

Pierre-Etienne TESSIER - Charlotte ZONINO

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS

PROCES-VERBAL DE CONSTAT



184, avenue Paul-Cézanne - "Le Cottage C" - Boîte Postale 82 - 06702 SAINT-LAURENT-DU-VAR

Téléphone : 04 93 07 17 94 - Télécopie : 04 93 31 85 81

Site Internet : hdj06.com

Mail : etude@zonino-tessier.fr

SCP Charlotte ZONINO et Pierre-Etienne TESSIER

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.ercoli@wanadoo.fr

1^{er} EXPEDITION

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Réactualisé

L'AN DEUX MIL VINGT QUATRE

ET LE VINGT DEUX NOVEMBRE

A LA REQUETE DE :

La BANQUE POPULAIRE COTE D'AZUR, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable, (art L512-2 et s. du code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux banques populaires et aux établissement de crédit) immatriculée au RCS de NICE sous le N° B 955 804 448, dont le siège social est à NICE (06200) 457, Promenade des Anglais.

Agissant poursuites et diligences de son Directeur Général en exercice, demeurant en sa qualité audit siège.

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au cabinet de Maître Renaud ESSNER, AVOCAT au BARREAU DE GRASSE,

demeurant à CANNES (06400) 3 rue de Bône, membre de la SELARL CABINET ESSNER, Société d'Avocats, inscrites au BARREAU DE GRASSE, où pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles, et toutes signification relatives à la saisie dont il s'agit, et élisant, en tant que de besoin, domicile en mon Étude.

ET EN VERTU :

1°/ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître GAUTRY, notaire associé, en date du 16 octobre 2013, contenant notamment prêt par la BANQUE POPULAIRE COTE D'AZUR, d'un montant de 350.000,00 €, au profit de

2°/ Des articles R.322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'exécution.

3°/ Faisant suite à un commandement de payer valant saisie en date du 19 avril 2013 resté infructueux.

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

Chargé de procéder au descriptif des biens immobiliers ci-après désignés, appartenant à :



DESIGNATION DES BIENS :

1°/ Sur la Commune de VENCE (Alpes Maritimes), 3 Bis, Rue de la Rouette, dans un ensemble immobilier en copropriété, figurant au cadastre section AB numéro 191 pour 47 centiares, lieudit « Impasse de la Rouette »

Ayant fait l'objet d'un état descriptif de division aux termes d'un acte publié le 15/10/1962 vol 5365 n°6, puis d'un modificatif à état descriptif de division, publié le 30 mars 1967 vol 7862 n°22 et 26 avril 1967 vol 7914 n°17, puis d'un modificatif à état descriptif de division, publié le 8 octobre 1987 vol 87 P n°3625.

A SAVOIR : LES

- **LOT NUMERO CINQ (5) : UNE PIECE côté nord, ouvrant sur le palier, à gauche de l'escalier en montant,**

Et les 157/1000^{ème} des parties communes

- **LOT NUMERO NEUF (9) : UNE PIECE à gauche en entrant dans la cour, au bout du passage couvert**

Et les 127/1000^{ème} des parties communes

2°/ Sur la Commune de VENCE (Alpes Maritimes) 5 Impasse de la Rouette

Une maison à usage d'habitation, élevée pour partie sur cave en sous-sol et de trois étages sur rez-de-chaussée, figurant au cadastre section AB n° 190 pour 34 centiares – lieudit « Rue de la Rouette ».

ORIGINE DE PROPRIETE :

Lesdits biens appartiennent à

par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, aux termes d'un acte reçu par Maître GAUTRY, notaire, en date du 16 octobre 2013, publié le 8 novembre 2013 vol 2013P n°3461.



Préalablement à mes opérations de description sur place, je me suis entretenue avec [REDACTED] qui m'a donné possession des clés pour dresser le PV descriptif.

Je me suis transporté ce **vendredi 22 Novembre 2024 à 11 heures** sur la commune de Vence, 06140, impasse de la Rouette, tout à fait au fond de celle-ci au n° 5, au-devant de la maison d'habitation.

Je suis assisté dans mes opérations de [REDACTED] expert du Cabinet VAN DE PERRE EXPERTISES, 2 rue du lieutenant Asquier, 06270 Villeneuve-Loubet, chargé de procéder aux constatations techniques obligatoires en la matière.

SITUATION CADASTRALE ET TOPOGRAPHIQUE :

Les biens immobiliers sont situés sur la commune de Vence, 06140, dans le département des Alpes-Maritimes.

Ils sont cadastrés comme ci-dessus indiqué, section AB n° 190 pour la maison à usage d'habitation et AB n° 191 pour les lots n° 5 et n° 9 dont il sera parlé ci-après.

Les biens sont situés en plein cœur de la vieille ville de Vence, près de la mairie. La situation est donc centrale et idéale, en plein cœur du centre ville de Vence, proche de toutes les commodités, tout près de la place du Grand Jardin et de ses festivités, notamment le festival « Les Nuits du Sud » courant de l'été.

Seul inconvénient s'agissant du vieux Vence, il n'est pas possible d'y accéder en véhicule et il n'y a pas de possibilité de stationnement aux alentours immédiats du bien immobilier. Il y a juste un parking payant place du Grand Jardin qui est assez proche néanmoins.

Concernant les bien immobiliers, il y a deux lots immobiliers distincts faisant partie de l'immeuble 3 bis, rue de la Rouette et une maison d'habitation.

Le lot n° 9 est un bien immobilier tout à fait indépendant, il s'agit d'un studio indépendant qui sera décrit ci-après avec une pièce principale et une petite salle d'eau avec WC.



Le lot n° 5 qui est à l'origine une pièce indépendante ouvrant sur le palier côté Nord de l'immeuble 3 bis, rue de la Rouette est en fait la pièce qui se trouve au-dessus de ce studio mais l'ouverture qui existait dans l'escalier a été obstruée et fermée (escaliers communs du 3 bis) et il s'agit actuellement du salon faisant partie de la maison du 5, impasse de la Rouette et qui est accessible uniquement par la cuisine de l'immeuble du 5, impasse de la Rouette.

Cette pièce à usage de salon qui est un lot à part c'est à dire le lot n° 5 n'est plus accessible actuellement que par la cuisine et que par la maison du 5, impasse de la Rouette.

Actuellement cette pièce a été réunie dans la maison du 5, impasse de la Rouette et à l'heure actuelle il n'y a plus que deux biens immobiliers distincts, le lot n° 9 et la maison d'habitation du 5, impasse de la Rouette qui comprend en plus la pièce lot n° 5.

LOT NUMERO NEUF (9) :

Pour ce bien immobilier, il n'y a aucune difficulté particulière, il s'agit 'un bien immobilier à part entière et complètement indépendant décrit et situé comme ci-après :

Au bout du passage couvert, juste avant la petite courette où en face se situe le n° 5, il y a sur la gauche le numéro 3 bis.





Là, il y a dans un petit renforcement une porte d'entrée rustique en bois, pleine avec une serrure centrale constituée par un verrou et un loquet intérieur. Fermeture qui ouvre sur un **petit studio composé d'une pièce principale avec coin kitchenette et une salle d'eau avec WC.**

La porte d'entrée qui est en bois plein, peinte en grise façade extérieure et en blanc côté intérieur, ouvre directement sur la pièce principale.

Sol : revêtement carrelage, couleur brune, claire, 30 cm X 30 cm.

Murs : plinthes en carrelage assorti et peinture blanche, granuleuse.

Plafond : peinture blanche.

Présence d'une aération en partie haute, sur le mur en face.

Côté est, c'est-à-dire sur le mur de façade, une fenêtre double battant, simple vitrage à croisillons en bois, encadrement bois, 6 carreaux de verre sur chaque battant avec barreaudage extérieur.

À gauche dans la pièce principale, un radiateur électrique avec thermostat intégré.

Juste après, un placard mural, sans porte séparative avec étagères de rangement.

Côté droit dans un renforcement, un coin kitchenette avec un plan de travail carrelé, carreaux de verre de couleur jaune claire, 10 cm X 10 cm sur une longueur de 1,60 m et sur une largeur de 68 cm.



Sur placard, 2 portes en bois, arêtes en bois sur le plan de travail.

En périphérie, crédence en carrelage mural assorti au plan de travail, carrelage couleur jaune claire.

Un néon d'éclairage.

En dessous une petite niche maçonnée avec 4 portes de placard en bois.

À l'intérieur de ce placard, un tableau électrique HAGER comprenant le tableau des fusibles et des disjoncteurs différentiels.

Un évier inox, de forme arrondie, avec mitigeur classique.

Niche de rangement avec aération basse sous le plan de travail.

On continue sur le côté droit avec une porte coulissante en bois, qui donne accès à un petit cabinet de toilette renfermant une cuvette WC, ainsi qu'un bac douche.

Sol : en carrelage identique au reste de la pièce principale.

Murs : carrelage mural blanc, 15 cm X 15 cm, sur la moitié de la hauteur du mur.

Surplus : peinture blanche.

Plafond : peinture blanche.

Présence d'aération en partie haute ainsi qu'une aération en partie basse.

Équipement :

- Un petit lave-main avec mitigeur en émail blanc, suspendu.
- Une cuvette WC, chasse dossier à l'anglaise.
- Un bac douche sans protection, juste un rideau de douche avec robinetterie thermostatique, flexible douchette, barre de douche surélevé du niveau du sol de 25 cm environ.

En périphérie de la douche, sur toute la hauteur du mur, un carrelage mural de 15 cm X 15 cm, comme le reste de la salle d'eau.









MAISON D'HABITATION SITUEE AU N° 5 DE L'IMPASSE DE LA ROUETTE :

Cette maison inclus également le LOT 5 de l'autre immeuble lot qui constitue actuellement le salon de la maison, et par lequel on accède exclusivement par la cuisine, ainsi qu'il sera expliqué plus loin.

La maison est située au fond de l'impasse, on y accède au niveau rez-de-chaussée par la double porte en bois rustique qui se trouve côté gauche.



À droite, il y a une porte en bois qui donne accès à la partie cave qui forme un L.

Cette double porte rustique ouvre sur un petit hall d'accès.

Sol : en carrelage, tomettes rustiques, forme arrondie et certaines de forme carrée, 20 cm X 20 cm environ.

Murs : plinthes en bois, et cloisons en doublage ou peinture, ou alors pierres apparentes avec de la chaux.

Plafond : poutres en bois apparentes au plafond.

Petit hall d'entrée avec des étagères. Sur la droite, il y a le disjoncteur électrique ERDF, le compteur, le disjoncteur ainsi que le tableau électrique.

Sur la gauche, il y a une porte séparative d'accès qui ouvre sur un petit vestibule avec l'escalier qui amène à l'étage.

Sol : identique.

Murs : en peinture.

Plafond : peinture, poutres bois apparentes côté gauche. Pierres apparentes en face de l'escalier qui amène à l'étage.





Sur la droite, une porte séparative pleine, en bois peinte en grise qui donne accès à la **cave**, qui se trouve être une cave en L.

Sol : en brut.

Murs : pierres apparentes.

Plafond : plancher supérieur en bois avec poutres apparentes, parpaings visibles pierres apparentes, trappe pour arriver en dessous pour accéder sûrement à un niveau inférieur.

Il y a surtout une porte d'accès indépendante de sortie extérieure où on peut accéder par la porte en bois qui se trouve à droite de la porte d'entrée de la maison.

Dans cette cave, un cumulus électrique à grande contenance, pour la production de l'eau chaude sanitaire, qui dessert, et la maison, et le studio 3 bis impasse de La Rouette.





L'escalier ensuite est un escalier qui monte au 1^{er} étage, escalier entièrement carrelé, couleur brique, dimension carrée de 20 cm X 20 cm, nez-de-marches en plastique, garde-corps en bois.

Pan de mur, côté gauche, pierres apparentes et chaux, puis peinture blanche.



On arrive ensuite à un petit palier qui dessert sur la droite la cuisine, et de suite en arrivant, une **petite salle d'eau** indépendante' avec WC.

Porte séparative rustique en bois.

Petite salle d'eau indépendante :

Sol : revêtement carrelage, clair, moucheté, 20 cm X 20 cm.

Murs : plinthes en carrelage et peinture couleur claire.

Plafond : idem.

Équipements :

- Un petit lave-main en émail blanc, de marque PRADO, avec robinetterie classique.
- Une cuvette WC, avec chasse suspendue, murale.
- Un bac douche en émail blanc de forme carré, surélevé de 20 cm par rapport au niveau du sol, mitigeur de marque GROHE, barre de douche, flexible douchette. Bac douche uniquement protégé par un simple rideau douche.

En périphérie du bac douche, carrelage mural de couleur brune, claire, 20 cm X 20 cm sur les $\frac{3}{4}$ de la hauteur du mur.

Surplus : peinture, décroûtée.

Bac douche uniquement protégé par un simple rideau douche.

À gauche avant l'escalier qui monte au second étage, accès à la cuisine :

Porte séparative, accès à la cuisine.





Cuisine rustique entièrement équipée, avec sur la droite le seul accès qui existe actuellement au salon qui se trouve lui, au-dessus du studio au 3 bis impasse de La Rouette et qui constitue le lot n° 9.

Tout d'abord **cuisine** :

Sol : revêtement en tomettes anciennes de forme arrondie, couleur tuile ou brique, différentes nuances.

Murs : peinture granuleuse.

Plafond : peinture avec hourdis visibles et poutres bois apparentes, les solives sont apparentes.

Sur la droite en arrivant, meuble maçonné de rangement avec niches de rangement, basses, niches de rangement hautes, différentes portes, un comptoir maçonné avec niches de rangement, plan de travail carrelé, tiroirs.

Sur le côté gauche, un grand plan de travail carrelé, carrelage 15 cm X 15 cm.

Une plaque chauffante de 4 feux électriques, de marque SAUTER.

Crédence en carrelage mural, forme arrondie, coloris assorti au plan du travail.

Tablette en maçonnerie au-dessus.



Une cheminée sans insert et après un autre plan de travail entièrement carrelé, identique au précédent, avec une niche, une tablette de rangement maçonnée au-dessus.

Un évier, 2 bacs en grès avec mitigeur sur placard sans porte et une niche pour mettre une machine à laver la vaisselle.

De l'autre côté, côté sud, il y a une fenêtre, double battant, simple vitrage, croisillons bois, peinte en gris, 12 carreaux de verre sur chaque battant avec un barreaudage extérieur.

En dessous un radiateur électrique.

Sur la gauche, une niche de rangement avec un lavoir, un bac, style ancien lavoir en pierre.

La fenêtre donne côté sud, au-dessus de l'impasse de La Rouette, c'est-à-dire au-dessus de l'accès de la maison.

Poutres apparentes au-dessus de la fenêtre.

Présence d'une porte-fenêtre double battant, double vitrage qui donne accès à une grande terrasse extérieure.





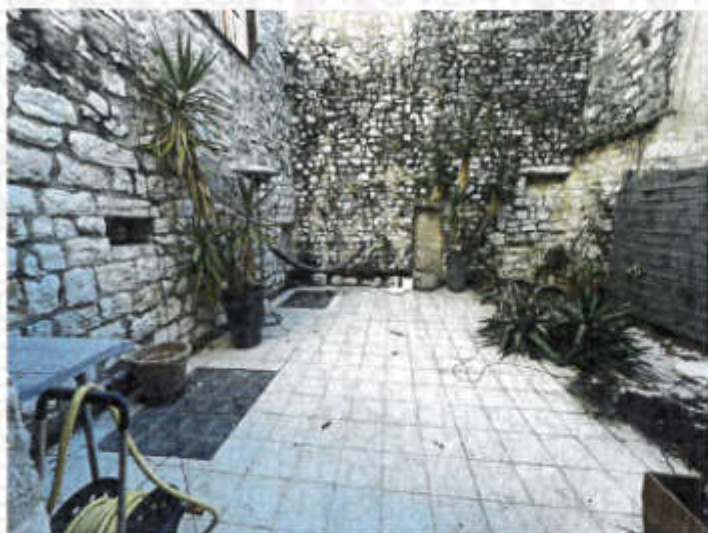
Grande terrasse :

Sol : revêtement en carrelage, couleur brune claire, carrelage dalle de 25 cm X 25 cm.

Il y a deux puits de lumière en carreau de verre.

Côté gauche et tout en périphérie, il y a un mur en pierres.





De la cuisine, **l'accès au salon** après le comptoir de niveau légèrement au-dessus de celui de la cuisine de 10 cm environ.

Sol : revêtement en carrelage, couleur brune claire, 25 cm X 25 cm.

Pas de porte séparative, juste un encadrement en pierres apparentes avec une petite niche.

Murs : plinthes, carrelage assorti au carrelage du sol. Peinture blanche.

Plafond : peinture blanche.

Un pan de mur en face, peinture jaune coquille d'œuf.

Sur le mur de façade qui donne impasse de La Rouette, deux fenêtres double battant, encadrement bois, double vitrage.

Présence d'un radiateur de chauffage.

À noter qu'il y a dans le mur, côté sud, deux placards muraux qui ont été créés, avec un aménagement d'étagères. Présence d'une porte rustique, avec un placard à l'intérieur, aménagé avec des étagères.





Ensuite un escalier qui accède au **deuxième étage**.

Escalier carrelé, nez-de-marches en plastique, carrelage ancien cassé à différents endroits.

Murs : peinture ancienne. Différentes niches de rangement.

Plafond : poutres apparentes.

Sur le palier du 2^{ème} étage, carrelage ancien, tomettes ou briques rouges, forme carrée, 20 cm x 20 cm environ.

Sur le palier, il y a une porte rustique en bois, pleine sur la première partie, qui ouvre sur un **petit cabinet de toilette**. Présence de 2 fenêtres opaques

Sol : identique au palier.

Murs : tout petit carrelage mural, couleur bleue claire, avec frise décorative à moitié.

Plafond : peinture blanche.

Présence d'une aération en plafond.

Dans un angle, une cuvette WC avec chasse murale suspendue de marque SLAMP.

Un petit lave-mains avec robinetterie classique sur un meuble, 2 tiroirs.



À côté, un petit placard mural, porte en rustique aménagée, étagères à l'intérieur.



Ensuite, il y a **une chambre**.

Porte séparative, en bois rustique, pleine.

Sol : revêtement en dalles de briques rouges, différentes nuances, carrelage ancien, 11 cm X 23 cm.

Murs : plinthes assorties et peinture, crépi blanc.

Plafond : peinture crépi, avec 3 poutres bois apparentes.



À noter que sur le mur de façade, il y a d'anciennes traces d'infiltrations en plafond et près de la fenêtre.

Côté est, il y a une fenêtre encadrement bois, à croisillons, 16 carreaux de verre sur chaque battant avec deux barres d'acier en guise de garde-corps qui ouvre sur la terrasse de la cuisine.

Il y a également, une fenêtre côté sud identique à la précédente et qui donne côté impasse de La Rouette.





Ensuite, l'escalier monte au **3^{ème} et dernier étage**.

Escalier identique au reste, carrelé, carrelage ancien, fissures à différents endroits, nez-de-marche en plastique.

Poutres apparentes sur le mur, enduit.

Plafond : Velux à l'arrivée du 3^{ème} étage.

Il y a la **chambre de maître**, chambre principale avec une petite terrasse.

Il y a tout d'abord une porte bois rustique qui ferme l'accès. Cette porte donne directement dans la chambre.

Sol : revêtement en grandes dalles carrelage couleur terre cuite, 20 cm X 20 cm.

Murs : peinture blanche.

Plafond : pentu, peinture blanche enduit avec poutres apparentes.

Présence d'un Velux, fenêtre de toit en plafond.

En arrivant sur la droite, une petite niche maçonnerie carrelée sur le dessus avec carrelage blanc, 15 cm X 15 cm.

Derrière, il y a également une petite niche de rangement, maçonnerie.

Côté est, il y a une fenêtre, double battant, encadrement bois, double vitrage, qui donne le jour et ouvre sur une petite terrasse, volet bois extérieur.



Il y a une porte-fenêtre, un battant, encadrement bois, double vitrage, avec un volet pour l'extérieur qui ouvre sur une terrasse ou sur un petit solarium.

Ce solarium ou cette terrasse est entièrement protégée.

Il y a deux fenêtres, une côté est qui ouvre sur la terrasse de la cuisine et l'autre fenêtre, encadrement bois, à croisillons bois et 12 carreaux de verre qui ouvre côté impasse de La Rouette.

Sol de la terrasse : en carreaux terre-cuite, 20 cm X 20 cm.

Présence d'un éclairage extérieur.





TOTAL SUPERFICIE : 79,40 M2

Studio indépendant, lot n° 9

TOTAL SUPERFICIE
LOI CARREZ LOT N° 9 : 15,25 M2

Pour le reste, il a été établi un certificat par le Cabinet VAN DE PERRE EXPERTISES 2 Rue du Lieutenant Asquier (06270) VILLENEUVE LOUBET 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.

Les diagnostics seront joints ultérieurement, dès réception.

ETAT GENERAL ET RENSEIGNEMENTS DIVERS :

Les biens sont en bon état d'entretien.

L'appartement est parfaitement habitable en l'état.



Il s'agit d'une maison de village avec ses particularités. Maison élevée de plusieurs niveaux, cave, rez de chaussée, WC ou salle d'eau sur les paliers, 1er niveau cuisine salon avec terrasse, 2ème et dernier niveau chambres.

La difficulté majeure vient du fait que dans la maison du 5, impasse de la Rouette, a été inclus à l'heure actuelle le lot n° 5 de l'immeuble voisin du 3 bis, rue de la Rouette qui est le salon intégré totalement dans l'appartement constituant la maison. Bien que ce salon soit un lot à part, il n'a plus d'accès indépendant.

Celui qui existait auparavant par l'escalier commun du 3 bis, rue de la Rouette, a été complètement obstrué. Le seul accès possible est maintenant en passant par la cuisine de l'appartement du 5, impasse de la Rouette.

Concernant le lot n° 9, il n'y a aucun problème, celui-ci étant totalement indépendant, étant situé au rez de chaussée du 3 bis, rue de la Rouette.

La propriété est reliée au tout à l'égout. Il y a un seul tableau électrique, un seul système de chauffage, le chauffage étant assuré par des convecteurs électriques. L'eau chaude est assurée par un seul cumulus électrique qui se trouve dans la cave.

Taxes foncières : 915 euros par an pour la totalité des 2 immeubles.

SYNDIC DE COPROPRIETE :

Concernant le 3 bis, rue de la Rouette qui comprend le lot n° 9 le studio indépendant et le lot n° 5, qui fait partie de la copropriété, il existe un syndic bénévole qui est

OCCUPATION :

La maison et le studio sont inoccupés.



À 12h00, mes opérations étant terminées, je me suis retiré et de tout ce que dessus j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Charlotte ZONINO

