

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 VINGT-SIX SEPTEMBRE

A LA REQUETE DE :

La Société HOIST FINANCE AB (Publ), société Anonyme de droit suédois, au capital de 30.284.998,997000 SEK, dont le siège social se situe, Box 7848, 10399 STOCKHOLM (Suède) immatriculée à l'Office Suédois d'enregistrement des sociétés de STOCKHOLM sous le n° 556012-8489, et agissant en France par l'intermédiaire de sa succursale, **HOIST FINANCE AB (Publ)**, sise au 165 avenue de la Marne à MARCQ EN BAROEUL (59700), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE Métropole sous le n° 843 407 214, prise en la personne de son directeur général domicilié en cette qualité audit siège,

Venant aux droits de la Société BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE, société anonyme dont le siège social est situé 3, rue François de Curel, 57000 Metz, immatriculée au RCS de Metz sous le numéro 356 801 571,

Agissant en vertu d'un acte de cession de créance en date du 25 juillet 2024 rapporté dans un procès-verbal de constat établi par la SCP THOMAZON AUDRANT BICHE, Commissaire de Justice à PARIS, en date du 19 août 2024 contenant une annexe visant nommément

agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

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, et élisant, en tant que de besoin, domicile en mon Etude.

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 :

EN VERTU DE :

1°/ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Christian BITZBERGER, notaire à LINGOLSHEIM (Bas Rhin), en date du 6 novembre 2009, contenant prêt par la BANQUE POPULAIRE d'ALSACE, au profit de d'un montant de 242 647,00 €,

2°/ Faisant suite à un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 08/08/2025
Poursuivant l'exécution pour une créance de 162.260,05 €

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 :

Dans un ensemble immobilier à destination de résidence de tourisme, dénommé "LE HAMEAU DES GRENADINES 1", sis à MANDELIEU LA NAPOULE (Alpes Maritimes), Lieudit "161 rue Yves Brayer", cadastré :

- section BC N° **135** pour 1ha 28a 80ca,
- section BC N° **139** pour 2a 90ca,
- section BC N° **140** pour 25ca,
- section BC N° **141** pour 13a 05ca.

Ayant fait l'objet :

- d'un cahier des charges aux termes d'un acte reçu par Maître DARMON, Notaire, le 12 janvier 1990, publié le 6 février 1990 VOL. 90 P N° 1094 ;
- d'un état descriptif de division et règlement de copropriété aux termes d'un acte reçu par Maître DARMON, Notaire, le 12 janvier 1990, publié le 6 février 1990 VOL. 90 P N° 1096.



À SAVOIR LES :

***LOT NUMERO CENT TREIZE (113) :** Une maison individuelle dépendant du bloc N° A6, comprenant :

- Au rez-de-jardin : séjour, kitchenette, salle de bains, WC, placard cumulus

- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.

D'une superficie habitable de 36,08 m²,

Terrasse de 7,30 m² environ

Le tout repéré par la lettre A63 sur le plan de masse

Et les 119/10.000èmes des parties communes générales

Et les 117/10.000èmes du sol.

***LOT NUMERO SOIXANTE QUINZE (75) :** UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A63 sur le plan de masse

Et les 4/10.000èmes des parties communes générale

Et les 5/10.000èmes du sol.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Lesdits biens appartiennent à _____, par suite de l'acquisition qu'il en a faite de la _____, aux termes d'un acte

reçu par Maître ROUVIER, notaire, en date du 6 novembre 2009, publié le 14 décembre 2009 VOL 2009P N° 8241.

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.

La résidence est gérée par la société ZENITUDE en résidence de Tourisme.

Ultérieurement, rendez-vous a été pris pour la suite avec la direction de la société sur place.

Ce jour je me suis rendu sur place. J'ai rencontré _____

Directrice de la Résidence, à qui j'ai décliné mes nom, prénom, qualité et l'objet de ma visite, laquelle m'a donné accès.

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

La commune de Mandelieu La Napoule se situe à l'Ouest du département des Alpes-Maritimes.

On se situe sur la partie OUEST de la commune assez éloigné du centre-ville.

Cependant à peu de distance, à 1 km, se trouve un grand centre commercial avec un hypermarché à l'enseigne GEANT, de nombreux commerces divers dans la galerie commerciale et une station d'essence.

Le centre-ville de MANDELIEU se trouve à 3,5 Kms environ.

L'entrée de l'autoroute se trouve au centre de MANDELIEU, dans les deux directions EST et OUEST.

On est tout proche de CANNES, mondialement connu pour son Festival du film et ses nombreux salons, ses plages de sable et ses commerces de luxe.

On se trouve proche du bord de mer, des plages de MANDELIEU LA NAPOULE à 1 Km, 10 à 15 minutes à pied.

Le bien se trouve dans un grand ensemble immobilier en résidences de tourisme géré par la société ZENITUDE.

Il s'agit d'une résidence au style provençal, à 1km de la plage.

SYNDIC :

La Résidence est gérée par le Cabinet BOUMANN IMMOBILIER, 36 Boulevard Carnot 06400 CANNES.

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

Charges : Exercice 2024/2025 = 1404,64 €
Exercice 2023/2024 : 800,64 €

Ci-joint copie du PV d'Assemblée Générale du 30/05/2025

OCCUPATION :

Il s'agit d'une résidence de tourisme gérée par la ayant

De ce fait, les appartements font l'objet d'un contrat de location commercial avec cette société.

Le bien objet de la procédure fait l'objet d'un bail commercial en date du 01/04/2024 pour un loyer annuel fixe HT de 6459 euros.



DESCRIPTIF DU BIEN SAISI :

Il s'agit d'une résidence de tourisme sise à MANDELIEU-LA-NAPOULE -06)
161 rue Yves Brayer.

Cette résidences de touristes se divise en trois parties, pavillon A,
pavillon B et pavillon C.

Le bien qui nous concerne se trouve dans la première partie pavillon A.

La résidence de tourisme comporte 2 piscines (zone A et zone B), un bar
restaurant, une réception pour les résidents.

La piscine et le bar restaurant se trouvent dans la première partie
« pavillon A » où se trouve également la réception.

Cette résidence de tourisme se trouve dans un environnement calme,
ensoleillé.

Environnement avec beaucoup de verdure, boisé.

Les lieux sont bien entretenus.

La résidence de tourisme comporte un bureau d'accueil.

Un restaurant où sont servis petits déjeuners, déjeuners et diners.

Devant le restaurant, une grande terrasse en bois.

La résidence de tourisme est fermé par un grand portail à l'entrée.

Un ensemble de voies de circulation en enrobé qui conduit sur les trois
zones de pavillons où se trouvent les petites maisons.



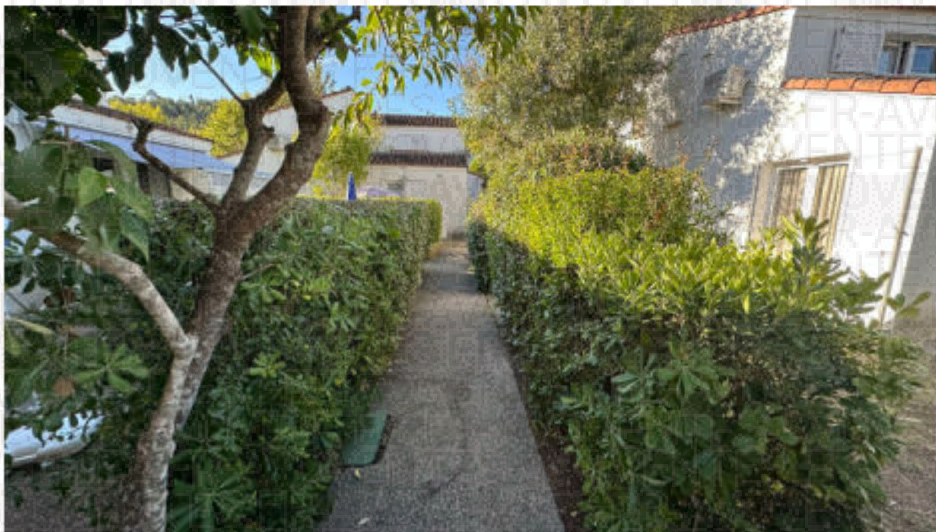
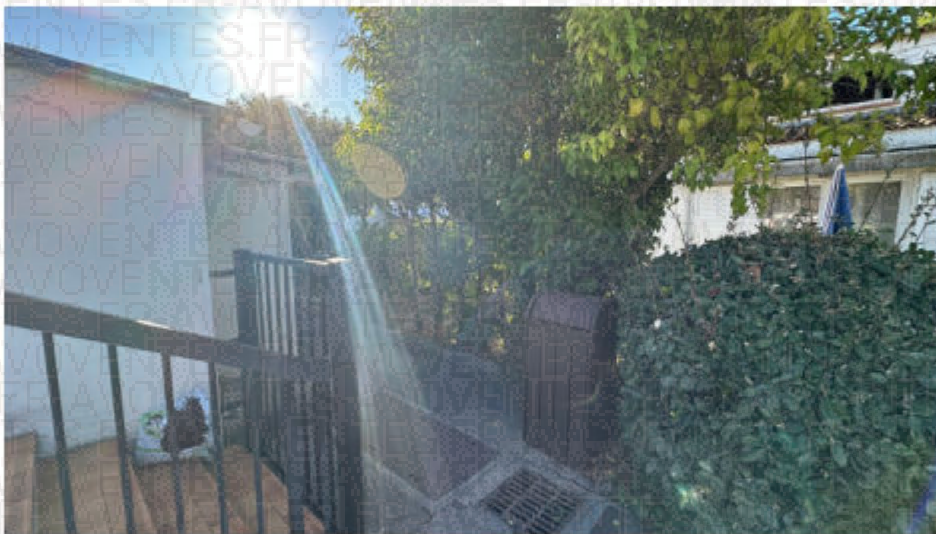


LE LOT NUMERO CENT TREIZE (113): une maison individuelle dépendant du bloc A6

Il s'agit d'une maison individuelle jumelée par l'arrière portant le numéro A143 sur place.

On y accède en contournant la piscine jusqu'à se retrouver derrière le bar-restaurant, emprunter la petite allée sur la droite. Au fond de l'allée, la maison se situe sur la droite.







Cette maison se compose d'un 1 étage sur rez-de-chaussée.
Au rez-de-chaussée, un séjour, une kitchenette, une salle de bains, un WC.
Au 1^{er} étage, une chambre.

On accède à la maison directement par le salon, par une porte fenêtre à deux vantaux sur châssis en PVC, état d'usage. Volets deux battants persiennés en PVC.

REZ-DE-CHAUSSÉE

Séjour :

Sol : carrelage beige carreaux 40x40 cm, en bon état.

Murs : peinture blanche, bon état.

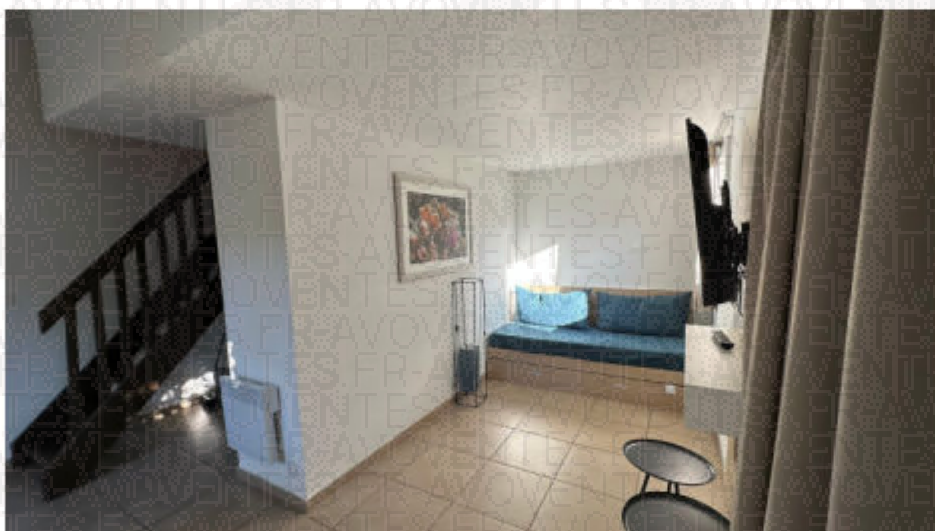
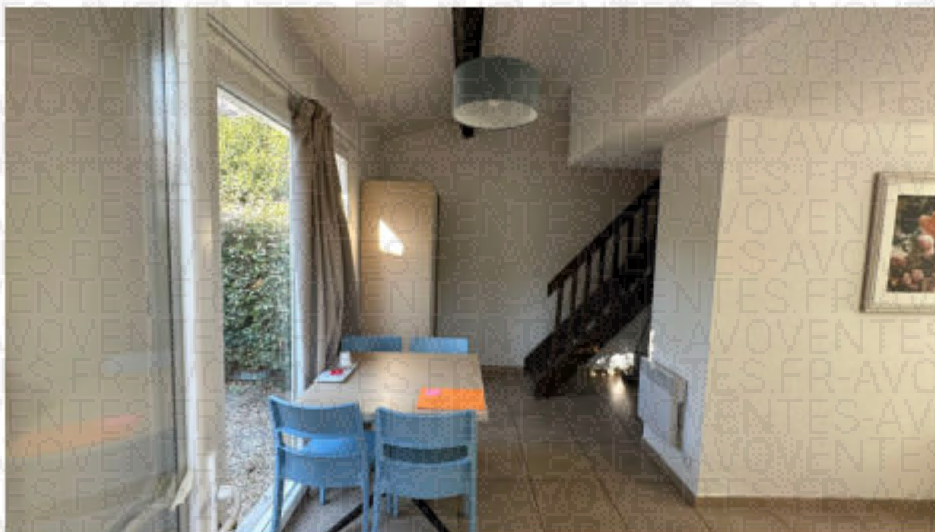
Plafond : peinture blanche et poutres apparentes, bon état.

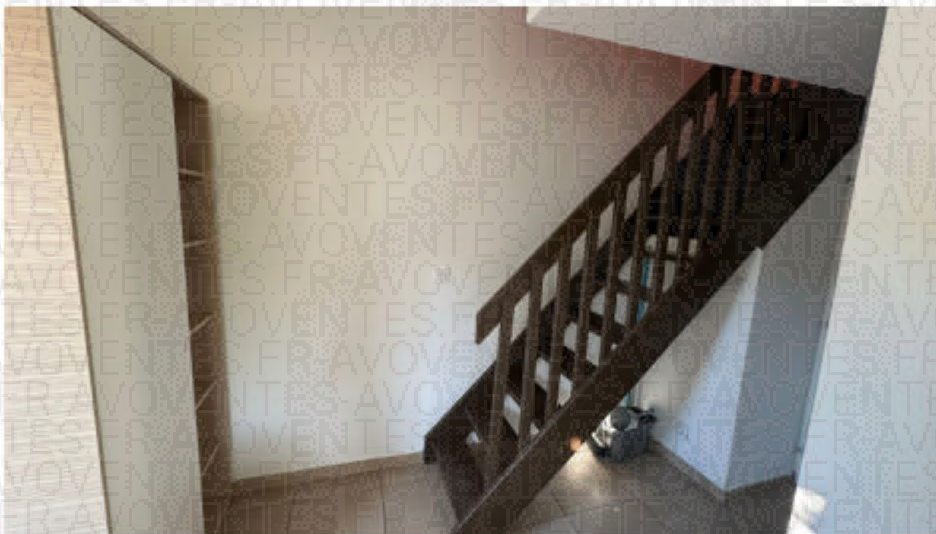
Un convecteur électrique de marque APPLIMO.

Une fenêtre à un ventail sur châssis en PVC, volets battants en PVC persiennés.



Une porte fenêtre à deux vantaux sur châssis en PVC, volets à deux vantaux battants persiennés donnant accès à une petite terrasse et jardinet.





Terrasse :

La terrasse en béton désactivé et le jardinet sont partiellement clôturés avec haie végétal.

Toute réserve est émise sur le fait de savoir s'il s'agit d'une terrasse privée ou d'une terrasse à usage privatif.





Kitchenette :

Située côté escalier, ouvert sur le séjour et dans l'accès à la salle de bains.

Sol : carrelage beige carreaux 40x40 cm, en bon état.

Murs : peinture blanche, bon état.

Plafond : peinture blanche et poutres apparentes, bon état.

Un plan de travail en mélaminé imitation bois, bon état.

Crédence marron en périmètre du plan de travail.

Un évier simple bac et égouttoir inox, robinetterie mitigeur.

Une plaque de cuisson deux feux vitrocéramique.

Une hotte aspirante.

Un ensemble de placards bas et haut, tiroirs bas, laqué blanc avec poignées chromées. L'ensemble est en bon état.



Salle de bains :

Sol : carrelage beige 40x40 cm, bon état.

Murs : crédence beige sur la quasi-totalité de la hauteur.
Peinture blanche pour le reste. Un bandeau en mosaïque.

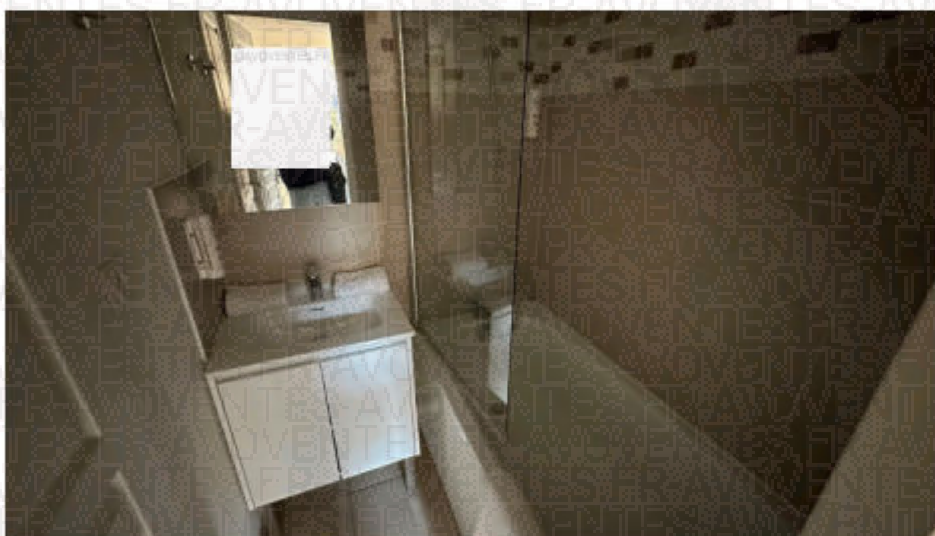
Plafond : peinture blanche.

Un meuble lavabo, robinetterie mitigeur.

Un placard bas laqué blanc.

Un miroir mural avec applique lumineuse.

Une baignoire, robinetterie mitigeur, flexible et douchette avec pare-baignoire vitré.



WC :

Accessible à partir de la salle de bains.

Sol : carrelage beige 40x40 cm, bon état.

Murs : peinture blanche et périmètre du WC en crédence beige sur la moitié inférieure.

Un WC chasse d'eau dorsale.

Un convecteur électrique de marque APPLIMO.

Un double dévidoir en aluminium.

Un petit meuble de rangement fixé au mur.

Un cumulus électrique.





1^{er} étage : chambre

L'accès se fait par un escalier en bois avec garde-corps à barreaudage en bois et main courante en bois.
Sur la gauche, peinture blanche.

Sol : linoléum imitation bois foncé, état d'usage.

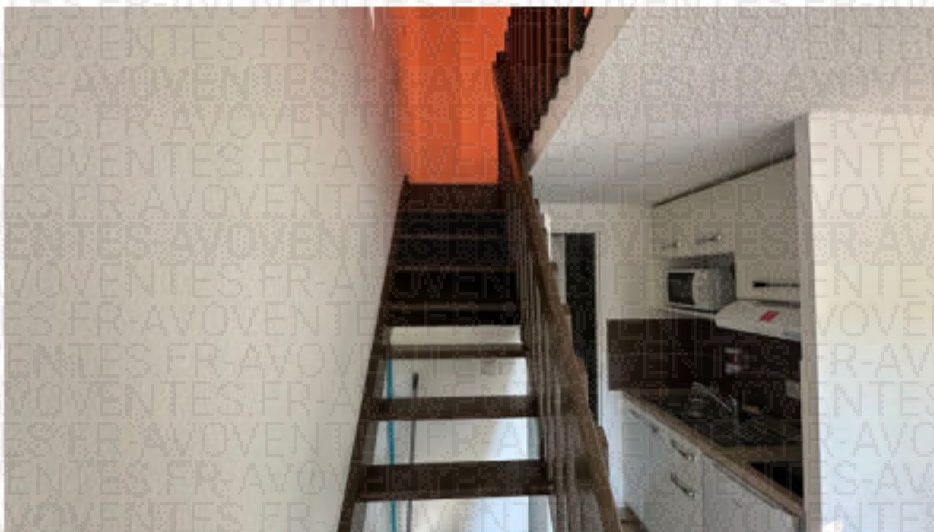
Murs : peinture blanche en bon état.

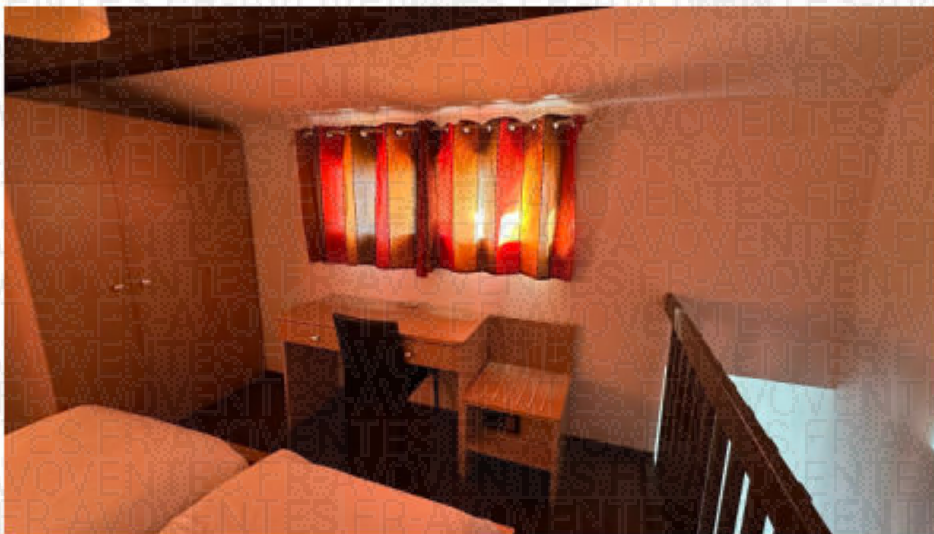
Plafond : peinture blanche avec poutres apparentes.
Un point lumineux.

Un split de climatisation.

Une fenêtre à un ventail sur châssis en PVC, double vitrage.

Une fenêtre à deux vantaux sur châssis en PVC, double vitrage et volets battants à deux vantaux persiennés.





OBSERVATIONS GENERALES :

Chauffage : par convecteurs électriques.

Eau chaude : par cumulus électrique.

LE LOT NUMERO SOIXANTE QUINZE (75) : un emplacement de stationnement

La résidence bénéficie d'une multitude de place de stationnement extérieur ceinturant le pavillon A.

Les emplacements ne sont pas numérotés et il ne m'a été possible de déterminer le lot 75.

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

DIAGNOSTICS TECHNIQUES : établis par
Expert du Cabinet VAN DE PERRE EXPERTISES, 2 Rue du Commandant
Asquier (06270) VILLENEUVE LOUBET.



SUPERFICIE LOI CARREZ : 33,50 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 D'ELECTRICITE :

Il résulte du diagnostic établi que :

- l'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie mais fait l'objet de constatations diverses.

Voir détail joint.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :

Voir détail joint.

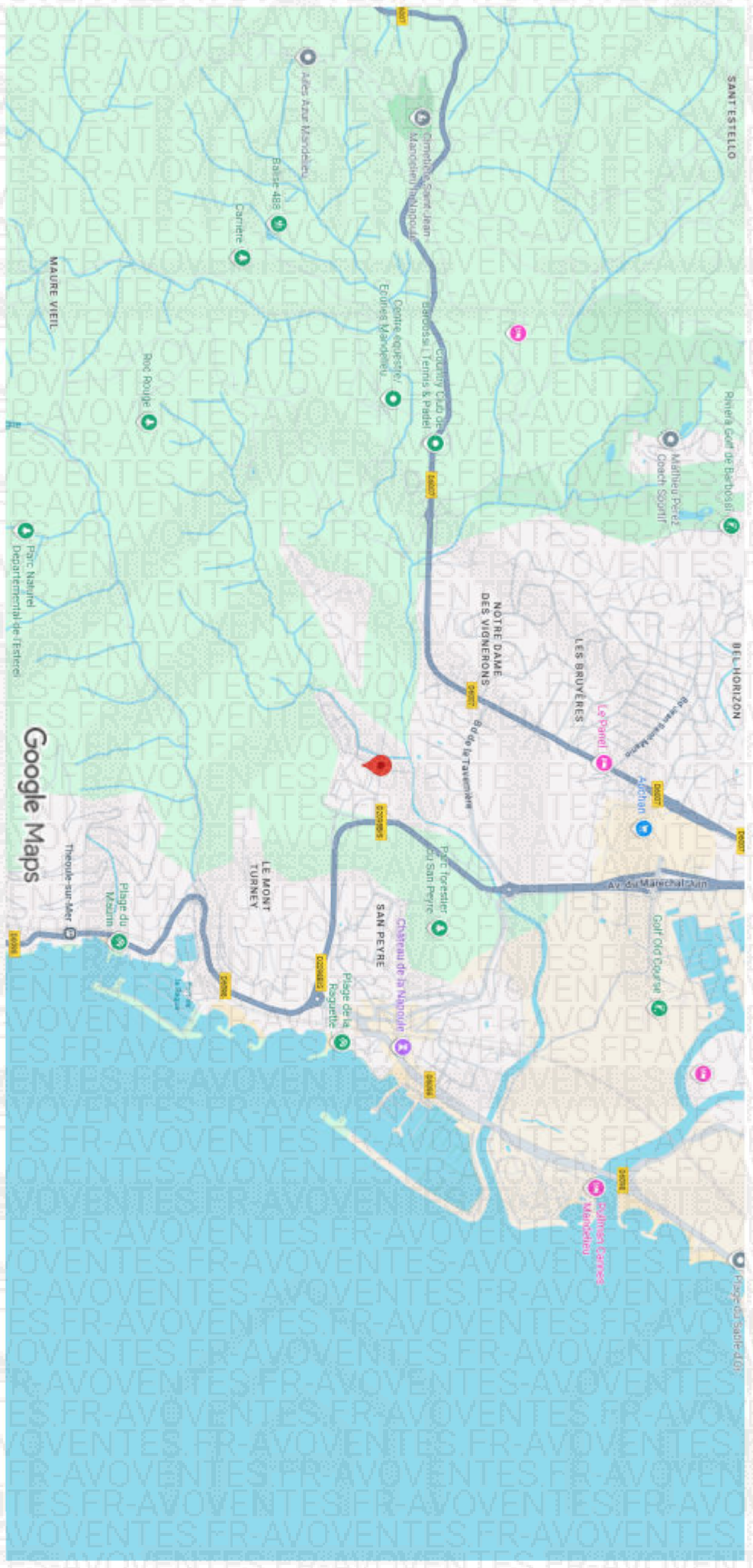
Considérant mes opérations comme étant terminées, de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent PROCES VERBAL DESCRIPTIF.

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
- État de l'installation intérieure d'électricité
- État des risques naturels et technologiques
- PV d'assemblée Générale du 30.05.2025
- Bail commercial en date du 01/04/2024



161 Rue Yves Brayer



Google Maps

Données cartographiques ©2025 Google 200 m