

ACTIJURIS 2A

S.e.l.u.r.l.

Me Antoine BETTINI
Commissaire de Justice

Me Justine ALAUX
Commissaire de Justice Salariée

Me Marc, Joseph DELAMOTTE
Commissaire de Justice Salarié

20 rue du Général de Gaulle
Résidence du Soleil
BP 72 PDC 1
20110 PROPRIANO
☎ : 04.95.77.16.59

✉ : contact@actijuris2a.com

Références bancaires :

I.B.A.N.
FR76 1200 6000 7082 1003 0159 495
AGRI FR PP 820



Paiement par carte bancaire sur notre site :

<https://www.actijuris2a.fr>

N° T.V.A. INTRACOMUNAUTAIRE
FR31 801 734 559

N° Siret : 801 734 559 00025

Dossier suivi par :

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

COUTACTE

EMOLUMENT ART. R444-3 1400.00

D.E.P.
Art. A444-15
TRANSPORT

9,40

HT 1409.40
TVA 20,00 % 281.88
TAXE FORFAITAIRE
Art.302 bis Y CGI

TTC (1) 1691.28

FRAIS POSTAUX

TTC (2)

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX (Article R 332- et s du Code des Procédures Civiles d'Exécution)

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE VINGT OCTOBRE

Je, Maître BETTINI Antoine, Commissaire de Justice, associé de la SELURL ACTIJURIS2A titulaire d'un office de Commissaire de Justice ayant son siège social à Propriano (20110) 20 rue du Général de Gaulle - Résidence du Soleil BP72 PDC1, soussigné.

A la demande de :

La société EOS France, Société par Actions Simplifiée, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 488 825 217, ayant son siège social à PARIS (75015) 74 Rue de la Fédération, prise en la personne de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège ;

Agissant vertu d'une lettre de désignation du 21 novembre 2024 en qualité de représentant- recouvreur, du FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III, représenté par la société FRANCE TITRISATION société par Actions Simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 353 053 531 ayant son siège social à PARIS (75009) 1 Boulevard HAUSSMANN ;

Ledit FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III, représenté par la S.A.S FRANCE TITRISATION, venant au droits de la Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro 552 120 222, ayant son siège social à PARIS (75009) 29 boulevard HAUSSMANN, suivant acte de cession de créances en date du 19 novembre 2024 ;

Elisant domicilié au Cabinet de Maître GENISSIEUX Frédérique, avocat postulant, membre de la SELARL RETALI & ASSOCIES, avocats associés inscrits au Barreau de Bastia, y demeurant 39 Boulevard PAOLI, à BASTIA (20200) qui se constitue et occupera pour la demanderesse sur la présente poursuite de saisie immobilière et ses suites et en l'Etude de laquelle pourront être faites toutes significations, notifications, offres réelles ainsi que tous actes quelconques relatifs à la saisie immobilière dont s'agit.

Et pour Avocat plaissant Maître Christian MAUREL, membre de la SCP MORELLI MAUREL & Associés, Avocat au Barreau d'Ajaccio, y demeurant, 7 rue Maréchal Ornano à 20179 Ajaccio - Tél. : 04 95 21 49 01 - Fax. : 04 95 51 27 73, mail : c.maurel@corsicalex-avocats.com;

AGISSANT EN VERTU :

- 1) De la copie exécutoire de l'acte authentique reçu par Maître DOMINICI Béatrice, le 28 juin 2012, Notaire associé à la résidence de VILLE DI PIETRABUGNO (20200) portant prêt par la Société Générale, à ***** d'un principal de 624.000 euros remboursables en 180 mensualités au taux de 4.47% l'an hors frais et assurance ainsi que d'un avenant à ce contrat de prêt en date du 06 aout 2015 ;

Garanti par privilège de prêteur de deniers inscrits les 18 juillet 2012 et 14 février 2013 volume 2012V et 2176 ;

- 2) D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de mon ministère le 8 octobre 2025 ;

- 3) Et des dispositions des articles R322- 1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution ;

Me suis rendu ce jour sur le territoire de la commune de FURIANI (20600) Lieudit LENZA LUNGA, en l'immeuble à usage commercial cadastré section B numéro 2932 appartenant à ****


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

Là étant et en présence de Monsieur GIAFFERI Vincent, Expert Immobilier de la SAS EXPERCORSE IMMO ayant son siège social à AJACCIO (20000) Galerie du Diamant- 2-10 Place de Gaulle chargé d'établir les diagnostics suivants :

- Rapport Amiante avant-vente ;
- Attestation de superficie ;
- Rapport relatif à la présence de termites ;
- Risques naturels, miniers et technologiques ;
- Diagnostic de performance énergétique ;

Et de **** ci-dessus dénommée et domiciliée qui me déclare que :

- Cet immeuble est subdivisé en CINQ (5) parts de superficie inégales et données à bail à :
 - La SARL SOBODECO moyennant un loyer mensuel de 1500 euros, en vertu d'un bail commercial conclu par acte sous seing privé qui aurait été conclu en 2010 ;
 - La SAS R POWER moyennant un loyer mensuel de 1050 euros, en vertu d'un bail professionnel conclu par acte sous seing privé le 1^{er} janvier 2024 ;
 - L'entreprise SN GARAGE moyennant un loyer mensuel de 890 euros ;
 - La SARL MGF moyennant un loyer mensuel de 890 euros ;
 - Mr SANTIAGO dont le bail et le montant du loyer seront communiqués ultérieurement ;

Monsieur VINCENTI me déclare que ces loyers sont réglés par virement bancaires sur le compte dont est titulaire la **** à la CAISSE d'EPARGNE PROVENCE ALPES CORSE (CEPAC) ;

- La **** est débitrice auprès des services fiscaux de la somme de 6000 euros au titre d'impôts fonciers impayés ;
- Cet immeuble n'est pas en copropriété et les locaux ci-après décrits ont été créés sur des opportunités de locations destinées à faire face aux échéances de prêt et aux charges de l'immeuble ;

Ce local subdivisé se situe dans un hangar (photo n°1) et est mitoyen du local cadastré section B numéro 2485 (photo n°2) ;

A) LE LOCAL EXPLOITE PAR LA SARL SOBODECO

Cette société SOBODECO exploite un bowling et un laser Game dans une partie de l'immeuble cadastrée section B 2932 et environ un tiers de la superficie de l'immeuble mitoyen cadastré section B numéro 2485.

Le local donné à bail à la SARL SOBODECO comprend :

- Une salle de bowling d'une superficie de **CENT SOIXANTE NEUF METRES ET CINQUANTE QUATRE CENTIMETRES CARRES (169.54 m²)**. Il est important de souligner que cette portion de ce local (photo n°3) est totalement mitoyenne de l'immeuble B 2485 et n'en est séparée par aucune cloison ou autre délimitation formelle (photo n°4) ; Cette portion de local laisse voir un sol parqueté pour la pratique du bowling et QUATRE (4) lignes de bowling. Les murs sont revêtus de peinture aux coloris rose et gris tandis que le plafond est constitué d'un faux plafond constitué d'une structure sur laquelle sont fixées des dalles de polystyrène, des points lumineux LED et un système de climatisation. La hauteur sous plafond de ce bowling est de **TROIS METRES ET QUARANTE CENTIMETRES (3.40 m)** ;

- Un dégagement d'une superficie de **TRENTE DEUX METRES ET VINGT CINQ CENTIMETRES CARRES (32.25 m²)** à laquelle se rajoute la superficie d'un placard de **TROIS METRES CARRES (3.00 m²)**. Ces dégagement et placard laissent voir plafond identique à celui de la salle de bowling, des murs revêtus d'une peinture sombre et un sol sur lequel est fixé un revêtement sombre assorti (**photos n°5 et n°6**) ;
- Un local technique d'une superficie de **DEUX METRES CARRES (2.00 m²)**. Ce petit local technique est fermé par un comptoir fixé au fond et y est fixé le tableau électrique (**photos n°7 et n°8**). Le sol de ce local est revêtu à l'identique du dégagement ci-dessus décrit. Le plafond est également identique à celui du même dégagement. Les murs sont revêtus pour partie d'une peinture claire et pour autre partie bardés de lames de bois assorties ;
- Une antichambre de la salle de laser Game d'une superficie de **DIX HUIT METRES ET SOXANTE DEUX CENTIMETRES CARRES (18.62 m²)**. Sur le sol de cette pièce est fixé un revêtement sombre. Sur les murs sont fixés des plaques plastifiées de couleur grise. Le plafond est plat et y sont fixés des led diffusant une lumière bleutée (**photos n°9 et n°10**) ;
- Une salle de laser Game d'une superficie de **DEUX CENT CINQUANTE CINQ METRES ET TRENTE CENTIMETRES CARRES (255.30 m²)**. Cette salle est pourvue de cloisons fixes constituant un labyrinthe. Le sol de cette salle est en béton ciré de couleur sombre, assortie à celle du revêtement des murs. Le plafond est constitué de plaques d'amiante qui constituent la toiture de l'immeuble. La hauteur sous plafond est de **SIX METRES ET QUARANTE CENTIMETRES (6.40 m)** (**photos n°11 à n°17**) ;
- D'une mezzanine d'une superficie de **QUARANTE DEUX METRES ET VINGT QUATRE CENTIMETRES CARRES (42.24 m²)** desservie par un escalier en métal. Le sol de cette mezzanine est carrelé de plaques métalliques. Ses murs sont revêtus d'une peinture grise. Son plafond est constitué d'un faux plafond constitué d'une structure sur laquelle sont fixés des dalles en polystyrène, des dalles lumineuses, des alarmes incendie et des sorties de la climatisation unique qui équipe ce local (**photos n°18 à n°24**). La hauteur sous plafond de cette mezzanine est de **DEUX METRES ET TRENTE HUIT CENTIMETRES (2.38 m)** ;

L'ENSEMBLE EST EN ETAT D'USAGE

B) LE LOCAL EXPLOITE PAR LA SAS R POWER

La SAS R POWER exerce dans ce local une activité de réparation automobile. Ce local se situe sur la portion gauche de l'immeuble dont s'agit (**photos n°25 et n°26**) ;

La personne rencontrée sur place me présente un bail professionnel conclu par acte sous seing privé en date du 01/01/2024 ;

Ce local comprend :

- Un atelier mécanique d'une superficie de **CENT METRES ET QUARANTE TROIS CENTIMETRES CARRES (100.43 m²)**. La hauteur sous plafond de cet atelier mécanique est de **QUATRE METRES ET QUARANTE CENTIMETRES (4.40)**. Cet atelier laisse voir une dalle de béton brut sur laquelle sont fixés les appareils nécessaires à l'activité de la société preneuse. Les murs sont pour partie en parpaings revêtus d'un enduit défraîchi et pour autre constitué de plaque de BA 13 dépourvues de tout revêtement. Le plafond est constitué des plaques d'amiante et de tôle (**photos n°27 à n°30**) ;
- Un dégagement d'une superficie de **HUIT METRES ET QUARANTE SEPT CENTIMETRES CARRES (8.47 m²)** donnant sur un espace de stockage d'une superficie de **QUATORZE METRES ET QUATRE VINGT HUIT CENTIMETRES CARRES (14.88 m²)** (**photos n°31 à n°34**). Le sol de ces pièces sont revêtus d'un carrelage de type granitos et de lames de parquet stratifié. Leur plafond est revêtu d'une peinture claire tandis que leurs murs sont bardés ou revêtus de matériaux divers ;
- Un WC d'une superficie d'**UN METRE ET QUARANTE SEPT CENTIMETRES CARRES (1.47 m²)** (**photo n°35**). Ce WC est équipé d'un sanitaire blanc avec chasse d'eau apparente. Ses murs et plafond sont revêtus d'une peinture claire tandis que son sol est revêtu d'une peinture sombre ;
- Une surface de vente/ poste accueil d'une superficie de **vingt cinq metres et trente trois centimetres carres (25.33 m²)**. Cette pièce se situe à l'entrée du local. Son sol est revêtu de

lames de parquet stratifié. Ses murs sont revêtus d'une peinture claire tandis que son plafond est constitué d'un faux plafond dans lequel sont encastrés des point lumineux (photos n°36 et n°37) ;

- Une mezzanine desservie par un escalier en bois situé à gauche de l'atelier ci-dessus décrit, d'une superficie de **VINGT SEPT METRES ET TRENTA CINQ CENTIMETRES CARRES (27.35 m²)**. (photos n°38 à n°40). Le sol de cette mezzanine est constitué de planche de contre-plaqué. La hauteur sous plafond de cette mezzanine est de **QUATRE METRES ET DIX SEPT CENTIMETRES (4.17 m)** ;
- Une seconde mezzanine desservie par un escalier en bois situé à droite du même atelier. Cet escalier comprend à son extrémité haute un palier d'une superficie de **QUATRE VINGT SEIZE CENTIMETRES CARRES (0.96 m²)** tandis que ladite mezzanine, aménagée en chambre est d'une superficie de **VINGT SEPT METRES ET ONZE CENTIMETRES CARRES (27.11 m²)** et sa hauteur sous plafond est de **DEUX METRES ET TRENTA HUIT CENTIMETRES (2.38 m)** (photos n°41 à n°44). La porte de cette chambre est en mauvais état. Son sol est revêtu de lames de parquet stratifié brun. Ses murs et plafond sont revêtus d'une peinture claire. ;

Ce local est équipé d'un convecteur électrique fixée dans la surface de vente/ poste accueil et d'une climatisation pour la totalité de la superficie dudit local ;

L'ENSEMBLE EST EN MAUVAIS ETAT

III) LE LOCAL EXPLOITE PAR LA SARL MGF (photos n°45 et n°46)

Ce local est d'une superficie de **CENT QUARANTE METRES CARRES (140.00m²)** à laquelle s'ajoute une mezzanine de **CINQUANTE METRES CARRES (50.00 m²)** ; Sur les déclarations de Monsieur KRIEGL, ce local est brut et affecté à usage de stockage pour les besoins de l'activité de la société locataire ;

IV) LE LOCAL DONNE A BAIL A LA SOCIETE SN GARAGE (photos n°47 et n°48)

Ce local est mitoyen de celui donné à bail à la société R POWER.

Ce local est d'une superficie de **CENT QUARANTE METRES CARRES (140.00m²)** à laquelle s'ajoute une mezzanine de **CINQUANTE METRES CARRES (50.00 m²)** ; Sur les déclarations de Monsieur KRIEGL, ce local est brut et affecté à usage de stockage pour les besoins de l'activité de la société locataire ;

V) LE LOCAL DONNE A BAIL A MR SANTIAGO

Selon les déclarations de Monsieur KRIEGL, ce local est d'une superficie de **CINQUANTE METRES CARRES (50.00 m²)** à laquelle s'ajoute une mezzanine de **QUINZE METRES CARRES (15.00 m²)**. Sur les déclarations de Monsieur KRIEGL, ce local est brut et affecté à usage de stockage pour les besoins de l'activité de la société locataire ;

L'ensemble de ces locaux sont rattachés au même terminal électrique installé sur l'immeuble mitoyen cadastré section B numéro B 2485, tandis que les compteurs électriques des différentes portions ci-dessus décrites sont également installées sur B 2485 (photos n°49 et n°50);

De tout quoi j'ai dressé le présent procès-verbal de description, corroboré par les photos y annexées, pour servir et valoir ce que de droit.



The block contains a handwritten signature in black ink and a red circular official stamp. The stamp features a central emblem and text in French: 'BETTINI Antoine, Commissaire de Justice - 20110 PROPRIAMO (Corse du Sud) SEUL A CUI'.



Photo n°1

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III/ venant au droits de la Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;

Photo

n°2



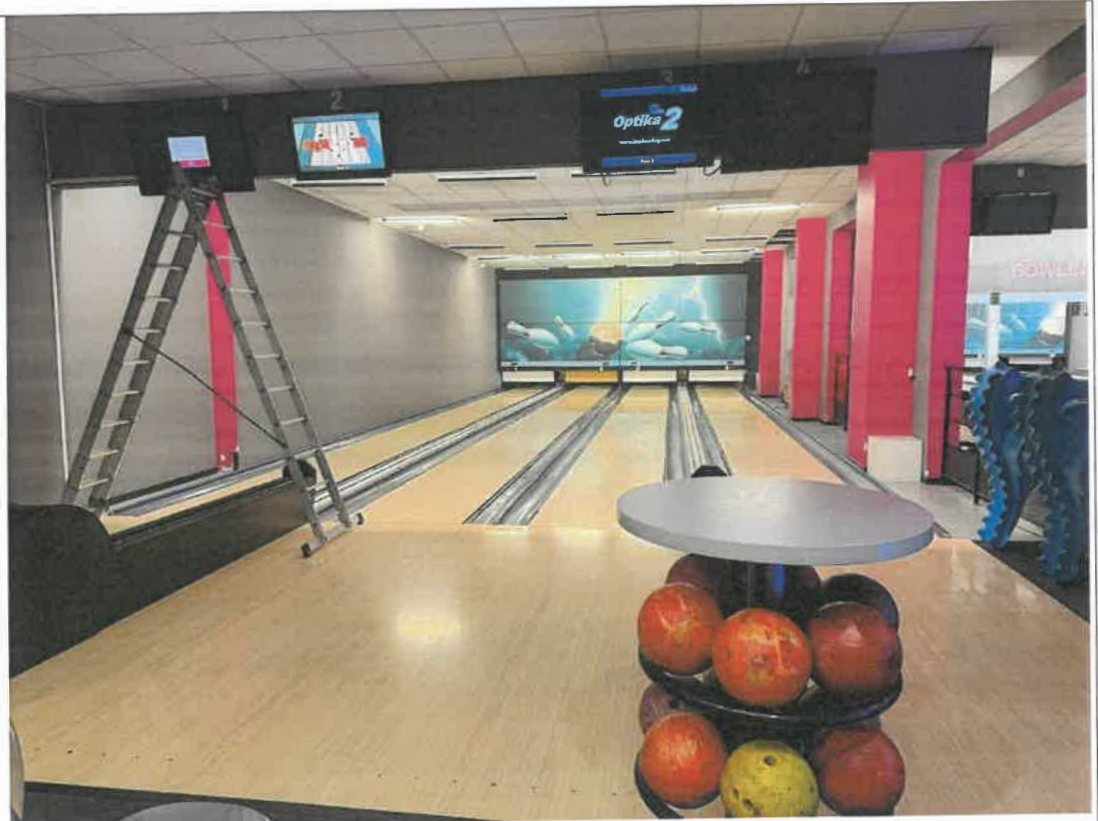


Photo n°3

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III/ venant au droits de la Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;

Photo n°4





Photo n°5

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III/ venant au droits de la
Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;





Photo n°6

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III venant au droits de la
Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;





Photo n°7

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III/ venant au droits de la Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;

Photo n°8



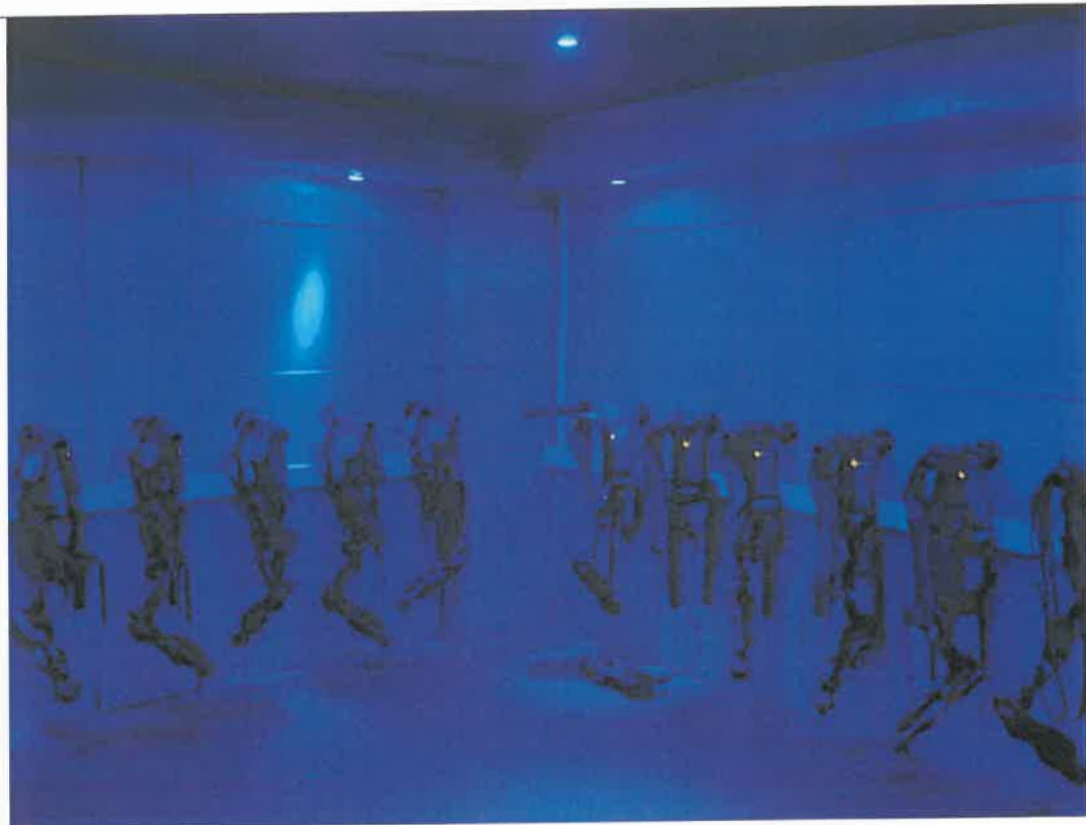
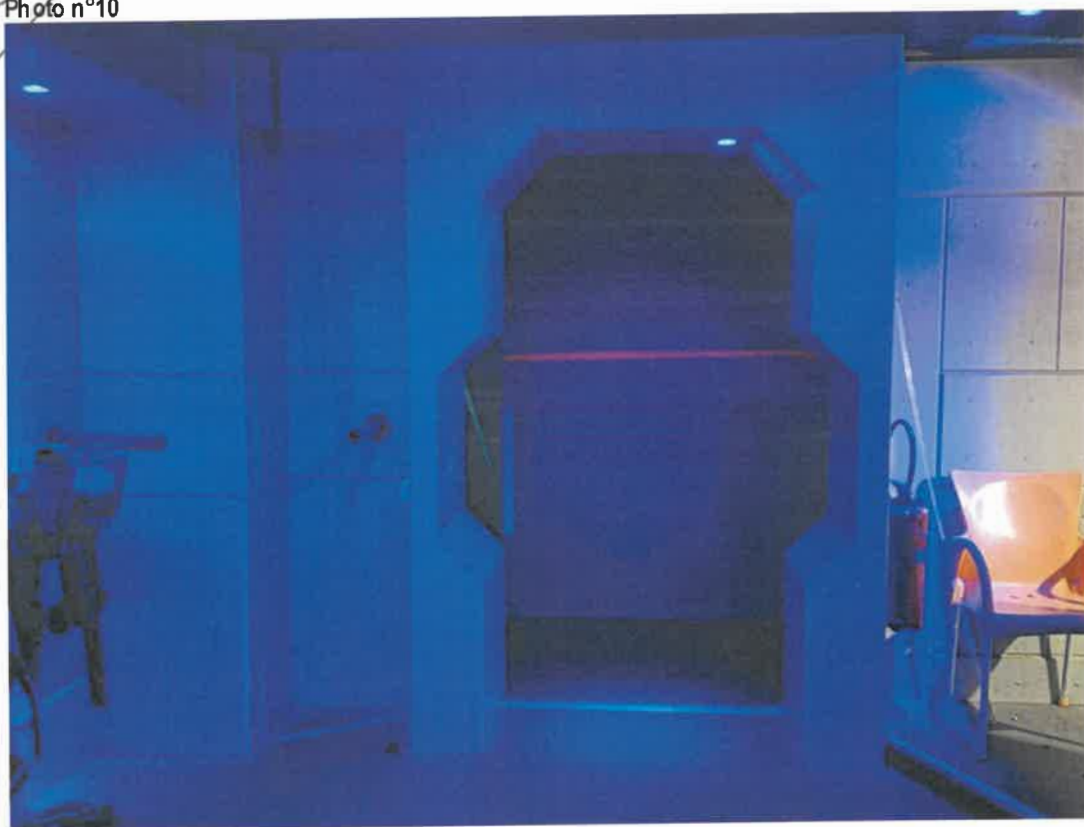


Photo n°9

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III/ venant au droits de la Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;

Photo n°10



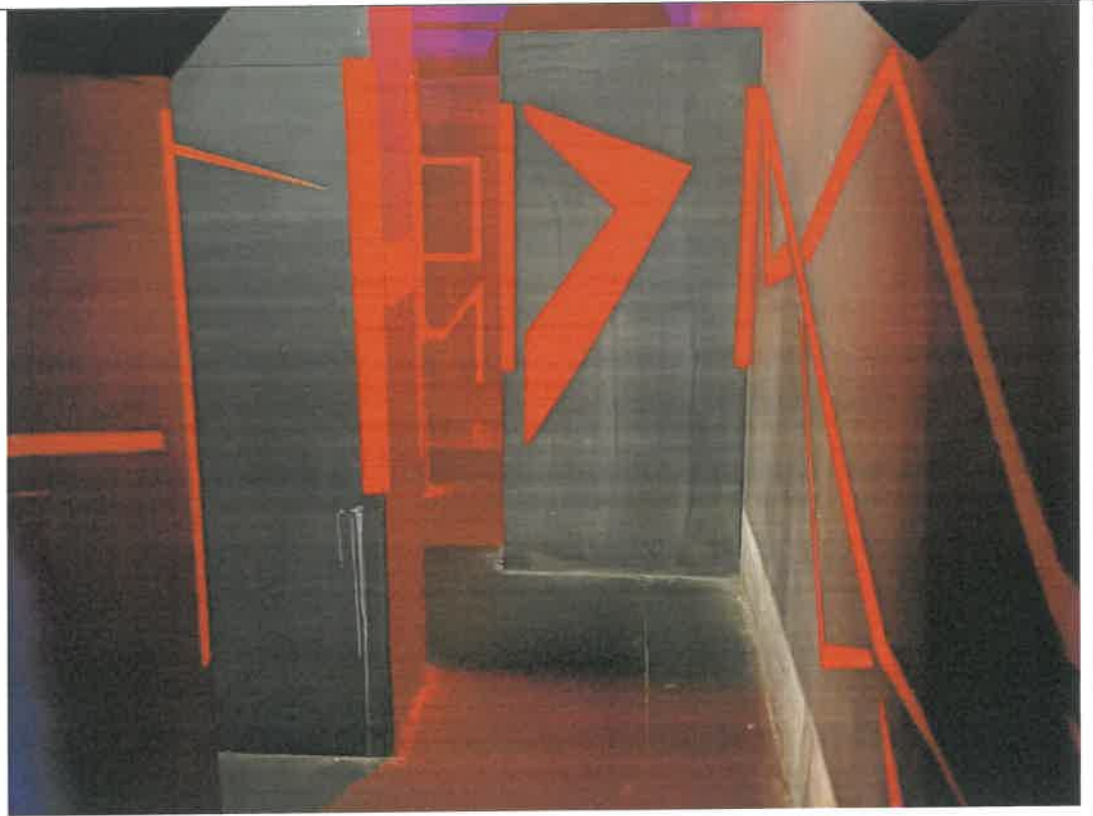


Photo n°11

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III/ venant au droits de la Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;

Photo n°12





Photo n°13

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III venant au droits de la
Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;

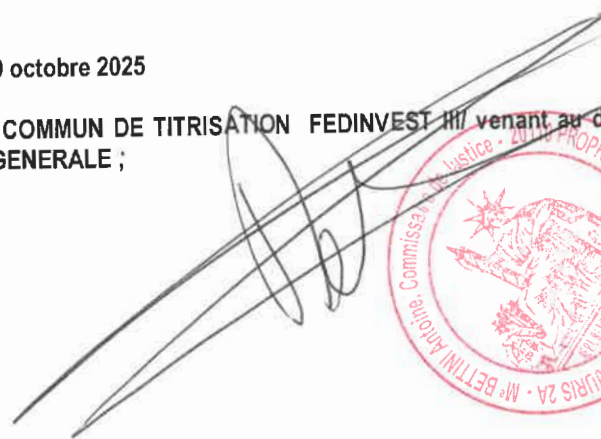





Photo n°14

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III/ venant au droits de la Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;

Photo n°15



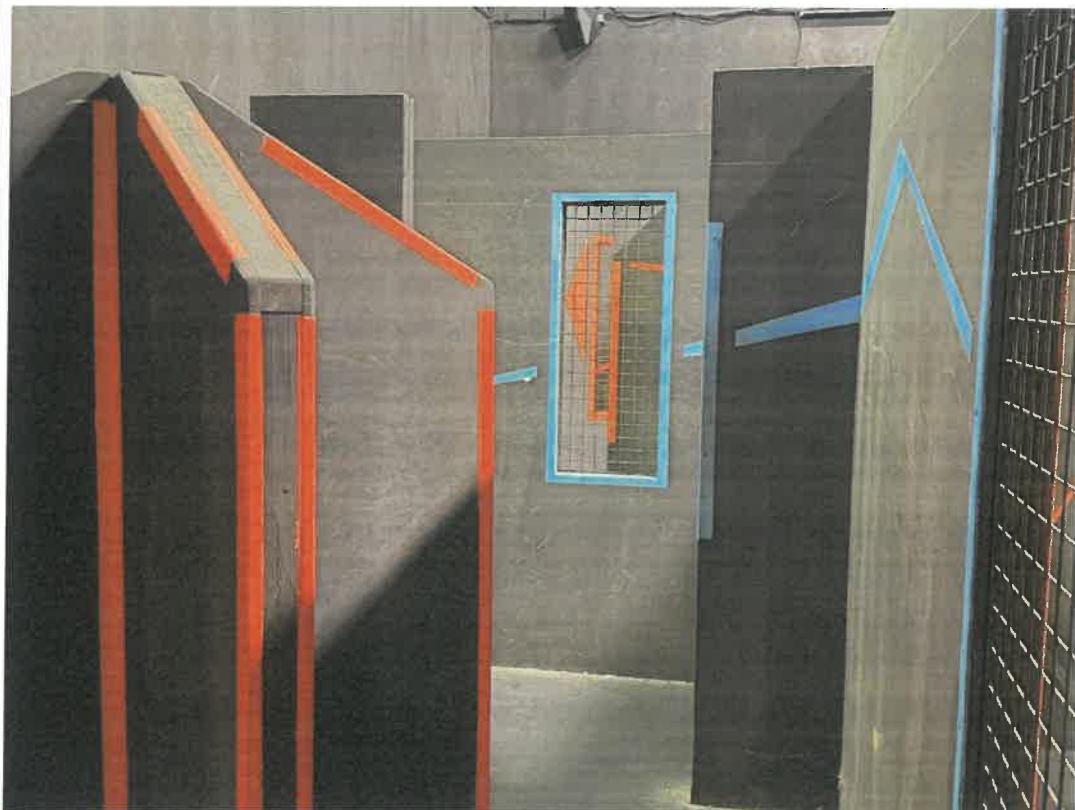


Photo n°16

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III/ venant au droits de la Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;

Photo n°17

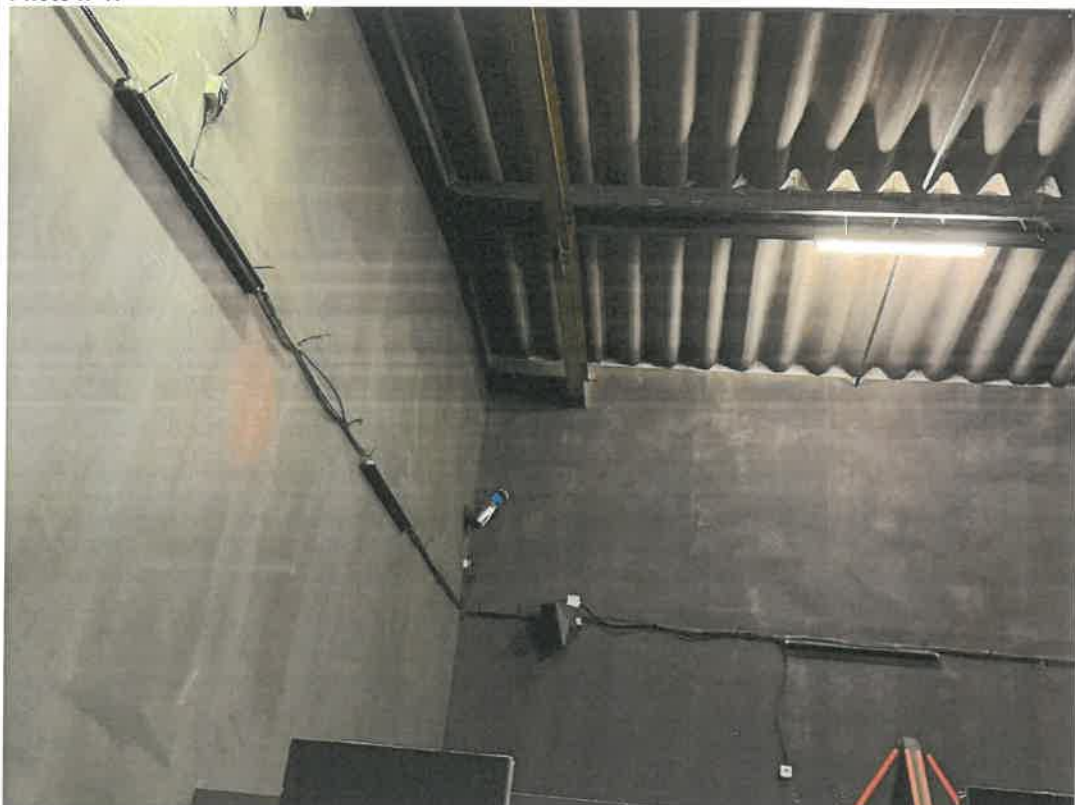




Photo n°18

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III/ venant au droits de la Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;

Photo n°19





Photo n°20

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III/ venant au droits de la
Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;



Photo n°21

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III/ venant au droits de la Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;

Photo n°22





Photo n°23

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III/ venant au droits de la Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;

Photo n°24





Photo n°25

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III venant au droits de la
Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;



Photo n°26

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III/ venant au droits de la Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;

Photo n°27





Photo n°28

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III/ venant au droits de la Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;

Photo n°29





Photo n°30

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III/ venant au droits de la Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;



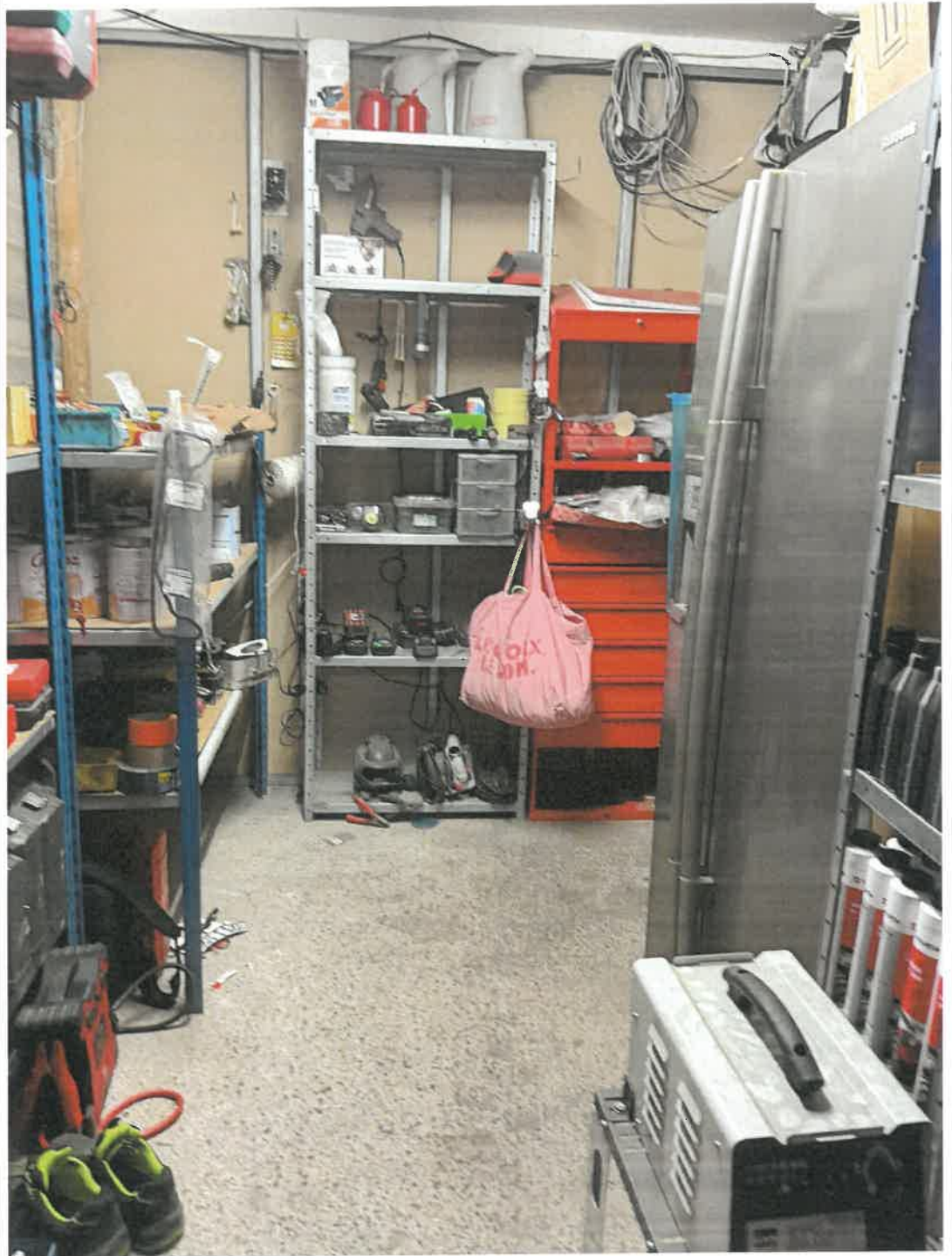


Photo n°31

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III/ venant au droits de la
Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;

[Handwritten signature]

[Red circular stamp: 20110 PROPRIANO (C) de la République Française, M. BETTINI Antoine, Commissaire de la République]



Photo n°32

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III/ venant au droits de la Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;

Photo n°33





Photo n°35

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III venant au droits de la
Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;





Photo n°36

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III/ venant au droits de la Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;

Photo n°37





Photo n°38

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III/ venant au droits de la Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;

Photo n°39





Photo n°40

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III/ venant au droits de la
Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;



Photo n°41

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III/ venant au droits de la
Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;

A handwritten signature in black ink is written over a red circular stamp. The stamp contains the text "Commissaire de Justice" and "2010 PROPARA (Cote d'Ivoire) SELON LA LOI N° 2010-012" around a central emblem.



Photo n°42

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III venant au droits de la
Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;

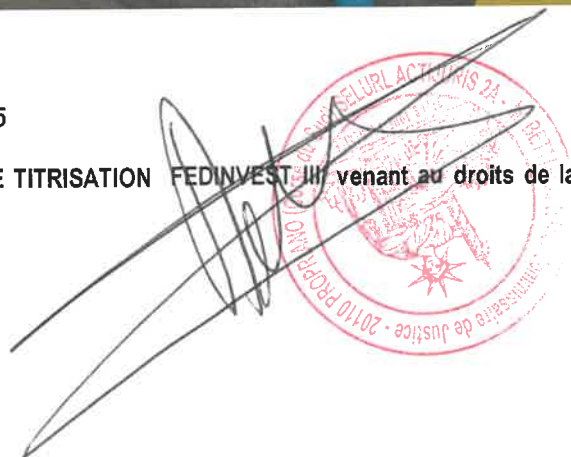




Photo n°43

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III/ venant au droits de la Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;

Photo n°44





Photo n°45

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III/ venant au droits de la Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;

Photo n°46





Photo n°47

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III/ venant au droits de la Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;

Photo n°48





Photo n°49

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III/ venant au droits de la Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;





Photo n°50

Procès-verbal de description du 20 octobre 2025

SAS EOS France rep-rec FONDS COMMUN DE TITRISATION FEDINVEST III/ venant au droits de la
Société Anonyme (S.A) SOCIETE GENERALE ;

