

S.C.P. X. AURIN– R. CORDIER-CADRO
Commissaires de Justice associés
21, rue de la Ville de Mirmont
33000 BORDEAUX
Tél : 05-56-81-43-75
Fax : 05-56-48-68-28

**PROCES-VERBAL
DESCRIPTIF**

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX
ET LE VINGT-HUIT JUILLET**

A LA REQUETE DE

Maître Laurent MAYON, gérant de la SELARL MAYON, demeurant à BORDEAUX, 54 cours Georges Clémenceau, agissant en qualité de liquidateur de la SAS LES BAINS DU MEDOC, dont le siège est 2-3 impasse de Landegrand - Zone Artisanale – 33290 PAREMPUYRE.

Suite à une ordonnance du Tribunal de Commerce de Bordeaux en date du 11 mai 2022 autorisant la vente aux enchères publiques d'un immeuble dans un ensemble immobilier industriel en copropriété récemment réalisé pour abriter un centre de balnéothérapie comprenant un bâtiment élevé sur sous-sol partiel, rez-de-chaussée et 1^{er} étage, au-dessus terrain attenant en nature d'allée de circulation et aire de stationnement ; l'ensemble cadastré sous la section AB n°1276 pour 14 a et 44 ca et AB n°1277 pour 14 a et 21 ca ; le lot n°1 consistant en un ensemble à usage professionnel situé au sous-sol et au rez-de-chaussée avec la jouissance privative d'un bassin extérieur, le lot n°2 consistant en un local rez-de-chaussée avec jardin à jouissance privative, le lot n°3 consistant en un local au rez-de-chaussée, le lot n°6 consistant en un local situé au 1^{er} étage et le lot n°12 consistant en un local situé au 1^{er} étage, elle me mandate aux fins de bien vouloir réaliser le procès-verbal descriptif du bien qui sera vendu aux enchères publiques.

A quoi déferant

Je, Maître Raphaëlle CORDIER-CADRO, membre de la SCP Xavier AURIN, Raphaëlle CORDIER-CADRO, Commissaires de Justice associés à la résidence de Bordeaux, y demeurant 21 rue de la Ville de Mirmont.

Certifie m'être spécialement transportée ce jour à 9 heures, à l'adresse indiquée.

Là étant, en la compagnie de Monsieur DHERSIN Alain, représentant la société LES BAINS DU MEDOC et de Monsieur VERDIER Jean-Pascal, diagnostiqueur, j'ai procédé aux descriptions suivantes :

L'immeuble objet de la vente est composé de plusieurs lots désignés comme étant les lots n°1, 2, 3 et les lots n°6 et 12 au niveau du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

LOTS n°1, 2 et 3 situés au sous-sol et au rez-de-chaussée du bâtiment :

CONSTATATIONS INTERIEURES :

On accède aux locaux par l'intermédiaire d'une porte d'entrée châssis aluminium avec partie vitrée.

Partie accueil :

Au sol, nous avons un revêtement plastifié.

Au niveau des murs, il y a de la peinture ainsi que par certains endroits un habillage vitres.

En plafond, nous avons un système de faux-plafond par dalles sur cadre avec un éclairage néon.

Au niveau du point accueil, il y a la présence d'un comptoir en aggloméré mélaminé.

Derrière le comptoir de l'accueil, nous avons un ensemble de meubles bas en stratifié.

Il y a également un ensemble de placards avec portes coulissantes.

Au niveau de l'accueil, nous avons également la présence d'une baie de brassage.

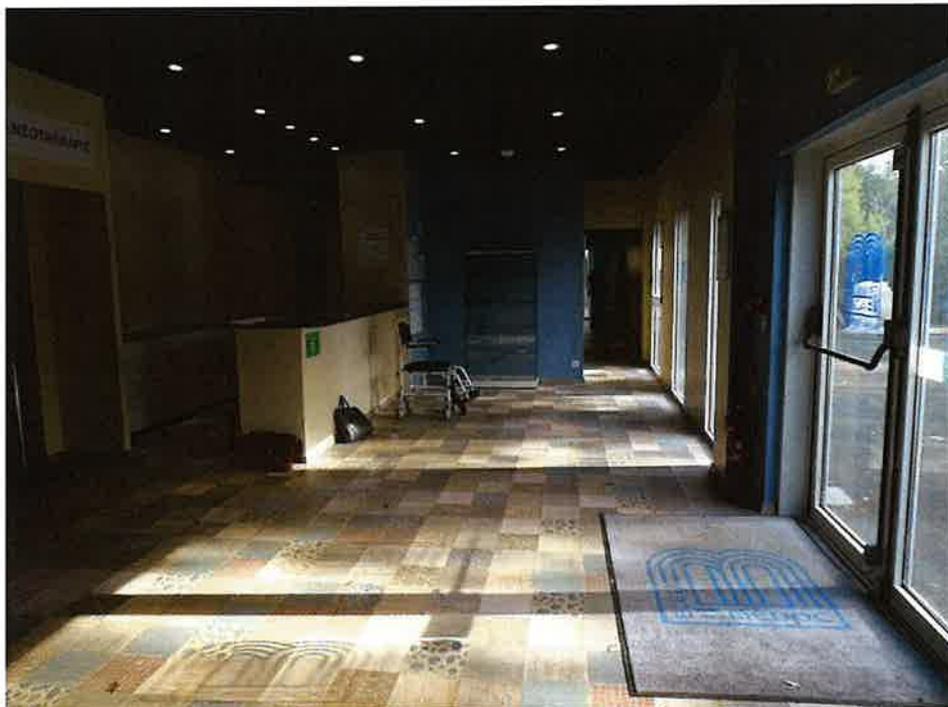
Un ensemble de parties vitrées fixes.

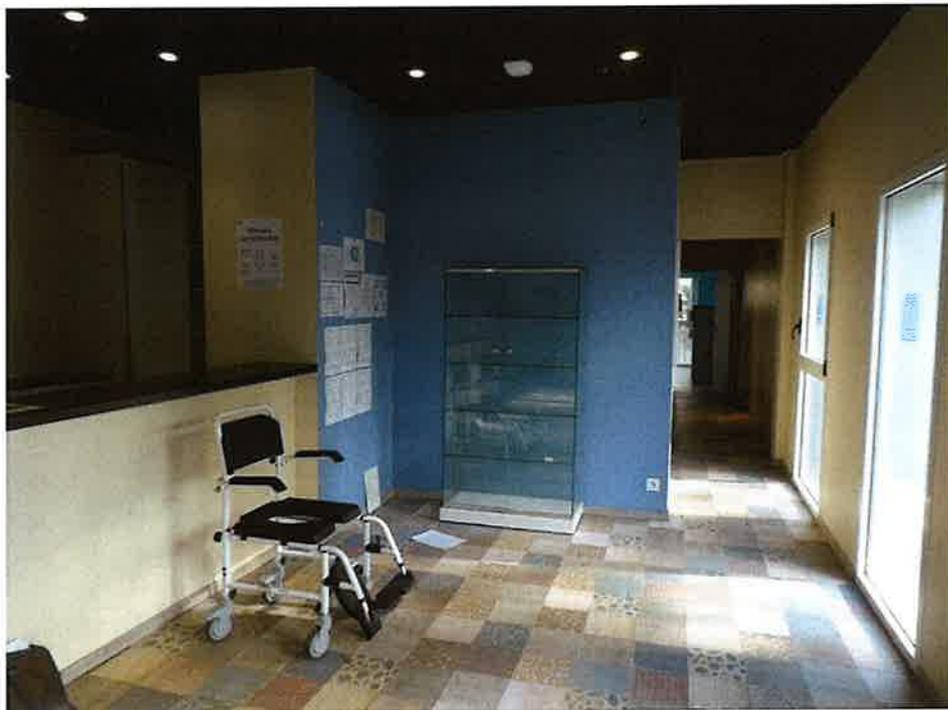
Il y a également une fenêtre.

Présence d'un tableau électrique dans cette pièce.

Un système de chauffage : climatisation réversible.

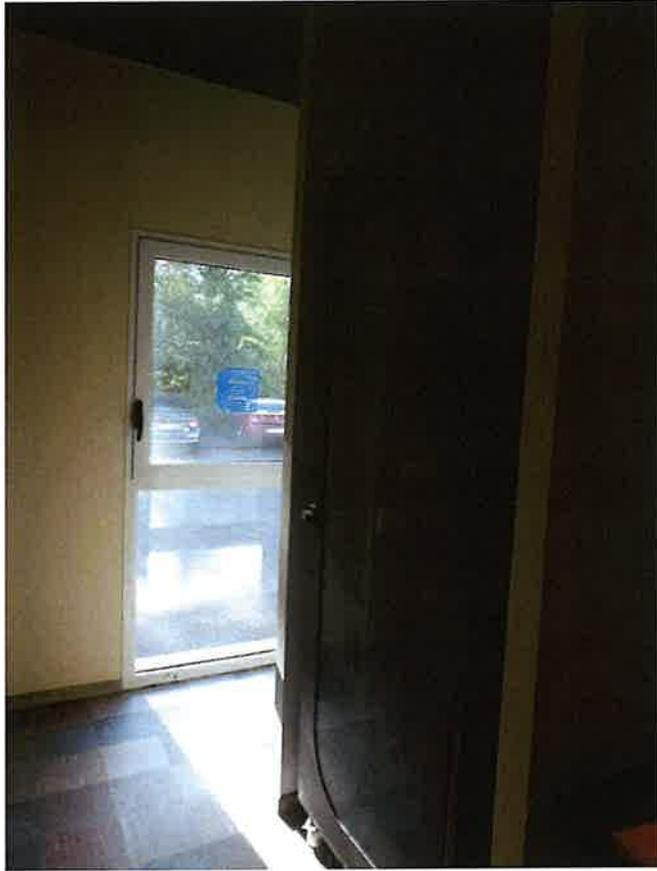
Dans cette pièce, nous avons une porte sur la gauche en bois peint qui permet l'accès aux parties communes.







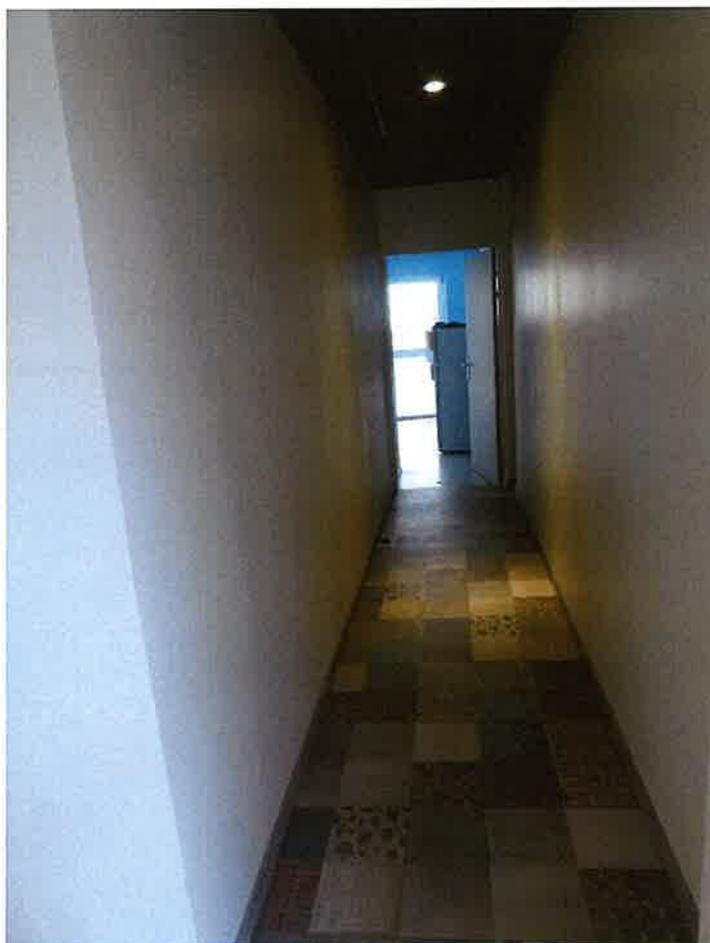




Il y a ensuite un dégagement avec un sol type linoléum.

Les murs sont peints.

Au plafond, système de dalles sur cadre.



On accède à un local dit « *local personnel* » fermé par l'intermédiaire d'une porte bois peinte.

Au sol, une dalle béton.

Les murs sont peints.

Plafond : plâtre peint avec un système d'éclairage par spots lumineux.

Dans cette pièce, nous avons une porte vitrée donnant sur un espace privatif extérieur sur le côté du bâtiment (désigné comme jardin privatif dans la description du lot 2) , non aménagé pour le moment.

Nous avons une petite cuisine aménagée dans un ensemble de meubles bas avec un évier double et sa paillasse, mitigeur eau chaude – eau froide.









Il y a depuis ce local du personnel une pièce douche.

Sol : béton.

Murs peints plus une partie faïence.

Plafond peint. Il y a un bac de douche et un point d'eau avec un mitigeur.





WC :

Sol : béton.

Les murs sont peints.

Il y a une partie de cloisons métalliques.

Plafond peint.

Equipements :

Un WC avec lunette double abattant.





Depuis ce local personnel, il y a également deux autres pièces

Les sols sont de même nature.

Murs : cloisons, plâtre peint et parties métalliques.

Plafond peint.









L'accès au vestiaire peut s'effectuer directement dans l'axe de l'accueil avec un portique pour badger présent.



Il y a également une porte d'accès sur le côté.

Partie vestiaires :

Sol : revêtement PVC.

Dalles de faux-plafond sur cadre.

Nous avons un ensemble de cabines de vestiaires (au nombre de quatorze selon Monsieur DHERSIN)





Derrière les vestiaires, il y a un ensemble de casiers au nombre de deux cent vingt selon Mon DHERSIN .





Espace sanitaires femmes :

Le sol est carrelé.

Les murs sont faïencés.

Plafond en dalles de faux-plafond.

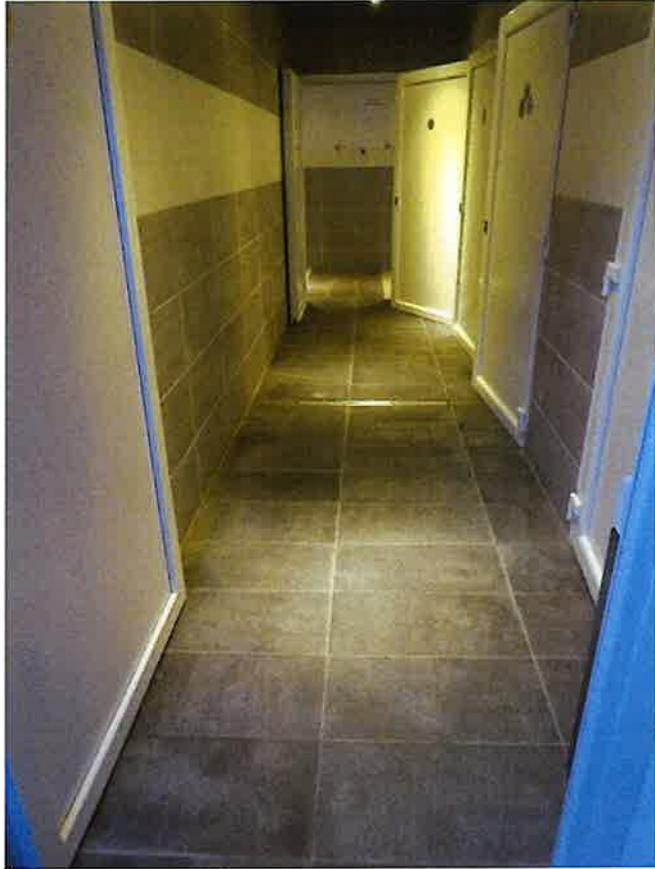
Nous avons un WC avec lunette double abattant.

Dans le prolongement, nous avons un WC / douche pour personne à mobilité réduite puis deux cabines de douche.

Il y a dans le sas un point d'eau avec un mitigeur eau chaude – eau froide.

Le sas est fermé par deux portes.











Sanitaires hommes :

La configuration est identique à celle des vestiaires femmes.

Nous avons un sas carrelé.

De la faïence aux murs.

Plafond : dalles de faux-plafond.

Eclairage par spots lumineux.

Un point d'eau également et le même nombre de cabines de douche et WC que pour l'espace sanitaires femmes.









Ensuite, le cheminement permet d'accéder au bassin en traversant un espace douche commune et pédiluve.

Le sol est carrelé.

Les murs sont revêtus de faïence.

Plafond : toujours des dalles de faux-plafond.

Dans cet espace, nous avons un ensemble d'équipements de douche au nombre de six.





Je poursuis les descriptions avec l'espace balnéothérapie.

LOCAL INFIRMERIE

Il y a un local infirmerie avec une porte séparative.

Au sol, un revêtement carrelé.

Au niveau des murs, nous avons du plâtre peint et une partie métallique.

Plafond : dalles de faux-plafond.

Au niveau des équipements :

Un ensemble de meubles bas.

Dans cette pièce, nous avons également une porte métallique qui donne accès au bassin extérieur.

Il y a un lit médicalisé.







Il m'est précisé par Monsieur DHERSIN qu'il y a des malfaçons au niveau de l'étanchéité de tous les bassins notamment avec une problématique de réalisation non conforme des joints, générant une surconsommation d'eau et d'électricité très importante. Monsieur DHERSIN me déclare que l'étanchéité défectueuse a été effectuée par la société MHD SOL dont la garantie décennale pourrait être actionnée à ce titre.

Un budget prévisionnel selon Monsieur DHERSIN de 100 000 € pour la remise en état étanchéité du lot bassins.

Premier bassin : bassin espace détente :

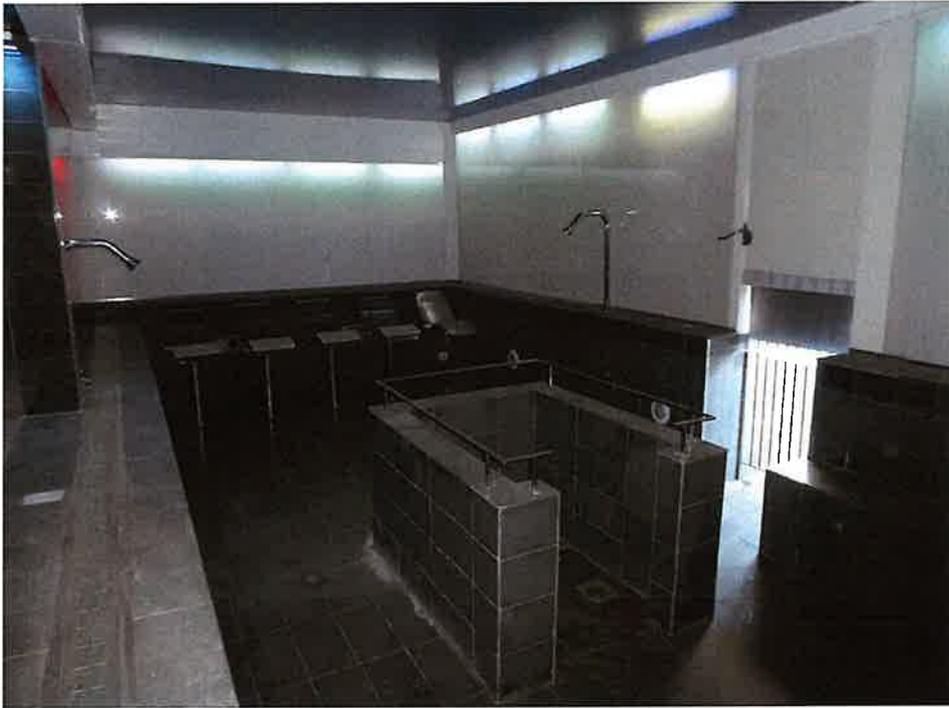
Il est pourvu d'un ensemble de jets massants et de sièges de massage. L'ensemble du bassin est en granit.

Nous avons un plafond tendu PVC.

Depuis ce premier bassin espace détente, on accède à un bassin privatif situé à l'extérieur.

Les bassins ont une profondeur maximum d'1m35 selon les informations de Monsieur DHERSIN.









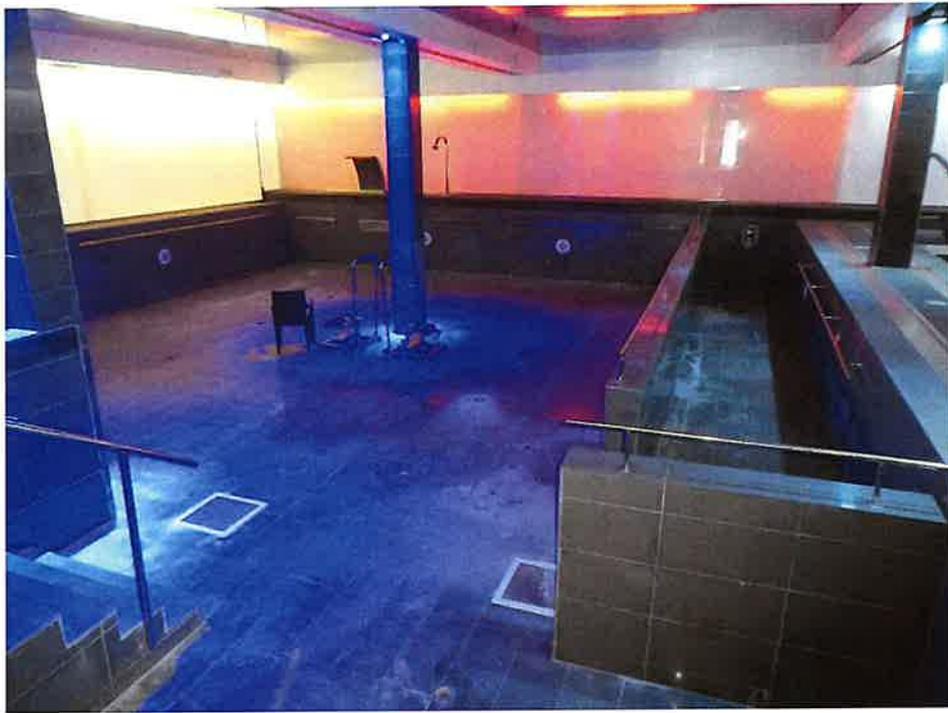
Deuxième bassin : le bassin dit « sportif » :

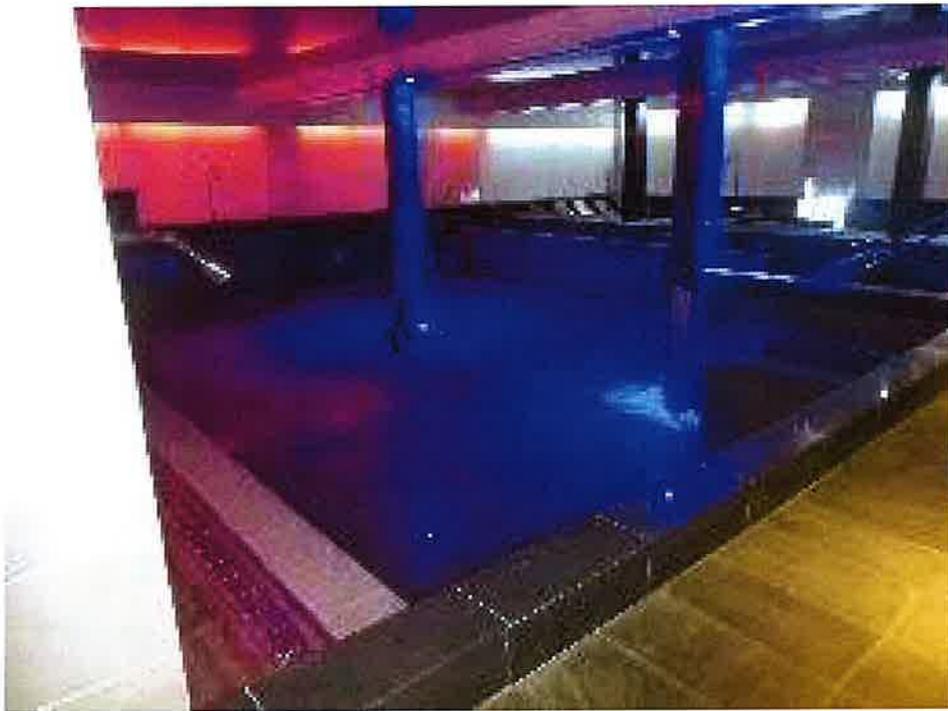
Ce bassin est également équipé d'un ensemble de jets et nage à contre-courant.

L'ensemble est en nature de granit.

Au plafond, un PVC tendu.









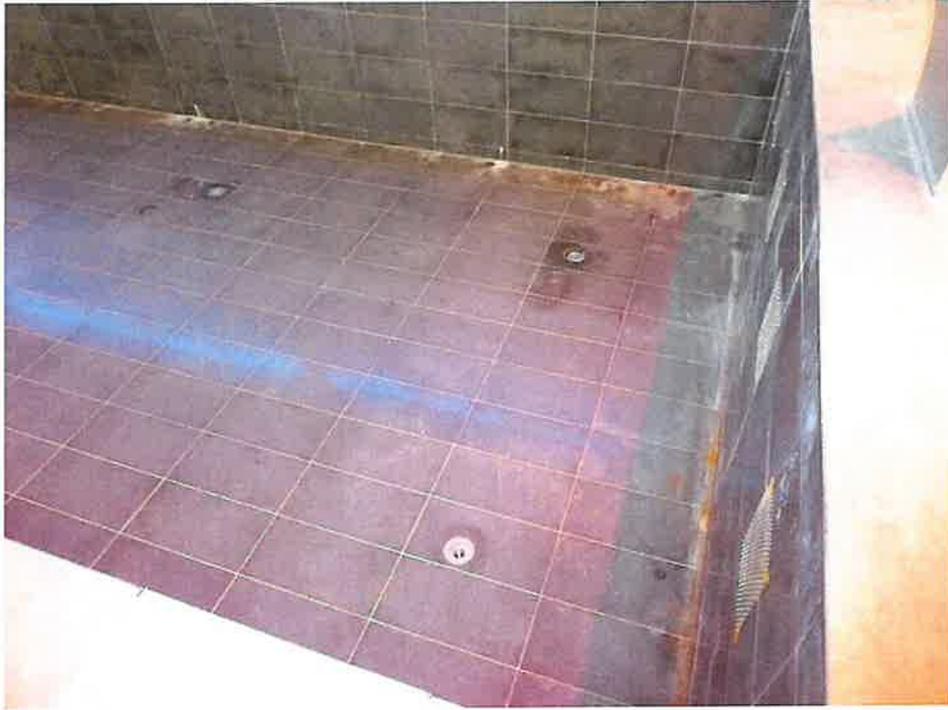
Je réalise une vue de l'espace situé devant ces deux bassins.



Bassin d'aquagym :

Les structures sont identiques et la profondeur identique à celles des deux bassins précédemment décrits. Le bassin est également doté de jets massants.





Bassin de détente dans un espace clos :

Les installations sont identiques.





Partie spa qui abrite les deux saunas et le hammam :

Dans la première partie du spa, nous avons également un bassin qui était destiné à la zone fraîche à recevoir de l'eau glacée.

Sol : granit.

Murs : faïence et habillage.

Nous avons des dalles de faux-plafond en plafond.



Derrière ce bassin prévu pour accueillir de l'eau glacée, nous avons une cabine de douche sensorielle et sans local technique.





Derrière cette douche sensorielle, nous avons un cheminement prévu pour un parcours eau glacée.

Sol : granit.

Murs faïence.

Revêtement plafond : dalles de faux-plafond.



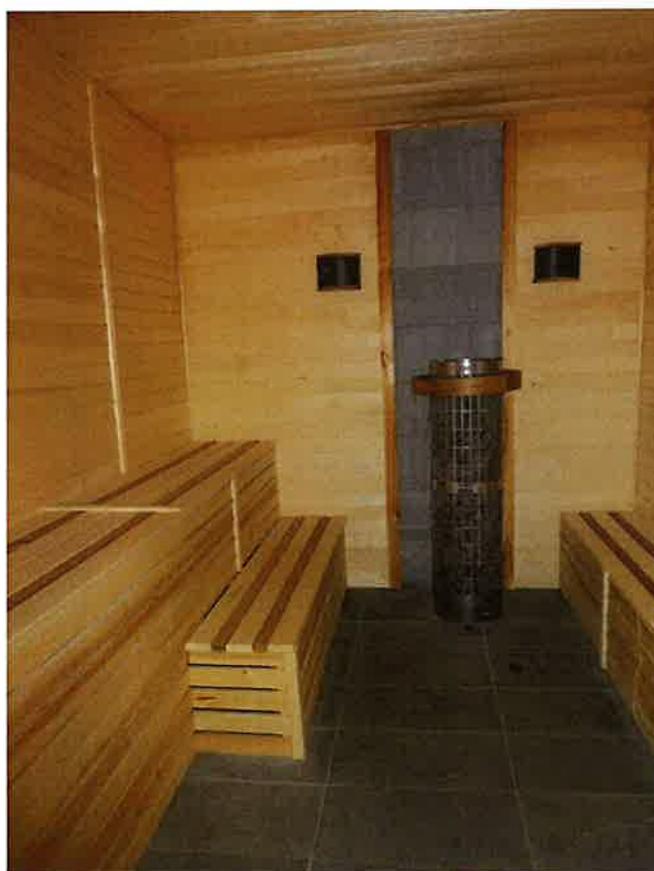




Dans l'espace spa au niveau de l'espace commun, nous avons la présence de trois douches.



Dans cet espace spa, nous avons deux cabines saunas d'une capacité selon Monsieur DHERSIN d'accueil de dix personnes par sauna.







Au niveau des équipements dans l'espace commun du spa, nous avons un distributeur de glace pilée.



La colonne lumineuse cache le chauffe-eau.

Il y a ensuite un ensemble de deux hammams ; le premier hammam dit « *hammam tiède* » structure granit et il y a dans ce hammam un bassin et un plafond PVC tendu.

Il faut signaler une problématique au niveau du plafond qui s'affaisse avec une fuite d'eau à l'étage supérieur.







Deuxième espace hammam dit « *chaud* » avec salle de gommage structure granit, faïence aux murs et plafond PVC tendu.





Après les deux derniers bassins, on accède à une salle de détente.

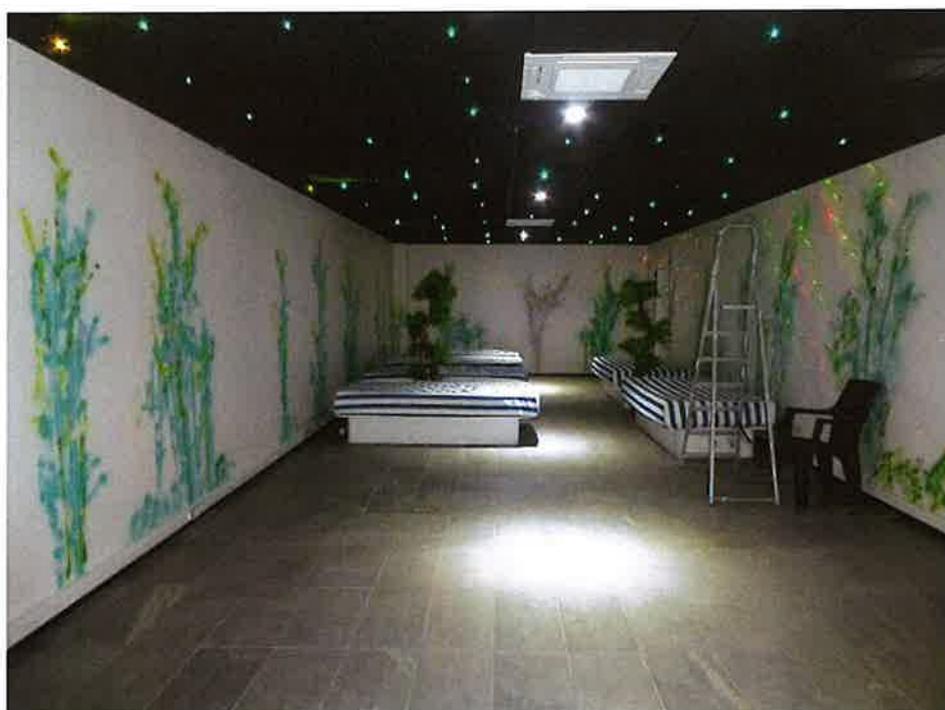
Au sol, du granit.

Au niveau des murs, plâtre peint.

En plafond, des dalles de faux-plafond.

Equipée de six lits de repos.

On accède depuis cet espace détente à un local technique.







Il abrite le système de chauffage et les déshumidificateurs.

Dans cette distribution, nous avons une issue de secours.





Devant les bassins principaux, il y a également un local technique idem avec une armoire électrique générale et des déshumidificateurs et aussi une armoire électrique.





Derrière la partie accueil, à la sortie des bassins, il y a l'espace beauté.

Au sol, un revêtement souple type lino.

Les murs sont peints.

Au plafond, dalles de faux-plafond.

Dans cet espace, nous avons un petit comptoir avec un ensemble de sèche-cheveux positionnés et un ensemble de miroirs.







A gauche de l'accueil quand on est dos à l'entrée, nous avons de nouveau une circulation qui permet l'accès à d'autres pièces.

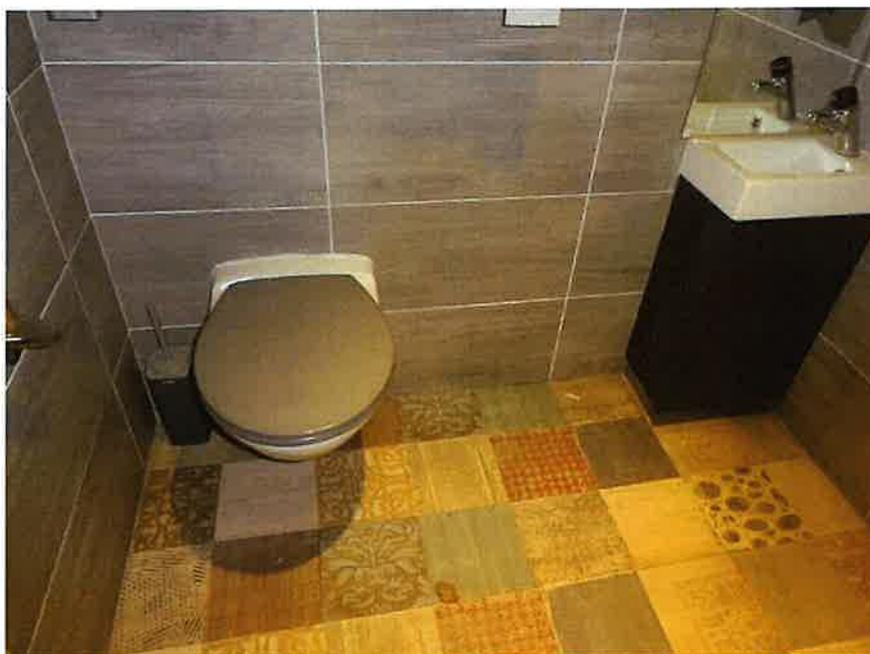
Il y a un WC PMR.

Au sol, le revêtement est souple.

Aux murs, faïence.

Au plafond, dalles de faux-plafond.

Nous avons un WC, une rampe en cloison et un point d'eau surmonté d'un miroir.





Dans le prolongement, la cabine de flottaison avec au sol un revêtement souple.

Les murs sont peints.

Au plafond, dalles de faux-plafond.

Au niveau des équipements :

Cette pièce abrite un caisson de flottaison et une douche.

Le local technique pour le caisson de flottaison est dissimulé derrière un placard dans la même pièce.







Salle hydromassage :

Porte séparative bois.

Sol souple.

Les murs sont peints.

Plafond : dalles de faux-plafond avec système de chauffage et climatisation réversible.





Salle dite « de cryolipolyse » :

Porte séparative bois.

Sol souple.

Les murs sont peints.

Au plafond, dalles de faux-plafond.

Même système de chauffage / climatisation.

La pièce est pourvue d'une table de massage.

Il y a un petit point d'eau émaillé.





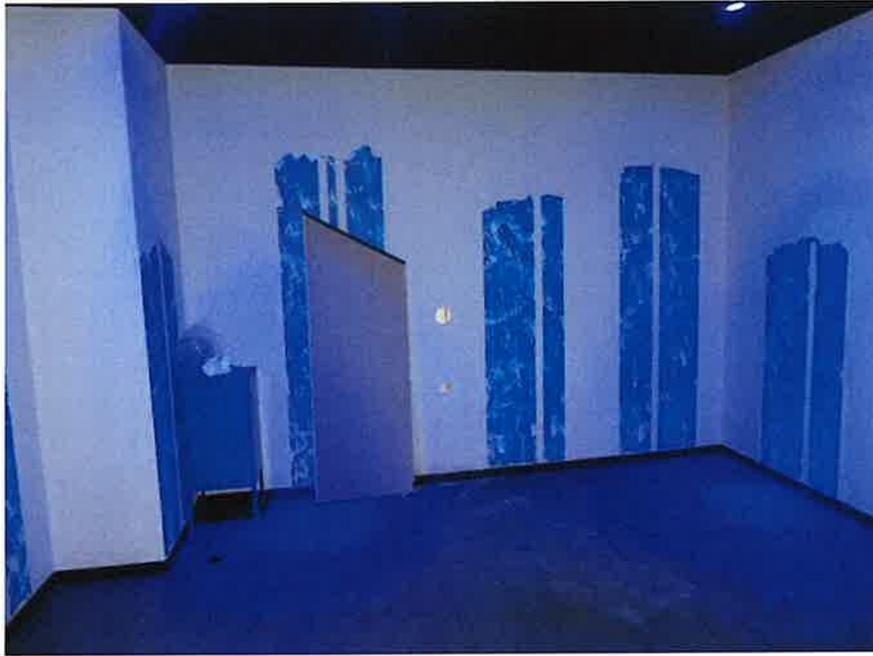
Ensuite, nous avons une autre salle dite « *salle de cryothérapie* » avec une porte séparative bois peinte.

Le sol est souple.

Les murs sont peints.

Plafond : dalles de faux-plafond avec système de climatisation réversible.





Dans le prolongement, il y a le local technique abritant les machineries du hammam.



Devant le local technique, nous avons une issue de secours.



Je poursuis mes descriptions avec le sous-sol.

Un escalier d'accès au sous-sol bois.

Le sous-sol est composé d'un ensemble de trois pièces avec dalle béton et murs béton.

Il abrite l'ensemble du système de chauffage et de filtration des bassins.

Il y a également une arrivée d'ascenseur.















LOTS 6 ET 12 situés au 1^{er} étage

Je poursuis mes descriptions avec les lots n°6 et 12 qui consistent en un local professionnel situé au 1^{er} étage dont l'accès s'effectue par l'intermédiaire des parties communes de l'immeuble avec un escalier mais également desservi par un ascenseur.

Au sol, nous avons un revêtement PVC.

Les murs sont peints.

En plafond, il y a un système de faux-plafond sur cadre. Plusieurs dalles sont déplacées, certaines présentent des auréoles.

Monsieur DHERSIN m'indique qu'il y a eu un dégât des eaux et que la fuite a été identifiée.

Dans cet espace, nous avons une petite pièce qui abrite un WC et un futur espace douche. Il y a juste un point d'eau.









PARTIES COMMUNES

Ensuite, je réalise quelques vues au niveau des parties communes de l'immeuble.

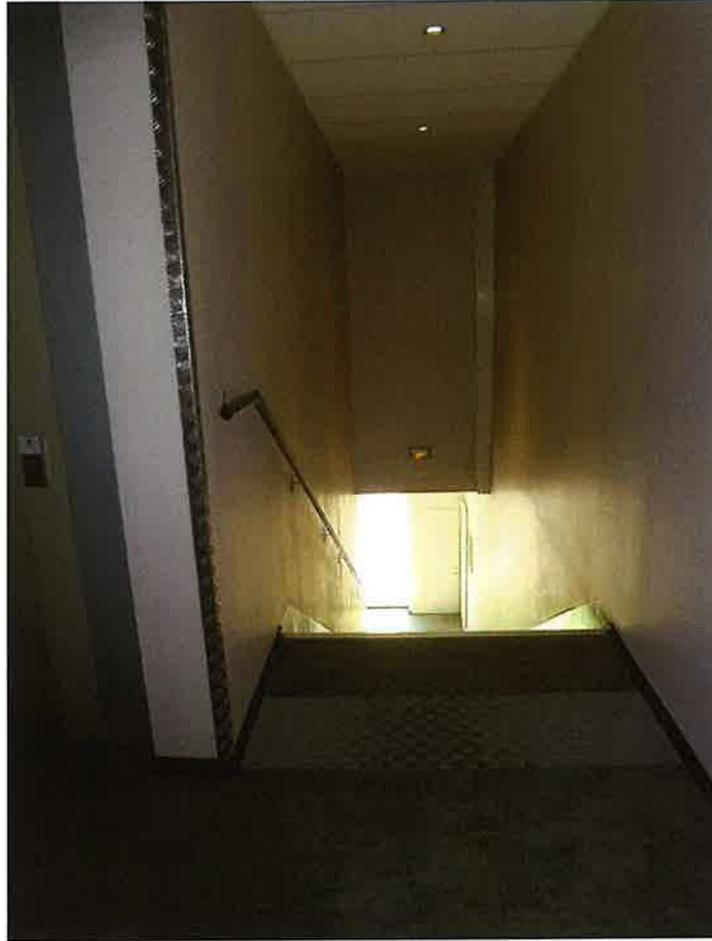
Le sol est souple.

Les murs sont peints.

Plafond dalles de faux plafonds en bon état.

Les parties communes sont propres et entretenues.





EXTERIEURS

Je réalise maintenant des vues au niveau de l'extérieur.

Il y a le bassin extérieur en jouissance privative du lot numéro 1







Sur le côté du bâtiment, il y a l'ensemble des cuves de produits chimiques pour le fonctionnement des bassins et les systèmes de climatisation.

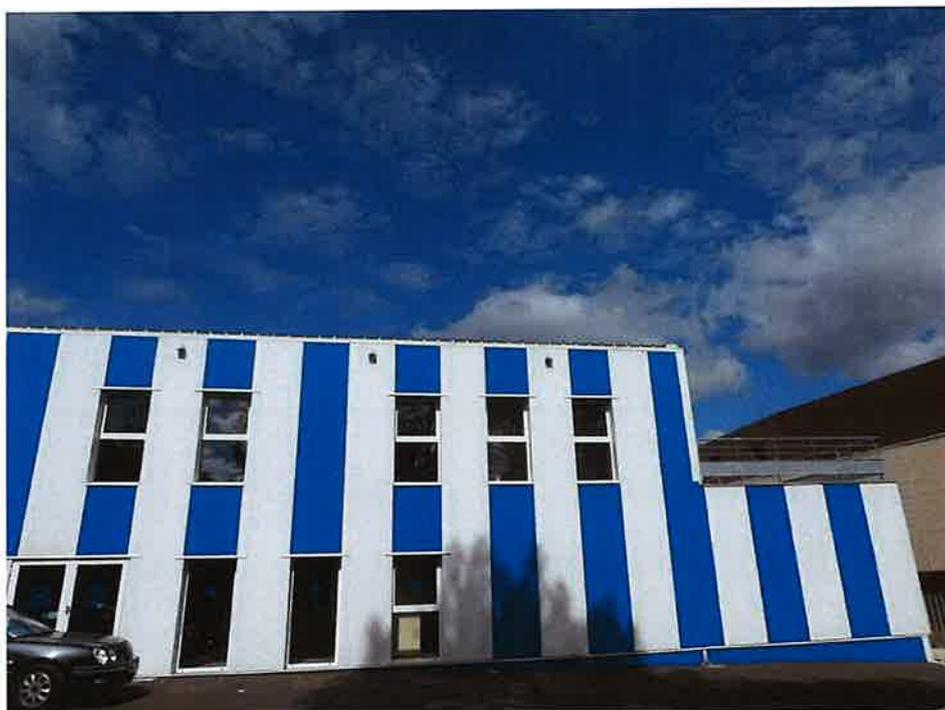






Ensuite je réalise des vues au niveau des façades du bâtiment.

Il s'agit d'un immeuble de type industriel avec un ensemble de bardages métalliques et devant ce bâtiment, nous avons une allée de circulation en enrobé.





Observations générales :

Les lots vendus sont situés dans un ensemble immobilier en copropriété, de construction récente (2019). Une allée de circulation et des places de stationnement en enrobé entourent le bâtiment.

Système de chauffage et climatisation, réversible.

Système d'assainissement collectif selon déclaration de Monsieur DHERSIN.

J'annexe au présent l'état descriptif de division ainsi que les relevés de surface effectués par le géomètre expert en ma présence.

Importants désordres sur l'étanchéité des bassins de la balnéothérapie.

J'ai clos mes opérations à 11 heures 20.

De tout quoi, j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit.