

**SCP Michel ZONINO – Bertrand ZONINO – Pierre-Etienne TESSIER
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES**

Charlotte ZONINO

Commissaire de Justice salariée

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 QUATRE
ET LE DIX-NEUF MARS**

A LA REQUETE DE :

Le FONDS COMMUN DE TITRISATION CEDRUS, ayant pour société de gestion, la société IQ EQ Management (anciennement dénommée EQUITIS GESTION SAS), société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 431 252 121, dont le siège social est à PARIS (75017) 92 Avenue de Wagram, représenté par son recouvreur la société MCS ET ASSOCIES, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 334 537 206, ayant son siège social à PARIS (75020) - 256 Bis Rue des Pyrénées, agissant en qualité de recouvreur, poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Venant aux droits de LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR, Société Anonyme Coopérative à Directoire et Conseil d'orientation et de surveillance, dont le siège social est 455, Promenade des Anglais (06200) NICE, Immatriculée au RCS de NICE sous le numéro 384 402 871.

En vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 01 Août 2023 soumis aux dispositions du Code Monétaire et Financier.

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au cabinet de Maitre Renaud ESSNER, AVOCAT au BARREAU DE GRASSE, demeurant à CANNES (06400) 3 Rue de Bône, membre de la SELARL CABINET ESSNER, Société d'Avocats, inscrite au BARREAU DE GRASSE, où pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont il s'agit

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

A L'ENCONTRE DE :

©AVOVENTES.FR

EN VERTU DE :

1° La Copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Hervé ACCORSI, notaire à GRASSE, en date du 20 mars 2013, contenant Prêt par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR, au profit de

d'un montant de 143.600 €, au taux de 3,70% l'an, remboursable en 240 mensualités.

2° Faisant suite à un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 12 février 2024

Poursuivant l'exécution pour une créance de 104.876,58 €

3° 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 :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un immeuble sis sur la Commune de LA GAUDE (Alpes Maritimes) Lieudit « Les Vallons » figurant au cadastre **renové section AB N° 205 pour 37 ares 44 centiares.**

Ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié le 3 juin 1993 volume 93P N° 1764.

A SAVOIR :

LE LOT NUMERO DEUX (2) : UNE VILLA
Et les 500/1000èmes des parties communes



ORIGINE DE PROPRIETE :

Lesdits biens appartiennent en propre à [CAVOVENTES.FR] par suite de l'attribution qui lui en a été faite, aux termes d'un acte de partage de communauté sous condition, reçu par Maître CHAPON, notaire, en date du 5 janvier 1998 et 19 mai 1998, publié le 6 avril 1998 volume 98P N°1429 et 26 mai 1998 volume 98P N° 2087. Etant précisé qu'un jugement de divorce a été publié le 10 juin 2010 volume 2010P N° 1901, homologuant le partage du 5 janvier 1998.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE :

Lesdits biens sus-désignés appartenaient à la communauté des époux [CAVOVENTES.FR] par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite aux termes d'un acte reçu par Maître AZUELOS-ISSERT, notaire, en date du 6 avril 1993, publié le 3 décembre 1993 volume 93P N° 3688.

DEMARCHES PREALABLES

Je me suis rendu 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.

Il s'agit d'une parcelle de terrain sur laquelle une maison est édifiée. L'accès est sécurisé par un portail. Il n'existe qu'une seule boîte aux lettres au nom de [CAVOVENTES.FR]

J'ai laissé un avis de passage dans cet boîte aux lettres.

Plus tard, [CAVOVENTES.FR] a pris contact avec l'Etude. Je lui ai expliqué l'objet de la procédure.

[CAVOVENTES.FR] m'a indiqué que cette parcelle avait fait l'objet d'un état descriptif de division en 2 lots, qu'elle était propriétaire du lot n°1 situé côté Rue et que le requis était propriétaire du lot 2 situé à l'arrière. Elle m'a également indiqué qu'il n'y avait pas de villa sur le lot 2 mais simplement une dalle.

J'ai pris rendez-vous avec [CAVOVENTES.FR] afin de réaliser le descriptif.

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



DESCRIPTIF :

SITUATION CADASTRALE ET TOPOGRAPHIQUE, ENVIRONNEMENT ET GENERALITÉS

Le bien se trouve sur la Commune de LA GAUDE, 545 Chemin Font de Ribe et Vallons, cadastrée Section AB n°205.

La commune de La Gaude est une petite commune située dans les Alpes-Maritimes, dans ce qu'on appelle le moyen pays, entre Vence et Cagnes sur Mer, qui fait partie de la Métropole Nice Côte d'Azur.

La commune de La Gaude a un territoire très large entre collines et vallons qui s'étale jusqu'au bord du fleuve Var, en bordure de la commune voisine de St Laurent du Var.

Au centre se trouve le village ancien, avec école et petits commerces divers, supermarché ... Et autour sur les collines de nombreux quartiers résidentiels avec villas et propriétés, dans un environnement plutôt rural.

La Gaude est à 20 km de Nice, 10 Kms du bord de mer, à Cagnes sur Mer

La première ville importante à proximité est Cagnes sur Mer sur le littoral, où se trouve toutes les grandes commodités nécessaires.

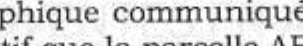
SYNDIC :

Il s'agit d'une copropriété de 2 lots sans syndic.

OCCUPATION :

Le lot est libre de toute occupation

DESCRIPTIF DU BIEN SAISI :

Il résulte du plan topographique communiqué par  et annexé au présent descriptif que la parcelle AB 205 est divisé en 2 lots.

Le lot n°1, appartenant à  se situe côté rue.

Le lot n°2, appartenant à la partie saisie, se situe à l'arrière.

A ce titre, ce lot est enclavé et bénéficie d'une servitude de passage sur le lot n°1 pour aller et venir.

A l'entrée, nous retrouvons une petite allée en tout venant.





Au fond, un portail à deux battants métallique, ouverture motorisée.



Puis, une allée, située sur le lot n°1, permet d'accéder au lot n°2 situé au fond.





Le lot n°2 se situe derrière le muret surélevée d'une haie végétale. Il n'y a, à ce jour, aucune délimitation physique entre les 2 lots.

Seule une dalle en béton est édiflée sur ce lot.

Toutefois, il résulte du plan topographique annexé et des déclarations de [REDACTED], qu'une partie de la dalle a été construite en zone NB (matérialisée par un trait rouge sur le plan) soit en zone non constructible.

[REDACTED] ne déclare également que la dalle est en mauvais état et s'effondre par endroit.

Derrière cette dalle, le plateau se poursuit sur quelques mètres et ensuite, le terrain est en forte pente négative.







