

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 DIX HUIT JUIN

A LA REQUETE DE :

La BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE, Société Anonyme
Coopérative de Banque Populaire à capital variable, régie par les articles L512-
2 et suivants du code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux
banques populaires et aux établissements de crédit, immatriculée au R.C.S de
NICE sous le N° 058 801 481, dont le siège social est à NICE (06200) 457,
Promenade des Anglais.

Agissant poursuites et diligences de son Directeur Général en exercice,
demeurant en sa qualité audit siège.

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au
cabinet de Maître 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 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 :

1^{er} Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes Maritimes, chargé du Domaine, (Service des Domaines, pôle de gestion des patrimoines privés) demeurant et domicilié ès qualité à la Direction Départementale des Finances Publiques des Alpes Maritimes 15, bis rue Delille – 06000 NICE, agissant en qualité de curateur à la succession vacante de :

©AVOVENTES.FR

Nommé à ces fonctions suivant ordonnance rendue par la première Vice-Présidente du Tribunal Judiciaire de GRASSE en date du 24 Février 2025

PARTIE SAISIE

©AVOVENTES.FR

PARTIE SAISIE

Où étant et parlant à

Et encore

©AVOVENTES.FR

PARTIE SAISIE



© AVOVENTES.FR

PARTIE SAISIE

EN VERTU DE :

- La Copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Marie-Josée BIGANZOLI, notaire associé à ANTIBES en date du 27 juin 2019, contenant PRET d'acquisition par La BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE, au profit de

d'un montant de 226.500 € au taux de 2,090% l'an remboursable en 240 mensualités, suivi d'une inscription de privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle publiées le 18 juillet 2019 volume 2019V N° 2724 et le 18 juillet 2019 volume 2019V N°2723 sur les biens ci-après désignés.

Etant précisé que conformément aux dispositions de l'article 877 du Code Civil, le titre exécutoire a été signifié à :

prise en sa qualité de conjointe survivante et d'héritière de par exploit de Maître VIGAND, Huissier de justice, en date du 13 mars 2025

2°/Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes Maritimes, chargé du Domaine, pris en sa qualité de curateur à la succession vacante de par exploit de Maître ZONINO, Huissier de justice, en date du 13 mars 2025

- 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 sis à ANTIBES (Alpes Maritimes) (06600) Quartier de JUAN LES PINS (06160) 7 Impasse Juan dénommé « LE CYBELE », anciennement cadastré section CR numéro 372 et actuellement cadastré section CR numéro 756.

Ledit immeuble forme le lot numéro trois du lotissement dénommé Boulevard Wilson autorisé suivant arrêté préfectoral en date du 14 novembre 1929.

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété aux termes d'un acte publié le 1^{er} juin 1982 volume 7090 numéro 10 et d'un modificatif à état descriptif de division aux termes d'un acte publié le 19 juillet 2019 volume 2019P N° 6331.

A SAVOIR : LES :

***LOT NUMERO DIX HUIT (18) :** UNE CAVE au rez-de-chaussée, portée sous le numéro 12 au plan de ce niveau
Et les 1/1013èmes indivis des parties communes

***LOT NUMERO VINGT-TROIS (23) :** UN PARKING situé au rez-de-chaussée, porté sous le numéro 11 au plan de ce niveau
Et les 5/1013èmes indivis des parties communes

***LOT NUMERO VINGT-SEPT (27) :** UN APPARTEMENT de trois pièces situé au 2^{ème} étage, porté sous le numéro 21 au plan de ce niveau, comprenant : hall d'entrée avec placards, dégagement avec placard, living-room, deux chambres dont une avec placard, cuisine, salle de bains, water-closets
Et les 107/1013èmes indivis des parties communes

ORIGINE DE PROPRIETE :

Lesdits biens appartiennent à

(aujourd'hui et
aux termes d'un acte reçu par Maître
BIGANZOLI, notaire, en date du 27 juin 2019, publié le 18 juillet 2019
volume 2019P N°6283.

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.



Ce jour je me suis rendue sur place n'ayant eu aucune information sur l'occupation de cet appartement.

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

Je suis assistée dans mes opérations de Expert de la S.A.R.L. VAN DE PERRE EXPERTISES, ayant son siège 2 rue du Lieutenant Asquier à VILLENEUVE LOUBET (06270), chargé de procéder aux diagnostics techniques obligatoires en la matière.

Remarque : préalablement aux opérations de descriptif, les services de forces de l'ordre et déminage ont dû pénétrer dans l'appartement, lequel présentait un danger certain.

Ces opérations ont durées 5h.

Les opérations des forces de l'ordre et des démineurs ont engendrées une détérioration importante de l'appartement.

+++++

DESCRIPTIF :

SITUATION CADASTRALE ET TOPOGRAPHIQUE, ENVIRONNEMENT ET GENERALITÉS

La ville d'ANTIBES est la 2^{ème} ville des Alpes Maritimes par sa population, environ 75.000 habitants, située en bord de mer.

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

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

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

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

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

Nous nous trouvons en plein centre-ville d'Antibes, dans une petite rue à sens unique, avec toutes ses commodités, comme ses nombreux commerces, restaurants, etc... à proximité directe.



SYNDIC :

Cabinet DOMI-SILE situé Porte Marine 30 rue Aubernon à ANTIBES (0600).

Ci-joint copie du PV d'Assemblée Générale du 09/12/2024.

OCCUPATION :

D'après le voisinage, l'appartement est occupé par le fils de la partie saisie. Ce dernier est actuellement placé en détention.

DESCRIPTIF DU BIEN SAISI :

Appartement trois pièces, situé à ANTIBES (06600), au 7, Impasse Juan.

Généralités : l'appartement est encombré de mobiliers amassés, en très mauvais état. Des détritux divers. Appartement insalubre.

Tout l'appartement est détérioré et les pièces sont difficiles d'accès.

Parties communes immeuble :

L'appartement se situe au deuxième étage, entrée à gauche de l'ascenseur.

Sol du palier : en marbre.

Plafond : la peinture est assez écaillée.

Escalier avec dallage brique, en bon état.

Les parties communes sont assez propres.

Un ascenseur dans l'immeuble.







LE LOT NUMERO VINGT SEPT (27) : un appartement

Salon :

Sol : en marbre, petits carreaux rectangulaires, état très sale.

Murs : en peinture blanche, défraîchie et sale.

Plafond : en peinture blanche, avec des traces de brûlé diverses, en mauvais état.

Une baie vitrée qui donne accès à un balcon, châssis en aluminium, double-vitrage. Le mécanisme d'ouverture est cassé.





Balcon :

Petit balcon avec rambarde métallique.
Accès bloqué par le matelas devant la fenêtre.

Dégagement à l'entrée :

Sol : en marbre identique, petits carreaux rectangulaires. Etat très sale, beaucoup de vêtements amassés et des saletés.

Murs : en peinture blanche, défraîchie et en mauvais état.

Plafond : en peinture écaillée, en mauvais état.

Un placard à deux portes battantes, lesquelles sont cassées.
A gauche de l'entrée, un 2nd placard.





Cuisine :

Sol : en carrelage blanc, très sale, en très mauvais état et recouvert de déchets divers.



Cuisine avec plan de travail en bois stratifié, très sale également.

Une plaque de cuisson à induction à quatre feux.

Des placards en partie haute, en bois, blancs, avec poignées chromées.

La cuisine est très sale et en très mauvais état.

Une fenêtre à deux battants coulissants, l'ouverture est cassée.





Couloir :

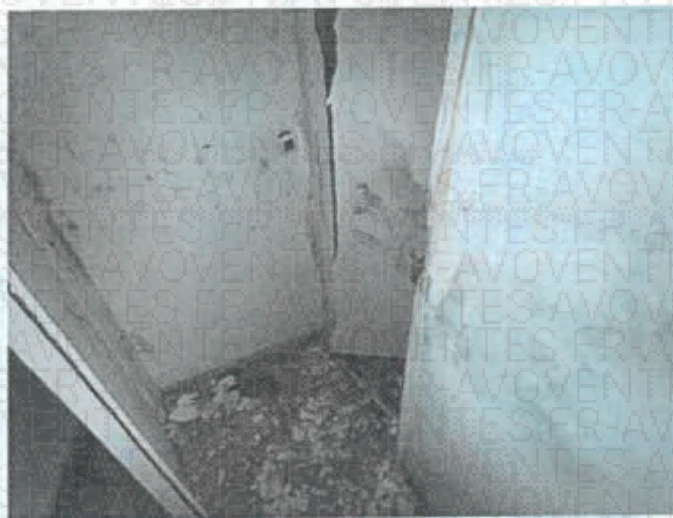
Face au salon, un petit couloir qui dessert deux chambres, une salle d'eau et un toilette. Les portes d'accès aux différentes pièces ont été cassées et démontées. Toutes les portes sont au sol. La maçonnerie autour des portes est démolie.

Le sol est recouvert de différents gravats suite à la destruction des différentes portes.

Murs : la peinture est très abimée et en très mauvais état. Etat d'insalubrité.









Chambre 1 :

Sol : en parquet clair, recouvert par différents gravats, sacs et détritux.

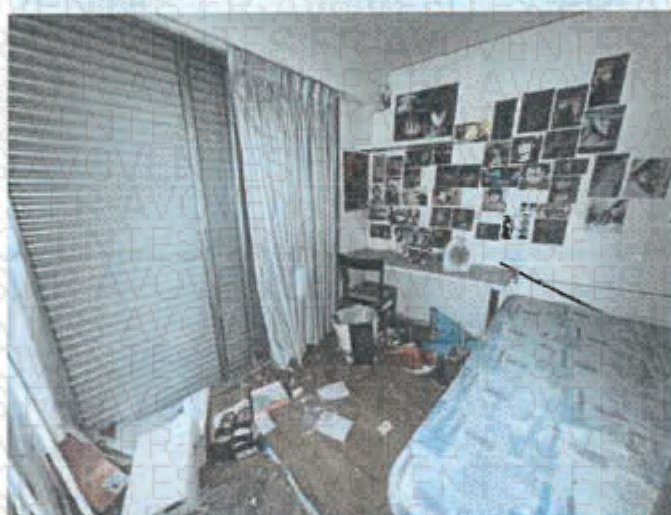
Murs : en peinture blanche, vieillissante.

Un placard encastré, deux portes en bois battante.

Une baie vitrée à deux vantaux, châssis en aluminium, double-vitrage. Un store électrique. Le store est fermé. L'électricité a été coupée.

Un radiateur en fonte.





Chambre 2 :

Sol : en parquet identique, en partie recouvert de gravats et de divers objets.

Murs : une vieille peinture blanche, défraîchie et en très mauvais état.

Une baie vitrée un vantail, châssis en aluminium, avec store électrique fermé.

Un radiateur en fonte.





Salle de bains :

Sol : en petits carreaux blancs. Le sol est recouvert de gravats et de verre cassé, en très mauvais état.

Murs : en faïence vétuste.



Une baignoire avec tablier carrelé, très sale, avec une vieille douchette et un flexible très usé.

Un meuble vasque avec plan de travail en marbre et vasque en céramique blanche. Robinetterie mitigeur.

La salle de bains est délabrée, en très mauvais état.





LE LOT NUMERO DIX HUIT (18) : une cave

La cave est accessible uniquement par le garage, lequel est fermé.

LE LOT NUMERO VINGT TROIS (23) : un parking

Il s'agit d'un garage dont l'entrée principale se situe au niveau du trottoir, à gauche de l'entrée de l'immeuble.

Porte en face de l'entrée coté droit.

La garage est fermé, je n'ai eu accès au garage.





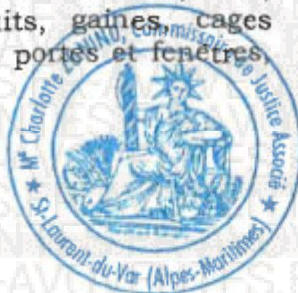
➤ **Certificat d'urbanisme informatif** : voir détail joint

DIAGNOSTICS TECHNIQUES : établis par expert du Cabinet VAN DE PER EXPERTISE à Villeneuve Loubet (06270).

SUPERFICIE LOI CARREZ :
Voir détail joint ultérieurement.

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 ultérieurement.

ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES :

Voir détail joint ultérieurement.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETTQUE :

Voir détail joint ultérieurement.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ :

Voir détail joint ultérieurement.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE :

Voir détail joint ultérieurement.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :

Voir détail joint ultérieurement.

DIAGNOSTIC D'EXPOSITION AU PLOMB :

Voir détail joint ultérieurement.

A l'appui de mes constatations j'ai pris divers clichés photographiques ci-joint annexés.

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
- PV d'assemblée Générale

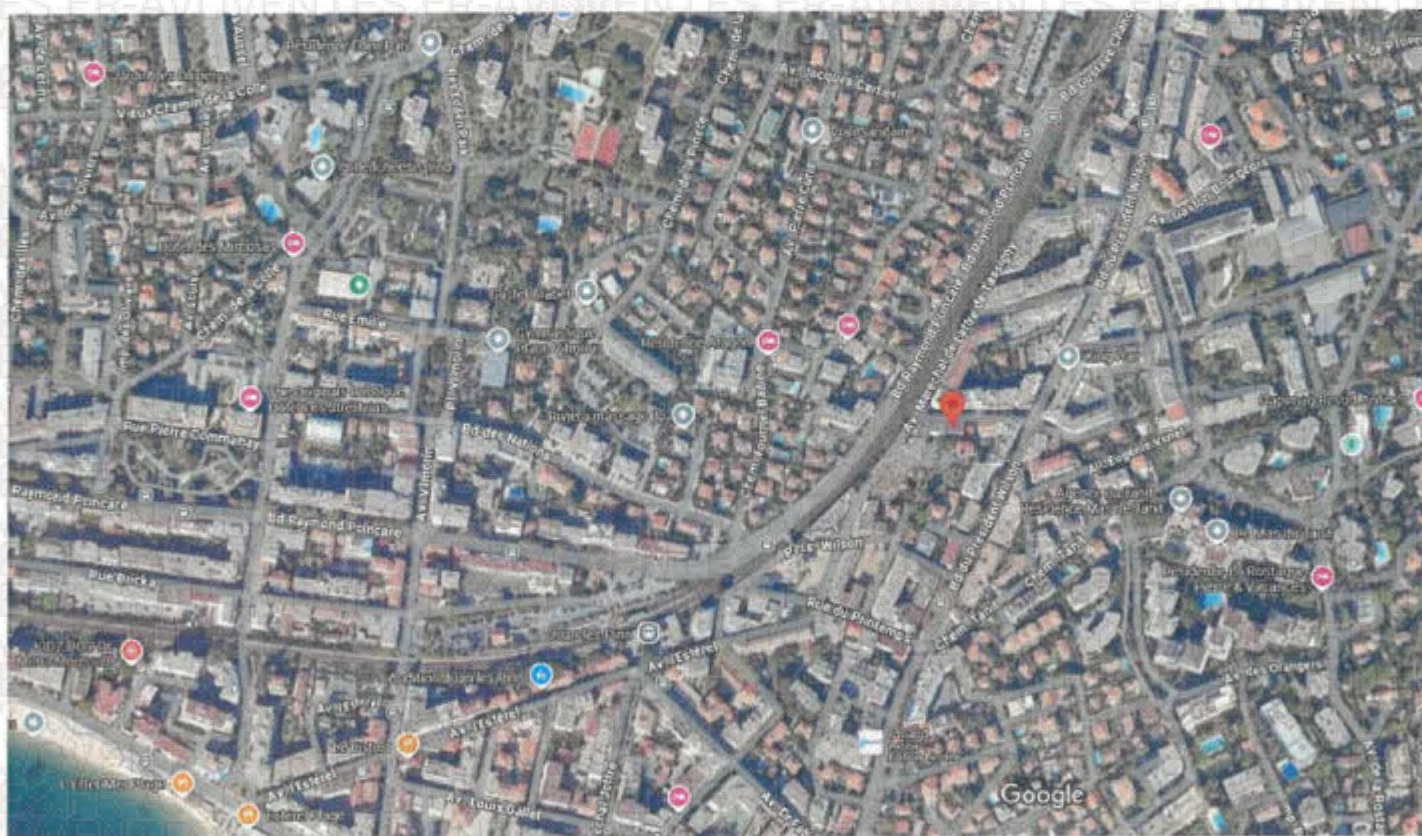


24/06/2025 11:05

7 Imp. Juan - Google Maps.

Google Maps

7 Imp. Juan



Images ©2025 Airbus, Maxar Technologies, Données cartographiques ©2025 100 m

<https://www.google.fr/maps/place/7+Imp.+Juan,+06160+Antibes/@43.5725974,7.1122519,736m/data=!3m2!1e3!1b1!1m5!1s0x12cdd56084cae945:0x6f2adb2704e9c781!1m2!1d43.5725974!1d7.1148322!1e5%2...> 1/2

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
ANTIBES

Section : CR
Feuille : 000 CR 01

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 11/06/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

