

**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 SIX
ET LE DIX MARS**

A LA REQUETE DE :

**SCP BTSG² représentée par Maître GASNIER Denis, ayant son
siège 2 AVENUE ARISTIDE BRIAND à ANTIBES (06600), en la
personne de son représentant légal.**

**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 Charlotte ZONINO,**

A L'ENCONTRE DE :

© AVOVENTES.FR

EN VERTU DE :

**D'un Jugement de liquidation judiciaire rendu par le TRIBUNAL DE
COMMERCE de ANTIBES en date du 18 juillet 1997 prononçant la
liquidation judiciaire de**

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

DÉSIGNATION DU BIEN :

Une propriété sise à VALLAURIS (06220), Quartier du Plan, boulevard des Deux vallons sans numéro, cadastrée section BW N° 533 lieudit Le Village Vieux pour 6a 65ca,

Ayant fait l'objet d'un état descriptif de division reçu par Maître Jean LEPLAT, notaire à ANTIBES les 4 et 6 octobre 1972, publié au 1^{er} bureau des Hypothèques de GRASSE le 6 novembre 1974 VOL 2769 N° 16, savoir :

- LOT N° 1 : une remise d'une surface de 40m² environ, bénéficiant d'une aire de livraison commune avec le lot N° 2.
- LOT N° 2 : une remise d'une surface de 75m² environ, bénéficiant d'une aire de livraison commune avec le lot N° 1.
- LOT N° 3 : un hangar d'une surface de 80 m² environ.
- LOT N° 4 : un local à usage de bureau d'une surface de 10 m²,

Observation état faite que l'accès à ces lots se fait par une allée commune avec le lot N° 1.

- LOT N° 5 : un garage d'une surface de 13,39 m² env.
- LOT N° 6 : un garage d'une surface de 13,39 m² env.
- LOT N° 7 : un garage d'une surface de 13,39 m² env.
- LOT N° 8 : un garage d'une surface de 13,39 m² env.
- LOT N° 9 : un garage d'une surface de 13,39 m² env.
- LOT N° 10 : un garage d'une surface de 13,39 m² env.
- LOT N° 11 : un garage d'une surface de 13,39 m² env.
- LOT N° 12 : un garage d'une surface de 13,39 m² env.
- LOT N° 13 : un garage d'une surface de 13,39 m² env.
- LOT N° 14 : un garage d'une surface de 13,39 m² env.
- LOT N° 15 : un garage d'une surface de 13,39 m² env.

Observation est faite que les lots 5 à 15 inclus bénéficient d'une aire de retournement.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens ci-dessus visés appartiennent à seul attributaire, aux termes d'actes reçus par Maître LEPLAT, notaire à ANTIBES et contenant :



- attestation de droits en date du 20 avril 1993 et 4 novembre 1993 publié le 10 novembre 1993 VOL 93P N° 7565
- donation de la nue-propiété, en date du 20 avril 1993 et 4 novembre 1993 publié les 16 décembre 1993 VOL 93P N° 8427 et 16 mars 1994 dépôt 3930,

en pleine propriété suite au décès de la donatrice
survenu

DEMARCHES PRÉALABLES

Je me suis rendue 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.

Ultérieurement, rendez-vous a été pris pour la suite.

Ce jour je me suis rendue sur place. J'ai rencontré
qui m'a donné accès.

J'ai décliné mon nom, qualité et l'objet de ma mission.

Je suis assistée 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 :

OCCUPATION :

Les biens saisis sont occupés par le propriétaire et sa famille, où sont en cours de travaux.
Aucun bail en cours.

DESCRIPTIF DU BIEN SAISI :

Il apparaît que les numéros de lots susvisés dans la désignation ont été réunis puis transformés en plusieurs appartements à usage d'habitation. L'ensemble immobilier d'origine ayant été démoli puis intégralement reconstruit, celui-ci ne relève désormais plus du statut de la copropriété.

Il s'agit actuellement d'un immeuble élevé en R+2, dépourvu de toute identification de lots.





Composition :

Au RDC : 5 appartements, dont deux occupés et trois en cours de rénovation. Les deux appartements occupés sont des duplex.

Au 1^{er} étage : l'étage des duplex du RDC, il y a ensuite un autre duplex qui va jusqu'au deuxième étage et un appartement non occupé, en cours de rénovation.

Au 2^{ème} étage : 2 appartements occupés + l'étage du duplex du premier étage»

Soit en tout 9 appartements répartis dans l'immeuble, dont 4 appartements occupés et 5 appartements en travaux .

DEUXIEME ÉTAGE :

Appartement trois pièces :

Au deuxième étage, appartement trois pièces, occupé par Mademoiselle



L'appartement est actuellement fermé et je n'ai pas pu avoir accès. Il s'agit d'un appartement trois pièces avec terrasse, composé d'un salon avec cuisine, deux chambres, salle d'eau.



Appartement suivant :

Il s'agit d'un appartement en duplex, qui est en cours de rénovation. Actuellement à l'état de chantier, de gros-œuvre.

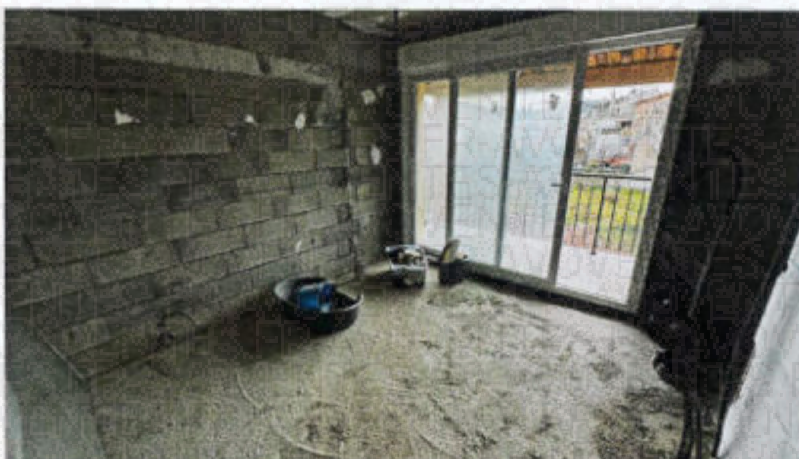
Uniquement la dalle béton qui a été coulée, les murs sont à l'état brut, ainsi que les plafonds, avec pose de placo et gaines apparentes.

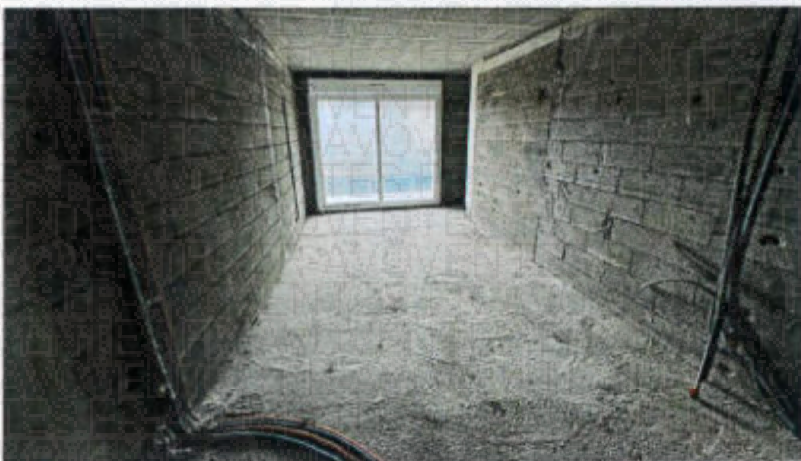
Les escaliers sont également bruts, ainsi que l'étage inférieur (1^{er}) faisant partie du duplex.

Les salles d'eau ne sont pas réalisées.

Tout est à l'état de gros-œuvre.

L'appartement bénéficie également d'une terrasse. Il n'y a actuellement pas de séparatif de terrasse entre les deux appartements situés au deuxième étage. Terrasse carrelée avec un dallage gris, rambarde en ferronnerie, à l'état d'usage.





Troisième appartement :

Occupé par

Devant l'entrée de l'appartement : une petite terrasse.

Il s'agit d'un appartement trois pièces, deux chambres, une salle d'eau, salon ouvert sur la cuisine, terrasse.



Salon - cuisine :

Sol : en carrelage clair, à l'état d'usage.

Murs : en peinture blanche, largement défraîchie.

Plafond : en peinture blanche également, assez vieillissante.

Plusieurs fenêtres, double-vitrage, châssis en PVC blanc. Il y a également une baie vitrée qui donne accès à la terrasse, avec vue sur la cour intérieure et les stationnements de l'immeuble.

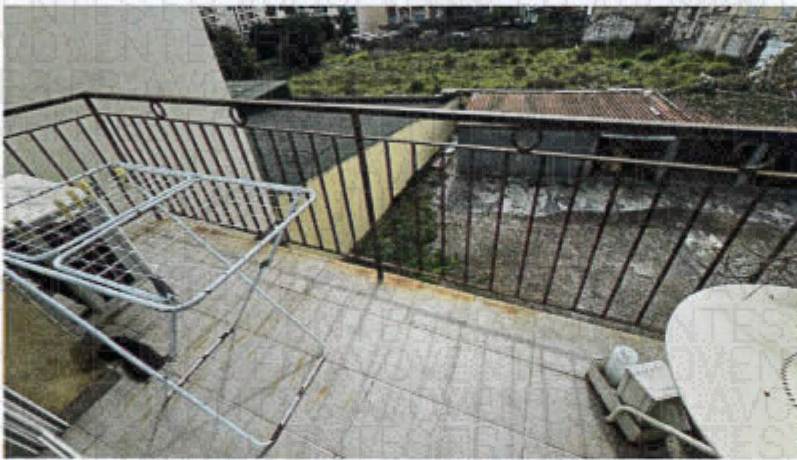
La cuisine est équipée d'un plan de travail en bois et meubles en bois noir, hotte aspirante noire, réfrigérateur américain noir à poignées chromées.

Derrière la cuisine, un petit cagibi sans porte, avec espace de rangement et étagères, ainsi qu'un coin buanderie.

L'appartement est équipé d'une climatisation et de radiateurs électriques.







Première chambre :

Sol : en carrelage identique, clair, en état d'usage.

Murs : en peinture blanche, à l'état d'usage.

Plafond : faux-plafond en peinture blanche, à l'état d'usage.

Un store électrique donne accès à la terrasse située devant l'entrée de l'appartement.

Un radiateur électrique dans cette chambre.





Deuxième chambre :

Sol : en carrelage identique, à l'état d'usage.

Murs : en peinture blanche, à l'état d'usage.

Plafond : en peinture blanche, en bon état.

Deux fenêtres dans cette chambre, châssis en PVC blanc, double-vitrage, stores électriques.

Un dressing avec étagères de rangement divers.



Salle d'eau :

Sol : en carrelage gris rectangulaire.

Murs : en faïence sur les $\frac{3}{4}$ de la hauteur, avec dallage blanc et liseré en mosaïque blanche et noire. En partie supérieure, peinture blanche.

Plafond : en peinture blanche et spots lumineux.

Une fenêtre floutée, châssis en PVC blanc, double-vitrage.

Un WC avec chasse d'eau dorsale.

Un bac à douche sans parois, avec traces d'infiltrations importantes en partie basse au niveau des joints, lesquels ont été scotchés.

Un meuble vasque avec vasque en céramique blanche, deux robinets, robinetterie mitigeur chromée.





A l'entrée de l'appartement, le tableau électrique, sans porte de placard.

Parties communes :

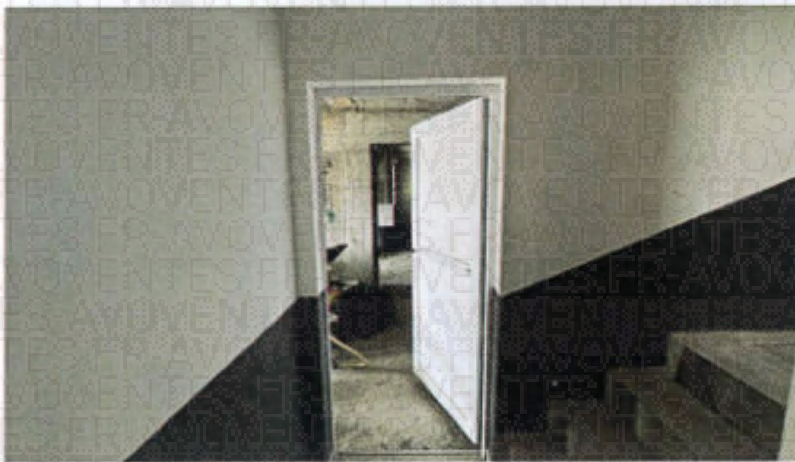
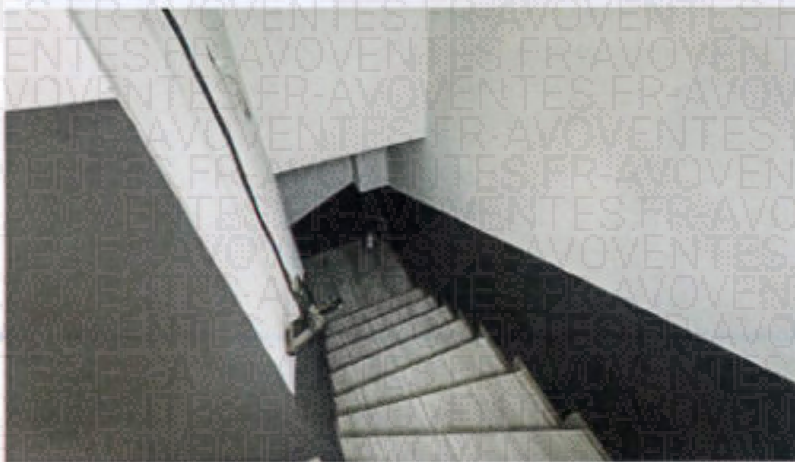
Sol : en carrelage gris, en état d'usage.

Murs : en peinture grise en partie basse et peinture blanche en partie haute, assez défraîchies.

Les parties communes sont assez sales, beaucoup de poussières et de toiles d'araignées au plafond.

Des sorties de gaines au niveau des faux-plafonds, où tous les spots lumineux n'ont pas encore été installés.





PREMIER ÉTAGE :

Un appartement à droite en descendant les escaliers :

Il s'agit d'un appartement actuellement composé de deux grandes pièces, qui est en cours de rénovation. A l'état de gros-œuvre.

Sol : la dalle béton a été coulée au sol.

Murs : les murs et cloisons sont composés de parpaings en aggrégat-béton bruts.

Rien n'a encore été fait dans cet appartement.



Une baie vitrée qui donne accès à une terrasse, ainsi que des fenêtres double-vitrage, châssis en PVC blanc.

En face de cet appartement, se trouve le premier niveau du duplex énoncé en amont.

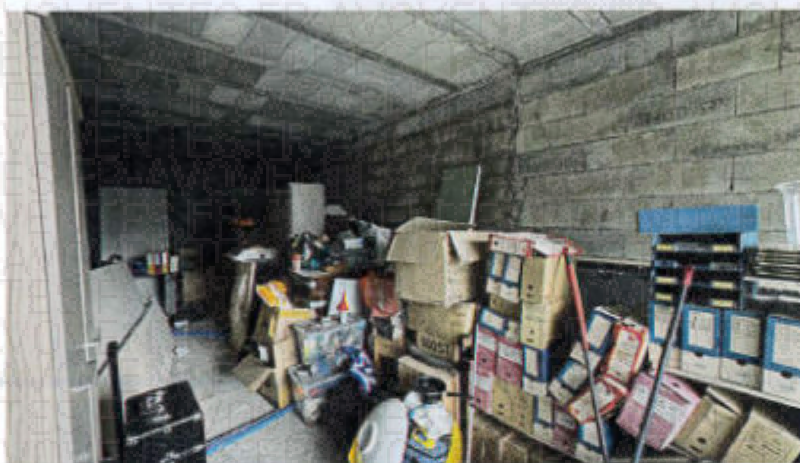


REZ-DE-CHAUSSÉE :

En descendant les escaliers, premier appartement sur la gauche :

Il s'agit d'un studio qui n'est actuellement pas terminé et qui est également en cours de rénovation, à l'état de gros-œuvre. Beaucoup de mobilier est entreposé dans cette pièce.

Sol, murs et plafond à l'état de gros-œuvre. Dalle béton, murs et plafond en aggro-béton.



En face, deuxième appartement, en bas des escaliers sur la droite :

Là également, il s'agit d'un appartement composé actuellement de deux grandes pièces principales, en cours de travaux et de chantier. Beaucoup de mobilier et affaires personnelles entreposés.

Sol : brut, avec dalle de béton non ragrée.

Murs, cloisons et plafond : en aggro-béton, bruts.

Deux baies vitrées, double-vitrage, châssis en PVC blanc, qui ont été aménagées.



Pour le reste, tout est à l'état brut. Pas de cuisine, pas de point d'eau, pas de séparations entre les différentes pièces.



Troisième appartement au rez-de-chaussée :

Accès par le jardin, devant les places de stationnement.

Il s'agit d'un appartement en duplex, qui s'étend jusqu'au premier étage.

Porte-fenêtre, châssis en PVC, double-vitrage, en bon état.

Pièce principale en entrant :

Pièce aménagée en salon de massage.

Sol : en carrelage noir, à l'état d'usage.

Murs : en peinture blanche, à l'état d'usage.

Plafond : faux-plafond en peinture blanche, à l'état d'usage.

Au fond de la pièce, se trouve un toilette.

WC :

WC avec chasse d'eau dorsale.

Un lavabo sur pied, en céramique blanche, robinetterie mitigeur.

Murs et plafond : en peinture blanche. Une partie du plafond se situe au niveau de la sous-face des escaliers qui montent à l'étage du duplex.



Accès à l'étage par un escalier :

Escalier carrelé, identique au carrelage de la pièce principale. Peinture blanche au mur.

A l'étage, une pièce ouverte, aménagée en salle de sport :

Sol : en carrelage noir identique.

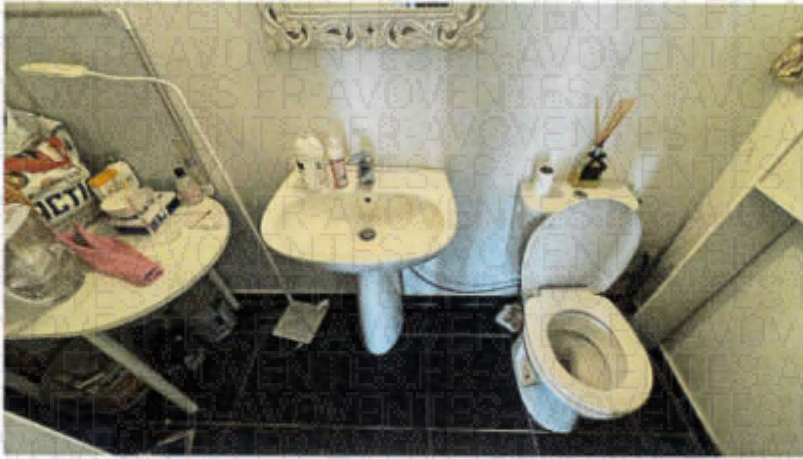
Murs : en peinture blanche, à l'état d'usage.

Plafond : faux-plafond avec peinture blanche, à l'état d'usage.

Une porte-fenêtre quatre vantaux, avec store électrique.

Un radiateur électrique.





Appartement suivant, à droite du bâtiment, accès par l'extérieur :

Appartement occupé par

Il s'agit d'un appartement en duplex.

Au rez-de-chaussée :

Sol : en carrelage gris.

Murs : en peinture blanche.

Cuisine :

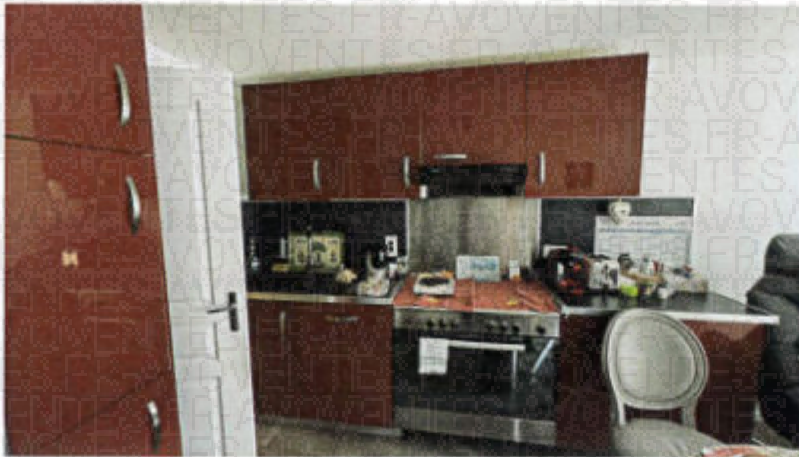
Une cuisine ouverte sur la pièce à vivre.

Cuisine équipée avec un plan de travail en mélaminé gris, meubles en partie haute et en partie basse, en bois laqué rouge, avec poignées chromées. Un évier avec vasque noir mat, robinetterie avec douchette mitigeur. Un four et plaque de cuisson à gaz, hotte aspirante encastrée.

Murs et plafond : en peinture blanche, à l'état d'usage.

Store électrique situé au niveau de la baie vitrée donnant sur les stationnements.





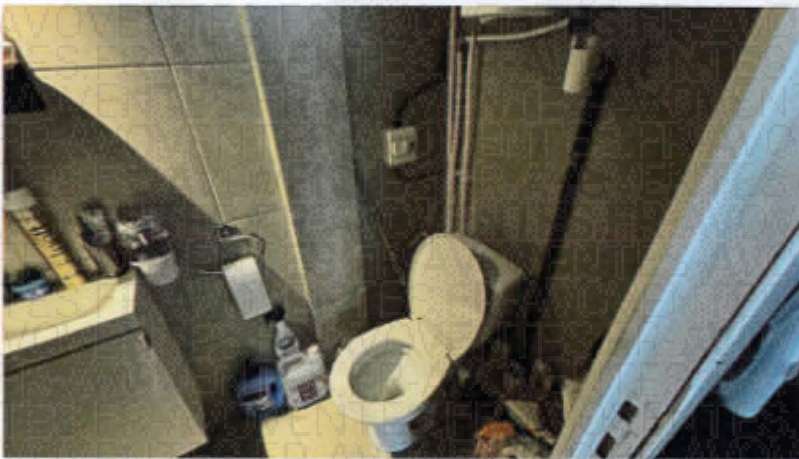
WC :

Au fond de la pièce, se trouve également un WC, chasse d'eau dorsale. Un petit lave-mains suspendu, avec robinetterie mitigeur, en bon état.

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

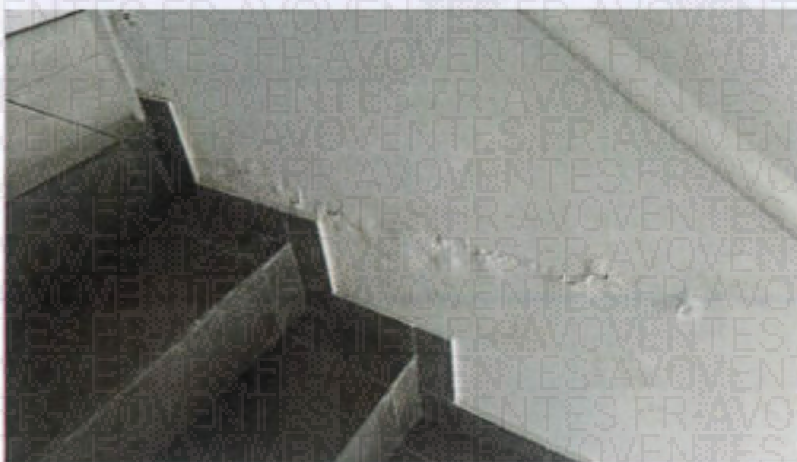
Murs : crédence avec dallage gris clair.

Le ballon d'eau chaude est présent dans ce WC.



Accès à l'étage par un escalier carrelé, carrelage gris, en bon état. Main-courante le long des escaliers, en bois peint de couleur blanche. Des traces d'infiltrations et de dégât des eaux au niveau de l'escalier, sur le mur de droite en montant, au-dessus de la pièce des toilettes.





Chambre :

En haut des escaliers, tout de suite sur la droite.

Chambre avec salle d'eau intégrée, ouverte.

Sol : en carrelage gris clair, en bon état.

Murs : en peinture blanche, en bon état.

Plafond : en peinture blanche, en bon état, et deux spots lumineux.

Au fond de la pièce, se trouve une salle d'eau ouverte sur la chambre, avec un bac à douche légèrement surélevé, parois vitrées. Crédence grise avec liseré noir et gris en partie centrale.

Un meuble vasque avec vasque en céramique blanche, robinetterie mitigeur, deux tiroirs en partie basse, blancs avec poignées chromées.

Une commode encastrée dans le mur, sur la crédence, en bon état.

La chambre est également équipée d'une fenêtre coulissante à deux vantaux, double-vitrage, châssis en PVC blanc et store électrique.





Deuxième chambre :

Sol : en carrelage gris, à l'état d'usage.

Murs : en peinture blanche, à l'état d'usage.

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

Un point d'eau et salle de douche ouverte sur la chambre.

Une fenêtre à deux vantaux coulissants, châssis en PVC, store électrique, double-vitrage.

Une douche dans un renforcement, ouverte sur la chambre, sans parois, fermée par les murs et cloisons de la chambre, lesquels ont été carrelés avec une crédence beige et marron en partie centrale. Douche avec flexible et rideau de pluie, à l'état d'usage.

Un meuble vasque en céramique blanche, deux tiroirs gris en partie basse. Robinetterie mitigeur noire.





WC :

Au bout du petit couloir.

WC avec chasse d'eau dorsale.

Sol : en carrelage gris clair, à l'état d'usage.

Murs : en faïence sur la moitié de la hauteur, en dallage gris identique au sol. Sur le reste de la hauteur, peinture blanche à l'état d'usage.

Plafond : faux-plafond avec spots lumineux et peinture blanche, en bon état.





A l'extrémité droite de l'immeuble se trouve un dernier appartement :

Il s'agit d'un studio, qui n'est pas encore aménagé.

Accès par une porte baie vitrée, double-vitrage, châssis en PVC blanc.

Sol : carrelage imitation marbre.

Murs : en peinture blanche, assez sale, avec beaucoup de poussières et toiles d'araignées.

Salle d'eau :

Au fond de la pièce, une salle d'eau qui n'a pas encore été intégralement aménagée.

Un WC qui n'a pas encore été fixé.

Un lavabo fixé avec robinetterie mitigeur, placard avec tiroirs blancs en partie basse.

Murs : en peinture blanche, très sale, en cours d'aménagement.

Beaucoup de mobilier entreposé dans ce petit studio.





EXTERIEUR :

L'accès se fait par la copropriété au n°12 du Boulevard du Grand Vallon. Il faut entrer par le portail de la copropriété puis il y a un portail privatif sur la droite, qui est un portail coulissant métallique en peinture mauve clair. Ouverture manuelle.

Directement en entrant par ce portail, on arrive sur une aire de stationnement et retournement devant l'immeuble.

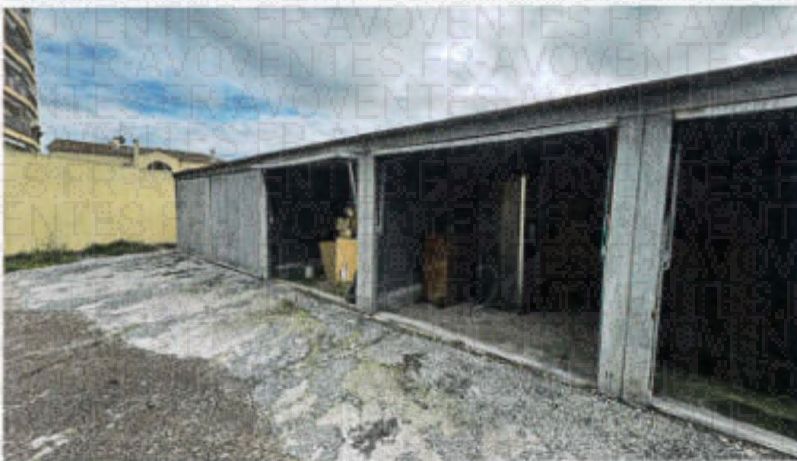
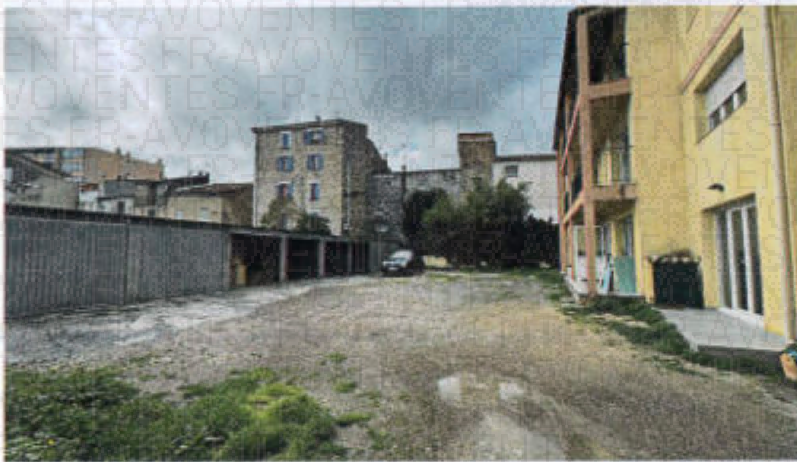
Immeuble en façade jaune clair et des piliers en façade peints de couleur rosée.

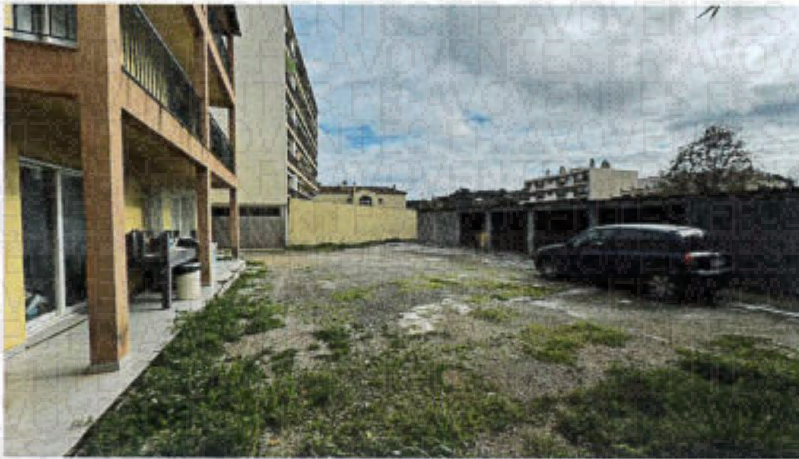
Il y a également huit garages fermés en place. Il s'agit de box métalliques, portes en acier brut. Tous les garages sont alignés les uns à la suite des autres.

L'aire de retournement est en terre et tout-venant.

l'immeuble et l'aire de retournement sont bordés par les différents immeubles situés autour, mais néanmoins dégagés.







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

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

SUPERFICIE LOI CARREZ : 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.

REPERAGE 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

Voir détail joint.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Voir détail joint.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ :

Voir détail joint.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE :

Voir détail joint.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :

Voir détail joint.

DIAGNOSTIC D'EXPOSITION AU PLOMB :

Voir détail joint.

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

Maître Charlotte ZQNINO



Pièces Jointes :

- Extrait plan urbain
- Extrait plan cadastral