

# PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**S.E.L.A.R.L. EXACT**

**Pierre REYTER – Aurélie LE NOUAILLE –  
Emilie BREMOND**

*Commissaires de Justice Associés NANTES Métropole*

*Successeurs des Minutes de Maître Jean-Pierre LEVESQUE*

SIEGE SOCIAL :  
12, allée de la Maladrie  
44120 VERTOU

Tél. : 02 40 34 20 74  
huissiers-justice.vertou@wanadoo.fr  
www.huissier-44.com  
www.constat-44.com

COMPETENCE CONSTAT FRANCE ENTIERE

**CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE RHÔNE ALPES**

**116, cours Lafayette**

**69003 LYON**

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS**

**LE VINGT JUIN**

**LIEU DES CONSTATATIONS :**

134, route de Carquefou – 44470, CARQUEFOU

**S.E.L.A.R.L. EXACT**  
**REYTER – LE NOUAILLE – BREMOND**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES – NANTES METROPOLE  
12, allée de la Maladrie  
44120 VERTOU

Tél. : 02.40.34.20.74

E-mail : huissiers-justice.vertou@wanadoo.fr

-----

## **PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

~~ORIGINAL~~  
~~EXPEDITION~~  
~~COPIE~~

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS

LE VINGT JUIN,

**A LA REQUETE DE :**

**CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHÔNE  
ALPES (CERA),**

Banque coopérative régie par les articles L512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier  
Société anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital  
1 150 000 000 d'€uro, ayant son siège social Tour INCITY-116, cours Lafayette à LYON,  
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON, sous le numéro 384 006 029,  
intermédiaire d'assurance immatriculée à L'ORIAS sous le numéro 07 004 760 et titulaire de  
l'identifiant unique R.E.P. PAPIERS Numéro FR232581\_03FWUB (BPCE-SIREN 493 455 042),  
représentée par le Président de son Directoire, demeurant es-qualité audit siège.

NOUS :

Pierre REYTER, Aurélie LE-NOUAILLE, Emilie BREMOND, Commissaires de Justice Associés,  
Membres de la S.E.L.A.R.L. EXACT, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice près le  
Tribunal Judiciaire de NANTES, ayant son siège à VERTOU, 12, allée de la Maladrie, soussigné

Nous sommes rendus, ce jour :

**à CARQUEFOU (44470) – 134, route de Carquefou à 11 h 00**

A l'effet de procéder à la description de l'immeuble situé à ladite adresse et décrit plus bas.

Déférant à cette réquisition,

En présence de : Monsieur Jean-Paul ARIAUX, diagnostiqueur au sein de la SAS ABC  
IMMODIAG (n°495006835)

 locataire (qui nous a autorisé à pénétrer dans les  
lieux)

Nous avons pu procéder aux constatations suivantes :

# CONSTAT

----

## PRESENTATION PREALABLE :

Il s'agit d'un immeuble de logements à destination de résidences meublées pour étudiants avec services para-hôteliers.

La résidence a été réceptionnée en 2013.

Le présent procès-verbal de description concerne, à ladite adresse, le lot numéro 137 soit un appartement au deuxième étage du bâtiment C, portant le numéro C201 et comprenant un hall d'entrée, un séjour, une chambre, une kitchenette, une salle d'eau avec WC ainsi qu'un rangement. Pour les 273/10 000<sup>èmes</sup> des parties communes, spéciales au bâtiment C, et les 1007/100 000<sup>èmes</sup> des parties communes générales.

Le procès-verbal de description concerne également le lot numéro 11 soit un parking au sous-sol du bâtiment A, portant le numéro 13 au plan et les 41/10 000<sup>èmes</sup> des parties communes spéciales au bâtiment A, ainsi que les 131/100 000<sup>èmes</sup> des parties communes générales

*Entrées du site (bâtiment C visible depuis la voie publique)*





*Parking de la résidence C*





## **LOT NUMERO 137, BÂTIMENT C : APPARTEMENT**

### Porte d'entrée :

On y accède via une porte, en bois.

### ENTREE (2.85 m<sup>2</sup>) :

Sol : il est recouvert de linoléum.

Plinthes : en bois, peintes.

Murs/cloisons : ils sont peints

Plafond : peint.

Un point lumineux.

Un interphone.

Un placard technique renfermant le disjoncteur, le tableau électrique et le compteur LINKY.

### SALLE D'EAU AVEC WC (4.90 m<sup>2</sup>) :

On y accède depuis l'entrée via une porte en bois.

Sol : il est recouvert de linoléum qui remonte en plinthes.

Murs/cloisons : ils sont peints.

Plafond : peint.

Un point lumineux.

### Equipements :

- Cuvette WC ;
- Cabine de douche sans receveur. Celle-ci est simplement isolée via une porte et une cloison vitrée du reste de la pièce. La douche est équipée d'un robinet mitigeur, d'un flexible et d'un pommeau de douche ainsi que d'un support mural de pommeau de douche ;
- Faïence murale au sein de la douche ;
- Un sèche-serviettes électrique ;
- Une grande vasque ;
- Un meuble sous vasque équipé de deux portes. La structure est en bois mélaminé ;
- Un miroir équipé de deux points lumineux.





## SEJOUR-CUISINE (21.05 m<sup>2</sup>) :

Celui-ci fait office de chambre et est ouvert sur la cuisine.

On y accède depuis l'entrée via une porte en bois.

Sol : il est recouvert de linoléum.

Plinthes : en bois, peintes.

Murs/cloisons : ils sont peints.

Plafond : peint.

Deux points lumineux.

Aussitôt en entrant, présence d'un petit placard équipé d'un vantail. En intérieur, le sol est de même nature que dans le séjour, tout comme les plinthes. C'est aménagé via une étagère et une barre de suspension

Deux radiateurs électriques.

Deux ouvertures équipées, chacune, de deux ouvrants : châssis PVC, double vitrage. Les deux ouvertures sont fonctionnelles et surmontées, chacune, d'un coffre de volet contenant deux volets roulants manuels.

Au droit des meubles de cuisine, présence d'un grand placard équipé d'un vantail. En intérieur, le sol est également de même nature que dans le séjour. L'intérieur est aménagé via deux étagères et le chauffe-eau. Les cloisons et le plafond sont peints.

## *KTICHENETTE :*

### Equipements :

- Un évier en inox, un bac, équipé d'un robinet mitigeur – fonctionnel ;
- Une plaque de cuisson, type induction, composée de deux emplacements ;
- Une crédence faïencée ;
- En partie basse, un espace dans lequel est inséré un réfrigérateur, de marque HUDSON ;
- Un meuble sous évier, composé d'un tiroir et d'une porte : la structure totale est en bois mélaminé ;
- Un meuble haut équipé d'une porte, également en bois mélaminé ;
- Un peu plus à gauche, deux espaces de rangement dont l'un est destiné à un four micro-ondes ;
- Un micro-ondes, de marque LISTO.

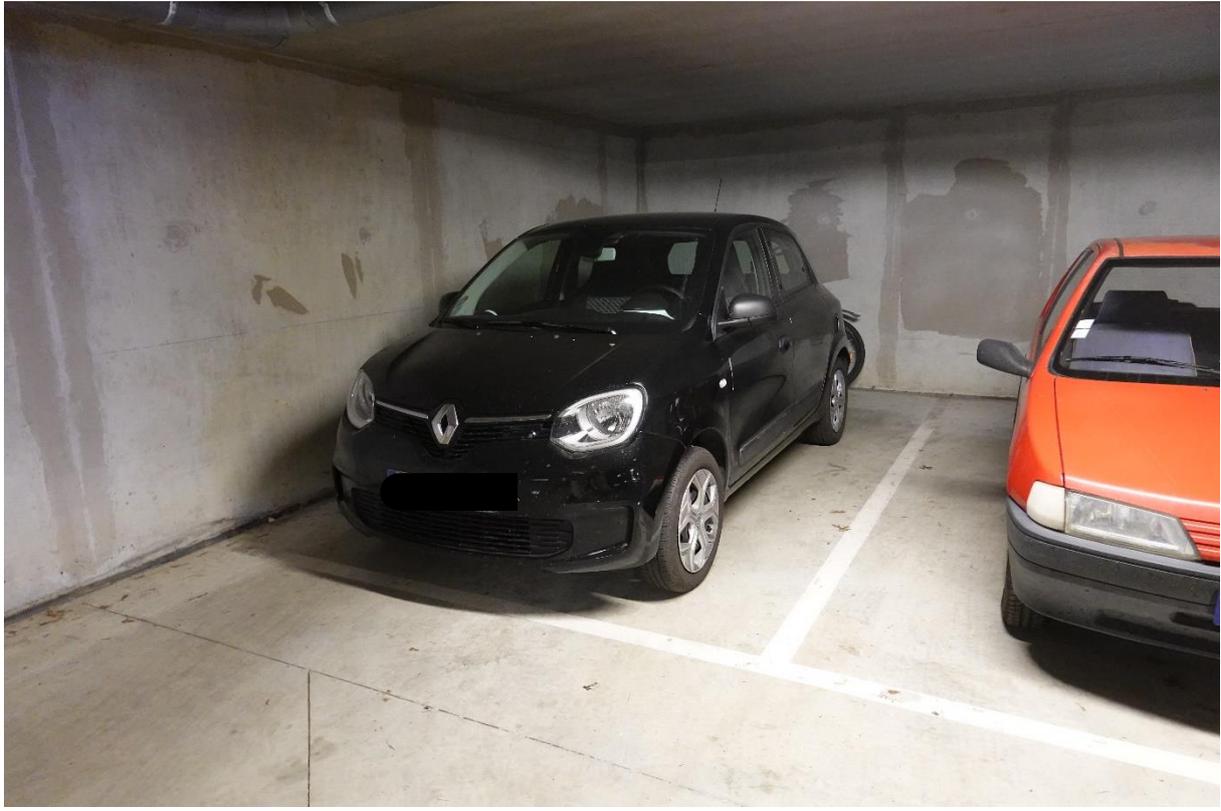
S'agissant d'une location meublée, font parties de la location selon les déclarations de l'occupant :

- Un bureau avec étagères ;
- Un canapé-lit ;
- Une table ;
- Deux chaises transparentes ;
- Une chaise sur roulettes ;
- Tous les équipements de cuisine soient réfrigérateur et four micro-ondes ;
- Un chevet.





LOT NUMERO 11, BÂTIMENT A : PARKING SOUS-TERRAIN



La place, bien qu'individualisée, n'est pas équipée d'un système visant à la privatiser.

## REMARQUES COMPLEMENTAIRES :

Le logement est actuellement loué par la résidence à [REDACTED]

Il est à noter que le bien en question fait l'objet d'un bail commercial avec la S.A.S. PRIVILEGE HÔTELS & RESORTS, société au capital de 150 000 €uros, dont le siège social est situé 25, rue Bayard à TOULOUSE (n°503 544 325). Cette société a pour objet la relocation des logements de la résidence, à un public, pour l'essentiel, étudiant.

Nous constatons deux accès au site (avec deux portails électriques) et deux zones de parking aériennes. En complément, un parking souterrain par lequel nous accédons au fond de la parcelle, via une rampe.

Un grand parking à vélos couvert est attenant au bâtiment C.

Le bâtiment met à disposition pour les services para-hôtelières, un agent d'accueil.

Sont mis à disposition des locataires :

- Une salle de fitness ;
- Une salle de coworking ;
- Laverie ;
- Des toilettes ;
- Barbecue ;
- Espace vert ;
- Tables et chaises ;
- Un potager en commun.

Il est à noter que, concernant les logements loués par la société commerciale, seule l'électricité du lot loué est à la charge du locataire. Tous les autres services sont compris dans le prix de la location.

Le syndic de copropriété est le Cabinet HEMON-CAMUS à NANTES.

Surface Loi Carrez : 28.80 m<sup>2</sup>

Surface hors Loi Carrez (parking) : 14.80 m<sup>2</sup>

Absence d'infestation de termites

DPE : C

GES : A

Telles sont nos constatations.

Et, de tout ce que dessus, nous avons dressé le présent procès-verbal de description, pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Pierre REYTER

