

Brice ALBERTIN, Tanguy JOSEPH
&
Jean FONT

Huissiers de Justice Associés

**PROCES VERBAL DESCRIPTIF (ARTICLES R322-1 A
R322-3 DU CODE DES PROCEDURES CIVILES
D'EXECUTION)**

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS
ET LE DIX HUIT AVRIL A 11H30

A LA REQUÊTE DE :

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), société anonyme au capital de 124.821.703 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644, y demeurant 26/28 rue de Madrid – 75008 PARIS, représentée par son dirigeant en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, **venant aux droits de CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA)**, SA au capital de 181 039 170.00 €, inscrite au RCS de LYON sous le n° 391 563 939 dont le siège social est 93-95, rue Vendôme 69457 LYON CEDEX, suite à fusion par absorption selon déclaration de régularité et de conformité constatant la réalisation définitive de la fusion en date du 1^{er} juin 2015, elle-même **venant aux droits de CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN (CIFFRA)** suite à fusion par absorption selon procès-verbal d'AGE et d'AGO en date du 24 décembre 2007,

AYANT POUR AVOCAT :

Ayant pour Avocat postulant Maître Magalie PIN, Avocat au Barreau d'AIX EN PROVENCE, **Avocat associée de la SELARL DURANCEAU-PARTENAIRES & ASSOCIES**, société d'avocats interbarreaux inscrite aux Barreaux d'AIX EN PROVENCE et de GRASSE, demeurant Domaine des Plantiers, 150 Route de Berre à EGUILLES (13510) laquelle se constitue et occupera pour le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE sur le présent et ses suites, laquelle accepte de recevoir les communications d'actes et pièces de façon dématérialisée : 101272.pinmagalie@avocat-conseil.fr

Plaidant par Maître Delphine DURANCEAU, avocat au Barreau de GRASSE, Domaine des Plantiers, 150 route de Berre, 13510 à EGUILLES ;
Tel : 04 42 27 45 56 ; Email : saisies.immobilieries@dpa-avocats.com

AGISSANT EN VERTU :

- D'un acte authentique de vente contenant prêt reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX EN PROVENCE, en date du 23 octobre 2003 publié au Premier Bureau du Service de la Publicité Foncière d'AIX EN PROVENCE le 02 décembre 2003 sous les références volume 2003 P numéro 12816.

A L'ENCONTRE DE :

FAISANT SUITE A :

Un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 09/02/2023, par acte de la SCP LEXAZUREA, Commissaires de Justice à Antibes (06600) au 7 avenue Gambetta ;

DESIGNATION DU BIEN :

Sur la commune de **ROUSSET SUR ARC (13790), Bouches du Rhône**, dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « **LE VILLAGE VERT DE ROUSSET** » sis **318 boulevard Francis Perrin** cadastré à ladite commune :

- **Section AW numéro 471 pour une contenance de : 25a 50ca**
- **Section AW numéro 472 pour une contenance de : 25a 50ca**
- **Section AW numéro 473 pour une contenance de : 25a 48ca**
- **Section AW numéro 474 pour une contenance de : 26a 16ca**
- **Section AW numéro 475 pour une contenance de : 26a 61ca**
- **Section AW numéro 476 pour une contenance de : 26a 85ca**
- **Section AW numéro 536 pour une contenance de : 21a 70ca**

Lieudit « Villevieille » pour une superficie totale de **01ha 77a 80ca**, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Le LOT NUMERO DEUX (02) :

Une **VILLA** portant le numéro deux au plan dépendant du bâtiment 2, élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, comprenant :

Au rez-de-chaussée : salon-séjour, coin cuisine, escalier pour rejoindre l'étage.

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, w.c.

D'une superficie habitable de 52.23 m² environ avec terrasse de 2.23 m² environ et jardin de 31 m² environ.

Et les 65/9.989èmes des parties communes générales.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Et étant missionnée à l'effet de procéder aux opérations de description de ces droits et biens immobiliers,

Déférant à cette réquisition,

Nous, Brice ALBERTIN, Tanguy JOSEPH et Jean FONT, Huissiers de Justice Associés, Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la résidence de MARSEILLE, y demeurant 87 Rue Paradis (6^e), l'un d'eux soussigné,

Certifions nous être rendus ce jour à Rousset sur Arc (13790) au 318 Boulevard Francis Perrin où, là-étant, en présence de :

- Monsieur David FREGE, Diagnostiqueur.

Situation du bien :

De mes recherches préalables, j'ai appris que le bien objet de la saisie s'inscrit dans une résidence de tourisme à l'enseigne « Garden City Rousset ». Le bien est ainsi loué à la SARL « GARDEN CITY ROUSSET » dont le siège social est sis à Marseille (13006) au 7 rue d'Italie. Selon les termes du bail commercial qui m'est remis, « *cette résidence est destinée à accueillir des locataires d'appartements meublés dans un environnement collectif nécessitant une harmonisation de chacune des locations et une gestion collective et uniformisée sur l'ensemble de la résidence* ».

Les termes du bail sont les suivants :

- Loyer : 6382.92€
- Fin du bail au 31/05/2023
- Le détail des clauses est consultable dans le bail annexé au présent.

L'entrée de la résidence se présente ainsi :



La résidence se trouve dans la Zone Industrielle de Rousset, à l'écart de toute autre habitation. Seuls quelques commerces se trouvent à proximité, le reste des emprises foncières étant destiné à l'occupation d'entreprises du secteur secondaire essentiellement.

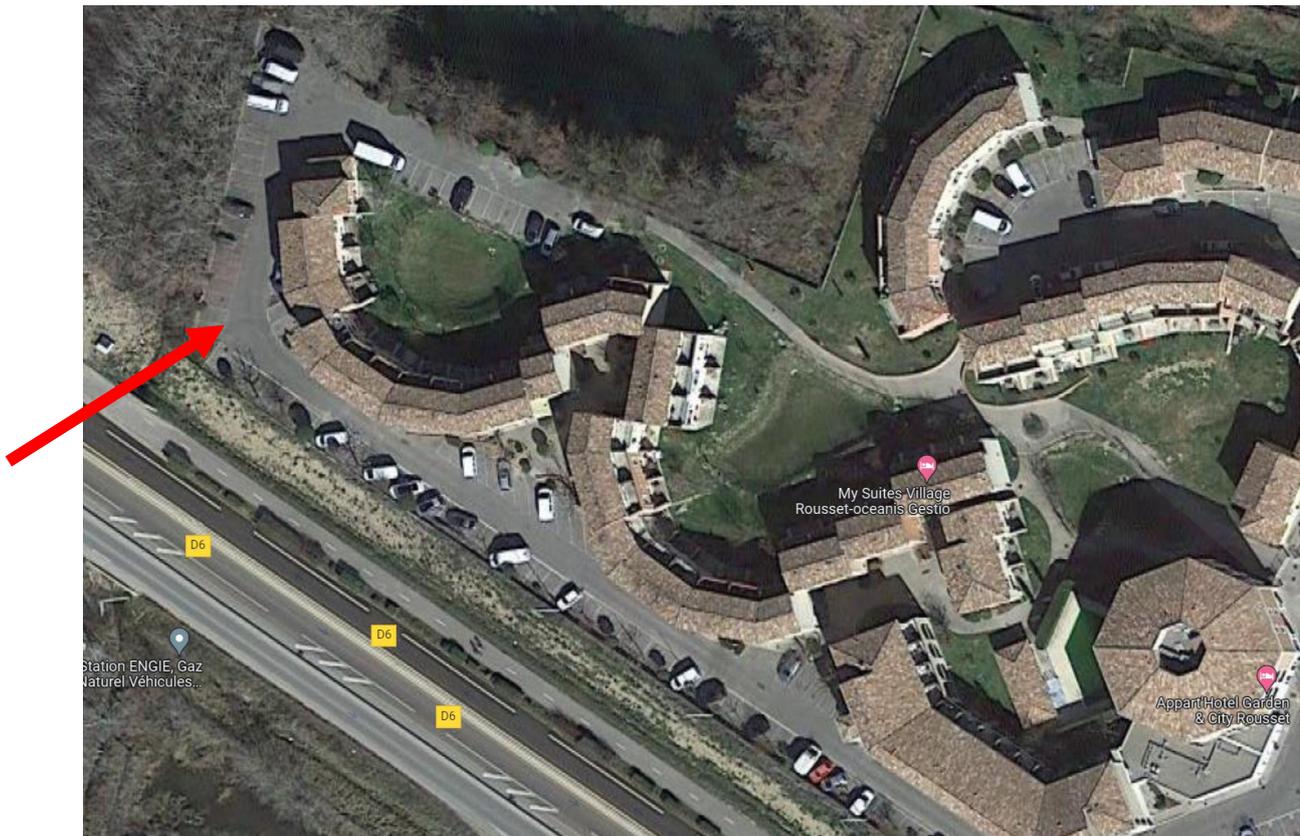
Un accueil est assuré par l'exploitant à l'entrée de la résidence. L'accès m'est donné par l'exploitant à la villa, laquelle n'a pas d'occupants lors de ma visite. L'exploitant ne s'oppose pas à ma mission.

Accès :

- Autoroute : embranchement A8/A52 à 8km.
- Départementale 6 : à proximité immédiate.
- Bus : arrêt de bus à proximité.
- Parking : oui dans la résidence. Non nominatif.

Situation dans la résidence :

Le bien se trouve à l'extrémité OUEST de la résidence, en bordure de la départementale 6. Les lieux sont bruyants, avec de nombreux passages de camions.



Le bien consiste en une villa de type T3/4 mitoyenne d'autres biens similaires.

Syndic :

Le syndic est la société SIGA sise à Marseille (13006) au 7 rue d'Italie. Le dernier appel de fonds trimestriel est d'un montant de 83.85€.

Pour la Copropriété LE VILLAGE VERT DE ROUSSET :

- Les appels de fonds sont trimestriels ;
- L'exercice comptable est du 01.01 au 31.12 ;
- Le montant de la taxe d'habitation et de la taxe foncière n'a pas pu être communiqué ni par le syndic, ni par l'exploitant.

Façades côté parking :

Les façades sont en état d'usage, quelques dégradations sont à signaler :

- En partie basse, des remontés d'humidité ont généré de la moisissure ;
- Derrière les volets, le crépis est abîmé par l'ouverture de ceux-ci ;
- La descente d'eaux pluviales depuis la toiture voisine a engendré une trainée verticale de moisissures.

Je réalise une série de clichés photographiques :





















Porte d'entrée :

3 points, ouvre et ferme correctement. Traces de salissures :



Pièce principale (séjour/cuisine au rez-de-chaussée) :

Dans cette pièce je constate que :

- Le sol est constitué par du carrelage, en état d'usage ;
- Les murs sont peints, des traces sont à signaler ;
- Le revêtement de plafond est en état d'usage.
- Le mobilier attaché à perpétuelle demeure et électroménager est en état d'usage, usé.

Je réalise une série de clichés photographiques des lieux :





















Le pilier de la pièce est abimé au niveau des angles :



Je remarque une fissure et des traces d'écoulement sur le mur SUD :





Le volet et la baie vitrée ouvrent et ferment correctement :





Certaines prises sont descellées :



Façades, côté jardin :

L'état est similaire à celui côté rue :

- Traces de moisissures en divers endroits et notamment en partie basse ;
- Enduit de façade abimé derrière les volets ;
- Traces de coups en partie basse.

Je réalise une série de clichés photographiques :













Je remarque que le robinet est descellé :

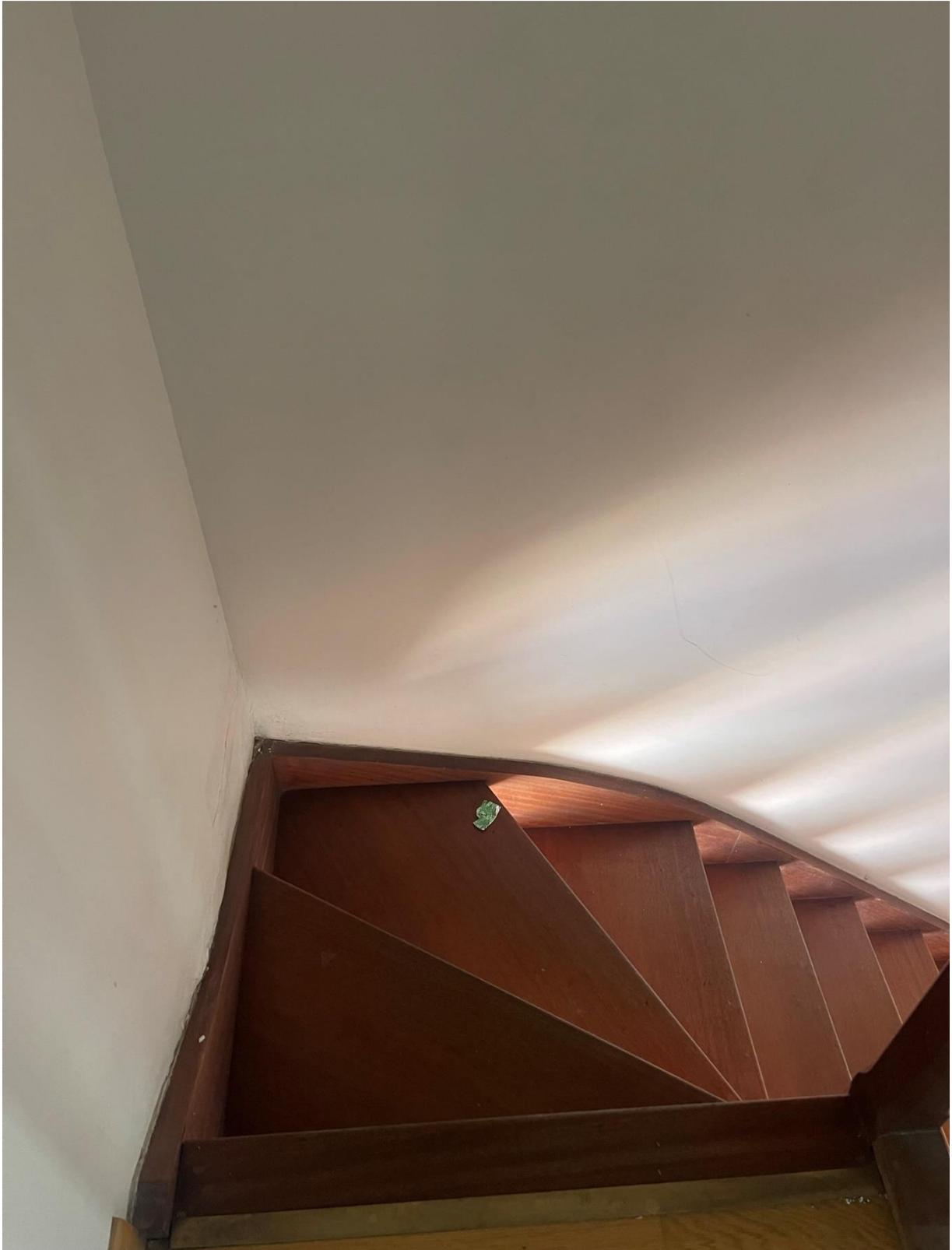


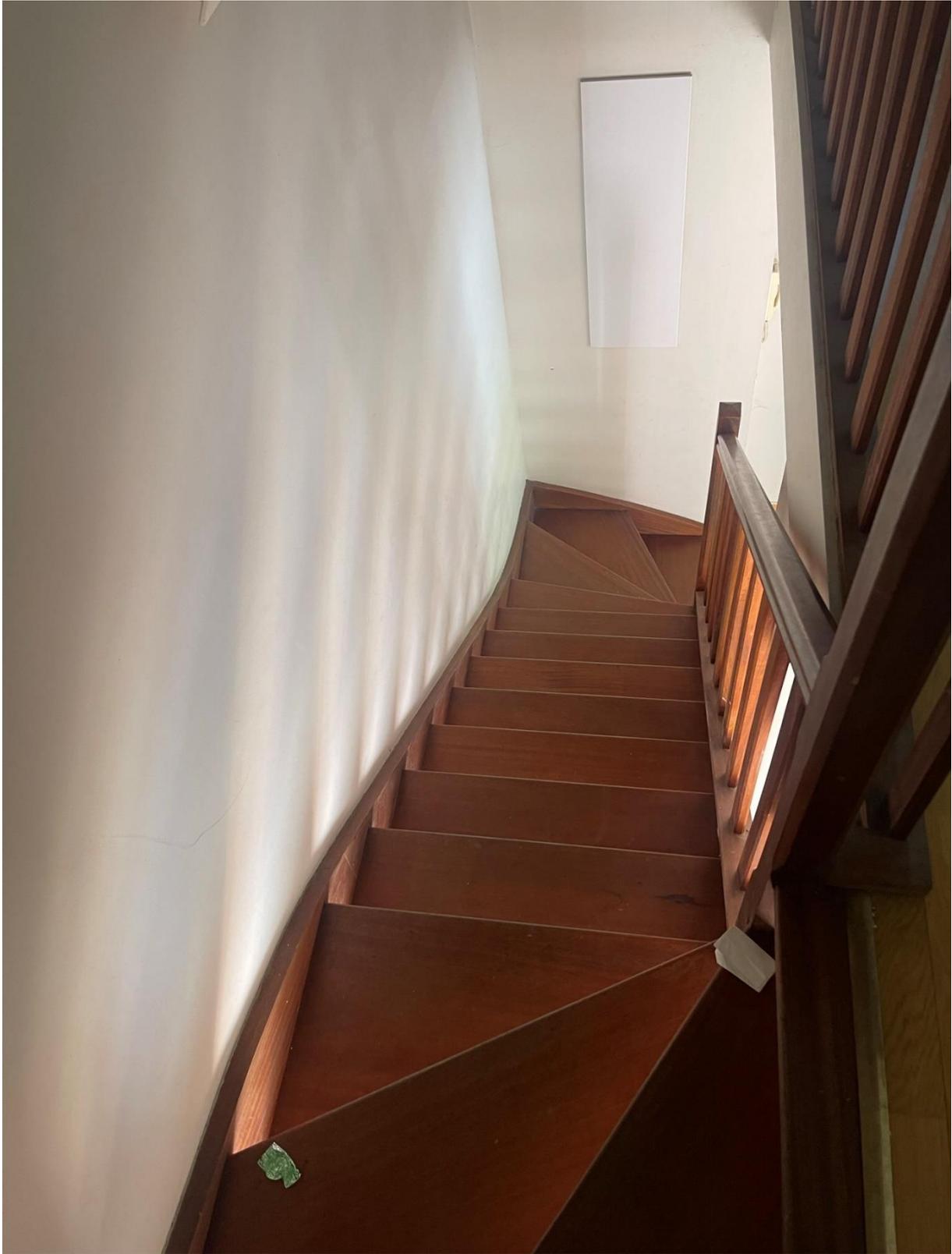
Escaliers / dégagement :

Dans la cage d'escalier se trouve l'installation électrique, sans désordre significatifs apparents :



Les escaliers sont en état d'usage :







Salle-de-bains :

Dans cette pièce je constate que :

- Le sol et une partie des murs sont couverts par du carrelage, en état d'usage ;
- Le reste de la pièce est couvert par un enduit, lequel a commencé à se décoller par endroits ;
- Le mobilier attaché à perpétuelle demeure est en assez bon état d'usage.

Je réalise une série de clichés photographiques de la pièce :



















Chambre 1 :

Dans cette pièce je constate que :

- Le sol est couvert par du parquet, en état d'usage ;
- Les murs sont peints, en état d'usage ;
- Un enduit couvert le plafond, en état d'usage ;
- La pièce est équipée d'un climatiseur, en état de marche ;
- Le placard est en état d'usage.

Je réalise une série de clichés photographiques de la pièce :















Chambre 2 :

Dans cette pièce je constate que :

- Le sol est couvert par du parquet, en état d'usage ;
- Les murs sont peints, en état d'usage, quelques traces sont à signaler par endroits ;
- Un enduit couvert le plafond, en état d'usage ;
- Les portes du placard sont hors d'usage.

Je réalise une série de clichés photographiques de la pièce :



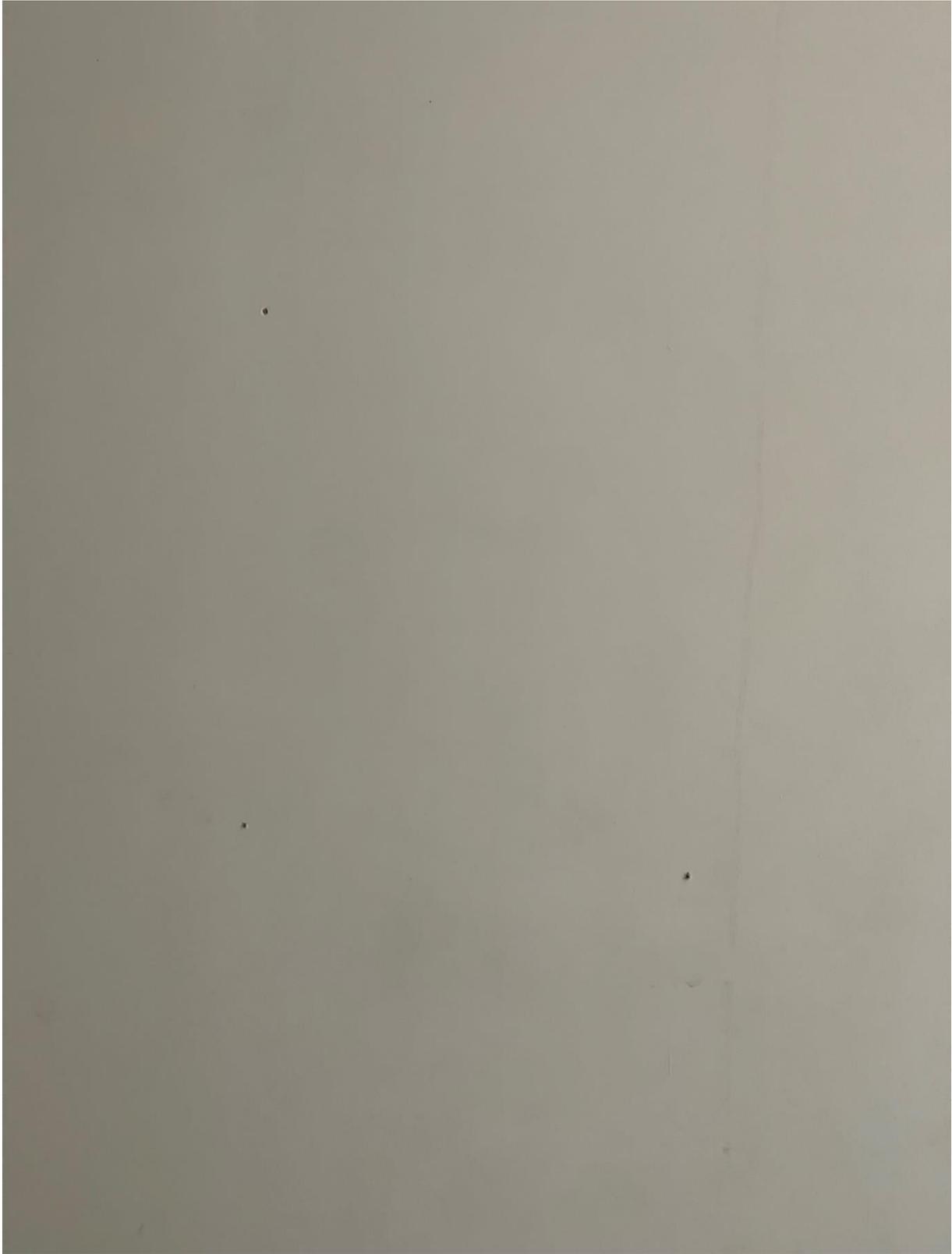














Je remarque qu'une prise est descellée :





WC :

Ici il convient de signaler que la chasse d'eau est hors d'usage :



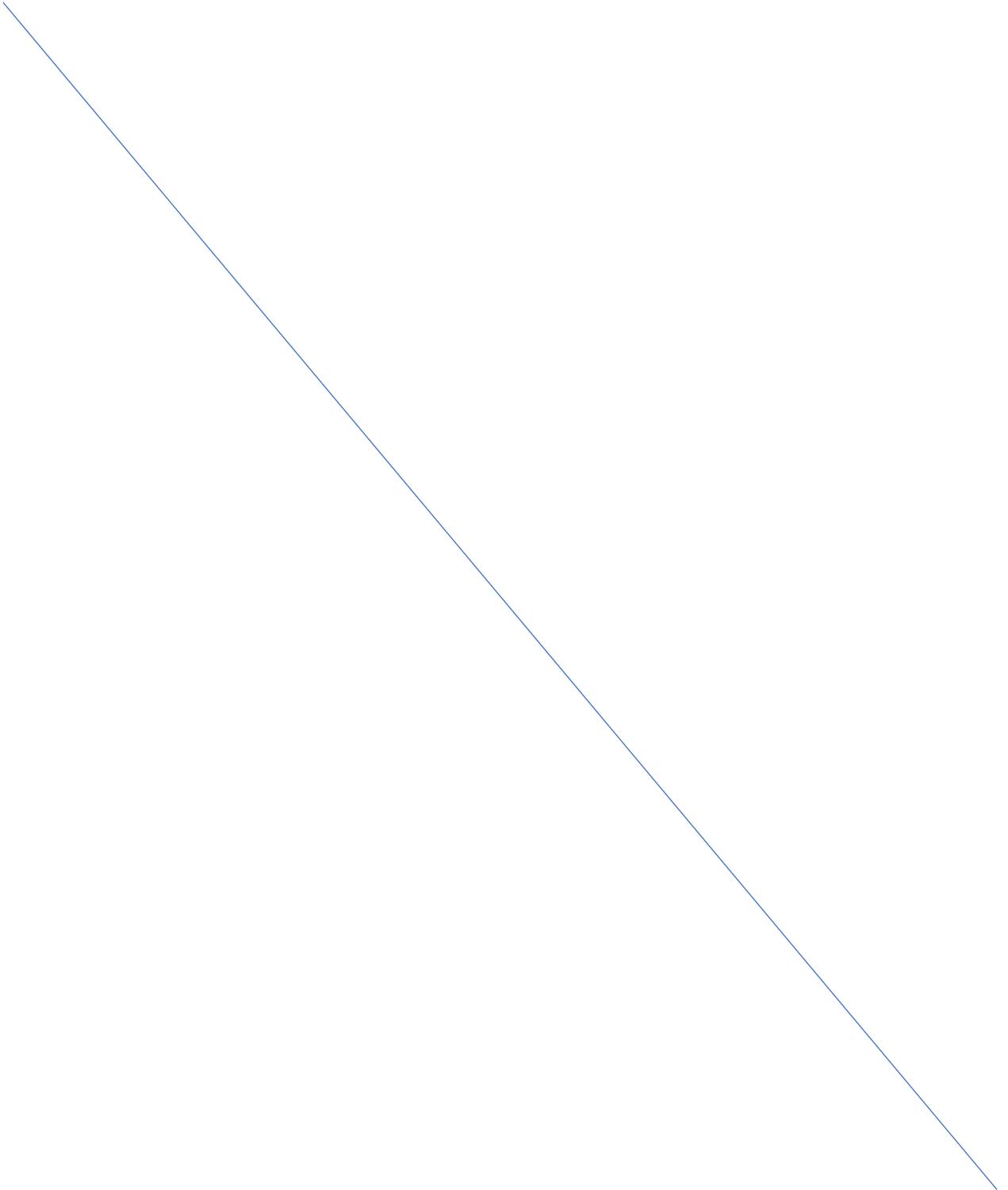




J'annexe au présent :

- Le diagnostic réalisé par la société ADK ;
- Le bail.

Telles sont nos constatations.



Plus rien n'étant à constater, nous nous sommes retirés à 13H10 et de tout ce que dessus, avons dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Brice ALBERTIN



Coût de l'acte – les articles font référence au décret n°96-1080 du 12/12/1996

R444-8	219.16 €
A444-28 (114)	148.80€
SCT (article 18)	7.67 €
Sous total HT	375.63 €
TVA 20%	75.13 €
Total TTC	450.76 €