



# PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF

9006 avenue du Général Margueritte à EPERNAY 51200

CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE  
DEVELOPPEMENT (CIFD)

Le 5 MAI 2022

**Me Marie-Pia Durand**

HUISSIER DE JUSTICE

Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office d'Huissier de Justice

7 Quai Barbat, 51000 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE Tél. 03 26 65 17 26 [huissierdejustice@mariepiadurand.fr](mailto:huissierdejustice@mariepiadurand.fr)



## PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX

ET LE JEUDI CINQ MAI DE 09H30 A 11H30

### A la requête de

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), venant aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA), elle-même venant aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN, Société Anonyme au capital de 124 821 566,00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n°379 502 644, dont le siège social est 26/28, rue de Madrid, 75008 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité de droit audit siège,

Et pour avocat plaidant, Maître Matthieu ROQUEL, Avocat au Barreau de LYON (Toque 786), membre de la SCP Inter barreaux DESILETS-ROBBE-ROQUEL, y demeurant 170 boulevard Stalingrad, 69006 LYON, au cabinet duquel domicile est élu.

Et, Ayant pour Avocat constitué, Maître Michel AUGUET, avocat au barreau de CHALONS EN CHAMPAGNE, membre de la SELAS ACG & ASSOCIES - SOCIETE D'AVOCATS, y demeurant 5, rue de l'Arquebuse - 51000 CHALONS EN CHAMPAGNE, au cabinet duquel domicile est élu.



**AGISSANT EN VERTU :**

De la copie exécutoire à ordre d'un acte authentique reçu le 1er juillet 2008, par Maître Philippe BEAUDONNET, notaire à VICHY - 24bis, rue Lucas, contenant prêt immobilier :

PRÊT IN FINE CAPE E6, consenti par la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN, enregistré en ses livres sous le n° 300004000165291, à Monsieur Ian SAVAGE, de la somme en principal de 134 334,00 €, outre frais, et garanti par une inscription de Privilège de Prêteur de Deniers et d'Hypothèque Conventionnelle, publiée à la Conservation des Hypothèques d'EPERNAY, le 08 août 2008, Volume 2008 V n°1000.

D'un précédent commandement de payer valant saisie immobilière demeuré infructueux délivré par acte de mon ministère par remise à l'autorité étrangère au ROYAUME UNI en date du 13/04/2022

De l'article L322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

A l'effet de dresser le Procès-Verbal descriptif des biens immobiliers ci-après désignés :

**Commune de EPERNAY (51200)**

Dans un ensemble immobilier à usage de tourisme, soumis au régime de la copropriété dénommé « Résidence Hôtelière du Palais des Congrès », figurant anciennement au cadastre de la manière suivante : Section BD N°204 - Lieudit 9006 avenue du général Margueritte ayant une surface de 00ha 37a 88ca.



D'un lot numéro quatre-vingt-huit (n°88) comprenant un appartement sis au 1er étage de type T2, composé d'une entrée, cuisine, séjour, chambre, salle de bains et WC séparés. Et les cent quarante-neuf / dix millièmes (149 / 10 000èmes) des parties communes générales. Et les cent cinquante-quatre / dix millièmes (154 / 10 000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastrale délivré par la Direction Générale des Finances Publiques - Centre des Impôts Foncier de la MARNE le 11 janvier 2022.

Les biens appartiennent à

942 026 ; suivant acte reçu le 1er juillet 2008, par Maître Philippe BEAUDONNET, notaire à VICHY, et dont une copie a été publiée le 08 août 2008 à la Conservation des Hypothèques d'EPERNAY, sous les références 2008 P n° 3587.

Je, Maître Marie-Pia DURAND, Huissier de Justice, 7 Quai Barbat à CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE (51000),

Me suis rendue à EPERNAY (51200), 9006 avenue du Général Margueritte

Actuellement nouvelle dénomination 2 rue Francois Bonal, sur la parcelle cadastrée BD 204, laquelle est matérialisée par un trait bleu sur l'extrait GEOPORTAIL ci-dessous.

En présence de :

- la société Diagamter requise à l'effet de procéder à tous les diagnostics nécessaires et obligatoires







Les propriétaires ont signé un bail commercial.

La reprise de gestion est intervenue en mai 2014, le bail est à échéance en juin 2023.

Les charges à la charge du copropriétaire sont : impôts fonciers et les charges gros travaux, assurance du bâtiment, et honoraires gestion de la copropriété

L'exploitant règle les charges courantes de petit entretien .et de frais de fonctionnement à VACANCEOLE.

Le loyer servi est de 600 € par trimestre

Qu'il s'agit ERP : catégorie 5, avec des normes spécifiques

Que le Contrôle Veritas pompier se fait tous les 5 ans.

Que l'immeuble a été entièrement réhabilité en 2009

En annexe de ce présent Procès-Verbal de constat :

- Un extrait de plan cadastral sur 1 page
- Un relevé de propriété sur 1 page
  
- Les diagnostics réalisés par la SARL DIAGAMTER en annexe USB séparée

## EXTÉRIEUR

### JE CONSTATE :

Une résidence « Apart Hôtel »

Façade : rénover, et extérieurs

Toiture : tuiles plates, ardoise, ancienne

Crépi, briques, pierres meulières en soubassement

Des parkings, un espace terrasse devant un accès à l'arrière escalier

Digicodes à l'entrée rez-de-chaussée des 2 accès

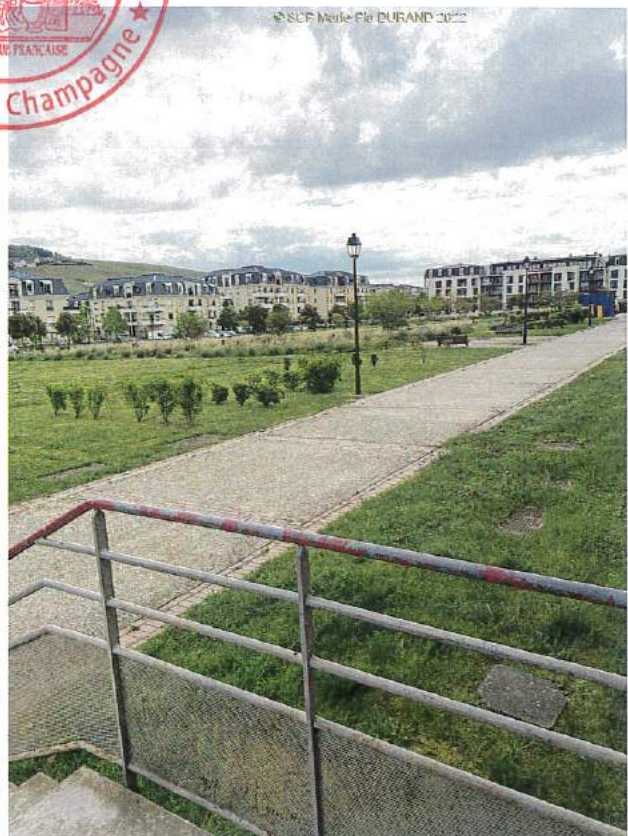
Un espace restauration petit déjeuner intérieur extérieur, espace service accueil  
conciergerie























## Appartement

A103 au 1<sup>er</sup> étage

### JE CONSTATE :

On y accède au 1<sup>er</sup> étage par un ascenseur dans les communs



Entrée dans l'appartement par une carte magnétique

Sol : moquette bordeaux, bon état

Plinthes : bois

Murs : revêtement peint blanc, crépi

Un éclairage artificiel par une applique

Derrière la porte d'entrée : un tableau disjoncteur électrique, le compteur général électrique est affecté à la résidence qui redistribue l'électricité dans chaque appartement



Une patère

Un interphone qui ouvre l'entrée « théoriquement mais qui ne fonctionne pas » me dit-on.





## SALLE DE BAINS

### JE CONSTATE :

On y accède par une porte en bois post formée blanche état d'usage

Sol : linoleum, des rayures, des stries

Une baignoire avec une vitre de protection

Murs : de la faïence, pour le reste peint crépi blanc

Un meuble lavabo sanicryl, meuble bas mélaminé, un miroir

Deux distributeurs de savon muraux

Une patère porte serviette

Un éclairage par un bloc lumineux et un néon



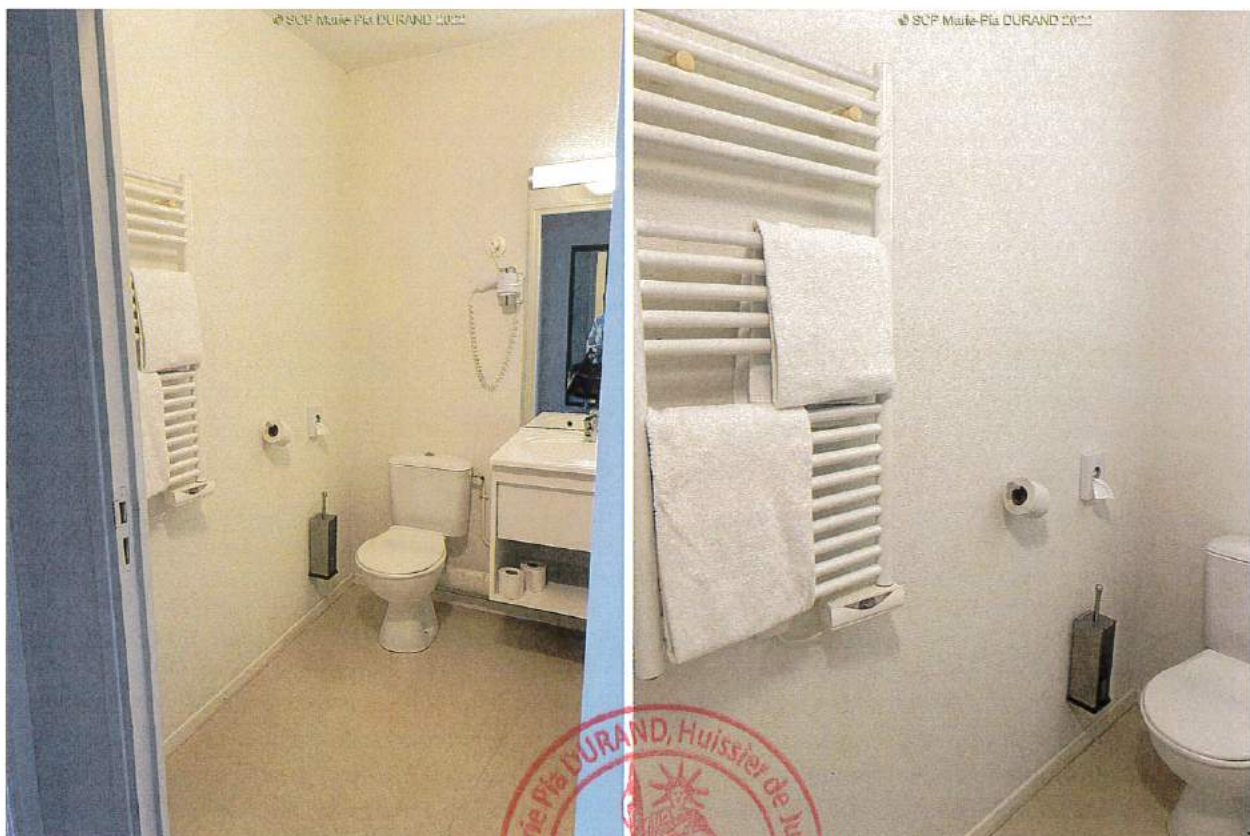
Un radiateur sèche-serviette

Un séchoir cheveux fixé au mur

Une balayette

Un WC

Une VMC





## CHAMBRE

### JE CONSTATE :

On y accède par une porte en bois post formée blanche état d'usage

Sol : moquette

Murs : peints en blanc, crépi

Un convecteur électrique

Une fenêtre double vantaux, double vitrage, PVC, petits bois blancs

Une imposte fixe par deux vitres, double vitrage

Une VMC

Un éclairage artificiel par deux points lumineux en applique et tête de lit mur deux appliques

Une prise TV et une télévision murale, aspirateur, cadre, reproduction

Deux lits, literie, desserte d'appoint, chevet, le gestionnaire met à disposition le linge







Un placard intégré, portes coulissantes mélaminé imitation bois





## PIÈCE DE VIE - cuisine ouverte

### JE CONSTATE :

On y accède par une porte en bois post formée blanche état d'usage

Sol : moquette

Murs : crépi blanc, bon état, des « rayures » à hauteur dossier chaises, des reprises de peinture derrière la porte

Plafond : crépi blanc, bon état

Un éclairage artificiel par deux appliques

Équipements : banquette, table basse, étagère bois mélaminé, table, chaises, ventilateur, cadre, reproduction

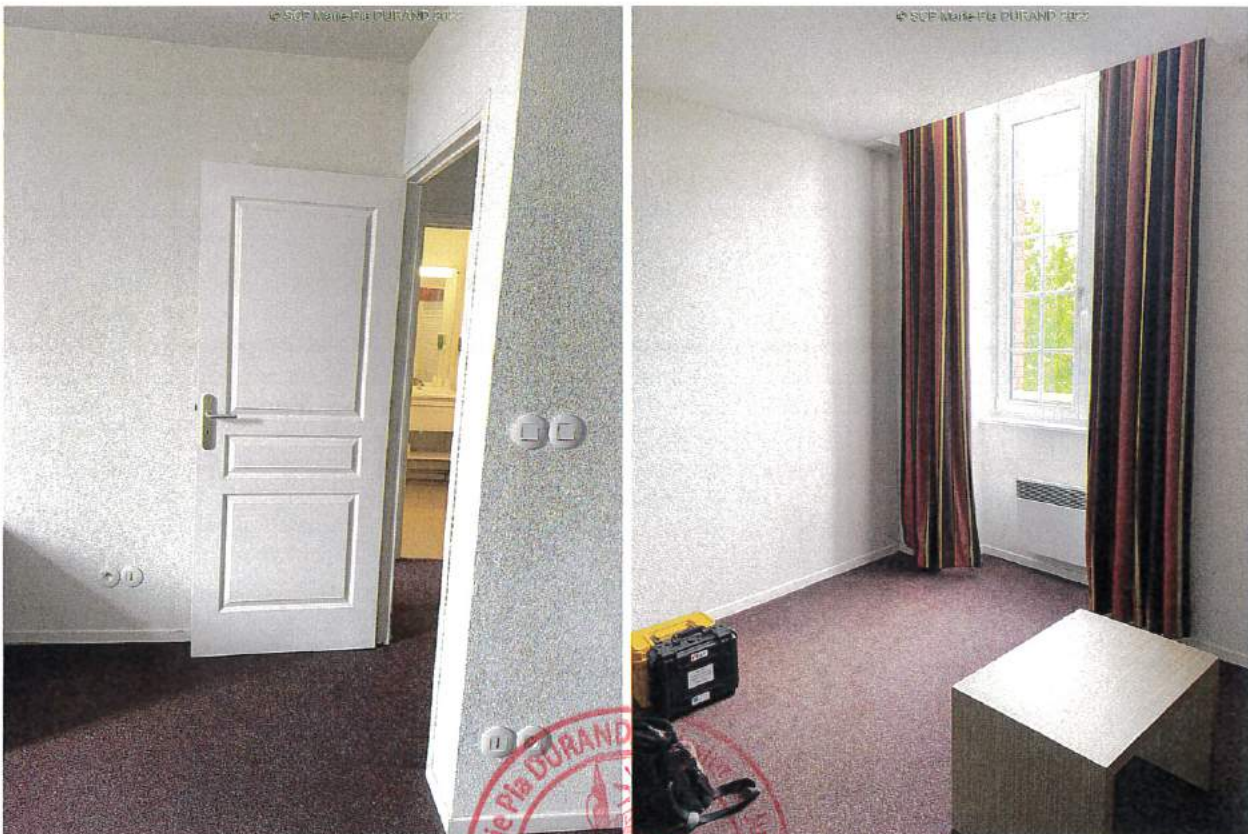




Un éclairage naturel par une fenêtre double vantaux, double vitrage, PVC avec une imposte fixe deux vitres, double vitrage, bloc PVC

Un convecteur électrique

Une prise téléphone



### Coin cuisine équipée

#### JE CONSTATE :

Une prise téléphone

Un éclairage par un néon qui fonctionne

Un évier en inox avec deux plaques électriques

Mur : de la faïence

Équipements : réfrigérateur, plaque électrique, microonde, vaisselle usuelle

Un meuble mélaminé, étagères

Une grille d'évacuation

Un meuble cuisine intégrée état d'usage





**DIRECTION GENERALE  
DES FINANCES PUBLIQUES**  
-----  
**EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL**

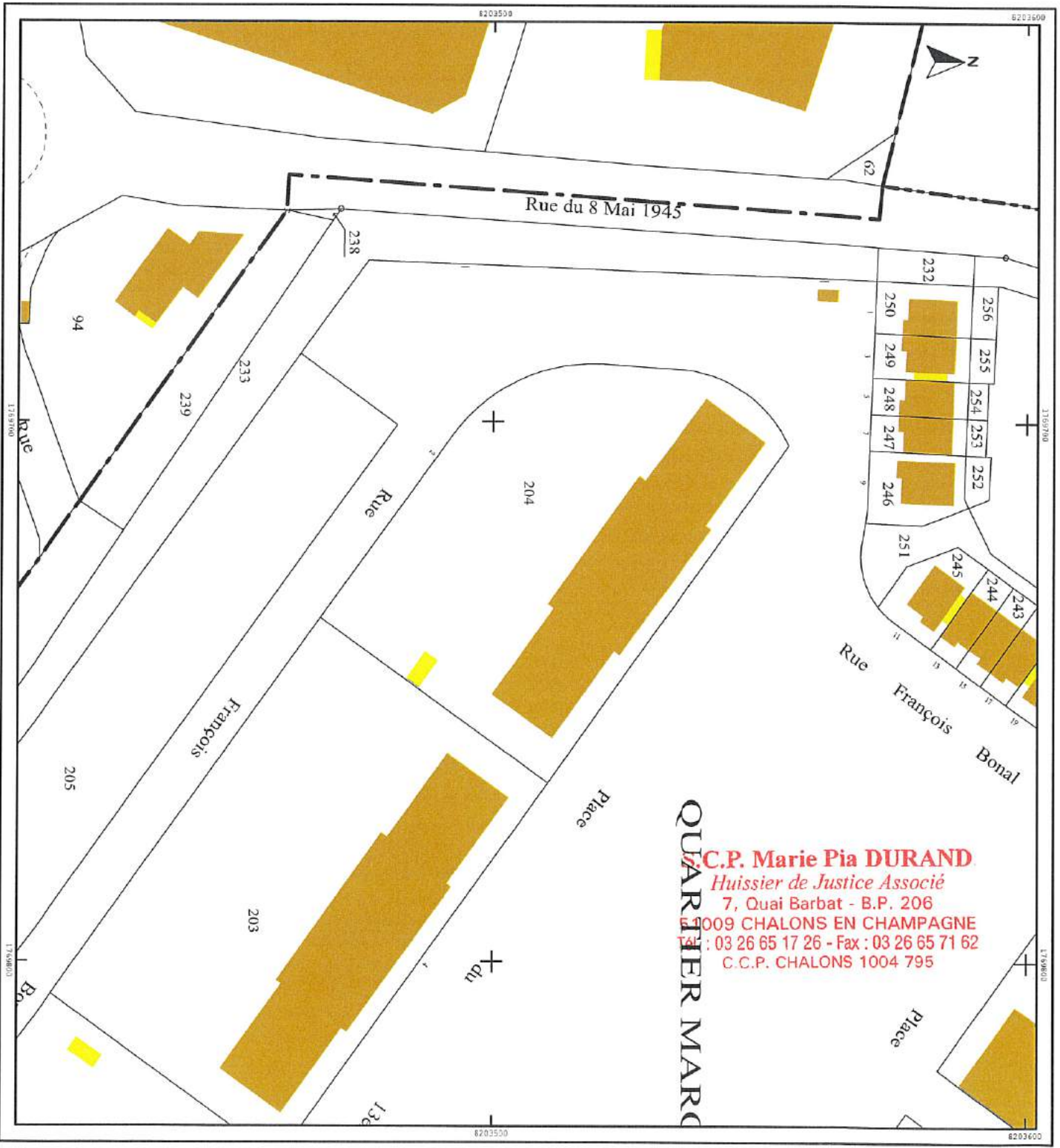
Service du Cadastre

Departement :  
**MARNE**  
Commune :  
**EPERNAY**

Section :  
Feuille(s) :  
Echelle d'origine : 1/1000  
Date de l'édiction : 11/05/2022

Numéro d'ordre du registre de constatation  
des droits :  
Cachet du service d'origine :  
  
**SDIF MARNE**  
Cité administrative Tirlet  
  
51036 Chalons en Champagne  
Telephone : 03-26-68-60-36  
  
sdif.chalons-en-champagne@dgi.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral  
à la date : .....  
  
A .....  
le .....  
L'.....



**QUARTIER MARC**  
**C.P. Marie Pia DURAND**  
*Huissier de Justice Associé*  
7, Quai Barbat - B.P. 206  
61009 CHALONS EN CHAMPAGNE  
Tél : 03 26 65 17 26 - Fax : 03 26 65 71 62  
C.C.P. CHALONS 1004 795

ANNEE DE MAJ 2021	DEP DIR 51 0	COM 230 EPERNAVY	TRES 003	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL *00553
Préambule				PROPRIETAIRES	
				LES COPROPRIETAIRES	

DESIGNATION DES PROPRIETES										IDENTIFICATION DU LOCAL										EVALUATION DU LOCAL									
AN	SEC	N°	C	N°	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	PORTE	S	M	AF	NAT	CAT	RC COM	COLL	NAT	AN	AN	AN	FRACTION	%	TX	COEF	RC			
PLAN	PART	VOIRIE									TAR	LEV	VAL	LOC	IMPOSABLE	EXO	EXO	RET	DEB	RC	EXO	EXO	OM	OM	TEOM				
					R EXO										R EXO														
					COM										DEP														
					R IMP										R IMP														
					0 EUR										0 EUR														
					0 EUR										0 EUR														

DESIGNATION DES PROPRIETES										IDENTIFICATION DU LOCAL										EVALUATION									
AN	SECTION	N°	N°	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°	PARC	PP/DP	TAR	S	GR/SS	CL	NAT	CONTENANCE	REVENU	COLL	NAT	AN	AN	AN	FRACTION	%	TC	LIVRE					
PLAN	VOIRIE					PRIM				GR	GR	CULT	HA A CA	CADASTRAL	EXO	EXO	RET	DEB	RC	EXO	EXO	OM	OM	FONCIER					
08		204		2 RUE FRANCOIS BONAL	0884	0014		1230A		S				3788	0														
				R EXO									R EXO																
				COM									DEP																
				R IMP									R IMP																
				0 EUR									0 EUR																
				0 EUR									0 EUR																
				HA A CA									R EXO																
				REV IMPOSABLE									R IMP																
				0 EUR									0 EUR																
				COM									MAJ TC																
				R IMP									0 EUR																
				0 EUR									0 EUR																
				CONT									MAJ TC																
				3788									0 EUR																

**S.C.P. Marie Pia DURAND**  
*Huissier de Justice Associé*  
 7, Quai Barbat - B.P. 206  
 51009 CHALONS EN CHAMPAGNE  
 Tél. : 03 26 65 17 26 - Fax : 03 26 65 71 62  
 C.C.P. CHALONS 1004 795





De tout ce que dessus j'en ai dressé Procès-Verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit.

Le présent Procès-Verbal descriptif est rédigé sur 22 pages et 2 pages annexées. Il est délivré une première expédition sur papier à timbre sec avec Marianne et 1 clé USB.

En annexe séparée, les diagnostics sur 54 pages.

ARTICLE A444-28	219.16 €
ARTICLE A444-18	148.80 €
SCT	7.67 €
	=====
HORS TVA TOTAL	375.63 €
TVA	75.13 €
	=====
<b>DÉBOURS</b>	
Diagnostics	315.00 €
Clé USB	30.00 €
	=====
TOTAL GÉNÉRAL	795.76 €

