SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE DE COMMISSAIRES DE JUSTICE

FONTAINE Eric et PEDRONI Caroline

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION



Première Expédition

Office de CAGNES SUR MER - 06801 – 62, avenue de Nice
Tél : 04.92.13.81.81 – Télécopie : 04.92.13.81.80
Constat : 06.61.06.71.95

Office de NICE – 06000 – 17 Rue Hôtel des Postes
Tél : 04.22.45.08.40 – Télécopie : 04.22.45.08.44
Constat : 06.68.84.95.57.
Email : scp.morand.fontaine@huissier-justice.fr
Site :http://www.huissiers-morand-fontaine.com
Arrondissement Judiciaire des
Alpes Maritime

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

LE JEUDI NEUF AVRIL
DEUX MILLE VINGT SIX
à 14 heures 30

A LA REQUETE DE :

AVOVENTES

AGISSANT EN VERTU D'UN :

Jugement contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de GRASSE le 12 Juillet 2021 et d'un arrêt de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE rendu contradictoirement et en dernier ressort le 04 Juin 2025, confirmant le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné la vente sur licitation partage des biens et droits immobiliers ci-après désignés, à savoir :

Dans un ensemble immobilier sis 391 chemin des Brusques, 066000 ANTIBES, cadastré section DT n°30 d'une surface de 26 a 93 ca.

Ledit arrêt ayant été signifié à AVOVENTES en date du 18 juillet 2025.

Je soussignée, Laurie HUDSON, Commissaire de Justice salarié au sein de la Société Civile Professionnelle FONTAINE PEDRONI, Commissaires de Justice Associés demeurant 62 Avenue de Nice à CAGNES SUR MER (06),

Me suis rendue ce jour, 09 Avril 2026 à partir de 14h30, sur la commune d'ANTIBES (06600), 391 Chemin des Brusquets,

Là étant, j'ai procédé au descriptif suivant, en présence de :

AVOVENTES

I. GENERALITES

A. SITUATION DU BIEN

La commune d'ANTIBES est située dans le département des ALPES MARITIMES (06).

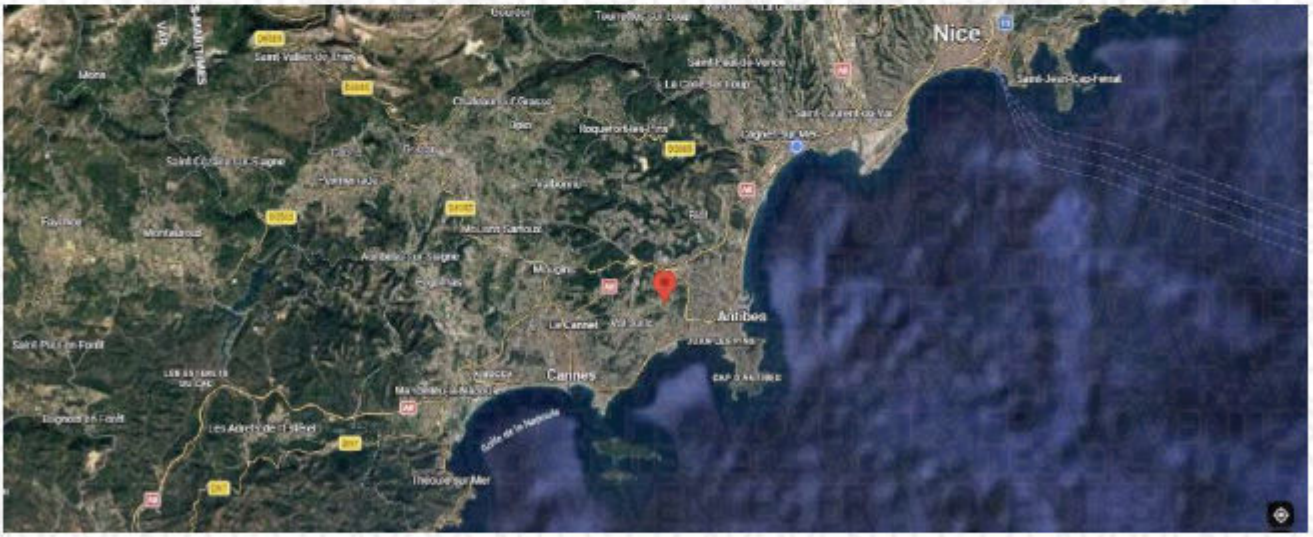
Les biens et droits immobiliers objets de la présente procédure dépendent d'un ensemble immobilier sis à ANTIBES (06600), 391 Chemin des Brusquets, cadastrée section DT n° 30 d'une surface de 26 a 93 ca.

Le bien objet de la présente procédure est situé en zone résidentielle, calme à dominante pavillonnaire, en périphérie de la Commune. L'environnement immédiat est peu dense et faiblement commercialisé.

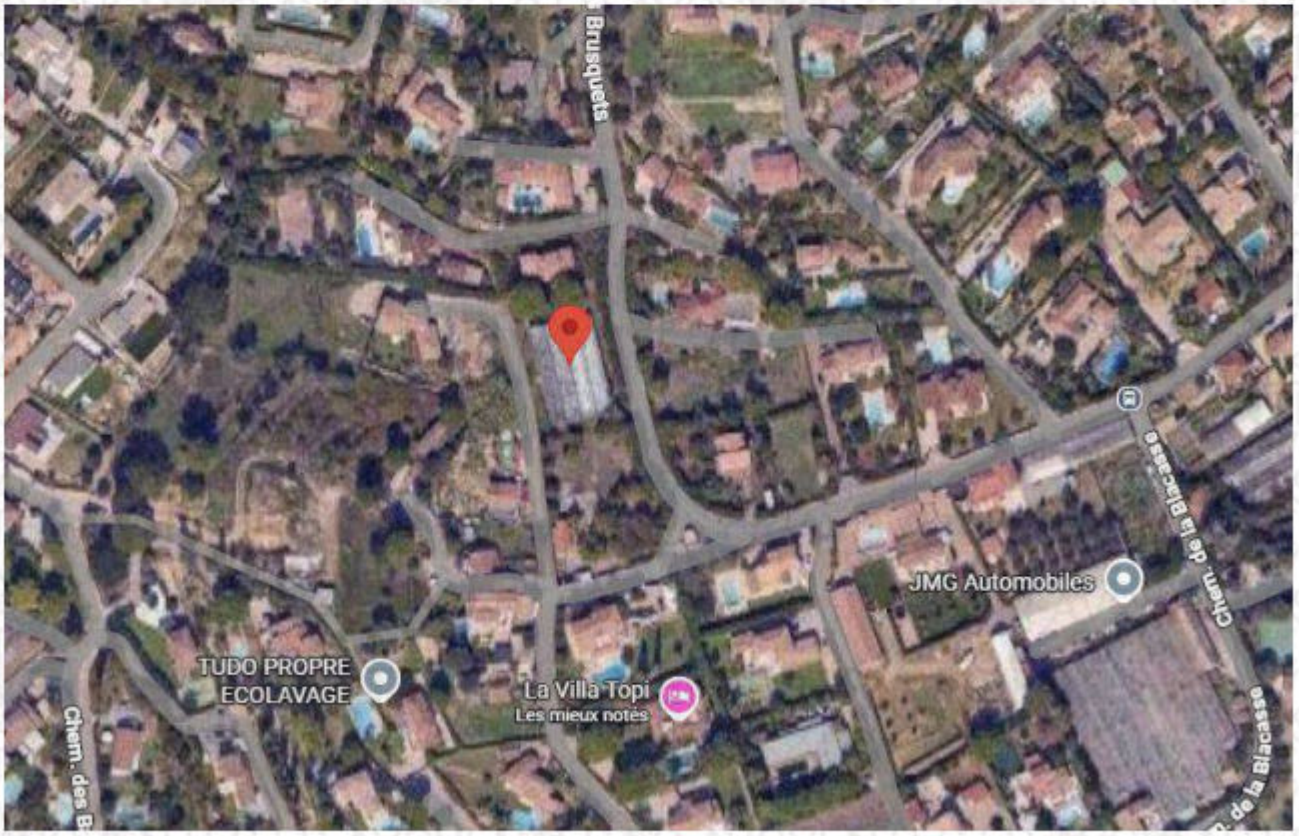
Les commodités et commerces de proximité se trouvent principalement dans le tissu urbain accessible en quelques minutes en véhicule.

Le bien immobilier est situé à 11 minutes en voiture du pôle d'échange d'Antibes, à 9 minutes de l'autoroute A8, à 11 minutes de la Gare SNCF d'ANTIBES et à 21 minutes de l'aéroport Nice Côte d'Azur.

Captures d'écran à partir du service cartographie en ligne Google Maps (© Google) :




La Villa Topi
Les mieux notés
Le Nomade
Musée Picasso
Antibes
LE FOURNEL
LE PONTEIL
LA RÉGENCE
JUAN-LES-PINS
GOLFE-JUAN
Plage Golfe-Juan
Plage de Juan-les-Pins
Parc Edilora
The 1932 Hotel &
spa Cap d'Antibes
Hôtel La Villa
Cap d'Antibes
Les mieux notés


Brusquets
JMG Automobiles
TUDO PROPRE
ECOLAVAGE
La Villa Topi
Les mieux notés
Chem. de la Blaccasse



L'accès au bien immobilier s'effectue par le chemin des Brusquets est une voie à double sens :



Le numéro 391 du chemin des Brusquets correspond au bien immobilier accessible par le portail en bois de teinte blanche :



La superficie totale de la parcelle vendue est de 2 683 m².

La parcelle de terrain comprend des serres d'une surface d'environ 775m² et d'une maison d'habitation d'une surface totale sur les deux niveaux de 240, 50 m².

J'insère ci-dessous le tableau récapitulatif des surfaces des pièces des locaux, extrait du rapport dressé par la société STRATEGE :

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, est égale à :
Total : 240,50 m² (Deux cent quarante mètres carrés cinquante) Commentaires : Néant

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface	Hors surface
Entrée, dégagement	1er	8,500 m²	0,000 m²
Salon, salle à manger	1er	37,400 m²	0,000 m²
Patio	1er	0,000 m²	26,000 m²
Salle d'eau WC	1er	3,300 m²	0,000 m²
Cuisine n°1	1er	11,300 m²	0,000 m²
Cellier	1er	3,000 m²	0,000 m²
Dégagement avec placards	1er	14,400 m²	0,000 m²
Chambre n°1	1er	10,600 m²	0,000 m²
Chambre n°2	1er	16,600 m²	0,000 m²
Chambre n°3	1er	9,900 m²	0,000 m²
Salle de bains, wc	1er	3,100 m²	0,000 m²
Chambre n°4 avec salle d'eau	2ème	21,400 m²	0,000 m²
Entrée	RDJ	5,560 m²	0,000 m²
Cuisine n°2	RDJ	9,300 m²	0,000 m²
Salle de bains	RDJ	4,320 m²	0,000 m²
Wc	RDJ	1,260 m²	0,000 m²
Séjour	RDJ	29,940 m²	0,000 m²
Patio n°2	RDJ	0,000 m²	24,000 m²
Dégagement	RDJ	10,770 m²	0,000 m²
Chambre n°5	RDJ	14,800 m²	0,000 m²
Chambre n°6	RDJ	15,500 m²	0,000 m²
Chambre n°7	RDJ	7,200 m²	0,000 m²
Buanderie	RDJ	2,330 m²	0,000 m²
Total		**240,500 m²**	**50,000 m²**

Annexes & Dépendances	Etage	Hors surface
Terrasse	2ème	7,600 m²
Garage	RDJ	20,000 m²
Total		**27,600 m²**

B. OCCUPATION ET ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien et droits immobiliers appartenant à :

INDIVISION AVOVENTES représentée par :

AVOVENTES

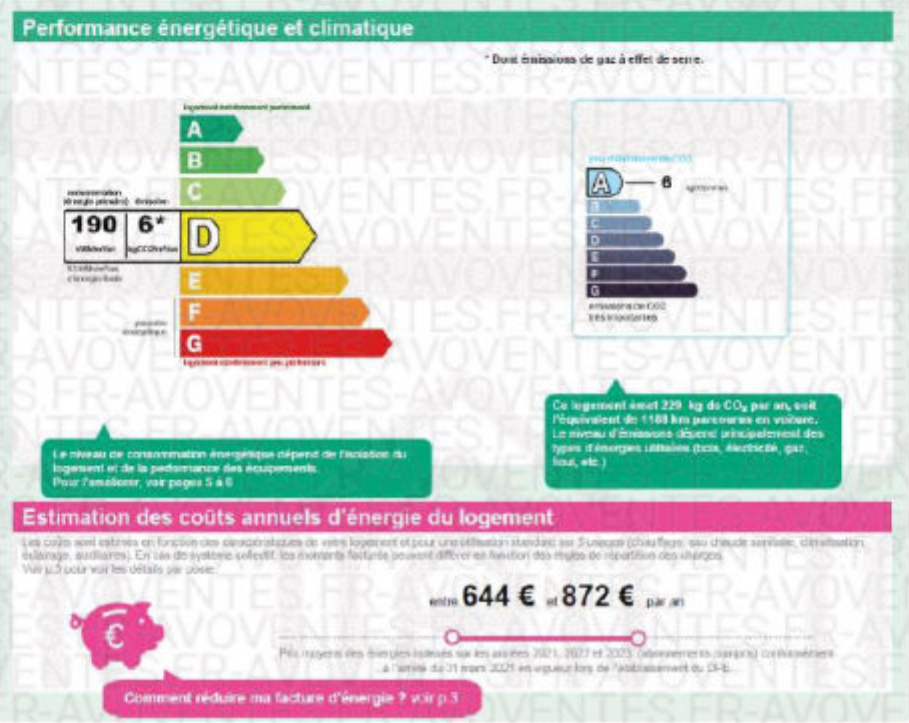
Pour en avoir hérité après décès de AVOVENTES en date du 09 novembre 2015.

Le bien est actuellement inoccupé sur les deux niveaux.

C. CHAUFFAGE ET RESEAUX

Le système de chauffage est individuel avec radiateur. Le chauffage est de type chaudière classique Fioul installé en 1985.

Je joins le diagnostic de performance énergétique ainsi que l'estimation des coûts annuels d'énergie du logement extrait du rapport dressé par la société STRATEGE :



II. DESCRIPTIONS DES LIEUX

A. EXTERIEUR

L'accès à la propriété s'effectue depuis le chemin des Brusquets par l'intermédiaire d'un portail privatif implanté en léger retrait de la voie publique.

En amont immédiat de ce portail, il est observé une zone non clôturée et non entretenue formant une zone de stationnement.

Au-delà de ce dernier, une allée de desserte se développe en profondeur de la parcelle, longeant d'une part la clôture Est donnant sur le chemin des Brusquet, et d'autre part des structures de type serres.

Passé cet ensemble, l'allée débouche sur une plateforme végétalisée non entretenue comprenant notamment deux pins de grande hauteur ainsi que divers végétaux, au-delà de laquelle se situe le bâtiment principal d'habitation.

La parcelle de terrain comprend donc outre le bâtiment principal, un ensemble de serres, un local annexe situé au Nord de l'habitation ainsi qu'un ouvrage de type citerne implanté au Nord Est de la propriété.

De manière générale, il est relevé que les espaces extérieurs apparaissent majoritairement en friche, non entretenus bien qu'un nettoyage ponctuel ait été réalisé pour les besoins du présent procès-verbal de description.

Il est procédé à l'examen des clôtures délimitant la parcelle selon leur implantation.


Chem. des Brusquets
Chem. des Brusquets

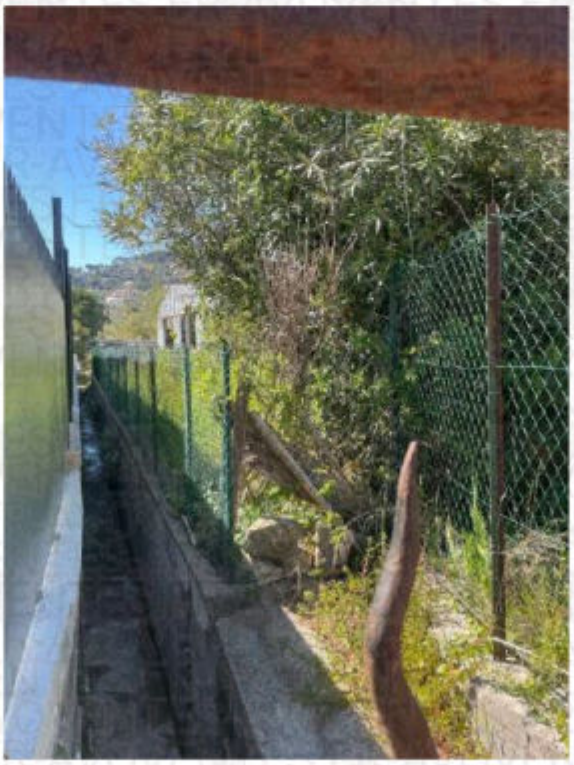
CLOTURE COTE SUD

La limite Sud est formée d'un mur de soutènement surmonté d'un grillage, l'ensemble apparaissant en bon état d'usage.

Entre cette limite et la propriété voisine, il est observé un espace en creux, de type rigole ou cuvette longitudinale permettant l'écoulement des eaux, bordé de part et d'autre par des ouvrages similaires (mur de soutènement et clôture).











Clichés clôture Sud de l'intérieur :













CLOTURE COTE EST

La limite Est est constituée d'un grillage métallique largement occulté par une haie danse composée d'arbustes de grande hauteur, lesquels ont, pour certains traversés et englobé le grillage.

L'ensemble présente un caractère non entretenu et une végétation particulièrement développée.











Compteur eau VEOLIA

Clichés clôture Est de l'intérieur :













CLÔTURÉE COTE NORD

La clôture côté Nord est attenante à la propriété voisine située au Nord.

Je relève que la clôture est composée d'un mur-bahut surmonté d'un grillage métallique recouvert d'une haie végétale. Cette haie végétale est entretenue uniquement au Nord-Est au niveau de l'entrée de la propriété voisine.



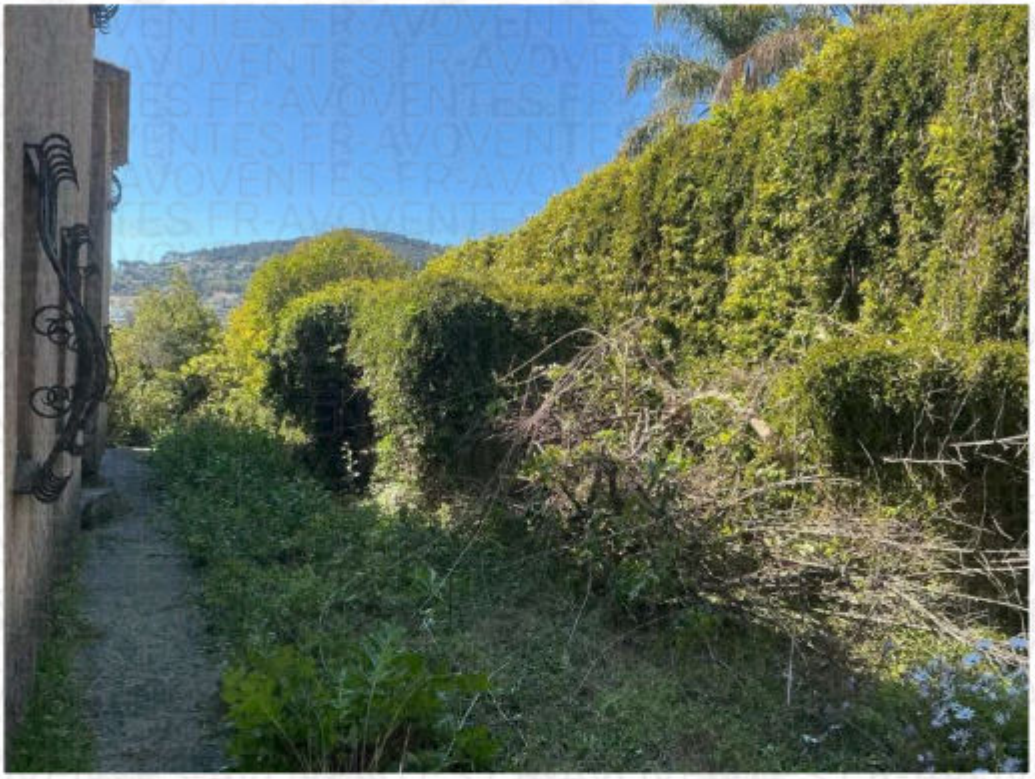


Clichés à l'intérieur de la propriété :



















CLOTURE OUEST

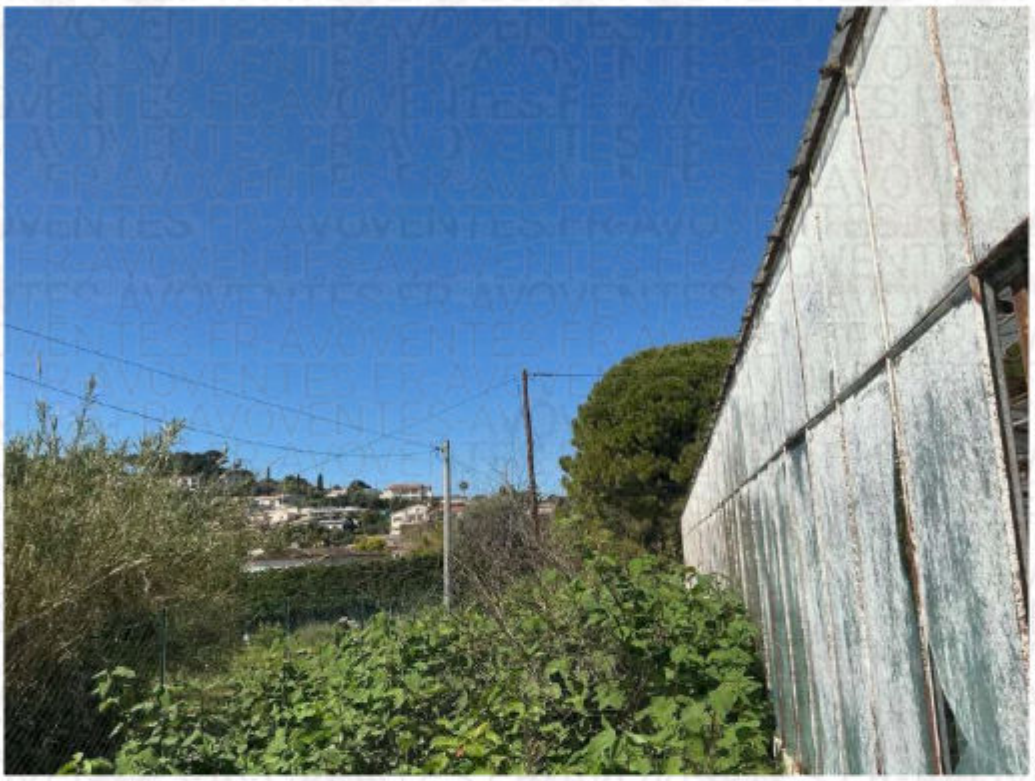
La limite Ouest est constituée d'un mur-bahut surmonté d'un grillage rigide de type standard de teinte verte, le tout en bon état général. En partie basse de cette limite de propriété, au niveau de la zone Sud/Ouest, il est observé un portail permettant un accès vers un fonds voisin, dans le cadre d'une servitude de passage desservant une parcelle située en arrière de la propriété.

A ce jour et selon les éléments en ma possession ce portail ne constitue pas une voie d'accès officielle à la propriété.



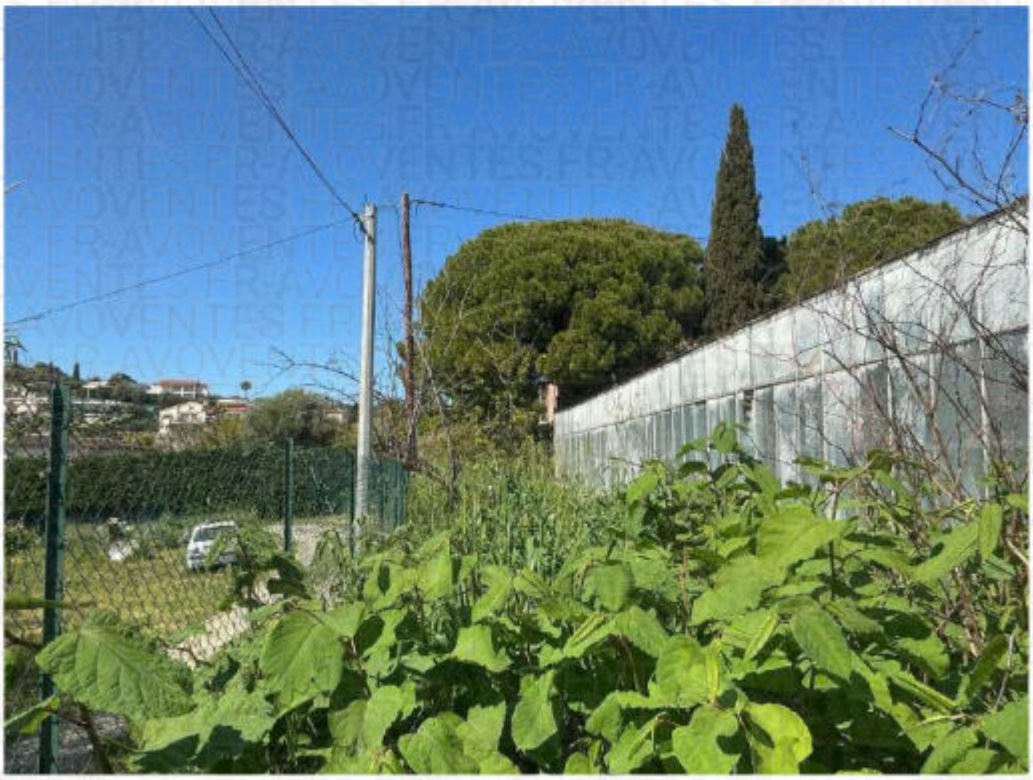




















ALLEE ET ABORDS

Le portail blanc dessert une allée de circulation orientée en direction de la maison située au Nord en fond de parcelle.

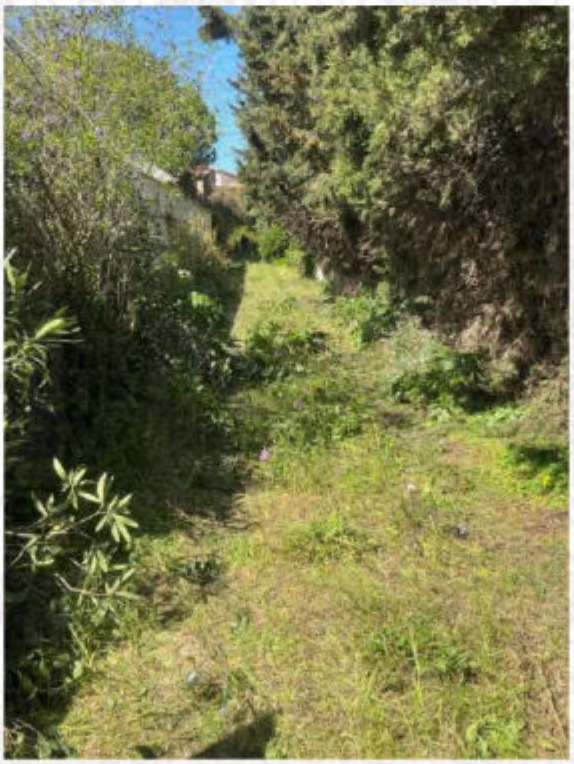
Cette allée apparaît en friche entièrement envahie par une végétation spontanée composée d'herbes hautes, de plantes sauvages et de repousses diverses.

Sur la droite est visible la clôture Est constatée précédemment et sur la gauche, bien que non visible sur les clichés, un ensemble de serres s'étendant sur une longueur d'environ de plusieurs mètres longeant ladite allée.

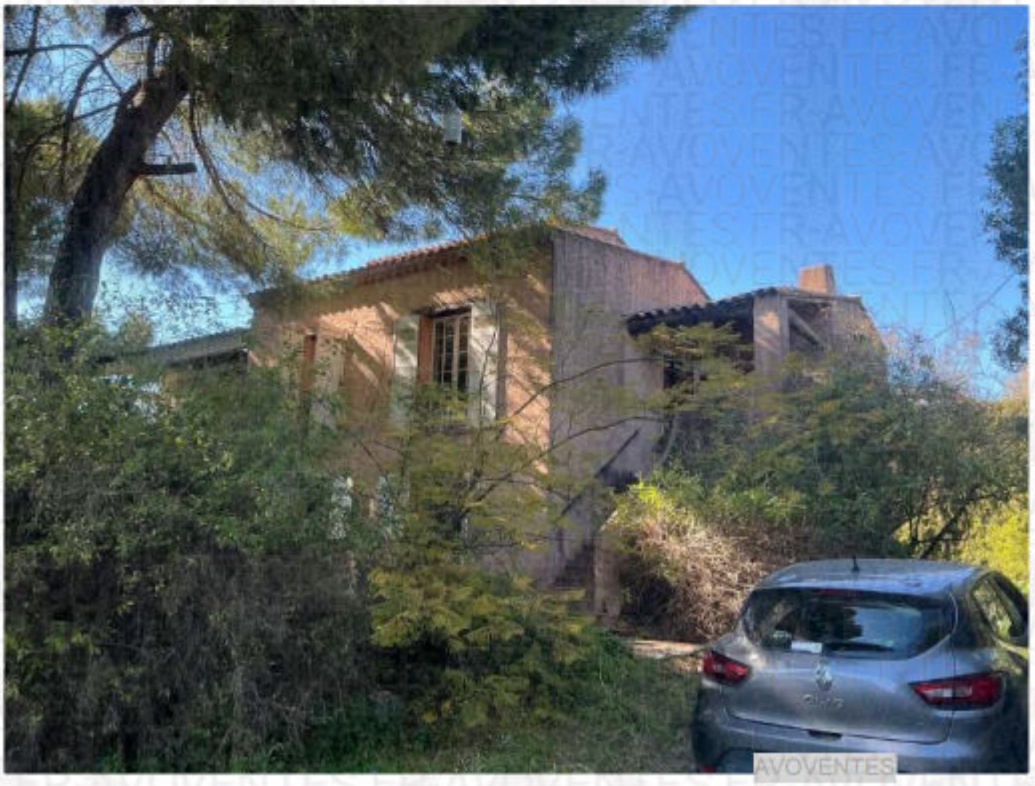
En partie Nord-Est de la parcelle, est visible un ouvrage maçonné de forme cylindrique s'apparentant à une citerne ou un réservoir. Cet ouvrage est à l'état brut et est partiellement envahie par la végétation environnante.

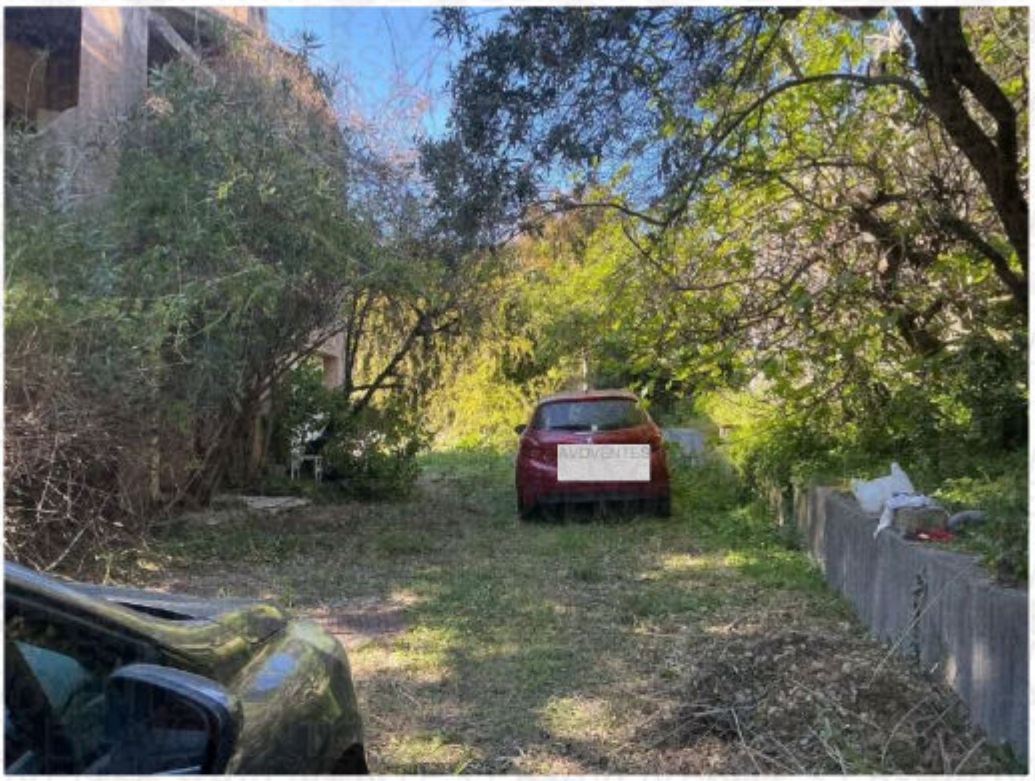
De manière générale, je constate que la parcelle comporte plusieurs arbres dont certains à caractère fruitier ainsi que la présence de deux pins de grande hauteur visible sur la propriété.

L'ensemble des espaces extérieurs apparaît non entretenu et à l'état d'abandon.





















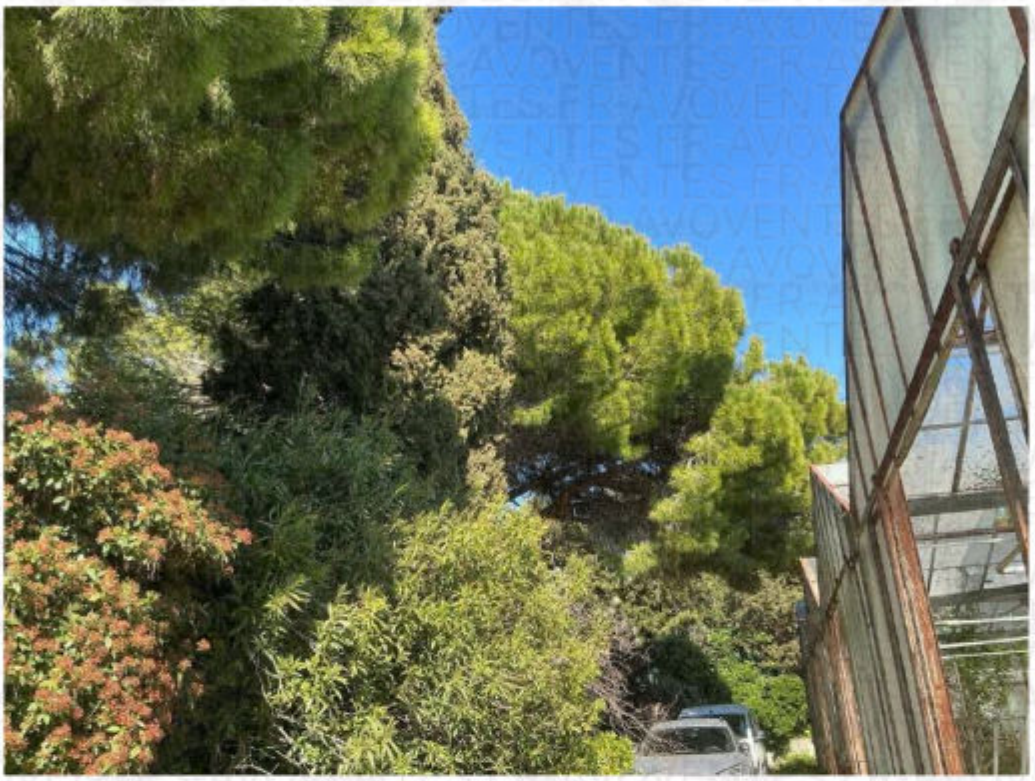














SERRES

Il est observé la présence d'un ensemble de serres développées sur une longueur approximative de 100 mètres.

Cet ensemble se présente sous la forme d'une serre multi-chapelles, composée de plusieurs travées accolées formant un seul volume intérieur continu sans cloisonnement entre les différentes parties.

La structure est constituée d'une ossature métallique supportant des parois et couvertures translucides.

Au jour de mes constatations, il est observé que ces serres ne sont plus exploitées et présentent un état général d'abandon caractérisé par la présence de végétation spontanée à l'intérieur des serres et d'un défaut d'entretien de l'ensemble de la structure.




AVOVENTES























LOCAL ANNEXE

Au Nord de la propriété, en arrière du bâtiment principal est il observé la présence d'un local annexe.

Ce local de construction en maçonnerie est accessible par une ouverture en façade dont l'accès est partiellement obstrué par une végétions abondante et envahissante.

L'ouvrage est fortement dégradé et est notamment dépourvu de toiture.

L'intérieur du local présente un encombrement hétérogène d'objets et de matériels divers, ainsi qu'un sol recouvert de débris et de matières végétales. La végétation environnante s'entend par ailleurs à l'intérieur du volume notamment en partie haute. Il est précisé qu'une recherche d'amiante a été réalisée dont les résultats figurent dans les diagnostics annexés au présent procès-verbal.











FACADES VILLA



La maison objet du présent procès-verbal de description est une maison de type traditionnel élevé sur deux niveaux et présentant une architecture de type provençal.

L'ouvrage maçonné est enduit d'un revêtement extérieur de type crépi à l'aspect rustique de teinte beige.

Le toit est revêtu de tuile canal reposant sur une charpente en bois.

Les menuiseries extérieures sont majoritairement en bois, équipée de volets battants peints de couleur blanche. Je relève que certaines ouvertures sont protégées par des grilles métalliques.

Je relève la présence de deux terrasses couvertes, la première située au premier niveau et bordée par un garde-corps métalliques côté Sud et de panneaux vitrés côté Ouest. La seconde terrasse est située en rez-de-chaussée avec un accès direct au jardin de la propriété.

FACADE SUD

La façade Sud correspond à la façade principale de l'ouvrage. L'enduit apparaît globalement en état d'usage.

La façade dessert le premier niveau par un escalier extérieur maçonné muni d'une main courante métallique.

















Terrasse rez-de-chaussée



Terrasse premier étage



La sous-face de la terrasse du premier étage présente plusieurs traces d'humidité. Je note par endroits la présence de fissures sur toute la largeur de la terrasse desquelles ressortes des traces blanchâtres.





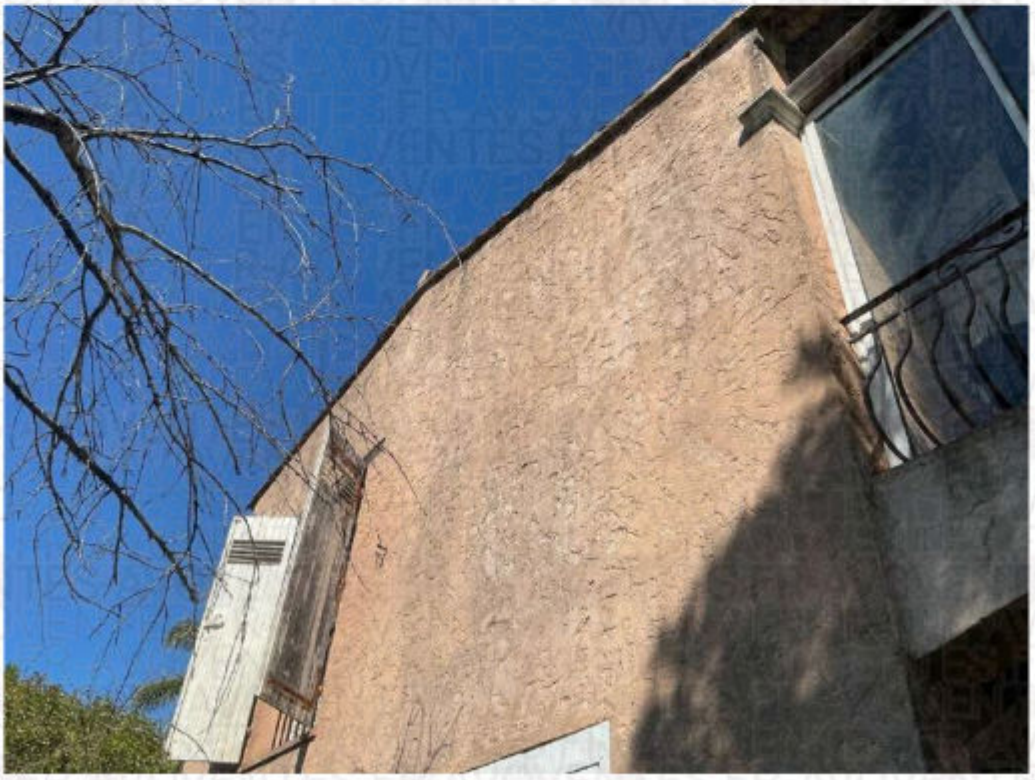


FACADE OUEST

La façade Ouest est en partie occupée par une extension vitrée s'intégrant à la terrasse couverte du premier étage. L'enduit de façade présente quelques altérations d'aspect avec la présence également de quelques traînées noirâtres.









FACADE NORD

J'observe que la façade Nord présente un aspect plus dégradé. L'enduit est encrassé, plusieurs traces noirâtres sont visibles sur la partie médiane de la façade.

Je note en partie basse la présence de plusieurs traces blanchâtres ainsi qu'un bandeau noirâtre très marqué le long de la façade.











FACADE EST

La façade Est dessert l'accès à l'appartement située au rez-de-chaussée. Cet accès s'effectue sous un ouvrage maçonné en forme d'arcade. Sous cet ouvrage sont également un placard technique situé sur la droite ainsi que la porte d'entrée de l'appartement située en retrait par rapport à la façade.

Le côté Est donne également accès au garage qui s'effectue après franchissement d'une porte battante en bois vétuste.

De manière générale la façade située au-dessus de l'accès du garage est noircie de toute part.

De végétation venant en contact direct avec la façade est visible, le tout est non entretenu.























Fosse septique

B. INTERIEUR VILLA

La villa est divisée en deux appartements distincts, non communicants entre eux à savoir :

- un premier logement situé en Rez-de-jardin est totalement vidé

- le second logement situé au premier étage sur deux niveaux est quant à lui entièrement meublé

Plan de l'appartement extrait du rapport dressé par AVOVENTES AVOVENTES société STRATEGE :

a. APPARTEMENT PREMIER ETAGE

Pour accéder à l'appartement situé au premier étage, j'emprunte un escalier extérieur. Cet escalier est bordé d'un côté par le mur de façade contre lequel est fixé une main courante et de l'autre côté, par un garde-corps maçonné revêtu d'un enduit de teinte identique à celui de la façade.

L'escalier débouche sur un palier extérieur non clos desservant l'entrée de l'appartement ainsi que la cuisine.

Au jour de mes opérations, je relève que l'appartement demeure meublé et contient divers effets personnels appartenant à son ancien occupant décédé à ce jour.

Il est précisé qu'aucun abonnement en eau ni électricité n'est en service au moment des constatations.

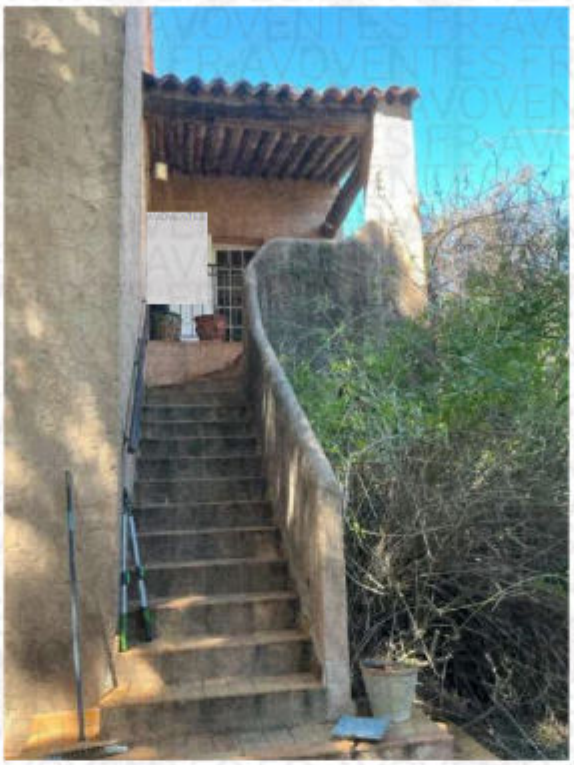
De manière générale, les sols sont revêtus de carrelage dans l'ensemble des pièces visitées, en état d'usage.

Les murs sont quant à eaux majoritairement recouverts de peinture de teinte blanche. Il est toutefois observé des finitions hétérogènes selon les pièces.

Les plafonds sont quant à eaux peints de teinte blanche.

Il est relevé dans plusieurs pièces la présence d'altérations des revêtements aux murs et plafonds se manifestant notamment par des dégradations de la peinture associées à des traces d'humidité.

Les fenêtres et portes-fenêtres sont équipées de vitrages simples.

















ENTREE



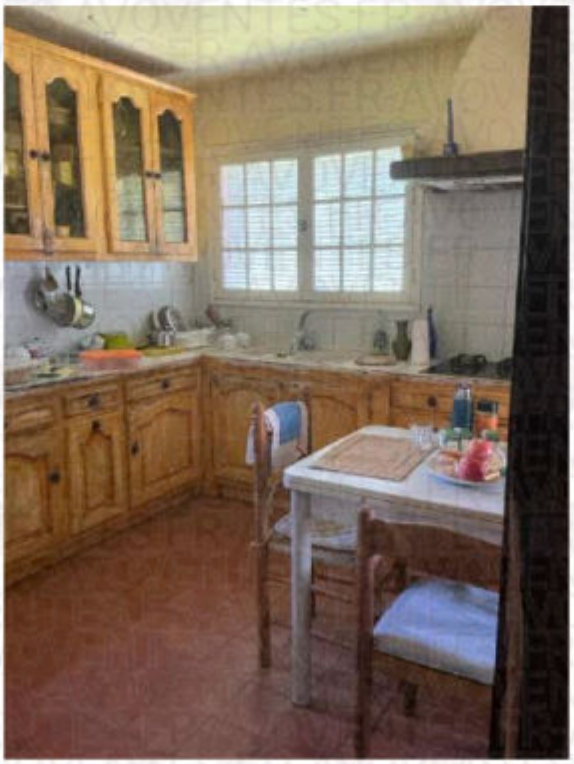








CUISINE















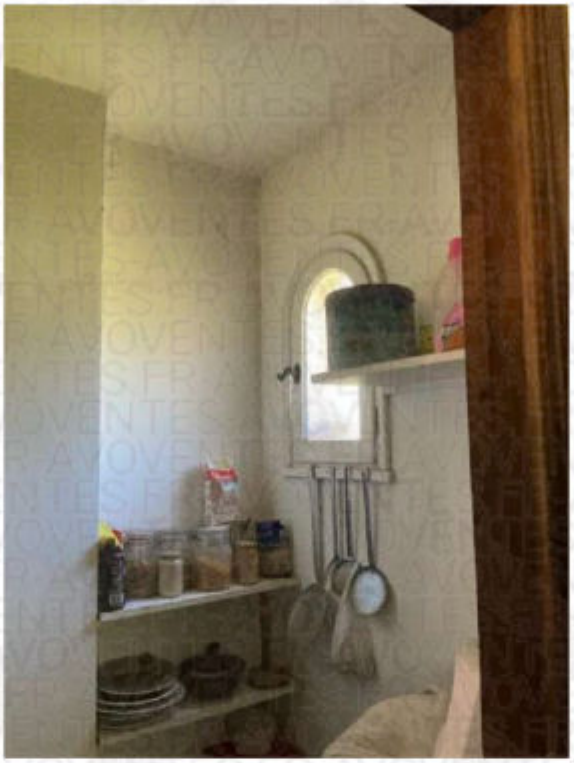
Peinture écaillée au plafond





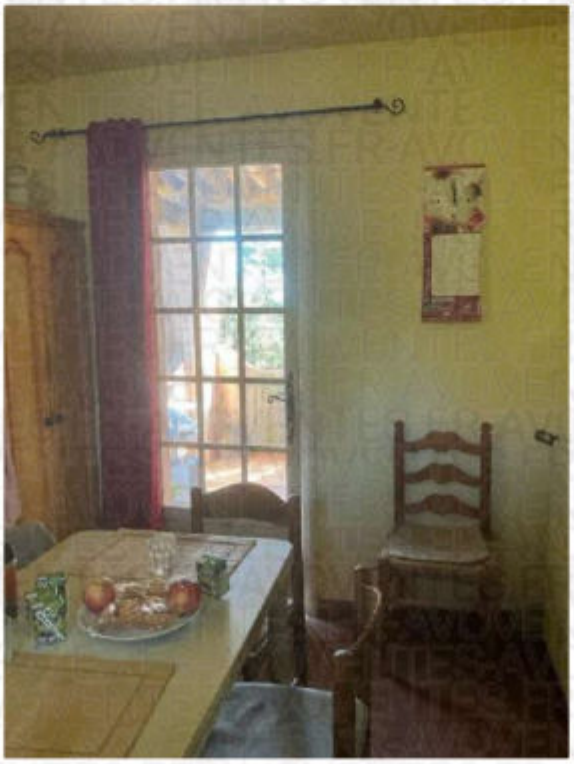






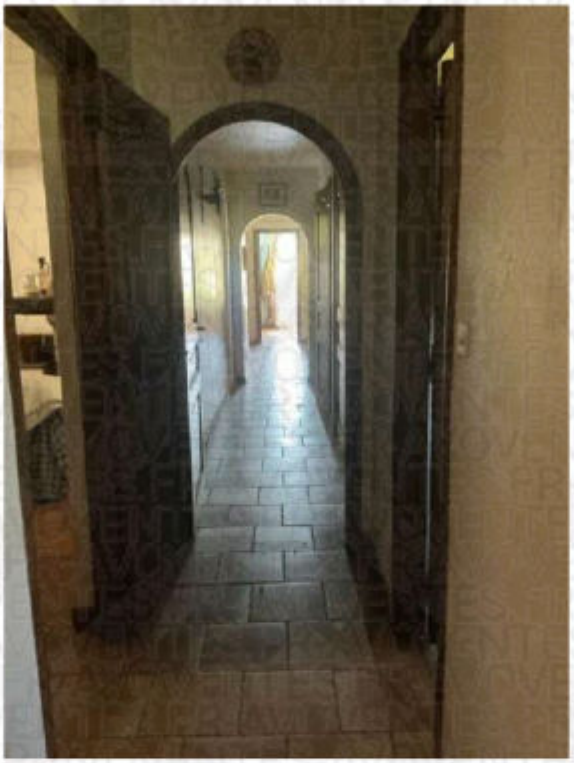


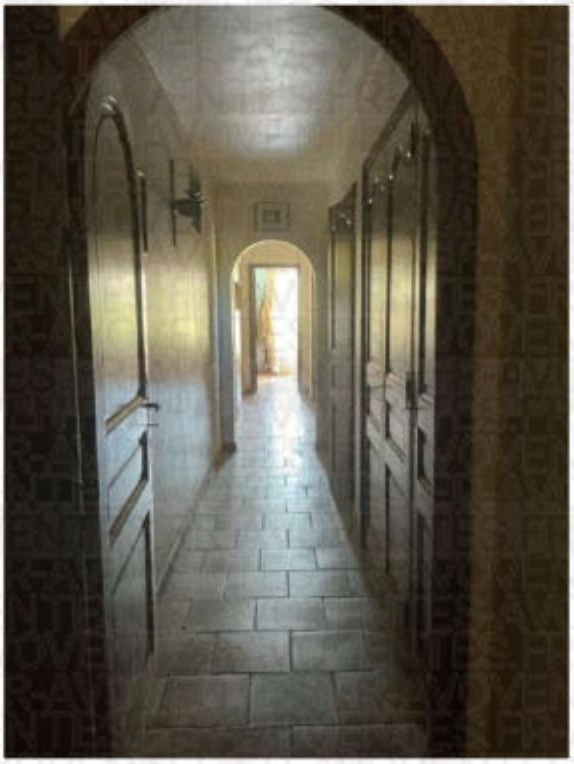


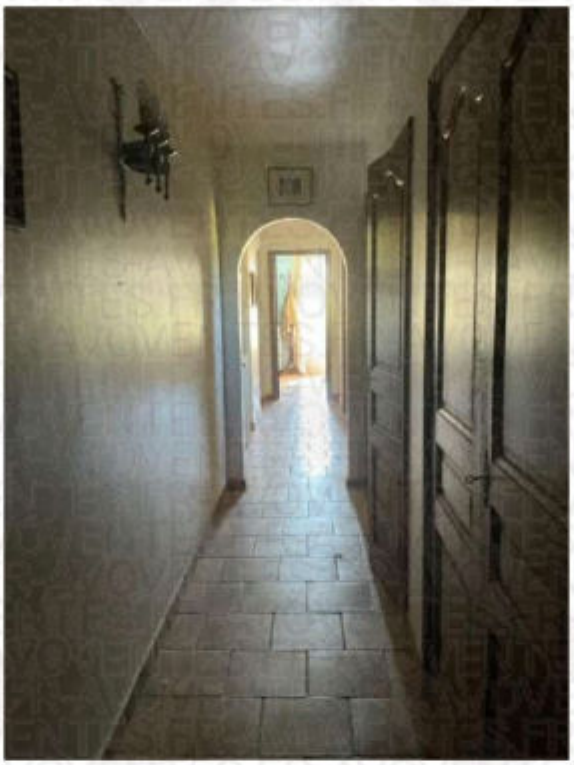


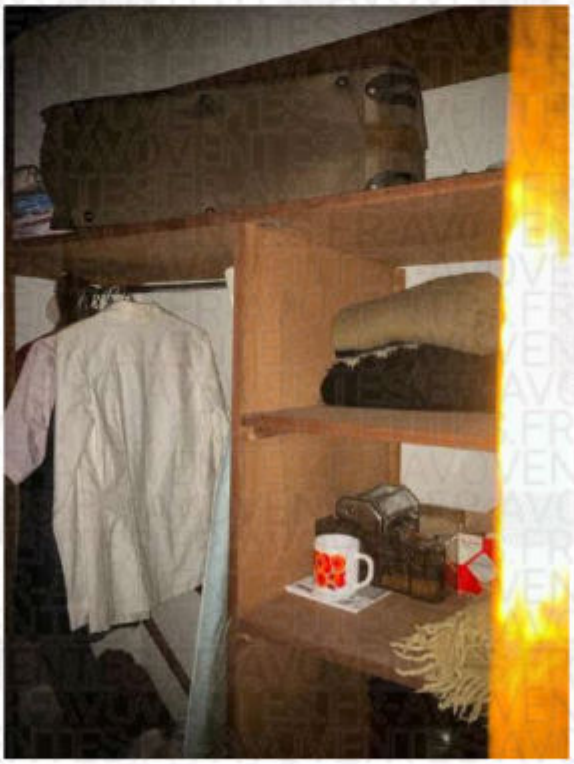
COULOIR DE DISTRIBUTION

Le couloir de distribution dessert trois chambres à coucher, un WC ainsi qu'une salle de bains.









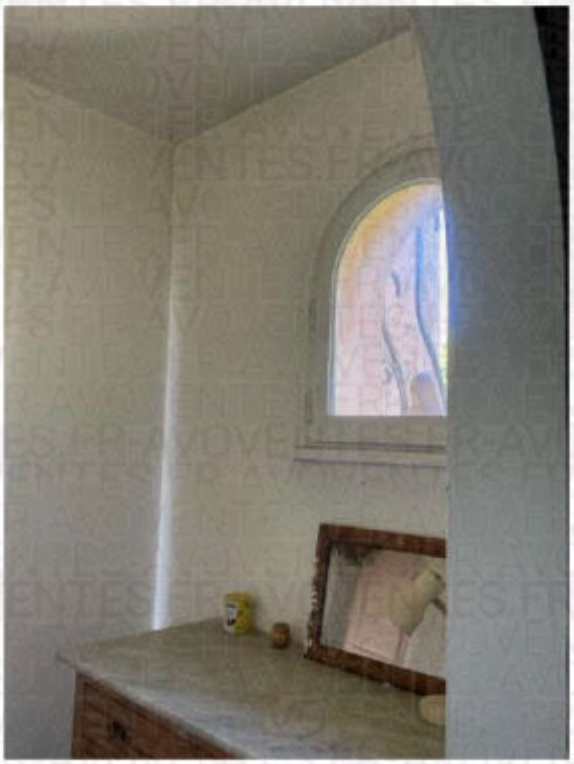












WC



J'observe un craquèlement de la peinture au niveau des murs et du plafonds peints.





















CHAMBRE 1







Présence d'un dégât des eaux important au niveau du plafond de la chambre. La partie gauche du plafond présente plusieurs traces d'humidité. Le revêtement est manquant par endroits au plafond laissant apparaître le support sous-jacent. Des traces d'humidité et craquèlement sont également visibles au niveau des retombées.













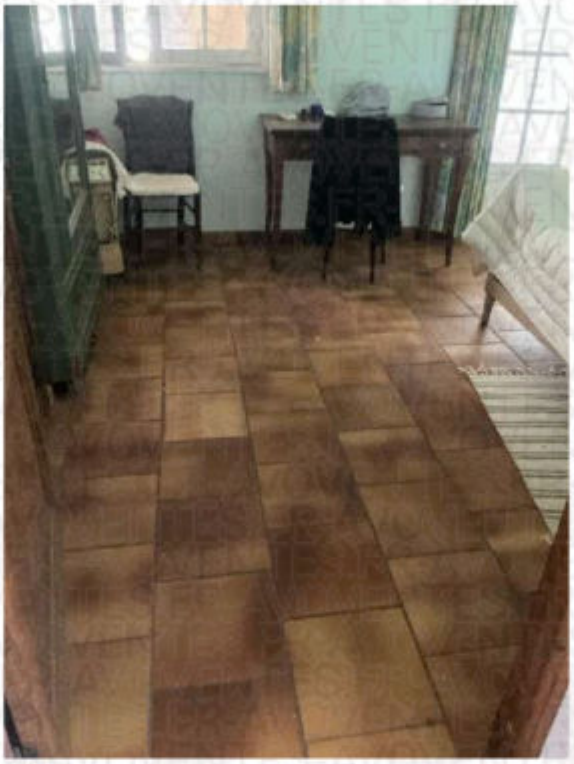








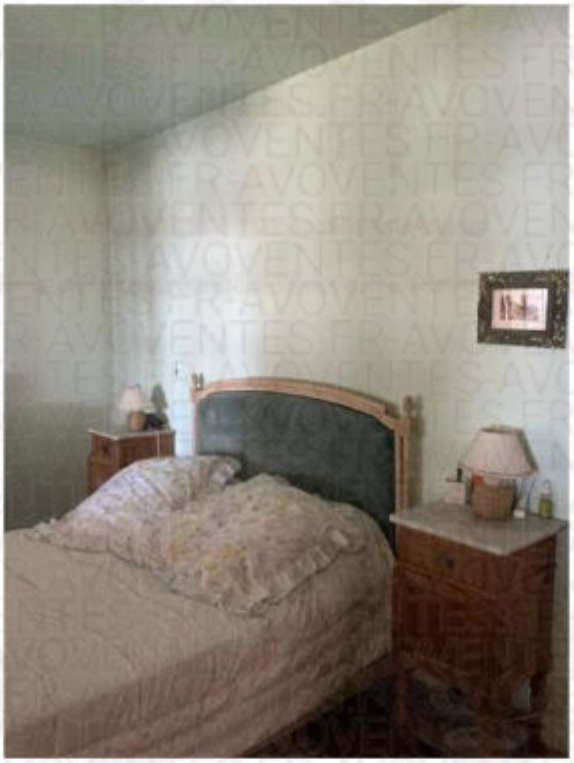
CHAMBRE 2



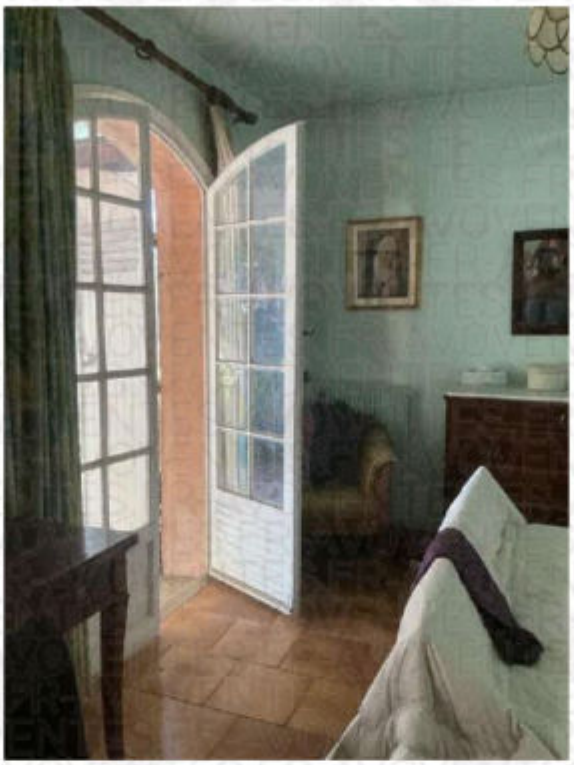


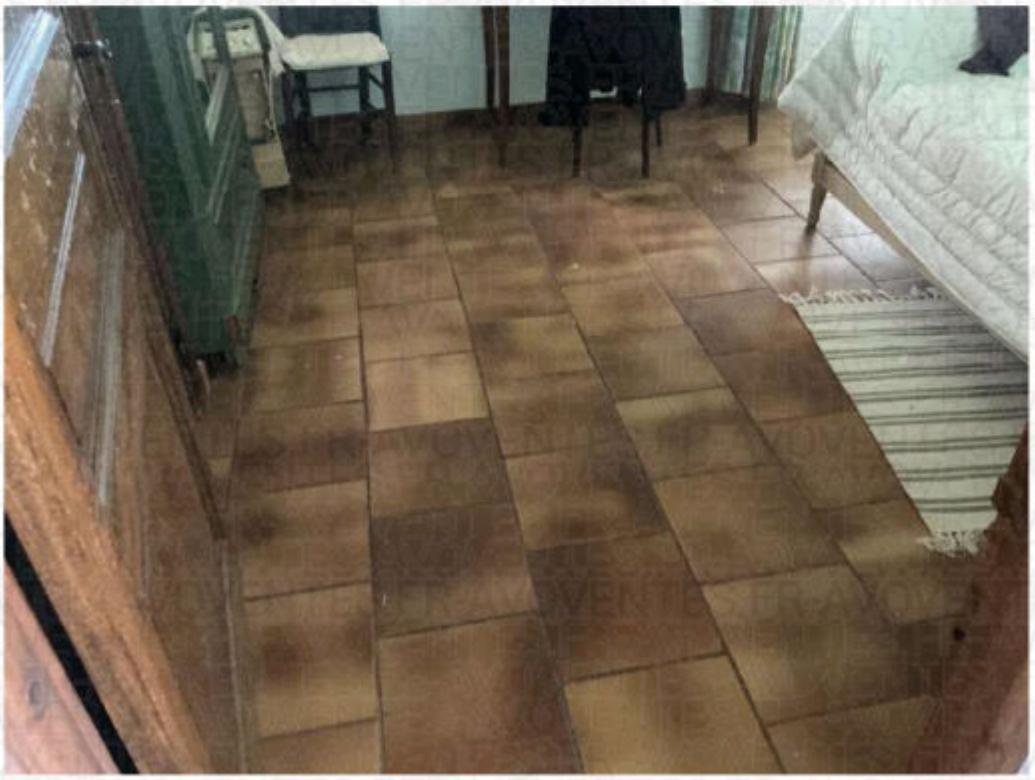


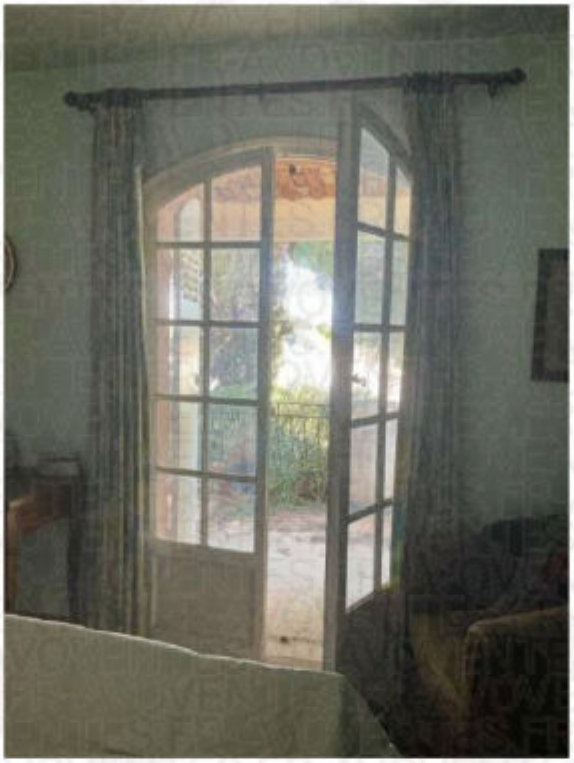


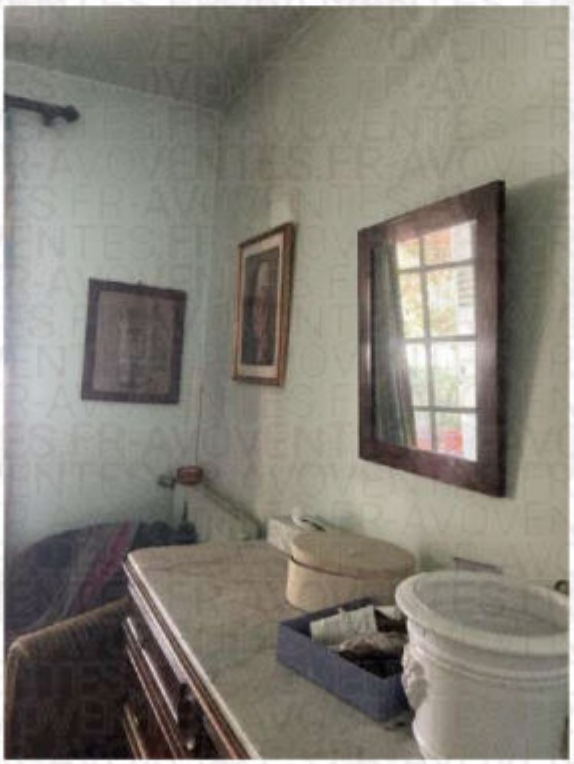












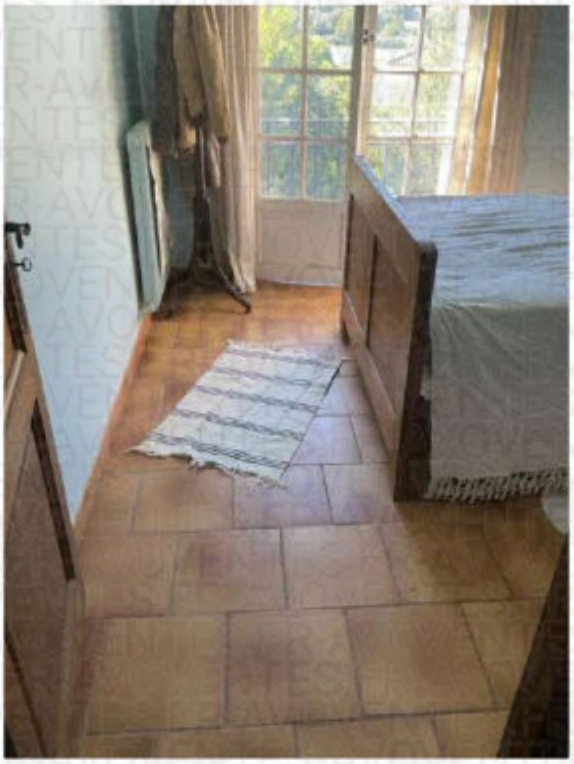








CHAMBRE 3







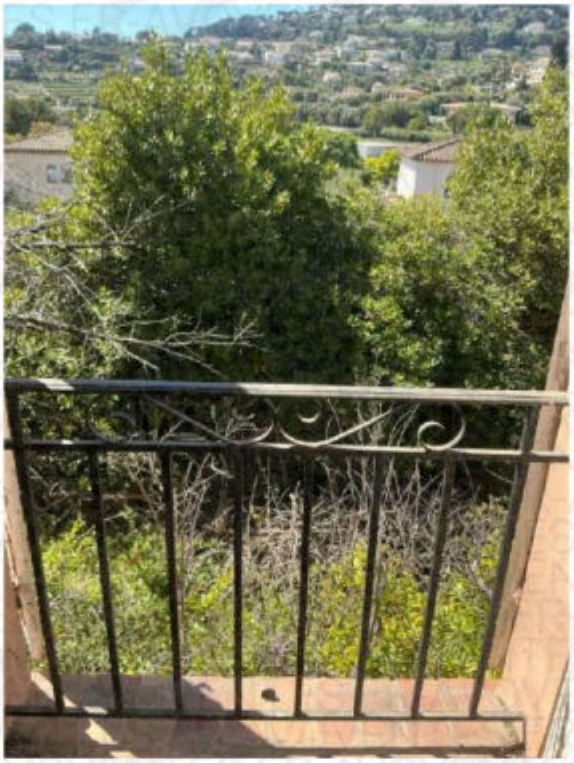












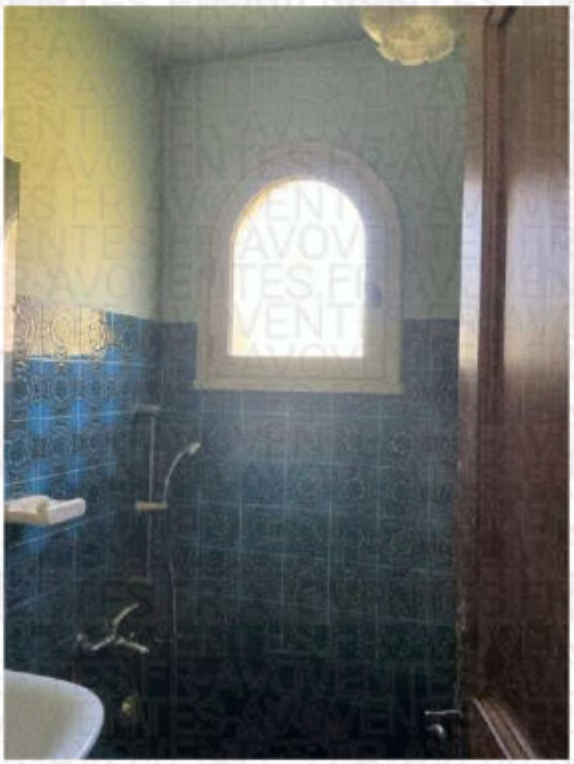


SALLE DES BAINS



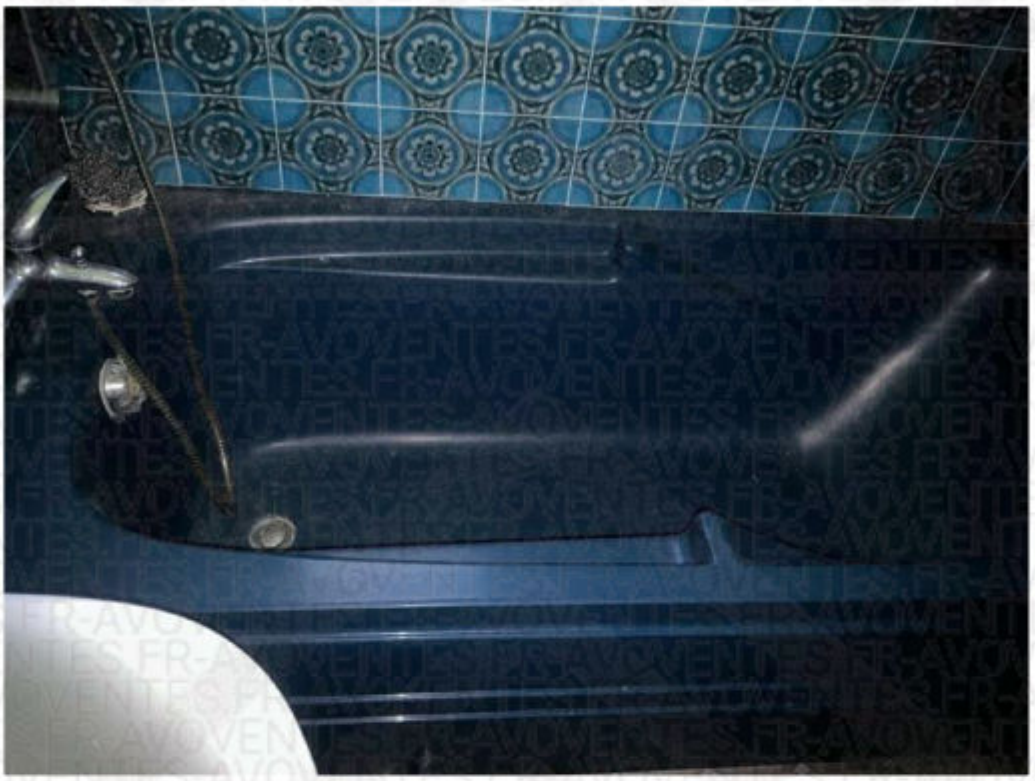








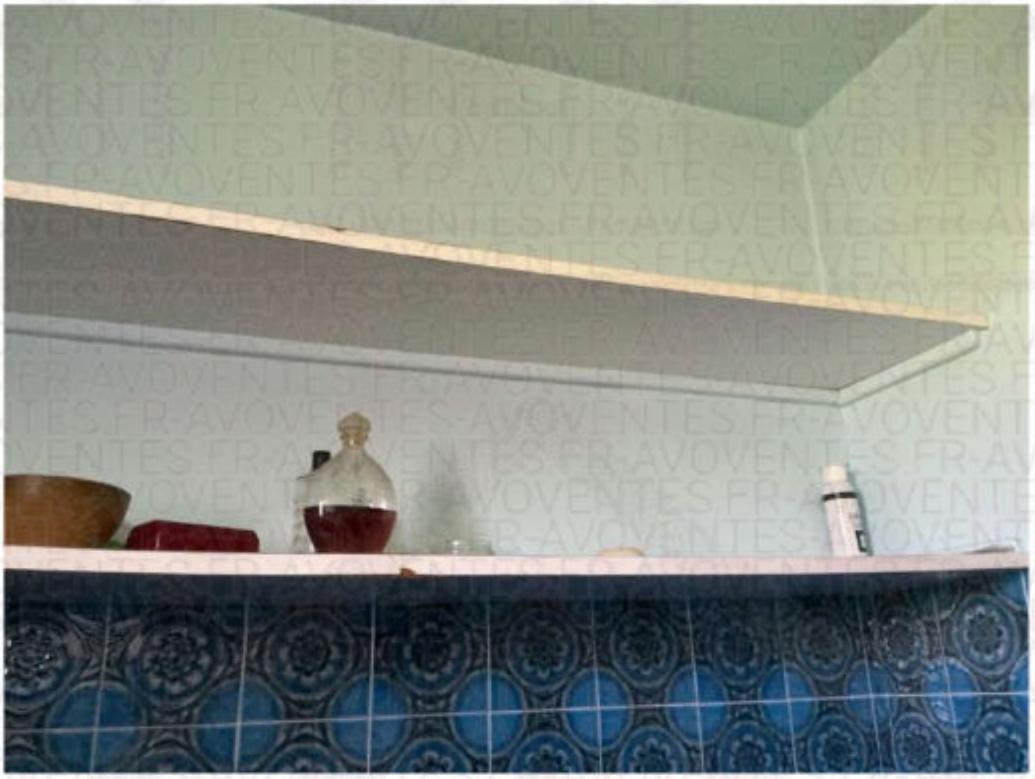












SEJOUR

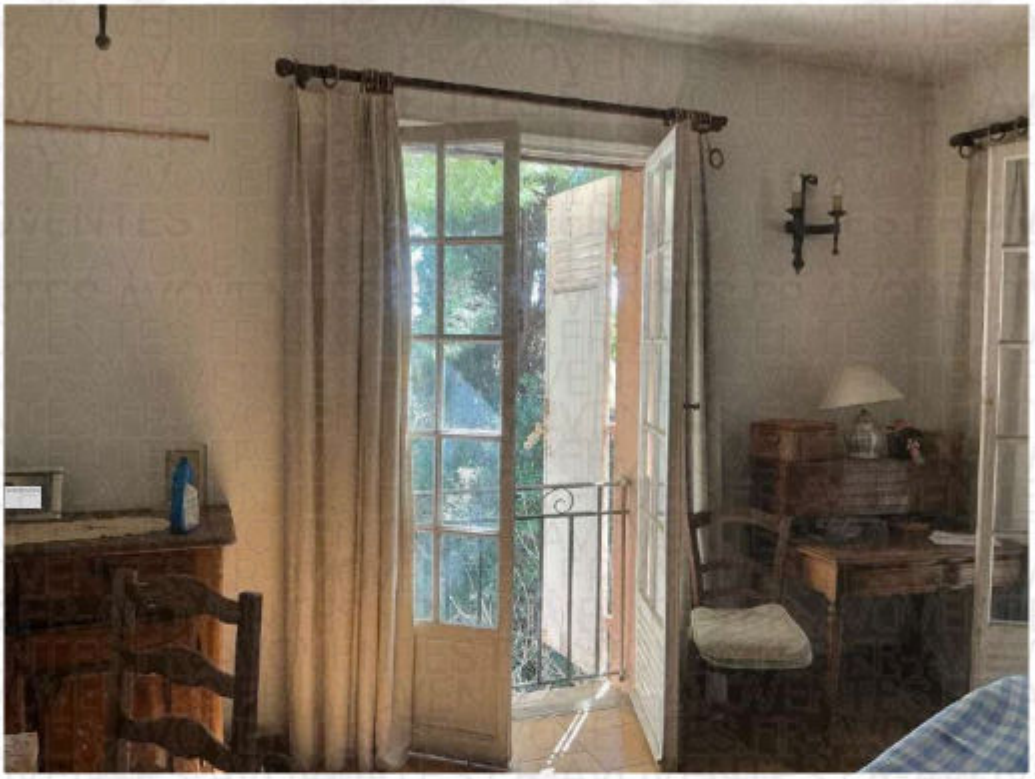






















ESCALIER

L'escalier permet d'accéder à la quatrième chambre ainsi qu'à une terrasse tropézienne.







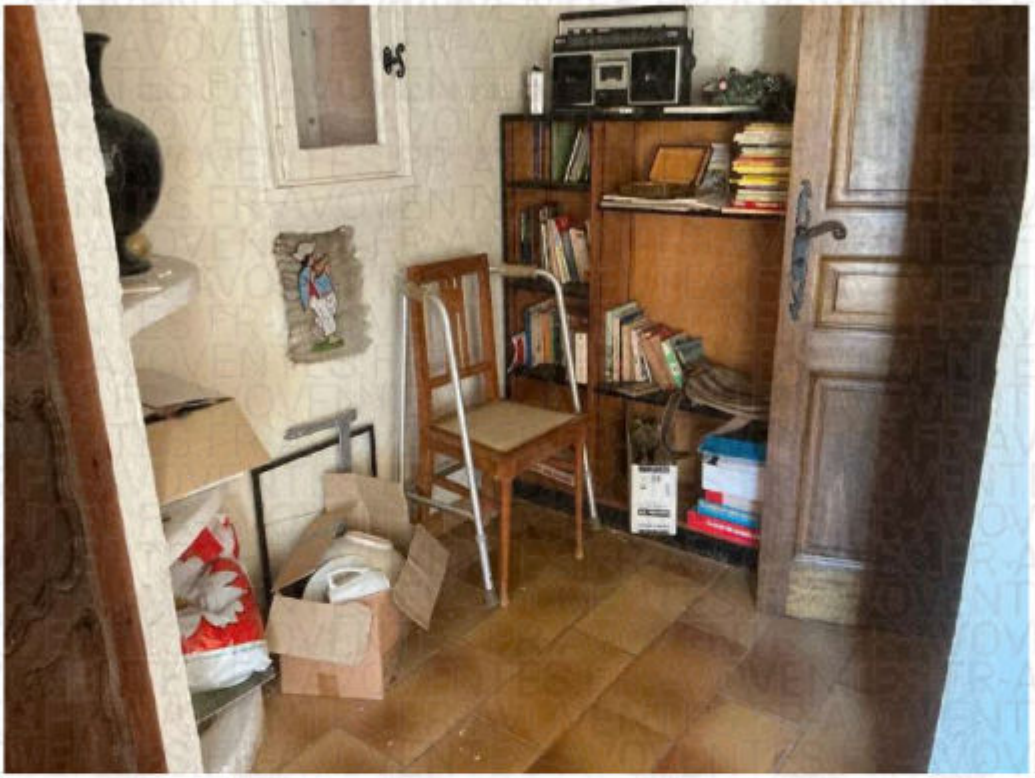


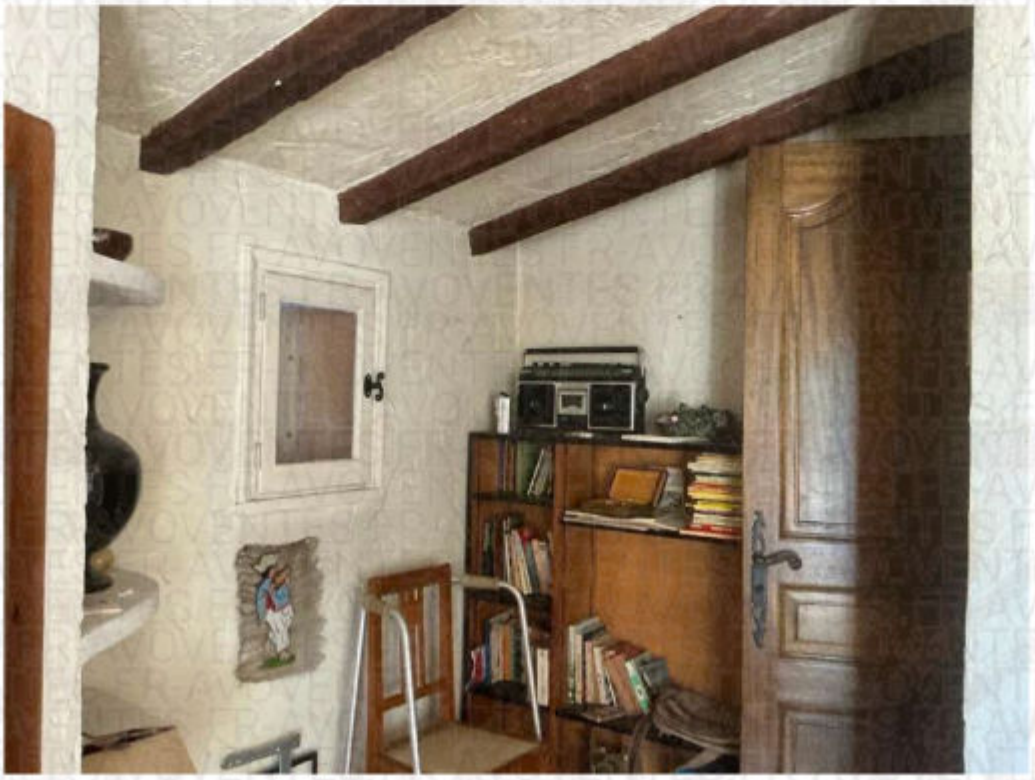
Accès aux combles





CHAMBRE 4





























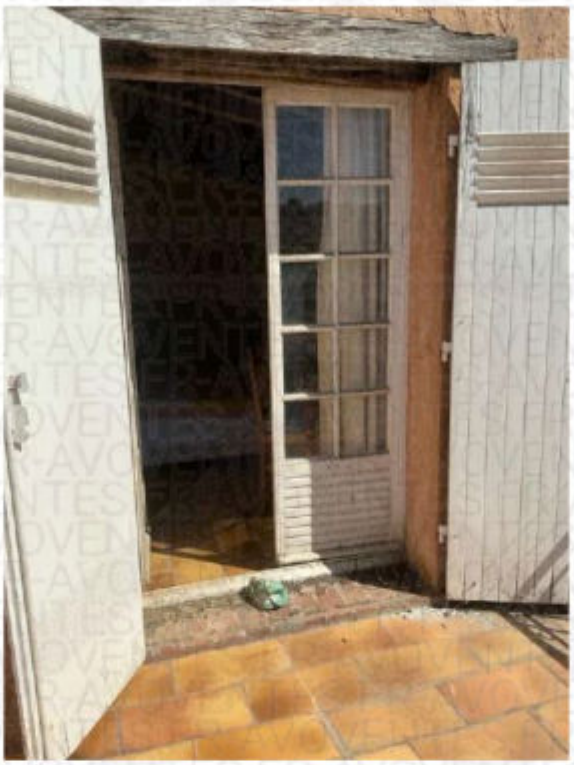








Fissuration du carrelage visible

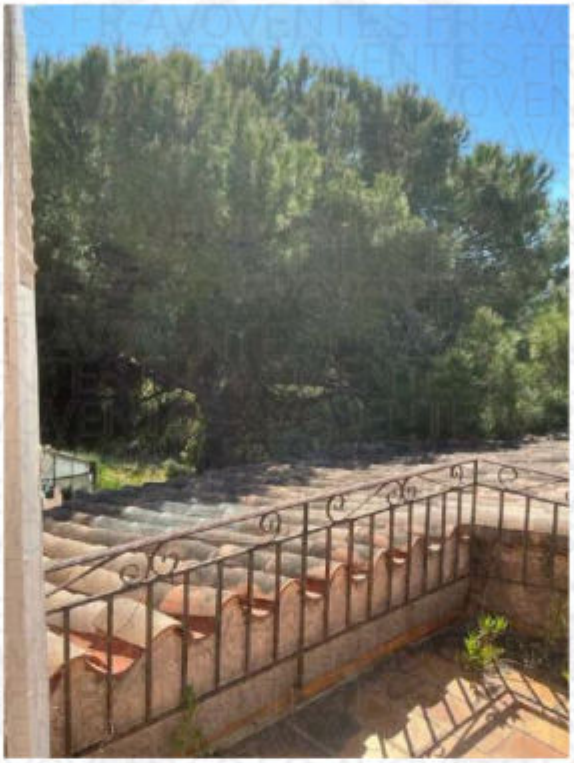


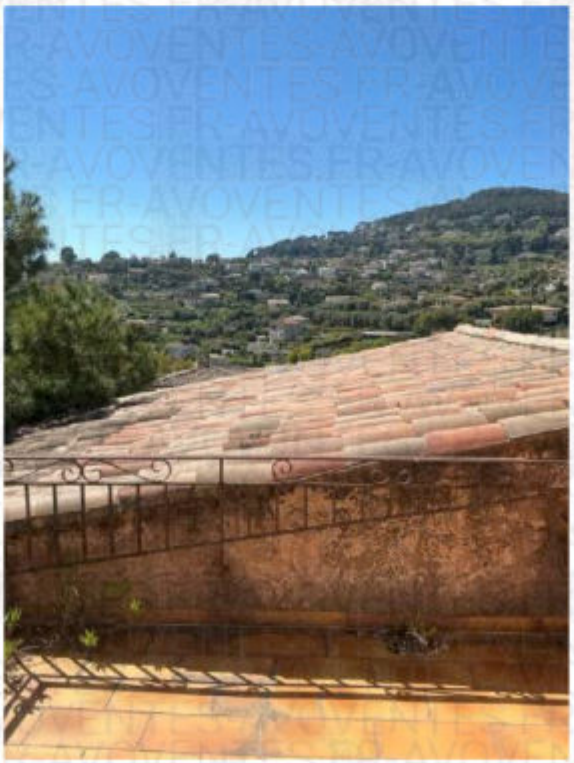


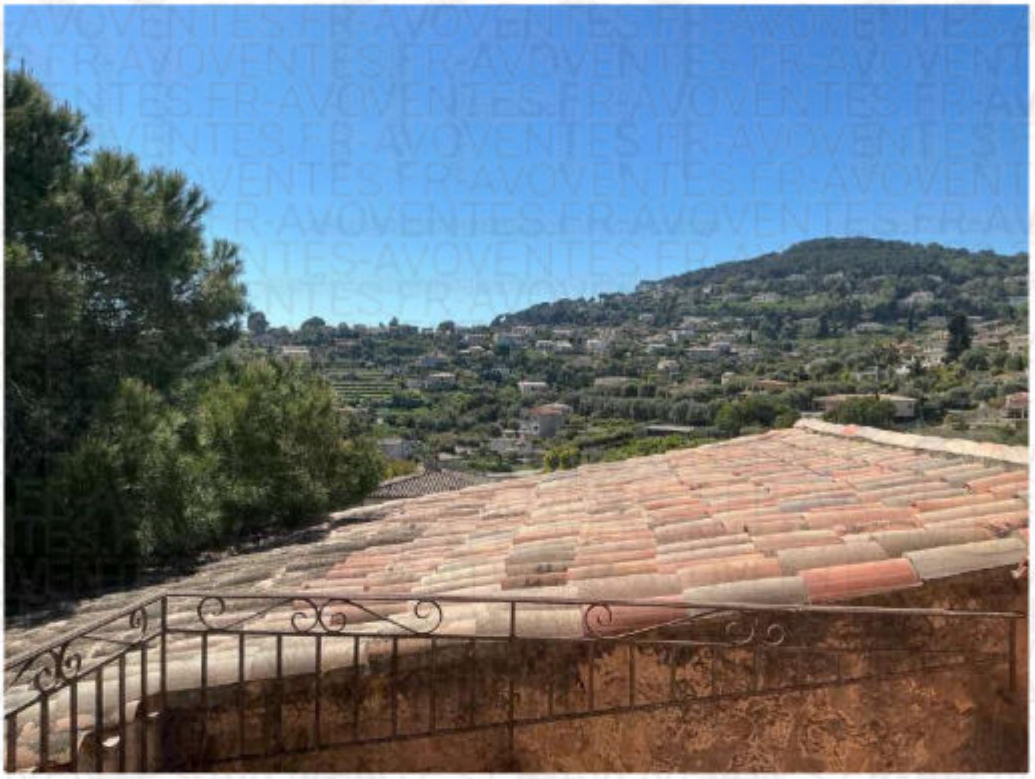
J'effectue plusieurs clichés de la toiture en tuiles :













TERRASSE

J'effectue plusieurs clichés de la terrasse et constate la présence de plusieurs fissures de la façade qui seront observées à l'aide des clichés qui suivent :











Longue fissure horizontale au-dessus des portes-fenêtres de la chambre 1 et 2.



Fissure horizontale visible à gauche de la porte fenêtre de la chambre n°3



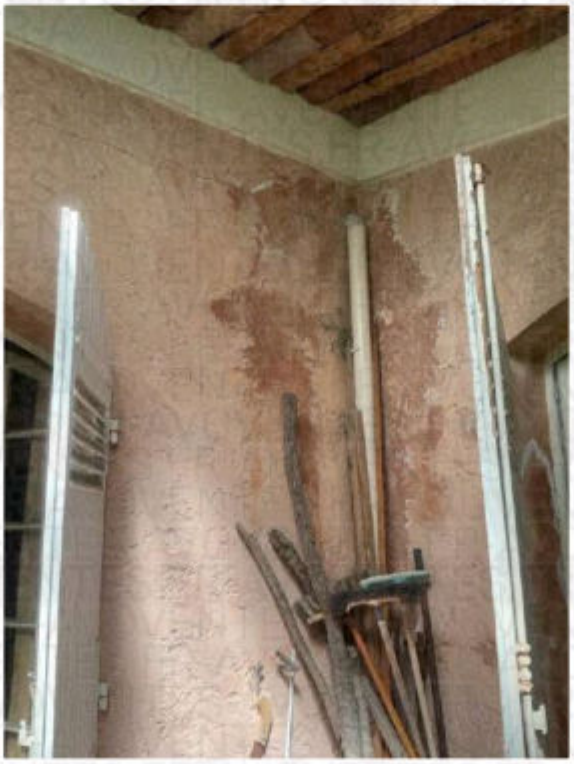




Fissure horizontale entre la fenêtre et la porte fenêtre.

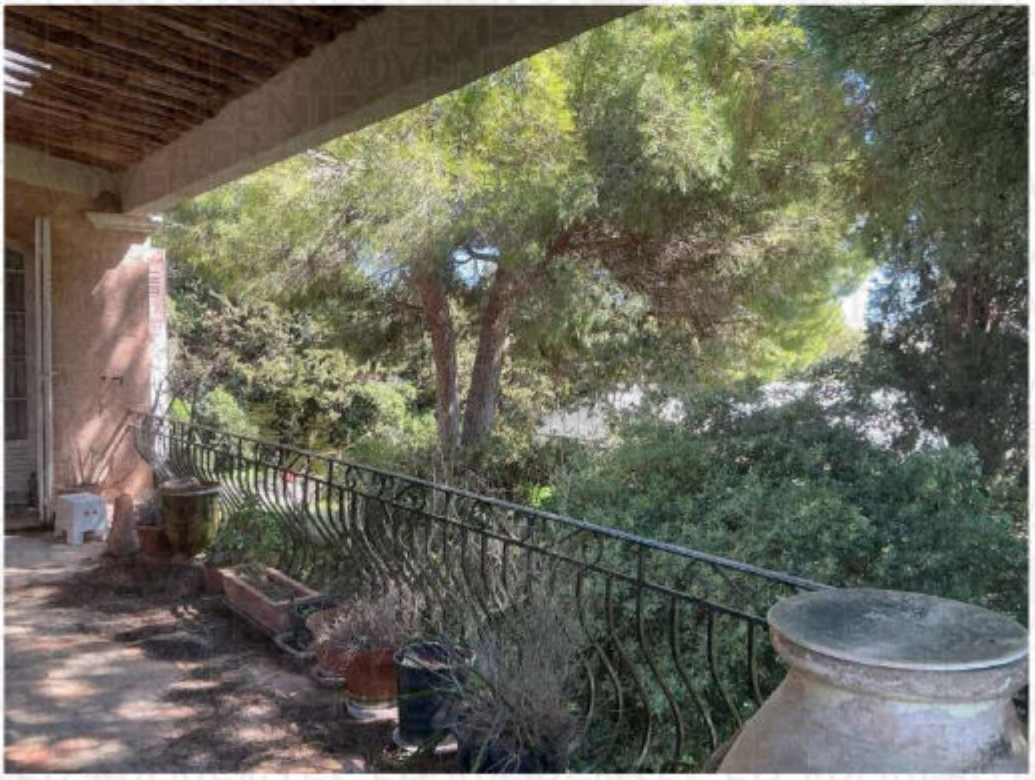








Vue non dégagée sur les serres :













b. APPARTEMENT REZ-DE-CHAUSSEE

Le logement situé au rez-de-chaussée est accessible par une porte d'entrée en bois située sur le côté Est du bâtiment en retrait de la façade.

A l'intérieur, les lieux apparaissent entièrement vides de tout mobilier.

De manière générale, les sols des différentes pièces sont revêtus d'un carrelage ancien de teinte marronnée. Les sanitaires quant à eux présentent un revêtement de sol distinct.

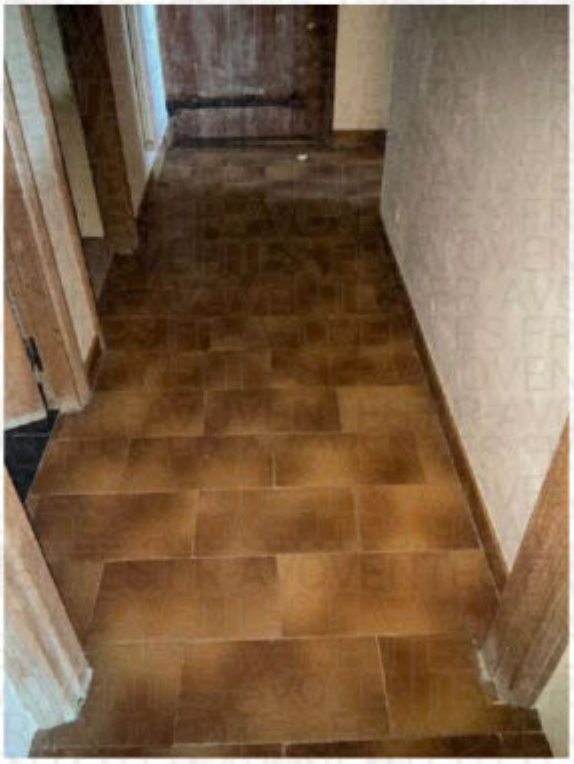
Les murs sont principalement revêtus d'une peinture lisse de couleur blanche ou claire et à certains endroits d'un revêtement de type crépis d'intérieur. Les peintures sont de manière générale anciennes et présentent de nombreuses zones d'altérations et de craquèlement.

Je note notamment dans les chambres la présence de fissuration ainsi que de traces d'humidité avec altération de la peinture.

La cuisine apparait ancienne mais dans un état de conservation satisfaisant au niveau du sol et de ses équipements. En revanche, les revêtements muraux et le plafond présentent un état dégradé avec des peintures écaillées et altérées sur de nombreuses surfaces.

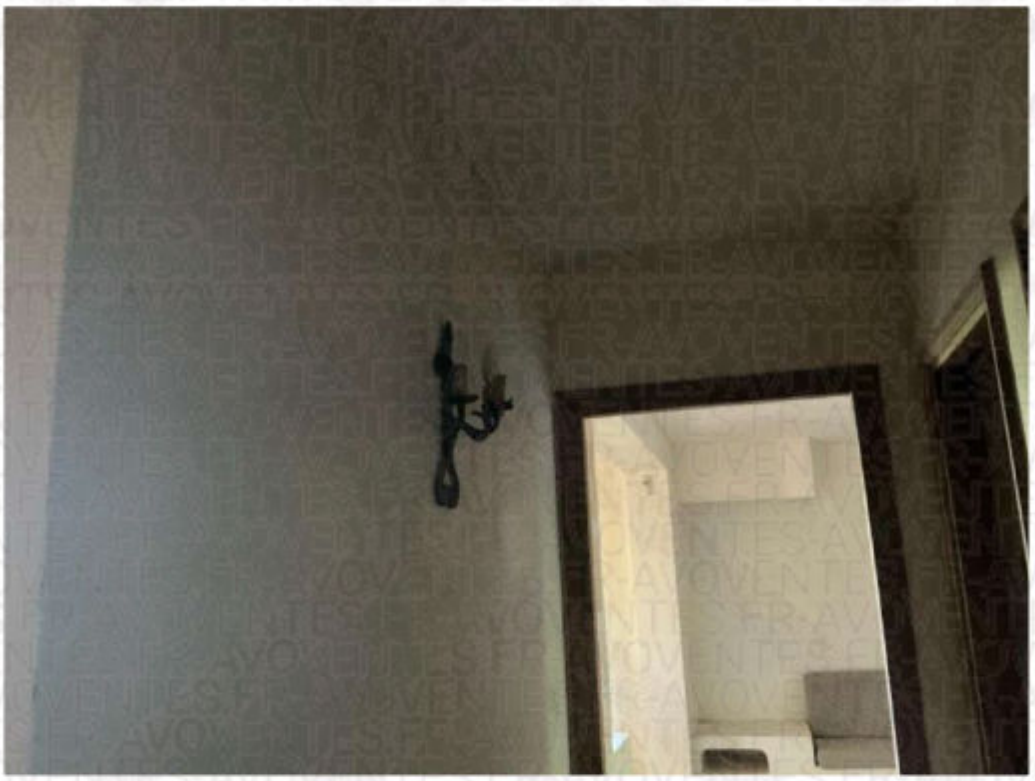
Je précise qu'aucun essai des équipements alimentés en eau ou en électricité n'a pu être réalisé, aucun abonnement n'étant en cours.

ENTREE









CUISINE













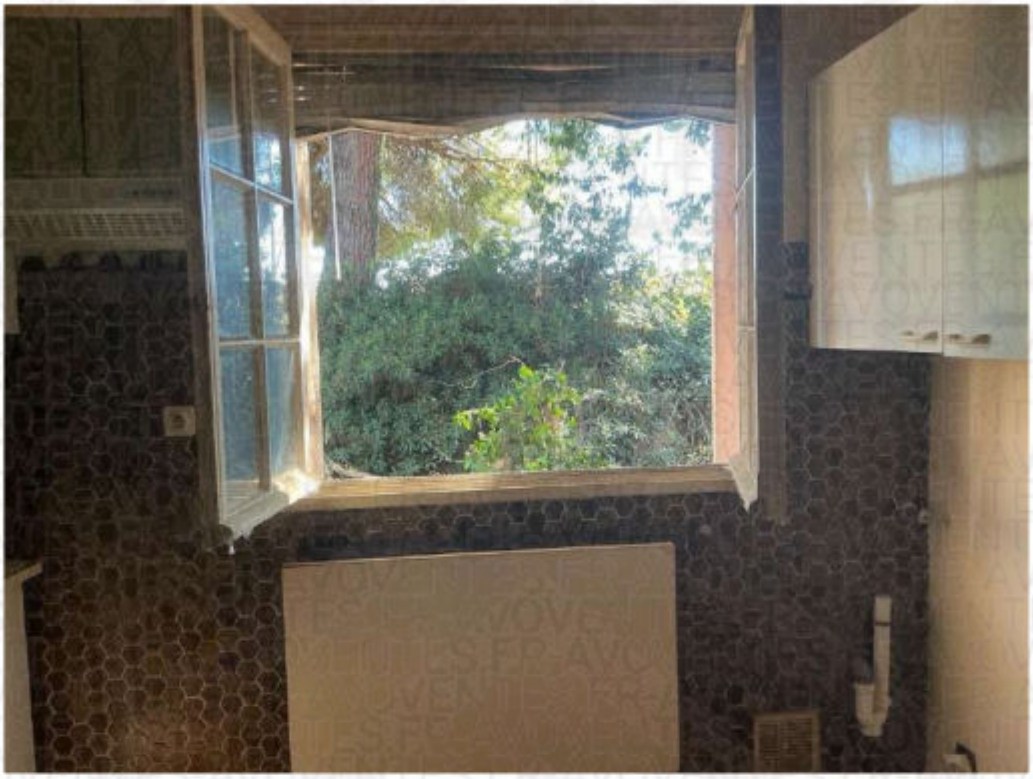












SALLE DE BAINS



















WC









SEJOUR









Présence d'une cheminée d'angle type foyer :

















Couloir





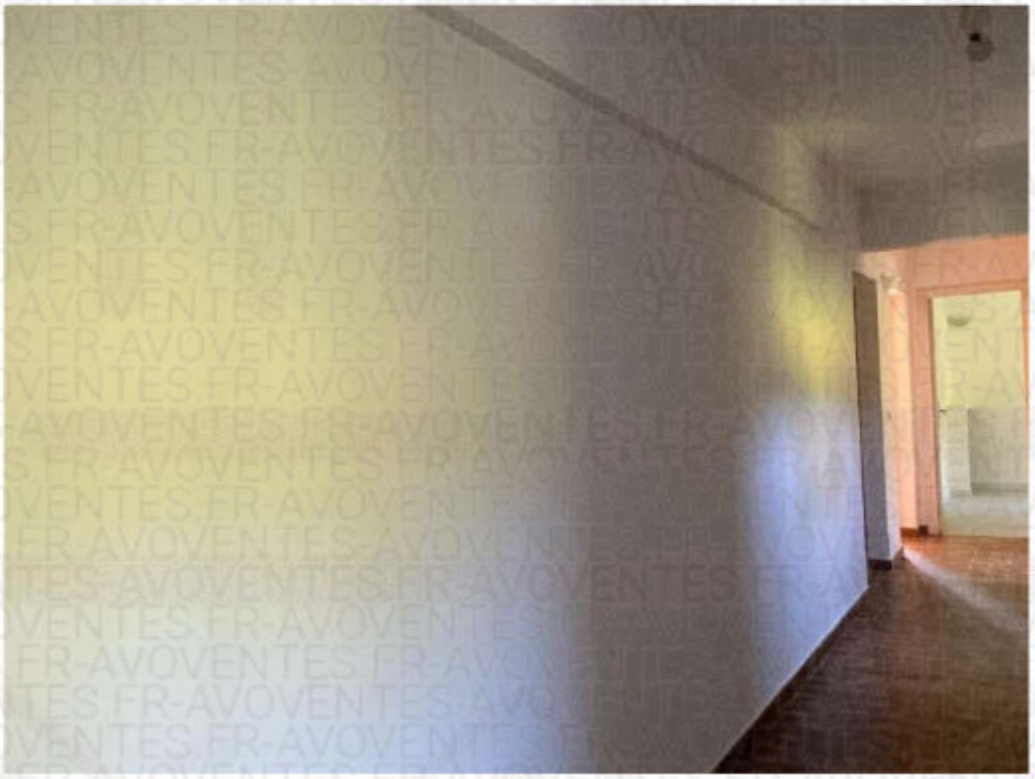










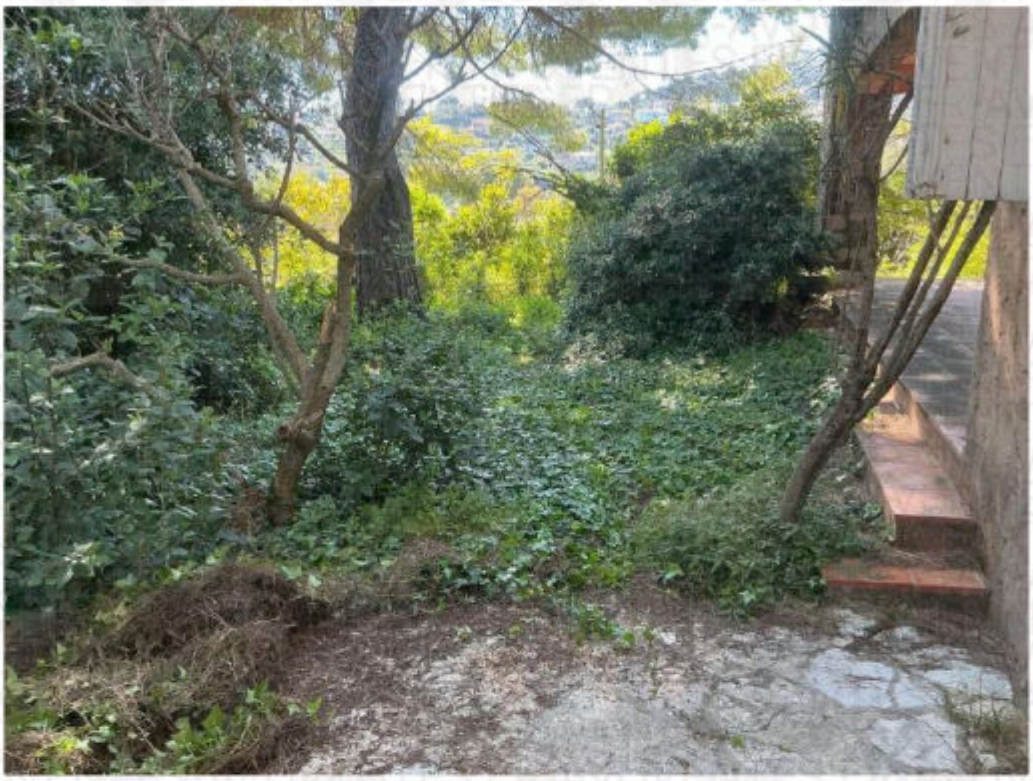












CHAMBRE



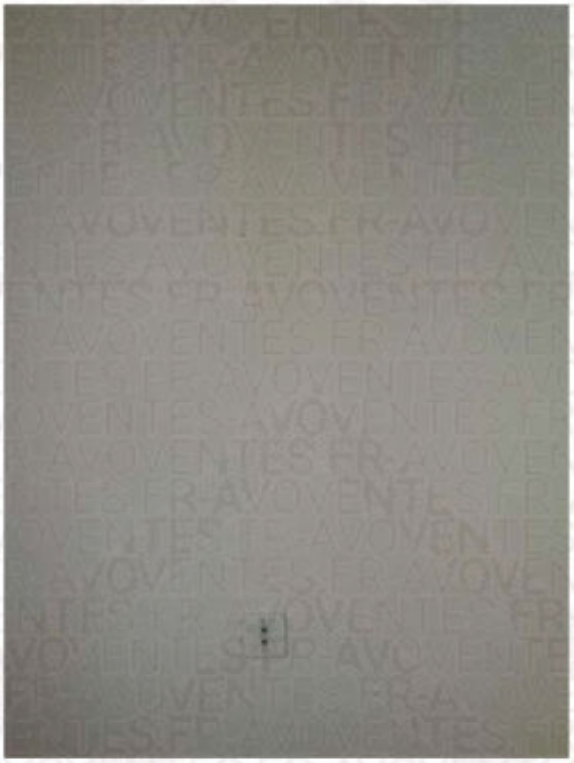




Fissure verticale traversant l'interrupteur, se développant en direction du plafond puis présentant une inflexion vers la gauche en direction du mur adjacent.









Fissure à la cueillie du mur et du plafond et qui se dirige en partie centrale du montant droit de la fenêtre.







Microfissures du revêtement visible :



CHAMBRE 2









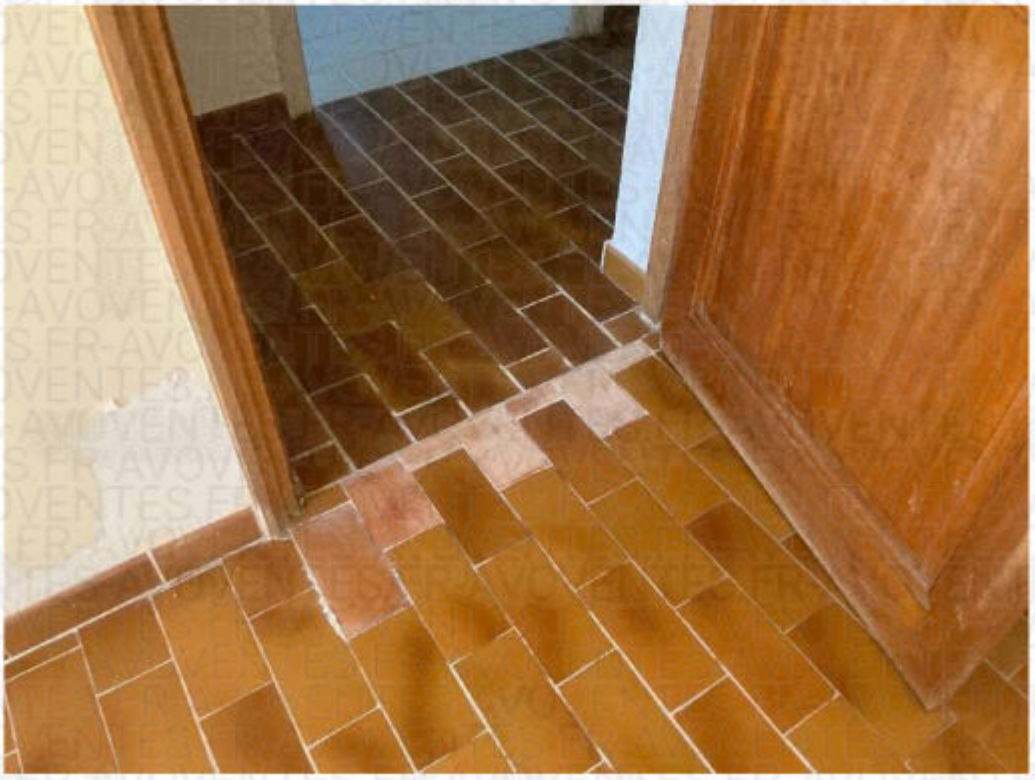




















Fissure horizontale visible au droit de l'angle supérieur gauche de la fenêtre ainsi qu'une trace d'humidité en contrebas. Je note également en cet endroit des traces de reprises sans finition.







Plusieurs traces de reprises visibles au mur au droit d'anciennes fissures.

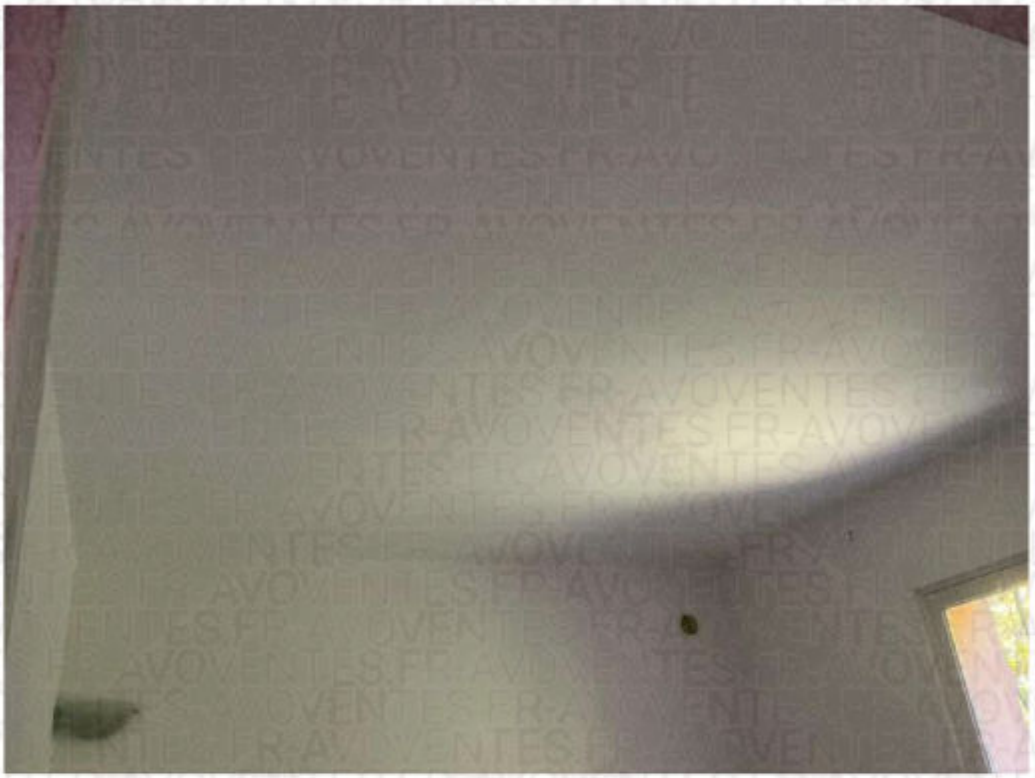




CHAMBRE 3

Je note au sol la présence d'un parquet flottant.





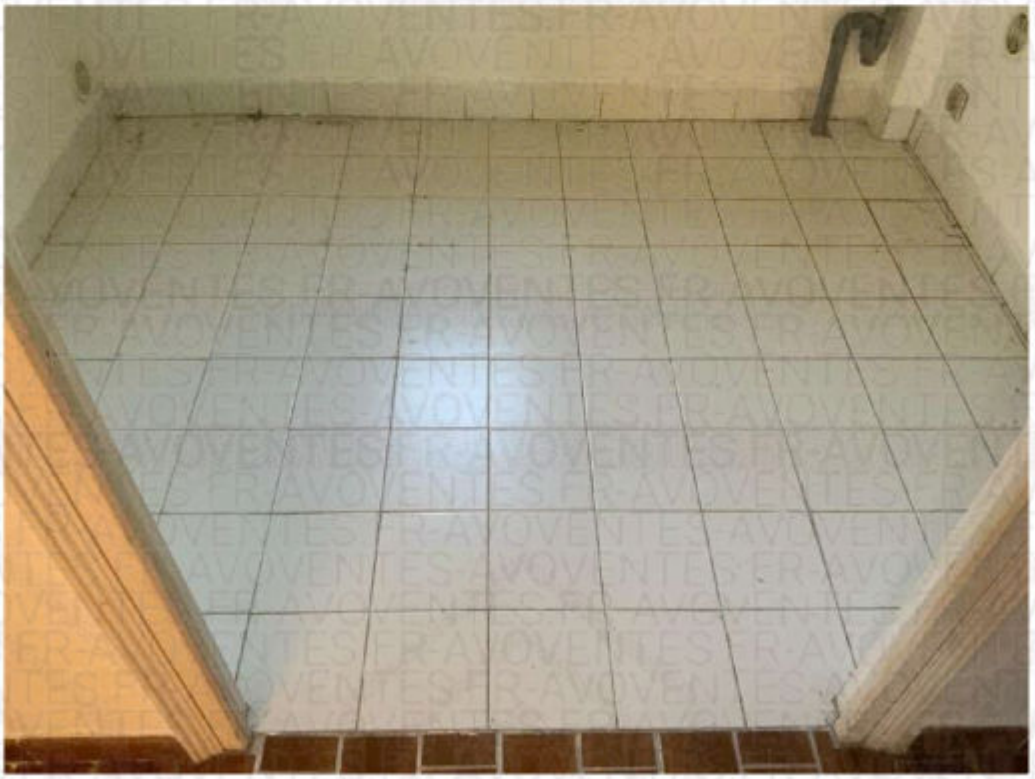








LOCAL











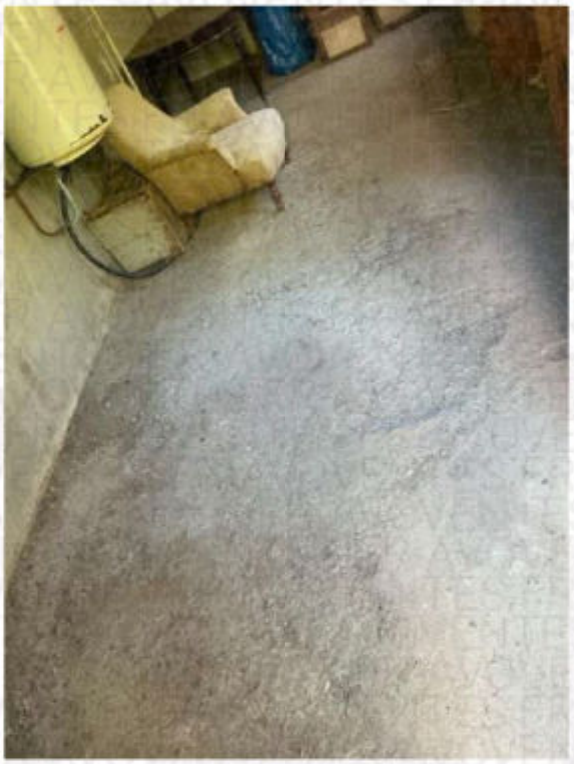




GARAGE

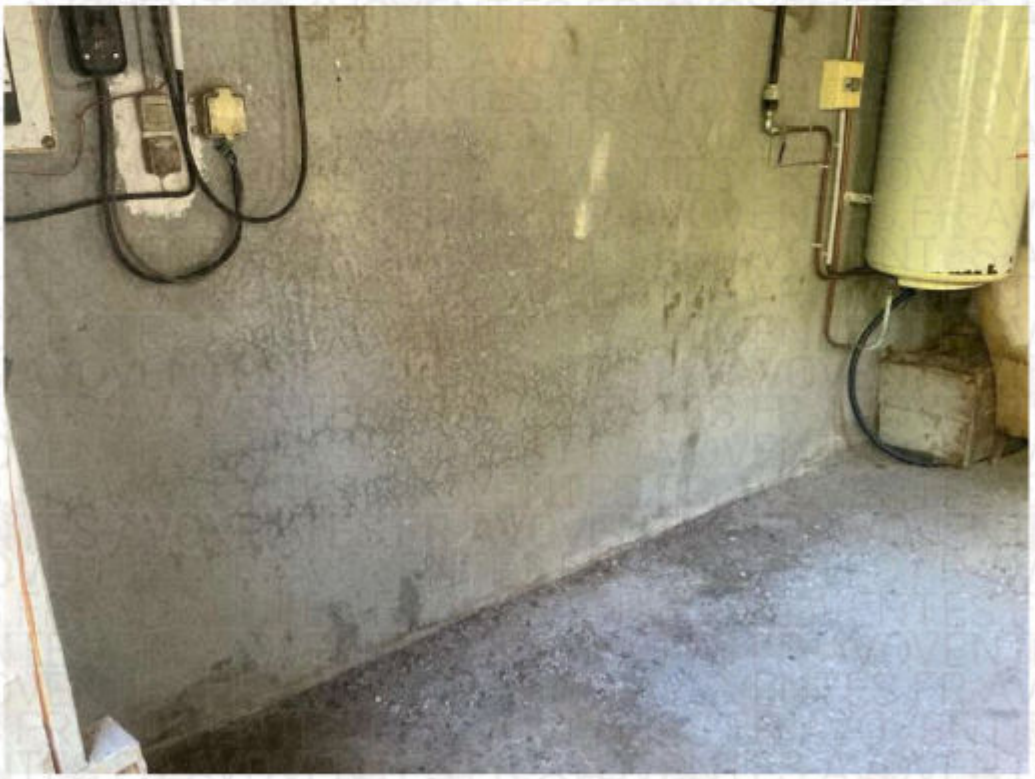
Le garage est à l'état brut, non aménagé. Les murs maçonnés présentent des traces d'humidités.

Je note la présence d'une chaudière ainsi que de plusieurs mobiliers abandonnés.













TERRASSE

Plusieurs fissurations sont visibles au niveau de la sous-face de la terrasse du premier niveau, dont certaines accompagnées d'un dépôt blanchâtre.

Le salon ainsi qu'une des chambre s'ouvrent directement sur la terrasse.

























III. ANNEXES

- Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de GRASSE en date du 12/07/2021
- Arrêt rendu par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE rendu le 04/06/2025
- Signification à partie de l'arrêt du 04/06/2025 en date du 18/07/2025 par la SCP BENABU-BAUCHE
- Diagnostics immobiliers réalisés par AVOVENTES Société STRATEGE
- Pouvoirs de AVOVENTES

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 210 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Laurie HUDSON
Commissaire de Justice

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE DE COMMISSAIRES DE JUSTICE

Eric FONTAINE – Caroline PEDRONI

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION



Première Expédition

Office de CAGNES SUR MER - 06801 – 62, avenue de Nice
Tél : 04.92.13.81.81 – Télécopie : 04.92.13.81.80
Constat : 06.61.06.71.95

Office de NICE – 06000 – 17 Rue Hôtel des Postes
Tél : 04.22.45.08.40 – Télécopie : 04.22.45.08.44
Constat : 06.68.84.95.57.
Email : scp.morand.fontaine@huissier-justice.fr
Site :http://www.huissiers-morand-fontaine.com
Arrondissement Judiciaire des
Alpes Maritimes

PROCES VERBAL DE CONSTAT

LE JEUDI NEUF AVRIL
DEUX MILLE VINGT SIX
à 12 heures 40.

A LA REQUETE DE :

AVOVENTES

AGISSANT EN VERTU D'UN :

Jugement contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de GRASSE le 12 Juillet 2021 et d'un arrêt de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE rendu contradictoirement et en dernier ressort le 04 Juin 2025, confirmant le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné la vente sur licitation partage des biens et droits immobiliers ci-après désignés, à savoir :

Dans un ensemble immobilier sis 43/45 Avenue de Reibaud, LE SAINT HUBERT, 06600 ANTIBES, cadastrée section BI n°436 d'une surface de 18 a 10 ca.

Ledit arrêt ayant été signifié à AVOVENTES en date du 18 juillet 2025.

Je soussignée, Laurie HUDSON, Commissaire de Justice salarié au sein de la Société Civile Professionnelle FONTAINE PEDRONI, Commissaires de Justice Associés demeurant 62 Avenue de Nice à CAGNES SUR MER (06),

Me suis rendue ce jour, 09 Avril 2026 à partir de 12h40, sur la commune d'ANTIBES (06600), 43/45 avenue de Reibaud

Là étant, j'ai procédé au descriptif suivant, en présence de :

AVOVENTES

I. GENERALITES

A. SITUATION DU BIEN

La commune d'ANTIBES est située dans le département des ALPES MARITIMES (06).

Les biens et droits immobiliers objets de la présente procédure dépendent d'un ensemble immobilier sis à ANTIBES (06600), 43/45 Avenue de Reibaud, LE SAINT HUBERT, cadastré section BI n°436 d'une surface de 18 a 10 ca.

L'ensemble immobilier comporte 200 lots répartis comme suit selon Fiche d'immeuble annexée au présent acte :

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Nombre de lots	***200***
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	***79***
Nombre de bâtiments	***1***
Période de construction des bâtiments *Année d'achèvement de la construction*	***De 1975 à 1993*** ***Non renseigné***
Réalisation du Plan pluriannuel des Travaux	***Sans objet***
Date d'adoption du Plan Pluriannuel des Travaux	***Sans objet***

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

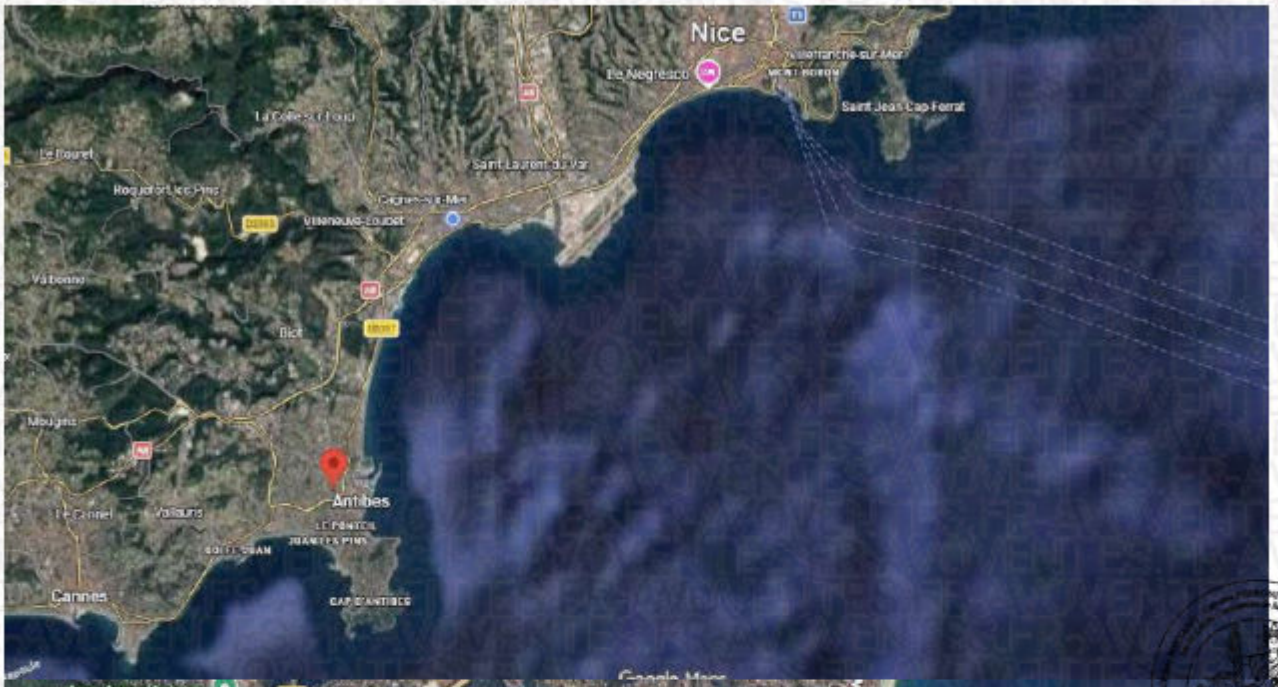
- D'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LEPLAT, Notaire le 07/02/1977, publié au service de la publicité foncière le 23/02/1977 Volume 4074 n°8

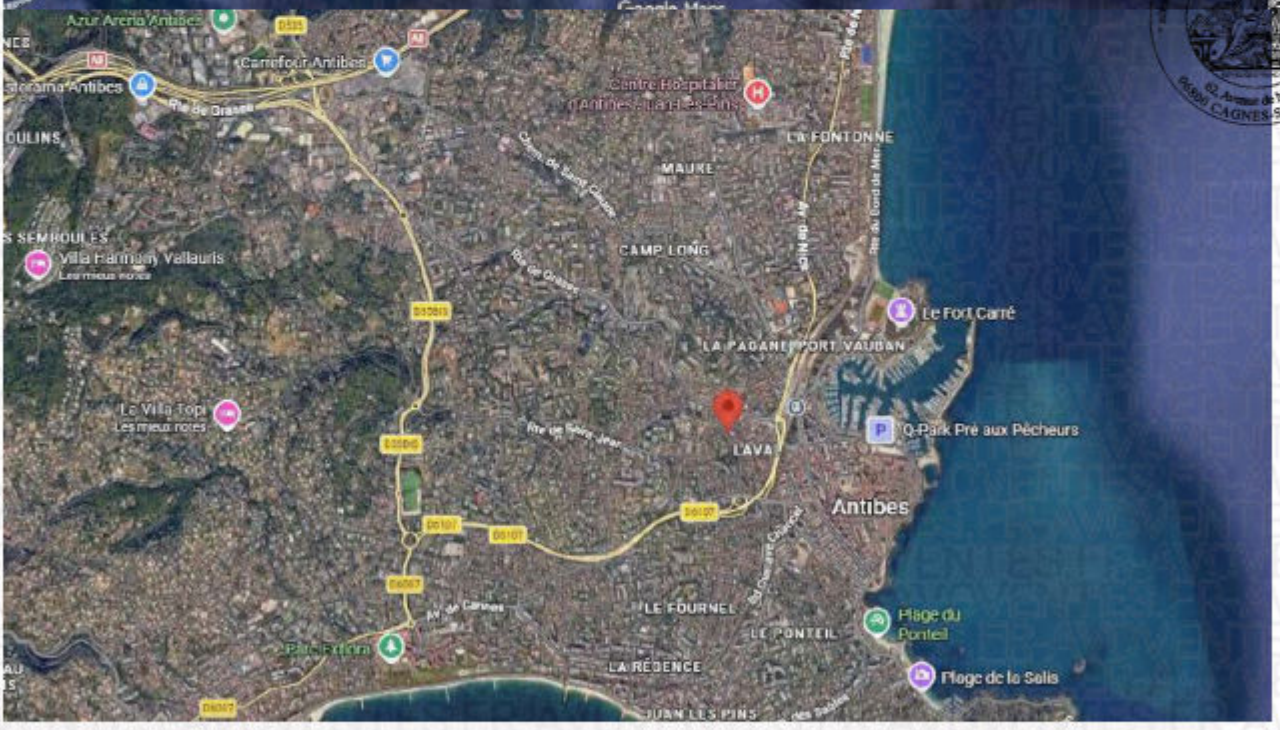
Le bien objet de la présente procédure est situé dans un immeuble dénommé « LE SAINT HUBERT » lequel est composé de plusieurs bâtiments.

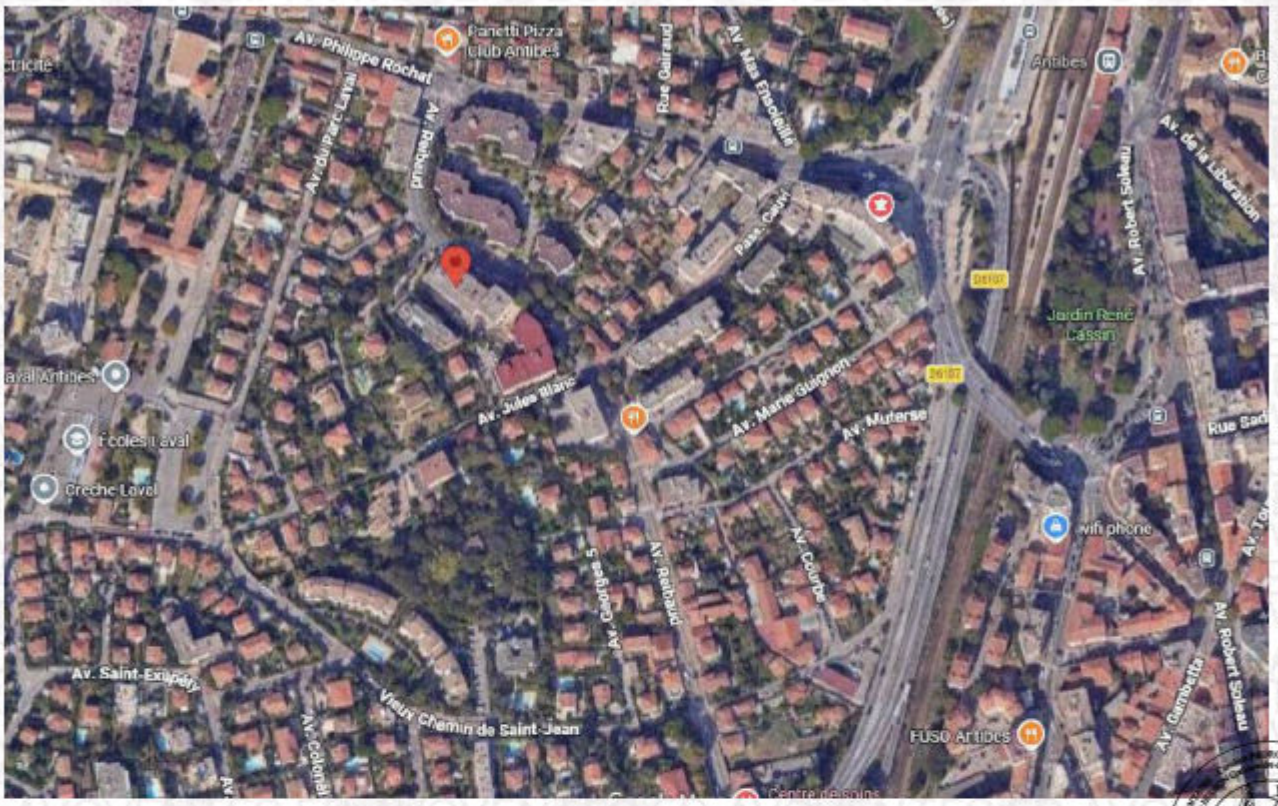
Le bien objet de la présente procédure est situé dans un environnement à dominante urbaine et résidentielle. Le bien est situé à une distance raisonnable du centre-ville d'Antibes et des principaux pôles d'activité de la commune, dans un quartier offrant les commodités habituellement rencontrées en milieu urbain.

Le bien immobilier est situé à 3 minutes en voiture du pôle d'échange d'Antibes, à 9 minutes de l'autoroute A8, à 3 minutes de la Gare SNCF d'ANTIBES et à 24 minutes de l'aéroport Nice Côte d'Azur.

Captures d'écran à partir du service cartographie en ligne Google Maps (© Google) :







L'accès à l'immeuble s'effectue par l'Avenue de Reibaud :



AVOVENTES

La superficie totale de la parcelle vendue est de 38,02 m².

J'insère ci-dessous le tableau récapitulatif des surfaces des pièces des locaux, extrait du rapport dressé par la société STRATEGE :

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :
Total : 38,02 m²
(Trente-huit mètres carrés zéro deux)
Commentaires : Néant

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée placard	6ème	3,540 m²	0,000 m²
Cuisine	6ème	5,520 m²	0,000 m²
Salle de bains, wc	6ème	3,980 m²	0,000 m²
Séjour	6ème	14,880 m²	0,000 m²
Chambre	6ème	10,100 m²	0,000 m²
Total		38,020 m²	0,000 m²

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Terrasse	6ème	8,100 m²
Cave	RDC	3,140 m²
Total		11,240 m²

B. OCCUPATION ET ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien et droits immobiliers appartenant à :

INDIVISION AVOVENTES représentée par :

AVOVENTES

Pour en avoir hérité après décès de AVOVENTES en date du 09 novembre 2015.

L'appartement fait actuellement l'objet d'une location suivant contrat de bail nu en date du 21 Octobre 2008 avec prise d'effet le 1er Novembre 2008.

L'appartement est loué à AVOVENTES

Le loyer hors charges s'élève à 620 € et les charges mensuelles à 70 euros soit un loyer mensuel de 692 € toutes charges comprises.

Il est précisé que le loyer n'a fait l'objet d'aucune réevaluation.

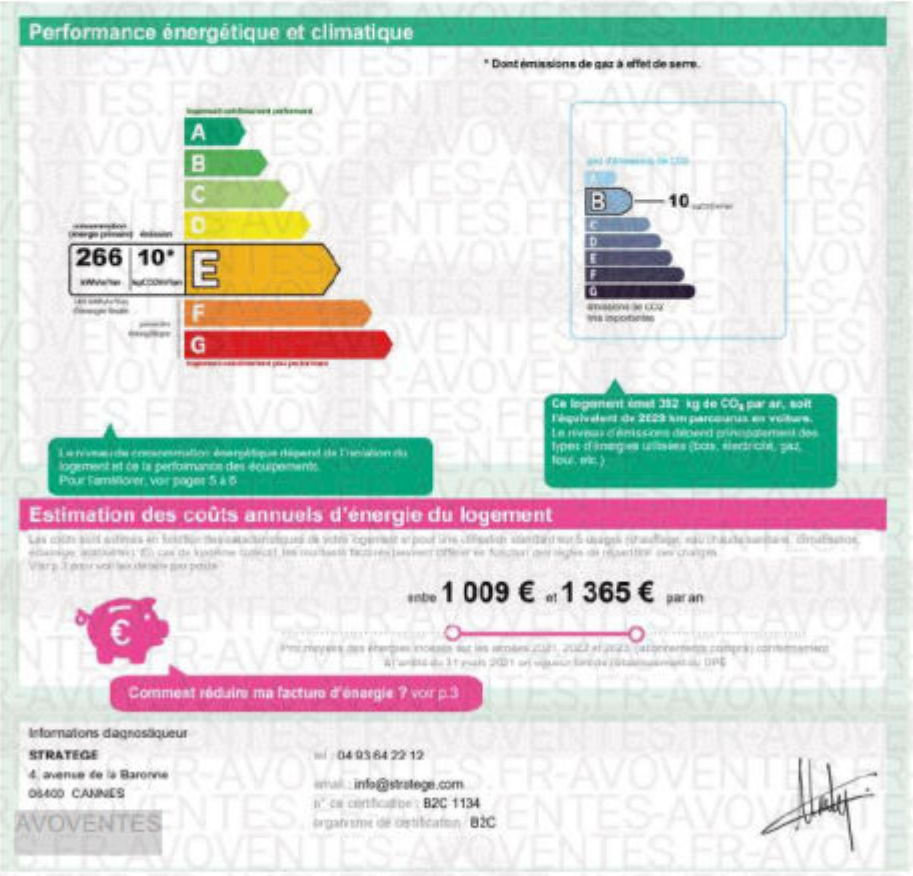
C. CHAUFFAGE ET RESEAU

Le chauffage de l'appartement est assuré par des convecteurs électriques individuels.

L'eau chaude sanitaire semble être produite par une installation collective.
Les caractéristiques techniques de cette installation (nature de l'énergie, marque, modèle, puissance) n'ont pas pu être obtenues auprès du syndic.

En conséquence, les informations nécessaires à l'établissement du diagnostic de performance énergétique (DPE) n'ont pu être intégralement recueillis. Ainsi, les résultats obtenus sont susceptibles de ne pas refléter avec exactitude les performances énergétiques réelles du bien.

Je joins le diagnostic de performance énergétique ainsi que l'estimation des coûts annuels d'énergie du logement extrait du rapport dressé par la société STRATEGE :



D. SYNDIC ET CHARGES

Il m'est déclaré que :

Le syndic de l'immeuble est le CABINET MICHOT, SIREN 502 335 532 sis à ANTIBES (06600), 8-10 BOULEVARD Albert 1er.

Les charges annuelles concernant les biens en vente s'élèvent pour l'année 2025 à 2346.62 €.

Le montant du dernier appel de fonds en notre possession pour la période du 01/10/2025 au 31/12/2025 s'élève à 358.23 euros.

II. DESCRIPTIONS DES LIEUX

A- EXTERIEUR

L'immeuble dans lequel se situe l'appartement objet des présentes constatations est édifié au 43/45 avenue Reibaud à Antibes. Il s'agit d'un ensemble immobilier à usage mixte d'habitation et de commerce implanté dans un environnement semi-urbain à proximité immédiate d'axes de circulation et de différents commerces de proximité.

L'immeuble est élevé sur plusieurs niveaux et présente en façade de nombreuses terrasses avec garde-corps métallique.

Le Rez de chaussée accueille plusieurs cellules commerciales notamment des commerces de type salon de beauté, agence immobilière.

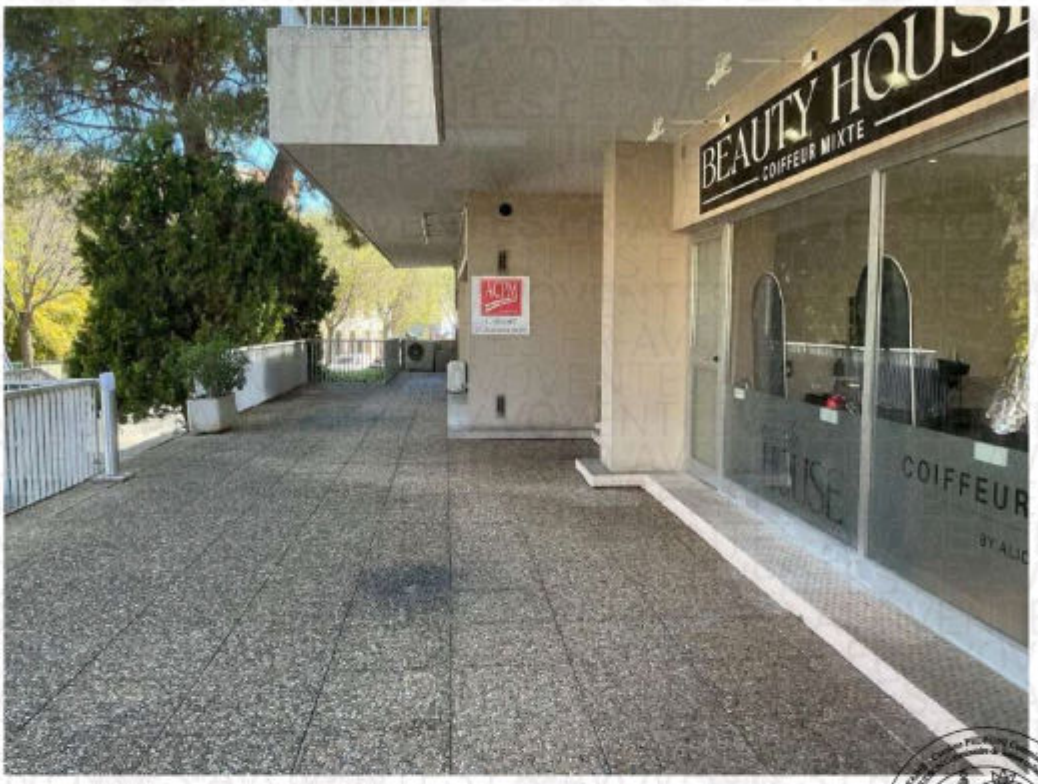
L'accès au bâtiment s'effectue depuis une circulation piétonne qui dessert les cellules commerciales ainsi que les halls des différents bâtiments.

Des jardinières et espaces verts sont visibles aux abords.




BEAUTY HOUSE
HOME-IMMO
FRAIS D'AGENCE REDUITS
C'EST NOTRE PRIORITE


BEAUTY HOUSE


BEAUTY HOUSE
COIFFEUR MIXTE
COIFFEUR


BEA




HOME TAMO





Accès au bâtiment A :





B - INTERIEUR IMMEUBLE

Intérieur immeuble rez-de-chaussée :





L'appartement est situé au 7ème étage à droite en sortant de l'ascenseur.

Un renfoncement est visible à cet endroit, la porte d'entrée de l'appartement étant située sur la droite à l'intérieur de celui-ci.



Ascenseur



Porte de l'appartement

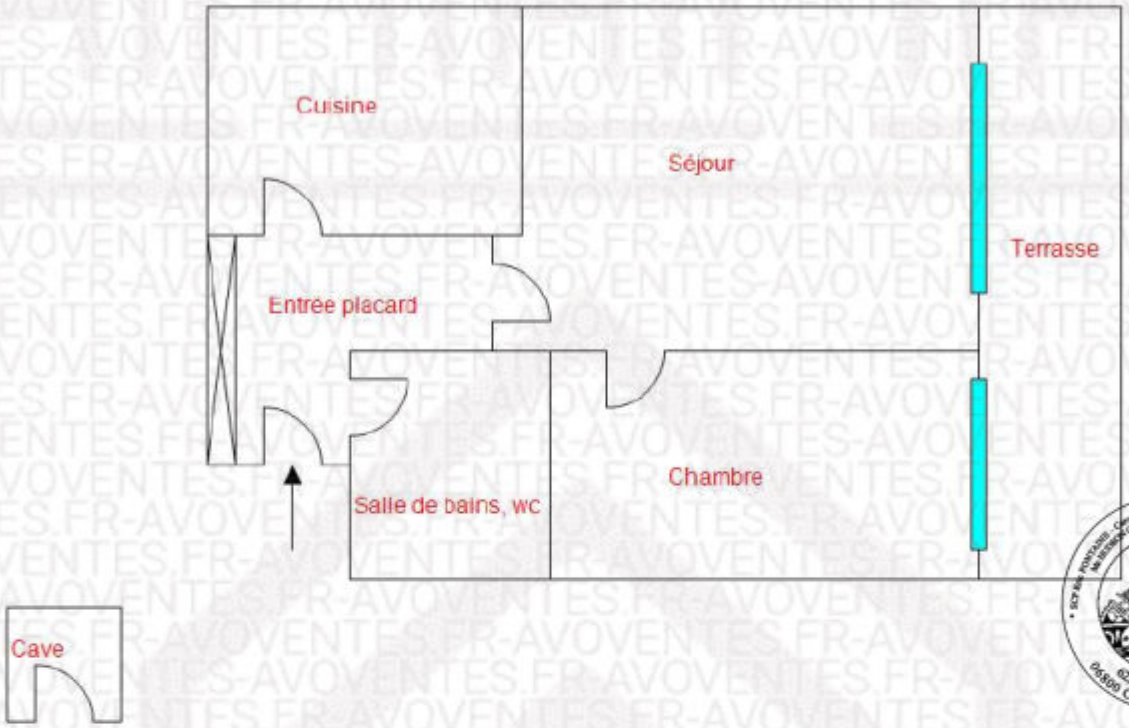








Plan du local extrait du rapport dressé par AVOVENTES société STRATEGE :



ENTREE

Porte palière en bois.

Le sol est carrelé en état d'usage.

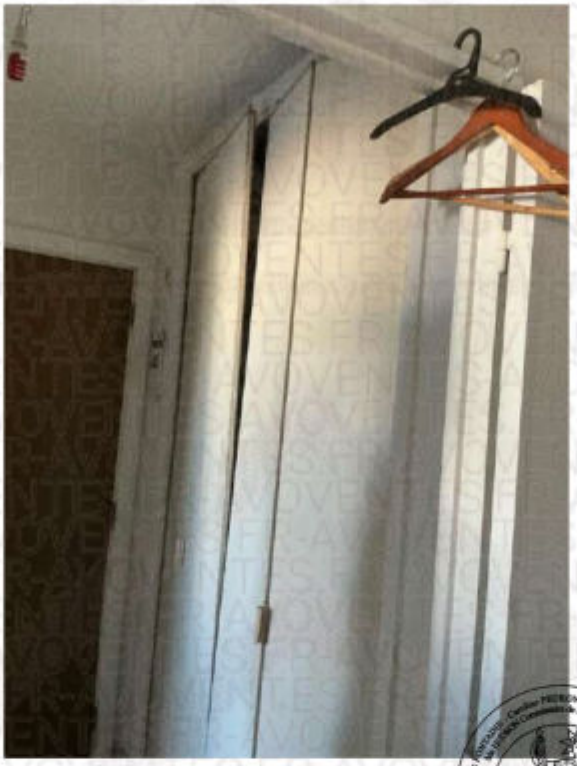
Les murs sont peints de couleur blanche en état d'usage.

Le plafond est peint de couleur blanche. Une longue fissure est visible de la porte d'entrée à l'ouverture de la cuisine.

L'entrée est composée d'un placard encastré avec porte pliante et distribue les différentes pièces de l'appartement.













AVOVENTES

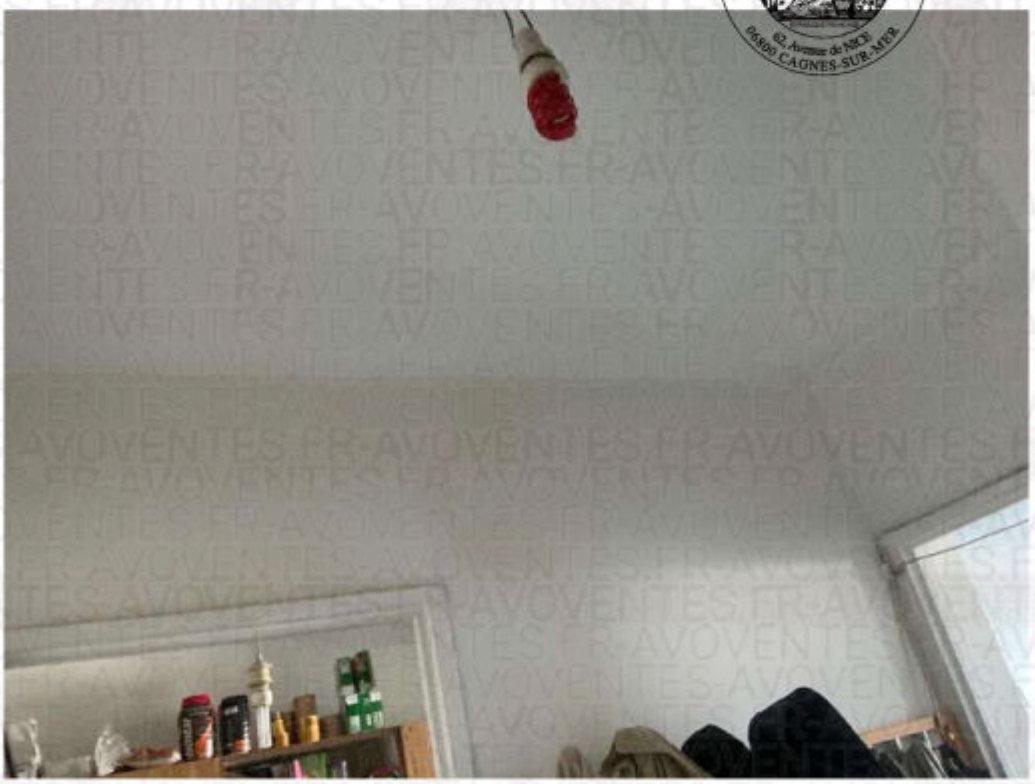












WC ET SALLE DE BAINS

Le sol carrelé est en état d'usage.

Les murs sont carrelés sur les 2/3 inférieurs et peint sur le 1/3 supérieur. Le carrelage est en état d'usage, la peinture est abîmée par endroits, notamment au dessus de la baignoire.

Le plafond est peint de couleur blanche, quelques traces de craquèlement de peinture sont visibles.

La salle de bains est composée d'un bidet, d'une vasque sur pied d'un WC et d'une baignoire. Le locataire me déclare que le radiateur électrique de la salle de bains ne fonctionne pas.

Le radiateur de la salle de bains ne fonctionne pas.







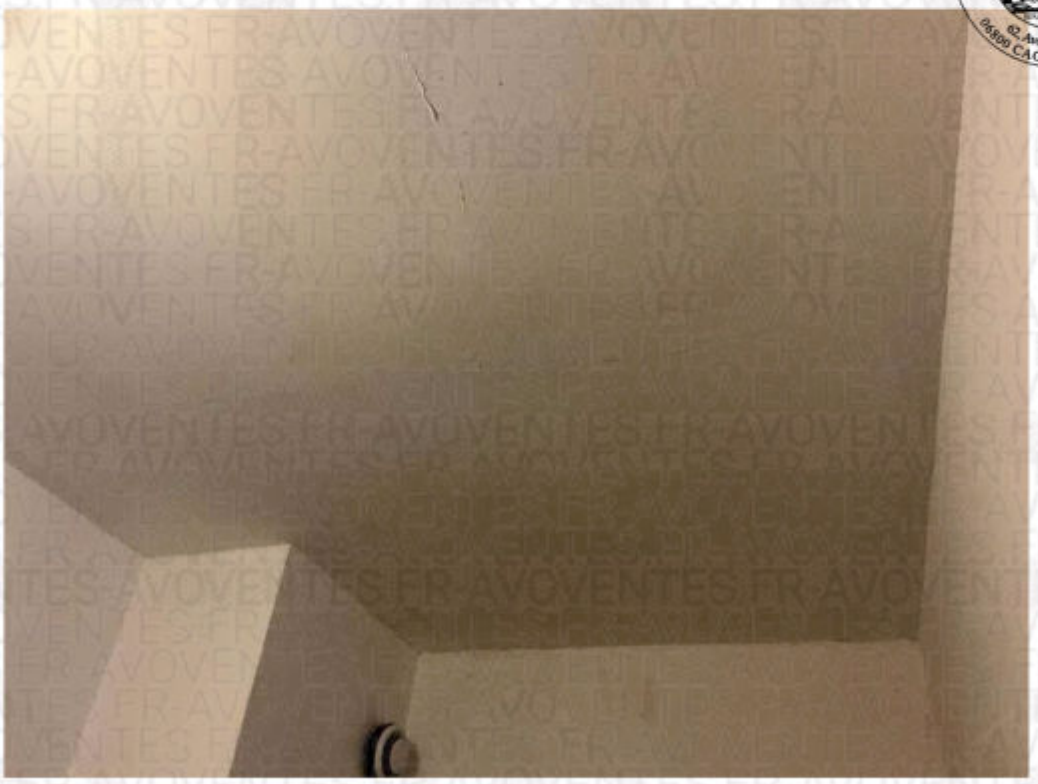




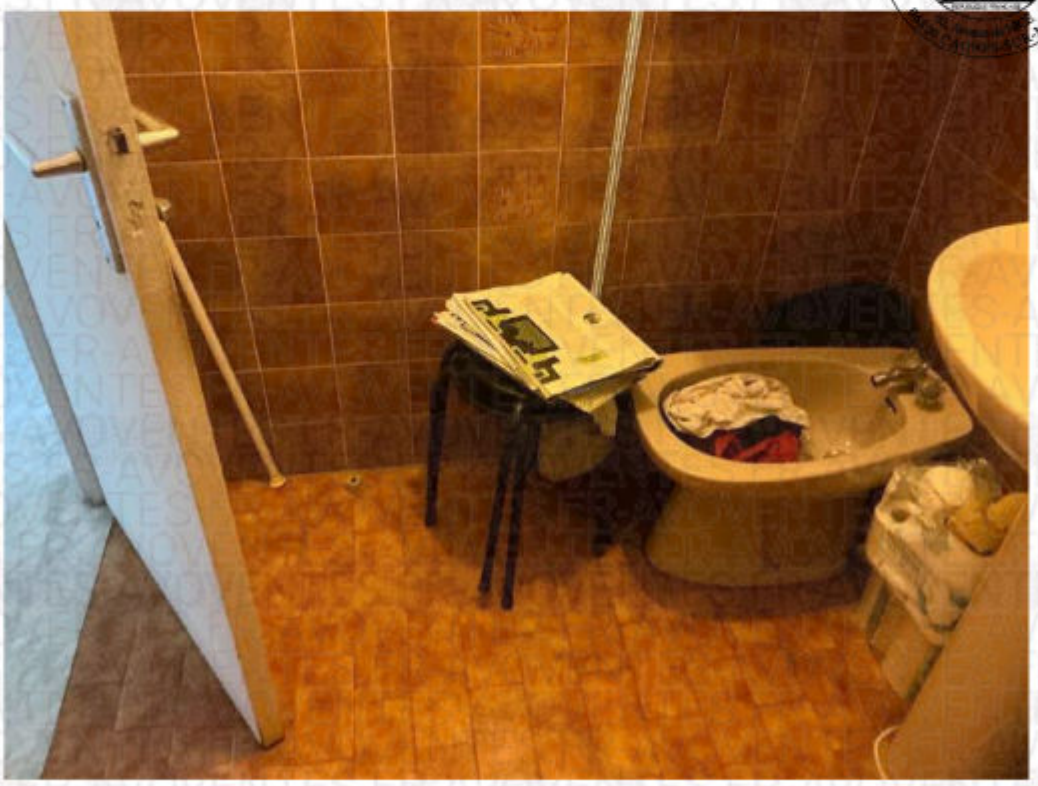


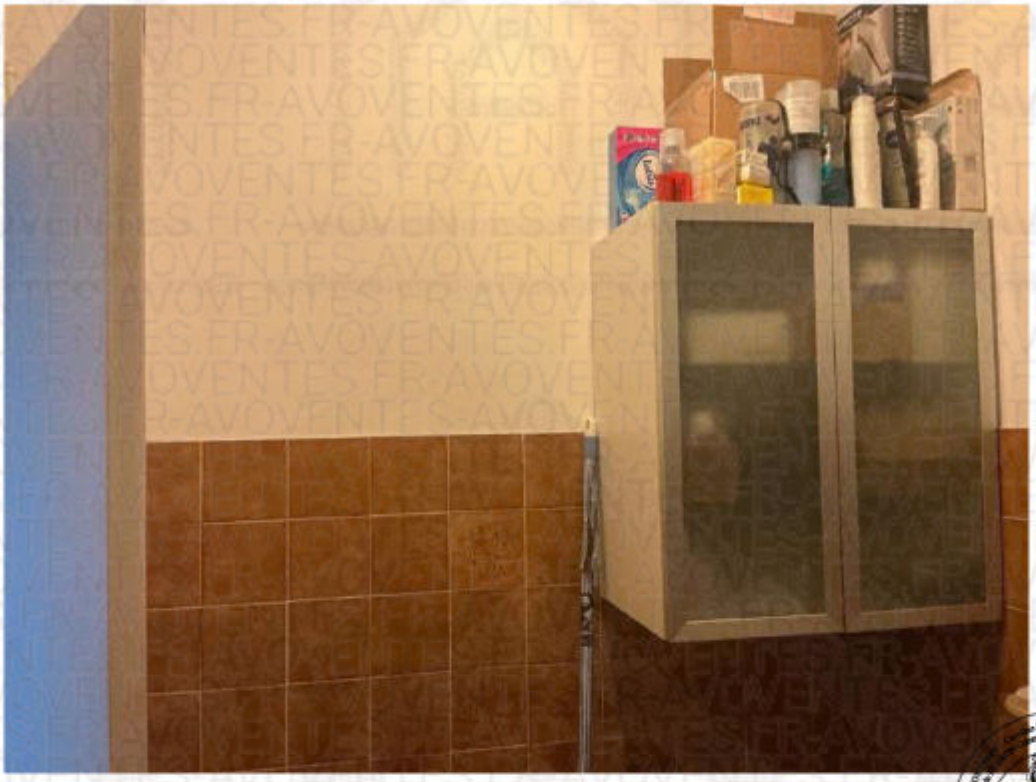


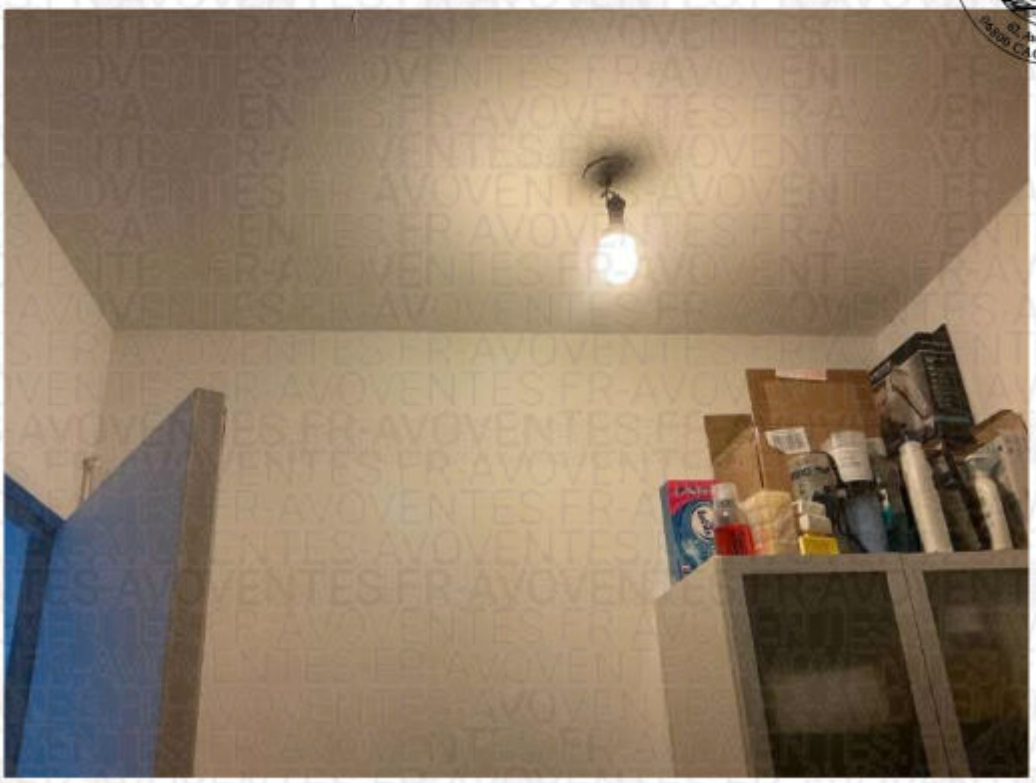
















CUISINE

L'accès à la cuisine s'effectue dans le prolongement de la porte d'entrée. La pièce donne sur le séjour au moyen d'une large ouverture aménagée dans le mur droit, lequel est surmonté d'un plateau de type bar.

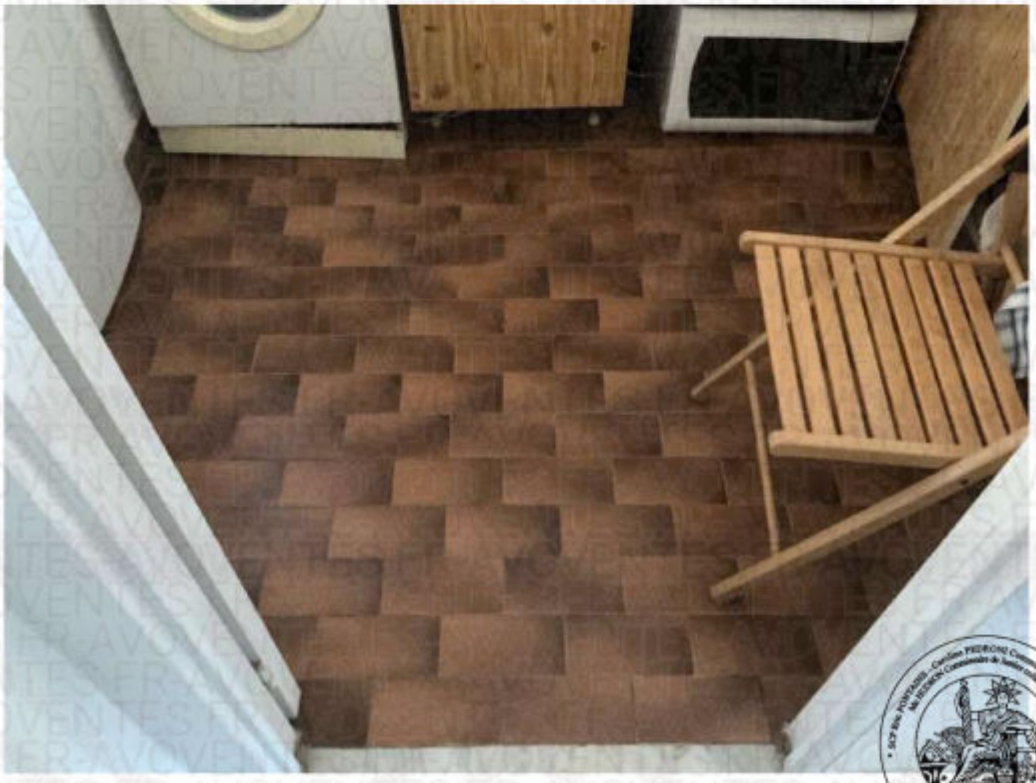
Le sol de la cuisine est revêtu d'un carrelage de teinte brune à motifs en état d'usage. Les murs sont pour partie revêtus d'une crédence de teinte beige en état d'usage, le tiers supérieur étant peint de couleur blanche.

Le plafond est revêtu d'un crépis intérieur de couleur blanche.

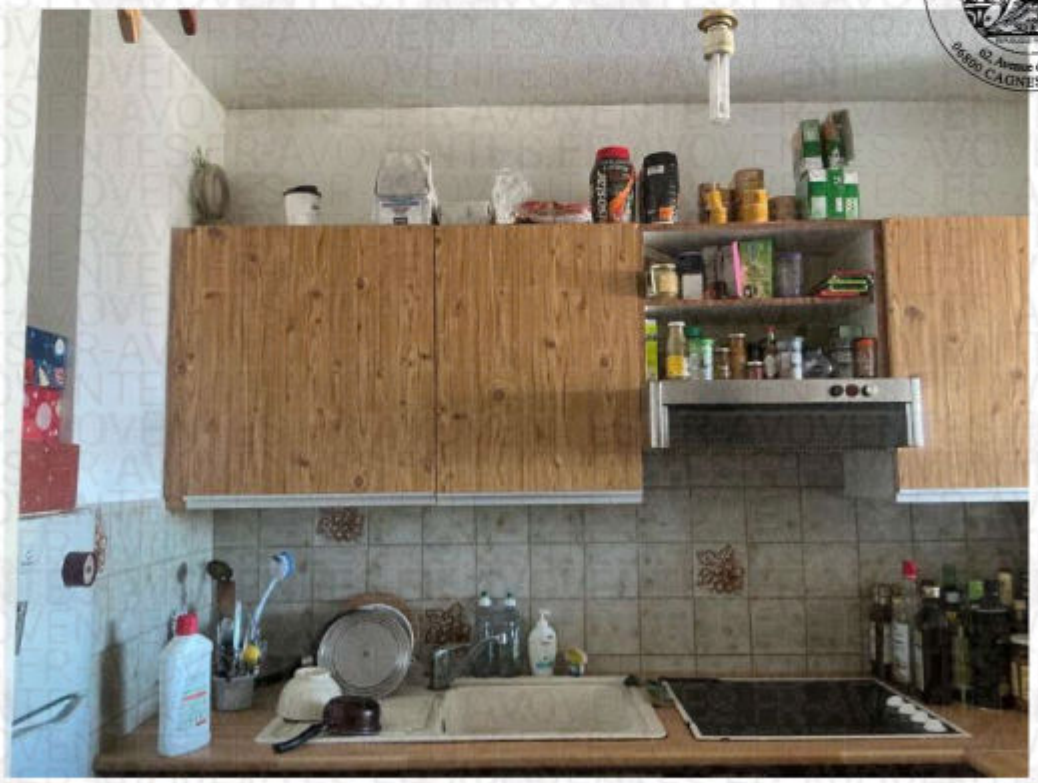
La cuisine est aménagée d'élément hauts et bas à façade aspect bois, disposés en retour suivant un agencement en « L ».

Je note notamment la présence d'un évier avec égouttoir, une plaque de cuisson, une hotte aspirante ainsi que divers équipements électroménagers.

Sous le plan de travail sont visibles notamment un lave linge ainsi que différents espaces de rangement.

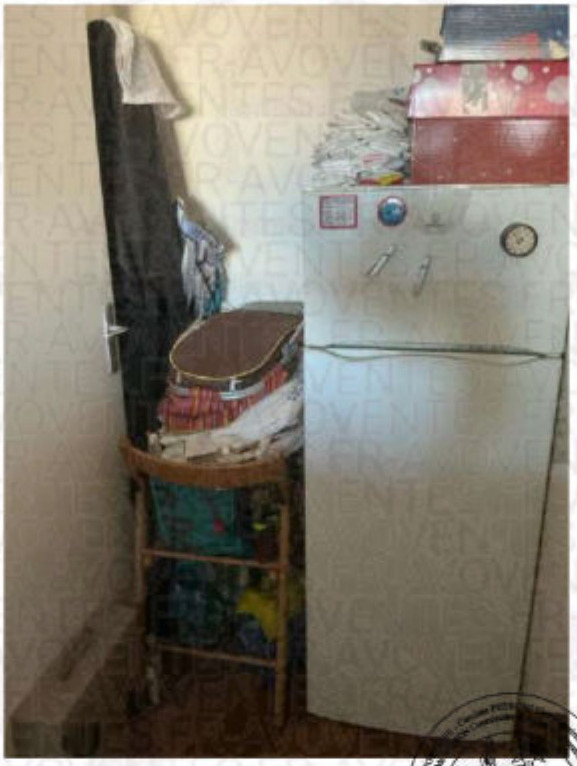


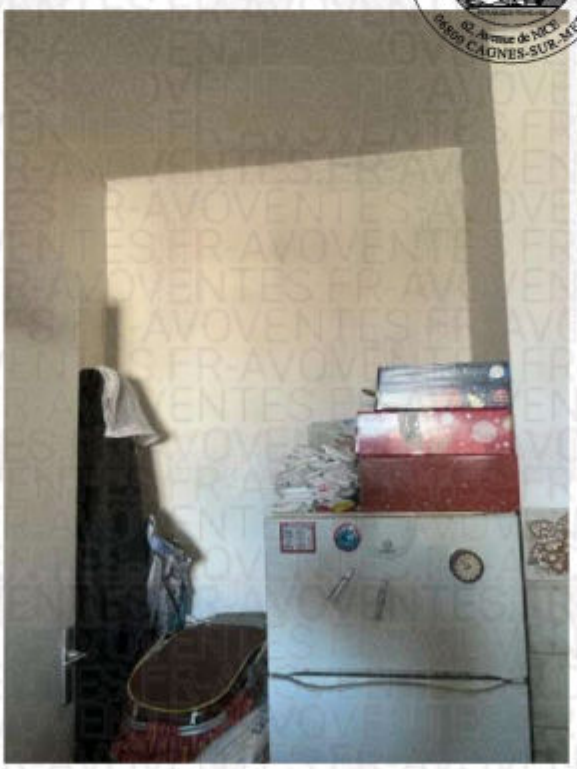




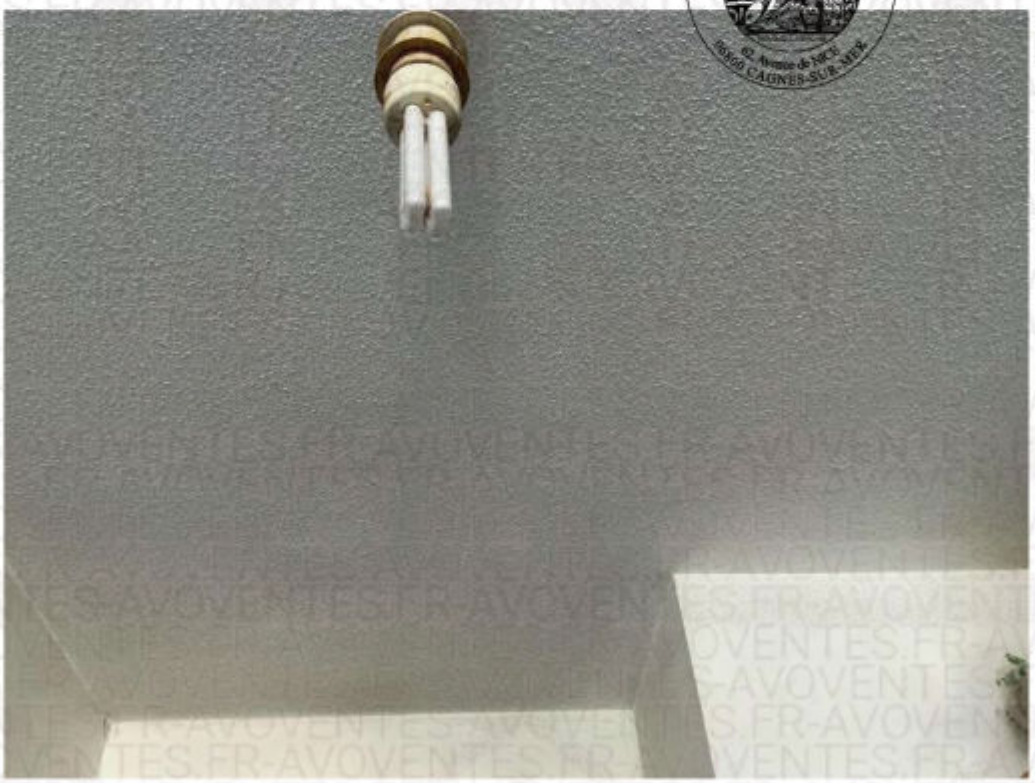










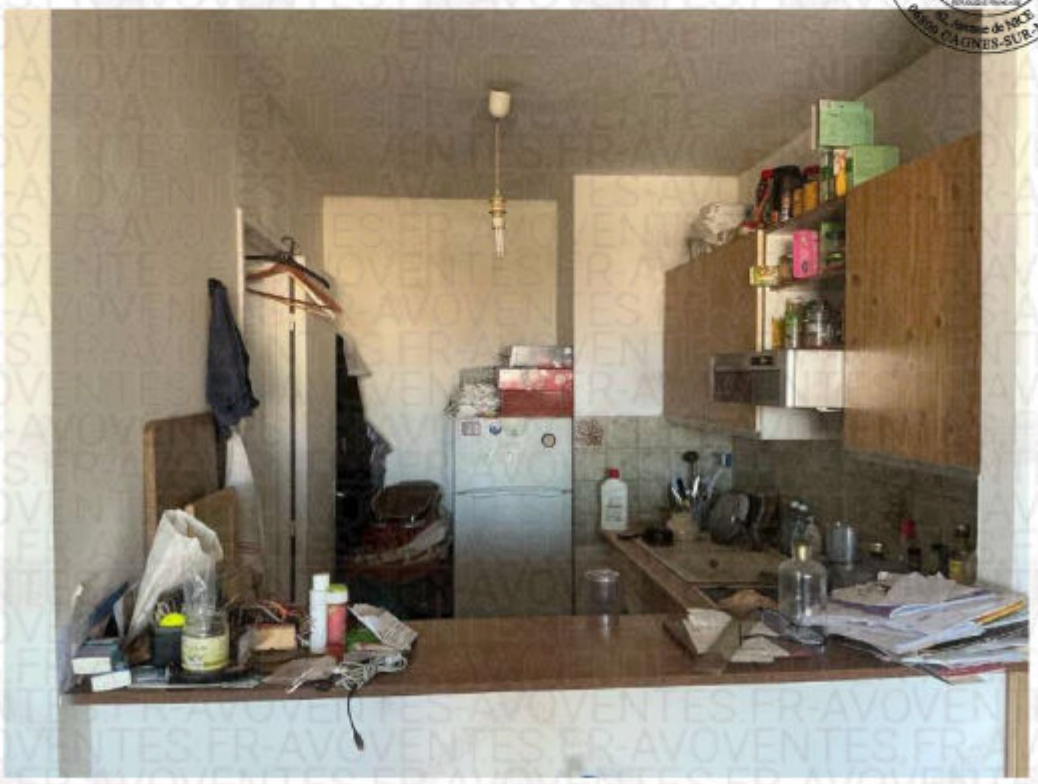




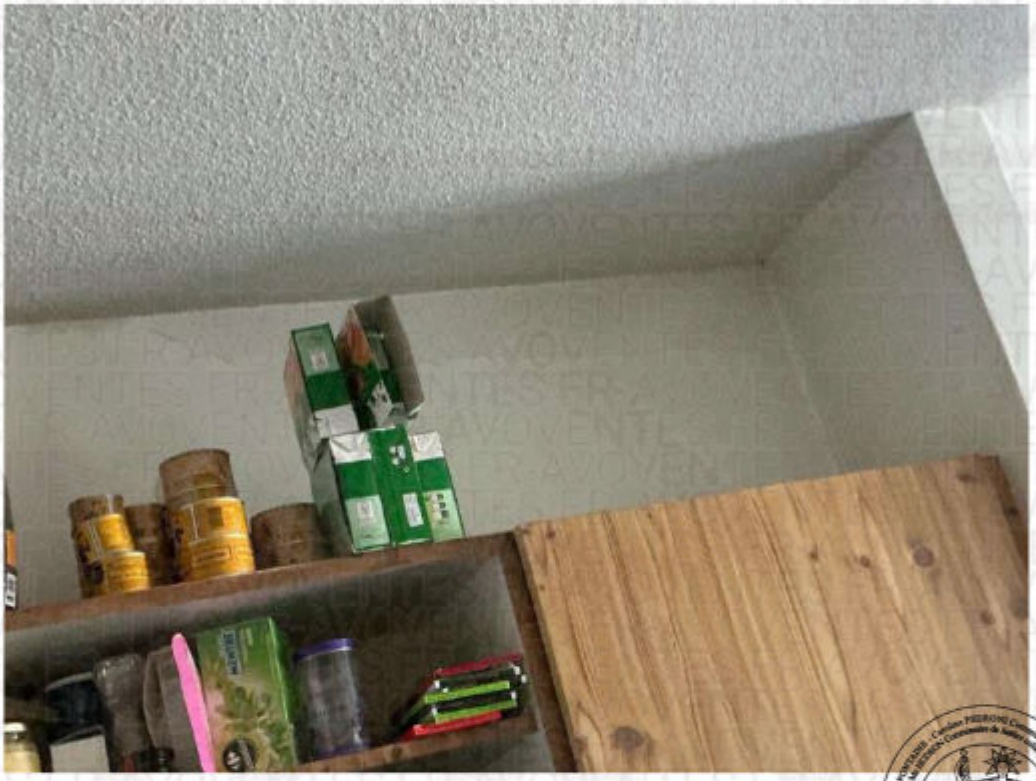


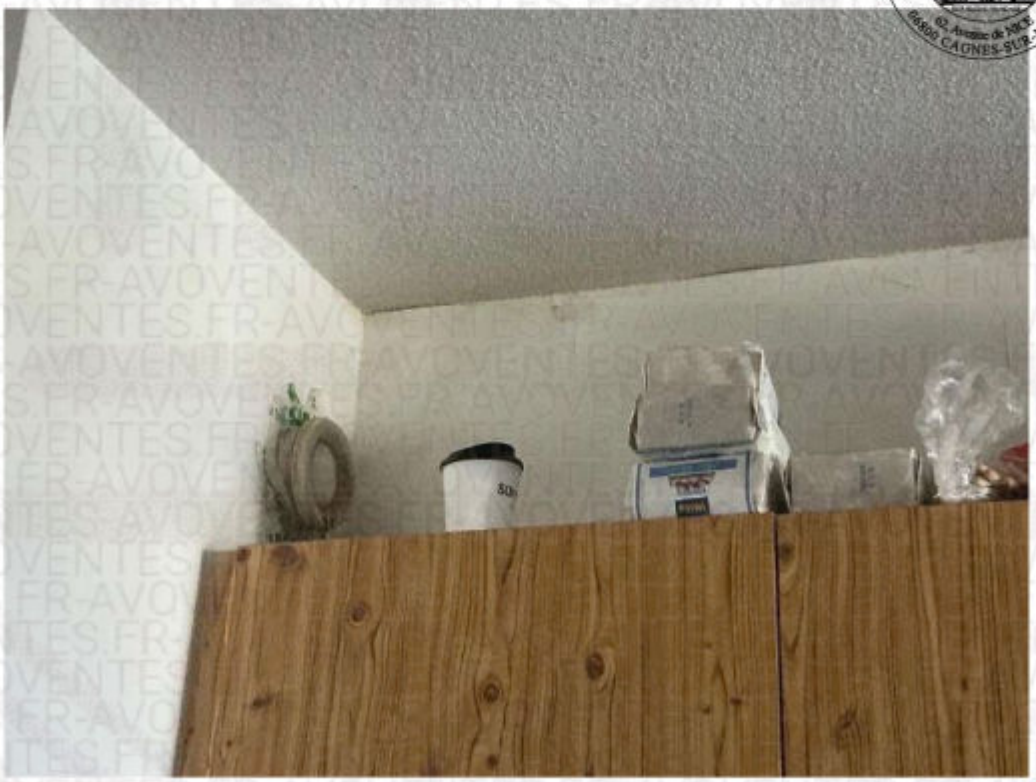
AVOVENTES





Fissurations de la peinture visibles au mur, au-dessus des éléments des rangement haut :





SEJOUR

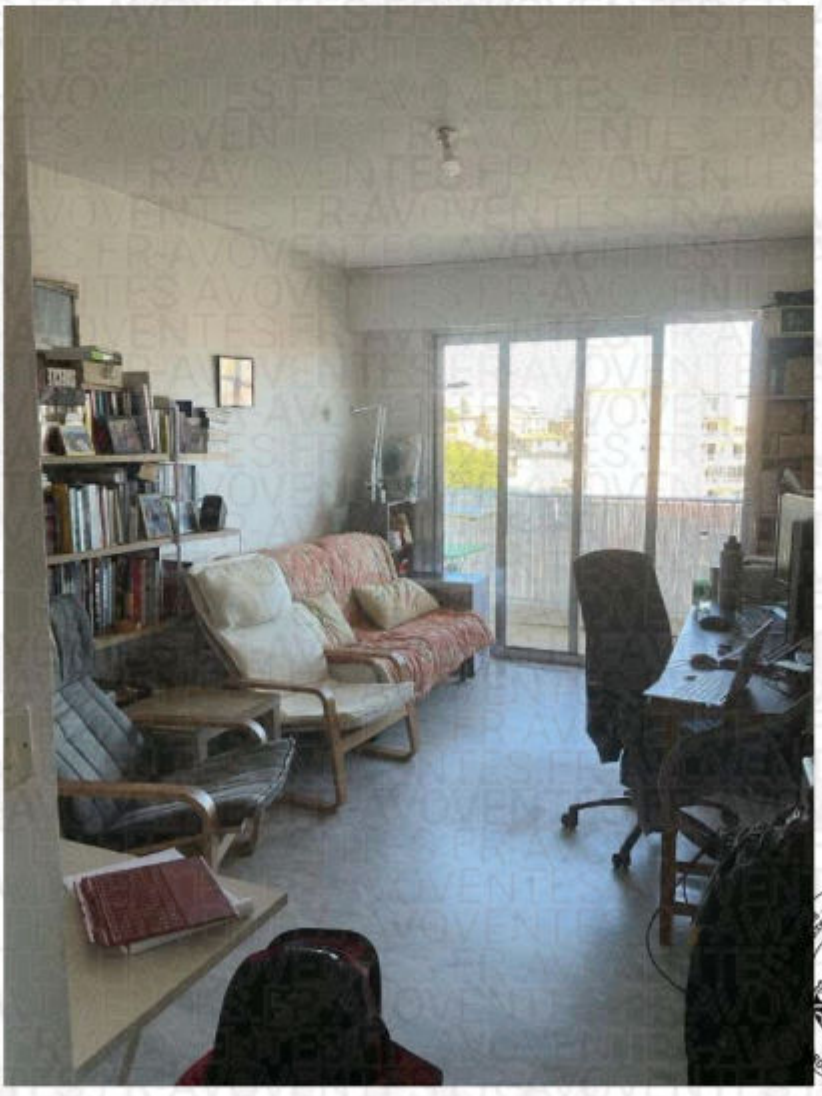
Le sol carrelé est en état d'usage.

Les murs sont peints de couleur blanche, plusieurs traces d'usage sont visibles.

Le plafond est revêtu d'un crépis d'intérieur de couleur blanche.

Le séjour dispose d'une baie vitrée à deux vantaux coulissants en aluminium qui fonctionne correctement.

Le volet roulant manuel fonctionne correctement.







AVOVENTES


AVOVENTES
AVOVENTES

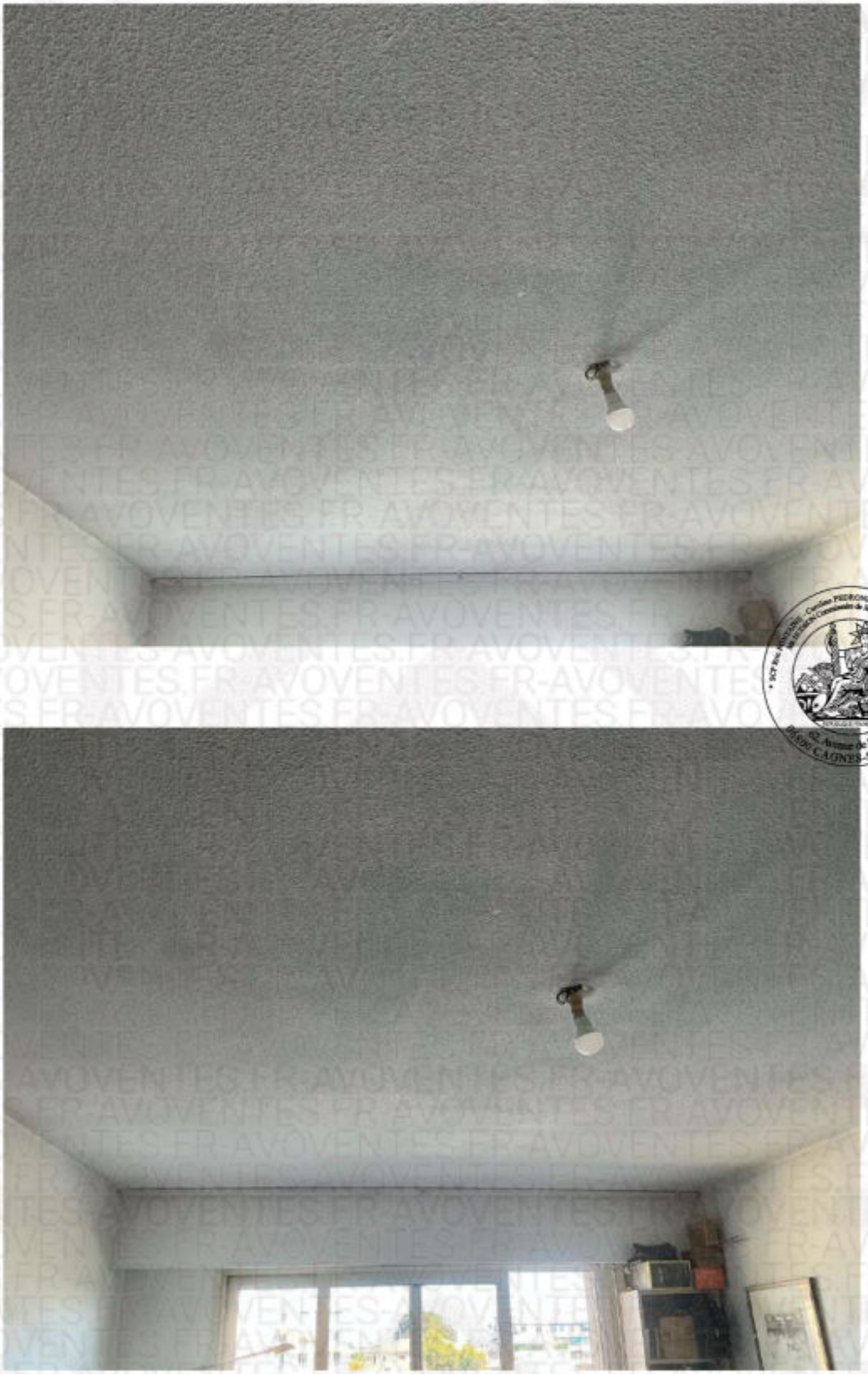










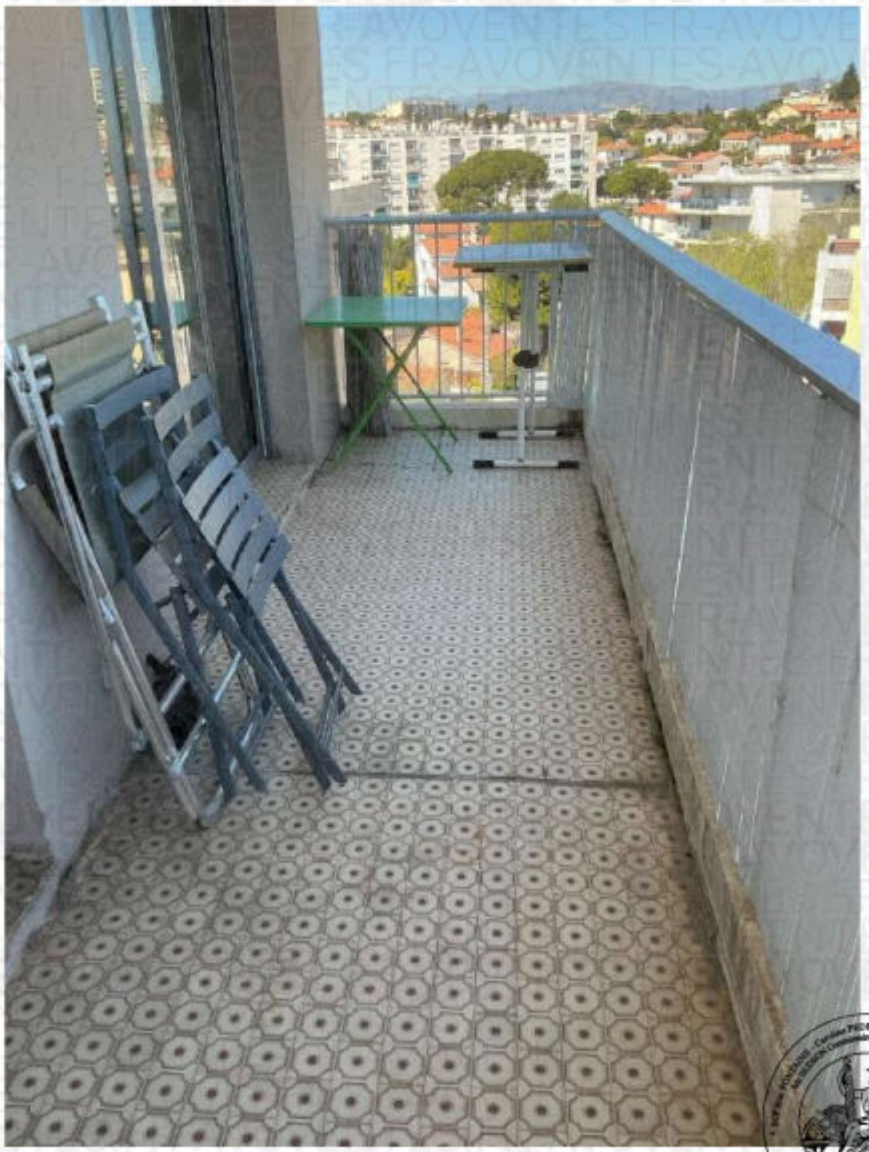




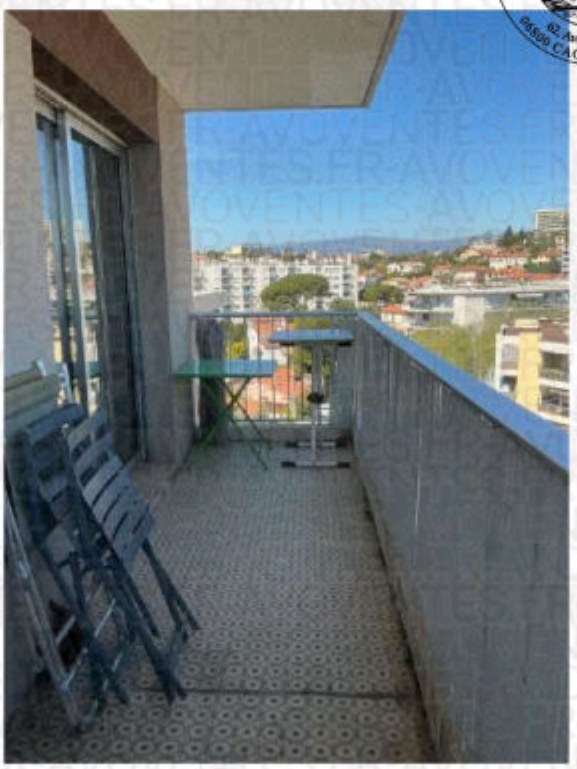
TERRASSE

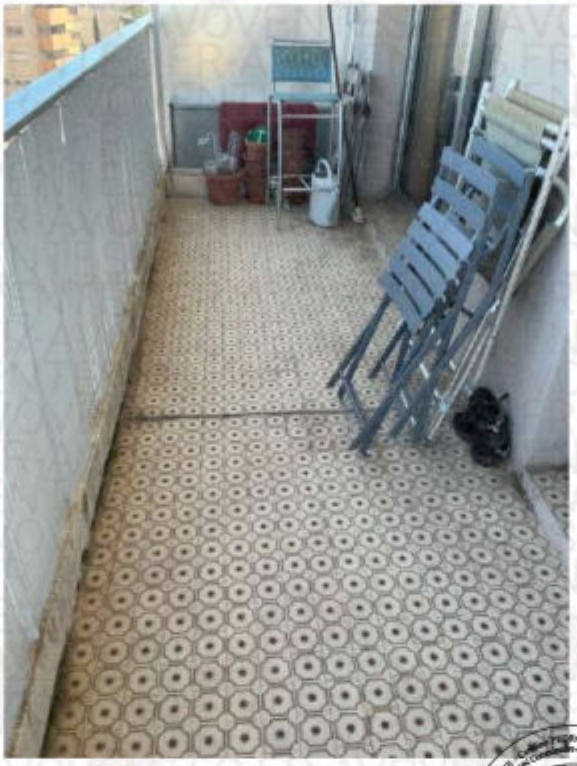
La terrasse dispose de deux accès, depuis le séjour et le second depuis la chambre. Celle-ci est orientée à l'Est. Depuis la terrasse, la vue s'ouvre principalement en direction de l'Est avec une ouverture également sur la gauche en direction du Nord.

Le revêtement au sol est en état d'usage, des traces noirâtres sont visibles à la jonction entre le sol et le muret supportant un garde corps métallique en bon état.



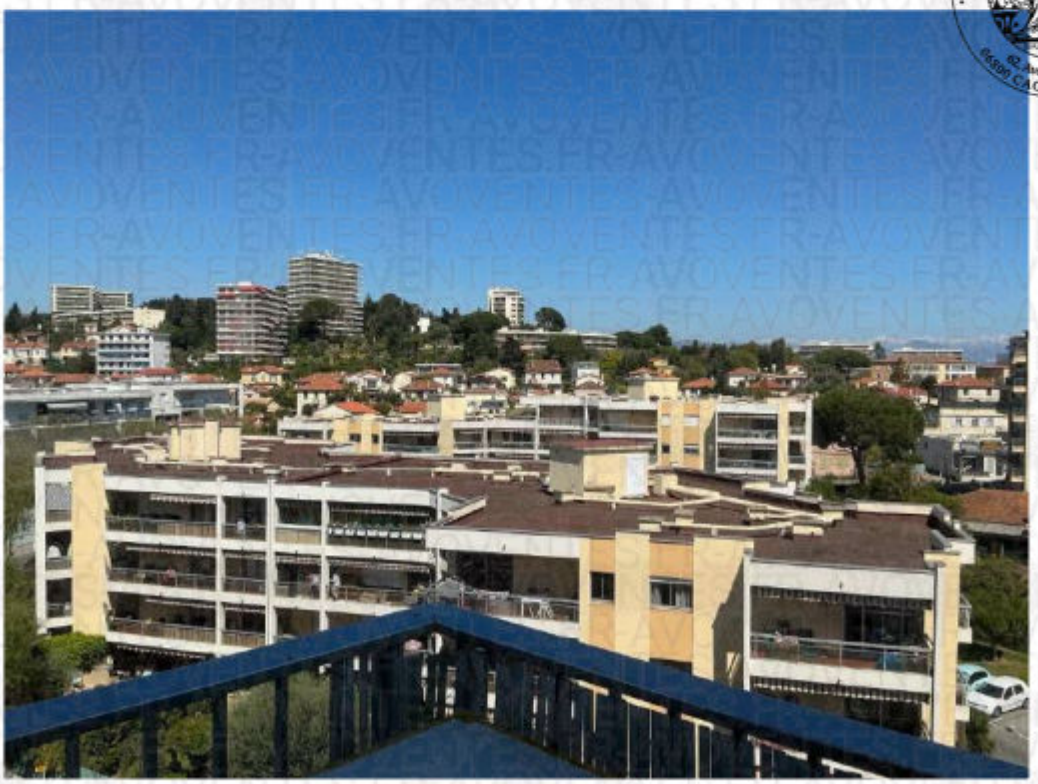




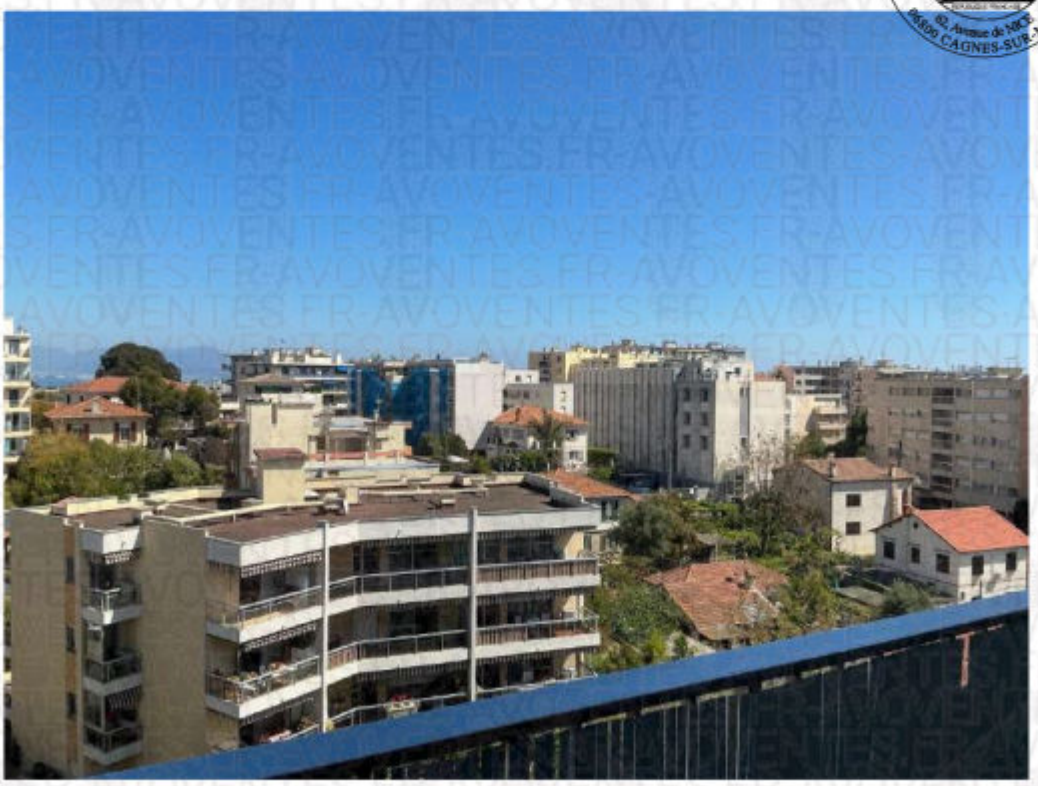
















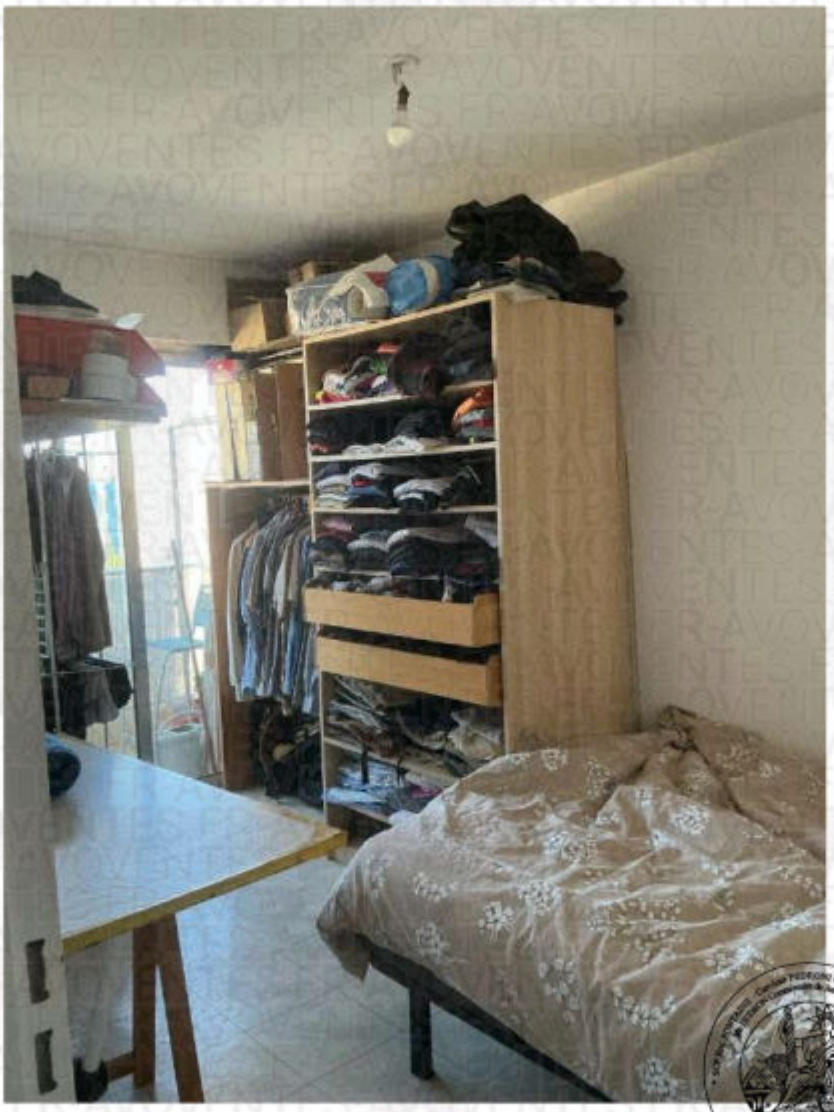


CHAMBRE

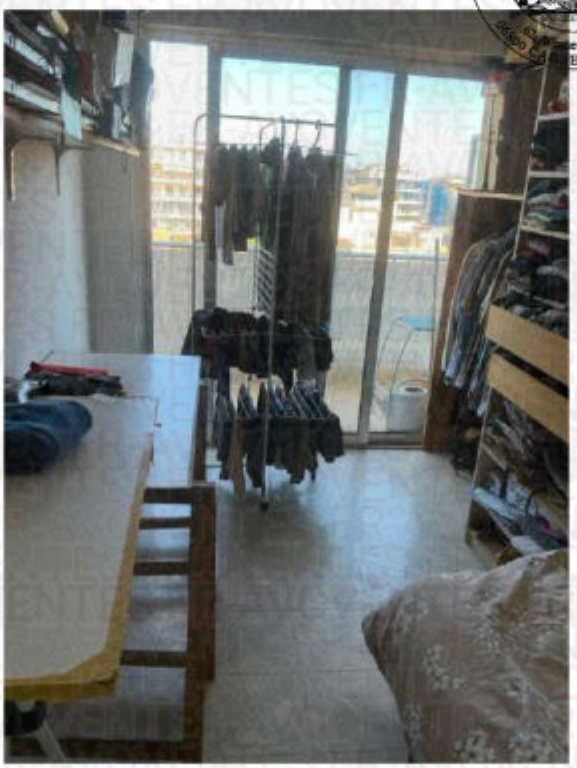
Le sol de la chambre carrelé en bon état.

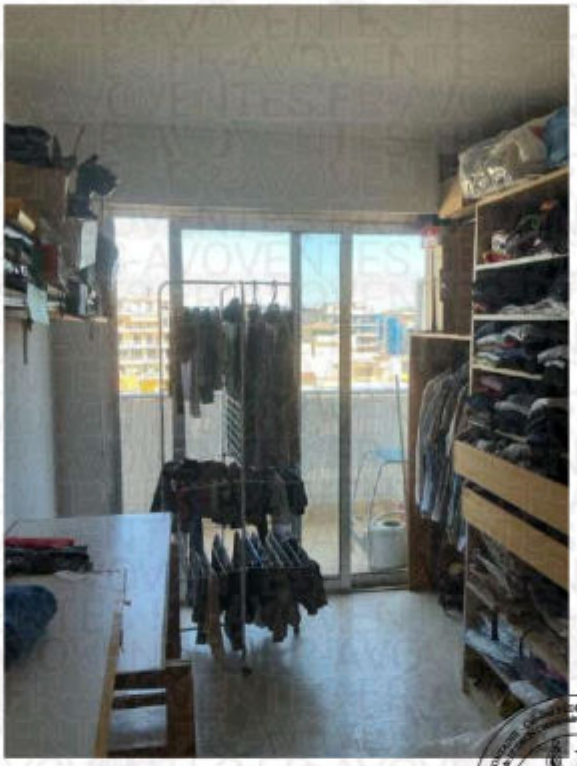
Les murs sont peints de couleur blanche et sont en état d'usage.

Le plafond est revêtu d'un crépis d'intérieur de teinte blanche, le tout en bon état.















CAVE

Le bien dispose également d'une cave située en rez-de-chaussée du bâtiment D.



Localisation de la cave



L'intérieur de la cave est à l'état brut, j'effectue quelques clichés :







III. ANNEXES

- Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de GRASSE en date du 12/07/2021
- Arrêt rendu par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE rendu le 04/06/2025
- Signification à partie de l'arrêt du 04/06/2025 en date du 18/07/2025 par la SCP BENABU-BAUCHE
- Diagnostics immobiliers réalisés par Société STRATEGE
- Bail en date du 21/10/2008
- Décompte de charges année 2025 et appel de fond 4ème trimestre 2025
- Fiche technique de la copropriété LE SAINT HUBERT

SIGNATURE DE LA PERSONNE PRESENTE

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 63 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Laurie HUDSON
Commissaire de Justice