



**SCP Jacques BOYER Paola POUJADE-CLERMIN**

**Camille LIZON Dominique PASSANI**

**Bastien DELANNOY**

**COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES**

**567 rue Félix Trombe - Tecnosud**

**66002 PERPIGNAN CEDEX**

**TEL : 04.68.34.58.54**

**Email : sbfpl @huissier-justice.fr**

## **PROCES VERBAL DESCRIPTIF**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE NEUF DECEMBRE**

Références Etude : V 109944 - CL

### **A LA REQUETE DE :**

**CREDIT FONCIER ET COMMUNAL D'ALSACE ET DE LORRAINE-BANQUE,**  
Société Anonyme au capital de 5.582.797 euros dont le siège social est à 67003  
STRASBOURG CEDEX, 1 rue du Dôme, B.P. 102/R3, immatriculée au Registre du  
Commerce et des Sociétés de STRASBOURG, SIREN numéro 568 501 282,  
poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié es qualité  
audit siège social.

Pour laquelle domicile est élu au Cabinet de Maître Pierre CASSAN Avocat associé de la  
SCP CASSAN-COURTY-BOUCLIER, Avocats à PERPIGNAN, y domicilié 2 Rue  
Léon Dieudé 66000 PERPIGNAN, qu'elle constitue pour les siens sur le présent et ses  
suites, Avocat postulant près le Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN ;

Et ayant pour avocat plaident 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.

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

**Agissant en vertu de la grosse dûment en forme exécutoire de :**

- D'un acte reçu par Maître Stéphanie LEROY-CARTON, notaire à LENS, en date du 23 avril 2019, contenant prêt au profit de \_\_\_\_\_ pour un montant de 132.000,00 €, outre les intérêts au taux conventionnel de 2,00 % 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 PERPIGNAN (PYRENEES ORIENTALES), 5, Place Alain Gerbault, aux fins de procéder à la description de l'immeuble qui y est situé et qui appartient à :

**Madame la Directrice Départementale des Finances Publiques, Gestion des Patrimoines Privés, chargée des Domaines, ès qualité de curatrice de la succession vacante de**

**\_\_\_\_\_ désigné par ordonnance rendue par le Président du Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN, le 19 mars 2024, domiciliée en cette qualité 334 Allée Henri II de Montmorency 34954 MONTPELLIER CEDEX 2.**

**DESIGNATION DU BIEN SAISI.**

**COMMUNE PERPIGNAN**

**5, Place Alain Gerbault**

Dépendant d'un ensemble immobilier constituant le lot n°1 du groupe d'habitation dénommé « HORA NOVA » cadastré section BS n° n° 574 pour 46 a 14 ca.

- Lot 20 : un appartement de type T3 portant le n°20  
Et les 120/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
- Lot 95 : au sous-sol, un emplacement de parking portant le n°, 95  
Et les 9/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

## **DESCRIPTION :**

L'ensemble immobilier composant la résidence HORA NOVA se compose de plusieurs bâtiments lettrés de A à E.

L'entrée au sein de l'ensemble immobilier se fait par une voie arborée, bordée de part et d'autre d'emplacements de stationnement et de trottoirs agrémentés de végétation.

Le bien objet du présent procès-verbal se trouve dans le bâtiment E2. L'entrée est sécurisée par une serrure électronique de type VIGIK.

### **➤ Lot 20 : appartement :**

L'appartement se situe au rez-de-chaussée et donne sur l'arrière du bâtiment. C'est le dernier des appartements de son couloir.

**L'entrée** se fait par une porte trois points.

**Sol** : carrelage, plinthes carrelage.

**Murs** : placoplâtre peint.

**Plafond** : plâtre peint.

**Equipement** : un point lumineux en plafond. Une armoire métallique avec les compteurs et tableau électrique à l'intérieur. Deux portes sur la droite, une porte face, une porte sur la gauche.

La porte sur la gauche ouvre sur le **séjour/cuisine** :

**Sol** : carrelage, plinthes carrelage.

**Murs** : placoplâtre peint.

**Plafond** : placoplâtre peint.

**Equipement** : deux plafonniers DCL avec douilles et ampoules en place. Un placard intégré avec porte battante aimantée.

Un coin cuisine avec des meubles bas seulement. Un évier en inox, un bac, un égouttoir. Un plan de travail stratifié. Four, plaque électrique quatre feux, une hotte à charbon.

Un point lumineux en applique et un radiateur électrique.

La pièce prend l'air et le jour par une fenêtre simple battant, double-vitrage PVC avec un châssis fixe en dessous et un volet roulant manuel. Elle prend aussi l'air et le jour par une porte-fenêtre double battants PVC, double-vitrage, protégée par un volet roulant électrique. L'électricité étant coupée et les volets baissés, je suppose que la porte-fenêtre donne sur le rez-de-jardin.

Sur la gauche de la pièce, une porte donne accès à une **chambre n°1** :

**Sol** : carrelage, plinthes carrelage.

Murs : placoplâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

Equipement : douille et ampoule en place au plafond, un chauffage électrique, un placard intégré avec deux portes coulissantes.

La pièce prend l'air et le jour par une fenêtre simple battant, double-vitrage, PVC avec en partie basse un châssis fixe et une porte-fenêtre simple battant, PVC, double-vitrage. Les deux sont protégés par des volets roulants électriques.

Retour dans l'entrée, la porte face à la porte palière donne sur une **chambre n° 2 :**

Sol : parquet stratifié, plinthes bois.

Equipement : un point lumineux en plafond avec plafonnier DCL, douille et ampoule.

Un placard intégré avec deux portes coulissantes. Un chauffage électrique.

Une porte-fenêtre simple battant, PVC, double-vitrage, protégée par un volet roulant électrique.

Retour dans l'entrée, première porte sur la droite, elle dessert une **salle de bains :**

Sol : carrelage, plinthes carrelage.

Murs : partiellement faïencés autour de la baignoire, partiellement placoplâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

Equipement : douille et ampoule en place, plafonnier DCL au plafond. Une baignoire, un meuble simple vasque avec deux points lumineux en applique et un sèche-serviette. Une grille VMC.

Deuxième porte sur la droite de l'entrée, elle ouvre sur un **W-C :**

Sol : carrelage, plinthes carrelage.

Murs : placoplâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

Equipement : un W-C, un point lumineux en plafond avec plafonnier DCL, douille et ampoule.

Une trappe et une grille VMC.

Je constate dans ces WC la présence importante de piqures de moisissures sur la porte, l'encadrement de la porte ainsi que sur l'ensemble des murs.

➤ **Lot 95 : emplacement de stationnement :**

Au sous-sol se trouve un emplacement de stationnement portant le numéro 95 marqué à la peinture blanche sur le sol. Cet emplacement n'est pas fermé.  
L'entrée dans le sous-sol est sécurisée par une porte sectionnelle motorisée.

**ETAT D'OCCUPATION :**

Le logement est vide de toute occupation et de tout bien meuble.

**SYNDIC DE COPROPRIETE**

Dans les parties communes du bâtiment, je note la présence d'affiches à l'en-tête d'un syndic coopératif. L'adresse est celle de la résidence. Il n'y a pas de numéro de téléphone, seulement l'adresse mail suivante : [sdh.horanova.e@outlook.fr](mailto:sdh.horanova.e@outlook.fr).

J'ai interrogé six occupants des lieux. Tous me déclarent que le syndic a changé il y a environ deux mois mais aucune ne peut m'indiquer qui cela peut être.

J'ai interrogé la SARL FONCIA ROUSSILLON qui m'a indiqué n'être en charge que de bâtiment D. J'ai interrogé la SAS SODESCO (Domians Immobilier) qui m'a indiqué ne plus être en charge de ce bâtiment depuis longtemps). Aucune de ces sociétés n'a pu me donner le nom du nouveau syndic.

Mes opérations de description ont été réalisées assistée de :

- La SARL DIAG ET ASSOCIES, ayant réalisé le diagnostic de performances énergétiques ;
- La SARL AIDE EXPRESS Serrurerie, ayant procédé au changement de serrure de la porte d'entrée ;
-  Brigadier-chef principal de la Police Municipale de Perpignan ;
-  Brigadier-chef principal de la Police Municipale de Perpignan.

Lors de mes opérations j'ai pris des photographies qui sont jointes au présent procès-verbal de description.

*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.*

OOO

Camille LIZON



## CERTIFICAT DE SUPERFICIE

### A DESIGNATION DU BATIMENT

|                      |             |                              |                                                                  |
|----------------------|-------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Nature du bâtiment : | Appartement | Adresse :                    | R. Hora Nova Bâtiment 5 place Alain Gerbault 66000 PERPIGNAN     |
| Nombre de Pièces :   | 3           | Bâtiment :                   | -                                                                |
| Etage :              | RDC         | Escalier :                   | E2                                                               |
| Numéro de lot :      | NC          | Porte :                      | 8009                                                             |
| Référence Cadastre : | NC          | Propriété de :               | CFCALB<br>R. Hora Nova 5 Place Alain Gerbault<br>66000 PERPIGNAN |
|                      |             | Mission effectuée le :       | 09/12/2025                                                       |
|                      |             | Date de l'ordre de mission : | 09/12/2025                                                       |
|                      |             | N° Dossier :                 | CFCALB / 54 09.12.25 C                                           |

Attestation établie par CANDES Laurent pour le Cabinet Diag & Associés

**Total : 60,40 m<sup>2</sup>**  
(Soixante mètres carrés quarante)

### B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

| Pièce ou Local | Etage | Surface                     | Surface inférieure à 1m80  |
|----------------|-------|-----------------------------|----------------------------|
| Entrée         | RDC   | 3,990 m <sup>2</sup>        | 0,000 m <sup>2</sup>       |
| Séjour/Cuisine | RDC   | 26,720 m <sup>2</sup>       | 0,000 m <sup>2</sup>       |
| Chambre n°1    | RDC   | 12,150 m <sup>2</sup>       | 0,000 m <sup>2</sup>       |
| Terrasse       | RDC   | 0,000 m <sup>2</sup>        | 8,030 m <sup>2</sup>       |
| Chambre n°2    | RDC   | 11,440 m <sup>2</sup>       | 0,000 m <sup>2</sup>       |
| WC             | RDC   | 1,410 m <sup>2</sup>        | 0,000 m <sup>2</sup>       |
| Salle de Bains | RDC   | 4,690 m <sup>2</sup>        | 0,000 m <sup>2</sup>       |
| <b>Total</b>   |       | <b>60,400 m<sup>2</sup></b> | <b>8,030 m<sup>2</sup></b> |

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

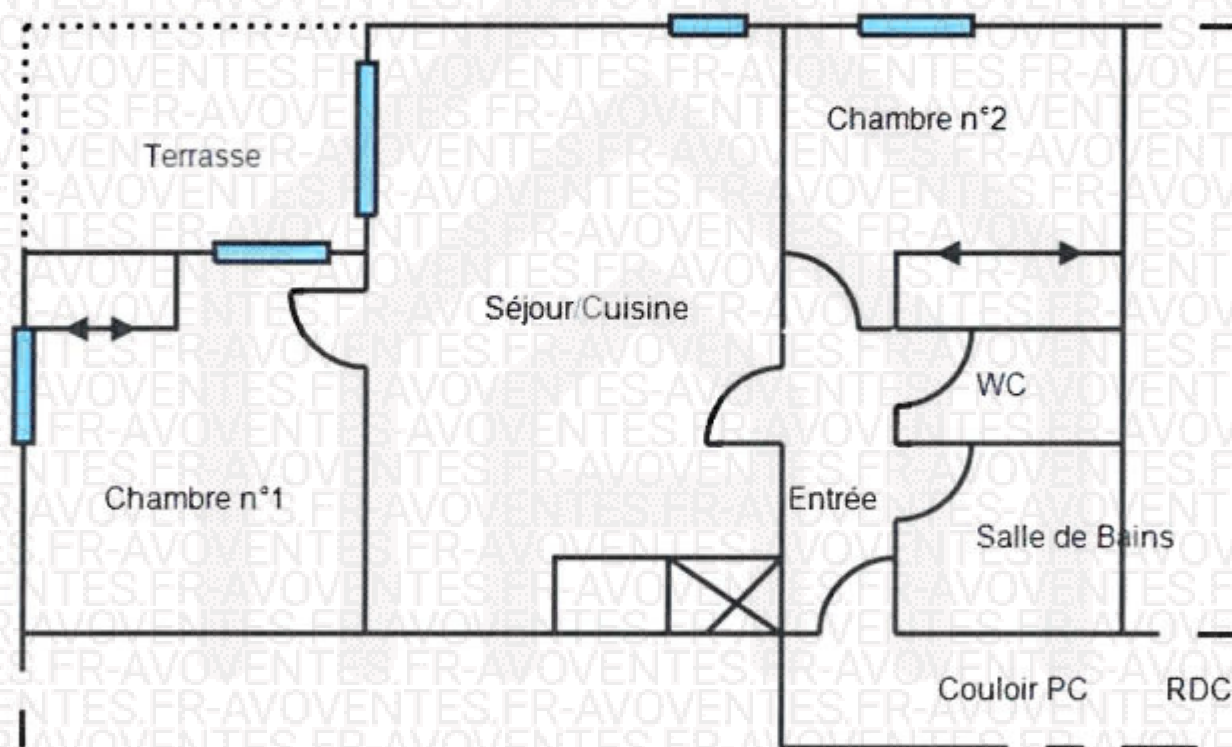
à PERPIGNAN, le 12/12/2025

Le Technicien :

© AVOVENTES.FR

DOCUMENTS ANNEXES

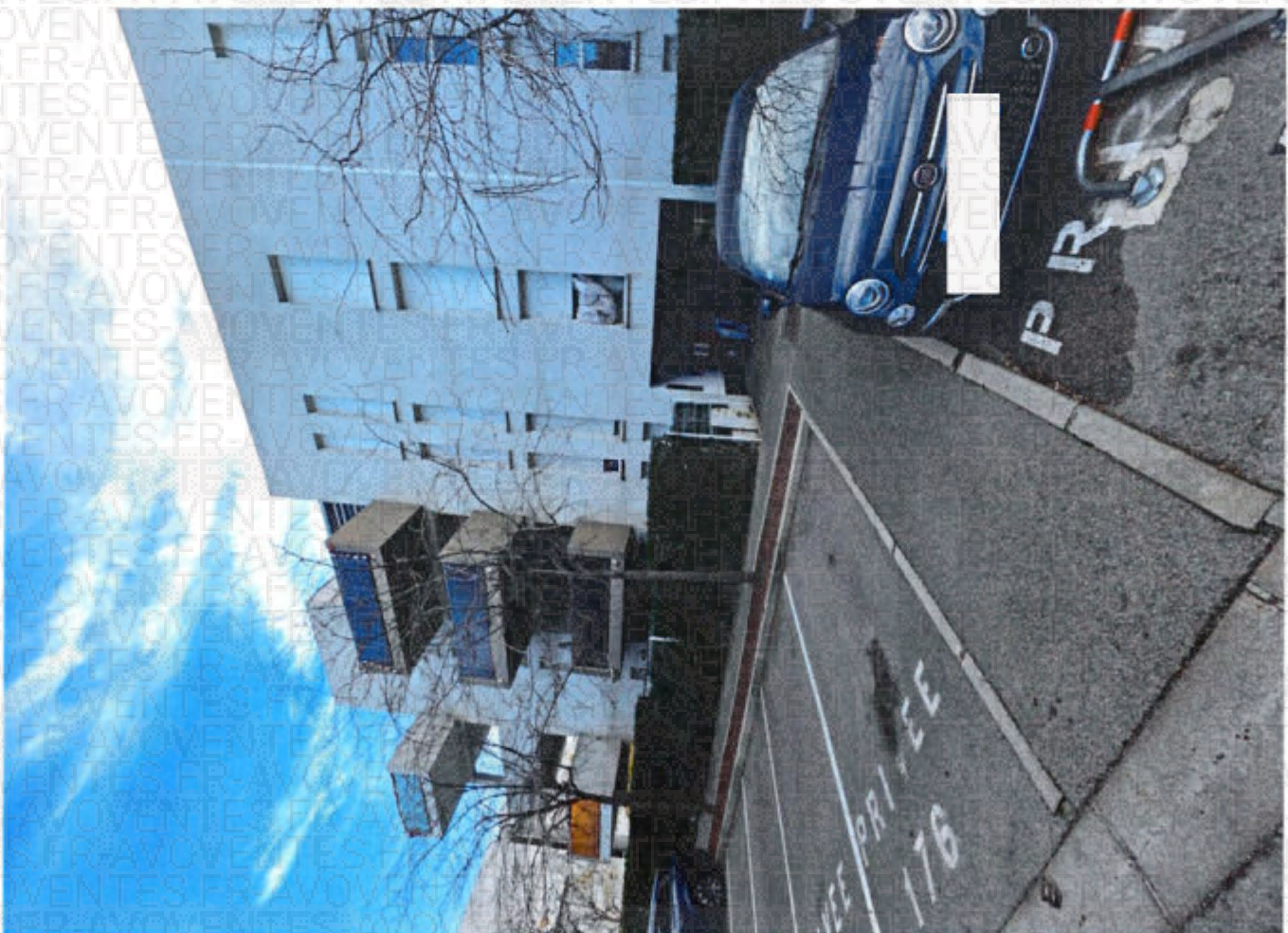
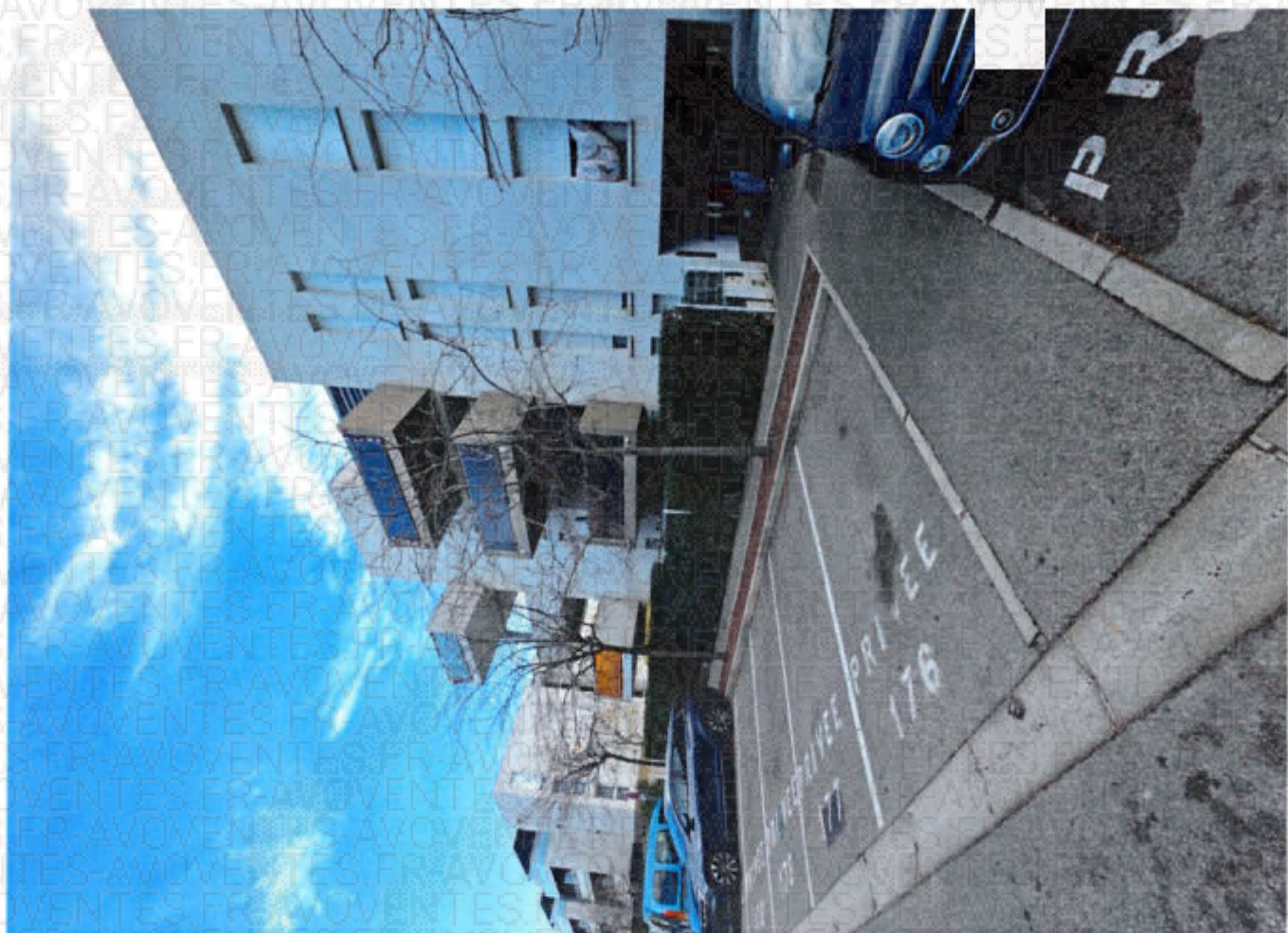
Croquis N°1

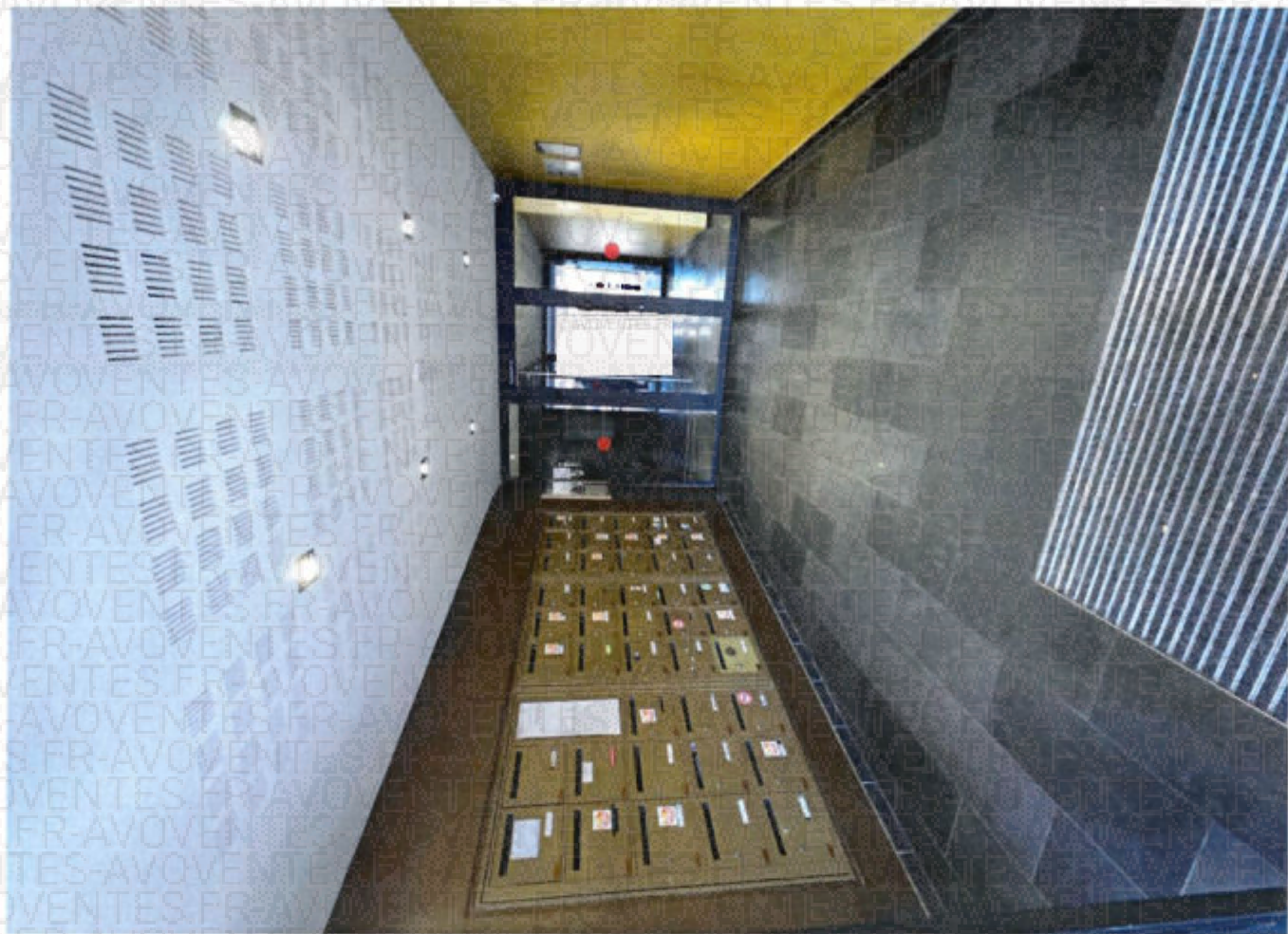


---

## EXTERIEUR ET PARTIES COMMUNES

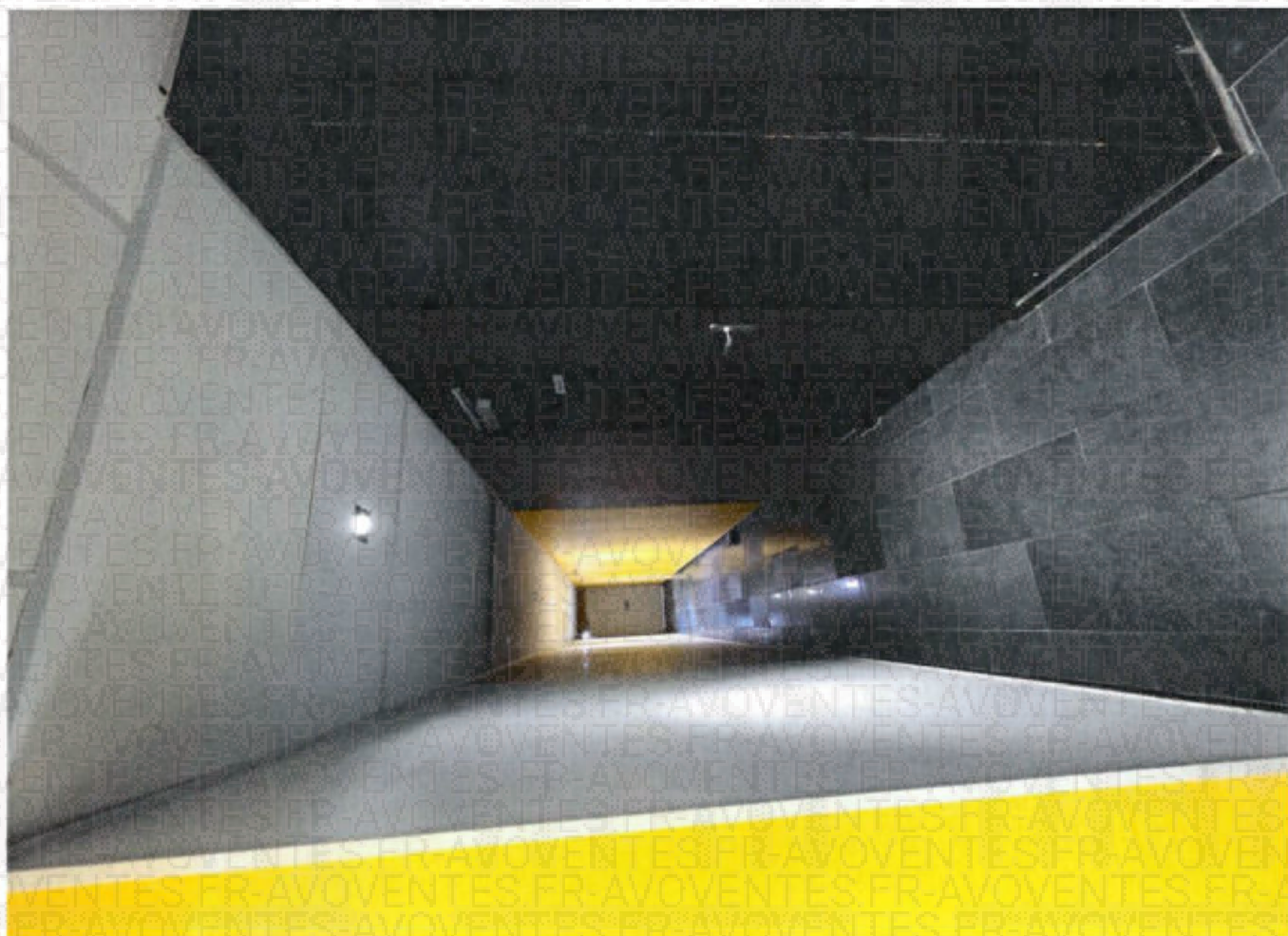
---







x : Appartement 8009



ENTREE





SEJOUR/CUISINE



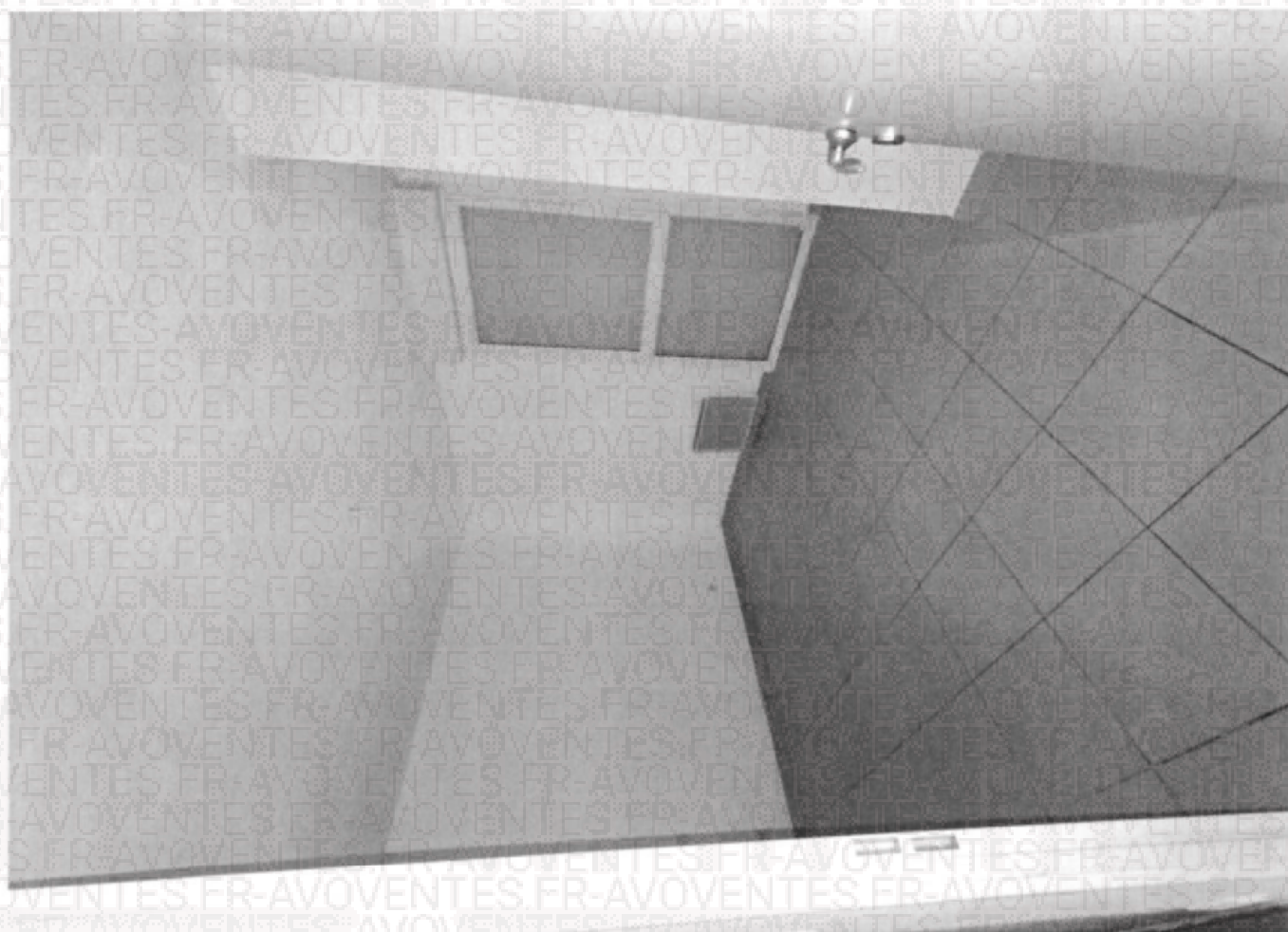


x: Chambre n°1  
xx Baie vitrée ouvrant sur jardin

CHAMBRE N°1



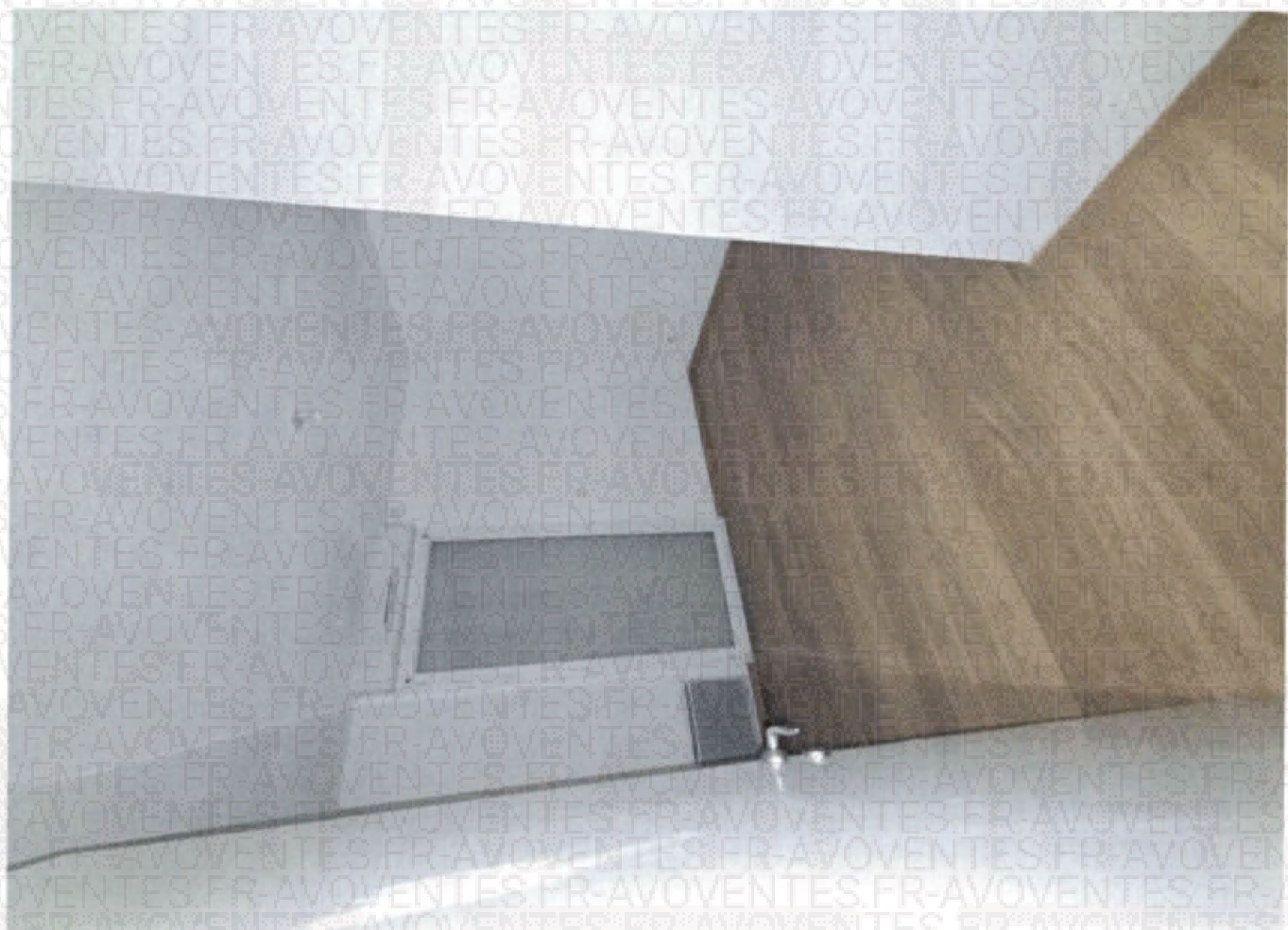
x : Baie vitrée ouvrant sur jardin  
xx : Séjour/cuisine



---

CHAMBRE N°2

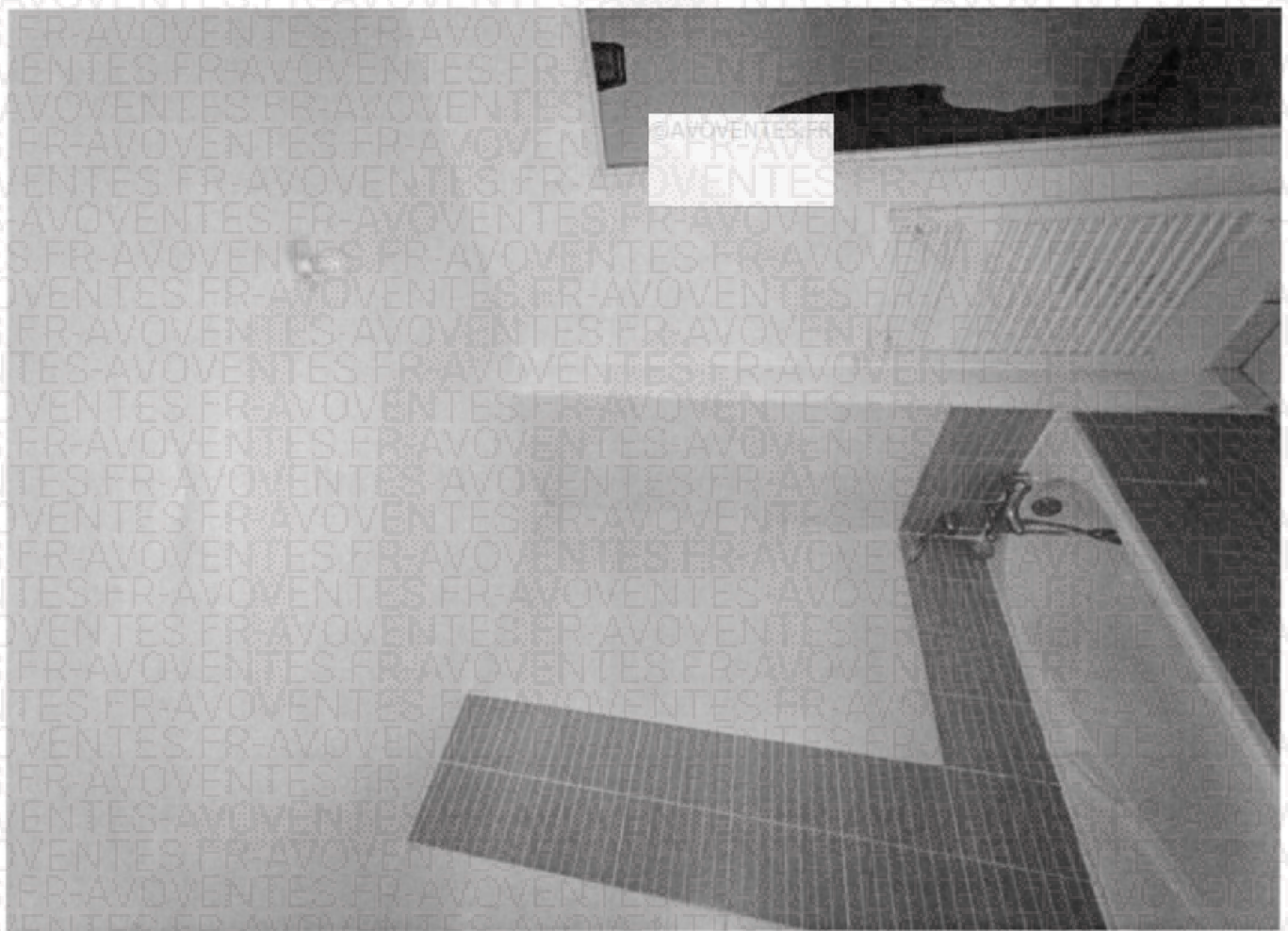
---





**SALLE DE BAINS**

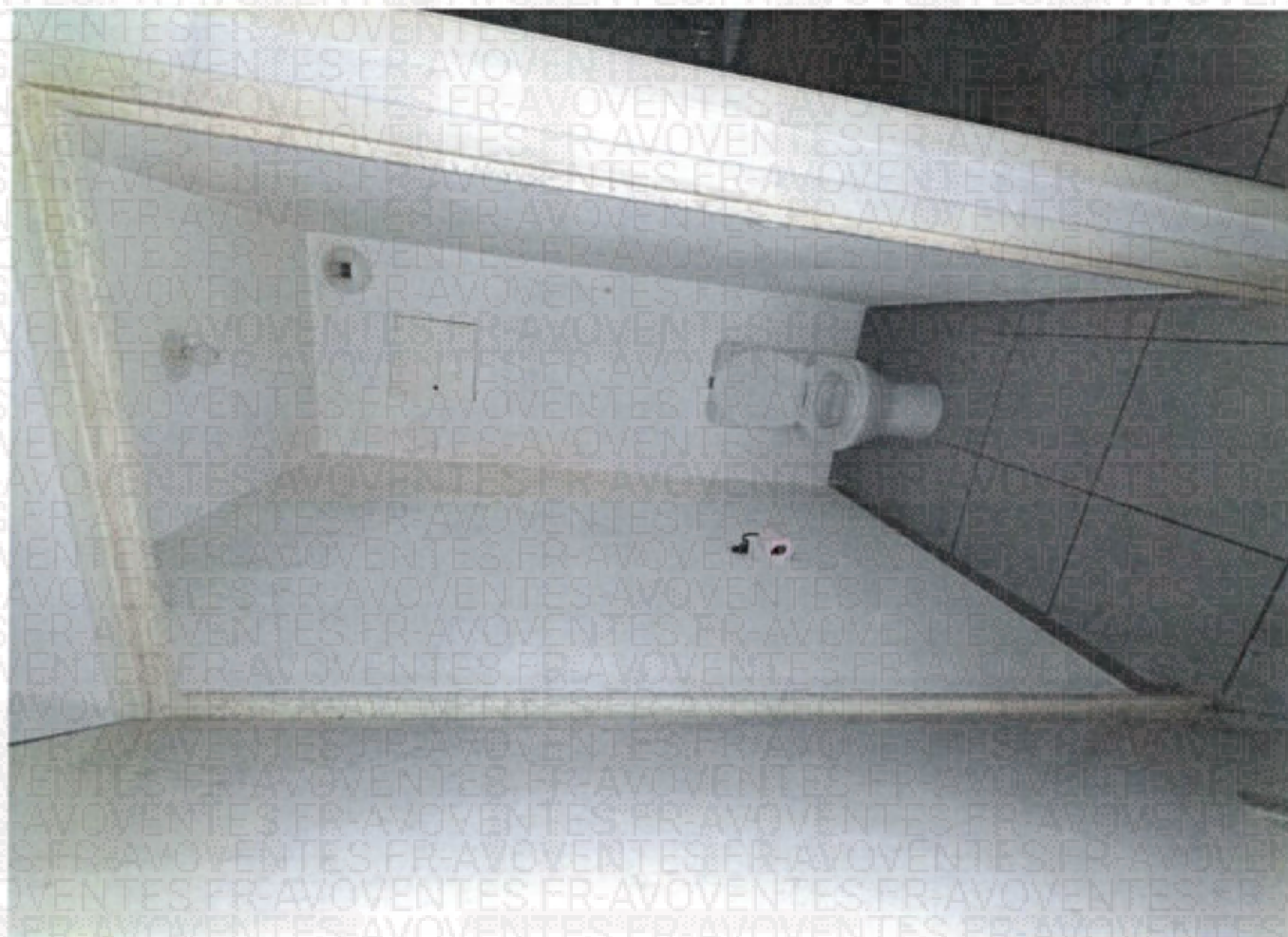


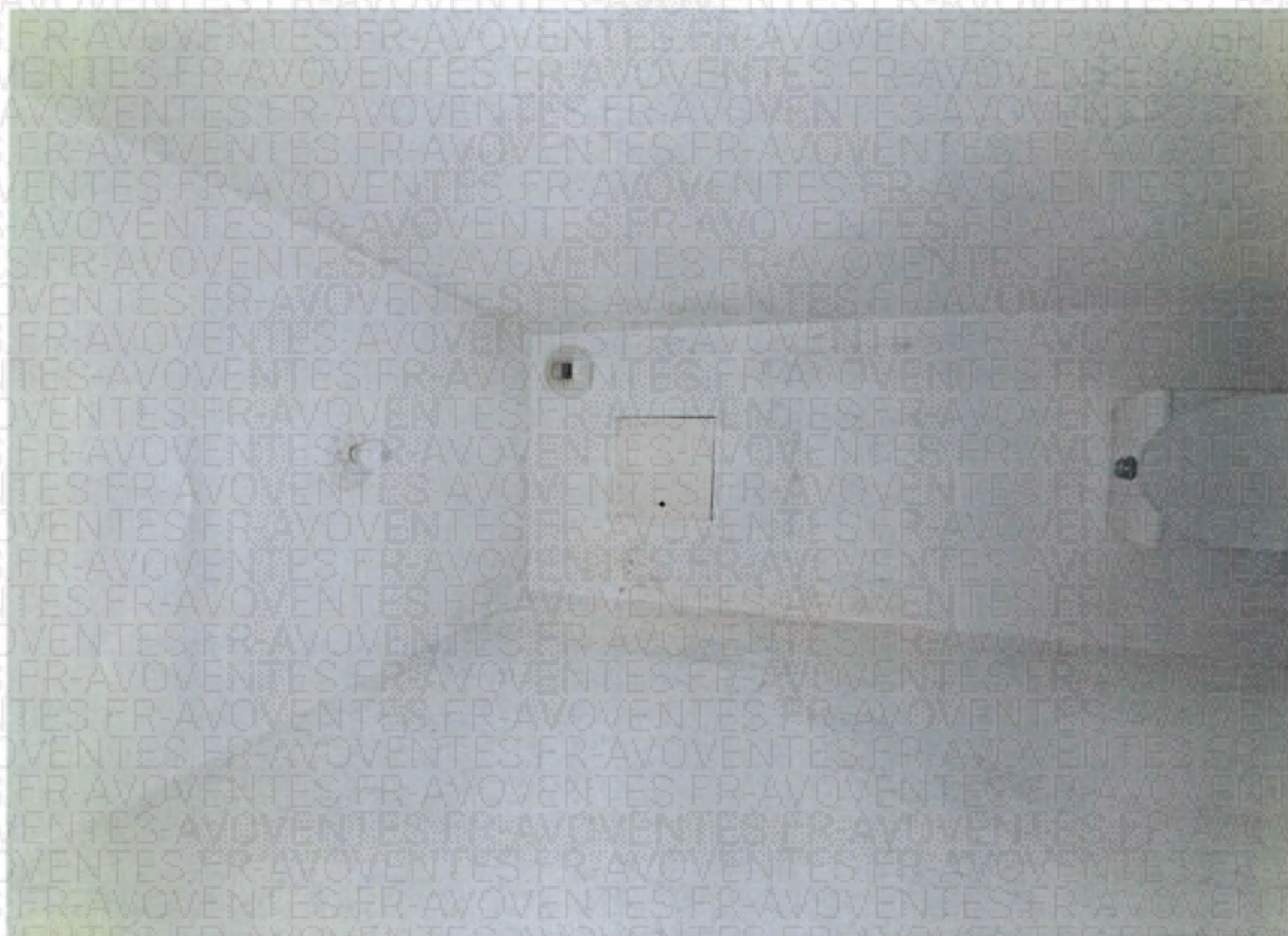


---

WC

---





**JARDIN (uniquement la partie visible)**





---

## EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT

---



