

ORIGINAL

Maître Jean Luc SOLER

Maître Anne-Valérie EBRAN

11 Centre Commercial
Bât G BP 10
97440 SAINT ANDRE



Tél : 02 62 46 90 65
Fax : 02 62 58 04 66

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



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 :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



SOMMAIRE

LOCALISATION 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	56
DIAGNOSTICS	64



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 fait 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.

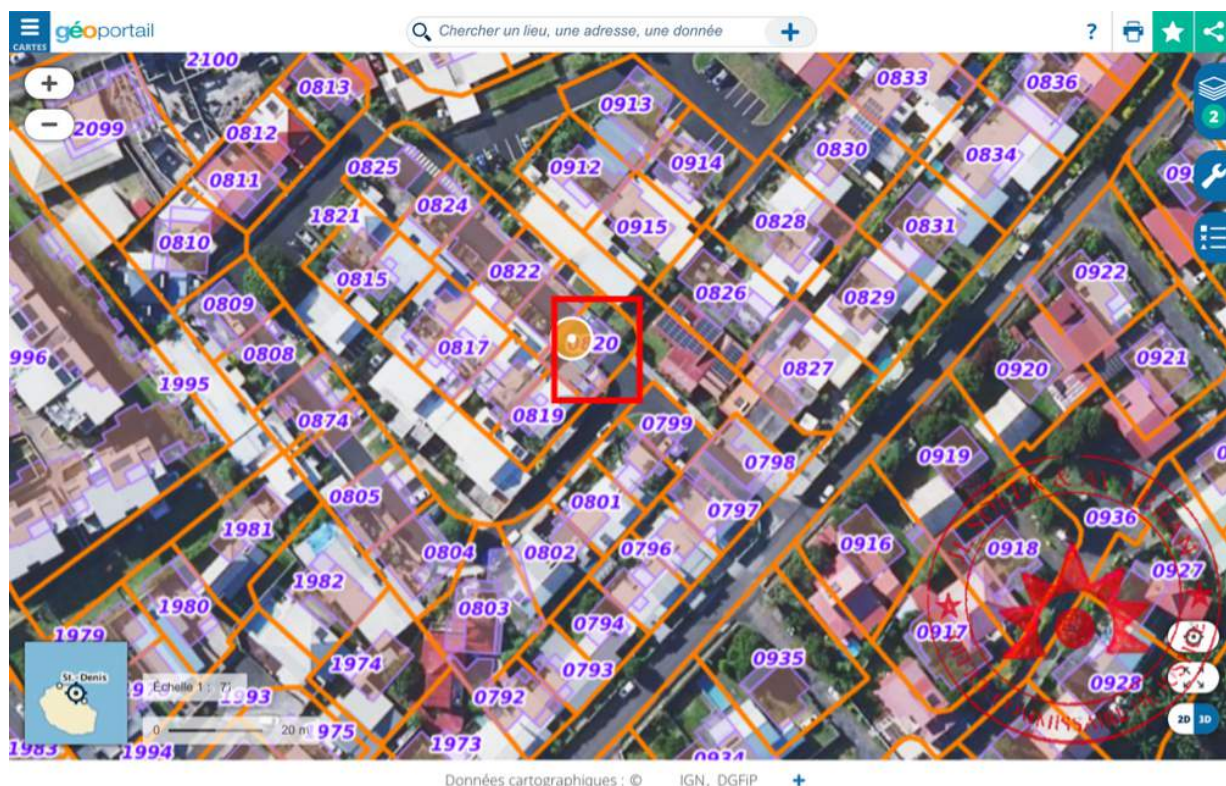


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)



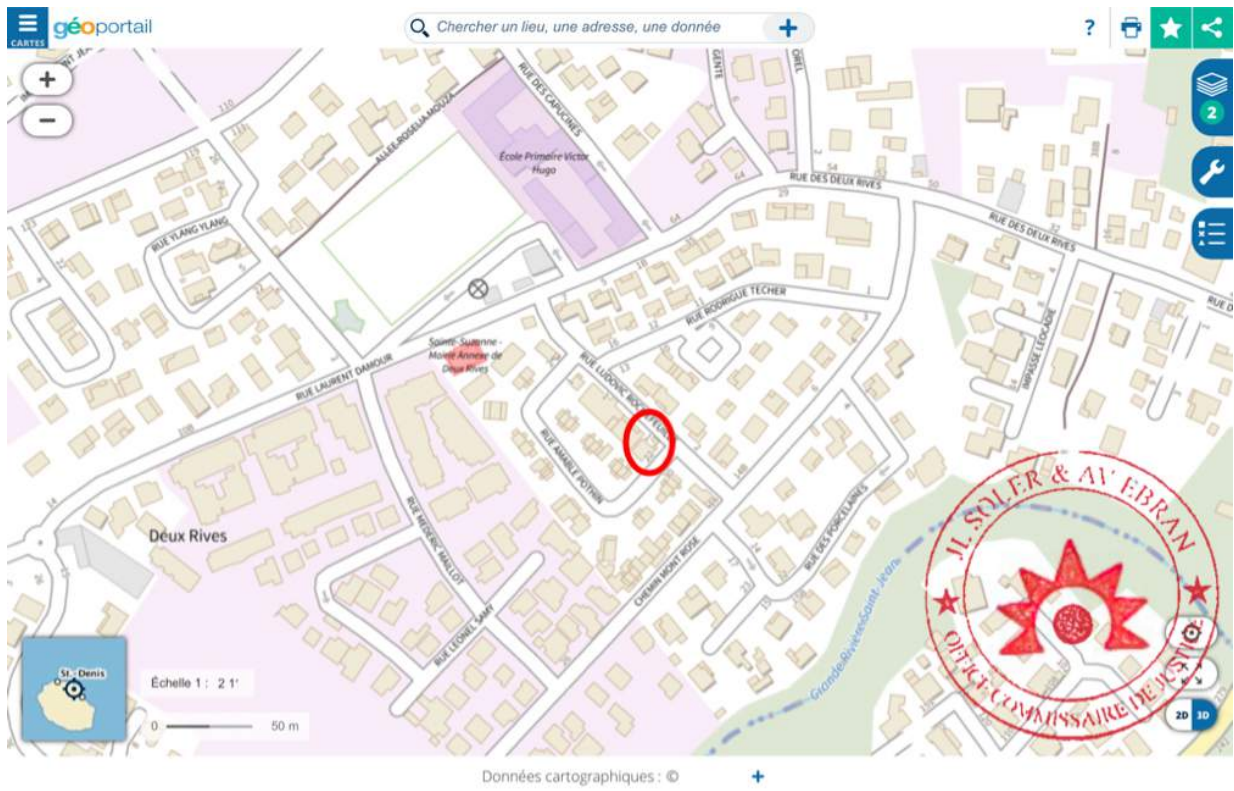


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)



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



PHOTOS DE LA RUE





SUPERFICIE DU BIEN

Voir pages 26 et 27 de l'annexe



CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le bien immobilier est bâti et occupé par [REDACTED] depuis trois ans
suivant contrat de location sous seing privé pour un loyer mensuel de 800 euros



OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

Le bien immobilier correspond à une parcelle cadastrée **BH 820** de 280 m² sur laquelle est édifée 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



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.

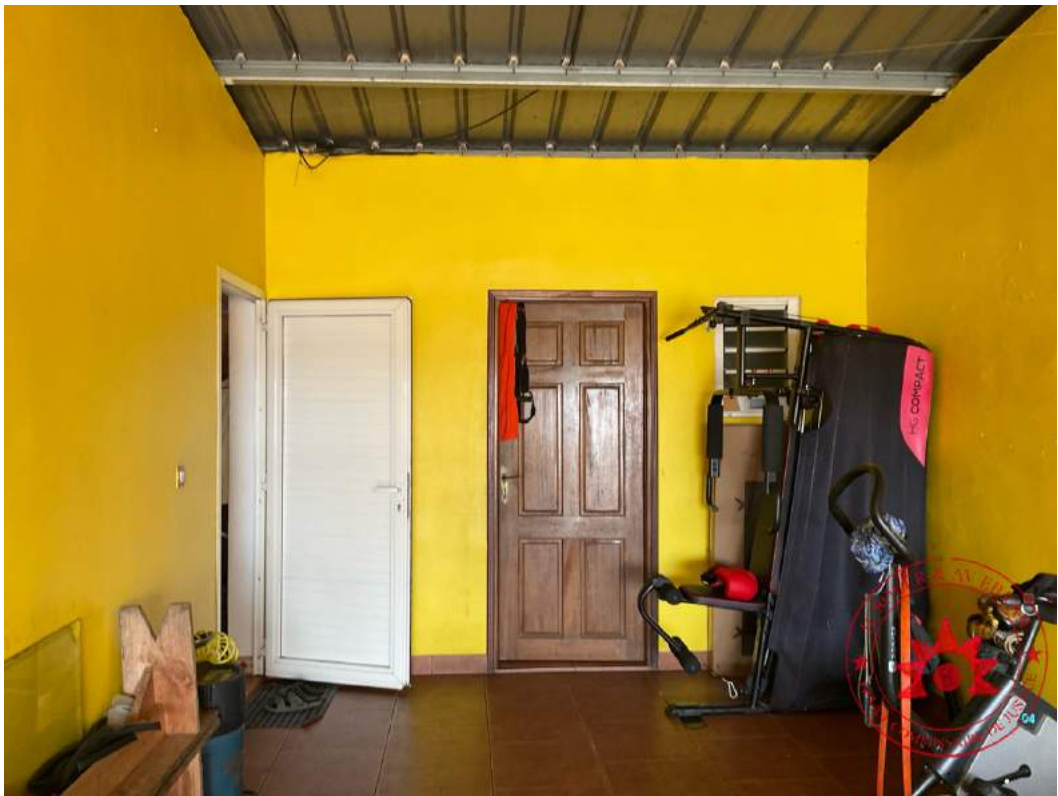
Le **plafond** n'est pas muni de faux plafond.

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









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.







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



















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.

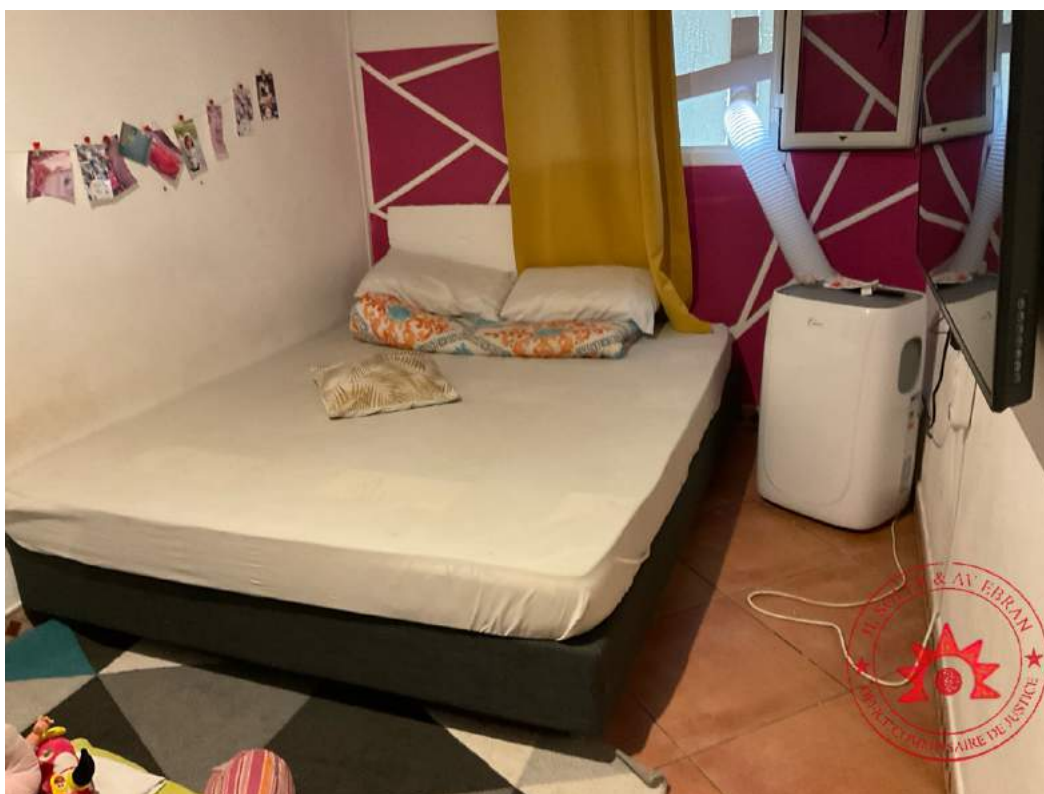
Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal.

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









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, une cuvette en état d'usage normal, un mécanisme de chasse d'eau en état d'usage normal)





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

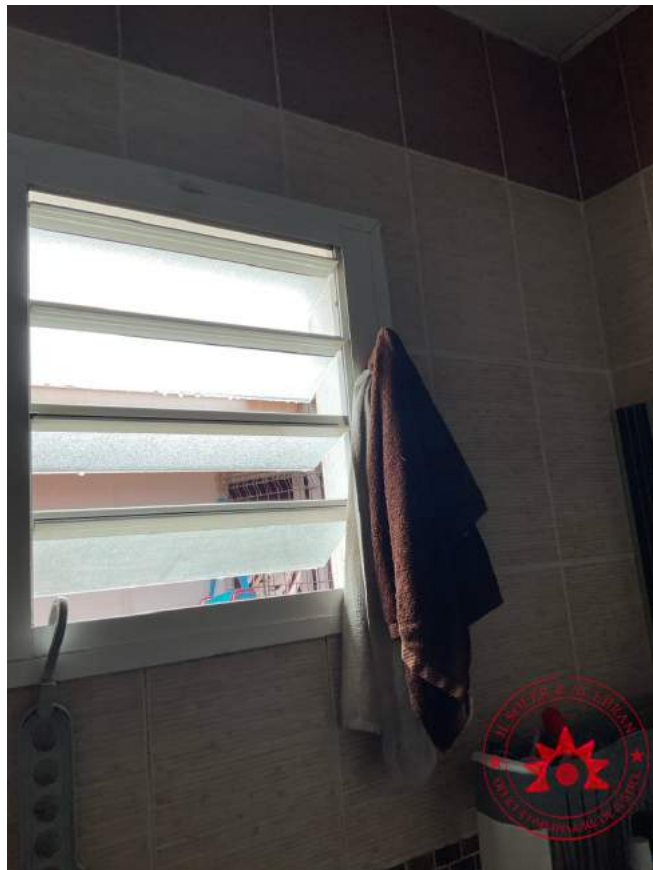












SALON RDC

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.







CAGE D'ESCALIER ET MEZZANINE

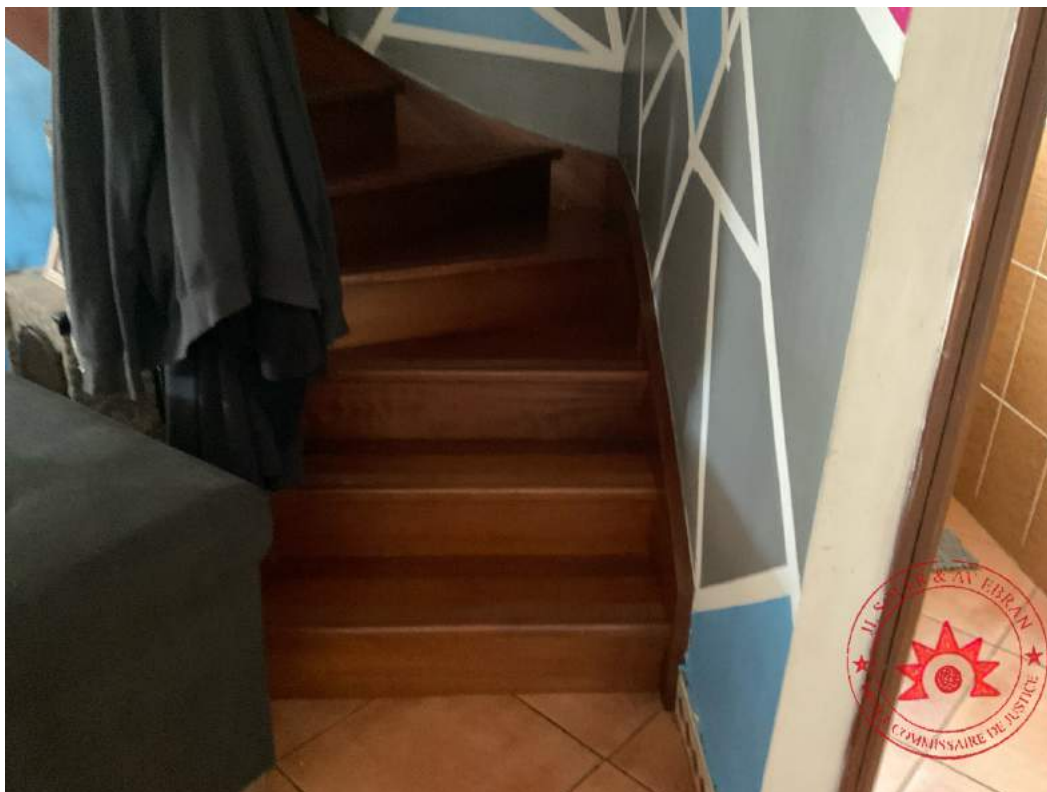
Un escalier en bois mène à l'étage.

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.









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.







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.







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.







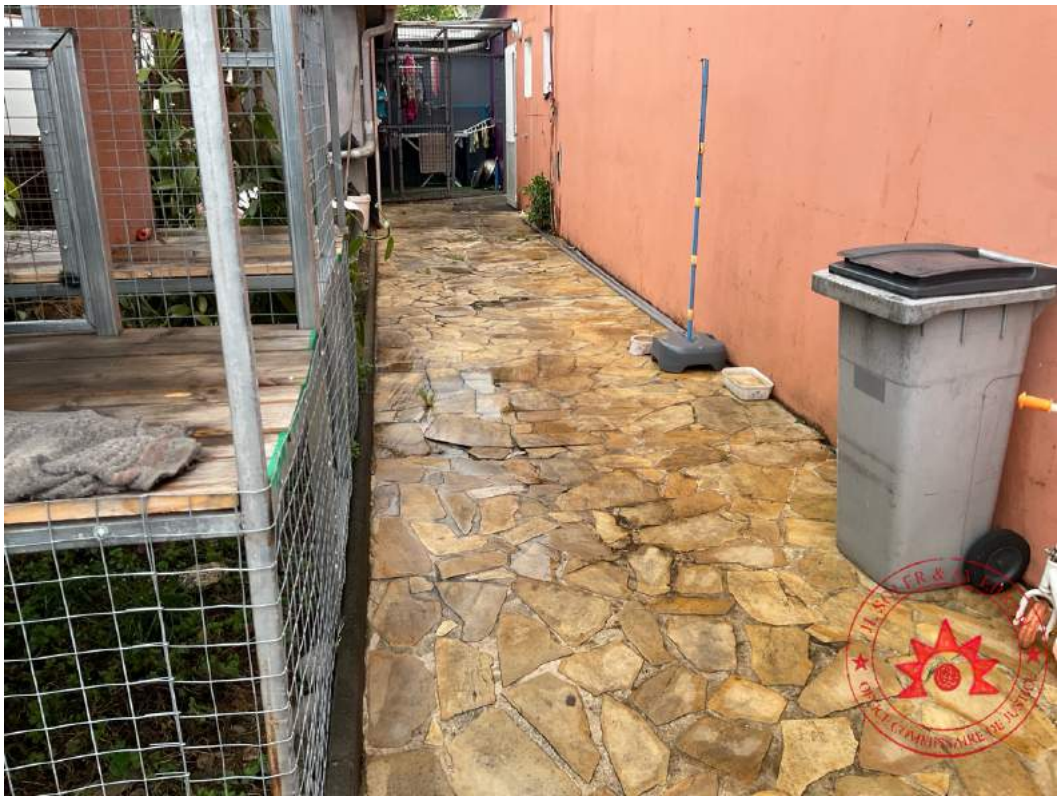


EXTÉRIEUR

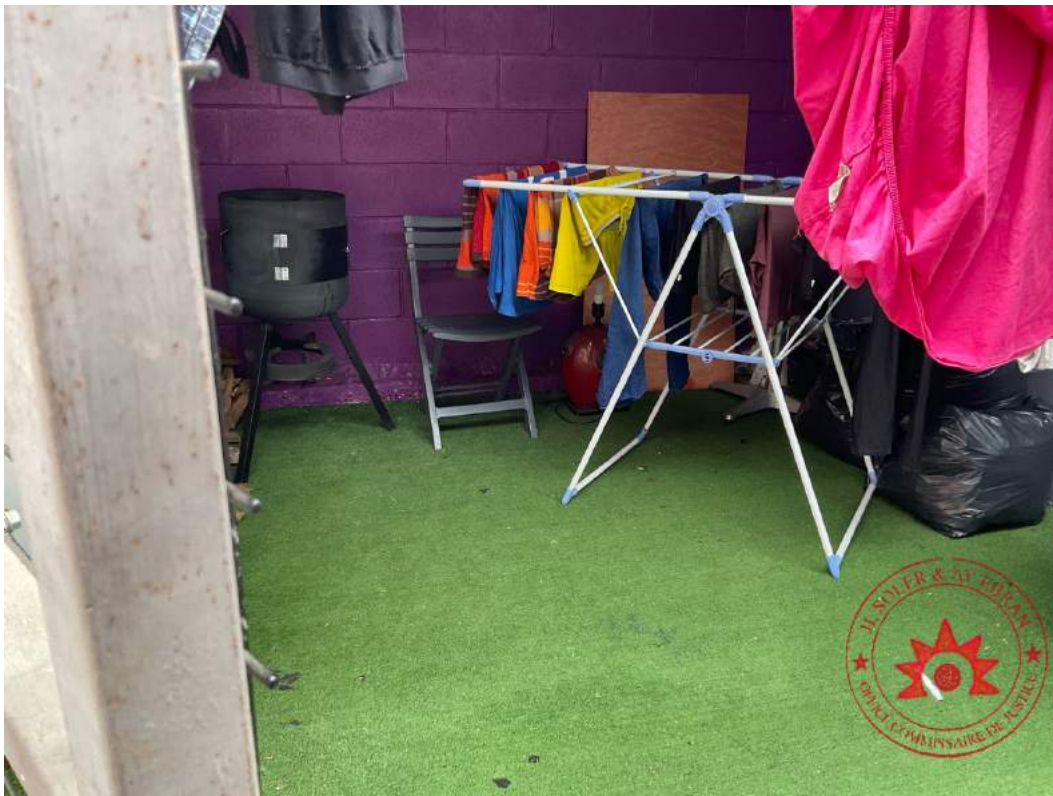
















DIAGNOSTICS

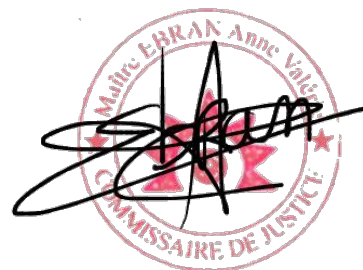
Les diagnostics ont été réalisés par Madame FLEURET Maëlys, société LD2i dont le rapport a été annexé au présent constat.

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)

Emolument (Art A444-10)	300,24 €
Vacation (Art A444-18)	101,93 €
Déplacement (Art A444-48)	10,74 €
Sous total HT	412,91 €
TVA à 8,5%	35,10 €
Taxe fiscale Art. 302 bis Y	0,00 €
Débours Art. R.444-12	0,00 €
TOTAL TTC	448,01 €



Anne-Valérie EBRAN
Commissaire de Justice

