

**SCP 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 SEPT JANVIER**

A LA REQUETE DE :

La société dénommée BARCLAYS BANK PLC, société de droit anglais, au capital de 3.040.001.000 Livres Sterling, dont le siège est à LONDRES E14 SHP (Angleterre) 1, Churchill Place, inscrite au « Register of Companies » sous le numéro 1026167, en sa succursale dans la Principauté de MONACO, dont le principal Établissement est situé à MONTE-CARLO, 31 avenue de la Costa, MC98000 MONACO, inscrite au répertoire du Commerce et de l'Industrie de MONACO sous le numéro 68 S 01191

Agissant poursuites et diligences de son représentant 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.

Et ayant pour avocat plaissant, Maître Bernard BENSA, Avocat-Défenseur en principauté de MONACO y demeurant : 30 Avenue de Grande Bretagne Monte-Carlo -MC 98000 MONACO

Nous, Société Civile Professionnelle 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 :

AVOVENTES

EN VERTU DE :

1°/ Copie exécutoire de l'acte reçu par Maître Alain-Xavier BRIATTE, notaire à SAINT-JEAN-CAP-FERRAT, en date du 22 novembre 2018, contenant quittance subrogative, et PRET par la société BARCLAYS BANK PLC, au profit de AVOVENTES, d'un montant de 4.150.000 €.

2°/ Faisant suite à un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 31.10.2024
Poursuivant l'exécution pour une créance de 4.709.998,83 €

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 :

A LE CANNET (Alpes Maritimes) (06110)17 Chemin des Escarasses1 7 rue de la Calade:

UNE PROPRIETE comprenant

Une maison à usage d'habitation comprenant une partie en pierre de taille entièrement rénovée et une partie neuve, composée de

- Au rez-de-chaussée, très grand réceptif comprenant une cuisine aménagée, une arrière-cuisine, un toilette invité avec dressing, salle à manger, partie cinéma, plusieurs coins salons dont un salon avec cheminée, nombreux placards, 2 escaliers séparés menant :

- Au premier étage : trois chambres avec leur salle de bains, dont une suite de maître et une salle de fitness, escalier menant au 2ème étage

- Au deuxième étage deux chambres avec dressings individuels et leur salle de bains commune, wc-bidets séparés

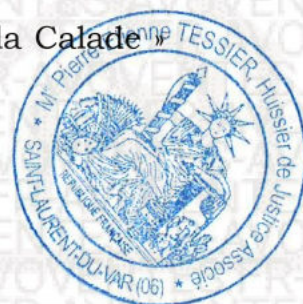
Local technique en rez-de-jardin, 2 escaliers séparés menait au rez-de-chaussée Garage deux voitures

Piscine

Terrain de boule,

Terrain attenant en nature de jardin

Figurant au cadastre section AM numéro 8 « Lieudit 7 Rue de la Calade » pour 34 ares 7 5 centiares



ORIGINE DE PROPRIETE :

Lesdits biens sus désignés appartiennent à AVOVENTES par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de la société dénommée REGIS GROUP FRANCE, aux termes d'un acte reçu par Maître Renaud ARAL, notaire à NICE, en date des 7 et 8 mars 2012, publié le 6 Avril 2012 volume 2012P N° 3397.

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.

Il s'agit d'une propriété sécurisée sans aucun nom sur la boîte aux lettres ni sur la sonnette.

Après avoir sonné personne n'a répondu à mes appels.

Après contact avec le Conseil de la partie requérante j'ai pu prendre contact avec la société requise et un rendez-vous a été fixé pour la suite.

Ce jour je me suis rendu sur place. J'ai rencontré AVOVENTES, représentant de la société requise, à qui j'ai décliné mes nom, prénom, qualité et l'objet de ma visite, lequel m'a donné accès.

Je suis assisté dans mes opérations par un diagnostiqueur dont l'assistance n'a toutefois pas été nécessaire dans la mesure où la société requise dispose des diagnostics.

+++++

DESCRIPTIF :

OCCUPATION :

Cette information ne m'a pas été transmise mais, au regard de l'état de la propriété et des éléments qui la compose, il pourrait s'agir d'une résidence secondaire.

DESCRIPTIF DU BIEN SAISI :

Il s'agit d'une propriété sise à LE CANNET (06110) 7 Rue de la Calade.

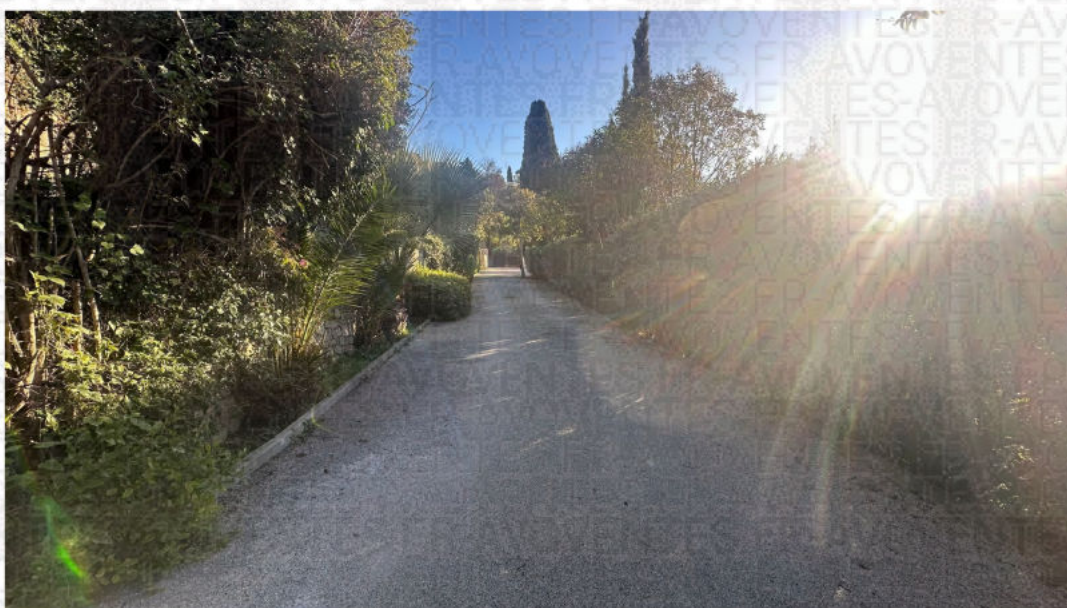
Cette propriété se compose d'un terrain en restanque sur lequel est édifiée une maison d'habitation de 2 niveaux sur rez-de-chaussée, une piscine et un logement indépendant.

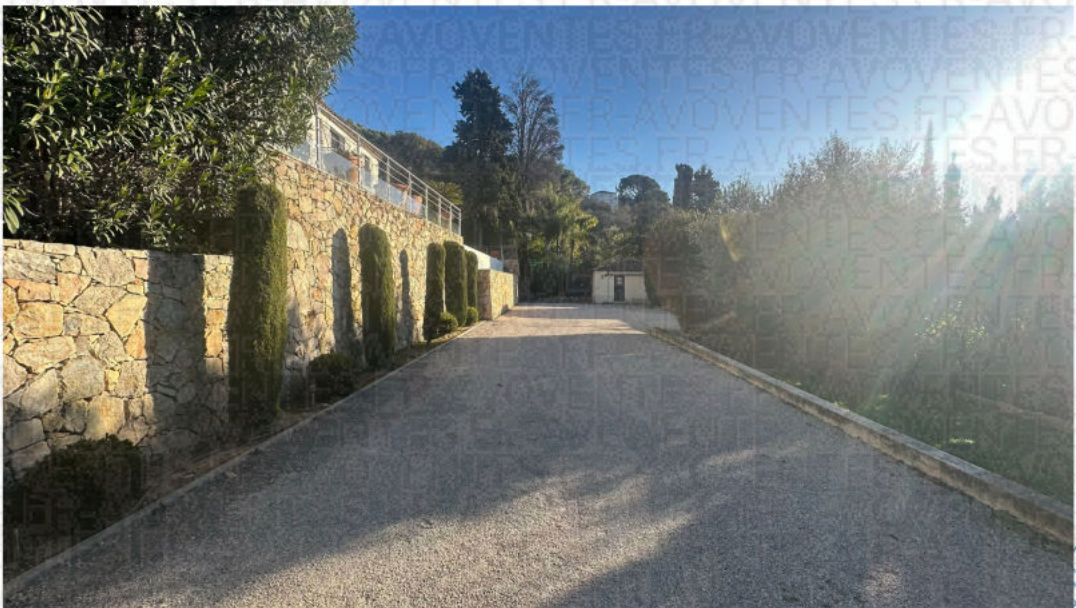
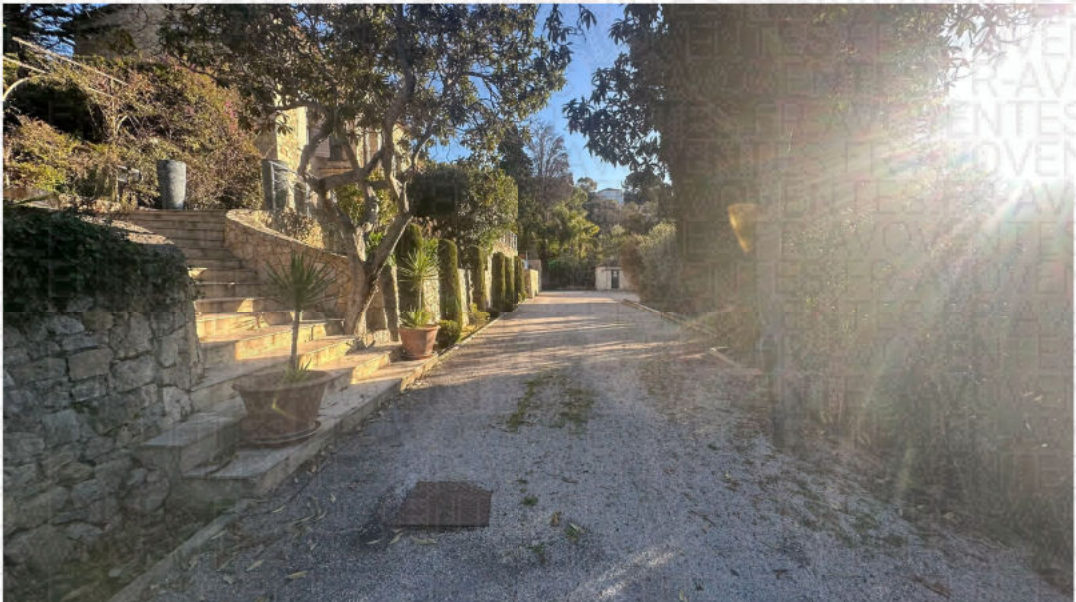


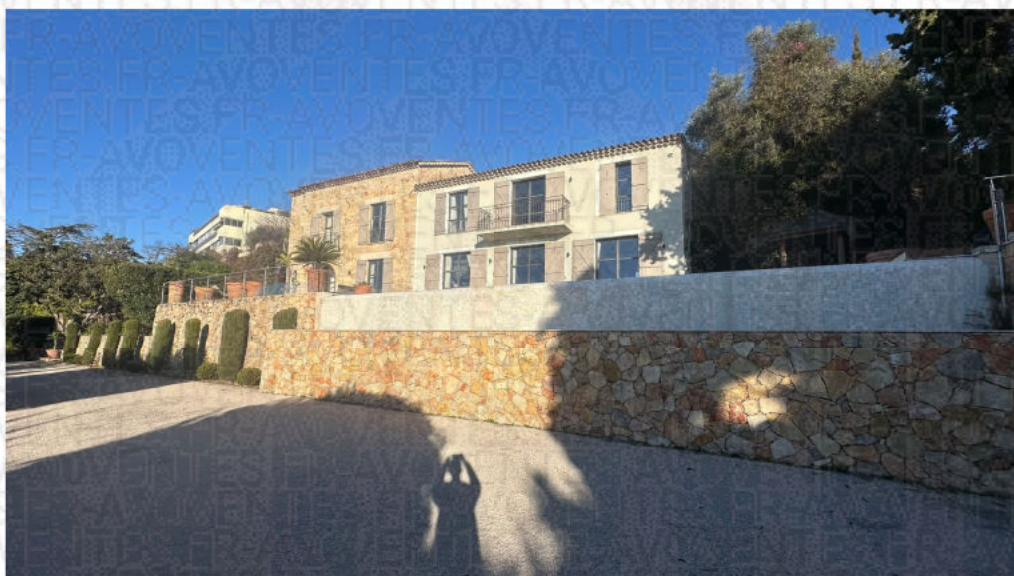
L'accès à la propriété s'effectue par la Rue de la Calade, par un portail à deux battants métalliques, à l'état d'usage. On y retrouve une sonnette et une ouverture boîte aux lettres.



Puis, une allée en gravillons, avec haie végétale sur la droite et mur en pierres cimentées sur la gauche, nous amène au pied de la villa. Au fond, on retrouve une grande aire de stationnement.



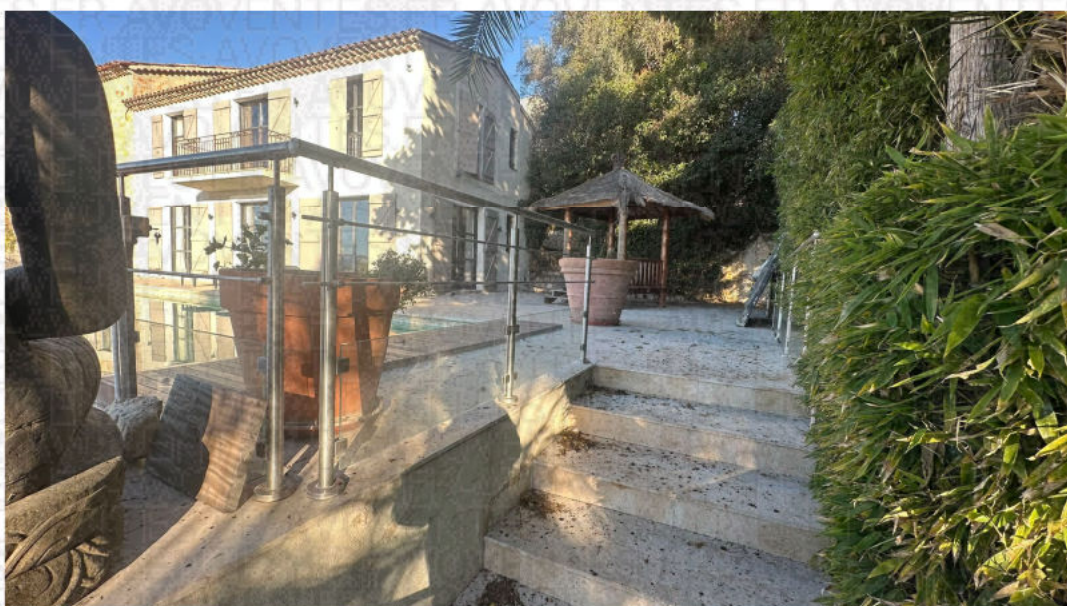
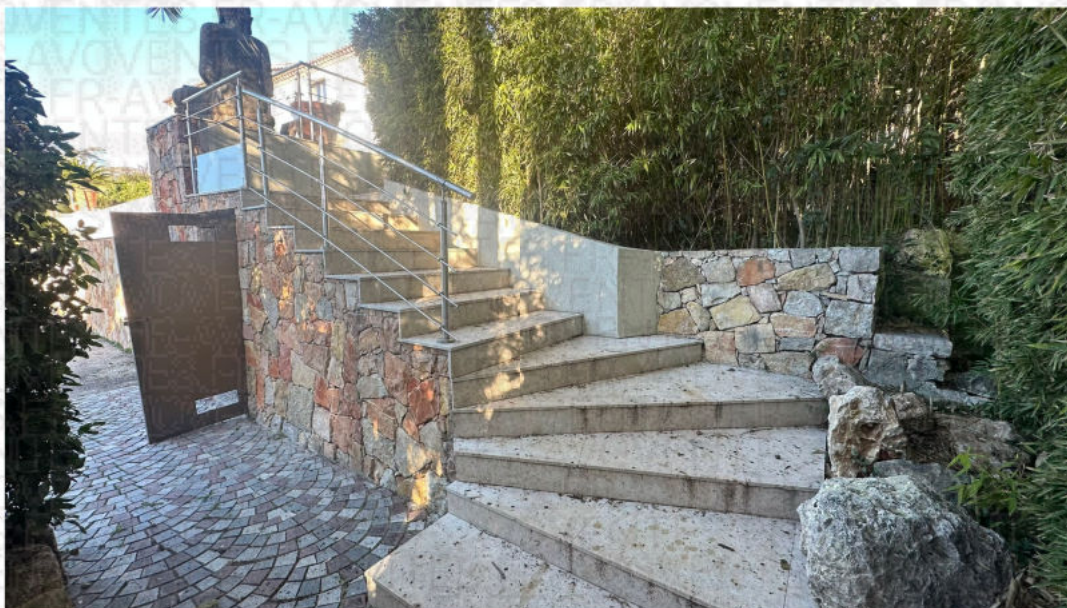




Au fond, un petit espace en pavés, avec un petit logement.



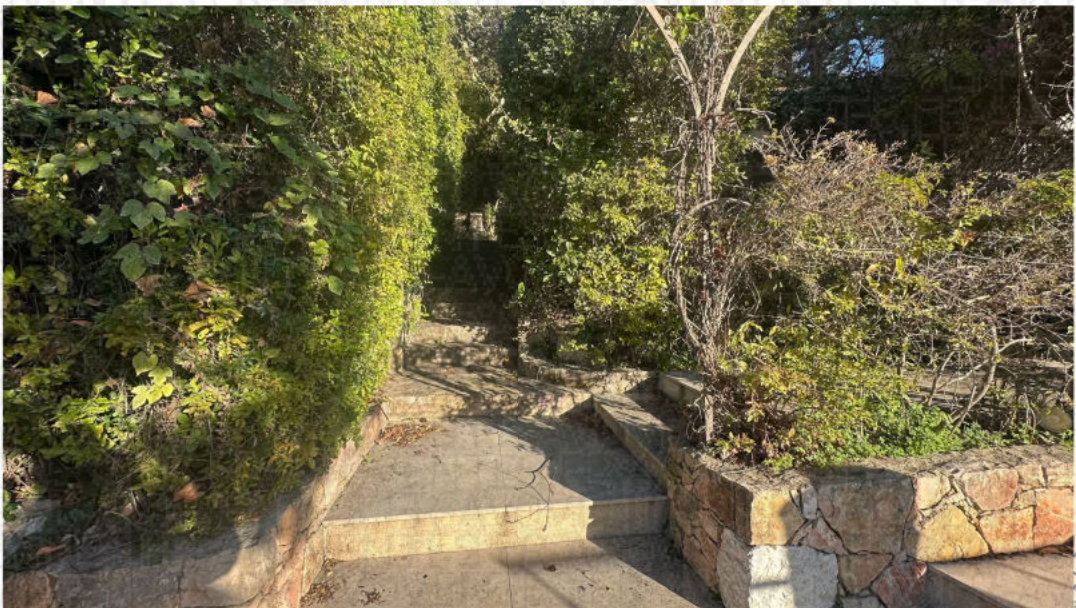
Tout à fait au fond, à gauche, on retrouve un escalier en pierre, qui mène jusqu'à la terrasse du rez-de-chaussée de la villa.

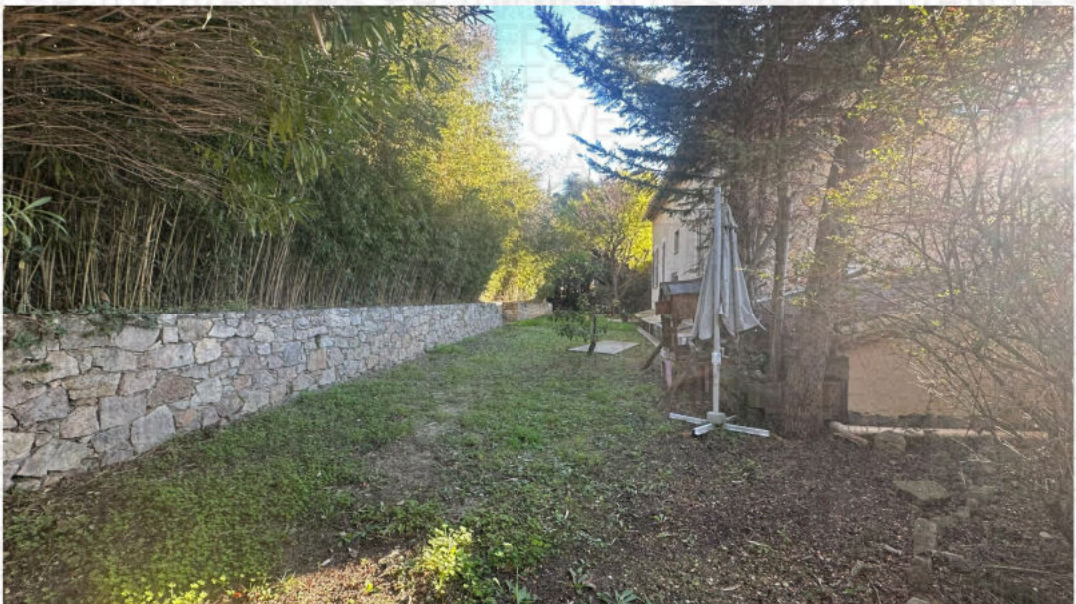


En revenant sur nos pas, avant la grande aire de stationnement, sur la droite, on retrouve un escalier béton, qui mène sur les restanques inférieures de la propriété et sur la gauche, en face, un escalier en dallage qui mène à l'entrée de la villa et se poursuit sur les restanques supérieures.









MAISON DE GARDIEN

Elle se compose d'un hall d'entrée, une salle de douche / WC, un salon avec coin cuisine et deux chambres.

Hall d'entrée :

Sol : pierres, à l'état d'usage.

Murs : peinture crème, à l'état d'usage.

Plafond : peinture blanche, avec spots encastrés.



Salle d'eau - WC :

Sol : pierres, à l'état d'usage.

Murs : peinture blanche.

Plafond : peinture blanche, avec deux spots encastrés.

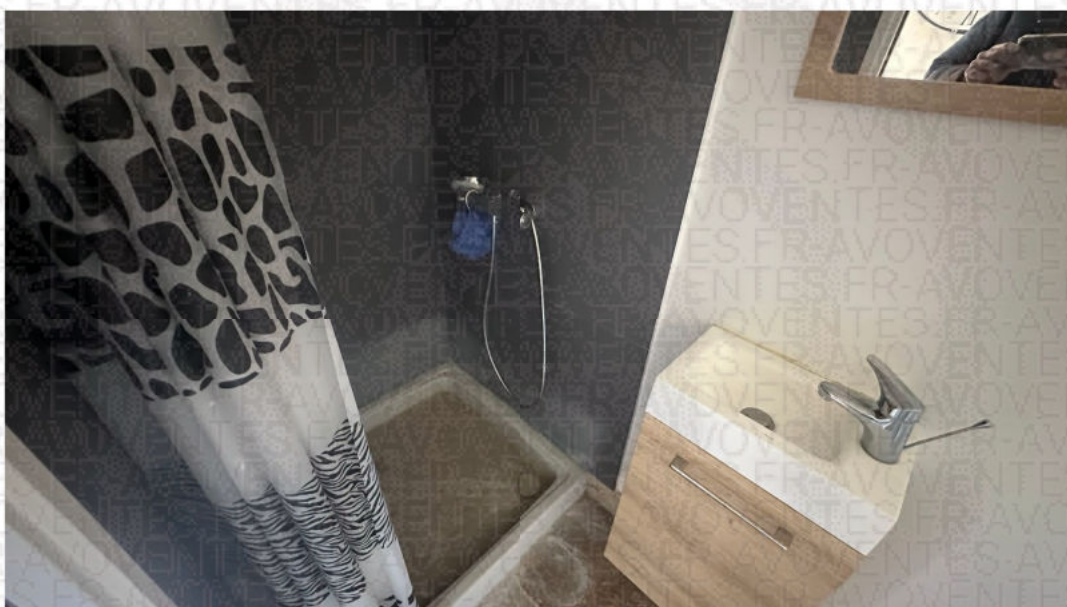
Une petite fenêtre, châssis aluminium noir.

Un petit lave-mains, robinetterie mitigeur.

Un WC suspendu, avec chasse d'eau encastrée.

Un bac à douche, parois en carrelage gris, robinetterie thermo-réglable, flexible et douchette.





Séjour :

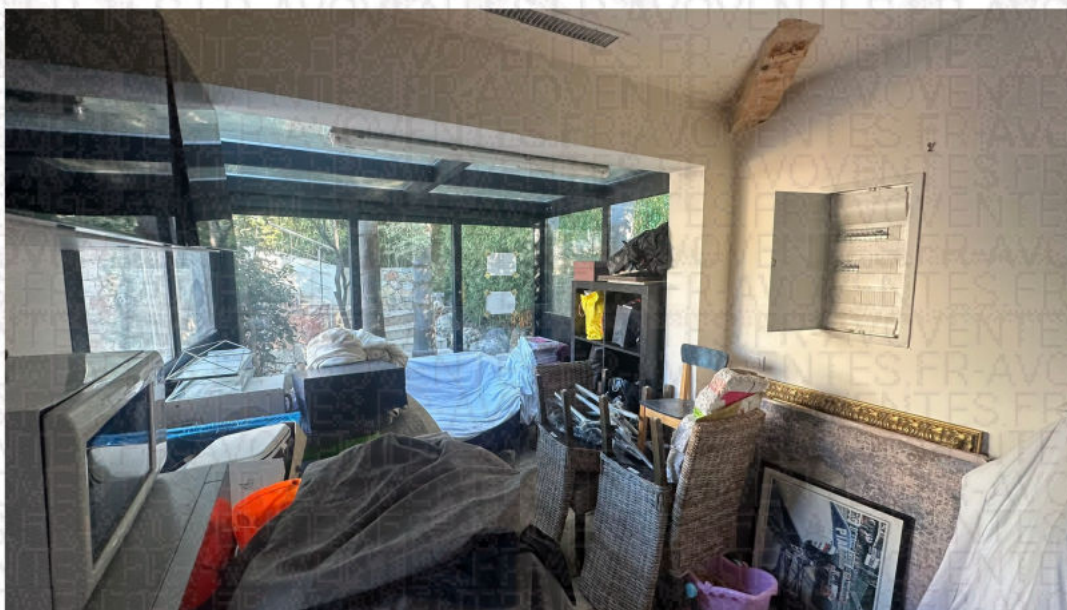
Sol : pierres, à l'état d'usage.

Murs : peinture crème.

Plafond : peinture blanche, avec spots encastrés.

Une partie en patio, châssis aluminium noir, avec deux vitres fixes de part et d'autre, sur la moitié supérieure. Une baie vitrée à trois vantaux coulissants et un plafond en verre.





1^{ère} chambre :

Sol : pierres, à l'état d'usage.

Murs : peinture.

Plafond : peinture.

On retrouve une fenêtre à deux vantaux, châssis aluminium noir, avec volet roulant manuel.

Cette chambre est particulièrement encombrée.





2ème chambre :

Sol : pierres, à l'état d'usage.

Murs : peinture.

Plafond : peinture.

Une fenêtre à deux vantaux, volet roulant manuel.



VILLA

Cette villa sur 3 niveaux se compose :

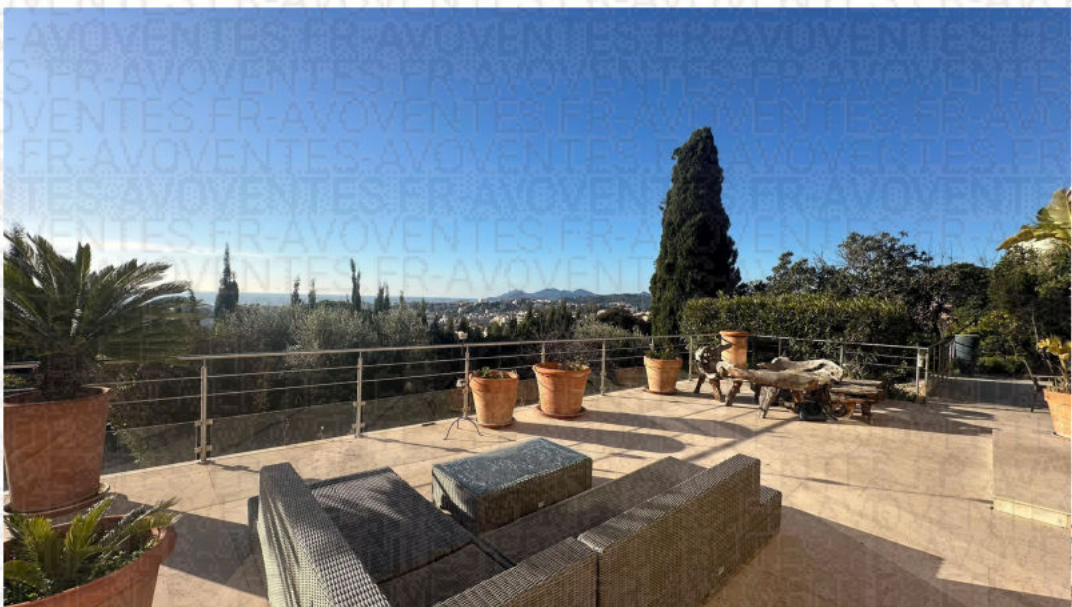
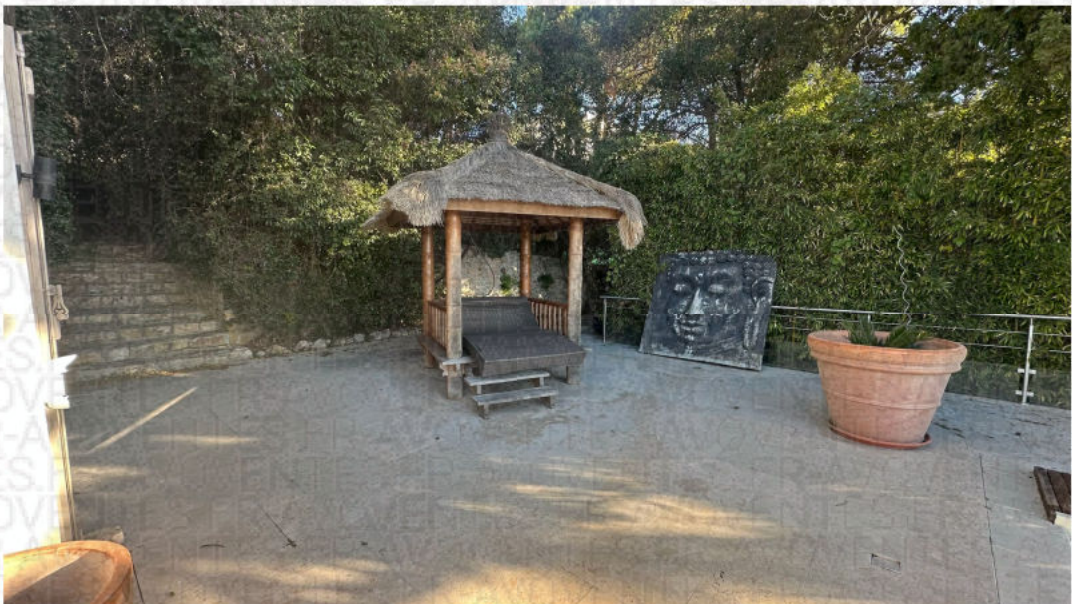
- Au rez-de-chaussée, d'un hall d'entrée, d'un WC invité, d'un espace réception/bar, d'un double séjour, une buanderie, d'une cuisine avec cellier et d'un bureau ;
- Au 1^{er} étage, d'un dégagement avec placard desservant une chambre sur la droite avec salle de douche ; une chambre Master sur la gauche avec salle de bains et dressing ; un espace commun accessible par cette dernière chambre avec 2 autres chambres dont une avec salle de douche/WC ;
- Au 2^{ème} étage : d'un dégagement desservant 2 chambres, une salle de bains et un WC.

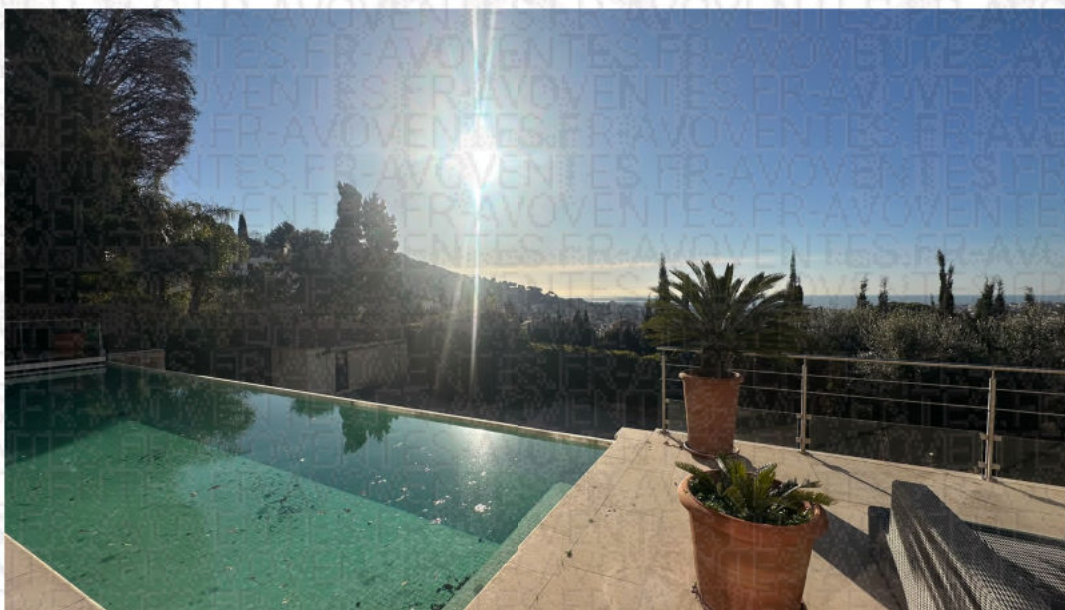
A partir des escaliers en dallage, on accède à une belle et grande terrasse en dallage bénéficiant d'un garde-corps en aluminium.

Cette terrasse est agrémentée d'une belle piscine mosaïque en pierre à débordement.









L'accès à la villa s'effectue par une porte vitrée sur châssis en fer cintré, en bon état.



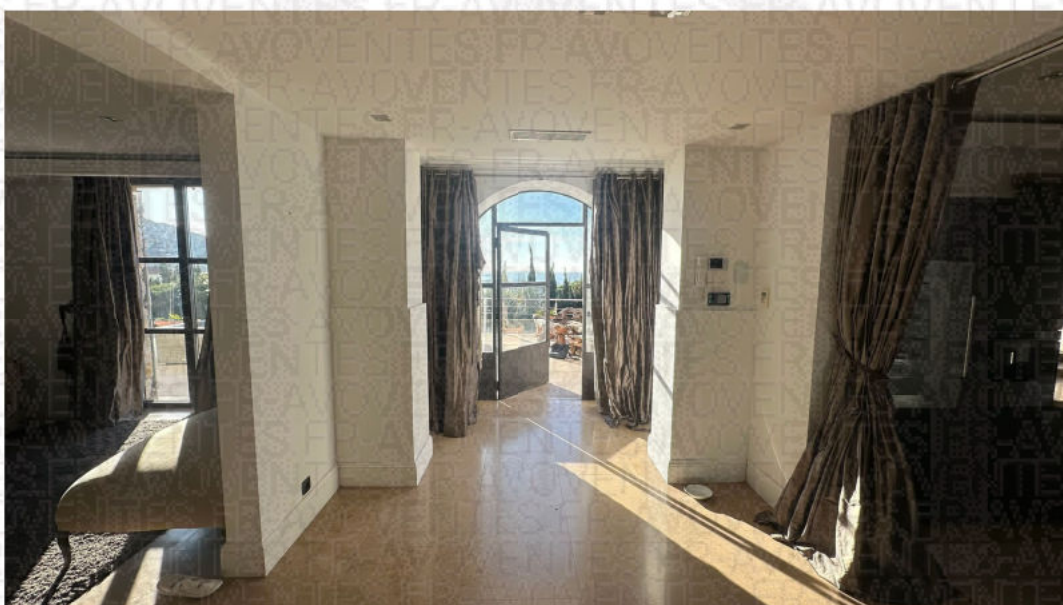
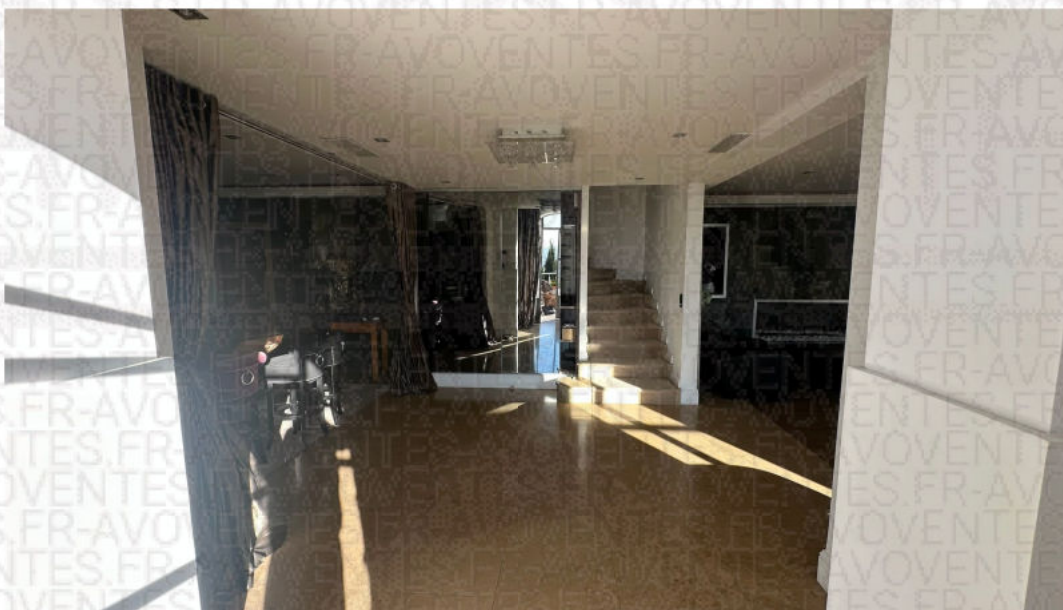
Hall d'entrée :

Sol : dallage en bon état.

Murs : peinture blanche, état d'usage.

Plafond : peinture blanche, avec des spots encastrés et sortie de climatisation gainable.





Ce hall d'entrée, qui bénéficie d'un placard à deux portes miroitées, s'ouvre sur la gauche sur un espace bar et sur la droite sur le double séjour.

Espace réception/bar :

Sol : dallage en bon état.

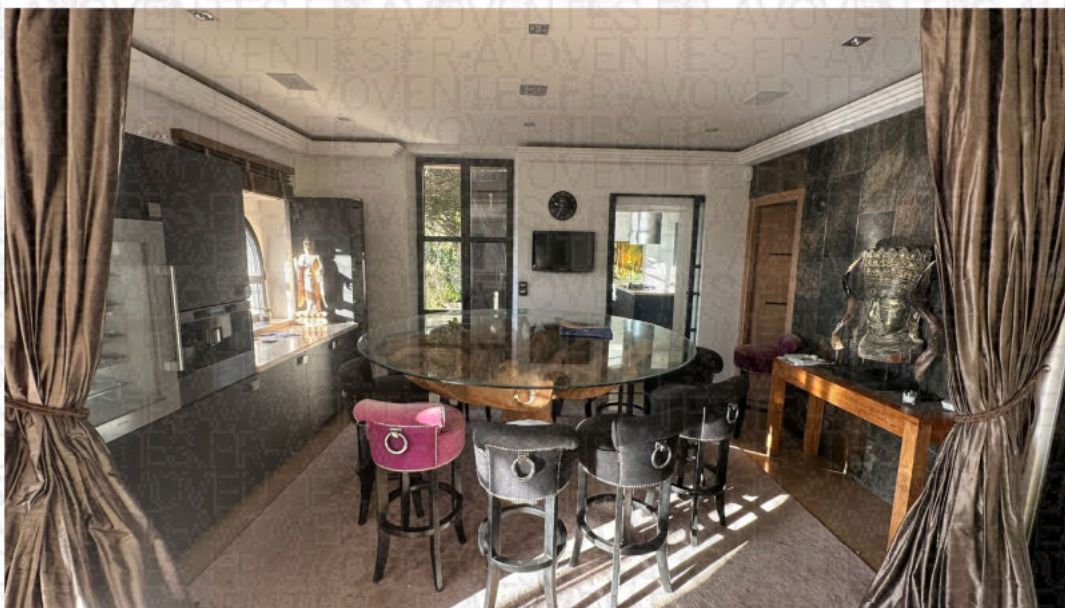
Murs : peinture blanche. Un pan de mur en pierre.

Plafond : peinture blanche, avec corniches en périmètre et spots encastrés.

Une porte-fenêtre à deux vantaux, châssis aluminium gris et une fenêtre cintrée à deux vantaux, châssis aluminium gris, avec volets en bois à deux battants.

Cette pièce est aménagée avec un plan de travail en pierre ainsi qu'un ameublement de bonne facture.





À partir de cette pièce, on retrouve un WC invités.

WC invités :

Accès par une porte en bois, de bonne facture.

On retrouve un premier espace :

Sol : dallage en bon état.

Murs : peinture à l'état d'usage.

Plafond : peinture blanche, avec spots encastrés.





Ensuite, les WC à proprement parlé :

Sol : dallage en bon état.

Murs : enduit marron clair en bon état.

Plafond : peinture blanche.

Un lave-mains en pierre, robinetterie mitigeur encastrée.

Un miroir mural.

Un WC suspendu, chasse d'eau encastrée.



1^{er} séjour :

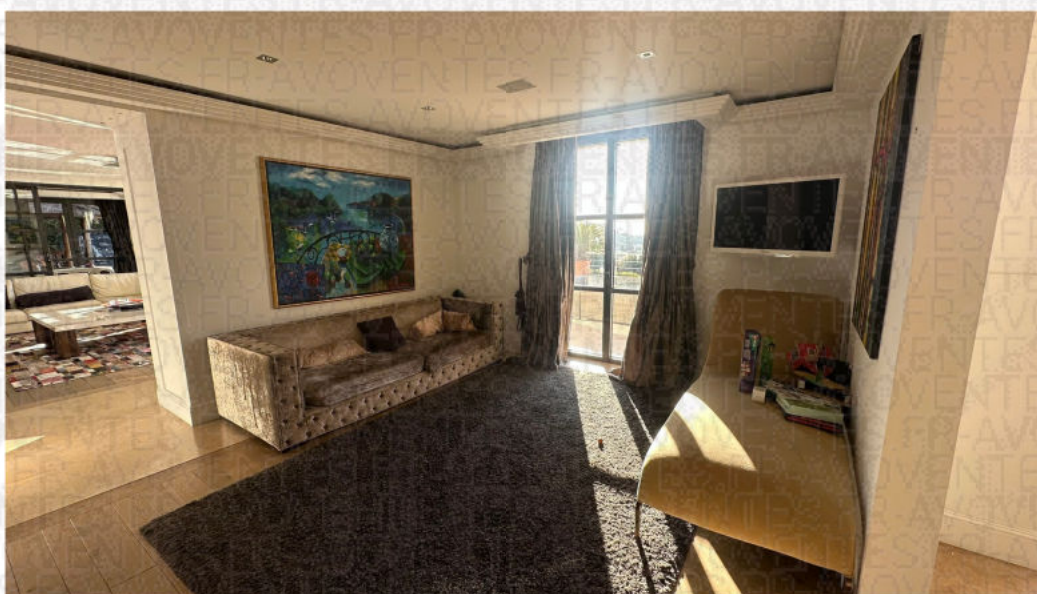
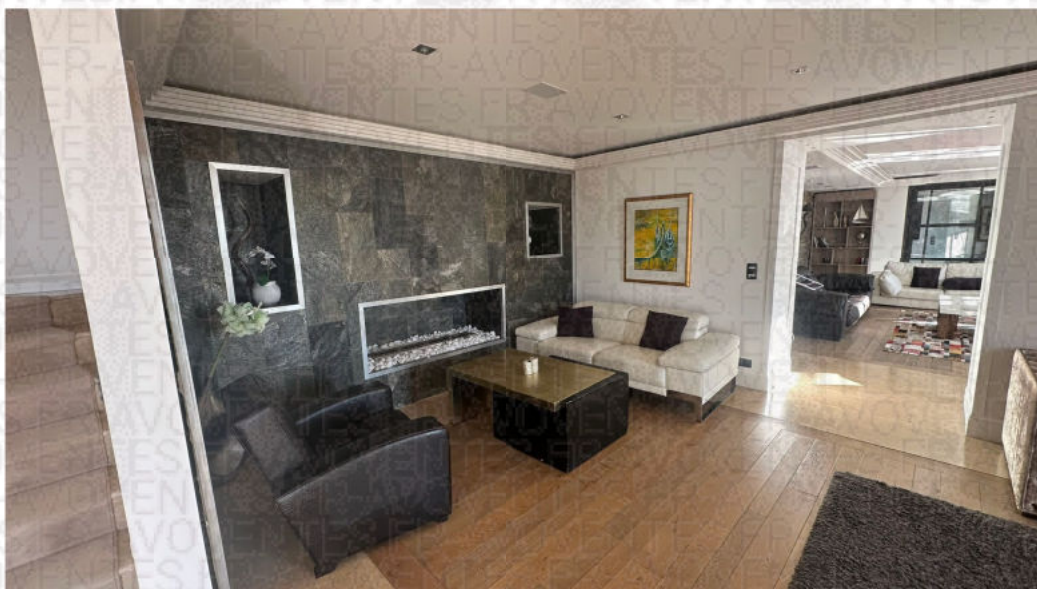
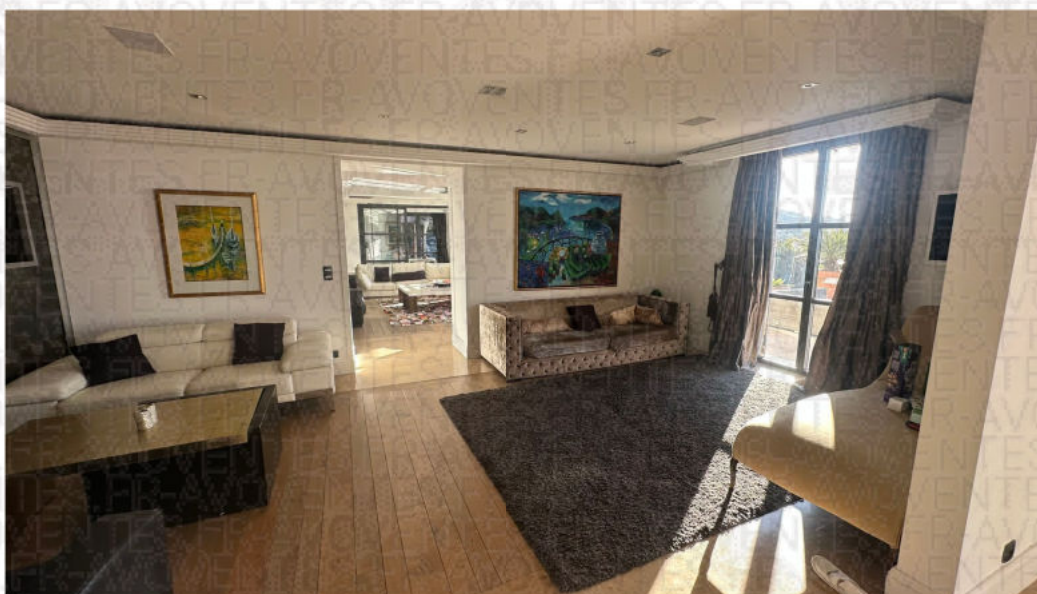
Sol : parquet ceinturé par une bande en dallage, état d'usage.

Murs : peinture blanche. Le mur du fond est en pierre, avec deux niches et un insert gaz.

Plafond : peinture blanche, avec spots encastrés.



On retrouve une porte-fenêtre à deux vantaux, châssis aluminium.



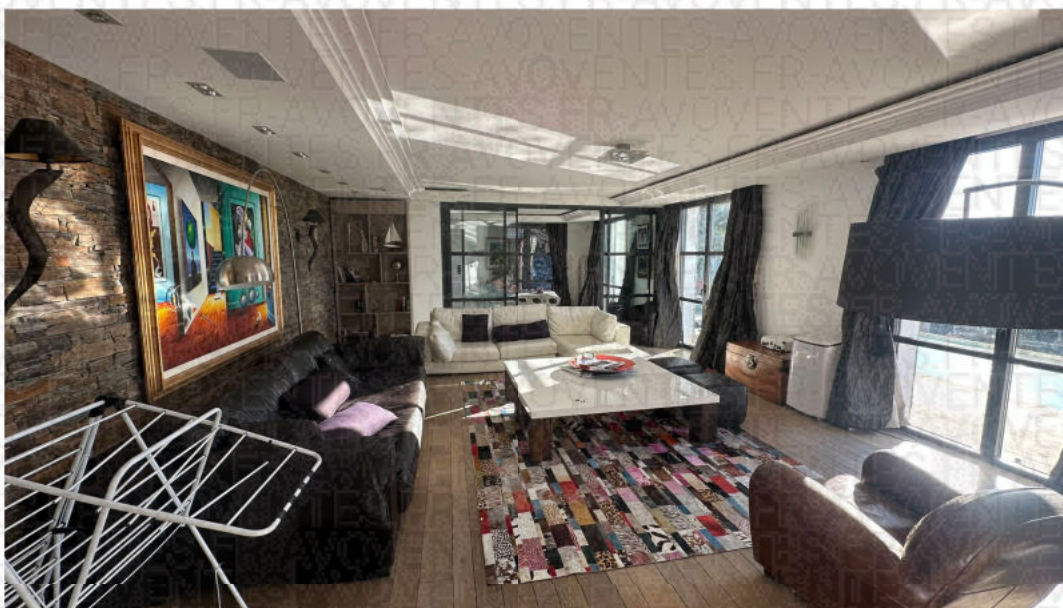
2ème séjour :

Sol : parquet ceinturé par une bande en dallage.

Murs : peinture blanche. Le mur opposé aux portes-fenêtres est en pierre.

Plafond : peinture blanche, avec des spots encastrés dans les corniches.

Deux portes-fenêtres à deux vantaux, châssis aluminium, donnant sur la piscine.



Dans cette pièce, une porte donne accès à un espace buanderie en béton et maçonnerie.



Au fond encore, on retrouve un bureau, fermé par une baie vitrée coulissante quatre vantaux, châssis aluminium gris.



Bureau :

Sol : parquet ceinturé par une bande en dallage.

Murs : peinture blanche, état d'usage.

Plafond : peinture blanche avec corniche.

Cette pièce bénéficie de deux portes-fenêtres à deux vantaux, châssis aluminium, ainsi qu'un placard à trois vantaux coulissants miroités.



Cuisine :

Elle se situe dans le prolongement de l'espace réception/bar.

L'accès s'effectue par une porte, châssis métallique vitré, à galandage.

Sol : dallage identique au reste du rez-de-chaussée.

Murs : peinture blanche.

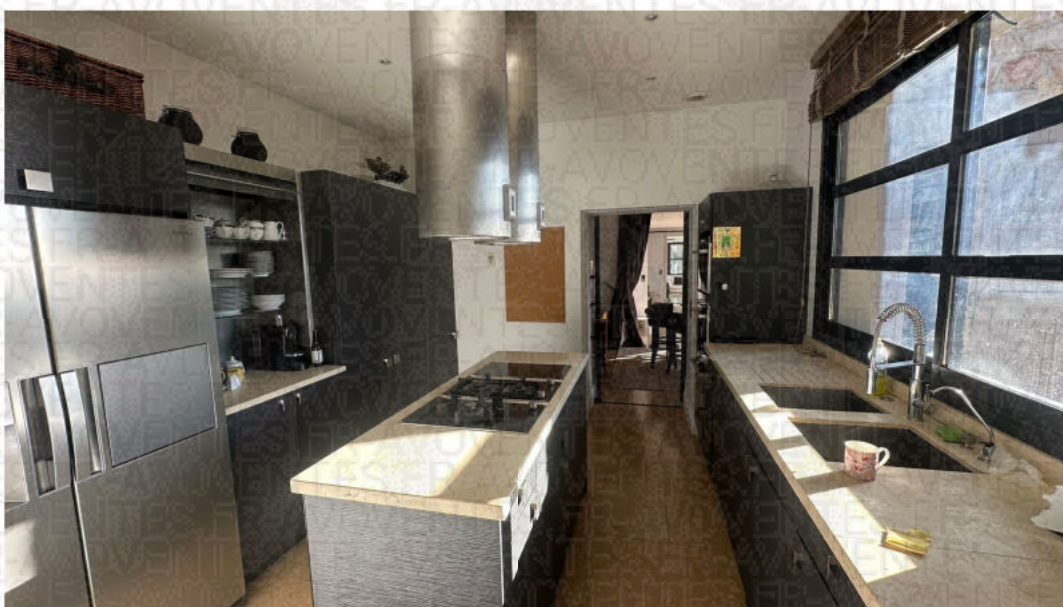
Plafond : peinture blanche, avec spots encastrés et sortie de climatisation.

On retrouve une fenêtre à deux vantaux coulissants, châssis aluminium.

Cette pièce est aménagée avec deux grands plans de travail et un plus petit plan de travail en pierre. Un évier double bac, robinetterie mitigeur. Plaque de cuisson gaz et vitrocéramique.

Ameublement de bonne facture.





Cellier :

Sol : dallage identique.

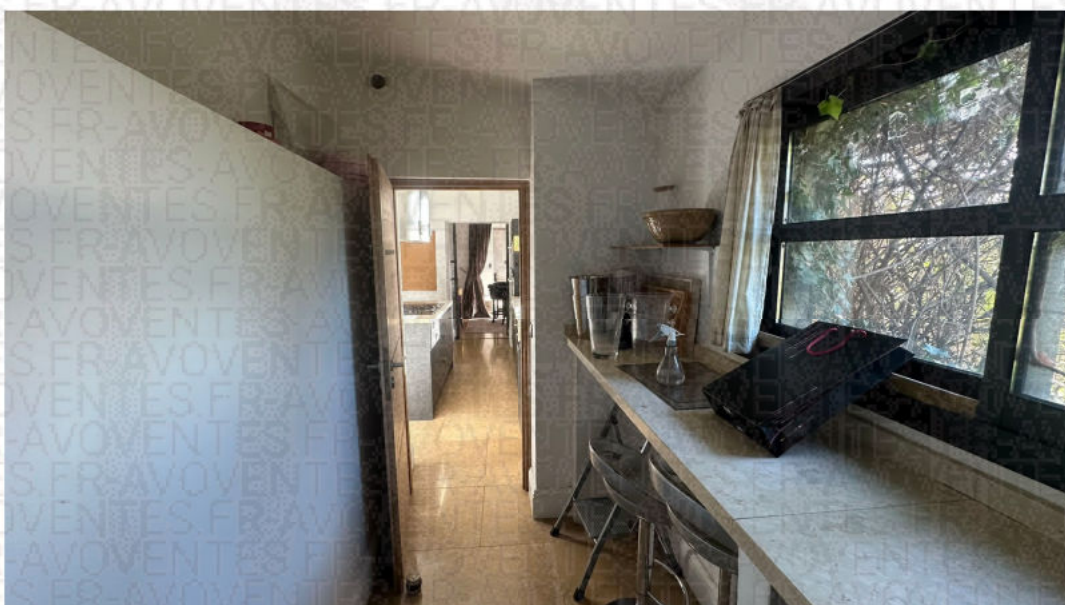
Murs : peinture blanche.

Plafond : peinture blanche, avec deux spots encastrés.

Un plan de travail en pierre.

Une fenêtre à deux vantaux coulissants, châssis aluminium.

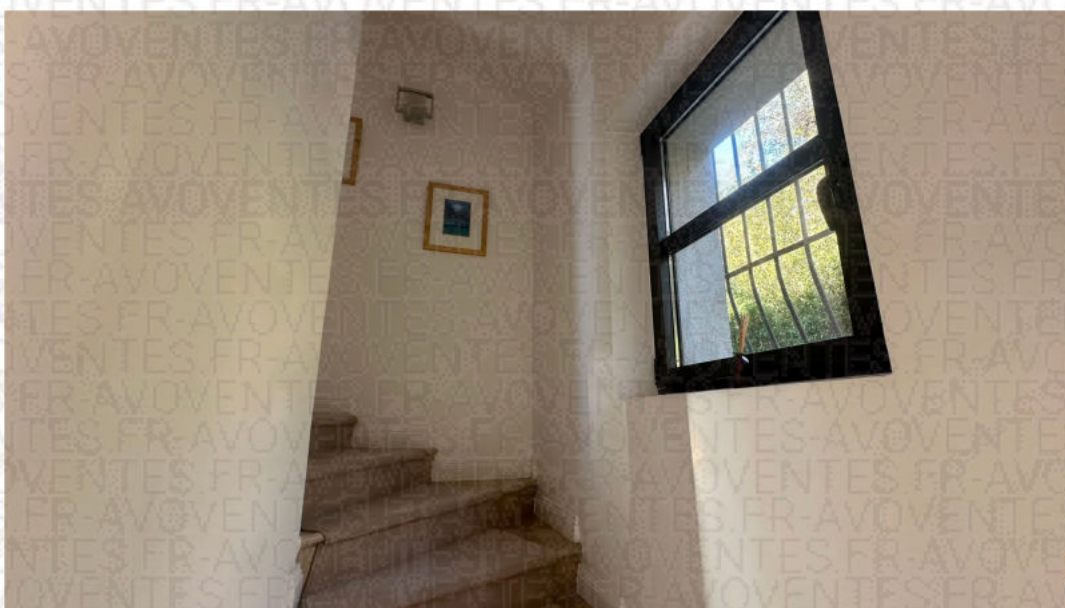




PREMIER ETAGE

Ce premier étage est accessible par un escalier en pierre situé dans le hall d'entrée, ainsi qu'un escalier en pierre situé au fond du bureau. Sur ce dernier, les parois de l'escalier sont en peinture, avec des traces d'infiltrations au départ de l'escalier, sur le mur de gauche et au plafond.





Dans le premier escalier, côté hall d'entrée, on retrouve une fenêtre un vantail, châssis en aluminium gris. Les parois sont en peinture et le plafond en peinture blanche, rien à signaler.

Cet étage se compose d'un dégagement avec placard desservant une chambre sur la droite avec salle de douche ; une chambre Master sur la gauche avec salle de bains et dressing ; un espace commun accessible par cette dernière chambre avec 2 autres chambres dont une avec salle de douche/WC.

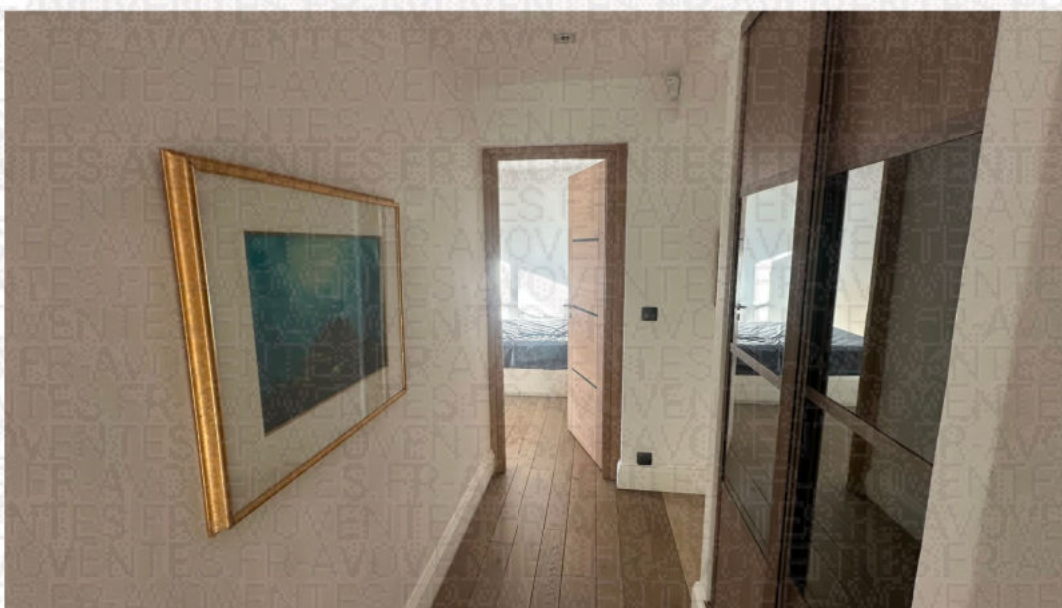
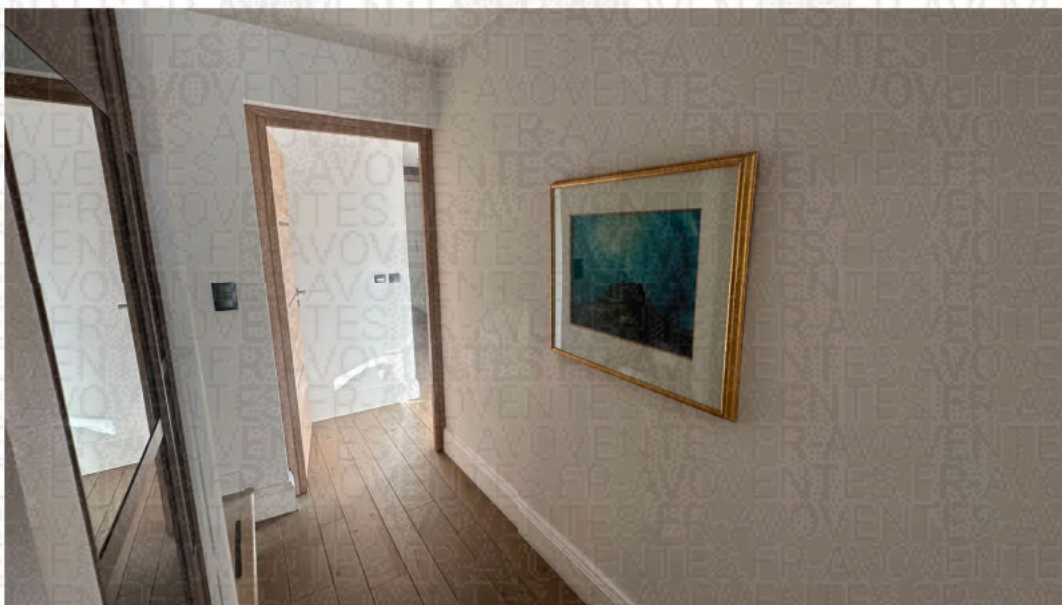
Couloir :

Sol : parquet en bon état.

Murs : en peinture en bon état.

Plafond : en peinture, avec trois spots encastrés.

Un placard à deux battants coulissants.



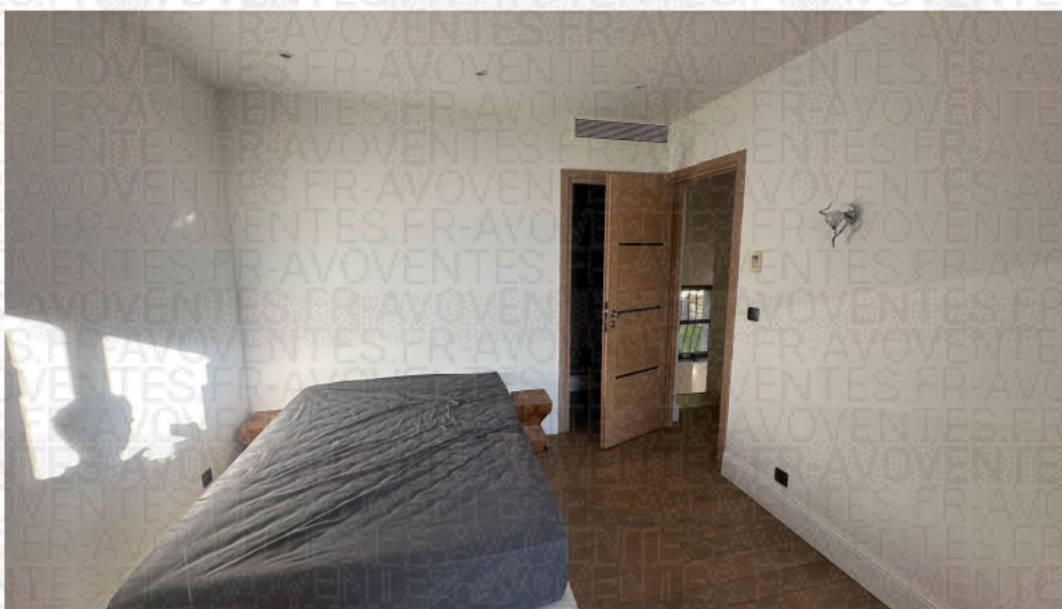
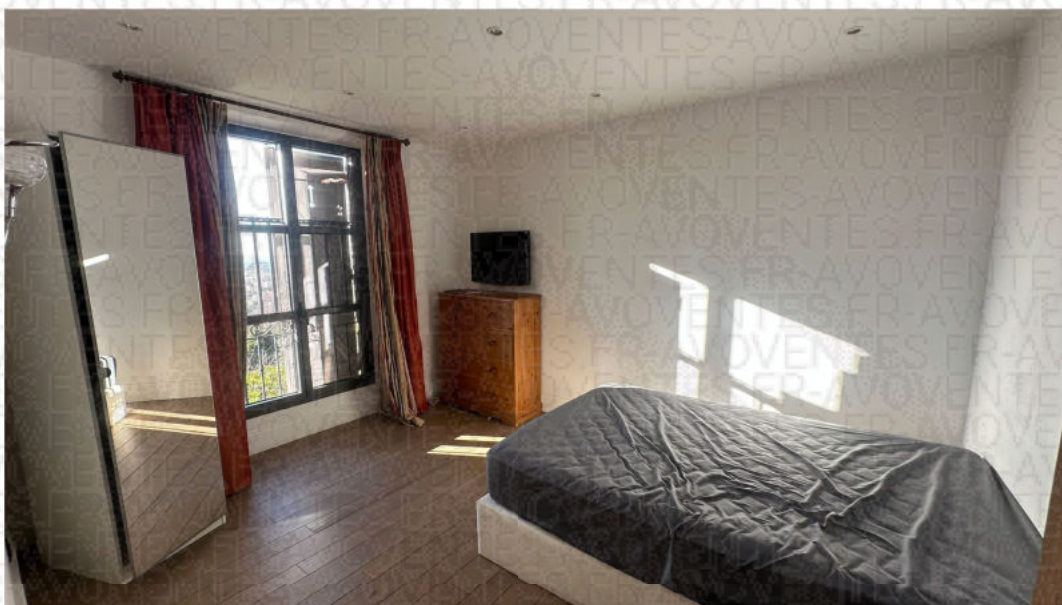
Première chambre :

Sol : parquet en bon état.

Murs : peinture blanche.

Plafond : peinture blanche, avec spots encastrés.

Une fenêtre à deux vantaux, châssis aluminium gris et volets à deux battants en bois.



Salle de douche / WC :

Sol : carrelage gris.

Murs : enduit gris et en faïence à dominance marron gris.

Plafond : peinture blanche, avec grille de climatisation réversible et spots encastrés.

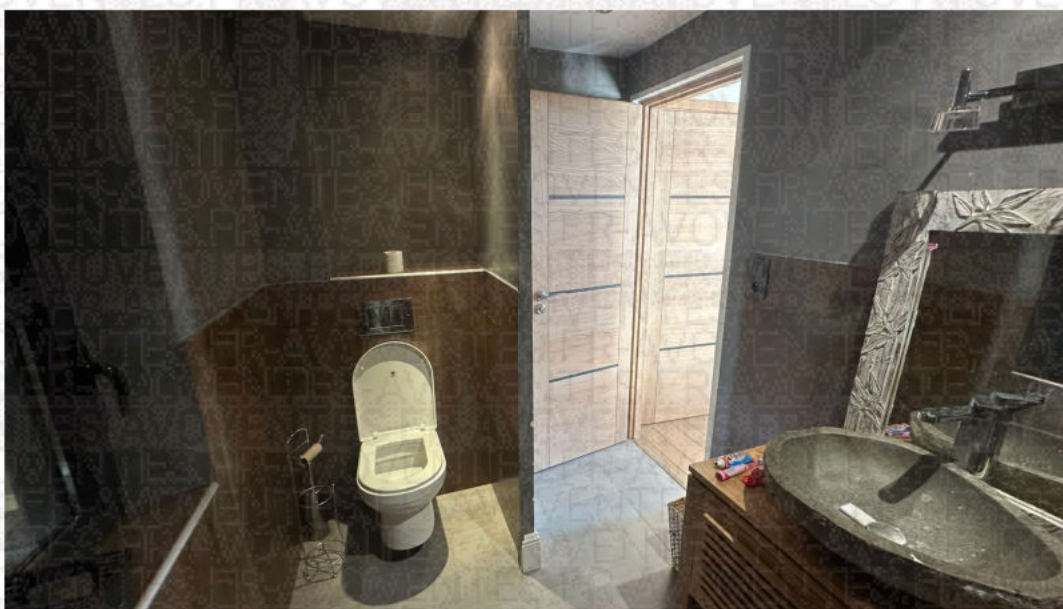


Cette pièce bénéficie d'une fenêtre un vantail, châssis aluminium gris, donnant sur l'arrière, avec des volets en bois à deux battants.

Un WC suspendu, chasse d'eau encastrée.

Un meuble lavabo en bois, vasque posée en pierre, robinetterie mitigeur, avec deux points lumineux en partie haute.

Une douche à l'italienne en carrelage gris, pare-douche vitré, robinetterie mitigeur, flexible, douchette et pluie.



Deuxième Chambre :

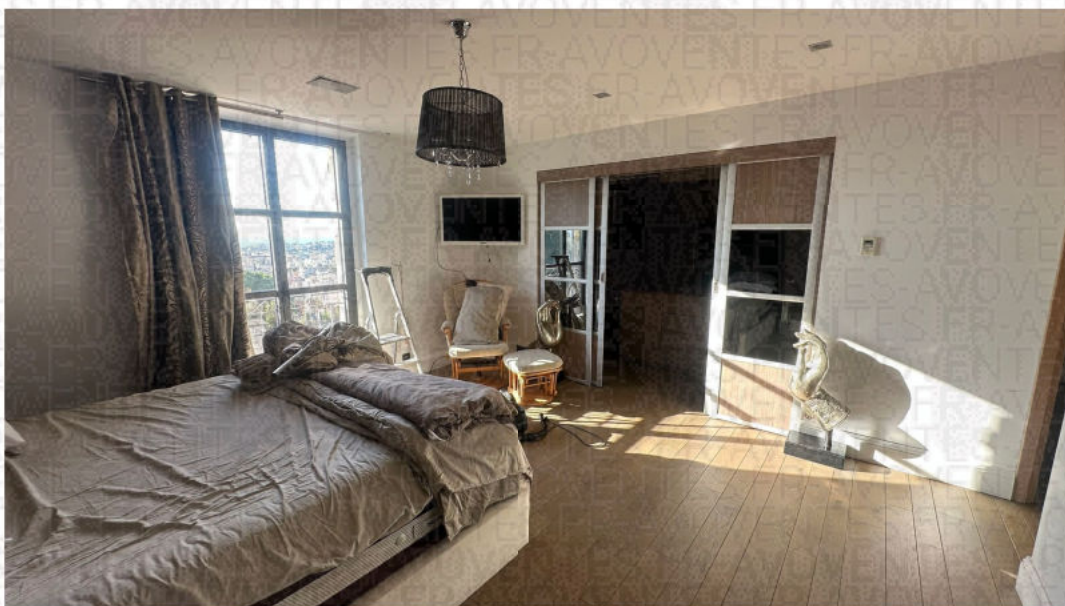
Sol : parquet en bon état.

Murs : peinture blanche.

Plafond : peinture blanche, avec spots encastrés et grille de climatisation.



Une fenêtre à deux vantaux, châssis aluminium gris, donnant sur l'avant de la propriété.



Un grand dressing, accessible par une porte à deux battants coulissants. Il s'agit d'un beau dressing aménagé avec des placards et un plan central.

On y retrouve également une porte-fenêtre donnant sur un balcon.





- **Salle de bains / WC :**

Sol : carrelage, teinte grise.

Murs : enduit gris et faïence, identique au sol.

Plafond : peinture blanche, avec des spots encastrés.

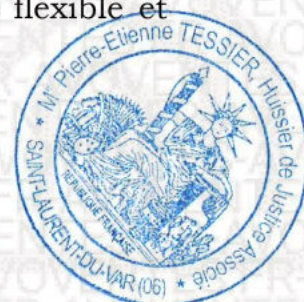
Une fenêtre un vantail, châssis aluminium gris, avec volets deux battants.

Une douche balnéo, robinetterie mitigeur, flexible et douchette.

Une douche en carrelage, portes vitrées, robinetterie mitigeur, flexible et douchette.

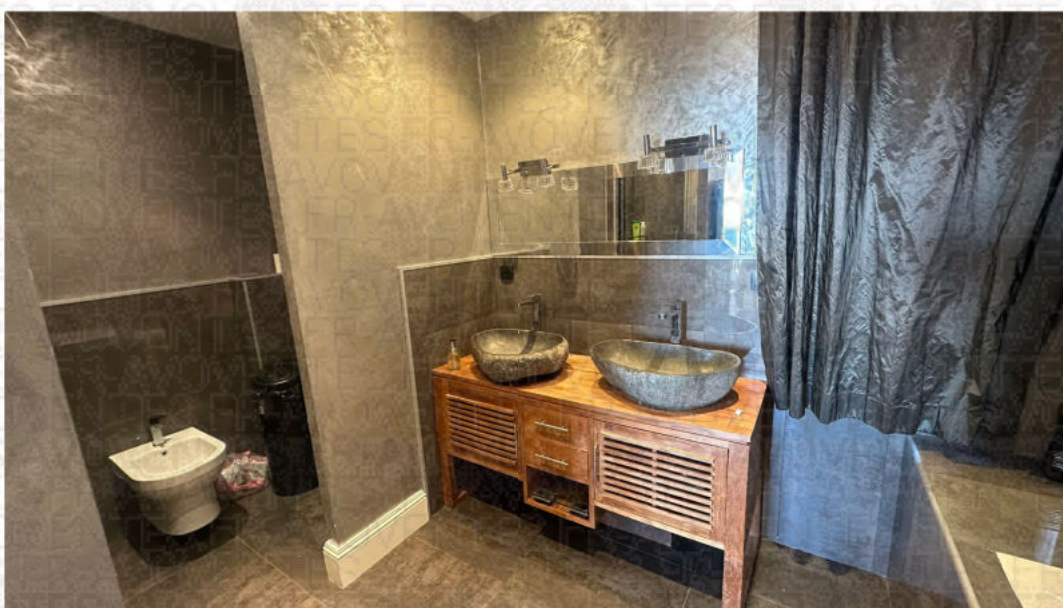
Un bidet suspendu, robinetterie mitigeur.

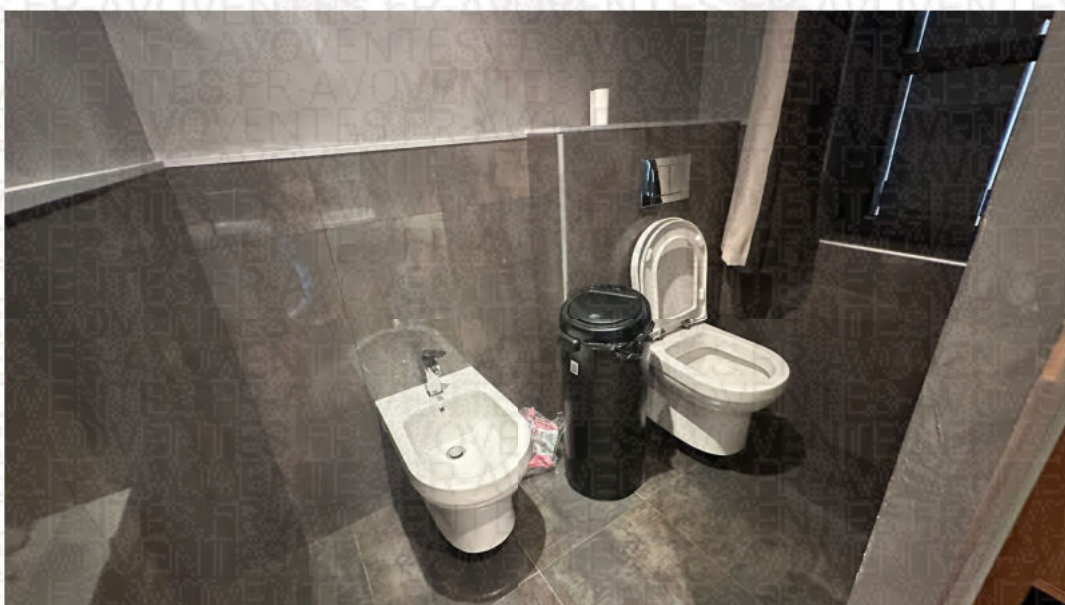
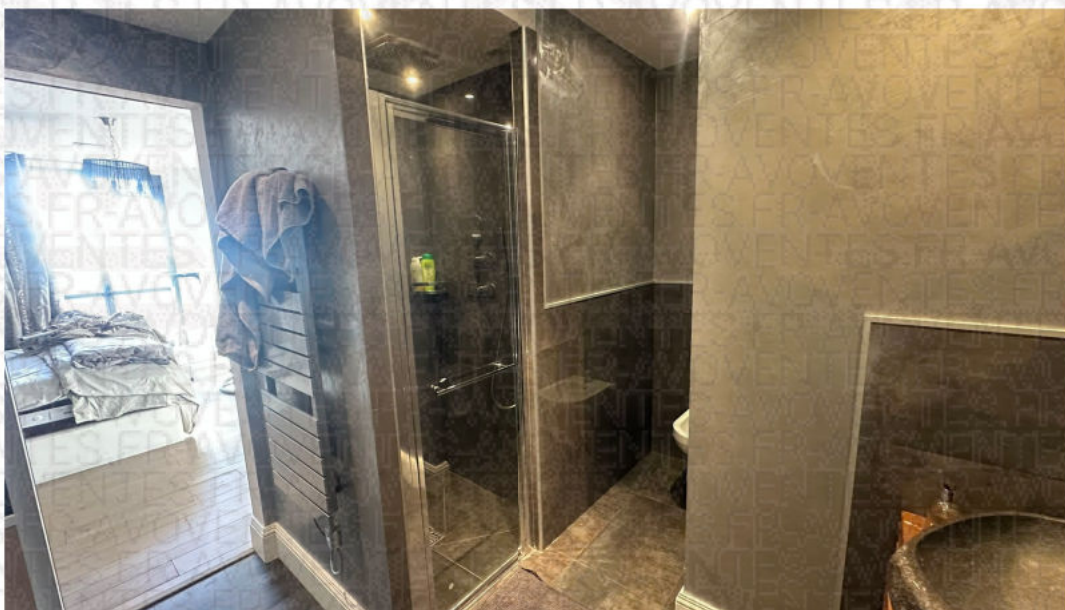
Un WC suspendu, chasse d'eau encastrée.



Côté WC, on retrouve également une fenêtre un vantail, châssis aluminium gris et volets deux battants.

Un meuble lavabo en bois, avec une double vasque posée en pierre, robinetterie mitigeur, un miroir mural avec quatre points lumineux.





Espace commun :

Sol : parquet en bon état.

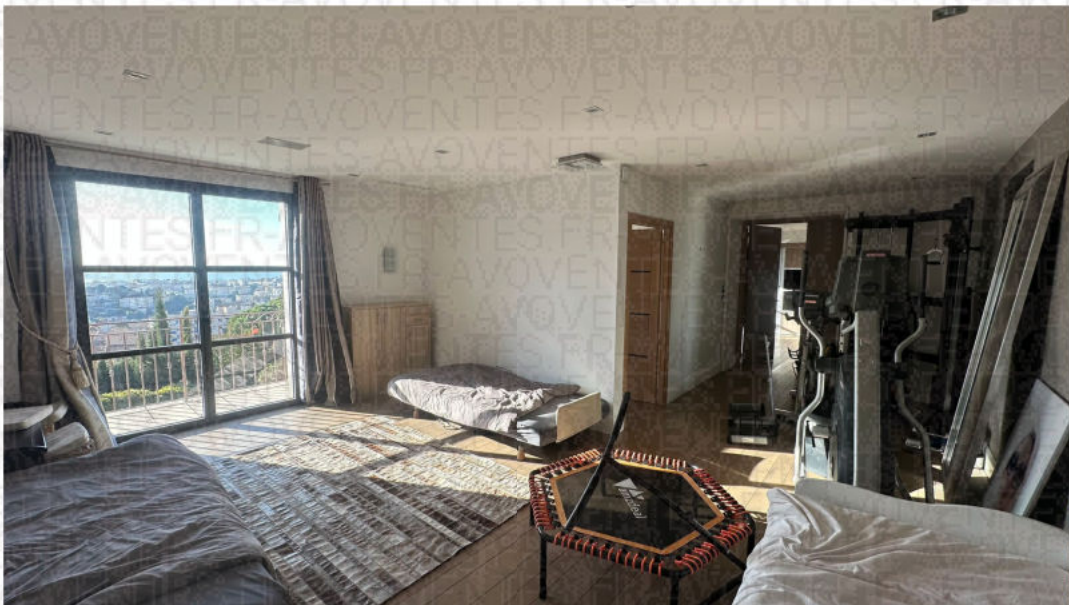
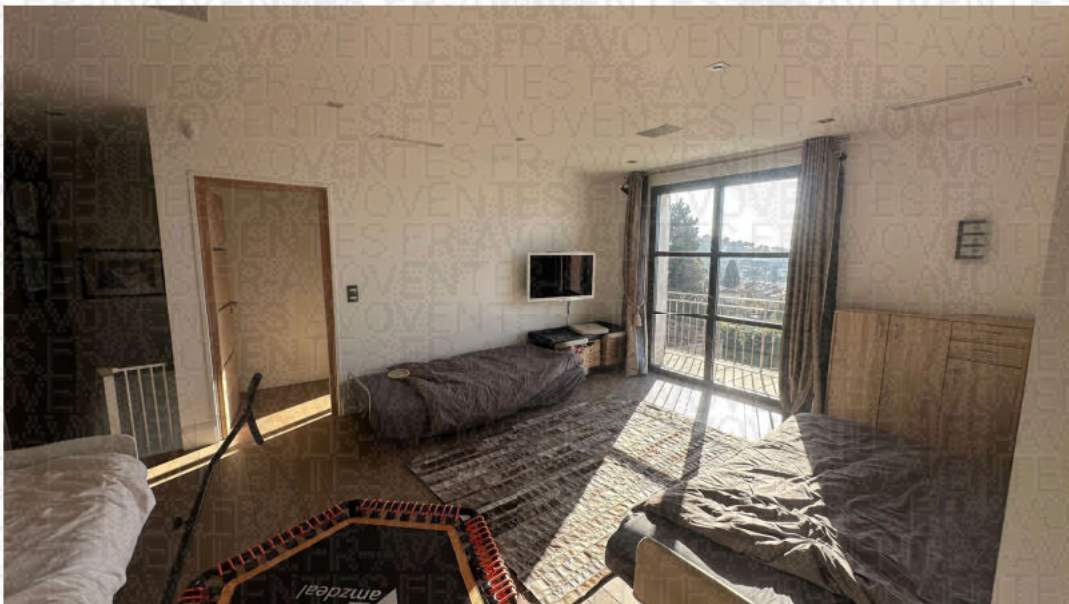
Murs : peinture blanche, avec un pan de mur en peinture grise.

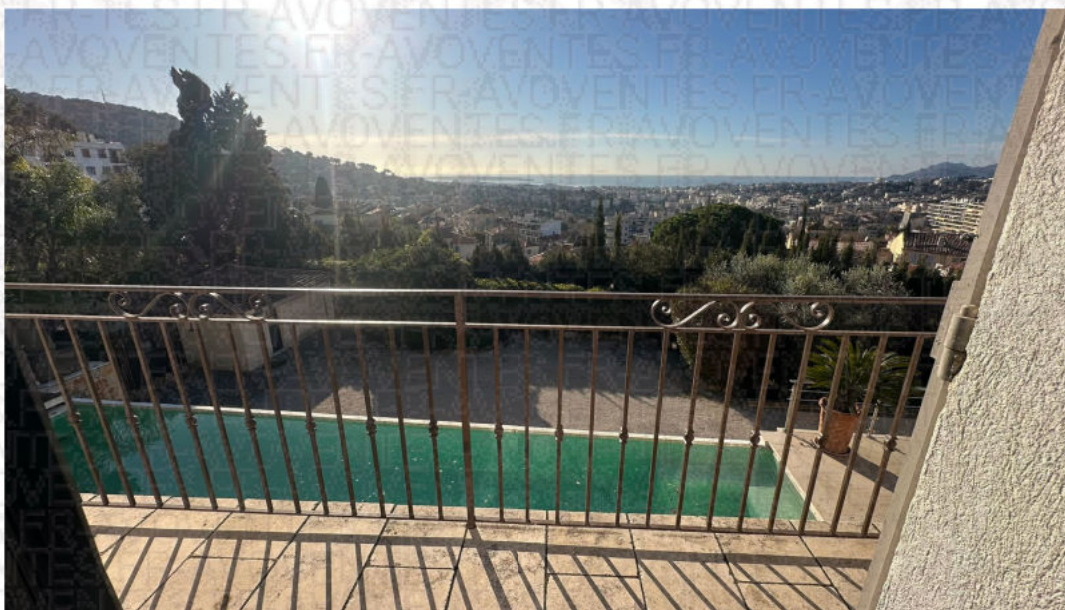
Plafond : peinture, avec trois spots encastrés.

Côté arrière, on retrouve deux fenêtres à un vantail, châssis aluminium gris et grille de défense et côté mer, une porte-fenêtre à deux vantaux, châssis aluminium gris et volets battants en bois.

Cette pièce bénéficie d'un petit balcon en pierre.







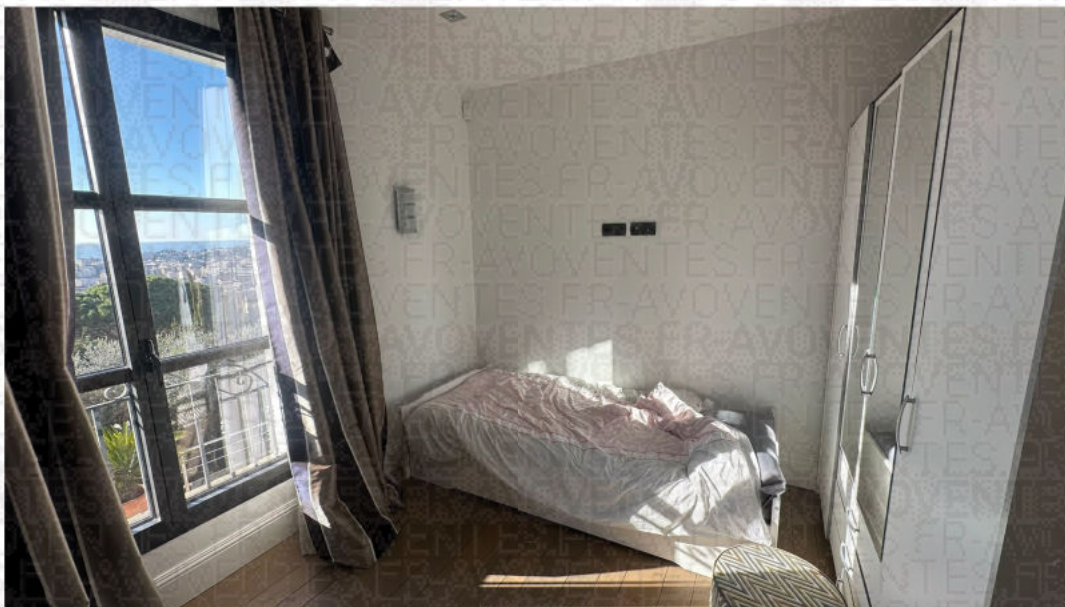
Troisième Chambre :

Sol : parquet en bon état.

Murs : peinture blanche.

Plafond : peinture, avec spots encastrés.

Une fenêtre à deux vantaux, châssis en aluminium gris et volets à deux battants en bois.



Quatrième chambre :

Sol : parquet en bon état.

Murs : peinture blanche.

Plafond : peinture blanche, avec spots encastrés et grille de climatisation.



Cette chambre bénéficie de deux fenêtres à deux vantaux, châssis aluminium gris et volets à deux battants. L'une des fenêtres donne côté avant de la propriété et l'autre côté gauche.



- **Salle de douche / WC :**

Sol : carrelage blanc.

Murs : enduit beige.

Plafond : peinture blanche, avec spots encastrés.

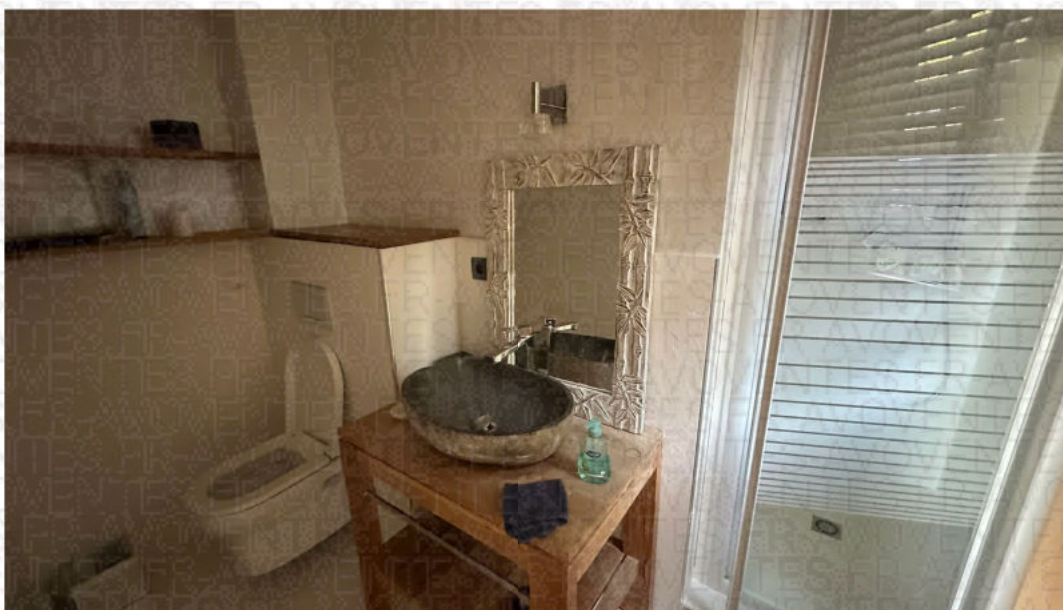
Une fenêtre un vantail avec châssis aluminium gris.

Un meuble lavabo avec une vasque posée en pierre, robinetterie mitigeur.

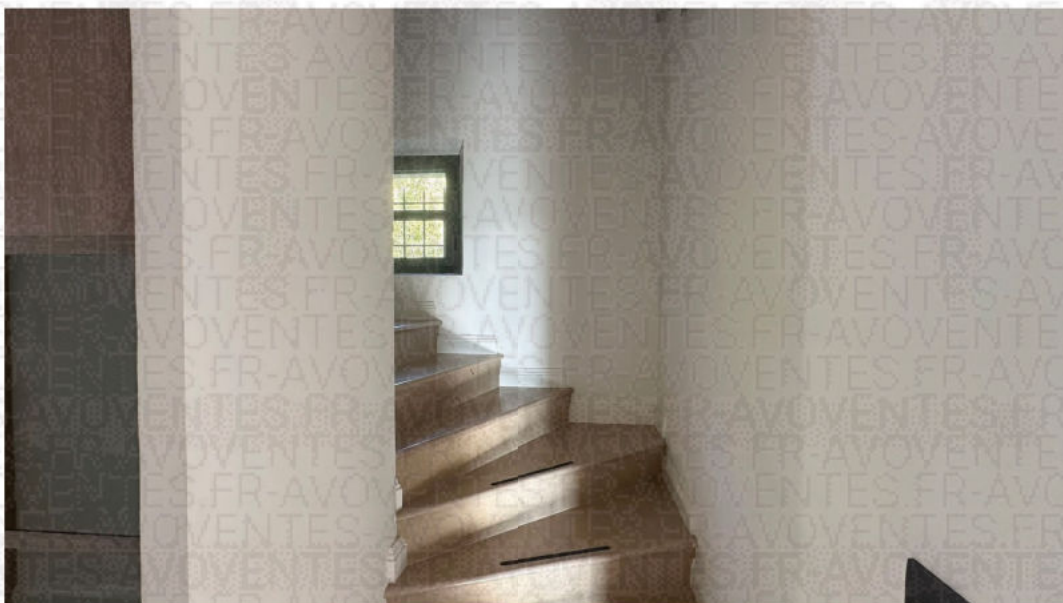
Un WC suspendu, chasse d'eau encastrée.



Une douche carrelée au sol et faïencée sur les murs, robinetterie mitigeur, flexible, douchette et pluie.



À partir du dégagement du 1^{er} étage, un escalier en pierre, beige, parois en peinture blanche et plafond en peinture blanche, avec une fenêtre un vantail, châssis aluminium gris, donne accès au deuxième étage.





DEUXIEME ETAGE

Cet étage se compose d'un dégagement desservant deux chambres, une salle de bains avec douche et un WC.

Couloir :

Sol : parquet en bon état.

Murs : peinture blanche.

Plafond : peinture blanche, avec spots encastrés.

Des traces d'infiltrations au niveau de la trappe.





WC :

Sol : carrelage gris noir.

Murs : peinture talochée grise.

Plafond : peinture blanche, avec trois spots encastrés.

Un meuble lavabo en bois, lavabo posé avec robinetterie mitigeur.

Un WC suspendu, chasse d'eau encastrée.

Un bidet, robinetterie mitigeur.



Salle de bains :

Sol : marbre noir, avec veinures.

Murs : marbre identique au sol et peinture talochée grisée.

Plafond : peinture blanche, avec spots encastrés.

Un velux.



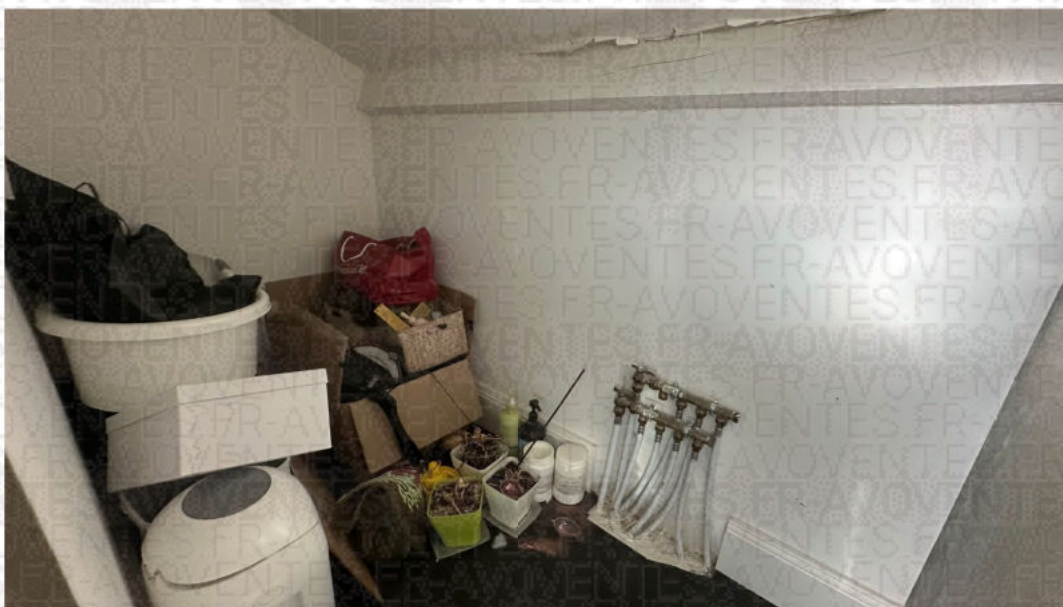
Une baignoire, robinetterie mitigeur.

Un meuble lavabo en bois, avec une vasque posée, robinetterie mitigeur et miroir.

Un sèche-serviettes.

Une douche carrelée et faïencée, robinetterie mitigeur avec parois vitrées et portes vitrées.

Derrière le lavabo, on retrouve un petit espace de rangement. La peinture est craquelée.



Chambre de droite :

Sol : parquet en bon état.

Murs : peinture gris/beige.

Plafond : peinture blanche, avec spots encastrés et une grille de climatisation.



Une fenêtre rectangulaire coulissante, châssis aluminium gris, donnant côté mer et une fenêtre un vantail, châssis aluminium gris, donnant côté droit de la propriété.



Chambre de gauche :

Sol : parquet en bon état.

Murs : peinture beige.

Plafond : peinture blanche, avec spots encastrés et grille de climatisation.

Une fenêtre un vantail, châssis en aluminium gris, donnant sur la toiture de la partie rénovée.

Cette pièce bénéficie d'un grand et profond placard.





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

DIAGNOSTICS TECHNIQUES : établis par AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES
Expert du Cabinet MCTB, 24 rue des Suisses à CANNES.

SUPERFICIE : **395,30 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 ENERGETTQUE :

Voir détail joint.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ :

Il résulte du diagnostic établi que :

- L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais

Voir détail joint.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE :

Il résulte du diagnostic établi que :

- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle (s) présente (nt)

Voir détail joint.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :

Voir détail joint.

DIAGNOSTIC D'EXPOSITION AU PLOMB :

Il n'y a pas de risque 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.

Pièces Jointes :

- Extrait plan urbain
- Extrait plan cadastral
- Rapport de repérage amiante
- Rapport relatif à la présence de termites
- Diagnostic de performance énergétique
- Etat de l'installation intérieur de gaz
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- État des risques naturels et technologiques
- Diagnostic d'exposition au plomb

