## DESCRIPTION – OCCUPATION :

Cinq procès-verbaux descriptifs (un pour chacun des lots de la vente) ont été dressés le 6 décembre 2023 par Maître Anne FOURCADE, , Commissaires de Justice à PERPIGNAN.

Il résulte de ces P.V. descriptif que :

- Les biens et droits immobiliers composant le 1er lot de la vente (lot 3 de l'ensemble immobilier sis Commune de VILLENEUVE DE LA RAHO, cadastré Section AN 407) sont libres de toute occupation ;

- Les biens et droits immobilier composant le 2ème lot de la vente (villa sise Commune de de SAINT-CYPRIEN, cadastrée Section AK 247) sont occupées par Madame LE GUYADER veuve MARTINEZ (colicitante) ;

- Les biens et droits immobiliers composant le 3ème lot de la vente (lots 1 et 6 de l'ensemble immobilier sis Commune de VILLENEUVE DE LA RAHO, cadastré Section AN 406) sont libres de toute occupation ;

- Les biens et droits immobiliers composant le 4ème lot de la vente (lots 2 et 7 de l'ensemble immobilier sis Commune de VILLENEUVE DE LA RAHO, cadastré Section AN 406) sont libres de toute occupation ;

- Les biens et droits immobiliers composant le 5ème lot de la vente (lots 3 et 8 de l'ensemble immobilier sis Commune de VILLENEUVE DE LA RAHO, cadastré Section AN 406) sont libres de toute occupation ;

Par ailleurs, il est annexé en suite de ces P.V. descriptif les différents diagnostics obligatoires établis par le Cabinet DIAG & ASSOCIES.

# 1er LOT DE LA VENTE

EXPÉDITION

103

**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-TROIS ET LE SIX DECEMBRE de 09h00 à 10h45**

Référence Etude : 96738/1

**A LA REQUETE DE :**

**La SCP BTS G², en son établissement secondaire de NICE, 51, rue Maréchal Joffre, prise en la personne de son représentant légal en exercice, Maître Denis GASNIER, es qualité de liquidateur judiciaire de :**

**-la société CO MED INGENIERIE, SARL immatriculée au RCS de NICE sous le numéro 380 071 159, domiciliée es qualité en son étude à (06000) NICE.**

**-la société COBASE INDUSTRIE, SARL immatriculée au RCS de NICE sous le numéro 331 660 324, domiciliée es qualité en son étude 51, rue Maréchal Joffre à (06000) NICE.**

Pour qui domicile est élu à NICE (06300) au cabinet de Maître Gilles BROCA, Avocat au Barreau de NICE, y demeurant 9, rue Alfred Mortier, Case Palais 250.

**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 grosse dûment en forme exécutoire de :**

- Un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de NICE le 09 novembre 2021, lequel prévoit notamment que le demandeur fera établir par tout Huissier de son choix territorialement compétent un procès-verbal de description du bien en vue d'aboutir à la vente aux enchères des lots listés dans le jugement rendu.

- Un arrêt rendu par la Cour d'Appel d'AIX-EN-PROVENCE en date du 16 mars 2023.

- 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 SAINT-CYRPIEN (P.O.) 9, rue Charles Louis Philippe, aux fins de procéder à la description de l'immeuble qui y est situé et qui appartient à :

**Madame Marie Louise Michèle LE GUYADER veuve MARTINEZ, demeurant 9, rue Charles Louis Philippe à (66750) SAINT-CYPRIEN.**

**Madame Valérie MARTINEZ épouse KHEDIM, demeurant avenue Denis Delahaye, Résidence du Chêne Vert, Bâtiment C2 à (06340) DRAP.**

**Madame Carole MARTINEZ divorcée SEVERAN, demeurant 41, boulevard Stalingrad à (06300) NICE.**

**Madame Stéphanie MARTINEZ, Les Hauts des Gerles, route de Laghet à (06340) DRAP.**

**DESIGNATION DU BIEN SAISI :**

COMMUNE DE VILLENEUVE-DE-LA-RAHO (66180)

Les biens dépendant d'un immeuble sis 4 rue 11 novembre, cadastré Section AN 407, ayant fait l'objet d'un Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété reçu par Maître LLAUZE, Notaire à CERET, le 1er octobre 1991, publié au 1er Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN le 24 octobre 1991, Volume 1991 P 11388, savoir : le lot 3 : un appartement au 2ème étage avec les 333/1.000ème des parties communes

**DESCRIPTION :**

Il s'agit d'un appartement situé au 2ème étage de l'immeuble cadastré Section AN Numéro 407 sis 4, rue du 11 Novembre qui constitue le lot 3 de cet immeuble.

Ce lot, bien que faisant de l'immeuble situé 4 rue du 11 novembre, cadastré sous les références AN 407, n'est à ce jour accessible que par les parties communes de l'immeuble sis 1, place du commerce à Villeneuve de la Raho.

En effet, ces deux immeubles sont attenants et sont chacun en copropriété.

L'immeuble situé 4 rue du 11 novembre est appelé dans le règlement de copropriété bâtiment A et l'immeuble sis 1 place du commerce bâtiment B.

L'accès au lot 3 du bâtiment A se fait par le 1 place du commerce c'est-à-dire par le bâtiment B.

Ce lot 3 dispose au terme de l'état descriptif de division et règlement de copropriété établi le 01 octobre 1991 par Me LLAUZE, notaire à Céret, d'une servitude de passage sur l'immeuble sis 1 place du Commerce.

Depuis le 1 place du Commerce, une porte en aluminium équipée d'une serrure trois points ouvre sur le hall d'entrée (partie commune) de l'immeuble.

Depuis ce hall d'entrée, un escalier dessert les deux étages.

Au deuxième étage de l'immeuble sis 1 rue du commerce, au fond du couloir (partie commune), une porte en aluminium vitrée ouvre sur la terrasse privative de ce lot 3.

Cette terrasse est carrelée et équipée d'un garde-corps en fer forgé, elle donne sur la rue du 11 novembre.

Depuis cette terrasse, une porte en aluminium vitrée qui se prolonge en un châssis fixe ouvre sur des volets en bois accordéons assez vétustes. A l'arrière de ces volets devait être en place une porte à ce jour absente, laquelle ouvre sur un **séjour/cuisine** :

*Sol* : linoléum dégradé par endroits laissant apparaître du contreplaqué bois et de la brique.
*Plinthes* : bois.
*Murs* : plâtre brut couvert de bagard peint.
*Plafond* : plâtre brut couvert de peinture blanche.
Une fenêtre à deux vantaux en bois vétuste, équipée de volets en bois accordéons, ouvre sur la terrasse précédemment décrite.
Les fils de trois points lumineux en plafond.
Un boîtier de fusibles vétuste est installé dans cette pièce.
La fixation d'un convecteur qui a été ôté est en place sur un mur.

Un passe-plat couvert de bagard peint et surélevé d'une plaque en bois délimite le coin cuisine :

*Sol* : linoléum laissant apparaître par endroits du contreplaqué à d'autres endroits un vieux plancher bois.
*Murs* : carrelés jusqu'à une hauteur d'environ 1,80 m et pour le restant plâtre brut couvert de bagard peint.
*Plafond* : bagard peint.
Un évier à deux bacs en grès équipé d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide est en place.
Sous cet évier, un placard à deux portes en bois.
Dans cette cuisine est en place une fenêtre à ouverture oscillo-battante en bois qui ouvre sur la pièce avec verrière en plafond.

Depuis le coin séjour mais également depuis le coin cuisine, deux encadrements de portes sont en place, lesquelles ont été ôtées. Par ces deux encadrements de portes, on accède dans la **pièce avec verrière en plafond** (qui est qualifié dans le règlement de copropriété de débarras couverte d'une verrière et sur le plan du diagnostiqueur, de cour intérieure) :

*Sol* : plancher bois.
*Murs* : plâtre brut couvert de bagard peint.
*Plafond* : bagard peint et verrière très dégradée sur la moitié de la pièce.
Dans cette pièce est en place une trappe d'accès au grenier.

Depuis le séjour/cuisine, une porte isoplane ouvre sur un **couloir** qui dessert une salle de bains et deux chambres :

*Sol* : linoléum.
*Plinthes* : bois.
*Murs* : plâtre brut couvert de bagard peint.
*Plafond* : peinture blanche.

Les fils d'un point lumineux en plafond.

Depuis ce dégagement, une porte isoplane ouvre sur une **salle de bains** :

*Sol* : carrelage.
*Murs* : carrelage.
*Plafond* : lambris bois.
Un point lumineux en plafond.
Un lavabo en émail sur colonne équipé d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide.
Une baignoire en acrylique équipée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide.
Un bidet en émail sur colonne équipé d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide.
Un wc en émail avec chasse d'eau dorsale et abattant en plastique.

Deux fenêtres à deux vantaux, chacune en bois vétuste, partiellement en ogive en partie haute ouvrent sur la terrasse précédemment décrite.

Toujours depuis le couloir en suivant, une porte isoplane ouvre sur une **première chambre** :

*Sol* : linoléum.
*Plinthes* : bois.
*Murs* : plâtre couvert de bagard peint.
*Plafond* : peinture blanche.
Les fils de deux points lumineux en applique et les fils d'un point lumineux en plafond.
Un convecteur électrique.
Une fenêtre à deux vantaux en bois vétuste équipée de volets en bois accordéons, surélevée d'une imposte en ogive en partie haute.

Toujours depuis le couloir en suivant, une porte isoplane ouvre sur une **deuxième chambre** :

*Sol* : linoléum.
*Plinthes* : bois.
*Murs* : plâtre couvert de bagard peint.
*Plafond* : peinture blanche.
Une fenêtre à deux vantaux, surélevée d'une imposte en ogive en bois, équipée de volets en bois accordéons en très mauvais état.
Un convecteur électrique.
Les fils de deux points lumineux en applique et les fils d'un point lumineux en plafond.

Il convient de préciser que d'importantes fissures sont à déplorer en plafond et sur les murs dans cette deuxième chambre.

**ETAT D'OCCUPATION :**

Cet appartement est actuellement vide de tout occupant.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble est l'agence CABALL IMMOBILIER demeurant 8 rue Condorcet à 66750 Saint Cyprien.

Mes opérations de description ont été réalisées assistée de la SARL DIAG & ASSOCIES, de la SARL AIDE EXPRESS Serrurerie et en présence de Madame BORDES Marie-Ange et Monsieur Daniel PATOUILLOT témoins.

La copie de l'état de superficie et les croquis établis par le cabinet DIAG & ASSOCIES sont joints au présent PV Descriptif.

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.***

Anne FOURCADE

J. BOYER · A. FOURCADE · P. POUJADE-CLERMIN · C. LIZON · D. PASSAN
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PERPIGNAN

109

CABINET Diag & ASSOCIÉS
Expertises Transaction / Location
Audit Technique bâtiment

# CERTIFICAT DE SUPERFICIE

**Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997.**

## A DESIGNATION DU BATIMENT

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nature du bâtiment : | **Appartement** | Adresse : | **4 rue du 11 Novembre 66180 VILLENEUVE-DE-LA-RAHO** |
| Nombre de Pièces : | **4** | Propriété de: | **LE GUYADER / CONSORT MARTINEZ<br>1 PLACE DU COMMERCE<br>66180 VILLENEUVE-DE-LA-RAHO** |
| Etage : | **2ème** | | |
| Numéro de lot : | **3** | Mission effectuée le : | **13/12/2023** |
| Référence Cadastrale : | **AN - 407** | Date de l'ordre de mission : | **13/12/2023** |
| | | N° Dossier : | **LE GUYADER / CONSORT MARTINEZ 13818 13.12.23 C** |

**Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :**

**Total : 61,17 m²**

**(Soixante et un mètres carrés dix-sept)**

**Commentaires : Néant**

## B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

| Pièce ou Local | Etage | Surface Loi Carrez | Surface Hors Carrez |
|---|---|---|---|
| Terrasse | 2ème | 0,000 m² | 8,700 m² |
| Séjour/Cuisine | 2ème | 29,540 m² | 0,000 m² |
| Couloir | 2ème | 4,380 m² | 0,000 m² |
| Salle de bains/WC | 2ème | 5,880 m² | 0,000 m² |
| Chambre n°1 | 2ème | 10,700 m² | 0,000 m² |
| Chambre n°2 | 2ème | 10,670 m² | 0,000 m² |
| Cour interieure | 2ème | 0,000 m² | 10,210 m² |
| **Total** | | **61,170 m²** | **18,910 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 **18/12/2023**

**Le Technicien :**
maxime CADEIL

**Nom du responsable :**
CANDES Laurent

SARL DIAG ET ASSOCIES

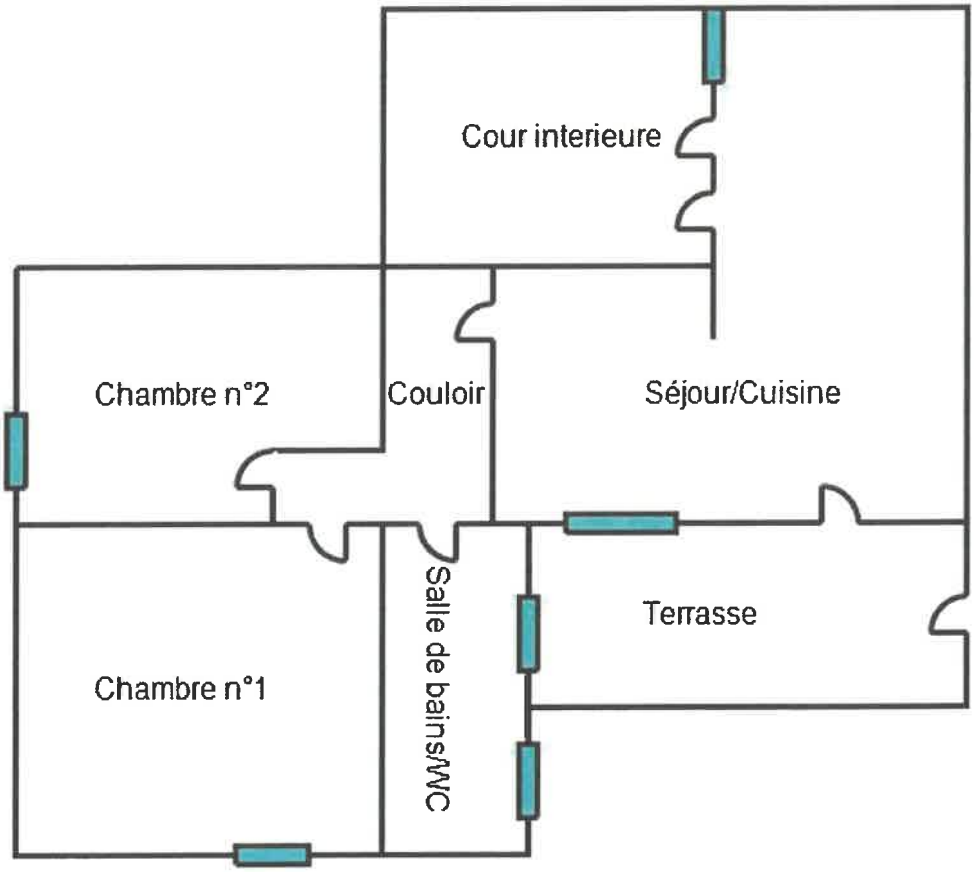


DIAG et Associés
Le NASSAU 1 rue Pountet de Bages 66000 PERPIGNAN
04.68.55.85.72 diag@diagetassocies.fr

## DOCUMENTS ANNEXES

### Croquis N°1

2ème

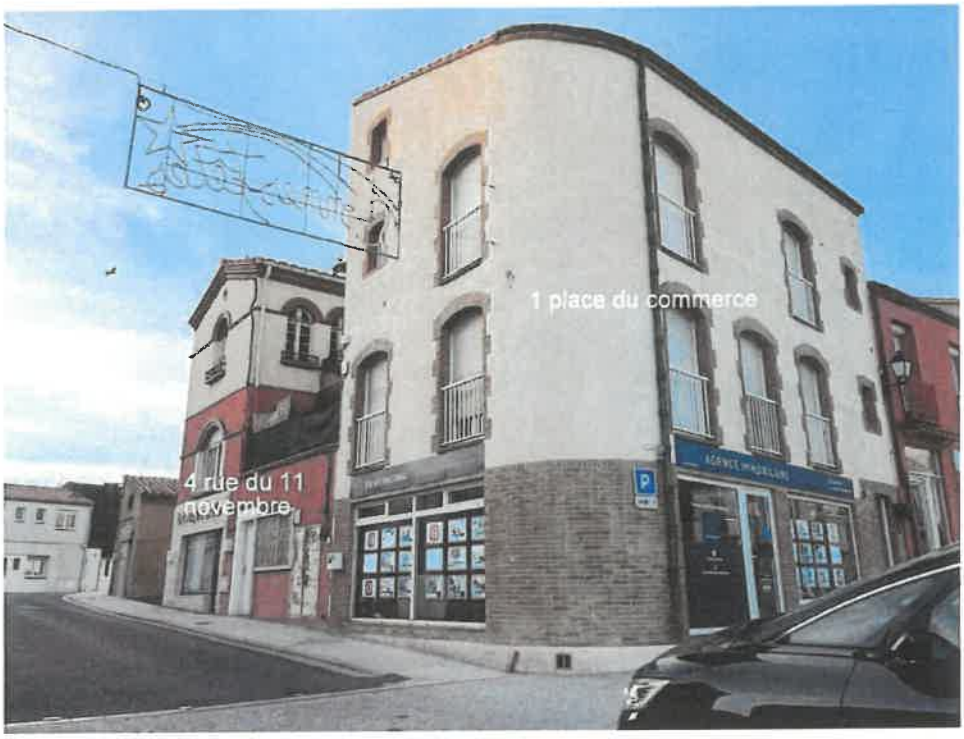


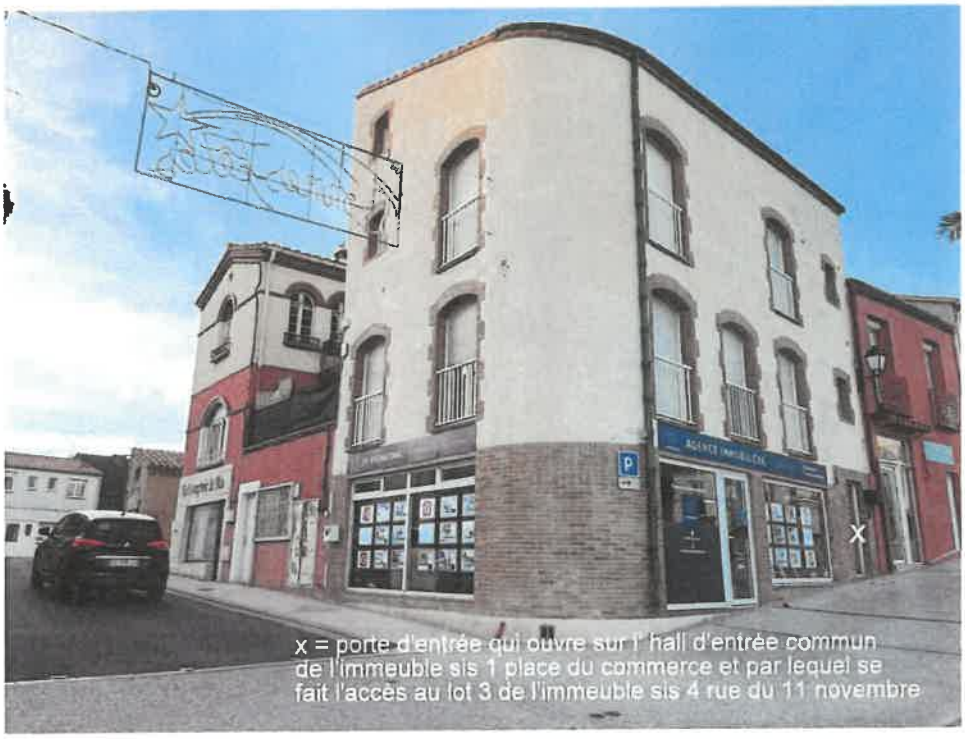


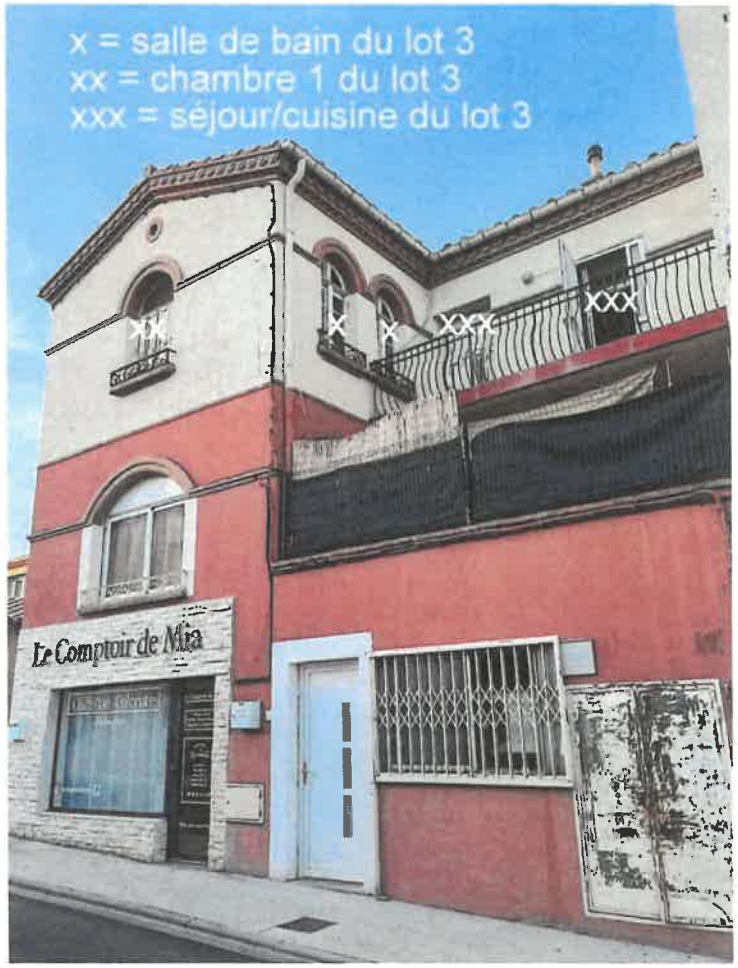

DIAG et Associés
Le NASSAU 1 rue Pountet de Bages 66000 PERPIGNAN
04.68.55.85.72 diag@diagetassocies.fr

x = porte qui depuis le couloir
de l'immeuble sis 1 place du commerce
ouvre sur la terrasse du lot 3
immeuble sis 4 rue du
11 novembre
x = terrasse et porte d'entrée
du lot 3

1 place du
commerce
4 rue du 11 novembre


1 place du commerce
4 rue du 11 novembre


X
x = porte d'entrée qui ouvre sur l' hall d'entrée commun de l'immeuble sis 1 place du commerce et par lequel se fait l'accès au lot 3 de l'immeuble sis 4 rue du 11 novembre


x = salle de bain du lot 3
xx = chambre 1 du lot 3
xxx = séjour/cuisine du lot 3
xx
x
x
xxx
xxx
Le Comptoir de Mira

AGENCE IMMOBILIÈRE
x
x = hall d'entrée de l'immeuble sis 1 place du commerce (partie commune)

13

tional.com
X

x = cette porte ouvre
sur la terrasse privative
du lot 3 de l'immeuble sis
4 rue du 11 novembre
X
couloir du 2ème étage
de l'immeuble sis 1 place
du commerce (partie commune)

x = couloir commun
de l'immeuble du 1 place
du commerce
X
terrasse privative
du lot 3

porte
d'entrée
du lot 3
terrasse privative
du lot 3

la porte d'entrée
du lot 3 ouvre sur
le séjour/cuisine

séjour/cuisine

séjour/cuisine

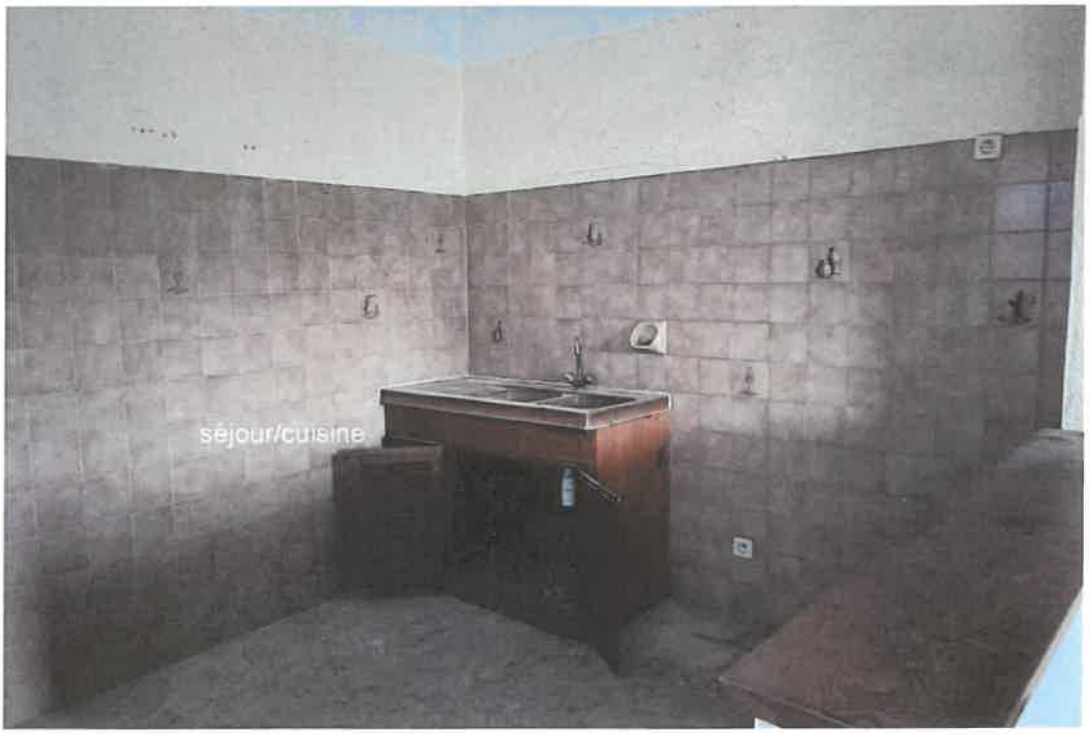
= ouverture qui ouvre
sur lapièce avec verrière
couloir
séjour/cuisine

séjour/cuisine

séjour/cuisine

séjour/cuisine

séjour/cuisine


séjour/cuisine

piè
séjour/cuisine

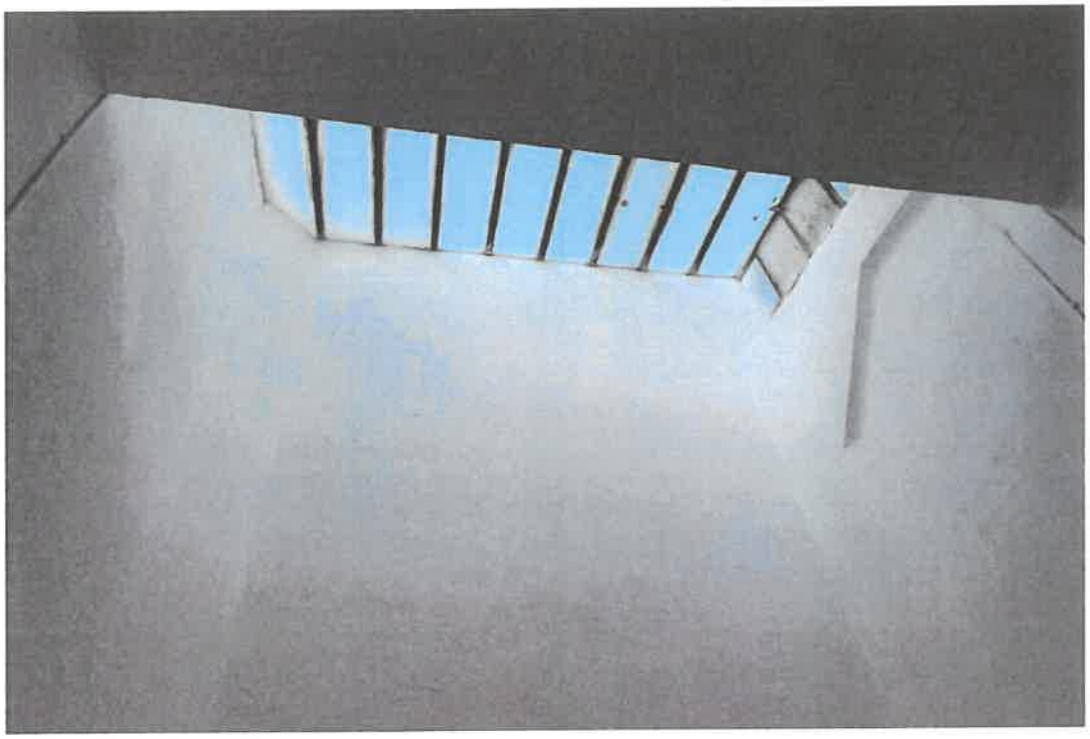
séjour/cuisine
pièce avec
verrière

pièce avec verrière

pièce avec verrière

séjour/cuisine

pièce avec verrière



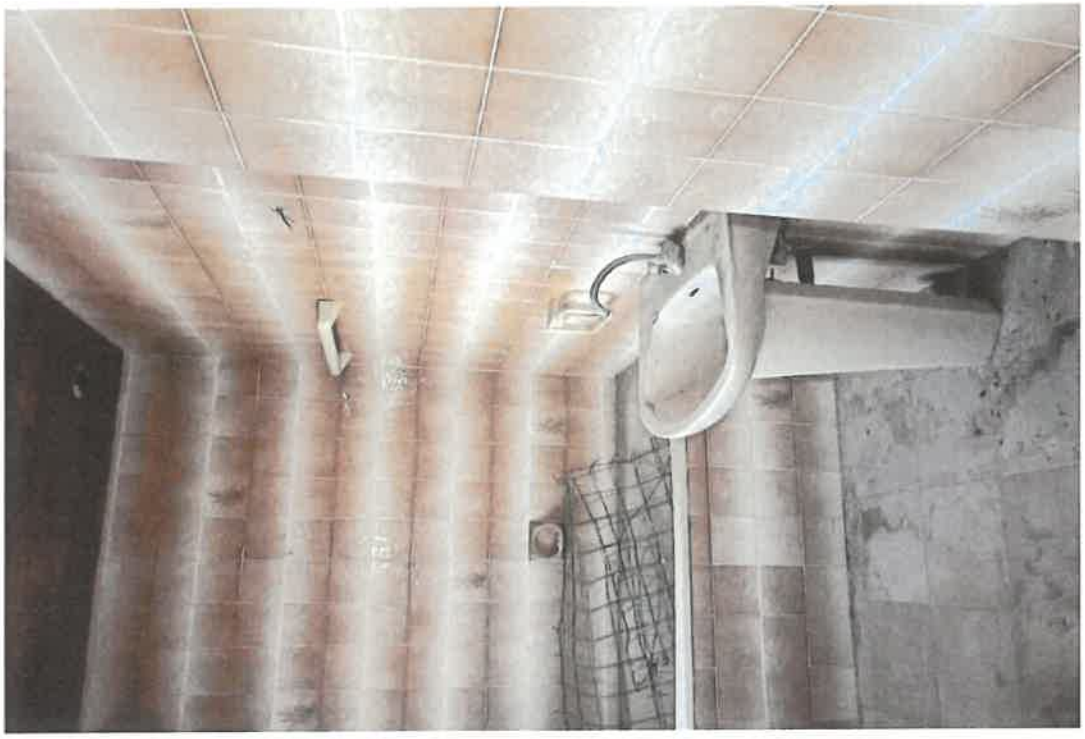
x = séjour/cuisine
x = terrasse privative
pièce avec verrière
x
x

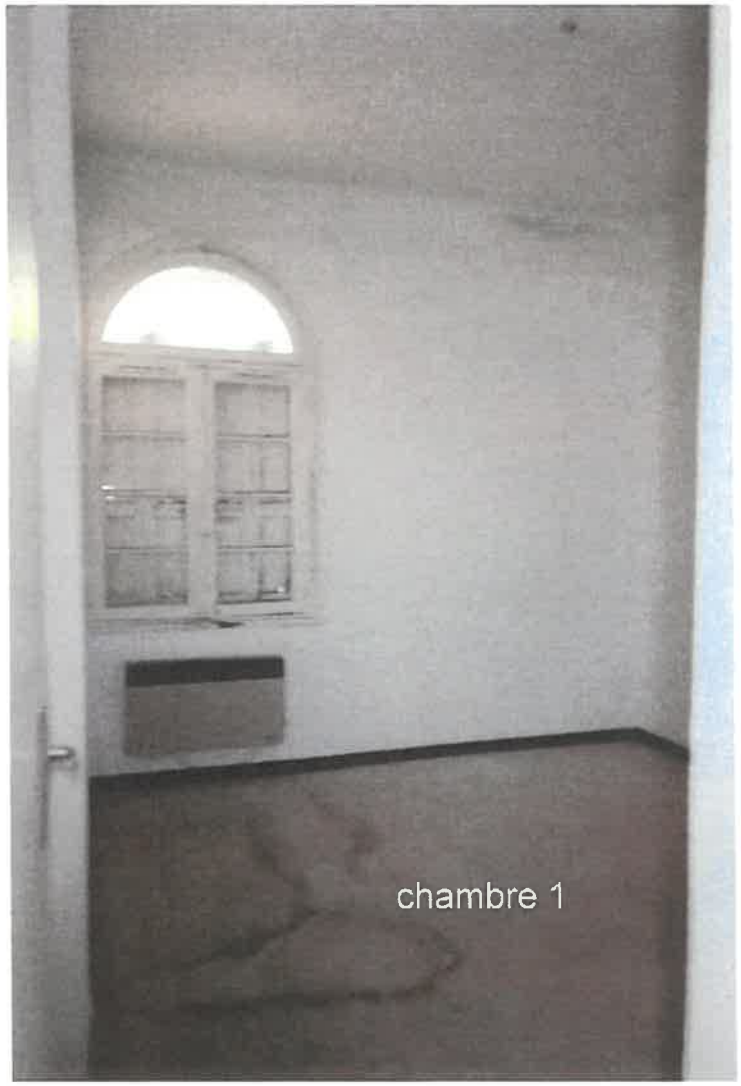
pièce
avec verrière
séjour/cuisine

séjour/cuisine

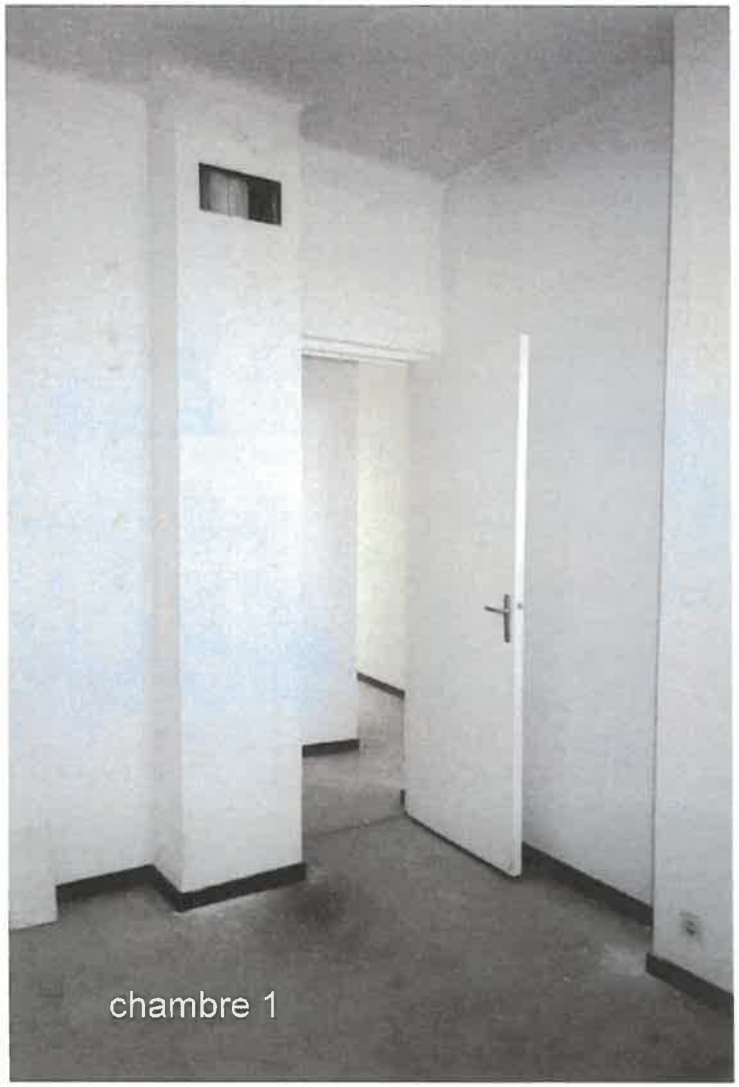
salle
de bain
couloir

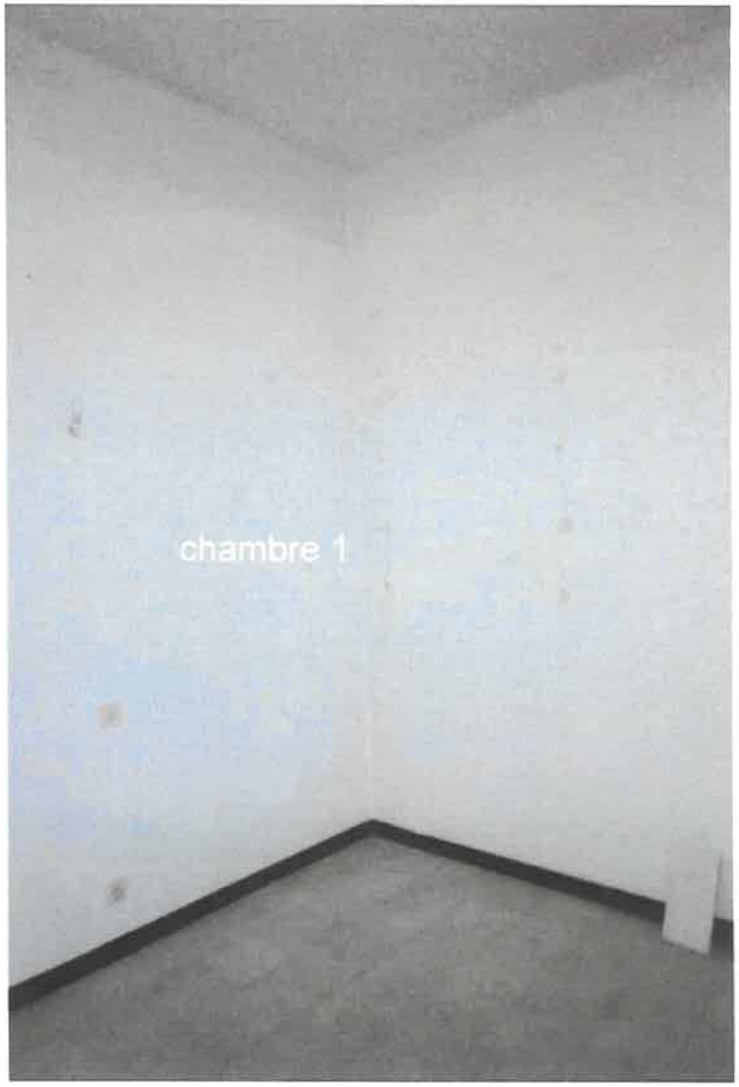
x = salle de bain
xx =chambre 1
xxx = chambre 2
xx
xxx
x






134


chambre 1


chambre 1

chambre 2

chambre 2

chambre 2

chambre 2

chambre 2

# 2ème LOT DE LA VENTE

161

EXPÉDITION

**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-TROIS ET LE SIX DECEMBRE de 13h45 à 15h20**

Référence Etude : 96738/2

**A LA REQUETE DE :**

**La SCP BTS G², en son établissement secondaire de NICE, 51, rue Maréchal Joffre, prise en la personne de son représentant légal en exercice, Maître Denis GASNIER, es qualité de liquidateur judiciaire de :**

**-la société CO MED INGENIERIE, SARL immatriculée au RCS de NICE sous le numéro 380 071 159, domiciliée es qualité en son étude à (06000) NICE.**

**-la société COBASE INDUSTRIE, SARL immatriculée au RCS de NICE sous le numéro 331 660 324, domiciliée es qualité en son étude 51, rue Maréchal Joffre à (06000) NICE.**

Pour qui domicile est élu à NICE (06300) au cabinet de Maître Gilles BROCA, Avocat au Barreau de NICE, y demeurant 9, rue Alfred Mortier, Case Palais 250.

**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 grosse dûment en forme exécutoire de :**

- Un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de NICE le 09 novembre 2021, lequel prévoit notamment que le demandeur fera établir par tout Huissier de son choix territorialement compétent un procès-verbal de description du bien en vue d'aboutir à la vente aux enchères des 5 lots listés dans le jugement rendu.

- Un arrêt rendu par la Cour d'Appel d'AIX-EN-PROVENCE en date du 16 mars 2023.

- 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 SAINT-CYRPIEN (P.O.) 9, rue Charles Louis Philippe, aux fins de procéder à la description de l'immeuble qui y est situé et qui appartient à :

**Madame Marie Louise Michèle LE GUYADER veuve MARTINEZ, demeurant 9, rue Charles Louis Philippe à (66750) SAINT-CYPRIEN.**

**Madame Valérie MARTINEZ épouse KHEDIM, demeurant avenue Denis Delahaye, Résidence du Chêne Vert, Bâtiment C2 à (06340) DRAP.**

**Madame Carole MARTINEZ divorcée SEVERAN, demeurant 41, boulevard Stalingrad à (06300) NICE.**

**Madame Stéphanie MARTINEZ, Les Hauts des Gerles, route de Laghet à (06340) DRAP.**

## DESIGNATION DU BIEN SAISI :

COMMUNE DE SAINT-CYPRIEN (66750)

9 Rue Charles Louis Philippe, la parcelle cadastrée Section AK 247 sur laquelle est édifiée une maison (lotissement).

**DESCRIPTION :**

Il s'agit d'une parcelle de terre sur laquelle est implantée une villa sur deux faces en R+1. Elle est située 9, rue Charles Louis Philippe à SAINT-CYPRIEN. La parcelle est clôturée à l'avant d'un mur percé d'un portail à deux vantaux en fer forgé et d'un portillon, le terrain à l'avant est pour partie arborée, pour partie carrelé.

Le jardin à l'arrière est carrelé au-devant de la maison et pour le restant couvert d'herbes en friche et planté d'arbres. Il est clôturé tantôt des murs de clôture des maisons voisines, tantôt de muret surélevé de grillage souple.

A l'avant est en place une véranda en aluminium vitrée.

Depuis cette véranda, une porte en aluminium vitrée se prolongeant en un châssis fixe ouvre sur un **hall d'entrée** :

*Sol* : carrelage.
*Plinthes* : carrelage.
*Murs* : plâtre brut couvert de papier peint.
*Plafond* : papier peint.
Un point lumineux.

Depuis ce hall d'entrée, une porte en bois vitrée ouvre sur une **cuisine** :

*Sol* : carrelage.
*Plinthes* : carrelage.
*Murs* : papier peint.
*Plafond* : papier peint.
Un point lumineux en plafond.
Une fenêtre à deux vantaux en bois se prolongeant en un châssis fixe équipée de barreaux en fer forgé ouvre sur la véranda à l'avant.
Une paillasse carrelée est en place dans laquelle un évier en grès à deux bacs équipé d'un robinet mitigeur est encastré ainsi qu'une plaque à quatre feux gaz.
Sous cette paillasse, une niche destinée à recevoir un lave-vaisselle, un placard à deux portes, trois grands tiroirs coulissants, quatre petits tiroirs coulissants.
Un meuble haut destiné à recevoir un four, sous ce meuble, un placard à une porte.
En partie haute, au-dessus de la paillasse, deux placards à deux portes et un placard à une porte.
Un convecteur électrique.

Depuis cette cuisine, une porte en bois vitrée ouvre sur un **séjour** :

*Sol* : carrelage.
*Plinthes* : carrelage.
*Murs* : papier peint.
*Plafond* : papier peint.
Une porte à deux vantaux en bois vitrée ouvre sur le hall d'entrée précédemment décrit.

Deux portes-fenêtres à deux vantaux en PVC se prolongeant en un châssis semi-fixe ouvre sur le jardin à l'arrière.
Une cheminée est en place dans cette pièce. Des réserves sont émises quant à son bon fonctionnement.

Toujours depuis le hall d'entrée face à la cuisine, une porte isoplane ouvre sur un **garage** :

*Sol* : béton.
*Murs* : béton.
*Plafond* : plâtre brut couvert de peinture.
Un point lumineux.
Une porte de garage en bois coulissante ouvre sur la rue Charles Louis Philippe.
Un cumulus est en place dans cette pièce.
L'arrivée d'eau pour la machine à laver est située dans cette pièce.

Toujours depuis le hall d'entrée, une porte isoplane ouvre sur un **wc** :

*Sol* : carrelage.
*Murs* : carrelage jusqu'à une hauteur d'environ 1 m et papier peint en suivant.
*Plafond* : papier peint.
Un wc en émail blanc avec chasse d'eau dorsale et abattant en plastique.
Un point lumineux en applique.

Depuis le hall d'entrée, un escalier en bois -les murs sont couverts de papier peint, un point lumineux est en place- permet d'accéder à l'étage dans un **couloir de distribution** qui dessert quatre chambres et une salle de bains :

*Sol* : carrelage.
*Plinthes* : carrelage.
*Murs* : papier peint.
*Plafond* :plâtre brut couvert de peinture.
Un point lumineux en plafond.

Depuis le couloir de distribution sur la gauche, une porte isoplane ouvre sur une **première chambre** :

*Sol* : carrelage.
*Plinthes* : carrelage.
*Murs* : papier peint.
*Plafond* : papier peint.
Une porte-fenêtre à deux vantaux en bois équipée d'un volet en bois ouvre sur un balcon équipé d'un garde-corps en forgé qui donne sur la rue Charles Louis Philippe.
Un point lumineux en applique.
Un convecteur électrique.

Un placard mural à portes accordéons.

Toujours depuis le couloir de distribution, une porte isoplane ouvre sur une **deuxième chambre** :

*Sol* : carrelage.
*Plinthes* : carrelage.
*Murs* : papier peint.
*Plafond* : bagard couvert de peinture.
Deux points lumineux en applique.
Un convecteur électrique.
Un placard mural à portes accordéons.
Une fenêtre à deux vantaux en bois équipée de volets en bois ouvre sur le jardin à l'arrière.

En suivant toujours depuis le couloir de distribution, une porte isoplane ouvre sur une **salle de bains** :

*Sol* : carrelage.
*Murs* : carrelage jusqu'à une hauteur d'environ 1,50 m et papier peint en suivant.
*Plafond* : papier peint.
Un point lumineux en plafond.
Deux points lumineux en applique.
Une fenêtre à un vantail en PVC verre dormant équipée de barreaux en fer forgé ouvre sur le jardin à l'arrière.
Une baignoire en émail bleu équipée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide et d'une douchette.
Un bidet en émail bleu sur colonne équipé d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide.
Une paillasse carrelée dans laquelle deux vasques en émail équipées chacune d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide sont encastrées.
Sous la paillasse carrelée, un placard à deux portes, un placard à une porte.
L'arrivée électrique pour un convecteur électrique qui actuellement est supprimée.

En suivant depuis le couloir de distribution, une porte isoplane ouvre sur une **troisième chambre** :

*Sol* : carrelage.
*Plinthes* : carrelage.
*Murs* : papier peint.
*Plafond* : papier peint.
Les fils de deux points lumineux en applique.
Un placard mural à portes accordéons couvert de papier peint.
Une porte-fenêtre à deux vantaux en bois se prolongeant en un châssis fixe équipée de volets en bois ouvre à l'arrière côté jardin sur un balcon qui est équipé d'un garde-corps en fer forgé.

En suivant depuis le couloir de distribution, une porte isoplane ouvre sur une **quatrième chambre** :

*Sol* : carrelage.
*Plinthes* : carrelage.
*Murs* : papier peint.
*Plafond* : papier peint.
Une porte-fenêtre à deux vantaux en bois équipée de volets en bois ouvre sur un balcon qui est équipé d'un garde-corps en fer forgé côté rue Charles Louis Philippe.
Un convecteur électrique.
Un placard mural à portes accordéons couvert de papier peint.
Deux points lumineux en applique.

Face à la deuxième chambre, une porte isoplane ouvre sur un **wc** :

*Sol* : carrelage.
*Murs* : carrelage jusqu'à une hauteur d'environ 1 m et papier peint en suivant.
*Plafond* : plâtre brut couvert de peinture blanche.
Une trappe d'accès aux combles.
Un wc en émail blanc avec chasse d'eau dorsale et abattant en plastique.
Un point lumineux en applique.

**ETAT D'OCCUPATION :**

La maison est équipée en eau et électricité. Elle est actuellement occupée par Madame LE GUYADER veuve MARTINEZ.

Mes opérations de description ont été réalisées assistée de la SARL DIAG & ASSOCIES et en présence de Madame LE GUYADER veuve MARTINEZ.

La copie de l'état de superficie et des croquis établis par le cabinet DIAG & ASSOCIES sont joints au présent PV Descriptif.

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.***

Anne FOURCADE

J. BOYER - A. FOURCADE - P. POUJADE - CLERMIN - C. LIZON - D. PASSAMI
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PERPIGNAN

CABINET Diag & ASSOCIÉS
Expertises Transaction / Location
Audit Technique bâtiment

# ATTESTATION SUPERFICIE

## A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment : **Maison individuelle**
Nombre de Pièces : **5**
Etage : R+1
Numéro de lot : -
Référence Cadastrale : **NC**

Adresse : **9 rue Charles Louis Philippe 66750 SAINT-CYPRIEN**

Propriété de: **LE GUYADER / CONSORT MARTINEZ**
**1 PLACE DU COMMERCE**
**66180 VILLENEUVE-DE-LA-RAHO**

Mission effectuée le : **06/12/2023**
Date de l'ordre de mission : **12/12/2023**

N° Dossier : **LE GUYADER / CONSORT MARTINEZ 13842 06.12.23 C**

**Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, est égale à :**

**Total : 137,70 m²**

**(Cent trente-sept mètres carrés soixante-dix)**

**Commentaires : Néant**

## B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

| Pièce ou Local | Etage | Surface Loi Carrez | Surface Hors Carrez |
|---|---|---|---|
| Entrée | RDC | 11,750 m² | 0,000 m² |
| Garage | RDC | 0,000 m² | 18,620 m² |
| WC n°1 | RDC | 1,760 m² | 0,000 m² |
| Salon / Salle à manger | RDC | 36,960 m² | 0,000 m² |
| Cuisine | RDC | 11,380 m² | 0,000 m² |
| Veranda | RDJ | 0,000 m² | 13,050 m² |
| Palier | 1er | 8,790 m² | 0,000 m² |
| Chambre n°1 | 1er | 13,810 m² | 0,000 m² |
| WC n°2 | 1er | 1,300 m² | 0,000 m² |
| Chambre n°2 | 1er | 15,130 m² | 0,000 m² |
| Salle de Bains | 1er | 6,420 m² | 0,000 m² |
| Chambre n°3 | 1er | 15,820 m² | 0,000 m² |
| Chambre n°4 | 1er | 14,580 m² | 0,000 m² |
| **Total** | | **137,700 m²** | **31,670 m²** |

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

**à PERPIGNAN, le 18/12/2023**

**Le Technicien :**
Laurent CANDES

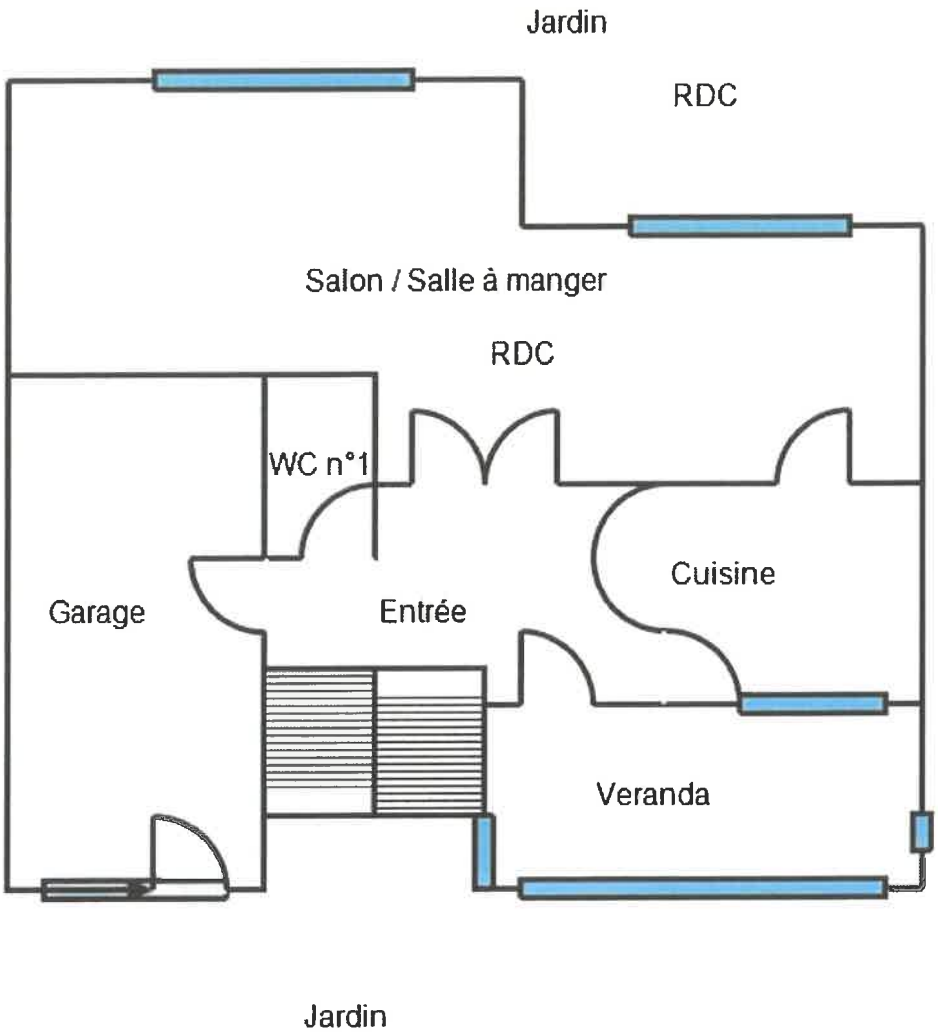
**Nom du responsable :**
CANDES Laurent



DIAG et Associés
Le NASSAU 1 rue Pountet de Bages 66000 PERPIGNAN
04.68.55.85.72 diag@diagetassocies.fr

## DOCUMENTS ANNEXES

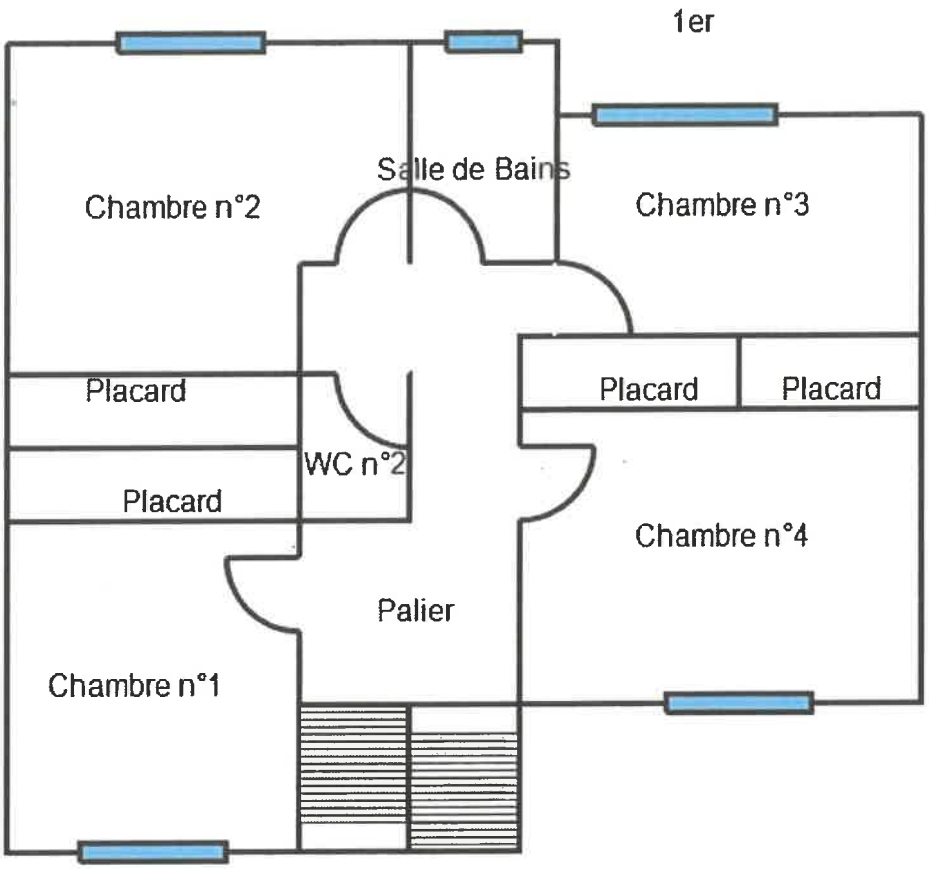
### Croquis N°1






DIAG et Associés
Le NASSAU 1 rue Pountet de Bages 66000 PERPIGNAN
04.68.55.85.72 diag@diagetassocies.fr

## Croquis N°2






DIAG et Associés
Le NASSAU 1 rue Pountet de Bages 66000 PERPIGNAN
04.68.55.85.72 diag@diagetassocies.fr

xx
xx
x et xx = portail et portillon qui ouvrent sur la parcelle

façade avant

volet de la
chambre 1
porte
du garage
véranda

volet de la chambre 4
x = porte
d'entrée
x
véranda

façade arrière
xx
jardin à l'arrière
x et xx = fenêtres qui ouvrent sur le salon/salle à manger

volet de la chambre 3
volet de la chambre 2
façade arrière
x
x
x = porte-fenêtre du salon/salle à manger

porte d'entrée

cuisine
hall d'entrée

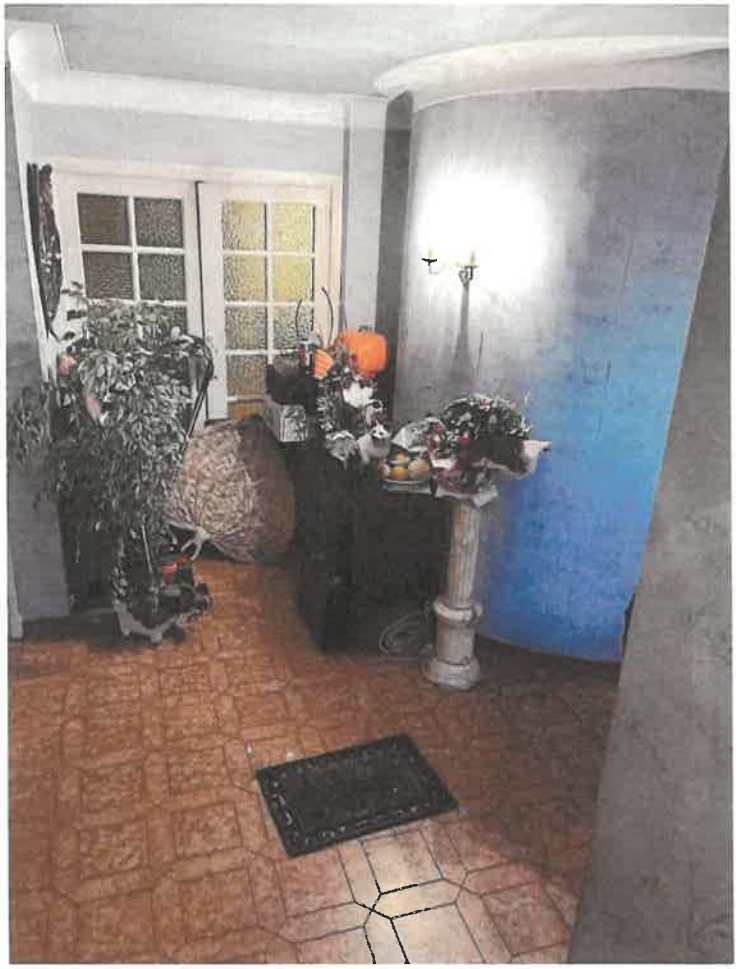
cuisine
porte d'entrée
escalier qui mène à l'étage

x = derrière ce mur se trouve le garage
x

porte qui ouvre
wc
hall d'entrée

wc
hall d'entrée

garage
wc



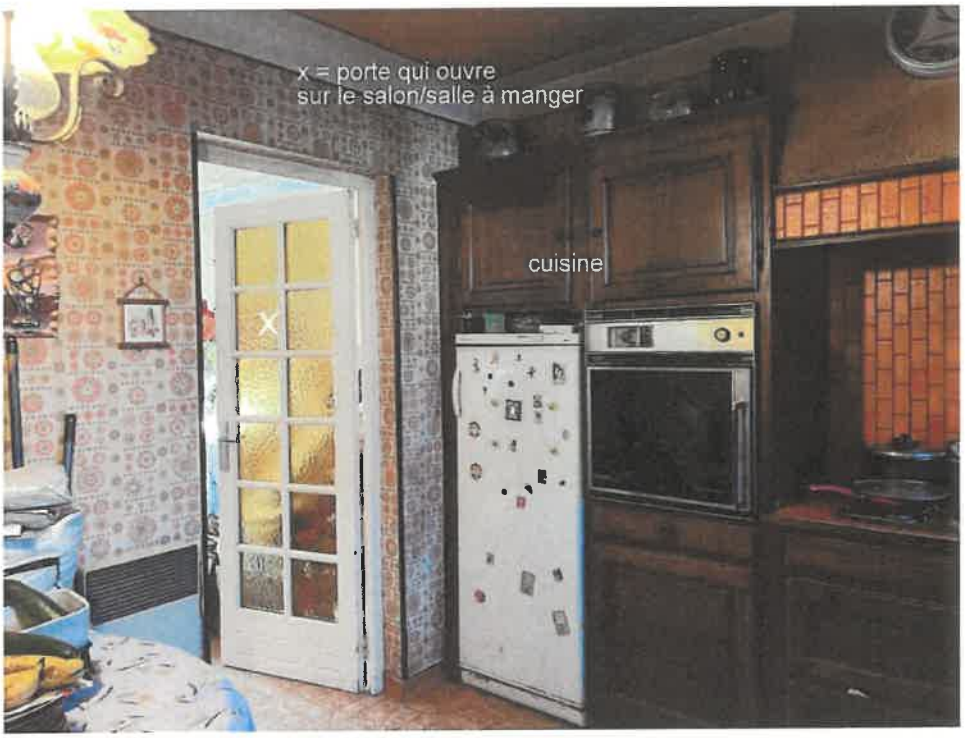
porte
qui ouvre
sur le garage
wc

VICHY

garage

garage

x = porte d'entrée
xx = hall d'entrée
xx
cuisine


x = porte qui ouvre
sur le salon/salle à manger
cuisine
x

salon /salle à manger

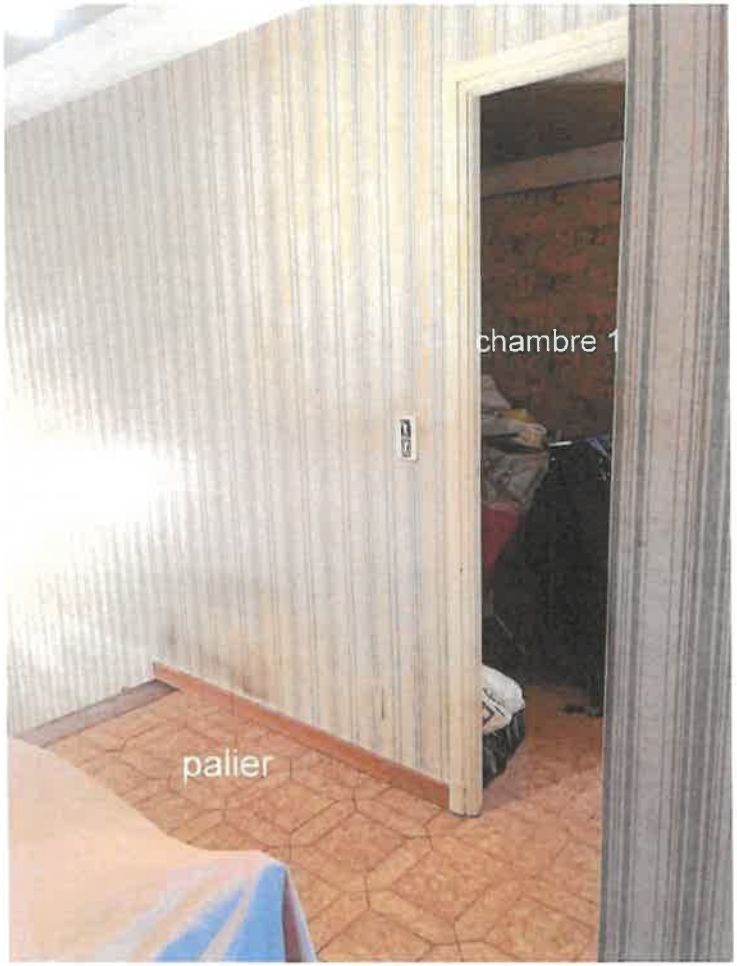
x = porte qui ouvre sur la cuisine
xx = porte qui ouvre sur le hall d'entrée
x
xx
salon/salle à manger

escalier qui
depuis le hall
d'entrée mène au palier
à l'étage
palier à l'étage

x
xx
xxx
palier
à létage
x = chambre 1
xx = salle de bain
xxx = chambre 4

x = chambre 4
x
palier

chambre 4
palier

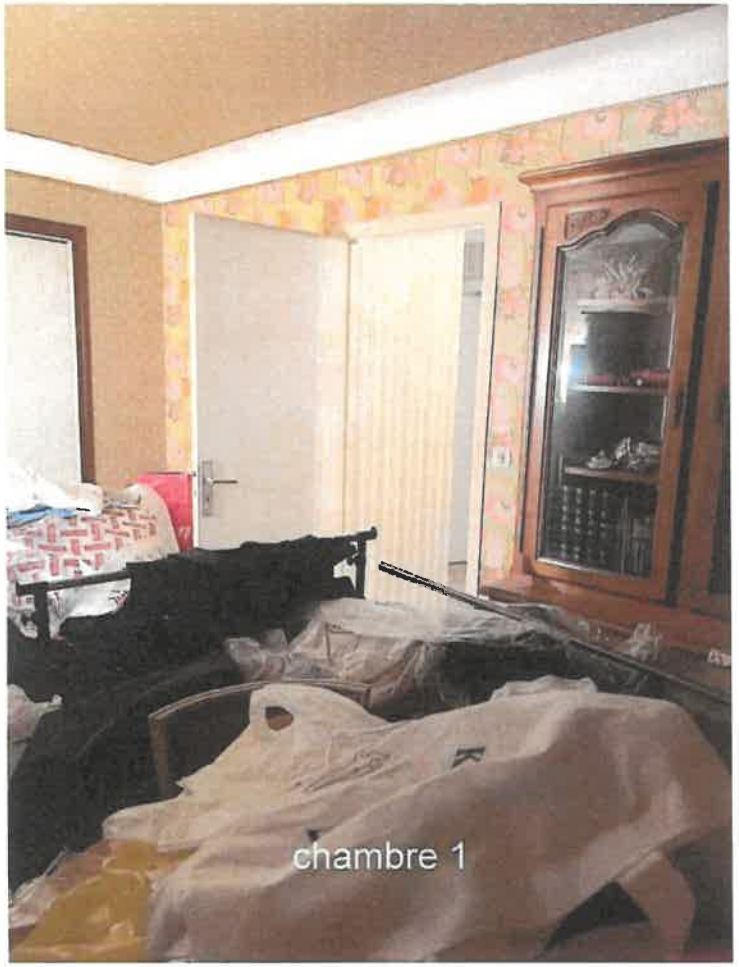


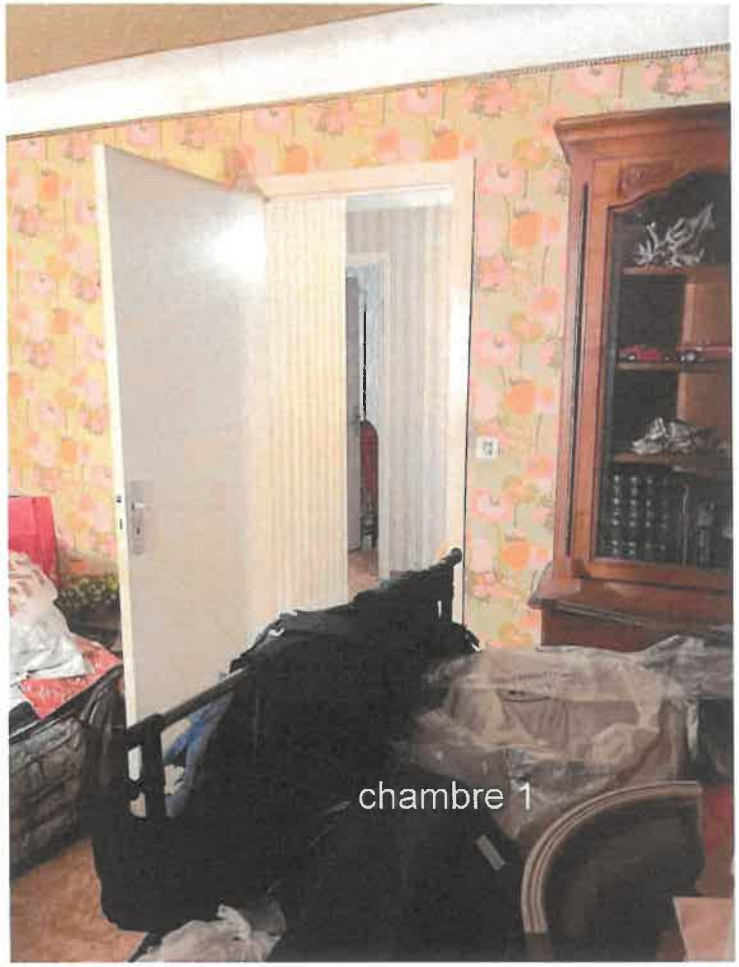
171

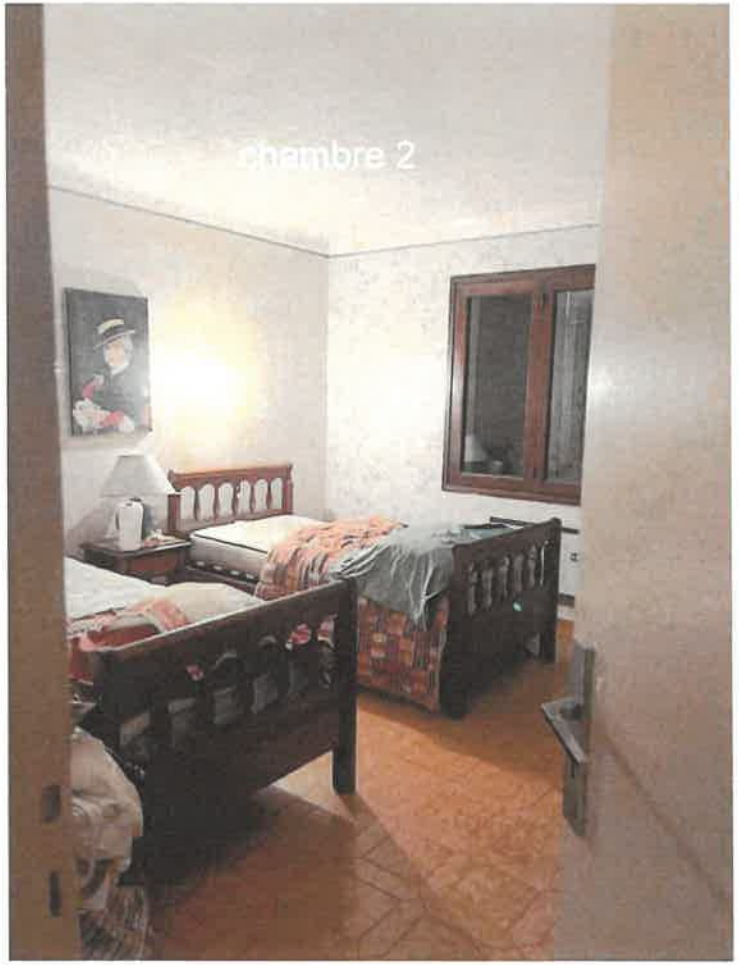
chambre 2

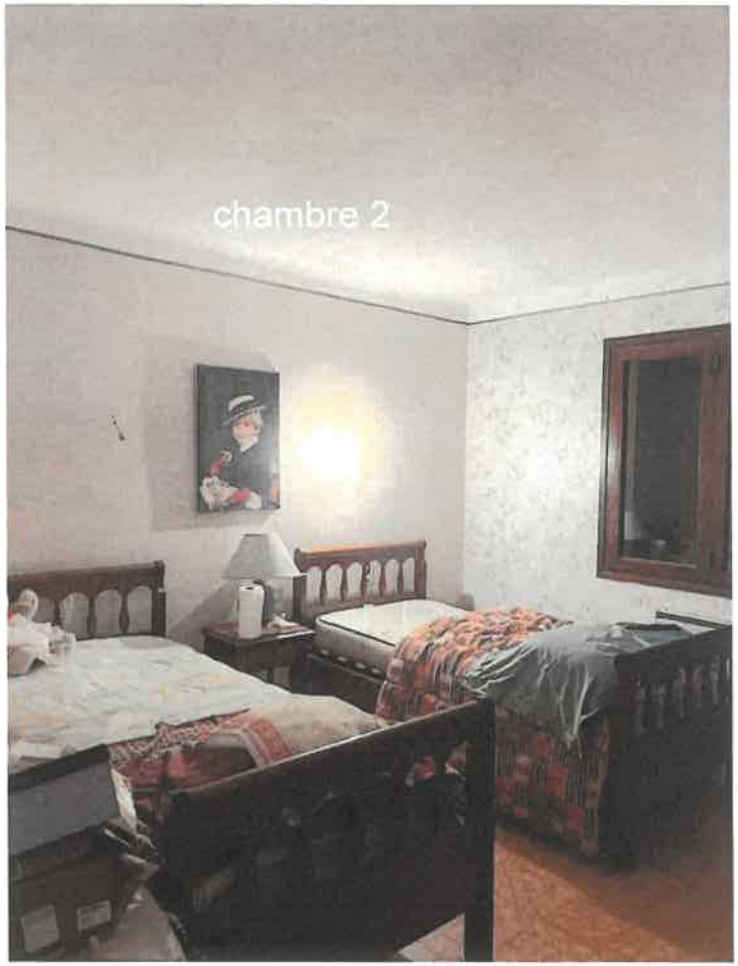
chambre 1

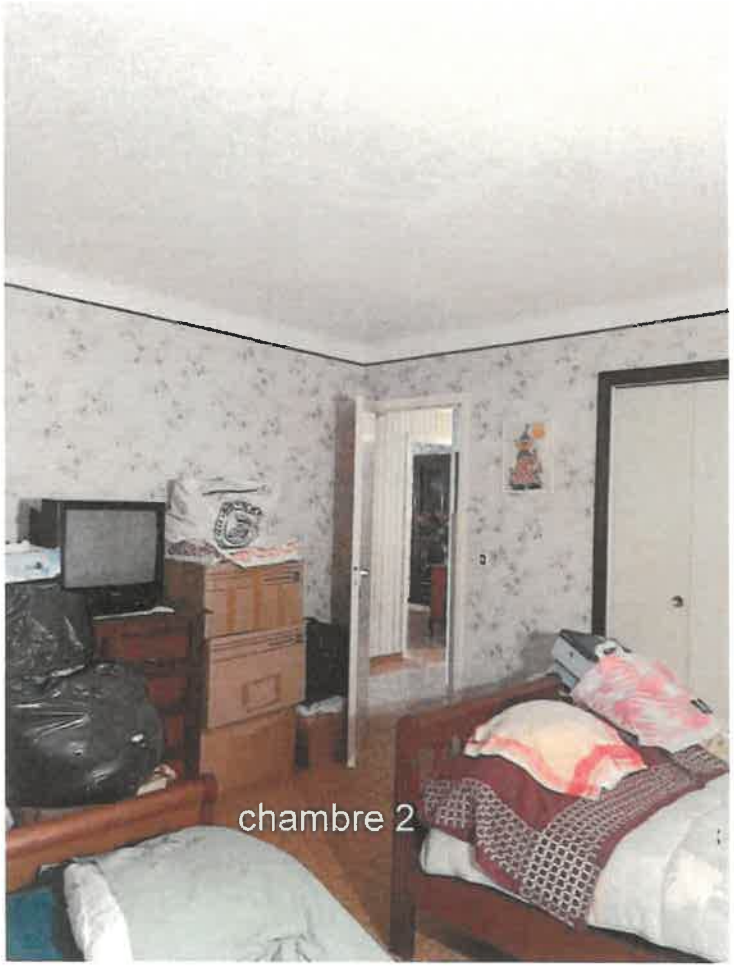
chambre 1

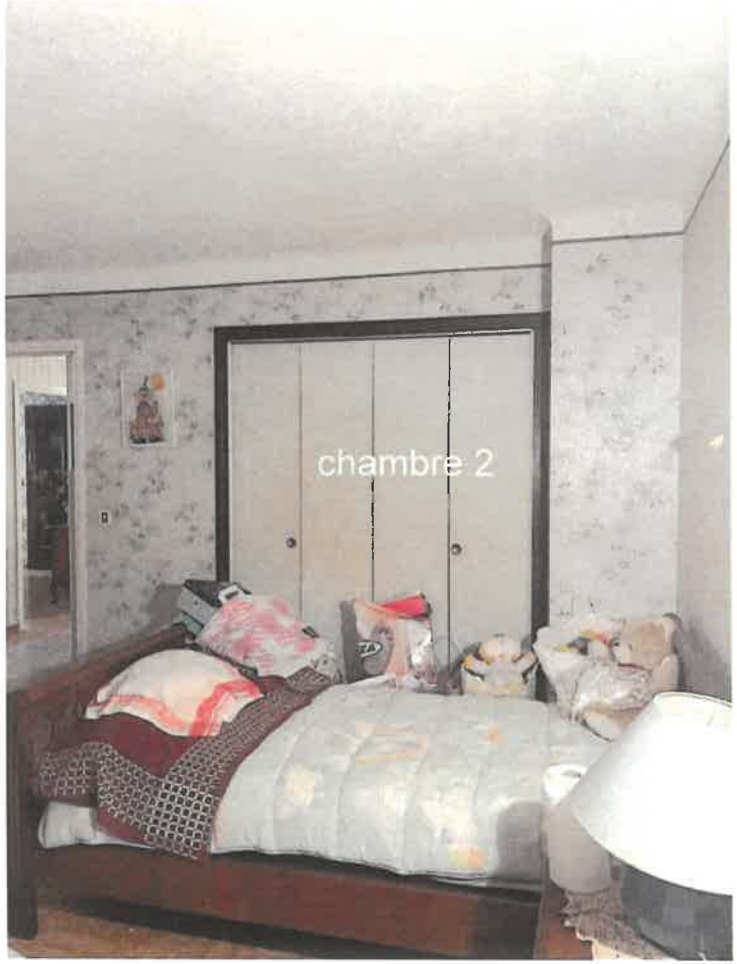

chambre 1

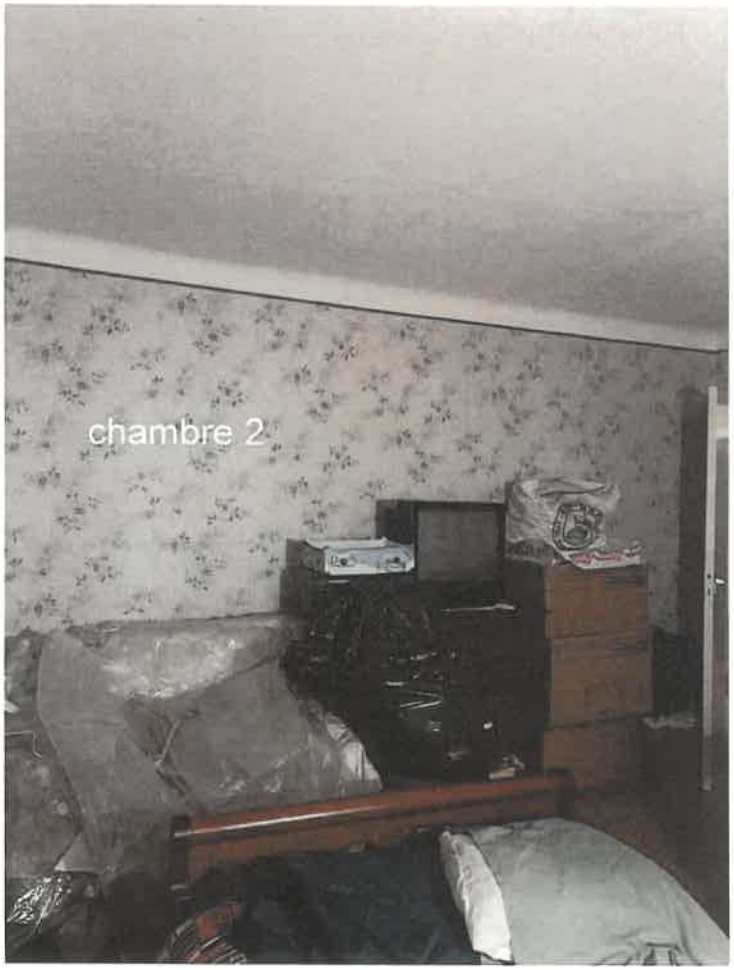

chambre 1


chambre 2

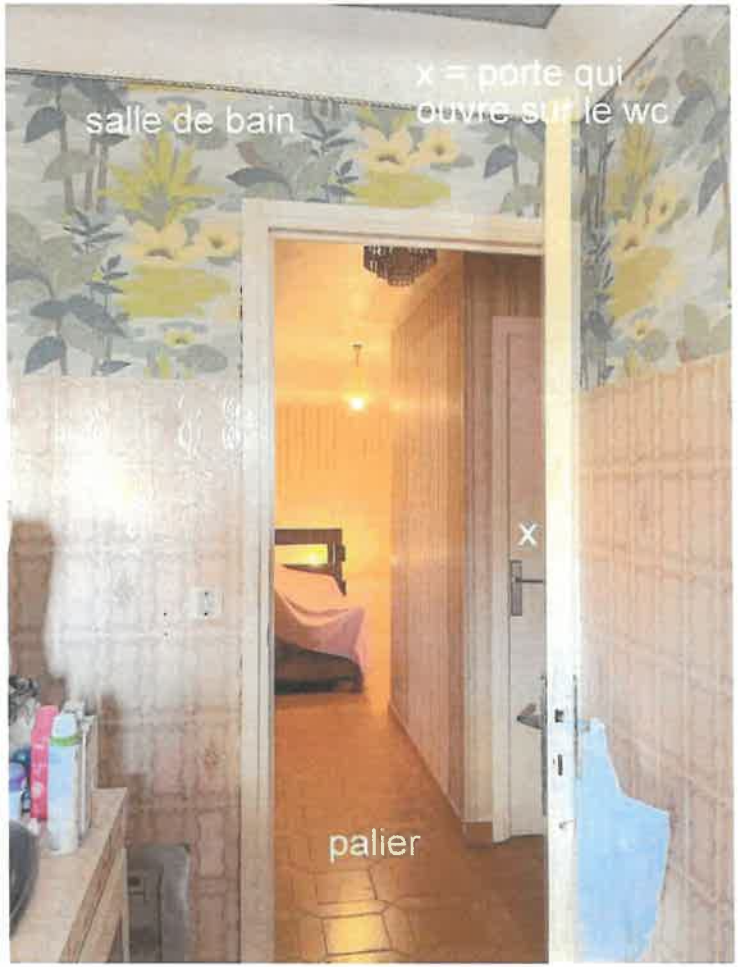

chambre 2


chambre 2


chambre 2

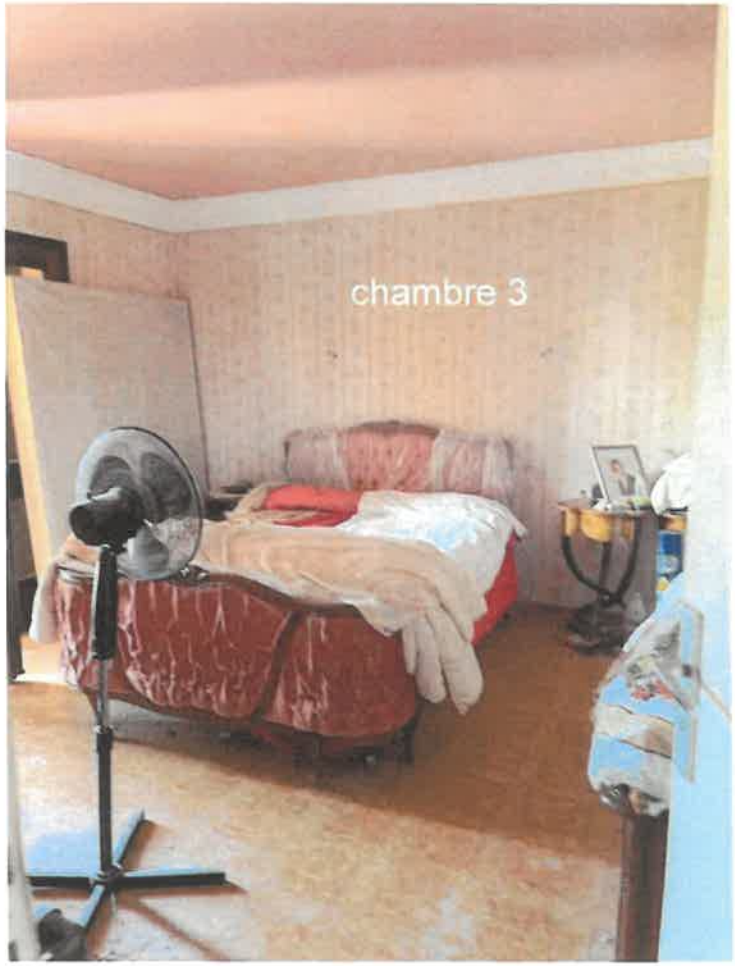

chambre 2

salle de bain

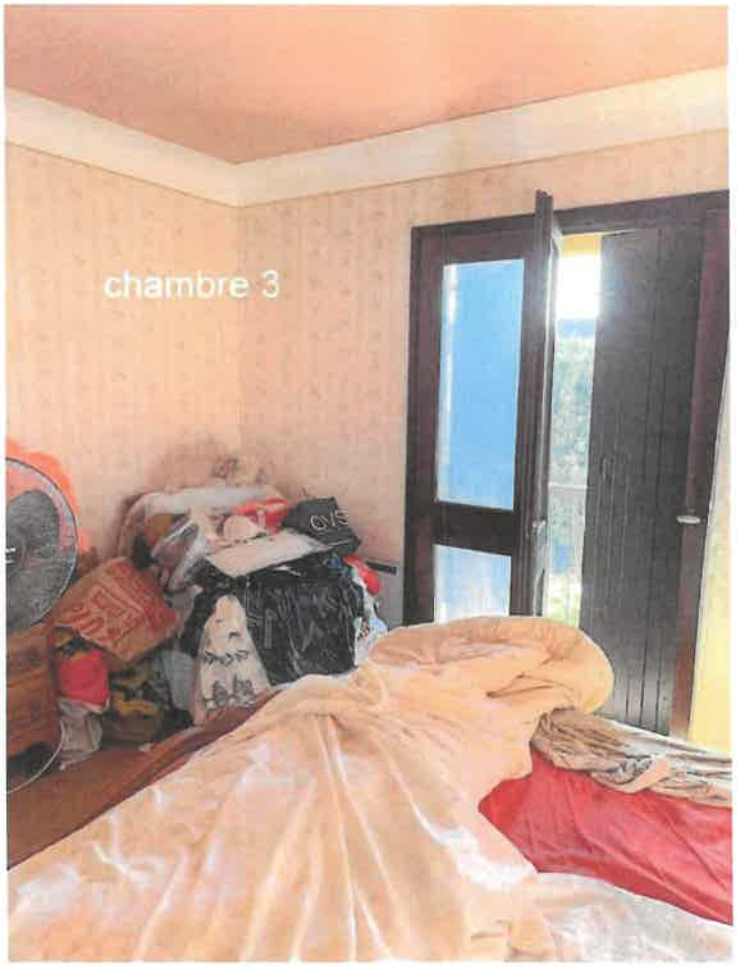



175

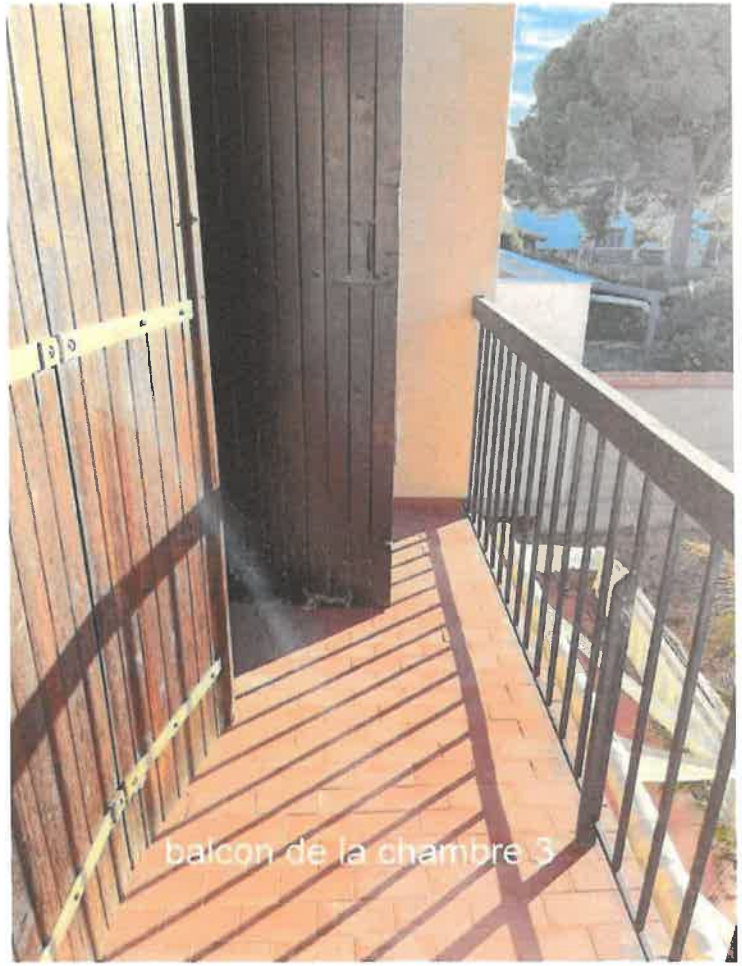
salle de
bain
chambre 3

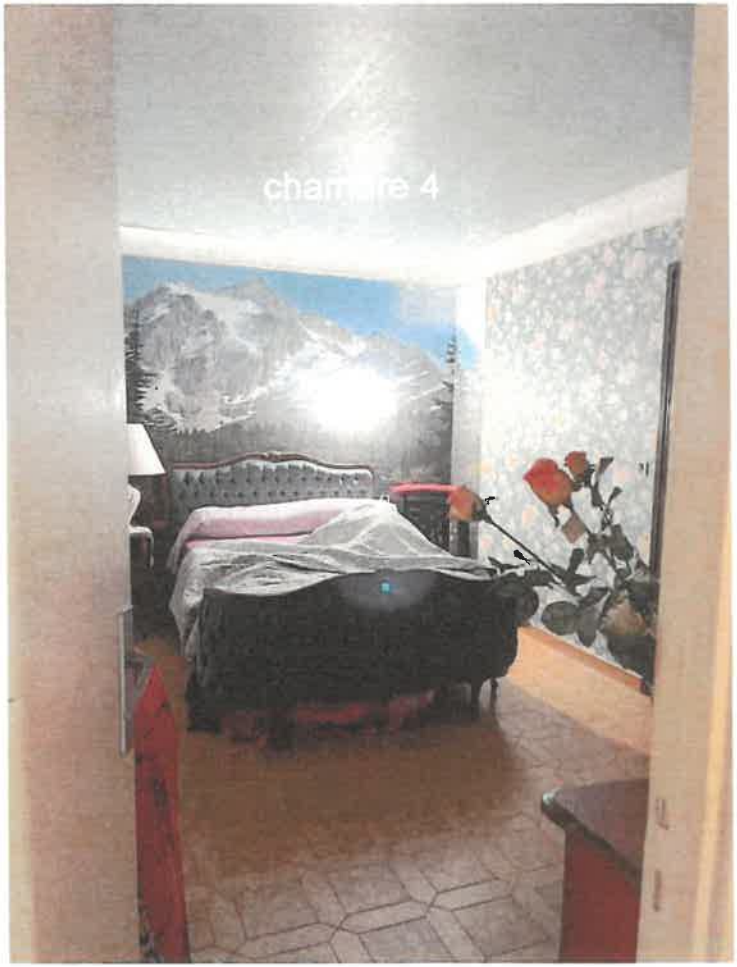

chambre 3

chambre 3


chambre 3

Chambre 3


balcon de la chambre 3


chambre 4

chambre 4

# 3ème LOT DE LA VENTE

187

EXPÉDITION

**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-TROIS ET LE SIX DECEMBRE de 10h50 à 12h00**

Référence Etude : 96738/3

**A LA REQUETE DE :**

**La SCP BTS G², en son établissement secondaire de NICE, 51, rue Maréchal Joffre, prise en la personne de son représentant légal en exercice, Maître Denis GASNIER, es qualité de liquidateur judiciaire de :**

**-la société CO MED INGENIERIE, SARL immatriculée au RCS de NICE sous le numéro 380 071 159, domiciliée es qualité en son étude à (06000) NICE.**

**-la société COBASE INDUSTRIE, SARL immatriculée au RCS de NICE sous le numéro 331 660 324, domiciliée es qualité en son étude 51, rue Maréchal Joffre à (06000) NICE.**

Pour qui domicile est élu à NICE (06300) au cabinet de Maître Gilles BROCA, Avocat au Barreau de NICE, y demeurant 9, rue Alfred Mortier, Case Palais 250.

**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 grosse dûment en forme exécutoire de :**

- Un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de NICE le 09 novembre 2021, lequel prévoit notamment que le demandeur fera établir par tout Huissier de son choix territorialement compétent un procès-verbal de description du bien en vue d'aboutir à la vente aux enchères des 5 lots listés dans le jugement rendu.

- Un arrêt rendu par la Cour d'Appel d'AIX-EN-PROVENCE en date du 16 mars 2023.

- 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 SAINT-CYRPIEN (P.O.) 9, rue Charles Louis Philippe, aux fins de procéder à la description de l'immeuble qui y est situé et qui appartient à :

**Madame Marie Louise Michèle LE GUYADER veuve MARTINEZ, demeurant 9, rue Charles Louis Philippe à (66750) SAINT-CYPRIEN.**

**Madame Valérie MARTINEZ épouse KHEDIM, demeurant avenue Denis Delahaye, Résidence du Chêne Vert, Bâtiment C2 à (06340) DRAP.**

**Madame Carole MARTINEZ divorcée SEVERAN, demeurant 41, boulevard Stalingrad à (06300) NICE.**

**Madame Stéphanie MARTINEZ, Les Hauts des Gerles, route de Laghet à (06340) DRAP.**

**DESIGNATION DU BIEN SAISI :**

COMMUNE DE VILLENEUVE-DE-LA-RAHO (66180)

Les biens dépendant d'un immeuble sis 1 Place du Commerce, cadastré Section AN 406, ayant fait l'objet d'un Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété reçu par Maître LLAUZE, Notaire à CERET, le
1er octobre 1991, publié au 1er Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN le 24 octobre 1991, Volume 1991 P 11388, savoir : le lot 1 : une cave au sous-sol avec les 10/1.000ème des parties communes, et le lot 6 : un local à usage professionnel au 1er étage avec les 320/1.000ème des parties communes.

**DESCRIPTION :**

Ces deux lots sont accessibles depuis le 1, place du Commerce.

Depuis la place du Commerce, une porte en aluminium équipée d'une serrure trois points ouvre sur les parties communes et plus précisément sur un hall d'entrée qui dessert deux escaliers, l'un qui mène aux étages, l'autre qui mène en sous-sol aux caves.

***Lot 1 :***

Il s'agit d'une cave située au sous-sol de l'immeuble.

Depuis le hall d'entrée (partie commune), une porte dessert les escaliers qui mènent au couloir de distribution des caves

Depuis le couloir qui dessert les caves, la première porte en bois totalement dégradée et qui ne ferme plus ouvre sur le lot 1.

*Sol* : béton.
*Murs* : murs latéraux en brique et mur du fond en blocs de parpaing.
*Plafond* : hourdis.
Un point lumineux en plafond qui à ce jour n'est pas alimenté.

***Lot 6 :***

Il s'agit d'un appartement situé au 1er étage de l'immeuble et qui occupe la totalité de cet étage à l'exception du couloir partie commune.

Depuis le couloir du premier étage, une porte métallique équipée d'une serrure trois points ouvre sur un **hall d'entrée** :

*Sol* : carrelage.
*Plinthes* : carrelage.
*Murs* : briques de plâtre couvertes de bagard peint.
*Plafond* : bagard peint.
Les fils d'un point lumineux en plafond.

Depuis ce hall d'entrée sur la gauche, une porte isoplane anciennement vitrée -la vitre est manquante- ouvre sur une **chambre** :

*Sol* : carrelage.
*Plinthes* : carrelage.
*Murs* : briques de plâtre couvertes de bagard peint.
*Plafond* : bagard peint.
Les fils d'un point lumineux en plafond.
Un convecteur électrique.
Deux portes-fenêtres à deux vantaux en PVC équipées de volets roulants manuels et de garde-corps en fer forgé ouvrent sur la place du Commerce.

Au fond du hall d'entrée mais également depuis la chambre, par une porte isoplane, on accède dans un **séjour** :

*Sol* : carrelage.
*Plinthes* : carrelage.
*Murs* : briques de plâtre couvertes de bagard peint.
*Plafond* : bagard peint.
Les fils de deux points lumineux en plafond.
Trois portes-fenêtres à deux vantaux en PVC équipées de volets roulants manuels. Toutefois, dans un des volets roulants seul le coffre est en place et le volet roulant n'est plus fixé à ce coffre. Les deux autres volets roulants sont dégradés. Une des fenêtres est totalement cassée.
Dans cette pièce, un passe-plat est en place à proximité du coin cuisine. Il se compose d'un mur en briques de plâtre partiellement carrelé et surélevé d'une plaque en bois.

Depuis le séjour derrière ce passe-plat, une porte isoplane ouvre sur une **cuisine** :

*Sol* : carrelage.
*Plinthes* : carrelage.
*Murs* : plâtre brut couvert de bagard peint. Toutefois, tout autour du point de cuisson et

de l'évier, le mur est carrelé jusqu'à une hauteur d'environ 1,80 m.
*Plafond* : bagard peint.
Un évier à deux bacs en émail équipé d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide. Sous cet évier, un placard à deux portes.
Enfin, deux plaques en matériau postformé ont été installées, elle font office d eplan de travail. Dans une des deux plaques, une plaque de cuisson à quatre feux électriques est encastrée.
Un petit placard à deux portes.
Une hotte aspirante.
Un boîtier de fusibles dégradé est en place dans la cuisine.

Depuis le hall d'entrée, une porte isoplane ouvre sur une **salle d'eau** :

*Sol* : carrelage.
*Murs* : carrelage jusqu'à une hauteur d'environ 1,80 m et plâtre brut couvert de bagard peint.
*Plafond* : bagard peint.
Un réceptacle de douche en émail blanc équipé d'un robinet mélangeur eau chaude/froide avec flexible de douche est en place.
Un lavabo en émail blanc sur colonne équipé d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide.
Les fils d'un point lumineux en applique.

En suivant depuis le hall d'entrée, une porte isoplane ouvre sur un **wc** qui est situé à proximité de la porte palière :

*Sol* : carrelage.
*Murs* : carrelage jusqu'à un hauteur d'environ 1,50 m et plâtre couvert de bagard peint en suivant.
*Plafond* : plâtre brut couvert de bagard peint.
Un wc en émail blanc avec chasse d'eau dorsale et abattant en plastique.

## ETAT D'OCCUPATION :

Ces deux lots sont actuellement vides de tout occupant.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble est l'agence CABALL IMMOBILIER demeurant 8 rue Condorcet à 66750 Saint Cyprien.

Mes opérations de description ont été réalisées assistée de la SARL DIAG & ASSOCIES, de la SARL AIDE EXPRESS Serrurerie et en présence de Madame BORDES Marie-Ange et Monsieur Daniel PATOUILLOT témoins.

La copie de l'état de superficie et les croquis établis par le cabinet DIAG & ASSOCIES sont joints au présent PV Descriptif.

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.***

Anne FOURCADE

J. BOYER - A. FOURCADE - P. POUJADE-CLERMIN - C. LIZON - O. PASSAMI
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PERPIGNAN

CABINET Diag & ASSOCIÉS
Expertises Transaction / Location
Audit Technique bâtiment

# CERTIFICAT DE SUPERFICIE

**Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997.**

## A DESIGNATION DU BATIMENT

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nature du bâtiment : | **Appartement** | Adresse : | **Bâtiment 1 place DU COMMERCE 66180 VILLENEUVE-DE-LA-RAHO** |
| Nombre de Pièces : | 2 | Propriété de: | **LE GUYADER / CONSORT MARTINEZ 1 PLACE DU COMMERCE 66180 VILLENEUVE-DE-LA-RAHO** |
| Etage : | **1er** | Mission effectuée le : | **06/12/2023** |
| Numéro de lot : | **6** | Date de l'ordre de mission : | **14/12/2023** |
| Référence Cadastrale : | **AN - 406** | N° Dossier : | **LE GUYADER / CONSORT MARTINEZ 13843 06.12.23 C** |

**Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :**

**Total : 44,44 m²**

**(Quarante-quatre mètres carrés quarante-quatre)**

**Commentaires : Néant**

## B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

| Pièce ou Local | Etage | Surface Loi Carrez | Surface Hors Carrez |
|---|---|---|---|
| Cave | 1er SS | 0,000 m² | 8,120 m² |
| Entrée | 1er | 4,160 m² | 0,000 m² |
| Chambre | 1er | 11,220 m² | 0,000 m² |
| Séjour | 1er | 21,310 m² | 0,000 m² |
| Cuisine | 1er | 3,450 m² | 0,000 m² |
| Salle d"eau | 1er | 2,950 m² | 0,000 m² |
| WC | 1er | 1,350 m² | 0,000 m² |
| **Total** | | **44,440 m²** | **8,120 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 **18/12/2023**

**Le Technicien :**
Laurent CANDES

**Nom du responsable :**
CANDES Laurent

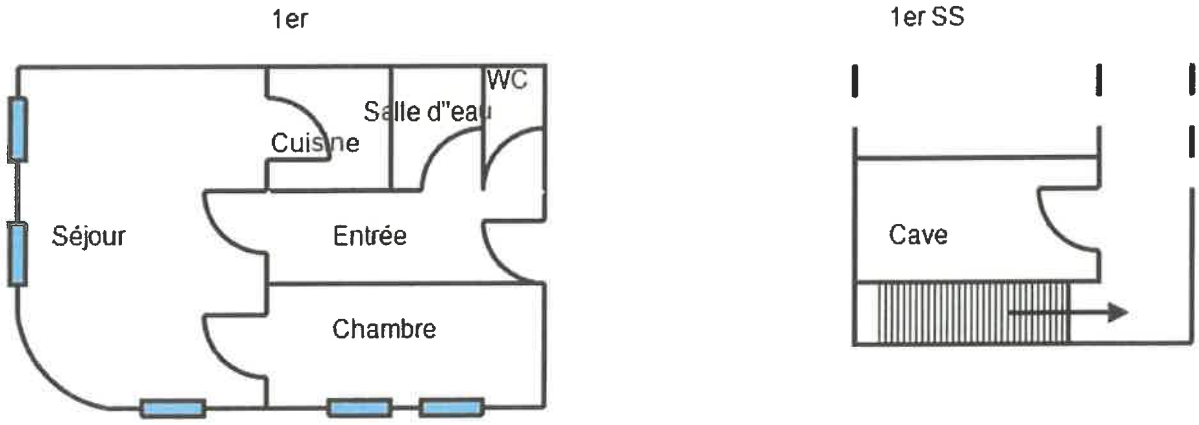
SARL DIAG ET ASSOCIES



DIAG et Associés
Le NASSAU 1 rue Pountet de Bages 66000 PERPIGNAN
04.68.55.85.72 diag@diagetassocies.fr

## DOCUMENTS ANNEXES

### Croquis N°1






DIAG et Associés
Le NASSAU 1 rue Pountet de Bages 66000 PERPIGNAN
04.68.55.85.72 diag@diagetassocies.fr

immeuble sis 1 place du commerce
AGENCE IMMOBILIÈRE
P

1 place du commerce
AGENCE IMMOBILIÈRE
X
x = porte d'entrée qui ouvre sur les
parties communes de l'immeuble

x
xx
x = escalier (partie commune)
qui mène aux caves
xx = escalier (partie commune)
qui dessert les étages

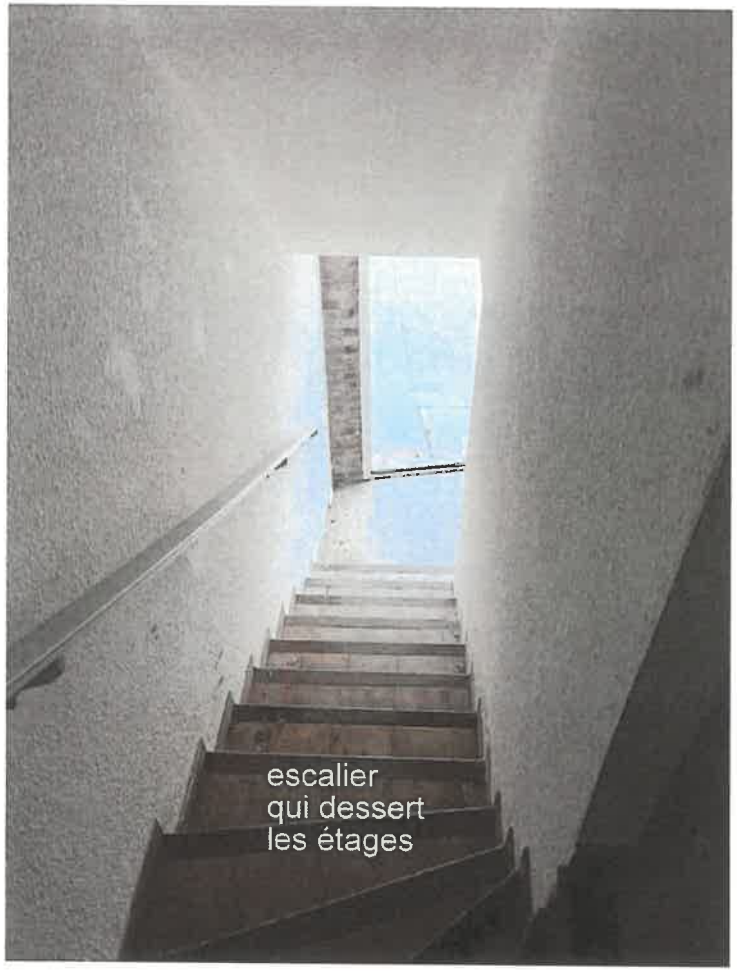
x
x = cage d'escalier
des caves

escalier qui mène
aux caves

lot 1
couloir qui dessert
les caves

lot 1

lot 1


escalier
qui dessert
les étages

porte qui
ouvre sur
le lot 6
couloir du 1er étage
(partie commune)