



**SELARL GARIN-FORESTIER LEONI
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES**

**RESIDENCE PLEIN SOLEIL
LE NEPTUNE BÂT C
BP 175
20178 AJACCIO CEDEX
garinforestierleoni@commissaire-justice.fr**

TEL : 04 95 20 51 75

**REACTUALISATION D'UN PROCES-VERBAL
DESCRIPTIF EN MATIERE DE SAISIE
IMMOBILIERE**

REF : 10.25.03.0111

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE QUINZE MAI

A LA REQUETE DE :

LA SOCIETE CRELAN

SELARL GARIN-FORESTIER-LEONI
Résidence Plein Soleil « Le Neptune » - Bâtiment C
20000 AJACCIO
Tel : 04.95.20.51.75
Mail : garinforestierleoni@commissaire-justice.fr

REF : 10.25.03.0111

ACTUALISATION D'UN PROCES-VERBAL DESCRIPTIF EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE QUINZE MAI
A DIX HEURES ET A QUATORZE HEURES.**

A LA REQUETE DE :

La société CRELAN, immatriculée au BCE sous le numéro 0205 764 318, dont le siège social est sis avenue Sylvain Dupuis 251 à 1070 BRUXELLES, venant au droit de la société AXA BANQUE BELGIUM, en abrégé AXA BANK ou AXA BANQUE, anciennement dénommée CAISSE HYPOTHECAIRE ANVERSOISE, société anonyme de droit belge inscrite à la BCE-RPM sous le numéro 0404 476 835, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège social.

LESQUELS M'ONT EXPOSE :

Que la saisie portera sur les départements suivants :

Département de la Corse du Sud :

- sur la commune d'AJACCIO en la copropriété cadastrée BW355 sis 43, cours Napoléon à 20000 AJACCIO, objet d'un état descriptif de division publié le 6 mai 1982, volume 3244 n° 22, suivi d'un procès-verbal de cadastre publié le 21 juin 1994, volume 94P n° 2991, ainsi qu'un deuxième procès-verbal de cadastre publié le 17 août 1994, volume 94P n° 3970 :
 - le lot 68 (ex lot 25) soit un appartement composé de cinq pièces, au troisième étage gauche,
 - en dessous, le lot 71 (ex lot 26) soit une pièce dans les combles à droite ;
- sur la commune de PIETROSELLA en la copropriété cadastrée AD68, résidence SAMPIERO 2, objet d'un état descriptif de division publié le 30 juillet 1984, volume 3865 n° 9, rectifié selon publication du 30 juillet 1984, volume 3865 n° 10, rectifié selon publication du 27 décembre 1984, volume 3966 n° 9, rectifié le 18 mai 1987, volume 4541 n° 5 :
 - le lot 24, un local à usage d'habitation au rez-de-chaussée du bâtiment 2 ;
- sur la commune de VICO en la copropriété cadastrée G108, objet d'un état descriptif de division publié le 15 décembre 1988, volume 4943 n° 30, modificatif publié le 17 juin 1998, volume 98P n° 3205.

Que les immeubles sont inscrits à la matrice du rôle des contributions foncières, taxes foncières du service des cadastres.

Que pour la sauvegarde des droits et actions futures de ma société requérante, il y avait lieu de me rendre sur place et de dresser une actualisation d'un procès-verbal descriptif des biens sus-désignés.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Maître Carole GARIN-FORESTIER, Commissaire de justice associée au sein de la SELARL GARIN-FORESTIER-LEONI, dont le siège social est résidence Plein Soleil « Le Neptune » bâtiment C, 20000 AJACCIO, soussignée,

Atteste m'être transportée ce jour, le QUINZE MAI DEUX MILLE VINGT-CINQ à 10 HEURES, au 43, cours Napoléon à 20000 AJACCIO au troisième étage, où étant, je rencontre Monsieur et Madame propriétaires de l'appartement objet de la saisie immobilière dont il s'agit.

Je suis également accompagnée de Monsieur Jean-Baptiste VINCIGUERRA, ès-qualités de représentant de la société EXPERT CORSIMO, qui m'accompagne dans le cadre de mes opérations afin de dresser une actualisation des diagnostics précédemment réalisés.

En arrivant au troisième étage du 43, cours Napoléon à 20000 AJACCIO, je constate que les lieux restent inchangés. Je constate un hall d'entrée.



Sur ma droite, je constate un salon donnant sur les jardins intérieurs de l'immeuble.



Je constate que les lieux restent inchangés, et demeurent dans le même état que lors de mon précédent procès-verbal descriptif.

Au bout du salon, je constate une ouverture permettant d'accéder à une pièce à usage de salle à manger. Je constate que les lieux restent inchangés conformément au procès-verbal de descriptif réalisé par acte de mon ministère en 2022.



Je constate une porte au niveau de la salle à manger qui permet d'accéder à une chambre. Je constate qu'on peut également accéder à cette chambre lorsque je suis au niveau du hall d'entrée, où étant, je constate une porte à double battant qui permet d'accéder à cette chambre n°1, face à la porte d'entrée, au bout du hall d'entrée.



Je constate dans cette chambre que les lieux restent inchangés.



J'ai accédé au couloir de dégagement formant un L. Première porte sur ma gauche, je constate une cuisine laquelle est dans le même état que lors de mon précédent procès-verbal de descriptif.



Première porte à droite, toujours dans le couloir de dégagement formant un L, je constate une porte qui permet d'accéder à une pièce en longueur, à usage de dressing, avec une fenêtre en bois, simple vitrage.



Toujours dans le couloir de dégagement, deuxième porte sur ma gauche, je constate une pièce à usage de WC de commodité. Les lieux restent inchangés depuis mon précédent procès-verbal descriptif.





A bedroom interior featuring a bed with a brass headboard and footboard, covered with a dark blue quilt and white pillows. A nightstand with a lamp and a wicker chair are visible near a window with white shutters and a radiator.

Monsieur _____ me déclare que cet appartement avait à l'époque trois chambres, mais qu'une chambre a été transformée en salle à manger. Il me précise également que le syndic de copropriété est la SAS SECIC dont le siège social est boulevard Louis Campi à 20090 AJACCIO.

Je me suis rendue au dernier étage afin de procéder à une actualisation du procès-verbal descriptif précédemment réalisé par acte de mon ministère, en 2022, concernant la cave.

Je constate également que les lieux restent inchangés.



L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE QUINZE MAI

Atteste m'être transportée ce jour, le QUINZE MAI DEUX MILLE VINGT-CINQ à 14 HEURES, sur la commune de PIETROSELLA en la copropriété cadastrée AD68, résidence SAMPIERO 2, où étant, je rencontre Monsieur RAVANI Nicolas, lequel m'indique qu'il occupe les lieux, qu'il règle des mensualités à la SAS ORGANIGRAM, représentant Monsieur , mais qu'il n'est plus locataire, et n'est donc plus titulaire d'un bail ; il m'indique être occupant sans droit ni titre, nonobstant le règlement des loyers, ce qui m'a été confirmé par Monsieur .

Monsieur RAVANI m'indique qu'il aura quitté les lieux aux alentours du 15 Mai 2025.

En arrivant, je constate toujours la même terrasse attenante à l'appartement objet de la saisie immobilière diligentée à l'encontre des consorts .
Je constate que cette terrasse, avec vue sur la mer, est dans le même état que lors de mon précédent procès-verbal descriptif dressé en 2022.



Je constate en entrant que se dégage des lieux une forte odeur de moisi.

Je constate que les murs ainsi que les plafonds de la pièce principale à usage de chambre et salon/salle à manger sont remplis de traces d'infiltrations d'eau, de moisissures et de salpêtre, rendant ainsi les lieux insalubres.





Monsieur RAVANI m'indique que l'appartement dont il règle mensuellement le loyer, bien qu'il ne soit plus locataire depuis plus de deux ans, doit faire l'objet d'importants travaux et que l'humidité a littéralement moisie l'entièreté de ce bien ; il me signaler que le cumulus est hors service depuis l'hiver dernier et que depuis la panne du cumulus, l'appartement est rempli d'infiltrations d'eau.

Je constate qu'au fond de cette pièce se trouve ouverte une cuisine. Je constate également que le plafond et les murs sont remplis de salpêtre, moisissures et de traces d'infiltrations, d'eau, rendant les lieux insalubres.



Je me suis rendue sur la gauche au niveau d'un couloir de dégagement. Je constate que, sur la droite, se trouvent des placards. Je constate que les murs du couloir sont remplis de moisissures, salpêtre et de traces d'infiltrations d'eau.



Je constate qu'au fond du couloir se trouve une salle de bains. Je constate que celle-ci est insalubre. Je constate que les murs et le plafond de la salle de bains sont remplis de moisissures et salpêtre ; je constate d'importantes traces d'infiltrations d'eau rendant la salle de bains insalubre également.

Pour le reste, la situation reste inchangée.





Monsieur RAVANI m'indique qu'il règle mensuellement par virement à Monsieur la somme de 550 € TTC. Il me signale que c'est la SAS ORGANIGRAM, qui encaisse le loyer, pour le compte de Monsieur .

En conclusion, je constate que l'appartement de PIETROSELLA, sis Résidence SAMPIERO 2, est devenu insalubre du fait d'infiltrations d'eau récurrentes et devra faire l'objet de travaux.
Je constate que cet appartement n'est plus dans le même état que lors de mon précédent procès-verbal descriptif.

En ce qui concerne l'appartement, sis 43, Cours Napoléon à AJACCIO, je constate qu'il est dans le même état que lors de mon précédent procès-verbal descriptif dressé en 2022.

J'ai établi des clichés photographiques, lesquels sont annexés au présent.

Mes opérations étant alors terminées et n'ayant plus à procéder, je me suis retirée, et de tout ce qui précède, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de description en matière de saisie immobilière pour servir et valoir ce que de droit.

Me Carole GARIN-FORESTIER

