2300928 Page 20/134







Référence : 2300928 Page 21/134







Référence : 2300928 Page 22/134







Référence : 2300928 Page 23/134







Référence : 2300928 Page 24/134







Référence : 2300928 Page 25/134







Référence : 2300928 Page 26/134







Référence : 2300928 Page 27/134

#### **CHAMBRE 1 RDC**

L'accès s'effectue par une porte simple en bois en état d'usage normal.

Le **bâti** est en bois en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal.

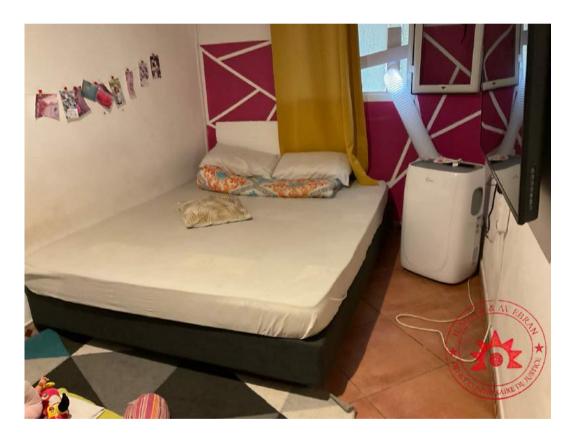
Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de lambris en PVC en état d'usage normal.

**L'éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre vitrée en état d'usage normal, ouverture battant double, châssis aluminium, volet à double battants en aluminium.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un climatiseur





Référence : 2300928 Page 28/134







Référence : 2300928 Page 29/134







Référence : 2300928 Page 30/134





Référence : 2300928 Page 31/134

#### **WC RDC**

L'accès s'effectue par une porte simple en bois en état d'usage normal.

Le **bâti** est en bois en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de lambris en PVC en état d'usage normal.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une jalousie en état d'usage normal.

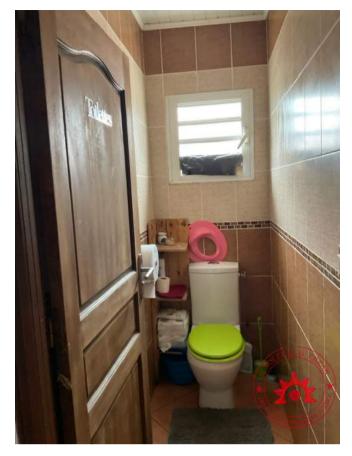
Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un WC sur pied en état d'usage normal (un réservoir en état d'usage normal, un abattant en état d'usage normal, un ecuvette en état d'usage normal, un mécanisme de chasse d'eau en état d'usage normal)



\* TOTALISSAINES

Référence : 2300928 Page 32/134







Référence : 2300928 Page 33/134

#### **SALLE DE BAINS RDC**

L'accès s'effectue par une porte simple en bois en état d'usage normal.

Le **bâti** est en bois en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de carrelage en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de lambris en PVC en état d'usage normal.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par jalousie aluminium en état d'usage normal.

#### Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- une douche à l'italienne en état d'usage normal (une barre de douche en état d'usage normal, un mitigeur en état d'usage normal, un flexible en état d'usage normal )
- une cabine de douche en état d'usage normal
- une vasque en état d'usage normal (un mitigeur en état d'usage normal )
- un meuble sous-vasque en état d'usage normal
- un miroir en état d'usage normal





Référence : 2300928 Page 34/134







Référence : 2300928 Page 35/134







Référence : 2300928 Page 36/134







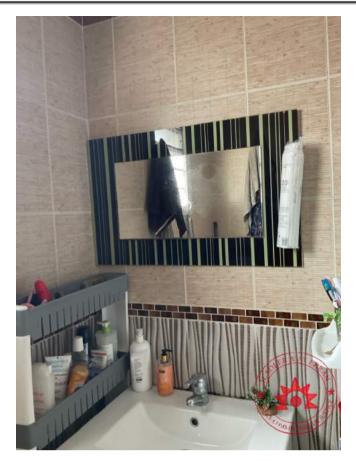
Référence : 2300928 Page 37/134







Référence : 2300928 Page 38/134







Référence : 2300928 Page 39/134

## **SALON RDC**

L'accès s'effectue par une porte fenêtre vitrée, châssis aluminium et volets aluminium double battants

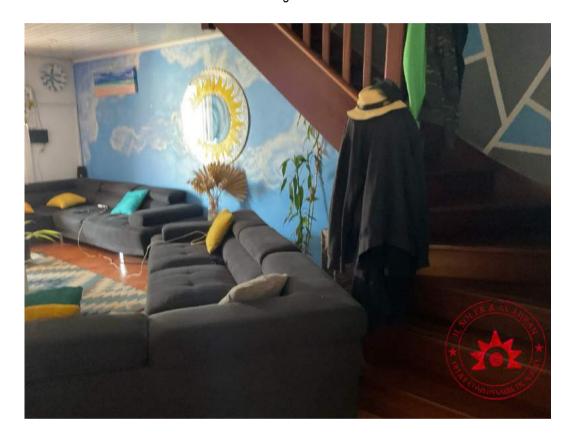
Le **bâti** est en aluminium en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de lambris en PVC en état d'usage normal.





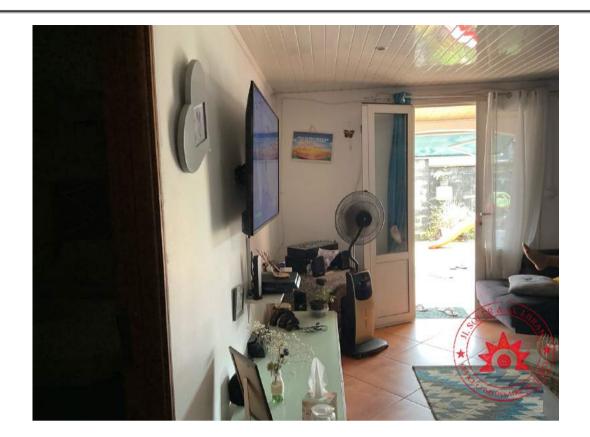
Référence : 2300928 Page 40/134







Référence : 2300928 Page 41/134





Référence : 2300928 Page 42/134

#### **CAGE D'ESCALIER ET MEZZANINE**

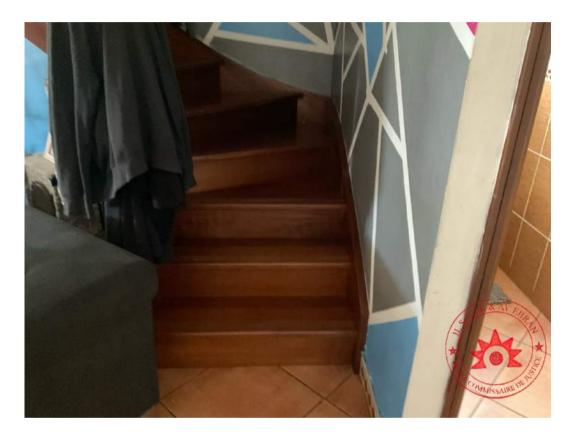
Un escalier en bois mène à l'étage.

Le **sol** de la mezzanine est recouvert de parquet en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en bois en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de faux-plafond en état d'usage normal.

**L'éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre vitrée châssis aluminium, ouverture battant double, volet à double battants en aluminium.





Référence : 2300928 Page 43/134







Référence : 2300928 Page 44/134







Référence : 2300928 Page 45/134





Référence : 2300928 Page 46/134

# **CHAMBRE 2 ÉTAGE**

L'accès s'effectue par une porte simple en bois en état d'usage normal.

Le **bâti** est en bois en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en bois en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal.

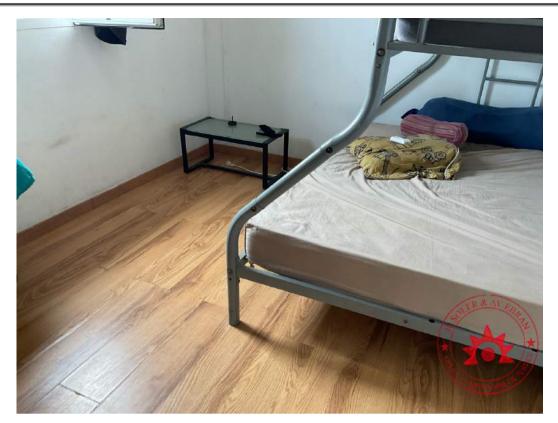
Le **plafond** est recouvert de faux-plafond en état d'usage normal.

**L'éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre vitrée châssis aluminium, ouverture battant double et volet à double battants en aluminium.





Référence : 2300928 Page 47/134







Référence : 2300928 Page 48/134







Référence : 2300928 Page 49/134

## **CHAMBRE 3 ÉTAGE**

L'accès s'effectue par une porte simple en bois en état d'usage normal.

Le **bâti** est en bois en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en bois en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de faux-plafond en état d'usage normal.

**L'éclairage naturel** de la pièce est assuré par deux fenêtres vitrées châssis aluminium, ouverture battant double, volet à double battants en aluminium.





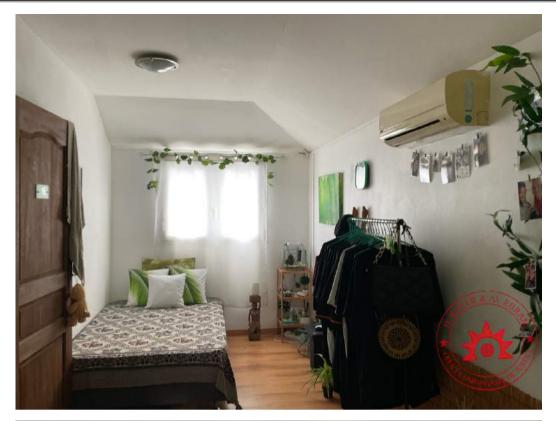
Référence : 2300928 Page 50/134







Référence : 2300928 Page 51/134







Référence : 2300928 Page 52/134

## **CAGIBI**

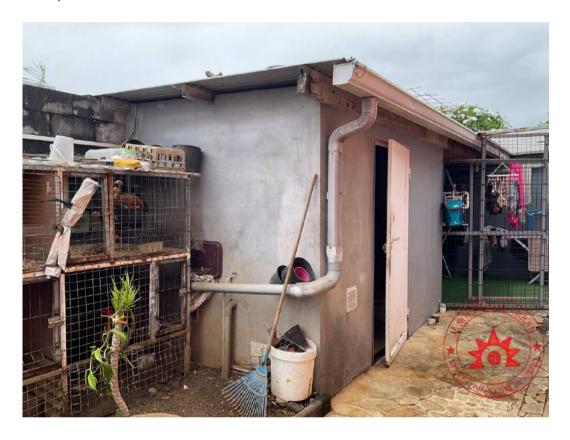
## Présence d'un cagibi dans la cour en dur sous tôle.

**L'accès** s'effectue par une porte simple en bois.

Le **sol** est recouvert de carrelage.

Les **murs** sont à l'état brut

Absence de faux plafond.





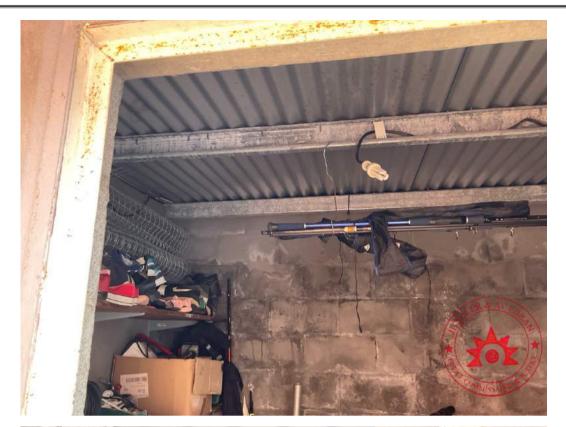
Référence : 2300928 Page 53/134







Référence : 2300928 Page 54/134







Référence : 2300928 Page 55/134





Référence : 2300928 Page 56/134

# **EXTÉRIEUR**







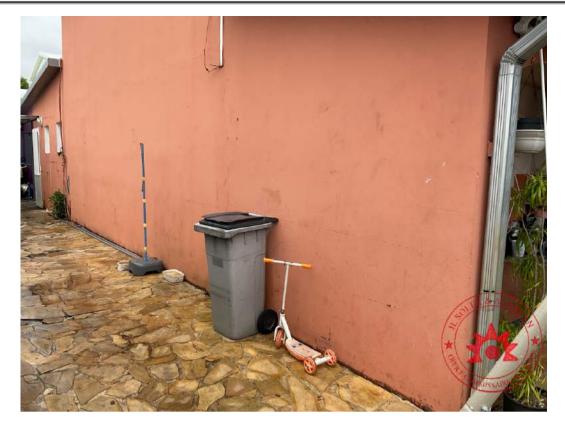
Référence : 2300928 Page 57/134







Référence : 2300928 Page 58/134







Référence : 2300928 Page 59/134

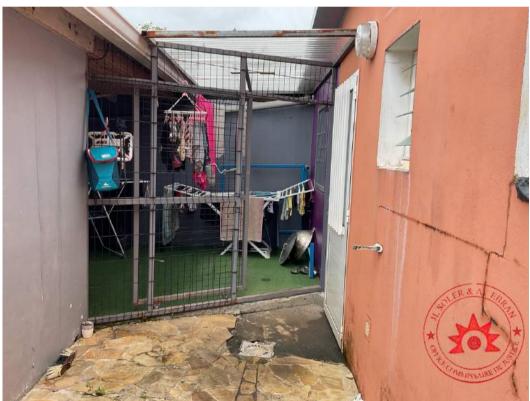






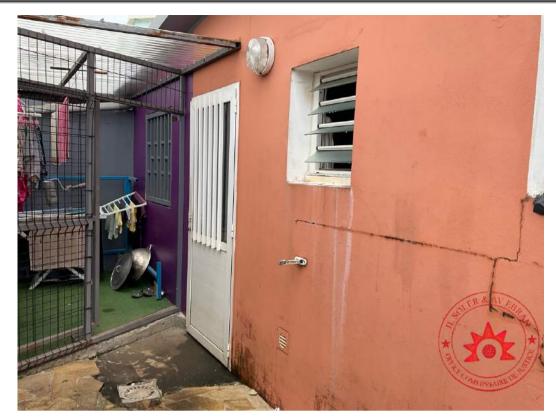
Référence : 2300928 Page 60/134







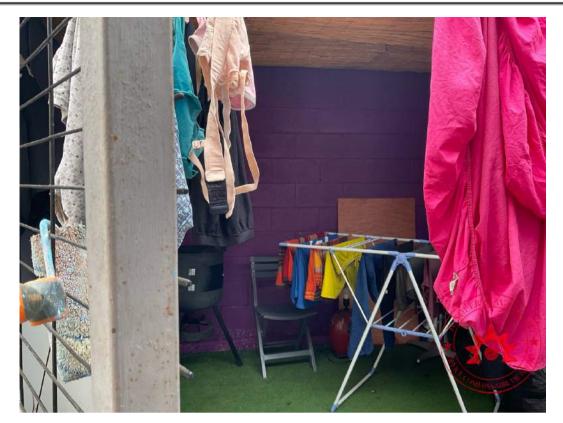
Référence : 2300928 Page 61/134







Référence : 2300928 Page 62/134







Référence : 2300928 Page 63/134







Référence : 2300928 Page 64/134

#### **DIAGNOSTICS**

Les diagnostics ont été réalisés par Madame FLEURET Maëlys, société LD2i dont le rapport a été annexé au présent constat.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 134 pages pour servir et valoir ce que de droit.

#### Coût de l'acte

(Décret 96-1080 du 12/12/1996)

TOTAL TTC	## # O O O 4 A
Débours Art. R.444-12	0,00€
Taxe fiscale Art. 302 bis Y	0,00€
TVA à 8,5%	35,10 €
Sous total HT	412,91 €
Déplacement (Art A444-48)	10,74 €
Vacation (Art A444-18)	101,93€
Emolument (Art A444-10)	300,24 €



Anne-Valérie EBRAN Commissaire de Justice



Référence : 2300928 Page 65/134