

SELAS Charlotte ZONINO - Pierre-Etienne TESSIER

Commissaires de Justice Associés

LE COTTAGE ENTREE C

184 AVENUE PAUL CEZANNE

06700 SAINT LAURENT DU VAR

Tél.: 04.93.07.17.94 – Fax : 04.93.31.85.81

E-mail : etude@zonino-tessier.fr

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MIL VINGT SIX
ET LE DIX-NEUF AOUT**

A LA REQUETE DE :

Nous, Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée, Charlotte ZONINO - Pierre-Etienne TESSIER, Commissaires de Justice Associés demeurant à Saint Laurent du Var (06700) 184, avenue Paul Cézanne, l'un d'eux soussigné, Maître Pierre-Etienne TESSIER

À L'ENCONTRE DE :

EN VERTU DE :

1° Un Jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE le 08 Février 2017 signifié le 24 Mars 2017, aujourd'hui définitif

2° Un Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Grasse, service des saisies immobilières, en matière de vente sur licitations en date du 05/02/2026 et jugement en rectification d'erreur matérielle rendu par le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de Grasse, service des saisies immobilières, en date du 05/03/2026

3° Un arrêt rendu par la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence le 11/06/2026

4° Des dispositions des articles R322-1 à 322-3 du code des procédures civil d'exécution.

J'ai été requis de dresser Procès-Verbal Descriptif du bien ci-après.

DÉSIGNATION DU BIEN :

Sur la Commune de CAGNES SUR MER (06800) - Boulevard Kennedy numéro 27-31 (anciennement boulevard de la Mer Prolongé n°103 - 105 - 107 et 109), ledit immeuble figurant au cadastre rénové de ladite Commune à la section BI n°133, lieudit « Boulevard Kennedy », pour une contenance de 73 a 61 ca.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- d'un cahier des charges et règlement de copropriété établi suivant acte du 23 décembre 1959 publié le 17 février 1960 volume 4555 numéro 21.
- d'un modificatif dressé suivant acte du 8 février 1960 publié le 17 février 1960 volume 4555 n°22
- d'un modificatif du 14 mars 1975 publié le 23 avril 1975 volume 1267 n°11,

Savoir :

Dans le bloc A dénommé "L'AUTEUIL":

LE LOT 53 : consistant en un appartement au deuxième étage portant le numéro 26 avec les 697/1000007 des parties communes générales et les 313/100000è des parties communes au Bloc A.

LE LOT 23 : une cave portant le numéro 23 au plan, avec les 10/100000è des particules communes générales et les 2/100000è des parties communes au BLOC A.



Dans le Bloc F à usage de parking sur la dalle et garages au sous-sol

LE LOT 662 : Un parking portant le numéro 62 avec les 16/100000è des parties communes générales et les 57/10000 des parties communes au BLOC F.

DEMARCHES PRÉALABLES

J'ai pris contact avec _____ occupant les lieux et un rendez-vous a été pris pour la suite.

Ce jour je me suis rendu sur place. J'ai rencontré _____, à qui j'ai décliné mes nom, prénom, qualité et l'objet de ma visite, lequel m'a donné accès.

+++++

DESCRIPTIF :

SITUATION CADASTRALE ET TOPOGRAPHIQUE, ENVIRONNEMENT ET GENERALITÉS

Les biens sont situés sur la commune de CAGNES SUR MER (06800).

Ville de 47800 habitants, qui fait partie de la métropole Nice Côte d'Azur, située sur le littoral.

La commune comprend un vieux bourg médiéval perché sur une colline dominée par le château Grimaldi, une ville moderne à ses pieds et un ancien village de pêcheurs, appelé Le Cros-de-Cagnes, en bord de mer, des quartiers résidentiels qui remontent sur les collines environnantes.

Cagnes sur Mer se trouve à une quinzaine de kilomètre du centre de Nice, à 10 Kms de l'aéroport international.

L'appartement est très bien situé, Boulevard Kennedy, à 200 m environ de la plage et de la route du bord de mer, en face de l'Hippodrome.

Le Boulevard Kennedy qui va du bord de mer vers le centre, est un des axes de circulation principaux de Cagnes sur Mer.

À partir de cette situation, il est possible d'aller dans toutes les directions, vers le centre-ville et par le bord de mer vers SAINT LAURENT DU VAR, NICE ou vers l'OUEST vers ANTIBES.

Sur le Boulevard Kennedy et sur le bord de mer, il y a de nombreux restaurants, mais pas de commerce de proximité.

Pour cela il faut aller un peu plus loin vers le centre-ville.



SYNDIC :

La résidence est gérée par le cabinet CGCI, 57 Avenue de la Gare à Cagnes-sur-Mer

OCCUPATION :

Par au titre de sa résidence principale.

DESCRIPTIF DU BIEN SAISI :

Les biens saisis se situent au sein de la Résidence AUTEUIL composé de 3 entrée : A, B et C. L'entrée B et C est commune.
Il s'agit d'un immeuble d'habitation de 5 étages sur rez-de-chaussée dont celui-ci est composé de commerces.



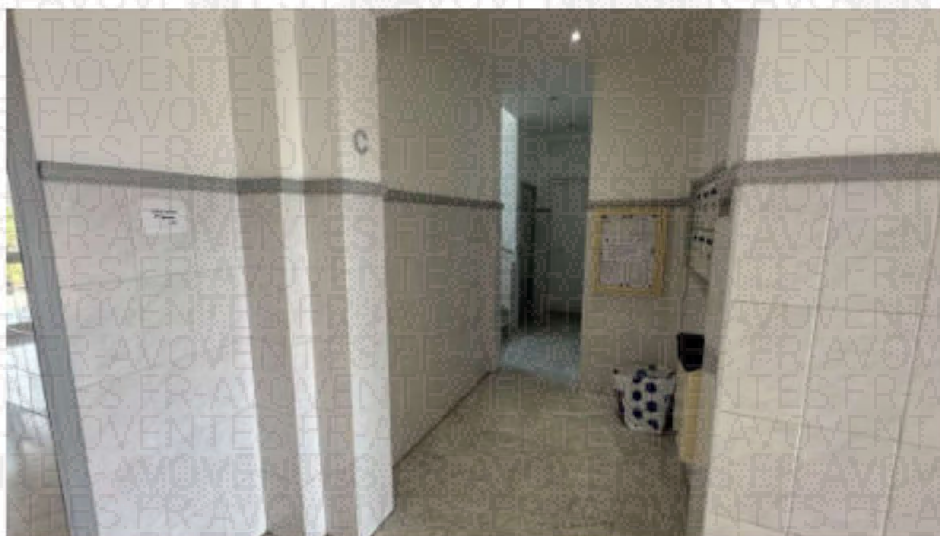
L'accès à l'immeuble s'effectue par une porte vitrée sur châssis aluminium champagne à deux vantaux et vitre fixe de part et d'autre.
Sur la droite on retrouve un tableau des sonneries.



Le hall d'entrée se compose d'un marbre au sol, d'une faïence et peinture sur les murs avec miroirs et d'une peinture blanche au plafond avec spots encastrés.



Au fond, sur la droite, on retrouve la cage d'escalier C de même composition. L'accès aux étages s'effectue par un ascenseur ou des escaliers.



Le palier du 2^{ème} étage se compose d'un carrelage au sol et d'une peinture blanche aux murs et au plafond.



LE LOT NUMERO 53 (CINQUANTE TROIS) : un appartement

Il se situe au 2^{ème} étage, porte de droite en sortant de l'ascenseur.

Il se compose d'un hall d'entrée, un séjour avec terrasse, une cuisine avec balcon, un couloir desservant 2 chambres, une salle de douche et un WC.

Hall d'entrée

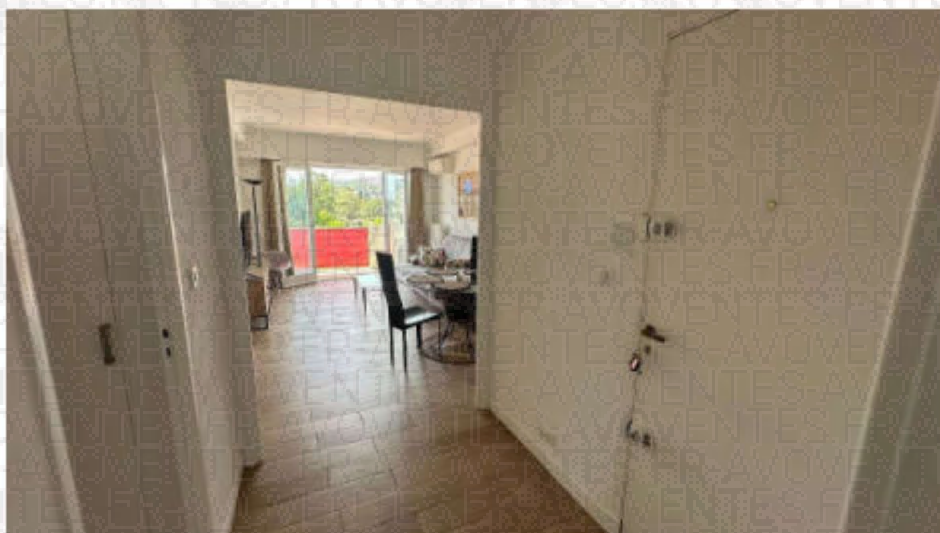
Sol : carrelage imitation parquet en bon état ;

Murs : peinture blanche en bon état d'usage ;

Plafond : peinture blanche.

Un interphone.





Séjour

Sol : carrelage imitation parquet en bon état ;

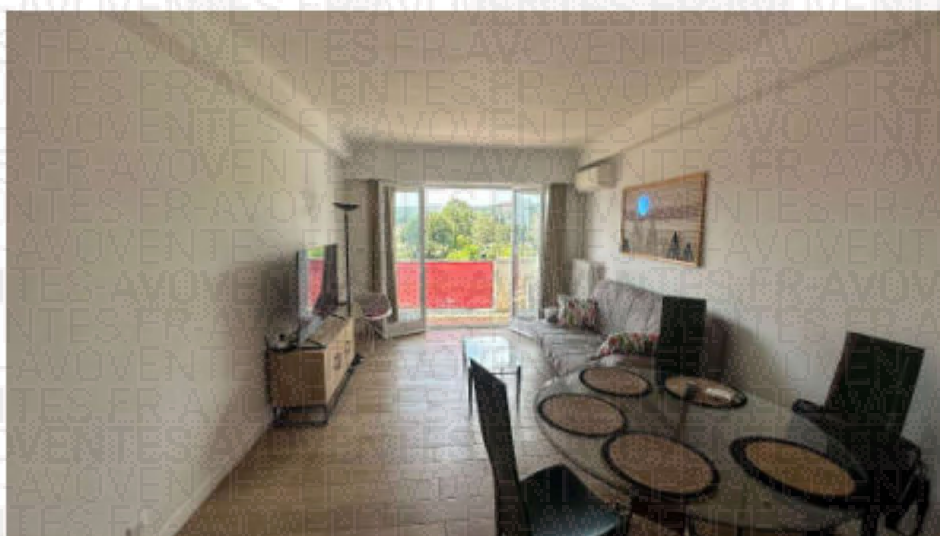
Murs : peinture blanche en bon état d'usage ;

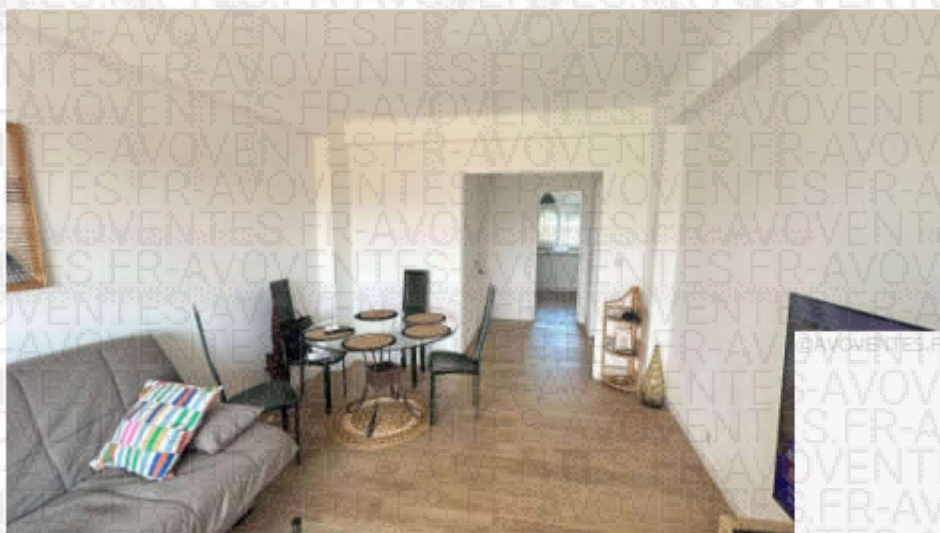
Plafond : peinture blanche.

Une double portes-fenêtres d'isolation à deux vantaux, châssis en bois, installé en parallèle.

Un radiateur.

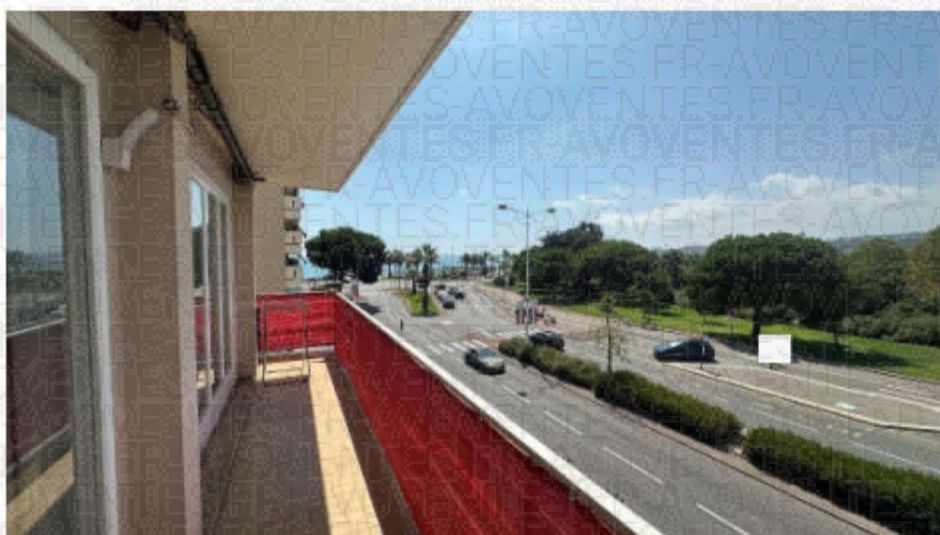
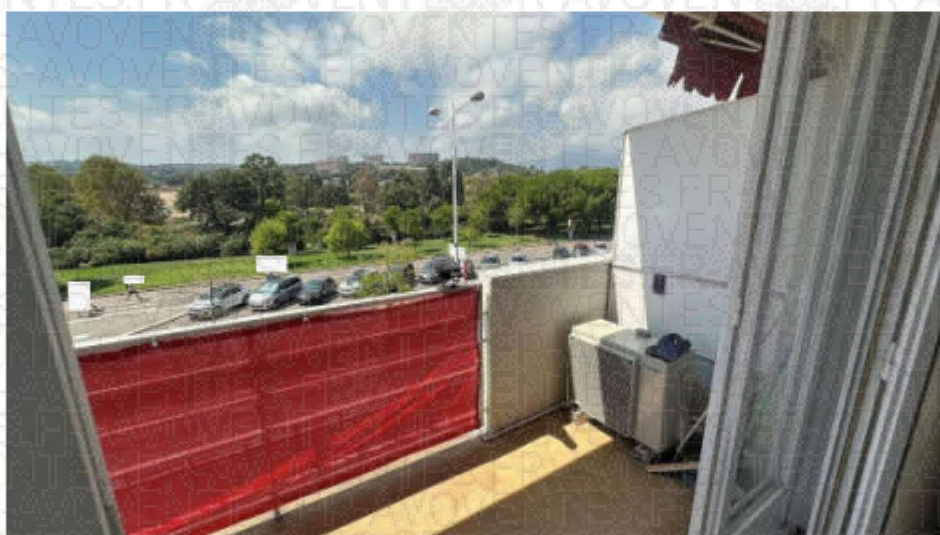
Un split de climatisation.

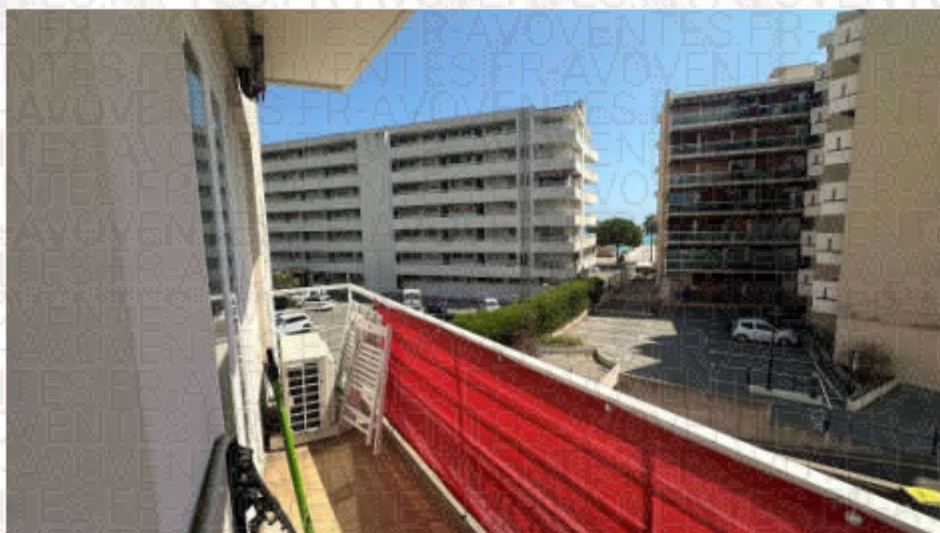




Terrasse

Il s'agit d'une terrasse filante en carrelage avec un garde-corps métallique et maçonné par endroit.





Cuisine

Sol : carrelage imitation parquet en bon état ;

Murs : peinture blanche en bon état d'usage ;

Plafond : peinture blanche avec un point lumineux.

Une fenêtre à deux battants coulissants en PV avec volet roulant électrique.

Un radiateur.

Cette pièce est aménagée avec un plan de travail en L en mélaminé imitation bois, un évier inox simple bac et égouttoir robinetterie mitigeur, une plaque de cuisson électrique et un ensemble de placards, tiroirs bas et placards haut blanc.

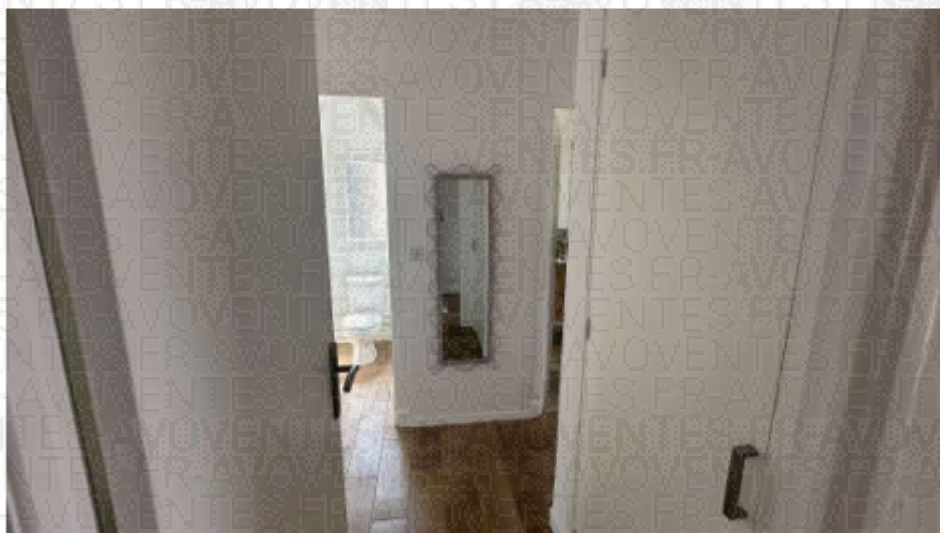


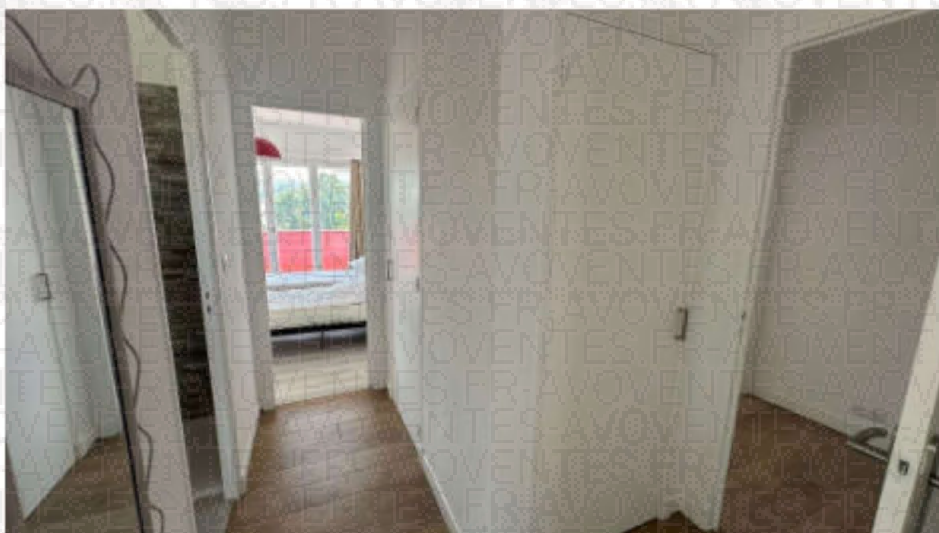


Couloir

Sol : carrelage imitation parquet en bon état ;
Murs : peinture blanche en bon état d'usage ;
Plafond : peinture blanche.

3 placards aménagés.





WC

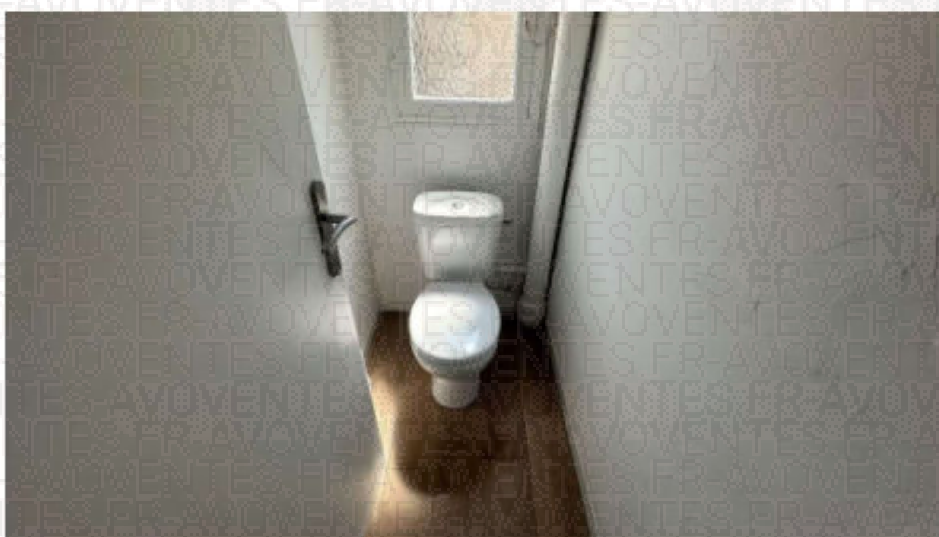
Sol : carrelage imitation parquet en bon état ;

Murs : peinture blanche en bon état d'usage avec un point lumineux ;

Plafond : peinture blanche.

Un WC, chasse d'eau dorsale.

Une petite fenêtre à un vantail, châssis en bois.



Salle de douche

Sol : carrelage imitation parquet en bon état ;

Murs : faïence et peinture blanche en bon état d'usage avec un point lumineux ;

Plafond : peinture blanche.

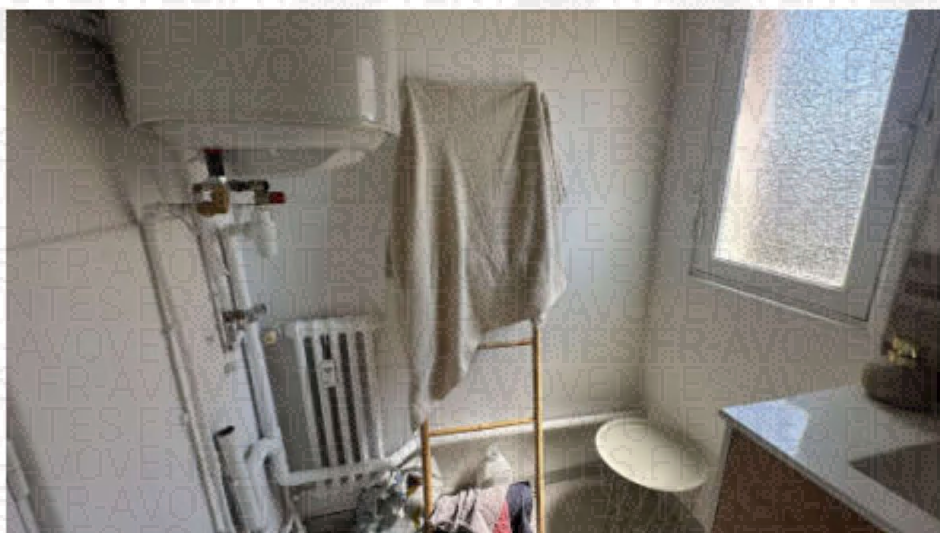
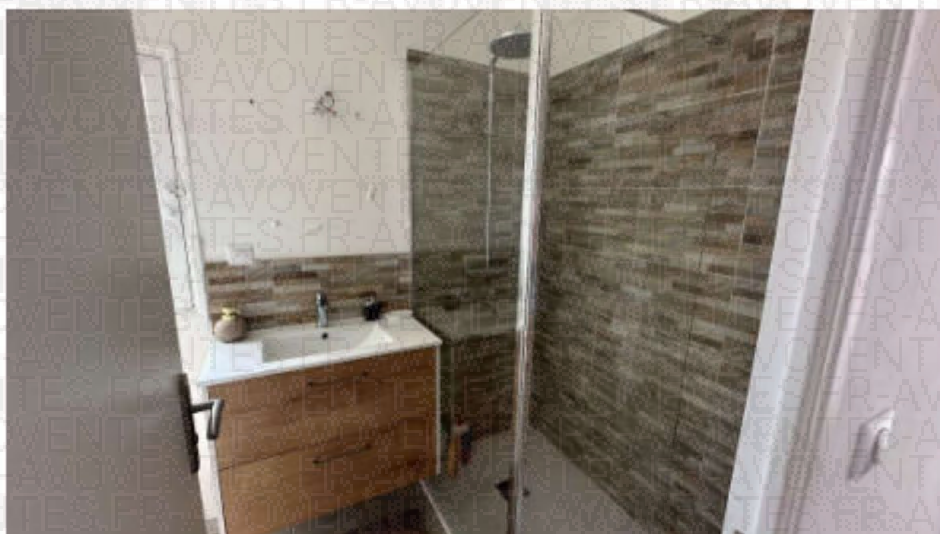
Un radiateur.

Une petite fenêtre à un vantail, châssis en bois.

Un meuble lavabo mélaminé bois, robinetterie mitigeur.



Une douche dont les parois sont en faïence, robinetterie thermo réglable et pare-douche vitré.



1ère chambre

Sol : lame de parquet imitation bois gris en bon état ;

Murs : peinture blanche en bon état d'usage ;

Plafond : peinture blanche avec un point lumineux .

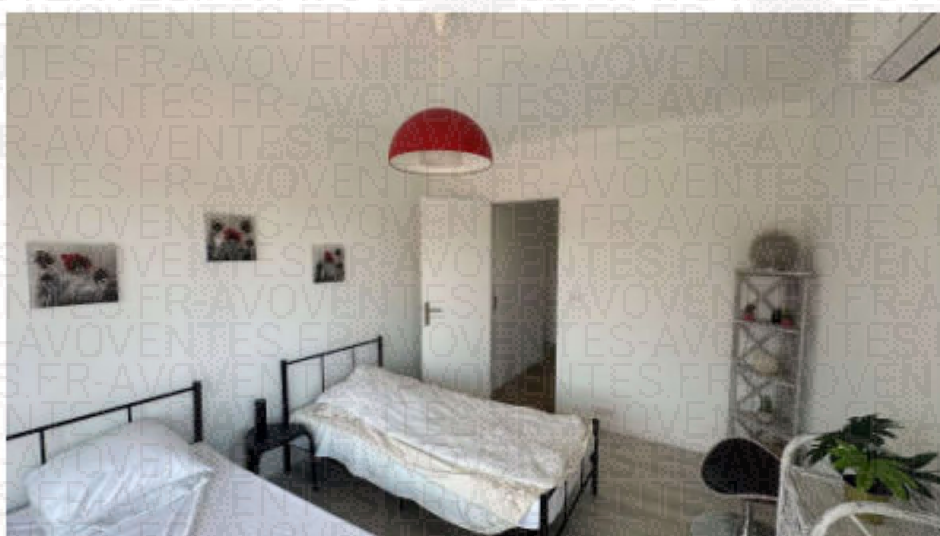
Une double portes-fenêtres d'isolation, châssis en bois avec vitres fixes de part et d'autre.

Une 2ème double portes-fenêtres d'isolation, châssis en bois.

Le tout donne sur la terrasse côté boulevard.

Un split de climatisation.





2ème chambre

Sol : lame de parquet imitation bois gris en bon état ;

Murs : peinture blanche en bon état d'usage ;

Plafond : peinture blanche avec un point lumineux .

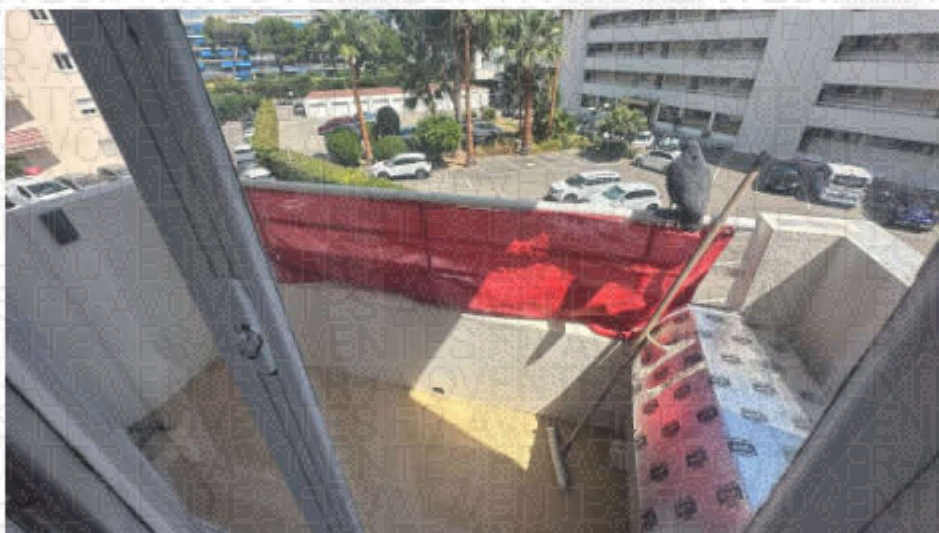
Une double portes-fenêtres d'isolation, châssis en bois.

Un split de climatisation.

Un radiateur.

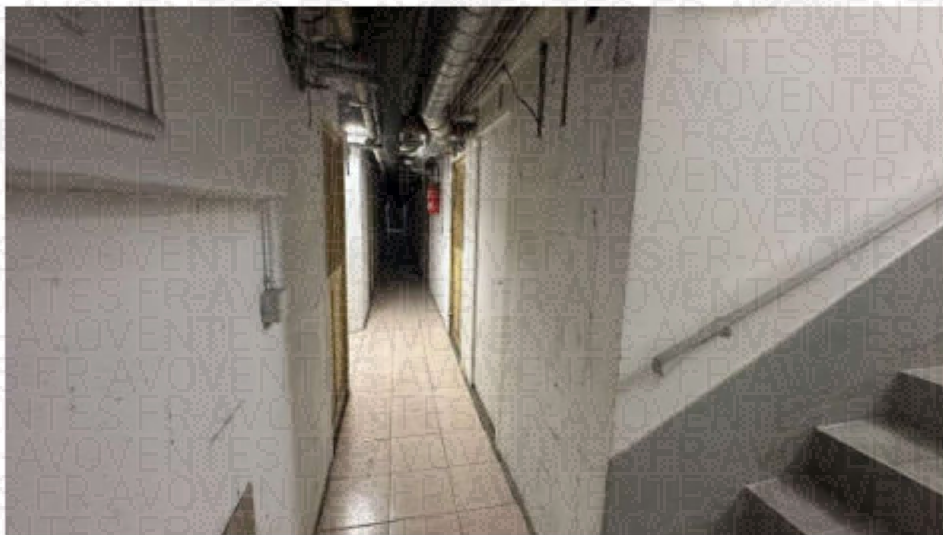


Cette chambre donne sur un balcon côté cour.



LE LOT NUMERO 23 (VINGT TROIS) : une cave

À partir du hall d'entrée de la cage d'escaliers C on accède au sous-sol.
Dans le sous-sol, à droite, prendre le couloir côté droit de l'escalier et c'est la première porte à droite qui porte le n°23.
Porte en bois.

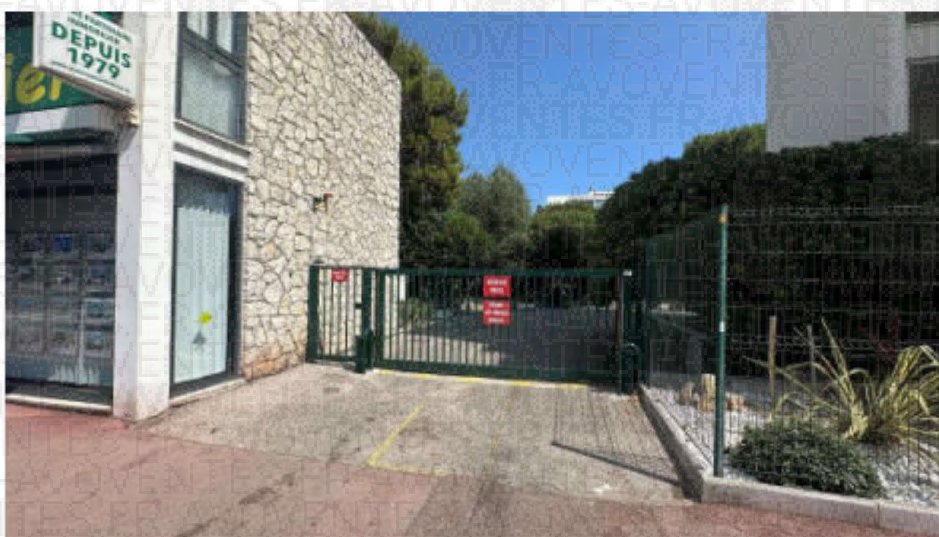




LE LOT N° 662 : Un parking portant le numéro 62

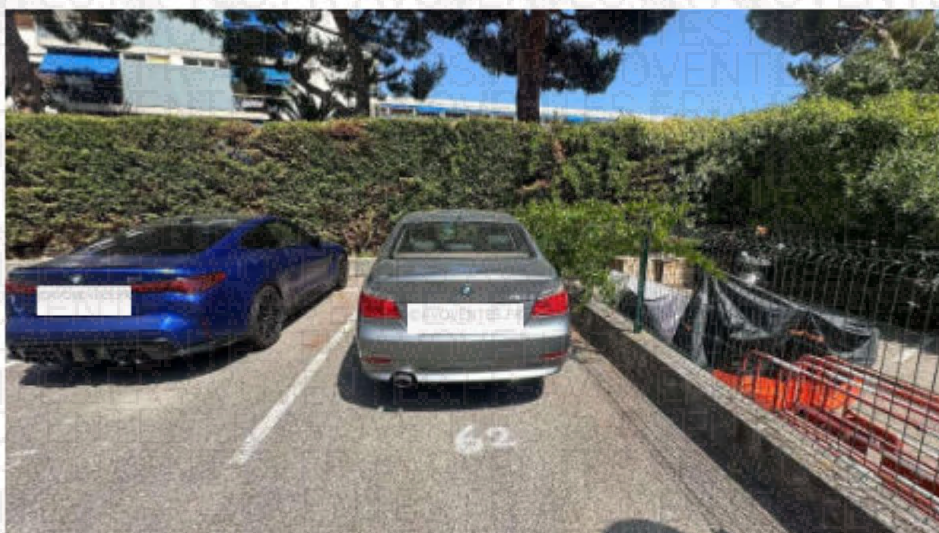
Le parking ne se trouve pas au droit de l'immeuble, il ne fait pas partie des parkings qui sont sur l'arrière de l'immeuble où se trouve l'appartement.

Il faut accéder par un portail (fermé à télécommande) qui se trouve au niveau de l'entrée n°17 Bd Kennedy, à droite de l'agence St Pierre Immobilier.



Il faut poursuivre à l'intérieur jusqu'au fond ; dernier parking au fond à gauche. Parking qui porte le n°62 au sol.





À partir du parking, par l'intérieur on peut rejoindre à pied l'immeuble ou se trouve l'appartement un peu plus loin.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES : établis par
Expert du Cabinet METAYER EXPERTISES, 252 Avenue Henri Matisse 06140
VENCE

DIAGNOSTICS TECHNIQUES : établis par
Expert du Cabinet VAN DE PERRE EXPERTISES, 2 Rue du Commandant
Asquier (06270) VILLENEUVE LOUBET.

Ces diagnostics ont été établis le 30/01/2024.

SUPERFICIE LOI CARREZ : **64 m²**

Voir détail joint.

REPERAGE AMIANTE :

- qu'il n'a pas été repéré de matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante.

Voir détail joint.

ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES :

Il résulte d'un état du bâtiment relatif à la présence de termites qu'il y a une absence d'indices d'infestations de termites.

Voir détail joint.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETTIQUE :

Voir détail joint.



ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE :

Il résulte du diagnostic établie que :

- l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle (s) présente (nt)

Voir détail joint.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :

Voir détail joint.

Considérant mes opérations comme étant terminées, de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent PROCES VERBAL DESCRIPTIF.

Pièces Jointes :

- Extrait plan urbain
- Schéma-plan non contractuel de l'appartement
- Certificat de superficie
- Rapport de repérage amiante
- Rapport relatif à la présence de termites
- Diagnostic de performance énergétique
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- État des risques naturels et technologiques



Images ©2026, Données cartographiques ©2026 Google

200 m