

Société Civile Professionnelle
Sébastien LENOIR & François TOSTAIN

Huissiers de Justice associés
119, Avenue du Général Leclerc
33200 BORDEAUX
Tel : 05.56.44.22.06
Fax : 05.56.79.11.62



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

DU 25 Novembre 2022

DOSSIER 38509

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE VINGT CINQ NOVEMBRE

A LA REQUETE DU :

CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, SA à conseil d'administration au capital social de 124821703 €, dont le siège social est situé au 26-28 26 RUE DE MADRID 75008 PARIS 8, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 379 502 644, représentée par M. Yannick Borde agissant et ayant les pouvoirs nécessaires en tant que président du conseil d'administration.

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 (CIFIIRA)** suite à fusion par absorption selon procès-verbal d'AGE et d'AGO en date du 24 décembre 2007.

Elisant domicile au cabinet de **Maître Fernando SILVA**, avocat membre de la SAS DELTA AVOCATS, Avocat au barreau de Bordeaux, domicilié 11/11 bis cours du chapeau rouge 33000 BORDEAUX, lequel se constitue et occupera pour le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE sur le présent et ses suites, lequel accepte de recevoir les communications d'actes et pièces de façon dématérialisée

Plaidant par **Maître Delphine DURANCEAU**, avocat Associé de la SELARL DURANCEAU-PARTENAIRES & ASSOCIES, société d'avocats interbarreaux inscrite aux Barreaux d'AIX EN PROVENCE et de GRASSE, dont le siège est Domaine des Plantiers, 150 route de Berre, 13510 à EGUILLES

Nous, Sébastien LENOIR, Huissier de Justice associé au sein de la Société Civile Professionnelle Sébastien LENOIR & François TOSTAIN, titulaire d'un office d'Huissier de Justice à la résidence de Bordeaux, 119 Avenue du Général Leclerc, soussigné,

Conformément aux dispositions de l'article L322-2 et des articles R322-1 à R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, certifions nous être transporté ce jour à l'adresse suivante :

Résidence Appart'City, sur la commune de Saint Jean d'Illac 33127, cadastré section AR n°56, 1140, avenue de Bordeaux, lots n° 1317 appartement T3 avec balcon au premier étage du bâtiment 12, et une place de stationnement lot n°165, place de parking.

A l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens et droits immobiliers qui y sont situés et appartenant à :

Dont le requérant poursuit la saisie et la vente suite à la signification de deux commandements de payer valant saisie en date du 9 Novembre 2022.

Nous procédons aux constatations suivantes :

Lot 1317 - appartement

Il s'agit d'un appartement Type 3 avec balcon, au premier étage, bâtiment 12, la porte de l'appartement est numérotée 410.

Porte d'entrée

La face extérieure est en état d'usage.

Elle est équipée d'une poignée avec gâche, type hôtellerie, commandé par un badge magnétique.

Photo n°1

La face intérieure est en état d'usage, quelques salissures au niveau de la serrure.

Elle est équipée d'un verrou borgne.

Il s'agit d'une serrure à un seul point de fermeture.

Quelques accrocs à signaler sur la peinture de la porte.

Pièce principale à usage de coin cuisine/salon/salle à manger

Photo n°2

Sol carrelage, environ 40 cm x 40 cm, en état d'usage avec plinthes assorties.

Nous relevons une fissure sur deux carreaux à droite de l'entrée.

Photo n°3

Dans l'entrée, nous constatons la présence d'un placard équipé de deux portes coulissantes, en état d'usage.

L'intérieur du placard est aménagé en penderie sur le côté droit, étagères sur le côté gauche, en état d'usage.

Les murs de la pièce sont entoilés et peints en blanc, en état d'usage.

Le mur de droite, derrière la porte d'accès au couloir, laisse apparaître une reprise.

Le plafond, recouvert d'un crépi gouttelette, présente quelques salissures en partie médiane de la pièce et une reprise au niveau du luminaire de gauche.

Une porte-fenêtre, deux vantaux, en PVC, double vitrage.

La fenêtre est équipée de volets extérieurs anciens.

Coin cuisine composé :

Photo n°4

D'un meuble sous-évier, une porte battante, le meuble est en mauvais état : La partie basse du meuble a pris l'eau. La plinthe et toute la partie basse du meuble sont déformées par l'eau. La porte est tordue.

Photo n°5

Un emplacement pour machine à laver,

Le plan de travail présente des traces de coupure relativement importante. Il est en mauvais état.

Un évier inox circulaire avec robinet mitigeur en état ancien. Le robinet est branlant.

La plaque de cuisson est également en état relativement ancien, fortement rayée.

Crédence en carrelage en état d'usage.

Au-dessus, une série de meubles hauts avec un meuble étagère sur le côté gauche qui présente des déformations.

Une hotte aspirante qui fonctionne, les filtres sont sales.

Un placard au-dessus en état d'usage avec quelques éclats et déformation de la porte,

Un deuxième meuble sur le côté droit, une porte battante, une étagère. La porte présente des déformations en partie basse.

Installation électrique :

Deux suspensions au plafond et une applique au-dessus de la porte d'entrée qui fonctionnent.

Le tableau électrique est situé à l'entrée de l'appartement sur le côté gauche.

Il est équipé d'un compteur Linky.

La pièce est chauffée par un radiateur, type rayonnant sans marque apparente, en état ancien.

Un split de climatisation de marque Kaysun.

Balcon

Photo n°6

Sol dalle béton brut avec une microfissures sur le côté gauche.

Les murs extérieurs présentent diverses salissures.

L'ensemble est en état d'usage.

Un léger cloquage de la peinture de la sous-face du balcon de l'étage supérieur à signaler.

Sur la droite du balcon, nous constatons la présence du groupe de climatisation de marque Kaysun.

Couloir

La porte du couloir est en bon état.

Le sol carrelage est en état d'usage. Une microfissure à signaler au niveau du seuil de la porte de la salle d'eau au fond du couloir.

Photo n°7

Les murs sont entoilés et peints.

La toile de verre se décolle au-dessus du linteau de la porte du premier débarras sur la droite.
Plafond crépi gouttelette en état d'usage. Une reprise au niveau d'un ancien luminaire.
Un luminaire commandé par deux interrupteurs.

Photo n°8

Petit débarras sur la droite

La porte est en bon état.
Une microfissure à signaler sur le carrelage au niveau du seuil d'entrée.
Photo n°9

Le sol carrelage est en état d'usage.
Les murs sont entoilés et peints en blanc.
Plafond crépi gouttelette en bon état.

Installation électrique :

Un interrupteur commandant un luminaire qui fonctionne.

Photo n°10

WC

Photo n°11

La porte est en bon état général, équipée d'un verrou.
Sol carrelage en bon état général.

Les murs sont entoilés, peints en blanc, en état d'usage.
Quelques salissures sur le mur à droite de la cuvette.

Le plafond est recouvert d'un crépi gouttelette, il présente une trace d'infiltration d'eau au-dessus du cumulus électrique.

Photo n°12

Présence dans cette pièce d'un cumulus électrique, grande contenance 200 L, en bon état apparent.
Cuvette avec couvercle, abattant et chasse, en état d'usage.
Une bouche de VMC.

Salle de bains

Photo n°13

La porte est équipée d'un verrou.

Sol carrelage en état d'usage.

Les murs sont entoilés et peints en blanc, en état d'usage.

La faïence murale, au-dessus de la baignoire, est en état d'usage.

Plafond crépi gouttelette en état d'usage.

Quelques dégradations de la toile de verre au-dessus de la faïence, à droite du lavabo.

Installation sanitaire :

Un meuble vasque en mélaminé, imitation bois foncé.

Les portes et divers éléments du meuble ont gonflé et ont pris l'eau.

Une vasque en état d'usage, légèrement entartrée avec un robinet mitigeur qui fonctionne.

Une tablette au-dessus du lavabo avec un miroir et un luminaire.

Un convecteur électrique de marque Atlantic, ancien.

Une baignoire en état d'usage avec un pare-douche en verre, entartré.

Le robinet mitigeur est entartré et oxydé.

Flexible et pomme de douche en état d'usage.

Une bouche de VMC.

Chambre 1 (côté salon)

Photo n°14

Nous constatons qu'il manque la barre de seuil.

La porte fonctionne correctement. Elle est en état d'usage.

Sol parquet stratifié, imitation bois foncé, en état d'usage.

Les murs sont entoilés et peints en blanc et gris côté tête de lit.

En bon état général.

Plafond, crépi gouttelette en état.

Un placard, deux portes coulissantes qui fonctionnent.

L'intérieur du placard est aménagé en penderie sur le côté gauche, étagère sur le côté droit et en partie haute.

Une fenêtre, un vantail, double vitrage PVC, avec un volet extérieur en bois.
La peinture du volet est écaillée.
La fenêtre est en bon état général.

Installation électrique :

Un interrupteur commandant une suspension lumineuse.
Un radiateur électrique Altantic.
Un split de climatisation.
Un ensemble de prises électriques.

Chambre 2

Photo n°15

La porte est en bon état général.

Sol parquet stratifié, imitation bois foncé en état d'usage.

Les murs sont entoilés et peints en blanc et vert côté tête de lit.

Plafond crépi gouttelette en bon état général.

Un placard, deux portes coulissantes en bon état, aménagé en penderie sur le côté gauche, étagères sur le côté droit.

Une fenêtre, simple vantail, PVC, double vitrage, ouvrant à la française, en bon état.

Un radiateur Airelec.

Chauffage et eau chaude sanitaire

L'appartement est chauffé par des radiateurs électriques anciens.

Le salon et la chambre n°1 sont également chauffés et climatisés par un système de climatisation réversible de marque Kaysun.

Place de stationnement : Lot 165

Une place de stationnement extérieur.

Piscine

La copropriété est équipée d'une piscine, protégée par une clôture périphérique et accessible par un portillon.

Photos n°17 et 18

Occupation de l'appartement

L'appartement fait l'objet d'un bail commercial de biens immobiliers meublés, signé entre la société Oceanis Gestion en date du 11 Juillet 2005, d'une durée de 9 années à compter de la mise en exploitation, actuellement en tacite prorogation depuis le 30 Juin 2016.

Historique des locataires :

La SARL **OCAENIS GESTION** est devenue **GROUPE SUITE RESIDENCE**, immatriculée au RCS sous le N° 432 956 209, puis radiée du RCS le 30/09/2010.

La société **PARK AND SUITES** a acquis par fusion absorption la société **GROUPES SUITES RESIDENCE**.

La société **APPARTCITY** (locataire actuel) a acquis par fusion absorption la société **PARK AND SUITES**.

Renseignements sur le locataire SAS APPART'CITY

La SARL Appart'city est inscrite au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le n° 490 176 120, son siège social est situé 125 rue Gilles Martinet à Montpellier.

La société Appart'city est actuellement sous procédure de sauvegarde suivant jugement du Tribunal de Commerce de Montpellier en date du 15 Avril 2021.

La société Appart'city, nous précise que la résidence a plus de 10 ans, et qu'en conséquence un futur projet de rénovation totale du site pour remédier à la vétusté, est à prévoir dans les prochaines années. La participation prévisionnelle pour les bailleurs est fixée à 750 € HT du m², hors inflation.

L'appartement est actuellement sous loué au Club de Volley Ball de Saint Jean d'Illac pour héberger des joueurs.

Le montant du loyer mensuel hors taxes actuel est de 712.575 € (Parking inclus).

Renseignements fournis par le syndic de copropriété, la société CGS

Le Cabinet CGS, 37 Avenue Fouchet 64000 PAU, nous remet les documents suivants que nous annexons à notre procès-verbal :

- L'état daté.
- Le RIB de la copropriété.
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- La fiche synthétique technique de la copropriété.
- Le carnet d'entretien de l'immeuble.
- Et les plans de la copropriété.

Nous annexons également à notre procès-verbal de description :

- Le bail commercial
- Le LBIS Appart'City
- Le LBIS PARK and Suites
- Les Diagnostics Loi Carrez, termites, DPE, et ERP réalisé par la société CRI.

Nous annexons au présent constat 18 photographies prises par nos soins,

De tout ce que dessus nous dressons le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Mes opérations étant terminées, je me suis retiré. Les photographies des lieux sont annexées au présent procès-verbal.

Et de ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

En vertu des dispositions de l'article A444-18 de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice, il est indiqué que la prestation objet du présent acte a débuté le 25/11/2022 à 10h30, pour se terminer le 06/12/2022 à 16h30, pour une durée de 3h30.

Dont Acte.

Sébastien LENOIR





Photo n°01



Photo n°02

*SCP Sébastien LENOIR & François TOSTAIN
Huissiers de Justice associés à Bordeaux*

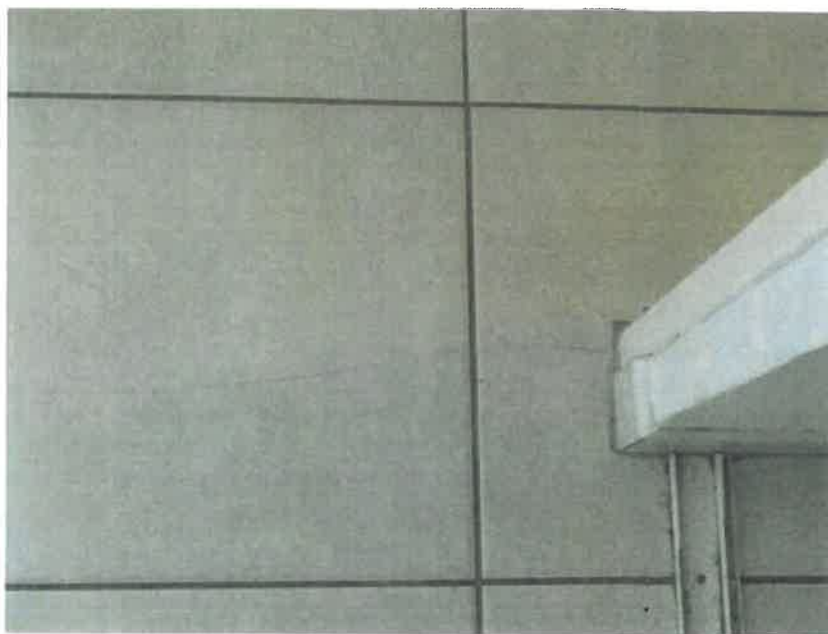


Photo n°03



Photo n°04

*SCP Sébastien LENOIR & François TOSTAIN
Huissiers de Justice associés à Bordeaux*



Photo n°05



Photo n°06

*SCP Sébastien LENOIR & François FOSTAIN
Huissiers de Justice associés à Bordeaux*



Photo n°07



Photo n°08

*SCP Sébastien LENOIR & François TOSTAIN
Huissiers de Justice associés à Bordeaux*



Photo n°09



Photo n°10

*SCP Sébastien LENOIR & François TOSTAIN
Huissiers de Justice associés à Bordeaux*



Photo n°11

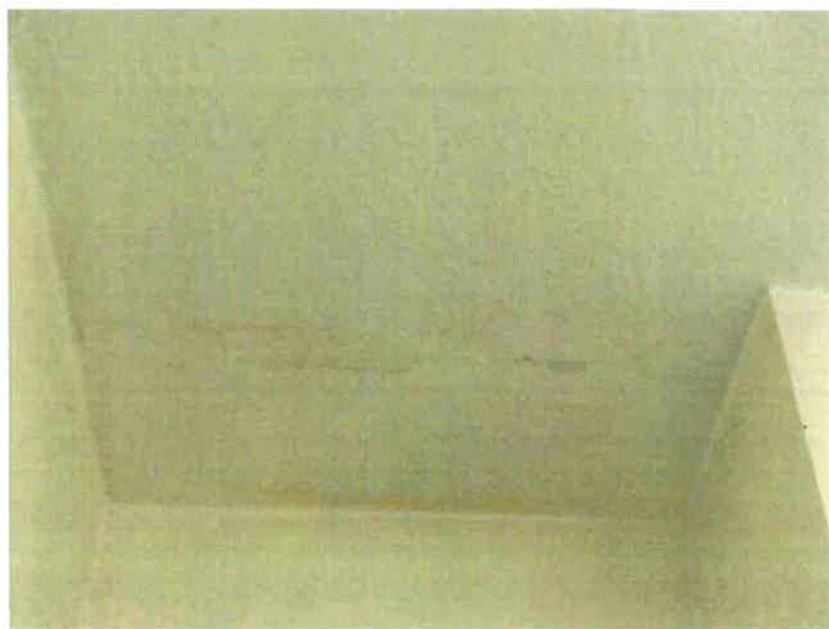


Photo n°12

*SCP Sébastien LENOIR & François TOSTAIN
Huissiers de Justice associés à Bordeaux*



Photo n°13



Photo n°14

*SC P Sébastien LENOIR & François TOSTAIN
Huissiers de Justice associés à Bordeaux*



Photo n°15



Photo n°16

*SCP Sébastien LENOIR & François TOSTAIN
Huissiers de Justice associés à Bordeaux*



Photo n°17



Photo n°18

*St P Sébastien LE NOIR & François COSTAN
Huissiers de Justice rattachés à Bordeaux*