

Société Civile Professionnelle

**Sébastien LENOIR & François TOSTAIN**

Commissaires de Justice associés

*119, Avenue du Général Leclerc*

*33200 BORDEAUX*

*Tel : 05.56.44.22.06*



**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

***PROCES VERBAL DE CONSTAT***

***Du 8 Janvier 2026***

**LOTS 1315 ET 163**

## **L'AN DEUX MILLE VINGT SIX ET LE HUIT JANVIER**

### **A LA REQUETE 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 39 rue Mstislav Rostropivich, 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 1er 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,

*Nous, Sébastien LENOIR, Commissaire de Justice associé au sein de la Société Civile Professionnelle Sébastien LENOIR & François TOSTAIN, titulaire d'un office Commissaire 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 :

Dans un ensemble immobilier « Le Village Vert » sur la commune de Saint Jean d'Illac 33127, section AR n°56, 1140, avenue de Bordeaux :

### **LE LOT NUMERO MILLE TROIS CENT QUINZE (1315) :**

Un appartement situé au 1er étage du bâtiment 12 portant le numéro 131 sur le plan numéro 34 comprenant : Séjour avec coin cuisine, une chambre, salle de bains, WC, dégagement, balcon,

**Numéro de porte 417**

### **LE LOT NUMERO CENT SOIXANTE TROIS (163) :**

Un parking situé hors bâtiments portant le numéro 255 sur le plan de masse.

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

# AVOVENTES

Dont la requérante poursuit la saisie et la vente suite à la signification d'un commandement de payer valant Saisie Immobilière en date du 13 Novembre 2025.

Nous procédons aux constatations suivantes :

**LOT NUMERO MILLE TROIS CENT QUINZE (1315) :**

Un appartement situé au 1er étage du bâtiment 12 portant le numéro 131 sur le plan numéro 34, comprenant : Séjour avec coin cuisine, une chambre, salle de bains, WC, dégagement, balcon,

**Numéro de porte 417**

**Porte d'entrée**

La porte d'entrée est équipée d'une serrure avec badge qui fonctionne. Salissures, traces d'usage et divers éclats à signaler sur le dormant.

Présence d'un miroir accroché sur la face intérieure, quelques autocollants.

Le cadre est légèrement déboîté à l'angle supérieur droit.

Présence de scotch également sur le dessus de l'ouvrant.

**Couloir d'entrée**



Sol carrelage en état d'usage.  
Les joints sont noircis.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre peinte qui est jaunie.

Quelques salissures au plafond et un ancien dégât des eaux au-dessus de la porte.

Placard avec deux portes coulissantes avec aménagement intérieur, étagères et penderie.  
Les portes coulissent correctement, et présentent des salissures d'usage.

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



Sol carrelage avec plinthes assorties présentant quelques salissures.  
Les joints sont noircis.

Deux éclats à signaler sur la partie salon et une fissure en diagonale qui se prolonge sur cinq carreaux.

Côté cuisine, plusieurs éclats à signaler.

Les murs sont entoilés et peints.

La peinture légèrement jaunie, présente des salissures diverses notamment au-dessus du radiateur et au niveau des interrupteurs.

Des déchirures sur le grand mur côté gauche et plusieurs dégradations de la peinture, des reprises blanchâtres côté coin cuisine.

Le plafond est recouvert d'un crépi gouttelette qui est légèrement jauni, présentant quelques salissures.

Baie vitrée, deux vantaux, ouvrant à la française qui donne sur le balcon, en état d'usage. Les vantaux frottent légèrement.

#### Installation électrique

Un ensemble de prises électriques.

Absence de détecteur de fumée au plafond.

Le chauffage est assuré par un split de climatisation de marque ERS Electric et un convecteur électrique.

#### Coin cuisine



Une cuisine équipée avec :

Un meuble bas sous évier, deux portes battantes, présentant des dégradations au niveau de la plinthe qui est fortement dégradée, qui a pris l'eau.

L'intérieur du meuble présente également des traces d'infiltrations d'eau.

Le mélaminé a gonflé et est dégradé.

Le plan de travail a été recouvert d'un plastique imitation bois.

L'ensemble est en mauvais état, présente des déchirures sur toute sa surface.

Un évier circulaire inox avec robinet mitigeur en état d'usage.

Une plaque induction Schneider, deux feux, en état d'usage.

Une crédence en carrelage.

Au-dessus, un meuble haut au-dessus de la hotte.

La porte est affaissée.

Une hotte aspirante qui fonctionne.

Un petit meuble composé de trois étagères sur le côté gauche et une niche pour four sur le côté droit, en état d'usage.

Présence d'une VMC.

Les murs sont sales, présentent des traces de projection de part et d'autre de la kitchenette et des traces de peinture qui ont coulé également qui recouvrent partiellement les caches des interrupteurs.

La partie droite présente un manque de peinture.

L'ensemble est en mauvais état.

Sur le côté gauche, la toile de verre est déchirée également.

Le plafond est recouvert d'un crépi gouttelette qui est légèrement jauni, présentant quelques salissures et un dégât des eaux, au-dessus de la hotte aspirante de la cuisine.



### Sas desservant la chambre et la salle de bains

La porte est en état d'usage, présente quelques traces de frottement sur les deux faces.

Sol carrelage en état d'usage.

Les murs ont été grossièrement repeints.

La peinture est peu couvrante, côté salon.

Quelques salissures également à signaler au plafond et des traces de peinture.

Plusieurs salissures également sur le mur sous l'interrupteur.

### Installation électrique

Un interrupteur commandant un luminaire au plafond qui fonctionne.

## Chambre



La porte fonctionne correctement, elle est en bon état général.

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

Les murs sont entoilés et peints.

La peinture présente des accrocs divers, de nombreuses traces de punaises autocollantes et salissures diverses.

Une découpe a été réalisée sur le placo sous le split de climatisation.

Plafond crépi gouttelette en état d'usage.

Une fenêtre, un vantail, ouvrant à la française, double vitrage, PVC en état d'usage.

Le chauffage est assuré par un split de climatisation et un convecteur électrique ancien.

Un placard, deux portes coulissantes.

La porte ne coulisse plus, elle a déraillé, il manque le montant latéral.

### WC



La porte est en état d'usage présentant des petits impacts en partie basse et un autocollant sur la face extérieure.

Sol carrelage avec plinthes assorties en état d'usage.

Les murs sont entoilés et peints en rose et blanc.

Deux trous à signaler sur le mur de gauche.



Le plafond est recouvert d'un crépi gouttelette avec des taches jaunâtres sur la périphérie.

Présence d'une VMC.

WC avec cuvette, abattant et chasse en état d'usage.

Salle de bains



La porte présente des traces de frottement et rayures sur la face intérieure.

Sol carrelage en état d'usage avec plinthes assorties.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre peinte en blanc en état ancien.  
Plusieurs salissures et taches à signaler sur les murs.

Le porte-serviettes, sur le mur de gauche en rentrant, est partiellement arraché du mur.



Côté droit, la faïence murale au-dessus de la baignoire est en état d'usage.  
Les joints sont légèrement moisis.

Un placard, une porte battante, contenant un cumulus électrique de marque Ariston.  
L'ensemble est en état d'usage.

Une baignoire en faïence présentant un éclat sur le côté gauche et un éclat à gauche de la bonde,  
robinet mitigeur avec flexible, pomme de douche et rampe, le tout en état ancien, entartré.  
Une paroi de douche amovible dont la partie métallique est fortement écaillée et rouillée.

Un meuble vasque avec deux portes battantes, mélaminé, imitation bois foncé en état ancien.

Un lavabo en porcelaine en état d'usage avec robinet mitigeur en état d'usage.

Un miroir,

Un petit luminaire qui est hors service.

Une bouche de VMC.

Le plafond recouvert d'un crépi gouttelette, présente un dégât des eaux tout le long du mur du fond.



### Balcon

Le sol en béton présente des salissures importantes sur toute la surface du balcon.



Les murs présentent également des salissures diverses, traces de peinture noire.  
Les ferrures des volets présentent des traces de rouille.

Il manque le globe du luminaire.

Présence du groupe de climatisation sur le balcon.

### **Superficie de l'appartement**

Surface totale loi Carrez : 39,82 m<sup>2</sup>

### **Lot n°163 : place de stationnement extérieur**

Un parking situé hors bâtiments portant le numéro 255 sur le plan de masse.

En l'absence de numérotation au sol nous ne pouvons pas localiser la place.

Cette place de stationnement est donnée en location avec le lot 1315.

### **Piscine**

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





### **Occupation de l'appartement**

L'appartement fait l'objet d'un bail commercial de biens immobilier meublés signés le 18 Juillet 2005 d'une durée de neuf années à compter de la mise en exploitation renouvelable par tacite reconduction par période de neuf années et d'un avenant transactionnel au bail signé entre **AVOVENTES** et la société Park & Suites, en date du 20 Février 2012.

Le montant du loyer annuel actuel du lot 4 485,37 € HT (parking inclus).

### **Historique des locataires**

La Sarl Océane gestion est devenue Groupe Suite Résidence, immatriculée au RCS sous le n°432 956 209 puis radié du RCS le 30 septembre 2010.

La Société Park & Suites a acquis par fusion absorption, la société Group Suites Résidence.

La société Appart'City (locataire actuel) a acquis par fusion absorption, la société Park and Suites.

### **Renseignement sur le locataire 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 plan de sauvegarde suivant jugement du Tribunal de Commerce de Montpellier en date du 14 Septembre 2021.

### **Déclarations d' Appart City**

*« Nous vous prions de bien vouloir trouver en pièce jointe le bail commercial qui nous lie, en tacite prorogation depuis le 1er juillet 2016.*

*Nous attirons votre attention sur le fait que nous entendons nous maintenir dans les lieux.*

*Le loyer annuel actuel du lot 1315 est de 4 485,37 € HT (parking inclus).*

*Nous vous informons que l'établissement est exploité depuis 18 années et vous alertons sur la vétusté de la résidence et de ses unités d'hébergement à laquelle l'acquéreur devra remédier dans le cadre de son obligation de délivrance. AppartCity a d'ores et déjà réalisé des travaux de remise en état des sols et des peintures afin de maintenir les biens dans un état acceptable pour notre clientèle.*

*Pour ces futurs travaux de remise en état, ils seront présentés en détail au Bailleur afin de discuter des participations respectives du Bailleur et du Preneur selon les conditions du bail en cours. La participation du Bailleur sera formalisée par un avenant ou un nouveau bail signé par les parties. »*

Nous annexons à notre procès-verbal de description le bail et son avenant.

\*\*\*\*\*

Mes opérations étant terminées, je me suis retiré.

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 A444-13 de l'arrêté du 26 février 2016 fixant le tarif réglementé des commissaires de justice, il est indiqué que la prestation objet du présent acte a débuté le 8 Janvier 2026 à 9H00 pour se terminer 8 Janvier 2026 à 10H00, pour une durée de 1 heure.

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

Dont acte.

**Sébastien LENOIR**



A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a cursive representation of the name 'Sébastien Lenoir'.