

---

---

Société Civile Professionnelle

Maître Philippe LAUTIER

Commissaire de Justice

44, Rue Suzanne NOEL

34500 BEZIERS

Téléphone : 04.67.28.35.38

E-mail : lautier.philippe@wanadoo.fr

---

Dossier n°17714



**PROCES VERBAL DE CONSTAT**

**DE COMMISSAIRE DE JUSTICE**

Acte authentique dont les mentions relatives aux  
constatations font foi jusqu'à preuve contraire  
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010

***L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE VINGT CINQ NOVEMBRE à 10 Heures 40 Minutes***

**A LA REQUETE DE :**

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LES JARDINS CONVIVIALES, demeurant à (11100) NARBONNE, 10/11 Quai d'Alsace 3 Rue du Commerce, représenté par son syndic en exercice, la société CITYA THERMES ATHENA, SARL inscrite au RCS de Montpellier sous le numéro 524472842, dont le siège social est 20, rue Honoré Euzet 34200 SETE, prise en la personne de son représentant légal domicilié de droit audit siège.

**LEQUEL M'EXPOSE :**

Qu'un commandement de saisie immobilière a été délivré en date du 06 Octobre 2025, à la Société Civile AMAC, inscrite au registre du commerce et des sociétés de NICE sous le n° 450188180, dont le siège social est à (06500) MENTON, Les Delphes, Avenue Saint Jacques.

Que cet acte faisait commandement de payer la somme totale de : 11 910.19 €, au syndicat des copropriétaires requérant,

Que la saisie immobilière porte sur immeuble situé à NARBONNE, faisant partie d'un ensemble immobilier en copropriété, et visant spécifiquement trois appartements appartenant à la société débitrice situés 10/11 quai d'Alsace - 3 rue du commerce, et cadastré section BE n°362 d'une contenance de 22a 40ca.

Qu'afin de parfaire à la procédure, il me demande de bien vouloir procéder à un procès-verbal descriptif de l'immeuble saisi et plus précisément de constater **l'appartement n°402** sis audit immeuble.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION,**

***Je, Maître Philippe LAUTIER, Commissaire de Justice de la SCP Maître Philippe LAUTIER, Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la Résidence de BEZIERS, y demeurant en cette qualité 44, Rue Suzanne NOEL 34500 BEZIERS, soussigné, me suis transporté ce jour à la résidence « AQUARELIA », 10/11 quai d'Alsace - 3 rue du Commerce (11100) NARBONNE, où là étant en présence de :***

- *Madame BENOIT Dorothée, occupante,*
- *Deux membres de la société CR DIAGNOSTIC IMMOBILIER, dûment habilités à intervenir pour le compte de celle-ci,*
- *D'un membre du personnel de la résidence AQUARELIA.*

***J'ai procédé aux constatations suivantes :***

***LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :***

*Le bien immobilier objet des présentes consiste en un appartement sis au sein d'une résidence-services pour seniors dénommée « AQUARELIA », édifée sur sept niveaux et située 10/11 quai d'Alsace - 3 rue du Commerce (11100) NARBONNE.*

*L'appartement faisant l'objet des constatations est situé au quatrième étage, accessible par ascenseur, et porte le numéro 402.*

*La surface loi Carrez dudit appartement est de 34,41 m<sup>2</sup>, et sa surface totale au sol s'élève à 37,91 m<sup>2</sup>.*

*Ledit logement est actuellement occupé par madame BENOIT Dorothee*

*L'assainissement est relié à l'assainissement collectif.*

***Photographies n°1 et 2 :***





L'appartement dont s'agit est situé au quatrième étage de la résidence précédemment énoncée.

L'accès à ce logement s'effectue par le biais d'une porte pleine, peinte de couleur orangée, avec poignée inox et œilleton de vue.

Le numéro 402 est indiqué sur la surface de ladite porte.

***Photographie n°3 :***



L'appartement comprend un sanitaire, une salle d'eau, une chambre ainsi qu'une pièce à vivre avec un coin cuisine et un balcon.

Depuis l'entrée, on trouve sur la droite lorsque l'on fait face au logement : un placard deux portes coulissantes. Sur la gauche, deux portes peintes en blanc donnent accès respectivement au sanitaire et à la salle de bain.

➤ SANITAIRE

Le sol est en carrelage 30 x 30, de couleur claire avec plinthes assorties.

Les murs et plafond sont en crépi gouttelette couleur blanche.

Je note au niveau du mur, une arrivée électrique avec luminaire ainsi qu'une trappe rectangulaire.

Présence à cet endroit d'un WC avec abattant dont le mécanisme de la chasse d'eau fonctionne, à proximité duquel sont fixés deux barres d'appui.

Je note que la présence d'un cumulus de marque CHAFFOTEAUX ET MAURY.

**Photographie n°4 :**



➤ SALLE D'EAU / SANITAIRE

Le sol est recouvert d'un carrelage différent de celui de la pièce précédemment décrite, tant par la taille que par la couleur, ici dans les tons gris.

Les murs sont en partie revêtus de faïence murale sur presque toute leur hauteur, à l'exception du côté gauche, qui est peint en blanc.

Le plafond est en crépi gouttelette peint en blanc. On y observe également une poutre en crépi ainsi qu'un rebord de plafond.

Équipements :

- Un petit meuble deux portes sur lequel est posé une vasque avec robinet mitigeur,
- Un miroir au-dessus duquel est apposé un néon,
- Un porte serviettes,
- Deux patères murales,

- Un bac de douche avec robinetterie, flexible, douchette, barre d'appui, tringle et rideau de douche,
- Une barre d'appui, à proximité de cette douche.

Je constate la présence d'un petit chauffage d'appoint.

***Photographie n°5 :***



➤ CHAMBRE

L'accès à cette chambre se fait par une porte peinte en blanc.

Le sol est en carrelage 30 x 30, peint de couleur claire avec plinthes assorties.

Les murs et plafond sont en crépi gouttelette peint de couleur blanche. Je constate au plafond, la présence de deux poutres, d'un point WI-FI ainsi qu'un détecteur de fumée.

Cette pièce est équipée d'une fenêtre en PVC blanc double abattant un seul ventail ouvrant.

Présence également de multiples prises et d'un convecteur électrique.

***Photographie n°6 :***



➤ PIÈCE À VIVRE

Le sol, murs et plafond sont identiques à ceux de la chambre et du sanitaire.

Sur la droite en accédant à la pièce à vivre se trouve l'espace servant à la cuisine.

• Coin cuisine :

Le coin cuisine est revêtu de faïence murale de couleur blanche avec frise murale dans les tons rose.

Je note également la présence d'une prise.

Il est équipé :

- D'un évier en inox avec robinet mitigeur, bac et égouttoir,
- D'une plaque de cuisson à gaz, deux feux,
- D'un placard sous évier, deux portes, en mélaminé blanc ainsi que de deux meubles de rangement haut assortis,
- D'une hotte aspirante de marque HIGHONE,
- D'un frigo top de marque HIGHONE.

Au niveau du séjour, je note qu'au plafond se trouve une arrivée électrique avec ampoule et luminaire, un point d'accès Wi-Fi, ainsi que de deux détecteurs de fumée.

Cette pièce est équipée d'une unité intérieure de climatisation de marque **MITSUBISHI ELECTRIC**, ainsi que de multiples prises électriques.

Je note également la présence d'une fenêtre en PVC blanc un battant ouvrant à la française.

À proximité de cette fenêtre, un boîtier électrique est installé pour le mécanisme d'un rideau électrique, ici absent.

Présence d'une baie vitrée en PVC blanc donnant accès au balcon.

- **Balcon**

Le balcon est carrelé (30 x 30 cm, de couleur claire) et équipé d'une rambarde. Il donne vue sur le canal de la Robine.

Je constate la présence à cet endroit, du bloc de climatisation extérieur.

***Photographies n°7 à 10 :***







D'une manière générale, je relève que cet appartement est en excellent état d'entretien et ne présente aucun désordre.

J'ai constaté ce qui précède dont les 10 photographies ci-dessus reproduites en sont l'illustration.

Telles sont mes constatations.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat pour servir et valoir ce que de droit.

---

**COUT DU PRESENT :**

<b>COUT:</b>		
<b>HONORAIRES (Art.L444-1 C.Com)</b>	<b>325,66 €</b>	
<b>FRAIS DE DEPLACEMENT (Art 444-48 C.Com)</b>	<b>63,43 €</b>	
<b>TOTAL HT</b>	<b>389,09 €</b>	
<b>TVA 20%</b>	<b>77,82 €</b>	
<b>AFFRANCHISSEMENT</b>	<b>6,00 €</b>	
<b>TOTAL TTC</b>	<b>472,91 €</b>	

Le présent constat comporte 12 feuilles en celles-là compris les annexes.

---

**Maître Philippe LAUTIER**

