

**SCP 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 QUATRE
ET LE DIX DECEMBRE**

A LA REQUETE DE :

représenté par Maître Audrey ESSNER de la SELARL
Cabinet ESSNER Avocats au Barreau de NICE.

**Nous, Société Civile Professionnelle 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 Pierre-Etienne TESSIER,**

A L'ENCONTRE DE :

EN VERTU DE :

1° Un Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de NICE le 03 Juillet
2024

2° 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 :

A NICE (06), dans un immeuble sis 28 rue Fontaine de la Ville, cadastré IY N° 219 pour 2a 4lca, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division de Maître HERMENT notaire à NICE (06) le 12 mai 1961 publié au premier bureau des Hypothèques de NICE le 9 juin 1961 VOL. 3111 N° 3, les lots :

N° 14 : Au 4^{ème} étage entrée à gauche en arrivant sur le palier : un appartement mansardé comprenant 3 pièces, une cuisine et un WC.
Aucun tantième n'est affecté audit lot.

N° 15 : Au sous-sol partie de cave non délimitée donnant sur la rue à l'angle sud-ouest, la première à droite vers la gauche située sous le magasin lot N° 5.
Aucun tantième n'est affecté audit lot.

DEMARCHES PRÉALABLES

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 ressort des mes investigations que l'appartement serait libre de toute occupation.

J'ai pris contact avec la partie requérante, laquelle m'a confié les clés de l'appartement.

Ce jour je me suis rendu sur place. J'ai accédé à l'appartement à l'aide des clés en ma possession.

Je suis assisté dans mes opérations de Expert du Cabinet VAN DE PERRE EXPERTISES, 2 Rue du Lieutenant Asquier (06270) VILLENEUVE LOUBET, chargé de procéder aux diagnostics techniques obligatoires en la matière.

+++++

DESCRIPTIF :

SITUATION CADASTRALE ET TOPOGRAPHIQUE, ENVIRONNEMENT ET GENERALITÉS

Le bien saisi se situe sur la Commune de Nice, ville de 350.000 habitants, préfecture des Alpes-Maritimes et deuxième ville de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, 5^{ème} ville de France.

Situé sur la Côte d'Azur, entre mer et montagnes, au bord de la célèbre Baie des Anges.

Nice, ville touristique mondialement connue, avec de nombreuses infrastructures, un aéroport international, des équipements culturels importants. Elle possède de nombreux musées, un théâtre national, un



opéra, une bibliothèque à vocation régionale, un conservatoire à rayonnement régional.

Le bien saisi se situe au 28 rue Fontaine de la Ville, au sein du quartier Riquier, proche du port.

SYNDIC :

Cabinet BRUSTEL – 18 Rue de Paris à NICE (06000).

Malgré mes demandes je n'ai pas été destinataire des éléments relatifs au montant des charges ni du dernier procès-verbal d'assemblée générale. Ces éléments seront transmis dès réception.

OCCUPATION :

Les biens saisis sont libres de toute occupation.

DESCRIPTIF DU BIEN SAISI :

Les biens se situent au sein d'un immeuble de 4 étage sur rez-de-chaussée sis à NICE, 28 Rue Fontaine de la Ville.

La façade avant présente un enduit orangé en bon état ; la façade gauche présente un enduit grisâtre à l'état d'usage ; la façade droite est en pierres cimentées anciennes.



L'accès à l'immeuble s'effectue par une porte à vantail sur châssis métallique vert vitré avec un seuil en marbre.
Sur la gauche, on retrouve le tableau des sonneries.



Le hall d'entrée se compose d'un carrelage au sol ; les murs se composent d'une faïence sur les 2/3 de la hauteur et d'une tapisserie en peinture blanche ; le plafond est en peinture blanche avec un point lumineux. L'ensemble est à l'état d'usage.



Au fond du hall d'entrée sur la gauche, on retrouve un accès à une cour intérieure en carrelage, donnant accès à un petit immeuble d'un niveau sur rez-de-chaussée.





L'accès aux étages s'effectue par un escalier en dallage à l'état d'usage avec une fenêtre à deux vantaux sur châssis en PVC au niveau des paliers intermédiaires.



Palier du 4^{ème} étage :

Le sol est revêtu d'un carrelage identique au hall d'entrée.
Les murs sont en peinture rose pâle en partie inférieure et peinture blanche pour le reste.
Plafond en peinture blanche.





LE LOT NUMERO QUATORZE (14) : un appartement mansardé

Cet appartement se situe au 4^{ème} et dernier étage de l'immeuble sur la gauche.

On y accède par une porte en bois, état ancien d'usage.



Cet appartement se compose d'un couloir desservant sur la droite le séjour et une chambre en enfilade.

Sur la gauche, une deuxième chambre, la cuisine et la salle de douche au fond.



Hall d'entrée :

Sol en carrelage tacheté blanc et beige.

Les murs en enduit lisse et brillant, beige, état usagé.

Les plinthes sont en carrelage également, usagées.

Le plafond en lambris avec trois spots encastrés, état usagé.



Séjour :

Sol : carrelage tacheté blanc et beige.

Murs : tapisserie revêtue d'une peinture lisse brillante, beige, usagée. Les plinthes sont en bois ancien.

Plafond : dalles de polystyrène, présentant un ventre entre le point lumineux et la fenêtre.



Une fenêtre à deux battants, châssis en bois, simple vitrage.
Volet deux battants persiennés.
Trois carreaux cassés sur le vantail de droite.



Pièce attenante, 1^{ère} chambre :

Sol : parquet flottant gris clair usagé.

Murs : peinture blanche sur trois pans de murs et peinture grise sur un pan de mur, état ancien.

Plafond : peinture blanche, état d'usage avec un point lumineux.

Une porte-fenêtre à deux vantaux, châssis en bois, simple vitrage état ancien et volet à deux battants, persiennés.

Une vitre cassé sur le vantail de droite.





2^{ème} chambre :

Sol : revêtu de dalles PVC très anciennes et arrachées au niveau de la porte, lesquelles laissent entrevoir un dallage en tomates.

Murs : peinture blanche état ancien et usagée avec des points de descelllements, en périmètre.

Plafond : dalles de polystyrène avec un point lumineux.

Une fenêtre à deux vantaux, châssis en bois simple vitrage. Une vitre fissurée sur le vantail de droite et volet battants persiennés.





Cuisine :

Sol : carrelage encrassé.

Murs : faïence motifs sur la moitié inférieure et peinture blanche pour le reste.

Plafond : peinture blanche avec un point lumineux.

Une fenêtre à deux vantaux, châssis en bois, simple vitrage et volets deux battants persiennés.

On retrouve un plan de travail en carrelage, état ancien avec un évier simple bac et égouttoir PVC beige, robinetterie mitigeur.

Plaque de cuisson 4 feux gaz .

L'ensemble est à l'état très ancien voir hors d'usage.





Salle de douche :

Sol : carrelage blanc encrassé. 5 carreaux fissurés.

Murs : faïence bleu, état ancien.

Une petite niche au-dessus du WC avec une petite fenêtre à châssis en bois.

Un WC chasse d'eau dorsale avec douchette.

Une colonne lavabo, robinetterie mitigeur.

Petit miroir mural.

Une douche surélevée.

Faïence en périmètre usagée.

Robinetterie balnéo, flexible douchette.





Informations générales

Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés de manière individuel.

LE LOT NUMERO QUINZE (15) : une cave

L'accès aux caves s'effectue par une porte métallique sous les escaliers au rez-de-chaussée.

La partie requérante ne détient pas les clés d'accès ni les clés de la cave.
Aucune personne ne m'a permis d'y accéder.





- **Certificat d'urbanisme informatif** : demandé mais non reçu à ce jour.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES : établis par
Expert du Cabinet METAYER EXPERTISES, 2 Rue du Lieutenant Asquier
(06270) VILLENEUVE LOUBET.

SUPERFICIE LOI CARREZ : **48,30 m²**
Voir détail joint.

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 DE GAZ :
Il résulte du diagnostic établi que :
- l'installation ne comporte aucune anomalie
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.

DIAGNOSTIC D'EXPOSITION AU PLOMB :

Aucune situation à risque de saturnisme infantile n'a été relevée.

Aucun facteur de dégradation du bâti n'a été relevé

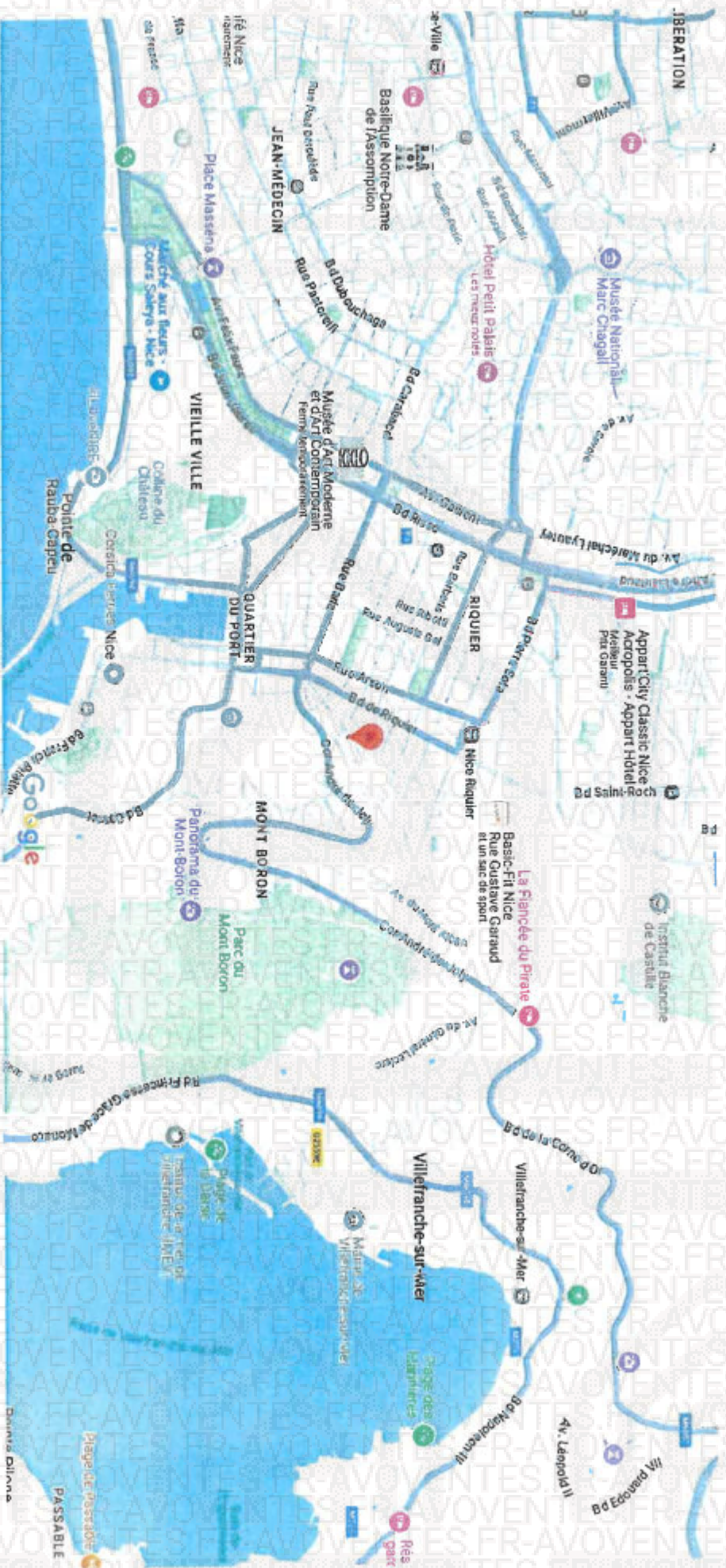
Voir détail joint.

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
- 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 intérieur de gaz
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- État des risques naturels et technologiques
- Diagnostic d'exposition au plomb





Commune :
NICE

Section : IY
Feuille : 000 IY 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 07/01/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
CDIF de NICE
Centre des Finances Publiques 22, rue
Joseph Cadéi 06172
06172 NICE CEDEX 2
tél. 04 92 09 45 00 - fax -
cdfi.nice@dgflp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

