

49

**Société par Actions Simplifiée**  
**Christopher SORRENTINO – Eric BRUNEAU**  
**Commissaires de Justice - Huissiers de Justice Associés**  
**Successeurs de la SCP Bernard LILAMAND – Didier TOSELLO**

**Adriana ROCHE**  
**Commissaire de Justice - Huissier de Justice Salarié**

**5, Rue de La Liberté – BP 1269**  
**06005 NICE CEDEX 1**  
Tél : 04.97.03.11.30 – Fax : 04.93.82.34.02  
E.Mail : [adriane@piangustice.fr](mailto:adriane@piangustice.fr)  
Site Internet : [www.huissiersjustice-nice.com](http://www.huissiersjustice-nice.com)

**EXPEDITION**

**REF : 300 631**

**PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

- - - - -

**Le LUNDI ONZE MARS DEUX MILLE VINGT QUATRE**

**A LA REQUETE DE :**

✚ **La BARCLAYS BANK PLC**, société de droits anglais dont le siège est à Londres, E14 SHP (Angleterre), 1 Churchill Place, inscrite au « Register of Companies » sous le n° 1026167, en sa succursale dans la Principauté de Monaco, dont le principal établissement est situé MONTE CARLO, 31 avenue de la Costa MC 98000 MONACO, inscrite au Répertoire du Commerce et de l'Industrie de Monaco sous le n° 68S01191,

Ayant pour avocat, le Cabinet ESSNER, en ses bureaux sis 10 rue Foncet – 06000 NICE.

**Il m'a été déclaré :**

Vous avez signifié un commandement aux fins de saisie immobilière à AVOVENTES

**AVOVENTES**

Cette SCI est propriétaire de biens immobiliers situés 20 avenue Raymond Gramaglia – 06320 CAP D'AIL.

Nous vous requérons en conséquence à l'effet de dresser le procès-verbal de description conformément aux dispositions de l'article R322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution. 50

C'est pourquoi,

Déférant à cette réquisition,

Je, Maître Eric BRUNEAU, Commissaire de Justice - Huissier de Justice associé au sein de la Société par Actions Simplifiée Christopher SORRENTINO, Eric BRUNEAU, titulaire d'un office d'huissiers de justice à la résidence de NICE 06000, 5 Rue de la Liberté, soussigné :

↓ Certifie m'être transporté ce jour à partir de 14h00 au 15 avenue Raymond Gramaglia – 06320 CAP D'AIL, à l'effet d'accomplir la mission qui m'a été confiée :

Là étant, je procède aux constatations suivantes en présence de AVOVENTES société PARMEXPERTS, en charge de réaliser les diagnostics immobiliers,

Je précise à titre préliminaire que j'ai pris au préalable rendez-vous avec AVOVENTES gardien de la villa ainsi déclaré, afin que celui-ci me permette d'accéder aux lieux.

## 1 - GÉNÉRALITÉS

### A – LOCALISATION :

Les biens immobiliers, objets de la présente procédure, consistent selon les services de la publicité foncière en :

1°/ Sur la Commune de CAP D'AIL (Alpes Maritimes) 20 avenue Raymond Gramaglia « VILLA ORLANDA »

\* UNE PROPRIÉTÉ dénommée « VILLA ORLANDA », élevée sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et deux étages, avec jardin, garage à voiture et communs dénommés « La Villetta », anciennement cadastrée section A numéro 545 et figurant au cadastre rénové de ladite commune **section AI numéro 54** pour 10 ares.

2°/ Une parcelle de terre sise sur la Commune de CAP D'AIL (Alpes Maritimes) anciennement cadastrée section A numéro 692 figurant au cadastre rénové de ladite commune **section AI numéro 60** pour 9ares 22 centiares Ayant fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes suivant acte reçu par Maître LETOUBLON, notaire, le 25 juillet 1997 publié le 11 septembre 1997 volume 1997DP N° 3767.

**\*LOT VOLUME NUMERO UN (1) :** Volume constitué par l'emplacement de stationnement le long du boulevard de la Mer et le garage en sous-sol.

Ledit volume bénéficiera sur l'autre volume de l'immeuble des servitudes d'encrage.

Le présent lot est constitué par le volume global résultant de la somme de 2 volumes partiels, bases a1, b1 dont chacun est défini comme suit :

**\*Base a1 :**

D'une superficie de 53 m<sup>2</sup>, correspondant à l'emplacement de stationnement le long du boulevard de la Mer, côtés du sol : 24,68 et 26,49

Le tout sous teinte rose aux plans joints et annexés à l'EDD

**\*Base b1**

D'une superficie de 39 m<sup>2</sup> correspondant au garage en sous-sol entre les côtes 24,68 et 28,68.

**Etant précisé ce qui suit :**

A) Le lot volume N°1 comprend :

La totalité des voiles périphériques, dalles formant planchers haut du garage.

B) Le volume N°1 bénéficie sur l'autre volume d'un droit d'ancrage avec petits percements.

Ladite parcelle est en pente descendante dans un axe Nord/Sud.

L'environnement est très résidentiel et calme.

Il est constitué de villas et de petits immeubles.

La villa jouit d'une très belle vue sur la mer Méditerranée. Sa situation est exceptionnelle.

En effet, la villa se situe face à la mer Méditerranée, en première ligne.

La villa est élevée d'un niveau sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

Elle a été construite en 1922, selon les informations qui ont été portées à ma connaissance.

Il est précisé que le niveau R+1 de la villa ORLANDA est relié à la propriété voisine située du côté Nord, au 15 avenue Raymond Gramaglia.

Les gérants des SCI propriétaires des deux maisons sont les mêmes.

La villa dispose notamment de :

- **A l'étage :** un palier, une grande suite composée d'un sas, d'une chambre, d'un dressing, d'une salle de bains avec WC ; une deuxième suite composée d'une chambre et d'une salle de bains avec WC, d'une troisième chambre avec un balcon au nord, d'un grand balcon au Sud,
- **Au rez-de-chaussée :** une entrée, un salon, un séjour, une bibliothèque, deux balcons, une chambre (n°4), un cabinet de toilette indépendant, un dressing ;

- Au niveau -1 : un sas, un dressing, une suite composée d'une chambre, d'un sas/dressing, d'une salle de bains et d'un balcon, une cuisine, une salle à manger, un cabinet de toilette indépendant, une réserve/local technique, un cellier, une terrasse.

Il ressort que cette villa dispose d'une surface au sol approximative de **680,40 m<sup>2</sup>** (incluant les balcons et terrasses).

En outre, en plus de la villa, la parcelle dispose des prestations suivantes:

- De places de stationnement et un garage fermé pour deux véhicules automobiles, du côté Nord de l'avenue Gramaglia, sous la villa située au numéro 15 ;
- un jardin, une piscine, des terrasses ;
- un pool house avec WC et un local technique ;
- un studio indépendant et une buanderie (avec accès depuis la parcelle), pour une surface au sol totale de **28.60 m<sup>2</sup>** (incluant les balcons) ;
- un appartement indépendant de 3 pièces, constitué de deux chambres, d'une pièce principale avec cuisine, de balcons, d'une salle de douche avec WC ; le tout avec accès indépendant par l'avenue Gramaglia . Pour une surface au sol totale de **63.42 m<sup>2</sup>** (incluant les balcons).



Données cartographiques : IGN - Conseil départemental des Alpes-Maritimes - CPEB/PAGE - IGFAP

5



54



55

## B – OCCUPATION ET ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

La villa est la propriété de

**AVOVENTES AVOVENTES**

Lesdits biens appartenant à **AVOVENTES**

**AVOVENTES**

par suite de l'acquisition qu'elle en a faite aux termes d'un acte reçu par Maître BENCHETRIT, notaire en date du 17 décembre 2001, publié le 23 janvier 2002 volume 2002P N°381, formalité reprise pour ordre en date du 22 février 2002 dépôt 2002D1750.

La villa est meublée.

Les gérants de **AVOVENTES** sont également les gérants de **AVOVENTES** et occupent la totalité des lieux.

**AVOVENTES** gardien de la villa, m'a déclaré que celle-ci était occupée par le gérant de AVOVENTES ainsi que par sa famille. Il n'y aurait pas de bail.

## C – CHAUFFAGE ET RÉSEAUX

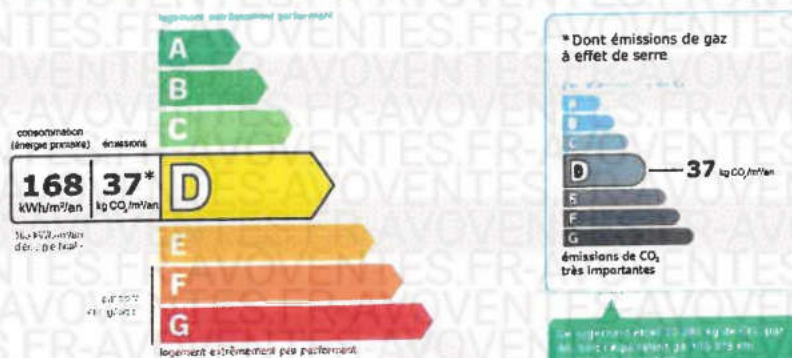
Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont alimentés par une chaudière à gaz.

La villa est raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La villa est raccordée au réseau de fibre internet (via un boîtier situé dans la VILLA VIA MALA).

### Performance énergétique et climatique

⚠ Attention, si votre logement fait moins de 60m<sup>2</sup>, rendez-vous sur la page de votre DPE sur l'Observatoire de l'Adema pour obtenir une simulation de votre éligibilité, conformément aux nouveaux outils DPE qui entreront en vigueur prochainement.



### Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction de la consommation énergétique du logement et pour une utilisation normale des équipements énergétiques. Ils ne tiennent pas compte des éventuels tarifs préférentiels ou des aides financières.



entre **5 310 €** et **7 220 €** par an

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement (hors taxes) et des émissions de CO<sub>2</sub> (abandonnés, énergie)

## 2 – DESCRIPTION

La propriété est clôturée du côté Nord par un muret en béton enduit et une clôture constituée de ferronneries.  
Trois portillons permettent d'accéder à la parcelle depuis l'avenue Raymond Gramaglia.

## INTÉRIEUR DE LA VILLA

J'insère ci-dessous le tableau récapitulatif des surfaces, extrait du rapport dressé par la société PARMEXPERTS.

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce :

Parties de l'immeuble bâtis visités	Superficie provvisive	Surface au sol	Plancher de bois massif ou stratifié
Rez de chaussée - Garage	9.00	32.00	
1er étage - Palier	20.20	21.30	
1er étage - Déplacement	2.05	2.20	
1er étage - Dressing	8.40	8.40	
1er étage - Chambre 1 ent	45.17	45.17	
1er étage - Salle de bain - Douche	14.00	14.00	
1er étage - Salon 1	0.00	48.00	
1er étage - Cheminée 2 sud	20.22	20.22	
1er étage - Salle de bain	9.10	9.10	
1er étage - Chambre 2 puis	41.00	41.00	
1er étage - Balcon 2	8.00	4.35	
1er étage - Cage d'escalier	0.00	0.00	
Rez de chaussée - Entrée	20.20	20.20	
Rez de chaussée - Déplacement 1	13.60	13.60	
Rez de chaussée - Placard 1	0.90	0.90	
Rez de chaussée - Placard 2	1.10	1.10	
Rez de chaussée - Déplacement 2	7.15	7.15	
Rez de chaussée - WC	2.00	2.00	
Cage d'escalier - Déplacement 1	7.10	7.10	
Rez de chaussée - Dressing	1.60	1.60	
Rez de chaussée - Placard 3	2.10	2.10	
Rez de chaussée - Chambre 1	14.20	14.20	
Rez de chaussée - Salle d'eau	1.70	1.70	
Rez de chaussée - Palier	12.00	12.00	
Rez de chaussée - Placard 4	0.90	0.90	
Rez de chaussée - Balcon	25.40	25.40	
Rez de chaussée - Balcon 1	0.00	12.00	
Rez de chaussée - Salon 1	20.10	22.10	
Rez de chaussée - Salon 2	24.00	24.00	
Rez de chaussée - Balcon 2	0.00	2.20	
niveau -1 - Palier 1	3.40	3.40	
niveau -1 - Déplacement 1	5.20	5.20	
niveau -1 - Celler	4.20	4.20	
niveau -1 - Salle d'eau - WC	4.60	4.60	
niveau -1 - Cuisine	34.20	34.20	
Niveau - 1 - Balcon 1	6.10	6.10	
Niveau - 1 - Balcon 2	4.00	4.00	
niveau 1 - Salle d'escalier	0.00	8.00	

57

niveau + 1 - Dépeçage 2	1,70	1,70
niveau - 1 - Salle à manger	23,10	23,10
niveau - 1 - Terrasse	0,00	11,00
niveau - 1 - Dressing 1	5,20	5,20
niveau - 1 - Chambre	51,31	51,31
niveau - 1 - Salle de bain	5,50	5,50
niveau - 1 - Balcon	0,00	4,90
niveau - 1 - Dressing 2	13,00	13,00

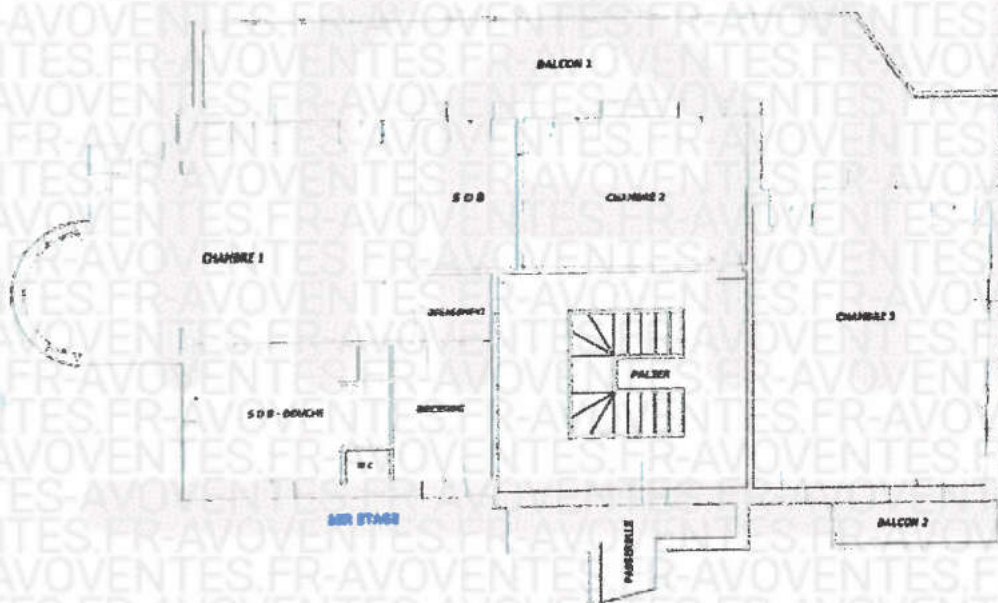
Superficie privative en m<sup>2</sup> :

**Surface au sol totale : 680,40 m<sup>2</sup> (six cent quatre vingt quatre mètres carrés quarante)**

## NIVEAU R+1

Ce niveau est constitué par :

- le palier de la cage d'escalier,
- une suite parentale constituée d'un sas, d'un dressing, d'une chambre (Est) avec terrasse ouvrant du côté Sud, d'une salle de bains avec WC et cabine de douche,
- une chambre Ouest avec balcon au Nord,
- une suite constituée d'une chambre du côté Sud avec accès au balcon Sud et une salle de bains avec WC.



### Cage d'escalier :

Le sol est revêtu de marbre blanc.

Les murs sont constitués de plâtre lisse peint. Le mur Nord est décoré d'une fresque.

Un faux plafond est installé. Une verrière y est insérée.

Un garde-corps constitué de ferronneries de l'escalier est aménagé en partie centrale de ce volume.

Ce volume dispose d'une porte vitrée à un vantail battant constituée de deux panneaux vitrés latéraux ouvrant sur la passerelle Nord.



Une passerelle surplombe l'avenue Raymond Gramaglia et s'étend entre les parcelles situées de part et d'autre de cette avenue (entre l'entrée du niveau R+1 de la villa Orlanda et terrain de la villa VIA MALA située au n° 20 de l'avenue).  
Le garde-corps de la passerelle est constitué de béton. Le sol est constitué de marbre blanc.



### Chambre parentale :

Ce volume est constitué d'un sas, d'un dressing, d'une chambre avec balcon orienté au Sud et d'une salle de bains avec baignoire, cabine de douche et cabinet de toilette.

Sas :

Le sol est revêtu de marbre blanc. Les murs et le plafond sont constitués de plâtre lisse peint. Une corniche est installée en périphérie du plafond.

Le volume est accessible depuis la cage d'escalier par une porte à un vantail battant. Cette porte dispose d'un accès sécurisé avec serrure à code.

Dressing :

Le sas ouvre sur un premier volume à usage de dressing.

Le sol de cette pièce est revêtu de marbre blanc. Les murs et le plafond sont constitués de plâtre lisse peint.

Une fenêtre à deux vantaux battants ouvre du côté Nord.

Des meubles de rangement et penderies sont disposés des côtés Est et Ouest de ce volume.



### Chambre :

Le sol est revêtu de carreaux de marbre blanc.

Les murs sont constitués de plâtre lisse peint. La peinture revêtant les murs présente quelques dégradations.

Des moulures et décorations en plâtre sont installées.

La partie Est de la pièce est arrondie.

Un faux plafond constitué de plaques de plâtre peint en blanc est présent.

Le système de climatisation y est inséré.

Des corniches sont disposées en périphérie du plafond de ce volume.

La pièce est climatisée.

Deux chauffages en fonte sont en outre installés au sein de cette pièce, du côté Sud.

Elle dispose de trois portes-fenêtres à deux vantaux ouvrant du côté Sud et d'une fenêtre à deux vantaux battants ouvrant du côté Est.

En outre, deux autres fenêtres à deux vantaux battants sont aménagées du côté Est de la pièce, dans la partie arrondie.







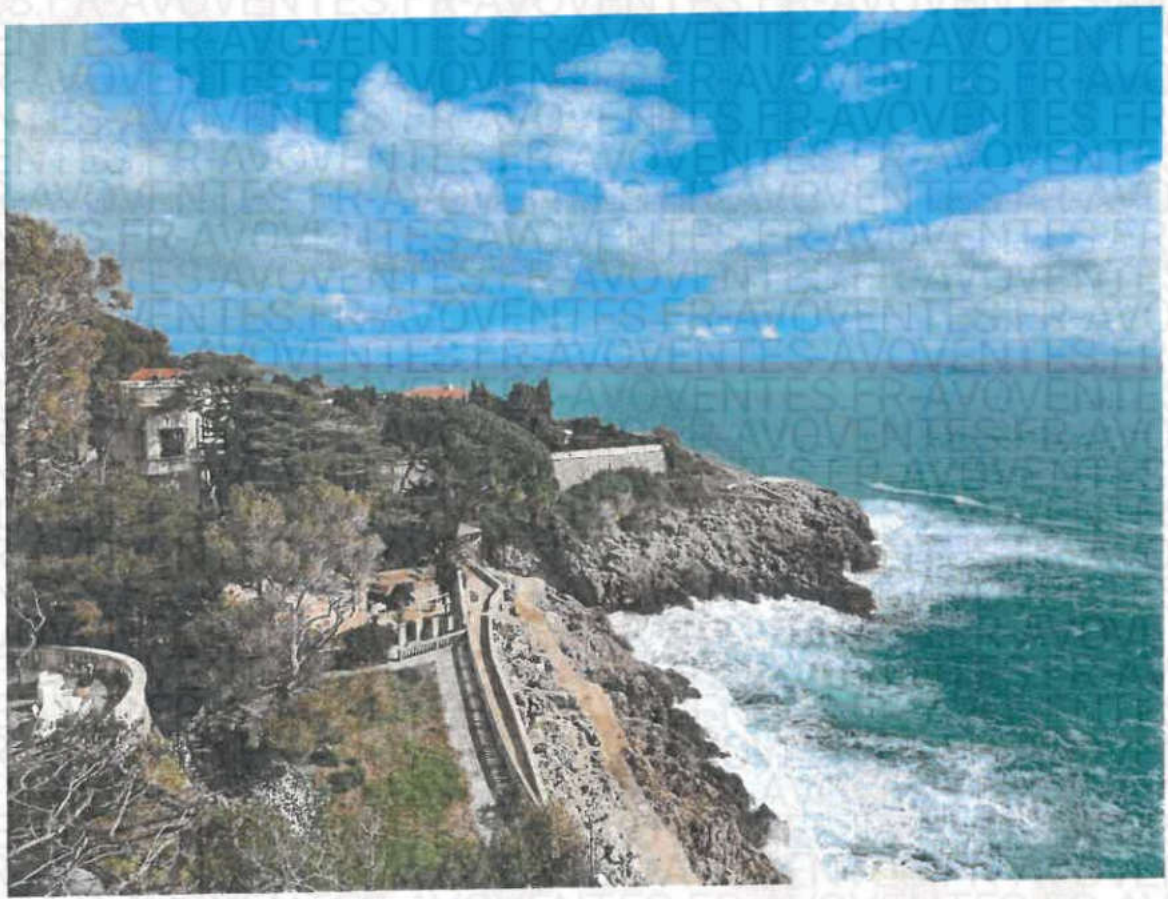
### Balcon :

La pièce ouvre sur un balcon s'étendant sur tout le niveau R+1, du côté Sud.

Ce balcon offre une magnifique vue panoramique sur la mer Méditerranée.

Le sol du balcon est revêtu de marbre blanc. Il dispose d'un garde-corps constitué de ferronneries.







### Salle de bains :

Le sol est constitué de carreaux de carrelage.

La partie basse des murs est carrelée. La partie haute est constituée de plâtre enduit teinté de couleur ocre rouge.

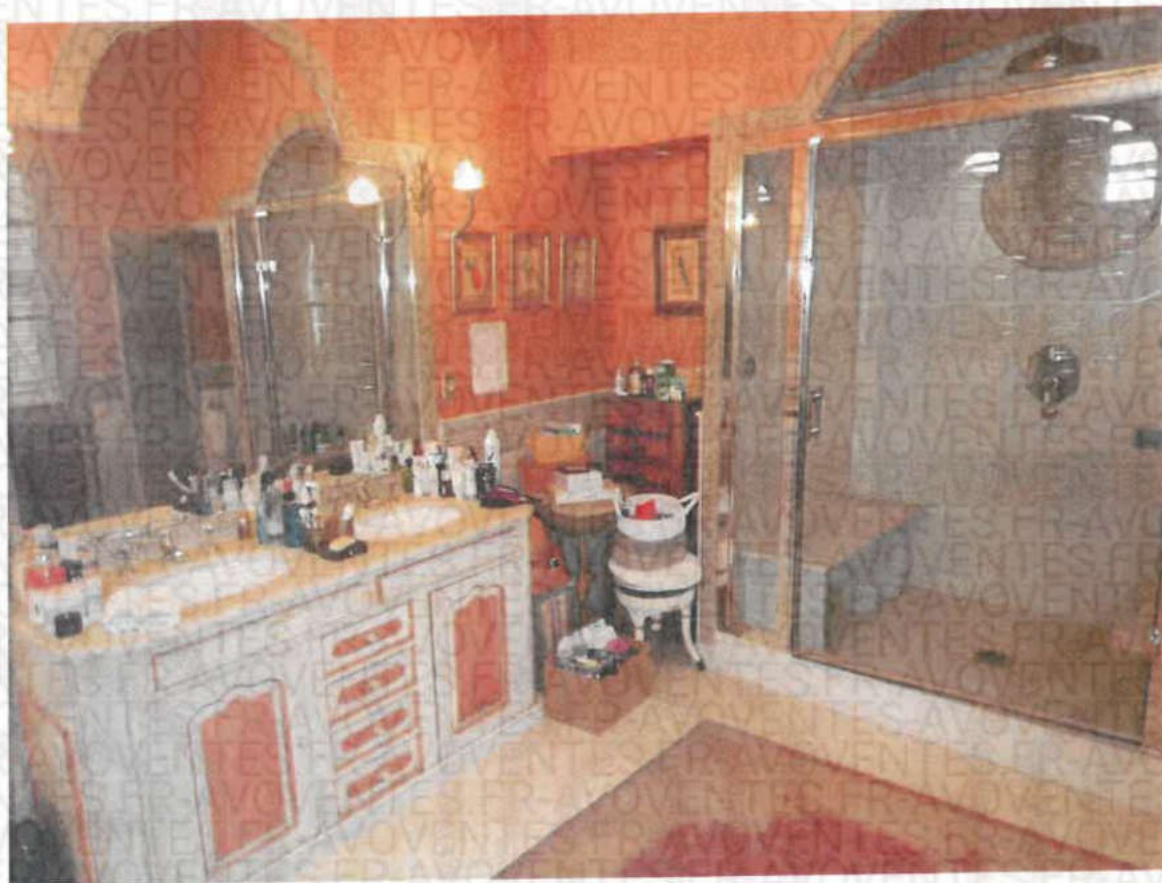
La pièce bénéficie de deux fenêtres à deux vantaux battants. La première ouvre du côté Est, la deuxième du côté Nord.

Une grande cabine de douche est aménagée du côté Ouest de la pièce.

Une baignoire en faïence ainsi qu'une double vasque sont également présentes dans ce volume.

Cette pièce permet d'accéder à un cabinet de toilette fermé par une porte à un vantail battant. Des WC en faïence blanche y sont installés.

Deux chauffages sont installés dans cette pièce, sous les murs d'allège des deux baies. Ces chauffages sont alimentés par la chaudière à gaz.



66



**Chambre Ouest :**

Le sol de ce volume est constitué de marbre blanc et marron.  
Les murs sont constitués de plâtre lisse peint. Un faux plafond constitué de plaques de plâtre lisse peint en blanc est installé. Le système de climatisation y est inséré.

L'ensemble est en bon état.

La pièce bénéficie de deux portes-fenêtres à deux vantaux battants ouvrant sur le grand balcon Sud.  
Une porte-fenêtre ouvrant du côté Nord permet d'accéder au balcon Nord.  
Une fenêtre à un vantail battant est également installée du côté Nord de ce volume.  
Une cheminée en marbre est présente dans la pièce.





### Suite Sud :

Cette suite est composée d'une chambre disposant d'un accès sur le balcon Sud et d'une salle de bains.

### Chambre :

Le sol est constitué de marbre blanc. Les murs et le plafond sont constitués de plâtre lisse peint. Des moulures sont installées sur les murs.

La pièce bénéficie de deux portes-fenêtres à deux vantaux battants rehaussés d'impôstes. Ces deux baies ouvrent sur le balcon Sud.





### Salle de bains avec WC:

Le sol est revêtu de petits carreaux de faïence.  
La partie basse des murs est carrelée. La partie intermédiaire est constituée de plâtre lisse peint. La partie haute est revêtue de carreaux de miroirs décorés.  
Le plafond est constitué de plâtre lisse peint en blanc.

La pièce bénéficie d'une fenêtre à deux vantaux battants ouvrant du côté Sud. Un chauffage est installé au niveau du mur d'allège.

La pièce est équipée d'une baignoire, d'un cabinet de toilette et d'un lavabo avec plan de vasque en marbre rose.



70

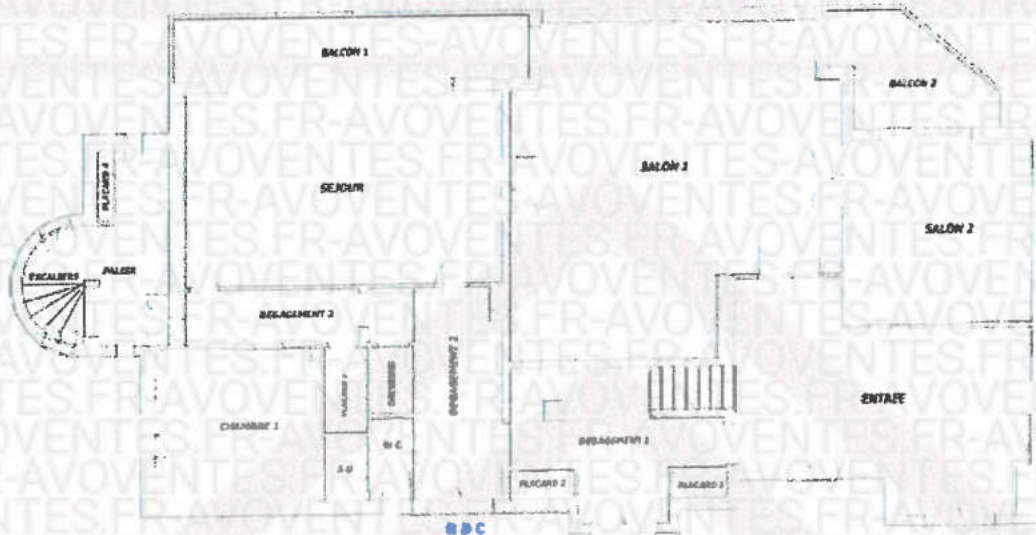
Cage d'escalier entre le niveau R+1 et le rez-de-chaussée :

Les marches et contremarches sont constituées de marbre blanc en bon état. Un tapis est installé sur l'escalier.



72

## REZ-DE-CHAUSSÉE



Ce niveau correspond à celui de la chaussée de l'avenue Gramaglia.

Ce niveau est composé de :

- une entrée, un couloir,
- un salon,
- un séjour,
- une bibliothèque,
- deux balcons au Sud,
- une chambre avec cabine de douche,
- un cabinet de toilette indépendant,
- un placard ;
- un dressing ;

### Hall d'entrée :

Le sol est revêtu de carreaux de marbre en bon état général. Les murs et le plafond sont constitués de plâtre lisse peint.

La porte d'entrée de la maison est située à ce niveau. Elle est constituée de deux vantaux vitrés battants avec ferronneries.

Le hall d'entrée dispose d'une fenêtre à deux vantaux ouvrant du côté Ouest et d'une fenêtre à deux vantaux ouvrant du côté Nord.

Ce volume dispose de chauffage installé du côté Nord.

72



73



**Salon Sud :**

Le sol est revêtu de carreaux de marbre. Les murs sont revêtus de toile de verre peinte. Le plafond est constitué de plâtre lisse peint en blanc. L'ensemble est à l'état d'usage.

La pièce est accessible depuis le hall par une porte métallique à deux vantaux battants.

Un chauffage est installé dans ce volume.

La pièce bénéficie de grandes baies vitrées ouvrant du côté Sud, côté mer.  
Un petit balcon est aménagé du côté Sud.  
Des arbres sont plantés devant celui-ci.





75



**Bibliothèque :**

Cette pièce est accessible du côté Ouest du salon par une porte à deux vantaux battants.

Le sol de ce volume est constitué de carreaux de marbre blanc. Les murs sont doublés par des boiseries.

Des bibliothèques sont aménagées sur les pans de mur Ouest, Nord et Est.

Cette pièce bénéficie d'une fenêtre à deux vantaux coulissants ouvrant sur un balcon situé du côté Sud-Ouest.

La pièce dispose d'une belle cheminée, du côté Ouest, et d'un chauffage, du côté Sud.



76



### Balcon Sud-Ouest :

Le sol du balcon est revêtu de marbre. Un garde-corps en fer forgé est installé.  
Le balcon permet une belle vue sur la mer Méditerranée et le jardin de la propriété.



### Séjour et balcon Sud:

Cette pièce est aménagée du côté Sud-Est du niveau.

Le sol est revêtu de marbre blanc. Les murs sont constitués de plâtre lisse peint en vert pâle avec moulures en plâtre blanc.

La pièce est accessible d'une part par une porte à deux vantaux ouvrant sur le salon et d'autre part par une porte à un vantail ouvrant sur la deuxième partie du couloir.

78

Elle bénéficie d'une grande baie vitrée à quatre vantaux, dont deux coulissants, ouvrant du côté Sud, sur un balcon.

Ce balcon permet une magnifique vue panoramique sur la mer Méditerranée.

La pièce dispose également d'une porte-fenêtre à deux vantaux ouvrant du côté Est.

Une porte à un vantail battant est présente du côté Nord et ouvre sur la troisième partie du couloir.







### Couloir :

Ce couloir est constitué de trois sections.

Dans la première section ouvrant sur le hall, le couloir permet d'accéder à la cage d'escalier distribuant le niveau inférieur.

Le sol est revêtu de carreaux de marbre blanc et de cabochons en marbre noir. Les murs et le plafond du couloir sont constitués de plâtre lisse peint.

Deux placards à deux vantaux coulissants sont aménagés du côté Nord de la première partie du couloir.

Une fenêtre à deux vantaux ouvrant du côté Nord et un chauffage sont présents sur la première partie de ce couloir.

Une fenêtre à deux vantaux battants est installée du côté Nord, dans la deuxième section du couloir.

Un cabinet de toilette est accessible depuis la deuxième section du couloir.

Un lavabo avec plan de vasque en marbre noir est présent dans la deuxième section de ce couloir.

Le sol de la troisième section du couloir est revêtu de revêtement type granito. Les murs et le plafond sont constitués de plâtre lisse peint.

Cette section du couloir ouvre sur un placard. Un meuble vitrine est aménagé le long de cette troisième section de couloir.





**Cabinet de toilette indépendant (accessible depuis la deuxième section du couloir) :**

Cette pièce est fermée par une porte à un vantail battant dont le vantail est revêtu d'un miroir.

Le sol et les murs sont revêtus de carreaux de carrelage. Le plafond est constitué de plâtre lisse peint. L'ensemble est à l'état d'usage.

Je note la présence de dommages liés à des infiltrations d'eau sur la surface du plafond.

Cette pièce dispose d'une fenêtre à un vantail battant ouvrant du côté Nord.

Un cabinet de toilette en faïence d'aspect ancien est installé.



**Placard accessible depuis la troisième section du couloir :**

Le sol est revêtu de carreaux de carrelage d'aspect ancien. Les murs et le plafond sont constitués de plâtre lisse peint. La peinture revêtant les murs est dégradée.

Le placard est fermé par une porte à un vantail battant. Le tableau électrique est installé dans ce volume.



### Chambre Nord-Est (4<sup>e</sup> chambre) :

La troisième section du couloir permet d'accéder à la chambre Nord-Est par une porte vitrée à un vantail battant.

Le sol est constitué d'un revêtement granito du même type que celui présent dans la troisième section du couloir. Les murs sont revêtus de papier peint.

Un faux plafond est installé. Il est constitué de plaques de plâtre lisse peint en blanc. Le système de climatisation y est inséré.

La pièce dispose d'une porte-fenêtre à deux vantaux ouvrant sur l'escalier Est.

Des placards sont aménagés devant le mur Sud de la pièce. La pièce dispose d'un chauffage installé au droit de la porte-fenêtre.



Une cabine de douche est aménagée à l'angle Nord-Ouest de la pièce. Elle est fermée par une porte à un vantail battant.  
Un lavabo avec plan de vasque en marbre est installé devant le mur Ouest.



### Palier de l'escalier Est :

Le sol est carrelé. Les murs et le plafond sont constitués de plâtre lisse peint.

La pièce est accessible depuis la troisième section du couloir par une porte vitrée à deux vantaux battants.

Deux fenêtres sont aménagées dans le mur Est. Une petite fenêtre barreaudée est installée au niveau du mur Sud.

Des aménagements mobiliers sont réalisés le long des murs Est (tiroirs et placards).

Le palier ouvre sur un escalier en pente descendante distribuant le niveau inférieur.

Une porte blindée à un vantail battant ouvre sur l'extérieur, du côté Nord.

Un vidéophone est installé sur le mur à proximité de la porte.



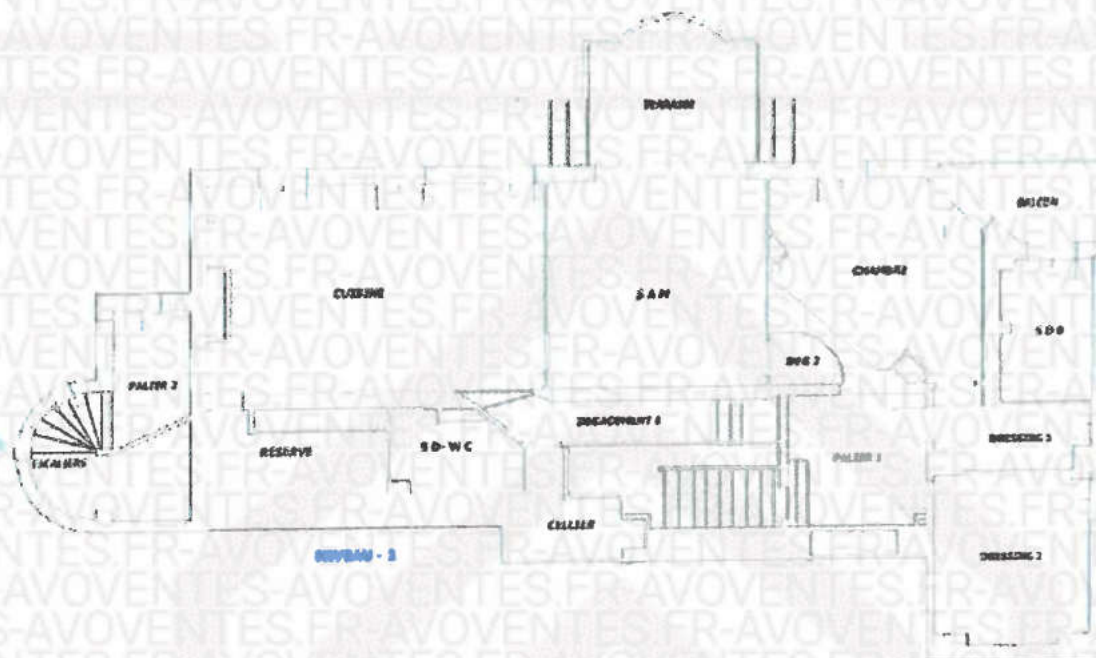


### Escalier Ouest :

Un escalier droit distribue le niveau rez-de-jardin depuis la première section du couloir.  
Les marches et contremarches sont constituées de marbre blanc.



**REZ-DE-JARDIN (NIVEAU -1)**



Ce niveau est composé de :

- un sas, un couloir,
- un dressing,
- une suite composée d'un sas, d'une chambre (n°5), , d'une salle de bains et d'un balcon,
- une cuisine,
- une salle à manger,
- un cabinet de toilette indépendant,
- une réserve/local technique,
- un cellier,
- une terrasse.

**Sas :**

L'escalier Ouest distribue un sas.

Le sol est revêtu de carreaux de marbre blanc. Les murs et le plafond sont constitués de plâtre lisse peint.

Le sas distribue une salle à manger du côté Sud, un couloir du côté Est.

Le sas ouvre également du côté Ouest sur un volume à usage de dressing et sur une suite.



### Couloir Ouest:

Le sol du couloir est constitué de carreaux de marbre blanc.  
Les murs sont constitués de plâtre lisse peint en blanc. Un faux plafond est installé. Des spots y sont insérés.

Deux niches sont aménagées le long du mur Sud et un placard est aménagé du côté Nord.  
Un réfrigérateur-congélateur est notamment intégré dans le mur Nord.



### Salle à manger Sud :

Le sol est constitué de carreaux de marbre. Les murs et le plafond sont revêtus de papier peint à motifs floraux.

La pièce dispose d'une grande baie à deux vantaux coulissants ouvrant du côté Sud, sur une petite terrasse.

Des chauffages sont installés le long du mur Nord.





### Dressing Nord-Ouest :

Le sol est surélevé par rapport à celui du sas. Une volée de marches permet d'accéder à la remise depuis le sas.

La pièce dispose d'une fenêtre barreaudée à deux vantaux battants ouvrant du côté Ouest.

Des aménagements mobiliers sont installés dans ce volume (penderies et étagères).



### Suite Ouest :

Cette suite est composée d'un sas/dressing, d'une chambre (n°5) ouvrant sur un balcon et d'une salle de bains avec WC.

#### Sas/dressing :

Le sol est revêtu de carreaux de marbre blanc. Les murs et le plafond sont constitués de plâtre lisse peint.

Le sas dispose d'une fenêtre à deux vantaux battants ouvrant du côté Ouest.  
Un placard à trois vantaux est aménagé le long du mur Nord.



### Chambre :

Le sol est revêtu de carreaux de marbre blanc.

Les murs sont constitués de plâtre peint de couleur vert pâle avec moulures en plâtre blanc.

Le plafond est constitué de plâtre lisse peint en blanc. L'ensemble est en bon état général.

La pièce bénéficie de deux portes-fenêtres à deux vantaux battants ouvrant chacune sur le balcon, des côtés Sud et Ouest.

Ces balcons bénéficient d'une vue sur le jardin de la propriété ainsi que sur la mer Méditerranée.

La pièce dispose d'un chauffage installé du côté Sud.



92



### Salle de bains avec WC :

Le sol est revêtu de carreaux de marbre.

Les murs sont constitués de plâtre lisse peint de couleur vert pâle avec moulures en plâtre blanc. Le plafond est constitué de plâtre lisse peint en blanc.

La pièce bénéficie d'une porte-fenêtre à deux vantaux ouvrant du côté Sud sur le balcon.

La pièce dispose d'un cabinet de toilette en faïence blanche, d'un bidet, d'une baignoire et d'un lavabo en faïence blanche.

La pièce dispose d'un chauffage installé du côté Nord.



### Cuisine :

Le sol est revêtu de carreaux de travertin en bon état.

Les murs sont constitués de plâtre lisse peint.

Un faux plafond constitué de plaques de plâtre peint en blanc est installé. Des spots y sont insérés.

La pièce est en bon état général.

Ce volume est accessible premièrement depuis la salle à manger, deuxièmement depuis le couloir Ouest et troisièmement par la cage d'escalier Est.

La cuisine est équipée.  
Un piano de cuisine est installé du côté Est de la pièce. Un plan de travail s'étend des côtés Est et Sud. Deux évier sont insérés dans le plan de travail Sud.  
En outre, un îlot central est aménagé. Un évier y est également inséré.

La pièce bénéficie d'une porte-fenêtre à deux vantaux battants ouvrant sur un petit balcon du côté Sud. Elle dispose de deux fenêtres à deux vantaux battants ouvrant du côté Sud et une fenêtre à deux vantaux battants ouvrant du côté Est.

Un réfrigérateur-congélateur est inséré dans le mur Nord.



95



96



**Cellier :**

Le couloir ouvre sur un cellier du côté Nord par une porte à un vantail battant équipé d'une serrure à code.

Le sol est constitué de carreaux de carrelage type granito, d'une part, et de carreaux de travertin, d'autre part. Les murs sont constitués de plâtre lisse peint. Un faux plafond est installé. Des spots y sont insérés.

La pièce dispose d'une unité de climatisation de marque DAIKIN.

Des aménagements mobiliers sont installés (clayettes et compartiments pour bouteilles de vin et étagères).



**WC indépendants :**

Ces WC indépendants sont accessibles depuis le couloir, du côté Est de ce dernier, par une porte à un vantail battant.

Le sol est revêtu de carreaux de carrelage, les murs d'un enduit taloché.

Un faux plafond est installé. Il est constitué de plaques de plâtre peint en blanc. Des spots y sont insérés.

Un cabinet de toilette en faïence blanche et un lavabo sont installés dans ce volume. Cette pièce dispose d'une VMC.



**Local technique :**

Une porte présente du côté Nord-Est de la cuisine distribue un local technique.

Le sol, les murs et le plafond sont bruts de béton.

Une baie de brassage ainsi que les tableaux électriques de la maison sont installés dans cette pièce.

**AVOVENTES** m'indique que le point d'accès fibre internet se situe dans la villa portant le n° 15 de l'avenue Raymond Gramaglia. La fibre s'étend en direction de ce local.

Cette pièce dispose d'une unité intérieure de climatisation.



### Cage d'escalier Est et hall :

Les murs du hall Est ainsi que le plafond sont constitués de plâtre lisse peint.

Les marches et contremarches sont carrelées. Il en va de même pour le sol du sas.

Une porte à deux vantaux battants équipée d'une chatière est aménagée à l'angle Sud-Est de la villa. Un placard à deux vantaux est aménagé au sein du mur Nord du hall.

Une fenêtre barreaudée à un vantail battant ouvre du côté Sud du sas.



## EXTÉRIEURS ET DÉPENDANCES

### Studio indépendant et Buanderie

Un studio indépendant est aménagé du côté Est de la parcelle.  
Il est accessible sur le niveau -1 du terrain (accès par la parcelle).

Il est composé d'une pièce principale avec coin nuit et coin-cuisine, et d'une salle de douche avec WC.

Un volume à usage de buanderie est mitoyen et dispose également d'un accès par l'extérieur.

Un appartement indépendant de 3 pièces s'étend au-dessus du studio et de la buanderie, sur les niveaux rez-de-chaussée et R+1.

J'insère ci-dessous un plan, le tableau récapitulatif des surfaces et le DPE extraits du rapport de la société PARMEXPERTS.

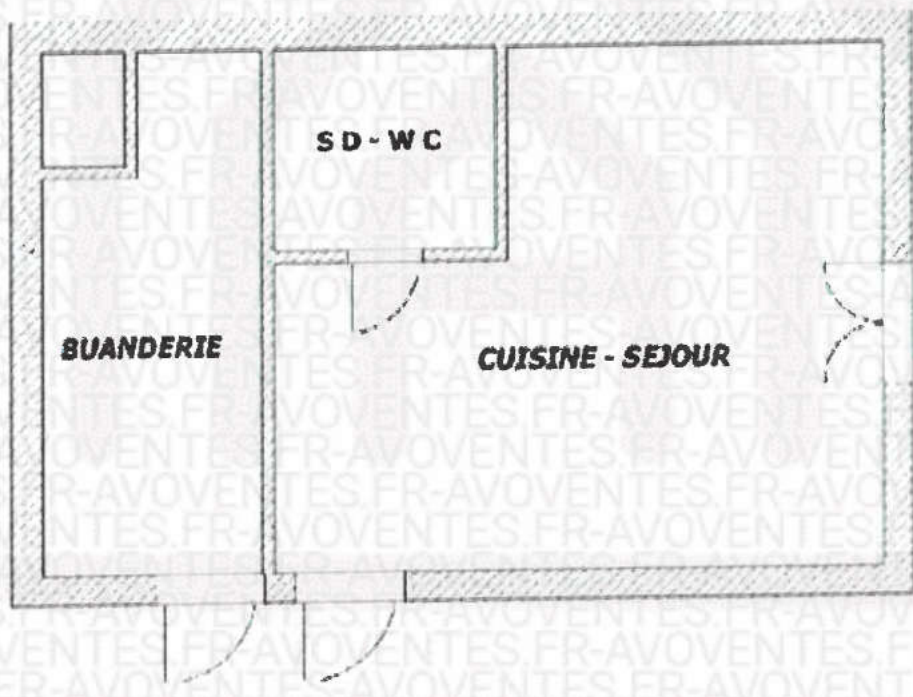


Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce :

Parties de l'immeuble bâtis visités	Superficie privative	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Annexes - Cuisine / Séjour	18,40	18,40	
Annexes - Salle d'eau + Wc	3,10	3,10	
Annexes - Buanderie	6,60	7,10	

Superficie privative en m<sup>2</sup> :

Surface au sol totale : 28,60 m<sup>2</sup> (vingt-huit mètres carrés soixante)

**Performance énergétique et climatique**

**Attention, si votre logement fait moins de 40m<sup>2</sup> : rendez-vous sur la page de votre DPE sur l'Observatoire de l'Ademe pour obtenir une simulation de votre éligibilité, conformément aux données de votre DPE qui indiquent un régime particulier.**



**Estimation des coûts annuels d'énergie du logement**



entre **490 €** et **730 €** par an



Pièce principale du studio:

102

Le sol est composé pour partie de carreaux de carrelage, côté cuisine, et pour autre partie de parquet flottant côté nuit.

Le volume dispose de fenêtres ouvrant du côté Ouest et d'une porte-fenêtre ouvrant du côté Sud.

Le coin cuisine est aménagé du côté Nord de ce volume. Il est notamment constitué d'un évier et d'une plaque de cuisson.

La pièce dispose d'une unité intérieure de climatisation.

Un grand placard à deux vantaux coulissants est aménagé devant le mur Sud de l'espace nuit.



103



### Salle de douche avec WC du studio:

Ce volume est accessible depuis l'espace cuisine de la pièce principale.

Le sol est revêtu de carreaux de carrelage. La partie basse des murs est revêtue de petits carreaux de mosaïque. La partie haute des murs ainsi que le plafond sont constitués de plâtre lisse peint en blanc.

Une cabine de douche est aménagée dans ce volume. Elle est fermée par une porte vitrée à un vantail. Un lavabo et un cabinet de toilette en faïence blanche sont installés au sein de ce volume.



### **BUANDERIE**

La buanderie est accessible sur le même niveau par une porte à un vantail battant, à gauche de la porte d'accès au studio.

Le sol et les murs sont carrelés. Le plafond est constitué de plâtre lisse peint en blanc.

Des placards et tiroirs sont installés le long du mur Nord. Un évier est inséré dans un plan de travail, également du côté Nord.





**Appartement indépendant de 3 pièces**

En surplomb du studio et de la buanderie s'étend un appartement de 3 pièces. Ledit appartement est élevée d'un étage sur rez-de-chaussée.

La porte de cette annexe ouvre du côté Nord, sur le boulevard Gramaglia, à l'angle Nord-Est de la parcelle.

Cet appartement dispose d'un accès totalement indépendant par rapport à la villa principale.

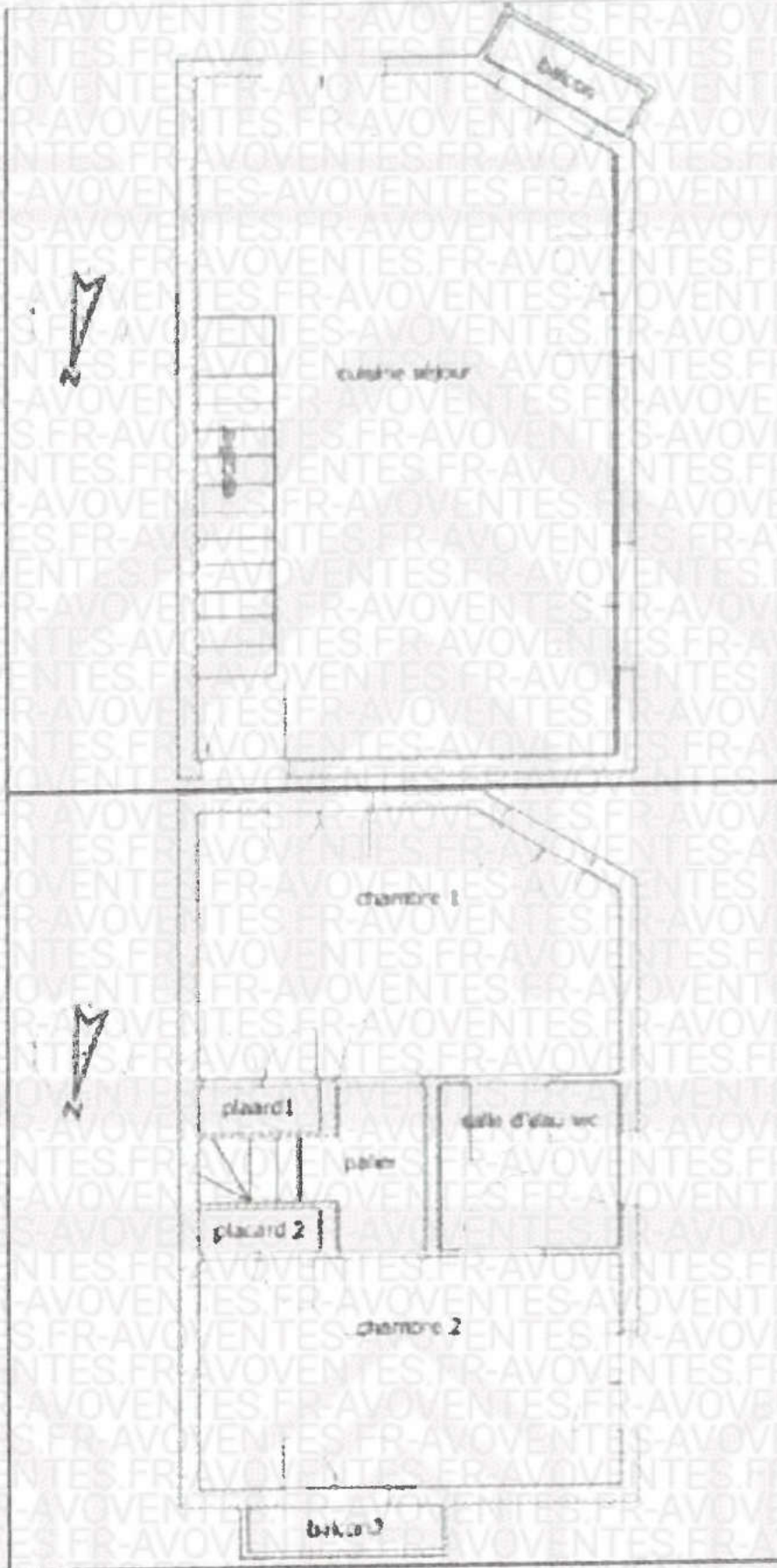
J'insère ci-dessous un plan, le tableau récapitulatif des surfaces et le DPE extraits du rapport de la société PARMEXPERTS.

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce :

Parties de l'immeuble à être visitées	Superficie privative	Surface au sol	Ratio de non prise en compte
Annexe 1 - Cuisine / Séjour	28,65	28,65	
Annexe 2 - Balcon	0,00	0,70	
Annexe 2 - Cage d'escalier	0,00	0,74	
Annexe 2 - Poêler 1	1,92	1,92	
Annexe 2 - Chambre 1	12,04	12,04	
Annexe 2 - Salle de bain - WC	3,24	3,34	
Annexe 2 - Marais 1	0,65	0,68	
Annexe 2 - Chambre 2	10,97	10,97	
Annexe 2 - Marais 2	0,69	0,88	
Annexe 2 - Balcon 2	0,00	1,52	

Superficie privative en m<sup>2</sup> :

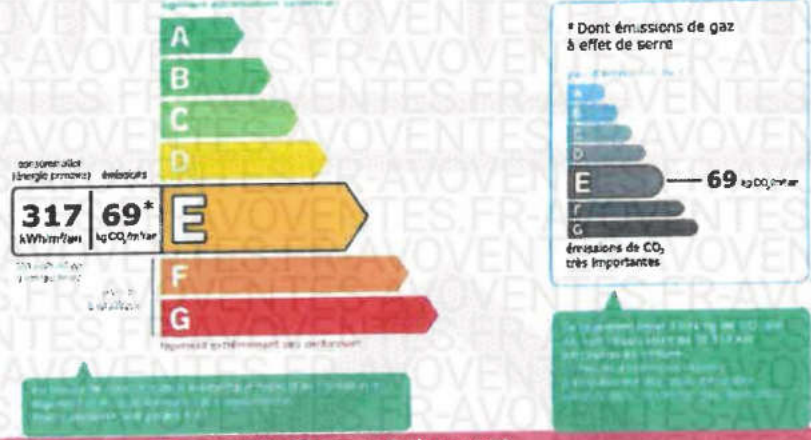
Surface au sol totale : 63,42 m<sup>2</sup> (soixante-trois mètres carrés quarante-deux)



107

### Performance énergétique et climatique

⚠ Attention, et votre logement fait partie de «l'Etat» : consultez sur le page de votre DPE sur l'Observatoire de l'Adresse pour obtenir nos estimations de votre décaissement, conformément aux nouveaux outils DPE qui arrivent en vigueur prochainement.



### Estimation des coûts annuels d'énergie du logement



entre **1 250 €** et **1 730 €** par an



### REZ DE CHAUSSEE : Séjour- cuisine:

La porte à un vantail battant ouvre sur un premier volume à usage de séjour avec coin cuisine.

Le sol est revêtu de carreaux de carrelage. Les murs sont constitués de plâtre lisse peint. Je note la présence de dommages liés à des infiltrations d'eau sur la surface du mur Est, à proximité de la porte d'entrée.

Un faux plafond est installé. Des spots y sont insérés. Je note la présence de dommages liés à des infiltrations d'eau sur la surface du faux plafond.

La pièce bénéficie de deux fenêtres à deux vantaux battants ouvrant du côté Ouest ainsi qu'une porte-fenêtre à deux vantaux ouvrant sur un petit balcon, du côté Sud, et une fenêtre à deux vantaux battants ouvrant également du côté Sud.

La pièce dispose de deux chauffages installés devant les murs d'allège Ouest.

Un coin cuisine est aménagé du côté Est de la pièce. Des meubles en bois composite, un plan de travail, un évier, une plaque de cuisson et un four sont notamment installés.

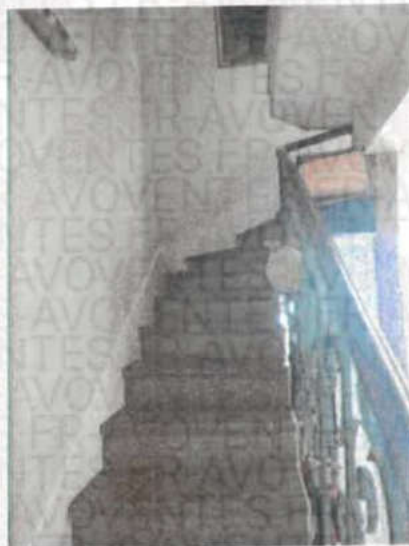




La porte-fenêtre ouvre sur un petit balcon du côté Sud. Celui-ci permet de jouir d'une vue panoramique sur la mer Méditerranée. 120



Un escalier permet d'accéder au niveau supérieur depuis la pièce principale.



#### ETAGE :

#### Palier :

Cet escalier distribue un palier lequel permet d'accéder à une première chambre du côté Nord et une deuxième chambre du côté Sud disposant chacune d'un accès sur une salle de douche avec WC, aménagée du côté Ouest.

L'escalier et le sol du palier sont constitués d'un revêtement type granito. Les murs sont constitués de plâtre lisse peint. Un faux plafond est installé. Une trappe permet d'accéder aux combles.

111



### Chambre Nord :

Le sol est constitué de parquet. Les murs sont revêtus de plâtre lisse peint de couleur lavande. Un faux plafond constitué de plaques de plâtre lisse peint en blanc et installé. La grille du système de climatisation y est insérée.

La pièce bénéficie d'une porte-fenêtre à deux vantaux ouvrant du côté Ouest, d'une part, et d'une porte-fenêtre à deux vantaux ouvrant sur un petit balcon du côté Nord (côté avenue Gramaglia).

Un placard à deux vantaux coulissants est aménagé au niveau du mur Sud de cette chambre.

La chambre dispose d'un radiateur.

112



### Chambre Sud :

Le sol est revêtu de parquet. Les murs sont constitués de plâtre lisse peint en bleu pâle. Un faux plafond constitué de plaques de plâtre lisse peint en blanc est installé. La grille du système de climatisation y est insérée.

Je note la présence de dommages liés à des infiltrations d'eau sur les murs et sur le faux plafond de cette pièce.

Ce volume bénéficie d'une porte-fenêtre à deux vantaux battants ouvrant du côté Sud, sur un petit balcon, ainsi que d'une fenêtre à deux vantaux battants, ouvrant également du côté Sud. En outre, une porte-fenêtre à deux vantaux battants ouvre quant à elle du côté Ouest.

Un placard est aménagé le long du mur Nord. Il est fermé par deux vantaux coulissants.



### Salle de douche avec WC :

Les deux chambres bénéficient chacune d'une porte vitrée à un vantail battant permettant d'accéder à une salle de douche.

Le sol et la partie basse des murs de ce volume sont revêtus de carreaux de carrelage. La partie haute de ces murs est constituée de plâtre lisse peint. Un faux plafond est installé. Des spots y sont insérés.

La pièce bénéficie d'une petite fenêtre à un vantail battant ouvrant du côté Ouest.

Une cabine de douche, un cabinet de toilette en faïence blanche, un lavabo en faïence blanche et un sèche serviette sont installés dans ce volume.

114



### Places de stationnement et garage

Des places de stationnement sont aménagées sur l'accotement Nord de l'avenue Raymond Gramaglia, face à la façade Nord de la villa Orlanda.

Deux auvents sont adossés au mur de soutènement de la propriété située du côté Nord.

Un garage fermé par une porte automatisée est installé sur l'accotement Nord, dans le prolongement des places de stationnement.

Ce garage permet le stationnement de deux véhicules automobiles.

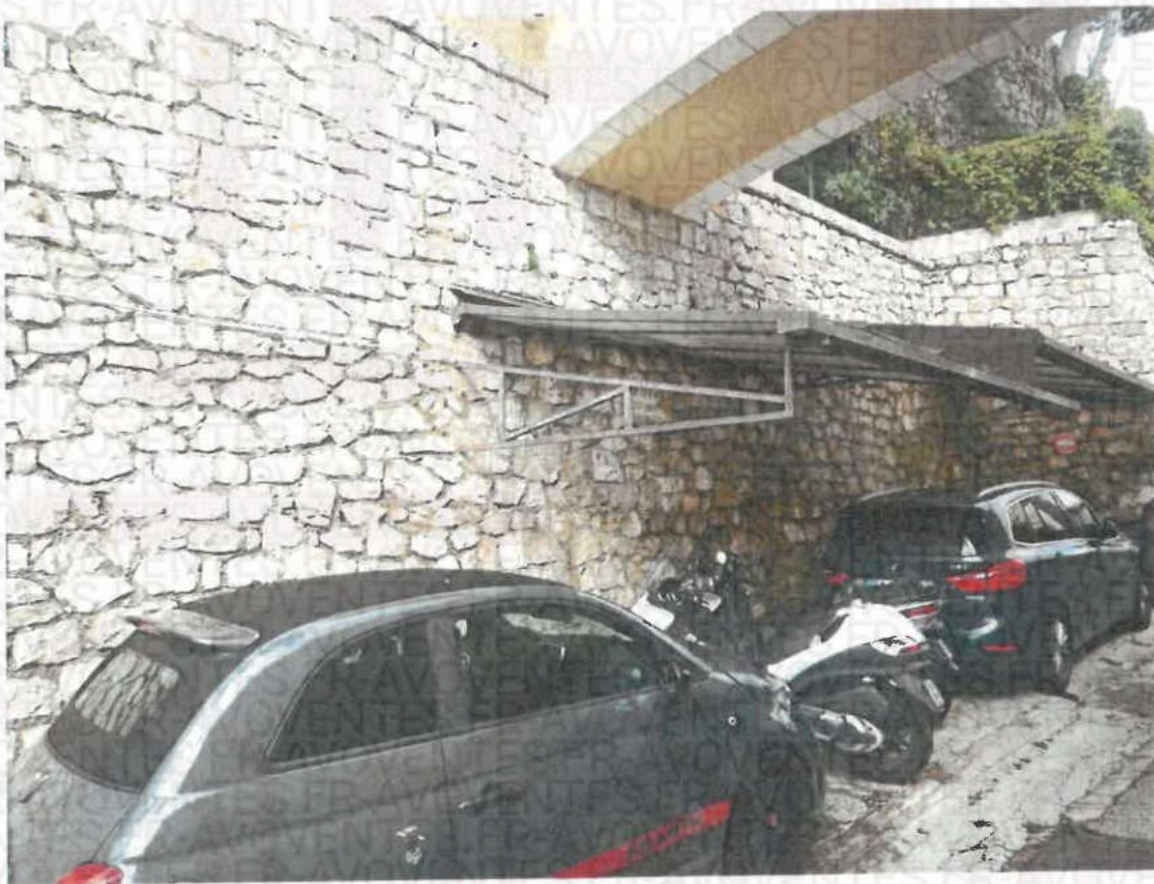
Une mezzanine métallique est installée sur la partie Nord.

Un caniveau métallique est installé dans le sol, devant ce garage.

115



M6



M7

**Terrain – Jardin – Terrasses – Pool House**

La parcelle est clôturée du côté Nord.

La façade est enduite et peinte de couleur jaune. La villa dispose d'une couverture de tuiles.

Des portillons permettent d'accéder au terrain.



Le terrain est en pente descendante dans un axe Nord/Sud. Des restanques sont aménagées.

Un portillon à deux vantaux permet d'accéder à la première restanque, du côté Est, depuis l'avenue Raymond Gramaglia.

M2

Du côté Nord-Est est installé un jardin. Quelques arbres et arbustes y sont plantés.



Un escalier en pente descendante distribue une allée, du côté Est, permettant d'accéder au rez-de-jardin de l'annexe où sont aménagés le studio et la buanderie.

La parcelle est clôturée du côté Est par des barrières constituées de fer forgé.



L'escalier distribue, sur la restanque suivante, la porte à deux vantaux ouvrant sur le sas situé dans le prolongement de la cuisine de la villa.

Une belle terrasse est aménagée sur cette restanque, du côté Est. Cette terrasse permet d'une vue panoramique sur la mer Méditerranée.

Une pergola métallique est installée en surplomb de la terrasse. Des vignes y sont enchevêtrées.



120





121

L'escalier Est se poursuit en pente descendante vers les restanques inférieures. Les abords de l'escalier sont arborés.

L'extrémité de l'escalier permet d'accéder au pied de façade. Une allée longeant la façade Sud distribue un escalier en pente ascendante ouvrant sur une terrasse située du côté Sud.



122



Sous cette terrasse est aménagée une pièce de vidéosurveillance.

Celle-ci est accessible par deux portes à un vantail chacune situées des côtés Est et Ouest.

Une baie de brassage ainsi que les écrans de vidéosurveillance sont installés dans ce volume.

La pièce dispose d'une porte-fenêtre à quatre vantaux coulissants ouvrant sur un balcon situé du côté Sud.

123



L'escalier se poursuit au-delà de l'angle Sud-Est de la villa. Il distribue la plage de la piscine et le pool house, aménagé du côté Est de la propriété.

Le bassin de la piscine a une forme rectangulaire. La plage de la piscine est constituée de carreaux de travertin. Un garde-corps en béton avec balustres est aménagé du côté Sud.



124



125



La plage de la piscine surplombe le sentier du littoral.  
Elle permet de profiter d'une vue panoramique sur la mer Méditerranée.

126



124



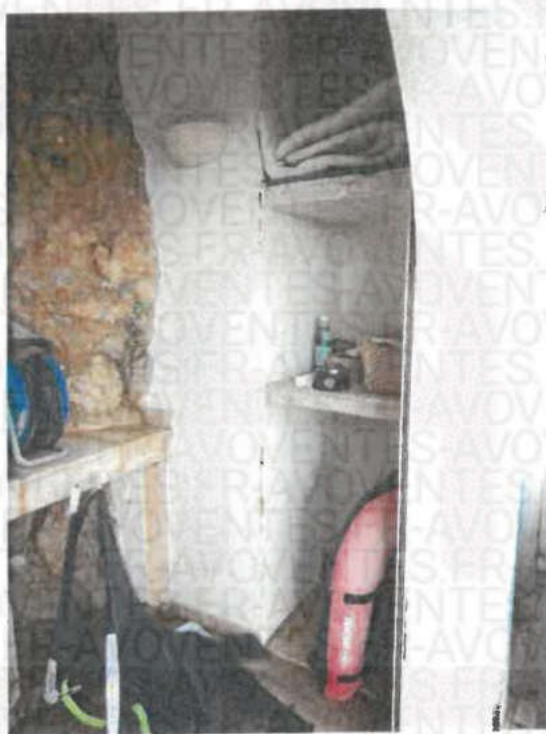
Le pool house est aménagé du côté Nord de la piscine. Il est adossé à la paroi rocheuse, en contrebas de la villa.

Il est composé d'une douche extérieure, d'une pièce à usage de cabinet de toilette, d'un espace cuisine bénéficiant d'une vasque en pierre et un escalier distribuant le local piscine.

Je note que de l'eau s'écoule sur la surface de la paroi rocheuse, au Nord du pool house.



128



Un escalier en pente descendante distribue le local piscine.

Le sol de ce volume est constitué de béton peint.

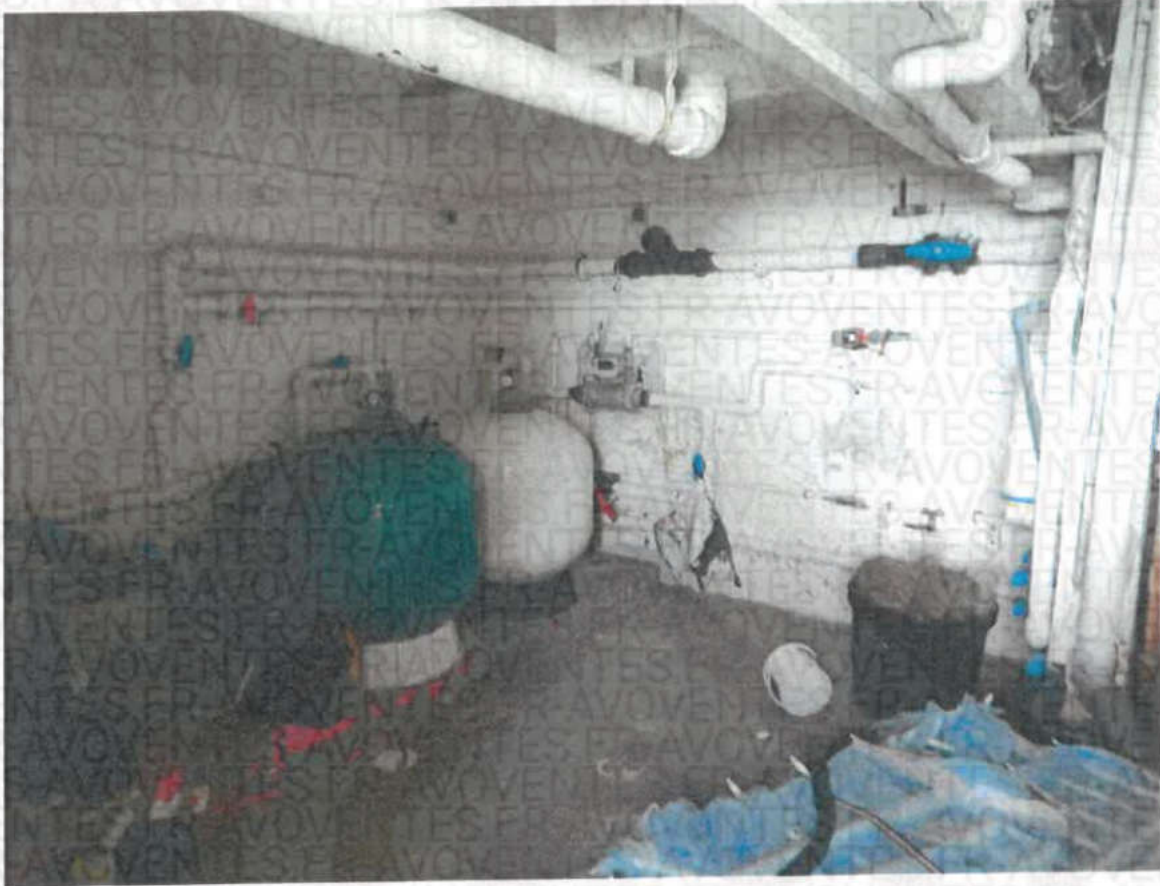
Les murs sont constitués de plâtre peint. Le plafond est constitué de béton et de plâtre peint.

Un portillon à un vantail battant équipé d'une serrure permet d'accéder directement au sentier du littoral depuis le local piscine.

129



130



Un escalier permet de contourner le pool house du côté Est de la parcelle.

Cet escalier permet d'accéder à un volume à usage de remise aménagé sous l'une des terrasses Sud.

134



Sur le même niveau que la plage de la piscine, du côté Ouest de la parcelle, est aménagée une autre terrasse. Celle-ci est rehaussée par rapport au sol de l'allée la distribuant.

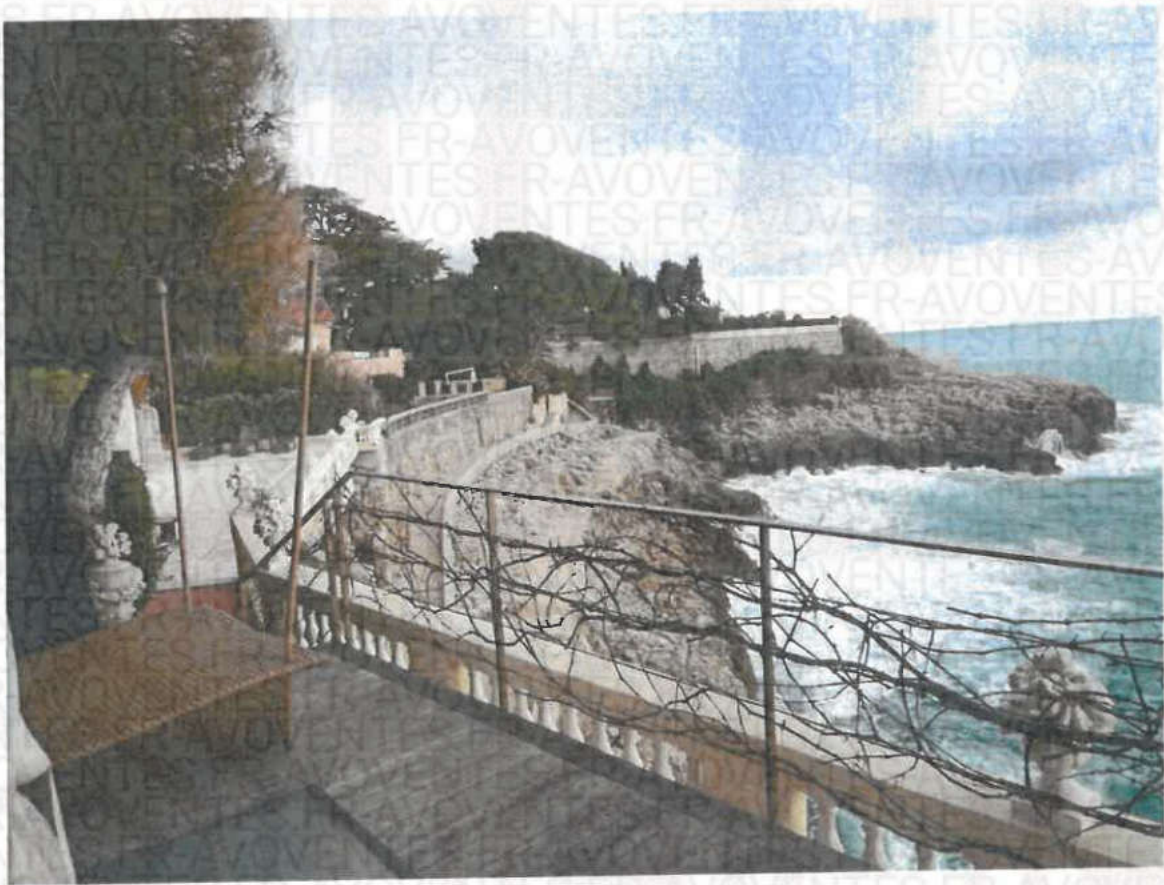
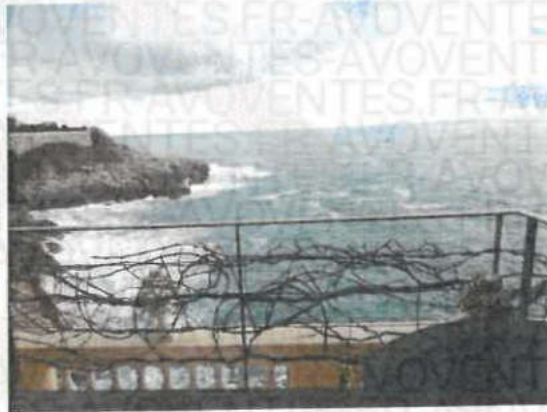
Le sol de cette terrasse est revêtu de lames de bois. Un garde-corps métallique est disposé en périphérie de cette terrasse.

Cette terrasse permet une vue panoramique sur la mer Méditerranée.

La parcelle est clôturée du côté Ouest par des panneaux métalliques pleins.

Un portillon à un vantail disposant d'une serrure est installé en périphérie de la terrasse.

132



Un escalier aménagé du côté Ouest de la villa, permet également d'accéder à cette terrasse en longeant la façade Ouest de l'habitation. Les restanques aux abords de cet escalier sont complantées d'arbres et d'arbustes, du côté Sud-Ouest de la villa.



La seconde partie de cet escalier permet de longer la façade Ouest de la villa jusqu'à un portillon à un vantail battant ouvrant sur l'avenue Raymond Gramaglia.



Des photographies, prises sur place, par mes soins, corroborant mes constatations sont intégrées au présent procès-verbal de constat.

Plus rien n'étant à constater à 17h25, j'ai de tout ce que dessus, dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

**COUT : DEUX MILLE NEUF ECNT CINQUANTE EUROS ET 60 Cts.**

135

Durée sur les lieux : de 14h00 à 17h25 : 3 heures 25

Durée gestion, administratif, demandes de documents, correspondances e-mail et téléphone, prises de rendez-vous: (1 heure 30 / 2) :45 mn.

Transport A/R (forfait): 1h30/2 : 45 mn

Rédaction/mise en forme (forfait) :10 heures

Total : 15 heures 55 mn

Article A 444-28 (n° 114)	219.16 €
Article A 444-29 (n° 114)	2 232.00 €
74.40 € x 30	
Article 18 : Frais de Déplacement	7.67 €
Total H.T.	2 458.83 €
T.V.A.	491.77 €
<b>TOTAL T.T.C.</b>	<b>2 950.60 €</b>

**Maître Eric BRUNEAU**  
Commissaire de Justice



### 3 – ANNEXES

- Diagnostics établis par la société PARMEXPERTS (3 rapports)