



Société Civile Professionnelle
G. DELACROIX - V. RICHARD - E.BARAULT - P.LERICK
Commissaires de Justice Associés
68 RUE DE VERDUN BP 20231 61007 ALENCON CEDEX
Tél. 02.33.26.07.56

Lex61.alencon@huissier-61.com / www.huissier-61.com

PROCES VERBAL DE **DESCRIPTION**

LE HUIT JANVIER
DEUX MILLE VINGT CINQ A 11 HEURES

A LA REQUETE DE :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA au capital de 1.331.400.718,80 € ayant son siège social à Paris (75013) 182 avenue de France, immatriculé au RCS de PARIS sous le numéro 542.029.848, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Et en outre chez Maître Paul BUISSON, SELARL PAUL BUISSON, avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant à PONTOISE 95300 - 29 rue Pierre BUTIN - Tél : 01 34 20 15 62 - Fax 01 34 20 15 60, et au cabinet de Maître Florence GALLOT, membre du CABINET BLANCHET LEFEVRE GALLOT, Avocat au barreau d'Alençon, demeurant 6 rue du 49ème Mobiles 61000 ALENCON, laquelle est constituée et occupera sur les poursuites de saisie immobilière devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ALENCON et ses suites,

AGISSANT EN VERTU DE:

En vertu de la grosse dûment en forme exécutoire d'un acte reçu par Maître Franck WITTENMEYER, Notaire à LA FRESNAYE SUR CHEDOUET (71), en date du 31 Août 2006, contenant un prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à [REDACTED] ci-après nommée d'un montant de 173.270,00 € du au titre du prêt FACILEO OPPORTUNITE n° 2258751, productif d'intérêts, enregistré.

Je, Véronique Michèle RICHARD, Commissaire de Justice Associé, membre de la S.C.P G. DELACROIX- V. RICHARD - E.BARAULT - P.LERICK, titulaire des offices de Commissaires de Justice de MORTAGNE AU PERCHE et ALENCON, dont le siège est situé 68 rue de Verdun 61000 ALENCON (Orne), soussigné,

Me suis transportée à ALENCON 61000, 15-23 avenue de Quakenbrück, là où étant, en présence de Monsieur CHIPAN Christian, de l'agence BACKSTAGE IMMOBILIER, en charge de la vente du bien immobilier, et Madame CHOUIPPE Nadège, responsable de la résidence, j'ai procédé au procès-verbal de description du bien désigné comme suit dans l'acte de vente du 31.08.2006 :

DESIGNATION

- Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Les biens et droits immobiliers présentement vendus en Etat Futur d'Achèvement dépendant d'un ensemble immobilier en cours d'édification qui constituera une Résidence dénommée « Le Domaine du Grand Velin » sur un terrain situé sur la commune d'ALENCON (ORNE) 15-23 avenue de Quakenbrück :

Cet ensemble immobilier est cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	334	15-23 avenue de Quakenbrück	01ha 53a 02ca

L'ensemble immobilier sus-désigné et dénommé sera composé à son achèvement :

- de QUATORZE BATIMENTS (dits respectivement bâtiment collectif A1, bâtiment collectif A2, bâtiment collectif A3, bâtiment collectif A4, bâtiment B, bâtiment C, bâtiment D, bâtiment E1, bâtiment E2, bâtiment E3, bâtiment F, bâtiment G, bâtiment H, bâtiment I) renfermant 118 logements.

- de quatre bâtiments annexes élevés chacun sur terre-plain d'un simple rez-de-chaussée renfermant :

- . un local commun destiné aux boîtes aux lettres et transformateur
- . un local commun destiné aux containers poubelles
- . un local technique piscine
- . un local vestiaires/sanitaires piscine, douches, WC, lavabos
- d'une piscine avec pergola
- de 16 garages
- de 160 places de parkings en surface pour le stationnement des véhicules automobiles
- des espaces verts, aire polyvalente
- des voies de desserte des divers bâtiments et leurs équipements, voies de circulation, canalisations et réseaux divers (eau, électricité, tout-à-légout, etc..)

- Désignation des BIENS :

Lot numéro Douze (12) :

Dans le bâtiment E1, UNE MAISON INDIVIDUELLE portant le numéro 12 du plan, comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, séjour, WC, terrasse.
- à l'étage : palier, trois chambres, WC, salle de bains

Et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, lequel terrain reste partie commune et sur lequel terrain, toute fouille en sous-sol et toutes constructions ou ouvrages sont interdits.

Avec les cent vingt et un/dix millièmes (121/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq mille /dix millièmes (5000/10000èmes) des parties communes particulières au bâtiment E1.

Lot numéro deux cent neuf (209) :

Un parking extérieur portant le numéro 602 du plan.

Avec les deux/dix millièmes (2/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent dix (210) :

Un parking extérieur portant le numéro 603 du plan.

Avec les deux/dix millièmes (2/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE CO PROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître WITTENMEYER, Notaire à LA FRESNAYE SUR CHEDOUET, le 28 juin 2005 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ALENCON, le 20 juillet 2005 volume 2005P numéro 1641.

Situation géographique :

La ville d'ALENCON se situe au sud du département de l'Orne et de la région NORMANDIE, elle se trouve à 54 km du MANS, 105 km de CAEN et 161 km de ROUEN sur l'axe PARIS-RENNES respectivement à 192 km et 158km.

Elle compte 25 555 habitants (recensement 2021) hors agglomération.

Elle dispose d'une gare SNCF desservie par des trains régionaux, deux autoroutes A28 et A88 et la RN12.

Elle dispose de tous types de commerces, écoles, collèges, lycées, d'un réseau de transports urbains et interurbains.

Origine de propriété :

Lesdits biens appartenant à [REDACTED] suivant acte en date du 31 Août 2006, publié le [REDACTED] sous les références [REDACTED]

Description du bien immobilier :

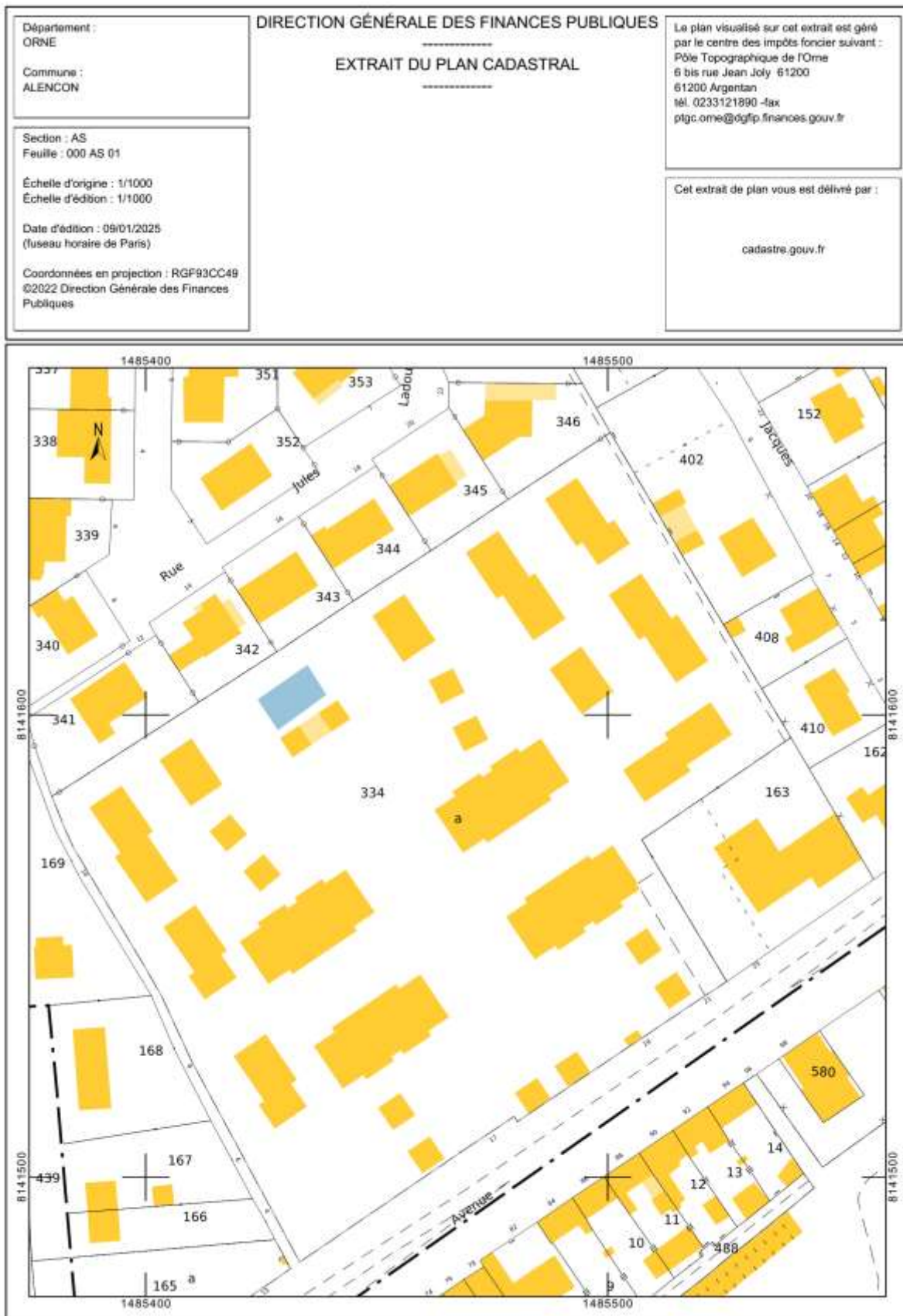
Il s'agit d'un pavillon jumelé dépendant d'une résidence fermée sécurisée.

Ce pavillon comprend au rez-de-chaussée : entrée, wc, cuisine et séjour,

Et au 1^{er} étage : salle de bains, wc, 3 chambres

ainsi qu'un jardin extérieur et parties communes.

Plan cadastral :



Situation fiscale : cf avis d'impôt taxes foncières joint au présent acte

Conditions d'occupation et identité des occupants :

L'immeuble est entièrement inoccupé.

Plan et superficie :

Surface loi carrez totale : 78.88 m2

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol
Rez de chaussée - Entrée	3,98	3,98
Rez de chaussée - Wc	1,36	1,36
Rez de chaussée - Séjour	25,79	25,79
Rez de chaussée - Cuisine	8,53	8,53
1er étage - Cage escalier + Palier	3,44	3,44
1er étage - Wc	1,32	1,32
1er étage - Chambre 1	9,3	9,3
1er étage - Chambre 2	12,01	12,01
1er étage - Chambre 3	9,49	9,49
1er étage - Salle de bain	3,66	3,66

Servitudes :

Aucune mention particulière dans l'acte de vente.

Raccordement au réseau d'assainissement :

Aucune mention particulière dans l'acte de vente.

Permis de construire :

La SCI ALENCON 17/23 AVENUE QUAKENBRUCK a obtenu un permis de construire délivré par la Présidente de la Communauté Urbaine d'Alençon le 9 décembre 2004 sous le numéro PC 61 001 04A0056

Extérieurs :

La résidence est accessible directement à partir de l'avenue de Quakenbrück avec un portail d'entrée et un portail de sortie à usage du public et des usagers ainsi qu'au centre un portail accès pompiers qui peut également servir au niveau des déménagements sur demande d'ouverture auprès de la gardienne.

J'utilise des copies d'écran de MAPS pour plus de lisibilité :

Portail d'entrée :



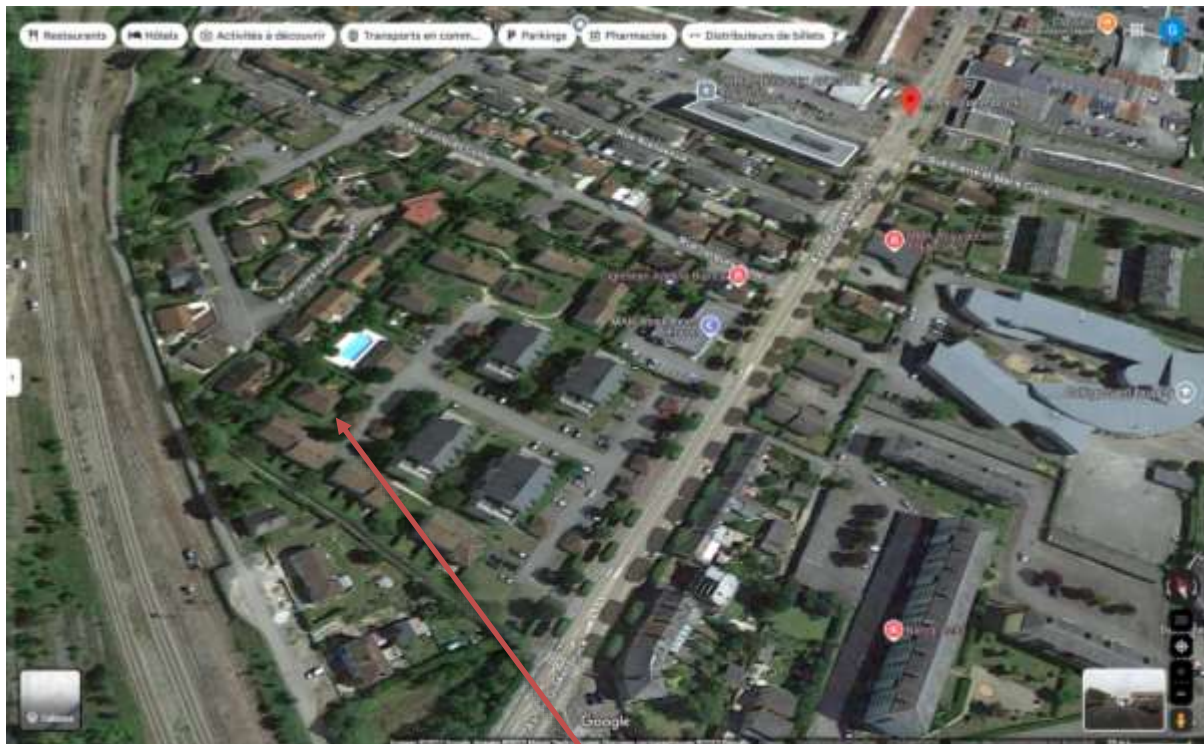
Portail de sortie :



Portail accès pompiers :



Vue maps de la résidence :



Pavillon
concerné

1) PAVILLON

EXTERIEUR

Les murs extérieurs sont recouverts d'enduit en état, la toiture est en tuiles plates, les gouttières sont en pvc, l'ensemble datant de la construction.

Les huisseries sont en pvc sauf la porte d'entrée en aluminium peint : la peinture de la porte doit être refaite cette année.

L'immeuble est jumelé.

Je note un éclairage extérieur au-dessus de la porte d'entrée en façade avant et un éclairage extérieur en façade arrière entre les deux portes-fenêtres.

Une allée en goudron permet l'accès au pavillon avec de chaque côté une pelouse.

Façade avant :





Façade arrière :



Pignon :





Jardin :

En façade arrière, je constate une petite terrasse en pavages posés sur la terre battue. A la suite, un espace en pelouse bordée de haie de charmes tout autour avec une clôture en grillage et poteaux métalliques et deux portillons métalliques de chaque côté. La gardienne me précise que la taille des haies fait partie des charges de copropriété. Sur le côté du pavillon, je note deux regards métalliques d'accès au réseau souterrain. Une prise de courant extérieure est présente sur le mur en façade arrière.





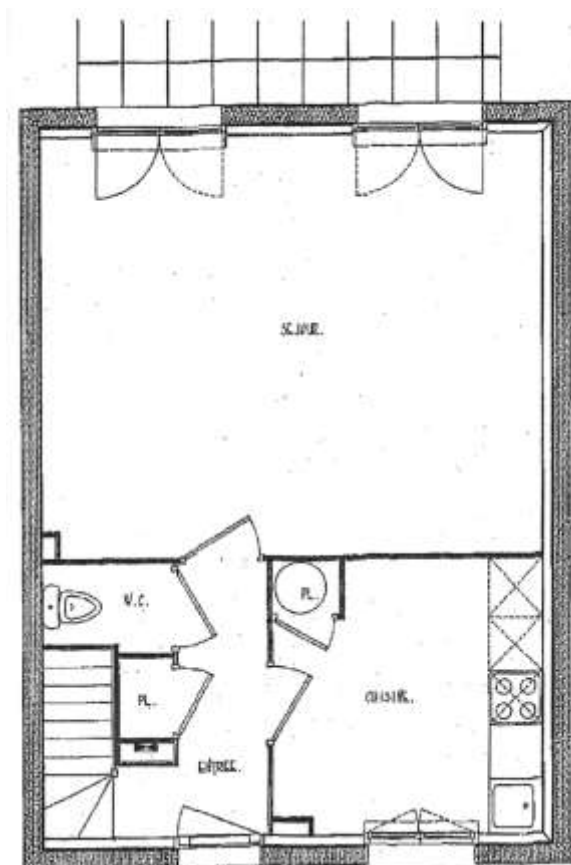




INTERIEUR :

Le pavillon est en bon état d'entretien général. L'électricité est coupée, les installations électriques ne sont pas vérifiées. Le logement est équipé de la fibre.

Rez-de-chaussée :



Entrée :

Sol : carrelage bon état

Plinthes : carrelage bon état

Murs : enduit crépi de couleur blanche état d'usage

Plafond : enduit crépi de couleur blanche état d'usage

Porte : peinte, deux clenches une serrure, peinture dégradée (la gardienne me précise que cette porte doit être repeinte cette année dans le cadre du programme d'entretien de la copropriété)

Installation électrique : prises de courant et interrupteur en bon état, non dégradés, un point lumineux avec douille et ampoule

Installation de chauffage : un radiateur électrique ATLANTIC bas de gamme

Divers :

- un placard une porte bois peinte avec compteur et tableau électrique
- un placard une porte bois peinte avec clenche à usage de penderie et rangement
- un interphone pour permettre l'accès à la résidence de l'entrée





Cuisine :

Sol : carrelage bon état

Plinthes : carrelage bon état

Murs : enduit crépi de couleur blanche usagée- partie faïence au niveau de l'aménagement cuisine entre les placards haut et bas en bon état

Plafond : enduit crépi de couleur blanche état d'usage

Porte : peinte, deux clenches, peinture état d'usage

Fenêtre : 2 battants, pvc, double vitrage, volet pvc roulant manuel, état d'usage

Installation électrique : prises de courant et interrupteur en bon état, non dégradés, un point lumineux avec douille et ampoule,

Installation de chauffage : un radiateur électrique ATLANTIC bas de gamme

Divers :

- un placard une porte bois peinte avec ballon d'eau chaude
- vmc : la gardienne me précise que le contrôle est réalisé une fois par an
- une évacuation avec arrivée d'eau pour lave linge ou lave vaisselle
- aménagement cuisine avec un placard sous évier un bac inox avec mitigeur état d'usage, un plan de travail avec plaque électrique, 3 placards haut état d'usage, une hotte à charbon







WC:

Sol : carrelage bon état

Plinthes : carrelage bon état

Murs : enduit crépi de couleur blanche état d'usage

Plafond : sous pente escalier en enduit crépi de couleur blanche état d'usage

Porte : peinte, deux clenches, peinture état d'usage

Installation électrique : un point lumineux avec douille et ampoule

Divers :

- un wc avec abattant et couvercle en bon état
- vmc



Séjour :

Sol : carrelage bon état

Plinthes : carrelage bon état

Murs : enduit crépi de couleur blanche état d'usage

Plafond : enduit crépi de couleur blanche état d'usage

Porte : peinte, deux clenches, peinture état d'usage

2 Portes-fenêtres accès jardin : 2 battants, pvc, double vitrage, volet pvc roulant manuel, état d'usage

Installation électrique : prises de courant et interrupteur en bon état, non dégradés, un point lumineux avec douille et ampoule,

Installation de chauffage : 2 radiateurs électriques ATLANTIC bas de gamme







Cage d'escalier :

Escalier : en bois verni, bon état, rampe en bois de chaque côté

Plinthes : en bois bon état

Murs : enduit crépi de couleur blanche état d'usage

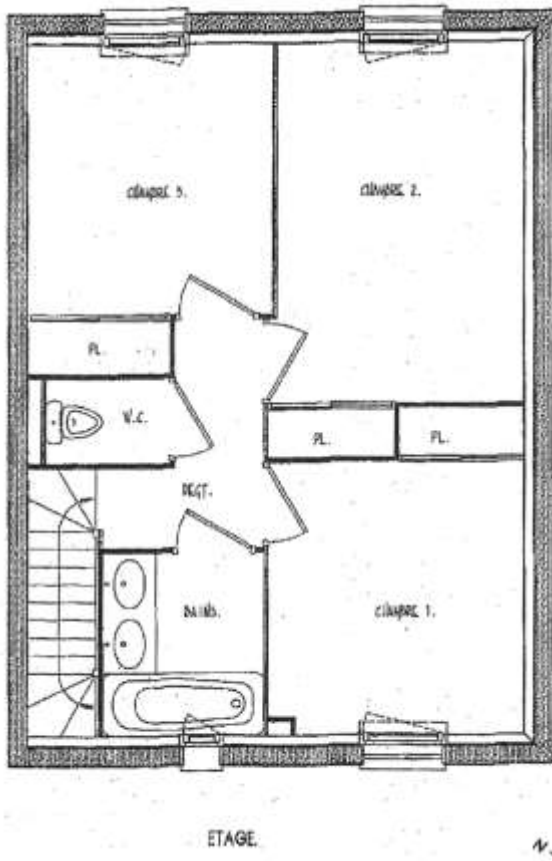
Plafond : enduit crépi de couleur blanche état d'usage

Installation électrique : interrupteur en bon état, un point lumineux avec douille et ampoule,





1^{er} étage :



Palier :

Sol : moquette rase état d'usage

Plinthes : en bois peintes état d'usage

Murs : enduit crépi de couleur blanche état d'usage

Plafond : enduit crépi de couleur blanche état d'usage

Installation électrique : interrupteurs et prise de courant en bon état, un point lumineux avec douille et ampoule

Divers :

- un détecteur de fumée au plafond
- trappe d'accès au grenier : le grenier n'a pas de plancher, il contient la vmc





Salle de bains :

Sol : carrelage état d'usage- un carreau cassé et fêlé- on sent du flottement sous le carrelage à la marche

Plinthes : carrelage bon état

Murs : enduit crépi de couleur blanche usagée- partie faïence autour de la baignoire et en tablier en bon état

Plafond : enduit crépi de couleur blanche état d'usage

Porte : peinte, deux clenches, peinture état d'usage

Fenêtre : un battant, pvc, double vitrage, verre opaque, état d'usage

Installation électrique : prises de courant et interrupteur en bon état, non dégradés, un point lumineux avec douille et ampoule,

Installation de chauffage : un radiateur électrique ATLANTIC bas de gamme

Divers :

- vmc
- un meuble deux vasques émail avec 3 placards en partie basse, un miroir en partie haute et un plafonnier lumineux état d'usage, 2 mitigeurs
- une baignoire état d'usage avec mitigeur, flexible de douche et douchette
- une étagère
- 4 patères





Chambre 1 :

Sol : moquette rase état d'usage

Plinthes : en bois peintes état d'usage

Murs : enduit crépi de couleur blanche état d'usage

Plafond : enduit crépi de couleur blanche état d'usage

Installation électrique : interrupteur et prises de courant en bon état, un point lumineux avec douille et ampoule

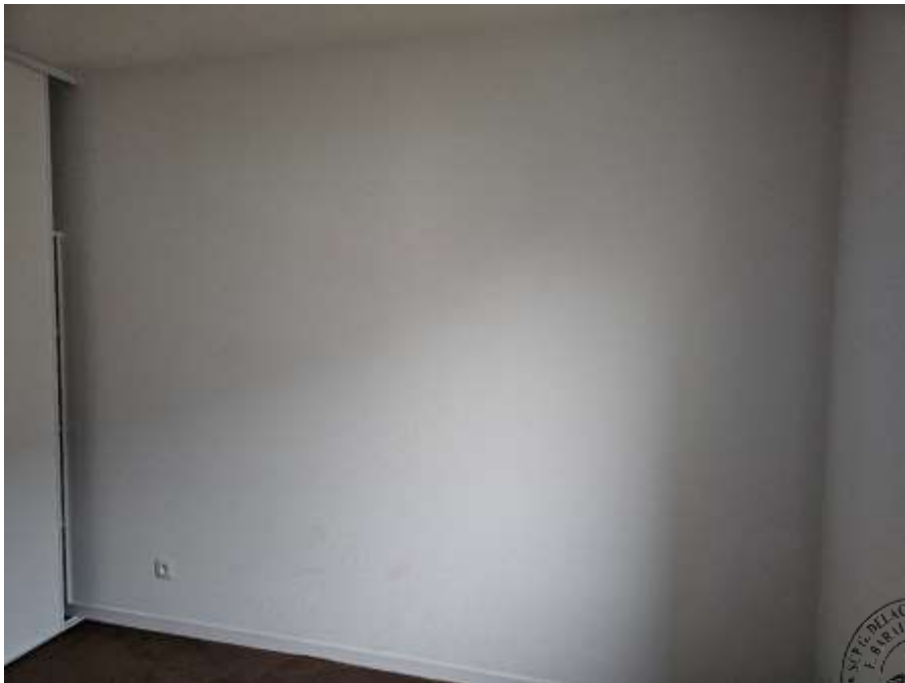
Porte : peinte, deux clenches, peinture état d'usage

Fenêtre : un battant, pvc, double vitrage, volet roulant pvc manuel, état d'usage-rambarde métallique

Installation de chauffage : un radiateur électrique ATLANTIC bas de gamme

Divers : un placard deux portes coulissantes en placage mélaminé, intérieur avec espace penderie et espace rangement, état d'usage







Chambre 2 : vue sur piscine

Sol : moquette rase état d'usage

Plinthes : en bois peintes état d'usage

Murs : enduit crépi de couleur blanche état d'usage

Plafond : enduit crépi de couleur blanche état d'usage

Installation électrique : interrupteur et prises de courant en bon état, un point lumineux avec douille et ampoule

Porte : peinte, deux clenches, peinture état d'usage

Fenêtre : un battant, pvc, double vitrage, volet roulant pvc manuel, état d'usage-rambarde métallique

Installation de chauffage : un radiateur électrique ATLANTIC bas de gamme

Divers :

- un placard deux portes coulissante en placage mélaminé, intérieur avec espace penderie et espace rangement, état d'usage
- une étagère qui n'est pas correctement fixée







Chambre 3 : vue sur piscine

Sol : moquette rase état d'usage

Plinthes : en bois peintes état d'usage

Murs : enduit crépi de couleur blanche état d'usage

Plafond : enduit crépi de couleur blanche état d'usage

Installation électrique : interrupteur et prises de courant en bon état, un point lumineux avec douille et ampoule

Porte : peinte, deux clenches, peinture état d'usage

Fenêtre : un battant, pvc, double vitrage, volet roulant pvc manuel, état d'usage-rambarde métallique

Installation de chauffage : un radiateur électrique ATLANTIC bas de gamme

Divers : un placard deux portes coulissante en placage mélaminé, intérieur avec espace penderie et espace rangement, état d'usage







2) PLACES DE PARKING

Il s'agit des emplacements 603 et 604. Je note que l'enrobé et les bordures sont en bon état. Ces deux emplacements sont situés en face le portillon présent dans le jardin.



3) PARTIES COMMUNES ACCESSIBLES AUX PROPRIETAIRES :

La piscine :

Elle est ouverte l'été de 11 h à 19h30. La gardienne assure son ouverture et sa fermeture.

L'accès est sécurisé par deux portillons.

Elle est équipée d'un pédiluve en accès handicapé, d'un local avec 2 wc, 2 douches, un urinoir, deux lavabos, un ballon d'eau chaude qui n'a jamais été mis en fonctionnement, le tout en bon état d'entretien.

Le local technique est uniquement réservé à la gardienne.

Entrée piscine :



Accès sécurisé :





Local douche-wc :







A l'entrée de la résidence, deux locaux accessibles aux propriétaires : le local poubelles et le local boîtes à lettres

Les deux bâtiments ont des murs en duit état d'usage et des toitures 4 pans en tuiles plates état d'usage.



Local poubelles :

Sol : carrelage état d'usage

Plinthes : carrelage état d'usage

Murs : enduit état d'usage

Plafond : charpente apparente avec film sous toiture, tuiles plates état d'usage

Portes : deux grilles d'accès côté résidence et côté boulevard

Installation électrique : éclairage assuré par deux blocs néon au centre avec détecteur automatique





Local boîtes à lettres :

Sol : carrelage état d'usage

Plinthes : carrelage état d'usage

Murs : enduit état d'usage

Plafond : charpente apparente avec film sous toiture, tuiles plates état d'usage

Portes : deux grilles d'accès côté résidence et côté boulevard

Installation électrique : éclairage assuré par 4 blocs lumineux avec détecteur automatique

Divers : deux panneaux d'affichage vitrés avec les coordonnées du syndic







4) PARKING VISITEURS

Une seule place de parking a été prévu en parking visiteurs à l'intérieur de la résidence. Divers emplacements de parking publics existent à l'extérieur le long du boulevard.



COORDONNEES DU SYNDIC :

CENTURY21 HARMONY
92 GRANDE RUE
BP13
61001 ALENCON CEDEX
TEL : 02 33 26 09 57
Mail alencon@century21-harmony.com
Directeur d'agence : François HERVOUET

Voiries et parkings de la résidence : je constate que les enrobés sont en bon état général, ainsi que les trottoirs et bordures de trottoirs. Les emplacements de parking sont pour certains en enrobé et pour d'autres en dalles alvéolaires de stabilisation en bon état également.

Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit. Les clichés photographiques ont été pris par mes soins et ceux-ci n'ont fait l'objet d'aucune retouche ni modification. Ces clichés portent la Marianne de l'étude.

DOCUMENTS EN ANNEXE :

Diagnostics en date du 26.01.2024 communiqué par l'agence en charge de la vente
BACKSTAGE IMMOBILIER

Avis taxes foncières 2024

Acte de propriété en date du 31.08.2006

Règlement de copropriété en date du 28.06.2005

PV de L'AG du 13.12.2024

Extrait de compte des charges de copropriété du par Mme ALBERI au 14.01.25

Tarification :

Temps: 2h00

Cout de la majoration : 75,15 Euros x2= 150,30

COUT DE L ACTE	
----------------	--

Article A444-28	221,36
Transport	9,40
Majoration temps	150,30
Coût HT	381,06
TVA 20%	76,21
Coût TTC	457,27



