

*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 TROIS MAI A 13H10

**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<sup>er</sup> 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 :**

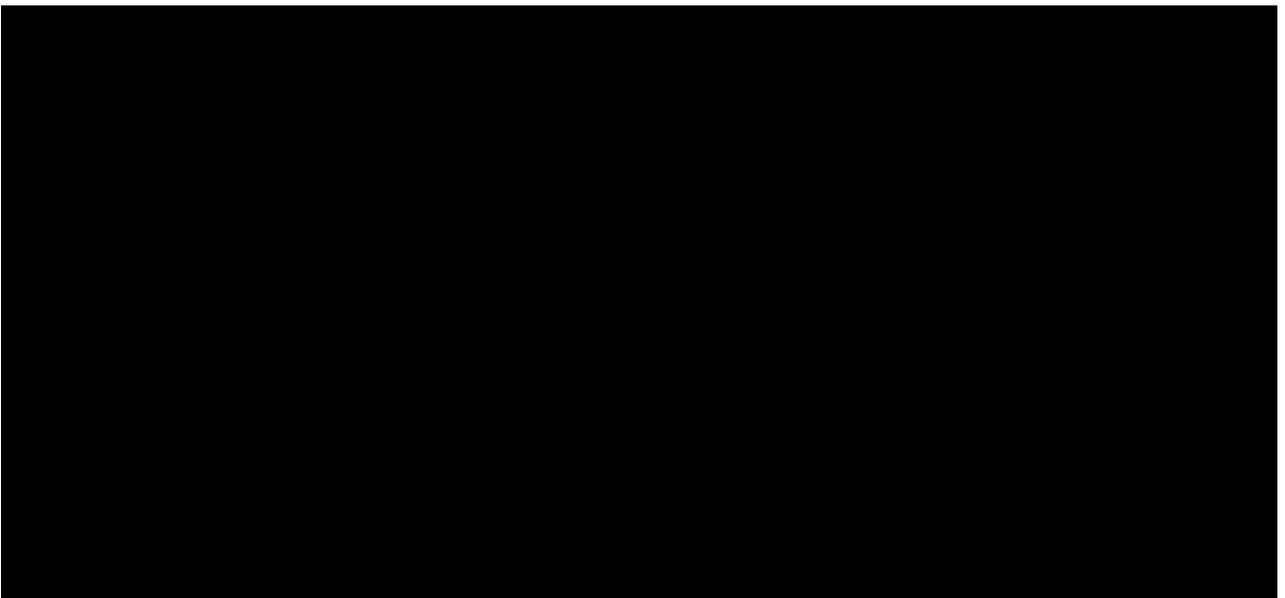
**Ayant pour Avocat postulant Maître Magalie PIN**, Avocat au Barreau d'AIX EN PROVENCE, **Avocat associée de la SELARL DURANCEAU-PARTENAIRES & ASSOCIES**, société d'avocats interbarreaux inscrite aux Barreaux d'AIX EN PROVENCE et de GRASSE, demeurant Domaine des Plantiers, 150 Route de Berre à EGUILLES (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](mailto:101272.pinmagalie@avocat-conseil.fr)

**Plaidant par Maître Delphine DURANCEAU**, avocat au Barreau de GRASSE, Avocat associé de la SELARL DURANCEAU – PARTENAIRES & ASSOCIES, société d'avocats interbarreaux dont le siège est sis Domaine des Plantiers, 150 route de Berre, 13510 à EGUILLES ;  
Tel : 04 42 27 45 56 ; Email : [saisies.immobilieres@dpa-avocats.com](mailto:saisies.immobilieres@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 14 mai 2004 publié au Premier Bureau du Service de la Publicité Foncière d'AIX EN PROVENCE le 11 juin 2004 sous les références volume 2004 P n° 6265,

## **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 KOURBAGE – MONTET - PAULIN, Commissaires de Justice à Annonay (07103) au 26 avenue Marc Seguin, BP 85 ;

## **DESIGNATION DU BIEN :**

Sur la commune de ROUSSET SUR ARC (13790), Bouches du Rhône, dans un ensemble immobilier dénommé 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 suivant :**

### **Le LOT NUMERO CENT VINGT TROIS (123) :**

Un **APPARTEMENT** de type T2 portant le numéro 123 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé BATIMENT A situé au troisième étage, comprenant :

Séjour, salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 49.92 m<sup>2</sup> environ avec terrasse de 8.04 m<sup>2</sup> environ.

Avec les 58/9.989èmes 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<sup>e</sup>), 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 :

- [REDACTED]

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 : 5257.68€ HT
- 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.

## Syndic :

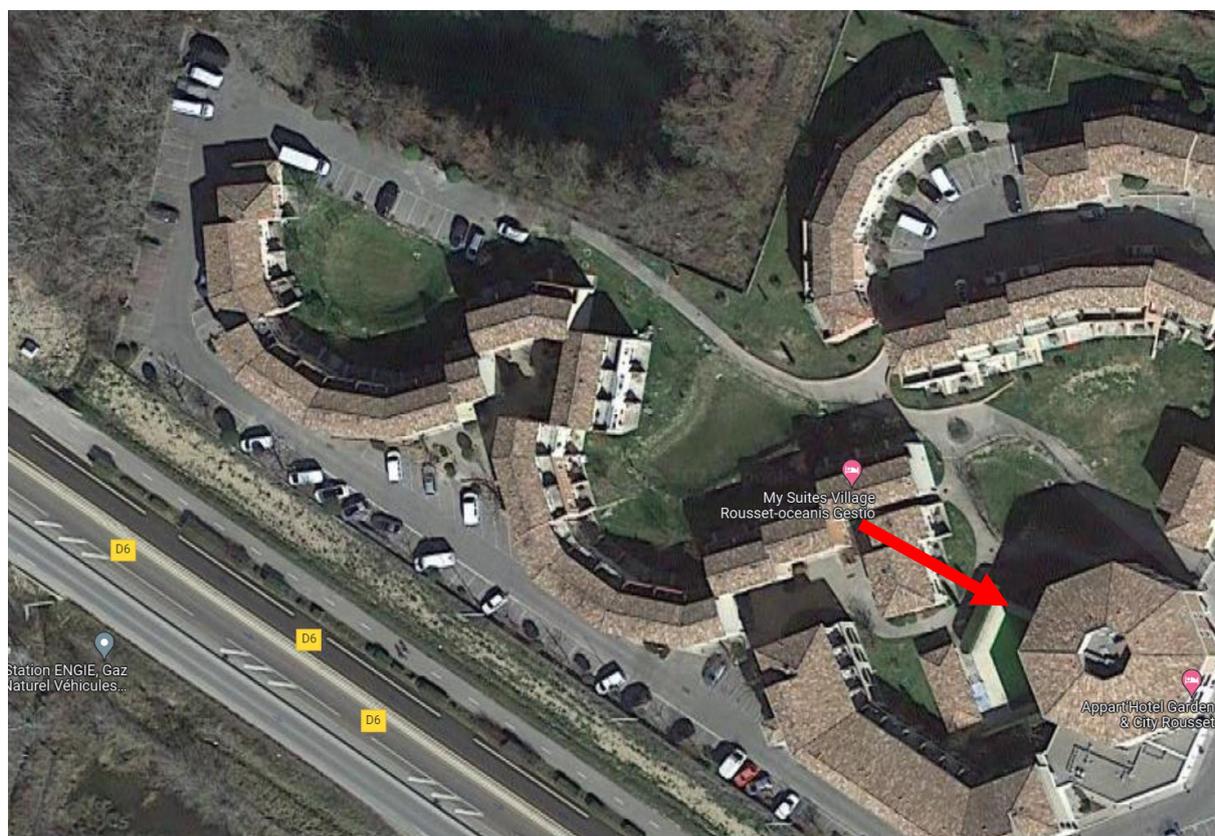
Le syndic est la société SIGA sise à Marseille (13006) au 7 rue d'Italie. Le dernier appel de fonds trimestriel est d'un montant de 75.20€.

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.

## Situation dans la résidence :

Le bien se trouve à l'extrémité SUD EST de la résidence, à proximité de la départementale 6. Les lieux sont bruyants, avec de nombreux passages de camions.



Le bien consiste en appartement T2/3 au 3<sup>ème</sup> étage du bâtiment A. L'accès se présente ainsi dans les parties communes :



Entrée :

La porte de l'appartement est en état d'usage, 3 points. Elle ouvre et ferme correctement :





Je ne remarque pas de désordres significatifs apparents au niveau du tableau électrique :



## Pièce principale :

Cette pièce comprend un coin cuisine ainsi qu'un espace à usage de pièce-à-vivre. Un cloisonnement partiel est séparatif d'un coin couchette. Là-étant je constate que :

- Le sol est couvert par du carrelage, en état d'usage ;
- Les murs et plafond sont couverts par un enduit, en assez bon état ;
- Le mobilier attaché à perpétuelle demeure présente un état convenable ;
- Les menuiseries ouvrent et ferment correctement.

Je réalise une série de clichés photographiques de la pièce :







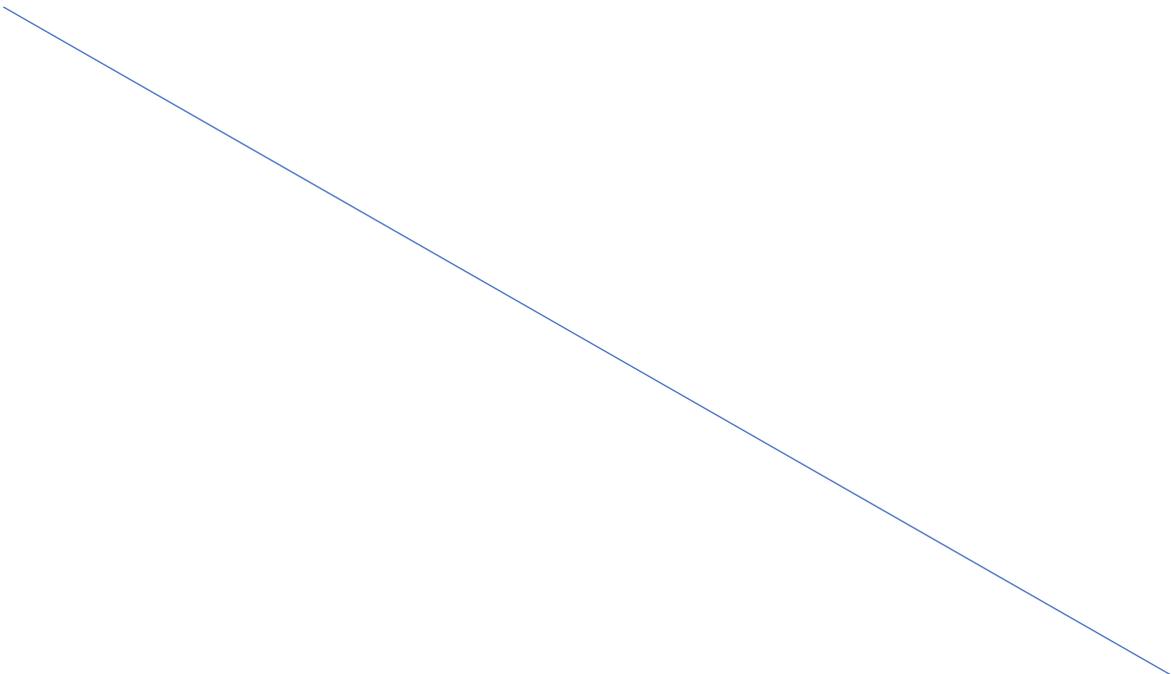


Au niveau du coin couchette, je remarque diverses traces de dégradation, ainsi que des reprises au niveau des murs :









Le split de climatisation est en bon état apparent :



Balcon :

S'agissant de la terrasse, je constate que le sol est constitué par un carrelage en état d'usage. Le compresseur de climatisation semble en bon état de fonctionnement :







Dégagement / WC :





## Salle-de-bain :

Dans cette pièce je constate que :

- Le revêtement mural est en assez bon état d'usage, il est carrelé au niveau de la baignoire ;
- Le sol est constitué par un carrelage en assez bon état ;
- Le revêtement de plafond est lui aussi en assez bon état d'usage ;
- Le mobilier attaché à perpétuelle demeure ne présente pas de désordres significatifs apparents.

Je réalise une série de clichés photographiques de la pièce :









L'étagère au-dessus du cumulus est endommagée :



## Chambre :

Dans cette pièce je constate que :

- Le sol est couvert par du carrelage, en état d'usage ;
- Les murs sont peints, en état d'usage ;
- Un enduit couvre le plafond, en état d'usage ;
- La porte d'entrée présente un dégât significatif ;
- Le placard est en état d'usage.

Je réalise une série de clichés photographiques de la pièce :















La vue depuis le balcon se présente ainsi :



J'annexe au présent :

- Le diagnostic réalisé par la société ADK ;
- Le bail et son avenant.

Telles sont nos constatations.

**Plus rien n'étant à constater, nous nous sommes retirés à 14H00 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 €
SCT (article 18)	7.67 €
Sous total HT	226.83 €
TVA 20%	45.36 €
Total TTC	272.19 €