

SELARL JURICANNES
Rodolphe LEPECULIER – Valentin MORISSEAU
Commissaires de Justice associés
14 Rue Marius Aune, Le Fra Luca – **06400 CANNES**
Tél. : 04.93.68.82.93 - contact@juricannes.fr
www.juricannes.fr



PROCES-VERBAL

DE

EXPEDITION

DESCRIPTION

L'An deux mil vingt-trois et le **TROIS AVRIL** de 14 h à 17h35

A LA REQUETE DE :

Maître Yvette **HAMILIUS**, liquidateur judiciaire, domicilié 2 rue du Nord, L-2229 Luxembourg prise en sa qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de la Société

Ducne du Luxembourg, L-222 Luxembourg, designée à cette fonction par jugement N° 518/09 du 08/06/2009 prononcé par le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg.

Pour laquelle domicile est élu au Cabinet **VERSTRAETE** et Associés, SELARL d'Avocats au Barreau de Grasse, dont le siège social se situe 34 traverse de la Paoute 06130 GRASSE, représenté par Maître Sophie **PONSIGNON-VERSTRAETE**,

AGISSANT EN VERTU :

- 1) D'un acte authentique au rapport de Maître Antoine LUCIANI, notaire à NICE, du 21/12/2007 contenant prêt par la Société dénommée LANDSBANKI LUXEMBOURG S.A. à de la somme de 2.100.000 € et affectation hypothécaire.
- 2) De la grosse du Jugement commercial rendu le 27 juin 2018 par le Tribunal Commercial de et à Luxembourg, signifié le 11 juillet 2018



2
3) Du certificat de l'article 53 du règlement (UE) n°1215/2012 du Parlement Européen et du Conseil concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale

ET

Faisant suite à un commandement de payer valant saisie signifié par acte de mon ministère en date du 16.03.2023

Je soussigné Valentin MORISSEAU, Huissier de Justice associé de la SELARL JURICANNES Rodolphe LEPECULIER & Valentin MORISSEAU, dont le siège est situé à CANNES (06400), y demeurant 14 Rue Marius Aune, soussigné

Certifie m'être rendu ce jour à ROQUEFORT LES PINS (06330), Villa La Kilina du Romanil, Chemin de la Verrerie, à l'effet de procéder à la description des biens qui sont situés à cette adresse et qui appartiennent à :

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

J'AI CONSTATE CE QUI SUIT :

En présence de :

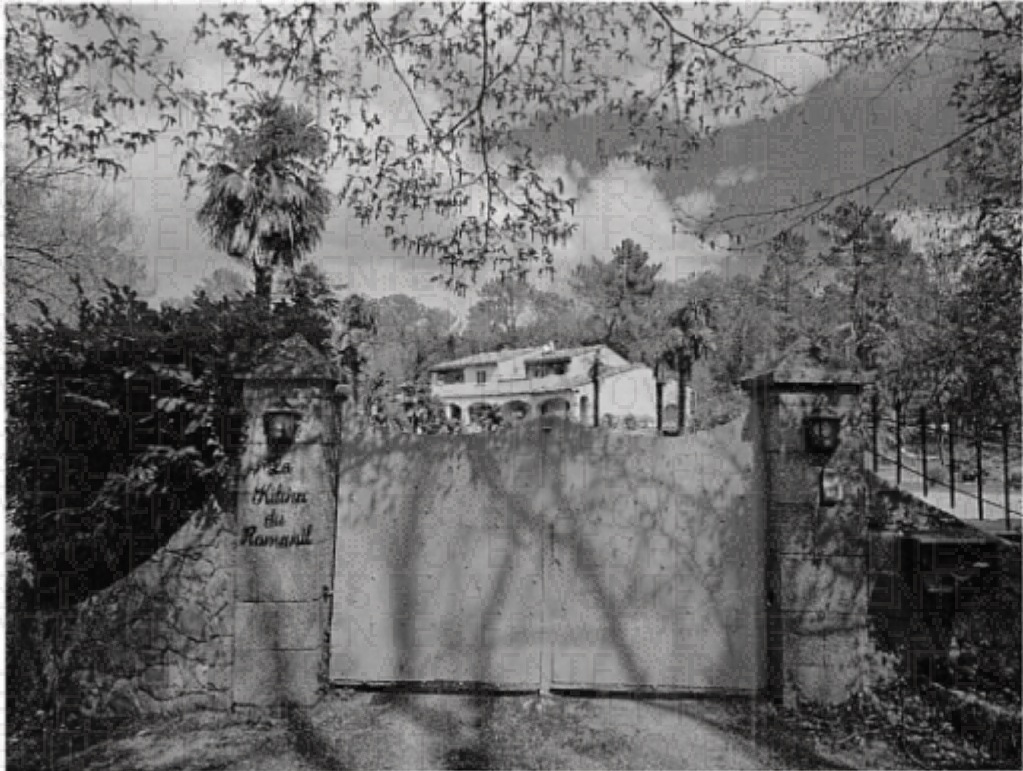
- ©AVOVENTES.FR et avec leur accord
- ©AVOVENTES.FR de la société Conseils Diags

Je visite les lieux, et procède à la description ci-après :

DESIGNATION

A ROQUEFORT LES PINS, Lieudit Les Poullons, Chemin de la Verrerie, une propriété dénommée VILLA LA KILINA DU ROMANIL, cadastrée Section B N° 241 pour une superficie de 55 a 80 ca, nouvellement cadastrée section AM numéro 02 à la suite d'un PV de remaniement cadastral du 09 septembre 2013 publié le 11 septembre 2013 volume 2013 P numéro 2796 et les constructions qui y sont édifiées.





DESCRIPTION

Il s'agit d'une maison d'habitation de construction traditionnelle, couverte en tuiles, implantée dans l'angle Nord-Est d'une parcelle de Terre aménagée en jardin d'agrément.

Cette maison se compose de trois niveaux :

- Un rez-de-chaussée, constituant la partie basse d'une seconde habitation composée du rez-de-chaussée de la maison et du 1^{er} étage.
- Un premier étage constituant la partie haute de la seconde habitation.
- un sous-sol semi enterré, comprenant un appartement de 4 pièces, un hammam avec sauna, constituant une habitation distincte.

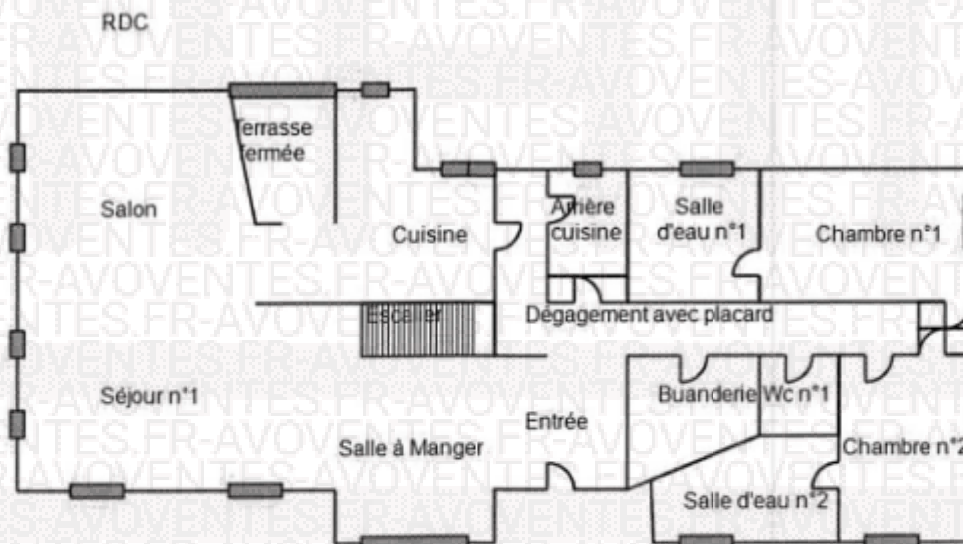


A) PREMIERE HABITATION

(composée du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage de la maison)



A- 1) REZ-DE-CHAUSSEE :



SEJOUR – SALON :

Sol : carrelage de terre cuite en bon état.

Murs et plafond : enduit peint en bon état.

Éclairage : Grande Baie vitrée fixe à l'ouest donnant sur jardin et piscine (double vitrage) et deux portes-fenêtres à double battants (menuiserie bois et simple vitrage) donnant sur terrasse à l'Ouest, avec volets en bois.

Deux petites fenêtres au nord avec grilles.

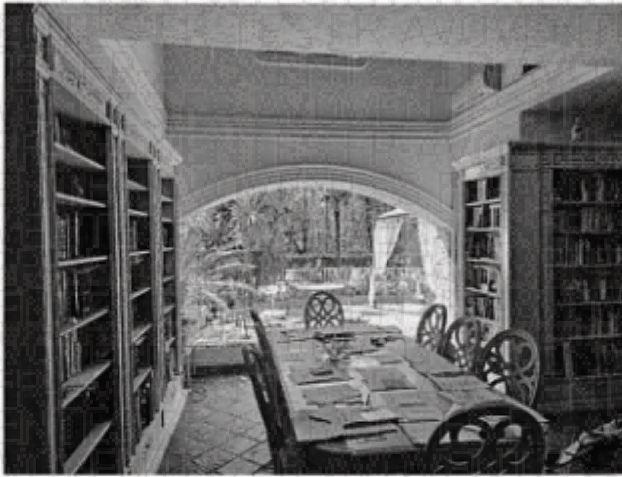
Poutres apparentes en plafond

Climatisation réversible

Grande Cheminée en Pierre en état de fonctionnement (déclaration de Madame

CAVOVENTES.FR





SALLE A MANGER : (surélevée de deux marches)

Sol : carrelage identique de terre cuite en bon état.

Murs et plafond : enduit peint en bon état.

Éclairage : deux petites fenêtres (bois) au nord avec grilles, et une petite fenêtre à l'Est (sur bureau).

Une cheminée en pierres.



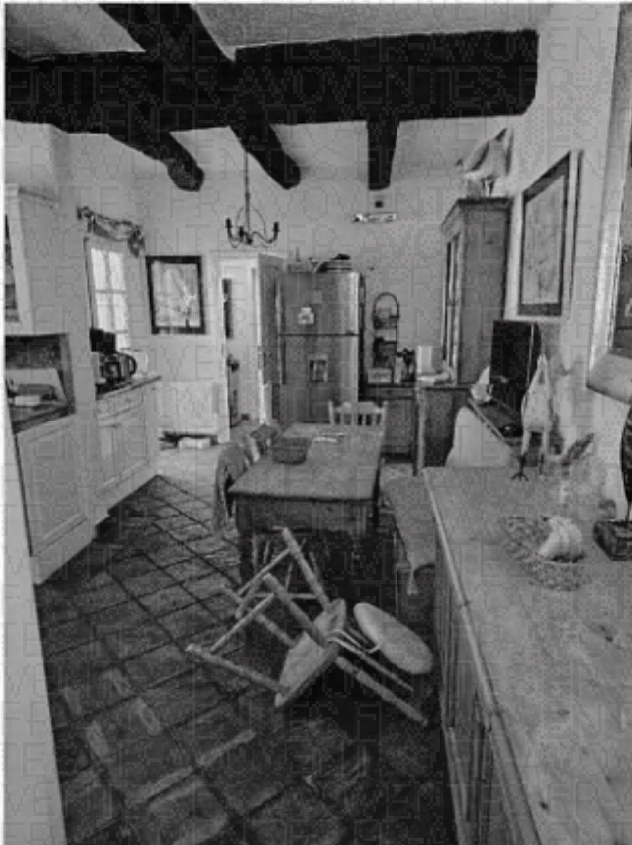
CUISINE :

Sol : carrelage identique de terre cuite en bon état

Murs et plafond : enduit peint en bon état. Poutres apparentes au plafond.

Éclairage : une fenêtre à l'Est (simple vitrage et menuiserie bois) avec grille (au-dessus de l'évier), une autre fenêtre à l'Est (simple vitrage et menuiserie bois), et une porte-fenêtre (petits carreaux) bois et simple vitrage avec volets en bois.

Équipements : Cuisine aménagée constituée d'éléments mobiliers hauts et bas en stratifié, évier deux bacs en résine de synthèse avec robinetterie mélangeur, et éléments électroménagers intégrés.



ARRIERE CUISINE :

Éléments hauts et bas stratifié avec plan de travail stratifié
Fenêtre au nord.



SALLE DE JEUX : (ancienne terrasse fermée)

Sol : carrelage en terre cuite en bon état

Murs : crépi à l'état d'usage

Baies vitrées (aluminium et double vitrage) sur jardin à l'Est

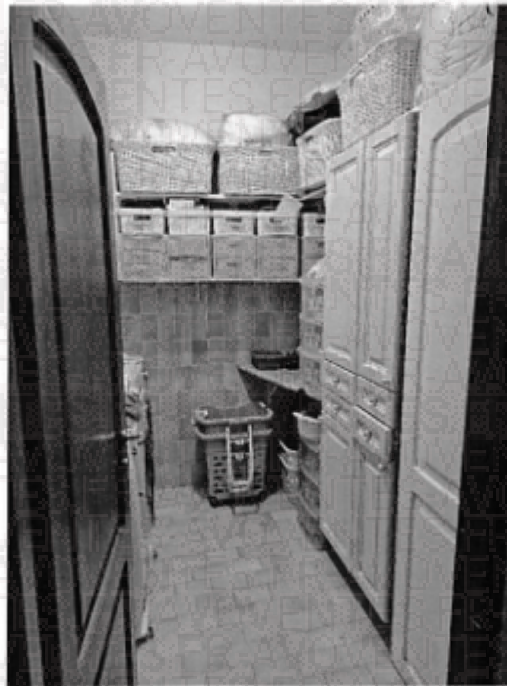


COULOIR- DEGAGEMENT :

Sol : carrelage identique de terre cuite en bon état
Murs et plafond : peinture en bon état.

**BUANDERIE :**

Sol : carrelage en bon état
Murs : Faïence et peinture en bon état
Plafond : peinture en bon état
Grand Bac émaillé (timbre d'office)



WC (invités) :

Sol : carrelage de terre cuite en bon état

Murs et plafond : peinture en bon état

Une vasque sur meuble

Une cuvette WC

CHAMBRE A L'OUEST :

Sol : carrelage identique en terre cuite en bon état

Murs et plafond : peinture en bon état

Porte fenêtre à petits carreaux à l'Ouest (menuiserie bois et simple vitrage) avec volets en bois.



SALLE DE BAINS (attenante) :

Sol : carrelage en bon état

Murs : Faïence et Peinture en bon état

Plafond : peinture en bon état.

Aménagement : Grande baignoire ronde balnéo, meuble vasque, cuvette WC

Petite fenêtre à l'Ouest (menuiserie bois et simple vitrage) avec grille

**CHAMBRE A L'EST :**

Sol : carrelage en terre cuite en bon état

Murs et plafond : peinture en bon état

Ouverture (bois et simple vitrage) au Sud

Placard.



SALLE D'EAU ATTENANTE :

Sol : carrelage en bon état

Murs : Faïence et peinture en bon état

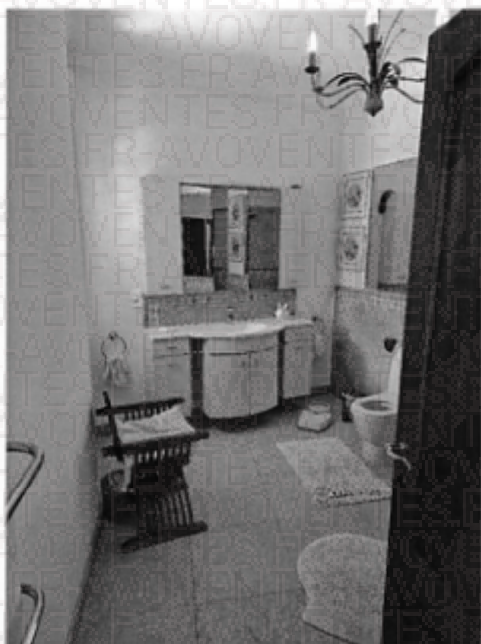
Plafond : en bon état

Grande Cabine de douches

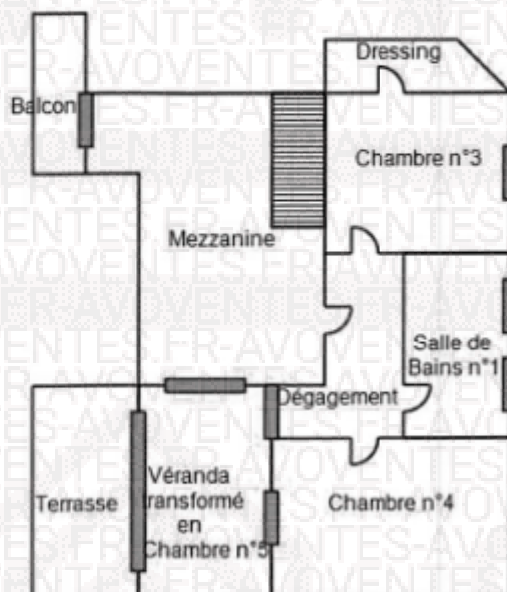
Double vasque sur meuble

WC et bidet.

Fenêtre bois et simple vitrage côté Est avec grille



A-2 ETAGE :



SALON SUR MEZZANINE :

Sol : carrelage de terre cuite en bon état

Plafond : poutres apparentes

Murs : peinture en bon état

Garde-Corps en fer forgé

Porte fenêtre Bois et simple vitrage aspecté Ouest donnant sur une petite terrasse (tropézienne).



Vue depuis la tropézienne



CHAMBRE (contigu au salon mezzanine) :

Ancienne terrasse fermée.

Sol : carrelage de terre cuite en bon état

Murs : crépi à l'état d'usage

Plafond : peinture en bon état.

Grande Baie en aluminium avec double vitrage et porte fenêtre donnant accès à une terrasse extérieure (tropézienne).



Au sud de cette chambre, une petite porte mène aux combles de la maison qui sont actuellement aménagés en grenier.



GRANDE CHAMBRE (contiguë à la précédente)

Sol : carrelage de terre cuite en bon état
Murs et plafond : peinture en bon état.
Double porte vitrée donnant sur la chambre (bois)



SALLE DE BAINS :

Sol : carrelage en bon état
Murs : faïence sur toute hauteur
Deux fenêtres à l'Est avec grilles
Double vasque sur meuble, WC et bidet
Baignoire balnéo.

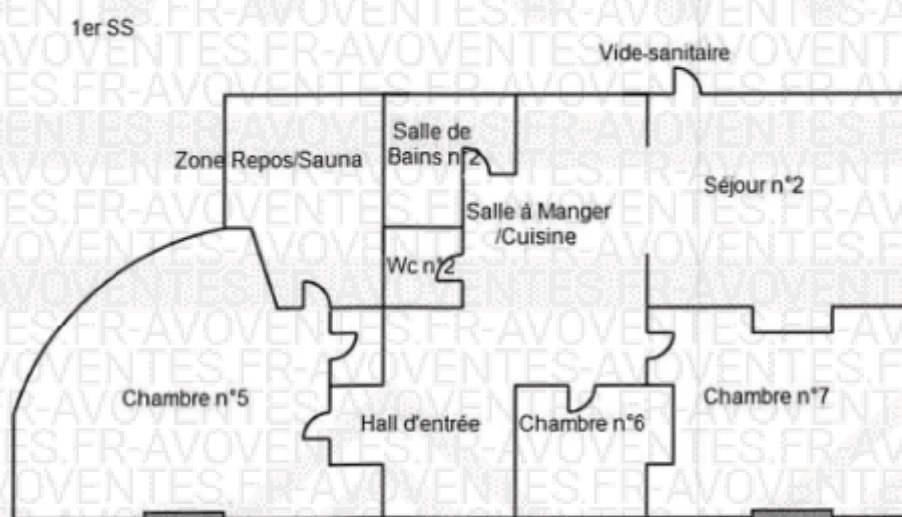


CHAMBRE aspectée à l'Est :

Sol : carrelage en terre cuite en bon état
Murs et plafond : peinture en bon état
Fenêtre à l'Est (simple vitrage et bois)
Cinq placards



B) SOUS-SOL (SEMI ENTERRE) :



B-1) APPARTEMENT

SEJOUR- SALON- ENTREE :

Sol : carrelage en bon état

Murs : peinture en bon état

Plafond : peinture en bon état mais cloquée dans la partie centrale du salon

Éclairage : Porte-fenêtre, menuiserie bois à petits carreaux, simple vitrage, au Sud, avec volets bois.

Entrée



Salon



CUISINE (ouverte sur le séjour-salon) :

Sol : carrelage en bon état

Murs et plafond : peinture en bon état.

Aménagement :

- placards bas stratifiés, Évier Inox avec robinet mélangeur, Hotte électrique, et appareils électroménagers encastrés.
- Bouche d'extraction VMC

Chauffage : climatisation réversible et convecteurs électriques.

**SALLE DE BAINS :**

Sol : carrelage en bon état.

Murs : faïence et Peinture en bon état

Plafond : peinture en bon état (avec spots encastrés) et bouche d'extraction VMC.

Aménagement :

- Une baignoire, une double vasque sur meuble, une douche maçonnée et carrelée,



WC :

Sol : carrelage en bon état.

Murs et plafond : peinture en bon état.

Lavabo et Cuvette WC

Bouche d'extraction VMC.

**CHAMBRE (côté Est)**

Sol : carrelage en bon état

Plafond : peinture en bon état avec spots encastrés

Murs : peinture en bon état.

Éclairage : Fenêtre bois avec simple vitrage et grille extérieure

Aménagement : placard fermé de portes « miroirs ».



CHAMBRE (contiguë à la précédente et aspectée au Sud) :

Sol : carrelage en bon état

Murs et plafond : peinture en bon état.

Éclairage : Fenêtre bois avec simple vitrage et grille extérieure.

Convecteur électrique.



CHAMBRE (Côté Ouest)

Sol : carrelage en bon état

Murs et Plafond : peinture en bon état.

Chauffage : Convecteurs électriques

Fenêtre au Sud (menuiserie bois et simple vitrage) avec grille métallique extérieure.

Cette chambre (anciennement salle de gymnastique) est accessible à partir de l'extérieur de la maison et à partir du séjour (contigu).

A partir de cette pièce il est possible d'accéder à un Hammam-Sauna en bon état apparent.

Les murs sont recouverts de lambris et de panneaux de bois, en bon état.



Hammam-Sauna

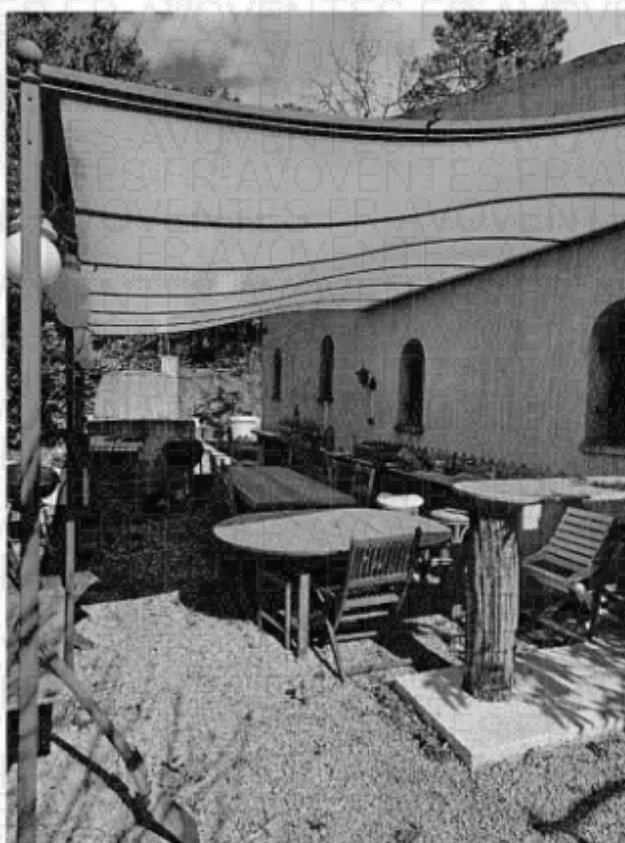


EXTERIEUR :

Grande Terrasse devant séjour :
Sol : dallage de terre cuite usagé



Espace gravillonnée côté Nord : cuisine d'été avec four à bois



JARDIN CLOS : paysagé, planté de nombreux palmiers, et essences diverses, avec pelouses, et allées gravillonnées, le tout en bon état d'entretien.

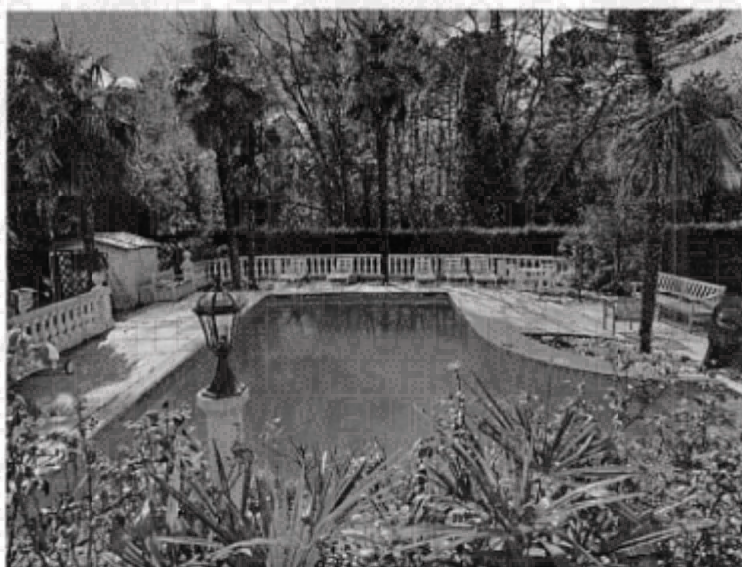


Fontaine en pierre.

Abri voitures maçonné (deux voitures)



Piscine chauffée en mosaïque (environ 10 m x 6 m) (filtration classique) (espace clôturé + système de sécurité : alarme)



Six lampadaires sur pieds le long des allées

Portail électrique, avec télécommande, et interphone

EQUIPEMENTS DIVERS : Climatisation réversible, interphone, alarme.

OCCUPATION

Les deux habitations sont occupées par
Il ne m'a été justifié d'aucun bail à ce jour.

RELEVÉ DE SUPERFICIE

Total Surface : 508,81 m² (Cinq cent huit mètres carrés quatre-vingt-un)		
B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL		
Pièce ou Local	Etage	Surface privative
Entrée	RDC	15,040 m²
Salle à Manger	RDC	34,290 m²
Séjour n°1	RDC	58,050 m²
Salon	RDC	31,630 m²
Cuisine	RDC	28,160 m²
Dégagement avec placard	RDC	16,070 m²
Arrière cuisine	RDC	6,400 m²
Buanderie	RDC	5,410 m²
Wc n°1	RDC	3,020 m²
Chambre n°1	RDC	15,760 m²
Salle d'eau n°1	RDC	9,840 m²
Chambre n°2	RDC	20,800 m²
Salle d'eau n°2	RDC	10,790 m²
Escalier	RDC	5,100 m²
Mezzanine	1er	21,680 m²
Dégagement	1er	3,820 m²
Salle de Bains n°1	1er	8,160 m²
Chambre n°3	1er	15,450 m²
Dressing	1er	2,270 m²
Chambre n°4	1er	20,590 m²
Véranda transformé en Chambre n°5	1er	16,830 m²
Hall d'entrée	1er SS	11,340 m²
Chambre n°5	1er SS	36,830 m²
Zone Repos/Seune	1er SS	14,960 m²
Salle à Manger/Cuisine	1er SS	26,300 m²
Salle de Bains n°2	1er SS	8,060 m²
Wc n°2	1er SS	2,310 m²
Chambre n°6	1er SS	11,130 m²
Chambre n°7	1er SS	22,060 m²
Séjour n°2	1er SS	26,660 m²
Total		508,810 m²

ENVIRONNEMENT RURAL : PROPRIETE ENTOUREE DE FORETS, située à environ 5 minutes en voiture du centre de ROQUEFORT LES PINS (environ 5 km)

A toutes fins utiles, il est précisé qu'un diagnostic de l'installation d'assainissement non collectif sera réalisé dans les prochains jours par un technicien de la Société VEOLIA.

Les constatations terminées, je me suis retiré après avoir procédé aux photographies ci-dessus reproduites.



En foi de quoi et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent PROCES VERBAL
DESCRIPTIF pour servir et valoir ce que de droit.

Coût : sur l'original.

Valentin MORISSEAU
Huissier de Justice Associé

