

**SELARL Pierre-Etienne TESSIER – ZONINO Charlotte
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES**

LE COTTAGE ENTREE C
184 AVENUE PAUL CEZANNE
06701 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 VINGT-NEUF JUILLET**

A LA REQUETE DE :

AVOVENTES

**Représenté par Maître KIEFFER Frédéric, Avocat au sein d ela
SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES, ayant son siège social
AVOCATS 15 AVENUE ROBERT SOLEAU CS 30004 à ANTIBES CEDEX
(06605), représenté par son représentant légal.**

Nous, Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée Pierre-Etienne
TESSIER – Charlotte ZONINO Commissaires de Justice Associés à SAINT
LAURENT DU VAR (06700), 184 Avenue Paul Cézanne, l'un d'eux
soussigné, Maître Charlotte ZONINO,

A L'ENCONTRE DE :

AVOVENTES

EN VERTU DE :

Un Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de GRASSE le 30 Avril
2026, signifié le 09 Juin 2026, aujourd'hui définitif.

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 :

Dans un ensemble immobilier sis à SAINT LAURENT DU VAR (AM), 2171 Moyenne Corniche des Pugets, Les Jardins suspendus, cadastré section BN 176, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division publié le 21 avril 1988 Volume 88 P n° 1722, d'un modificatif à état descriptif de division publié le 19 avril 1989 Volume 89 P n° 1918 régularisé le 7 juin 1989 Volume 89 P n° 2740, d'un procès-verbal de cadastre publié le 5 septembre 1994 Volume 94 P n° 2996, savoir :
- Le lot n° 403 : une maison

ORIGINE DE PROPRIETE :

Ledit bien appartenant à :

AVOVENTES

Pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître MOSCHETTI, Notaire à CAGNES SUR MER, en date du 19 février 1990, publié le 30 mars 1990 Volume 90 P n° 1685 (pièces n° 4 et 5).

DEMARCHES PRÉALABLES

Je me suis rendue une première fois sur place pour repérer le bien et voir ce qu'il en est de l'occupation, afin de préparer les conditions d'accès et organiser mes opérations de descriptif.

Ultérieurement, rendez-vous a été pris pour la suite.

Ce jour je me suis rendue sur place à SAINT LAURENT DU VAR (06700), au 2771, Corniche des Pugets. J'ai rencontré **AVOVENTES** et j'ai procédé à mes constatations ci-après.

J'ai décliné mon nom, qualité et l'objet de ma mission.

Je suis assistée dans mes opérations de **AVOVENTES** Expert du Cabinet METAYER EXPERTISES, 252 Avenue Henri Matisse (06140) VENCE., chargé de procéder aux diagnostics techniques obligatoires en la matière.

+++++

DESCRIPTIF :

SITUATION CADASTRALE ET TOPOGRAPHIQUE, ENVIRONNEMENT ET GENERALITÉS

Le bien immobilier objet des présentes est situé **2771 Moyenne Corniche des Pugets à SAINT-LAURENT-DU-VAR (06700)**, au sein d'un ensemble immobilier dénommé « **Les Jardins Suspendus** ».



Il se situe dans le secteur des Pugets, sur les hauteurs de la commune de Saint-Laurent-du-Var, dans un environnement principalement résidentiel.

Le secteur présente une topographie vallonnée et en déclivité, caractéristique des quartiers situés sur les hauteurs de la commune.

La Moyenne Corniche des Pugets constitue une voie desservant plusieurs ensembles immobiliers et propriétés à usage d'habitation. Elle assure la liaison avec les différentes voies du secteur et permet de rejoindre les principaux axes routiers desservant Saint-Laurent-du-Var.

L'environnement immédiat est essentiellement composé de résidences collectives, ensembles immobiliers et maisons individuelles, implantés sur des terrains présentant pour partie une déclivité naturelle.

Le bien bénéficie ainsi d'une situation résidentielle sur les hauteurs de la commune, en retrait du centre-ville et de la zone littorale.

L'accès à l'ensemble immobilier s'effectue depuis la Moyenne Corniche des Pugets.

La commune de Saint-Laurent-du-Var, limitrophe de Nice et de Cagnes-sur-Mer, appartient à l'agglomération niçoise. Elle dispose de l'ensemble des commerces, services, établissements scolaires et équipements nécessaires à la vie courante et bénéficie de la proximité des principaux axes routiers ainsi que de l'aéroport Nice Côte d'Azur.

SYNDIC : le Cabinet **FONCIA** – port Marina Baie des Anges 06270 Villeneuve Loubet.

Charges : environ 120 euros / trimestre.

Foncier : 1752 €

OCCUPATION :

Le bien est occupé par **AVOVENTES** partie saisie.

DESCRIPTIF DU BIEN SAISI :

Accès à la maison :

Il s'agit d'un lotissement, entrée au niveau de la route puis une allée privative qui dessert les différentes maison du lotissement.

La maison se trouve tout en haut du chemin, villa n°403.

Il s'agit d'une maison R+1 avec au rez-de-chaussée le salon, la cuisine, et un WC ; à l'étage 3 chambres, une salle de bain et un WC.



Entrée :

Au niveau de l'entrée, une petite terrasse carrelée située devant la porte d'entrée, à l'abri du soleil, maçonnée, avec murs et plafond maçonnés, faisant partie de la façade de la maison.

Porte d'entrée en bois massif, avec poignée noire en ferronnerie.



Directement en entrant, le salon et la cuisine.

Salon - salle à manger :

Sol : en carrelage en pierre, clair, en bon état.

Murs : en peinture blanche en crépi blanc.

Plinthes : carrelées, identiques au sol.

Plafond : en peinture blanche, avec éclairage par suspensions lumineuses.

Une fenêtre et deux portes-fenêtres donnant accès au jardin et à la terrasse. Fenêtres sur châssis en bois, double-vitrage, persiennes en PVC et moustiquaires.

Cheminée dans le coin salon, en pierre, avec plateau en bois, qui n'est pas utilisée.

Le salon est équipé de deux splits de climatisation.





Cuisine :

Cuisine semi-ouverte sur le salon, séparée par une arche maçonnée et un plan de travail / bar avec chaises hautes maçonnées.

Plan de travail maçonné avec plateau en linoléum effet granit.

Sol : en carrelage identique au salon, en pierre, clair, avec joints noirs, en bon état d'usage.

Murs : en crépi blanc, en bon état également.



Coin cuisine avec plan de travail en mélaminé effet granito, de couleur rose, avec crédence identique.

Hotte aspirante maçonnerie encastrée dans l'angle.

Meubles hauts et meubles bas de couleur rouge, en bois, avec poignées noires.

La cuisine est équipée d'un four encastré et d'une plaque de cuisson à gaz.

Un évier en PVC blanc texturé, avec robinetterie mitigeur.

Dans la cuisine, se trouve également une fenêtre donnant accès au coin terrasse devant la porte d'entrée de la maison. Fenêtre double-vitrage, châssis en bois, avec moustiquaire.





WC :

Dans le salon, se trouve un WC, séparé par une porte en bois, poignée noire en ferronnerie.

Sol : en carrelage vert d'eau, à l'état d'usage.

Murs : en faïence vert d'eau également, en bon état.

Toilette avec chasse d'eau dorsale.

Dans le toilette, se trouve également le coin machine à laver.

Le WC est situé sous les escaliers d'accès à l'étage.





ETAGE :

Accès par un escalier avec marches carrelées, rambarde maçonnée et main-courante en bois peinte en gris, à l'état d'usage.

Murs : en partie basse, lambris en bois, peint de couleur blanche, avec languette supérieure peinte de couleur grise. En partie haute des murs, peinture en crépi blanc, à l'état d'usage.

En haut des escaliers, un couloir qui dessert diverses chambres. Se trouve également une fenêtre, châssis en bois, double-vitrage, moustiquaire et barreaux de défense.

Couloir :

Sol : en carrelage brun clair, à l'état d'usage.

Murs : en peinture blanche, en crépi, à l'état d'usage.





Première chambre :

Chambre sur la droite.

Porte en bois, poignée noire en ferronnerie.

Sol : en carrelage brun clair, en bon état d'usage.

Murs : en peinture blanche, en crépi, en bon état.

Une fenêtre double-vitrage, châssis en bois, moustiquaire et persiennes en PVC. Également une porte-fenêtre qui donne accès à une terrasse. Persiennes également en PVC, en bon état.

Dans la chambre, se trouve un placard encastré avec deux portes coulissantes sur rails, portes blanches, en PVC, en bon état.





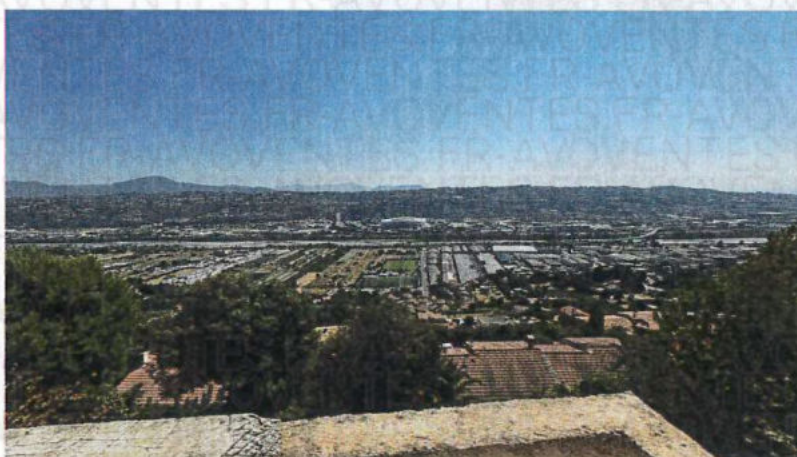
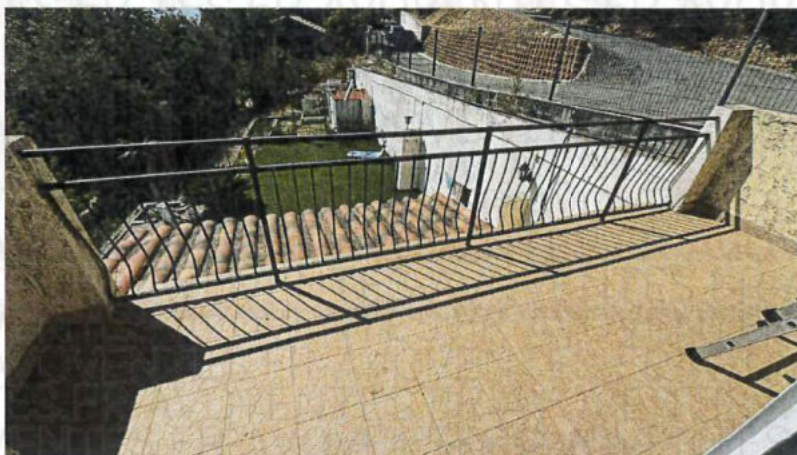
De cette chambre, une terrasse :

Sur cette terrasse, se trouve le moteur de climatisation.

De la terrasse il y a une vue sur le jardin de la maison et également sur la vallée du Var et le stade ALLIANZ etc.

Dans le couloir en poursuivant, la salle d'eau.





Salle d'eau :

Sol : en carrelage bleu, à l'état d'usage. Les joints sont légèrement usés.

Murs : en faïence sur la totalité des murs, avec dallage bleu clair et joints blancs, à l'état d'usage.

Une fenêtre, châssis en bois, double-vitrage.

Un meuble vasque avec double-vasque encastrée, en céramique blanche arrondie, robinetterie mitigeur chromée. Plan de travail en mélaminé imitation marbre. En partie basse, des placards blanc laqué avec poignées dorées.

Dans la salle d'eau, se trouve également un placard avec portes dépliantes en bois et étagères à l'intérieur.

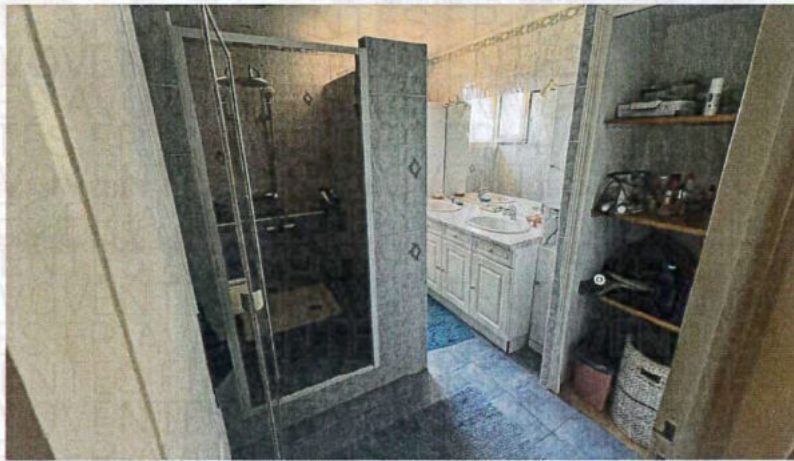
Une douche avec niveau surélevé, avec portes battantes en verre, à l'état d'usage. Bac à douche en céramique blanc, dont les joints sont assez jaunis et assez vieillissants. Aux murs, faïence identique au reste de la salle d'eau. Robinetterie, douchette et flexible assez vieillissants.

La salle d'eau est équipée d'un radiateur mural / chauffe-serviettes.

Eclairage au plafond par spots lumineux.



VMC située au-dessus de la douche.



En poursuivant dans le couloir, sur la droite, une deuxième chambre.

Deuxième chambre :

Sol : en carrelage brun clair, à l'état d'usage.

Murs : en partie basse, lambris peint de couleur gris foncé et en partie haute, crépi blanc à l'état d'usage également.

Plafond : faux-plafond par dalles polystyrène blanches, assez vieillissant.

Un placard encastré avec double-porte en bois dépliant.

Une fenêtre à deux vantaux, châssis en bois peint en blanc, persiennes en PVC et moustiquaire.

En poursuivant dans le couloir, sur la gauche, un WC.





WC :

Sol : en carrelage vert d'eau, assez vieillissant mais en bon état d'usage.

Murs : en faïence sur l'intégralité des murs, vert d'eau, dont certains à motifs.

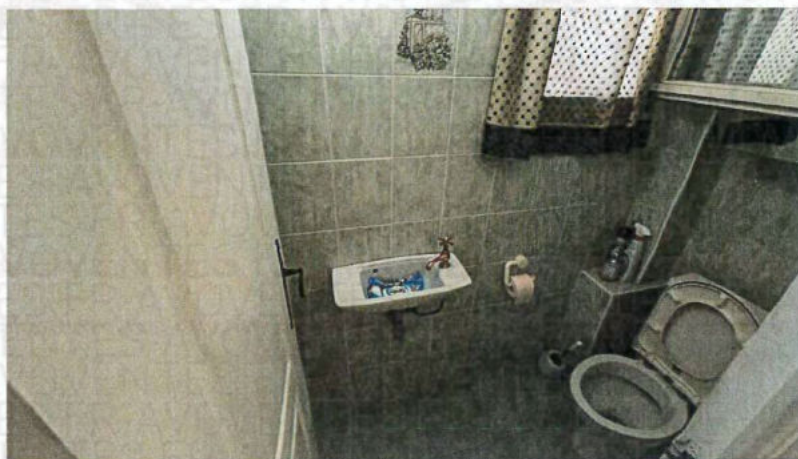
Une fenêtre avec châssis en bois, peint de couleur blanche, poignée en ferronnerie noire, moustiquaire et barreaux de défense à l'extérieur.

Toilette avec chasse d'eau dorsale.

Un petit lave-mains en céramique blanche, avec robinetterie couleur cuivre.

Ensuite, au bout du couloir, une troisième chambre et l'accès à la cave de la maison.





Troisième chambre :

Sol : en carrelage, petits carreaux, beige.

Murs : lambris en partie basse, peint de couleur bleue. Reste des murs en peinture blanche en crépi.

Plafond : faux-plafond avec dalles polystyrène blanches. Eclairage par suspension centrale.

Une fenêtre, double-vitrage, châssis en bois et persiennes en PVC. Il n'y a pas de moustiquaire sur cette fenêtre.

Dans la chambre, se trouve une porte donnant accès à une cave. On trouve également la porte du garage de la maison. Il semblerait que le garage ait été remplacé par cette troisième chambre, en montant une cloison en placo simple entre le coin cave et l'espace chambre.

Dans ce coin cave, divers rangements, ainsi que le cumulus et la porte de garage. Il s'agit d'une double-porte en bois, battante, à ouverture manuelle.



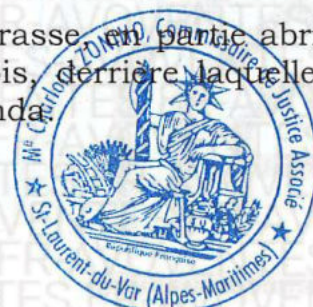


EXTERIEUR :

Devant l'entrée de la maison, une grande terrasse surélevée, arrivant au niveau de la maison, avec dallage en pierre à l'état d'usage.

Puis, devant le salon, se trouve également une terrasse en partie abritée par une petite toiture en tuiles et poutres en bois, derrière laquelle se trouve la terrasse devant le salon, qui est une véranda.

Véranda :



Véranda fermée par baies coulissantes, double-vitrage, sur châssis en aluminium blanc.

Sol : en carrelage en pierre, clair, à l'état d'usage.

Plafond : revêtement en bois, assez vétuste et usé. On peut voir que certaines planches sont affaissées.

Un coin surélevé où se trouve un espace de rangement et d'atelier avec divers outils.

Puis, devant la véranda, la petite terrasse surélevée avant l'espace jardin.





Espace jardin :

Sol gravillonneux puis un carré de fausse pelouse.

Tout au fond, une partie en pelouse naturelle, entretenue sommairement.

Il y a une cabane de jardin métallique.

Sur le côté droit du jardin, un mur de soutènement blanc avec clôture en partie supérieure, au-dessus duquel se trouve l'allée de la copropriété.

Maison avec façades en crépi clair. Les persiennes de couleur blanches.

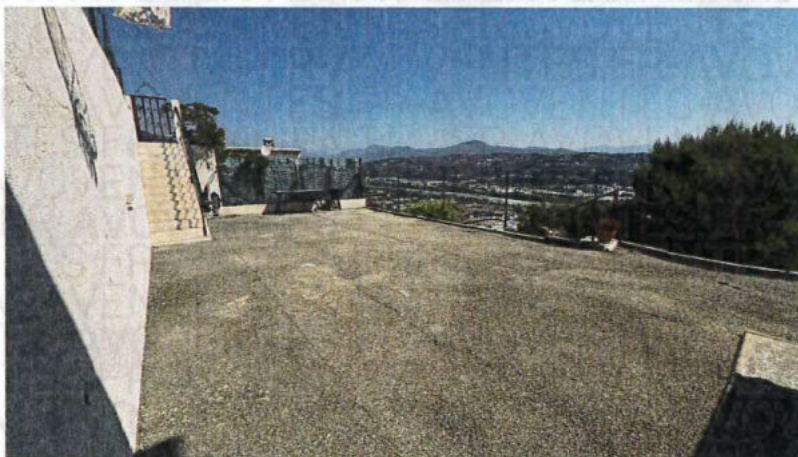




Devant la maison, se trouvent des emplacements pour stationner, qui sont des emplacements ouverts. Le garage a été supprimé et remplacé par la chambre 3 mentionnée en amont.

L'accès à la maison se fait par un petit portillon noir, des escaliers qui descendent jusqu'au niveau de l'entrée, (niveau inférieur à la chaussée). En bas des escaliers, juste avant la maison, un espace extérieur avec un revêtement en enrobé sans aménagements particuliers.



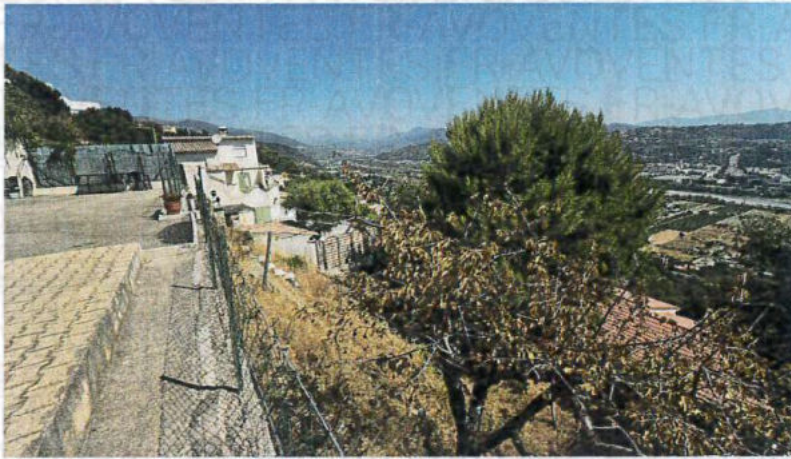


À gauche de la maison se trouve le surplus du terrain, aménagé en restanques. Ces dernières sont aménagées de manière sommaire. Leur accès s'effectue par un petit escalier maçonné, puis par un escalier réalisé au moyen de parpaings et de planches en bois.

La maison bénéficie d'une vue dégagée sur la vallée du Var, comprenant notamment le stade Allianz Riviera, l'autoroute ainsi que les collines niçoises environnantes.

Depuis la terrasse, je constate également une vue sur la mer ainsi que sur les installations de l'aéroport de Nice Côte d'Azur.







ASSAINISSEMENT :

La maison est reliée au tout à l'égout, il n'y a pas de fosse septique.

➤ **Certificat d'urbanisme informatif** : voir détail joint

DIAGNOSTICS TECHNIQUES : établis par

Expert du Cabinet METAYER EXPERTISES, 252 Avenue Henri Matisse
(06140) VENCE.

SUPERFICIE LOI CARREZ : 100,90 m²

Surface totale au sol : 120,90 m²

Voir détail joint.



Établie en application de la Loi du 18 Décembre 1996 dite Loi Carrez et de son Décret d'application du 23 Mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

Il en résulte généralement une superficie plus ou moins inférieure à la superficie globale des locaux selon le plan d'origine ou descriptif du fait que ne sont pas pris en considération toutes surfaces dont la hauteur est inférieure à 1,80 m, toutes parties communes à jouissance privative, conduits, gaines, cages d'escaliers cloisonnées, marches d'escaliers, embrasures des portes et fenêtres, épaisseurs des murs et cloisons.

REPERAGE AMIANTE :

Il résulte d'un rapport de repérage 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 ENERGETIQUE :

Voir détail joint.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE :

Il résulte du diagnostic établi 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
- Extrait plan cadastral

