

Éric FONTAINE – Caroline PEDRONI

PROCES VERBAL DE CONSTAT



Première Expédition

Office de CAGNES SUR MER - 06801 – 62, avenue de Nice
Tél : 04.92.13.81.81 – Télécopie : 04.92.13.81.80
Constat : 06.61.06.71.95

Office de NICE – 06000 – 17 Rue Hôtel des Postes
Tél : 04.22.45.08.40 – Télécopie : 04.22.45.08.44
Constat : 06.68.84.95.57.

Email : scp.morand.fontaine@huissiers-justice.fr

Site : <http://www.huissiers-morand-fontaine.com>

Arrondissement Judiciaire des
Alpes Maritimes

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**LE LUNDI TREIZE OCTOBRE
DEUX MILLE VINGT CINQ
à 14 heures 30**

A LA REQUETE DE :

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble « 4 rue Henri Isnard », sis à VENCE (06140), 4 rue Henri Isnard, agissant poursuites et diligences de son Syndic le CABINET CENTRAL GESTION, SARL au capital de 100.000 €, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le numéro B 751 754 268, pris en la personne de son représentant légal en exercice et le siège social est sis 24 avenue Georges Clémenceau, NICE (06000),

Elisant domicile au cabinet de Maître Michel DRAILLARD, membre de la SELARL CABINET DRAILLARD, Société d'Avocats au barreau de GRASSE, dont les siège est à CANNES (06400), 68 Avenue de Grasse,

AGISSANT EN VERTU DE :

- D'un Jugement rendu le 11 mars 2025 par le Tribunal Proximité de CAGNES SUR MER, signifié par acte de notre ministère en date du 09 avril 2025 et à ce jour définitif
- La résolution numéro 16 du procès-verbal définitif de l'Assemblée Générale du 5 juillet 2023

Et en suite d'un commandement de payer valant saisie immobilière dressé par acte en date du 19 Aout 2025.

Je soussignée, Laurie HUDSON, Commissaire de Justice salarié au sein de la Société Civile Professionnelle FONTAINE PEDRONI, Commissaires de Justice Associés demeurant 62 Avenue de Nice à CAGNES SUR MER (06),

Me suis rendue ce jour, 13 Octobre 2025 à partir de 14h30, sur la commune de VENCE (06140), 4 rue Henri Isnard,

Là étant, j'ai procédé au descriptif suivant, en présence de :

(Société STRATEGE), en charge de la réalisation des diagnostics immobiliers.

propriétaire, qui nous a autorisé à pénétré dans les lieux,

I. GENERALITES

A. SITUATION DU BIEN

La commune de VENCE est située dans le département des ALPES MARITIMES (06).

Les biens et droits immobiliers objets de la présente procédure dépendent d'un ensemble immobilier sis à VENCE (06140), 4 avenue Henri Isnard, cadastrée section AA numéro 49 pour 1 a 26 ca

L'ensemble immobilier comporte 11 lots répartis comme suit selon l'état descriptif de division en copropriété :

Numéro des lots	Etage	Nature	Quote-part de co-propriété des parties
N° Un	Sous-sol	cave	4/100
N° 2	-	cave	2/100
N° 3	-	cave	2/100
N° 4	Rez-de-chaussée	magasin	23/100
N° 5	Premier étage	appartement	11/100
N° 6	-	appartement	12/100
N° 7	Deuxième étage	appartement	12/100
N° 8	-	appartement	11/100
N° 9	Troisième étage	appartement	9/100
N° 10	-	pièce	5/100
N° 11	-	cuisine	9/100
		Total:	100/100

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- D'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi publié le 09 mai 1962, Volume 5208, numéro 21

Il en résulte d'une attestation de la Directrice de l'Urbanisme de la Mairie de VENCE en date du 3 Juillet 2024 que « La propriété cadastrée AA 49 [...] porte le n°4 Avenue Henri Isnard à VENCE »

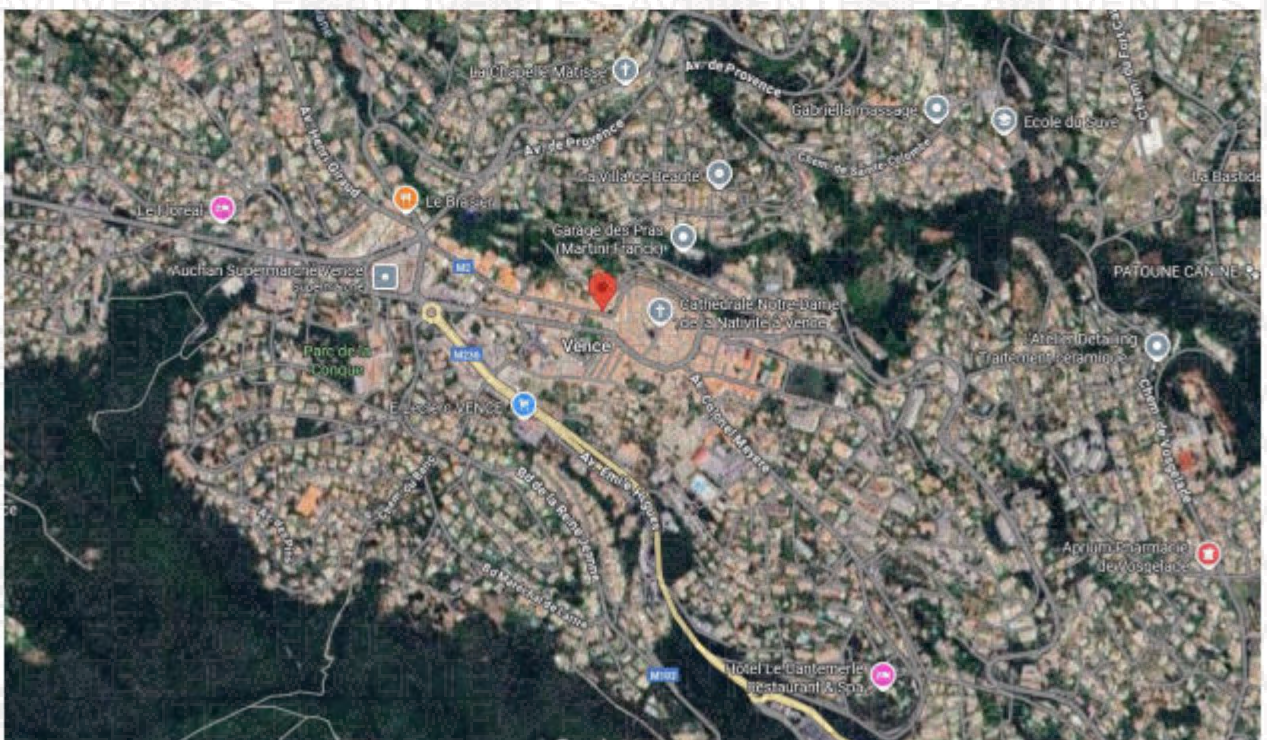
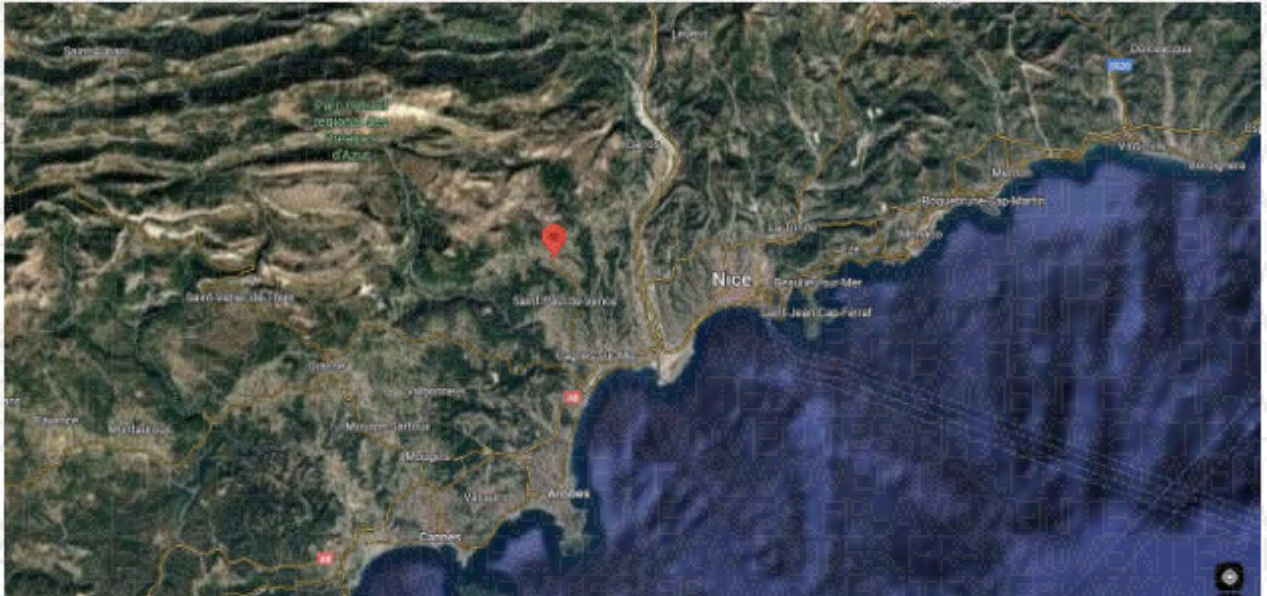
Le bien objet de la présente procédure est situé en zone urbaine, en plein cœur de la Ville de VENCE et proche du centre historique. L'avenue Henri Isnard est une voie urbaine qui héberge de nombreux commerces, artisans et services.

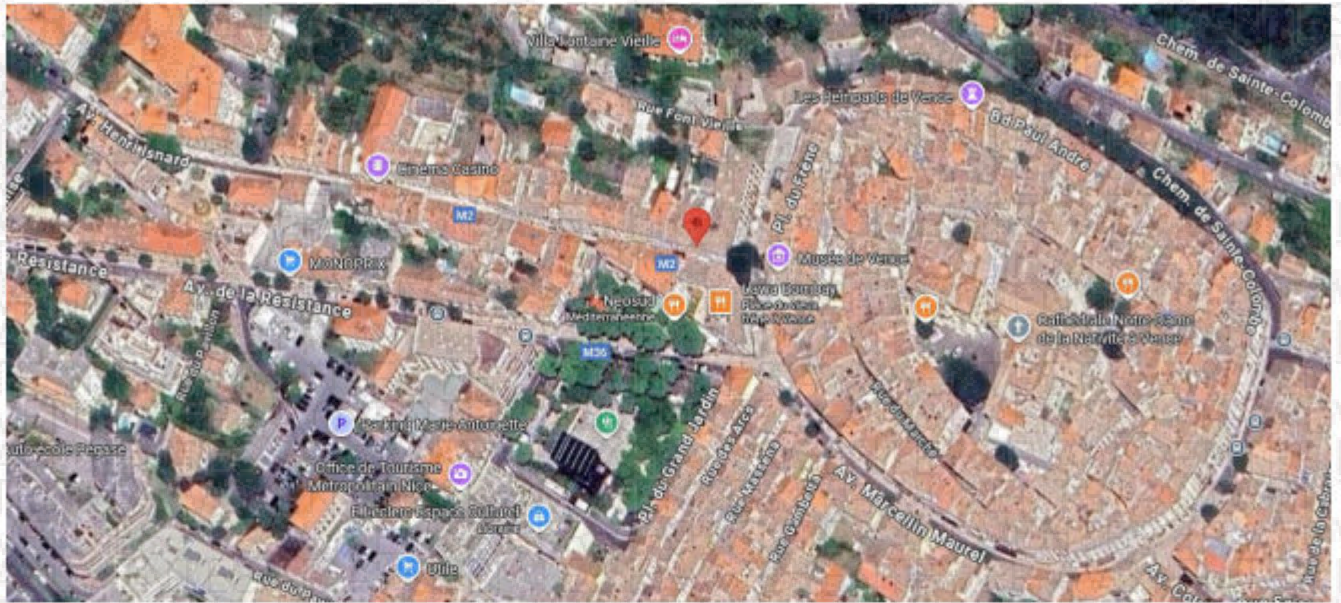
Le bien objet de la présente procédure ne dispose pas de place de parking cependant, la ville de VENCE dispose de plusieurs parkings publics situés à proximité immédiate du centre ville. Le stationnement sur voirie dans le centre est réglementé pour assurer une rotation des véhicules.

L'appartement est situé à 7 minutes de l'arrêt de bus Halte Routière de l'Ara, à 17 minutes de l'autoroute A8 et à 22 minutes de l'aéroport Nice Côte d'Azur.

La commune de VENCE ne dispose pas de Gare SNCF, la gare SNCF la plus proche est celle de CAGNES-SUR-MER à environ 17 minutes en voiture.

Captures d'écran à partir du service cartographie en ligne Google Maps (@ Google) :





L'accès au bien immobilier s'effectue par l'avenue Henri Isnard qui est une voie à sens unique :



L'immeuble 4 Avenue Henri Isnard comprend en rez-de-chaussée un local à usage commercial actuellement exploité par « **LA VOVENTES.FR** » donc l'activité principale déclarée est : **BOUCHERIE CHARCUTERIE**.



Entrée de l'immeuble :



Le bien objet de la présente procédure fait partie d'un bâtiment élevé de trois étages sur rez-de-chaussée et cave et composé comme suit :

Préalablement à la désignation des immeubles donnés et à partager, les donateurs ont établi ainsi qu'il suit l'état descriptif et de division de deux immeubles situés l'un à Vence, l'autre à Isola.

I- Etat descriptif de l'immeuble sis à Vence
4, avenue Henri-Isnard, figurant au cadastre rénové
ladite commune, section I lieudit 4, avenue Henri-Isnard n° 7I (maison) et lieudit-La Ville même sect. I, pour un are vingt quatre centiares.

Ledit immeuble peut être divisé en onze lots et, en vue de son partage, les donateurs ont attribué à chaque lot une quote-part dans la copropriété du bien et dans les parties communes, qui seront celles déterminées par la loi.

SOUS SOL -

Lot numéro un

Le lot numéro un se compose d'une cave sous le magasin auquel est affecté les quatre/centièmes des parties communes, ci..... 4/100

Lot numéro deux.

Le lot numero deux se compose d'une cave située au milieu de l'immeuble auquel est à reporter: 4/100

Report: 4/100
affecté les deux/centièmes des parties communes, ci..... 2/100

Lot numéro trois.

Le lot numero trois se compose d'une cave située côté cour auquel est affecté les deux/centièmes des parties communes, ci..... 2/100

REZ-de-CHAUSSEE.

Lot numéro quatre.

Le lot numero quatre se compose d'un appartement comprenant un local à usage de magasin sur rue avec cuisinette et une chambre sur cour formant l'entier rez-de-chaussée de l'immeuble, et les vingt trois/centièmes des parties communes, ci..... 23/100

PREMIER ÉTAGE.

Lot numéro cinq.

Le lot numéro cinq se compose d'un appartement sur rue composé d'une grande pièce auquel est affecté les onze/centièmes des parties communes, ci..... II/100

Lot numéro six.

Le lot numéro six se compose d'un appartement sur cour composé d'une cuisine et de deux pièces, auquel est affecté les douze/centièmes des parties communes, ci..... 12/100

DEUXIEME ETAGE.

Lot numéro sept.

Le lot numéro sept se compose d'un appartement sur rue composé de deux pièces, auquel est affecté les douze/centièmes des parties communes, ci..... 12/100

Lot numéro huit.

Le lot numéro huit comprend un appartement sur cour composé d'une cuisine et de deux pièces avec balcon, auquel est affecté les onze/centièmes des parties communes, ci.. II/100

TROISIEME ETAGE.

Lot numéro neuf.

Le lot numéro neuf comprend une pièce avec cuisine donnant sur la rue auquel est affecté les neuf/centièmes des parties communes, ci..... 9/100

Lot numéro dix.

Le lot numéro dix comprend une pièce éclairée par le toit située au milieu de l'immeuble auquel est affecté les cinq/centièmes des parties communes, ci..... 5/100

à reporter: 91/100

Le bien objet du présent procès-verbal de description est situé au premier étage de l'immeuble exposé Sud et consiste en un lot n°5 de la copropriété soit :

UN APPARTEMENT (Lot 5) sur rue, d'environ 38,32 m², au premier étage, comprenant :

- pièce à vivre, salle de bains, WC et placards.

Et les 11/100èmes des parties communes générales



La superficie de la partie privative du bien vendu est de 37,78 m².

J'insère ci-dessous le tableau récapitulatif des surfaces des pièces des locaux, extrait du rapport dressé par la société STRATEGIE :

Total : 37,78 m² (Trente-sept mètres carrés soixante-dix-huit)
Commentaires : Néant

B	DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL
----------	--------------------------------------

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez	Commentaire
Séjour, Cuisine	1er	30,680 m ²	0,000 m ²	
Dressing	1er	2,230 m ²	0,000 m ²	
Salle de bains	1er	2,970 m ²	0,190 m ²	Marche
Wc	1er	1,900 m ²	0,000 m ²	
Total		37,780 m²	0,190 m²	

A. OCCUPATION ET ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien et droits immobiliers appartenant à :

Pour l'avoir acquis :

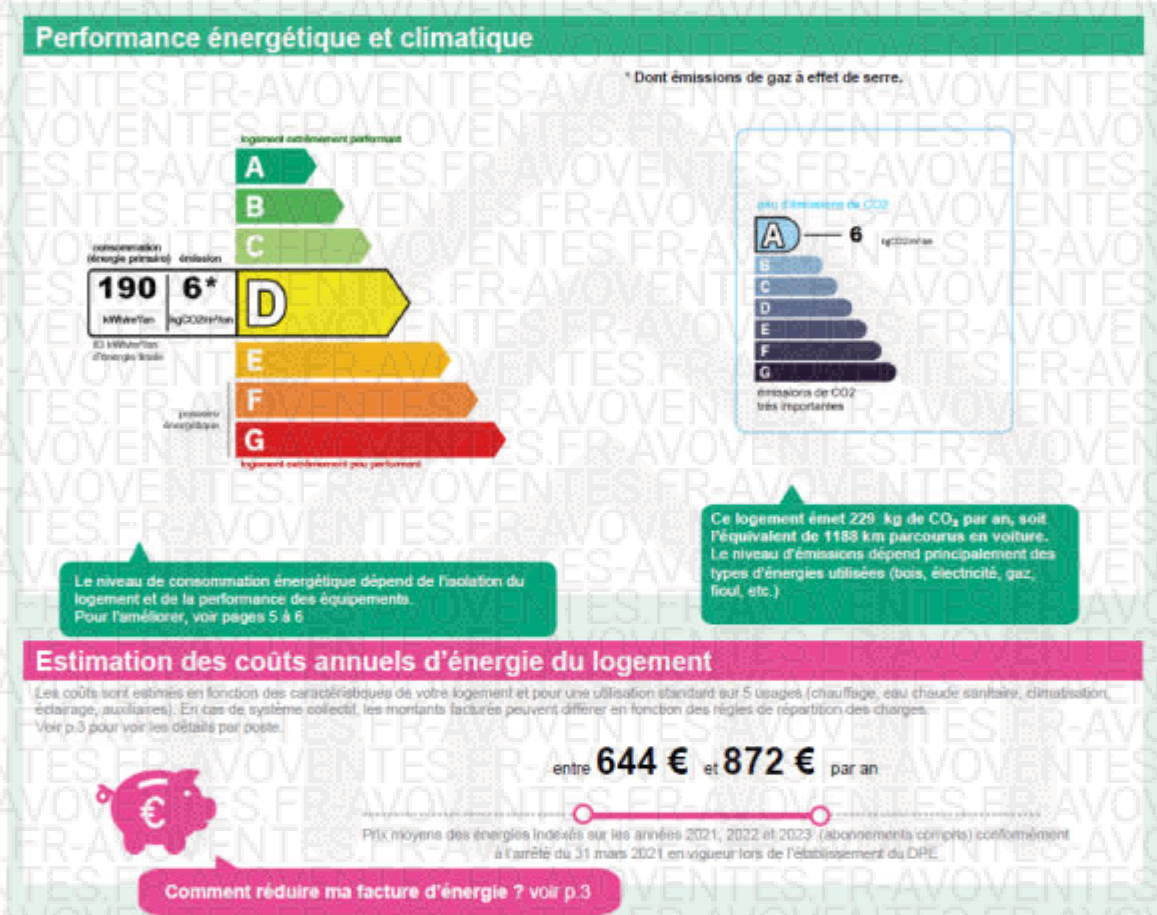
Suivant acte reçu par Maître LESCANE, Notaire, en date du 15/10/2007 publié le 15/11/2007, Volume 0604P07 2007 P, numéro 4391.

Le bien est actuellement occupé par son propriétaire,

B. CHAUFFAGE ET RESEAUX

Le système de chauffage est individuel, de type électrique par radiateurs muraux.

Je joins le diagnostic de performance énergétique ainsi que l'estimation des coûts annuels d'énergie du logement extrait du rapport dressé par la société STRATEGIE :



C. SYNDIC ET CHARGES

Il m'est déclaré que :

Le syndic de l'immeuble est la société CABINET CENTRAL GESTION, SIREN 751754268 sis à NICE (06000), 24 avenue Georges Clémenceau, Palais Gustave Nadaud.

Les charges annuelles concernant les biens en vente s'élèvent pour l'année 2024 à 1 185.62 € soit 296.40 € par trimestre.

S'agissant de l'année 2025 il a été provisionné la somme de 1617 € soit 404.25 € par trimestre.

Il n'a pas été en capacité de me communiquer le montant de la taxe foncière.

II. DESCRIPTIONS DES LIEUX

A. EXTERIEUR

a. Accès

L'accès au bien objet de la présente vente s'effectue par la porte du hall d'immeuble situé à droite de la boucherie-charcuterie au 4 avenue Henri Isnard.

Le bien est situé au premier étage d'un immeuble ancien, dépourvu d'ascenseur.

L'accès s'effectue par l'escalier commun : en montant depuis le rez-de-chaussée, un premier palier intermédiaire dessert le lot n°6 également situé au premier étage. En poursuivant la montée, avant la volée de marche menant au deuxième étage, trois marches supplémentaires conduisent à la porte d'entrée du bien objet des présentes situé côté rue.





Lot n°6

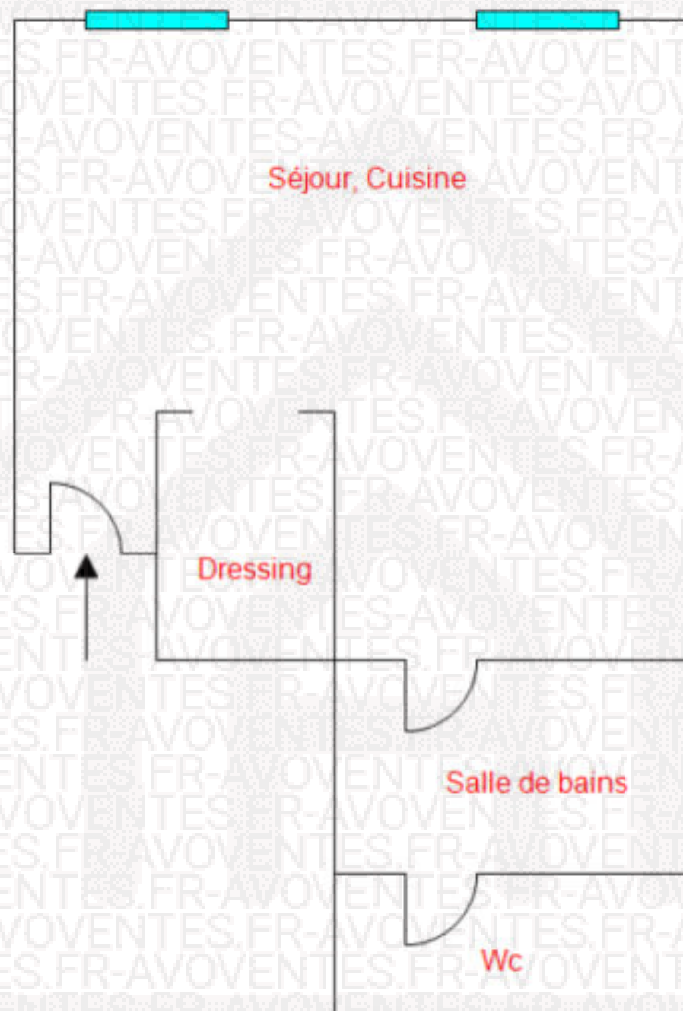


Lot n°5 objet de la présente procédure

B. INTERIEUR LOCAL

Le bien consiste en un appartement de type T1 composé d'un dressing, d'un séjour/cuisine, d'une salle de bains et d'un WC.

Plan de l'appartement extrait du rapport dressé par société STRATEGIE :



ENTREE/SEJOUR/CUISINE

La porte d'entrée de l'appartement est en bois peinte de couleur grise en état d'usage.

Au sol, l'ensemble de l'appartement est recouvert d'un carrelage en grès émaillé de couleur terre cuite en état d'usage.

Les murs sont peints d'une teinte claire.

Les plafonds quant à eux sont peints de couleur blanche.

Les peintures de manière générale sont vieilles.

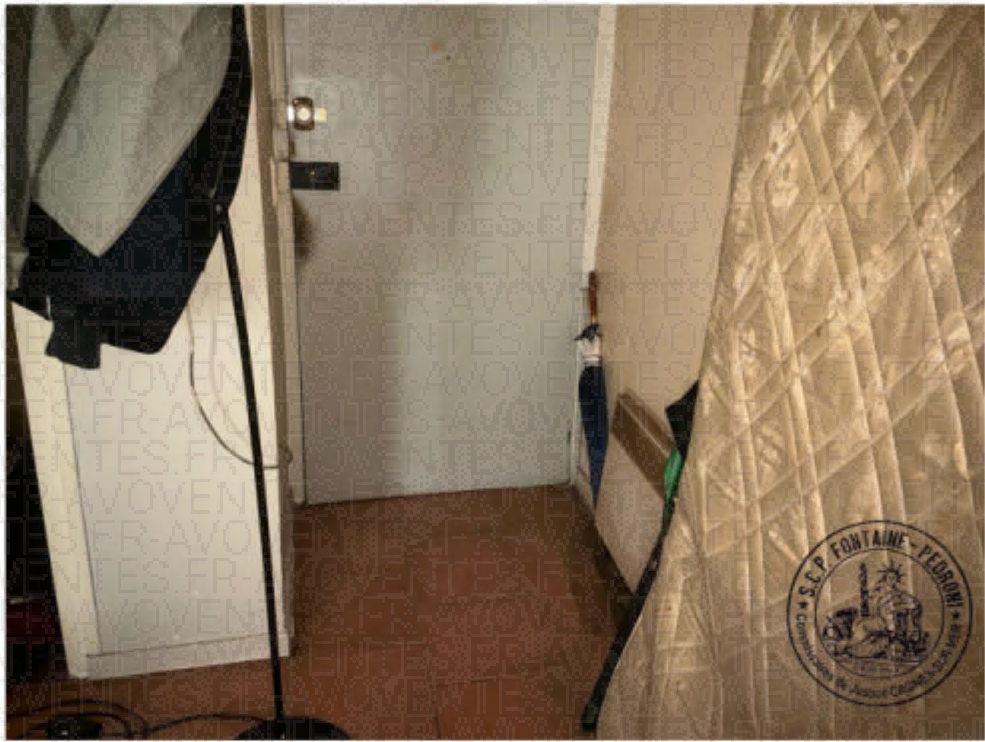
Je note la présence d'un radiateur électrique à l'entrée, qui n'est pas branché.

La pièce principale ne dispose pas d'un point lumineux au plafond. L'éclairage est assuré par un branchement sur prise.

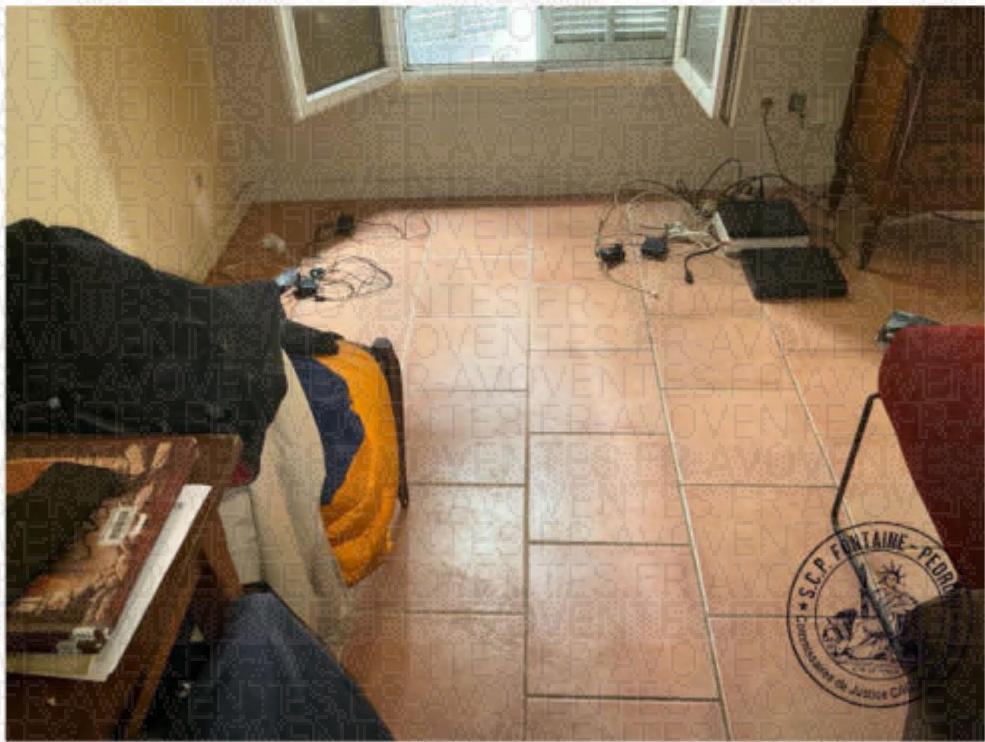
La pièce principale est éclairée naturellement par deux fenêtres à deux vantaux chacune, en menuiserie PVC double vitrage, ouvrant sur la rue.

Elles sont équipées de volets en bois peints en état d'usage.

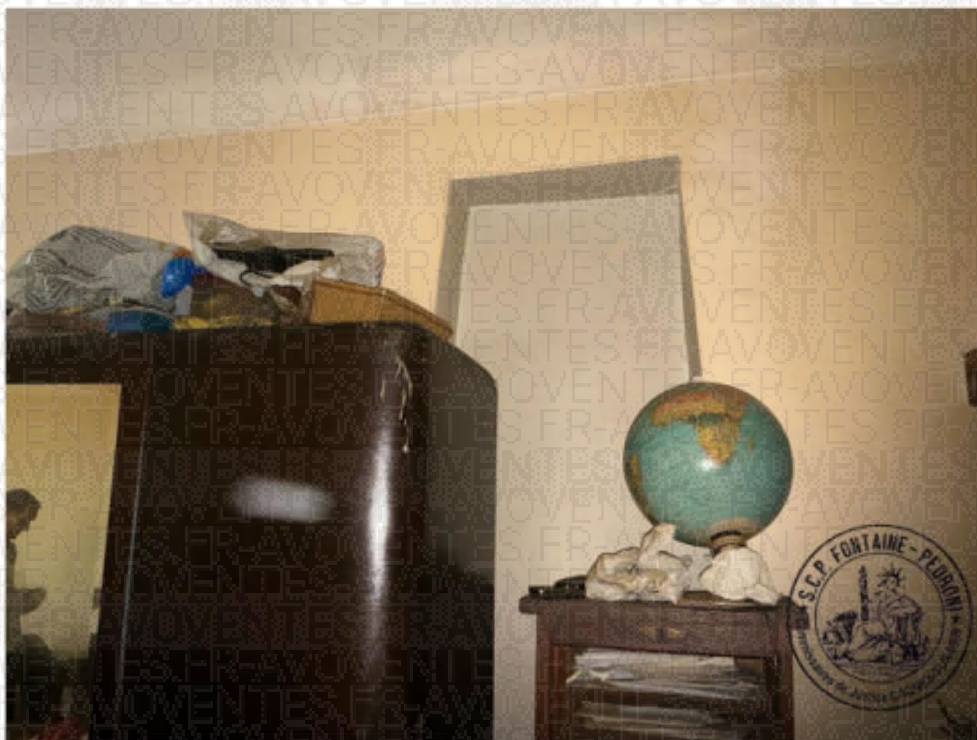
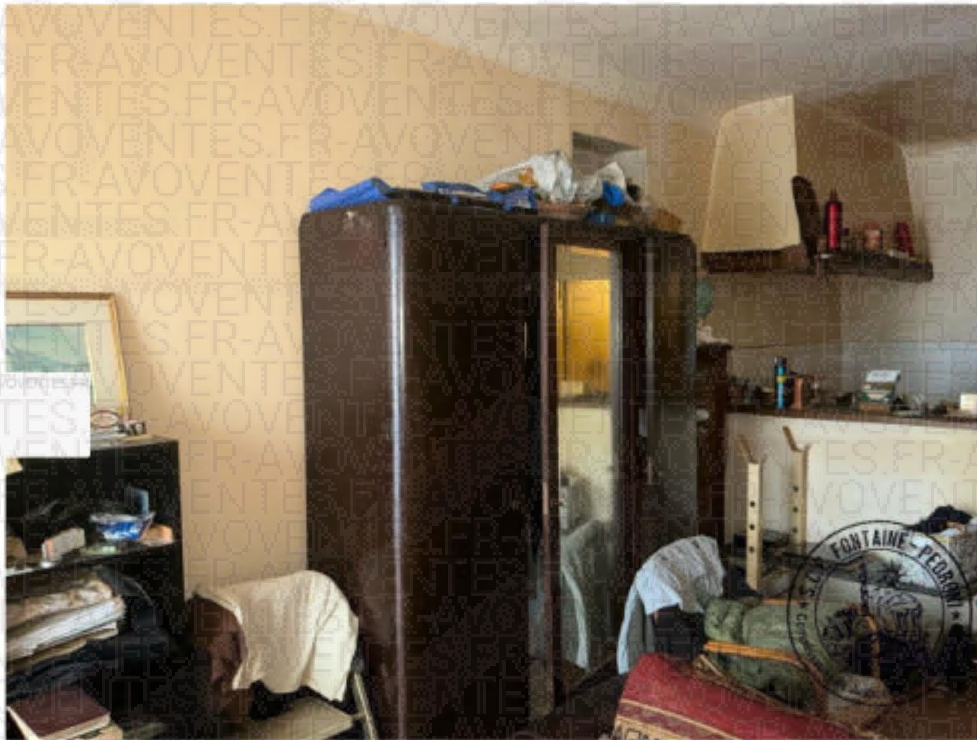












Renforcement visible derrière l'armoire











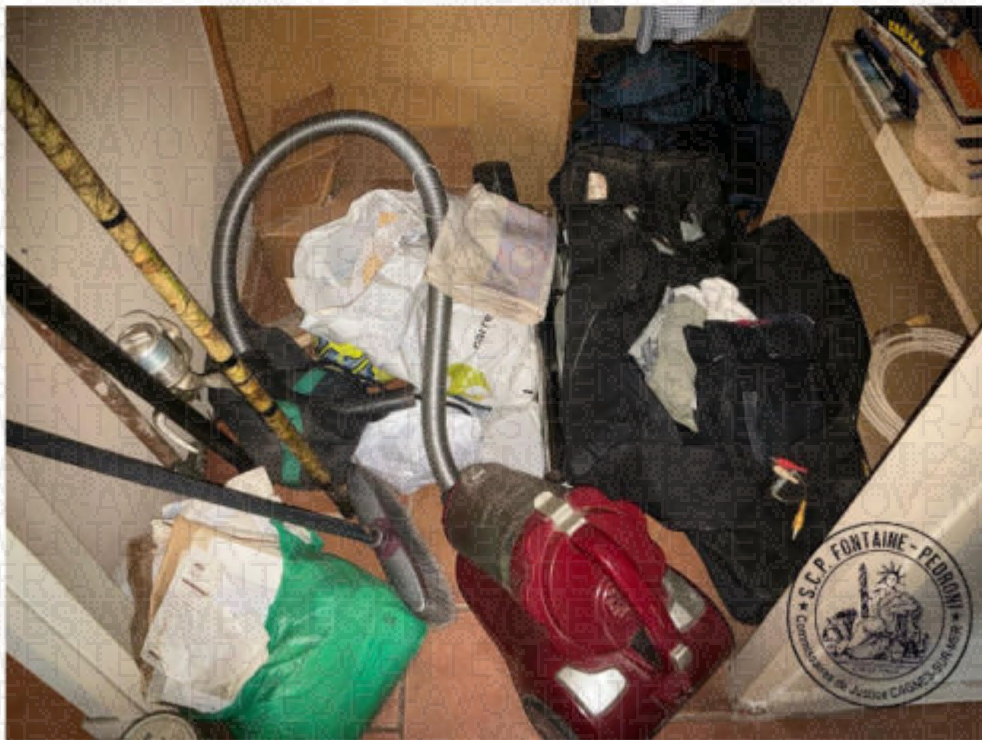
DRESSING

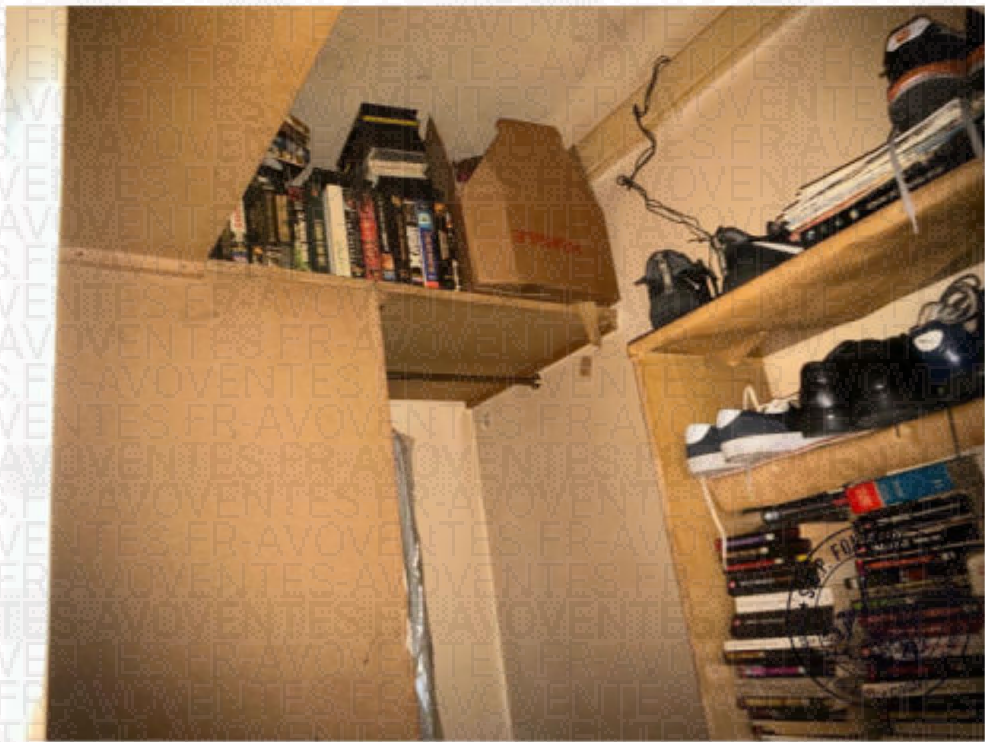
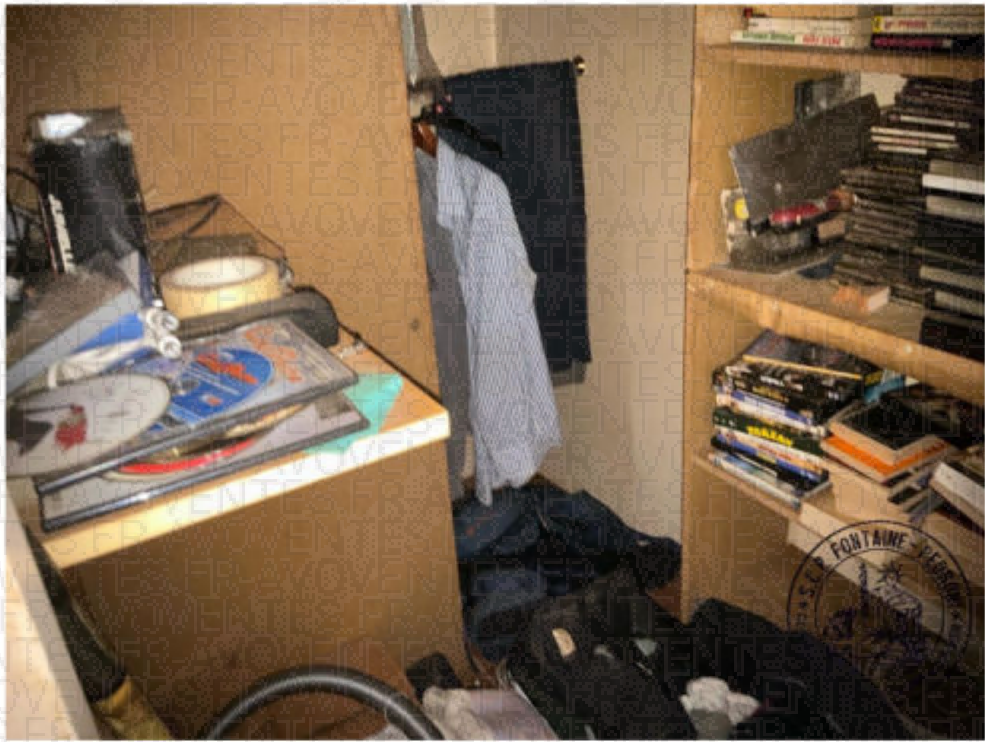
Espace attenant à la pièce à vivre et à l'espace cuisine accessible par une ouverture sans porte.

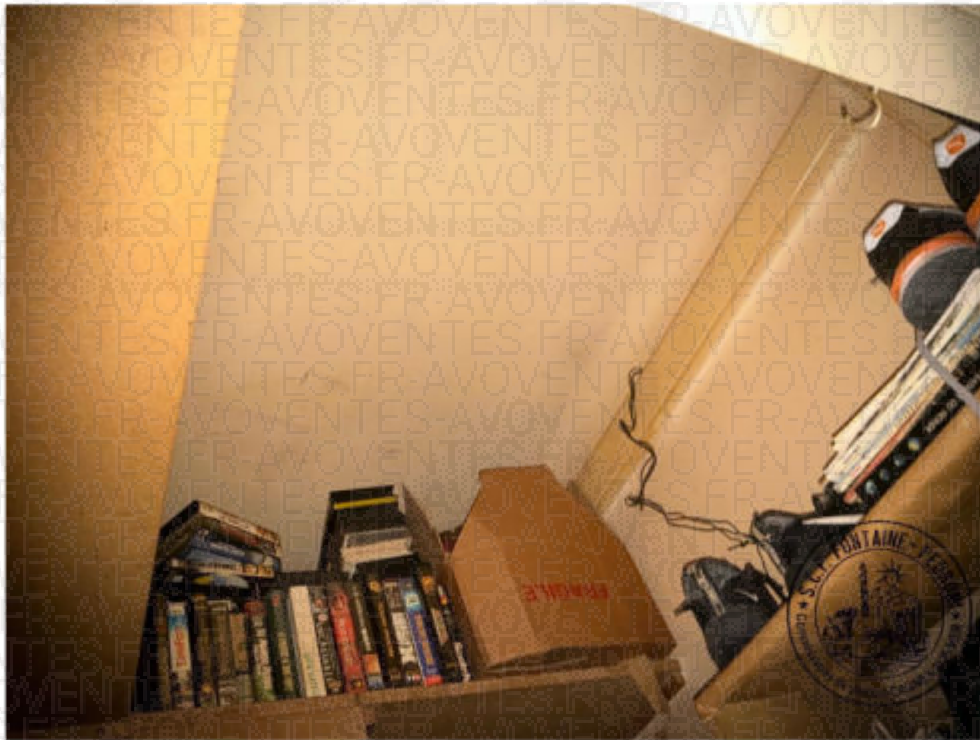
Le sol est revêtu du même carrelage en grès. Les murs et le plafond sont peints d'une teinte claire.

Un aménagement sommaire avec étagères et penderie sont visibles. Présence d'une trappe rectangulaire donnant sur la cuisine.

Le tableau électrique de l'appartement se situe dans cette pièce.







ESPACE CUISINE

Le coin cuisine, ouvert sur la pièce principale présente un aménagement en U, composé d'un linéaire principal contre mur, d'un retour latéral intégrant un évier à deux bacs et d'un retour opposé légèrement plus bas surmonté d'un plan de type comptoir formant un espace bar côté séjour.

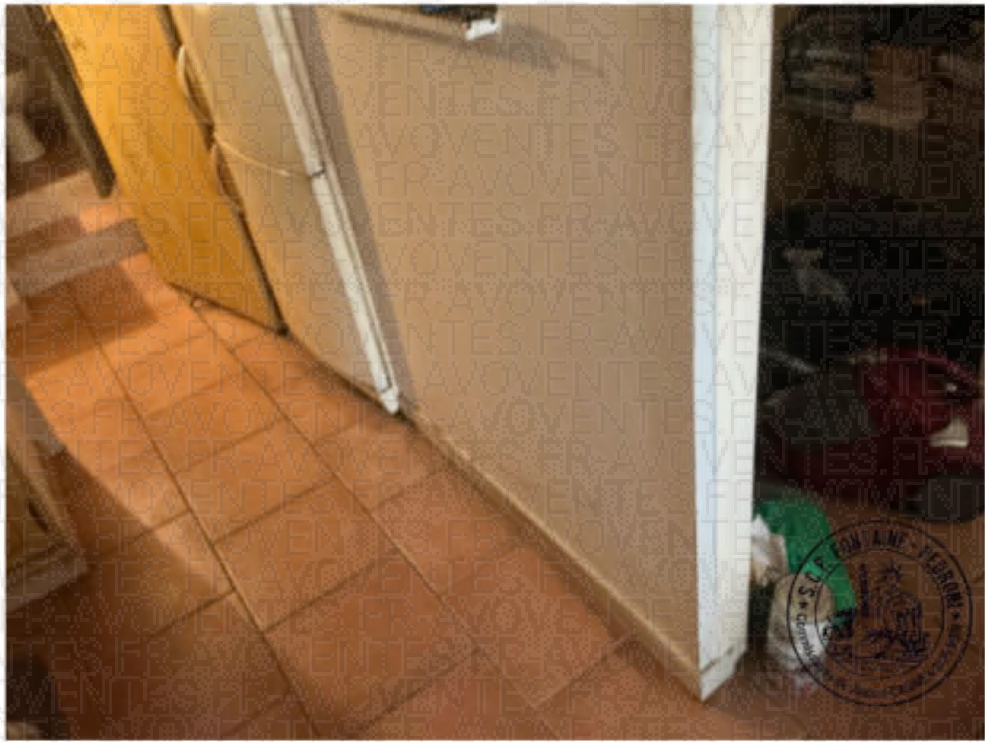
Les meubles sont en bois, surmontés d'un plan de travail, le tout est vieilli. Le mur de fond est faïencé sur le premier tiers. Les 2/3 supérieur sont peints de couleur claire.

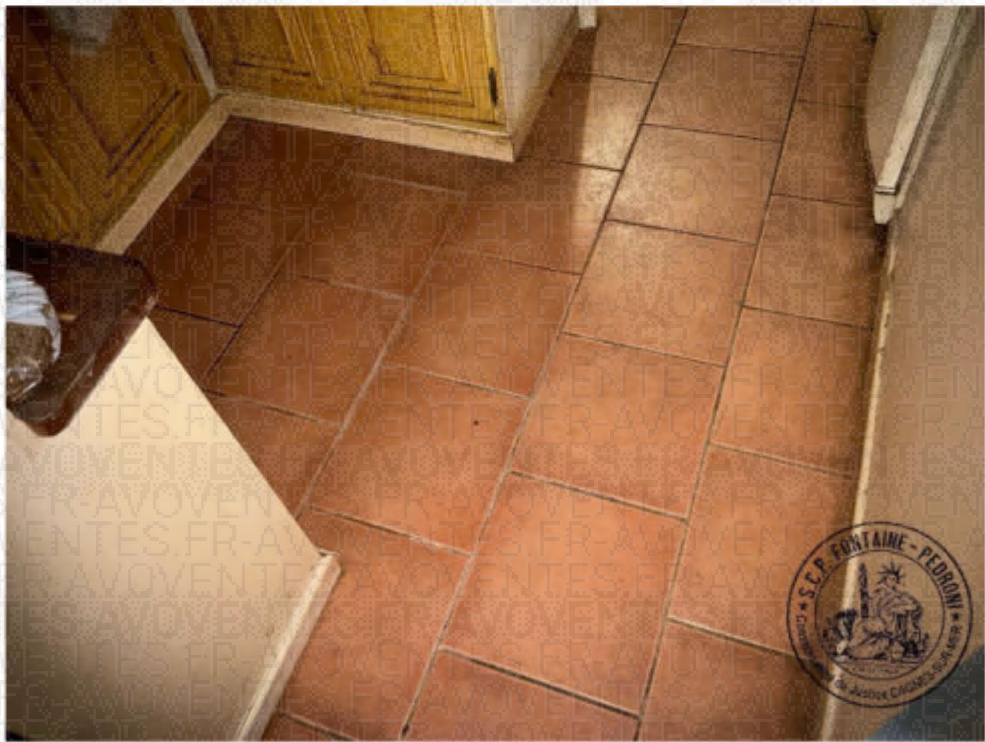
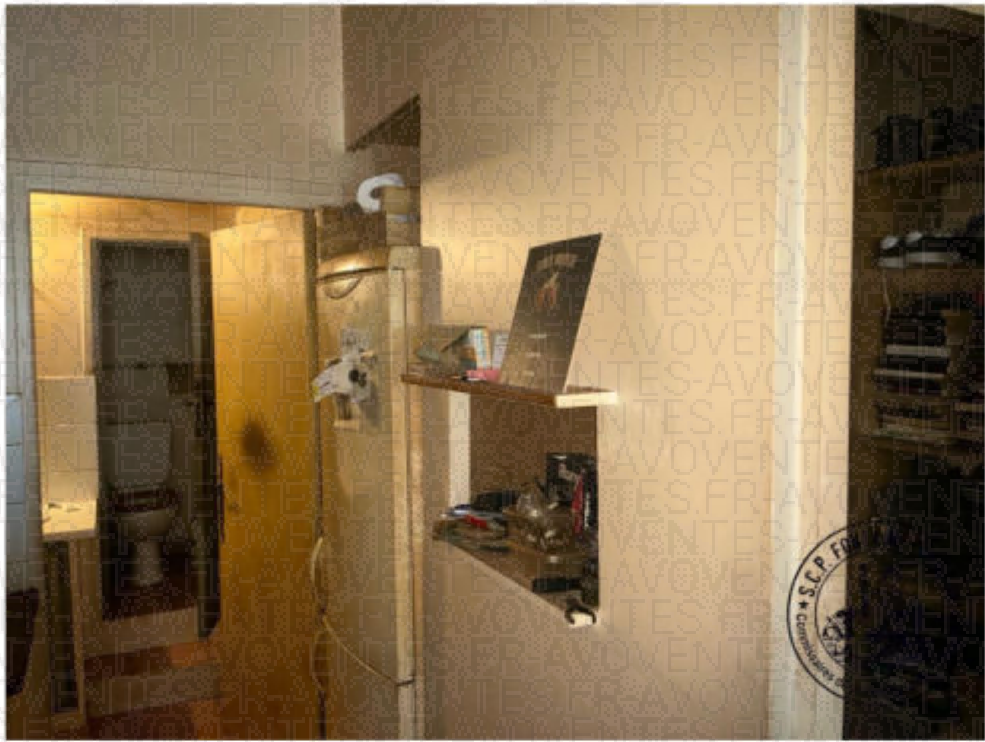
Au-dessus de la zone de cuisson, je note la présence d'une hotte intégrée dans une niche avec poutre en bois apparente.

La plaque de cuisson est alimentée par gaz en bouteille, raccordée à une bonbonne placée sous l'évier.

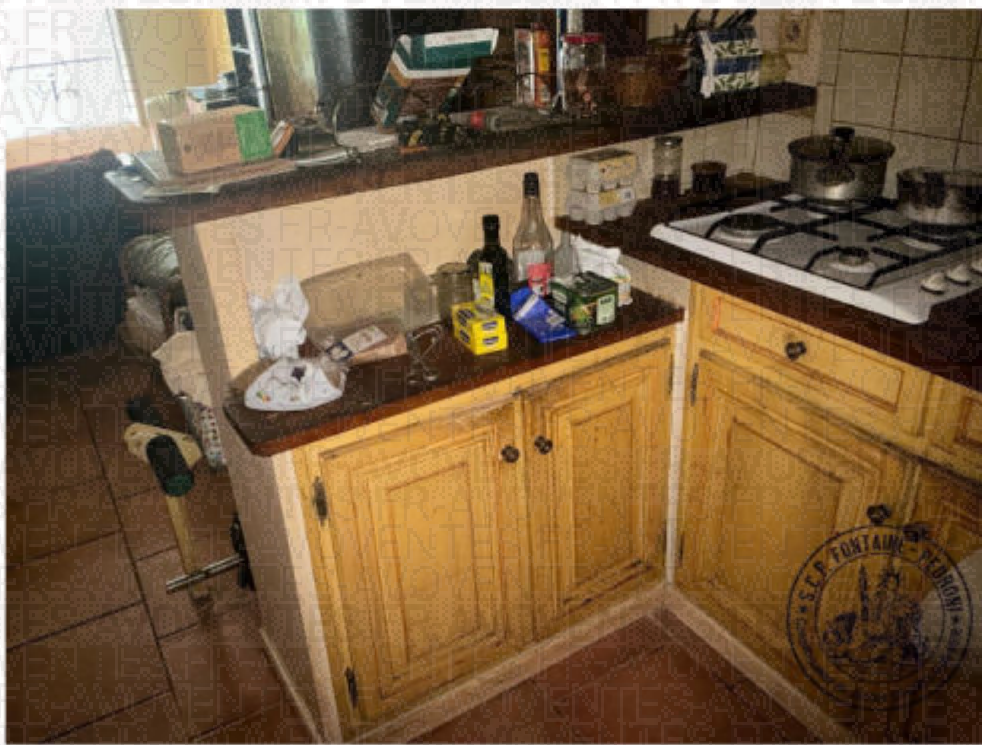
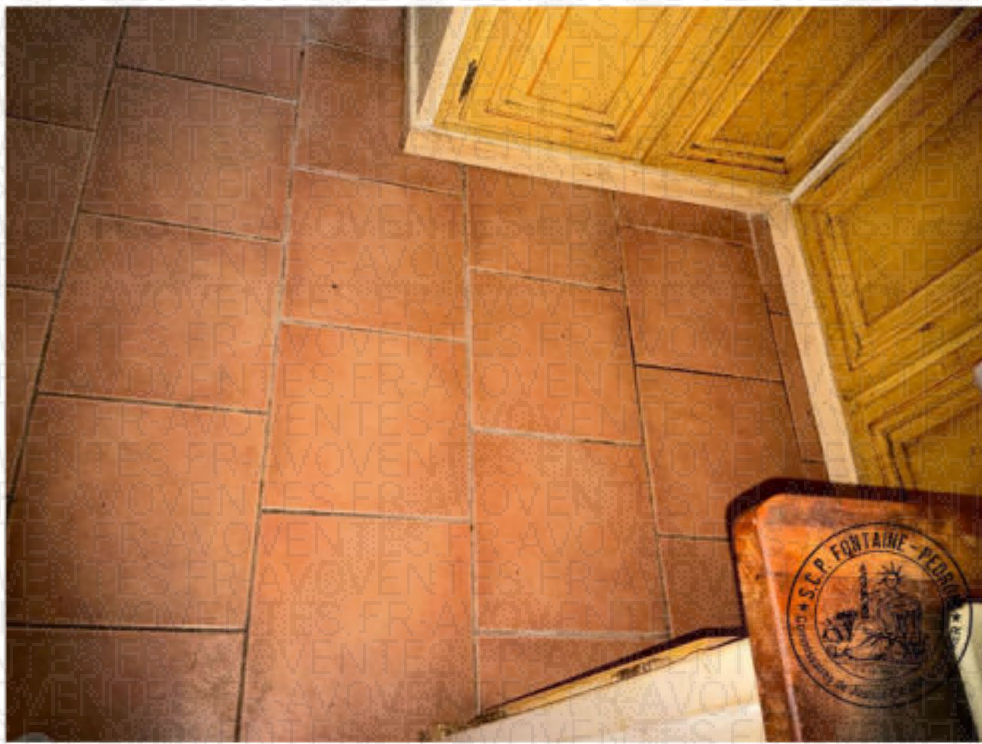
Le réfrigérateur est encastré entre l'espace dressing et la porte menant à la salle de bains.



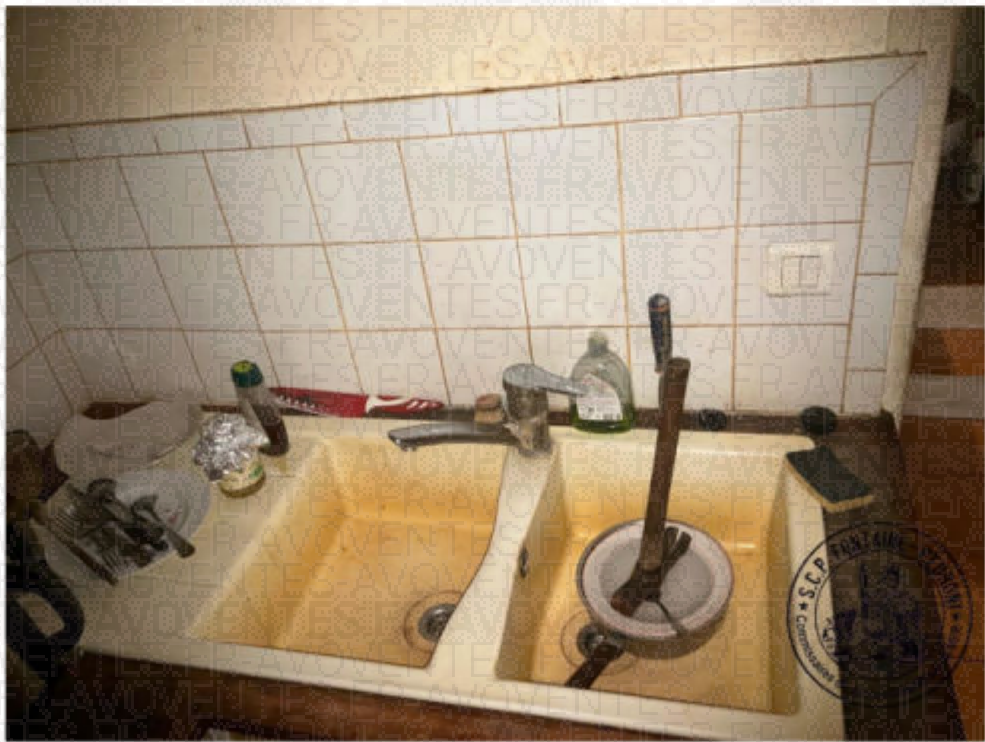
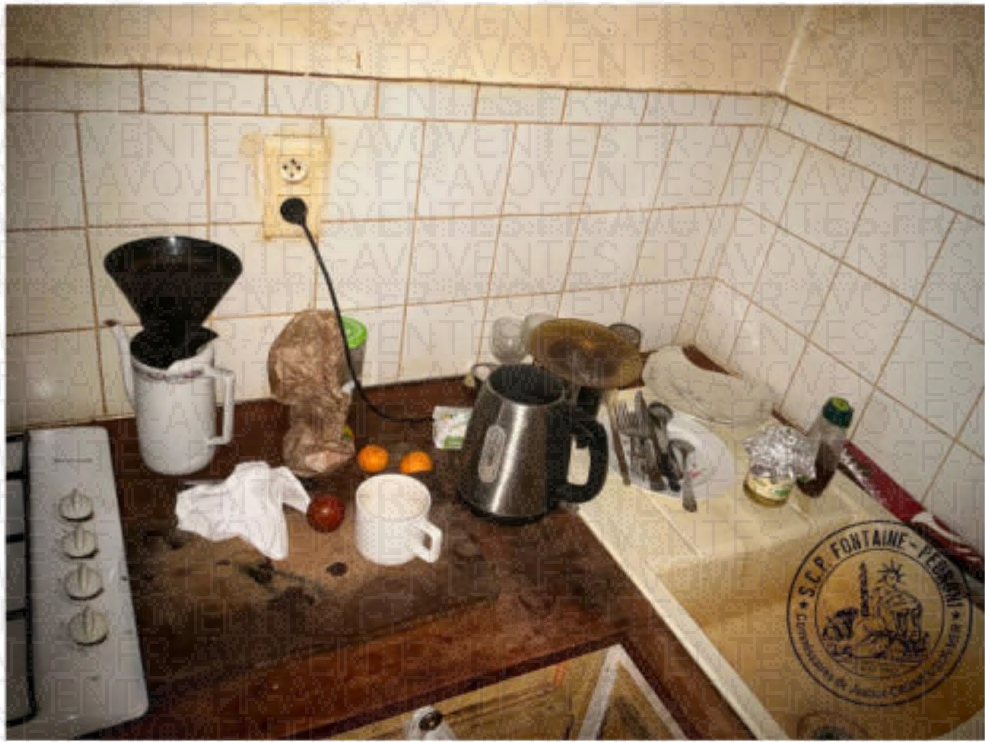


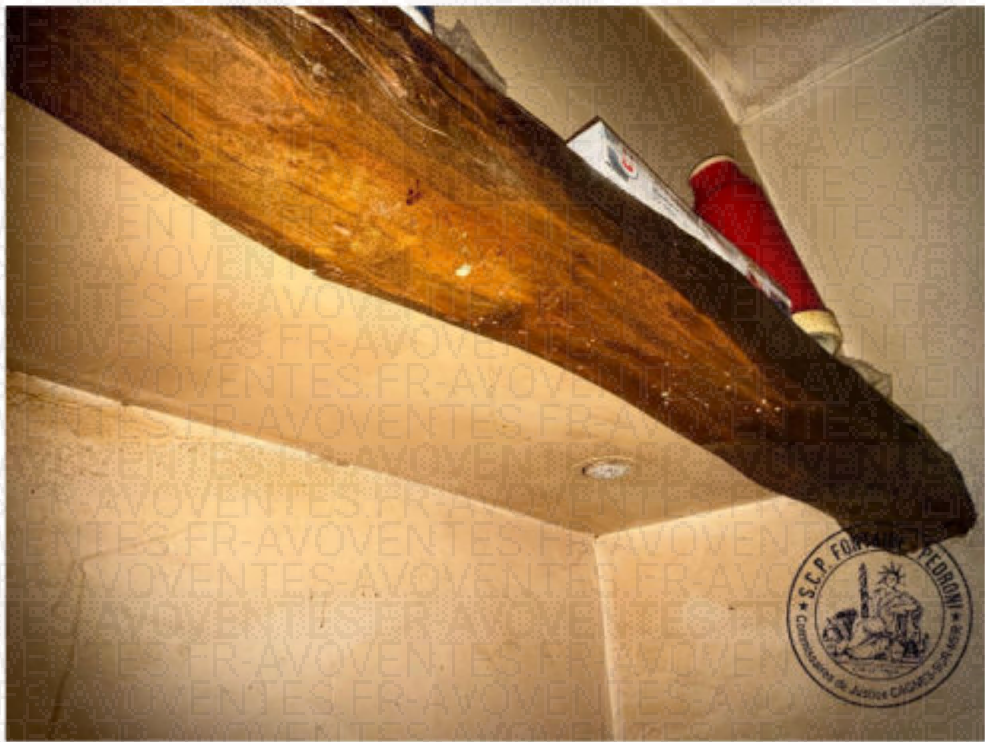
















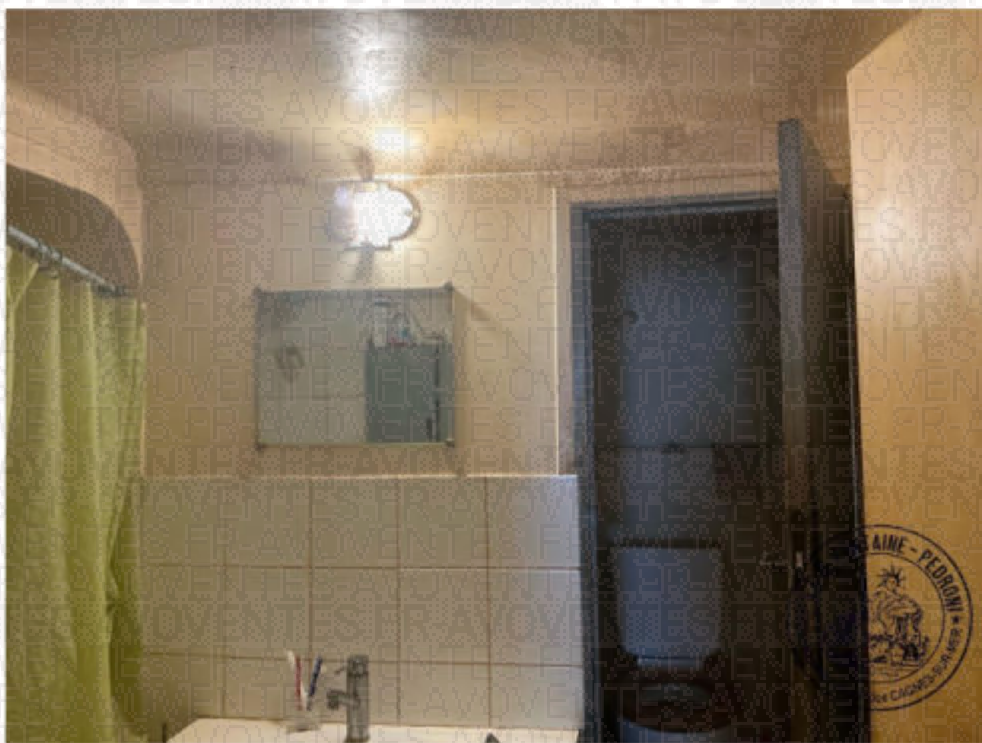
SALLE DE BAINS

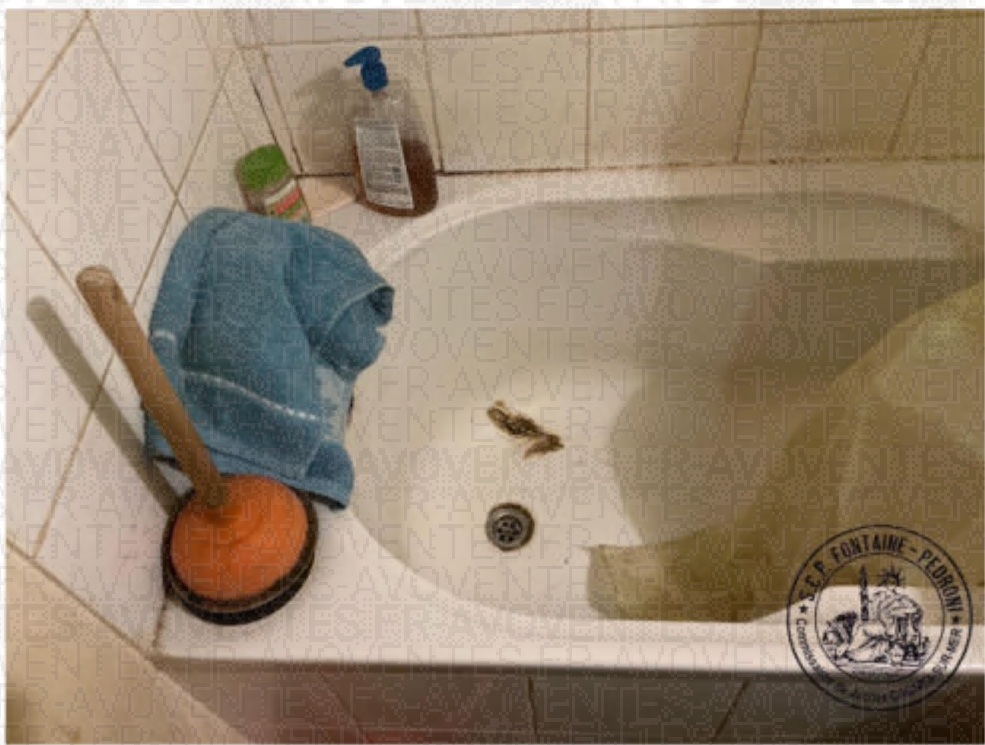
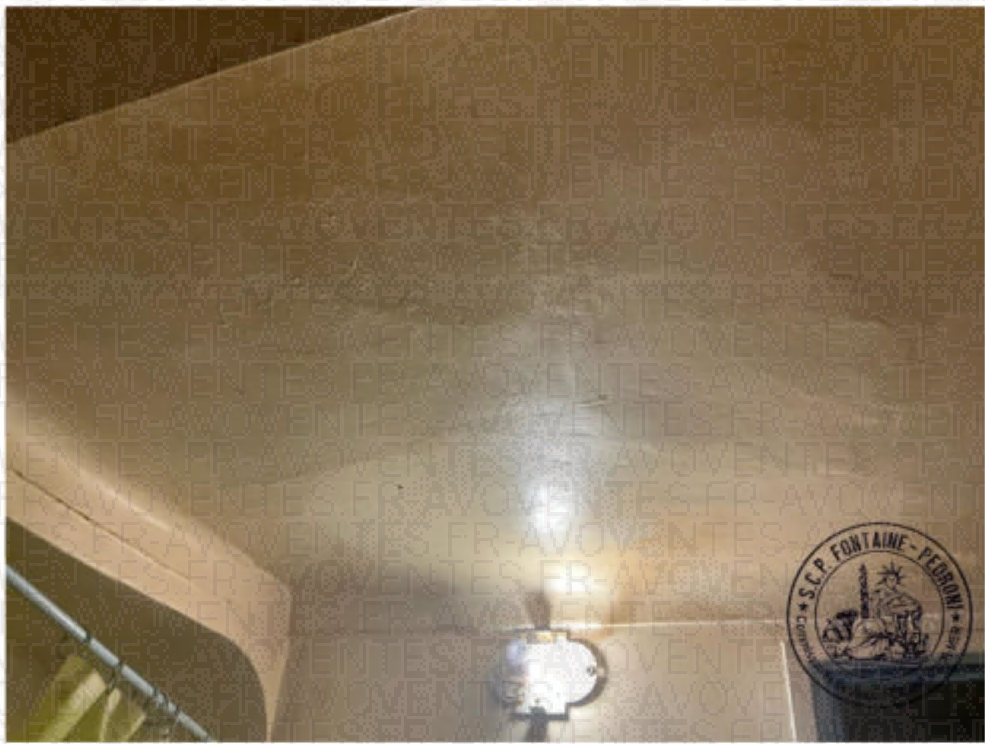
La salle d'eau est attenante à l'espace cuisine et accessible par une porte en bois en mauvais état.

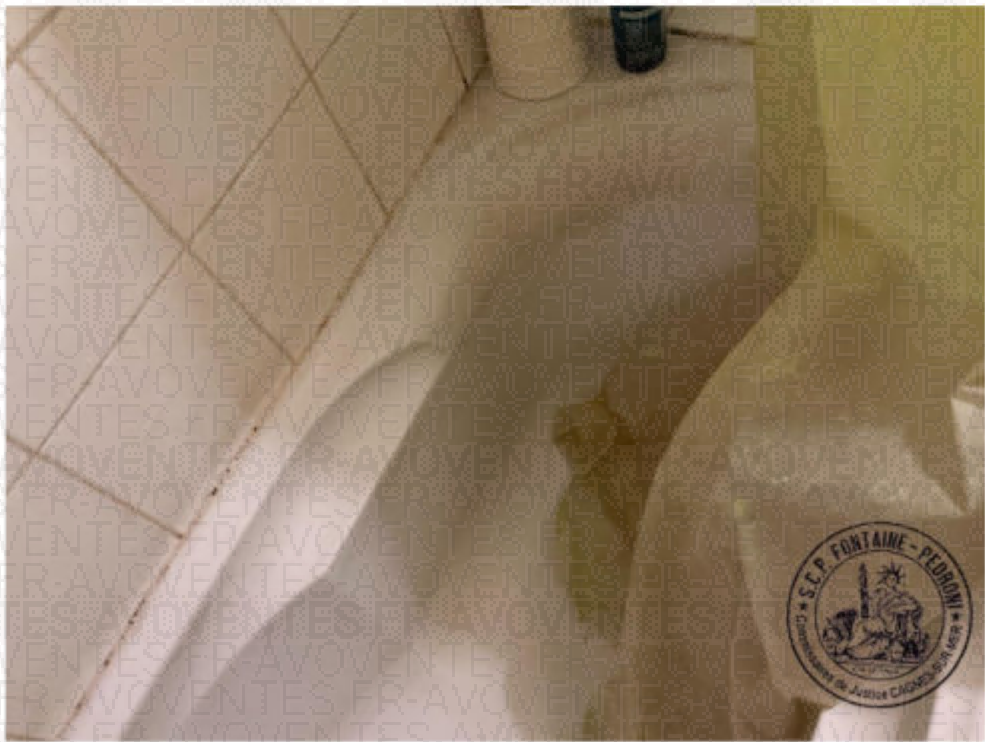
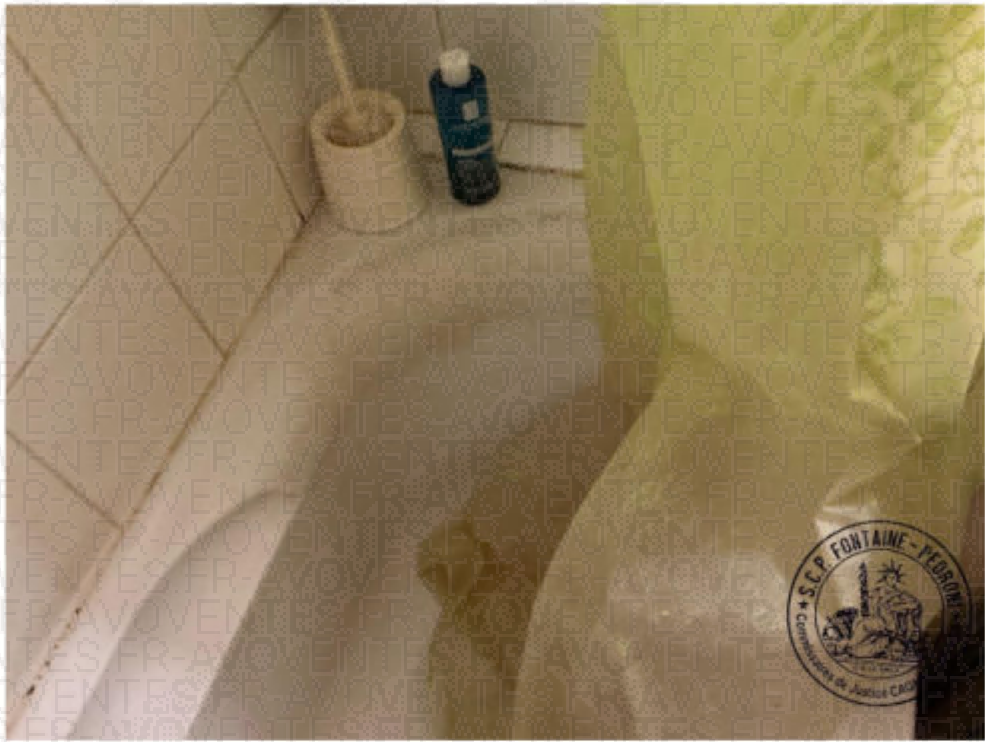
Elle comprend un meuble vasque avec miroir et applique lumineuse sans dispositif de protection et une baignoire avec rideau. Les murs sont partiellement faïencés côté meuble vasque et baignoire. Le tout est vieilli.

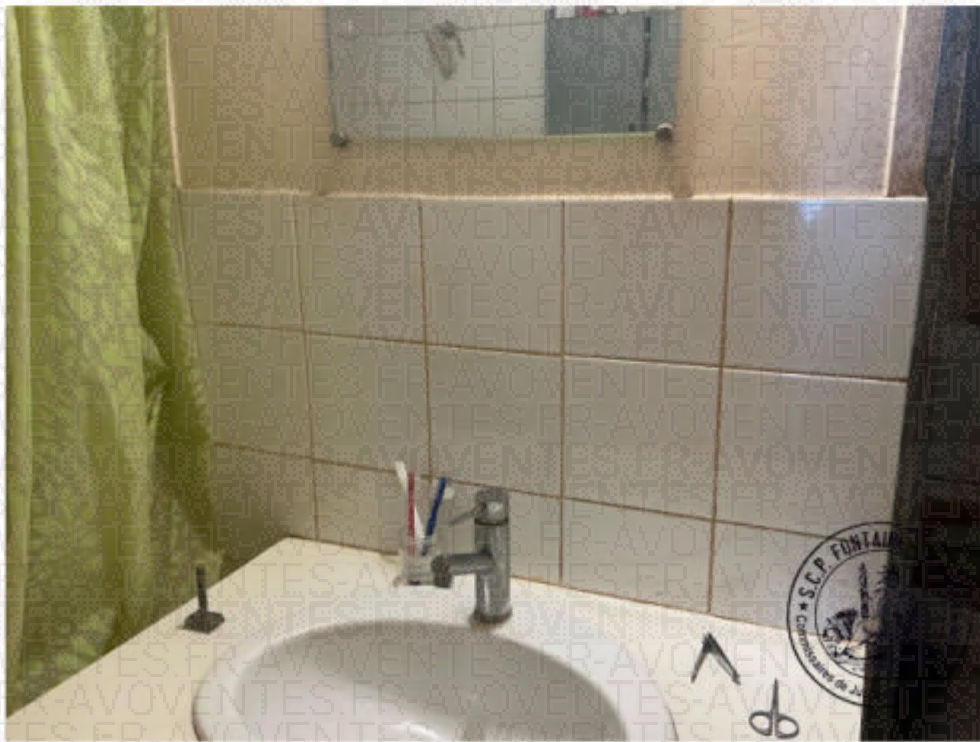














Présence d'un chauffage ancien fixé au mur :



WC

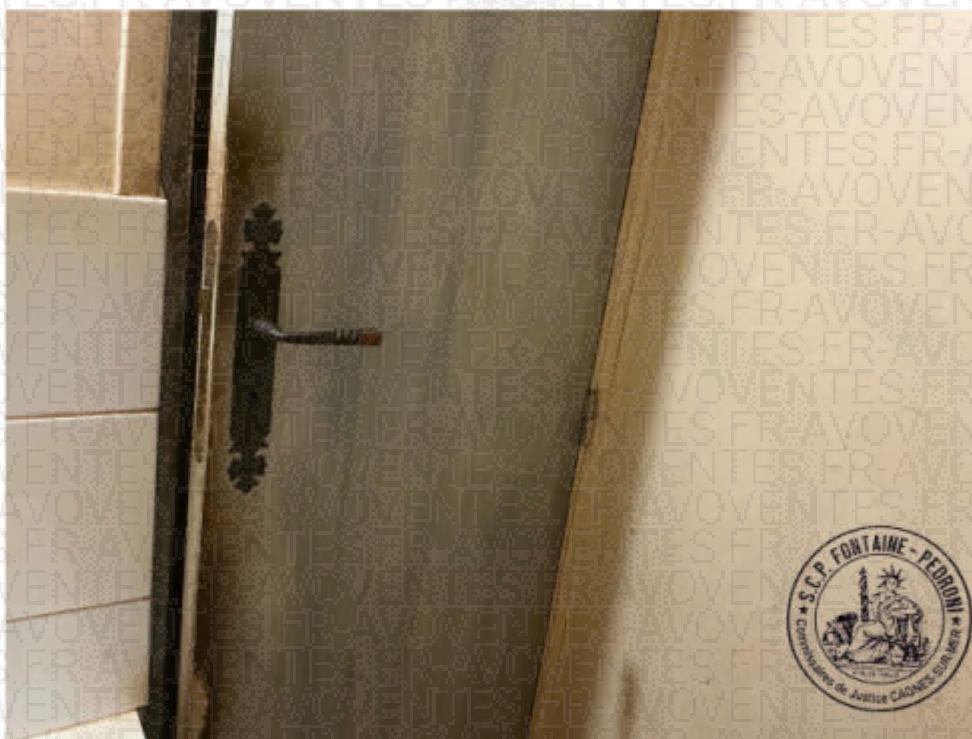
L'accès au WC s'effectue par la salle de bains après le franchissement de deux marches.

Le sol est revêtu du même carrelage en grès.

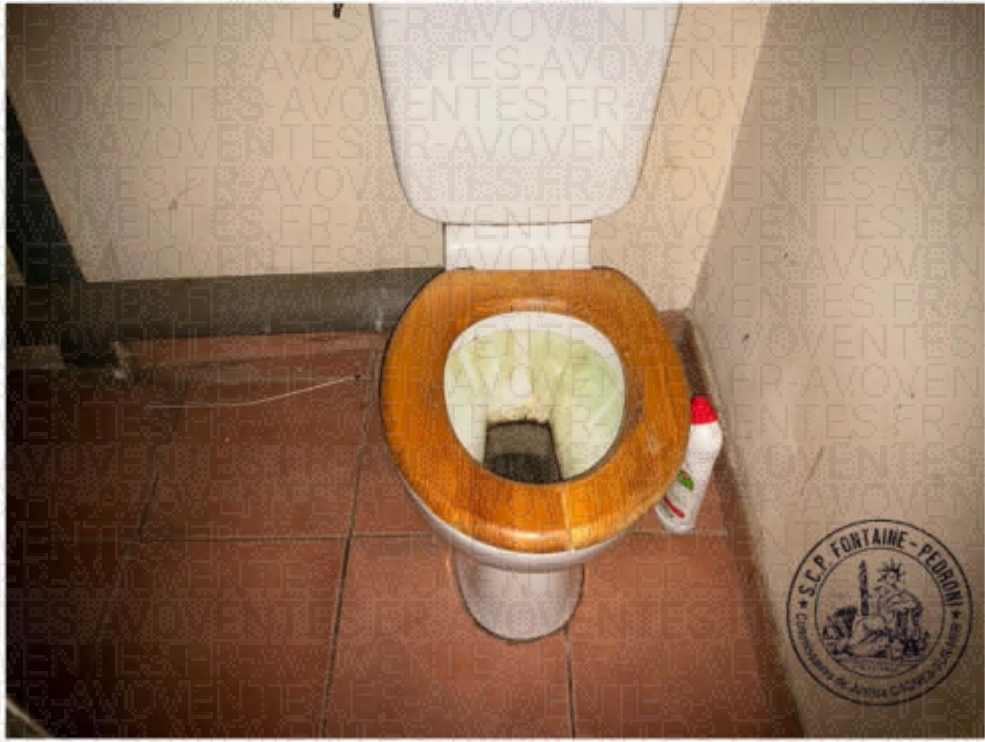
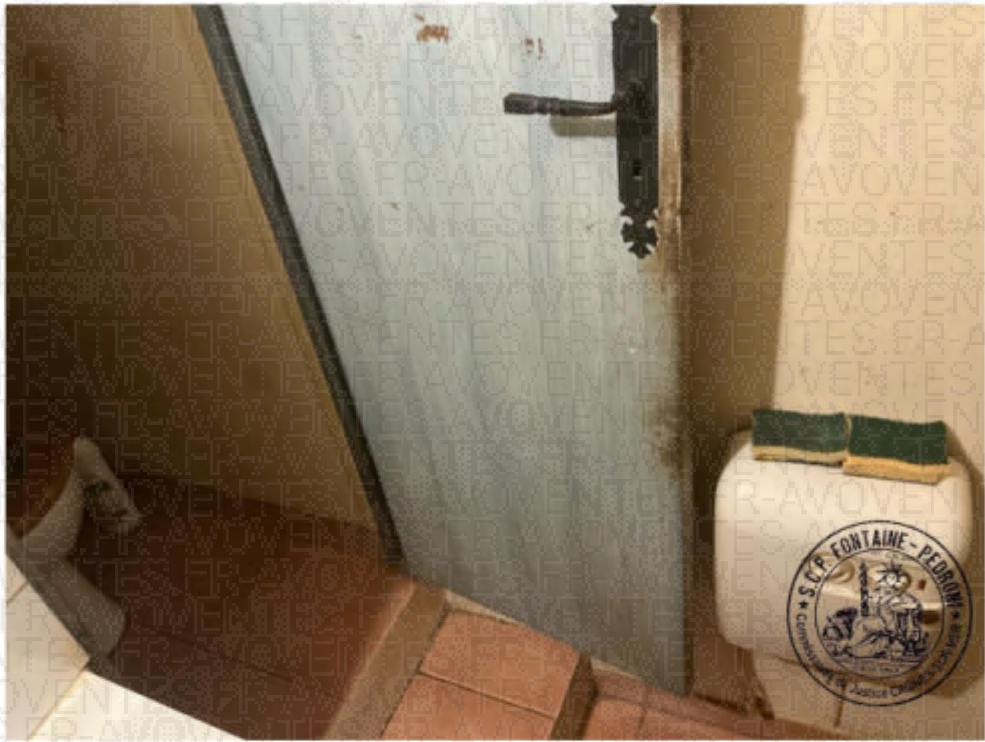
Aux murs, je constate la présence d'un craquèlement général de la peinture au niveau du mur côté WC.

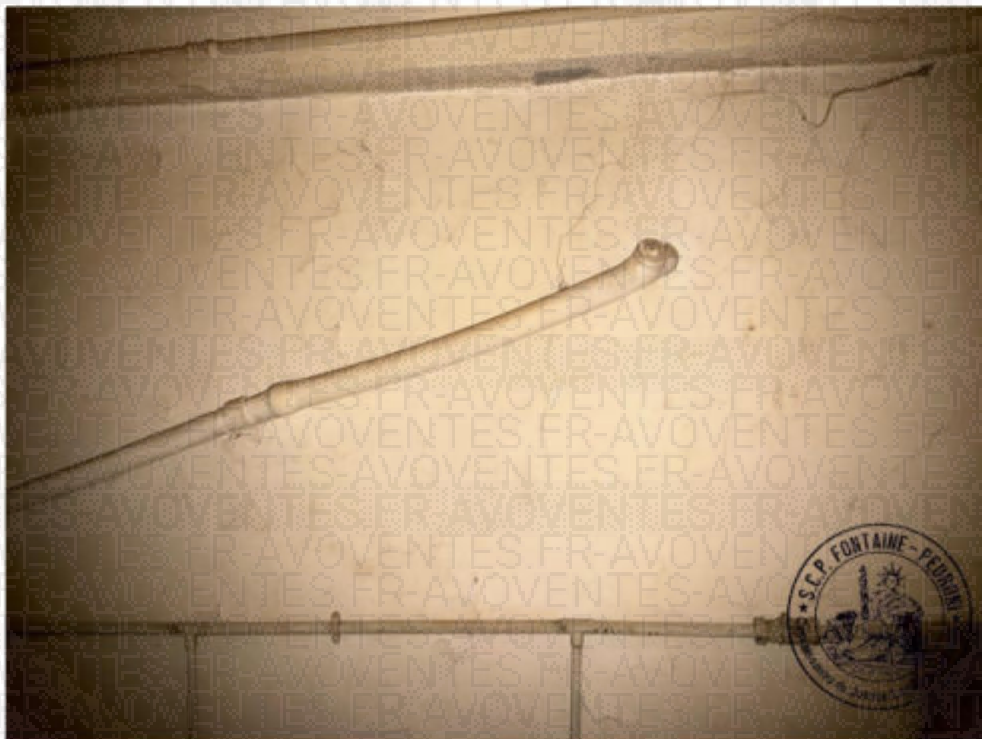
La porte en bois permettant d'accéder au WC est abîmée. Je note dans cet espace la présence au fond à gauche d'un cumulus d'aspect ancien. La marque du cumulus n'a pas été identifiée.

Le couvercle du réservoir d'eau est manquant.

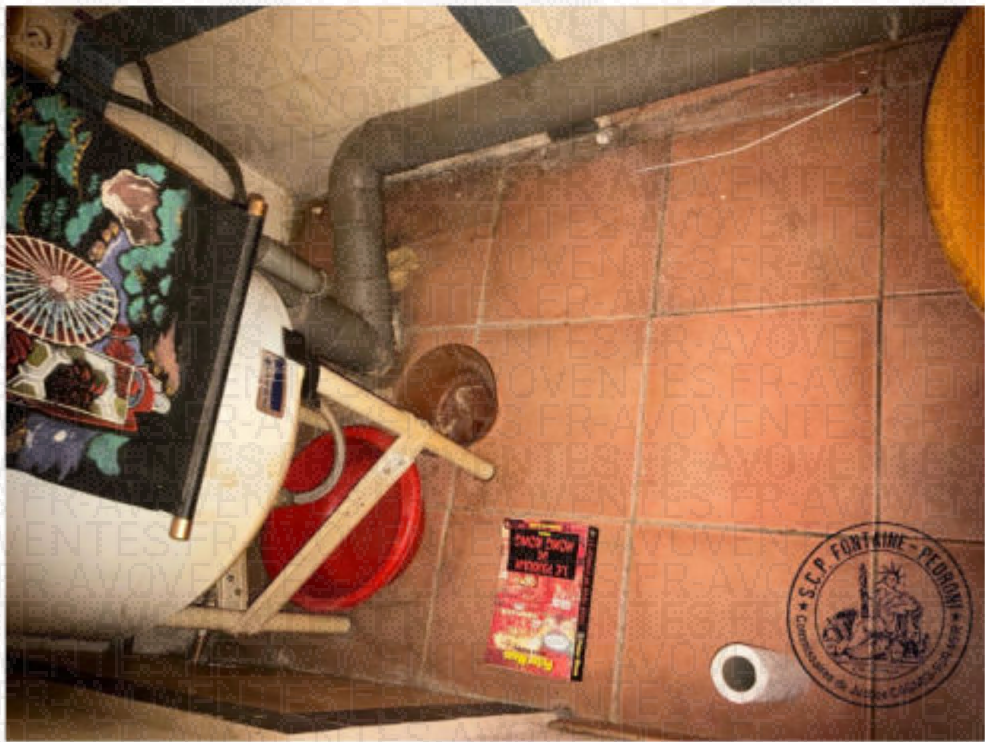












III. ANNEXES

- Jugement rendu par le Tribunal de Proximité en date du 11 mars 2025
- Diagnostics immobiliers réalisés par (Société STRATEGIE) le 13/10/2025
- Appel de fonds sur l'année 2024

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 52 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Nature	Montant	Type dbrs
Art R 444-3	296.51	
SctArt444-48	9.40	
Total HT	305.91	
T.V.A	61.18	
Total TTC	367.09	



Laurie HUDSON
Commissaire de Justice