

DV 22 07 3553

**SELAS Charlotte ZONINO - Pierre-Etienne TESSIER**

**Commissaires de Justice Associés**

LE COTTAGE ENTREE C

184 AVENUE PAUL CEZANNE

06700 SAINT LAURENT DU VAR

Tél.: 04.93.07.17.94 – Fax : 04.93.31.85.81

E-mail : [etude@zonino-tessier.fr](mailto:etude@zonino-tessier.fr)

## PROCES VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MIL VINGT SIX  
ET LE DOUZE OCTOBRE**

### **A LA REQUETE DE :**

**La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU MORBIHAN**, Société Coopérative au capital de Variable, dont le siège est à VANNES CEDEX 89 (56956), Avenue de Keranguen, identifiée au SIREN sous le numéro 777903816 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VANNES, 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.

**Nous, Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée, Charlotte ZONINO - Pierre-Etienne TESSIER, Commissaires de Justice Associés demeurant 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°/ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Patrick POSTILLON Notaire à NICE en date du 20 Novembre 2009 contenant prêt ;

2°/ Un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 01 Août 2022 ;

3°/ Un Jugement d'orientation rendu par le Juge de l'Exécution, service des saisies immobilières, du Tribunal Judiciaire de Grasse en date du 18/12/2025, RG n°22/000141, n°25/316, contradictoire et en premier ressort ;

4°/ Un Jugement rendu par le Juge de l'Exécution, service des saisies immobilières, du Tribunal Judiciaire de Grasse en date du 18/06/2026, RG n°22/00141, minute n°26/108, contradictoire et en dernier ressort ;

5°/ Un Arrêt, revêtu de la formule exécutoire, rendu par la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence en date du 10/09/2026, RG 26/01180, n°2026/349, contradictoire ;

6°/ 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 AURIBEAU SUR SIAGNE (06) Le Riou, 75 Route de St Jacques et 105 Chemin des Passerels :

- La parcelle cadastrée section AV n°189 comprenant une maison élevée sur 2 niveaux ;
- La parcelle cadastrée section AV n° 315 : un terrain.

Lesdits biens ayant fait l'objet :

- D'un PV de remaniement du 09 Avril 2004 2004 P 3190 et correctif du 7 Septembre 2004 dépôt 2004DI 4800 correctif du 31 Décembre 2004 dépôt 2004D21525 correctif du 27 Janvier 2005 dépôt 2005D1423
- D'un PV de cadastre du 25 Février 2009 2009 P 1461

## **ORIGINE DE PROPRIETE :**

Lesdits biens appartiennent à AVOVENTES

- En suite de l'acquisition qu'ils en ont faite suivant acte reçu par Maître BERROCAL Notaire à NICE en date du 13 Juin 2003, publié le 10 Juillet 2003 volume 2003 P n°6254
- En suite de l'acte de partage de communauté reçu par Maître LAMARQUE Notaire à COLLIOURE en date du 13 Septembre 2010 publié le 12 Octobre 2011 volume 2011 P n°8444 régularisé le 9 Janvier 2012 volume 2012 P n°279 attribuant à AVOVENTES les parcelles AV 164 à 172, 195 à 201, 203 à 206, 208 à 211 et 225 à 226, issues des parcelles AV 97 et AV 98 et à AVOVENTES

AVOVENTES les parcelles AV 160, 163, 176 à 177, 179 à 180, 182 à 185, 189 et 212, issues des parcelles AV 97 et AV 98.

## **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.

**Les parcelles saisies se situent dans ce qui est actuellement un lotissement, Le Parc des Condamines, à l'adresse 141 chemin du Haut Couloubrier, à Auribeau-Sur-Siagne.**

La maison semble à ce jour inhabitée. J'ai pris contact avec AVOVENTES avec qui j'ai convenu d'un rendez-vous.

Ce jour je me suis rendu sur place. J'ai rencontré AVOVENTES à qui j'ai décliné mes nom, prénom, qualité et l'objet de ma visite, lequel m'a donné accès. AVOVENTES m'informe que AVOVENTES n'a pas souhaité être présente, qu'elle occupe le rez-de-jardin de la villa et qu'elle nous autorise à y accéder.

Je suis assisté dans mes opérations de AVOVENTES Expert du Cabinet METAYER EXPERTISES, 252 Avenue Henri Matisse 06140 VENCE chargé de procéder aux diagnostics techniques obligatoires en la matière.

+++++

## **DESCRIPTIF :**

### **SITUATION CADASTRALE ET TOPOGRAPHIQUE, ENVIRONNEMENT ET GENERALITÉS**

Commune d'Auribeau-Sur-Siagne.

Les parcelles saisies, qui seront indiquées et décrites ci-après se trouvent dans ce qui est actuellement un **lotissement, Le Parc des Condamines, à l'adresse 141 chemin du Haut Couloubrier, à Auribeau-Sur-Siagne.**

Les parcelles concernées se situent dans le quartier du Couloubrier.

On se situe en bordure de la Route de St Jacques, en-dessous de la Route de St Jacques qui monte en direction de GRASSE.

Quartier situé plus tôt en font de vallée, près du cours d'eau « La Freyrière d'Auribeau ».

On se situe excentré, à l'écart de tous commerces.

Les zones commerciales se situent soit vers PEGOMAS à 4 km environ, soit à GRASSE, Sous-Préfecture des Alpes Maritimes à 7 km également.

GRASSE où se trouvent toutes les commodités, toutes les administrations, équipements publics, structures de l'Éducation Nationale, grandes surfaces etc...

AURIBEAU, petit village médiévale sur un éperon rocheux, avec son vieux village.  
La commune s'est extrêmement développée tout autour dans sa plaine qui l'entoure  
et sur les côteaux environnants, petites habitations modernes.  
Une population de 3200 habitants environ.

### **SYNDIC :**

Les parcelles se trouvent dans un lotissement dénommé ASL LE PARC DES  
CONDAMINES.  
Malgré mes recherches et investigations sur place personne n'a pu me communiquer  
le nom du syndic.

### **OCCUPATION :**

Le rez-de-chaussée de la villa est inoccupée.  
Le rez-de-jardin est occupé, selon les déclarations de **AVOVENTES N L** par  
**AVOVENTES AVOVENTES** au titre de sa résidence principale.

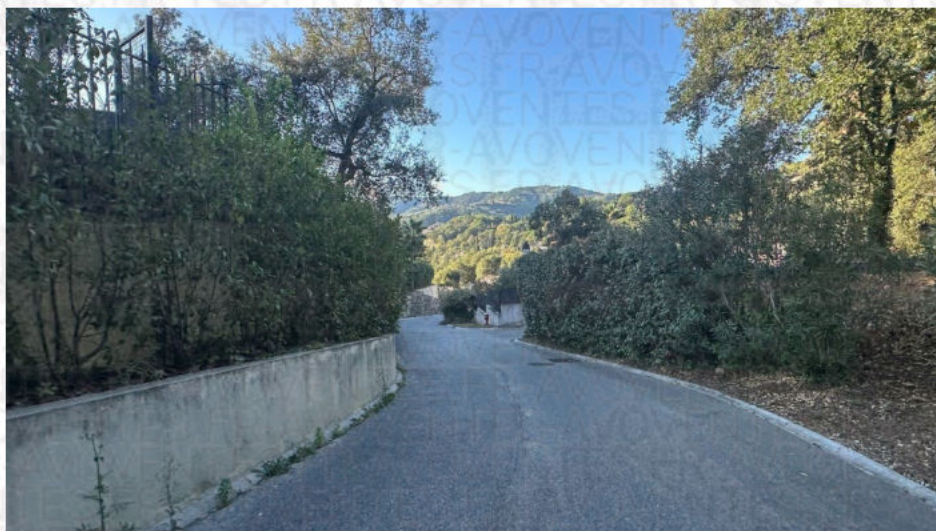
### **DESCRIPTIF DU BIEN SAISI :**

Les parcelles saisies se situe au sein du Lotissement LE PARC DES CONDAMINES  
au 141 Chemin du Haut Couloubrier.

A cette adresse, on retrouve un grand portail en ferronnerie à un vantail coulissant  
avec un parlophone sur la droite et un portillon piéton.



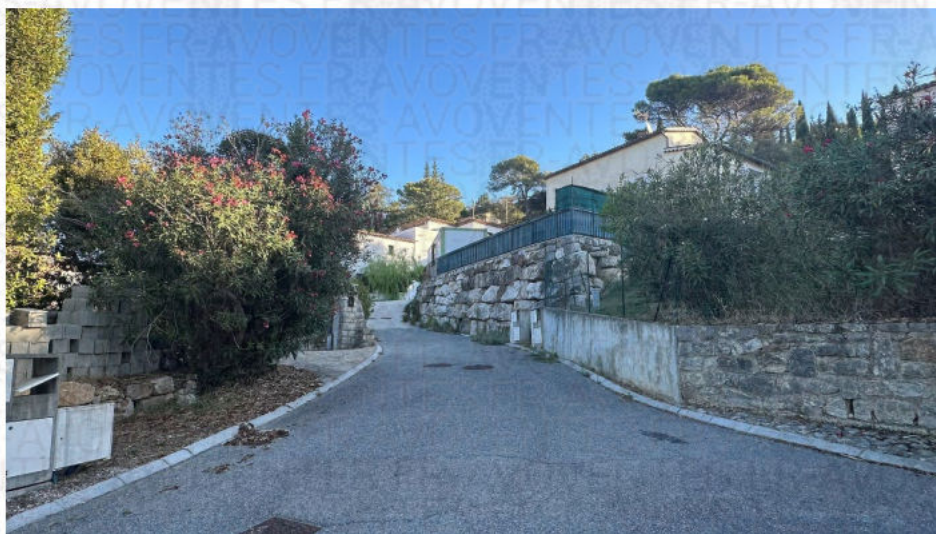
Ce lotissement se compose de plusieurs villas desservies par une voie de circulation  
en enrobé.



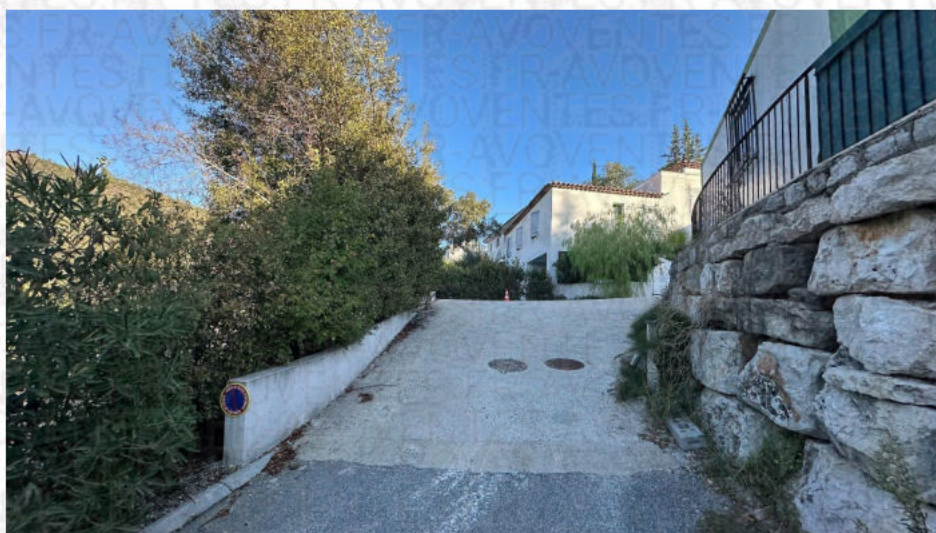
### **PARCELLE AV 189**

La parcelle se trouve tout au bout du lotissement, en remontant par la gauche, tout au fond à gauche.

La maison se situe au-dessus de la partie en cul de sac avec le mur de soutènement en pierres.



L'accès à cette maison s'effectue par une allée en béton en pente positive à l'état d'usage.



En haut, on retrouve un accès au rez-de-jardin de la villa, accès en gravillon avec 2 algécos.

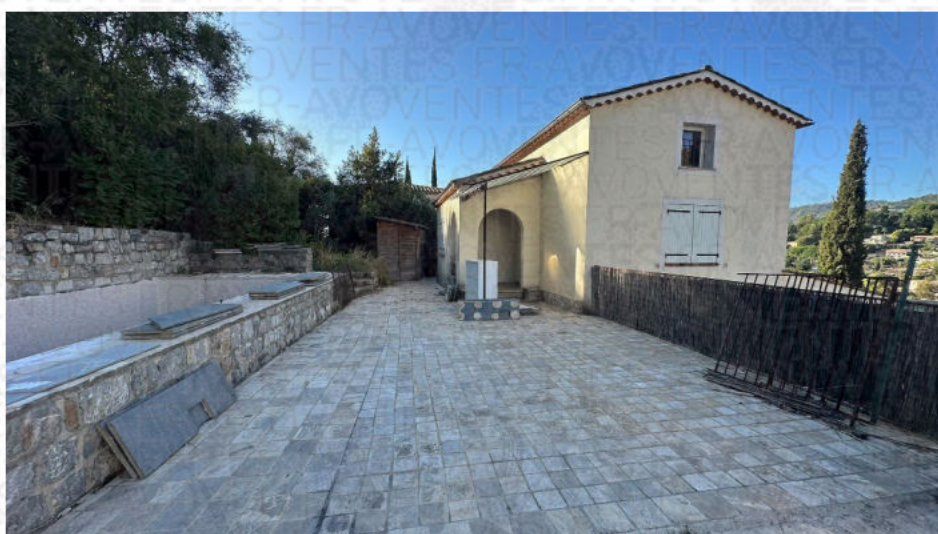
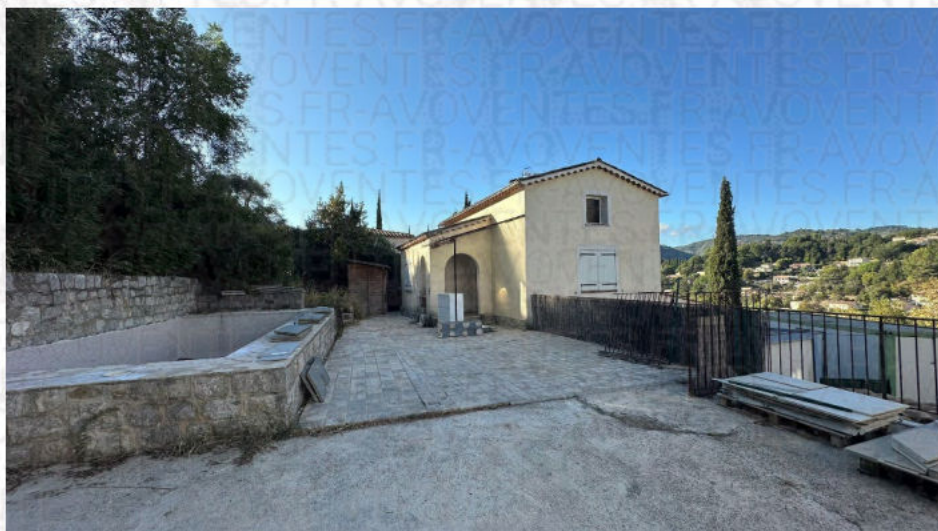
Le mur de soutènement en pierre est surélevée d'un garde-corps métallique.



En poursuivant encore, on retrouve l'accès au rez-de-chaussée avec une allée en dallage, garde-corps métallique sur la droite.

Sur la gauche, une piscine en mosaïques.

AVOVENTES m'indique que cette piscine est hors d'usage.





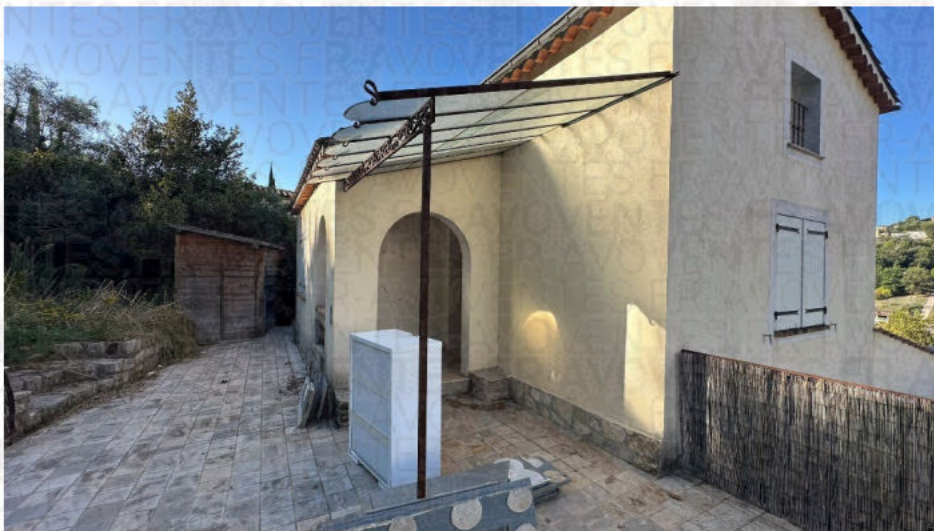
Cette maison comporte deux appartements avec un appartement niveau rez-de-jardin et un appartement au rez-de-chaussée.

**Pour les deux appartements, l'accès se fait par le côté en empruntant la petite parcelle sur le côté gauche, qui est la parcelle n°226, qui appartiendrait à AVOVENTES mais qui est la seule voie d'accès à la propriété.**

### **Appartement rez-de-chaussée**

Cet appartement se compose d'un hall d'entrée, d'un séjour avec cuisine ouverte, un couloir avec placard desservant 2 chambres et une salle de bains/WC.

L'accès s'effectue au niveau d'un porche couvert par une porte pleine en bois.





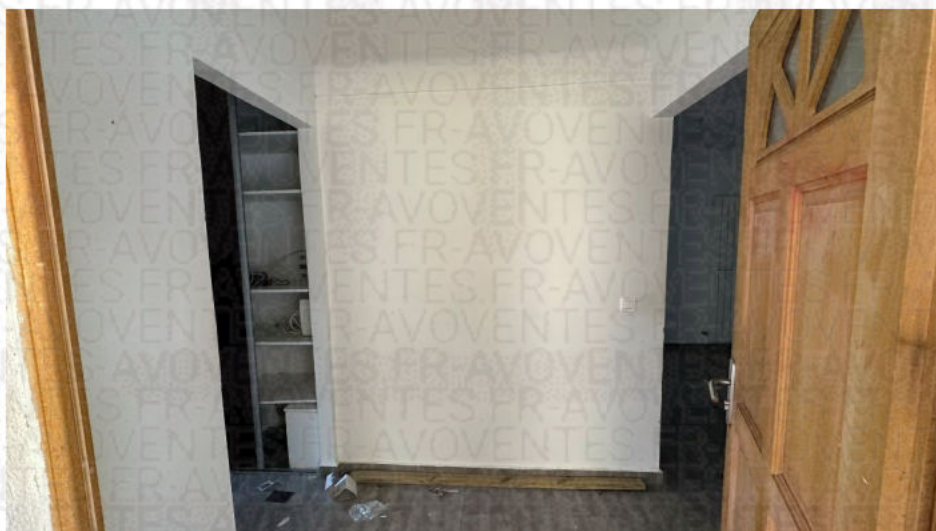
### **Hall d'entrée**

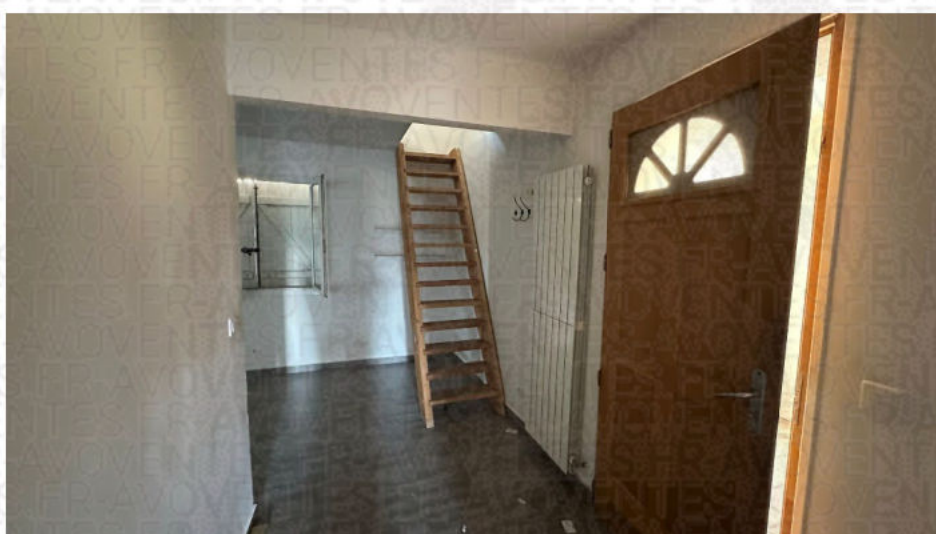
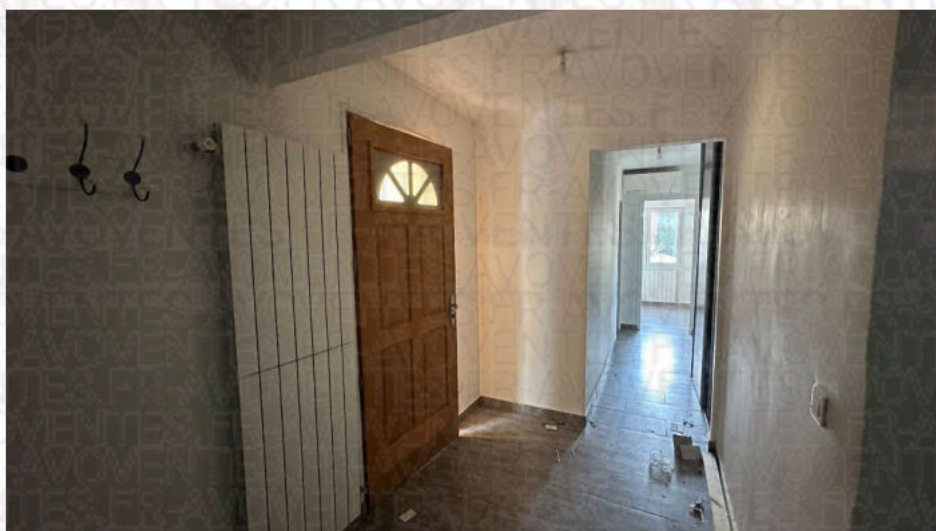
Sol : Carrelage gris poussiéreux

Mur : Peinture blanche usagée

Plafond : Peinture blanche avec un point lumineux

On retrouve un radiateur.





### Séjour

Sol : Carrelage gris

Mur : Peinture blanche usagée

Plafond : Peinture blanche avec un point lumineux

On retrouve un radiateur, une fenêtre à 2 vantaux en PVC avec volet en bois à 2 battants.



### **Cuisine**

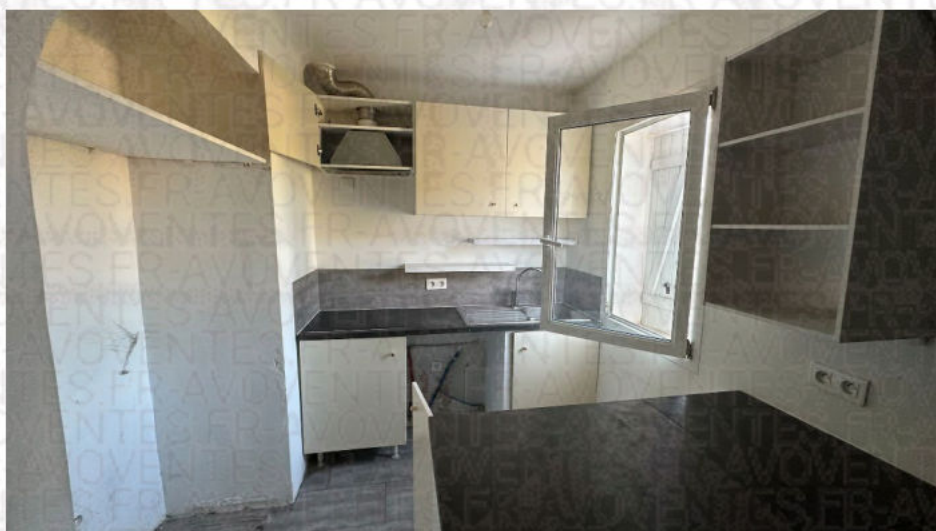
**Sol** : Carrelage gris

**Mur** : Peinture blanche usagée

**Plafond** : Peinture blanche avec un point lumineux

On retrouve une fenêtre à 1 vantail en PVC avec volet en bois à 2 battants.

Cette cuisine est aménagée avec 2 plans de travail en pierre, un évier inox simple bac avec égouttoir et mitigeur, une plaque de cuisson 3 feux électrique, éléments de placards hauts et bas en mélaminé beige.



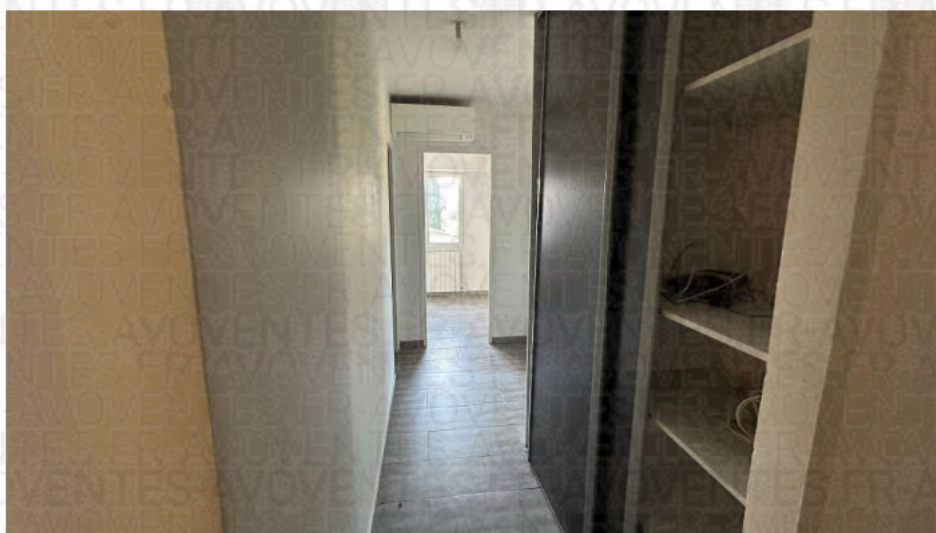
### **Couloir**

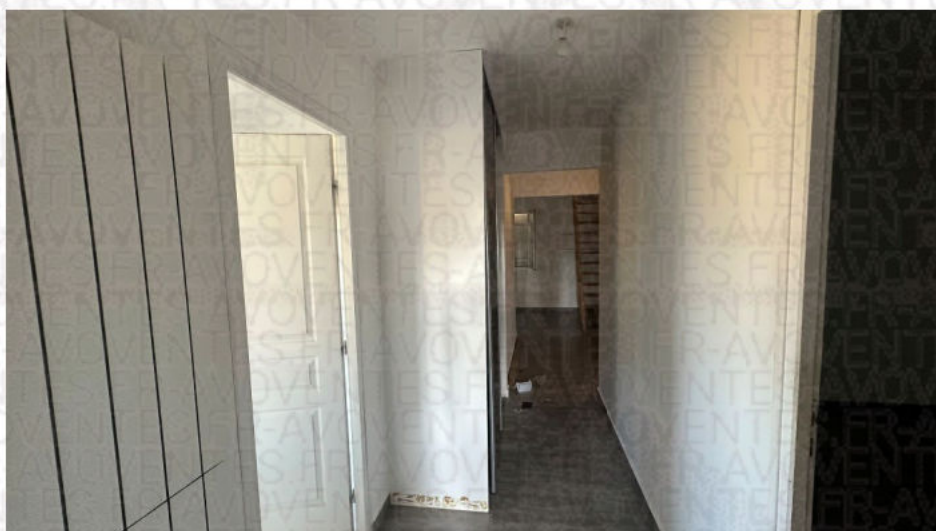
**Sol** : Carrelage gris

**Mur** : Peinture blanche usagée. Le mur situé à droite de la chambre du fond présente une importante fissure verticale.

**Plafond** : Peinture blanche avec un point lumineux

On retrouve un split de climatisation, un radiateur, un placard à 2 battants coulissants avec étagères et tringles.





### **Chambre de gauche**

Sol : Carrelage gris

Mur : Peinture blanche usagée

Plafond : Peinture blanche avec un point lumineux

Un split de climatisation, un radiateur, une fenêtre à 2 vantaux en PVC avec volet en bois à 2 battants.



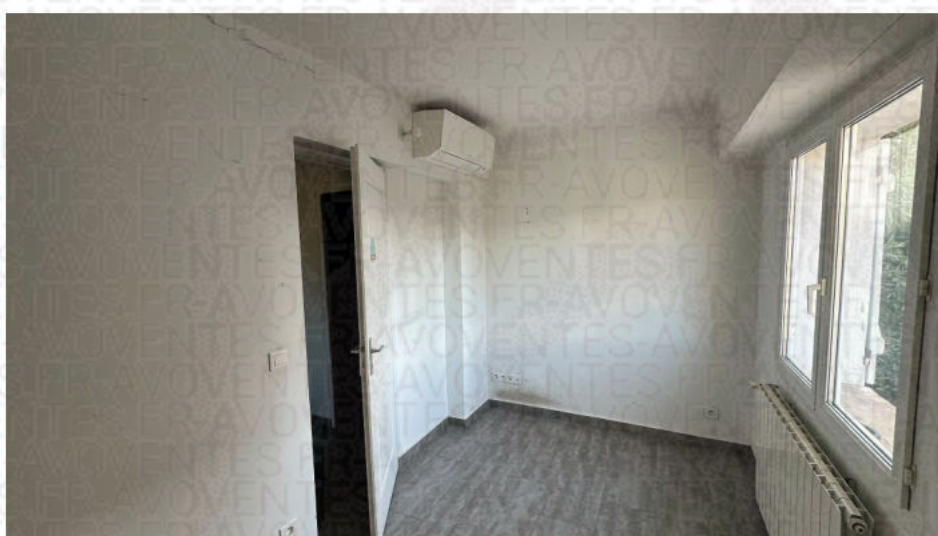
### **Deuxième chambre**

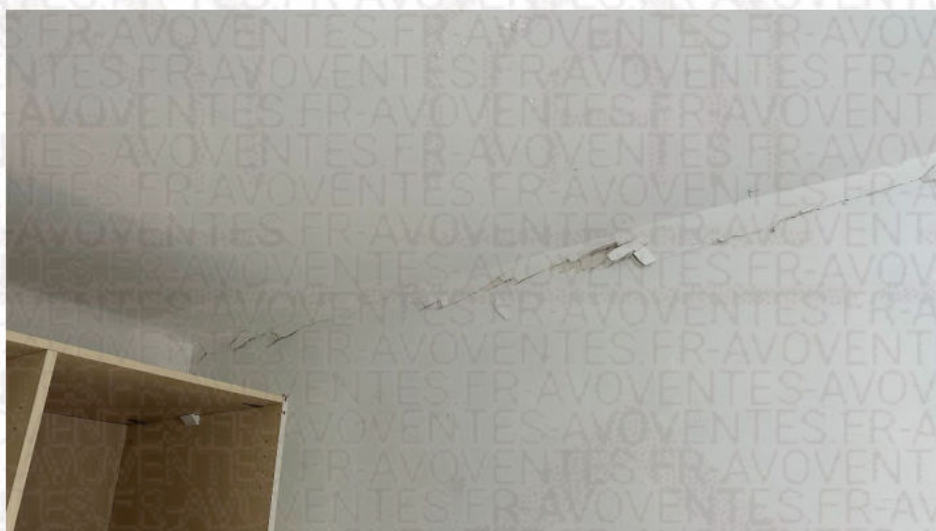
Sol : Carrelage gris

Mur : Peinture blanche usagée. Le mur côté fenêtre et le mur opposé présentent d'importants désordres avec une fissure horizontale en partie haute.

Plafond : Peinture blanche avec un point lumineux

Un split de climatisation, un radiateur, une fenêtre à 2 vantaux en PVC avec volet en bois à 2 battants.





### **Salle de bain avec WC**

**Sol** : Carrelage blanc

**Mur** : Faïence et peinture d'état ancien

**Plafond** : Peinture blanche avec un point lumineux

Cette salle de bains est équipée avec un meuble lavabo, plateau en marbre, double lavabo, robinetterie mitigeur, placards et tiroirs bas laqués beige ; un sèche-serviette, une baignoire avec mitigeur et pare-douche, un WC à chasse d'eau dorsale, une fenêtre à 2 vantaux en PVC avec volet en bois à 2 battants



**Combles aménagées**

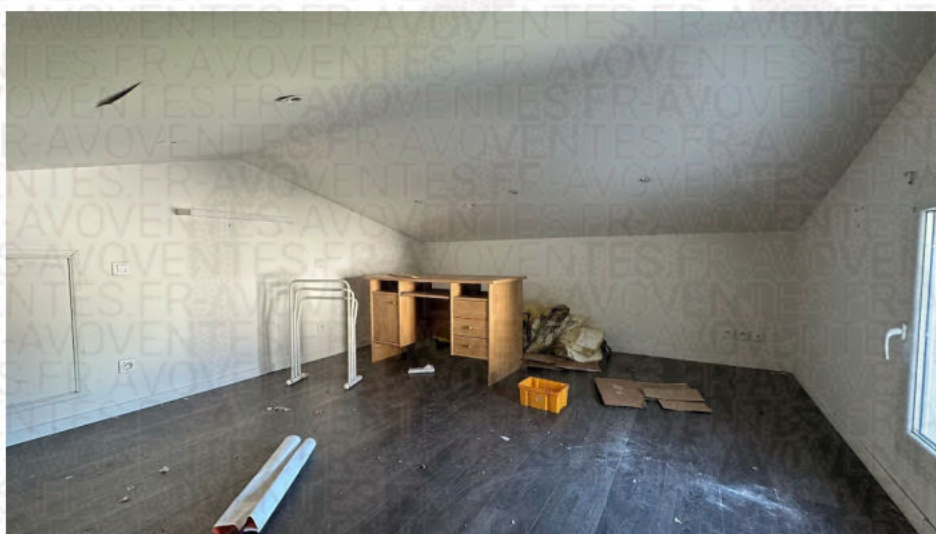
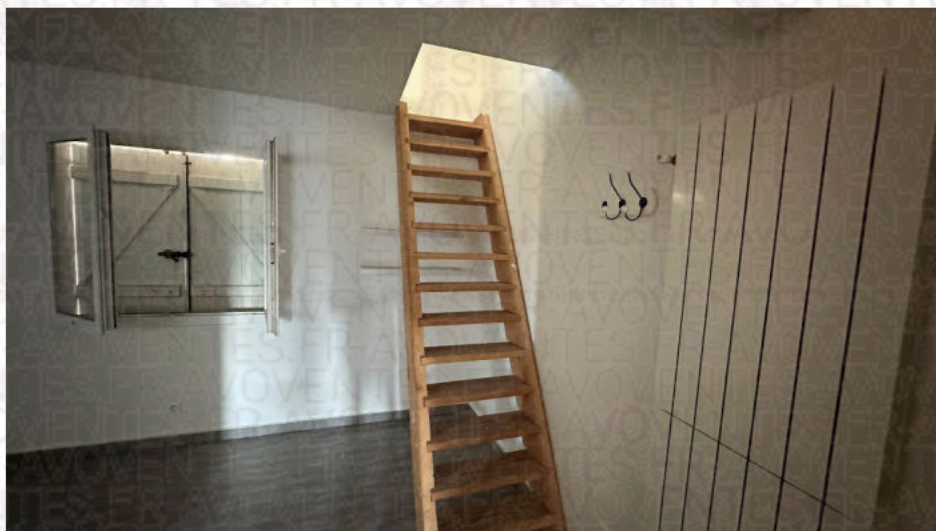
Ces combles sont accessibles par une échelle de meunier situé entre le hall d'entrée et le séjour.

**Sol** : Parquet foncé

**Mur** : Peinture blanche

**Plafond** : Peinture blanche avec spots encastrés

Une petite fenêtre à 1 vantail en PVC avec garde-corps métallique



## Extérieur

Un petit passage cimenté derrière la maison conduit à la terrasse de l'appartement du bas.

Un petit escalier qui descend sous l'appartement de l'étage, formant une cave.

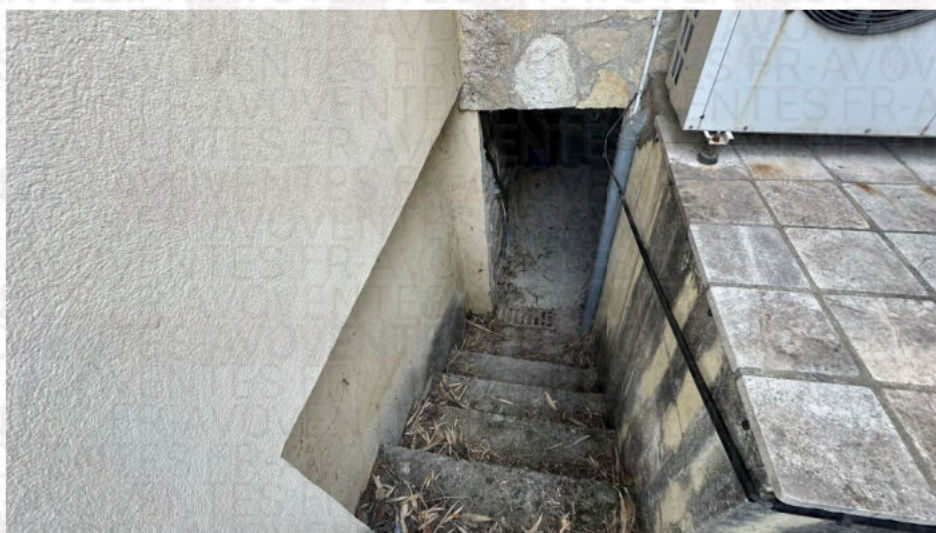
Dans cette cave, se trouve deux ballons d'eau chaude, un pour chacun des appartements et la machinerie piscine.

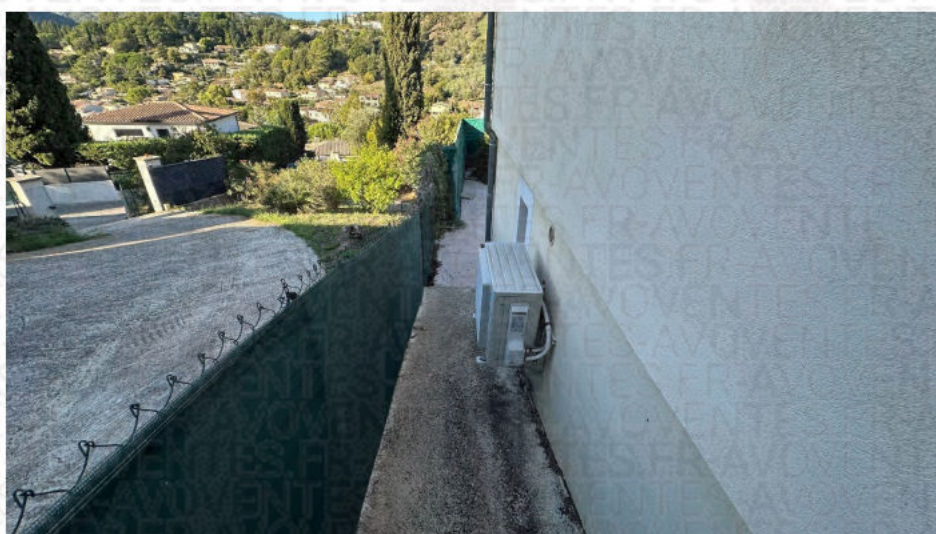
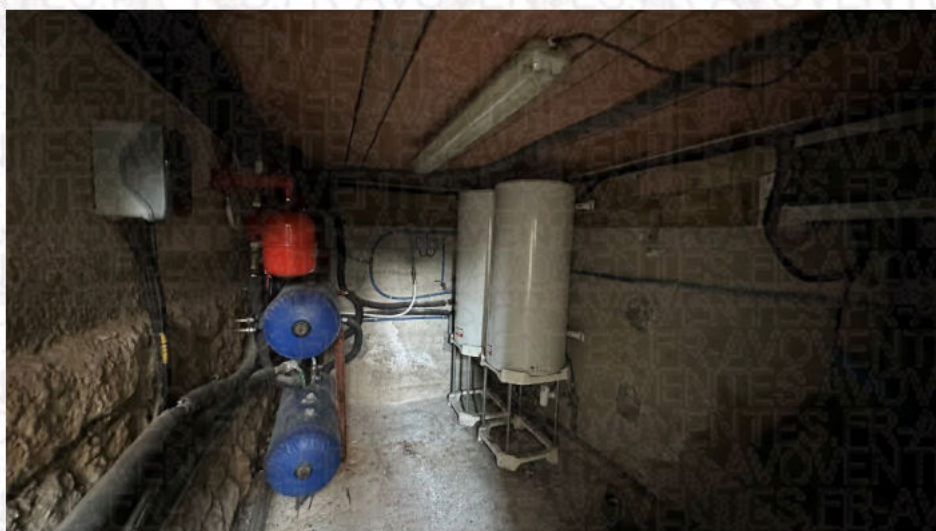
Dans cette cave, dalle en ciment au sol, à l'état brut.

Murs en béton à l'état brut.

Plafond, en hourdis à l'état brut.

Cette cave est alimentée en électricité avec un bloc néon au plafond et divers appareillages électriques.

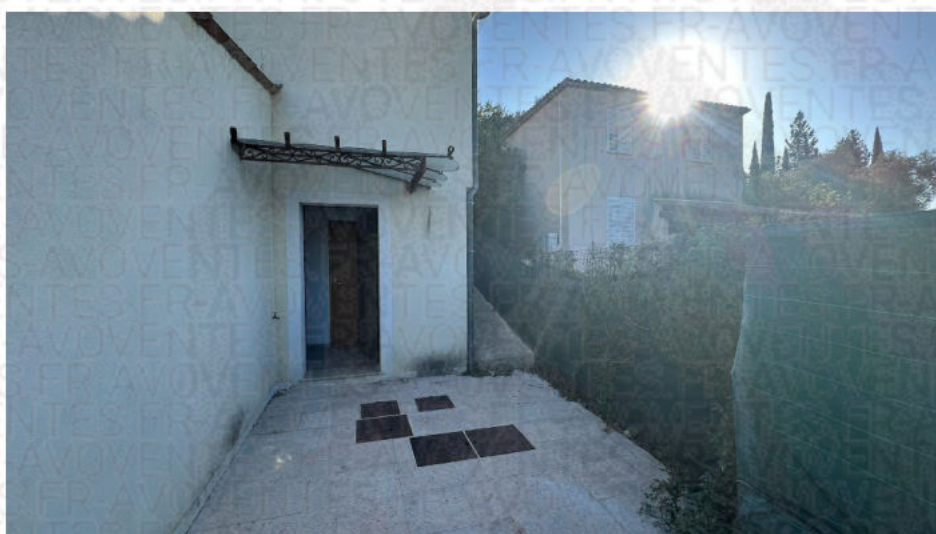
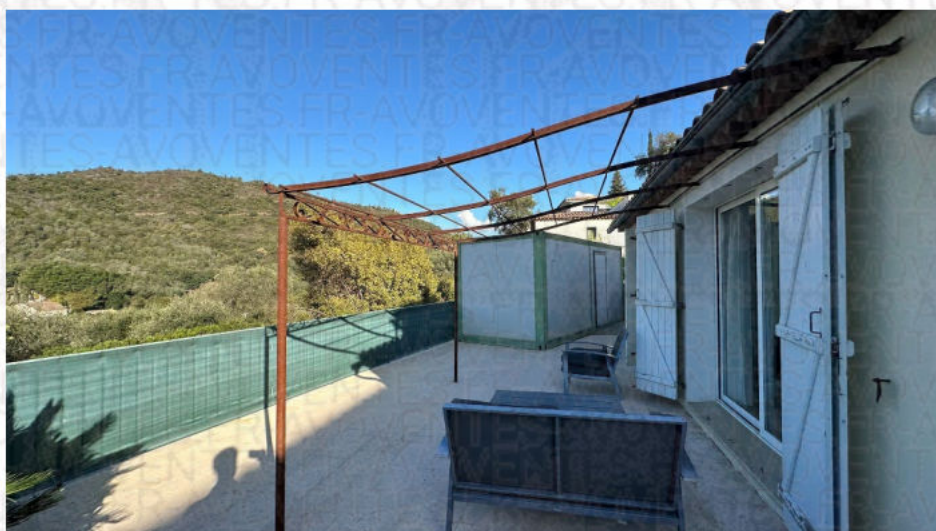




### **Appartement rez-de-jardin**

Cet appartement se compose d'un hall d'entrée, un WC, un séjour/cuisine, un cellier, un dégagement desservant la salle de douche et 2 chambres.

L'accès s'effectue à partir d'une belle terrasse en dallage par une porte sécurisée multi points.



### **Hall d'entrée**

**Sol** : Dallage de type travertin.

**Mur** : Peinture blanche.

**Plafond** : Peinture blanche avec éclairage encastré

Un placard à deux portes coulissantes aménagé avec étagères et tringle.



## WC

Sol : Dallage de type travertin.

Mur : Peinture blanche.

Plafond : Peinture blanche avec éclairage encastré

Un WC chasse d'eau dorsale, un meuble lavabo en bois avec robinetterie mitigeur et miroir mural, une fenêtre à 1 vantail en PVC.



### **Séjour / cuisine**

Sol : Dallage de type travertin.

Mur : Peinture blanche.

Plafond : Peinture blanche avec éclairages encastrés

On retrouve une baie vitrée coulissante à 2 vantaux en aluminium avec volets en bois à 2 battants ; un split de climatisation.

Le coin cuisine est aménagé par un plan de travail en mélaminé, meubles hauts et bas en bois, évier double bac avec égouttoir et mitigeur, plaque de cuisson 4 feux gaz.



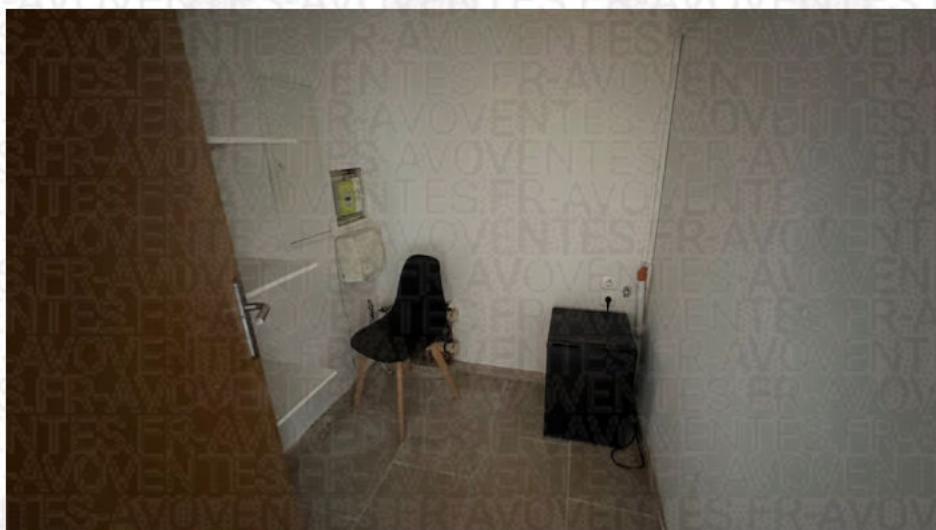


### **Cellier**

Sol : Dallage de type travertin.

Mur : Peinture blanche.

Plafond : Peinture blanche avec éclairage encastré.

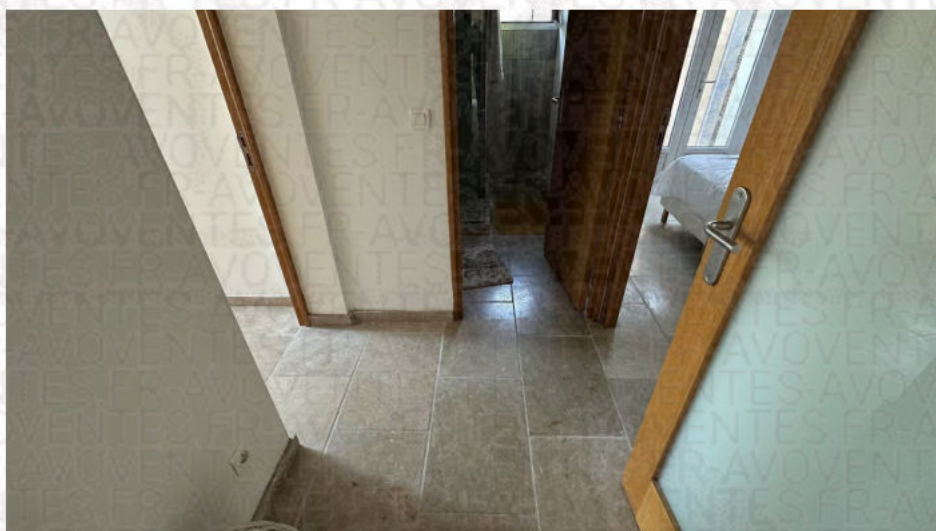


### **Dégagement**

Sol : Dallage de type travertin.

Mur : Peinture blanche.

Plafond : Peinture blanche avec éclairage encastré.



### **Chambre de droite**

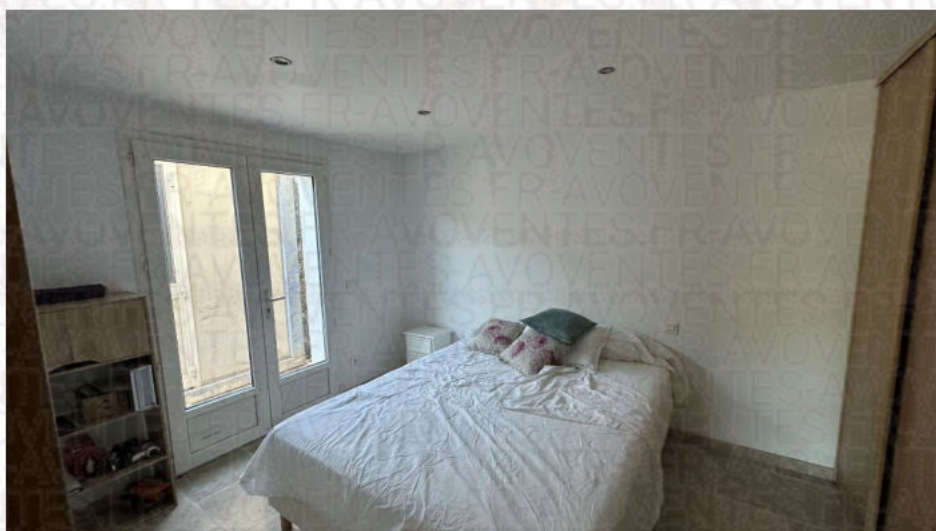
Sol : Dallage de type travertin.

Mur : Peinture blanche.

Plafond : Peinture blanche avec éclairage encastré.

Un placard à 2 portes coulissantes aménagé avec étagères et tringle.

Une porte-fenêtre à 2 vantaux en PVC avec volet en bois à 2 battants.



## **Deuxième chambre**

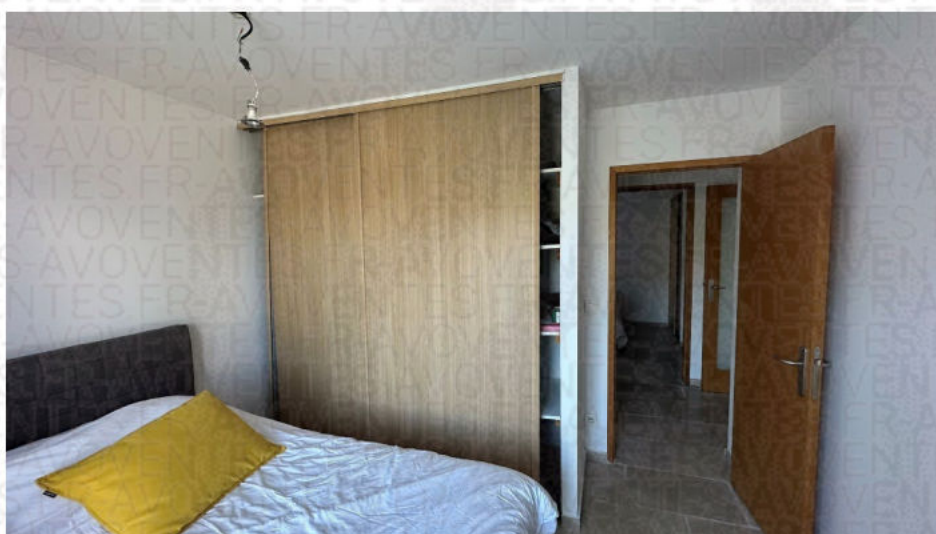
**Sol** : Dallage de type travertin.

**Mur** : Peinture blanche.

**Plafond** : Peinture blanche avec éclairage encastré.

Un placard à 2 portes coulissantes aménagé avec étagères et tringle (portes hors service).

Une porte-fenêtre à 2 vantaux en PVC avec volet en bois à 2 battants.



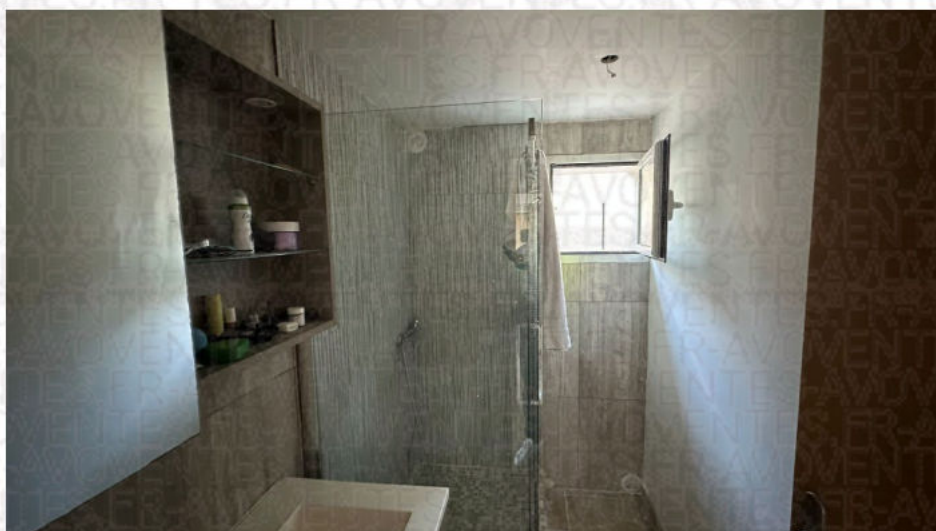
### **Salle de douche**

**Sol** : Dallage de type travertin

**Mur** : Faïence et peinture blanche

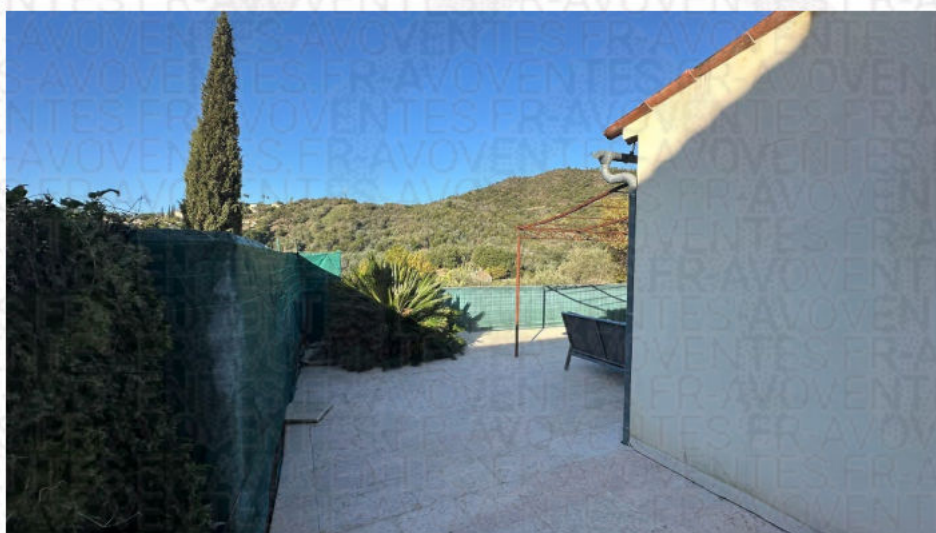
**Plafond** : Peinture blanche avec éclairage encastré.

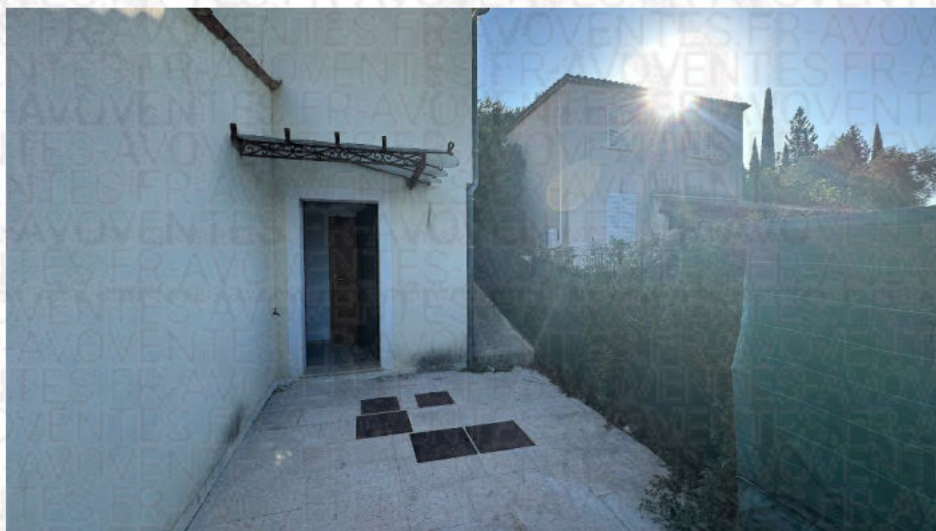
Une douche à l'italienne en mosaïque et murs faïencés avec 2 parois vitrées fixes, 1 porte coulissante vitrée, robinetterie thermoréglable avec flexible/douchette ; un meuble lavabo en mélaminé à 2 tiroirs ; une fenêtre à 1 vantail en PVC.

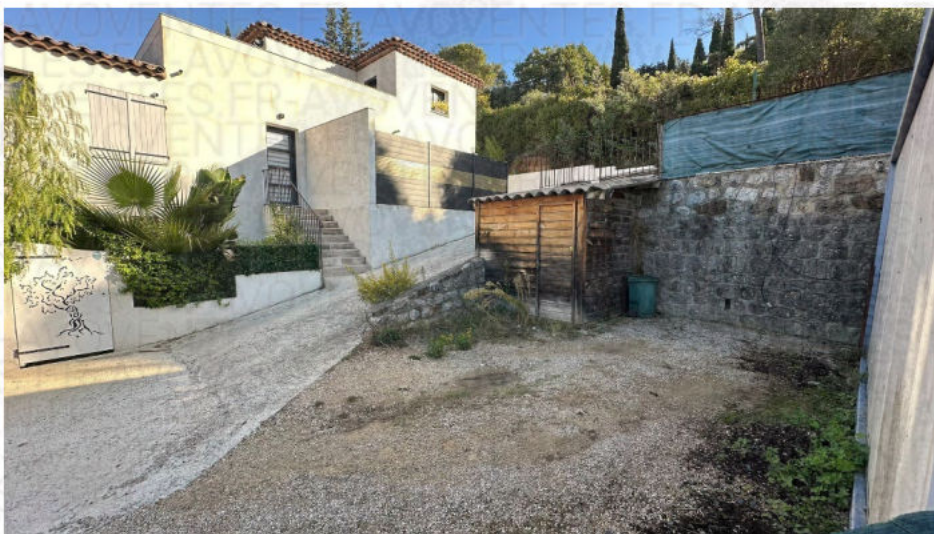


### Extérieur

Belle terrasse en dallage avec, côté accès véhicule, une zone en gravillon avec 2 algécos.



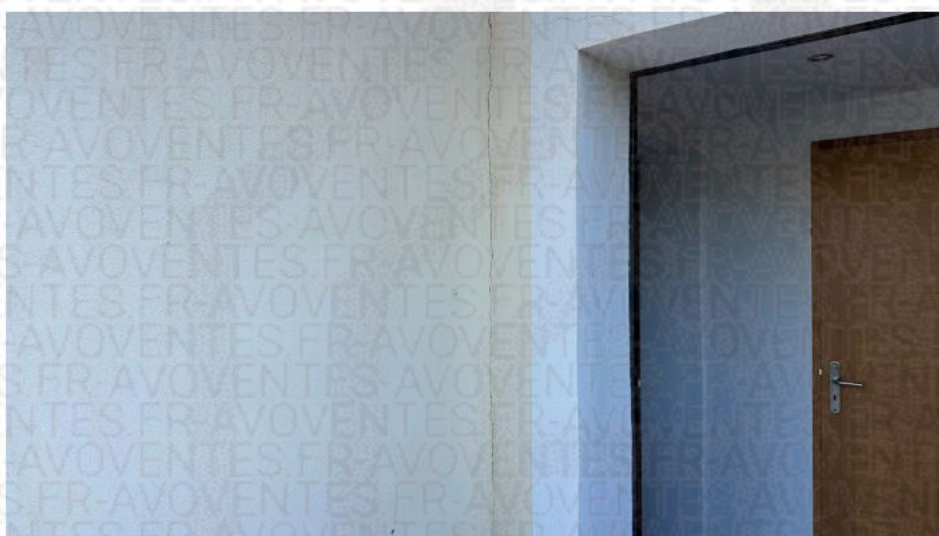




### **Informations générales**

L'accès à cette maison se fait au bout de la voie de circulation du lotissement, en empruntant la petite parcelle qui se trouve sur le côté gauche qui constitue la parcelle AV n°226, non comprise dans la procédure.

AVOVENTES me fait état d'un affaissement de l'ouvrage sur la partie Sud matérialisé par des fissures verticales dans la chambre du fond de l'appartement du rez-de-chaussée et des fissures en façade sur le voile situé côté porte d'entrée de l'appartement du rez-de-jardin.







Le chauffage est assuré par de la climatisation réversible.  
Les pompes à chaleur situées à l'arrière de la propriété sont hors d'usage selon les déclarations de AVOVENTES .  
La production d'eau chaude est assurée par des cumulus électrique.

#### **ASSAINISSEMENT :**

Relié au tout à l'égout.

**DIAGNOSTICS TECHNIQUES** : établis par AVOVENTES Expert du  
Cabinet METAYER EXPERTISES, 252 Avenue Henri Matisse 06140 VENCE

**SUPERFICIE** : 115,95 m<sup>2</sup>

**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 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.

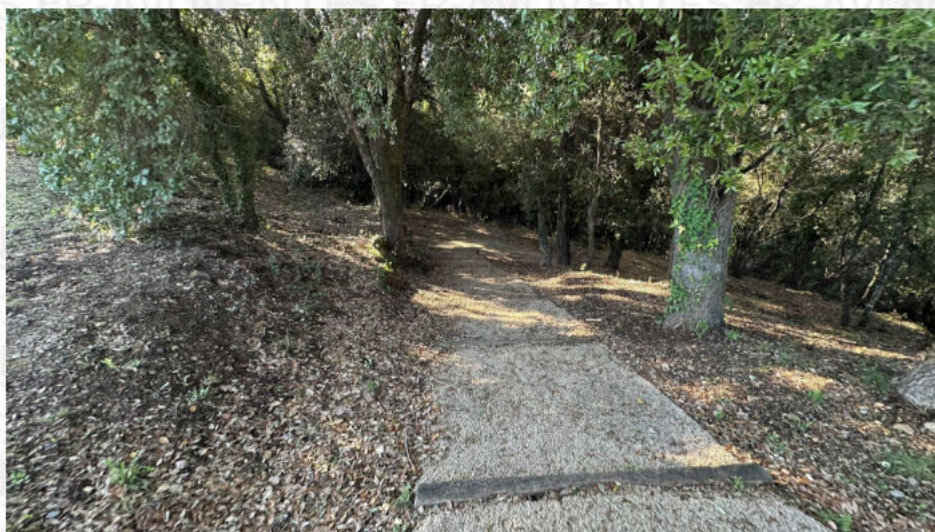
#### ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :

Voir détail joint.

### **PARCELLE AV 315**

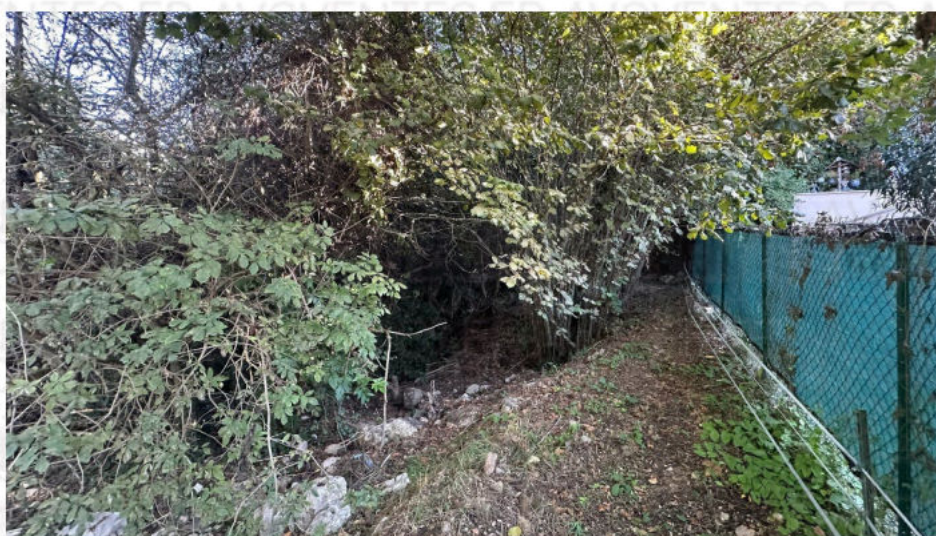
Cette parcelle se situe effectivement au sein du domaine LE PARC DES CONDOMINES mais est aujourd'hui enclavé entre Le Riou et une parcelle privée inaccessible.

Ainsi, à ce jour, le seul accès possible par la forêt et principalement par une voie pédestre située au fond de l'Allée des Oliviers à Auribeau-sur-Siagne.





Cette parcelle est un terrain nu.







**DIAGNOSTICS TECHNIQUES** : établis par AVOVENTES Expert du  
Cabinet METAYER EXPERTISES, 252 Avenue Henri Matisse 06140 VENCE

**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.

**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
- Diagnostics parcelle AV 189
- Diagnostics parcelle AV 315