PREMIÈRE EXPEDITION

Société Civile Professionnelle
Bertrand MALARDÉ –Michel RULLIER
Commissaires de justice associés
Harry MAGAMOOTOO
Commissaire de justice salarié
50 B, Rue F de Mahy - 97450 ST-LOUIS
huissiersaintlouis@orange.fr
Tel: 02.62.26.14.30/ Fax : 02.62.26.24.61

PROCES–VERBAL DE DESCRIPTION EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE

LE DIX SEPT FEVRIER DEUX MILLE VINGT CINQ A 14 H 00

A LA REQUETE DE :

La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, Société Anonyme, au capital de 106 995 996 immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 382 506 079, dont le siège social est 59 AVENUE Pierre Mendès-France 75013 PARIS agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat constitué la SELARL MILLANCOURT, ANDRE-ROBERT, FOURCADE, SPERA ET ASSOCIES, représentée par **Maître Olivier SPERA**, Avocat au barreau de Saint-Pierre (REUNION), demeurant 3, avenue Luc Donat, 97410 SAINT-PIERRE, @ : o.spera@millancourt-avocats.fr,

AGISSANT EN VERTU DE :

D'un jugement contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal judiciaire de SAINT-PIERRE DE LA REUNION en date du 28 février 2020,

Ledit jugement étant définitif pour avoir été signifié le 20 mai 2020 suivant exploit de Maître Arnaud ENEE de la SAS ENEE- THIANCOURT et une ordonnance de caducité d'appel en date du 10 novembre 2020 et un certificat de non déféré délivré par le greffe de la Cour d'appel de SAINT-DENIS le 23 avril 2024,

Et d'une hypothèque judiciaire provisoire publié le 15 octobre 2018 au service de la publicité foncière de Saint-Pierre de la Réunion sous la référence Vol. 2018 V n°2877 et convertie en hypothèque judiciaire définitive par bordereau du 05 janvier 2021 publié au service de la publicité foncière de Saint-Pierre de la Réunion sous la référence Vol. 2021 V n°6 et d'un bordereau rectificatif publié au service de la publicité foncière de Saint-Pierre de la Réunion le 22 mars 2021 sous les références Vol. 2021 V n° 956.

Un Commandement de payer valant saisie immobilière demeuré infructueux signifié le 13 janvier 2025.

L'article R.322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Lequel m'a requis aux fins de dresser un procès-verbal descriptif en matière de saisie immobilière poursuivie à l'encontre de :

[redacted]

[redacted]

DESIGNATION DU BIEN

Sur la Commune de L'ETANG SALE (97427) 164 route des Canots, une parcelle de terre d'une surface de 520 m2, et une maison y édifiée comprenant 7 pièces, WC, Salle de bains, un garage avec pièce au-dessus,

Bien enregistré sous les références cadastrales suivantes :

Commune	Section	N°	Lieudit	Contenance
L'ETANG SALE	AE	246	164 CD 19 des Canots	03 a 90 ca

EN CONSEQUENCE, DEFERANT A CETTE REQUISITION ET Y FAISANT DROIT :

Je, **Bertrand MALARDÉ**, Commissaire de Justice associé, membre de la Société Civile Professionnelle Bertrand MALARDÉ, Michel RULLIER, Société titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence de SAINT LOUIS (97450 REUNION), Harry MAGAMOOTOO, Commissaire de justice salarié, y demeurant, n°50 B, Rue François de Mahy, soussigné :

CERTIFIE ET ATTESTE :

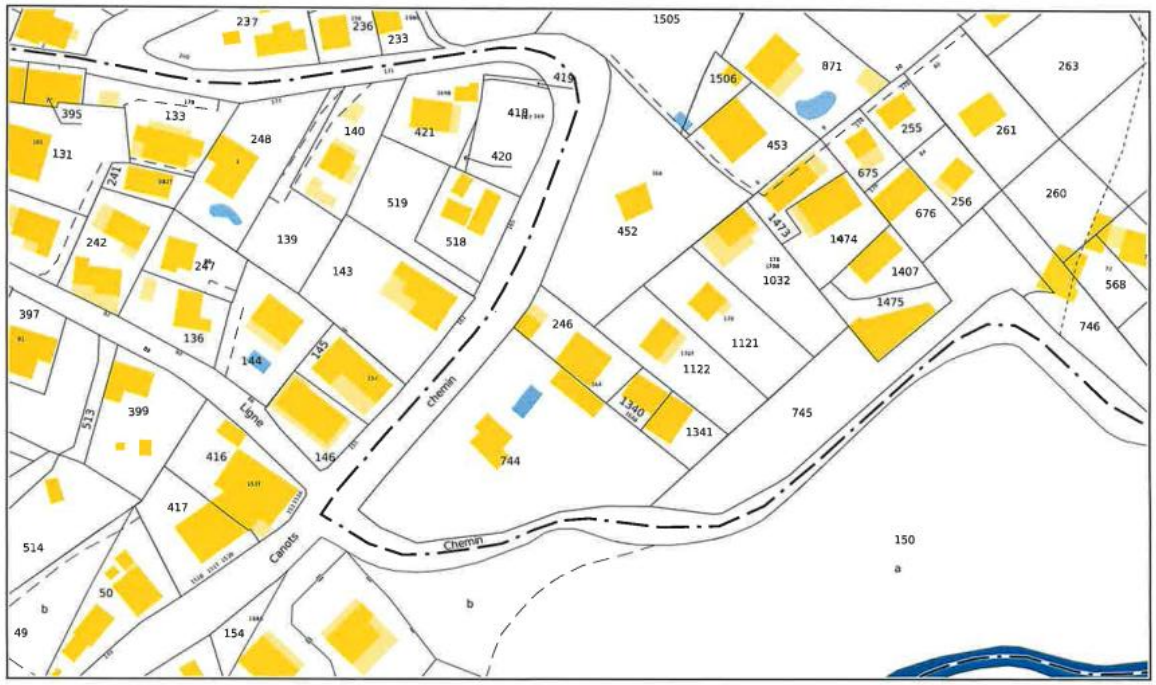
M'être transporté ce jour, à 14 H 00 à ETANG SALE LES HAUTS, n°164 Route des Canots.

Il convient de noter que [redacted] est propriétaire uniquement de la parcelle AE 246 mais qu'une partie de son habitation s'étend aussi sur la parcelle AE 744 sur laquelle se trouve la piscine et deux studios. Voir pour une meilleure compréhension le plan page 06.

En présence de Monsieur Kevin Damien MAILLOT, diagnostiqueur de la société EXID.

J'ai procédé aux constatations suivantes :

Au préalable, je me suis rendu sur le site internet www.cadastre.gouv.fr, j'ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure immobilière dans le moteur de recherche (section AE, numéro 246) puis j'ai réalisé une copie que j'ai insérée dans le présent constat pages 4 et 5.



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

géoportail



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 55° 21′ 59″ E
Latitude : 21° 15′ 01″ S

SITUATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble cadastré Section AE n°246 est situé sur la commune d'ETANG SALÉ, dans la partie dénommée ETANG SALÉ LES HAUTS par opposition à l'autre partie dénommée ETANG SALÉ LES BAINS située sur le littoral de la commune.

L'immeuble se situe à environ 3 km du centre-ville d'ETANG SALÉ (mairie).

La route pour y accéder est composée de nombreux virages.

Il s'agit d'une maison individuelle comprenant quatre niveaux.

Au rez de chaussée, on trouve : un garage.

Au niveau 1, on trouve : un studio composé d'un séjour faisant office de chambre, une salle de bains avec WC, une cuisine extérieure ainsi qu'une terrasse. Ce studio est appelé studio SALAZIE.

Au niveau 2 on trouve : un studio composé d'une salle de séjour faisant aussi office de chambre, une salle de bains avec WC, une cuisine intérieure et une petite terrasse. Ce studio est appelé studio FOURNAISE.

Au niveau 3 se trouve le bâtiment principal avec trois chambres, un séjour, un salon, deux cuisines dont une aménagée, un cellier, une salle de bains, une grande varangue et deux autres dépendances situées de chaque côté du bâtiment principal.

Des photographies de cet immeuble ont été réalisées par mes soins.

REZ DE CHAUSSEE. Un garage fermé (porte verte) avec mezzanine. Total des deux 29,18 m². Rideau métallique électrique.








SITE SOUS
Marmailles
plus






ALPLA


ALPLA





Un escalier mène à deux studios, l’un est au niveau 1 (SALAZIE), l’autre est au niveau 3 (CILAOS). C’est une entrée prévue pour les studios.







Nous empruntons l’escalier qui mène au studio SALAZIE.







NIVEAU 1 ; Studio SALAZIE : Total : 46.04 m².









Cuisine sur la droite, varangue sur la gauche.

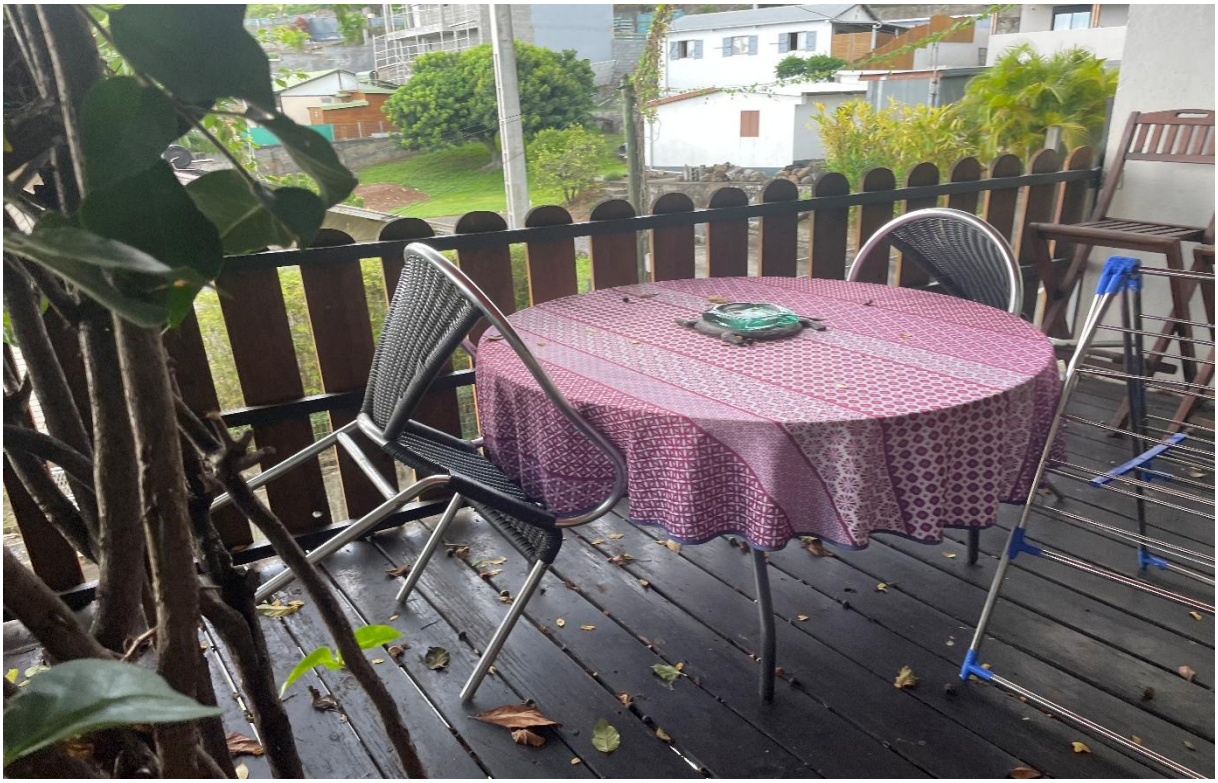




















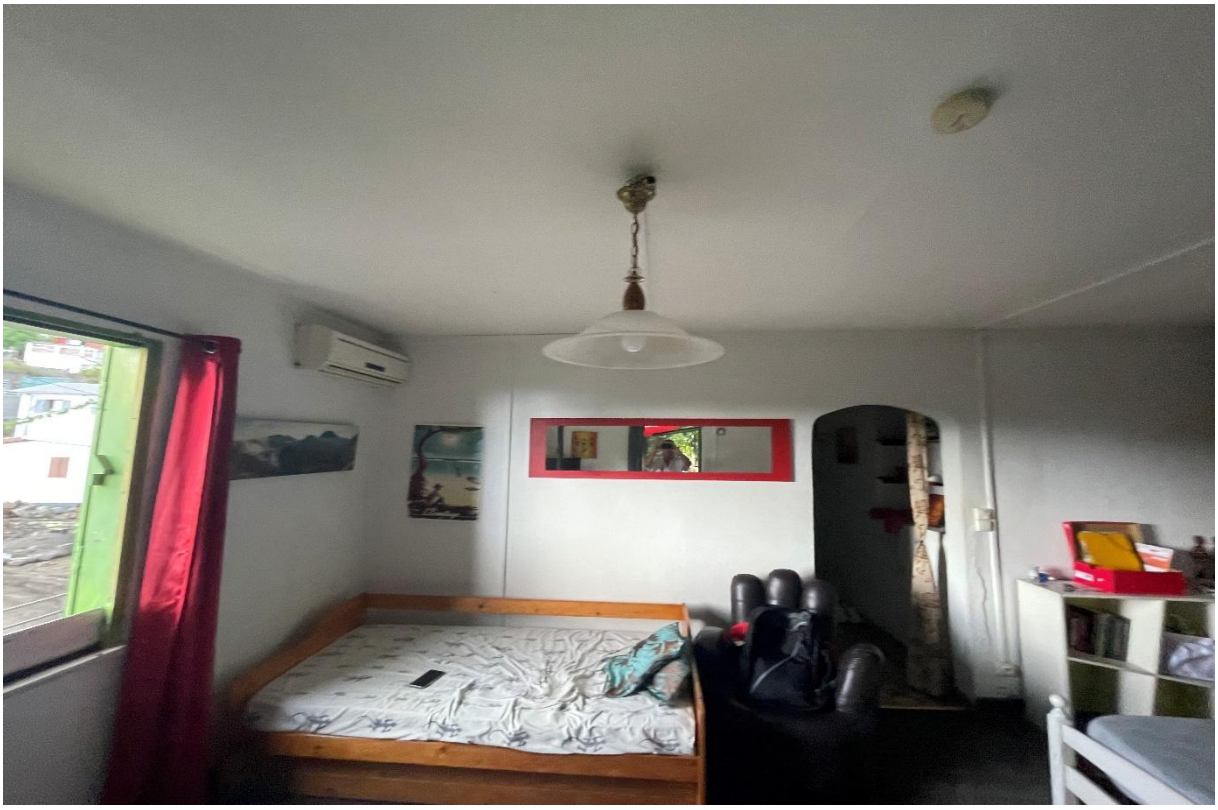


INTERIEUR : Séjour/chambre.

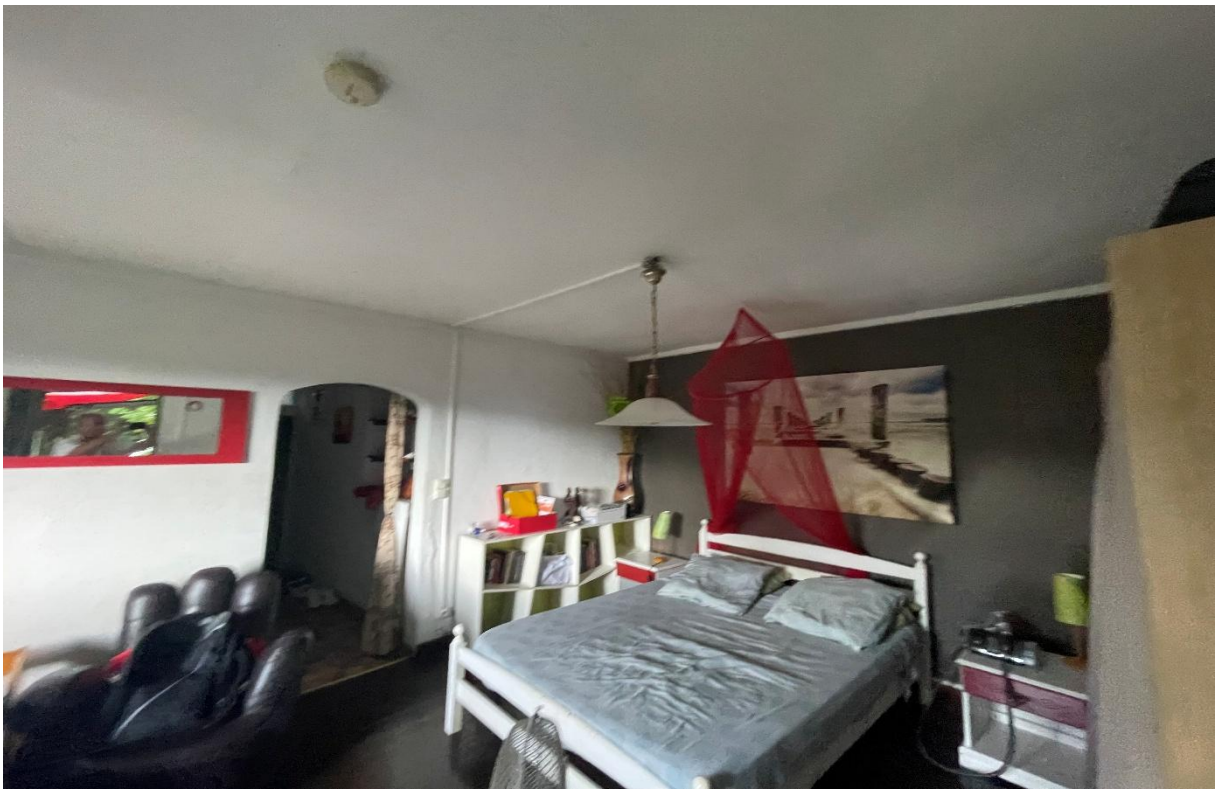


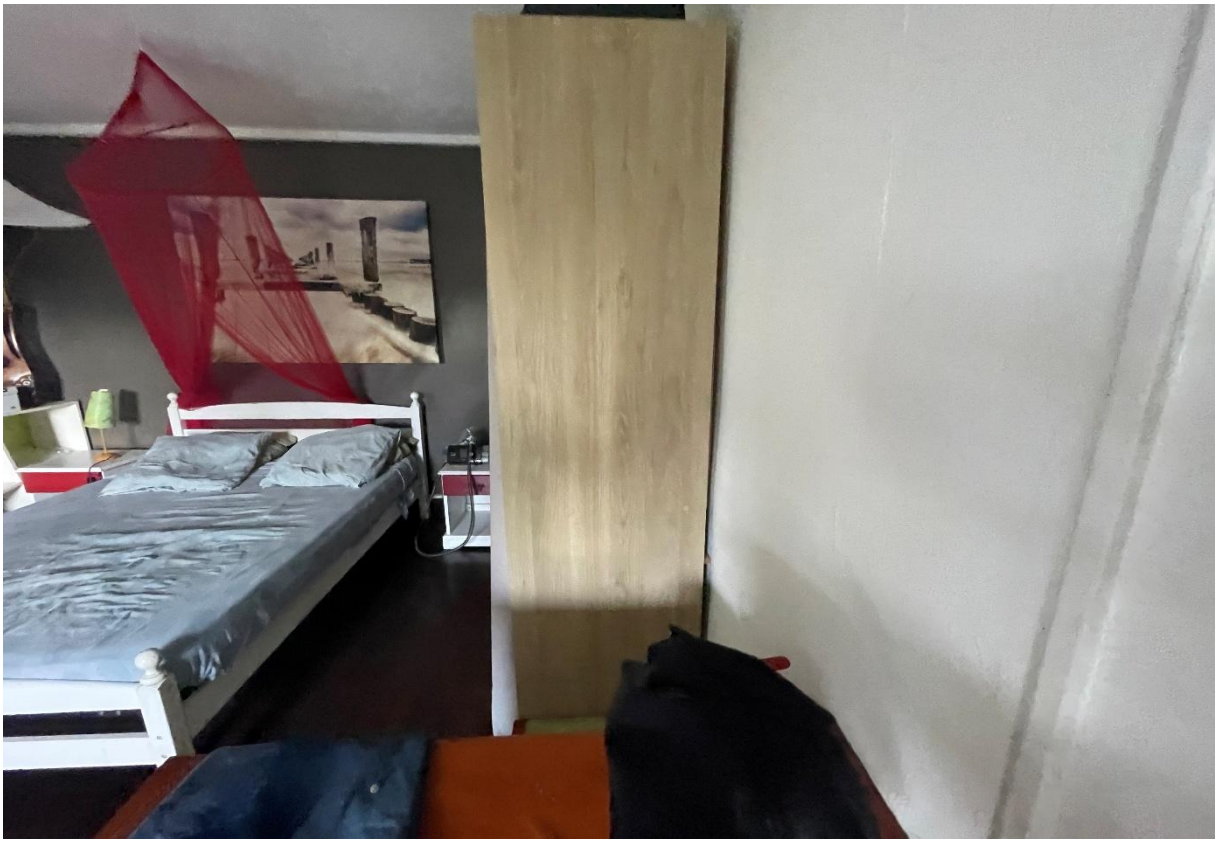










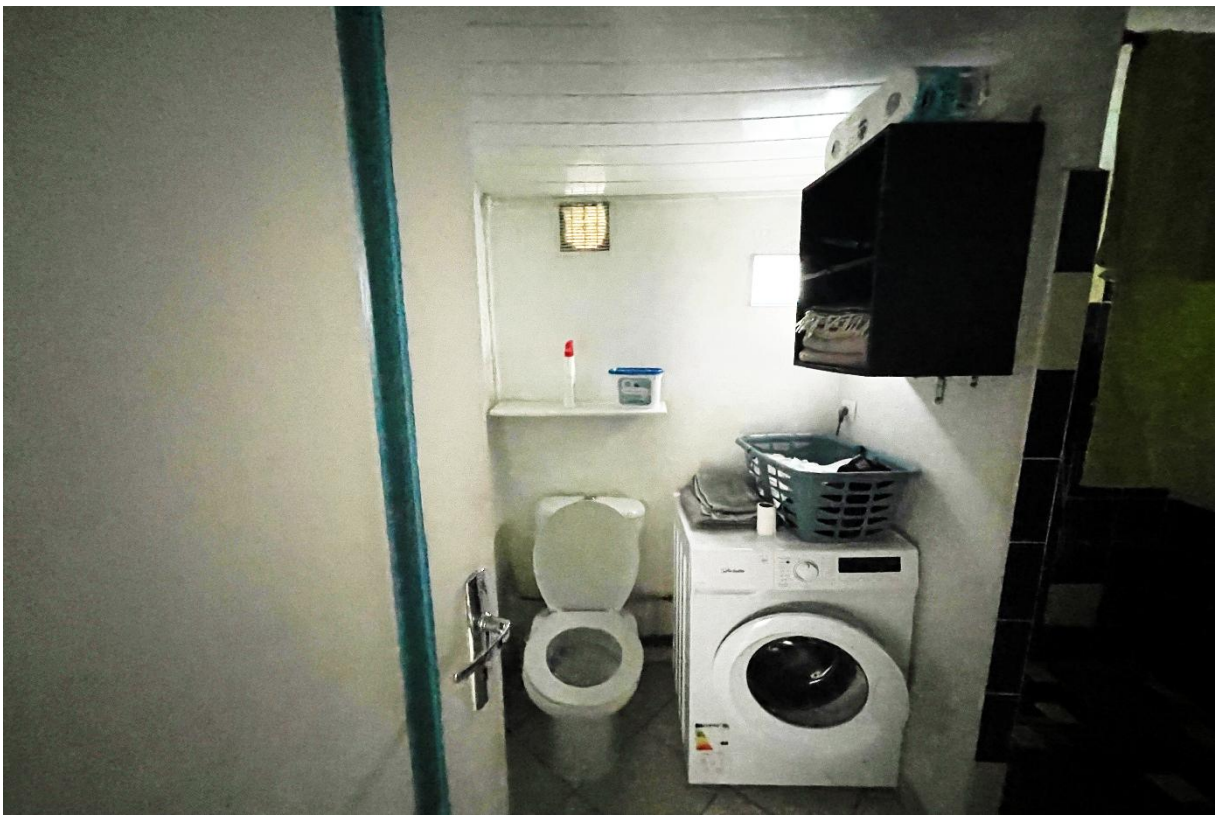






Dégagement, salle d’eau.







NIVEAU 2 : Studio FOURNAISE au-dessus du studio SALAZIE, à côté d'un abri voiture.







Varangue. Total , 39,07 m².





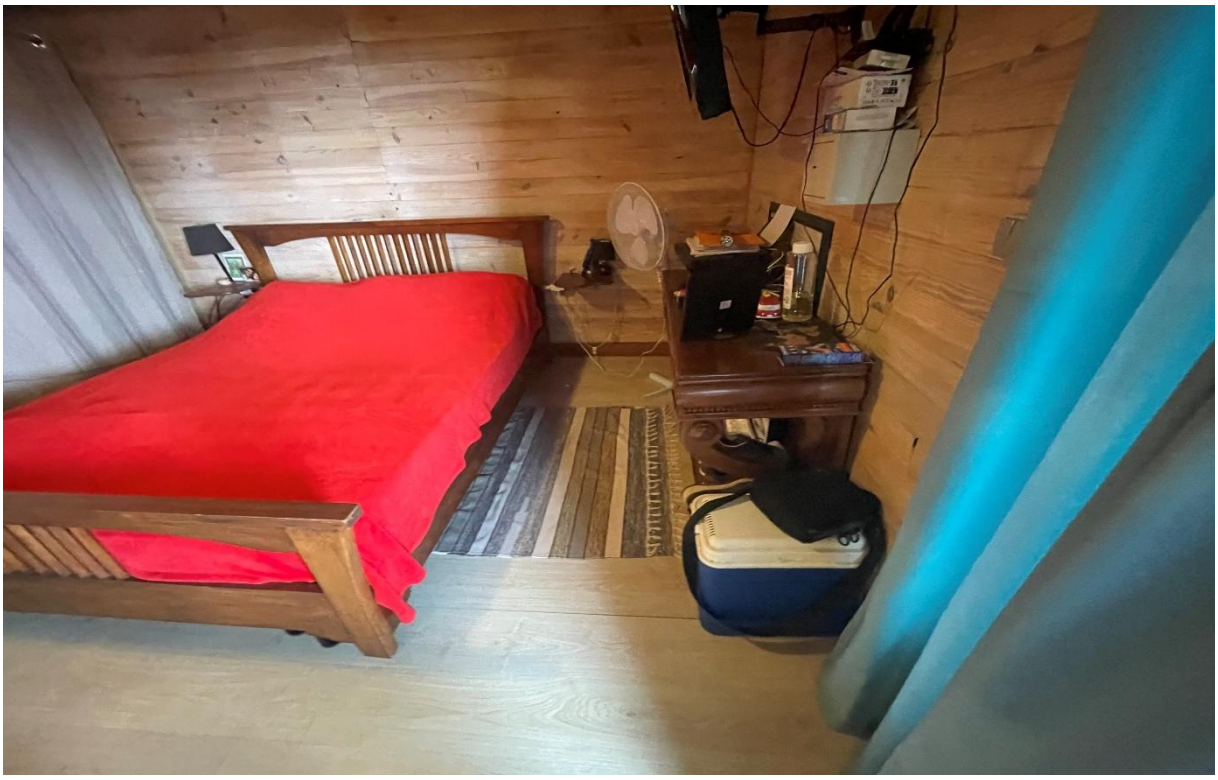







PITON DE LA FOURNAISE
2 632 m
Nou la été

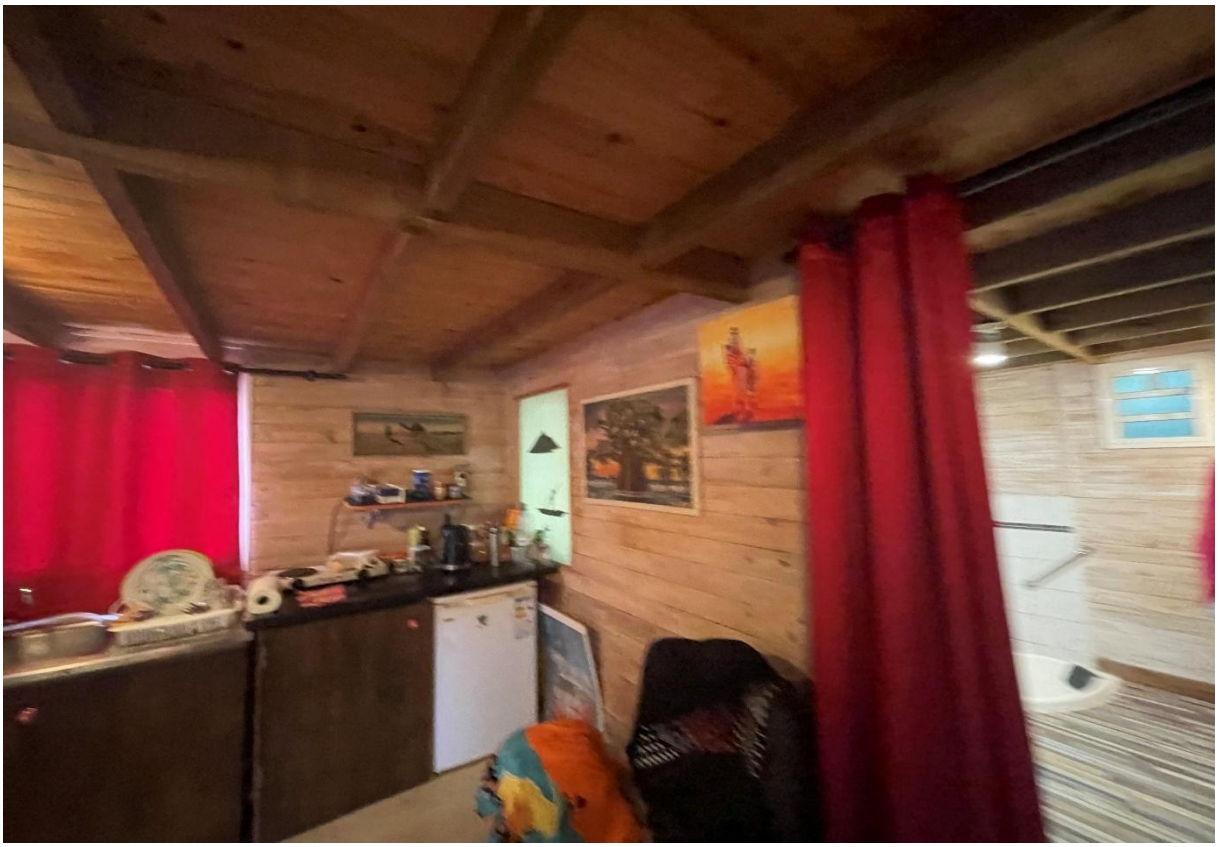
Séjour/chambre/cuisine.









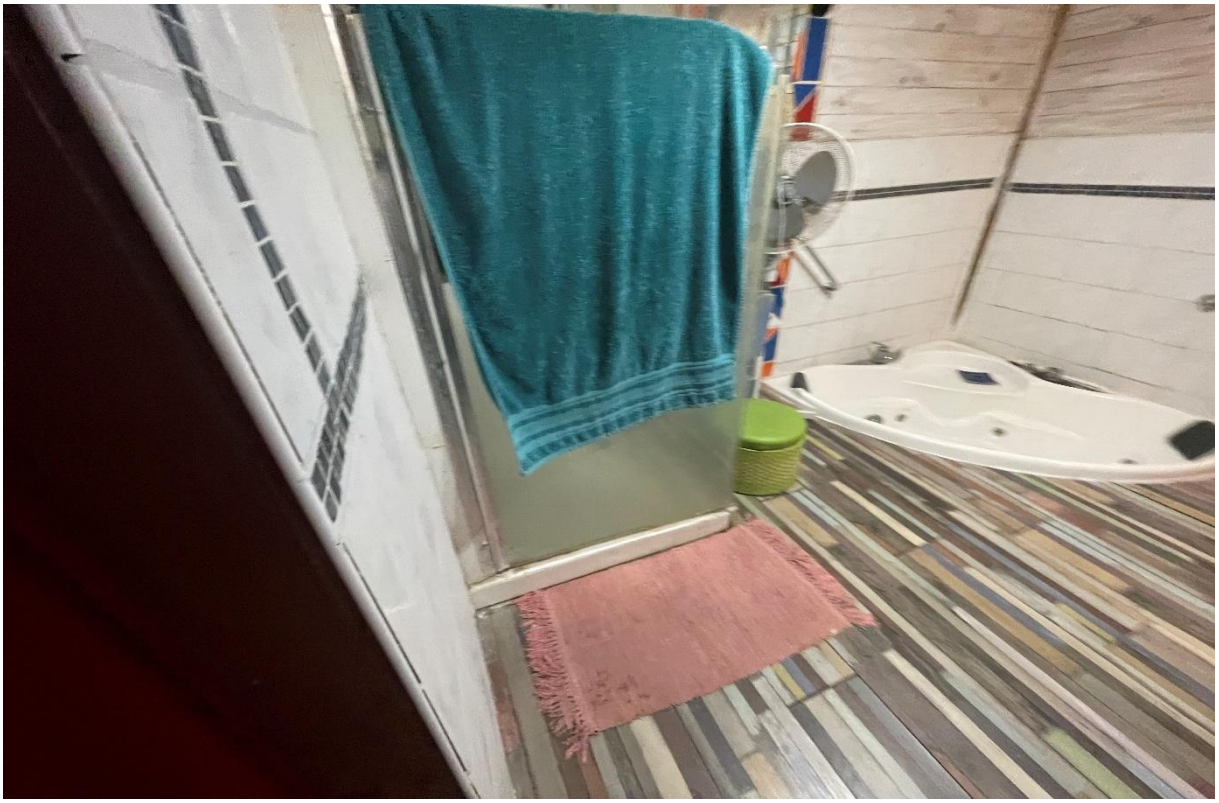


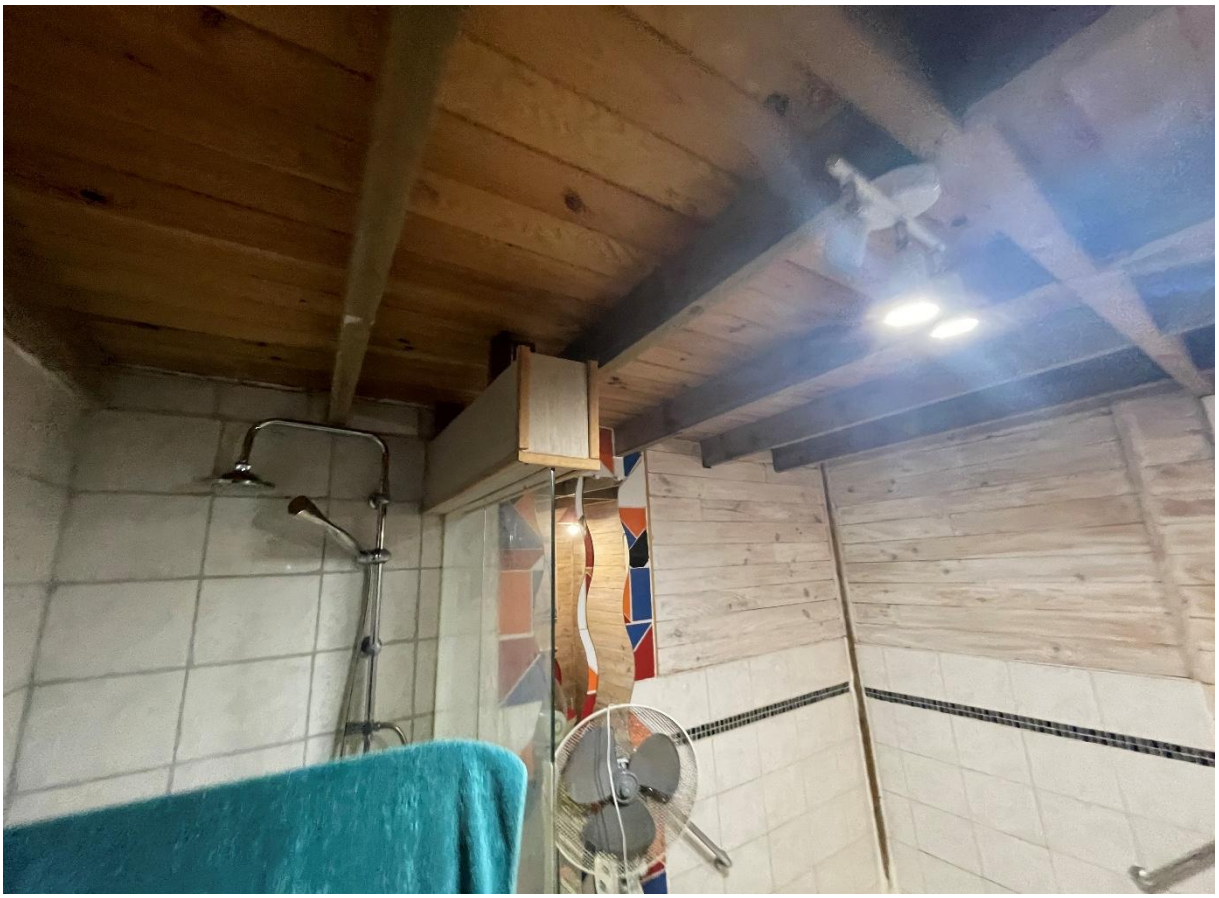


Salle d’eau, baignoire d’angle.









WC.


ANTANANARIVO
FIANARANTSOA
TOLIARA
TAOLAGNARO
ISAIKA JORO TSY MIJALY MITADY





ENTREE PRINCIPALE DE LA PROPRIETE :



L’entrée se fait par une rampe en béton carrossable avec portail électrique.








42 43
GV-436-KX




CHEMIN
VAVANGUES
42

Sur le cliché ci-dessous, on retrouve le garage, et les fenêtres des studios SALAZIE et FOURNAISE.









Cette longue rampe de béton se trouve sur la parcelle AE 744 (voir le plan cadastral), tout comme la piscine. [redacted] est en train de régulariser sa situation auprès d'un notaire pour obtenir un titre de propriété sur cette parcelle.



[redacted] m'explique que quand elle a acheté sa maison, les limites étaient celles d'aujourd'hui mais qu'une erreur matérielle la prive d'un titre de propriété authentique sur la parcelle AE 744.





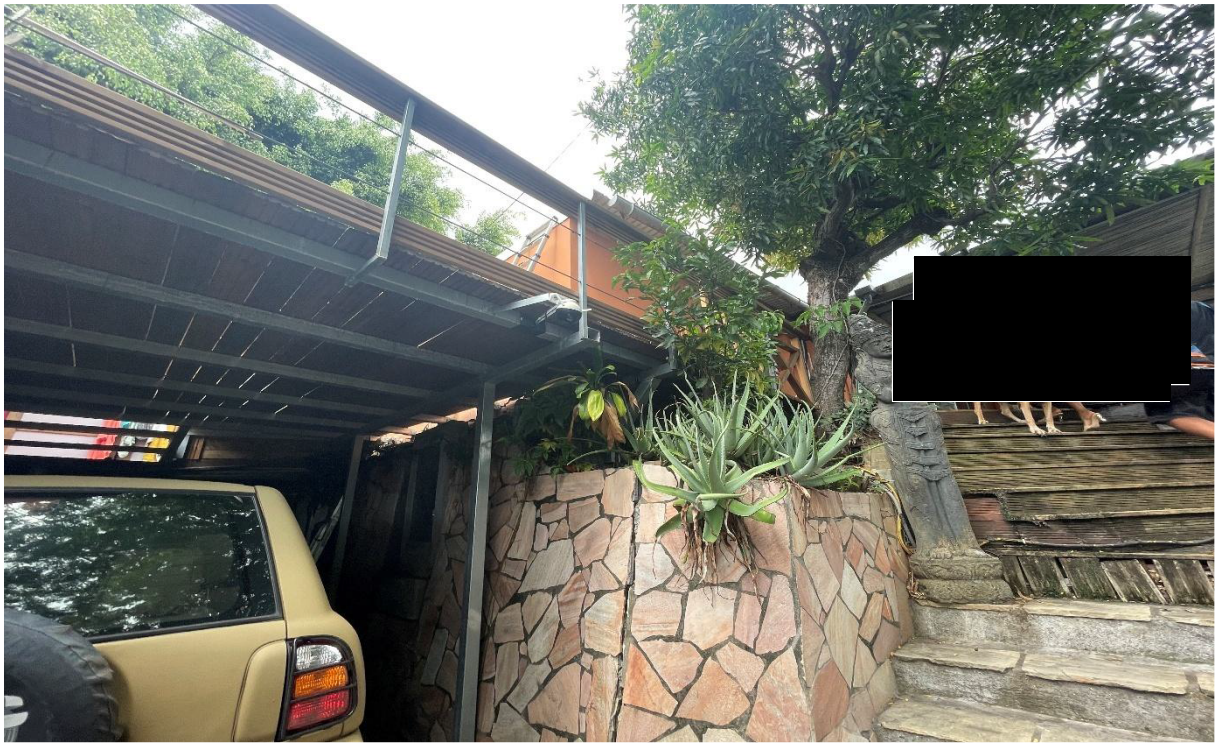


L’escalier qui mène à la piscine.



L’ACCES PRINCIPAL DE LA MAISON. Niveau 3.





Nous arrivons directement sur la varangue principale (77,49 m²) de la maison principale.







La limite séparative entre la parcelle AE 246 et la parcelle AE 744 est matérialisée par un trait rouge sur le cliché ci-dessous.





Varangue en bois sous tôle.









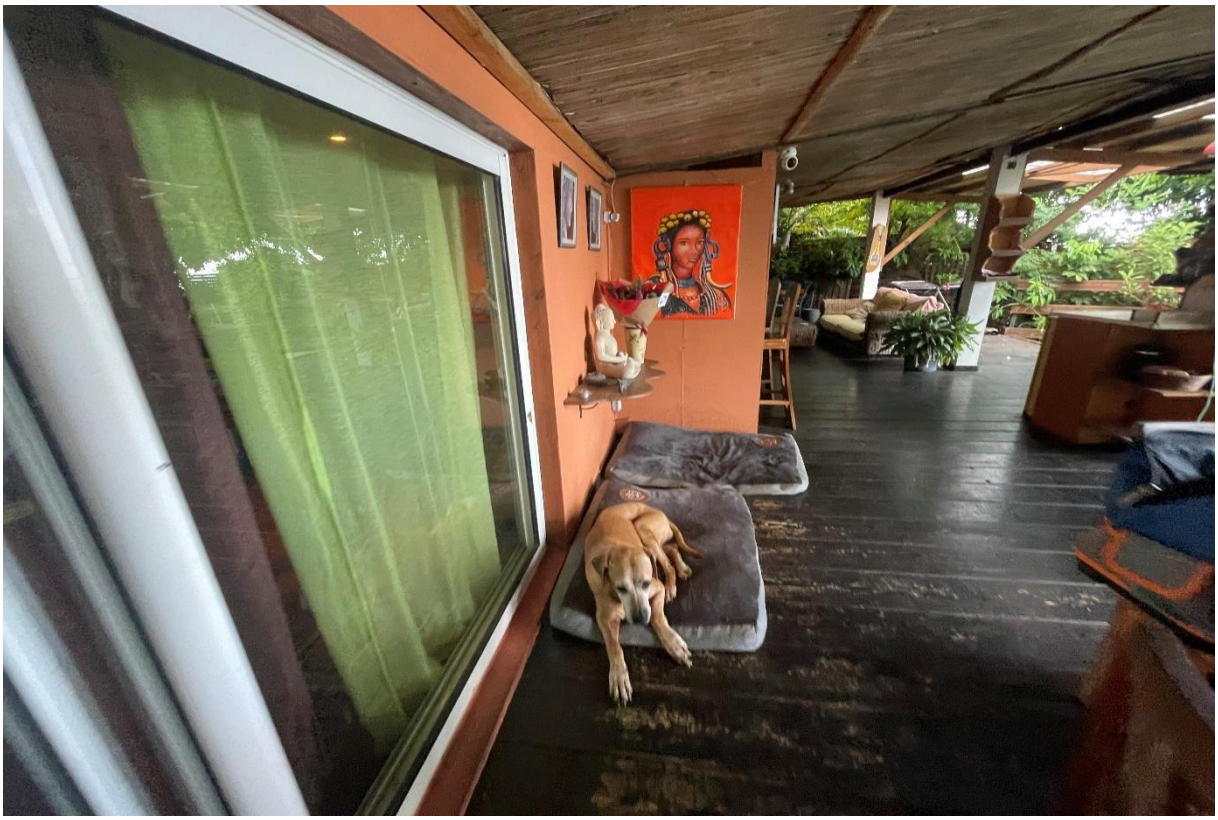




















Le caillebotis de couleur marron clair ne fait pas partie de la parcelle AE 246 tout comme la piscine.








Palabre


Palabre


Palabre

La varangue est séparée en deux par une paroi en placo. Il y a en fait deux entrées différentes et indépendante, une à gauche par la baie vitrée une à droite par la porte vitrée





Nous allons commencer par le petit appartement du bâtiment principal (31,57 m²=





Cuisine :

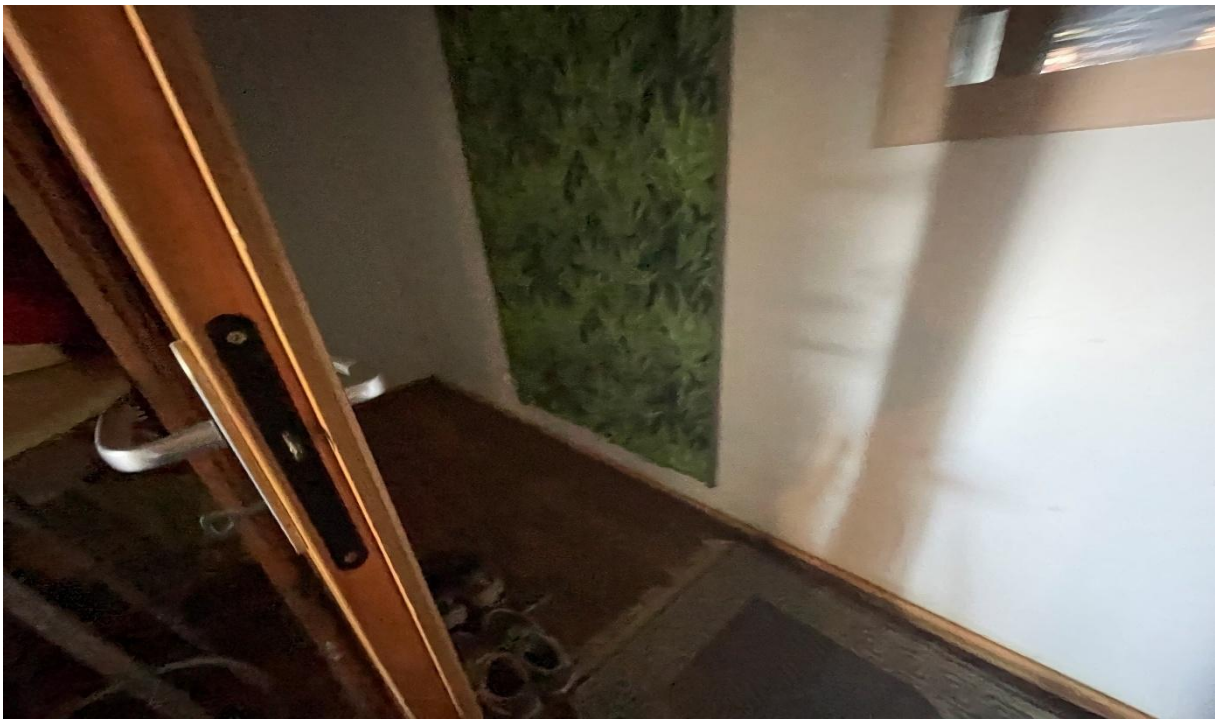








Débarras.



Dégagement.





Chambre 3.








les OG
BAR



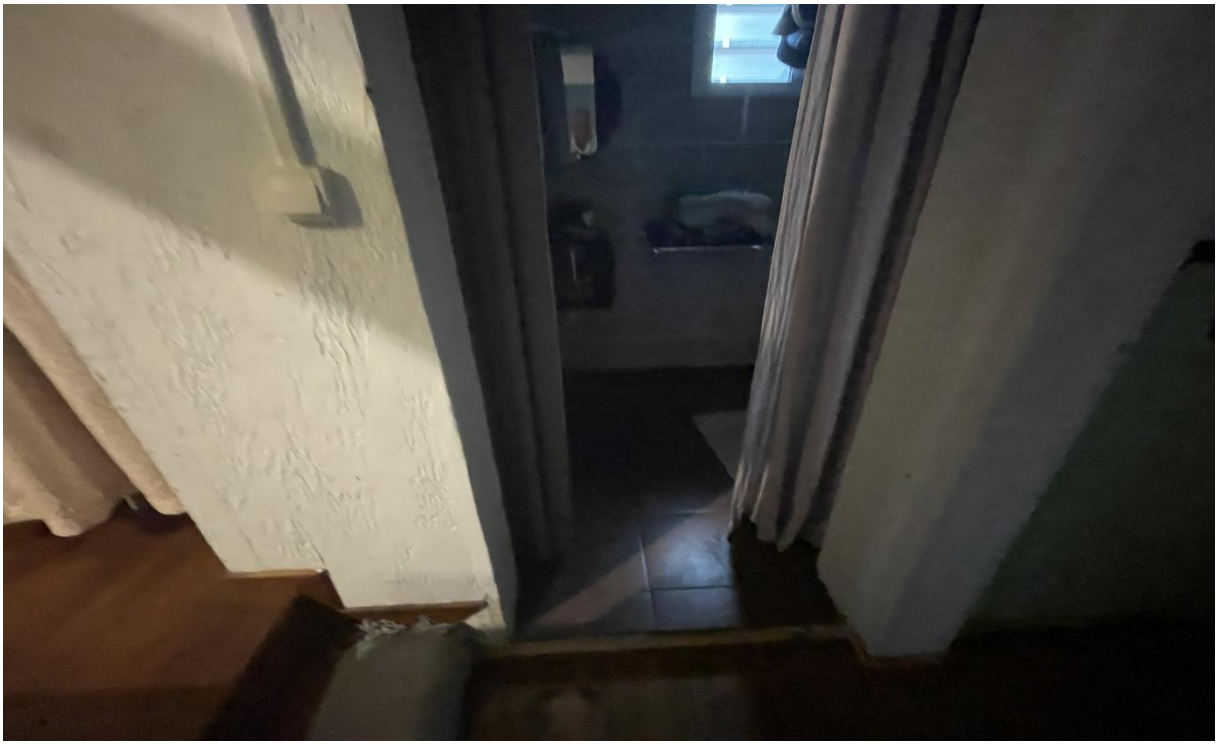

les OGRES de
BARBACK


les OGRES de
BARBACK

Mezzanine chambre 3.

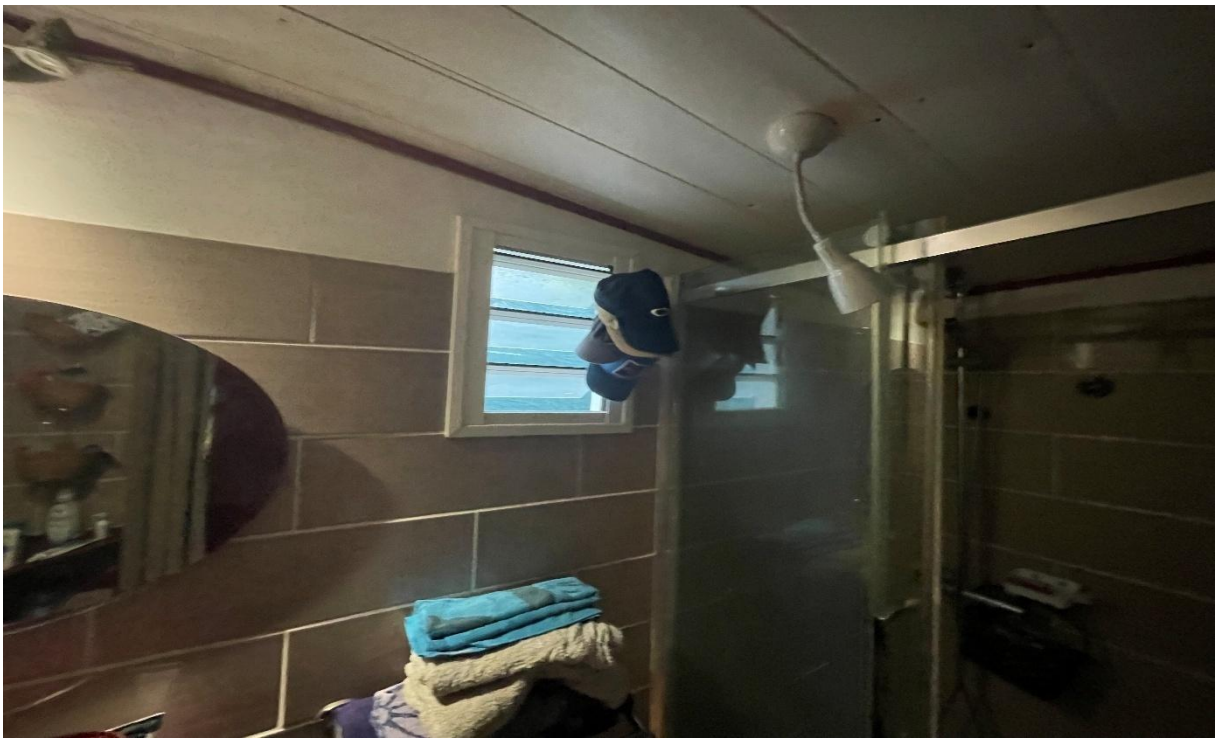


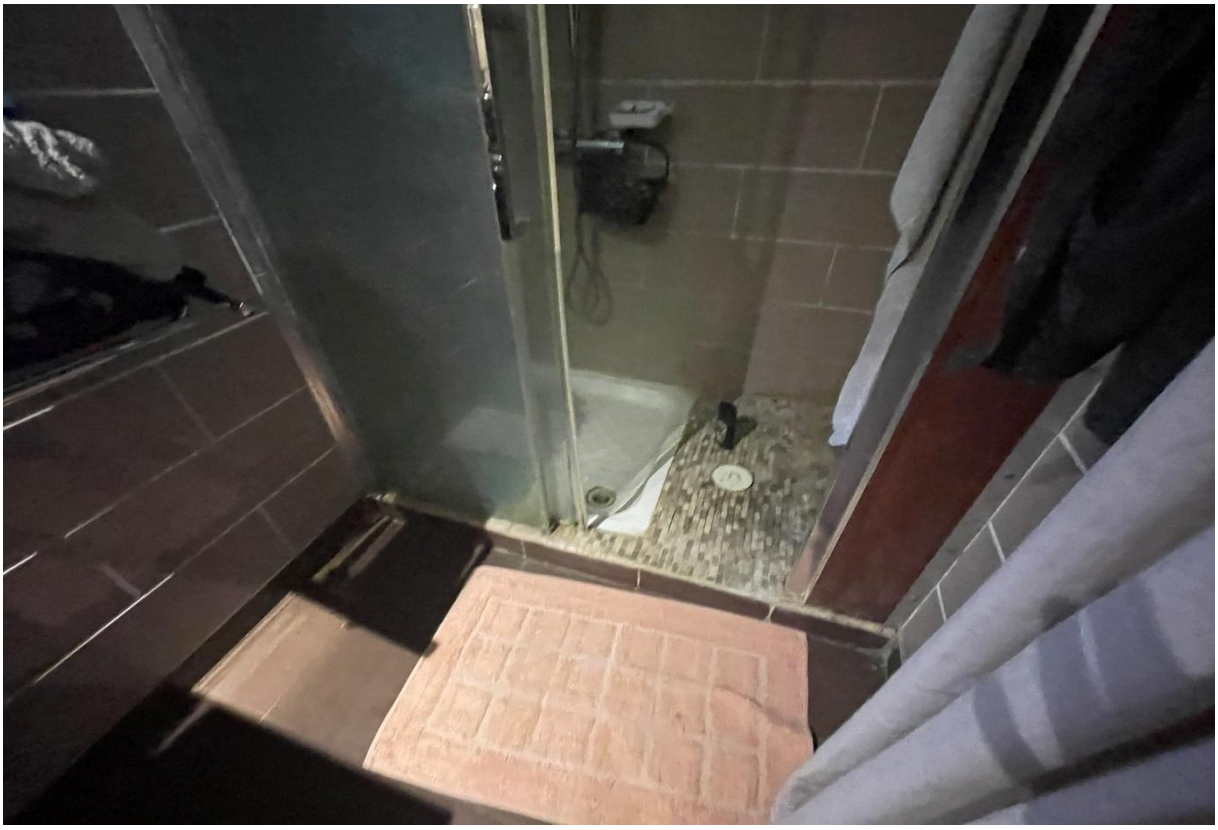
Salle de bains.

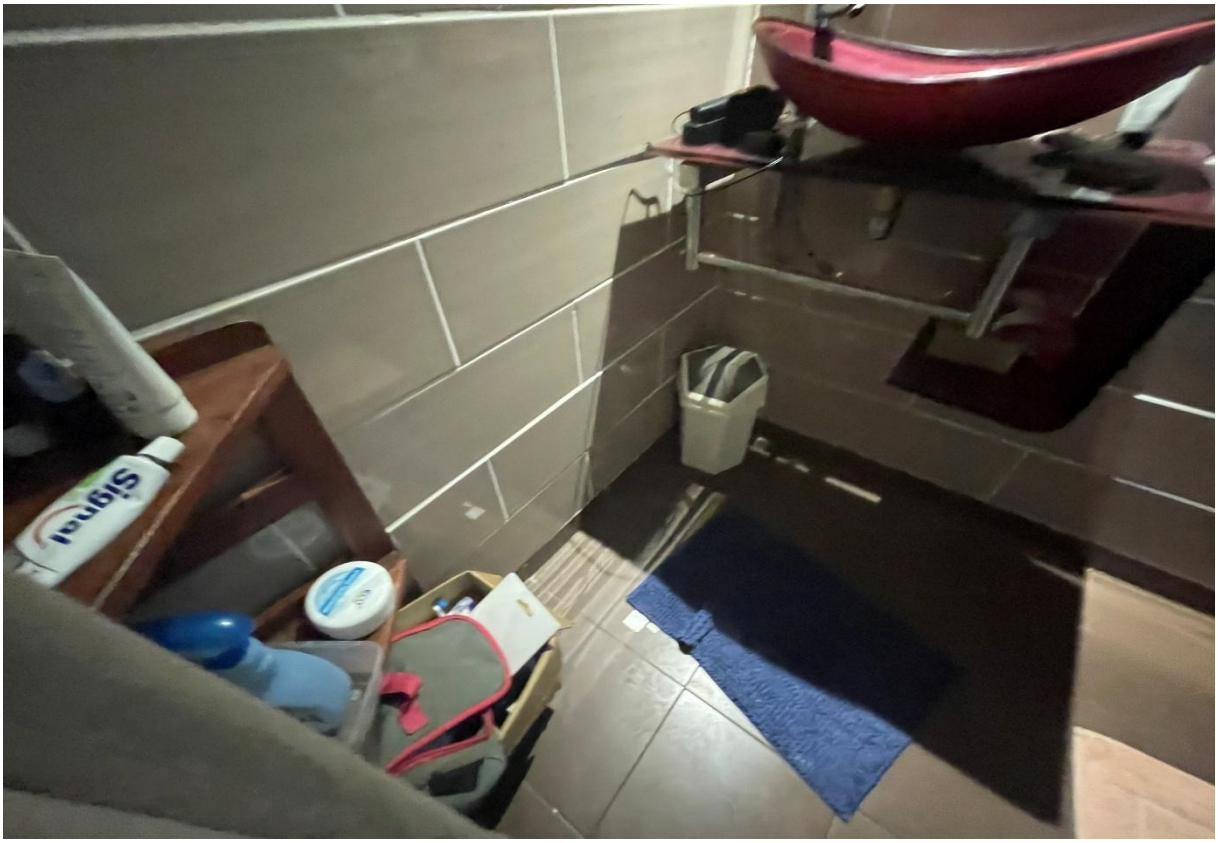




Douche à l’italienne avec faïence murale.






Signal

WC.



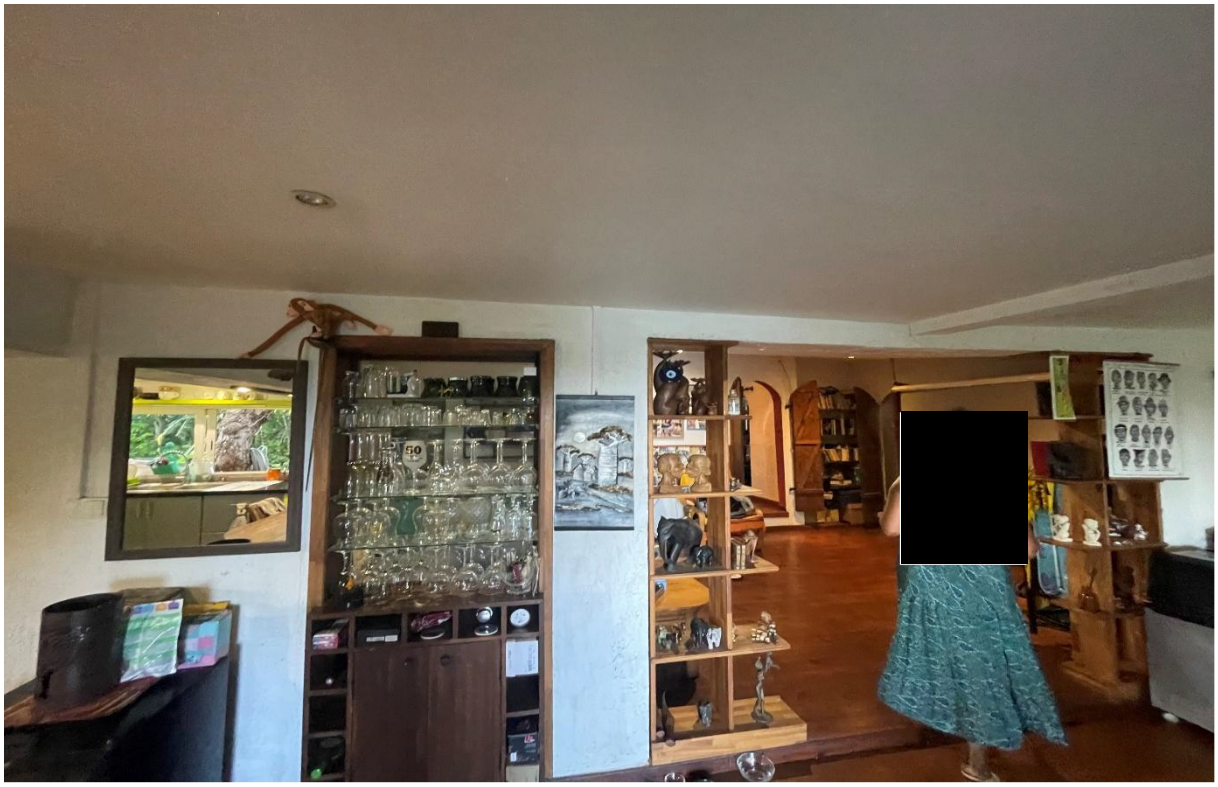
Nous entrons maintenant dans la salle de séjour de la maison principale (26.5 m²).



Parquet et murs peints.



















Cuisine aménagée (13.21 m²).















Placards intégrés









Salon, contigu à la salle de séjour (21.25 m²).









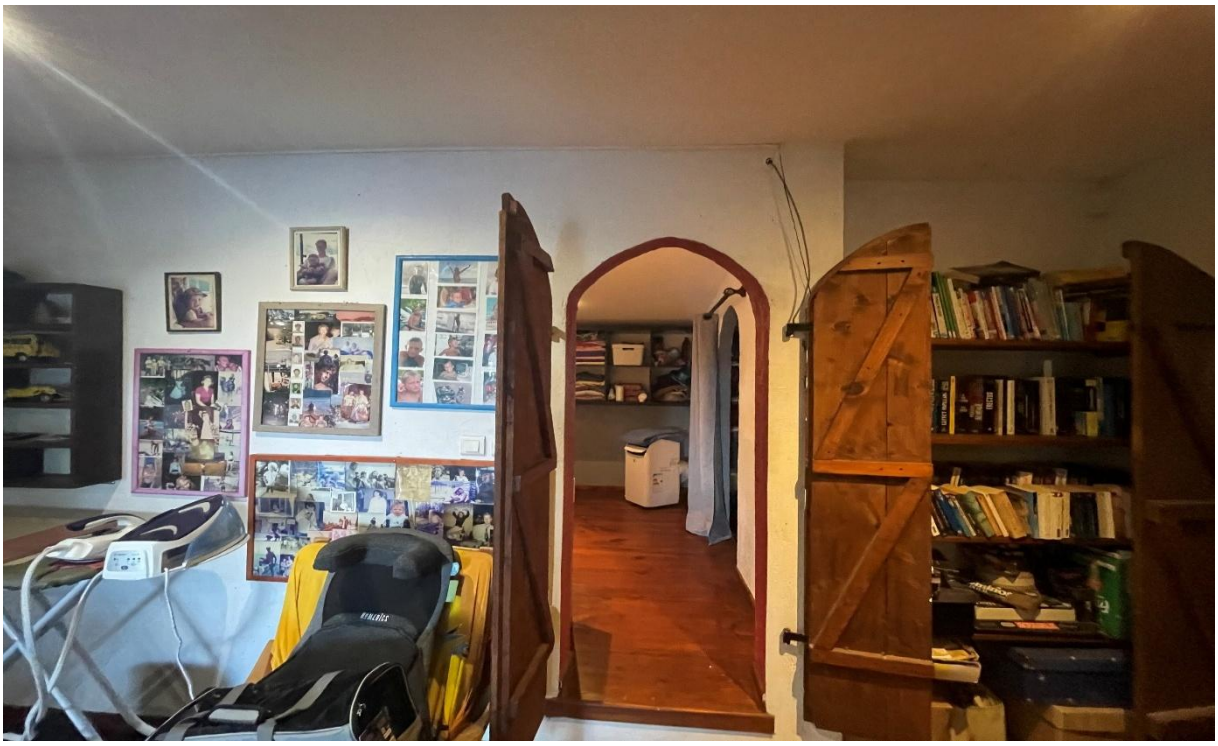








Porte ouvrant sur la chambre 1.



Chambre, sommier béton, parquet (7.9 m²).











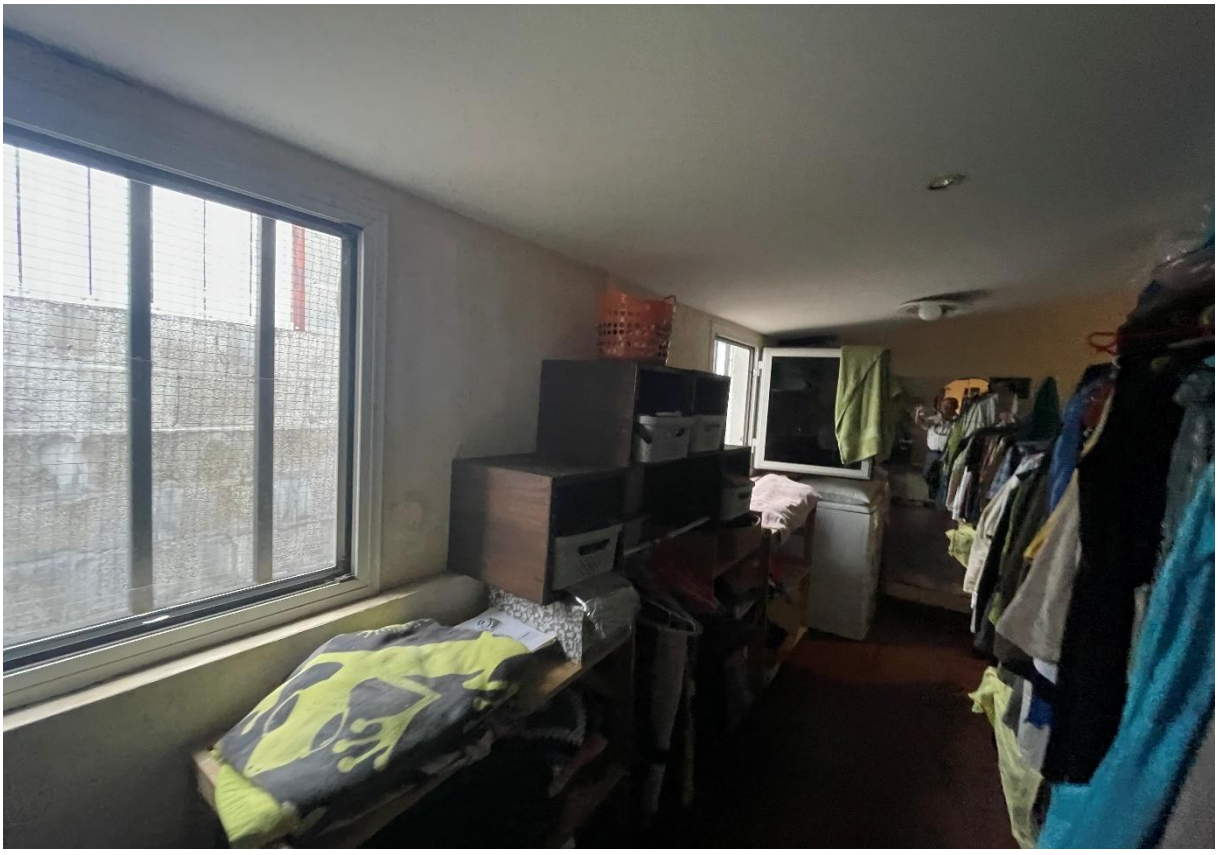


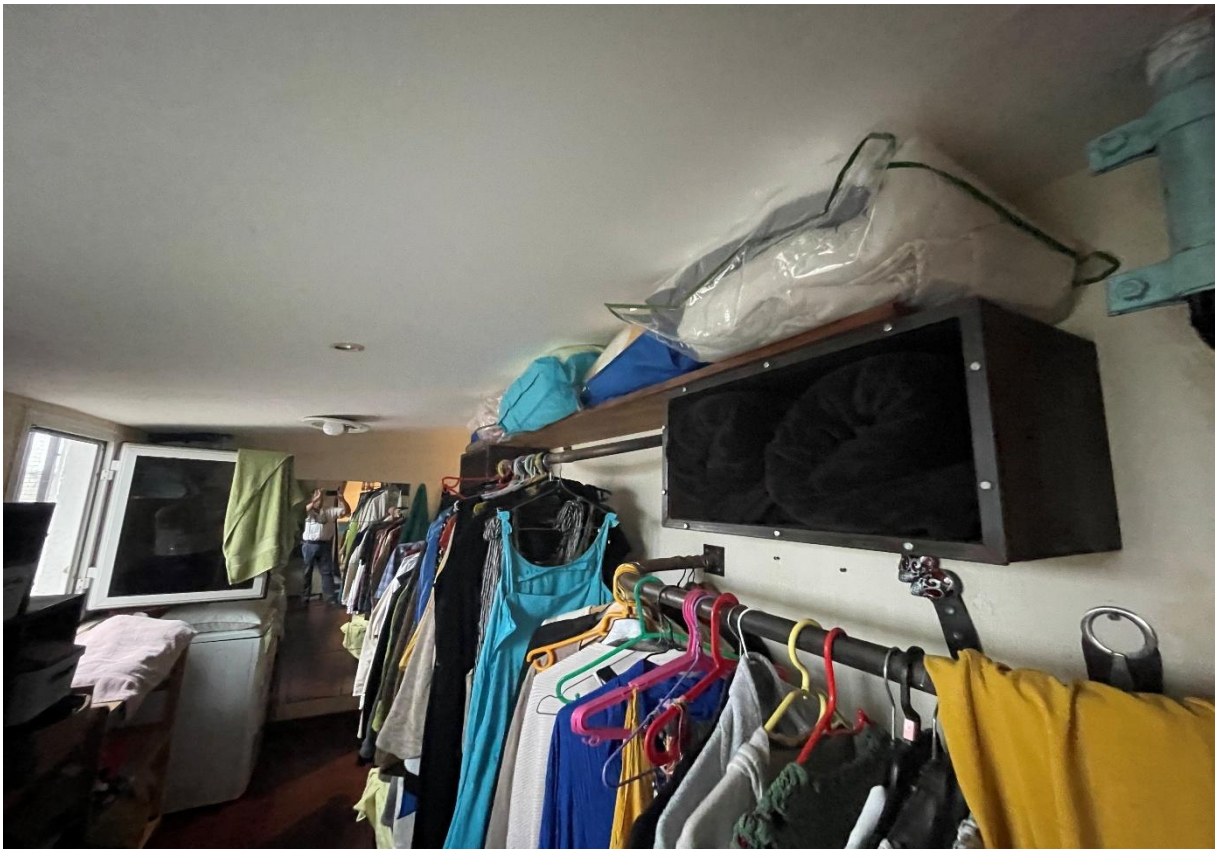
Dressing (9.8 m²).









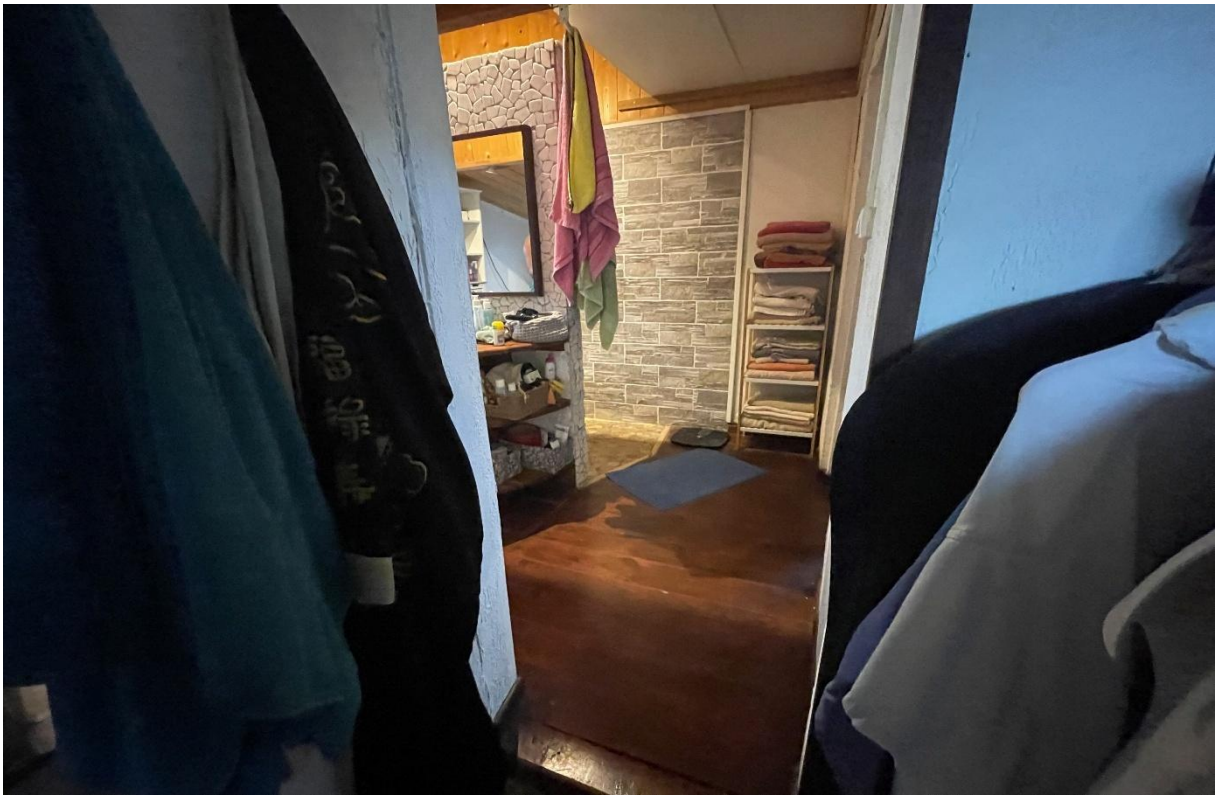






Salle d’eau / wc (9.79 m²). Boiseries, parquet, faÏence murale.














Haier


Haier



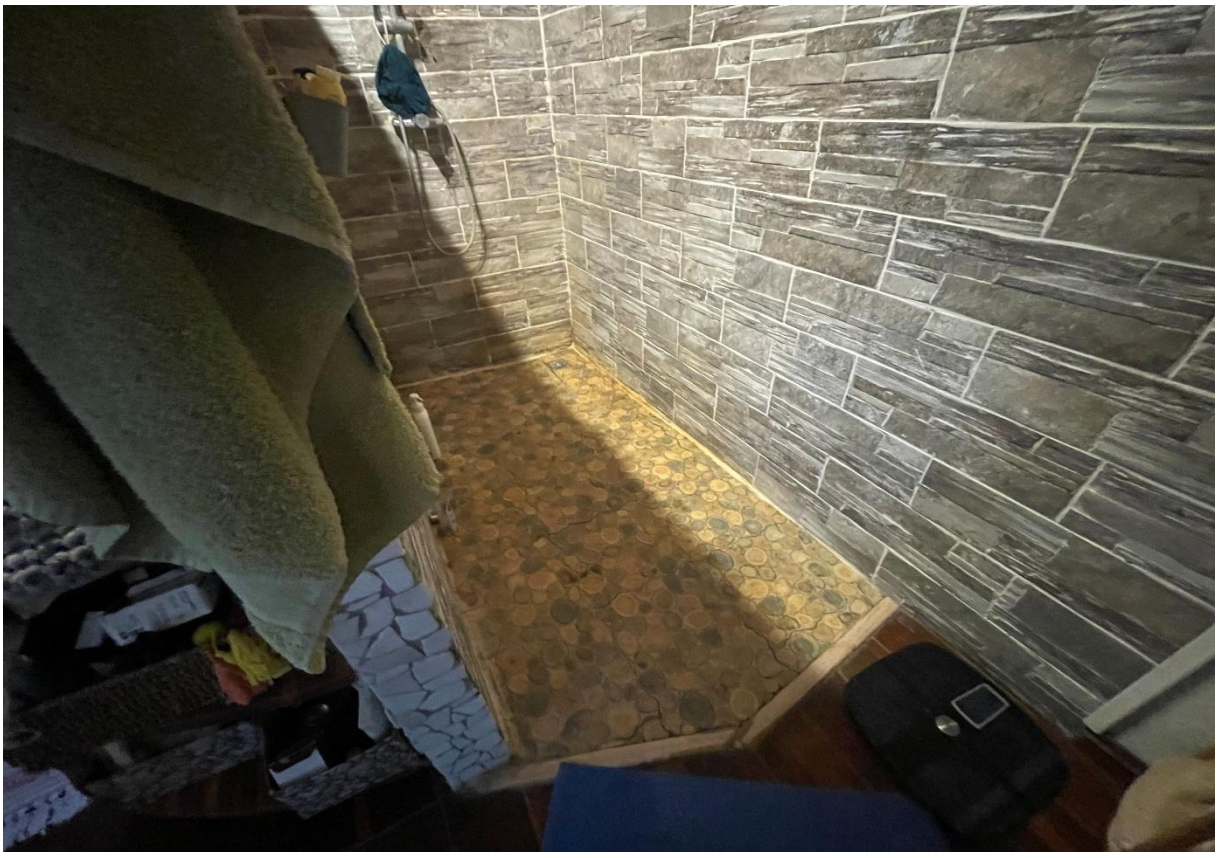


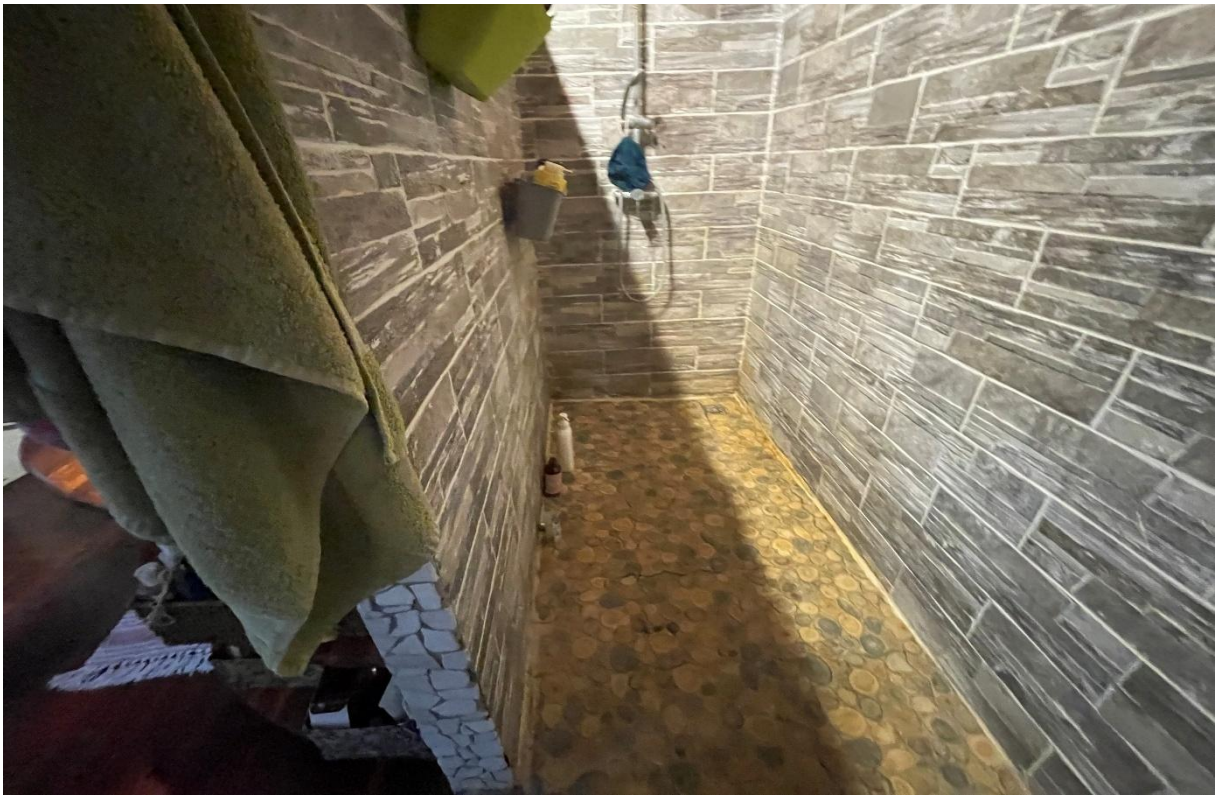






Douche à l’italienne.



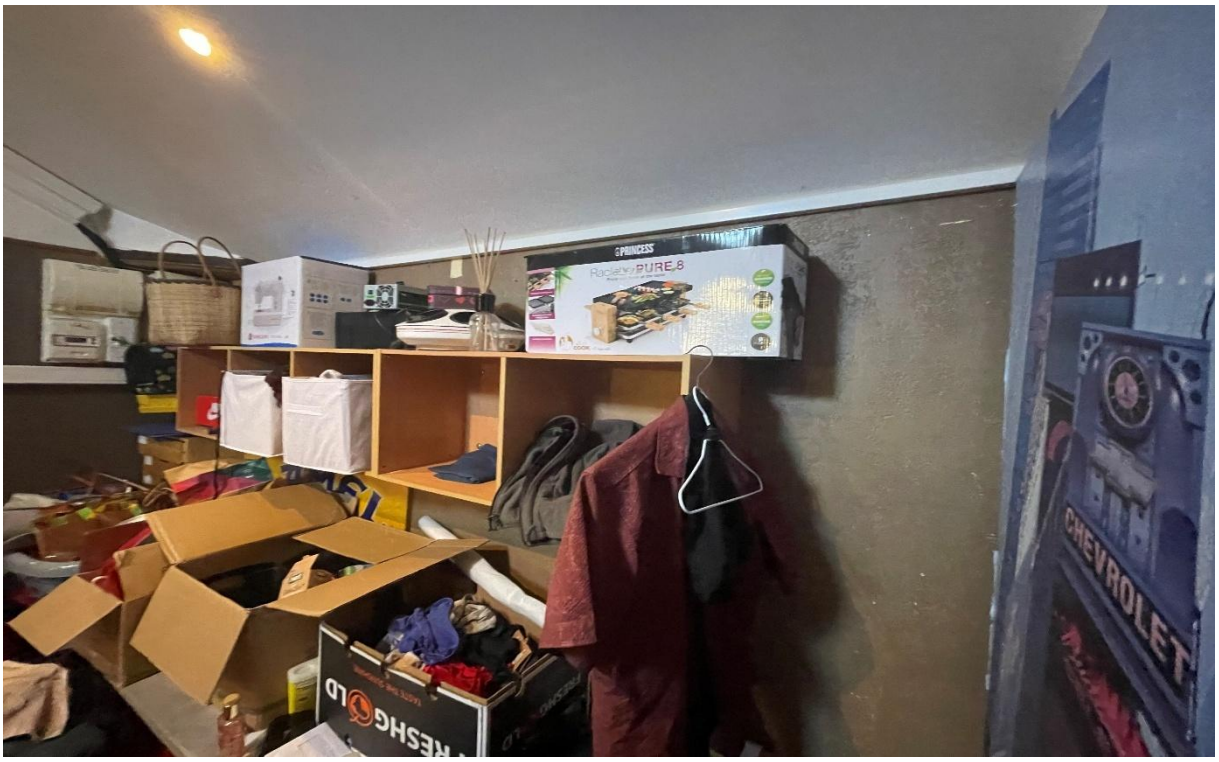




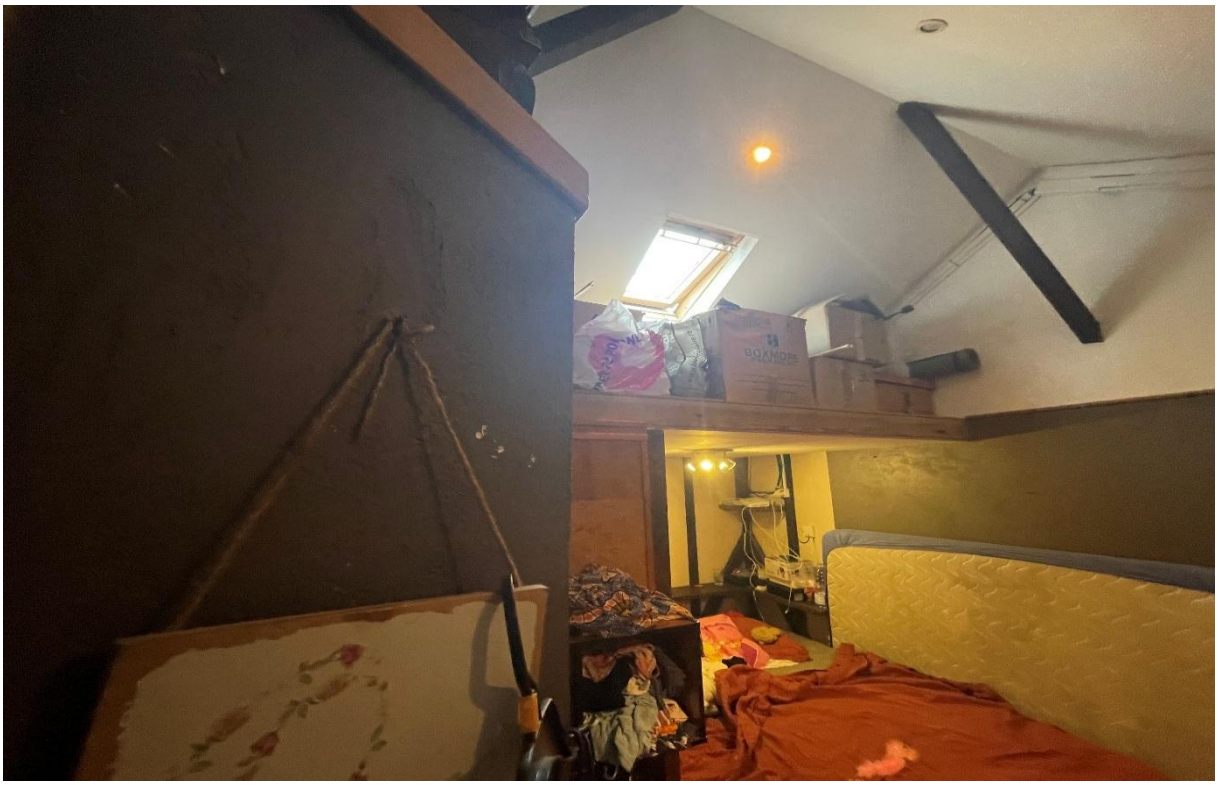
De la salle d’eau, on passe à la chambre 2 (11.65 m²) car les chambres 1 et 2 donnent sur la salle d’eau.






PRINCESS
PURE.8
CHEVROLET


PRINCESS
PURE.8



Murs peints et parquet. La mezzanine de la chambre 2 (5.48 m²).







Compteurs.



La chambre 2 donne sur le salon.





Nous passons par la porte de la cuisine pour nous retrouver sur une autre varangue (varangue 2 avec bar extérieur, côté montagne, 28.84 m²).
















HELADOS




ultima


ultima









Arrière de la maison.



Terrasse 2 devant studio CILAOS (10.84 m²).



Studio **CILAOS** (19.02 m²). En bois sous tôle.








CILAOS





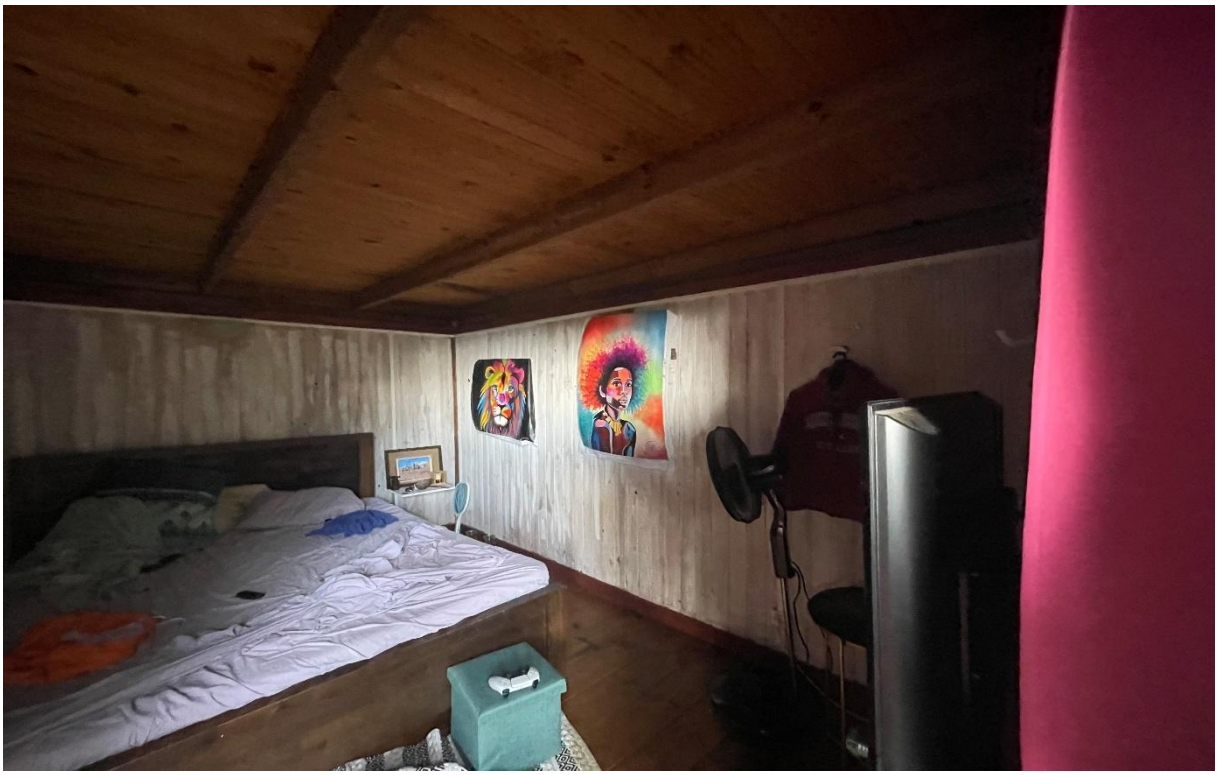



CILAOS



Pièce 1.





Habillage bois de plafond. Parquet au sol.



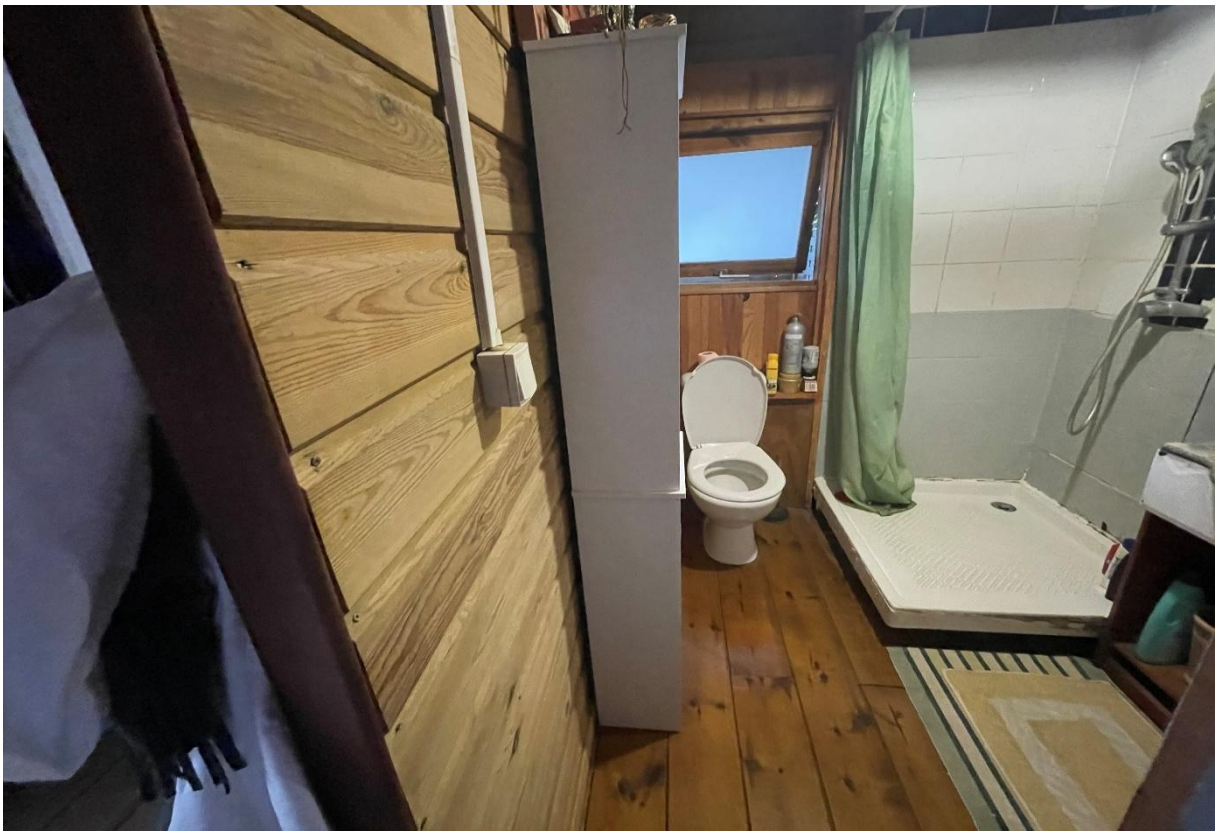






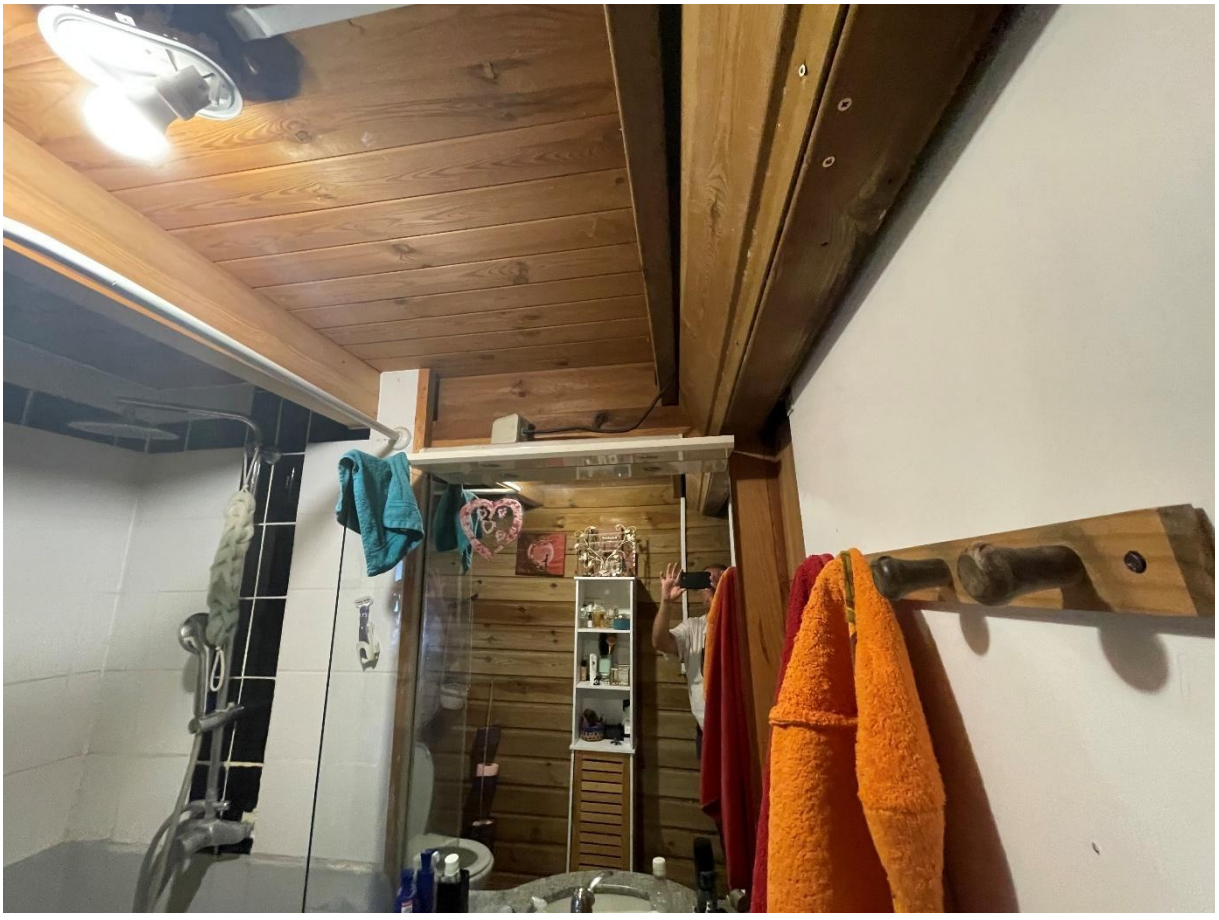


Pièce 2.











Terrasse (33.05 m²) et terrasse 2, face au Studio CILAOS.

















Balnéo (7.66 m²).



Coursive d’accès depuis la varangue principale à la terrasse située devant le Studio CILAOS.





J’annexe aux présentes opérations de constat le rapport de diagnostics établi par Monsieur Kévin Damien MAILLOT sur 29 pages. Il permet de distinguer la superficie privative au sens CARREZ de la surface au sol que j’ai utilisée.

Mes constatations étant terminées, je me suis retiré en mon étude et de tout ce que dessus j’ai dressé le présent procès-verbal, pour servir et valoir ce que de droit.

DONT ACTE **SOUS TOUTES RESERVES**

DETAILS :

Honoraires	**800.00 €**
Transport	**10.51 €**
TOTAL HORS TAXE	**810.51 €**
T.V.A. 8.5 %	**68.89 €**
DEBOURS	**480.00 €**
TOTAL T.T.C.	**1359.40 €**

COUT : MILLE TROIS CENT CINQUANTE NEUF EUROS ET 40 CTS .



EXID
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier :	25/EXID/0218_4339
Date du repérage :	17/02/2025
Heure d'arrivée :	14 h 00
Durée du repérage :	02 h 15

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-I.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : .... **La Réunion**
Adresse : ..... **164 Routes des Canots**
Commune : ..... **97427 L ETANG SALE (REUNION)**
Section cadastrale AE, Parcelle(s) n° 0246
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
, Lot numéro Non communiqué

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : [redacted] **AFFAIRE CEGC**
Adresse : ..... **164 Routes des Canots**
97427 L ETANG SALE (REUNION)

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom [redacted] **- AFFAIRE CEGC**
Adresse : ..... **164 Routes des Canots**
97427 L ETANG SALE (REUNION)

Repérage

Périmètre de repérage : **Maison + dépendances**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... **MAILLOT Kevin**
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **EXID**
Adresse : ..... **6, Allée WATSON**
97410 Saint Pierre de La Réunion
Numéro SIRET : **503 226 334 00038**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXIS SPECIALTY EUROPE SE**
Numéro de police et date de validité : ..... **425MM0820PIA - 31/12/2025**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 208,89 m² (deux cent huit mètres carrés quatre-vingt-neuf)
Surface au sol totale : 489,07 m² (quatre cent quatre-vingt-neuf mètres carrés zéro sept)

Certificat de superficie n° 25/EXID/0218_4339

Loi Carrez

Résultat du repérage

Date du repérage : **17/02/2025**

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
- Aucun
- Les surfaces extérieurs étant de formes complexe, l'intervention d'un expert géomètre est recommandé pour avoir des surfaces précises.

Liste des pièces non visitées :
Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
[redacted] **- AFFAIRE CEGC**

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Niveau RDC - Garage	0	19,96	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez
Niveau RDC - Mezzanine Garage	0	9,22	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez
Niveau 1 SALAZIE - Cuisine	5,4	5,4	
Niveau 1 SALAZIE - Terrasse	0	13,21	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez
Niveau 1 SALAZIE - Séjour	20,31	20,31	
Niveau 1 SALAZIE - Dégagement	2,36	2,36	
Niveau 1 SALAZIE - Salle d'eau/Wc	4,76	4,76	
Niveau 2 FOURNAISE - Varangue	0	8,02	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez
Niveau 2 FOURNAISE - Séjour	22,93	22,93	
Niveau 2 FOURNAISE - Salle d'eau/Wc	8,12	8,12	
Niveau 2 AUTRE - Abri Voiture	0	29,61	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez
Niveau 2 AUTRE - Garage	0	26,72	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez
Niveau 2 AUTRE - Cave	0	4,01	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez
Niveau 3 CILAOS - Pièce 1	15,78	15,78	
Niveau 3 CILAOS - Pièce 2	3,24	3,24	
Niveau 3 MAISON PRINCIPALE - Balnéo	0	7,66	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez
Niveau 3 MAISON PRINCIPALE - Terrasse 2	0	10,84	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez
Niveau 3 MAISON PRINCIPALE - Terrasse	0	33,05	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez
Niveau 3 MAISON PRINCIPALE - Varangue 2	0	28,84	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez
Niveau 3 MAISON PRINCIPALE - Varangue	0	77,48	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez
Niveau 3 MAISON PRINCIPALE - Cuisine	13,21	13,21	
Niveau 3 MAISON PRINCIPALE - Chambre 1	7,9	7,9	Présence d'un lit en béton
Niveau 3 MAISON PRINCIPALE - Dressing	9,8	9,8	
Niveau 3 MAISON PRINCIPALE - Salle d'eau/Wc	6,67	9,79	Hauteur de moins de 1,80m
Niveau 3 MAISON PRINCIPALE - Chambre 2	11,65	11,65	
Niveau 3 MAISON PRINCIPALE - Mezzanine Chambre 2	0	5,48	Hauteur inférieure à 1,80m
Niveau 3 MAISON PRINCIPALE - Salon	21,65	21,65	
Niveau 3 MAISON PRINCIPALE - Séjour	26,5	26,5	
Niveau 3 MAISON PRINCIPALE - Cuisine 2	6,09	6,09	
Niveau 3 MAISON PRINCIPALE - Dégagement	5,03	5,03	
Niveau 3 MAISON PRINCIPALE - Débarras	0,89	0,89	
Niveau 3 MAISON PRINCIPALE - Wc	1,82	1,82	
Niveau 3 MAISON PRINCIPALE - Salle d'eau	3,41	3,41	
Niveau 3 MAISON PRINCIPALE - Chambre 3	11,37	10,67	Hauteur inférieure à 1,80m
Niveau 3 MAISON PRINCIPALE - Mezzanine Chambre 3	0	3,66	Hauteur inférieure à 1,80m

Certificat de superficie n° 25/EXID/0218_4339

Loi Carrez

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

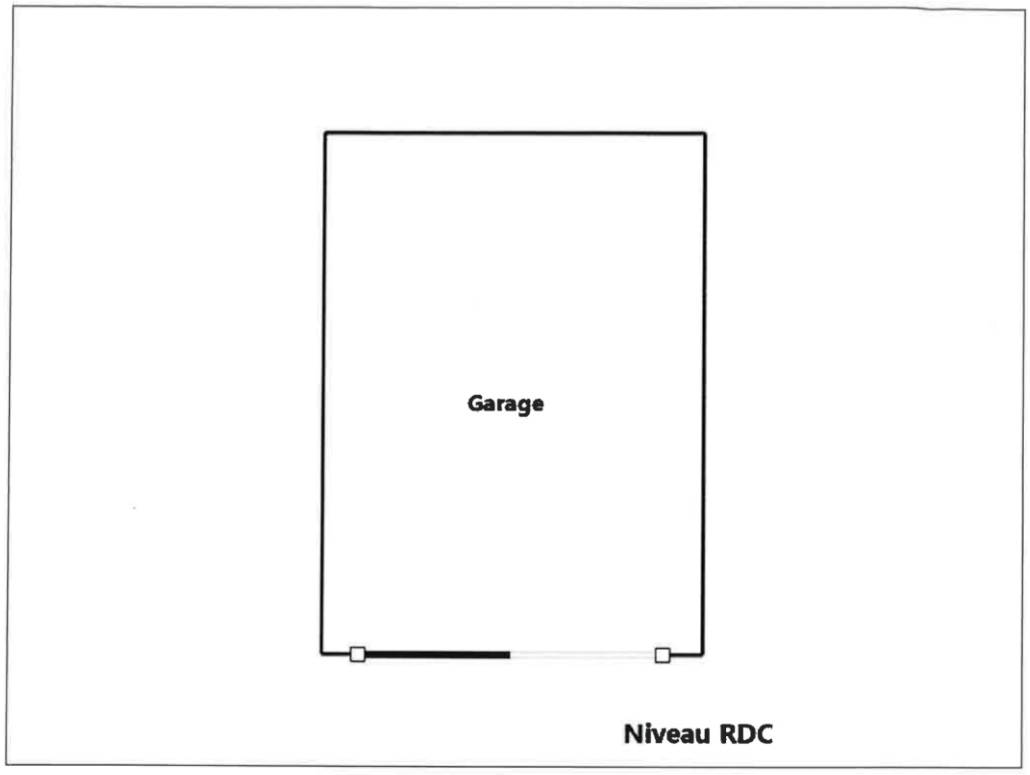
Surface loi Carrez totale : 208,89 m² (deux cent huit mètres carrés quatre-vingt-neuf)
Surface au sol totale : 489,07 m² (quatre cent quatre-vingt-neuf mètres carrés zéro sept)

Fait à **Saint Pierre de La Réunion**, le **18/02/2025**

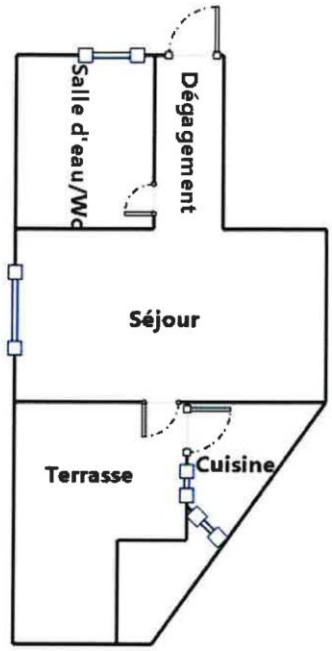
Par : MAILLOT Kevin

EXID
Apt 3 - 6, Allée Watson
97410 SAINT-PIERRE
Tél. 02 62 88 06 42
RC 503226334
exid@orange.fr
Expertise Immobilière

Certificat de superficie n° 25/EXID/0218_4339 Loi Carrez

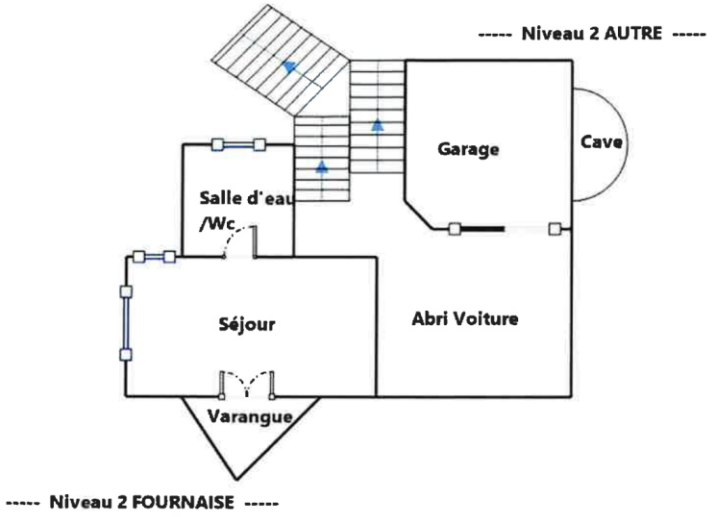


----- Niveau 1 SALAZIE -----



Niveau 1

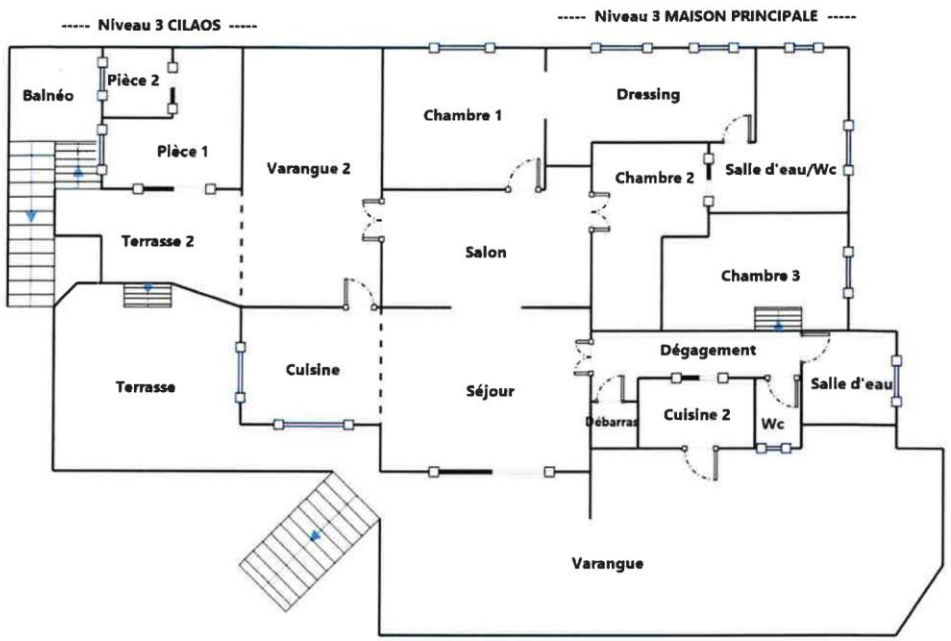
Certificat de superficie n° 25/EXID/0218_4339 Loi Carrez



Niveau 2

Certificat de superficie n° 25/EXID/0218_4339

Loi Carrez



Niveau 3