

**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 CINQ
ET LE TRENTE JUILLET**

A LA REQUETE DE :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE D'AZUR, Société Coopérative à capital variable régie par le Code Monétaire et Financier, immatriculée au RCS de DRAGUIGNAN sous le numéro 415 176 072, dont le siège social est à DRAGUIGNAN (83300), Avenue Paul Arène, BP 78, « Les Négadis », prise en la personne de son représentant légal en exercice, demeurant et domicilié en cette qualité audit siège,

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 Pierre-Etienne TESSIER,

A L'ENCONTRE DE :

© AVOVENTES.FR

EN VERTU DE :

1°/ D'un jugement du Tribunal Judiciaire de GRASSE, Pole civil 1ère Chambre Section A, RG n° 19/03381, contradictoire et en premier ressort en date du 25 août 2021

2°/ D'une Ordonnance portant nomination d'un curateur à succession vacante rendue par le Président du Tribunal Judiciaire de Grasse le 31/01/2024 sur requête en date du 26/01/2024

3°/ D'une Ordonnance portant rectification d'une erreur matérielle rendue par le Président du Tribunal Judiciaire de Grasse le 22/04/2024 sur requête en date du 16/04/2024

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 d'Antibes (06), dans un ensemble immobilier sis 55 Chemin des Oliviers, cadastrés dite commune section AW 11°152, savoir:


- le lot 78: UN APPARTEMENT avec les 263/I0000è des parties communes
- le lot 107 : UN EMPLACEMENT POUR VOITURE avec les 8/1 0000è des parties communes
- le lot 25 : UNE CAVE et les 5/1 0000è des parties communes

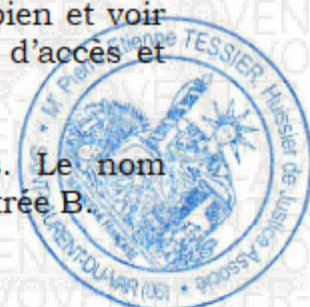
Lesdits biens et droits immobiliers ayant fait l'objet :

- d'un règlement de copropriété et état descriptif de division du 11 mai 1976 volume 3609 n°13
- d'un acte complémentaire à l'état descriptif du 15/09/1977 volume 4354 n°
- d'un modificatif à état descriptif du 13/07/1983 volume 7692 n°15
- d'un modificatif à état descriptif de division du 7/07/1999 volume 99 P n°5874 du 3 avril 1962 volume 5177 n°18
- d'un rectificatif à règlement de copropriété du 1/10/1970 volume 344 n°9,

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 s'agit d'un immeuble d'habitation comprenant 2 entrées. Le nom «  » figure sur l'interphone et la boîte aux lettres de l'entrée B.



Après interrogation du voisinage j'ai pu apprendre que cet appartement était inoccupé. Le nom « ~~XXXXXXXXXX~~ » figure sur la sonnette de l'appartement, situé au 2^{ème} étage gauche.

Ce jour je me suis rendu sur place. Je suis assisté d'un serrurier, la société ATOUT SERVICE et de deux témoins, tel que prévu par les Art. L.322-2, L142-1 du Code de Procédure Civile d'Exécution.

+++++

DESCRIPTIF :

SITUATION CADASTRALE ET TOPOGRAPHIQUE, ENVIRONNEMENT ET GENERALITÉS

Les biens saisis se situent sur la commune d'ANTIBES, 2^{ème} ville des Alpes Maritimes par sa population, environ 75.000 habitants, située en bord de mer.

Antibes a le plus important port de plaisance des Alpes-Maritimes.

ANTIBES se situe à 30 km de NICE, soit environ 20 minutes-1/2 heure en voiture.

À 20 km de l'Aéroport International NICE COTE D'AZUR.

A une quinzaine de kilomètres de la ville de CANNES, internationalement connue pour son Festival du film et son tourisme.

La ville d'Antibes comporte toutes les infrastructures et équipements publics que l'on peut trouver dans une grande ville, centres sportifs, palais des festivals, hôpital, divers structures médicales, banques et tout commerce.

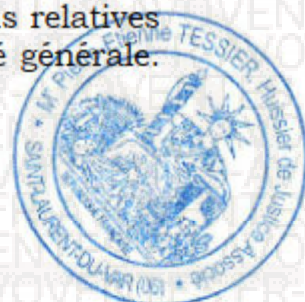
Les biens saisis se situent Chemin des Oliviers, rue calme et arborée perpendiculaire à l'avenue Jules-Grec.

Le centre-ville d'Antibes est à environ 10 minutes à pied, tandis que l'accès à l'autoroute ou aux transports régionaux est facilité via l'avenue Jules-Grec.

SYNDIC :

La résidence La Corvette est gérée par le cabinet CHANCEL IMMOBILIER, 15 Avenue Niquet, 06600 ANTIBES.

Malgré ma demande je n'ai pas été destinataire des informations relatives au montant des charges ni du dernier procès-verbal d'assemblée générale. Ces informations seront transmises dès réception.



OCCUPATION :

L'appartement est parfaitement meublé mais ne porte aucune trace d'occupation.

DESCRIPTIF DES BIENS SAISIS :

Les biens saisis se situent sur la Commune de ANTIBES (06600) 55 Chemin des Oliviers, au sein de la Résidence La Corvette, immeuble de 3 étages sur rez-de-chaussée.

Il s'agit d'une résidence composée de deux entrées dénommées A et B.

L'accès à la résidence s'effectue par un portail coulissant fixé sur rail, et par un petit porillon sur la gauche, avec un digicode.



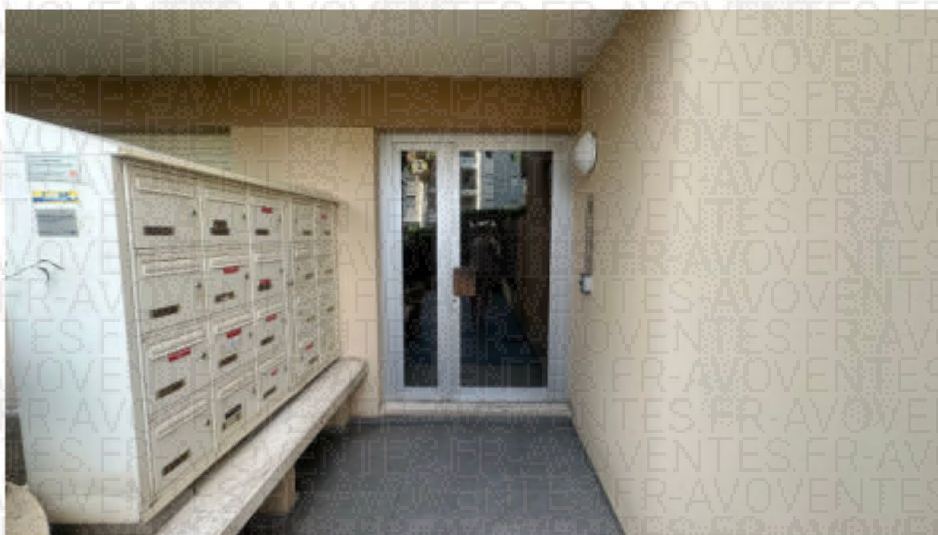
On retrouve ensuite une voie en enrobé desservant au fond les places de stationnement.



Sur la gauche une allée en carrelage dessert les deux entrées du bâtiment.



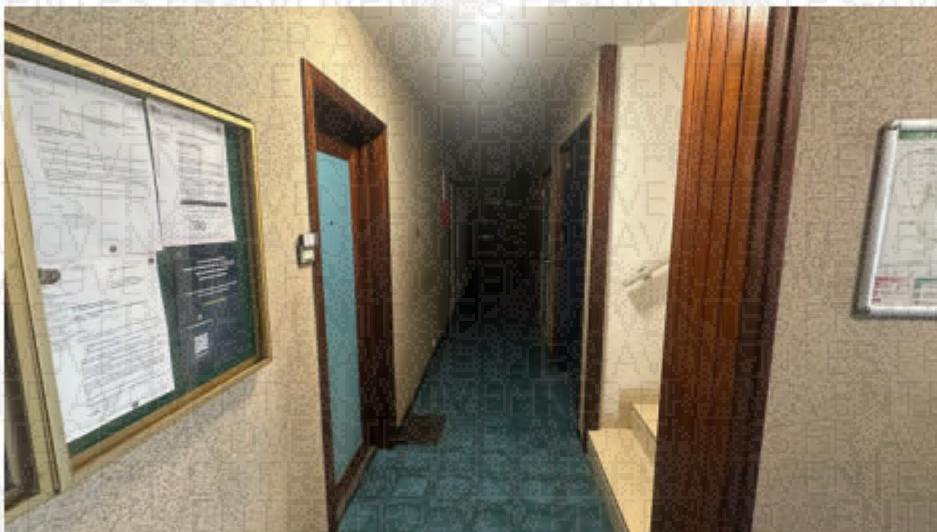
A l'accès à l'immeuble du bâtiment B s'effectue par une porte à deux battants, châssis en aluminium gris, avec les boîtes aux lettres sur la gauche, et le tableau des sonneries sur la droite.



Hall d'entrée :

Le hall d'entrée se compose d'un carrelage bleuté au sol.
Les murs sont en placage bois et enduit, avec un miroir.
Le plafond est en peinture blanche, avec des traces d'infiltrations, et des points lumineux.





L'accès aux étages s'effectue par un escalier ou un ascenseur.

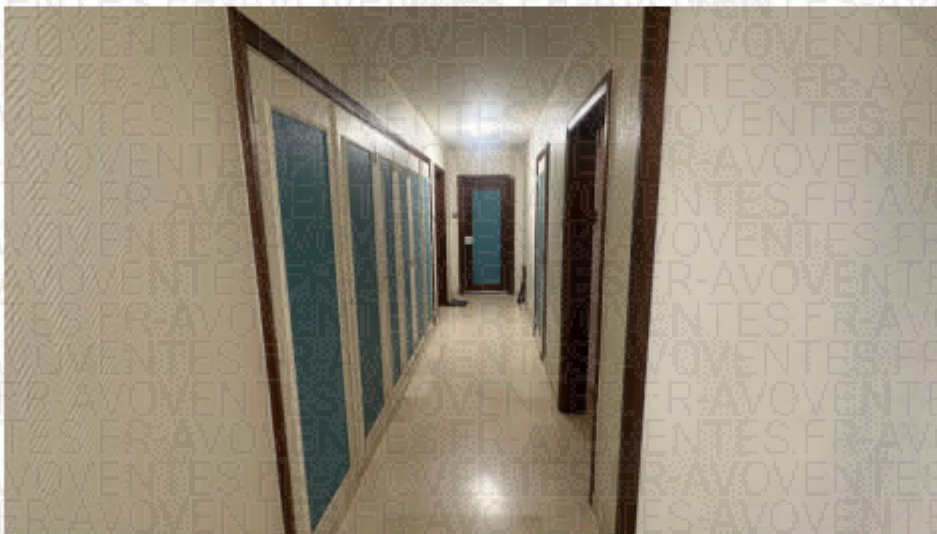
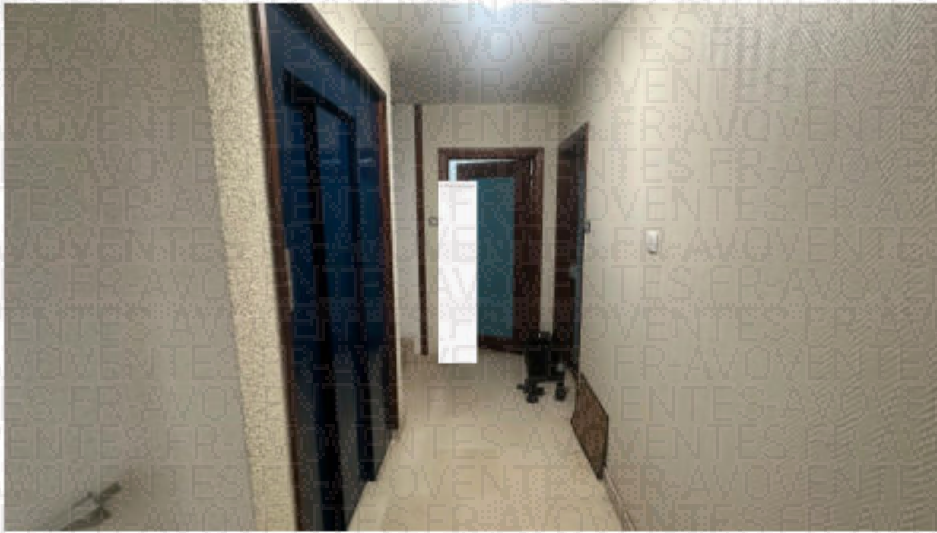
Palier du deuxième étage :

Sol : marbre beige.

Murs : peinture beige.

Plafond : peinture blanche, avec un point lumineux.





LE LOT NUMÉRO SOIXANTE-DIX-HUIT (78) : UN APPARTEMENT

Il s'agit de l'appartement situé au 2^{ème} étage, couloir de gauche, porte du fond, à proximité des escaliers.

Accès par une porte sécurisée multipoints en applique.

Cet appartement se compose d'un hall d'entrée, un séjour avec terrasse, une salle de bains, une chambre, et une cuisine avec terrasse.

Hall d'entrée :

Sol : dallage beige.

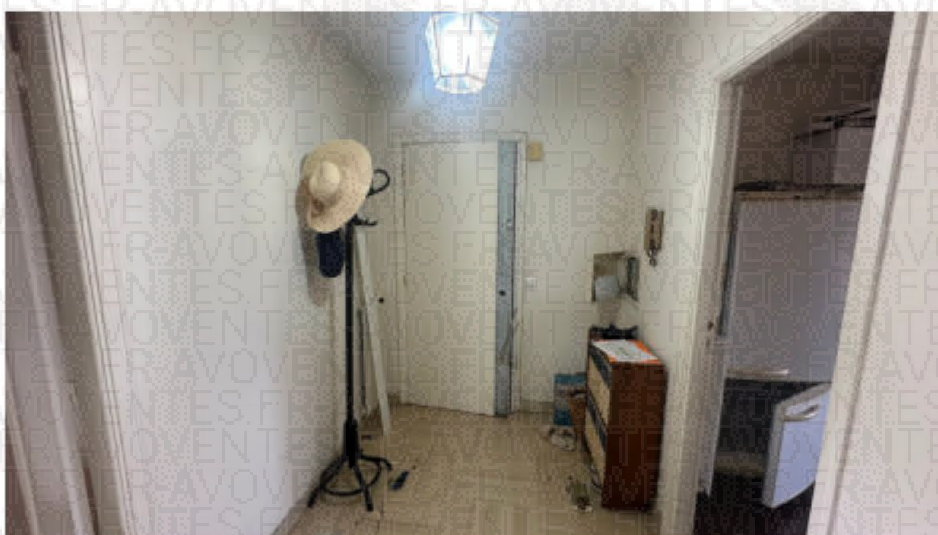
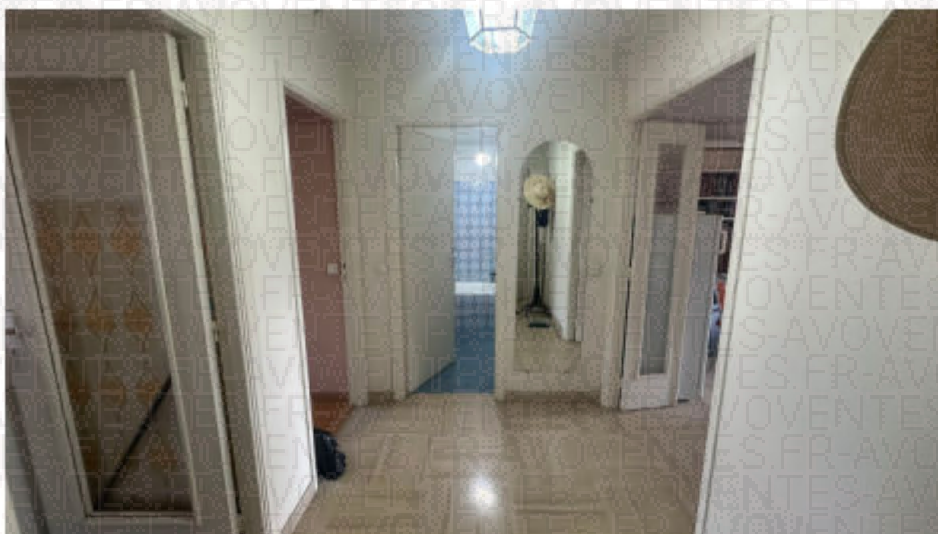
Murs : tapisserie blanche usée.

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

Un parlophone sur la gauche.



Un radiateur.



Séjour :

Accès par une porte à deux battants en bois, vitrée. Le vitrage du battant de droite est cassé.

Sol : dallage beige à l'état d'usage.

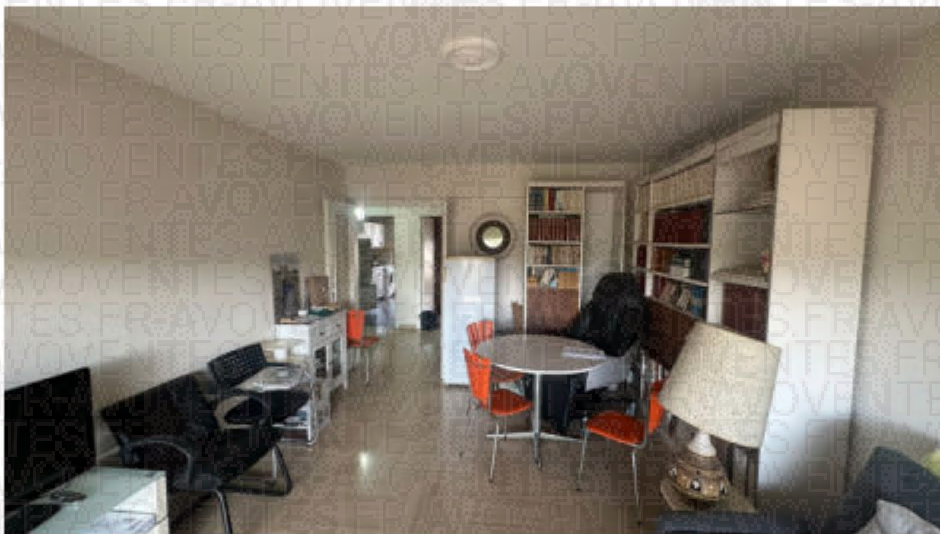
Murs : tapisserie blanche usée.

Plafond : peinture blanche à l'état d'usage.

Un radiateur.

Une baie vitrée à deux vantaux coulissants, châssis en aluminium, et volets roulants électriques, donnant sur une terrasse en dallage.





Cuisine :

Sol : carrelage marron.

Murs : faïence et peinture blanche usagée.



Plafond : peinture blanche usagée, avec un point lumineux.

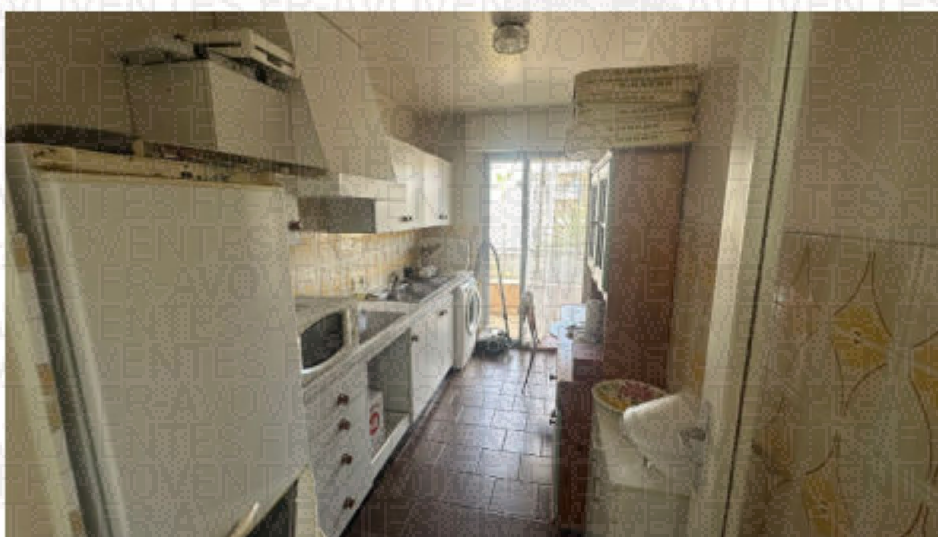
Un radiateur.

Une porte-fenêtre à deux battants, châssis en aluminium, avec volets roulants manuels.

Cette cuisine est aménagée avec un plan de travail en mélaminé blanc ancien.

Un ensemble de placards et tiroirs bas, et placards hauts en mélaminé blanc anciens.

Un évier double bac et égouttoir en inox, robinetterie mitigeur.



Chambre :

Sol : parquet usé.

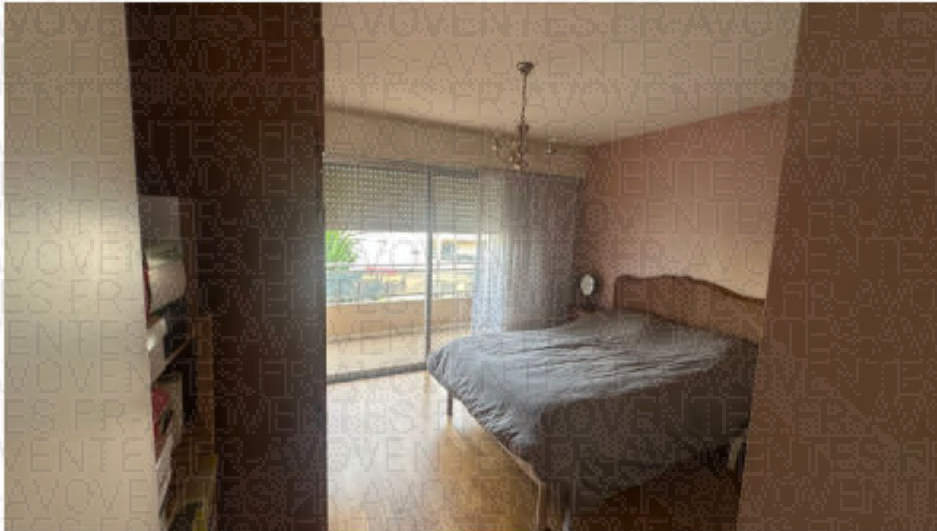
Murs : tapisserie rose usée également.

Plafond : peinture blanche, avec un point lumineux.



Un ensemble de placards sur la droite.

Une baie vitrée à deux vantaux coulissants, châssis en aluminium gris, et volets roulants manuels, donnant sur une terrasse donnant sur les espaces de stationnement.





Salle de bains :

Sol : carrelage bleu.

Murs : faïence en teinte bleue, et peinture ancienne.

Plafond : peinture ancienne, avec un point lumineux.

Une colonne lavabo, robinetterie mitigeur.

Un WC, chasse d'eau dorsale.

Un bidet, robinetterie mélangeur.

Un radiateur.

Une baignoire, robinetterie mitigeur, flexible et douchette.





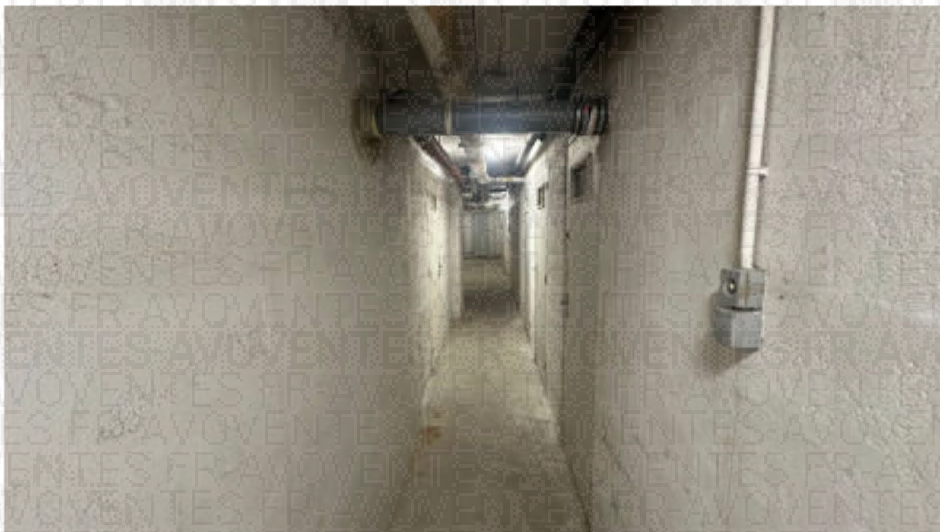
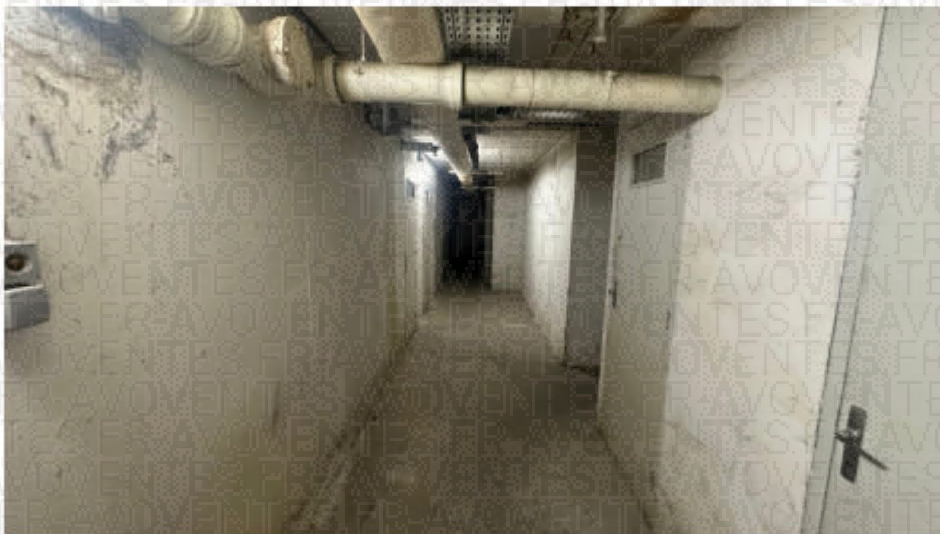
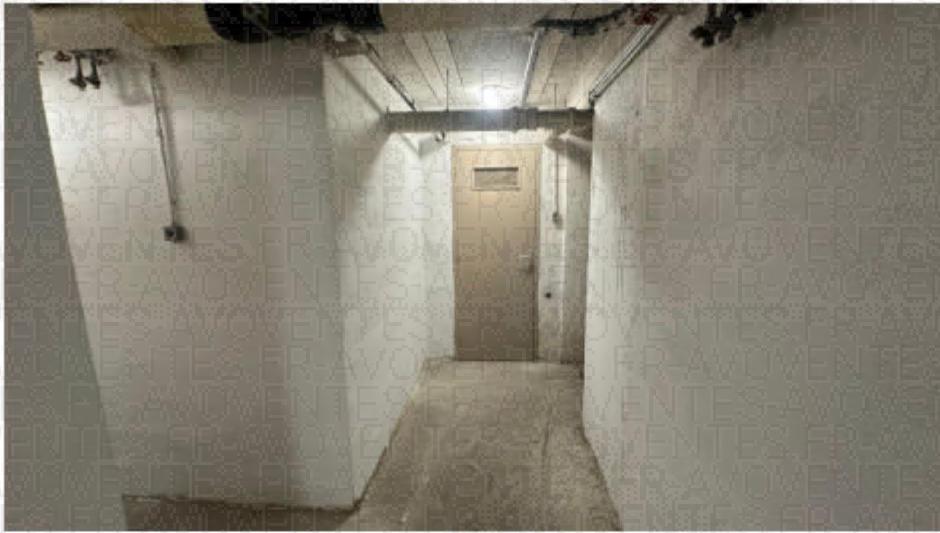
INFORMATIONS GÉNÉRALES :

La production de l'eau chaude et le chauffage sont assurés de manière collective au gaz.

LE LOT NUMÉRO VINGT-CINQ (25) : UNE CAVE SITUÉ AU NIVEAU -1 : UN COULOIR

Les caves de la Résidence se situe au niveau -1. Ne disposant pas des plans de ce niveau je n'ai pas pu localiser la cave.





LE LOT NUMÉRO CENT SEPT (107) : UN EMPLACEMENT DE VOITURE EXTERIEUR

Les emplacements sont numérotés à la peinture blanche au sol. Ne disposant pas des plans des extérieurs je n'ai pas pu localiser cet emplacement.



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

DIAGNOSTICS TECHNIQUES : établis ultérieurement et communiqués dès réception.

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
- Certificat d'urbanisme informatif



Département des
Alpes-Maritimes

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Arrondissement de Grasse

Direction Générale Adjointe
Développement Economique et
Aménagement
Durable



VILLE D'ANTIBES

Service Droit des Sols

Tél. : 04 92.90.51.60

CERTIFICAT D'URBANISME

Délivré par le Maire au nom de la Commune

V/Ref : @AVOVENTES.FR

CU 06004 22 A0019

Date de la demande : 04/01/2022

Reçue le : 10/01/2022

Demandeur

SCP ZONINO
184 avenue Paul Cézanne
06700 SAINT LAURENT DU VAR

1 - IDENTIFICATION

Adresse du terrain : 55, chemin Oliviers

Référence(s) cadastrale(s) : AW0152

2 - TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain : 3889,00 m²
(Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

3 - OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain.

4 - ACCORDS NECESSAIRES

- *Tout projet devra être soumis à l'avis du Ministre ou de son délégué chargé des sites et des monuments historiques.*

5 - DROIT DE PREEMPTION

- Le terrain est situé dans un périmètre de Droit de Préemption Urbain Renforcé approuvé par délibération du conseil municipal en date du 13/05/2011, publié le 16/06/2011 au bénéfice de la commune d'Antibes Juan-les-Pins. Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de vente projetées. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA).

6 - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- T5 : Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne et servitude de dégagement (aérodromes civils et militaires).
- I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.
- AC2 : Servitudes de protection des sites et monuments naturels inscrits.
- T7 : Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne et servitude à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières.

7 - DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- Articles R.111-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Antibes Juan-les-Pins approuvé le 29 mars 2019 par délibération du Conseil Municipal, rendu exécutoire le 09 avril 2019. Le terrain est situé en secteur :
 - ✓ **UCa3 : Quartiers péri-centraux - bâti collectif discontinu dominant**
(les dispositions figurent dans le règlement de la zone consultable en mairie ou sur le site internet de la commune : www.antibes-juanlespins.com).
- L'arrêté préfectoral daté du 22/12/2020 prononçant la carence définit par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2017-2019,

Nota : il vous appartient de vérifier que l'unité foncière ne soit pas issue d'une division, conformément à l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme.

8 - NATURE DES SERVITUDES AUTRES

- Le terrain est situé dans un périmètre d'accession sociale à la propriété à minimum 10 % pour toute surface de plancher supérieure ou égale à 1000 m² et/ou un nombre de logements supérieur ou égal à 12.
- Le terrain est situé dans une zone à risque moyen dans le " Porter A Connaissance des risques de retrait-gonflement des argiles " transmis par le préfet des Alpes-Maritimes en date du 31 mars 2021.
- Secteur d'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits extérieurs : voie ferrée (catégorie 1).
- Le terrain est situé dans un périmètre de mixité sociale (secteur UCa3) à 40 % pour toute surface de plancher supérieure ou égale à 1000 m² et/ou un nombre de logements supérieur ou égal à 12 (article L.151-15 du code de l'Urbanisme).
- Secteur d'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits extérieurs : avenue de Nice D6007 - section 10 (catégorie 3).

9 - TAXES ET PARTICIPATIONS**Fiscalité applicable aux constructions à la date de la délivrance du présent certificat d'urbanisme :**

- La Taxe départementale d'Aménagement, taux 2,5 %.
- Redevance d'Archéologie Préventive (Article L.524-2 du Code du Patrimoine).
- **Taxe communale d'Aménagement au taux de 20 %.**

Contributions et participations autres :

- Participation pour le renforcement ou extension du réseau ENEDIS (L.332-15 du Code de l'Urbanisme).
- Pour information, conformément à la délibération du 12/07/2012 et à l'article L 1331-7 du Code de la santé publique, la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFCA) est instituée sur le territoire de la commune, en remplacement de la participation pour le raccordement à l'égout (informations disponibles auprès de la direction de l'assainissement collectif, tél. : 04.92.90.47.66).

Les taxes et participations ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de l'instruction de la demande d'autorisation.

10 - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le présent certificat est délivré sous réserve des dispositions de la Loi Littoral et de la prévention des risques sismiques (zone de sismicité risque 3).

Nota bene : aucune zone de carrière n'est recensée sur la commune d'Antibes.

Conformément à l'article R562-2 du Code de l'environnement, le Préfet a prescrit la révision du PPRI par arrêté en date du 5 décembre 2017. Les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) sont donc chargés de procéder à cette révision qui touchera l'ensemble du territoire de la commune.

Antibes, le 25 JAN 2022
Pour le Maire d'Antibes-Juan les Pins,



Délégué à l'Urbanisme et aux Paysages Urbains

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat le même jour dans les conditions prévues à l'article R.410-19 du Code de l'urbanisme

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS SUIVANTES**DELAI ET VOIES DE RECOURS**

Le délai de recours du bénéficiaire prend effet à compter de la notification du certificat. Il dispose, à partir de cette date, d'un délai de 2 mois pour exercer un recours contentieux ou un recours administratif. Dans ce dernier cas, l'autorité compétente dispose elle-même d'un délai de 2 mois pour se prononcer. Au-delà, le recours est rejeté. A compter du rejet express de son recours administratif ou à compter de la date à laquelle il est réputé rejeté, le bénéficiaire dispose d'un nouveau délai de 2 mois pour exercer un recours contentieux.

DUREE DE VALIDITE

La durée de validité du certificat d'urbanisme est fixée à 18 mois (article L.410-1 alinéa 4 du Code de l'urbanisme) à compter de la date de délivrance ou de tacite (articles L.410-1 alinéa 4 et R.410-12 du Code de l'urbanisme).

PROROGATION

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par période d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité (article R.410-17 du Code de l'urbanisme).

RENSEIGNEMENTS

POUR TOUTE DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES, S'ADRESSER A :

MAIRIE D'ANTIBES
Direction de l'Urbanisme
11, boulevard Chancel
Bâtiment Orange Bleu
06600 ANTIBES
TEL. : 04.92.90.51.60

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
ANTIBES

Section : AW
Feuille : 000 AW 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 06/01/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

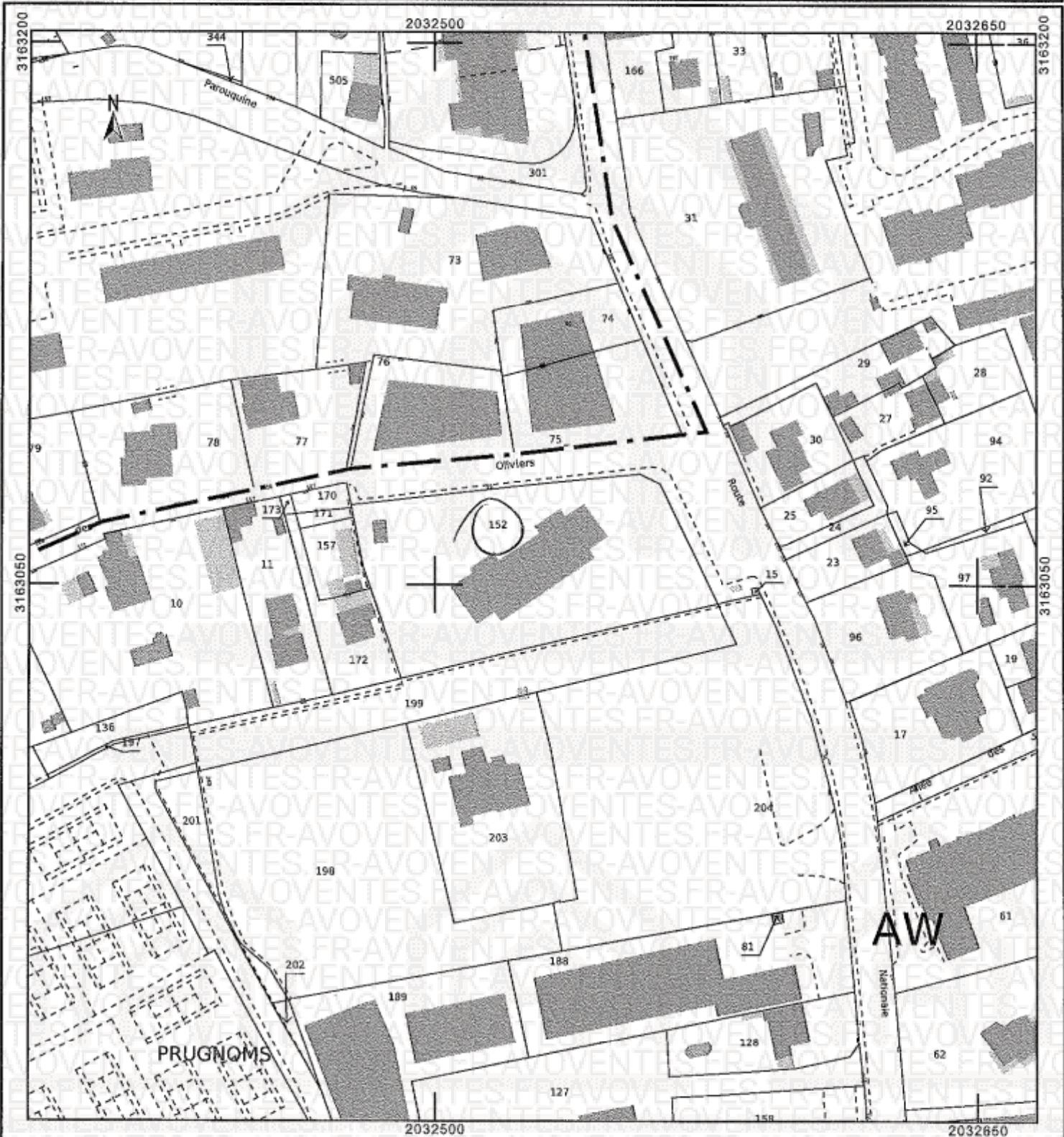
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

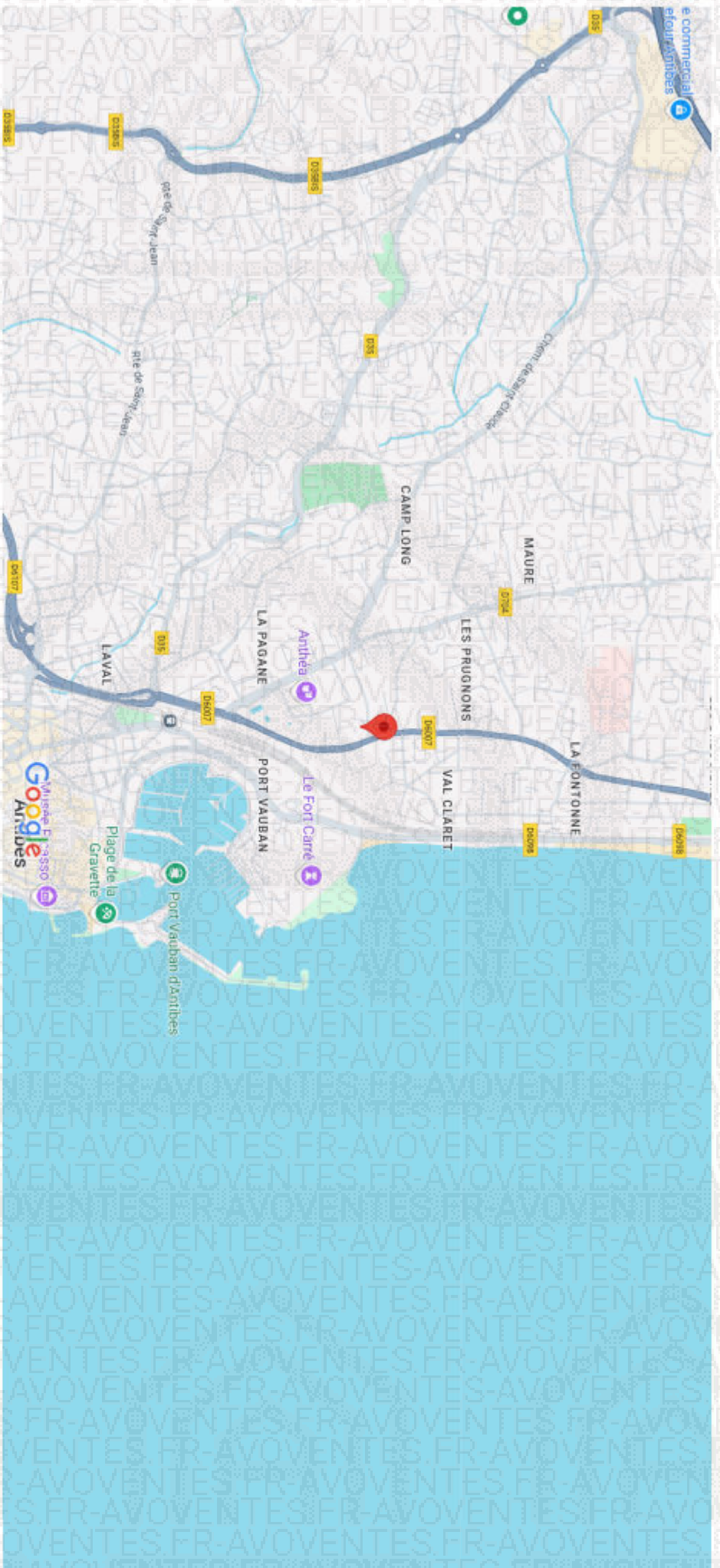
Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
ANTIBES
40, chemin de la colle B.P. 129 06164
06164 Juan- les- Pins Cedex
tél. 04.92.93.77.33 -fax 04.92.93.30.66
cdif.antibes@dgfiip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



55 Chem. des Oliviers



Données cartographiques ©2025 Google 200 m