



ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE EXPEDITION

Dossier suivi par :

Cédric SORBIER
05.56.01.45.06

etude.adam.repussard@huissiersbordeaux.eu

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ et le HUIT JUILLET de 14 h 00 à 16 h 15

Nous, S.A.R.L. David ADAM et Julien REPUSSARD, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice près le Tribunal Judiciaire de BORDEAUX, y demeurant 68 Rue de la Croix Blanche - 33000 BORDEAUX, soussigné par l'un d'eux,

A LA DEMANDE DE :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES BORDEAUX ARMAGNAC situé 12 Allée de la Pacific à 33800 BORDEAUX, représenté par son syndic SASU VINCI IMMOBILIER PROPERTY MANAGEMENT, Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 90 000,0 €, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n°307 649 574 dont le siège social est 2313 Boulevard de la Défense 92000 NANTERRE (France), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Faisant élection de domicile et ayant pour avocat Maître Thierry WICKERS, membre de la SELAS ELIGE BORDEAUX, Avocat au barreau de BORDEAUX, société d'avocats demeurant 70 Rue Abbé de l'Épée à BORDEAUX, qui se constitue et occupera pour lui sur la présente et ses suites.

Et ayant pour avocat plaçant Maître Benoit FAVRE, avocat associé de la SELARL Cabinet Benoit FAVRE, Avocat au barreau de LYON, Toque 2192 demeurant 208 Rue Vendôme 69003 LYON.

AGISSANT A L'ENCONTRE DE :

AVOVENTES

Où étant et parlant à comme il est dit en fin d'acte

EN VERTU ET POUR L'EXECUTION :

D'un jugement rendu par le Président du Tribunal Judiciaire de Bordeaux, suivant le Pôle Protection et Proximité en date du 22.03.2024 signifié suivant exploit de la SELARL JURIKALIS, Commissaires de Justice 69 Rue Saint Simon à 69009 LYON et de la SCP GOUTORBE LEMIRE demeurant 57 Avenue Clémenceau à MAISONS ALFORT (94700) en date du 2.05.2024 revêtu du certificat de non-appel en date du 20.02.2025.

Et d'un COMMANDEMENT aux fins de SAISIE IMMOBILIERE en date du 11.06.2025 signifié par la SELARL LEMIRE BEAUVAIS-CHARRAIRE (MAISONS ALFORT).

Aux termes de l'article R322-1 du Code des procédures civiles d'exécution :

« A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux désignés dans le commandement afin de dresser un procès-verbal de description, dans les conditions prévues par l'article R322-2. »

Et de l'article R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution :

« L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire des lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité. »

Ce Procès verbal comprend conformément à l'article R322-2 du Code des procédures civiles d'exécution :

1°) La description de l'Immeuble :

Origine de propriété :

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à AVOVENTES pour

les avoir acquis de la société SCCV MIXTE D-E, Société Civile de Construction Vente, dont le siège est à Boulogne Billancourt (92100), 59 rue Yves Kermen, identifié au SIREN sous le n°804 303 485 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, par acte de Maître GIRARDOT, Notaire à Paris le 26 mars 2018, publié au Service de la Publicité Foncière de Bordeaux le 19 avril 2018 sous les références 3304P02 2018P5128.

Ci-après désignés :

Dans un ensemble immobilier situé à BORDEAUX (GIRONDE), situé dans le secteur Armagnac de la ZAC BORDEAUX SAINT-JEAN BELCIER, formant le lot 8-2 D-E de la ZAX, dénommé STUDENT FACTORY BORDEAUX ARMAGNAC, à usage d'habitation (résidence services étudiants), 12 Allée de la Pacific 33000,

Figurant au cadastre dans le lot VOLUME TROIS :

Section	N°	Lieudit
BZ	98	12 Allée de la Pacific à Bordeaux
BZ	99	12 allée de la Pacific à Bordeaux

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier formé en superstructure :

Au niveau RDC : un ensemble immobilier comprenant :

- Les entrées de la Résidence Etudiants,
- Des ascenseurs et des escaliers desservant les étages,
- Un local vélos.

Au niveau Mezzanine : un ensemble immobilier comprenant :

- Des ascenseurs et des escaliers desservant les étages,
- Un local vélos.

Du R+1 au R+4 : un ensemble immobilier comprenant :

- Des ascenseurs et des escaliers desservant les étages.

Du R+5 au niveau toiture : un ensemble immobilier comprenant :

- Des espaces extérieurs : terrasses, espaces verts,
- Des logements,
- Des espaces communs (circulations communes, espace coworking, cafétéria, sanitaires, logements de gardien).

Au-dessus de l'ensemble, par le surfonds (ou volume d'air) sans limitation de hauteur.

Le présent VOLUME TROIS (3) est constitué par le VOLUME GLOBAL résultant de la somme des VINGT-HUIT (28) VOLUMES PARTIELS ou SOUS VOLUMES : Bases (301), (302), (303), (304), (305), (306), (307), (308), (309), (310), (311), (312), (313), (314), (315), (316), (317), (318), (319), (320), (321), (322), (323), (324), (325), (326), (327) et (328).

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître ELLENBOGEN, notaire à PARIS, le 1er septembre 2016, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2ème, le 16 septembre 2016 volume 2016P numéro 10386.

L'état descriptif de division volumétrique a été modifié aux termes d'un acte rectificatif reçu par Maître ELLENBOGEN, notaire à PARIS, le 19 juillet 2017 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2ème le 04/08/2017 volume 3304P02 2017P10239.

Lequel lot volume 3 est compris dans le périmètre des AFUL ilot 8-2 'AFUL 1) et AFUL 2.

Et plus précisément le lot de copropriété suivant :

Le lot n°23 :

Soit un logement n°207 de type 1 situé au niveau 6ème étage du bâtiment D comprenant une entrée avec cuisine, un séjour et une salle d'eau avec WC.

Et les 8/1052 tantièmes des parties communes générales.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi le 21 juillet 2017 par acte de Maître GIRARDOT, notaire à Paris, publié au service de la publicité foncière de Bordeaux le 7 août 2017 sous les références de publication 3304P02 n°2017P10406.

D'un modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété du 01/02/2018 établi par Maître GIRARDOT Notaire à Paris, publié au 2ème bureau du service de publicité foncière de BORDEAUX le 14/02/2018 sous les références de publication 3304P02 N°2018P2414.

Extérieurs

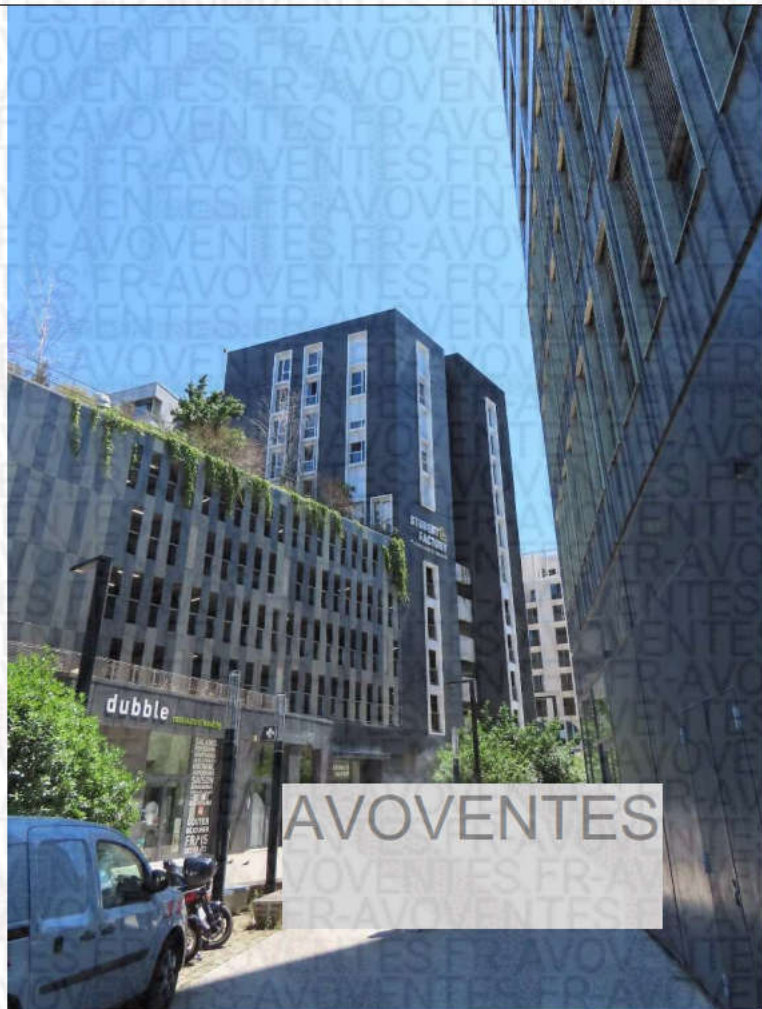
Je constate qu'il s'agit d'une résidence étudiante intitulée « Student Factory », proche de la gare Saint Jean à Bordeaux.

L'ensemble de l'accès à la résidence est sécurisé par des badges électroniques.

Les 4 premiers étages sont constitués de parking.

Les appartements et espace de vie commencent au 5ème étage.





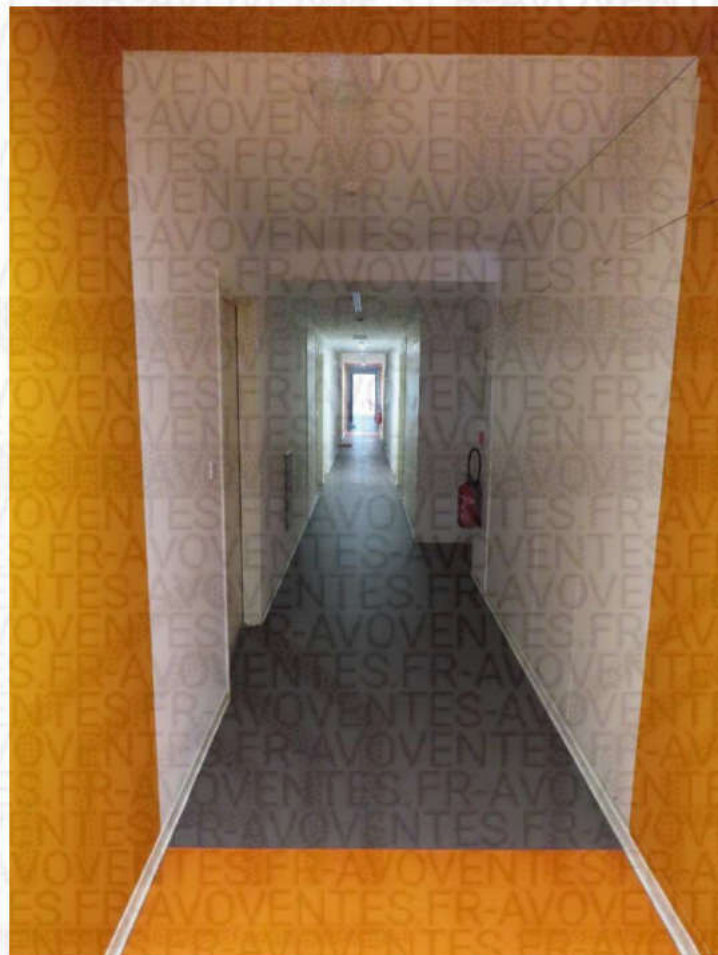


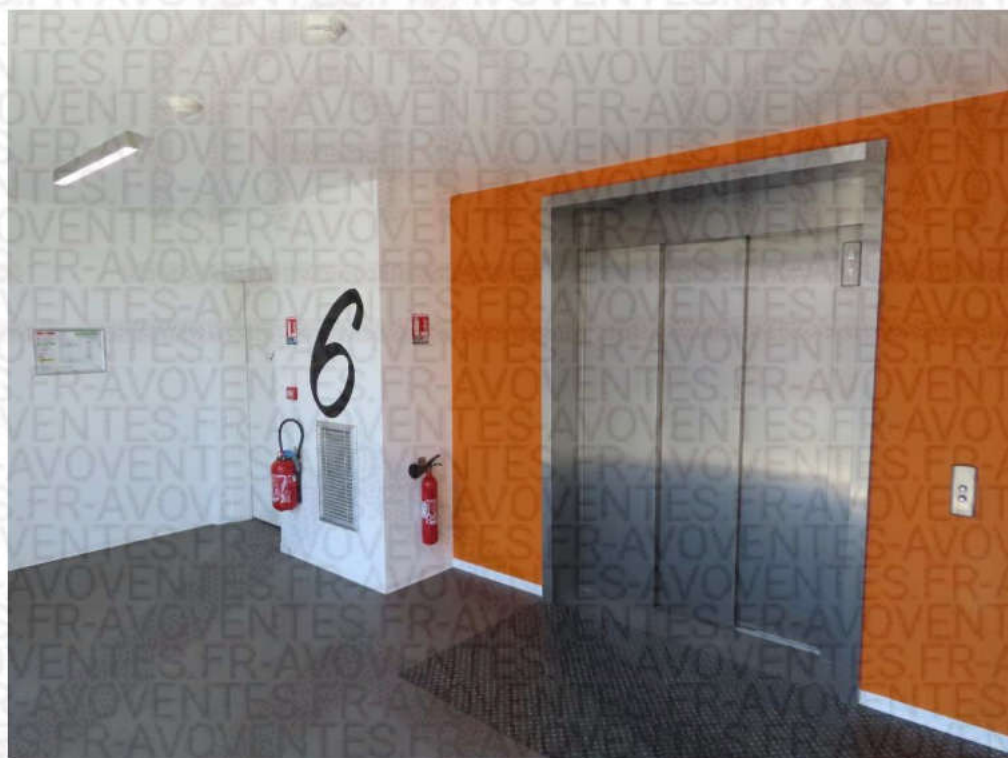
Au préalable, j'ai pris contact avec la responsable de site AVOVENTES laquelle nous a indiqué être en possession d'un double des clés et avoir reçu autorisation de l'occupante du logement 207, à savoir AVOVENTES d'accéder à son logement.

- **Parties communes**

Depuis le couloir, je constate au niveau du sol un revêtement de type lino de couleur grise avec des marquages orange.

Au niveau de la porte extérieure, je constate qu'il s'agit d'une porte d'entrée pleine, trois points, portant le n°207.





Une fois la porte passée, on accède à un couloir desservant deux placards dont l'un avec un porte et une double porte pour l'autre, ainsi qu'un coin cuisine.

- **Couloir**

Le sol est recouvert d'un lino de couleur grise imitation métallique.

Les plinthes sont en plastique.

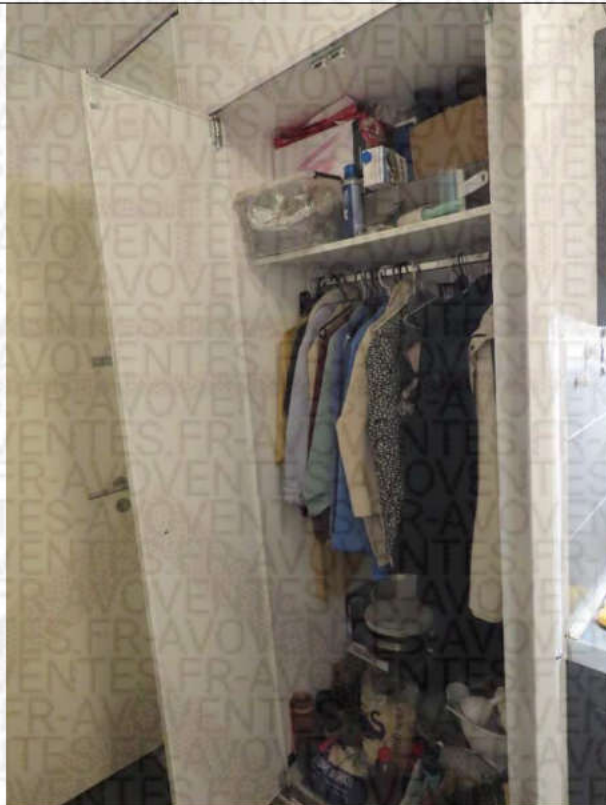
Les murs et le plafond sont en crépi d'intérieur peint en blanc.

Au niveau du premier placard, il s'agit d'un placard avec penderie, étagères surélevées. L'intérieur est identique au couloir d'entrée, avec au sol lino, murs en crépi d'intérieur et plafond en crépi d'intérieur, l'ensemble peint en blanc.

Le second placard accolé au premier, est également un placard/penderie. L'intérieur est identique au précédent.

Les portes de placards sont des portes battantes aimantées.





- **Coin cuisine**

Il s'agit d'un recoin dans le couloir aménagé à l'identique du couloir.

Présence de carreaux de propreté de couleur grise avec un évier inox, un bac avec égouttoir, une plaque de cuisson de marque MGH, type vitrocéramique, présence d'un frigo top et d'un placard sous évier structure métallique.

Le coin cuisine est réhaussé d'un meuble haut métallique également de couleur grise.

Je relève la présence de la grille VMC de marque « France Air ».







Dans le couloir, présence du compteur électrique principal du logement, il s'agit d'un compteur Linky, avec le disjoncteur et le tableau électrique.

- **Pièce de vie**

L'aménagement est identique au couloir avec au sol le lino imitation métal, les plinthes plastiques, les murs et le plafond en crépi d'intérieur peint en blanc.

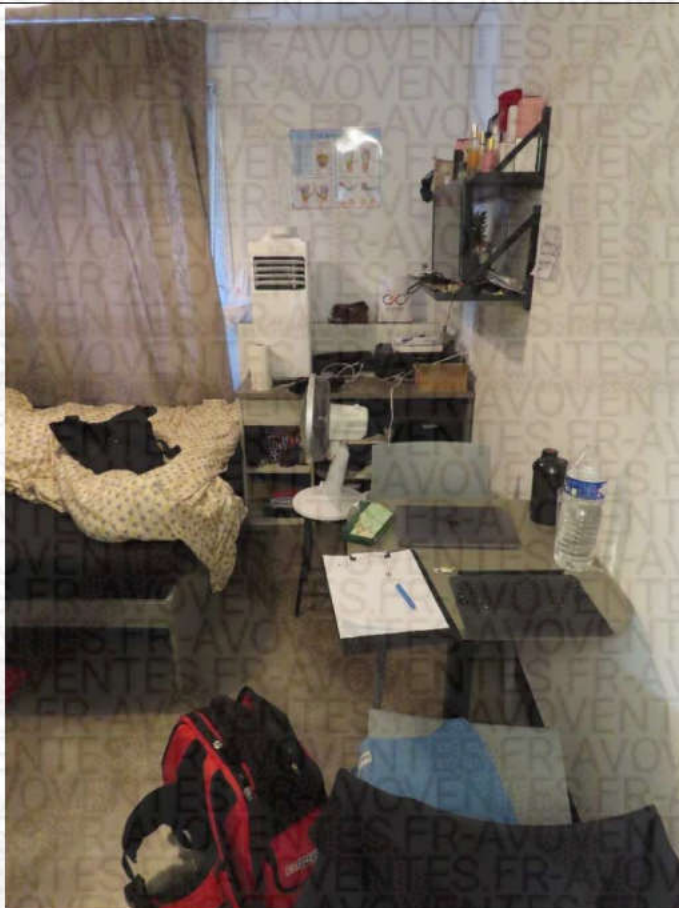
Présence d'un placard à double portes coulissantes avec un coin penderie et un coin étagères.

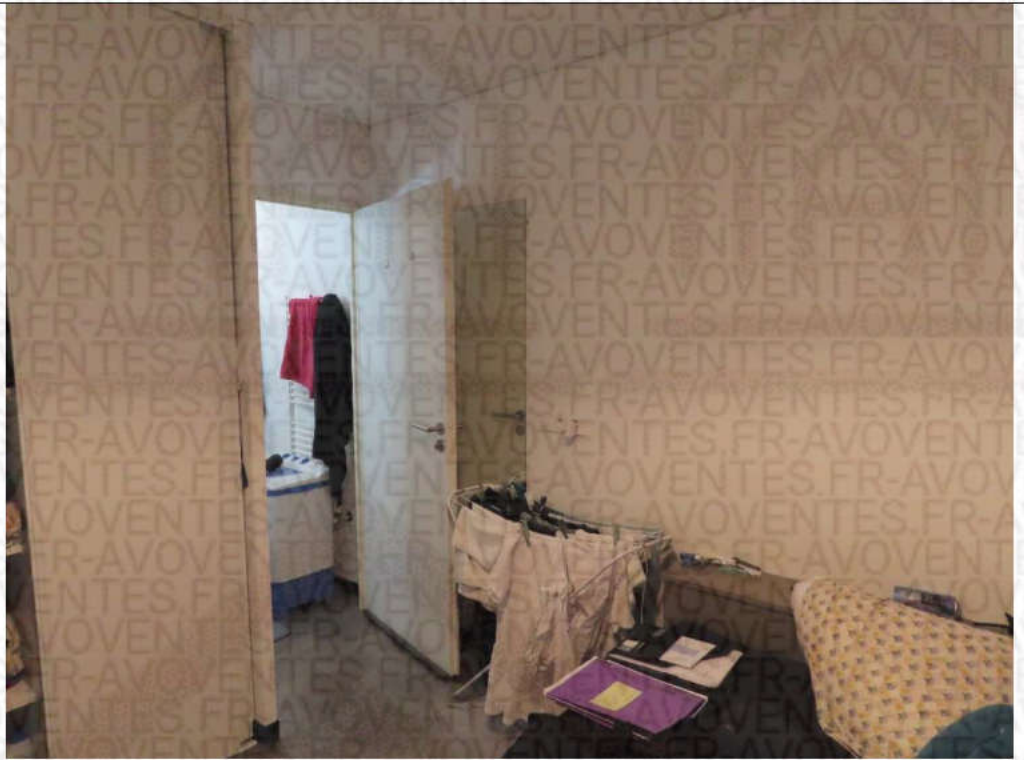
Présence d'un renforcement pour la fenêtre donnant sur la terrasse de la résidence.

Il s'agit d'une fenêtre simple vantail en PVC blanc avec sticker de type verre brouillé alternant avec le verre plein.

La partie basse de la menuiserie est pleine avec un verre brouillé.

L'autre côté est également en châssis fixe.







- **Salle de bain**

On y accède depuis la pièce principale.

Le sol est identique au reste, à savoir lino effet métal, plinthes plastique noir, murs et plafond crépi d'intérieur peint en blanc.

Je note la présence d'un bac à douche en faïence blanche.

L'intérieur de la cabine de douche est entièrement carrelé avec des carreaux de faïence blanche, joints gris.

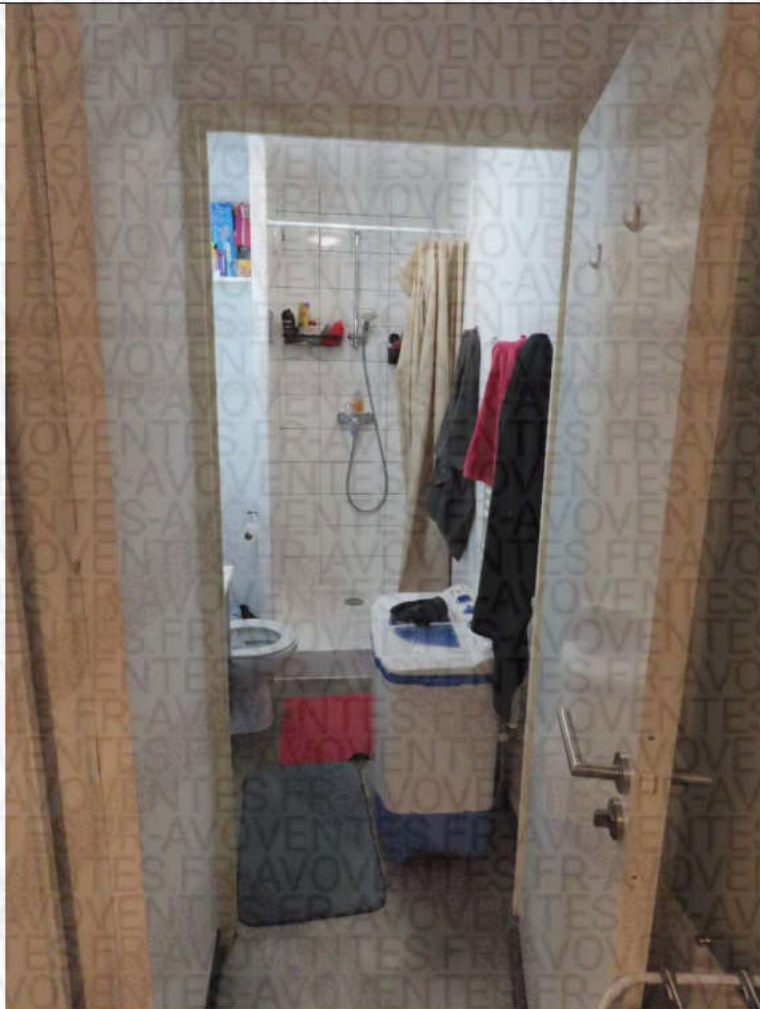
Présence d'une grille de VMC à l'intérieur de la cabine de douche de marque « France Air ».

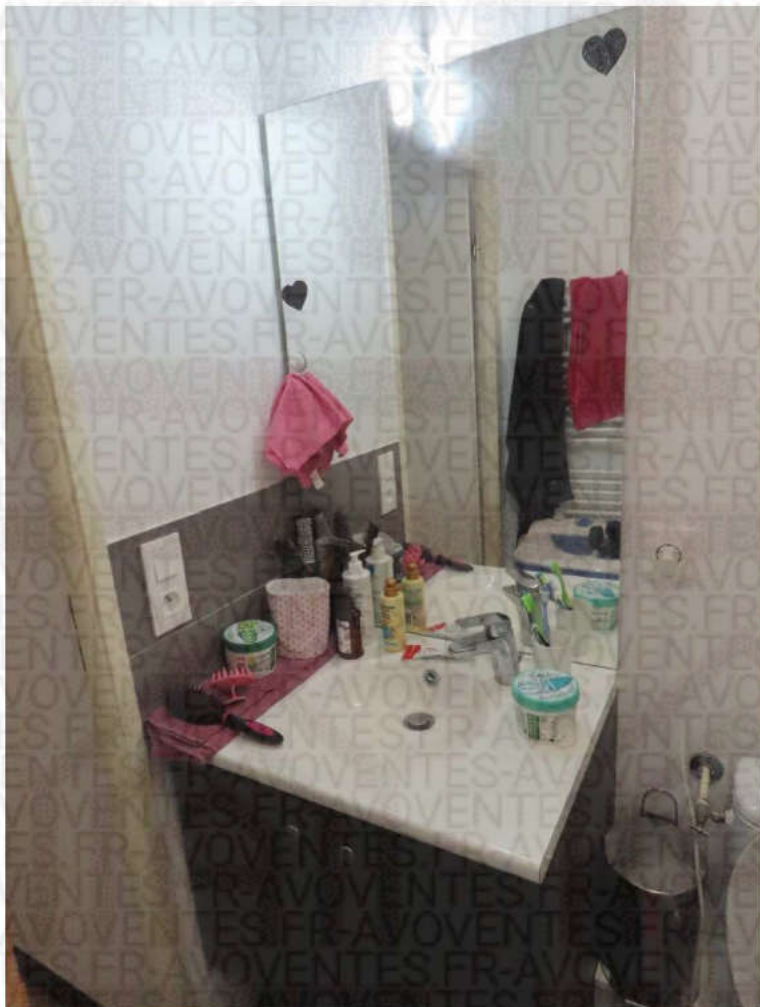
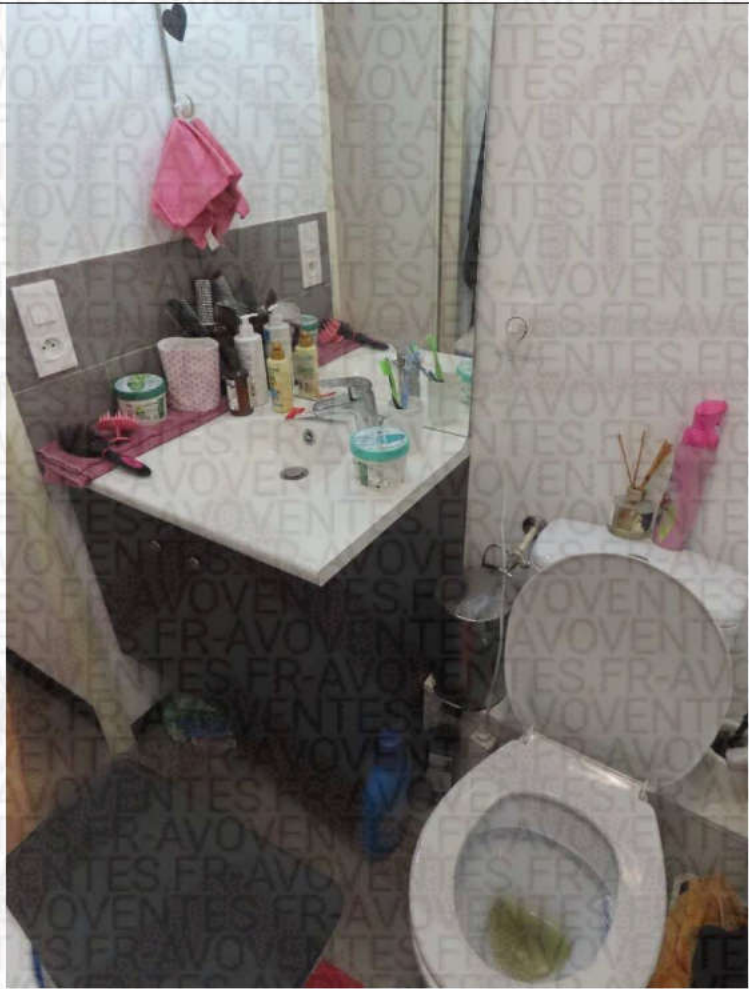
La robinetterie est constituée d'un mitigeur chromé avec pommeau de douche.

La douche se ferme avec un rideau classique.

Présence dans cette pièce des WC ainsi que d'un meuble sur pieds avec lavabo en plastique blanc, mitigeur chromé et miroir réhaussé d'un luminaire.

La salle de bain est chauffée à l'aide d'un sèche-serviettes à circulation d'eau.







Mode de chauffage :

La pièce principale est également chauffée à l'aide d'un radiateur à circulation d'eau.

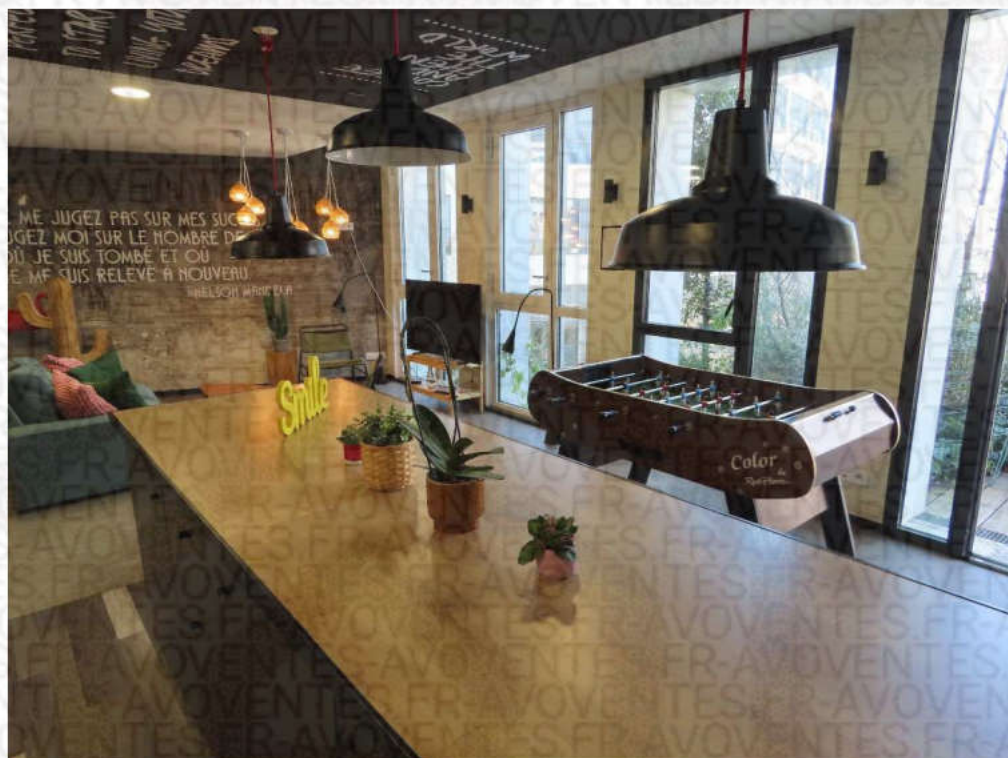
Le logement est chauffé à l'aide d'un chauffage collectif de type réseau de chaleur fourni par Bordeaux Métropole.

- **Espaces communs**

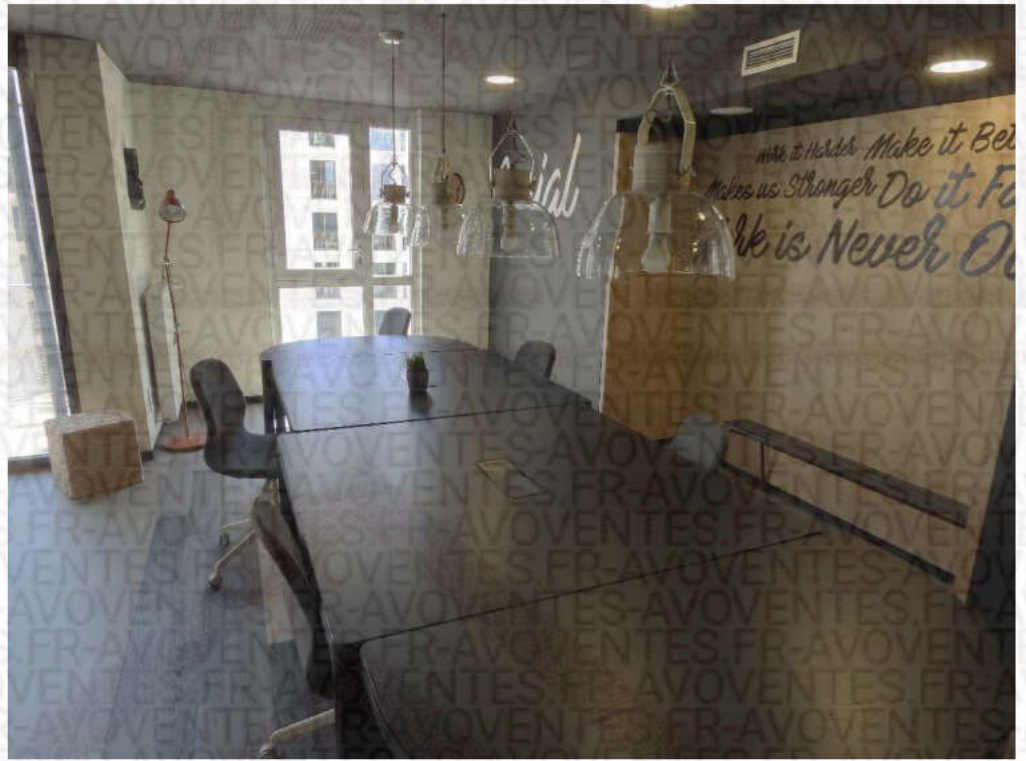
Au 5ème étage, il existe des espaces de vie communs.

A savoir :

- Salle de jeux et repas.
- Terrasse extérieure,
- Buanderie/laverie,
- 2 salles de co-working.







2°) Indication des conditions d'occupation et identité des occupants, et droits dont ils se prévalent :

Il m'est précisé par AVOVENTES que les logements font l'objet d'un contrat de bail commercial entre la SAS STUDENT FACTORY représentée par la Société VINCI IMMOBILIER PROMOTION. L'occupante du logement est locataire de la SAS STUDENT FACTORY. Il m'a été remis une copie du bail commercial faisant apparaître un loyer annuel de 3523 € HT, que j'annexe au présent acte.

3°) Mesures relatives à la superficie :

Mesurages et diagnostics sont réalisés par AVOVENTES ACTIVE EXPERTISE ce jour et annexés au présent procès-verbal descriptif.

4°) Autres renseignements sur l'immeuble :

Un plan cadastral avec vue aérienne est annexé au présent acte ainsi qu'un extrait de carte IGN.

Une copie du règlement de copropriété est annexée au présent acte, ainsi que l'état descriptif de division.

Me Julien REPUSSARD



ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

COUT ACTE

EMOLUMENT ART. R444-3	221,36
D.E.P.	
Art.A444.15	
VACATION	225,45
TRANSPORT	9,40
H.T.	456,21
TVA 20,00%	91,24
TAXE FORFAITAIRE	
Art. 302 bis Y CGI	
FRAIS POSTAUX	
DEBOURS	
T.T.C.	547,45

PV DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ le HUIT JUILLET

A LA DEMANDE DE :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES BORDEAUX ARMAGNAC sis 12 Allée de la Pacifique à BORDEAUX (33800) pris en la personne de son syndic en exercice, la SASU VINCI IMMOBILIER PROPERTY MANAGEMENT au capital de 90 000,00 Euros inscrite au RCS de NANTERRE sous le N° 307649574 dont le siège social est situé 2313 Boulevard de la Défense à NANTERRE (92000) agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège social

A L'ENCONTRE DE :

PVC BORDEAUX

33000 BORDEAUX

La copie du présent acte comporte 2 feuilles.

Me Julien REPUSSARD

