

**SCP Michel ZONINO – Bertrand ZONINO – Pierre-Etienne TESSIER
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
Charlotte ZONINO**

Commissaire de Justice salariée

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

EXPEDITION

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MIL VINGT TROIS
ET LE PREMIER SEPTEMBRE**

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 Etablissement 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 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 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 Michel ZONINO, Bertrand ZONINO, Pierre-Etienne TESSIER Commissaires de Justice Associés et Charlotte ZONINO Commissaire de Justice salariée à SAINT LAURENT DU VAR (06700), 184 Avenue Paul Cézanne, l'un d'eux soussigné, Maître Michel ZONINO

A L'ENCONTRE DE :

©AVOVENTES.FR

EN VERTU DE :

1° La Copie exécutoire d'un acte reçu en l'Etude de Maître Didier LASAYGUES, notaire associé à PARIS, en date du 26 avril 2012, contenant notamment convention de prêt

2° La Copie exécutoire d'un acte reçu en l'Etude de Maître François GAUTHIER, notaire associé à PARIS, en date du 26 octobre 2012, contenant reconnaissance de dette.

3° Faisant suite à un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 06 Juillet 2023

Poursuivant l'exécution pour une créance de **31.907.463,69 €**

4° 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 :

Sur la Commune de SAINT JEAN CAP FERRAT (Alpes Maritimes)

UNE PROPRIETE dénommée « CASA VENTURA », sise lieudit « Romp Talon » 6 Boulevard Dominique Durandy, comprenant :

- deux maisons ;
- piscine ;
- dépendances ;
- et terrain alentour en nature de jardin d'agrément.

Cette propriété anciennement cadastrée section A numéros 1471 et 1474

Figurant au **cadastre rénové section**

-AB numéro 82 pour 21 a. 54 ca.

-AB numéro 83 pour 20 a. 52 ca.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Ladite propriété appartenant à La société dénommée ©AVOVENTES.FR par suite de l'absorption de la

par la société
aux termes d'un acte contenant fusion
absorption reçu par Maître LASAYGUES, notaire, en date du 24 février
2009, publié le 6 mars 2009 volume 2009P N° 1130.

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.

J'ai rencontré un gardien auquel j'ai décliné mon nom, qualité, et l'objet de ma mission. Ce dernier m'a donné les coordonnées du représentant de la société, avec lequel j'ai pris contact.

Cette personne me déclare qu'il ne peut pas me donner accès car la propriété est occupée par des locataires en location saisonnière. Mais nous avons pu trouver une solution à la faveur d'un changement de locataire.

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

A la faveur d'un changement de locataire, j'ai pu accéder à la propriété ce jour. J'ai rencontré l'intendant de la villa, qui fait partie du personnel de la société propriétaire, auquel j'ai décliné à nouveau mon nom, qualité, et l'objet de ma mission, qui m'a donné accès.

Cependant, la propriété étant déjà occupé par les nouveaux locataires entrain de s'installer, l'accès à l'intérieur de la villa m'a été refusé.

Il s'agit d'une villa de luxe avec des locataires fortunés, accompagné de leur personnel, plusieurs personnes de sécurité rapprochée et personnel de maison.

Je n'ai pu accéder qu'aux parties extérieures et très sommairement à quelques parties intérieures du rez-de-jardin.

+++++

DESCRIPTIF :

SITUATION CADASTRALE ET TOPOGRAPHIQUE, ENVIRONNEMENT ET GENERALITÉS

St Jean-Cap-Ferrat, commune membre de la Métropole Nice Côte d'Azur.
Situé entre Villefranche-sur-Mer et Beaulieu-sur-Mer

La gare ferroviaire la plus proche est celle de Beaulieu-sur-Mer, située à 2 kilomètres à l'est. Cette gare est desservie par un service régulier de TER Provence-Alpes-Côte d'Azur, sur la ligne qui dessert la plupart des villes situées le long de la Côte d'Azur, de Marseille à Vintimille.

St Jean Cap Ferrat est également desservi par le réseau de bus.

Le cap Ferrat forme deux branches en "Y", le village de St Jean Cap Ferrat se trouve sur la branche côté gauche, côté Est, en bord de mer.

Le territoire de la commune est essentiellement couvert de villas, dont de très nombreuses villas de grand luxe, avec une forte population étrangère fortunée.

Le village est lui-même composé de villas et de petits immeubles.

L'ensemble de la commune est très boisé, grandes propriétés avec parc, espaces verts ...

L'ensemble du Cap Ferrat fait partie des lieux les plus beaux et les plus prestigieux de la Côte d'Azur et très côté.

Le centre de Nice est à 10 kms, l'aéroport international de Nice à 17 kms. Monaco à 12 kms.

Situé dans un secteur géographique extrêmement prisé et recherché.

St Jean Cap Ferrat fait parti des secteurs géographiques le plus prestigieux de la Côte d'Azur.

La villa Casa Ventura, 6 Boulevard Dominique Durandy, se trouve côté Est du Cap-Ferrat, en bord de mer, à proximité du village de Saint Jean-Cap-Ferrat, dans un environnement uniquement de résidences luxueuses, en bord de mer, pour des propriétaires fortunés.

Le centre du village de St Jean Cap Ferrat avec ses commerces et ses restaurants, se trouve à 1,5 km en voiture ou à moins d'1 km à pied.

L'accès en voiture est facile.

Environnement calme et ensoleillé.

OCCUPATION :

Occupée actuellement par des locataires étrangers, Ukrainien.

Selon ce qui m'est indiqué par le propriétaire, contrat de location meublée pour une durée de 1 an à effet du 01 Septembre 2023 au 31/08/2024 pour un loyer de 2 150 000 € TTC.

Il ne m'a pas été justifié de ce contrat et le bailleur a estimé qu'il ne souhaitait pas me donner copie de bail.

DESCRIPTIF DU BIEN SAISI :

Le certificat de conformité date du 29/09/2014.

Propriété composée d'un grand jardin avec piscine, une bâtisse annexe, la villa principale.

A l'entrée une première bâtisse avec un parking sous auvent, garage double fermé, logement de fonction du gardien et salle de gymnastique.

La villa principale, sur rez-de-jardin avec un étage et sous-sol.

La salle de gymnastique se compose d'une partie salle de sport, hammam, sauna et salle de massage.

MAISON PRINCIPALE

Située au bas de la propriété avec très belle vue mer.

Maison d'un étage sur rez-de-jardin en plusieurs volumes.

Au niveau rez-de-jardin :

Une cuisine secondaire, une grande salle de séjour avec une partie salle à manger et une partie salon, traversant côté piscine et côté mer.

Une grande entrée qui donne côté OUEST et qui donne sur le jardin.

Au niveau rez-de-jardin, une grande chambre avec salle de bains.

A l'étage :

Un grand couloir formant mezzanine qui distribue sur les chambres.

A l'étage il y a 5 chambres avec chacune leur salle de bains.

Une grande chambre de maître avec salle de bains comportant douche et baignoire qui se situe côté NORD/EST.

La maison est en deux volumes formant un L.

L'aile de gauche comporte un escalier de service extérieur.

Toutes les façades sont en habillage de pierres ocre.

Toutes les ouvertures sont composées de grandes ouvertures avec double vitrage, sur toute la hauteur de la façade du rez-de-jardin, sur toute la hauteur du 1^{er} étage, qui donnent un éclairage total de la maison.

Certaines parties sont traversantes.

Sur l'arrière de la maison, côté EST, on a une vue sur la mer, sur la Baie des Fourmis vers Beaulieu-sur-Mer et sur tout le massif de la Grande Corniche.

Le terrain surplombe la promenade piétonne qui va du village de St Jean Cap Ferrat jusqu'à Beaulieu.

En façade EST de la maison, une grande terrasse, sol en lames de bois.

La salle à manger et le salon comportent une double entrée, traversant EST/OUEST, avec grandes portes vitrées.

Un côté sur la pelouse EST avec vue mer et un côté sur la piscine côté OUEST.

Toutes ces grandes ouvertures comportent des battants coulissants qui s'encastrent les uns des autres.

La maison a des équipements de luxe de grande qualité.

Dans la partie cuisine du rez-de-jardin, à côté de la salle à manger, il s'agit d'une petite cuisine d'appoint.

La grande cuisine professionnelle se situe au sous-sol avec un monte-plat entre les deux parties.

Maison évidemment climatisée avec climatisation intégrée.

Un escalier extérieur qui conduit au sous-sol.

Au sous-sol :

Au sous-sol, se trouve une cuisine professionnelle, une salle de cinéma, deux chambres de fonction pour le personnel, une chambre froide, une cave, la chaufferie avec toute l'installation climatisation eau chaude, une pièce technique avec toutes les armoires électrique et électroniques, une grande buanderie, et divers locaux de rangements.

LE TERRAIN :

A l'entrée de la propriété, un grand portail avec visiophone à commande électrique.

En entrant à droite, une véranda sur structures en bois avec une petite cabine de gardien équipée pour la surveillance.
Cette véranda sert de stockage pour des commodités.

Après le portail, on accède sur un grand parvis en revêtement ciment gravillonné, à usage de parking.

Un grand parking couvert sous auvent pour deux véhicules.
Un garage double fermé.

Première bâtisse, logement de fonction de gardien et la salle de sport.

Accolée au parking et au garage, se trouve le logement du gardien et la salle de sport avec sauna et salon de massage.
Située en entrant en haut du terrain, qui est légèrement descendant.
Pour la première bâtisse, façades avec un habillage de dalles de pierres, ocre, toiture-terrasse plate sur laquelle se trouvent des plantes grasses.

Devant la salle de sport, à l'extérieur un petit salon de jardin, couvert par une structure métallique, en peinture grise.
Et devant la salle de sport, un jacuzzi extérieur avec bassin vitré d'ornementation ; avec en perspective la grande pelouse avec piscine et la villa au bout.

Sur l'arrière de la salle de sport, une grande terrasse couverte sur plancher en bois.

Couverture avec une structure mobile à lames, pour l'ombre et l'ensoleillement.

Sur l'arrière, une douche d'extérieur.

Toujours sur l'arrière, derrière la logement du gardien une petite remise de jardin.

Grand jardin qui est très bien entretenu.

Jardin complanté de nombreux arbres d'essences diverses, palmiers de tailles diverses, oliviers, yuccas, eucalyptus etc...

Le jardin est très bien complanté de plantes et d'arbustes d'ornementation, très bien entretenu.

Au centre, une grande pelouse devant la maison, où se trouve la piscine.

De chaque côté de cette grande pelouse, une allée de circulation piétons avec un revêtement synthétique gravillonné, bordé par des plantations d'ornementation avec éclairage.

Terrain autour de la piscine complantée d'oliviers et de palmiers avec éclairage.

Côté EST, sur l'arrière de la maison, face à la mer, une grande partie étendue en pelouse, le tout toujours bien entretenu.

Les plates-bandes comportent des éclairages d'ornementation de partout. Tout le terrain est équipé de caméras et radars de surveillance.

Piscine :

Située entre la salle de sport et la maison.

En descendant vers la villa, une grande pelouse, où se trouve la piscine, qui se trouve à un niveau inférieur de la partie haute par laquelle on arrive.

Dans l'enfilade après la piscine se trouve la Villa.

Margelle de piscine en dalles, avec une grande plage piscine qui s'étend sur le côté jusque devant la maison.

Bassin de 20 m x 6 m environ.

Sur le côté du bassin, une partie qui s'élargit avec un escalier descendant dans le bassin.

Bassin entièrement carrelé avec de grands carreaux.

La propriété est bordée sur son côté droit, côté SUD par une allée de circulation qui a un accès réservé, non public aux véhicules, qui va entre l'Avenue Durandy et la promenade du bord de mer.

La propriété comporte dans le mur d'enceinte côté SUD, devant cette voie privée de circulation, un portail accès piétons de service, accessible aux véhicules.

Côté EST, la propriété est bordée par la promenade piétonne qui va du village de St Cap Ferrat à Beaulieu.

La Baie des Fourmis qui s'étend devant la propriété, est un lieu de prédilection de nombreux yachts de luxe et nombreux autres bateaux plaisanciers.

ASSAINISSEMENT :

Relié au raccordement public, tout à l'égout.

- **Certificat d'urbanisme informatif** : voir détail joint.
- Avec Arrêté de Permis de Construire PC 006 121 08 S0020
- Déclaration d'achèvement des travaux
- Certificat de conformité

DIAGNOSTICS TECHNIQUES :

Les diagnostics techniques n'ont pas pu être établis ce jour puisque l'accès complet à la villa m'a été refusé et seront établis ultérieurement.

- Ci-joint, Diagnostic de performance énergétique et État des risques naturels et technologiques

SUPERFICIE HABITABLE : 900 m2 environ, selon la déclaration du propriétaire.

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 :

- Clichés photographiques
- Extrait plan urbain
- Extrait plan cadastral
- Certificat d'urbanisme informatif
- Diagnostic de performance énergétique
- État des risques naturels et technologiques



- Divers clichés photographiques différents des lieux représentant :
- Clichés n° 1, 2, 3 : entrée
- Clichés n°4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 : 1ère bâtisse avec parking, garage, logement de gardien, salle de sport, salle de massage, petit salon extérieur, terrasse couverte
- Clichés n°11,12 : côté arrière de la 1ère bâtisse
- Cliché n°13 : jacuzzi avec la piscine et la villa en perspective
- Clichés n°14, 15, 16, 17 : le jardin avec la villa façade principale avant
- Clichés n°18, 19, 20 : la villa façade arrière côté Est, avec salle de séjour traversante et chambres à l'étage
- Cliché n°21 : la cuisine et la salle de séjour
- Clichés n°22, 23 : cuisine professionnelle au sous-sol
- Clichés n°24, 25, 26 : sous-sol avec buanderie, salle armoire électrique, chaufferie
- Clichés n°27, 28 : vue depuis la villa et le jardin côté Est sur la baie des fourmis
- Cliché n°29 : promenade piétonne devant le mur de la propriété côté Est
- Cliché n°30 : voie de circulation privée sur le côté droit de la propriété



1

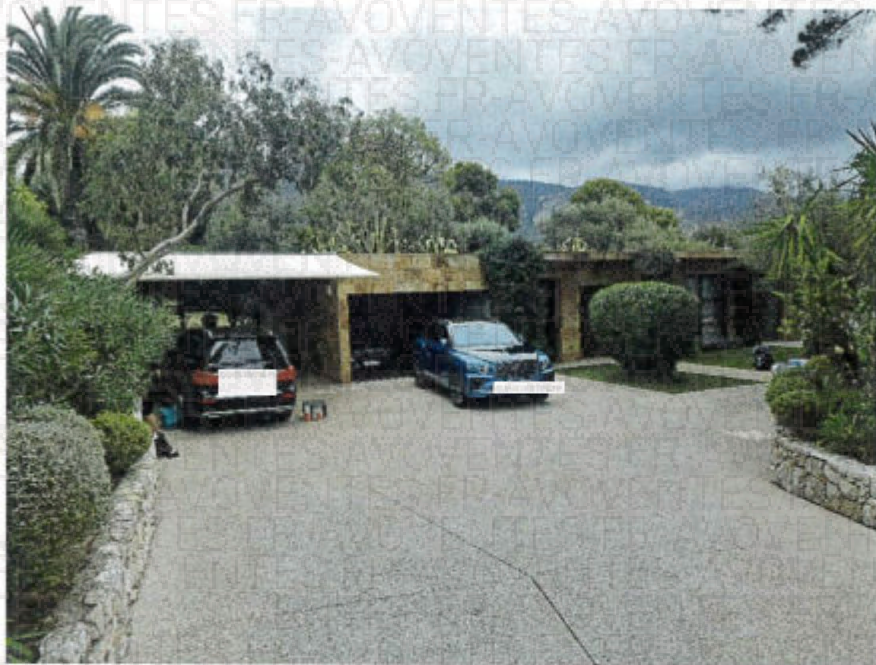


2



3







10



11



12





15



16



17



18



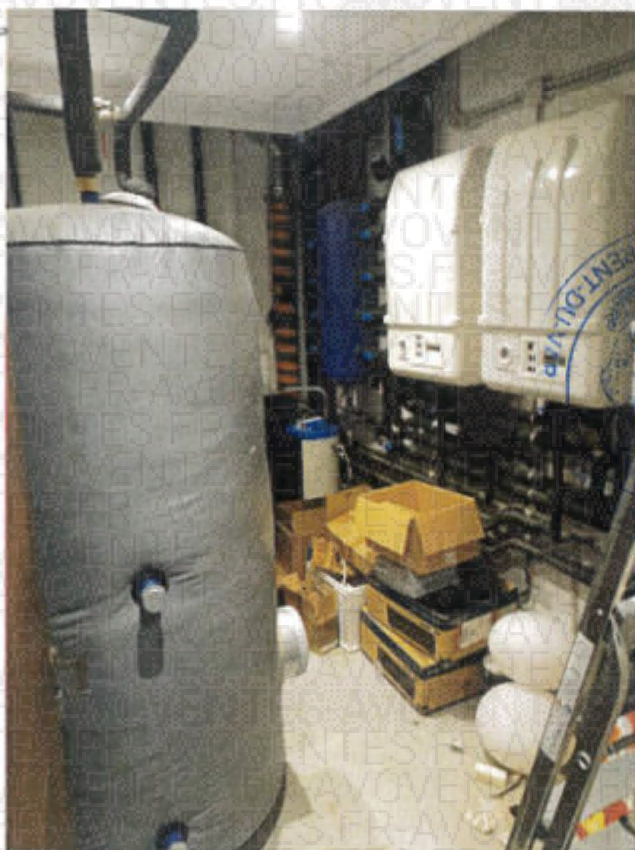
19

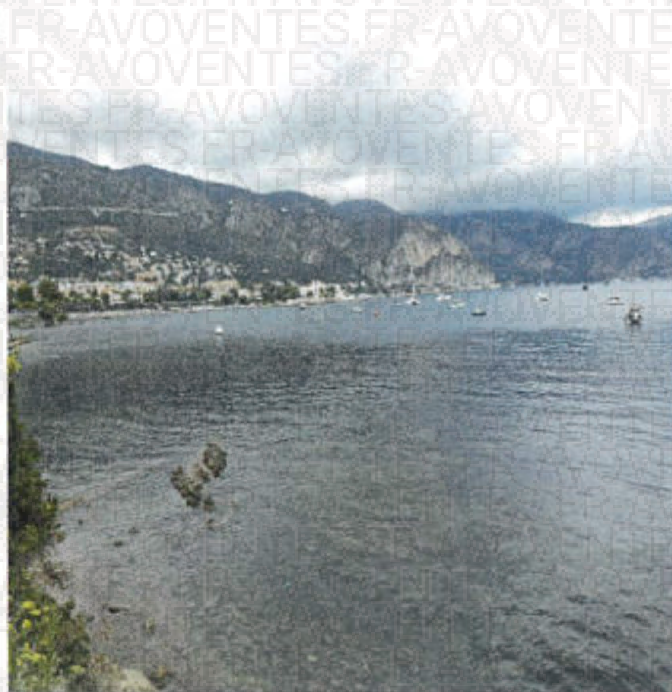
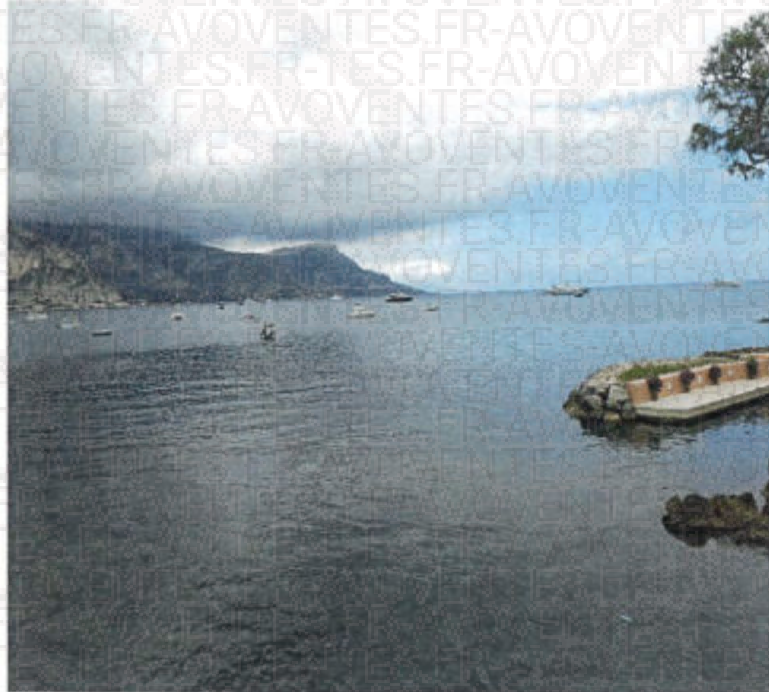


20











Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
SAINT-JEAN-CAP-FERRAT

Section : AB
Feuille : 000 AB 01

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

Date d'édition : 13/01/2023
(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 :
NICE
Centre des Finances Publiques 22 rue
Joseph Cadeï 06172
06172 NICE CEDEX 2
tél. 04 92 09 46 10 -fax
cdif.nice@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

