



SELARL LAMBERT ET ASSOCIES

David LAMBERT - Nicolas VAN DE KERCKHOVE
Commissaires de Justice

Guillaume CHERANCE – Philippe DIDOT
Clercs habilités aux constats

15, Square Mérimée - B.P. 193 - 06407 CANNES Cedex
Tél. : 04.92.99.64.17 - Courriel : constat@cdj06.com



Certificat C381/2008-12-06

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

Articles R 322-1 à R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE VINGT DECEMBRE
De 08H00 à 12H00

A LA REQUETE DU :

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE DOMAINE DE
ROCHEMARINE SIS à THEOULE SUR MER (06590) sis 8, avenue du Trayas**

Représenté par son syndic en exercice, le cabinet JEAN JACQUES CHAMPION, SAS au capital de 30 000 euros immatriculée au RCS de CANNES sous le numéro 432 084 762, dont le siège social est sis 42, rue Léon Noël – 06400 CANNES elle-même représentée par son représentant légal en exercice.

AGISSANT A L'ENCONTRE DE :

©AVOVENTES.FR

AGISSANT EN VERTU :

D'un commandement de payer valant saisie délivré à la suite d'une procédure intentée en vertu d'un jugement rendu le 31 Août 2023 par le Tribunal Judiciaire de GRASSE.

**JE, NICOLAS VAN DE KERCKHOVE, COMMISSAIRE DE JUSTICE ASSOCIE AU
SEIN DE LA SELARL LAMBERT ET ASSOCIES, TITULAIRE D'UN OFFICE DE
COMMISSAIRES DE JUSTICE PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE, A
LA RESIDENCE DE CANNES (06400) Y DEMEURANT 15, SQUARE MERIMEE,**

Suis chargé de dresser un constat de description du bien immobilier suivant :

Lot n°11 : Appartement duplex de 4 pièces principales comprenant

Au rez-de-chaussée : séjour, cuisine, entrée WC, douche ;

A l'étage : 3 chambres

Bas : WC/ douche, dégagement ainsi qu'un porche, un solarium, une loggia et un jardin privatif.

Lot n°130 : parking extérieur portant le numéro 25

Lot n°170 : garage

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. »

En l'espèce, le commandement de payer valant saisie immobilière a été signifiée en date du : 10/12/2024

Le délai de huit jours étant expiré, je me suis rendu le : 20/12/2024

Sis : DOMAINE DE ROCHEMARINE, sis 6/8 Avenue du Trayas à 06590 THEOULE SUR MER

A l'effet de dresser le Procès-verbal de description du ou des lots ci-dessus désignés.

Je suis accompagné dans mes opérations de description par :

- Serrurier : de la société de serrurerie ARC EN CIEL ;
- Société en charge des diagnostics immobiliers : MCTB prise en la personne de
- Témoin :
- Témoin :

REMARQUES GENERALES POUR L'OUVERTURE ET LA FERMETURE DES LIEUX :

Personne ne répondant à ms interpellations, je demande au serrurier d'ouvrir la porte.
Celui-ci est contraint de détruire la serrure vachette sécurité, actuellement en place.
A la fin de nos opérations, la serrure est remplacée par une serrure de sécurité.



Photographie n°1

CONDITIONS D'OCCUPATION ET GESTION :

Le bien est libre d'occupation.

Il reste quelques effets mobiliers au sein de l'appartement.

La place de parking est libre.

NOM ET ADRESSE DU SYNDIC DE COPROPRIETE LE CAS ECHEANT :

CABINET

42 rue Léon Noël, 06400 Cannes

SITUATION ET DESIGNATION DE L'IMMEUBLE :

Le bien est une maison jumelée dans une résidence de haut standing sur les hauteurs de THEOULE SUR MER, au niveau du quartier du Trayas.

Le bien profite d'une vue dégagée sur la mer depuis la terrasse.

L'entrée générale se fait depuis une entrée fermée avec un grand ouvert, qui peut être ouvert par Vigik et bip.

La résidence dispose d'un gardien.

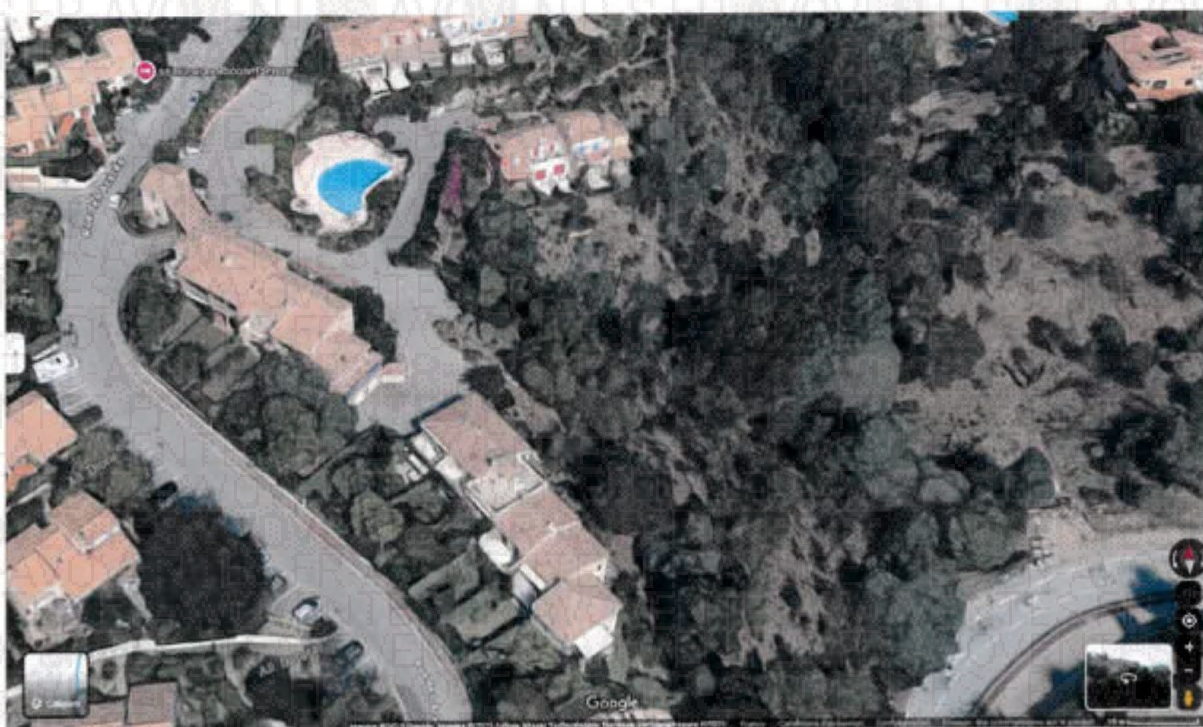
Nous avons également une piscine au centre de la résidence, accessible aux résidents du Domaine de Rochemarine.

Le bien est située dans une zone résidentielle avec peu de commerces de proximité.

Plan de situation :



Vue aérienne :



Entrée de la résidence :



Vues générales du bien immobilier :



Photographie n°2



Photographie n°3



Photographie n°4



Photographie n°5



Photographie n°6



Photographie n°7



Photographie n°8



Photographie n°9

ENVIRONNEMENT ET ACCES DE L'IMMEUBLE :

L'accès à l'immeuble se fait par une entrée générale sécurisée de la résidence.

Puis, il s'agit de descendre sur la droite après l'entrée pour accéder à la place de parking et à la villa.

La place de parking se trouve sur la gauche, peu après l'entrée à la résidence.

L'accès à la villa se fait ensuite par un petit chemin piéton à l'issue de l'accès routier et au niveau duquel se trouvent les boîtes aux lettres.

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

L'entier dossier DDT VENTE réalisé par la société MCTB est annexé au présent procès-verbal de description.

DESCRIPTION DU LOT 11 : APPARTEMENT DUPLEX 4 PIECES PRINCIPALES

Comprenant :

Au rez-de chaussée : séjour, cuisine, entrée WC, douche ;

A l'étage : 3 chambres

Bas : WC/ douche, dégagement ainsi qu'un porche, un solarium, une loggia et un jardin privatif.

SOLARIUM :

Il se situe au 2^{ème} niveau de l'appartement.

Il y a un garde-corps en béton sur toute la terrasse.

La terrasse est constituée de dalles en béton désactivé.

On note que les toitures visibles sont en tuiles provençales.

Les peintures de façades sont en bon état.

Le dessus de l'entrée de ce solarium est surplombé d'une marquise.



Photographie n°10



Photographie n°11



Photographie n°12



Photographie n°13



Photographie n°14

Nous descendons ensuite dans les étages.

Nous notons en haut, un petit espace réduit de rangement, juste avant la porte en bois d'accès à la terrasse.

Des conduits d'évacuation de la VMC se trouvent en haut de ce placard de rangement.

Nous précisons ici que la terrasse extérieure profite d'un éclairage extérieur

Les escaliers d'accès aux étages sont des escaliers avec rambarde en bois foncé.

Hormis ces escaliers, au sol, nous avons du carrelage sur toutes les parties communes desservant les pièces.

En haut des escaliers, avant la porte d'accès au solarium sur la droite, nous avons un fenestron à droite et à gauche de la pièce fermée par des grilles.



Photographie n° 15



Photographie n°16



Photographie n°17



Photographie n°18



Photographie n°19



Photographie n°20

1^{ER} ETAGE :

Nous avons un couloir desservant trois chambres, une salle de bains et un WC.

Nous avons un petit chauffage électrique au centre de ce couloir.

Les huisseries sont en bon état et fonctionnent correctement.



Photographie n°21

SALLE DE BAINS :

Dans cette pièce, nous avons un radiateur électrique en entrant sur la droite.

Un lavabo en angle au fond de la pièce est présent et une douche avec un pare-douche.

Un point lumineux est en plafond.

Au sol, nous avons du carrelage gris et sur les murs, nous avons du carrelage blanc et gris clair sur environ 1,50 mètre de hauteur avec un liseré rouge juste avant la dernière ligne de carrelage.

Dans la douche, nous avons un petit fenestron avec une fermeture par grille.



Photographie n°22



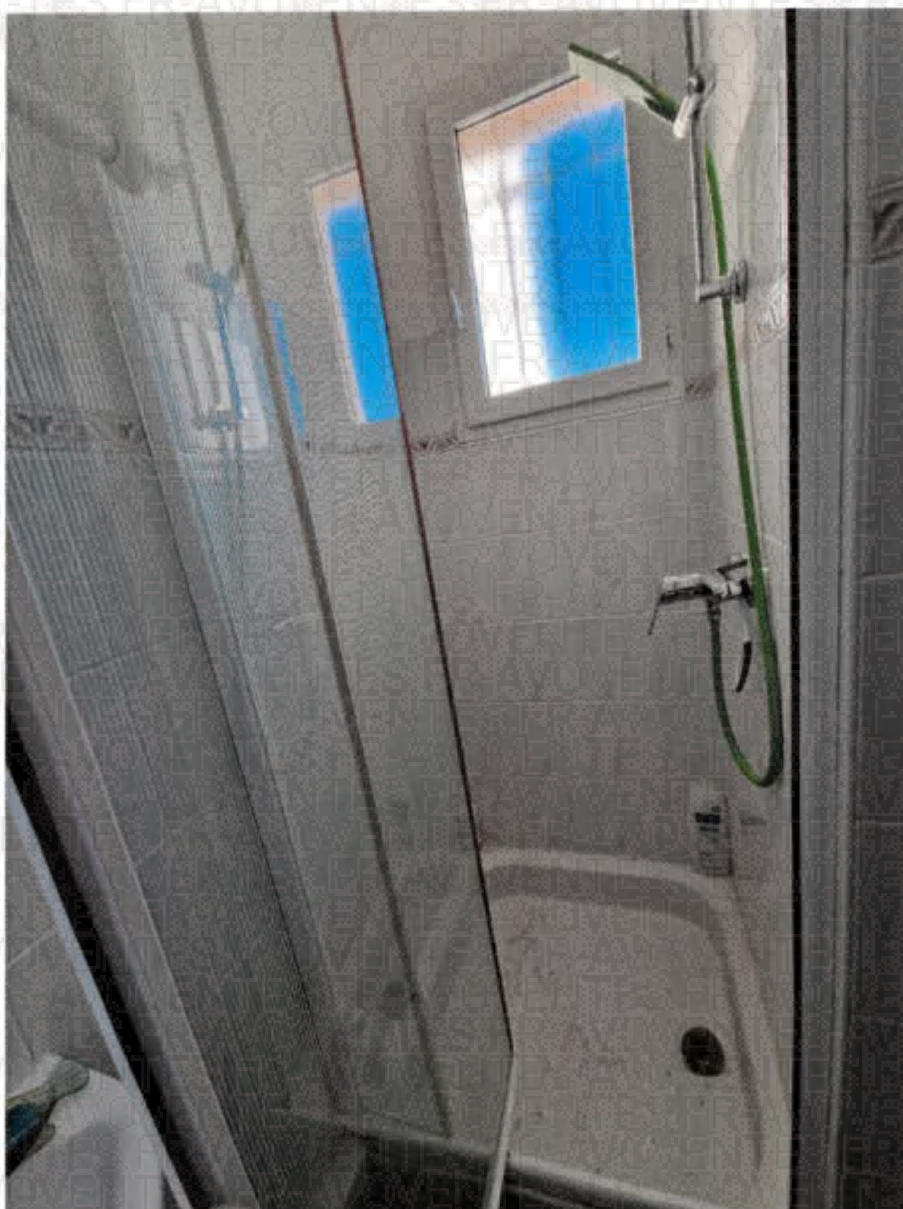
Photographie n°23



Photographie n°24



Photographie n°24



Photographie n°25

WC :

Nous avons un WC avec un carrelage identique aux parties communes au sol.

Nous avons des murs blancs, un fenestron sur le mur du fond côté gauche toujours fermé par des grilles.

Nous avons un point lumineux en plafond et une VMC.

Pas de chauffage ni de prise dans cette pièce.



Photographie n°26



Photographie n°27



Photographie n°28

CHAMBRE EST :

Au sol, nous avons toujours le carrelage identique aux parties communes clair, légèrement rosé.

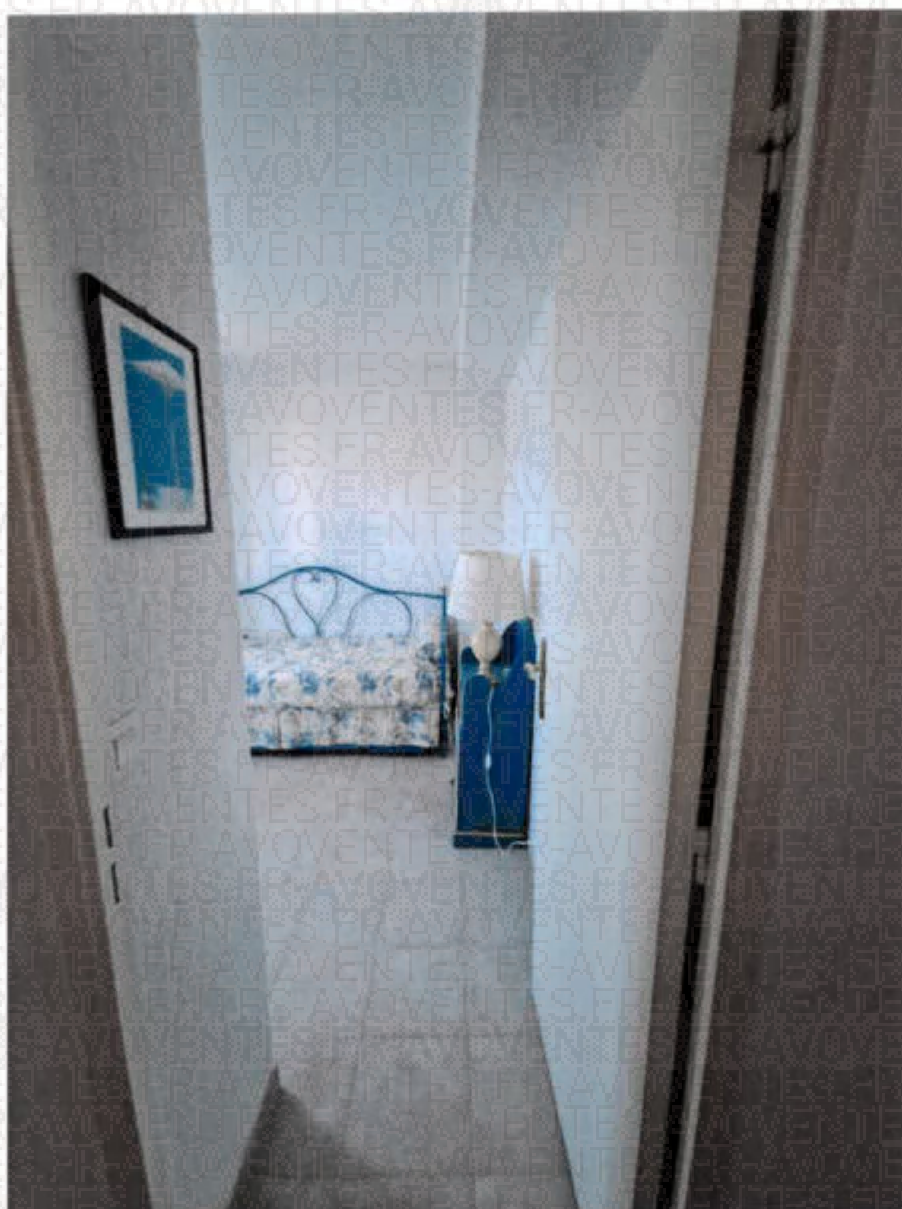
Des murs blancs sur l'ensemble des façades.

Nous avons une double fenêtre, un placard intégré avec portes coulissantes.

Un chauffage électrique au niveau des fenêtres est présent.

Pas de point lumineux au plafond.

Les fenêtres disposent de volets à deux portes.



Photographie n°29



Photographie n°30



Photographie n°31



Photographie n°32



Photographie n°33



Photographie n°34

CHAMBRE SUD-OUEST :

Cette chambre dispose d'une salle de bains attenante.

Le carrelage est identique aux parties communes.

L'ensemble des murs est blanc ainsi que le plafond.

Pas de point lumineux en plafond.

Nous avons une double fenêtre qui se ferme par des volets au fond de la pièce et un radiateur électrique sur le mur de droite en entrant dans la pièce.

Nous avons un placard de rangement intégré avec portes coulissantes juste derrière la porte d'entrée de la chambre.

Face à l'entrée de la chambre, nous avons une salle de bains attenante avec du carrelage ocre au sol et sur la baignoire, du carrelage clair sur le reste de la hauteur à partir de 60 cm, et de nouveau du carrelage ocre en plafond et un liseré décoratif avant la dernière ligne de carrelage.

Nous avons un lavabo avec une vasque surplombée d'un miroir sur la gauche en entrant dans la salle de bains.

Nous avons un radiateur électrique et une VMC dans la pièce.



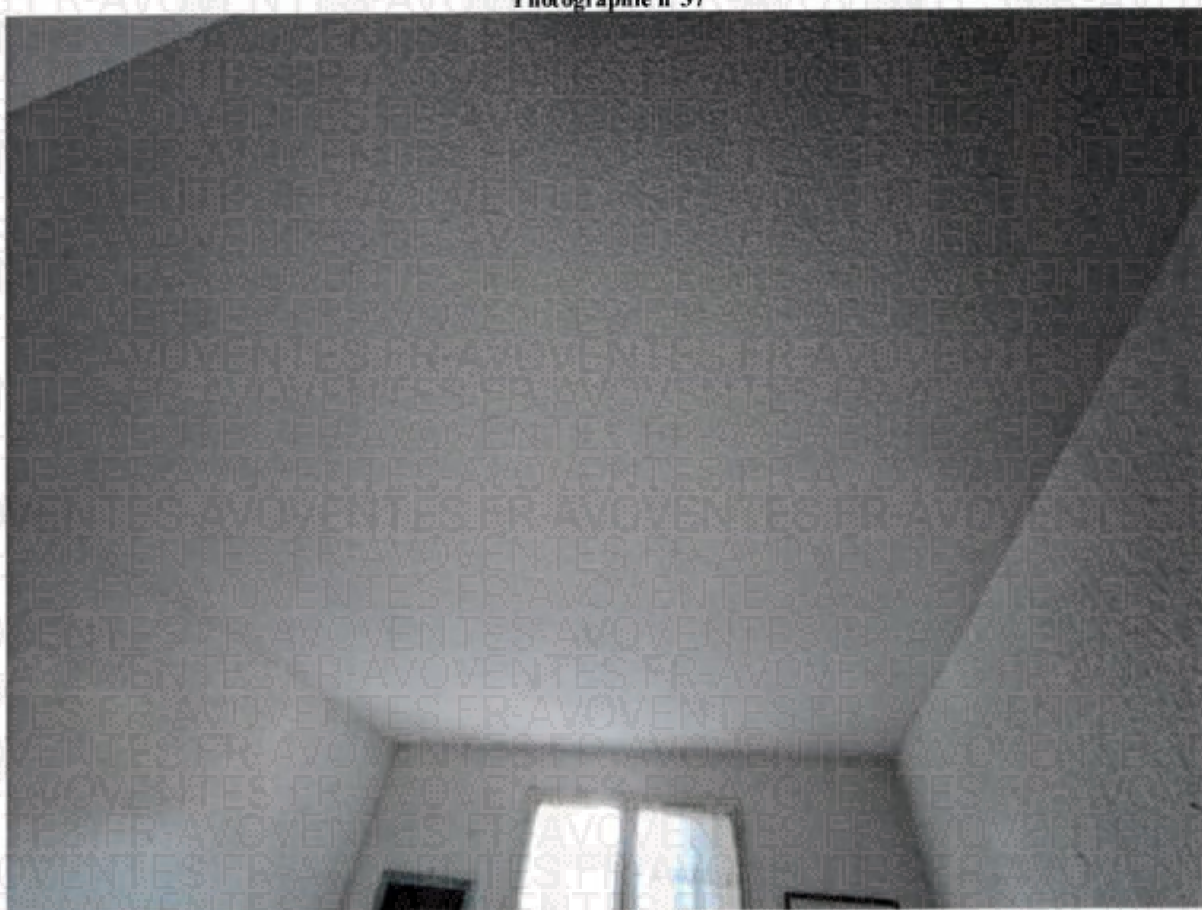
Photographie n°35



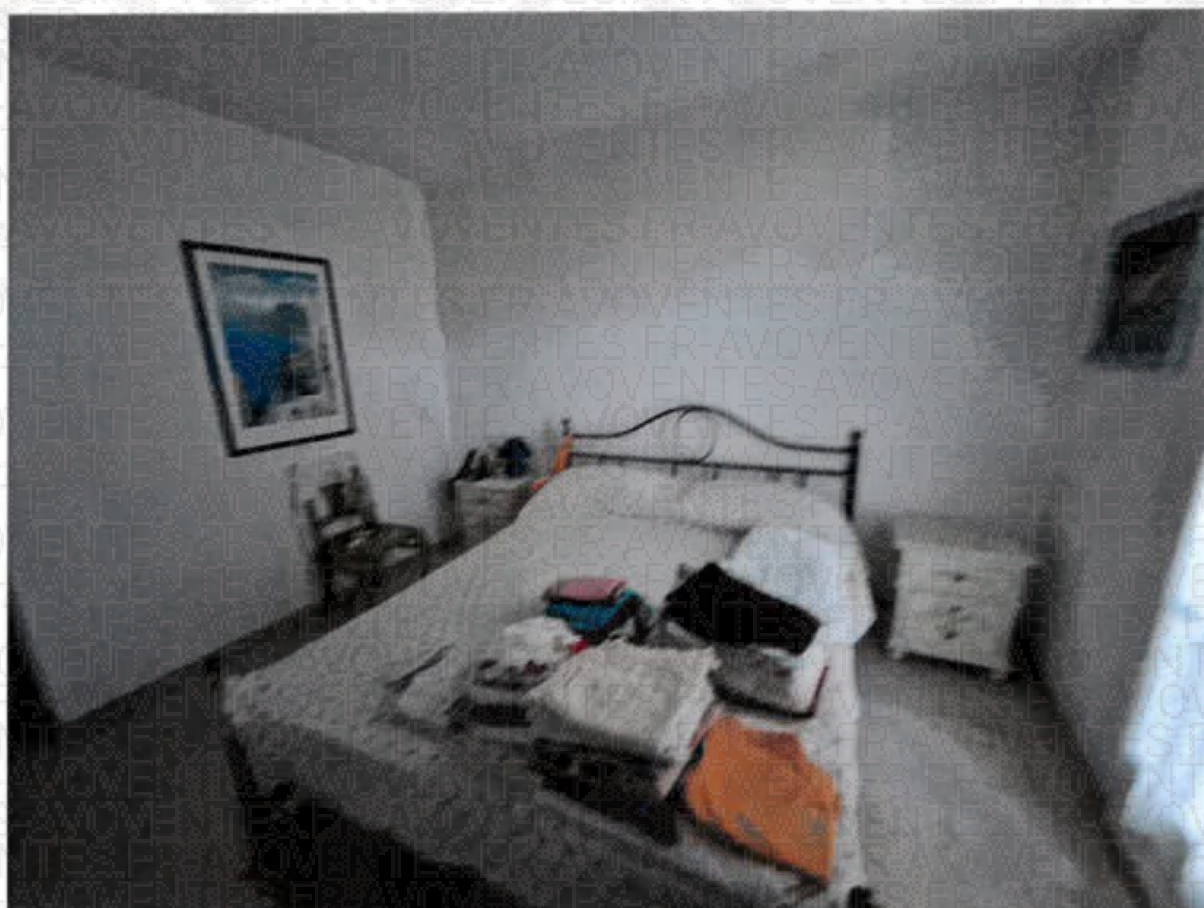
Photographie n°36



Photographie n°37



Photographie n°38



Photographie n°39



Photographie n°40



Photographie n°41



Photographie n°42



Photographie n°43



Photographie n°44

CHAMBRE NORD OUEST :

Cette chambre dispose d'une double fenêtre qui se ferme par des volets à deux portes.

Les murs et plafond sont blancs unis.

Pas de point lumineux en plafond.

Un radiateur électrique sur le mur de gauche juste avant les fenêtres est présent.

Nous avons un carrelage identique au sol à celui des parties communes.

Nous avons un double placard intégré de rangement avec portes coulissantes tout de suite à droite en entrant.



Photographie n°45



Photographie n°46



Photographie n°47



Photographie n°48



Photographie n°49

Nous reprenons les escaliers toujours en bois pour descendre au niveau du REZ-DE-CHAUSSEE.



Photographie n°50

Dans le rez-de-chaussée, nous avons tout de suite après l'entrée principale à droite, une SALLE D'EAU.

Celle-ci dispose d'un carrelage gris identique à celui de la salle de bains indépendante de l'étage supérieur.

Nous avons un WC sur la droite en entrant, un lavabo face à la porte d'entrée et douche en angle avec paroi vitrée et bac receveur surélevé.

Nous avons un point lumineux au centre de la pièce en plafond et un petit radiateur électrique derrière la porte ainsi qu'une VMC au plafond.

La pièce profite d'un petit fenestron au-dessus du WC, fermé par des grilles.



Photographie n°51



Photographie n°52



Photographie n°53



Photographie n°54



Photographie n°55



Photographie n°56



Photographie n°57



Photographie n°58

A gauche en entrant depuis la porte principale, il y a la CUISINE ouverte sur le salon côté Ouest.

La cuisine est aménagée avec un plan de travail en aggloméré, un évier 1 bac inox au-dessus duquel nous avons une double fenêtre fermée par des grilles.

Nous avons un comptoir côté Ouest qui donne sur le salon, le tout surplombé par un comptoir en bois.

Le sol est toujours en carrelage légèrement rosé au sol.

Les murs sont blancs ainsi que le plafond.

Nous avons un point lumineux au centre de la cuisine.



Photographie n°59



Photographie n°60



Photographie n°61



Photographie n°62



Photographie n°63

SALON :

Il s'agit d'une grande pièce blanche avec un plafond blanc, pas de point lumineux présent.

Le carrelage au sol est identique, savoir carrelage clair légèrement rosé/saumonné au sol.

Les plinthes sont identiques au carrelage.

Sur l'extrémité Ouest, nous avons une triple fenêtre qui ouvre sur le jardin.

Le tout fermé par des volets pliants en bois.

Nous avons un radiateur électrique qui chauffe cette pièce.

Sous l'escalier, nous notons la présence d'un petit vestibule fermé dans lequel se trouve le chauffe-eau.



Photographie n°64



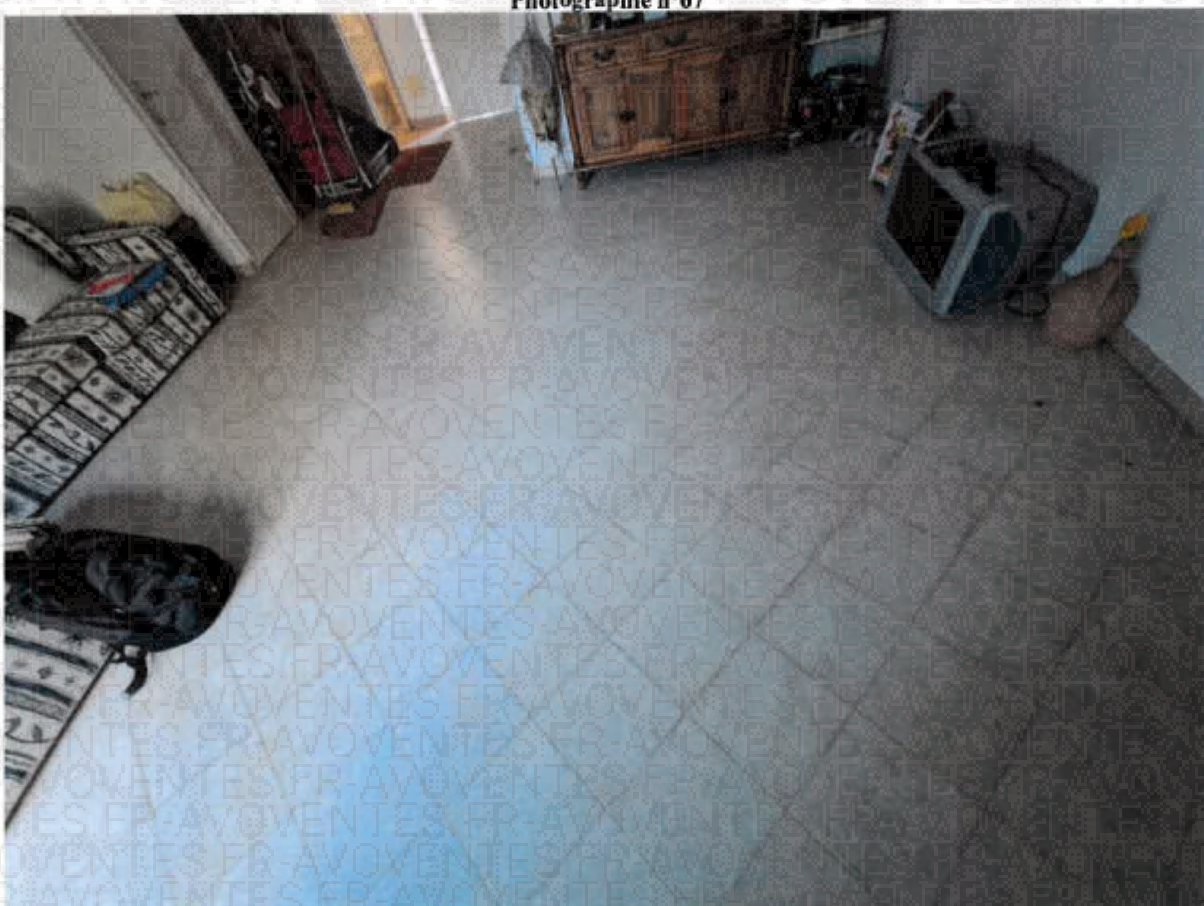
Photographie n°65



Photographie n°66



Photographie n°67



Photographie n°68



Photographie n°69



Photographie n°70



Photographie n°71



S

Photographie n°72

JARDIN :

L'accès à celui-ci se fait depuis le salon.

Nous avons une terrasse en dalles en pierres sur la première partie du jardin.

Le tout est surmonté d'une pergola en fer forgé.

Sur la façade, nous notons la présence de stores électriques, au niveau des chambres du 1^{er} étage.

Le reste du jardin est une partie arborée avec trois arbres sur le terrain.



Photographie n°73



Photographie n°74



Photographie n°75



Photographie n°76



Photographie n°77



Photographie n°78

ET DU TOUT CE QUI PRECEDE, NOUS AVONS FAIT ET DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL, COMPORTANT QUATRE VINGT ET UNE PAGES ET SOIXANTE DIX HUIT PHOTOGRAPHIES NUMERIQUES POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

