

S.C.P
DARRAS Christophe
4 Place du champ de foire

BP 27

29150 Châteaulin

☎ : 0298860593

☎ : 0298861312

✉ :

scpdarrasalainchristophe@wanadoo.fr

Site web : www.darras-huissier.com

CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
IBAN N°: FR 85 40031 00001 00001384000 21

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPEDITION

COUT DE L'ACTE	
Décret n°2016-230 du 26 février 2016	
Arrêté du 28 février 2024 fixant les tarifs	
réglementés des huissiers de justice	
Emolument (Art R444-3 C. Com)	221,35
Frais de déplacement (Art A444-48)	7,67
Total HT	229,03
TVA (20,00 %)	45,81
Total TTC	274,84
Acte dispensé de la taxe	



Références : 13582
PVSIMDESC

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

LE : LUNDI DIX HUIT MARS DEUX MILLE VINGT QUATRE

A LA DEMANDE DE :

SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), au capital de 124 821 703,00 €, inscrite sous le N° B 379 502 644 au registre du commerce de Paris, dont le siège social est à (75008) PARIS, 26/28 rue de Madrid, et actuellement en cours de modification au RCS, (75017) PARIS 17ÈME, 39 Rue Mstislav Rostropovitch, agissant par son dirigeant en exercice domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de la société 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 ;

Ayant pour avocat postulant Me Franck BUORS, Avocat au Barreau de QUIMPER, y demeurant Le Majestic, 2 allée Emile Le Page, 29000 QUIMPER, lequel se constitue et occupera pour le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT sur la présente procédure de saisie immobilière et ses suites, et pour lequel domicile est élu en son cabinet ;

Et pour avocat plaident Me Jean-Charles NEGREVERGNE, avocat au Barreau de MEAUX, y demeurant 6, rue Aristide Briand, 77100 MEAUX, membre de la SELAS NEGREVERGNE FONTAINE DESENLIS société d'avocats inter-Barreaux MEAUX/MELUN ;

EN VERTU :

De la Grosse en forme exécutoire d'un acte authentique de prêt reçu par Me Jean-Pierre BRINES, Notaire associé membre de la SCP Yves RAYBAUDO Michel DUTREVIS Jean-Pierre BRINES Cyril COURANT Jean-Christophe LETROSNE, Notaires titulaires d'un Office Notarial à AIX EN PROVENCE (13100), Hôtel Poët Haut du Cours Mirabeau, en date du 12/06/2006, contenant prêt par le Crédit Immobilier de France garanti par privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle publiés le 21/07/2006 Volume 2006V1039 et 1040 avec reprise pour ordre du 11/09/2006 ;

Je, Christophe DARRAS, Commissaire de Justice associé, membre de la Société Civile Professionnelle Christophe DARRAS, Commissaire de Justice associé à la résidence de CHATEAULIN (Finistère), y domicilié 4, place du champ de foire, soussigné,

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

Le lot n° 251 – bâtiment XXV – dans la résidence de tourisme HORIZON MORGAT – au lieudit
« Penfrat » - 29160 CROZON-MORGAT

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

@AVOVENTES.FR

Dont le requérant poursuit la saisie et la vente suite à la signification d'un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 30 janvier 2024 par acte de la SCP TORBIERO GUERIN CANAL, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence d'EYGUIERES (13430), y demeurant 126, Avenue de la Liberté ;

Là étant, les portes du logement m'ayant été préalablement ouvertes par le locataire des lieux, la société ODALYS dont il sera ci-après parlé (direction.morgat@odalys-vacances.com) ;

Le locataire ayant pareillement ouvert les lieux à [redacted] qualité de diagnostiqueur (Diagnostics Immobiliers Quimper) afin qu'il établisse les divers diagnostics en vue de la vente de l'immeuble

J'ai constaté ce qui suit :

I – DESCRIPTION DES LIEUX, COMPOSITION, SUPERFICIE

Commune de CROZON-MORGAT

Département du Finistère

Lieudit « Penfrat »

Dans un ensemble immobilier en copropriété et à usage de résidence de tourisme dénommé « Résidence HORIZON MORGAT » ;

Figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les références suivantes :

Section KO numéro 308 pour une contenance de 25a 00ca ;
Section KO numéro 309 pour une contenance de 14a 15ca ;
Section KO numéro 310 pour une contenance de 33a 20ca ;
Section KO numéro 311 pour une contenance de 24a 25ca ;
Section KO numéro 312 pour une contenance de 08a 00ca ;
Section KO numéro 313 pour une contenance de 05a 90ca ;
Section KO numéro 314 pour une contenance de 05a 35ca ;
Section KO numéro 315 pour une contenance de 11a 25ca ;
Section KO numéro 316 pour une contenance de 20a 28ca ;
Section KO numéro 317 pour une contenance de 27a 67ca ;
Section KO numéro 318 pour une contenance de 03a 55ca ;
Section KO numéro 319 pour une contenance de 06a 10ca ;
Section KO numéro 320 pour une contenance de 05a 23ca ;
Section KO numéro 321 pour une contenance de 04a 52ca ;
Section KO numéro 322 pour une contenance de 01a 78ca ;
Section KO numéro 323 pour une contenance de 06a 80ca ;
Section KO numéro 324 pour une contenance de 09a 15ca ;
Section KO numéro 325 pour une contenance de 02a 45ca ;
Section KO numéro 354 pour une contenance de 03a 20ca ;
Section KO numéro 357 pour une contenance de 10a 65ca ;
Section KO numéro 358 pour une contenance de 09a 83ca ;
Section KO numéro 359 pour une contenance de 17a 27ca ;
Section KO numéro 360 pour une contenance de 10a 90ca ;
Section KO numéro 420 pour une contenance de 15a 05ca ;
Section KO numéro 427 pour une contenance de 00a 82ca ;

Pour une contenance totale de 2 ha 82 a et 35 ca ;

Les biens et droits immobiliers ci-après :

Dans le bâtiment XXV, élevé d'un étage sur rez-de-chaussée et comprenant cinq villas formant les lots 251 à 255, le lot n° 251 (deux cent cinquante-et-un), savoir :

Une villa de type T3 sur deux niveaux, comprenant :

(Les relevés de surface – superficie privative au sens loi Carrez – ci-après reportés ont été réalisés ce jour et communiqués par le diagnostiqueur) :

REZ-DE-CHAUSSEE

Soles et plinthes carrelés / murs et plafond peints

Cloisons placoplâtre, murs doublés placoplâtre sauf côté mitoyenneté béton brut (côté gauche) ;

Entrée (surface : 2,13 m²)

- Cloison placoplâtre ;
- Une prise de courant ;
- Un point lumineux au plafond ;
- Sonnette ;
- Tableau électrique ;
- Porte d'entrée pleine ;

A gauche : WC (surface : 1,55 m²)

- Une petite fenêtre PVC, avec barreaux extérieurs ;
- Un point lumineux au plafond (éclairage LED) ;
- Grille VMC ;
- Porte avec verrou, sur entrée ;
- Cuvette et réservoir chasse d'eau avec boutons poussoir ;

Pièce de vie / Cuisine (surface : 16,74 m²)

- Pièce de vie
 - Escalier bois vers étage le long du mur à gauche, sans contremarches ;
 - Placard fermé sous escalier, avec ballon d'eau chaude (surface : 0,65 m²) ;
 - Cinq prises de courant ;
 - Deux prises RJ45 ;
 - Une prise antenne ;
 - Un point lumineux au plafond ;
 - Un convecteur électrique ;
 - Une porte-fenêtre PVC ouvrant sur terrasse, volets bois, aération au sommet de l'ouvrant gauche ;
 - Porte pleine sur hall ;
- Cuisine
 - Commande murale thermostat ;
 - Interrupteur commande vitesse VMC ;
 - Quatre prises de courant ;
 - Une prise 32A ;
 - Grille VMC ;
 - Un point lumineux au plafond ;
 - Fenêtre PVC avec barreau ;
 - Cuisine aménagée comprenant :
 - Un évier inox un bac avec égouttoir, et robinet mitigeur ;

- Un meuble bas deux portes avec tablette intérieure, couvert d'un plan de travail dans lequel l'évier est inséré ;
- Crédence carrelée devant l'évier et retour en façade (trente carreaux) ;
- Un meuble haut deux portes avec tablette intérieure au-dessus de l'évier et son égouttoir ;
- Une plaque de cuisson induction « Candy » ;
- Un meuble haut une porte au-dessus de la plaque de cuisson avec tablette intérieure, une hotte « Schneider » au-dessous, et une planche (étagère) à sa gauche avec un choc sur chant en façade ;

EXTERIEUR

- Terrasse dallée ;
 - Un éclairage en façade (globe) ;
 - Un panneau claustra en séparation avec la terrasse du logement voisin, côté gauche (n° 252) ;

ETAGE

Cloisons placoplâtre, murs doublés placoplâtre sauf côté mitoyenneté béton brut ;

Cage d'escalier

- Murs peints ;
- Un point lumineux au plafond ;

Palier (surface : 0,77 m²)

- sol moquette ;
- DAAF ;
- Trappe d'accès aux combles perdus ;

Chambre sur séjour (surface : 8,38 m²)

- Sol moquette ;
- plinthes bois ;
- Cloisons placoplâtre peint ;
- Plafond peint ;
- Un placard deux portes coulissantes, avec une tablette sur toute sa largeur et sous celle-ci d'un côté une penderie et de l'autre cinq tablettes ;
- Un point lumineux au plafond ;
- Deux appliques murales ;
- Un petit convecteur électrique ;
- Trois prises de courant ;
- Une fenêtre PVC, avec aération au sommet de son ouvrant gauche ;

Chambre sur cuisine (surface : 7,65 m²)

- Sol moquette ;
- plinthes bois ;
- Cloisons placoplâtre peint ;
- Plafond peint ;
- Un placard deux portes coulissantes, avec une tablette sur toute sa largeur et sous celle-ci d'un côté une penderie et de l'autre cinq tablettes ;
- Un point lumineux au plafond ;
- Un petit convecteur électrique ;

- Trois prises de courant ;
- Une fenêtre PVC, avec grille d'aération dans la partie ouvrante gauche ;

Salle de bains (surface : 3,27 m²)

- Sol linoléum ;
- plinthes bois ;
- Cloisons PVC peintes en blanc (côté logement 252 : mur béton peint en blanc) ;
- Un point lumineux au plafond (LED) ;
- Un globe au mur ;
- Un sèche-serviettes mural électrique ;
- Une vasque faïence avec bonde et robinet mitigeur sur meuble deux portes avec une tablette intérieure, comportant un grand miroir et une tablette sous celui-ci ;
- Une grille VMC ;
- Une fenêtre PVC au-dessus de la baignoire ;
- Baignoire avec robinet mitigeur, flexible et pommeau et support mural bas, pare-douche vitré, bonde ;
- Faïence murale autour de la baignoire, jusqu'au bas des rampants ;

NB :

- Soit une surface habitable Loi Carrez totale mesurée ce jour de : 41,14 m² ;
- Seule la porte fenêtre comporte des volets. Les autres ouvertures du rez-de-chaussée comportent des barreaux. Les ouvertures de l'étage n'ont aucun volet.
- L'immeuble comprend l'eau et l'électricité. Le chauffage est électrique par convecteurs.

Et les 108/10.000èmes des parties communes et charges générales selon règlement de copropriété et état descriptif de division aux termes d'un acte reçu par Me Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX-EN-PROVENCE, le 1^{er} juin 2006, dont une expédition a été publiée au premier bureau du service de la publicité foncière de CHATEAULIN (Finistère), le 10 juillet 2006 sous les références 2006P 3189.

II - CONDITIONS D'OCCUPATION, IDENTITE DES OCCUPANTS, MENTION DES DROITS DONT ILS SE PREVALENT

Ledit immeuble a été donné à bail selon contrat de BAIL COMMERCIAL DE LOGEMENT MEUBLE sous seing privé en date du 29 mars 2006 à la société ODALYS, société anonyme au capital de 500 000 €, immatriculée au RCS d'AIX EN PROVENCE sous le numéro B 411 780 463, ayant son siège à AIX-EN-PROVENCE (Bouches du Rhône), 210 avenue Frédéric Joliot, pour une durée de 09 années à compter de la date de démarrage d'exploitation de la résidence alors prévue à titre prévisionnel au 15 juin 2007, avec pour objet une activité à caractère de résidence para-hôtelière ;

L'article 9 dudit bail disposant : « En cas de revente ou de cession de son bien en cours d'exécution du présent bail, le Bailleur s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultant du présent contrat ».

Qu'un avenant à ce bail a été établi en date du 25 novembre 2015 entre susdénommés d'une part, et d'autre part la société ODALYS RESIDENCES, société par actions simplifiée au capital de 3 000 000 €, immatriculée au RCS d'AIX EN PROVENCE sous le numéro 487 696 080, ayant son siège à AIX-EN-PROVENCE (Bouches du Rhône), 655, avenue René Descartes, aux termes duquel le bail initial a notamment été renouvelé pour une durée de neuf ans et deux mois à compter du 14 juillet 2016, et le loyer annuel hors taxes hors charges fixé à la somme de 4.212,07 € en ce qui concerne sa partie fixe, payable trimestriellement à terme échu, avec clause d'indexation triennale, outre une partie de loyer variable intégrée à la partie fixe du loyer à compter du 1^{er} octobre 2016 dans des conditions prévues audit avenant ;

Le bail est toujours en cours. Les lieux sont occupés à titre de résidence de vacances par la société ODALYS RESIDENCES.

III - NOM ET ADRESSE DU SYNDIC DE COPROPRIETE

Le syndic de la résidence est SGIT GESTION :

SGIT GESTION

655 Rue René Descartes

CS 80412

13 591 AIX EN PROVENCE CEDEX 3

IV – AUTRES RENSEIGNEMENTS

La résidence HORIZON MORGAT est ouverte à l'année.

J'ai pris vingt photographies de l'immeuble, extérieur et intérieur.

Un plan de la résidence m'a été remis par le locataire, et se trouve annexé au présent procès-verbal, ainsi que la fiche de synthèse qui m'a été remise par le diagnostiqueur à la suite de son intervention.

oOo

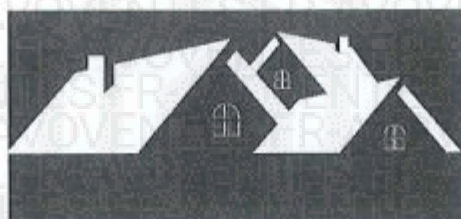
Mes opérations étant terminées, je me suis retiré. Les photographies des lieux sont annexées au présent procès-verbal.

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 18 mars 2024, à 09 heures 15 pour se terminer le 18 mars 2024, à 09 heures 55, pour une durée de 00 H 40.

Christophe DARRAS





Résumé de l'expertise n° %CJ/IMO/0087

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : Résidence Horizon "Penfrat" (251)

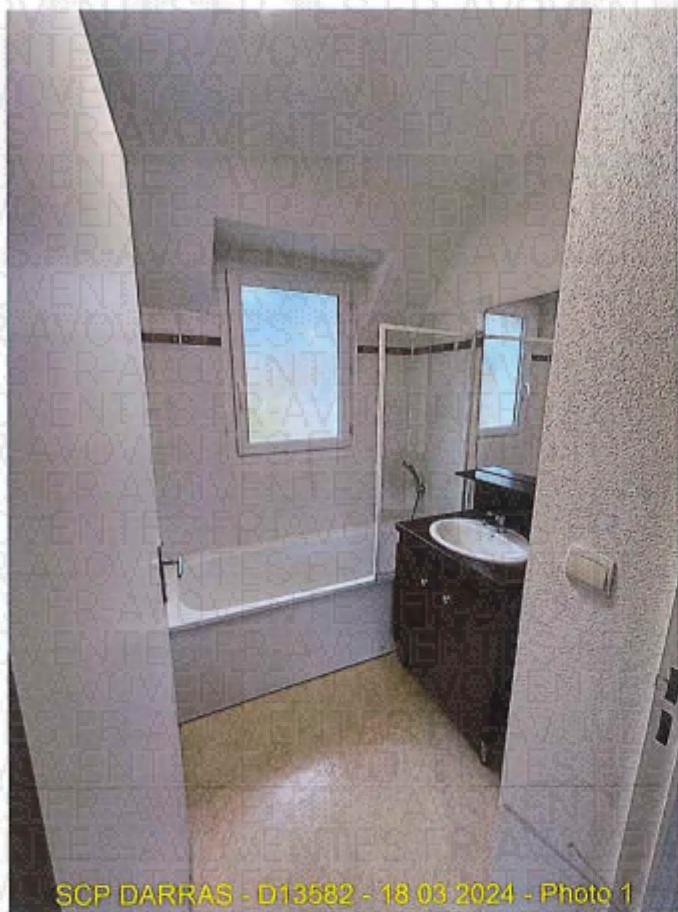
Commune : 29160 CROZON

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Section cadastrale KO, Parcelle(s) n° 360
, Lot numéro 251

Périmètre de repérage :

	Prestations	Conclusion
	Etat Termite/Parasitaire	Il n'a pas été repéré d'indice de présence d'autres agents de dégradation biologique.
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie
	Etat des Risques et Pollutions	Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques Zone sismique définie en zone 2 selon la réglementation parasismique 2011 Le bien est situé dans une commune à potentiel radon de niveau 3 ENSA : L'immeuble n'est pas concerné par un plan d'exposition aux bruits ENSA : Aucune nuisance aérienne n'a été identifiée sur le bien
	DPE	245 kWh/m²/an 7 kg CO₂/m²/an D Estimation des coûts annuels : entre 650 € et 920 € par an Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2429E0972745N
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 41,14 m²



SCP DARRAS - D13582 - 18 03 2024 - Photo 1



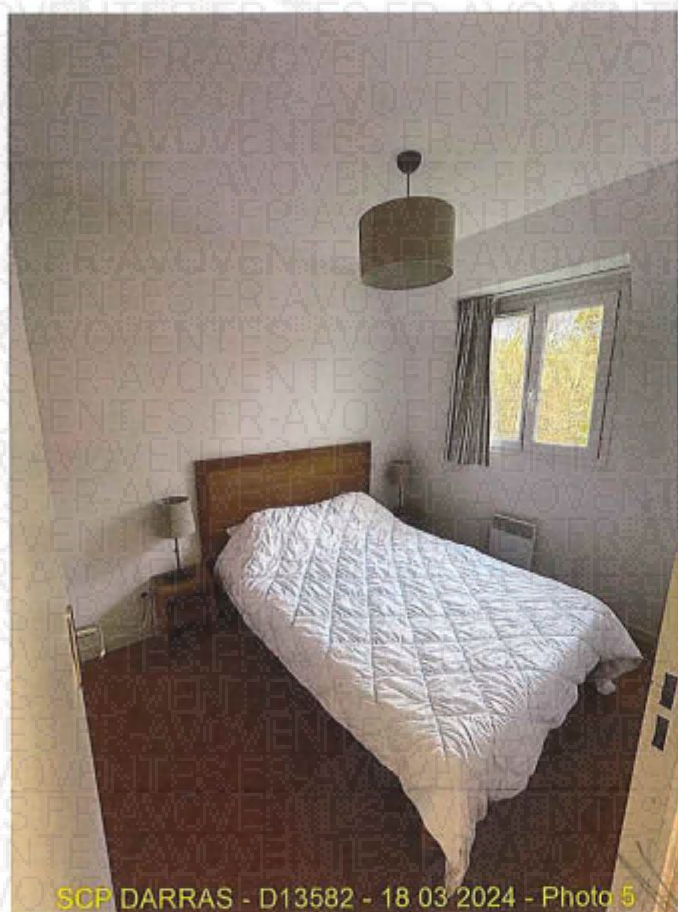
SCP DARRAS - D13582 - 18 03 2024 - Photo 2



SCP DARRAS - D13582 - 18 03 2024 - Photo 3



SCP DARRAS - D13582 - 18 03 2024 - Photo 4



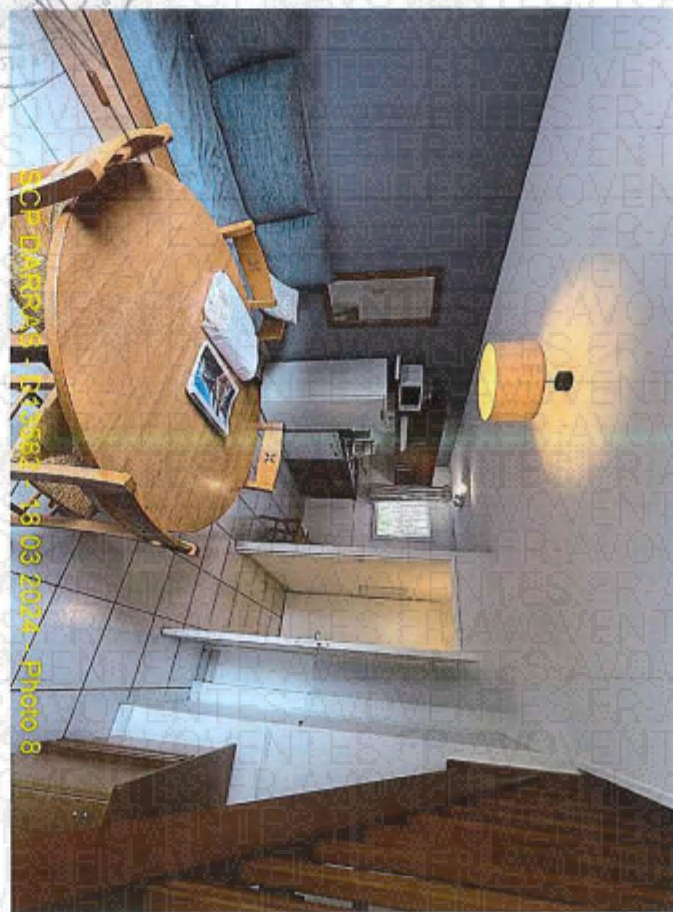
SCP DARRAS - D13582 - 18 03 2024 - Photo 5



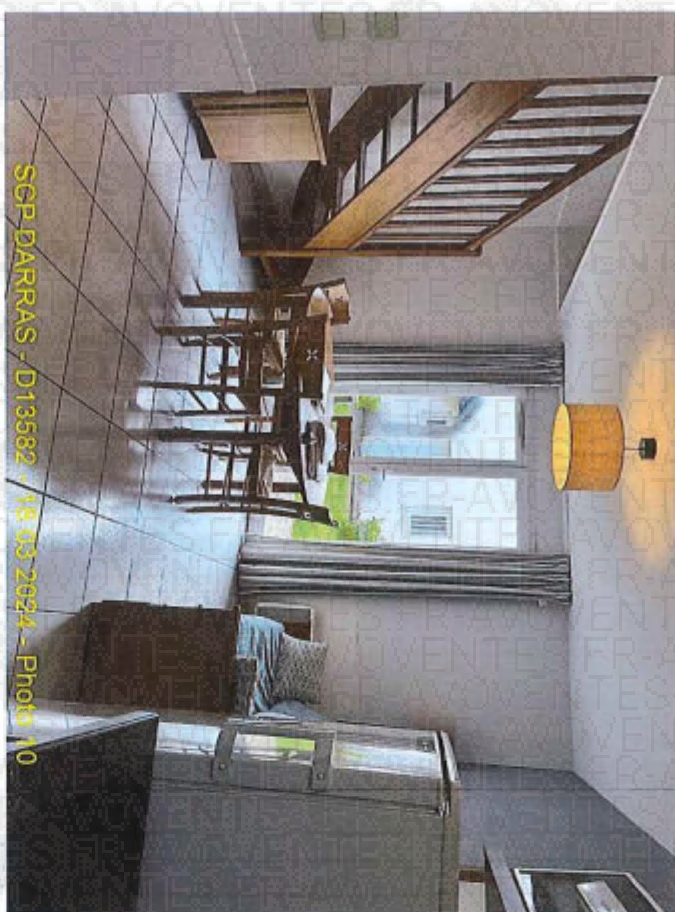
SCP DARRAS - D13582 - 18 03 2024 - Photo 6



SCP DARRAS - D13582 - 18 03 2024 - Photo 7



SCP DARRAS - D13582 - 18 03 2024 - Photo 8



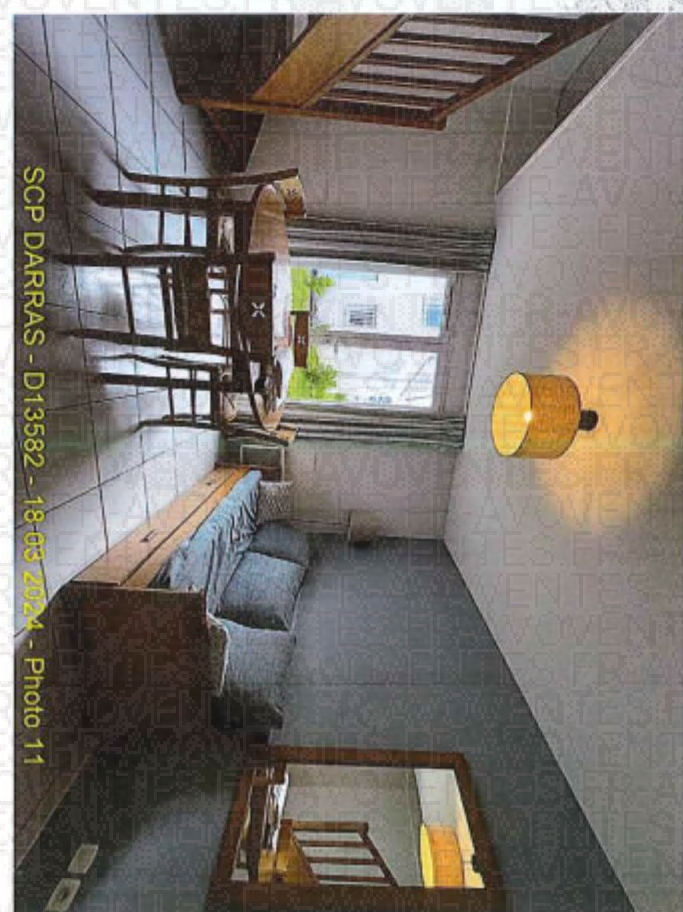
SCP DARRAS - D13582 - 18-03-2024 - Photo 10



SCP DARRAS - D13582 - 18-03-2024 - Photo 12



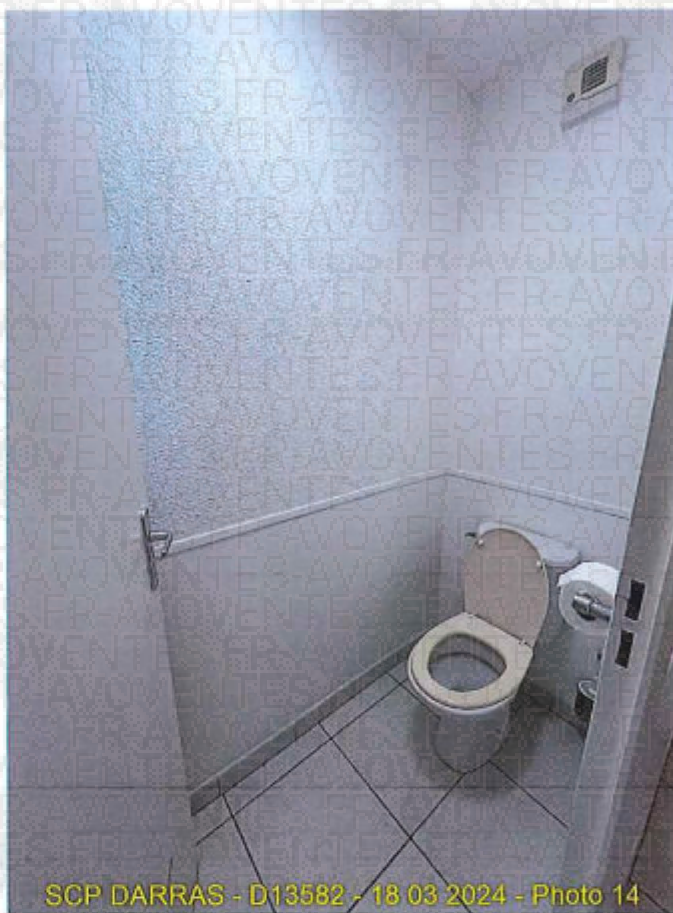
SCP DARRAS - D13582 - 18-03-2024 - Photo 9



SCP DARRAS - D13582 - 18-03-2024 - Photo 11



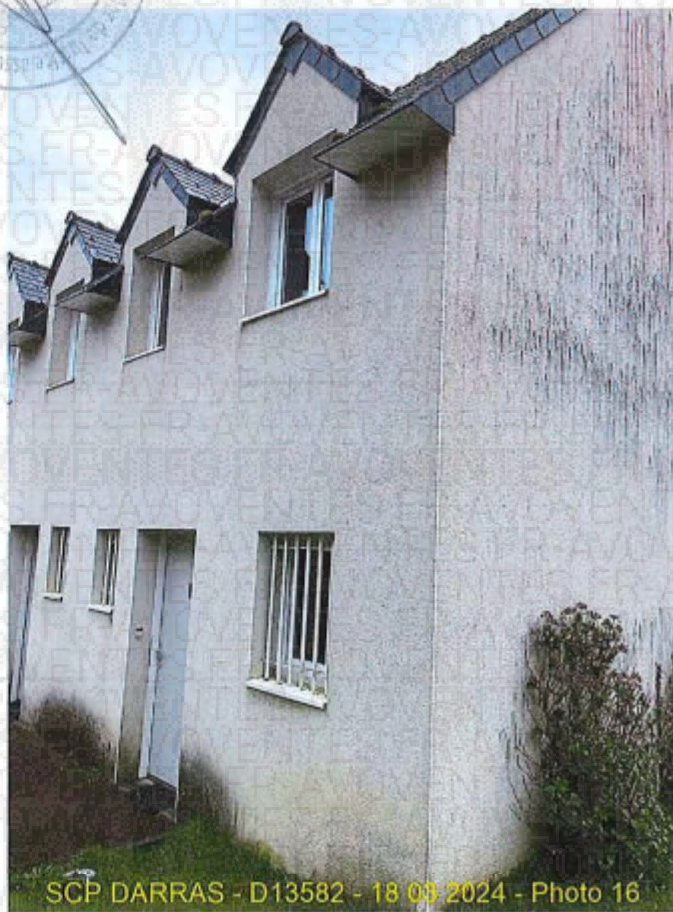
SCP DARRAS - D13582 - 18 03 2024 - Photo 13



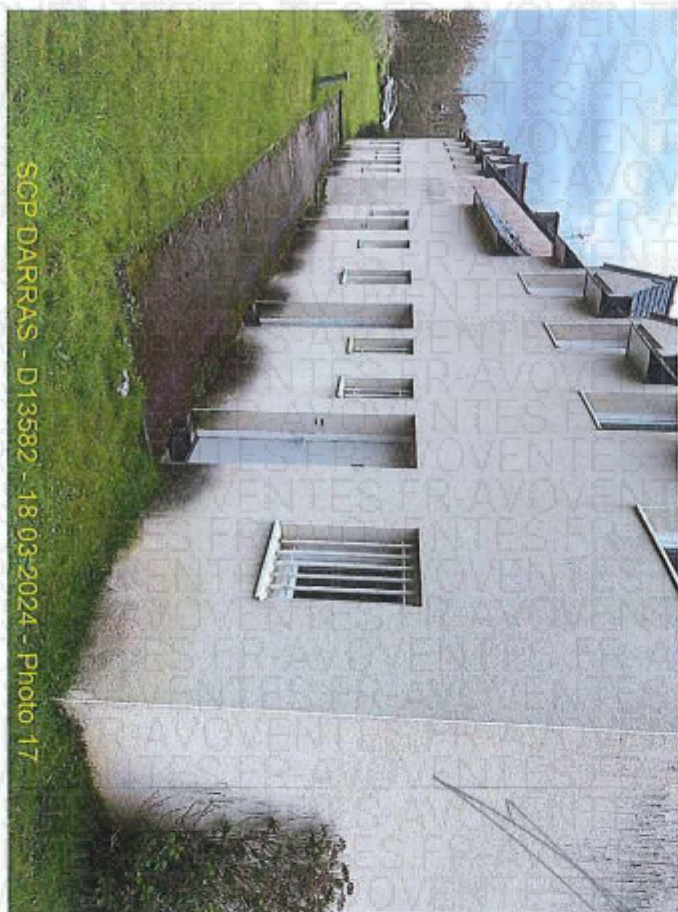
SCP DARRAS - D13582 - 18 03 2024 - Photo 14



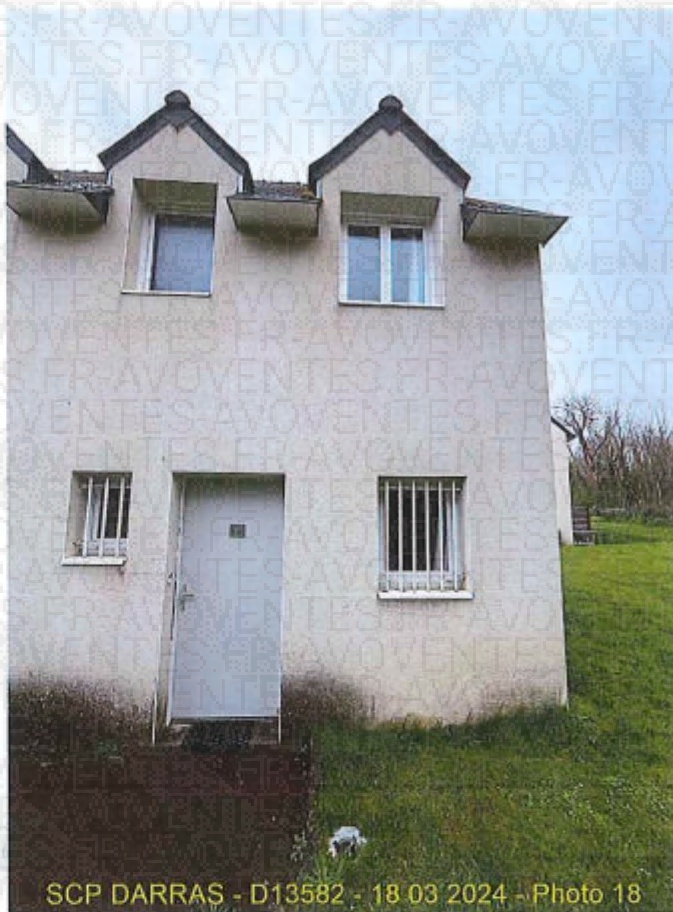
SCP DARRAS - D13582 - 18 03 2024 - Photo 15



SCP DARRAS - D13582 - 18 03 2024 - Photo 16



SCP DARRAS - D13582 - 18 03 2024 - Photo 17



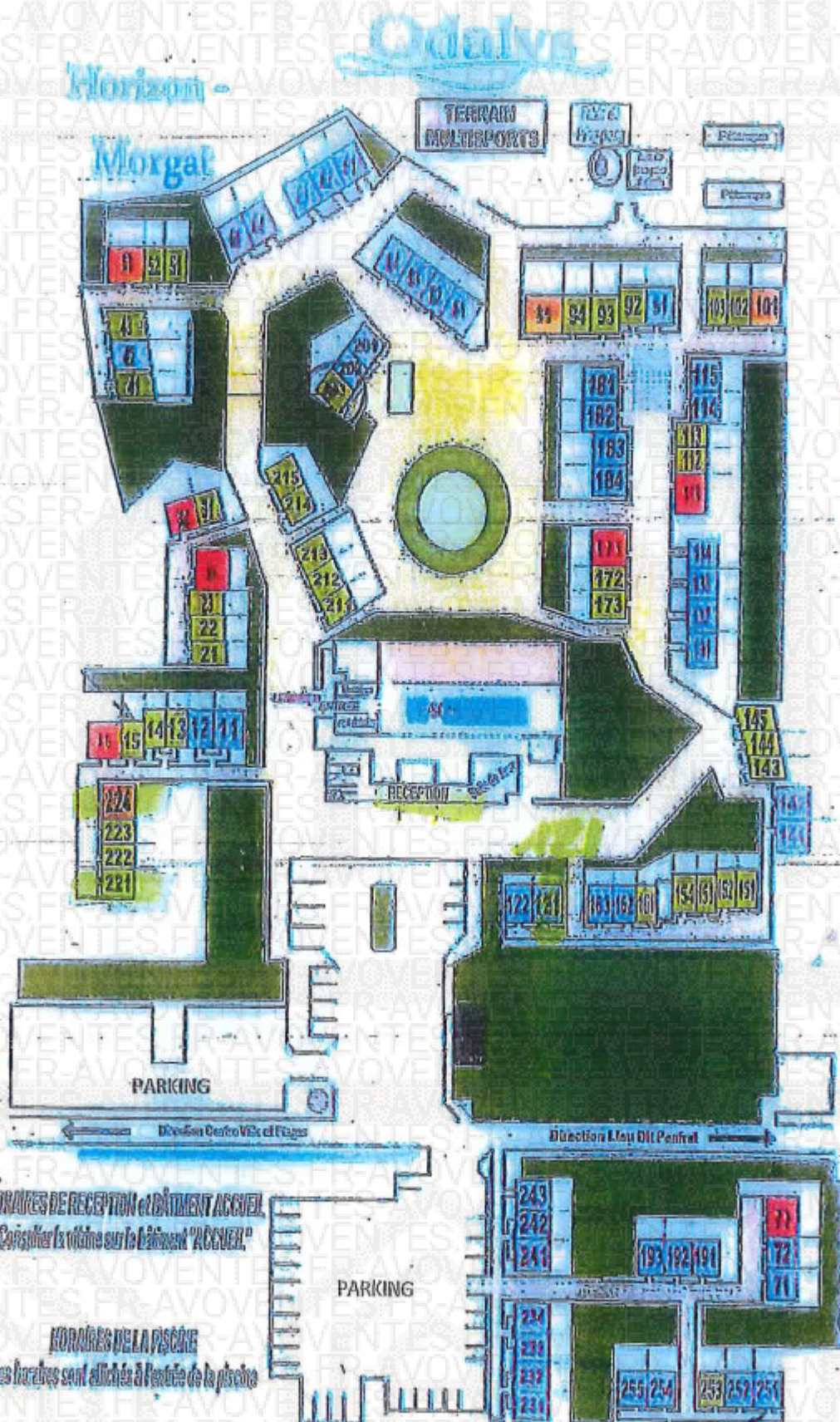
SCP DARRAS - D13582 - 18 03 2024 - Photo 18



SCP DARRAS - D13582 - 18 03 2024 - Photo 19



SCP DARRAS - D13582 - 18 03 2024 - Photo 20



lot n° 251