

EXPÉDITION CERTIFIÉE CONFORME

SELARL LEROY & BLAIS
Commissaires de Justice Associés
8A Chemin de la Mare aux Guerriers
BP 10044 TROUVILLE SUR MER
14807 DEAUVILLE CEDEX

Tél : 02 31 88 13 54

leroy.blais@orange.fr



Bureau secondaire :

6 Place du Monument
14430 DOZULE
Tél : 02 31 39 60 00

IBAN

FR76 1142 5002 0008 0014 7250 746
BIC : CEPAFRPP142

REFERENCES A RAPPELER:
904194 - DM
DM/GB

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE CINQ JUIN

A LA REQUETE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE LES MERLETTES, dont le siège est 19 avenue de la République 14640 VILLERS SUR MER, **Représenté par son syndic en exercice, le cabinet IFNOR, SARL** au capital de 167 150 euros, immatriculée au RCS de LISIEUX et identifiée au SIREN sous le numéro 490 279 510, dont le siège social est 41 boulevard Pitre Chevalier 14640 VILLERS SUR MER, agissant poursuite et diligences de son représentant légal, domicilié audit siège, Autorisé à poursuivre la procédure de saisie immobilière aux termes du procès-verbal d'Assemblée Générale de la Copropriété, en date du 10/05/2024 Ayant pour avocat Maître Marc REYNAUD, membre de la SCP INTERBARREAUX CALEX AVOCATS, Avocat au Barreau de LISIEUX, demeurant 78 rue du Général Leclerc, BP 2209, 14102 LISIEUX CEDEX laquelle SCP se constitue et occupera pour le requérant sur les présentes poursuites de saisie immobilière dont s'agit et au cabinet duquel il est fait élection de domicile

AGISSANT EN VERTU DE :

- la copie exécutoire d'un jugement procédure accélérée au fond, rendu le 4 avril 2024 par le Tribunal Judiciaire de LISIEUX (RG 23/00351), signifié le 13 décembre 2024 et d'un certificat de non-appel en date du 17/03/2025
- Un Commandement de payer valant saisie signifié le 05 mai 2025 suivant acte de Maître Walter SCHOTTE, INTERMEDIANCE Huissiers de Justice en BELGIQUE
- Et des dispositions des articles R322-1 et suivants et L 322-2 du code des procédures civiles d'exécution.

A l'effet de recueillir les renseignements nécessaires à la rédaction du cahier des conditions de la vente judiciaire des biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Commune de VILLERS SUR MER (Calvados), biens et droits immobiliers dans un ensemble en copropriété, dénommé LES MERLETTES, 19 avenue de la République 14640 VILLERS SUR MER, cadastré Section AD N°10 d'une contenance totale de 0ha 03a 72ca, formant les lots suivants :

- Lot n°2 : dans le bâtiment B, au RDC, un appartement composé d'une entrée, un séjour avec cuisine, deux chambres, salle de bains, WC, la jouissance exclusive et particulière de la portion de jardin situé devant l'appartement en façade sur la mer Et les deux cent cinquante-deux/mille trente sixièmes (252/1036èmes) des parties communes générales
- Lot n°8 : un emplacement pour voiture automobile Et les cinq/ mille trente sixièmes (5/1036èmes) des parties communes générales
- Lot n°10 : en bordure de la rue, un emplacement extérieur pour planches à voile Et les deux/ mille trente sixièmes (2/1036èmes) des parties communes générales biens et droits immobiliers

Lesdits biens immobiliers appartenant [REDACTED]
célibataire, née à BRUXELLES le 14/01/1971, domiciliée à 7500 TOURNAI (B3ELGIQUE), rue
du Ballon, 10

En conséquence, je soussignée : Gwenaëlle BLAIS – Commissaire de Justice associé de la
SELARL LEROY & BLAIS, 8 Chemin de la Mare aux Guerriers à TROUVILLE SUR MER
(14807 DEAUVILLE Cedex) – me suis transportée à VILLERS SUR MER (14640), 19 Avenue
de la République, Résidence Les Merlettes, où, parvenue sur place à 9 heures 15, j'ai procédé à la
description des biens immobiliers appartenant à M [REDACTED] assistée de deux
témoins, un serrurier, un diagnostiqueur, dont les identités, qualités et signatures figurent en
annexe :

La résidence Les Merlettes comporte deux bâtiments en front de mer et une cour accessible par
l'Avenue de la République. Les emplacements de stationnement et emplacements pour planche à
voile ne comportent pas de délimitation au sol. Est joint en annexe un plan de la résidence sur
lesquels figurent les lots 2, 8 et 10.



Photo 1



Photo 2





Photo 3 (appartement au rez de chaussée à gauche sur la photo)



Sur place je frappe à plusieurs reprises à la porte de l'appartement et me présente à la personne qui répond, lui déclinant mes nom, prénom, qualité et objet de ma présence. Madame Nathalie PHILIPPE, ainsi déclarée, m'indique occuper l'appartement avec son concubin depuis « environ mi-mars 2025 ». Elle m'invite à entrer dans les lieux et m'autorise à procéder aux opérations de description. Elle me déclare que c'est son concubin qui doit avoir le bail et qu'elle m'en communiquera un exemplaire du bail par courriel dans les prochains jours.

L'appartement est constitué d'une entrée avec couloir desservant une salle de séjour avec cuisine, des toilettes, une salle de bain, deux chambres.

Les menuiseries extérieures sont à l'état d'usage très avancé et en mauvais état et les appareils sanitaires sont vétustes. Les revêtements de sol, murs et plafonds sont vétustes.

L'eau chaude est assurée par une chaudière au gaz et le chauffage par des radiateurs électriques.

Dans la pièce principale et la cuisine, le sol est carrelé.

Les murs et le plafond sont peints ; il existe une crédence carrelée dans la cuisine. Je constate une fissure au plafond. Je constate des taches d'humidité et moisissures dans la cuisine sur le mur en façade latérale.

La fenêtre dans la pièce principale est dépourvue de poignée ou élément en permettant la manipulation. La porte-fenêtre est en mauvais état. Les volets extérieurs sont dégradés.

La porte fenêtre donne accès à une petite terrasse extérieure dont le sol est recouvert de dalles.

Les deux fenêtres en façade latérale donnent sur une petite allée extérieure dépendant des parties communes de la résidence.



Photo 4



Photo 5

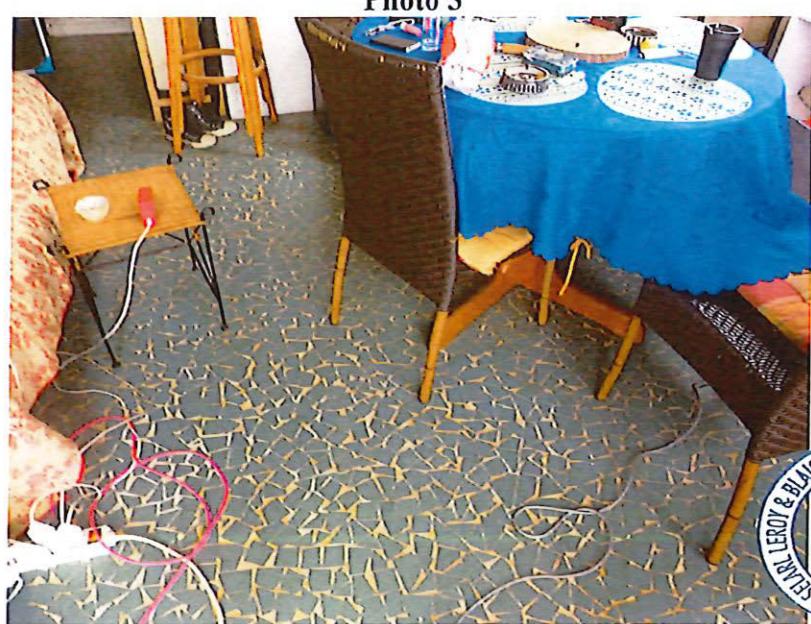


Photo 6





Photo 7



Photo 8 - Vue depuis la porte-fenêtre

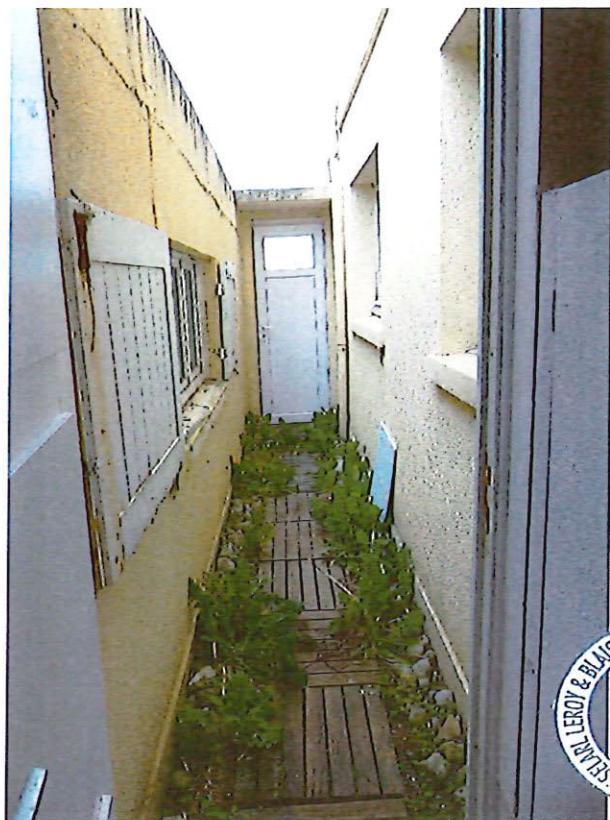


Photo 9 – Allée sur laquelle donnent les deux fenêtres (à droite sur la photo) de la pièce principale

Dans les toilettes, le sol est carrelé, les murs et le plafond sont peints. La pièce est équipée d'un bloc WC.



Photo 10



Photo 11

Dans la salle de bain, Le sol est carrelé. Les murs sont pour partie peints et pour partie carrelés. Le plafond est peint.

La pièce est équipée d'un lavabo, une baignoire sabot.

Il existe une fenêtre.

Le tableau électrique se trouve dans cette pièce, au-dessus de la porte.

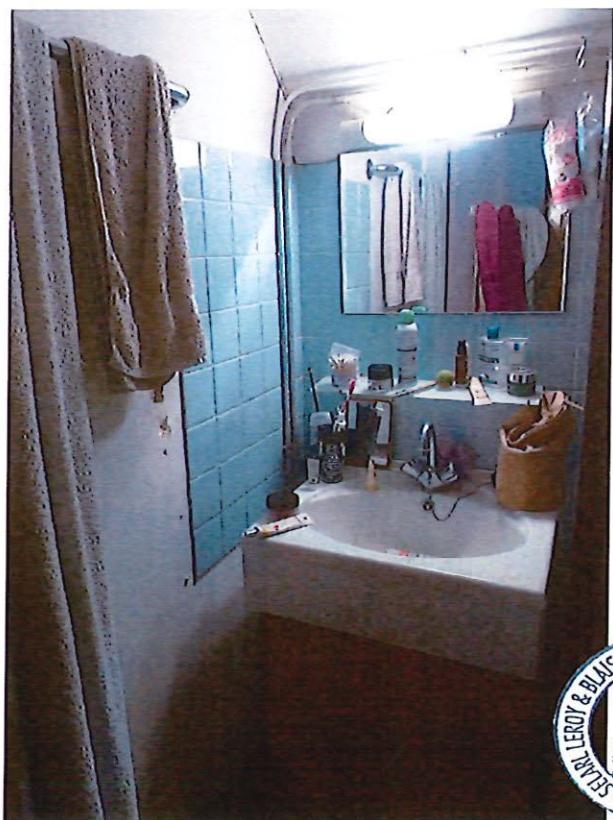


Photo 12

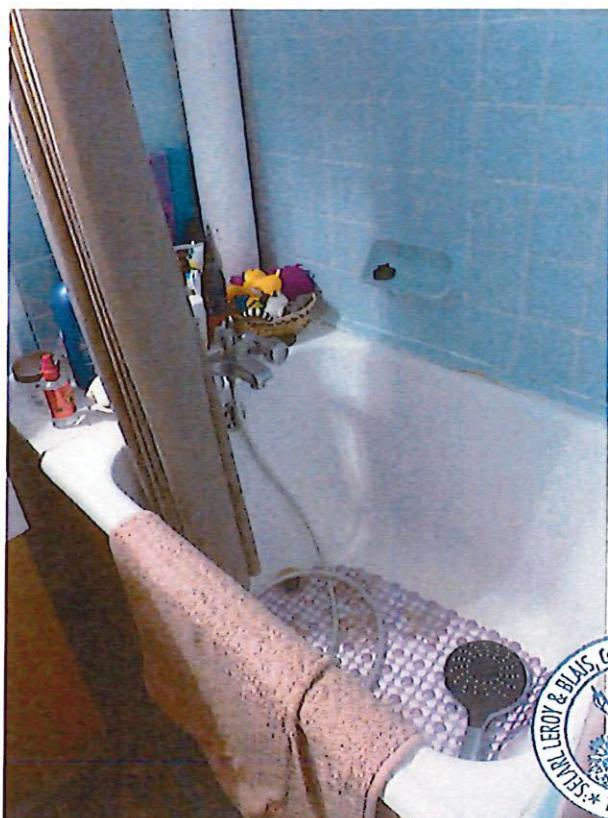


Photo 13



Photo 14

Dans l'entrée et le couloir, le sol est carrelé. Les murs sont peints pour partie et recouverts de lambris pour autre. Le plafond est peint.

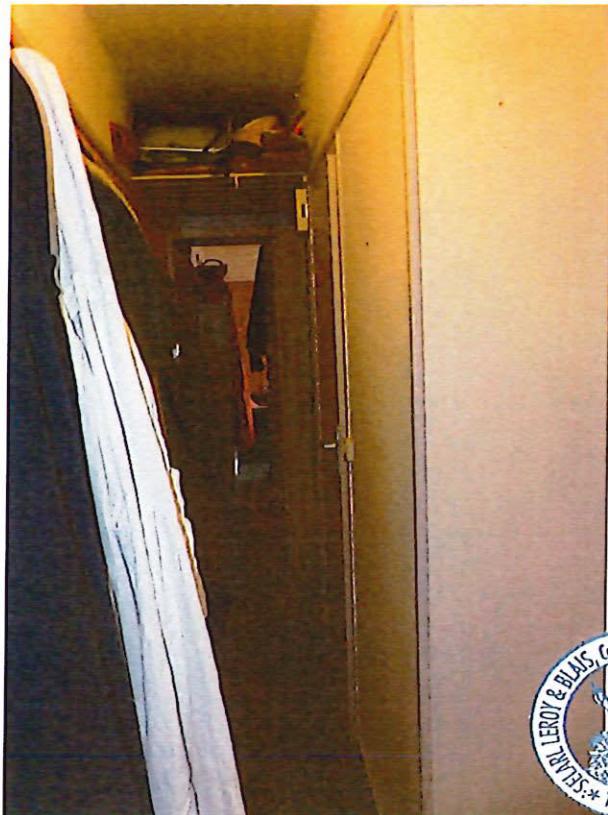


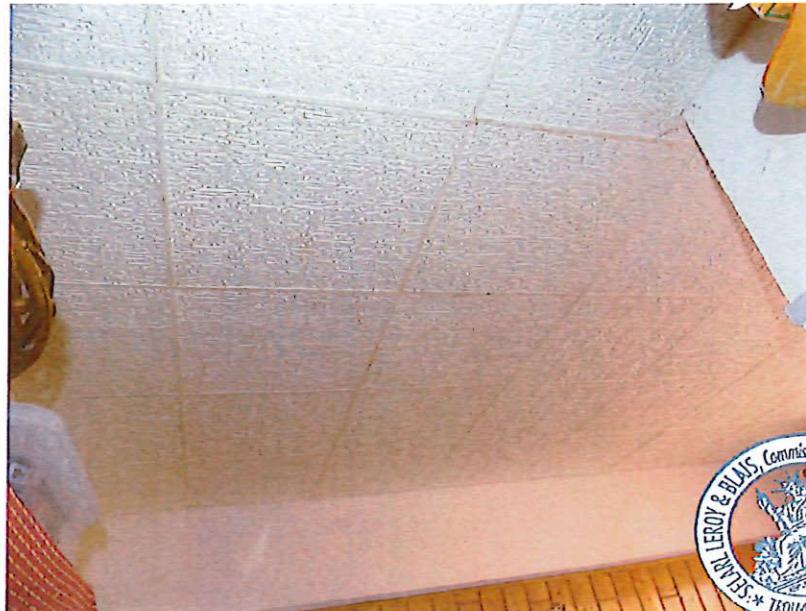
Photo 15

Dans la chambre 2, le sol est carrelé. Deux pans de murs sont peints et deux pans de murs sont recouverts en majorité de lambris. Le plafond est peint.

La pièce est équipée d'une fenêtre. Les volets sont hors d'usage et déposés au sol.



Photo 16

**Photo 17**

Dans la chambre 1, le sol est carrelé. Les murs et le plafond sont peints. Le mur en façade latérale est dégradé et comporte des traces d'humidité.
La pièce est équipée d'une fenêtre. Les volets extérieurs sont dégradés.

**Photo 18**



Photo 19

-ORIGINE DE PROPRIETE-

Les biens ci-dessus décrits appartiennent à [REDACTED] pour les avoir acquis aux termes d'une attestation après décès reçue par Maître VINCENT, Notaire à VILLERS SUR MER, en date du 31/12/2014 publié au Service de la Publicité Foncière de PONT L'EVEQUE 2, le 16/01/2015 Volume 1404P05 2015 P n°207, suivie d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre reçue par Me VINCENT, notaire à VILLERS SUR MER, le 05/02/2015, publiée le 02/03/2015 Volume 1404P05 2015 P N°903.

- SYNDIC -

Le syndic de la copropriété est le cabinet IFNOR, SARL au capital de 167 150 euros, immatriculée au RCS de LISIEUX et identifiée au SIREN sous le numéro 490 279 510, dont le siège social est 41 boulevard Pitre Chevalier 14640 VILLERS SUR MER

-CONDITIONS D'OCCUPATION-

Madame Nathalie PHILIPPE me déclare que son concubin, Monsieur Alain BARBERO, est titulaire d'un bail d'habitation principale non meublée consenti en mars 2025 par Madame [REDACTED] pour un loyer mensuel de 450€ charges comprises.

Les biens immobiliers appartenant à Madame [REDACTED] sont inscrits à la matrice cadastrale de la Commune de VILLERS SUR MER, suivant relevé de propriété dont la photocopie est annexée au présent.

LA SUPERFICIE PRIVATIVE TOTALE EST DE : 48,19 mètres carrés

Cette superficie résulte d'un mesurage effectué par la société Patrice MARAIS Diagnostics.

Est joint au présent un dossier de diagnostics techniques comprenant les documents suivants :

- Diagnostic de performance énergétique
 - Certificat de superficie
 - Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâties
 - Rapport de visite de l'état de l'installation intérieure de gaz
 - Rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité d'immeuble(s) à usage d'habitation
 - Constat des risques d'exposition au plomb
 - Plan de distribution des pièces
 - Etat des risques et pollutions
- (Ces différents rapports et diagnostics techniques ont été établis par la société Patrice MARAIS Diagnostics).

En foi de quoi, j'ai dressé le présent **PROCES VERBAL DESCRIPTIF** sur cent dix-sept pages annexes comprises et contenant dix-neuf photographies pour servir et valoir ce que de droit, auquel j'ai vaqué sur place de 09 heures 15 à 10 heures 25.

COUT : CINQ CENT SOIXANTE DOUZE EUROS ET VINGT-NEUF CENTIMES :

EMOLUMENT	221,36
VACATION	75,15
FRAIS DE DEPLACEMENT	9,40

TOTAL H.T.	305,91
T.V.A. (20 %)	61,18
SERRURIER	192,00
TEMOINS	13,20

TOTAL TTC	572,29 euros

Maître Gwenaëlle BLAIS



Année de référence : 2024	Département : 14 0	Commune : 754 VILLERS-SUR-MER	TRES : 057	Numéro communal : G01983																																																																																																																																										
Titulaire(s) de droit(s)																																																																																																																																														
Droit réel : Propriétaire	Numéro propriétaire : MCGTL7 Né(e) le 14/01/1971 À 99 BELGIQUE																																																																																																																																													
Nom : GIUSSE																																																																																																																																														
Adresse : SECTION DE SOYE 3 RUE NOUVELLE FLOREFFE BELGIQUE																																																																																																																																														
Propriété(s) bâtie(s)																																																																																																																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Désignation des propriétés</th> <th colspan="4">Identification du local</th> <th colspan="12">Évaluation du local</th> </tr> <tr> <th>An</th><th>Sec</th><th>N° Plan</th><th>C Part</th><th>N° Voirie</th><th>Adresse</th><th>Code Rivali</th><th>Bat</th><th>Ent</th><th>Niv</th><th>N° Porte</th><th>N° fiscal du local</th><th>S</th><th>M</th><th>AF</th><th>Nat</th><th>Car</th><th>RC Com Imposable</th><th>Cell</th><th>Nat</th><th>Exo</th><th>% EXO</th><th>TX OM</th><th>Coeff</th><th>RC TEAM</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>15</td><td>AD</td><td>10</td><td></td><td>19</td><td>AV DE LA REPUBLIQUE</td><td>1520</td><td>A</td><td>C1</td><td>00</td><td>05001</td><td>147540237948</td><td>754A</td><td>C</td><td>H</td><td>PK</td><td>D</td><td>62</td><td></td><td></td><td></td><td>P</td><td></td><td>62</td></tr> <tr> <td>15</td><td>AD</td><td>10</td><td></td><td>19</td><td>001 LOT 000008 57038 AV DE LA REPUBLIQUE</td><td>1520</td><td>A</td><td>C1</td><td>00</td><td>07001</td><td>147540243658</td><td>754A</td><td>C</td><td>H</td><td>CV</td><td>6</td><td>0</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0</td></tr> <tr> <td>15</td><td>AD</td><td>10</td><td></td><td>19</td><td>001 LOT 000010 271036 AV DE LA REPUBLIQUE</td><td>1520</td><td>B</td><td>C1</td><td>00</td><td>01002</td><td>147540237942</td><td>754A</td><td>C</td><td>H</td><td>AP</td><td>6</td><td>1388</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1388</td></tr> <tr> <td>15</td><td>AD</td><td>10</td><td></td><td>19</td><td>001 LOT 000002 2521036 AV DE LA REPUBLIQUE</td><td>1520</td><td>B</td><td>C1</td><td>00</td><td>01003</td><td>147540837730</td><td>754A</td><td>C</td><td>H</td><td>DA</td><td>6</td><td>15</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>15</td></tr> </tbody> </table>					Désignation des propriétés				Identification du local				Évaluation du local												An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivali	Bat	Ent	Niv	N° Porte	N° fiscal du local	S	M	AF	Nat	Car	RC Com Imposable	Cell	Nat	Exo	% EXO	TX OM	Coeff	RC TEAM	15	AD	10		19	AV DE LA REPUBLIQUE	1520	A	C1	00	05001	147540237948	754A	C	H	PK	D	62				P		62	15	AD	10		19	001 LOT 000008 57038 AV DE LA REPUBLIQUE	1520	A	C1	00	07001	147540243658	754A	C	H	CV	6	0					0	15	AD	10		19	001 LOT 000010 271036 AV DE LA REPUBLIQUE	1520	B	C1	00	01002	147540237942	754A	C	H	AP	6	1388					1388	15	AD	10		19	001 LOT 000002 2521036 AV DE LA REPUBLIQUE	1520	B	C1	00	01003	147540837730	754A	C	H	DA	6	15					15
Désignation des propriétés				Identification du local				Évaluation du local																																																																																																																																						
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivali	Bat	Ent	Niv	N° Porte	N° fiscal du local	S	M	AF	Nat	Car	RC Com Imposable	Cell	Nat	Exo	% EXO	TX OM	Coeff	RC TEAM																																																																																																																						
15	AD	10		19	AV DE LA REPUBLIQUE	1520	A	C1	00	05001	147540237948	754A	C	H	PK	D	62				P		62																																																																																																																							
15	AD	10		19	001 LOT 000008 57038 AV DE LA REPUBLIQUE	1520	A	C1	00	07001	147540243658	754A	C	H	CV	6	0					0																																																																																																																								
15	AD	10		19	001 LOT 000010 271036 AV DE LA REPUBLIQUE	1520	B	C1	00	01002	147540237942	754A	C	H	AP	6	1388					1388																																																																																																																								
15	AD	10		19	001 LOT 000002 2521036 AV DE LA REPUBLIQUE	1520	B	C1	00	01003	147540837730	754A	C	H	DA	6	15					15																																																																																																																								
Total revenu imposable pour la part communale																																																																																																																																														
1 465 euro(s)																																																																																																																																														
Total revenu exonéré pour la part communale																																																																																																																																														
0 euro(s)																																																																																																																																														
Total revenu imposé pour la part communale																																																																																																																																														
1 465 euro(s)																																																																																																																																														
Propriété(s) non bâtie(s)																																																																																																																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Désignation des propriétés</th> <th colspan="4">Identification</th> <th colspan="12">Évaluation</th> </tr> <tr> <th>An</th><th>Sec</th><th>N° Plan</th><th>N° Voirie</th><th>Adresse</th><th>Code Rivali</th><th>N° Parc Prim</th><th>FP/ DP</th><th>S Tar</th><th>SUF</th><th>GN SSGR</th><th>CL</th><th>Nat cult</th><th>Contentance HA</th><th>Contentance A CA</th><th>Revenu cadastral</th><th>Coll Nat</th><th>AN Exo Ret</th><th>Fraction RC Exo</th><th>% EXO</th><th>TC</th><th>Livre foncier</th><th>Feuillet</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5">Contenance totale</td><td colspan="12">Total de la part communale</td><td colspan="5">Total de la part additionnelle</td><td colspan="2">Majoration des terrains constructibles</td></tr> <tr> <td colspan="5">HA A CA</td><td colspan="4">Revenu imposable</td><td colspan="4">Revenu exonéré</td><td colspan="4">Revenu imposé</td><td colspan="4">Revenu imposé</td><td colspan="2">0</td></tr> <tr> <td colspan="5"></td><td colspan="4">0</td><td colspan="4">0</td><td colspan="4">0</td><td colspan="4">0</td><td colspan="2">0</td></tr> </tbody> </table>					Désignation des propriétés				Identification				Évaluation												An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivali	N° Parc Prim	FP/ DP	S Tar	SUF	GN SSGR	CL	Nat cult	Contentance HA	Contentance A CA	Revenu cadastral	Coll Nat	AN Exo Ret	Fraction RC Exo	% EXO	TC	Livre foncier	Feuillet	Contenance totale					Total de la part communale												Total de la part additionnelle					Majoration des terrains constructibles		HA A CA					Revenu imposable				Revenu exonéré				Revenu imposé				Revenu imposé				0							0				0				0				0				0																										
Désignation des propriétés				Identification				Évaluation																																																																																																																																						
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivali	N° Parc Prim	FP/ DP	S Tar	SUF	GN SSGR	CL	Nat cult	Contentance HA	Contentance A CA	Revenu cadastral	Coll Nat	AN Exo Ret	Fraction RC Exo	% EXO	TC	Livre foncier	Feuillet																																																																																																																								
Contenance totale					Total de la part communale												Total de la part additionnelle					Majoration des terrains constructibles																																																																																																																								
HA A CA					Revenu imposable				Revenu exonéré				Revenu imposé				Revenu imposé				0																																																																																																																									
					0				0				0				0				0																																																																																																																									

SELARL LEROY & BLAIS

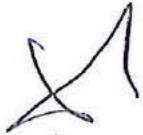
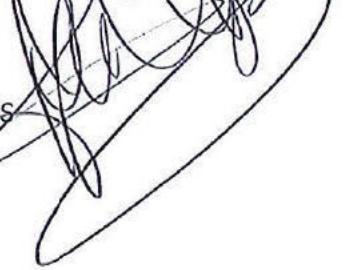
Commissaires de Justice Associés
8A Chemin de la Mare aux Guerriers
B.P. 10044 TROUVILLE SUR MER
14807 DEAUVILLE CEDEX
Email : leroy.blais@orange.fr

Siège social : 8A Chemin de la Mare aux Guerriers
14360 TROUVILLE SUR MER
Téléphone : 02 31 88 13 54

Bureau secondaire : 6 Place du Monument
14430 DOZULE
Téléphone : 02 31 39 60 00

RELEVE D'IDENTITE BANCAIRE
IBAN FR76 1142 5002 0008 0014 7250 746
BIC : CEPAFRPP142

**ANNEXE AU PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION
DU 05/06/2025
DOSSIER 904194 SDC LES MERLETTES C/-**

- M. VOISIN Michel Seigneur 
- M. ANGOT Rémi Témoin 
- M. NBVU Pascal Témoin 
- M. LEBRUN Edward Diagnoseur 
- M. LEBRUN Alexandre Diagnoseur 
- Mme PHILIPPE Nathalie Occupante 

Maître Gwenaëlle BLAIS



SIRET 82424404000047 - N°TVA intracommunautaire FR81824244040.

Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez envoyer un courrier à l'adresse de l'Etude.

Dans le cadre de notre démarche qualité, les communications téléphoniques sont susceptibles d'être enregistrées.

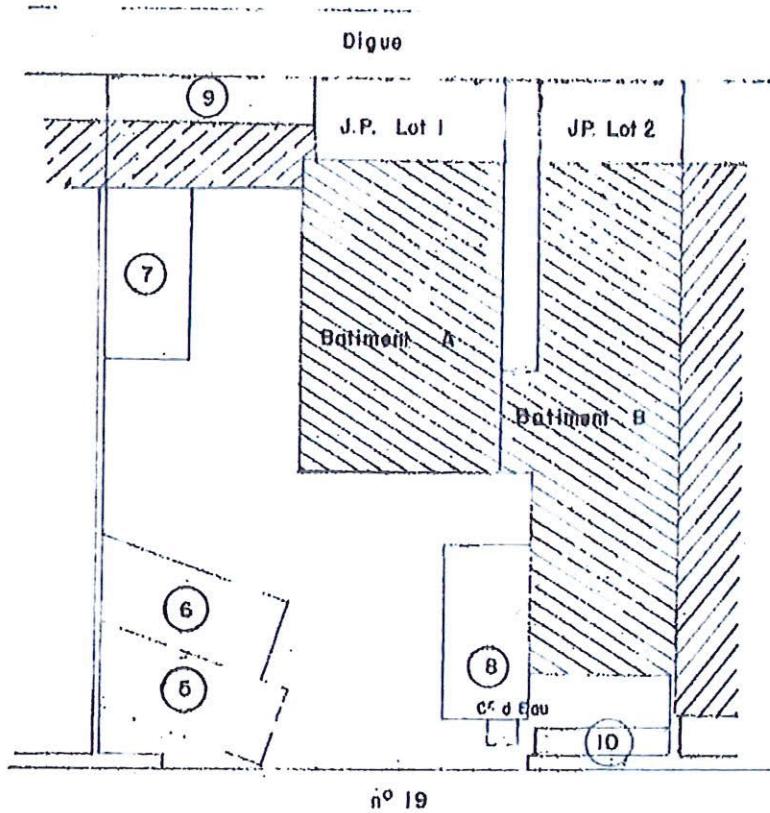
Conformément à la Loi n° 2020-901 du 24 juillet 2020, tout consommateur peut s'inscrire gratuitement afin de ne plus être démarché téléphoniquement.
Ce service s'applique également à nos formulaires présents sur notre site internet.

VILLERS - SUR - MER

Section A D n° 10



PLAN DE COPROPRIETE



Echelle : 1 / 200

Avenue de la République