

# **PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

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

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

*Commissaires de Justice Associés NANTES Métropole*

*Successieurs des Minutes de Maître Jean-Pierre LEVESQUE*

SIEGE SOCIAL :  
12, allée de la Maladrie  
44120 VERTOU

Tél. : 02 40 34 20 74  
contact@exact-44.fr  
www.huissier-44.com  
www.constat-44.com

COMPETENCE CONSTAT FRANCE ENTIERE

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

**Tour INCITY 116 Cours Lafayette**

**69003 LYON**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ**

**LE DEUX OCTOBRE**

**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 : [contact@exact-44.fr](mailto:contact@exact-44.fr)

-----

## **PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

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

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

LE DEUX OCTOBRE

### **A LA REQUETE DE :**

**La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES (CERA)**, Banque coopérative régie par les article L 512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 1 150 000 000,00 euros, Intermédiaire d'assurance immatriculée à l'ORIAS sous le n°07 004 760, ayant son siège social Tour INCITY - 116 Cours Lafayette à 69003 LYON, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON (69) sous le n°384 006 029 (SIRET 384 006 029 01660), 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, soussignée

Nous sommes rendus, ce jour :

**à CARQUEFOU (44470) – 134, route de Carquefou à 14 h 00**

A l'effet de procéder à un constat de description de l'immeuble, situé à ladite adresse

Déférant à cette réquisition,

En présence de : Madame LE BIHAN Naïc, diagnostiqueur au sein de la SAS ABC  
IMMODIAG,

[REDACTED], responsable de site de la résidence  
étudiante, qui a reçu l'autorisation expresse du locataire en place, [REDACTED]  
pour pénétrer dans les lieux.

Nous avons pu procéder aux constatations suivantes :

# CONSTAT

----

## PRESENTATION PREALABLE :

Le bien est situé au sein d'un immeuble de logements à destination de résidences meublées pour étudiants avec services para-hôteliers.

La résidence a été réceptionnée en 2013.

Il est à noter que le bien en question fait l'objet d'un bail commercial entre les propriétaires et la S.A.S. PRIVILEGE HÔTELS & RESORTS, SIREN est le 503 544 325, société au capital de 150 000 Euros, dont le siège social est situé 25, rue Bayard à TOULOUSE, en date du 20 juin 2011. Cette société a pour objet la sous-location des logements à un public, pour l'essentiel, étudiant.

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

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

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

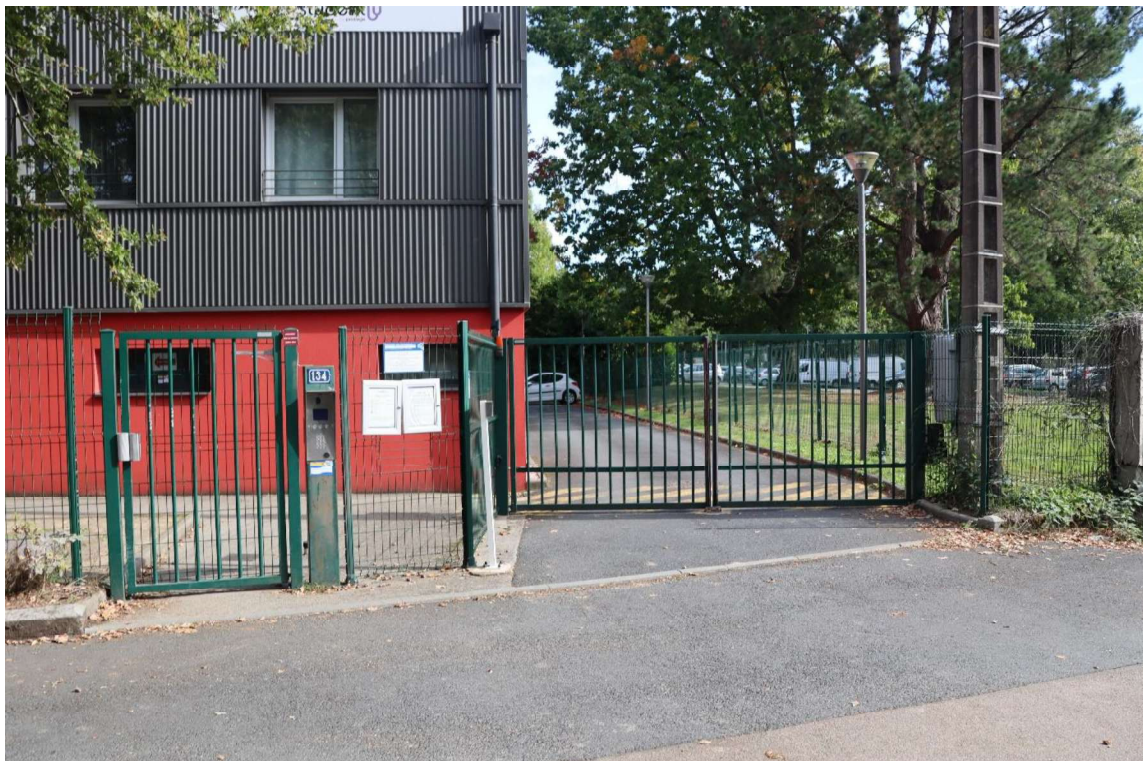
Sont mis à disposition des locataires :

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

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 à NANTES et il s'agit du Cabinet HEMON-CAMUS.

La résidence est située à proximité de l'ICAM et d'un arrêt de bus.









Le présent procès-verbal de description concerne, à ladite adresse, le lot numéro 149 soit un appartement au deuxième étage et dernier étage du bâtiment C, portant le numéro 213 et comprenant un hall d'entrée, un séjour-chambre avec une kitchenette, une salle d'eau avec WC ainsi qu'un rangement.

Le logement est actuellement sous-loué par la résidence à [REDACTED] en sa qualité de locataire par le biais d'un contrat de location meublé en date du 15/01/2025.

**LOT NUMERO 149, BÂTIMENT C : APPARTEMENT AU 2<sup>ème</sup> ETAGE**



Porte d'entrée :

On y accède via une porte, en bois.

Sonnette musicale.

ENTREE (3,24 m2) :

**Sol** : il est recouvert de linoléum.

**Plinthes** : en bois, peintes.

**Murs/cloisons** : crépi gratté

**Plafond** : peint.

Un point lumineux.

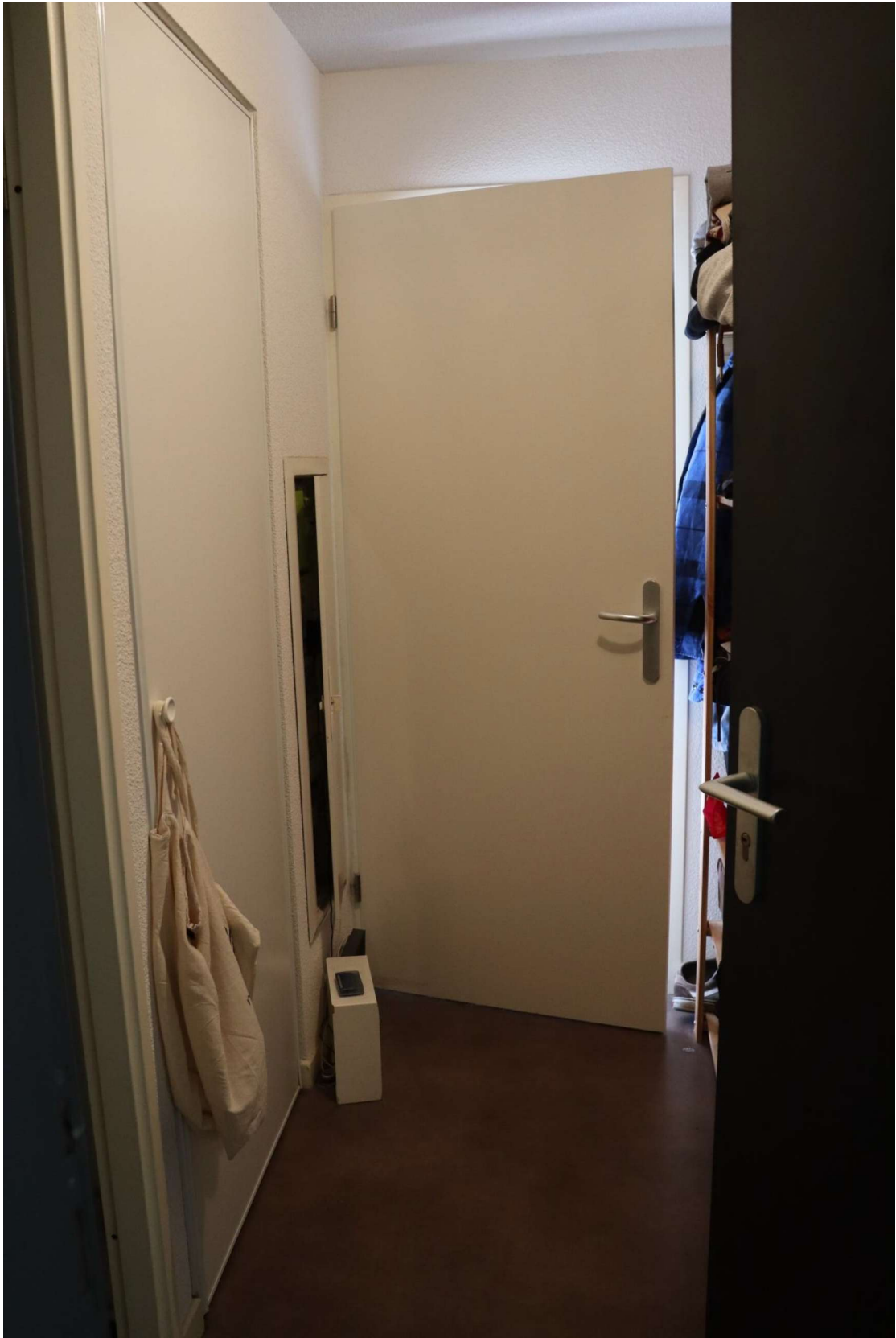
Un interphone.

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

Un thermostat.

Un placard intégré équipé d'un vantail. En intérieur, le sol est de même nature que dans le séjour, tout comme les plinthes. Les parois et le plafond sont peints. L'intérieur est aménagé via des étagères et une barre de suspension (0,46 m2).

Bouche d'extraction type VMC.



## SALLE D'EAU AVEC WC (4,51 m2) :

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

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

**Murs/cloisons** : crépi gratté

**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 qu'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
- Un porte-serviette métallique
- Un placard intégré avec ballon d'eau chaude de marque ATLANTIC et avec étagères de rangement (0,42 m2)
- Bouche d'extraction type VMC







SEJOUR/CHAMBRE/KITCHENETTE (11,05 m2) :

La pièce fait office de séjour, chambre avec coin cuisine.

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

**Sol** : il est recouvert de linoléum.

**Plinthes** : en bois, peintes.

**Murs/cloisons** : crépi gratté

**Plafond** : peint.

Un point lumineux.

Un radiateur électrique.

Une ouverture équipée d'un ouvrant avec double vitrage. L'armature est en PVC. L'ouverture est fonctionnelle et surmontée d'un coffre de volet roulant avec bouche d'aération. Un volet roulant manuel.

### *KITCHENETTE :*

#### Equipements :

- Un évier en inox, un bac, équipé d'un robinet mitigeur – fonctionnel ;
- Une plaque de cuisson, type induction, composée de deux emplacements, de marque HUDSON ;
- Une crédence faïencée ;
- Un plan de travail ;
- 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 : la structure est également en bois mélaminé ;
- Un peu plus à gauche, un espace de rangement ouvert et un placard avec porte ;
- Un micro-ondes ;
- Un spot lumineux ;
- Une table à manger ;
- Deux chaises ;



*COIN SEJOUR/CHAMBRE :*

Equipements :

- Un bureau avec étagères ;
- Une banquette-lit BZ ;
- Une chaise de bureau sur roulettes ;
- Un chevet.





### REMARQUES COMPLEMENTAIRES :

L'appartement est orienté plein sud.

Surface Loi Carrez : 19,68 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.

Pièces jointes :

- Diagnostics immobiliers dressés par ABC IMMODIAG en date du 02 octobre 2025.
- bail commercial entre la SAS PRIVILEGE HOTELS ET RESORTS et le propriétaire en date du 22.06.2011
- contrat de location de logement meublé en date du 15.01.2025

Maître Emilie BREMOND

Commissaire de Justice associée

