



**SCP Jacques BOYER Anne FOURCADE
Paola POUJADE-CLERMIN Camille LIZON**

Dominique PASSANI

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES

567 rue Félix Trombe - Tecnosud

66002 PERPIGNAN CEDEX

TEL : 04.68.34.58.54

FAX : 04.68.34.74.10

Email : sbfpl @huissier-justice.fr

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE QUATRE NOVEMBRE de 10h30 à 12h40

Référence Etude : 103224 AF

A LA REQUETE DE :

La SA BNP PARIBAS - siège, Société anonyme, dont le siège social est 16 boulevard des Italiens 75009 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, SIREN n° 662 042 449, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié es qualité audit siège social.

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de Maître Pierre CASSAN Avocat associé de la SCP CASSAN COURTY, Avocats à PERPIGNAN, y domicilié 16 rue Maréchal Foch 66000 PERPIGNAN, qu'il constitue pour les siens sur le présent et ses suites.

Avocat postulant près le Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN.

ET

Ayant pour avocat plaissant Maître Vincent RIEU, Avocat associé de la SCP DORIA AVOCATS, Avocats à la Cour d'Appel de MONTPELLIER, y domiciliés 23 Bis rue Maguelone 34000 MONTPELLIER, qu'elle constitue pour les siens sur le présent et ses suites.

**Je, Anne FOURCADE soussignée, membre de la SCP
Jacques BOYER Anne FOURCADE
Paola POUJADE-CLERMIN Camille LIZON Dominique
PASSANI
Commissaires de Justice associés
à la résidence de Perpignan (66000), y demeurant 567, rue Félix
TROMBE – TECNOSUD**

Agissant en vertu de la copie exécutoire de :

- Un acte reçu par Maître Stéphane REMIGNARD, Notaire associé à PERPIGNAN, en date du 26 mars 2010, contenant prêt au profit de pour un montant principal de 365.168,00 euros, outre les intérêts au taux conventionnel de 3,90 % et les accessoires ;
- Et conformément aux dispositions de l'article L322-2 et des articles R322-1 à R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

CERTIFIE m'être transportée ce jour, sur le territoire de la commune de BANYULS-DELS-ASPRES (Pyrénées-Orientales), 3-5 rue des Pins, lieudit « rue de la Tramontane » aux fins de procéder à la description de l'immeuble qui y est situé et qui appartient à :

AVOVENTES

DESIGNATION DU BIEN SAISI.

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés

COMMUNE DE BANYULS-DELS-ASPRES (Pyrénées-Orientales)

3-5 rue des Pins

Lieudit « rue de la Tramontane »

Une bâtisse cadastrée Section AC Numéro 357 pour 2 a 11 ca, AC n° 363 pour 70 ca, AC n° 370 pour 1 a 52 ca et AC n° 371 pour 2 a 97 ca (provenant de la division de AC n° 335), AC n° 372 pour 1 a 52 ca, AC n° 373 pour 40 ca et AC n° 374 pour 1 a 03 ca (provenant de la division de AC n° 360 elle-même provenant de la division de AC n° 337).

DESCRIPTION :

Parcelles cadastrées section AC n°373, 371, 374 et 363

Il s'agit de parcelles de terre qui jouxtent et entourent la bâtisse implantée sur les parcelles cadastrées section AC n°357, 372 et 370 qui sera décrite ci-après.

Ces parcelles sont couvertes de terre et d'herbes en friches et par endroits de gravillons.

Parcelles cadastrées section AC n°357, 372 et 370

Sur ces trois parcelles est édifié une bâtisse anciennement à usage de cave dont la structure extérieure est en cayrous et pierres. Depuis la parcelle cadastrée section AC n°370 on accède par une grande ouverture dépourvue de portes à la **pièce principale** :

Sol : béton par endroits et à d'autres endroits terre battue.

Murs : blocs de parpaing.

Plafond : hourdis.

Cette pièce est percée, côté rue de la Tramontane de cinq ouvertures en ogive.

Sur le côté droit du bâtiment sont en place plusieurs pièces dont une dessert un dégagement n°2.

Sur le côté gauche de l'entrée on accède directement dans un **premier dégagement** :

Sol : béton par endroits et à d'autres endroits terre battue.

Murs : pierres anciennes couvertes de ciment.

Plafond : hourdis.

Une ouverture en ogive équipée de barreaux en fer forgé.

Au fond de la pièce principale une grande ouverture ouvre sur la **pièce n°1** :

Sol : béton par endroits et à d'autres endroits terre battue.

Murs : blocs de parpaing et pierres anciennes couvertes par endroit de ciment.

Plafond : hourdis.

Depuis la pièce 1, une ouverture dépourvue de porte ouvre sur un dégagement qui dessert l'escalier en béton qui permet d'accéder au premier étage.

Après la pièce n°1, une ouverture dépourvue de porte ouvre sur la **pièce n° 2** :

Sol : béton par endroits et à d'autres endroits terre battue.

Murs : blocs de parpaing et pierres anciennes couvertes par endroit de ciment.

Plafond : hourdis.

En partie centrale, au niveau de l'ouverture est en place un poteau.

En suivant après la pièce n°2, une ouverture dépourvue de porte ouvre sur la **pièce n° 4** :

Sol : béton par endroits et à d'autres endroits terre battue.

Murs : blocs de parpaing et pierres anciennes.

Plafond : hourdis.

Depuis la pièce n°4 par une ouverture dépourvue de porte, on accède dans la **pièce 3**, qui est à ce jour inaccessible son accès étant totalement encombrés de divers biens.

En suivant après la pièce n°4 une porte en bois ouvre sur la **pièce n°5** :

Sol : dalles béton.

Murs : béton banché, blocs de parpaing et pierres enchâssées dans du ciment.

Dans cette pièce devait être installé un escalier afin d'accéder au 1^{er} étage

Depuis cette pièce n°5, une ouverture dépourvue de porte ouvre sur la **pièce n° 6** :

Sol : dalles béton.

Murs : béton banché, cayroux et pierres enchâssées dans du ciment.

Plafond : hourdis.

Depuis cette pièce n°6, une porte en bois de fortune ouvre sur la pièce principale et une autre porte en bois ouvre à proximité du dégagement.

Depuis la pièce 6, une porte en bois ouvre sur la pièce n°7 :

Sol : béton par endroits et à d'autres endroits terre battue.

Murs : blocs de parpaing et pierres anciennes.

Plafond : hourdis.

Depuis le dégagement situé à côté de la pièce n°1, un escalier en béton qui n'est pas achevé, permet d'accéder sur un **palier au premier étage** :

Sol : dalles béton.

Murs : béton banché par endroits, blocs de parpaing à d'autres endroits et cayroux à d'autres.

Depuis ce palier, une ouverture dépourvue de porte ouvre sur un **patio n°1 en cours d'aménagement** :

Sol : dalles béton.

Murs : béton banché, pierres enchâssées dans du ciment et matériaux tout venant.

Depuis ce patio par des planches en bois, on accède dans la **pièce n° 8** :

Sol : dalles béton.

Murs : blocs de parpaing et pierres d'origine couvertes de ciment.

Plafond : hourdis.

Trois petites ouvertures ouvrent côté rue de la Tramontane.

Cette pièce n'est à ce jour pas protégée du rez-de-chaussée, aucun garde-corps n'est pour le moment en place.

Depuis cette pièce n°8, par une ouverture dépourvue de porte, on accède dans la pièce n° 9 :

Sol : dalles béton.

Murs : blocs de parpaing, béton banché et mur d'origine en pierres et cayroux.

Plafonds : hourdis.

Depuis la pièce n°8, par une ouverture dépourvue de porte, on accède dans la pièce n° 10 :

Sol : dalles béton.

Murs : blocs de parpaing, béton banché et mur d'origine couvert de ciment.

Plafond : hourdis

Sept petites ouvertures ouvrent côté rue de la Tramontane.

Dans cette pièce est visible un bâti, [REDACTED] me précise qu'il était destiné à l'installation de l'ascenseur.

La pièce n°10 est ouverte sur la pièce n°5 du rez-de-chaussée, [REDACTED] me précise que devait être aménagé à ce niveau un escalier.

Enfin au fond de la pièce 10 est en place un vide qui donne sur la pièce n°7 du rez-de-chaussée. [REDACTED] m'indique qu'à ce niveau devait être aménagé un autre patio.

Depuis cette pièce n°10 on accède directement dans un patio n°2 en cours d'aménagement.

Sol : dalles béton.

Murs : béton banché, pierres enchâssées dans du ciment et matériaux tout venant fortement dégradés et cassés par endroits.

Depuis la pièce n°10 au premier étage, une échelle de chantier amovible permet d'accéder au 2^{ème} étage dans la pièce n°12 :

Sol : dalles béton.

Murs : béton banché, blocs de parpaing et mur d'origine en façade côté rue de la Tramontane couvert de matériaux tout venant.

Cette pièce est percée de quatre ouvertures à ce jour équipées de volets en bois vétustes.

Deux ouvertures ouvrent sur le futur patio.

D'autres ouvertures ouvrent sur les deux premiers patios.

Depuis la pièce n°12, une ouverture dépourvue de porte permet d'accéder dans la pièce n°11 :

Sol : dalles béton.

Murs : blocs de parpaing, un mur est en cayroux et pierres d'origine. Un autre mur est en

pierres d'origine couvert de béton.

Une grande ouverture équipée d'un seul volet en bois vétuste est en place.

Une porte-fenêtre à deux vantaux en aluminium se prolongeant en deux châssis fixes ouvre sur un volet à deux vantaux en bois vétuste.

Une autre porte-fenêtre à deux vantaux en aluminium se prolongeant en deux châssis fixes et deux portes-fenêtres à deux vantaux ainsi qu'une fenêtre à un vantail, l'ensemble en aluminium, ouvrent sur le patio situé à proximité des escaliers. Cet ensemble de porte-fenêtre est installé en angle au-dessus du patio n°1 du 1^{er} étage

Au plafond sont en place des entrevous en plastique qui constituent le plancher bas du troisième étage.

Par une échelle de chantier amovible depuis la pièce n°12 du deuxième étage, on accède au troisième étage, en cours d'aménagement, sur la **pièce n°13** :

Une partie du plancher n'a pas été édifiée.

La trémie de l'escalier est en place.

Sol : dalle béton.

Murs : blocs de parpaing percés de plusieurs ouvertures.

Plafond : charpente bois et plaques de contreplaqué non jointées.

Depuis cette pièce on accède sur une terrasse dont le sol est constitué d'une dalle béton.

Depuis la pièce n°11 du deuxième étage, par une échelle de chantier amovible, on accède à l'étage dans la **pièce n°14** :

Sol : dalles béton.

Murs : blocs de parpaing.

Plafond : charpente bois et placoplâtre non jointé.

Deux fenêtres à deux vantaux se prolongeant en deux châssis fixes ouvrent à l'extérieur.

Une porte-fenêtre à deux vantaux se prolongeant en deux châssis fixes ouvre sur le patio numéro 1.

Une porte-fenêtre à deux vantaux se prolongeant en deux châssis fixes ouvre sur une terrasse dont le sol est constitué d'une dalle béton.

Dans les lieux des travaux ont été débutées il y a plusieurs années et arrêtés, des matériaux se sont dégradés et d'importants travaux sont à prévoir.

ETAT D'OCCUPATION :

L'ensemble de ces parcelles sont actuellement vides de tout occupant.

Mes opérations de description ont été réalisées en présence de **AVOVENTES** et assistée de la SARL DIAG & ASSOCIES.

Un extrait de plan cadastral est joint au présent acte.

Lors de mes opérations, j'ai pris des photographies qui sont jointes au présent procès-verbal de description, ainsi que l'état de superficie et les croquis établis par le cabinet DIAT & ASSOCIES.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description fait pour servir et valoir ce que de droit au requérant.

DONT ACTE

Anne FOURCADE



Département :
PYRENEES ORIENTALES

Commune :
BANYULS DELS ASPRES

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 06/11/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

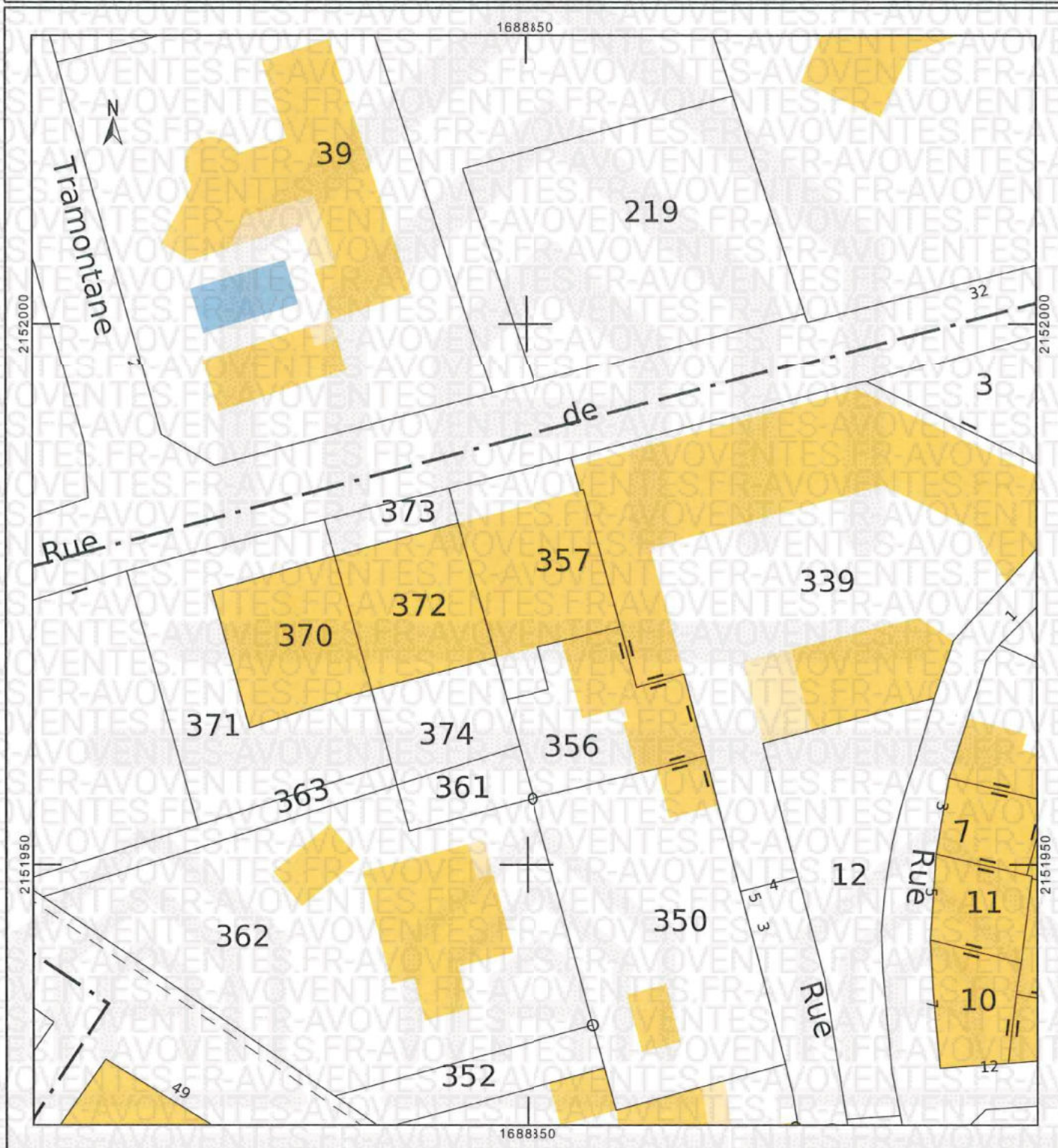
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC PERPIGNAN
24 avenue de la Côte Vermeille TSA
10009 66961
66961 PERPIGNAN Cedex
tél. 0468664132 -fax
ptgc.pyrenees-
orientales@dgfi.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



CERTIFICAT DE SUPERFICIE

A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment : **Bâtiment**
Nombre de Pièces :
Etage :
Numéro de lot :
Référence Cadastre : **AC - 370/371**

Adresse : **lieu dit : rue de la Tramontane 5 rue des Pins 66300 BANYULS-DELS-ASPRES**

AVOVENTES

Attestation établie par pour le Cabinet Diag et Associés

Total : 1081,11 m²
(Mille quatre-vingt-un mètres carrés onze)

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface	Surface inférieure à 1m80
Pièce principale	RDC	210,180 m ²	0,000 m ²
Dégagement n°1	RDC	16,620 m ²	0,000 m ²
Pièce n°1	RDC	22,750 m ²	0,000 m ²
Dégagement n°2	RDC	8,400 m ²	0,000 m ²
Pièce n°2	RDC	31,910 m ²	0,000 m ²
Pièce n°3	RDC	9,410 m ²	0,000 m ²
Pièce n°4	RDC	27,660 m ²	0,000 m ²
Pièce n°5	RDC	22,270 m ²	0,000 m ²
Pièce n°6	RDC	11,390 m ²	0,000 m ²
Pièce n°7	RDC	9,300 m ²	0,000 m ²
Palier	1er	8,140 m ²	0,000 m ²
Patio n°1	1er	0,000 m ²	22,730 m ²
Pièce n°8	1er	38,890 m ²	0,000 m ²
Pièce n°9	1er	13,970 m ²	0,000 m ²
Patio n°2	1er	0,000 m ²	56,290 m ²
Pièce n°10	1er	187,810 m ²	0,000 m ²
Pièce n°11	2ème	82,740 m ²	0,000 m ²
Pièce n°12	2ème	182,710 m ²	0,000 m ²
Pièce n°13	3ème	146,540 m ²	0,000 m ²
Pièce n°14	3ème	50,420 m ²	0,000 m ²
Total		1081,110 m²	79,020 m²

Annexes & Dépendances	Etage	Surface inférieure à 1m80
Terrasse n°1	3ème	16,380 m ²
Terrasse n°2	3ème	29,500 m ²
Total		45,880 m²

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par DIAG et Associés qu'à titre indicatif.

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

à PERPIGNAN, le 06/11/2024

AVOVENTES

AVOVENTES

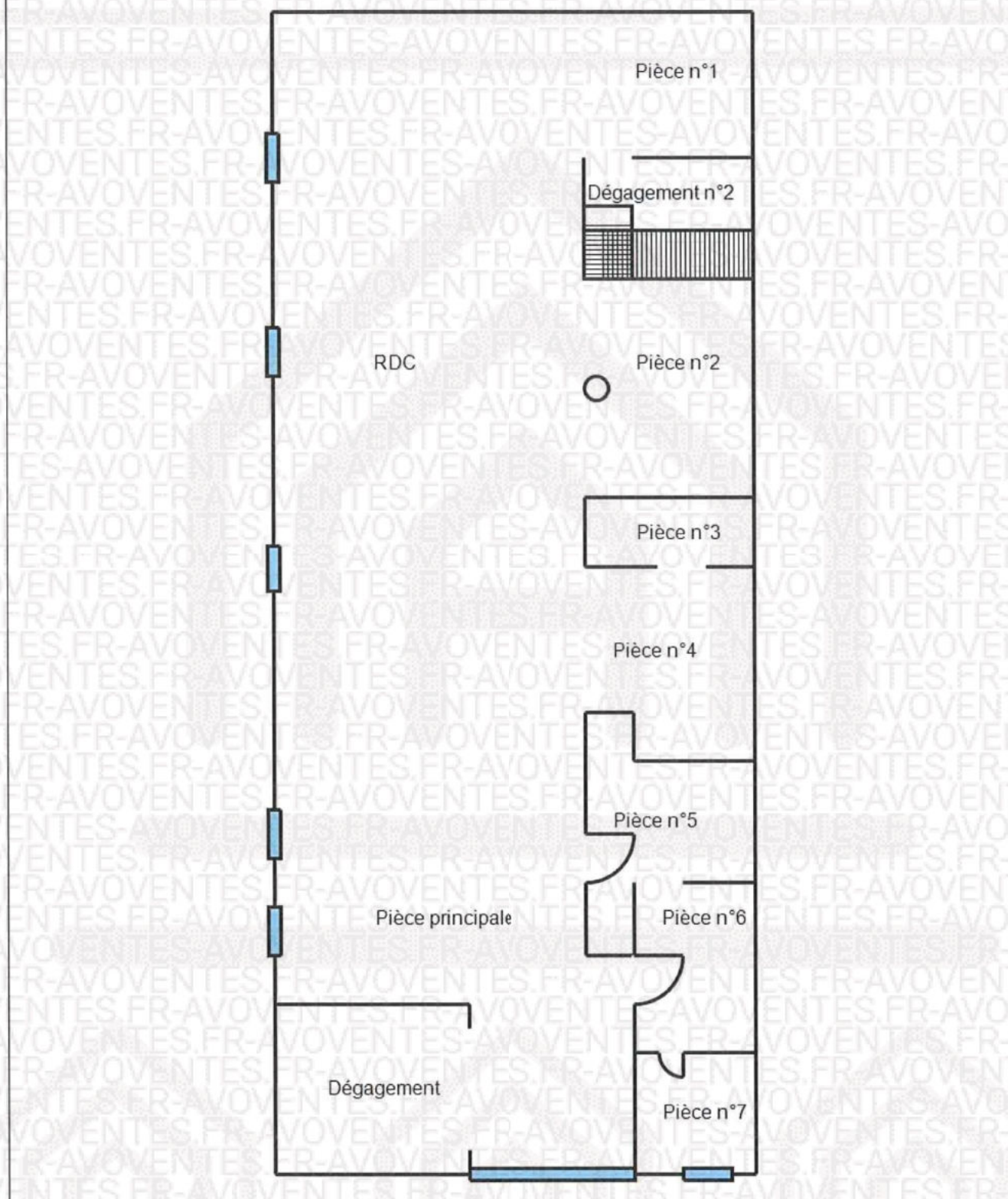
15986 04.11.24 C

2/6

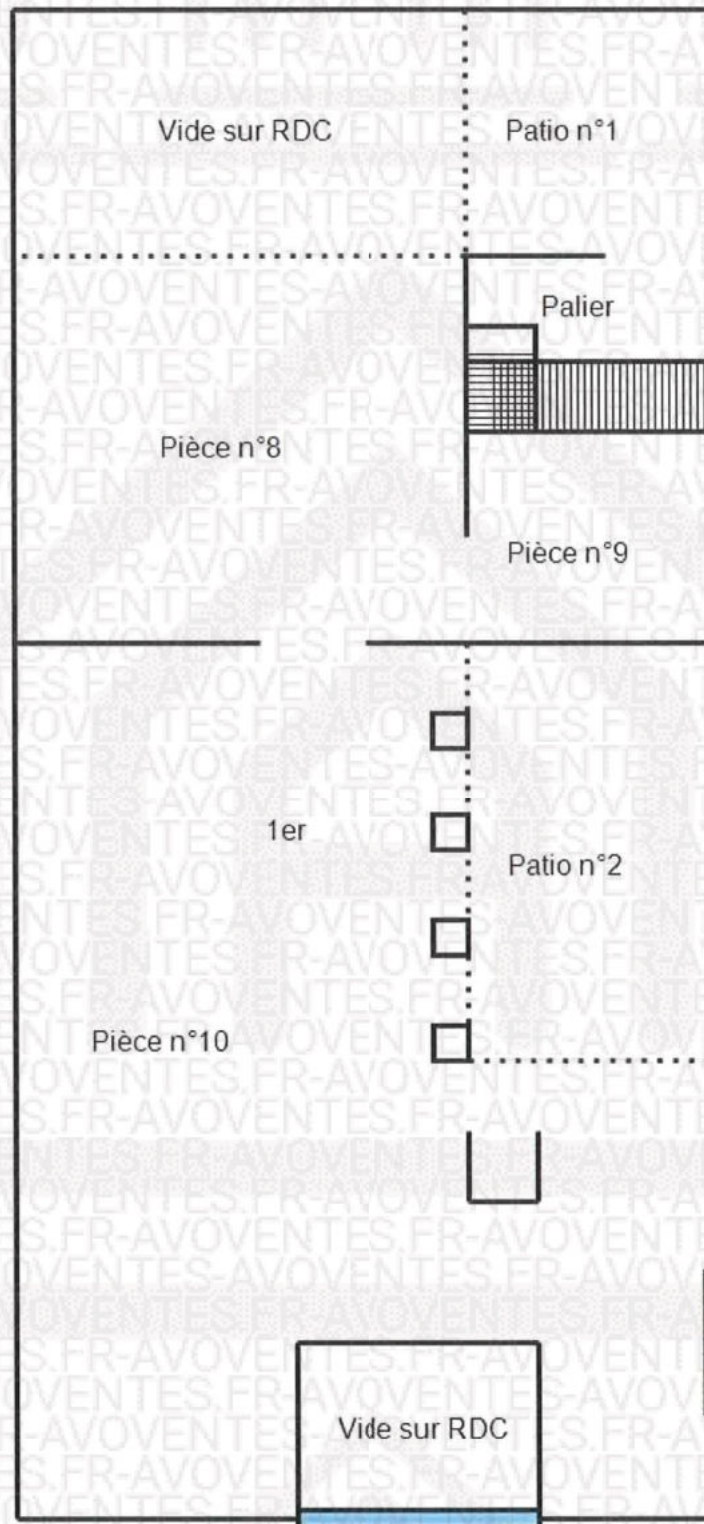
DIAG et Associés
Le NASSAU 1 rue Pountet de Bages 33000 PERPIGNAN
04.68.55.85.72 diag@diagetassociés.fr

DOCUMENTS ANNEXES

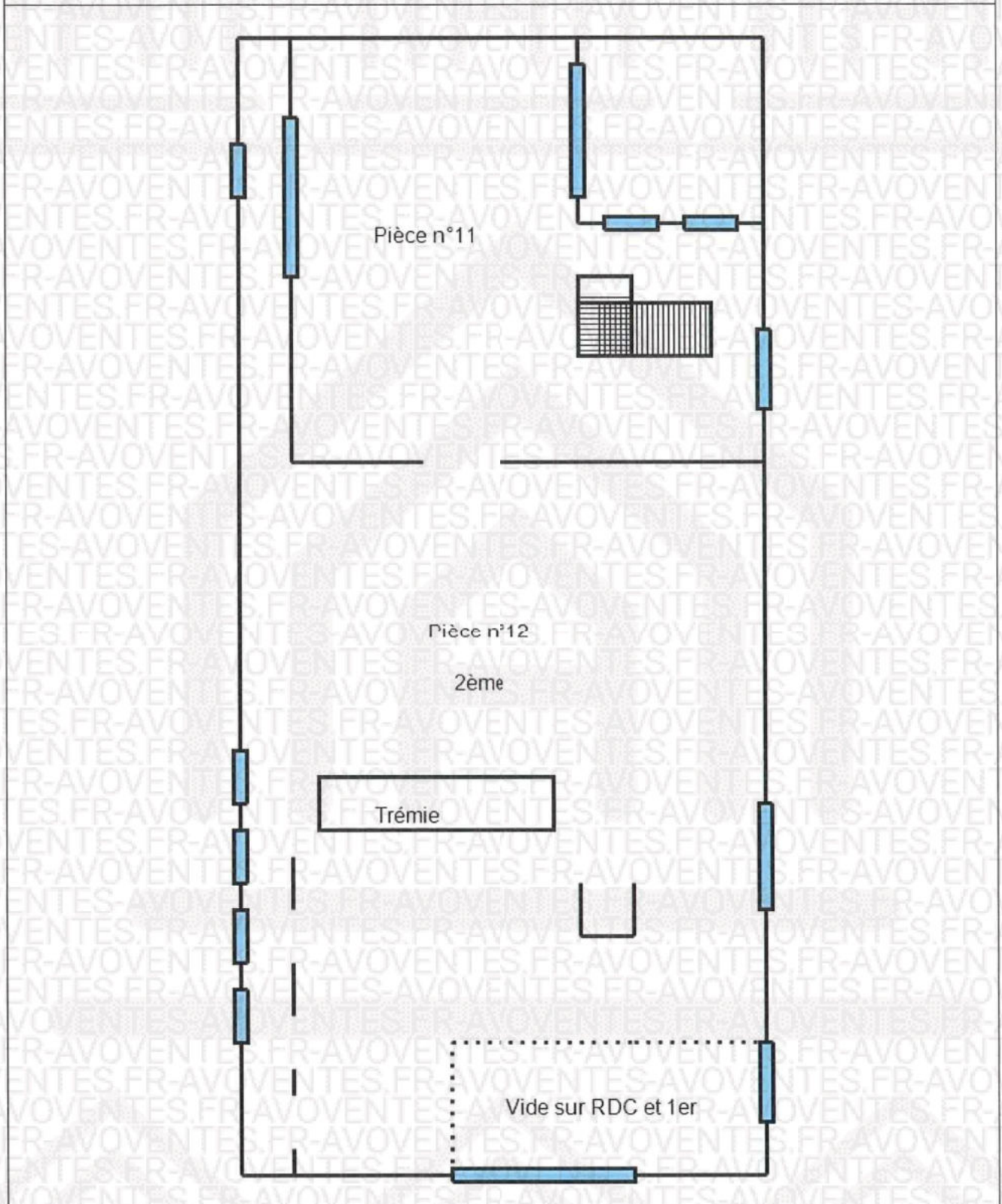
Croquis N°1



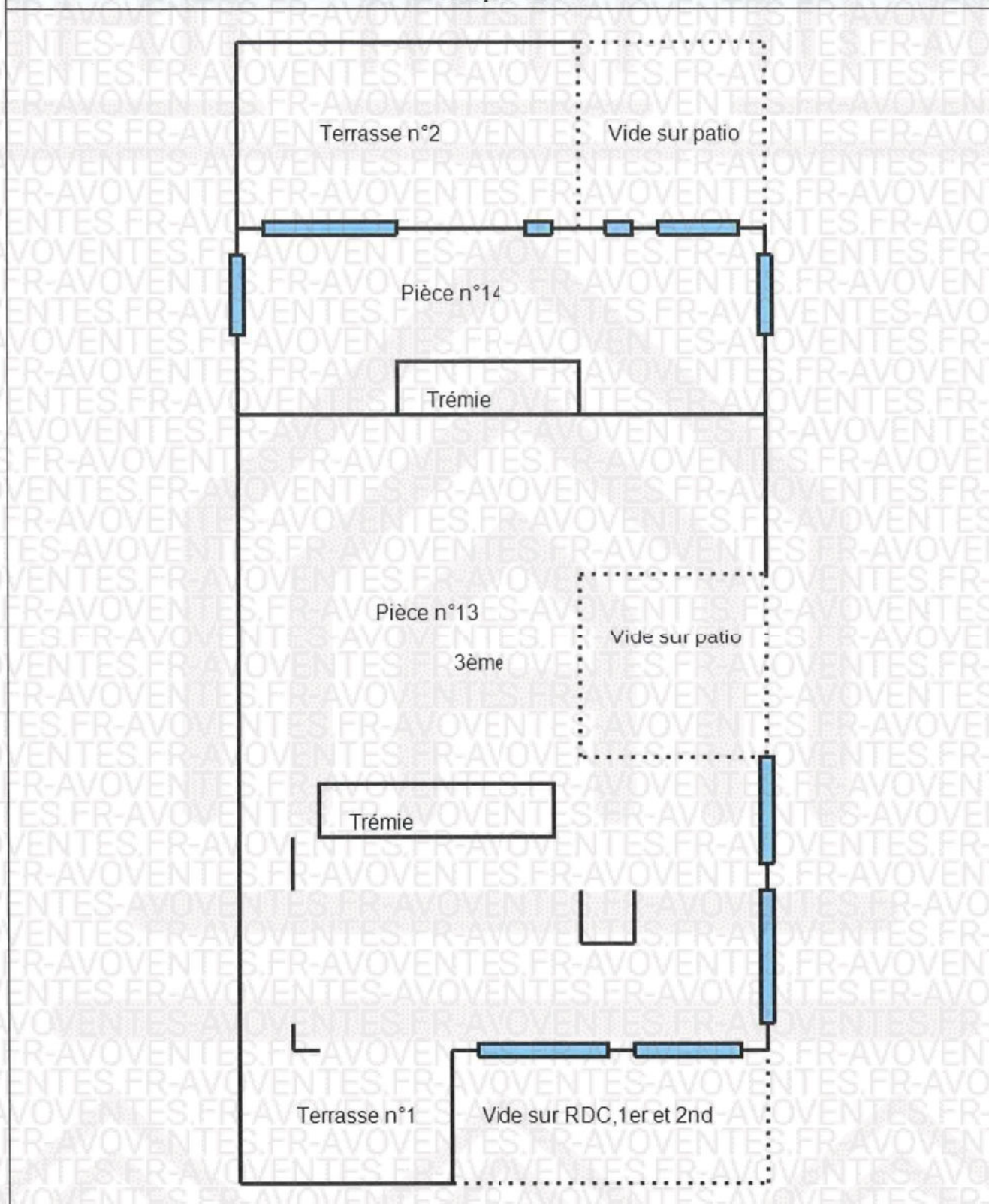
Croquis N°2



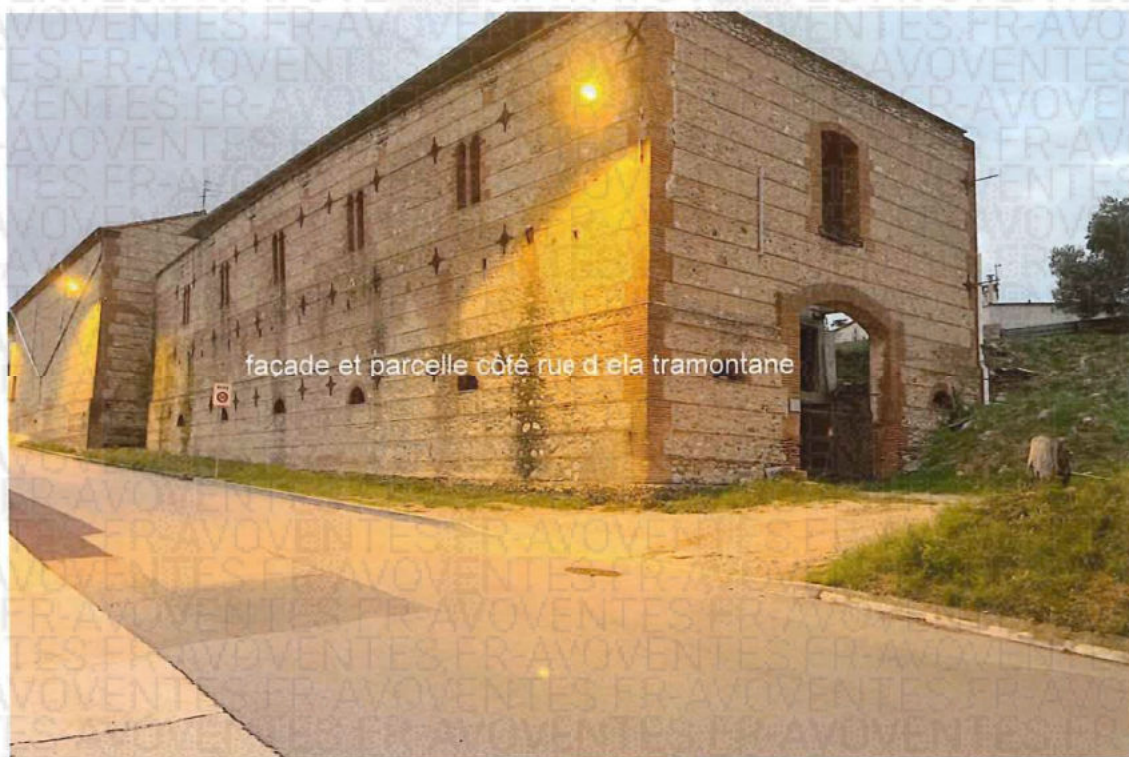
Croquis N°3

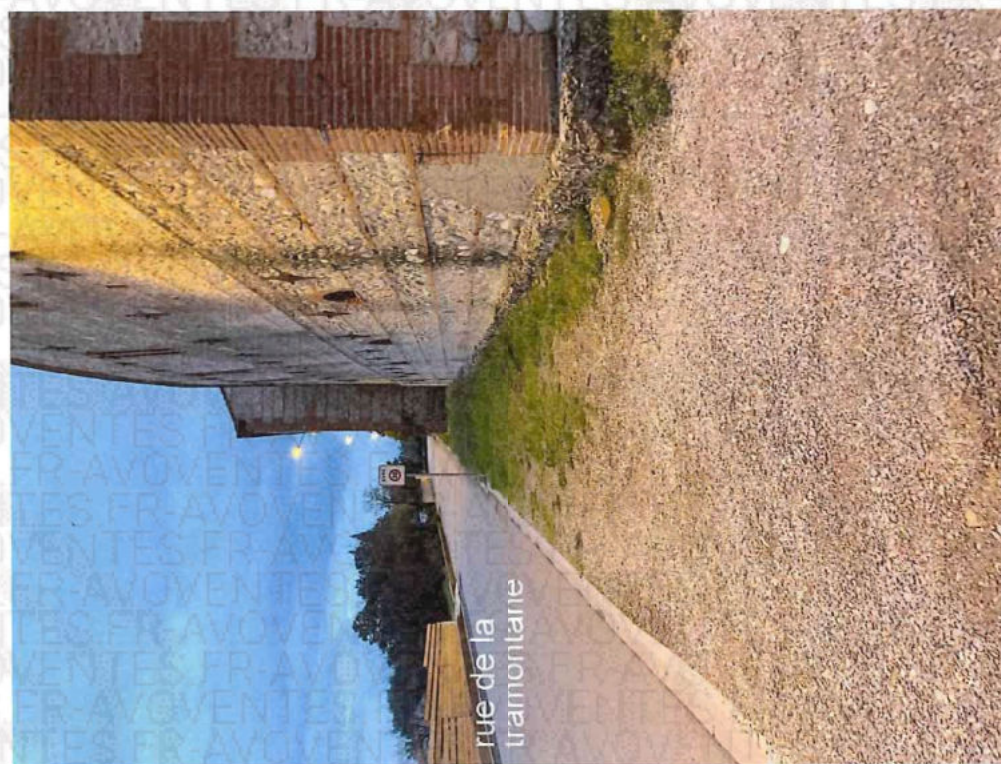
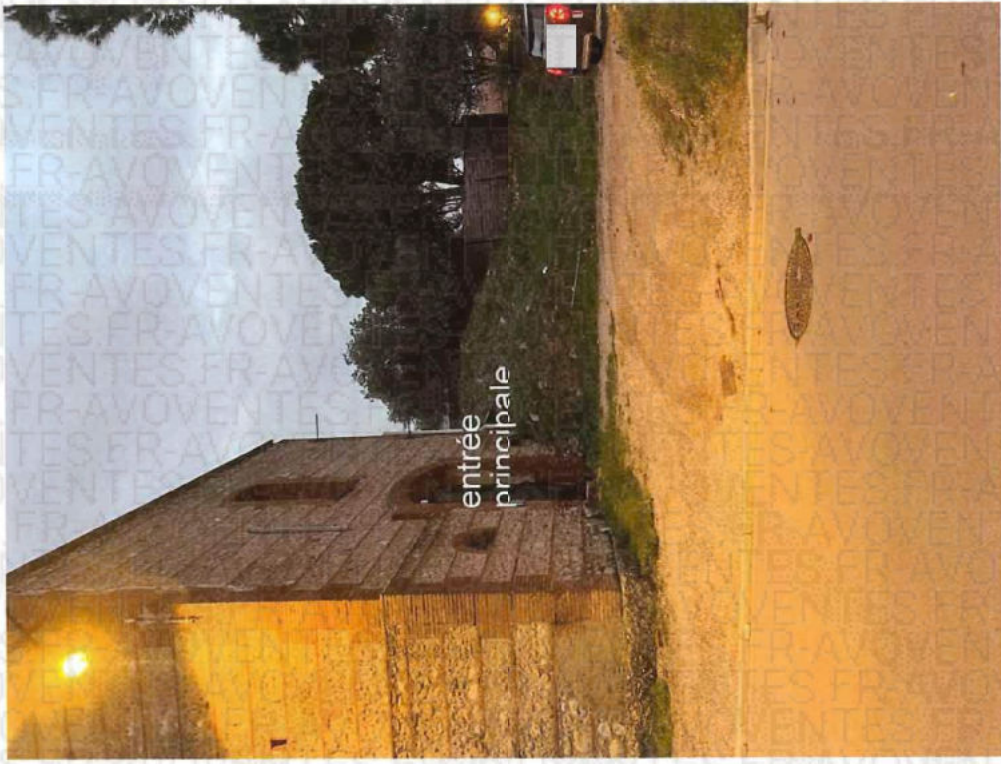


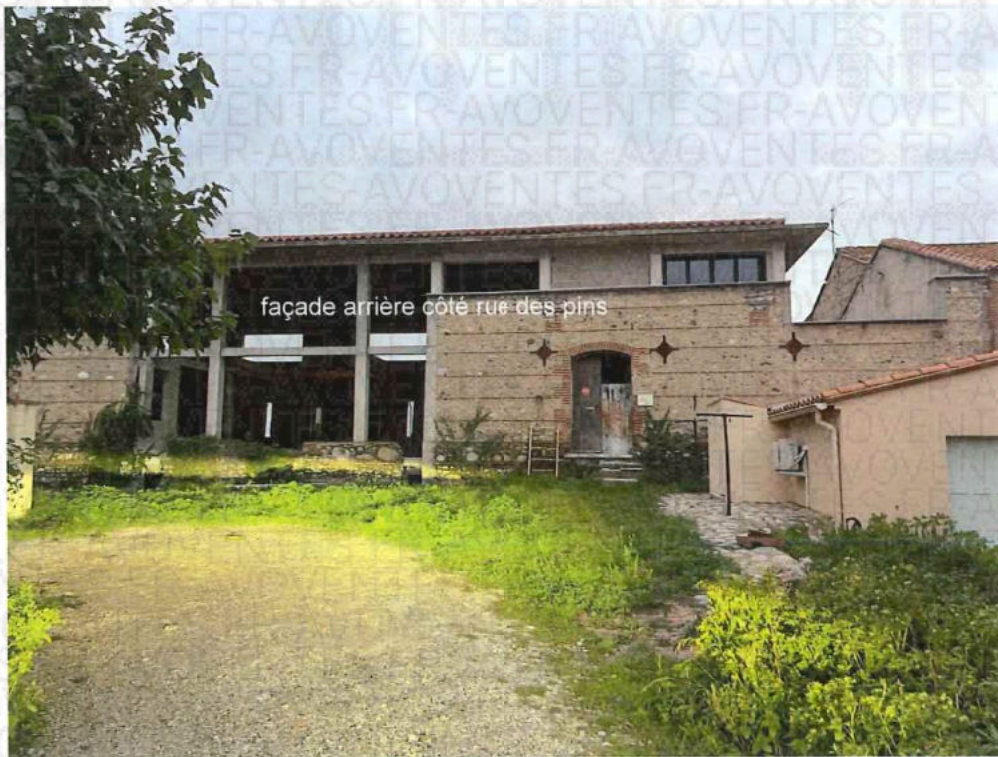
Croquis N°4



***Clichés photographiques des parcelles et de la
bâtisse***

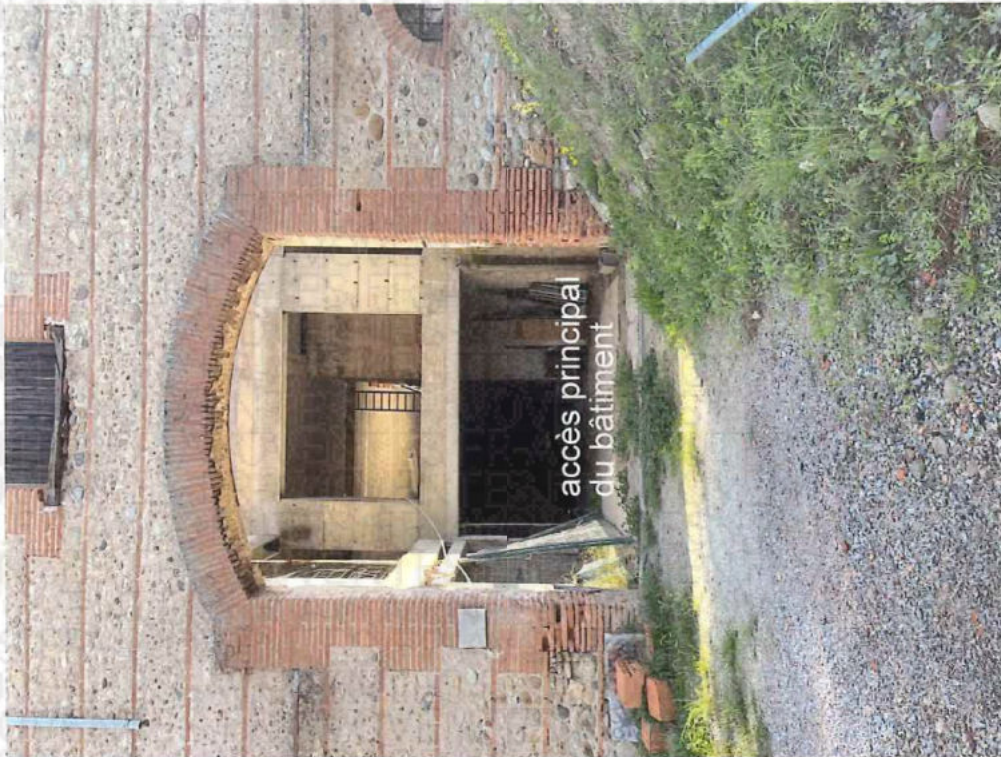


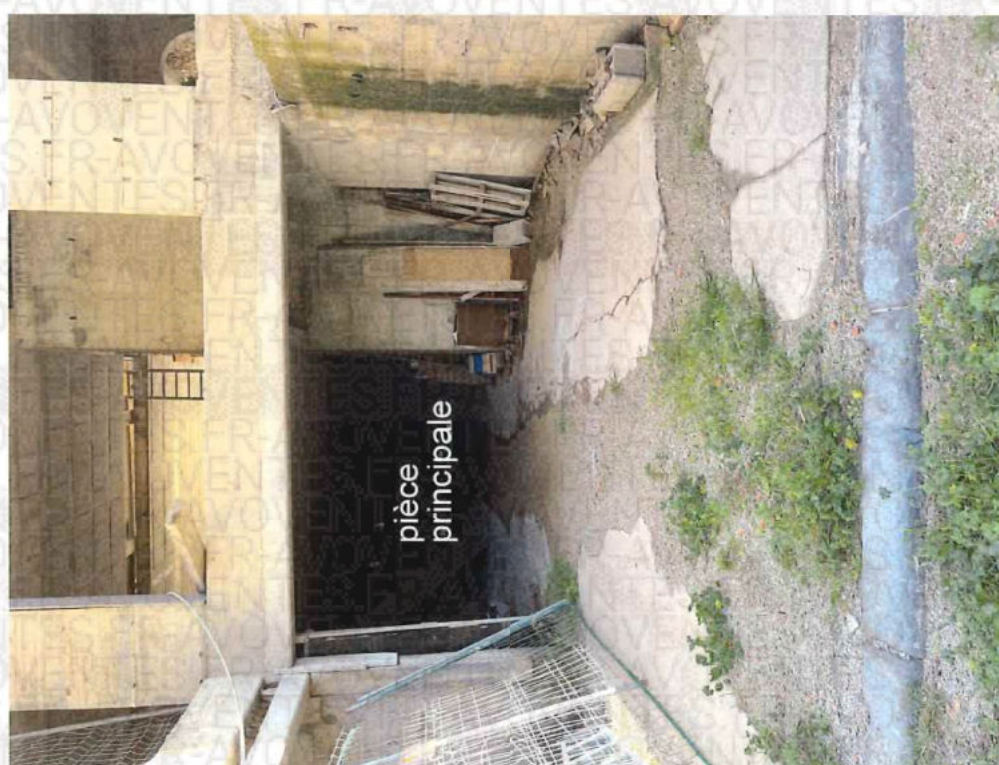
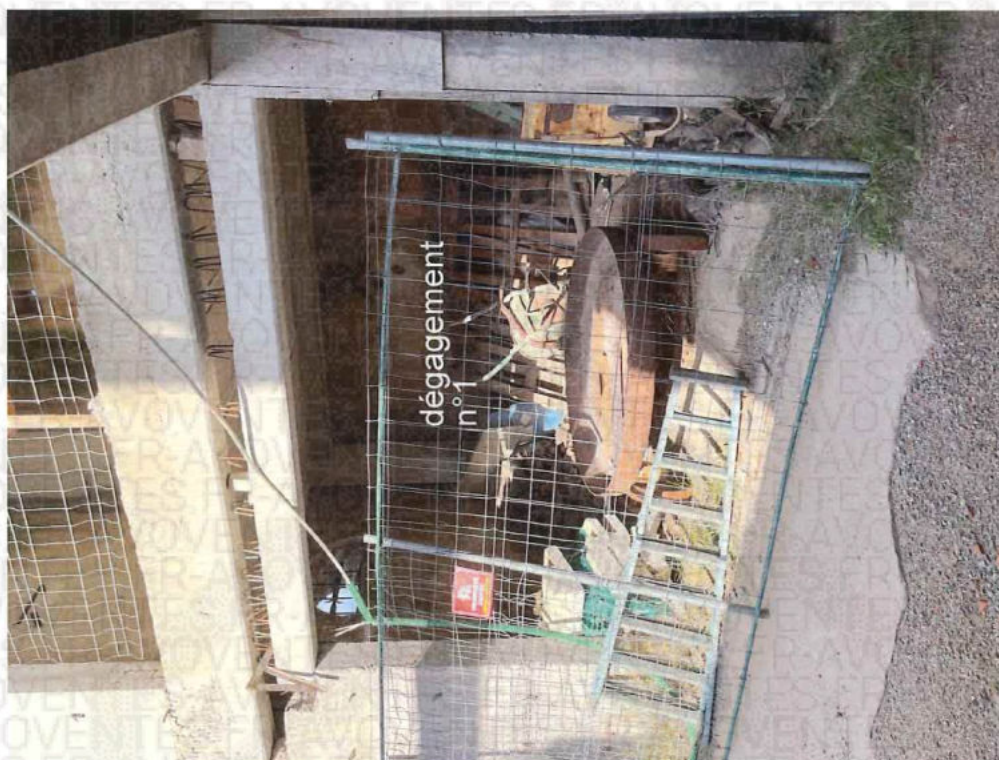


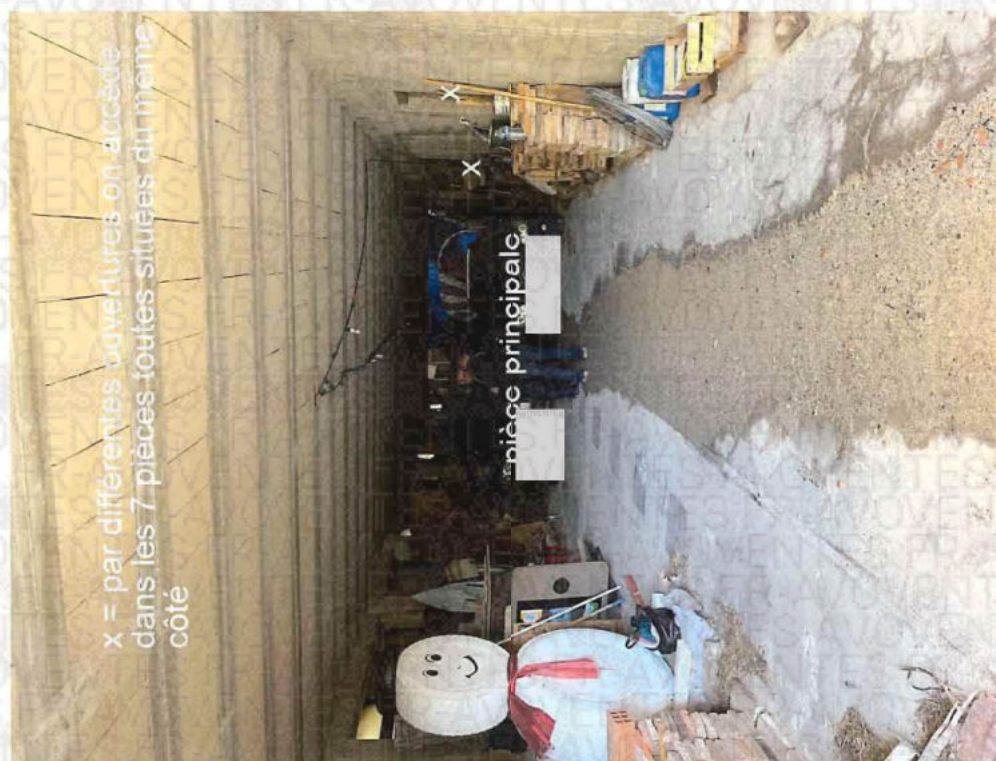
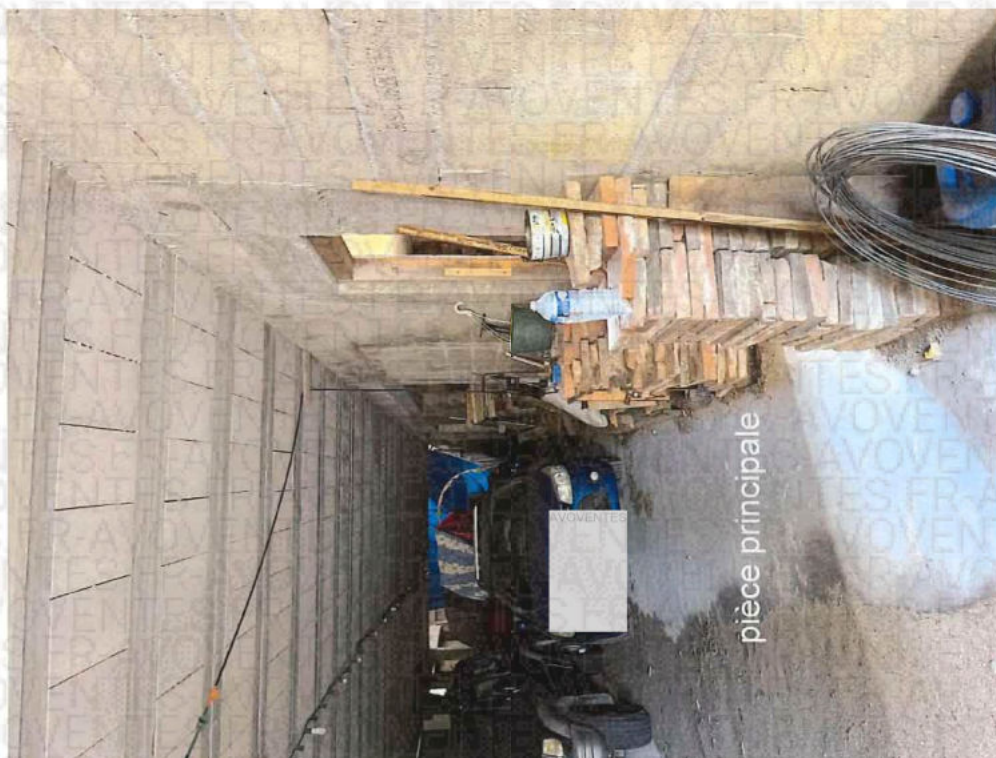


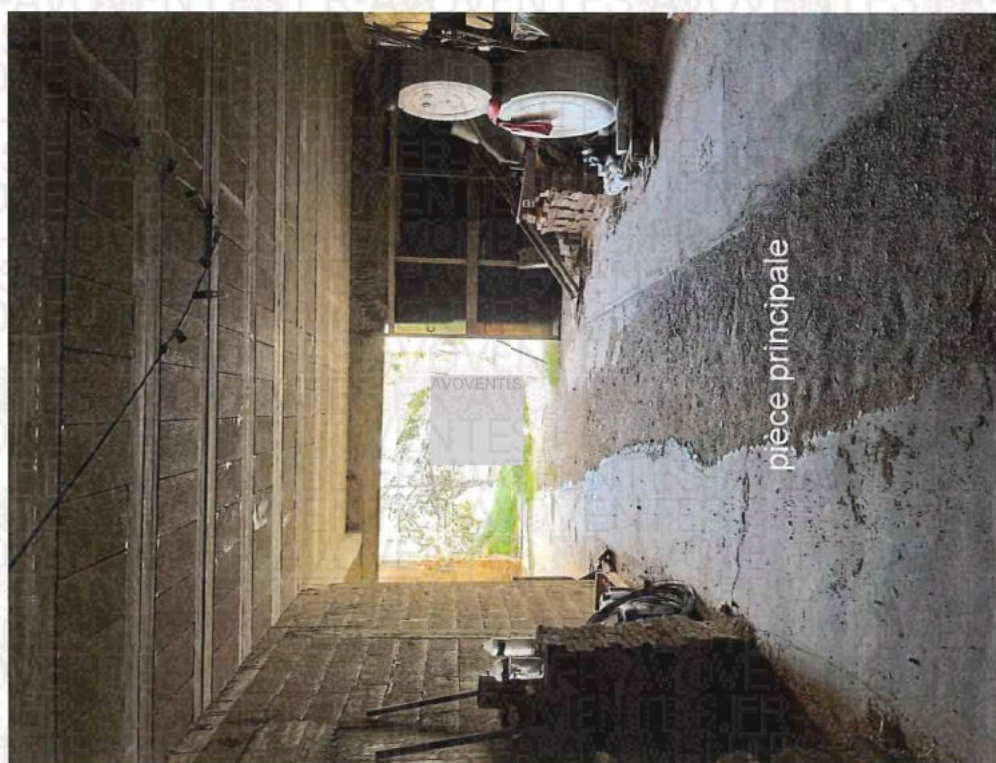
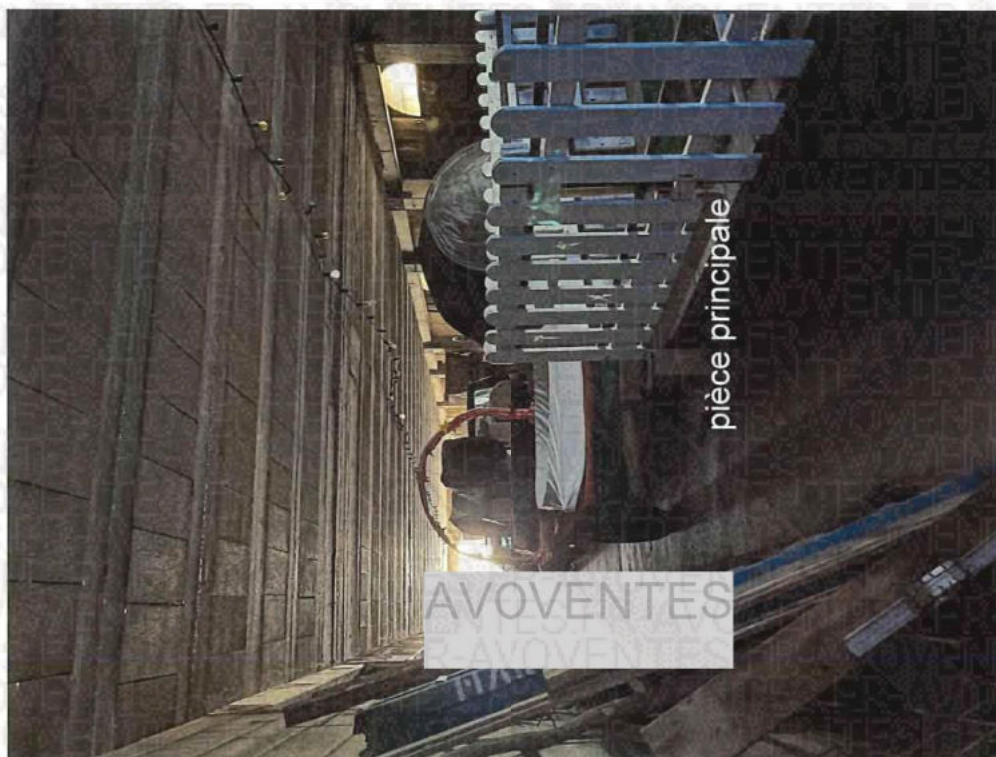


Clichés photographiques du rez-de-chaussée



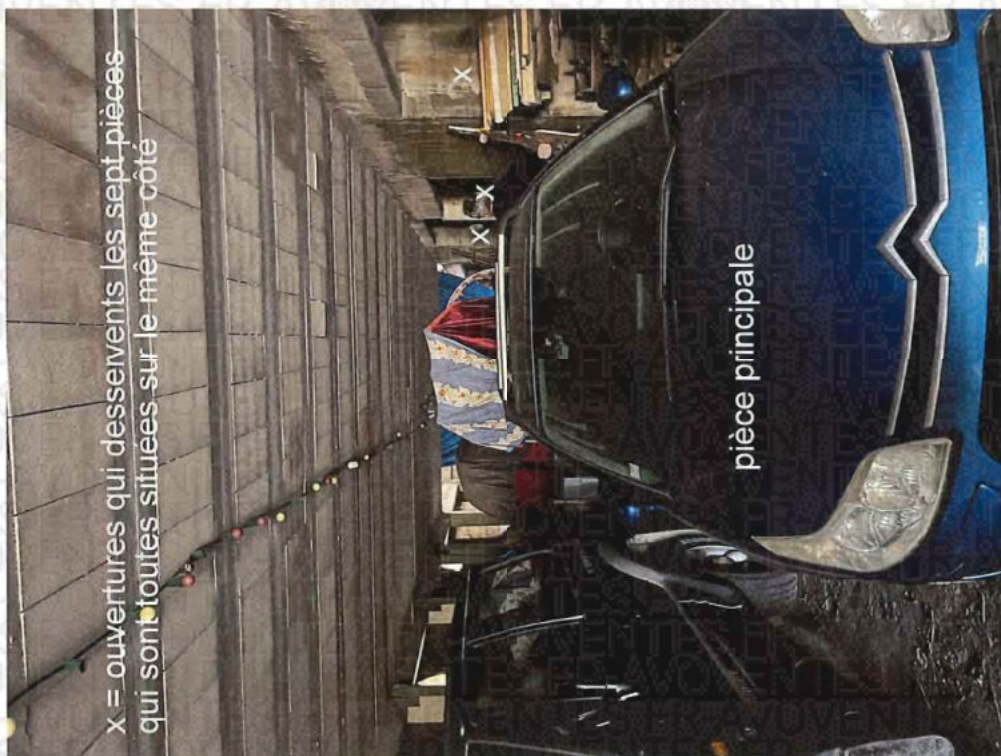






x = ouvertures qui desservent les sept pièces
qui sont toutes situées sur le même côté

pièce principale





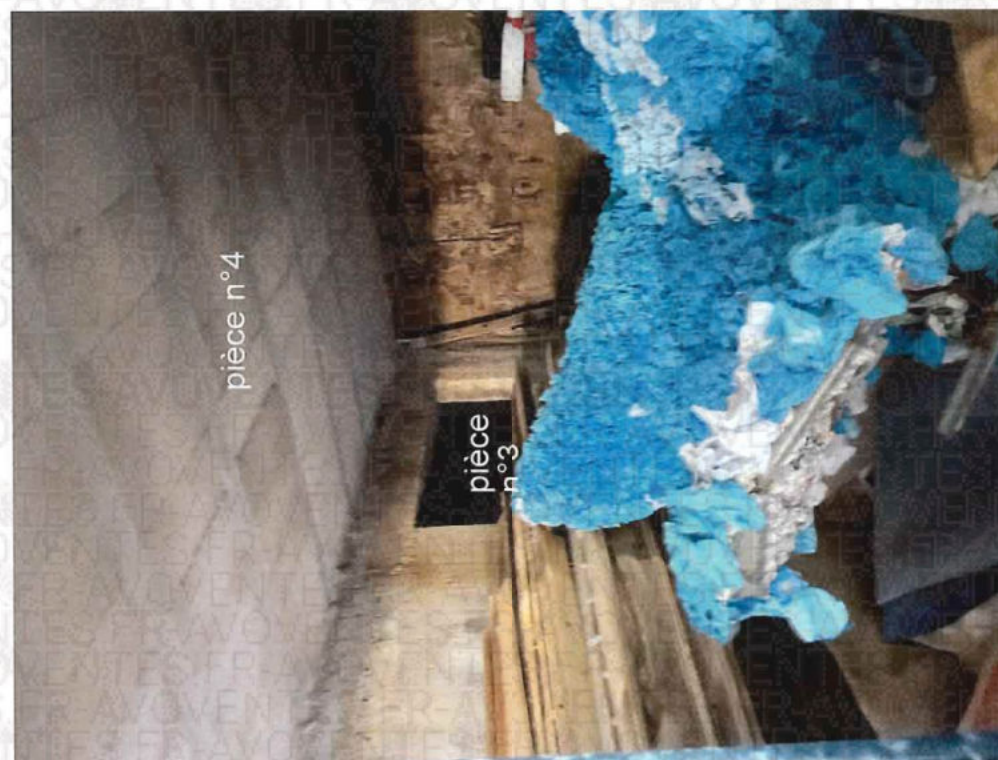




pièce n°2



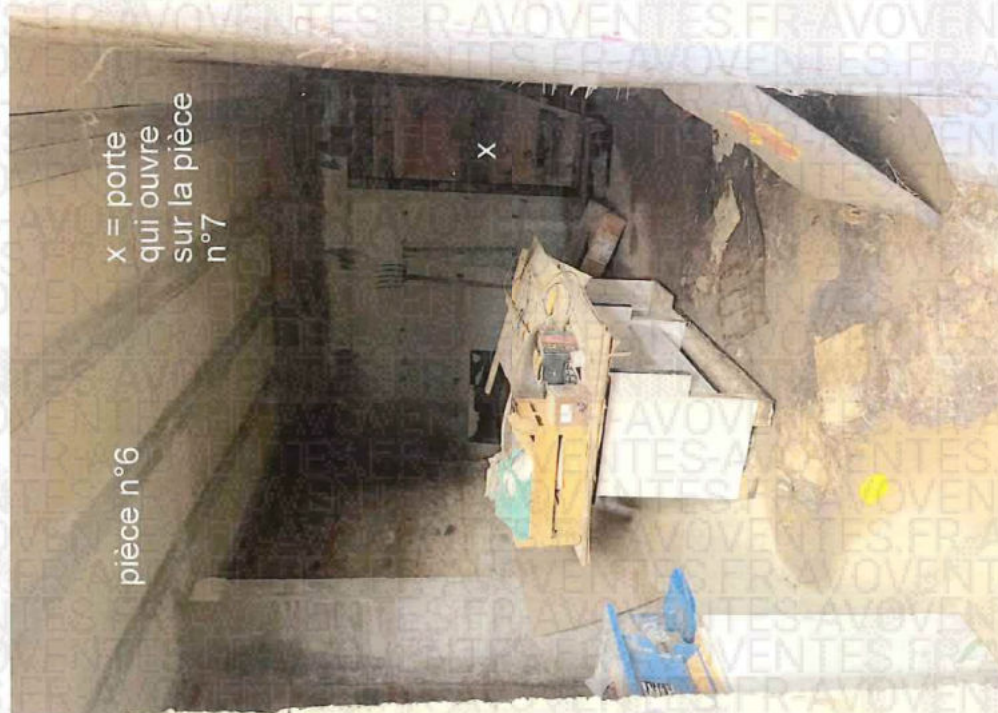






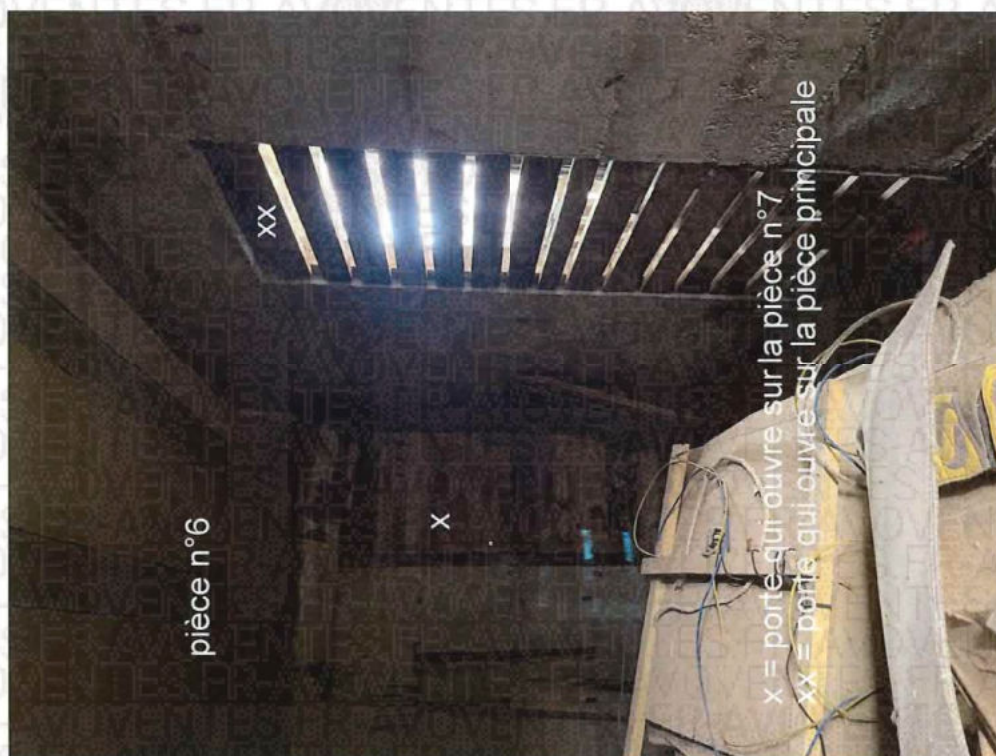


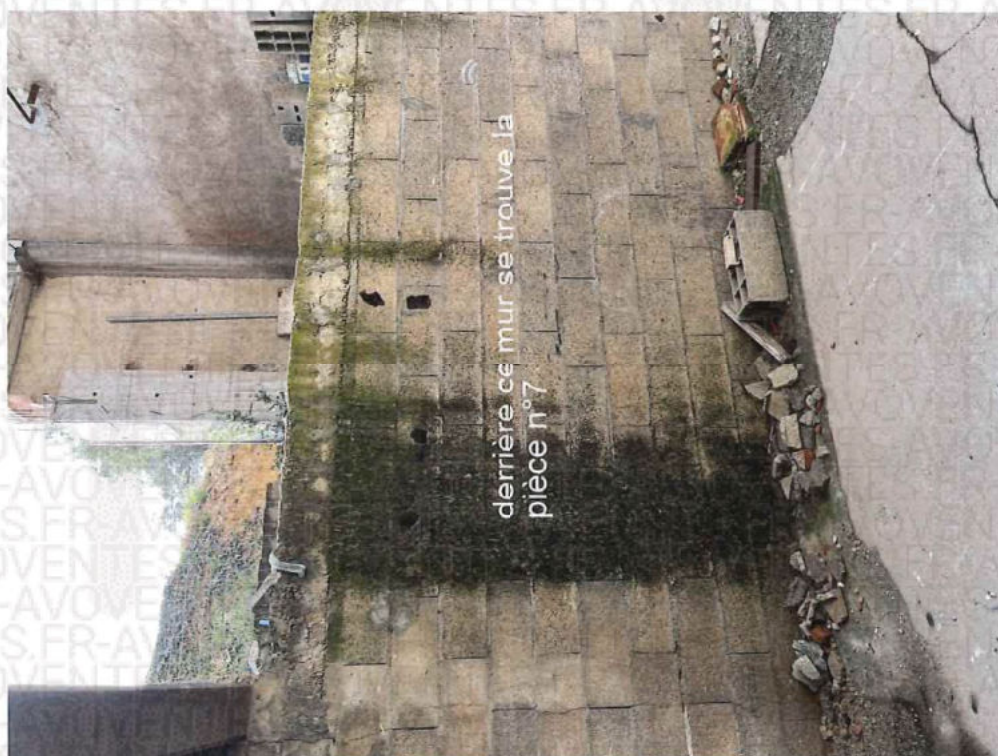
pièce n°6



x = porte
qui ouvre
sur la pièce
n°7

pièce n°6







x = porte qui ouvre sur
la pièce n°6

derrière ce mur se
trouve la pièce n°7

Clichés photographiques du premier étage

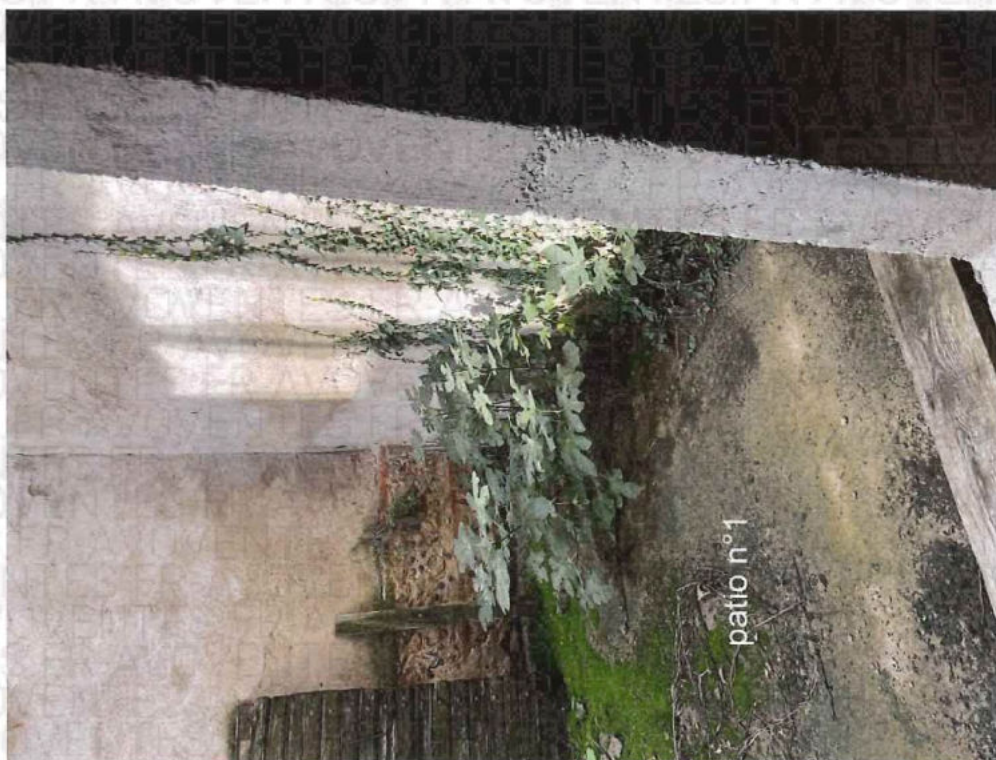


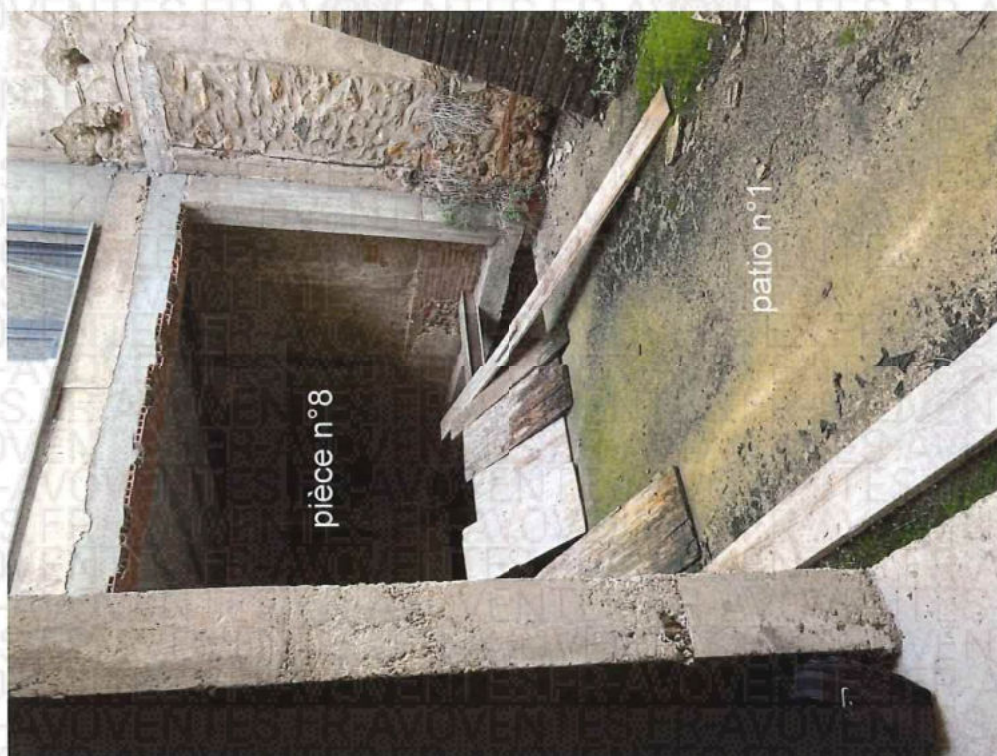
escalier qui mène
au 1er étage



escalier qui mène
au 1er étage

dégagement n°2

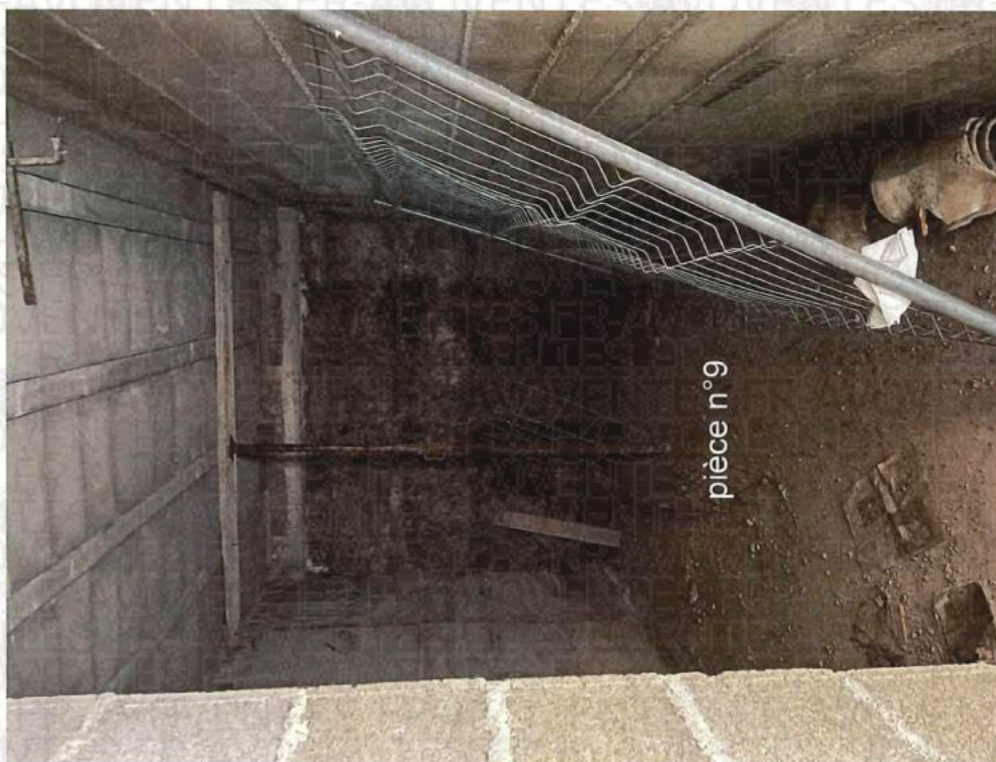






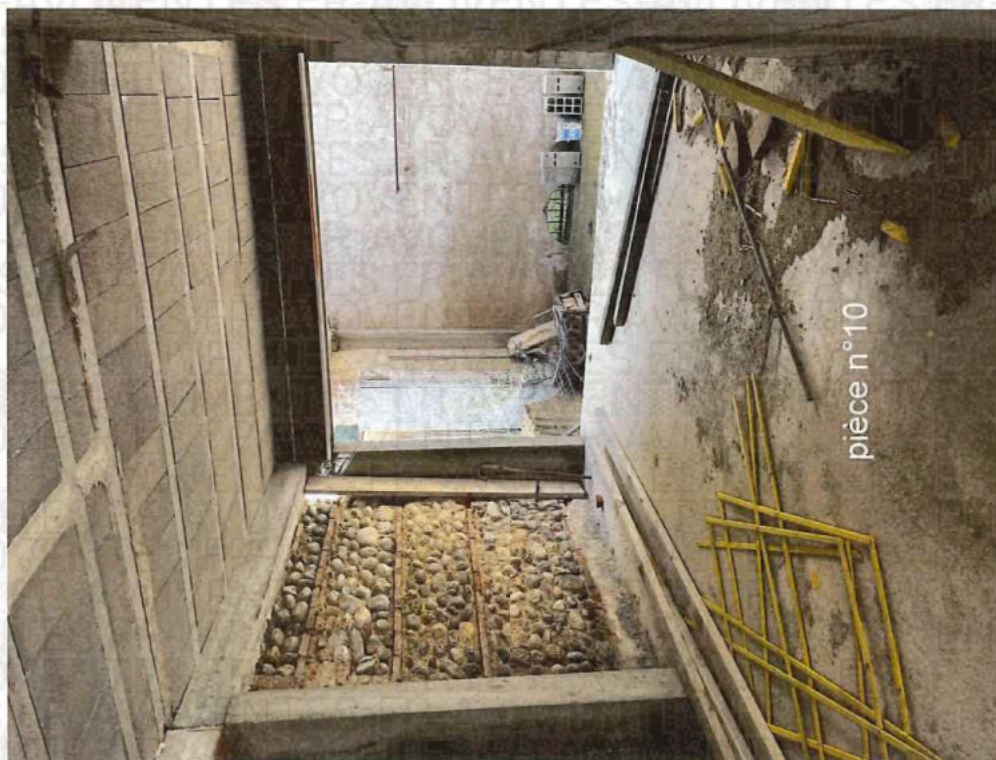
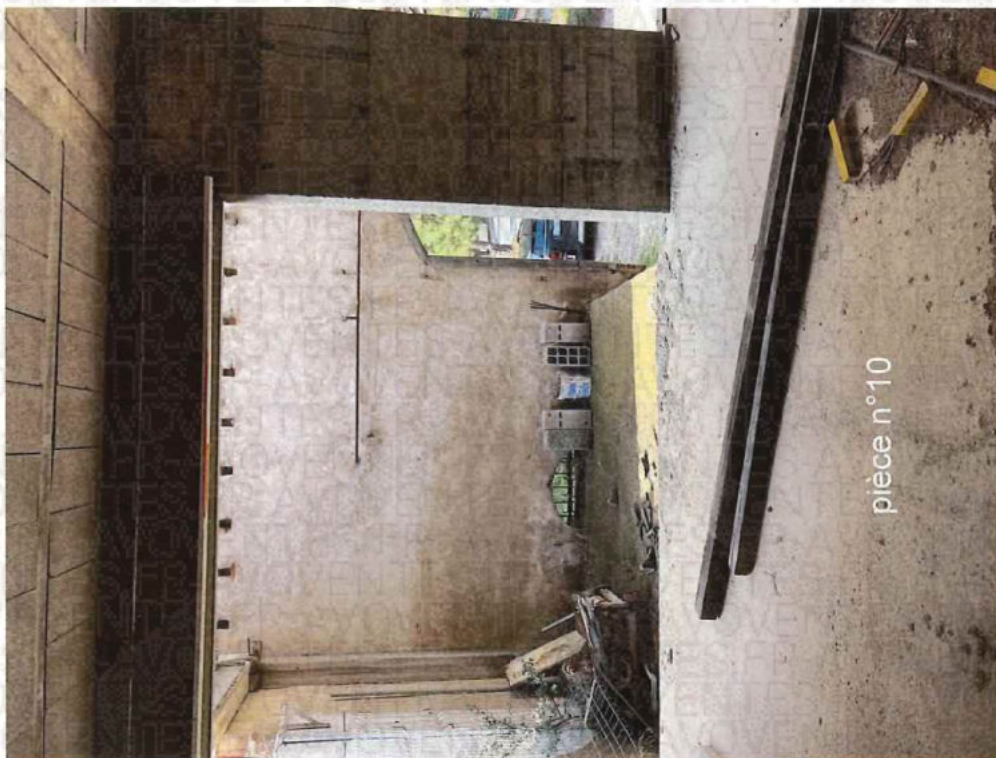


pièce n°9

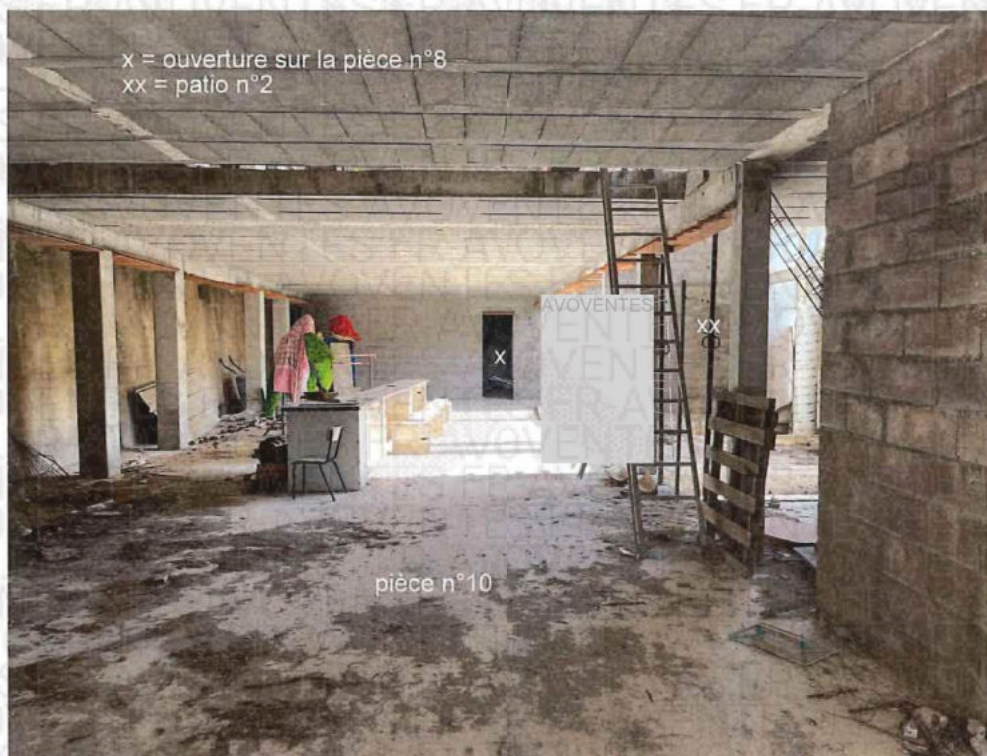


pièce n°9













Clichés photographiques du deuxième étage









pièce n°12



cage
d'ascenseur

pièce n°12

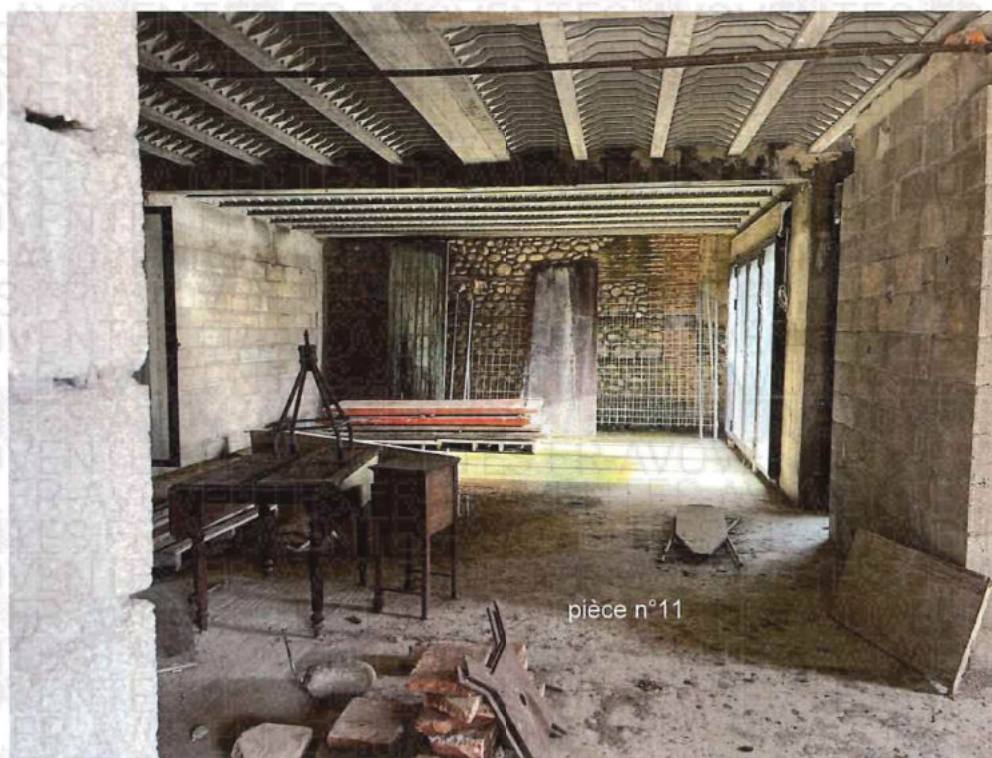




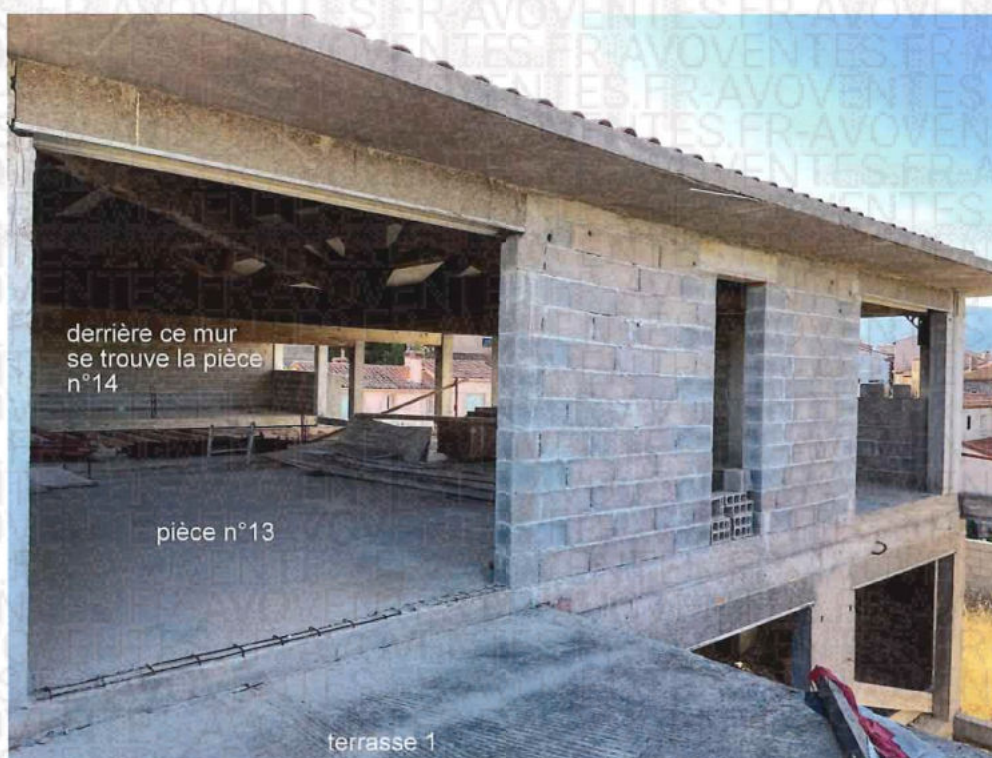








Clichés photographiques du troisième étage





pièce n°13



pièce n°13