

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 SEIZE AVRIL**

A LA REQUETE DE :

LE CREDIT LYONNAIS (LCL), Société Anonyme au capital de 2.037.713.591 EUROS, dont le siège social est à LYON (Rhône) 18, rue de la République, et le siège central est : 20 avenue de Paris (94811) VILLEJUIF cedex, immatriculée au RCS LYON sous le N°954.509.741 - SIREN 954.509.741, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, demeurant en cette qualité audit siège.

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au cabinet de Maître Audrey ESSNER, AVOCAT au BARREAU DE NICE, demeurant à NICE (06000) 10 Rue Foncet où pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont il s'agit, et élisant, en tant que de besoin, domicile en mon Etude.

Nous, Société d'Exercice Libéral A 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 Charlotte ZONINO

A L'ENCONTRE DE :

©AVOVENTES.FR

EN VERTU DE :

1°/La Copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Benjamin LE STRAT, notaire à CAP D'AIL, en date du 11 juillet 2018 contenant prêt d'acquisition par **LE CREDIT LYONNAIS**, d'un montant de : *357.425 € au taux de 1,55 % l'an remboursable en 240 mensualités, **au profit de** avec inscription de privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle sur lesdits biens ci-après désignés

3° Faisant suite à un commandement de payer valant saisie immobilière en date du **27 février 2025**.

Poursuivant l'exécution pour une créance de **355.860,90 €**.

4° Des dispositions des articles R322-1 à 322-3 du code des procédures civiles d'exécution.

J'ai été requis de dresser Procès-Verbal Descriptif du bien ci-après.

DÉSIGNATION DU BIEN :

Dans un ensemble immobilier situé à ROQUEBRUNE CAP MATIN (06190) (Alpes Maritimes) 699 bis Rue Antoine PEGLION « EDEN ROC » comprenant :

- Deux bâtiments dénommés bloc A/B et blocs C/D élevés sur deux niveaux de sous-sol communs à usage principalement de stationnement, d'un rez-de-jardin et de trois étages à usage principal d'habitation.
- Un bâtiment dénommé Bloc E élevé d'un rez-de-jardin et de trois étages à usage principal d'habitation.
- Voiries, accès, circulations et espace verts.

Figurant au cadastre « Lieudit Val de Gorbio » « Lieudit Rue Antoine Peglion »

Section AK N° 190 pour 13 ca

Section AK N°191 pour 25 a. 00 ca

Section AK N°192 pour 59 a 62 ca

Section AK N°664 pour 05 a 98 ca

Section AK N°709 pour 10a 88 ca

Section AK N°710 pour 20 a 02 ca

Section AK N°946 pour 00a. 88 ca

Section AK N°1002 pour 01 a. 76 ca

Section AK N°1004 pour 01 a. 76 ca

Section AK N°1006 pour 39 ca

L'ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété aux termes d'un acte publié le 22/11/2013 volume 2013P N° 3806



L'état descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié à savoir :

- aux termes d'un acte publié le 29 avril 2014 volume 2014P N° 1498
- aux termes d'un acte publié le 21 août 2014 volume 2014P N° 2745
- aux termes d'un acte publié le 12 décembre 2014 volume 2014P N°3915
- aux termes d'un acte publié le 10 juillet 2015 volume 2015P N° 2209
- aux termes d'un acte publié le 4 février 2016 volume 2016P N°445

A SAVOIR :

DESIGNATION :

Dans un ensemble immobilier situé à ROQUEBRUNE CAP MATIN (06190) (Alpes Maritimes) 699 bis Rue Antoine PEGLION « LE PRESTIGE » comprenant :

- Un bâtiment à usage principal d'habitation élevé d'un rez-de-jardin et de trois étages à usage principal d'habitation.
- Une piscine extérieure
- Accès, emplacements de stationnement extérieurs, circulations et espaces verts.

Figurant au cadastre « Lieudit 547 Rue Antoine PEGLION » et « Lieudit VAL GORBIO » :

- Section AK N° 180** pour 40 ca
- Section AK N° 181** pour 19 a 45 ca
- Section AK N° 182** pour 01 a 05 ca

L'ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété aux termes d'un acte publié le **28 juillet 2015 volume 2015P numéro 2416**

L'état descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié à savoir :

- aux termes d'un acte publié le 22 mars 2016 volume 2016P N° 957
- aux termes d'un acte publié le 26 juillet 2016 volume 2016P N° 2474

***LOT NUMERO SOIXANTE SEPT (67) :** UN PARKING situé au 1^{er} sous-sol des bâtiments bloc A/B-Bloc C/D, portant le numéro 67 et figuré sous teinte rose au plan « croquis des lots » du bâtiment Bloc E Niveau R+1 et bâtiment Blocs ABCD- Niveau sous-sol -1

Et les 13/11046èmes indivis des parties communes générales.

Il est précisé que ce parking est en réalité un BOX fermé.

***LOT NUMERO SEPT (7) :** UN APPARTEMENT 3P situé au premier étage du bâtiment, portant le numéro 7 et figuré sous teinte verte au plan de



numérotation -Niveau R+1 ci annexé, et référencé P 101-3P au plan de commercialisation également ci-annexé, comprenant :
-Entrée, dégagement, séjour-cuisine, deux chambres, salle d'eau avec water-closet, terrasse.
Et les 528/10000èmes indivis des parties communes générales.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Lesdits biens appartiennent à _____, par suite de l'acquisition qu'il en a faite de la société dénommée _____ SAS, aux termes d'un acte reçu par Maître LE STRAT, notaire à CAP D'AIL, en date du 11 juillet 2019 publié le 31 juillet 2019 volume 2019P N° 3041.

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.

N'ayant pu obtenir de contact avec la partie saisie, malgré mes différents passages, avis et courriers envoyés, je me suis rendue ce jour sur place.

J'étais assisté d'un serrurier, la société ATOUT SERVICE, et de la force publique, tel que prévu par les Art. L.322-2, L142-1 du Code de Procédure Civile d'Exécution.

Je suis également 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

La commune de Roquebrune-Cap-Martin, située dans le département des Alpes-Maritimes (06) en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, bénéficie d'une situation topographique et environnementale exceptionnelle, entre mer et montagne.



Relief contrasté :

La commune est installée sur les contreforts des Alpes, avec un relief très marqué.

Le village perché de Roquebrune se trouve à flanc de colline, à environ 300 mètres d'altitude, tandis que le quartier du Cap Martin s'étend jusqu'au niveau de la mer.

Environnement naturel : Climat méditerranéen :
Ensoleillement important, hivers doux, étés chauds.

À l'ouest :

- Monaco (à 5 km)
Principauté indépendante, très connue pour son Casino de Monte-Carlo, le Palais Princier, le port de plaisance, et ses événements de prestige comme le Grand Prix de Formule 1.
- Beausoleil
Ville en limite directe avec Monaco, souvent appelée « balcon de la Méditerranée ».

Quartier résidentiel apprécié avec une belle vue sur la mer.

- La Turbie
Village perché au-dessus de Monaco.

Célèbre pour le Trophée d'Auguste, monument romain exceptionnel.

Très belles vues panoramiques sur la Côte d'Azur.

À l'est :

- Menton (à 3 km)

Surnommée la « Perle de la France ».

Réputée pour ses jardins exotiques, son climat doux, et la Fête du Citron.

Ville d'art et d'histoire, avec un riche patrimoine baroque.

- Vintimille (Ventimiglia – Italie, à 10 km)

Première ville italienne en venant de France.

Connue pour son marché, ses plages et sa vie locale typiquement ligure.

Bon spot pour faire des achats ou manger italien à prix plus doux.

- Nice et son aéroport se situent à 25 KM de Roquebrune Cap Martin.



Le bien saisi se situe très proche du centre-ville de Roquebrune Cap Martin (5 minutes en voiture), proche de toute commodités et commerces de proximité.

SYNDIC :

Le syndic est la société CERUTTI GESTION IMMOBILIERE situé 65 Profondeville à ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06190).

Je me suis rapprochée du syndic pour avoir les renseignements suivants :

Charges : Exercice de l'année 2024 = 8.802,69 €

Ci-joint copie du PV d'Assemblée Générale du 01/08/2024.

OCCUPATION :

L'appartement est occupé par la partie saisie.

DESCRIPTIF DU BIEN SAISI :

Parties communes immeuble :

Les parties commune sont très bien entretenues.

L'immeuble dispose d'un ascenseur.

Il y a une piscine dans la résidence.

LE LOT NUMERO SEPT (7) : un appartement

L'appartement se situe au 699 Bis, Rue Antoine Pégion à ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06190), au premier étage du bâtiment B, porte au bout du couloir à gauche, qui porte le n° 101.

Le Batiment B se trouve en contre bas sur la gauche en accédant en voiture.

Pour accéder au 1^{er} étage, il convient de descendre les escaliers de deux niveaux à partie de l'allée de circulation.

Il s'agit d'un appartement trois pièces, comprenant une entrée-dégagement, un séjour cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains, une terrasse.

Salle de bains :

Sol : en carrelage gris rectangulaire, en bon état d'usage, propre.



Murs : en faïence sur les $\frac{3}{4}$ de la hauteur, avec un dallage gris rectangulaire et bandeau de couleur plus foncée, en bon état, propre. Reste des murs en peinture blanche, propre également.

Plafond : en peinture blanche, bon état.

La salle de bains bénéficie d'une VMC et n'a pas d'ouverture fenêtre.

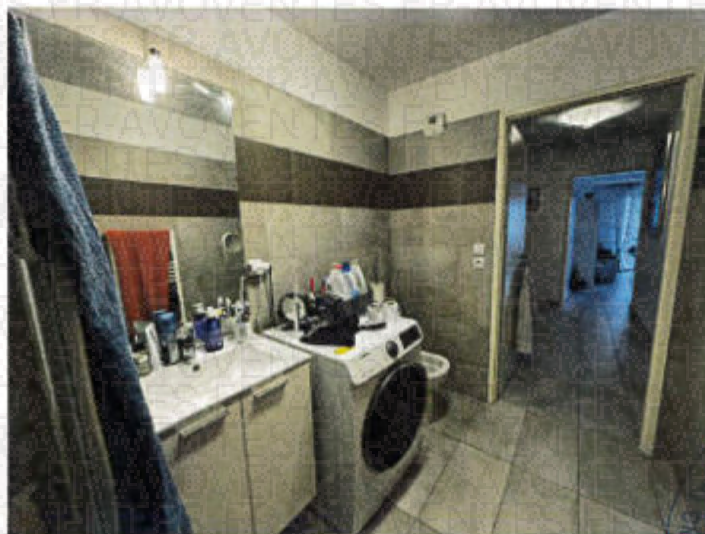
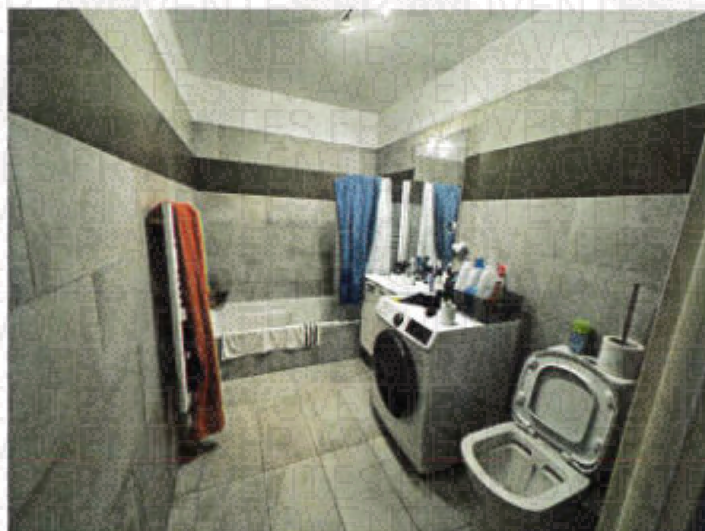
Un chauffe-serviettes.

Une baignoire avec tablier carrelé, identique à la faïence, en bon état d'usage. Robinetterie mitigeur, à l'état d'usage.

Un lavabo en céramique blanc avec un placard en partie basse. Robinetterie mitigeur, miroir en partie supérieure.

Un WC dans la salle de bains, avec chasse d'eau dorsale, rien à signaler.

Les portes sont en bois, peintes de couleur blanche, avec poignées métalliques couleur aluminium.





Dégagement :

L'accès par une porte peinte de couleur blanche, propre, à l'état d'usage, rien à signaler.

Sol : en carrelage rectangulaire gris, identique dans tout l'appartement.

Murs : en peinture blanche, propre et en bon état d'usage.

Plafond : en peinture blanche. Détecteur incendie et luminaire central, en bon état.

Un placard encastré au niveau du dégagement, avec portes sur rails à deux vantaux, en bon état.





Chambre 1 :

Sol : en carrelage rectangulaire gris, identique. Rien à signaler, propre et sans désordres.

Murs : en peinture blanche, propre et en bon état.

Plinthes : carrelées, propres et sans désordres.

Plafond : en peinture blanche.

Une fenêtre double-vitrage, châssis en PVC blanc, en bon état. Un store électrique qui fonctionne.

Un placard encastré, avec deux portes sur rails, à deux vantaux, en bon état.

Porte de la chambre en bois, peinte de couleur blanche et poignées métalliques aluminium.

Un radiateur électrique dans la chambre.



Chambre 2 :

Porte de la chambre en bois, peinte de couleur blanche, en bon état également. Poignées métalliques couleur aluminium.

Sol : en carrelage rectangulaire gris, identique, en bon état d'usage, rien à signaler.

Murs : en peinture blanche, propre et en bon état, sans désordres.

Plafond : en peinture blanche.

Un placard encastré, avec portes sur rails deux vantaux, en bon état, rien à signaler.

Une fenêtre double-vitrage, châssis en PVC blanc, en bon état. Ouverture du store électrique qui fonctionne normalement, rien à signaler.

Un radiateur électrique.





Salon et cuisine :

La cuisine est ouverte sur le salon. Il s'agit d'une cuisine linéaire face à la fenêtre de la terrasse.

Le coin cuisine est équipé de meubles hauts et de meubles bas. Les meubles sont de couleur vert d'eau. Un plan de travail en mélaminé noir, en bon état d'usage.

Plaque de cuisson quatre feux, en bon état également.

Un lave-vaisselle non encastré.

Un four de marque SAMSUNG.

Un évier double vasque, en PVC gris, avec robinetterie mitigeur, douchette, en bon état.





Dans le coin salon :

Sol : en carrelage rectangulaire gris, identique, en bon état.

Murs : en peinture blanche, en bon état d'usage, rien à signaler, propre.

Plinthes : carrelées, propres et en bon état également.

Plafond : en peinture blanche, luminaire central au niveau du salon et également au-dessus de la cuisine, en bon état.

Une porte-fenêtre deux vantaux, double-vitrage, sur châssis en PVC blanc, qui donne accès à la terrasse. Le store électrique fonctionne.

Une seconde fenêtre, double-vitrage, châssis en PVC blanc, en bon état. Les stores sont également électriques et fonctionnent.





Terrasse :

Sol : dallage en pierre, sur plots, beige, en bon état.

Murs : garde-corps, murets et rambardes en ferronnerie grise, en bon état.

La terrasse donne sur le rez-de-jardin de l'immeuble et également sur la ville. Vue mer également.





LE LOT NUMERO SOIXANTE SEPT (67) : un parking

Il s'agit de la place n°118 située au sous-sol niveau -1.

L'accès au sous-sol s'effectue par le bâtiment A.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES : établis par

Expert du Cabinet METAYER EXPERTISES, 252 Avenue Henri Matisse (06140) VENCE.

SUPERFICIE LOI CARREZ : 57,80 m²

Voir détail joint.

Établie 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.

Il en résulte généralement une superficie plus ou moins inférieure à la superficie globale des locaux selon le plan d'origine ou descriptif du fait que ne sont pas pris en considération toutes surfaces dont la hauteur est inférieure à 1,80 m, toutes parties communes à jouissance privative, conduits, gaines, cages d'escaliers cloisonnées, marches d'escaliers, embrasures des portes et fenêtres, épaisseurs des murs et cloisons.

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 ENERGETTQUE :

Voir détail joint.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :

Voir détail joint.

Considérant mes opérations comme étant terminées, de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent PROCES VERBAL DESCRIPTIF.

Maitre Charlotte ZONINO



Pièces Jointes :

- Extrait plan urbain
- Extrait plan cadastral
- Schéma-plan non contractuel de l'appartement
- Certificat de superficie
- Rapport relatif à la présence de termites
- Diagnostic de performance énergétique
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- État des risques naturels et technologiques
- PV d'assemblée Générale