

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE COMMISSAIRES DE JUSTICE

MORAND FONTAINE ET ASSOCIES

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 MENTON – 06500 – 5, avenue de Thiers

Tél : 04.22.45.08.40 – Télécopie : 04.22.45.08.44

Constat : 06.68.84.95.57.

Email : sep.morand.fontaine@huissier-justice.fr

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

Arrondissement Judiciaire des
Alpes Maritimes

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

PREMIERE EXPEDITION

MARDI VINGT JUIN
DEUX MILLE VINGT TROIS
à partir de 10 heures 00

A LA REQUETE DE :

Maître Didier CARDON, domicilié 15, impasse de l'Horloge (06 110) LE CANNET,
Es qualité de liquidateur judiciaire de la

Désigné en cette qualité par jugement du Tribunal de
Commerce d'Antibes en date du 11 Janvier 2022,

Ayant pour Avocat postulant Maître Valérie CARDONA, Avocat au barreau de GRASSE,
demeurant Les Elfes C, 88 boulevard Carnot (06 400) CANNES, y élisant domicile ;

Agissant en vertu d'une requête et d'une ordonnance rendue par Monsieur le juge
commissaire près le Tribunal de Commerce d'Antibes en date du 07 Juin 2023, ordonnant
la vente aux enchères publiques en un seul lot des biens, ci-après désignés, savoir :

- Les parcelles cadastrées CP 330-331-335 comprenant l'ensemble immobilier dénommé
« Résidence hôtel le Tropic » sis, selon certificat de numérotage dressé par la Mairie de
16.06.2022 : 39 boulevard Charles Guillaumont (anciennement Promenade du Soleil) et 16 rue
Saint Honorat 06160 ANTIBES JUAN LES PINS ;

Lesdits biens appartenant à :

Pour l'avoir acquis selon la chronologie suivante :

L'acquisition par sur saisie immobilière par
jugement par le Tribunal civil de première instance de GRASSE suite à audience des criées du 25 février
1932 a été publiée à la conservation des hypothèques de GRASSE le 15 novembre 1932 volume 2068 n°40,
tel que cela ressort des archives départementales des Alpes maritimes,

Des parcelles suivantes initialement cadastrées D 169, 169P, 170P, 171P, 173P, la propriété étant alors
dénommée « Villa Esterel ».

Ces parcelles ont fait l'objet d'un aménagement selon lotissement dénommé « Lotissement du
Tropic » à l'initiative de la selon cahier des charges
et règlement de copropriété publié à la conservation des hypothèques de GRASSE le 31 juillet 1956
volume 3699 n°33, avec remaniement cadastral, savoir :

- Lot 1 : section cadastrée CP 334 dit « magasins du tropique ».
- Lot 2 : CP 329 dit « Palais du Tropic ».
- Lot 3 devenu lots 3 et 5 nouveaux, le lot 3 nouveau dénommé « Hôtel du Tropic et Bar du
Tropic » étant lui-même devenu Lots 6 et 7.
- Lot 4 : CCP 328 dit « Palais de la résidence du tropique ».
- Lot 5 : CP 326-327 devenu ensuite CP 474, situé 12 saint honorat, l'immeuble bâti sur cette
parcelle étant dénommé « Le Saint honorat ».
- Lot 6 : CP 333.
- Lot 7 : CP 330-331-335 situé 16 rue saint Honorat, l'immeuble bâti étant exploité sous
l'enseigne « Résidence Hôtel le Tropic ».

Il apparaît dès lors que les actifs de la liquidation judiciaire dépendent du lot n°7 du lotissement
dénommé « Lotissement du Tropic » précité.

Ordonnance prévoyant qu'un Commissaire de justice pourra pénétrer dans les lieux, afin de dresser un procès-verbal de description des biens,

Les copies de la requête et de l'ordonnance sont annexées au présent procès-verbal descriptif. (Lesquelles ont été préalablement signifiées),

Élisant domicile en notre Étude.

Déférant à cette réquisition :

**Je soussignée, Caroline PEDRONI, Commissaire de Justice Salarié près la SCP
"Jean-Luc MORAND - Eric FONTAINE", Commissaires de Justice Associés à
CAGNES-SUR-MER (Alpes-Maritimes) demeurant en cette ville 62, avenue de Nice.**

Me suis rendue ce jour à partir de 10 heures 00, sur la commune de Antibes Juan les Pins (06160),

Là étant en présence de :

- (Société STRATEGIE), en charge de la réalisation du diagnostic immobilier.
- Deux personnes témoins majeurs, je procède aux constatations suivantes

I. GENERALITES

A. SITUATION :

La commune d'Antibes Juan les Pins est située dans le département des ALPES-MARITIMES (06).

Les biens immobiliers saisis objet de la présente procédure dépendent d'un ensemble immobilier à savoir :

- Les parcelles cadastrées CP 330-331-335 comprenant l'ensemble immobilier dénommé « Résidence hôtel le Tropic » sis, selon certificat de numérotage dressé par la Mairie de 16.06.2022 : 39 boulevard Charles Guillaumont (anciennement Promenade du Soleil) et 16 rue Saint Honorat 06160 ANTIBES JUAN LES PINS ;

Lesdits biens appartenant à :

©AVOVENTES.FR

Pour l'avoir acquis selon la chronologie suivante :

L'acquisition par **AVOVENTES.FR** sur saisie immobilière par jugement par le Tribunal civil de première instance de GRASSE suite à audience des criées du 25 février 1932 a été publiée à la conservation des hypothèques de GRASSE le 15 novembre 1932 volume 2068 n°40, tel que cela ressort des archives départementales des Alpes maritimes,

Des parcelles suivantes initialement cadastrées D 169, 169P, 170P, 171P, 173P, la propriété étant alors dénommée « Villa Esterel »,

Ces parcelles ont fait l'objet d'un aménagement selon lotissement dénommé « Lotissement du Tropic » à l'initiative de la **AVOVENTES.FR** selon cahier des charges et règlement de copropriété publié à la conservation des hypothèques de GRASSE le 31 juillet 1956 volume 3699 n°33, avec remaniement cadastral, savoir :

- Lot 1 : section cadastrée CP 334 dit « magasins du tropique »,
- Lot 2 : CP 329 dit « Palais du Tropic »,
- Lot 3 devenu lots 3 et 5 nouveaux, le lot 3 nouveau dénommé « Hôtel du Tropic et Bar du Tropic » étant lui-même devenu Lots 6 et 7,
- Lot 4 : CCP 328 dit « Palais de la résidence du tropique »,
- Lot 5 : CP 326-327 devenu ensuite CP 474, situé 12 saint honorat, l'immeuble bâti sur cette parcelle étant dénommé « Le Saint honorat »,
- Lot 6 : CP 333,
- Lot 7 : CP 330-331-335 situé 16 rue saint Honorat, l'immeuble bâti étant exploité sous l'enseigne « Résidence Hôtel le Tropic »,

Il apparaît dès lors que les actifs de la liquidation judiciaire dépendent du lot n°7 du lotissement dénommé « Lotissement du Tropic » précité,

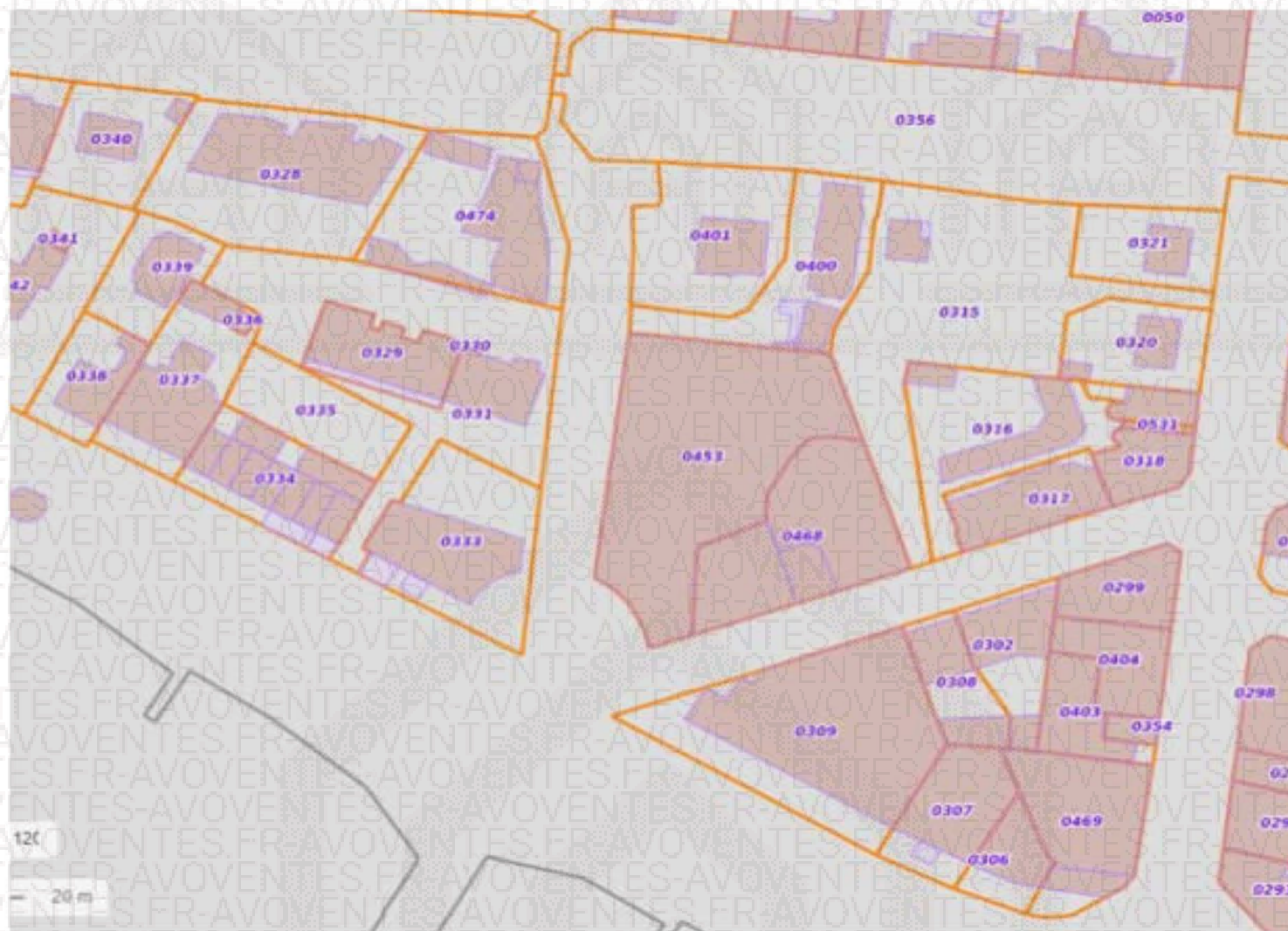
L'environnement est touristique.

Les biens, objet du présent descriptif, sont situés dans une zone en bordure de Mer à proximité de commerces.

Biens situés à 100 mètres de la plage.

Images fournies par Géoportail et cadastre.gouv :







B- OCCUPATION ET ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à l'avoir :

- Les parcelles cadastrées CP 330-331-335 comprenant l'ensemble immobilier dénommé « Résidence hôtel le Tropic » sis, selon certificat de numérotage dressé par la Mairie de 16.06.2022 : 39 boulevard Charles Guillaumont (anciennement Promenade du Soleil) et 16 rue Saint Honorat 06160 ANTIBES JUAN LES PINS ;

Pour l'avoir acquis selon la chronologie suivante :

L'acquisition par 1 sur saisie immobilière par jugement par le Tribunal civil de première instance de GRASSE suite à audience des criées du 25 février 1932 a été publiée à la conservation des hypothèques de GRASSE le 15 novembre 1932 volume 2068 n°40, tel que cela ressort des archives départementales des Alpes maritimes.

Des parcelles suivantes initialement cadastrées D 169, 169P, 170P, 171P, 173P, la propriété étant alors dénommée « Villa Esterel ».

Ces parcelles ont fait l'objet d'un aménagement selon lotissement dénommé « Lotissement du Tropic » à l'initiative de selon cahier des charges et règlement de copropriété publié à la conservation des hypothèques de GRASSE le 31 juillet 1936 volume 3699 n°33, avec remaniement cadastral, savoir :

- Lot 1 : section cadastrée CP 334 dit « magasins du tropique ».
- Lot 2 : CP 329 dit « Palais du Tropic ».
- Lot 3 devenu lots 3 et 5 nouveaux, le lot 3 nouveau dénommé « Hôtel du Tropic et Bar du Tropic » étant lui-même devenu Lots 6 et 7.
- Lot 4 : CCP 328 dit « Palais de la résidence du tropique ».
- Lot 5 : CP 326-327 devenu ensuite CP 474, situé 12 saint honorat, l'immeuble bâti sur cette parcelle étant dénommé « Le Saint honorat ».
- Lot 6 : CP 333.
- Lot 7 : CP 330-331-335 situé 16 rue saint Honorat, l'immeuble bâti étant exploité sous l'enseigne « Résidence Hôtel le Tropic ».

Il apparaît dès lors que les actifs de la liquidation judiciaire dépendent du lot n°7 du lotissement dénommé « Lotissement du Tropic » précité.

Les lieux apparaissent comme inoccupés. Les biens ne sont pas administrés par un syndic.

C-CHAUFFAGE ET RÉSEAU/CHARGES :

réseau Chauffage et eau inconnu.

Je ne possède aucune information quant aux charges et taxes attendant aux biens.

II-DESCRIPTIONS DES LIEUX

Biens objet de la présente procédure :

- Les parcelles cadastrées CP 330-331-335 comprenant l'ensemble immobilier dénommé « Résidence hôtel le Tropic » sis, selon certificat de numérotage dressé par la Mairie de 16.06.2022 : 39 boulevard Charles Guillaumont (anciennement Promenade du Soleil) et 16 rue Saint Honorat 06160 ANTIBES JUAN LES PINS ;

Les parcelles CP 330 et 331 semblent confondues dans un tout avec un bâtiment type hôtel.

L'immeuble bâti est dénommé « Résidence Hôtel le Tropic ».

Il est composé d'un niveau R-I, d'un rez de Chaussée élevé de quatre étages et d'un toit terrasse formant un cinquième niveau.

La parcelle CP 335 consiste en un grand espace places de parking extérieur.

Immeuble Bâti :

La destination de cet immeuble était à usage d'hôtel.

L'accès à l'immeuble peut s'effectuer :

- Depuis la rue Saint Honorat
- Depuis le boulevard Charles Guillaumont, où à hauteur du numéro 39, il faut emprunter une allée desservant plusieurs propriétés dont celle dépendant de l'actif immobilier de la

L'immeuble se trouve au fond de l'allée, sur la droite.

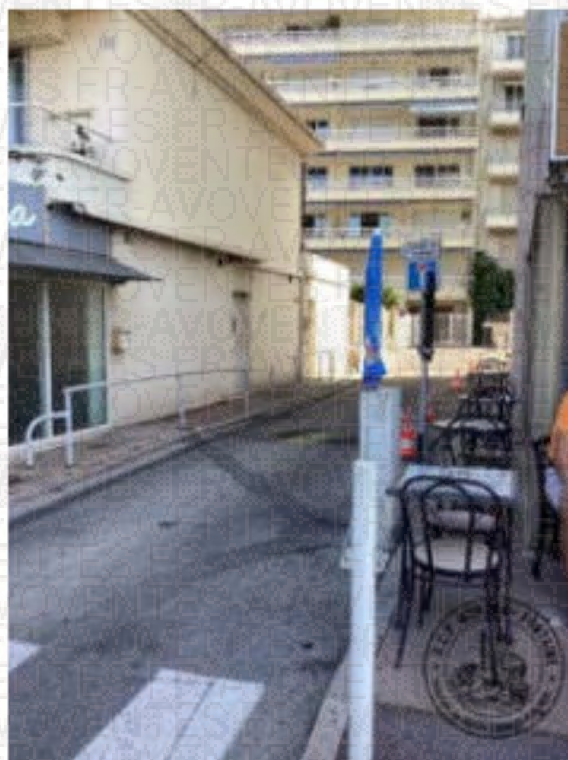
Il s'agit d'artères de circulation carrossable à double sens et sens unique pour l'allée.

Présence d'une piste cyclable en bordure de l'immeuble, côté rue Saint Honorat.

Rue saint Honorat



Allée desservant l'immeuble « Résidence Hôtel le tropique »



*Bâtiment type Hôtel :

J'insère ci-dessous les tableaux récapitulatifs des surfaces des pièces extrait du rapport dressé par la société STRATEGIE

La surface totale des pièces/locaux loi carrez est de 1147,37 m²

La surface totale des annexes/dépendances Hors loi carrez est de 223.670 m²

Total : 1147,37 m²

(Mille cent quarante-sept mètres carrés trente-sept)

Commentaires : Néant

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Hall d'acceuil	RDC	56,750 m ²	0,000 m ²
Pièce n°1	RDC	53,360 m ²	0,000 m ²
Pièce n°2	RDC	6,310 m ²	0,000 m ²
Pièce n°3	RDC	7,570 m ²	0,000 m ²
Pièce n°4	RDC	18,980 m ²	0,000 m ²
Pièce n°5	RDC	11,100 m ²	0,000 m ²
Pièce n°6	RDC	8,550 m ²	0,000 m ²
Pièce n°7	RDC	4,490 m ²	0,000 m ²
Pièce n°8	RDC	11,560 m ²	0,000 m ²
Pallier n°1	1er SS	3,450 m ²	0,000 m ²
Pièce n°9	1er SS	1,870 m ²	0,000 m ²
Pièce n°10	1er SS	16,770 m ²	0,000 m ²
Pièce n°11	1er SS	13,460 m ²	0,000 m ²
Pièce n°12	1er SS	19,370 m ²	0,000 m ²
Pièce n°13	1er SS	17,020 m ²	0,000 m ²
Pièce n°14	1er SS	12,970 m ²	0,000 m ²
Pièce n°15	1er SS	17,440 m ²	0,000 m ²
Pallier n°2	1er	2,810 m ²	0,000 m ²
Pallier n°3	1er	2,360 m ²	0,000 m ²
Dégagement n°1	1er	14,950 m ²	0,000 m ²
Chambre n°1	1er	20,360 m ²	0,000 m ²
Chambre n°2	1er	23,190 m ²	0,000 m ²
Chambre n°3	1er	24,070 m ²	0,000 m ²
Chambre n°4	1er	23,870 m ²	0,000 m ²
Chambre n°5	1er	24,570 m ²	0,000 m ²
Chambre n°6	1er	18,990 m ²	0,000 m ²
Chambre n°7	1er	20,010 m ²	0,000 m ²
Chambre n°8	1er	15,260 m ²	0,000 m ²
Pallier n°4	2ème	2,940 m ²	0,000 m ²
Pallier n°5	2ème	2,430 m ²	0,000 m ²
Dégagement n°2	2ème	14,950 m ²	0,000 m ²

Chambre n°9	2ème	20,240 m²	0,000 m²
Chambre n°10	2ème	23,060 m²	0,000 m²
Chambre n°11	2ème	23,640 m²	0,000 m²
Chambre n°12	2ème	24,070 m²	0,000 m²
Chambre n°13	2ème	24,500 m²	0,000 m²
Chambre n°14	2ème	18,950 m²	0,000 m²
Chambre n°15	2ème	20,040 m²	0,000 m²
Chambre n°16	2ème	17,020 m²	0,000 m²
Pallier n°6	3ème	2,830 m²	0,000 m²
Pallier n°7	3ème	2,430 m²	0,000 m²
Chambre n°17	3ème	21,110 m²	0,000 m²
Chambre n°18	3ème	23,120 m²	0,000 m²
Chambre n°19	3ème	23,990 m²	0,000 m²
Chambre n°20	3ème	23,990 m²	0,000 m²
Chambre n°21	3ème	24,230 m²	0,000 m²
Chambre n°22	3ème	18,600 m²	0,000 m²
Chambre n°23	3ème	19,940 m²	0,000 m²
Chambre n°24	3ème	17,420 m²	0,000 m²
Dégagement n°3	3ème	15,020 m²	0,000 m²
Pallier n°8	4ème	2,920 m²	0,000 m²
Pallier n°9	4ème	2,530 m²	0,000 m²
Dégagement n°4	4ème	15,020 m²	0,000 m²
Chambre n°25	4ème	21,110 m²	0,000 m²
Chambre n°26	4ème	23,120 m²	0,000 m²
Chambre n°27	4ème	23,990 m²	0,000 m²
Chambre n°28	4ème	23,990 m²	0,000 m²
Chambre n°29	4ème	24,230 m²	0,000 m²
Chambre n°30	4ème	18,600 m²	0,000 m²
Chambre n°31	4ème	19,930 m²	0,000 m²
Chambre n°32	4ème	17,410 m²	0,000 m²
Entrée	5ème	5,530 m²	0,000 m²
Pièce n°16	5ème	49,710 m²	0,000 m²
Pièce n°17	5ème	19,010 m²	0,000 m²
Pièce n°18	5ème	10,160 m²	0,000 m²
Pièce n°19	1er SS	0,000 m²	33,250 m²
Pallier n°10	5ème	2,810 m²	0,000 m²
Pallier n°11	5ème	2,160 m²	0,000 m²
Total		1147,370 m²	33,250 m²

JUSTIFICATION DES SURFACES DEDUITES

Pièce ou Local	Etage	Surface Hors Carrez	Justification
Pièce n°19	1er SS	33,250 m²	Hauteur < 1,80 m
Total		33,250 m²	

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Balcon n°1	1er	3,280 m²
Balcon n°2	1er	3,190 m²
Balcon n°3	1er	4,680 m²
Balcon n°4	1er	4,680 m²
Balcon n°5	1er	4,680 m²
Balcon n°6	1er	4,680 m²
Balcon n°7	1er	6,810 m²
Balcon n°8	2ème	3,280 m²
Balcon n°9	2ème	3,280 m²
Balcon n°10	2ème	4,650 m²
Balcon n°11	2ème	4,650 m²
Balcon n°12	2ème	4,650 m²

Balcon n°13	2ème	4,650 m²
Balcon n°14	2ème	6,810 m²
Balcon n°15	3ème	3,280 m²
Balcon n°16	3ème	3,190 m²
Balcon n°17	3ème	3,610 m²
Balcon n°18	3ème	4,150 m²
Balcon n°19	3ème	4,150 m²
Balcon n°20	3ème	4,150 m²
Balcon n°21	3ème	6,600 m²
Balcon n°22	4ème	3,280 m²
Balcon n°23	4ème	3,190 m²
Balcon n°24	4ème	3,610 m²
Balcon n°25	4ème	4,150 m²
Balcon n°26	4ème	4,150 m²
Balcon n°27	4ème	4,150 m²
Balcon n°28	4ème	6,600 m²
Terrasse	5ème	94,800 m²
Balcon n°29	5ème	6,640 m²
Total		223,670 m²

L'accès principal à l'immeuble s'effectue par un portail en métal peint verrouillé par un cadenas.

Je pénètre par une porte aménagée au bas de la façade Nord du bâti. (Laquelle n'est pas verrouillée, cet accès n'étant pas muré). Je fais apposer un verrou sur cette porte afin sécuriser les lieux.

L'ensemble des autres ouvertures du rez de chaussée a été muré ou cloîtré par des panneaux en bois.

Au rez de chaussée de l'immeuble sont desservies plusieurs pièces séparées par des cloisons.

Il semble que ces pièces étaient destinées à la réception et la cuisine de l'ancien hôtel notamment.

Le niveau R-1 dessert des pièces cave et chaufferie.

Les quatre étages de l'immeuble comprennent chacun un couloir/dégagement de circulation desservant sept pièces dont une pièce qui communique avec une huitième en accolade.

Le toit terrasse (5^e et dernier niveau) comporte un grand espace terrasse et un ouvrage maçonné abritant une entrée, une grande pièce (qui initialement était vraisemblablement divisée en deux) et une seconde pièce qui communique avec une troisième pièce en accolade.

L'immeuble est équipé de volées d'escaliers desservant différents niveaux de l'immeuble.

Généralités

Les lieux sont dépourvus d'électricité et d'eau.

L'immeuble bénéficie d'un ascenseur (hors service).

Sauf dispositions contraires :

L'ensemble des ouvertures (fenêtres, portes fenêtres...) équipant l'immeuble sont en vitrage double. Certaines s'ouvrent et se ferment mal.

Les châssis des fenêtres ou portes fenêtres sont en bois pour certaines et Pvc pour d'autres. Des vitrages sont cassés.

L'ensemble des volets roulants des portes fenêtres est à commande manuelle.

Des volets ne ferment pas.

Les portes/ouvertures en bas de façade sont en bois ou métal. (En mauvais état).

Les lieux sont dégradés et sales. En outre, des fissures et/ou des craquellements de peinture et/ou orifices et/ou des cassures de la maçonnerie et/ou des manques de matière...sont visibles sur l'ensemble des sols, murs et plafonds des pièces de l'immeuble.

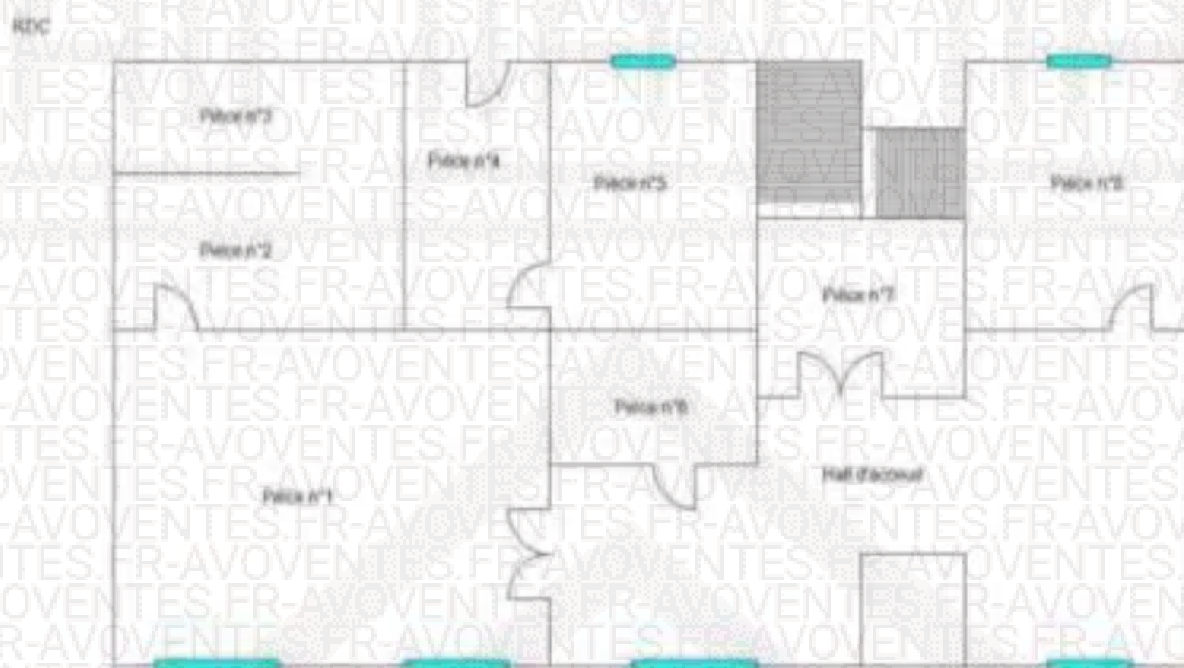
Il n'y a (presque) plus aucun équipement électrique. Les câbles électriques ne sont plus raccordés, ils ont été arrachés. Absence de chauffage.

Absence d'équipements et raccordements sanitaires et absence d'équipement de cuisine.

Des travaux sont à prévoir.

Toutes réserves sont à faire quant à la composition et le nombre réel de pièces équipant l'immeuble compte tenu du fait que des cloisons ont été vraisemblablement retirées.

REZ DE CHAUSSEE



Côté Nord de l'immeuble.

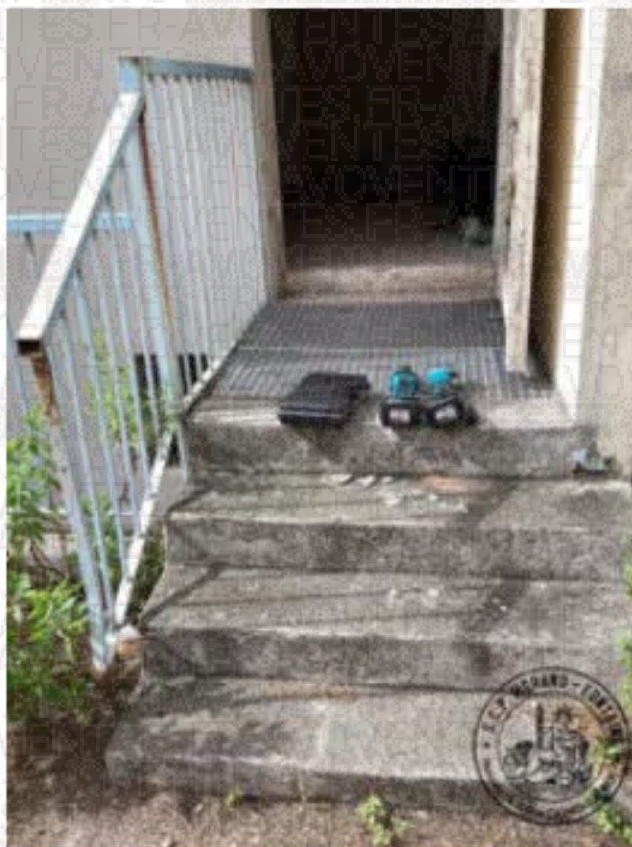


Au bas de la façade, sur la droite est aménagé un abri maçonné la confrontant.

A l'intérieur est visible un boîtier disjoncteur.



J'entre par le côté nord du bâtiment par une double porte en bois. (Châssis en bois).



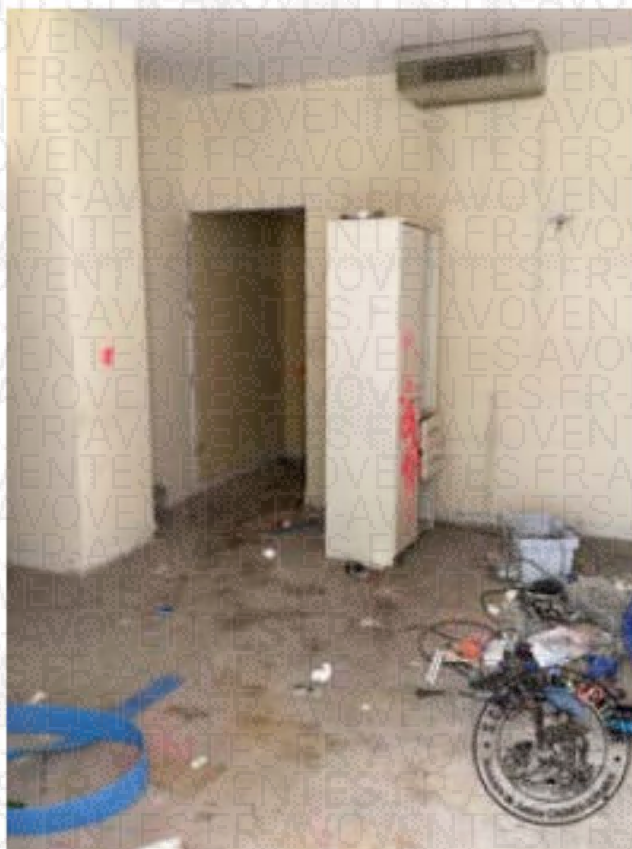
La première porte comporte un panneau plein.



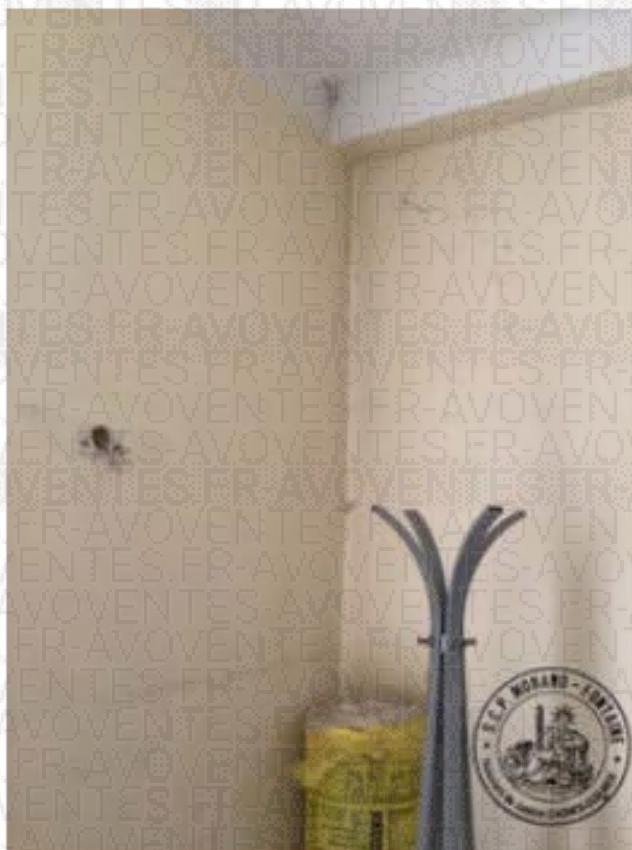
La seconde comporte 4 petits panneaux vitrés supérieurs.



J'accède dans une pièce. (Correspondant à la pièce 4 du croquis)

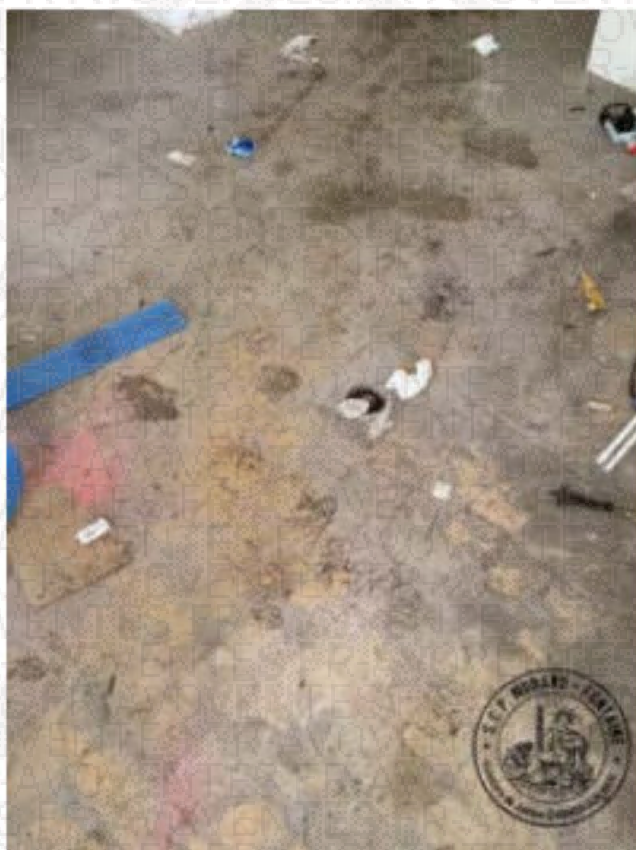


Les murs et le plafond sont peints.





Le revêtement au sol est encore présent (carrelage).
Il est en très mauvais état.



Dans le mur latéral gauche de cette pièce une ouverture (sans porte) donne accès à une seconde pièce. .(correspondant à la pièce 5 du croquis)



Le revêtement au sol est encore présent (carrelage).
Il est en très mauvais état.



Pièce équipée d'une porte fenêtre (murée), double vantaux, virage simple, châssis en bois.



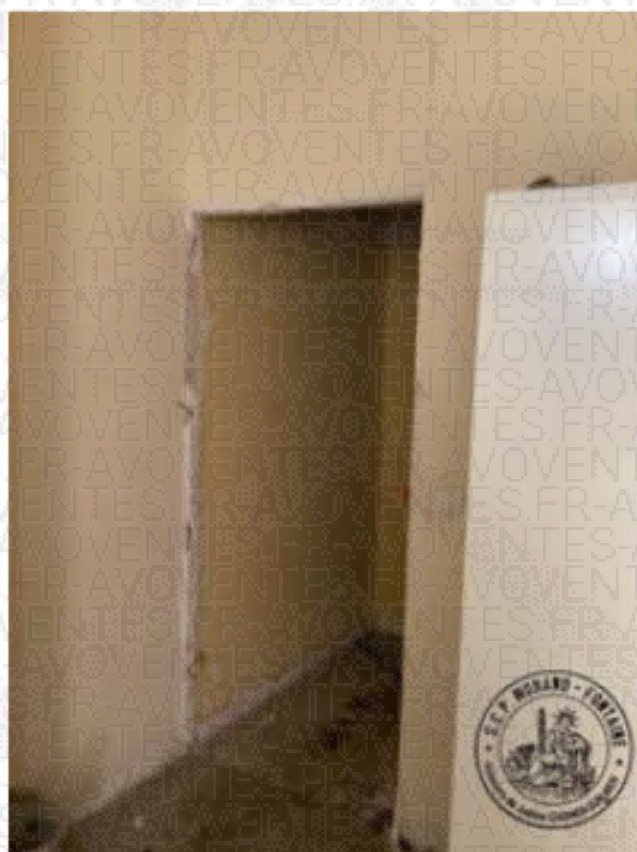
Présence d'une barre néon au plafond.



Quelques rayonnages en métal sont placés contre un mur.



Depuis la pièce 4 (du croquis), je me dirige vers la gauche du mur Sud, dans lequel est aménagé une ouverture sans porte et sans châssis. (Seul encadrement maçonné visible).



Cela donne accès à une grande pièce. (correspondant à la pièce 1 du croquis)

Sur ce secteur le sol est soit à l'état brut, sans revêtement, soit revêtu d'un carrelage (en mauvais état).

Des câbles traînent au sol.

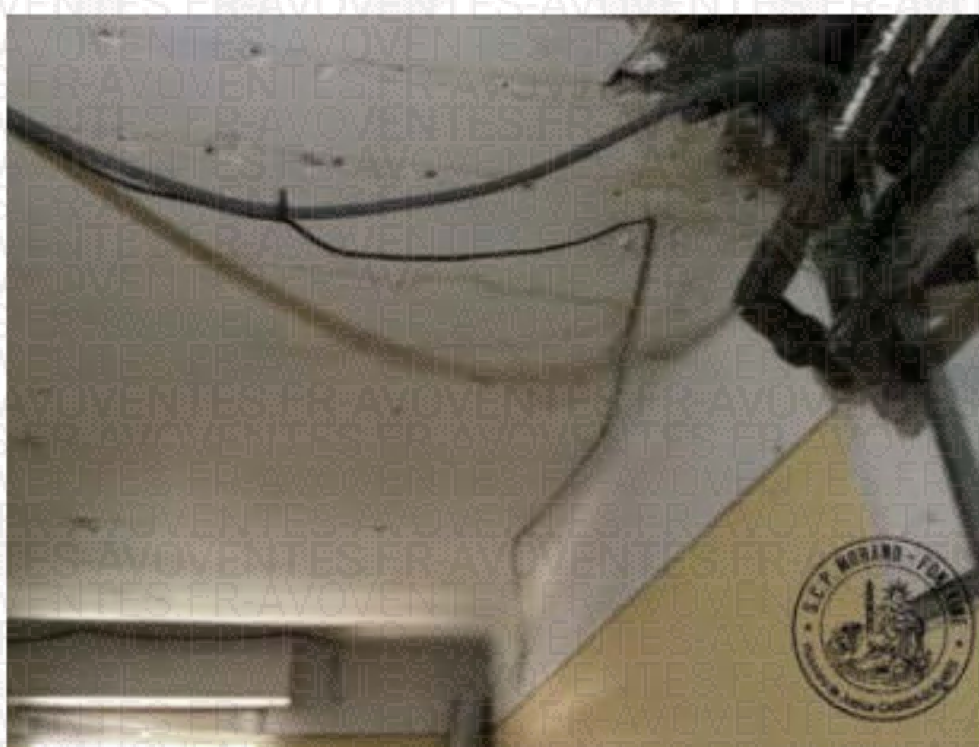
Les murs et les plafonds sont peints ou crépis.

Du côté Sud, les ouvertures sont cloîtrées par des panneaux en bois doublés de panneaux en tôles.





Au plafond, sont visibles des sections d'anciens réseaux de conduits ainsi que des sections de câbles.





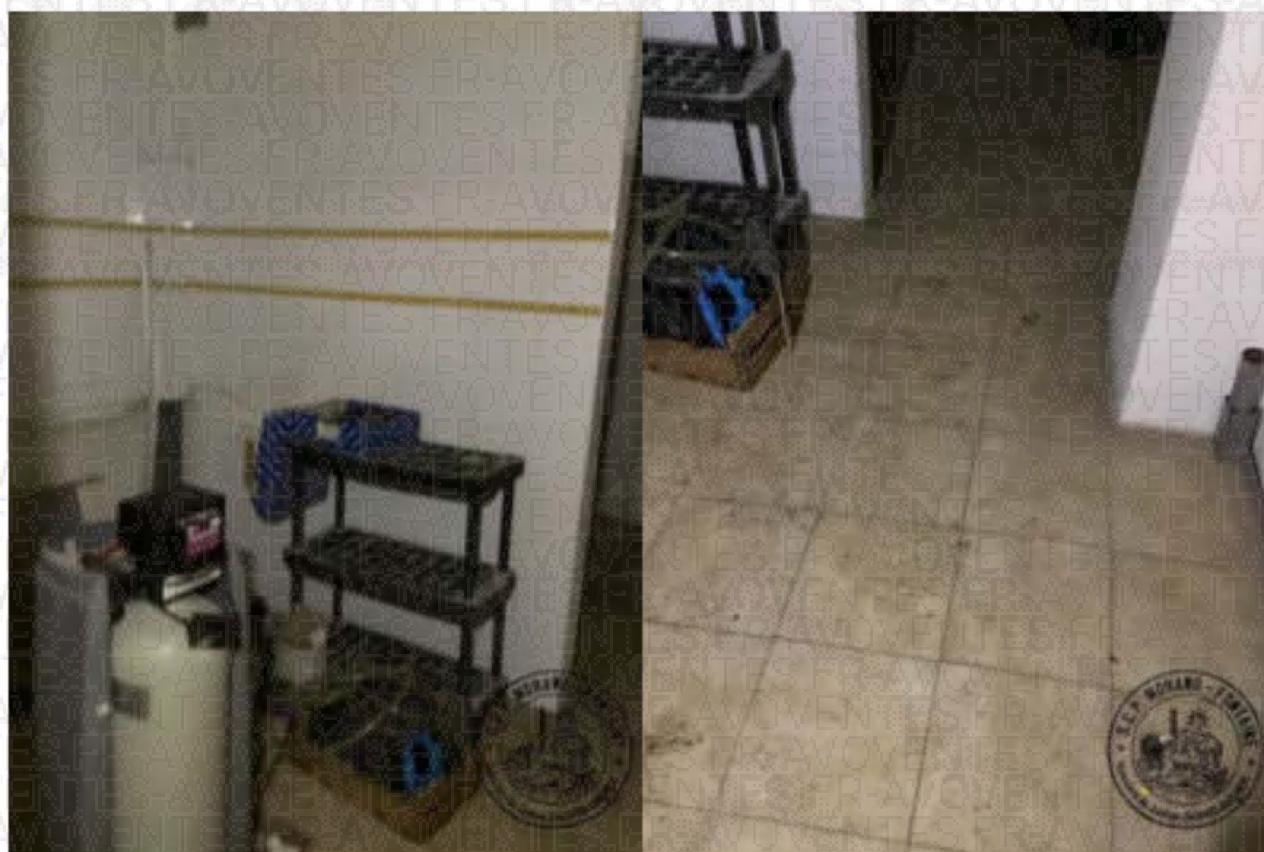
Sur la gauche du mur Nord de la pièce est aménagée une ouverture avec châssis en bois donnant sur deux pièces.

PIECES 2 et 3 du croquis : (pièces aveugle). (La pièce 3 est en accolade)

Pièce 2 du croquis



Le sol et les murs sont carrelés.



Des éléments semblent avoir été retirés.



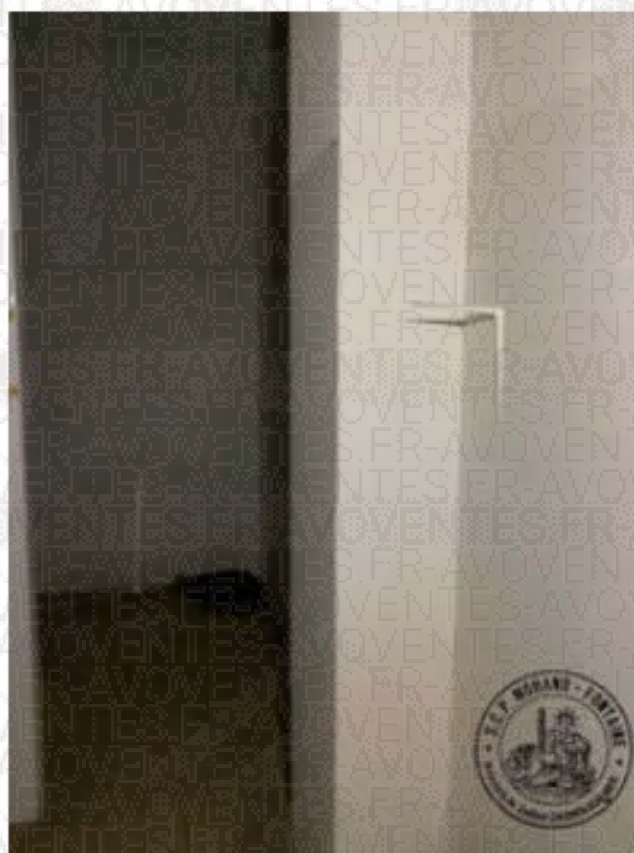
Plafond peint. Présence d'un éclairage.



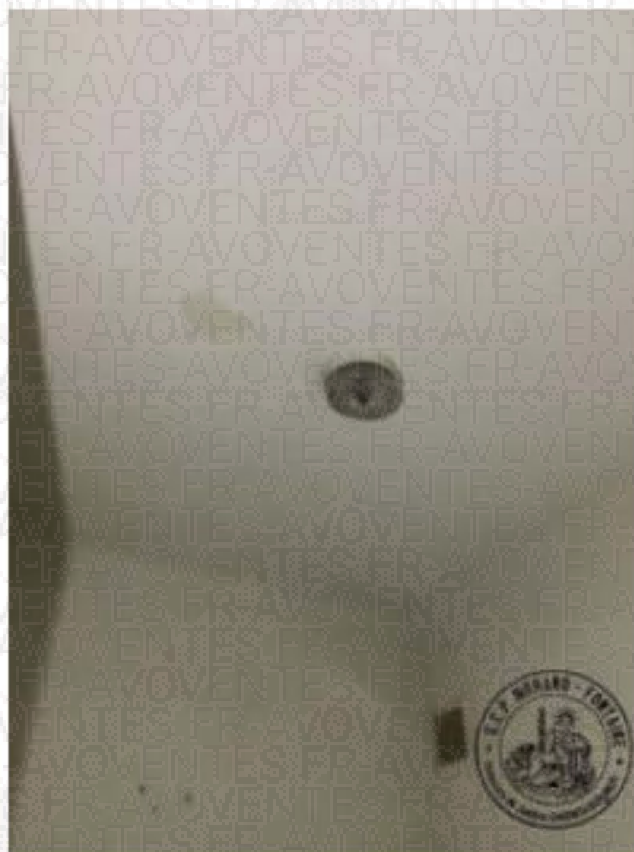
Au fond de cette pièce est aménagée une petite pièce en accolade.

Pièce 3 du croquis :

Le sol est carrelé et les murs et le plafond sont peints. (Éclairage au plafond)







Dans le mur Est de la pièce n°1 du croquis, est aménagée une porte double vantaux vitrés, châssis en bois, (vitrage cassé).



Cette porte donne sur une nouvelle pièce : ..(correspondant au Hall d'accueil du croquis)

Les murs sont peints.

Mur Ouest

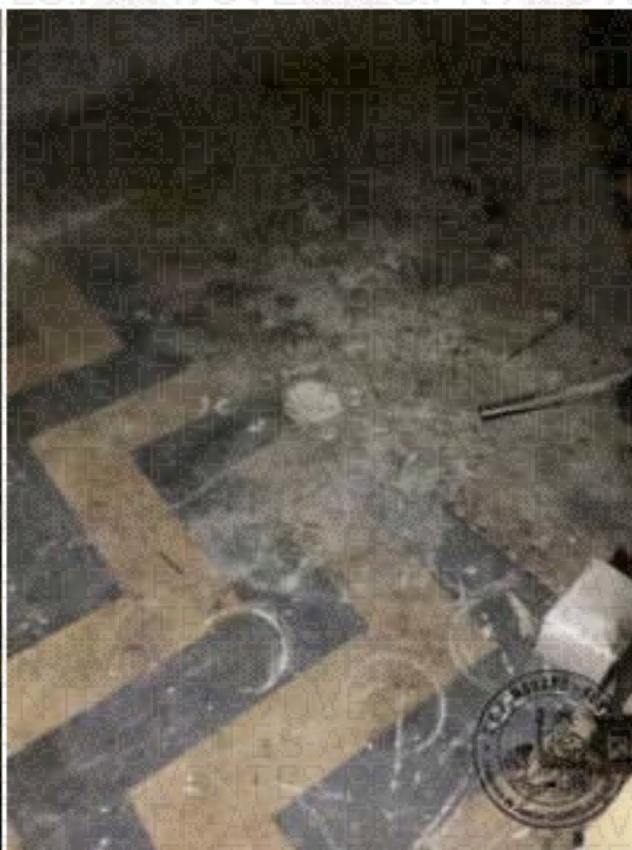


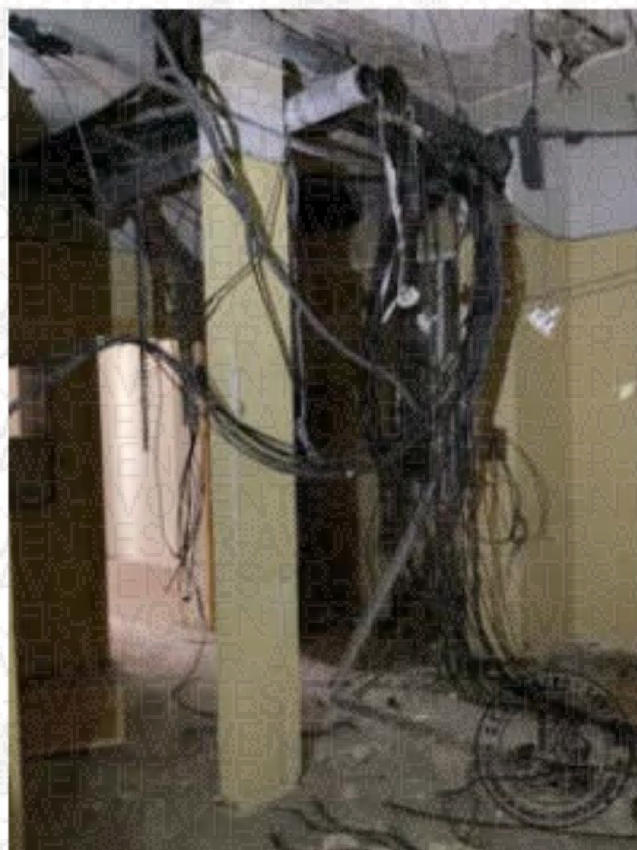
Mur sud : deux ouvertures sont murées.



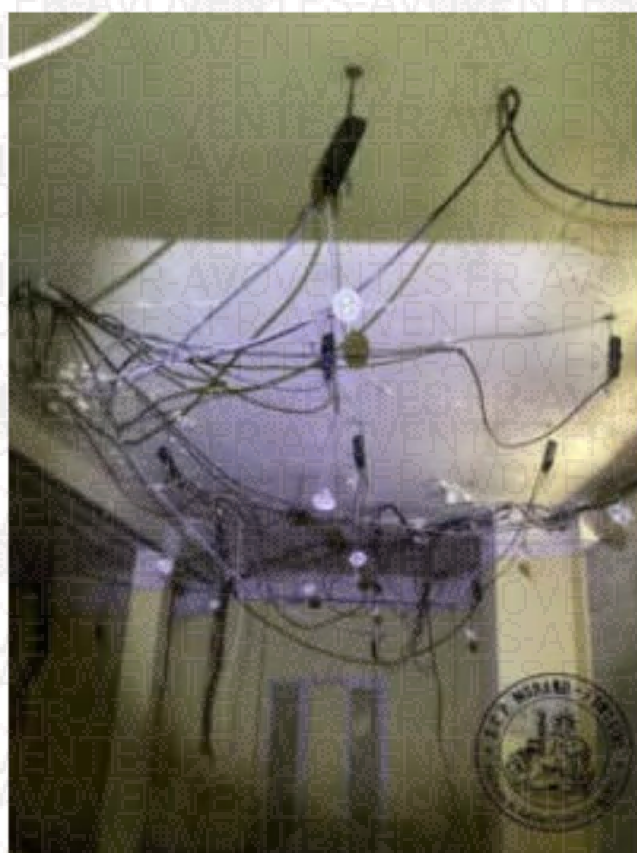


Sol : en partie à l'état brut. Une zone est carrelée.





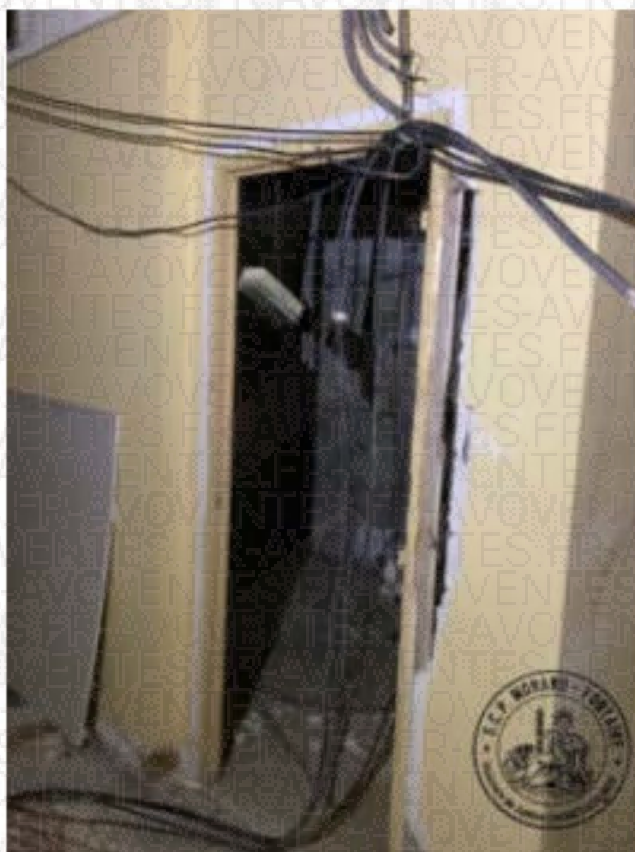
Plafond peint.



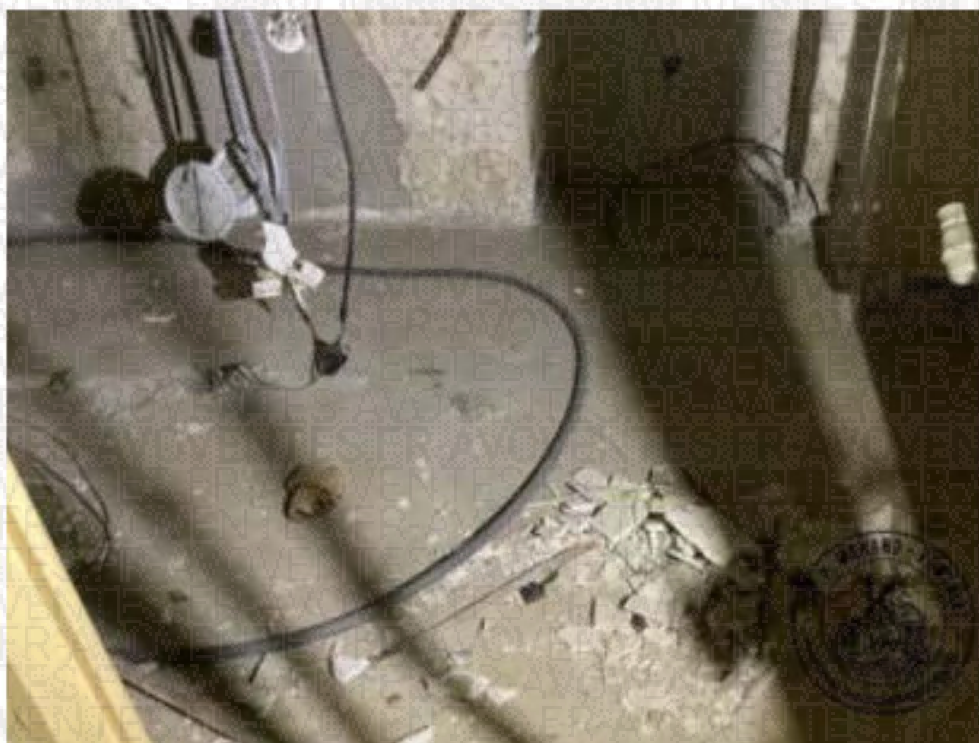


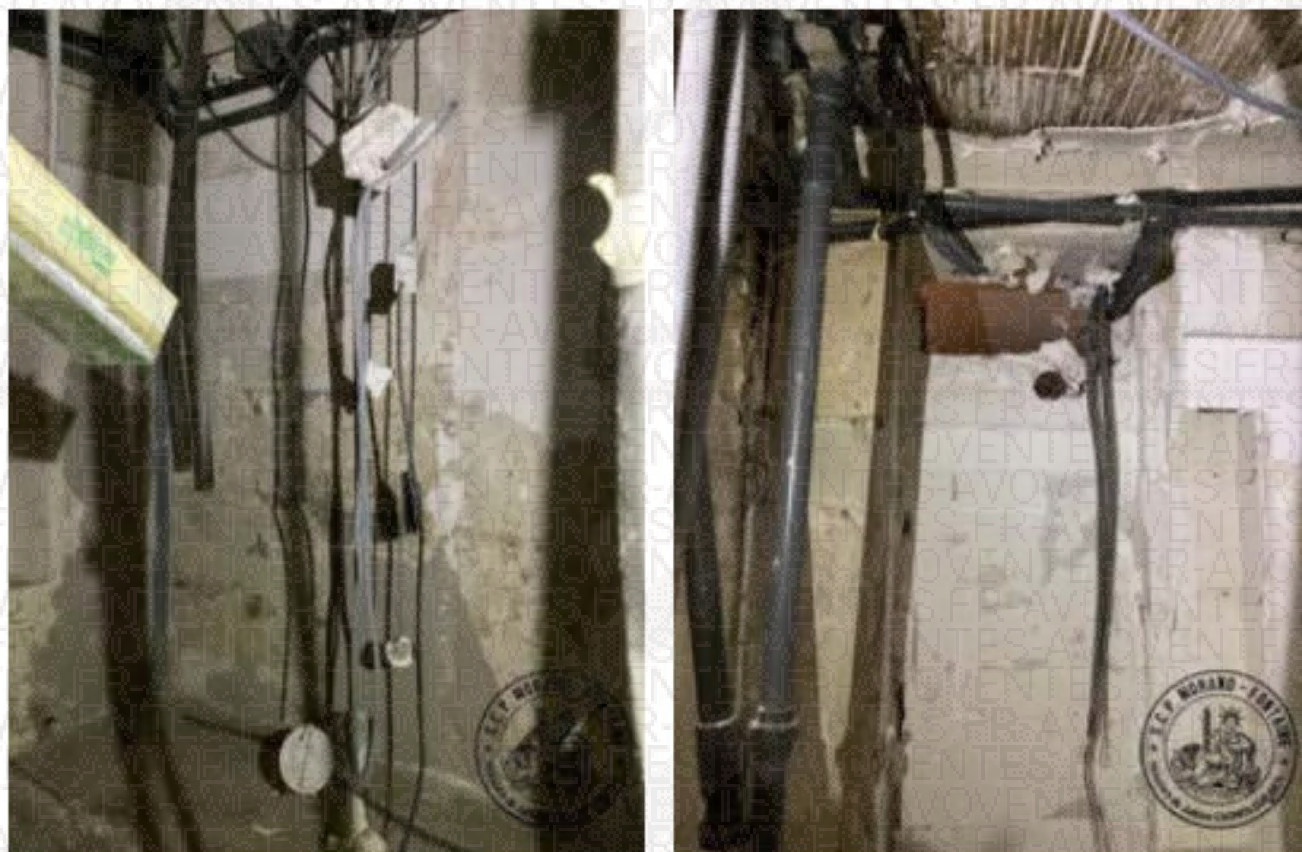
Mur Nord :

- Une ouverture (sans porte) donne accès à une petite pièce. (Correspondant à la pièce 6 du croquis) dont les sol et murs sont à l'état brut.



Présence de gravats.

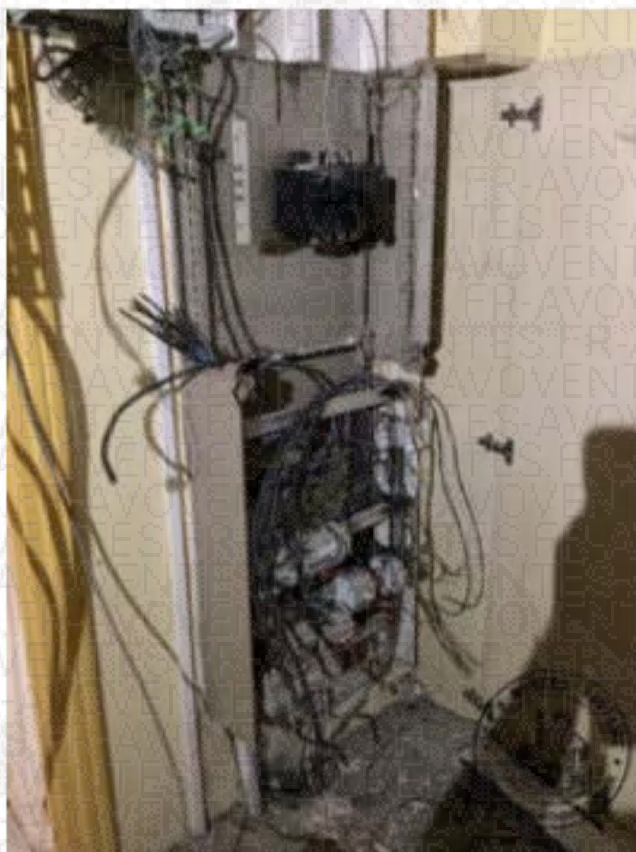




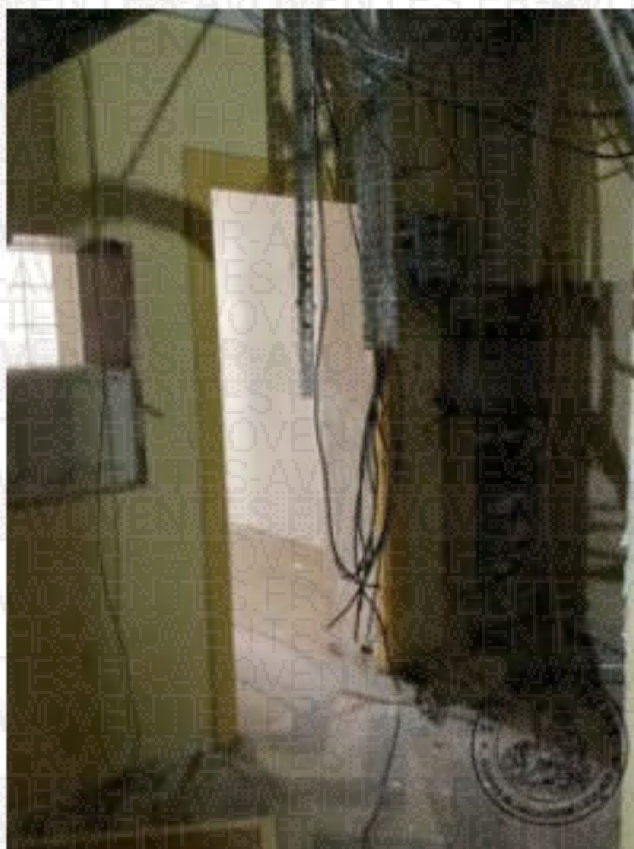
Dans cette pièce la sous face du plancher du niveau supérieur est visible.



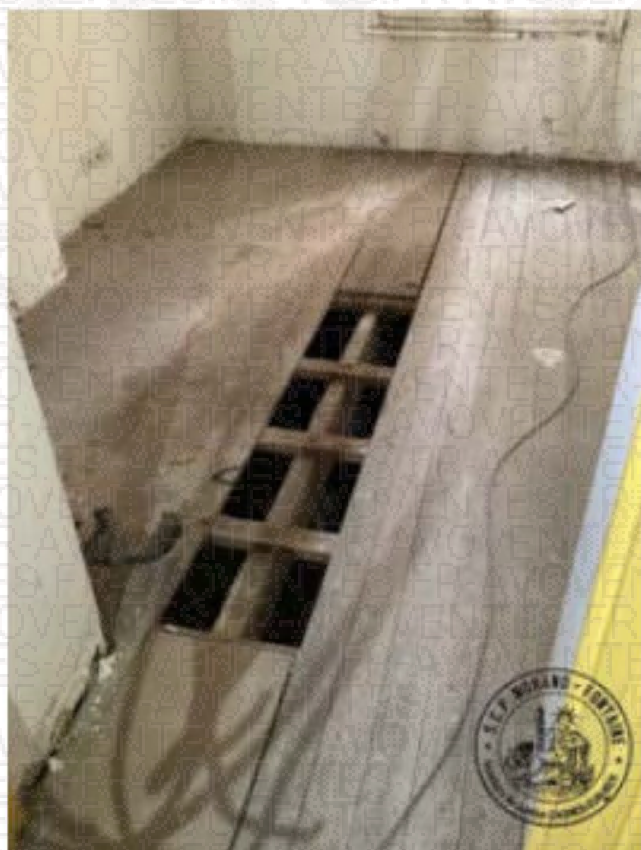
- Un pan est aménagé d'un tableau électrique (dont les câbles sont arrachés).



Dans ce même pan de mur Nord, une nouvelle ouverture (châssis en bois présent) donne accès à une pièce. (Correspondant à la pièce 8 du croquis)

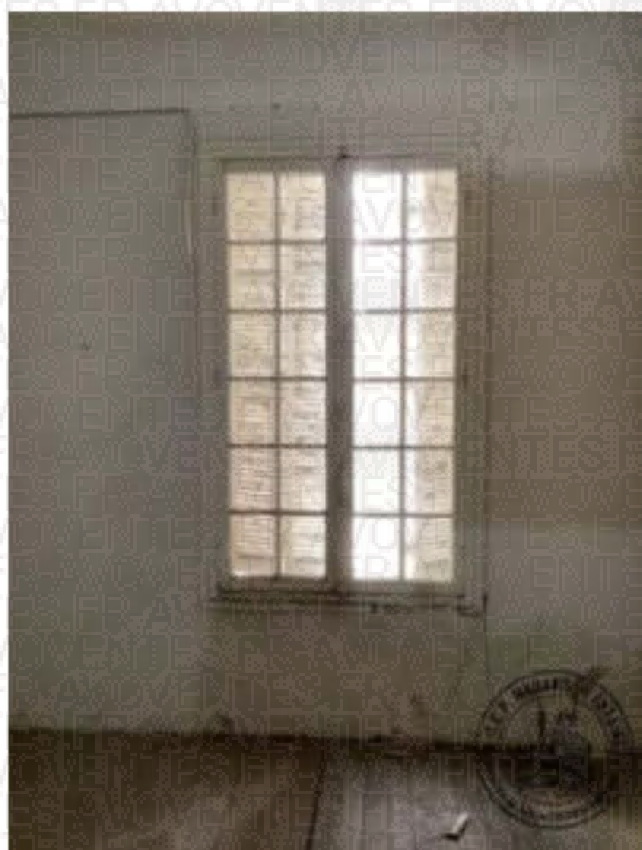


Sol : panneaux en bois (une section de panneaux du plancher est manquante laissant voir le niveau inférieur).



Murs et plafond peints.

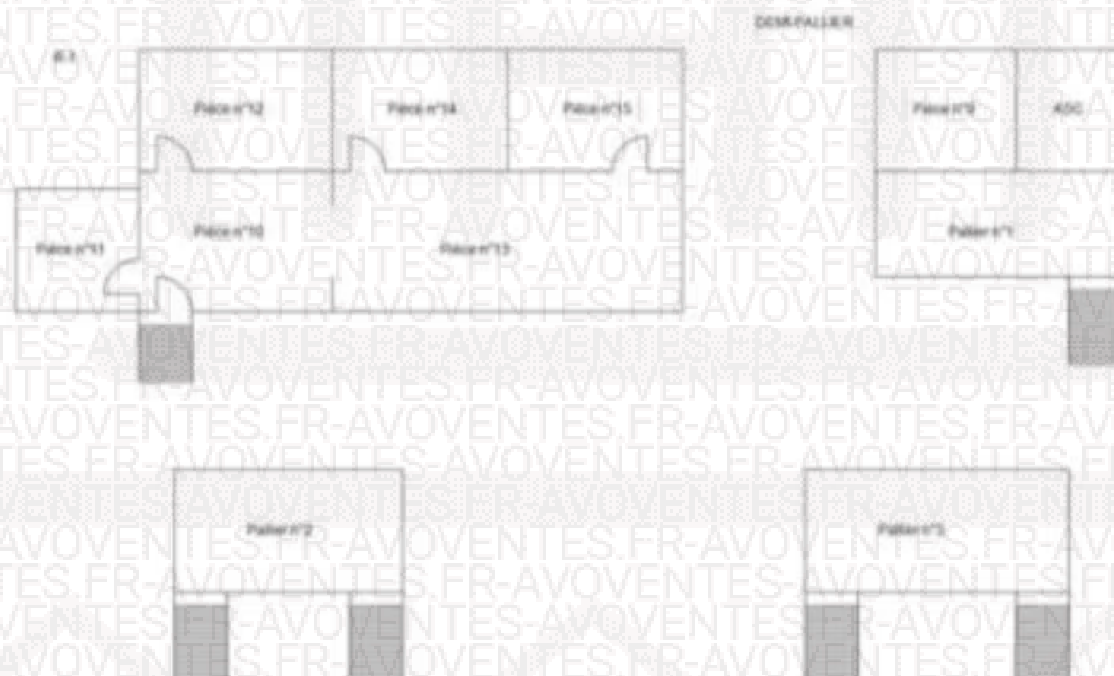
Fenêtre encadrement bois, vitrage simple.



Plafond



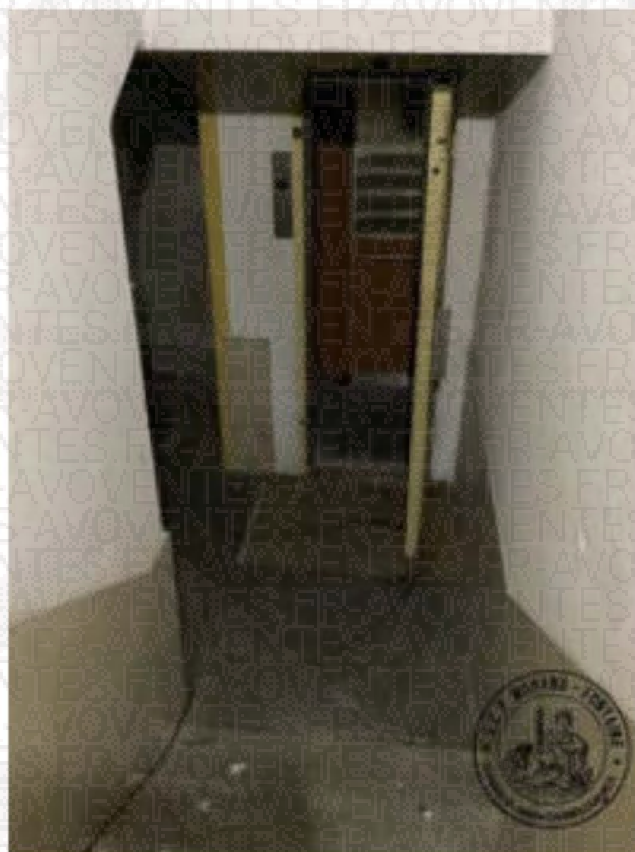
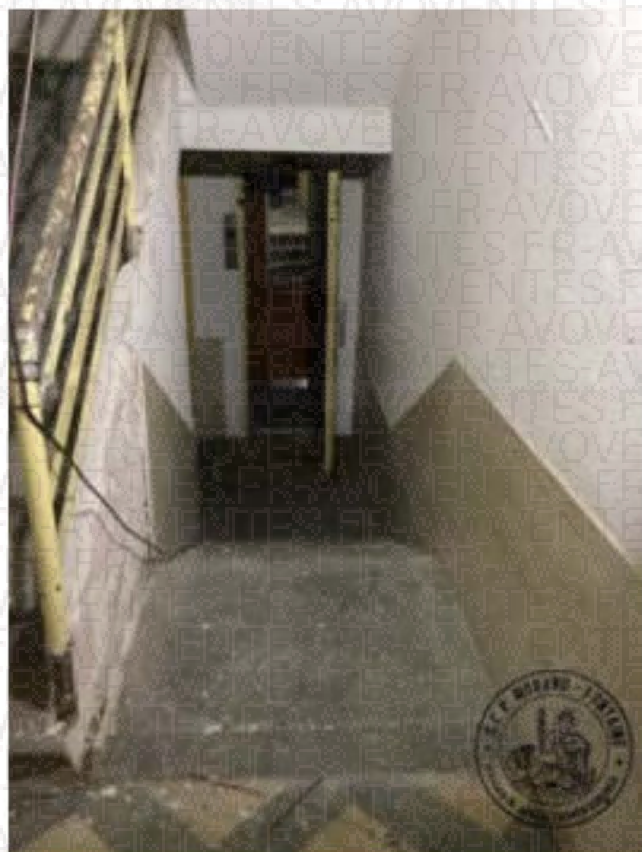
NIVEAU R-1



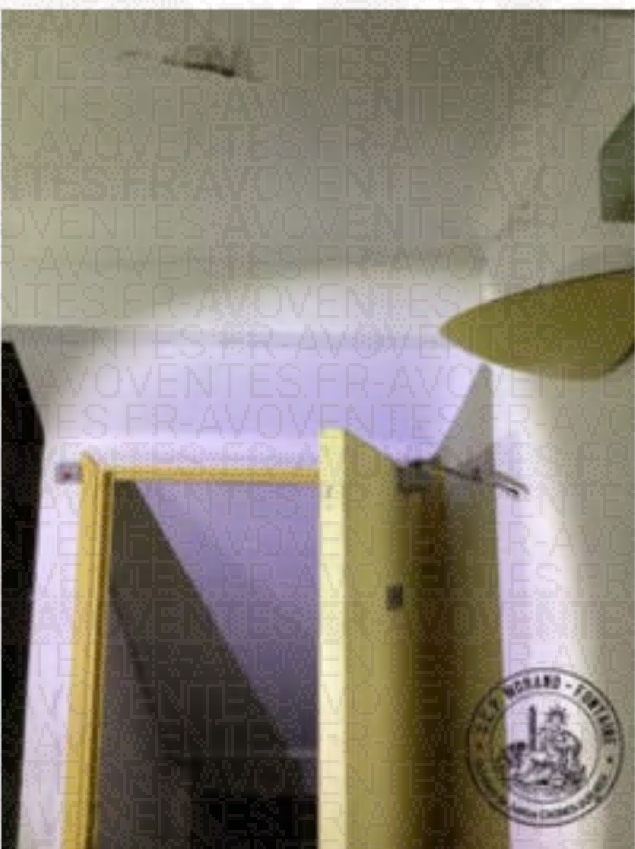
On accède à ce niveau par une ouverture sans portes (châssis bois présent uniquement) donnant sur la cage d'escalier.



Une première section d'escalier descendant dessert un inter/demi palier avec ascenseur.
Les marches sont en béton,
Murs bordant l'escalier : en partie carrelé (carreaux manquants sur mur latéral gauche) et en partie peint.
Plafond /sous face : peint.

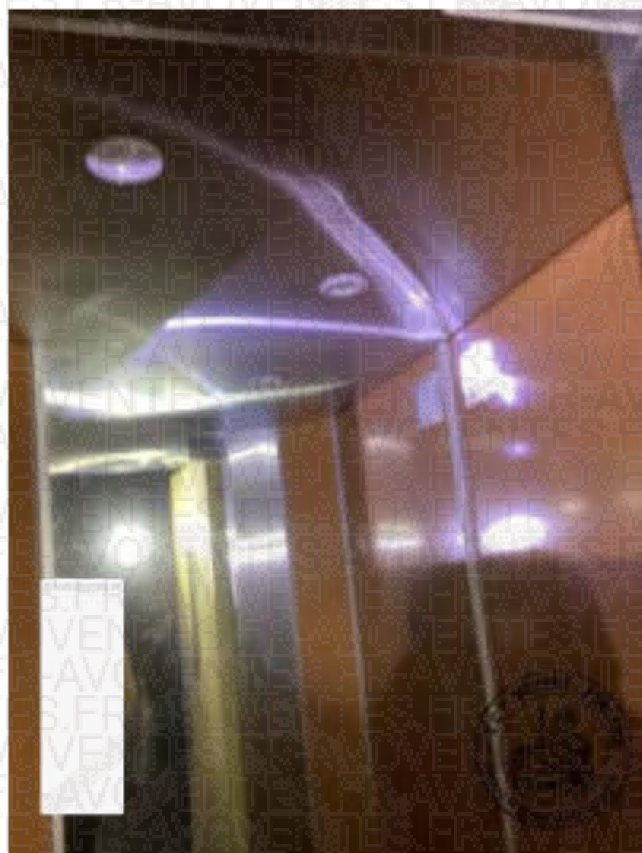


Inter-Palier : murs et plafond/sous face : peints et crépis. La partie basse des murs est carrelée.

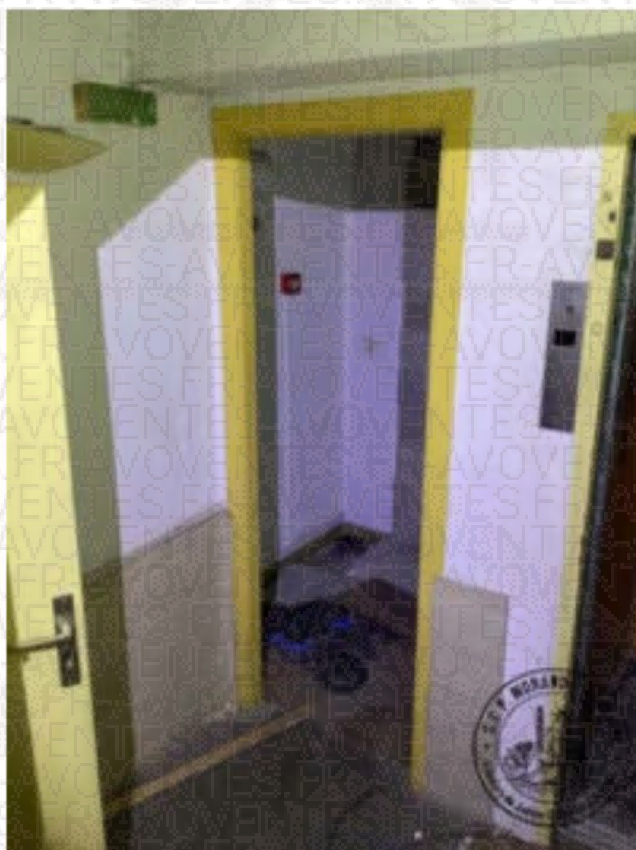


Cet inter-palier est aménagé :

Cage d'ascenseur : porte en métal. L'intérieur de la cabine d'ascenseur



Sur la gauche de l'ascenseur, présence d'un petit local. (Sans porte (châssis en bois uniquement)).



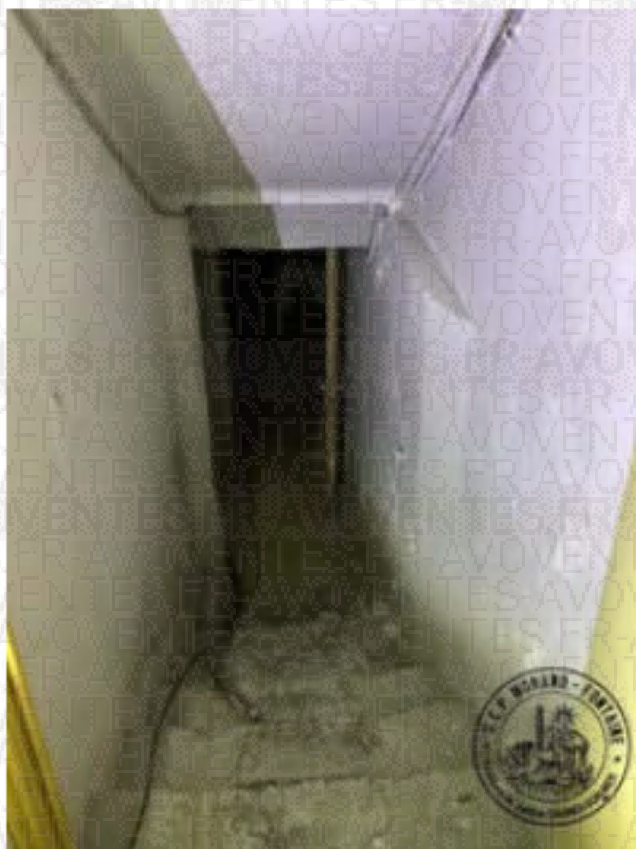
Plafond et murs : peints. La sortie de secours a été murée.

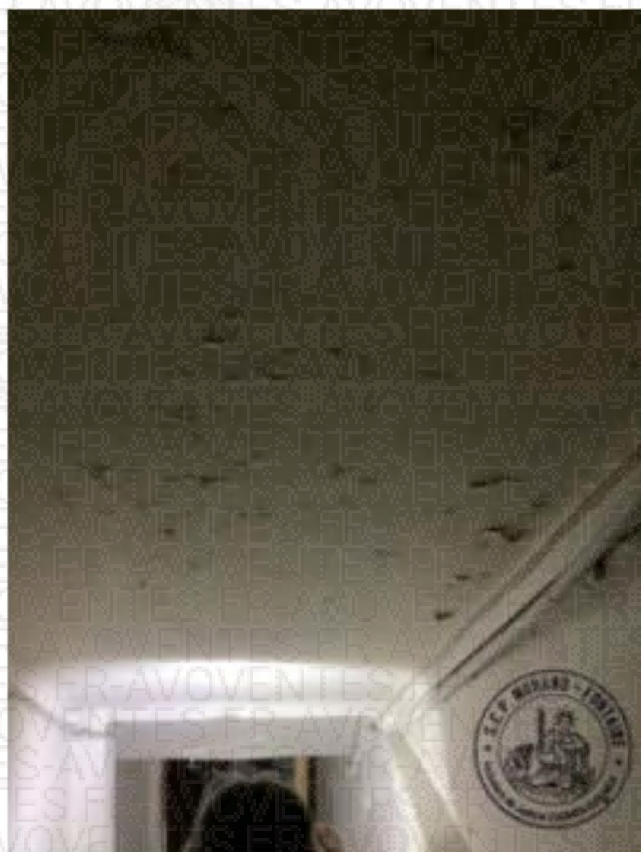


Depuis cet inter-palier, une porte en bois pleine avec châssis en bois donne sur une nouvelle section d'escalier menant au niveau R-1.



Les marches sont en béton. Les murs et la sous-face sont peints.

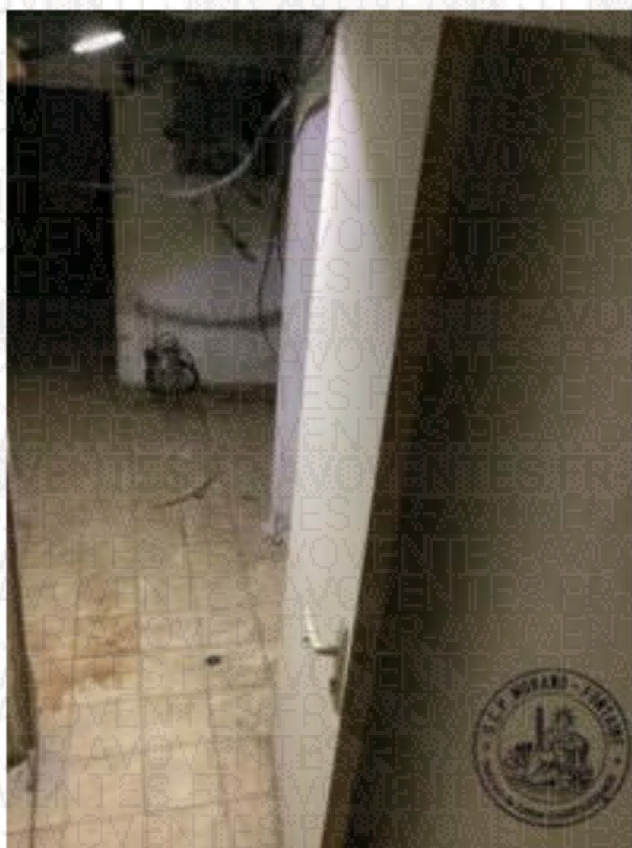


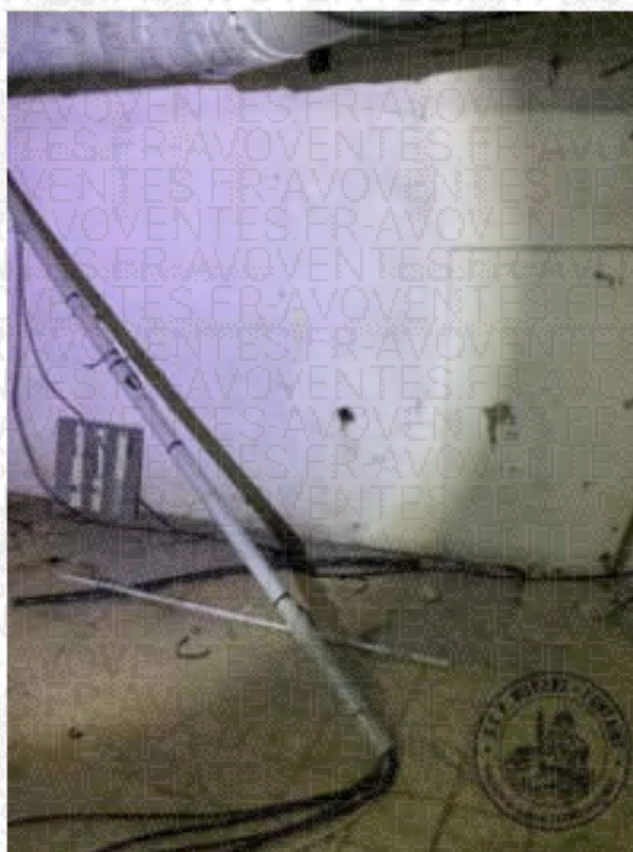


Au bas de l'escalier, une porte en bois donne sur le niveau R-1 le quel est composé de plusieurs espaces dont :

- Le sol est couvert de carrelage.
- Les murs et les plafonds sont couverts d'une sous couche de peinture.

L'ensemble des revêtements et équipements sont en mauvais état.

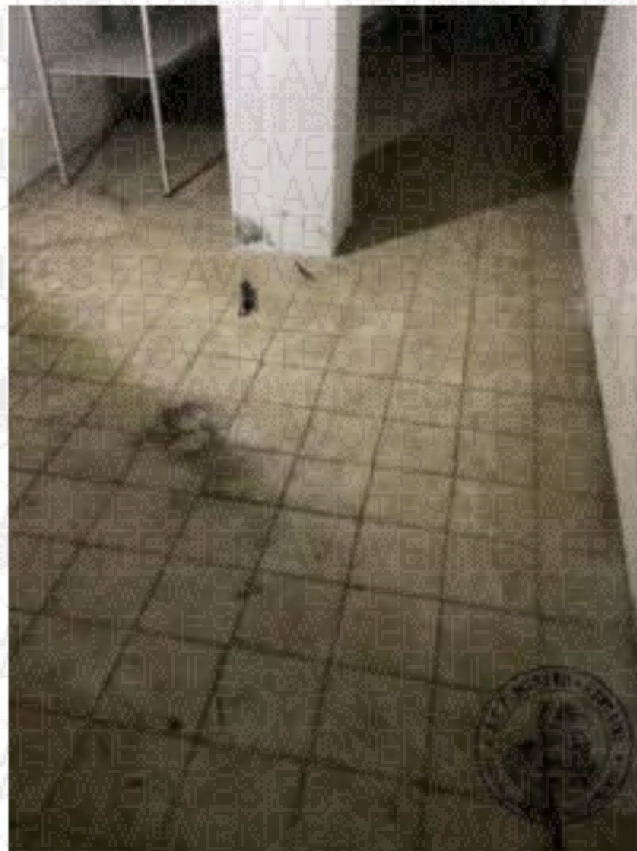
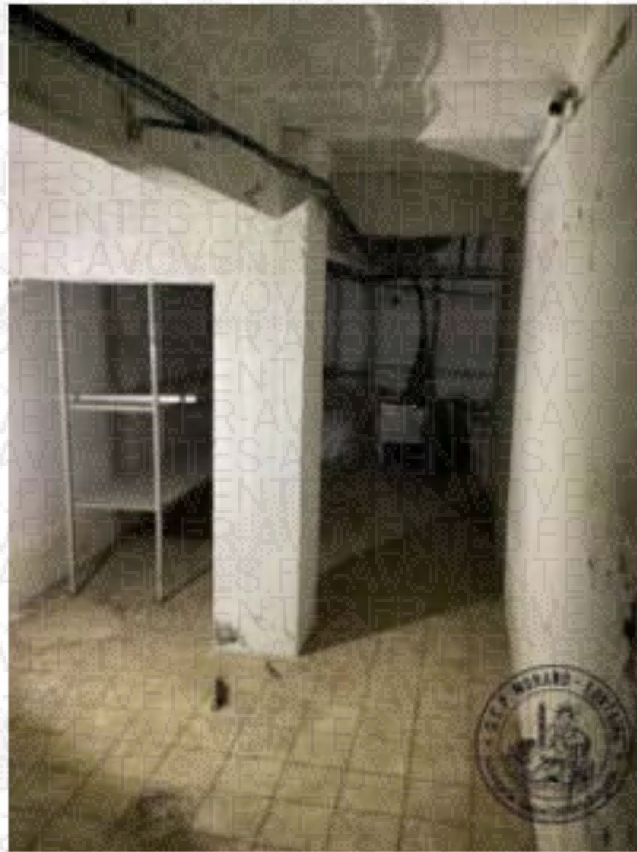




Au plafond sont visibles des conduits.







Un des espaces (sans porte mais avec châssis) est équipé d'une fenêtre (ne donnant pas sur l'extérieur) avec un panneau coulissant.
Cet espace est aménagé de rayonnages.
Au plafond, il y a un éclairage.



Dans un local du fond :

Porte en bois (sans poignée).



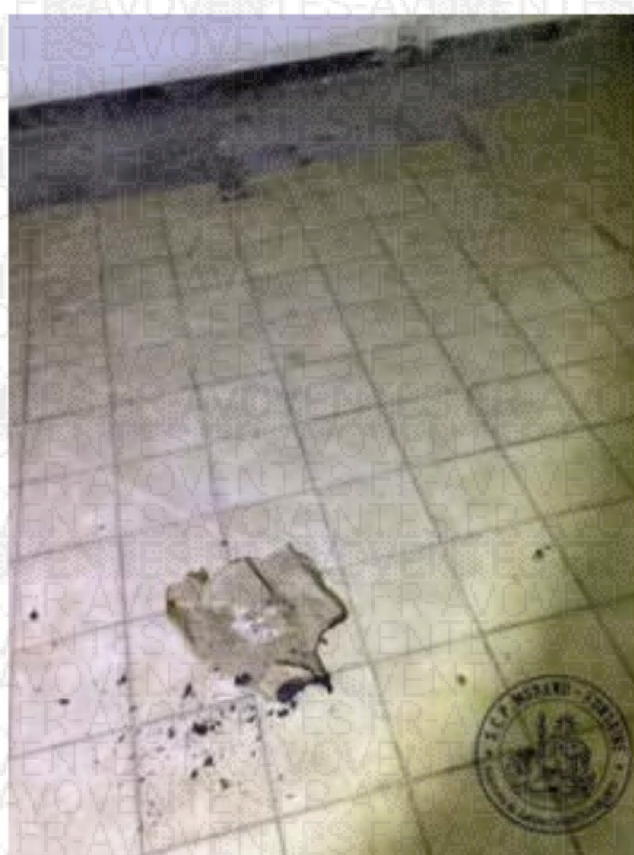
Murs et plafond, à l'état brut avec sous couche de peinture.



Présence d'une fenêtre en bois (ne donnant pas sur l'extérieur) à deux battants.



Sol : carrelé. Des manques de carreaux sont visibles.



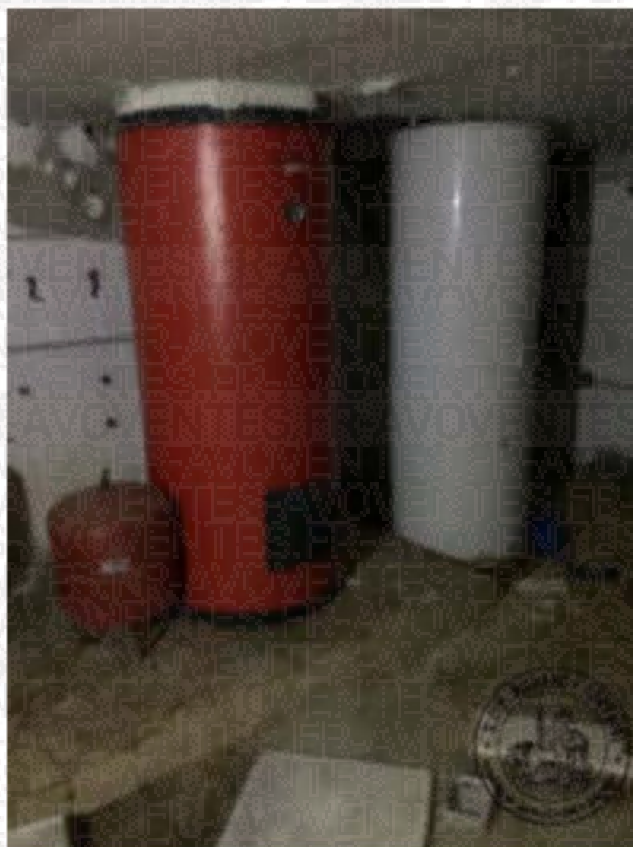
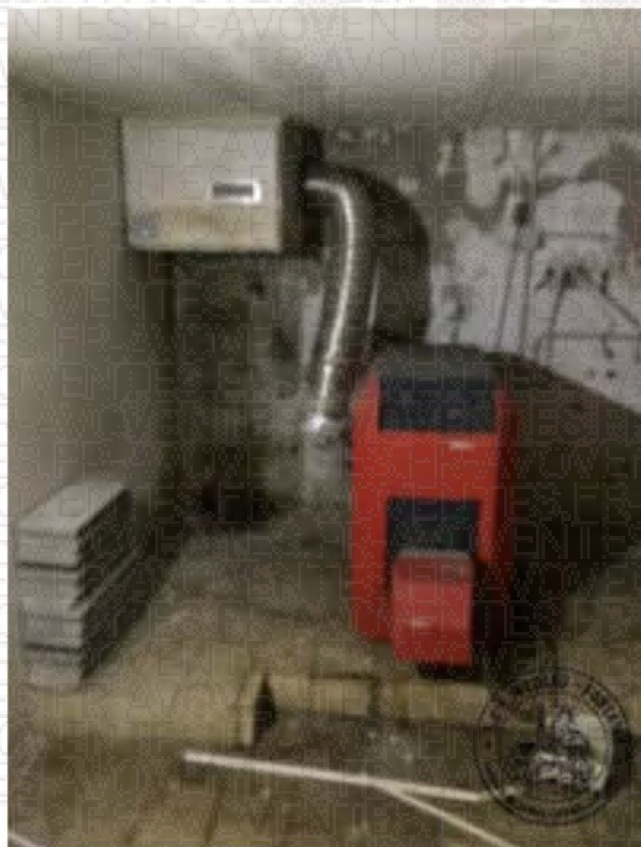
Local chaufferie :

Porte en bois



Sont installées des appareils d'équipements chauffage et eau chaude.

Toute réserve est à faire quant à leur fonctionnement.





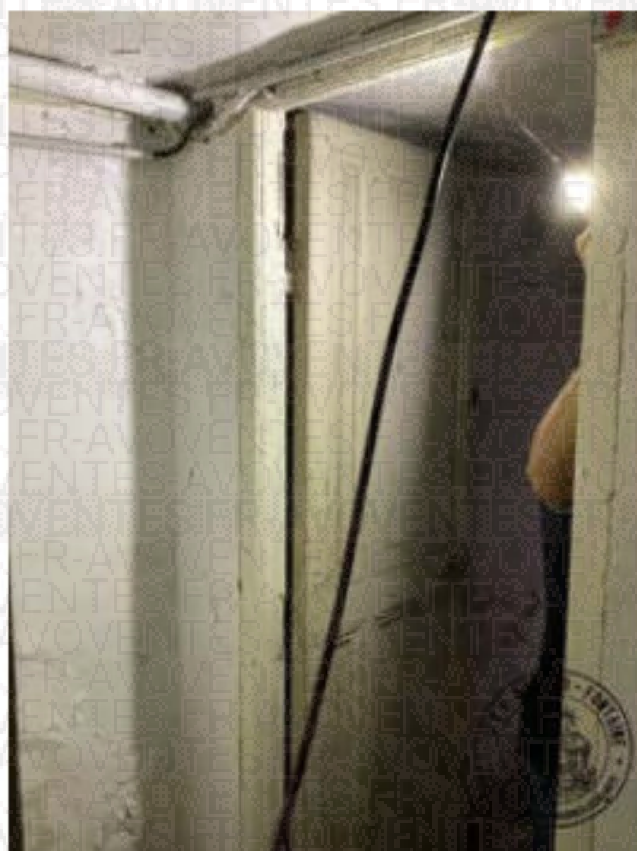
Plafond : sous couche de peinture.



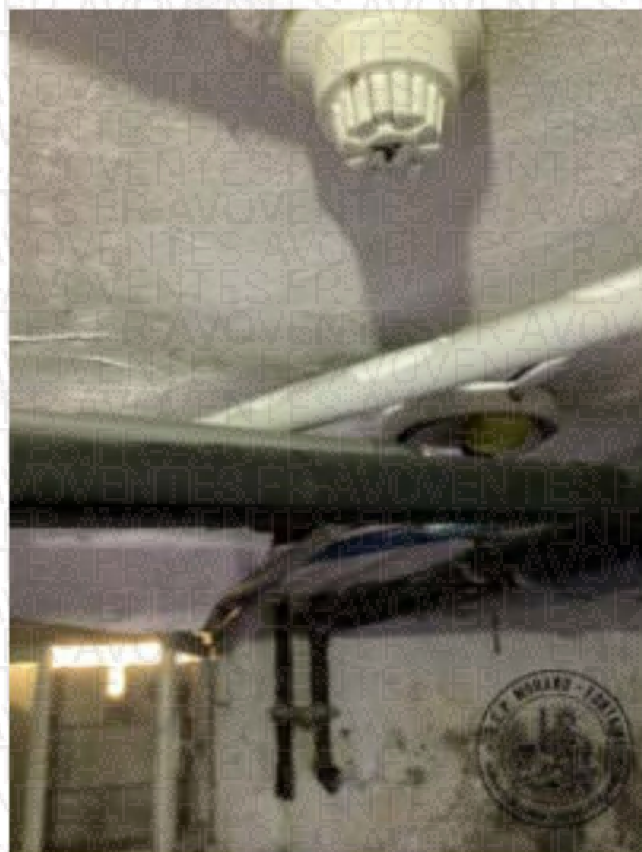
Dans un mur, une ouverture donne sur un espace occupé par des réservoirs de fioul.



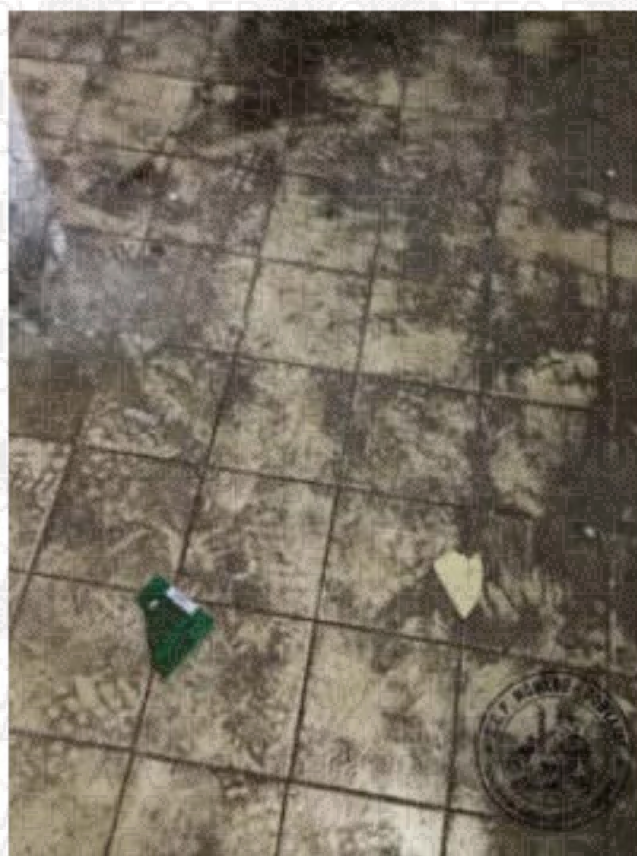
Un nouvel espace est équipé d'une fenêtre murée. (Donnant sur l'extérieur).
Une sous couche de peinture a été posée sur les murs et le plafond.







Le sol est carrelé.



Pour l'ensemble des volées d'escaliers :

Les marches et les paliers sont revêtues d'un linoléum en mauvais état.

Les murs et les plafonds (sous faces des niveaux supérieurs) sont peints, en mauvais état.
(Fissures, craquellements de peinture, manques de matière...)

Les gardes corps en métal peints sont rouillés.

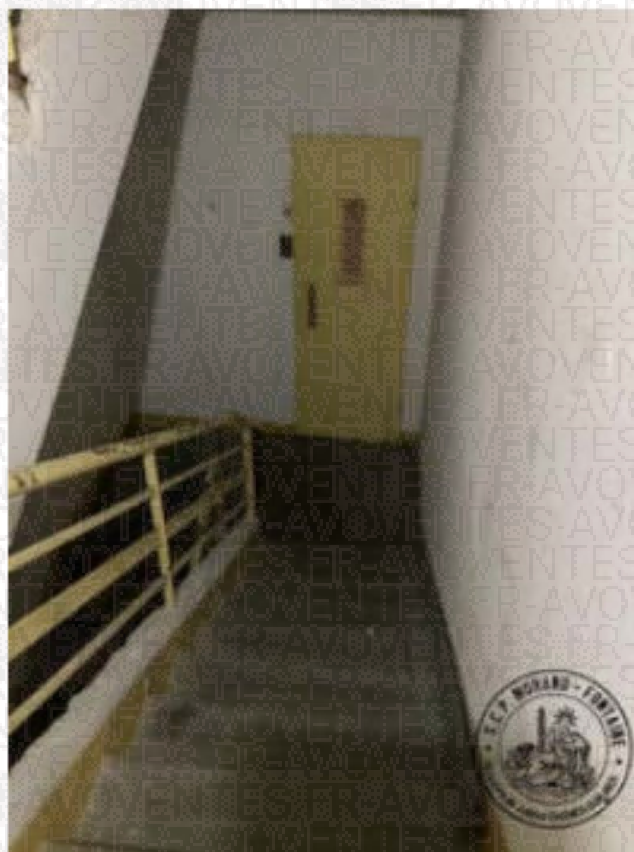
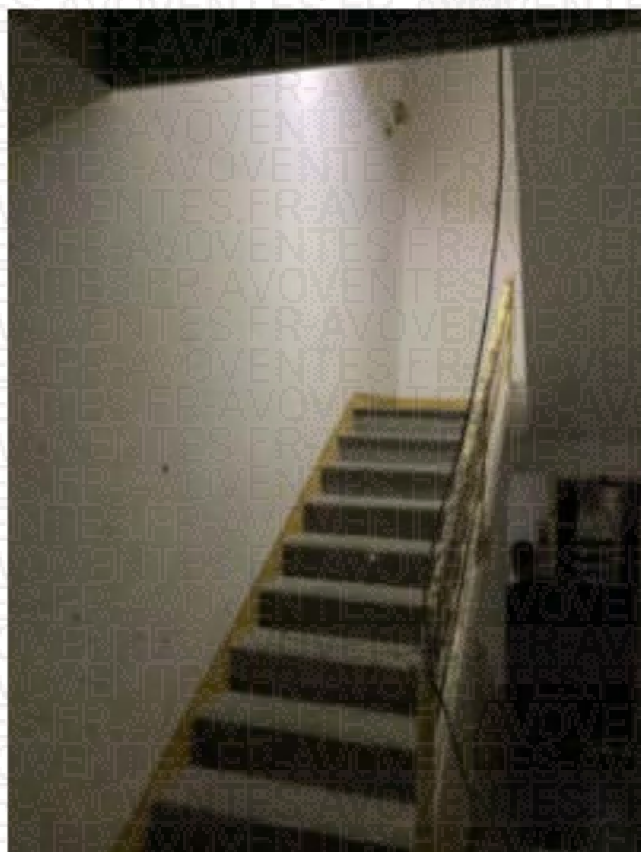
Il n'y a pas de portes palières. Présence d'un châssis acier peint.

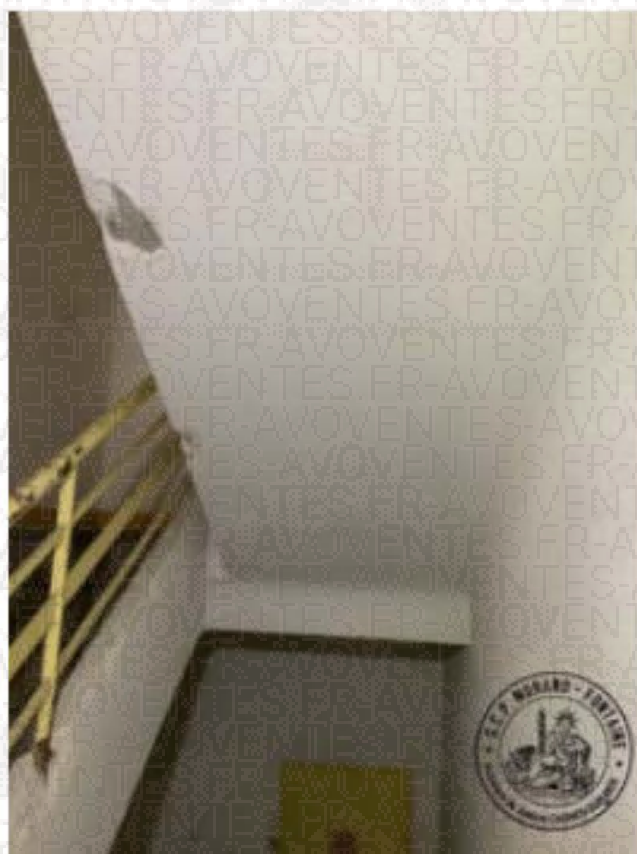
Les portes de l'ascenseur ne s'ouvrent pas.

Il y a deux sections d'escaliers pour accéder à chaque étage.

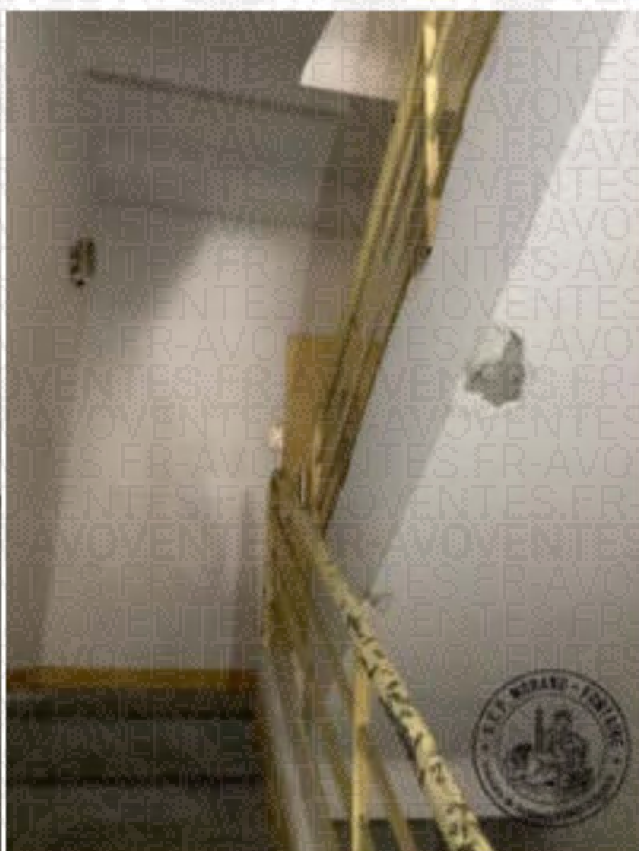
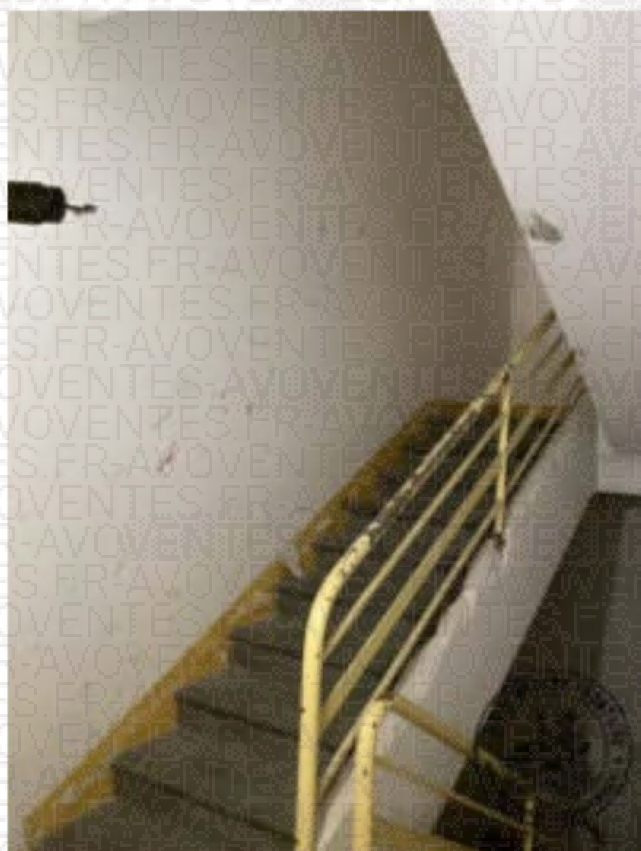
Les deux sections sections sont séparées par un inter-palier avec ascenseur.

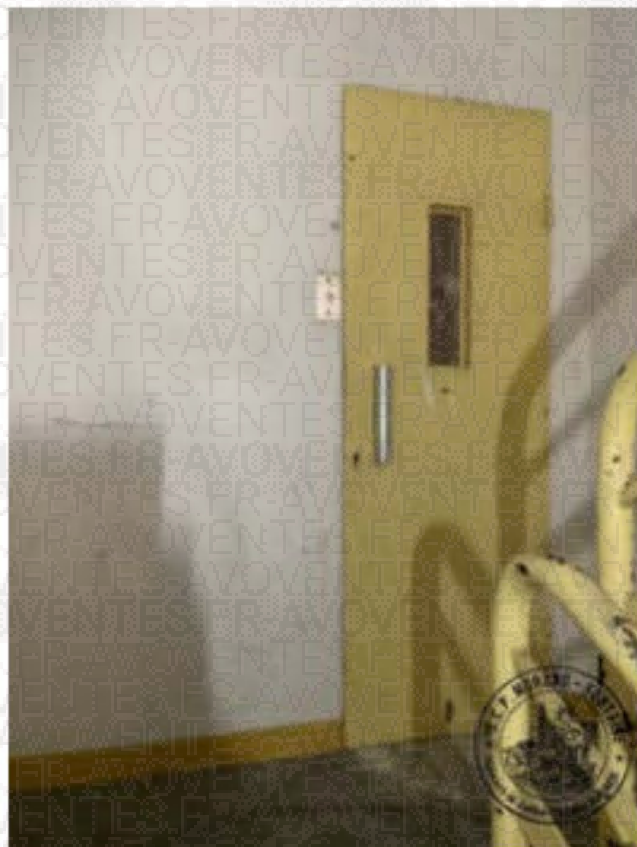
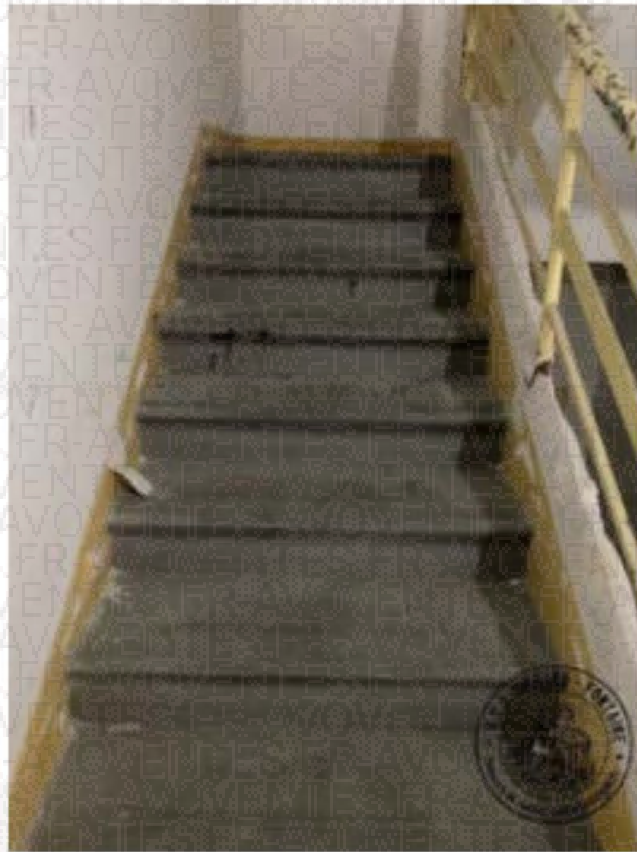
VOLEES D'ESCALIERS MENANT AU PREMIER ÉTAGE



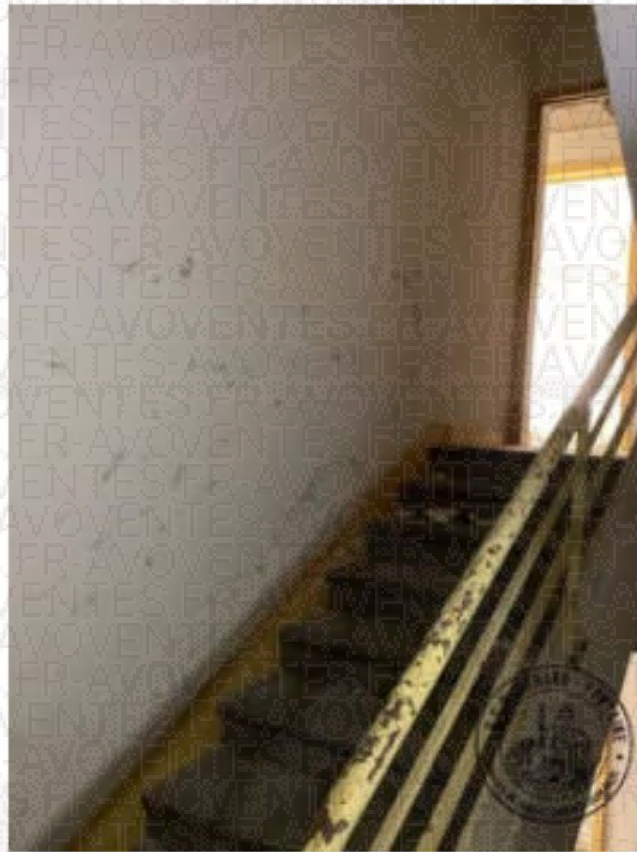


VOLEES D'ESCALIERS MENANT AU DEUXIÈME ÉTAGE





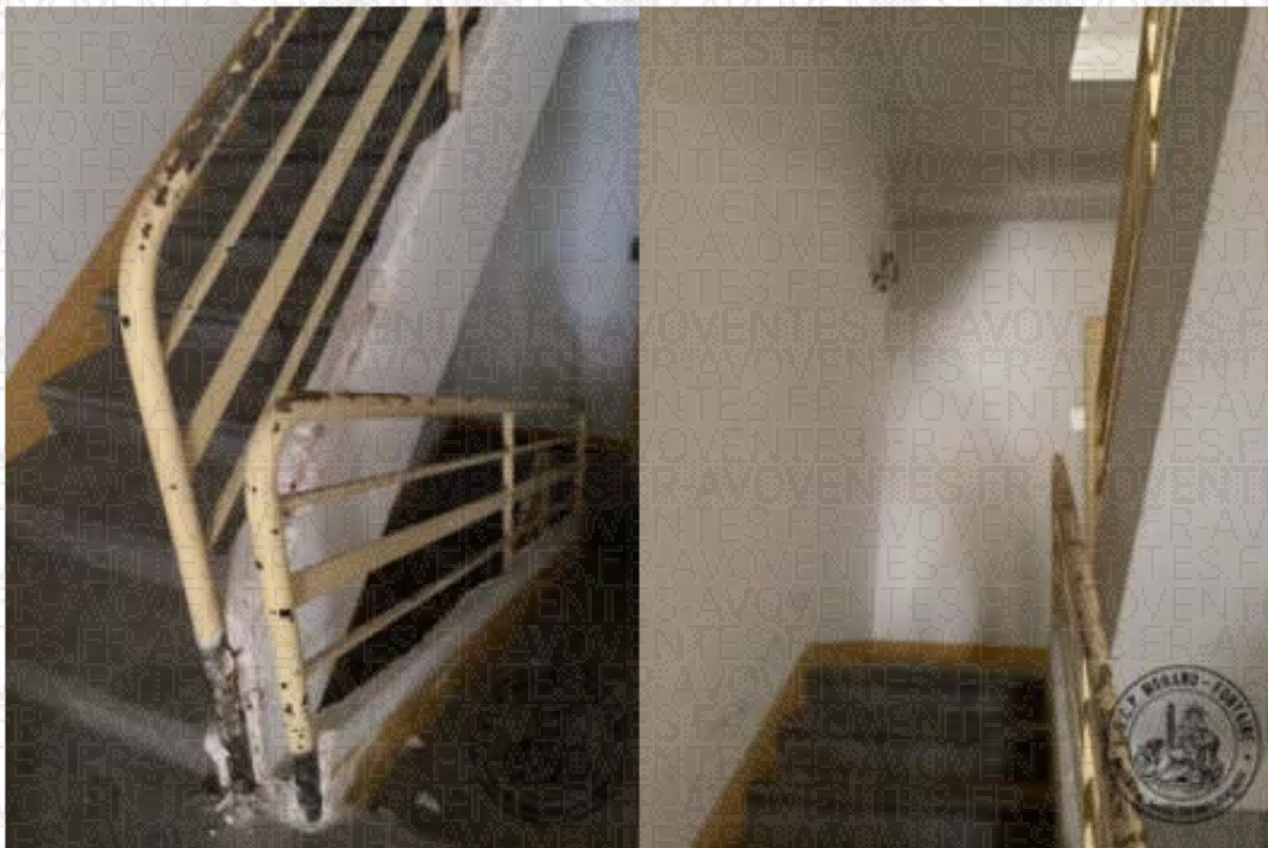


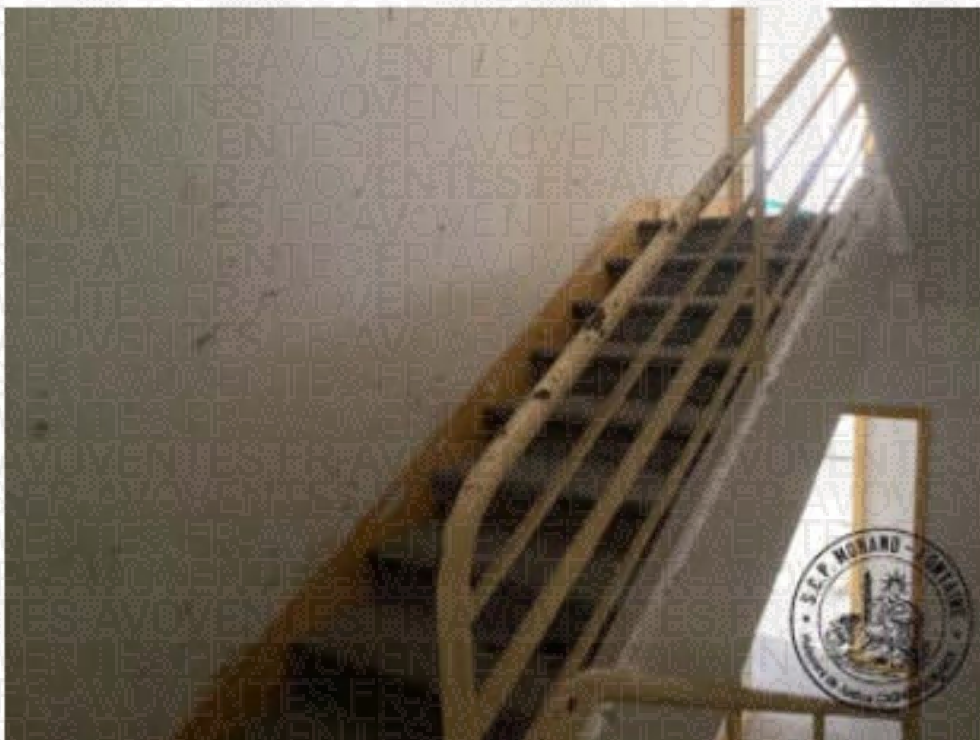
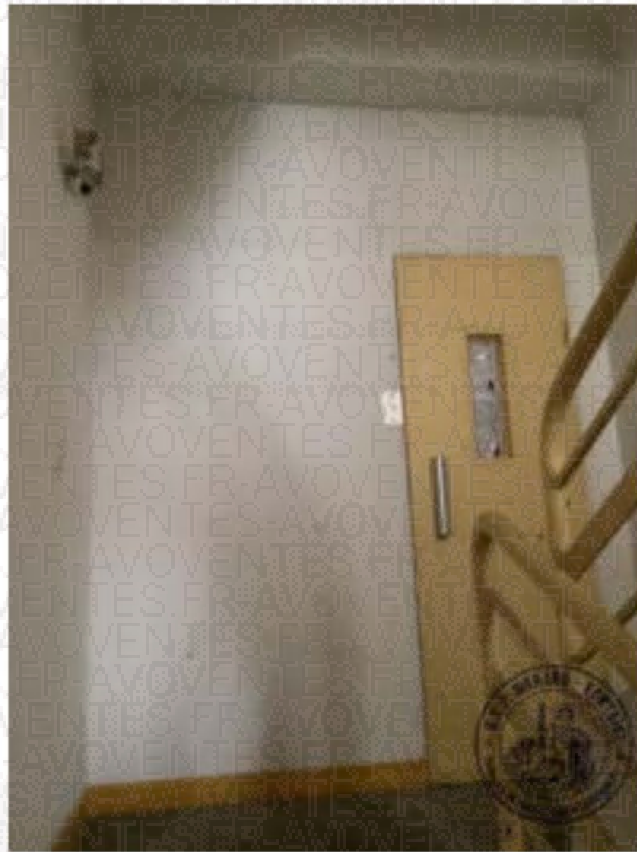


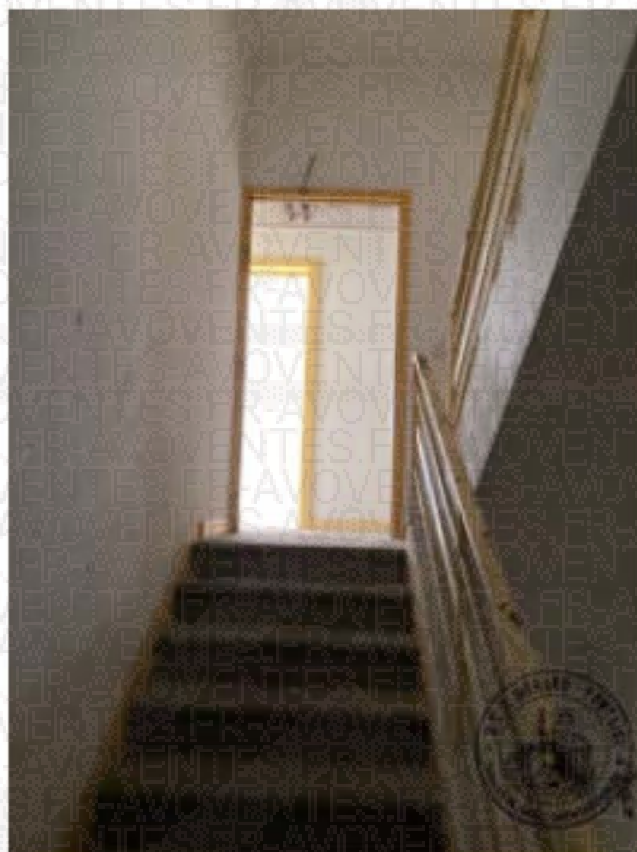


VOLEES D'ESCALIERS MENANT AU TROISIÈME

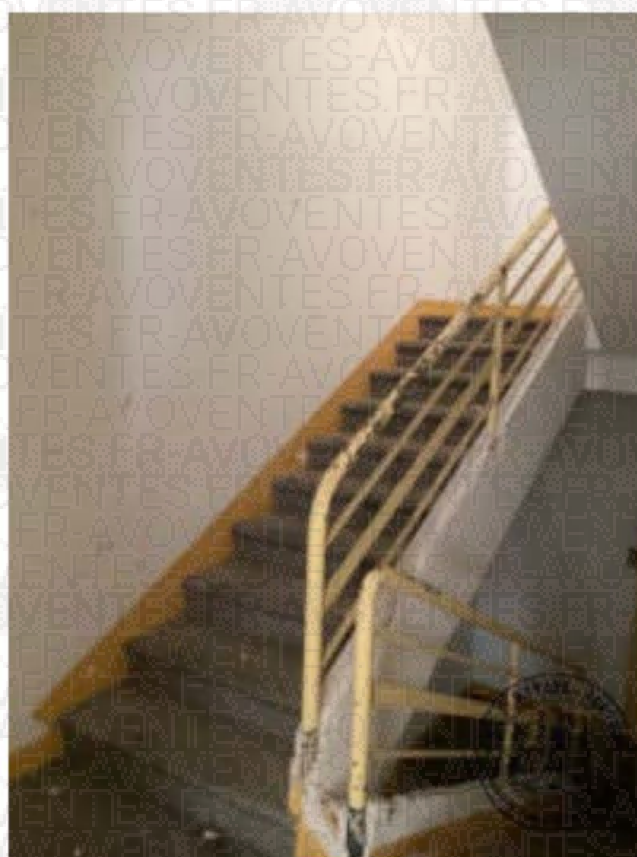


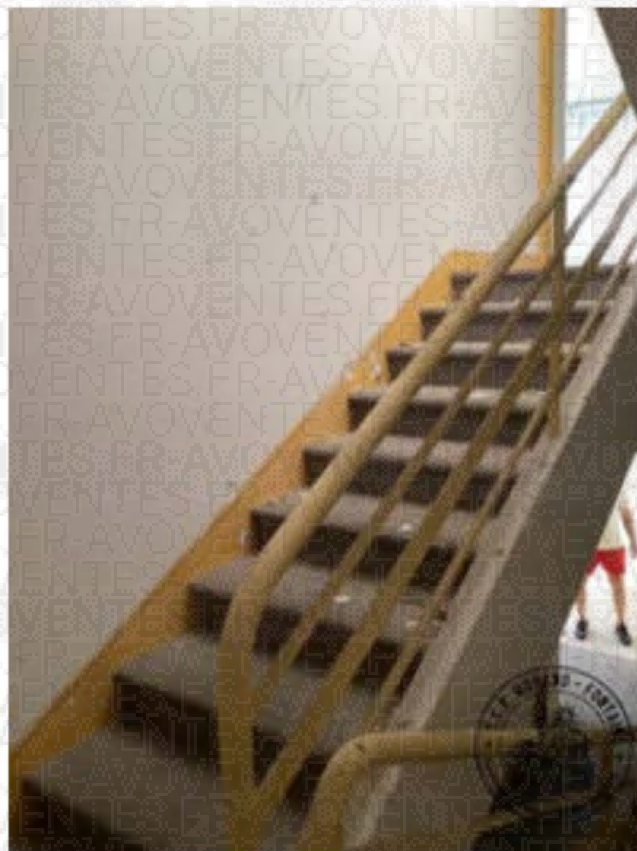
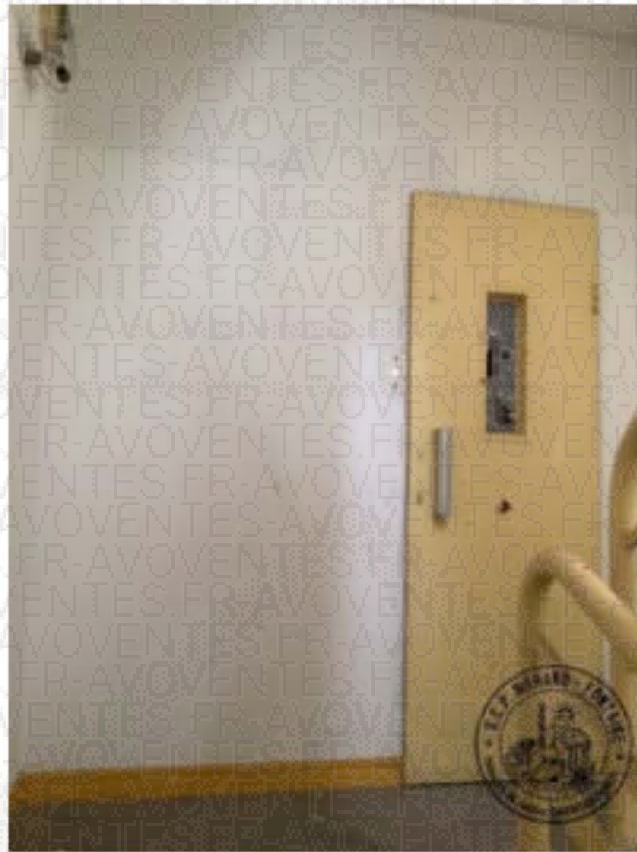


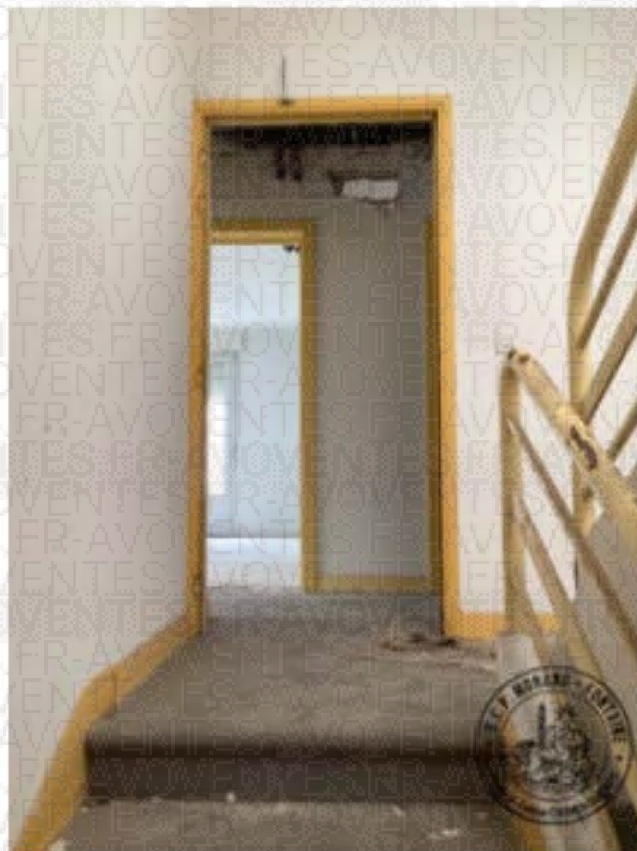




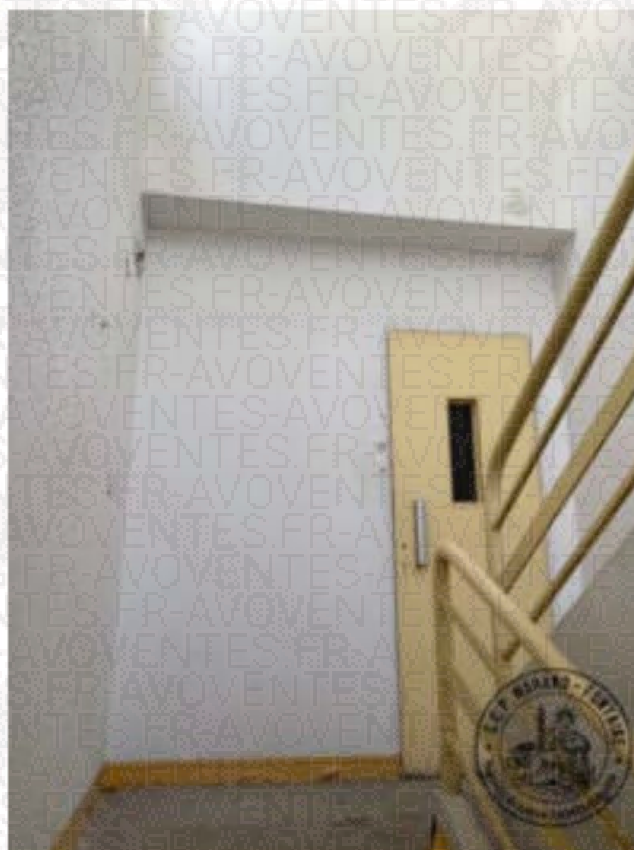
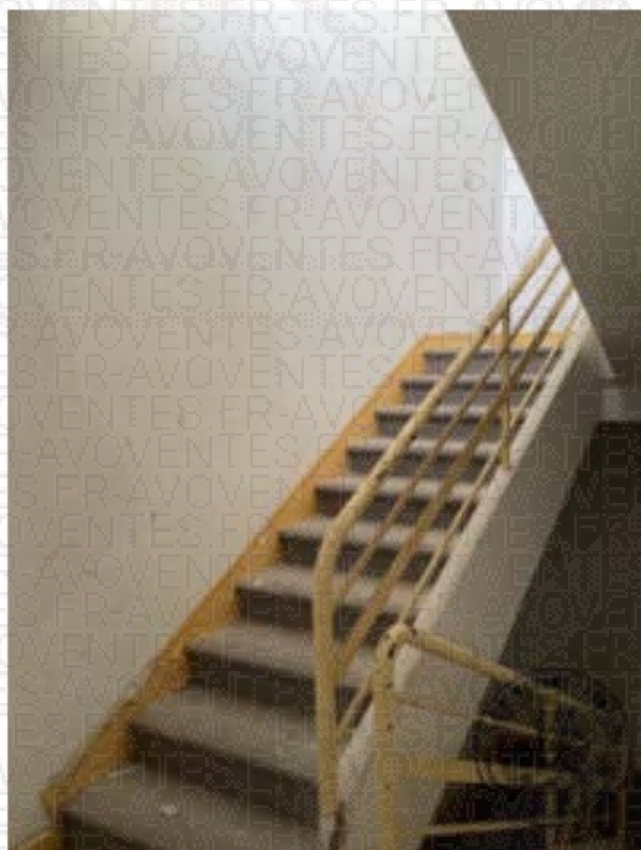
VOLEES D'ESCALIERS MENANT AU QUATRIÈME ÉTAGE

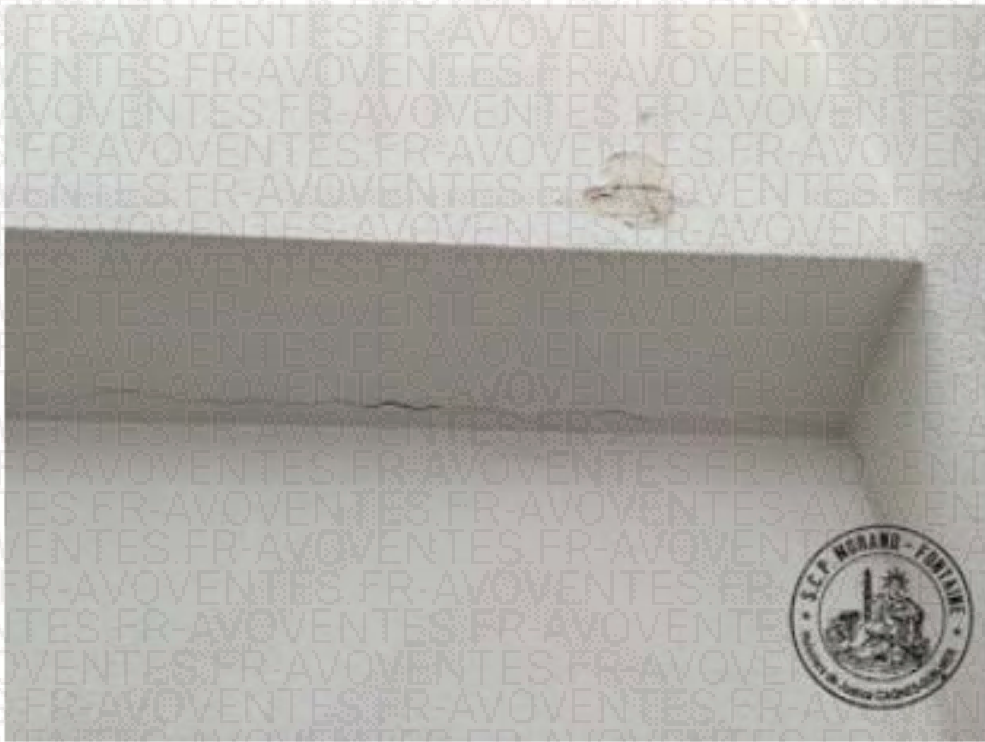


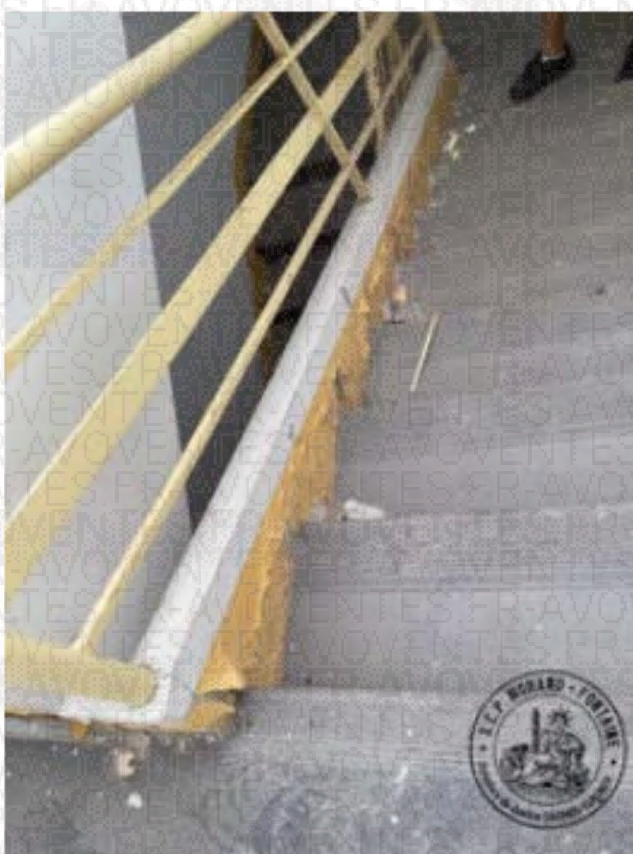
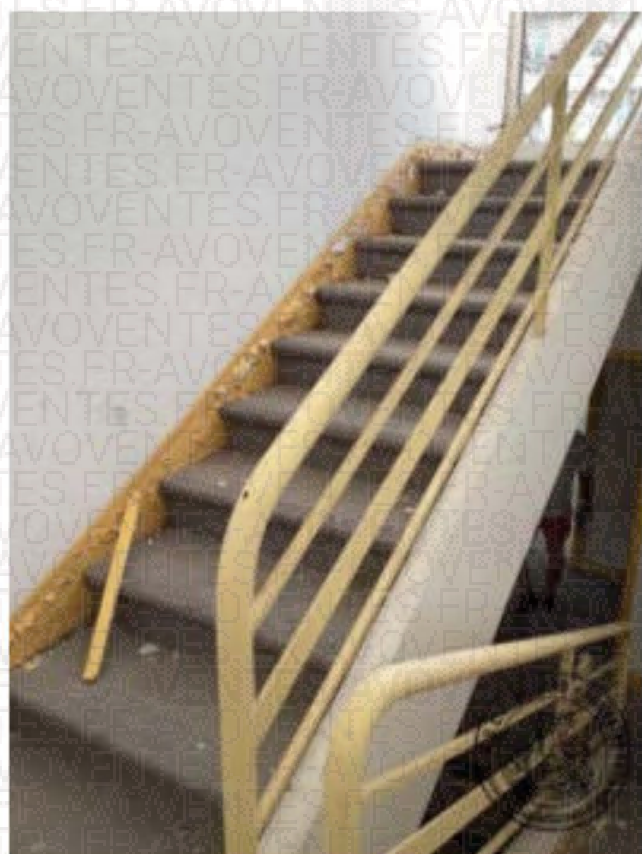
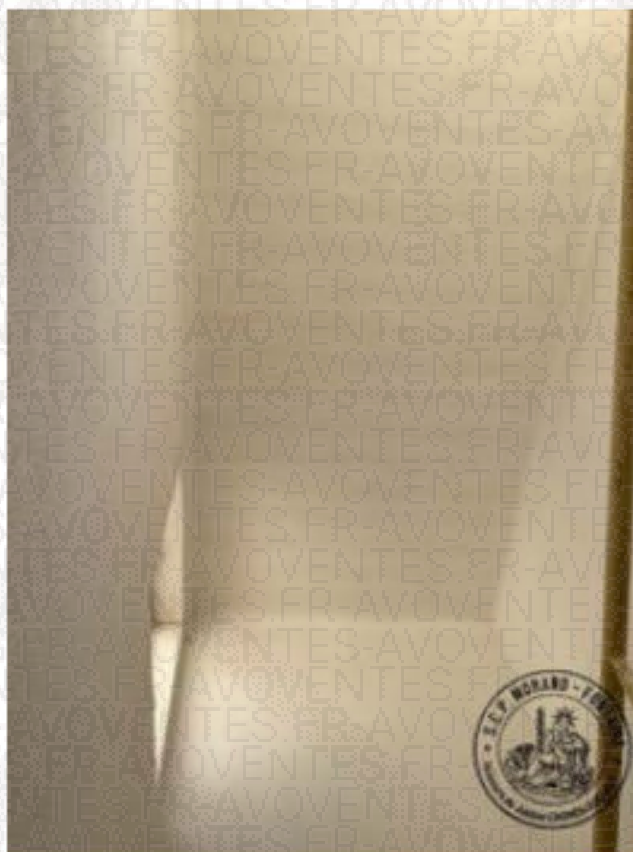
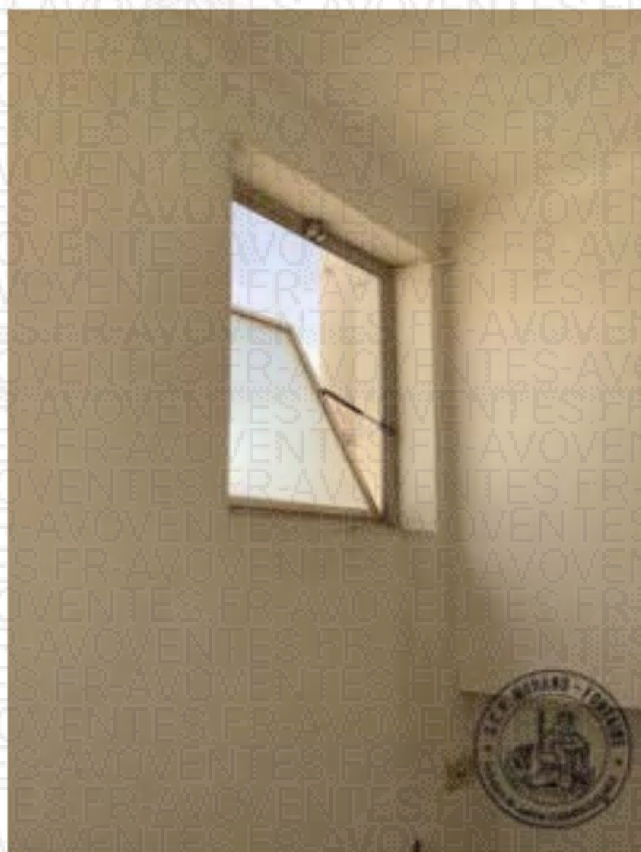


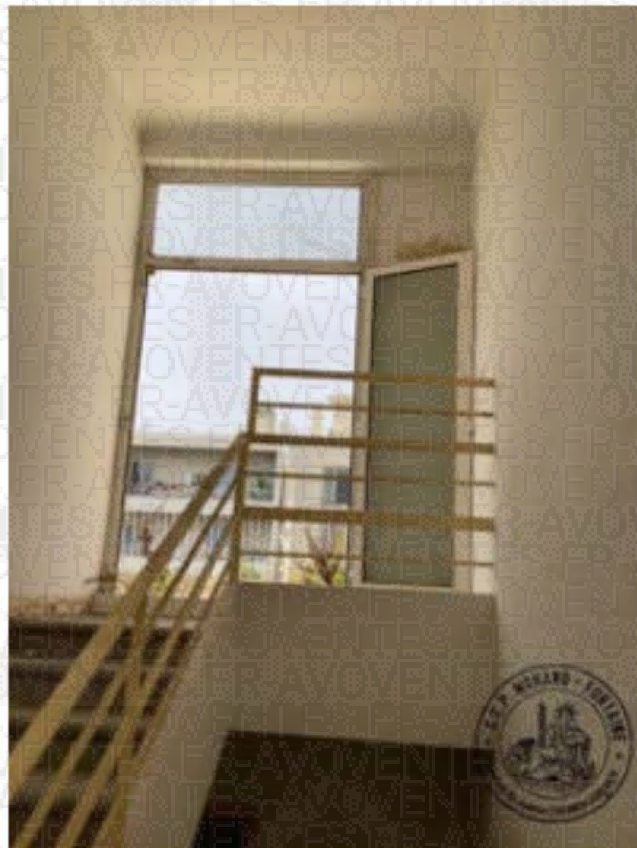
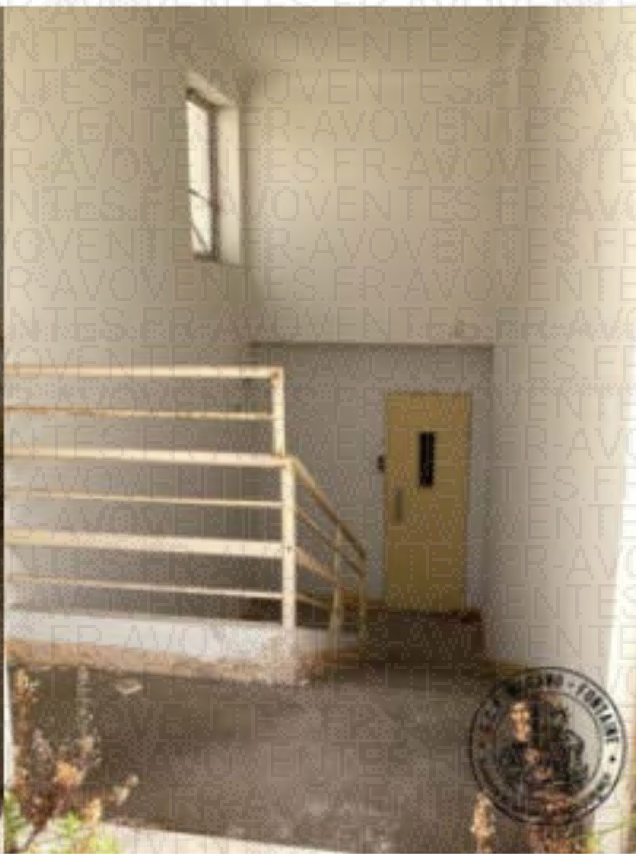
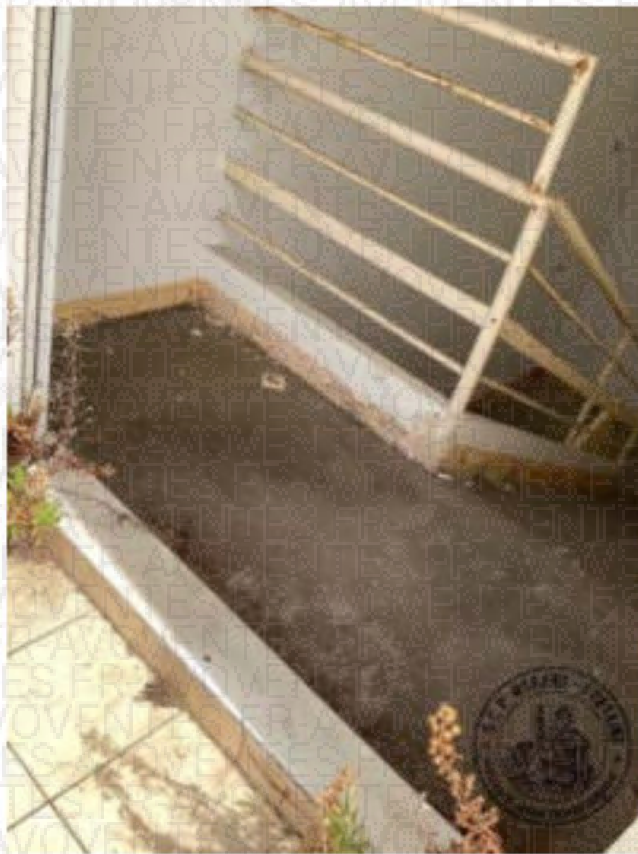


VOLEES D'ESCALIERS MENANT AU CINQUIÈME ETAGE NIVEAU TOIT TERRASSE









Pour l'ensemble des étages :

Les sols des dégagements/couloirs et de chaque pièce, sont à l'état brut.

Les murs et les plafonds sont peints, en mauvais état. (Fissures, craquellements de peinture, manques de matière...)

Sur chaque dégagement/couloir est aménagé un placard technique à deux portes, en bois peint. (A l'intérieur, les câbles électriques ont été arrachés).

Pour chaque pièce, il n'y a pas de portes. Présence d'un châssis bois peint.

Il semble que des cloisons aient été retirées dans certaines pièces.

Chaque pièce/chambre comporte un balcon attenant à l'exception de la pièce/chambre situé en partie centrale côté Nord du bâtiment. A noter que pour chaque étage la pièce/chambre situé dans l'angle Sud-Est du bâtiment est équipée de deux balcons indépendants.

Pour chaque étage, les deux pièces/chambres situées dans l'angle Nord-Ouest du bâtiment sont en accolades.

L'ensemble des volets roulants des fenêtres/ portes fenêtres est à commande manuelle. Des volets ne ferment pas. Quelques vitrages sont cassés.

Pour chaque balcon : le sol est carrelé. Garde-corps avec muret bas maçonné rehaussé d'une rambarde métallique. (L'ensemble dégradé).

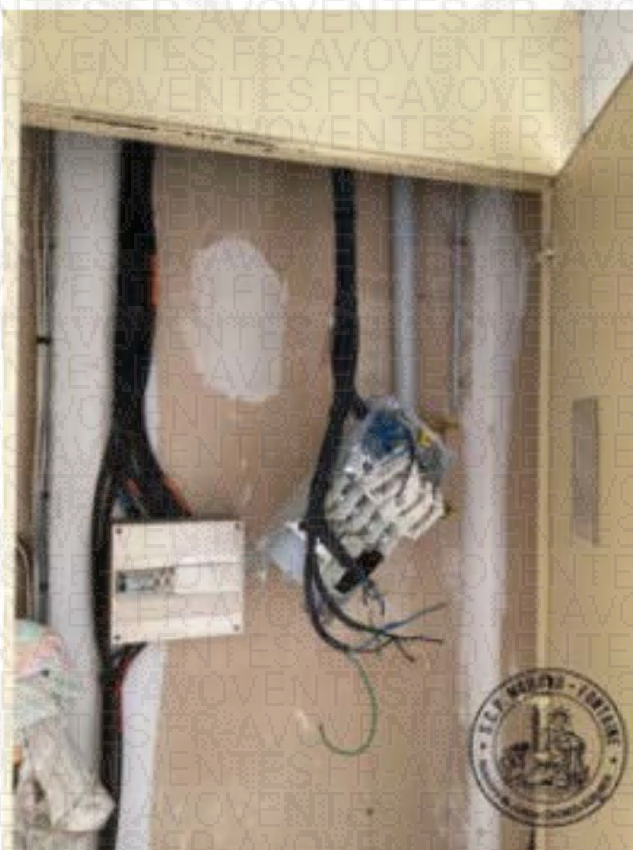
Des stores (mauvais état) équipent les balcons.

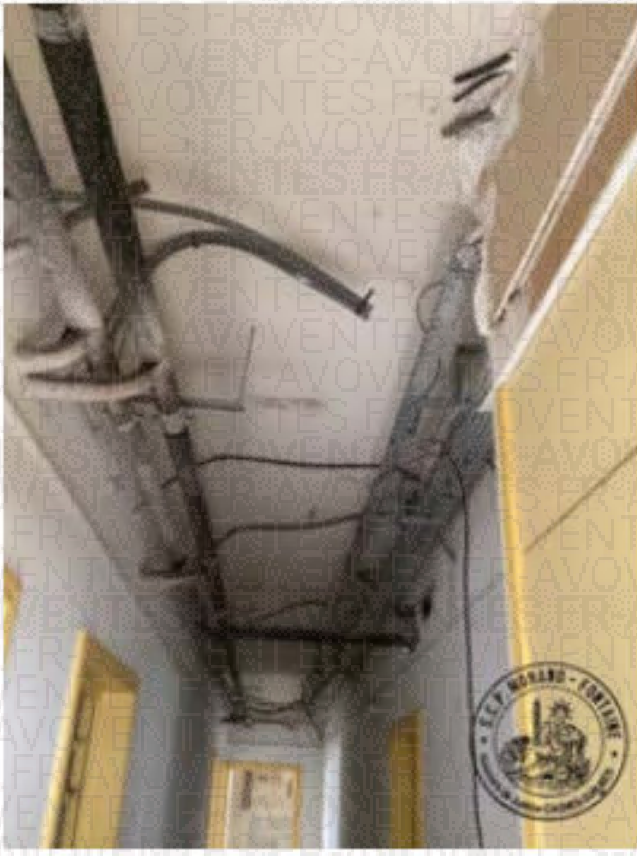
Paroi séparative vitrage brouillé. (Encadrement alu)

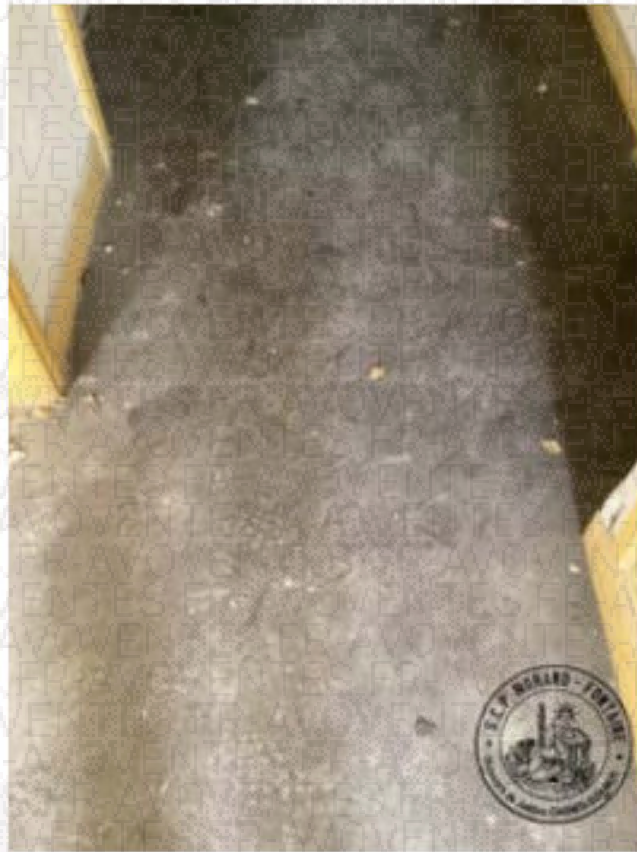
PREMIER ÉTAGE



Dégagement/couloir :

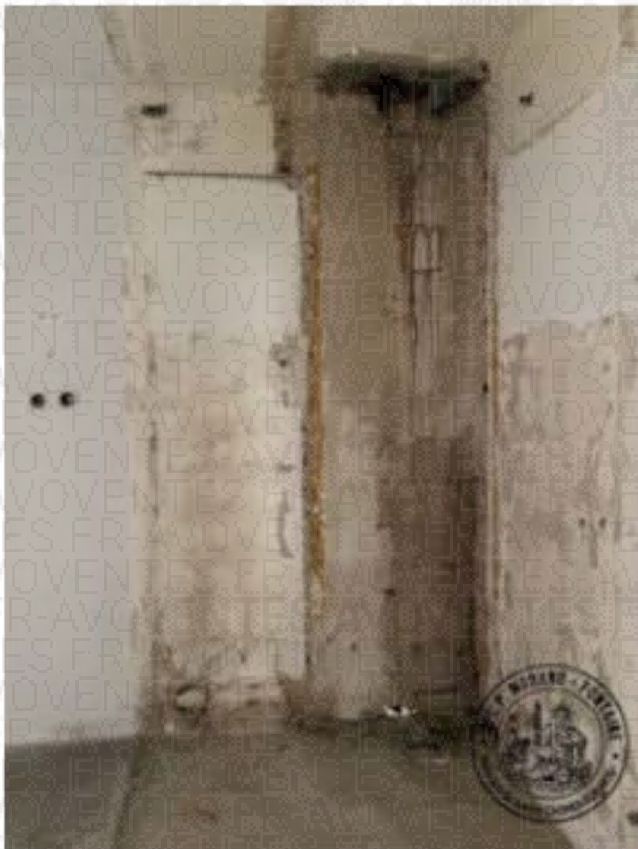






Pièce : Chambre 3 du croquis



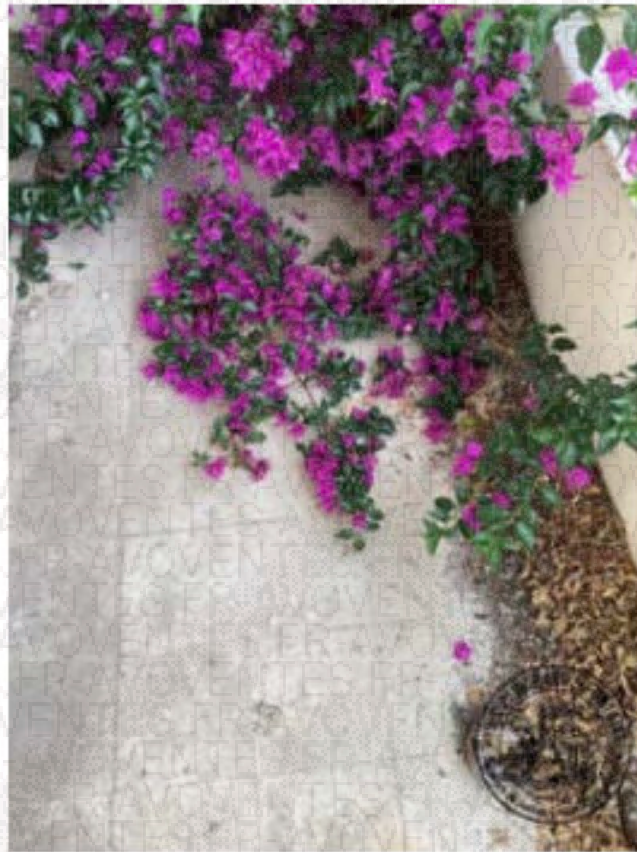


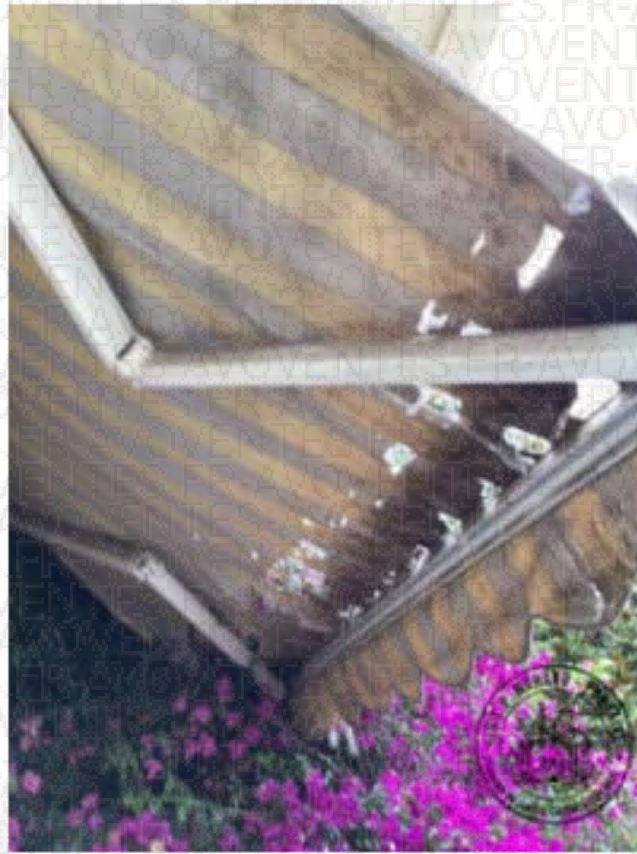
Porte fenêtre



Balcon attenant :







Pièce : Chambre 8 du croquis

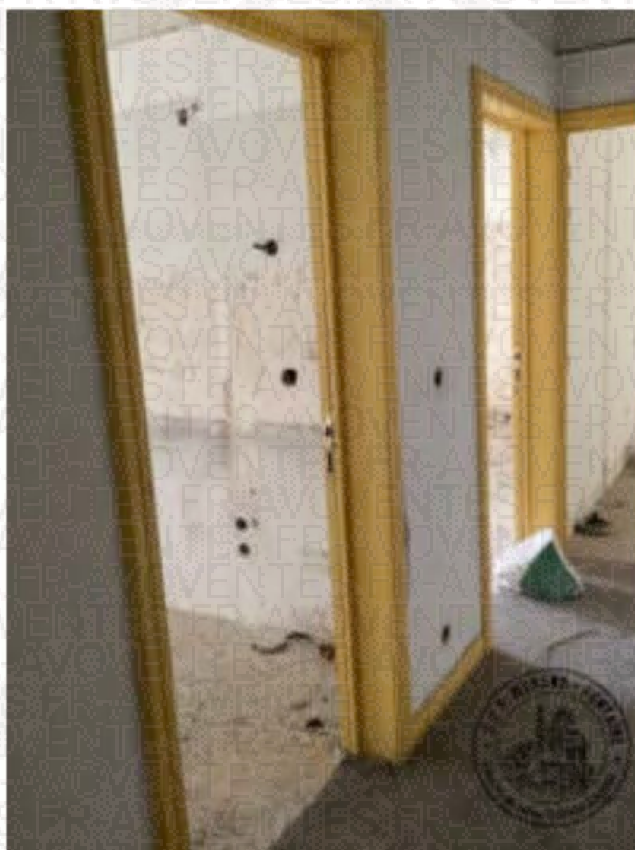




Fenêtre

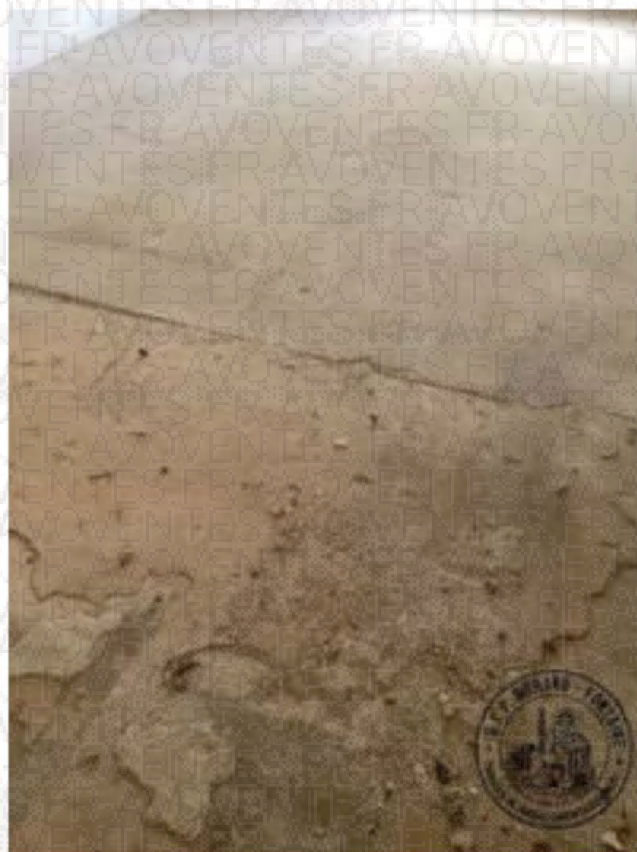


Pièce : Chambre 4 du croquis



Porte fenêtre





Pièce : Chambre 5 du croquis

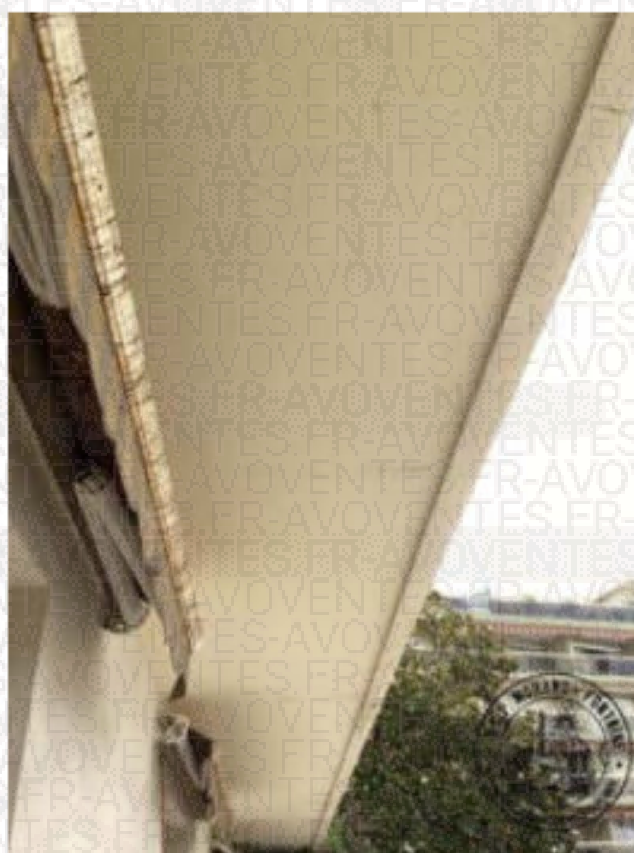




Porte fenêtre



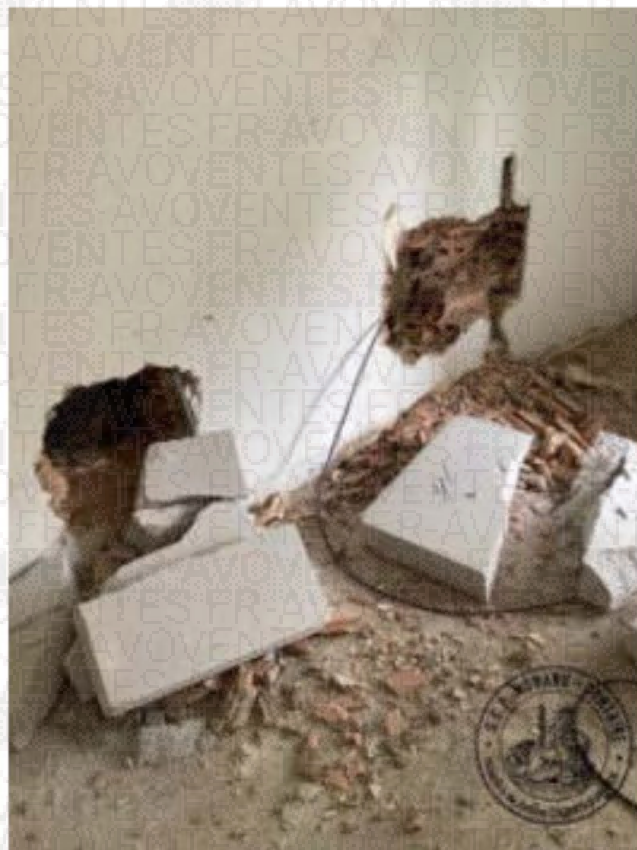
Balcon attenant :





Pièce 6

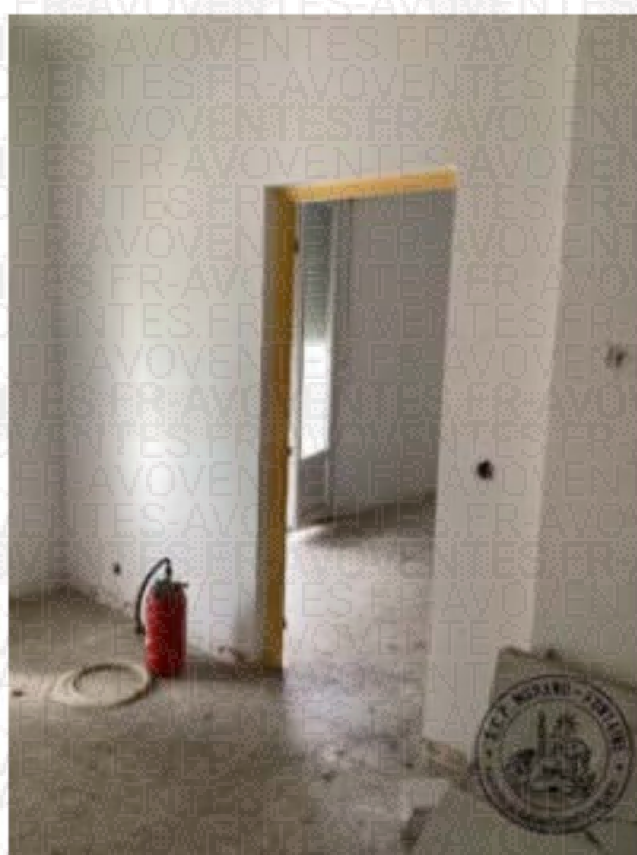


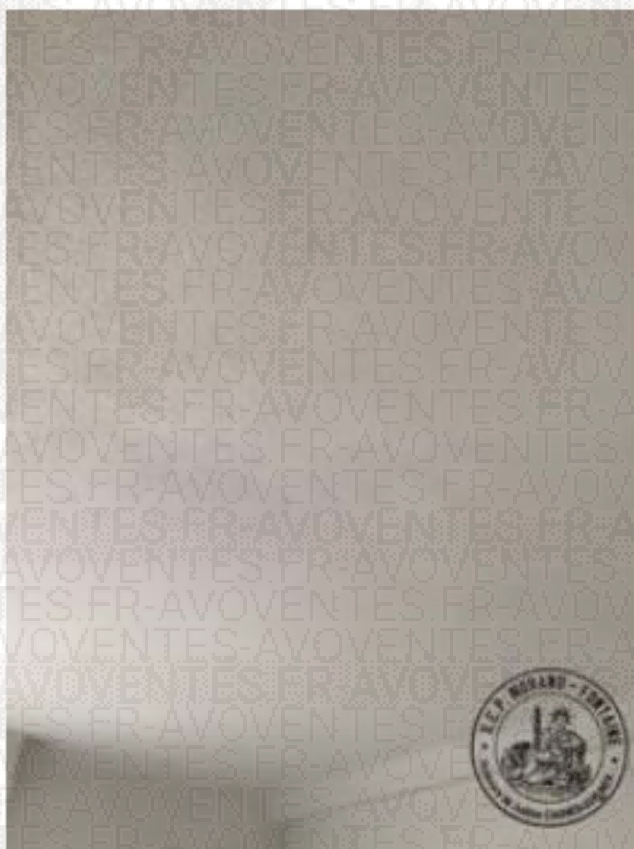
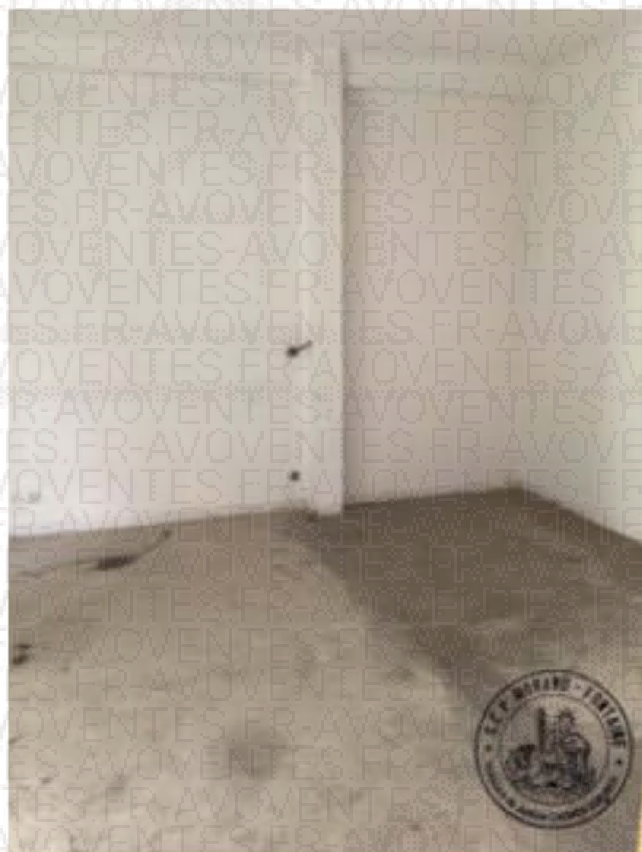


Porte fenêtre



Pièce 7

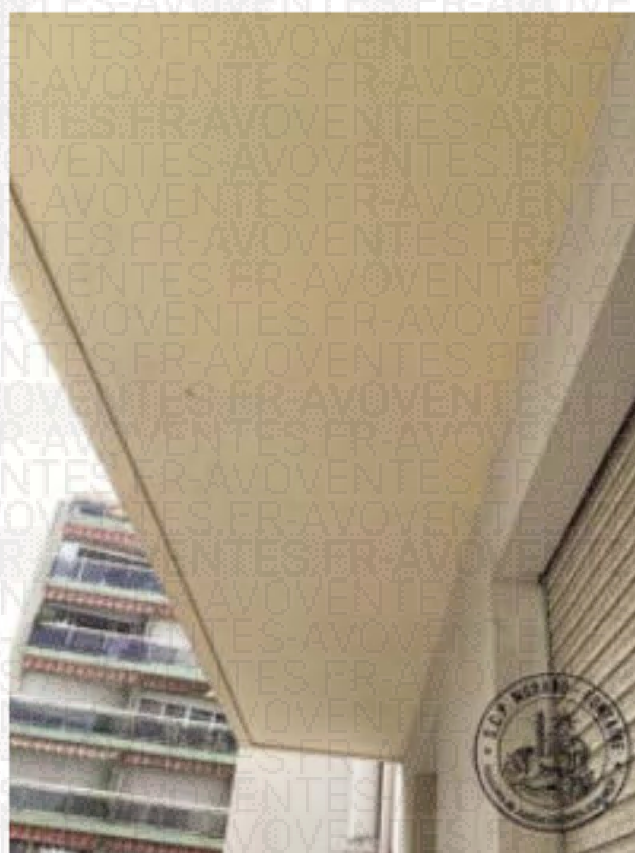
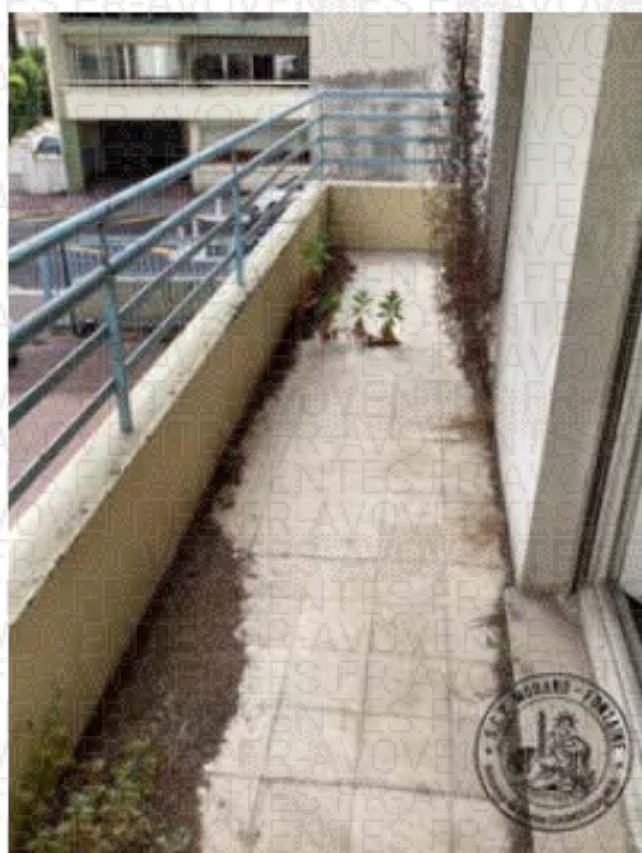




Porte fenêtre

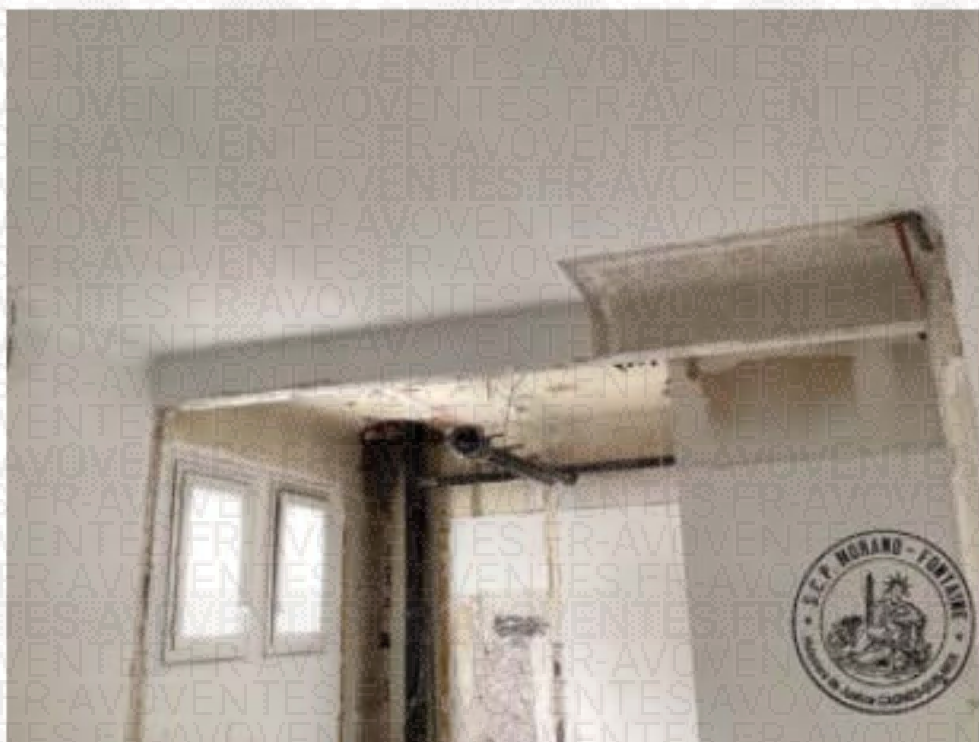


Balcon attenant aux pièces/chambres 6 et 7



Pièce/chambre 1 du croquis :







Deux fenestrons à vitrage brouillé (pas de volets) et une porte fenêtre



Une fenêtre



Pièce/chambre 2 du croquis :

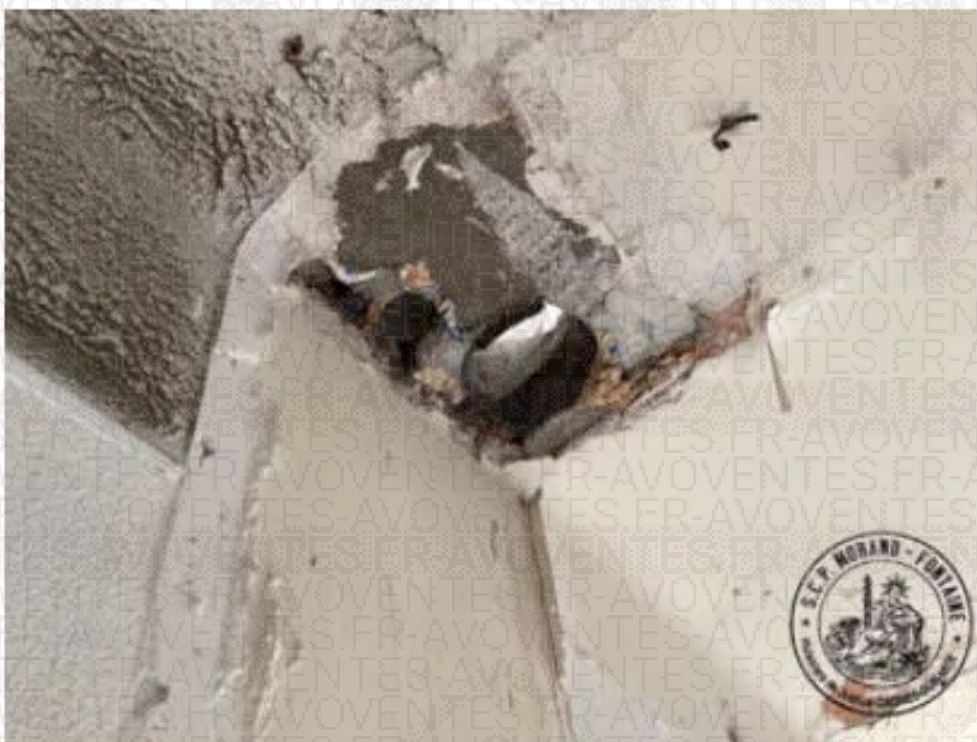
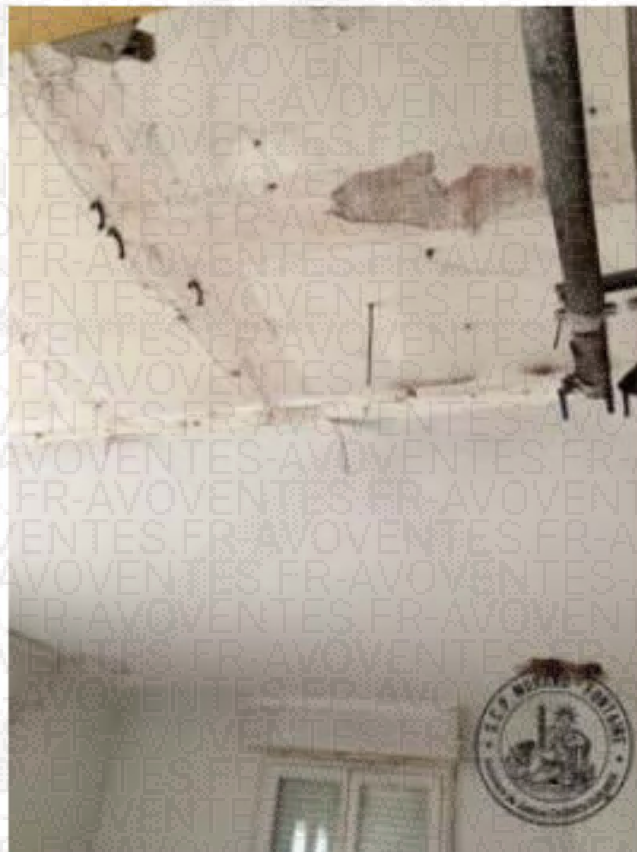
Pièce équipée de deux fenestrons à vitrage brouillé (pas de volets) et de deux portes fenêtre.



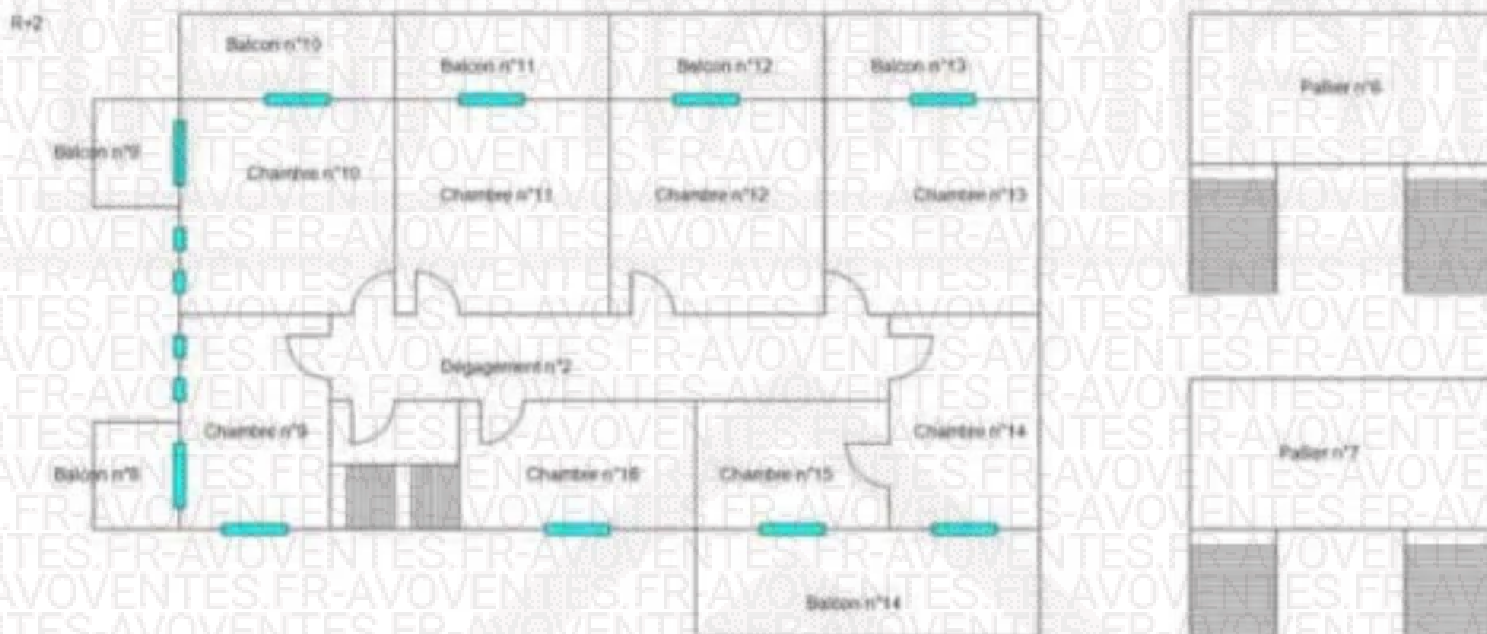


Il semble qu'une cloison ait été retirée.





DEUXIEME ETAGE

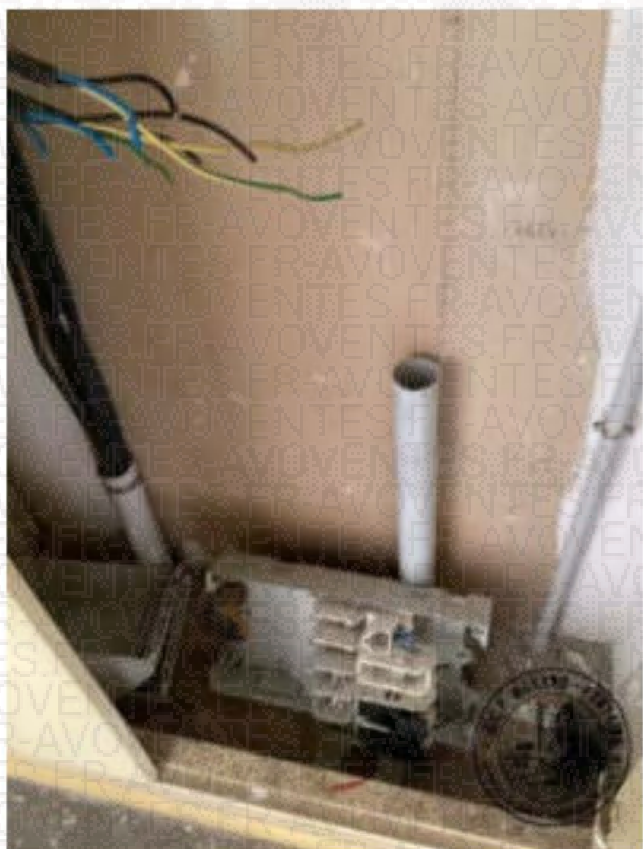


Dépagement/couloir :

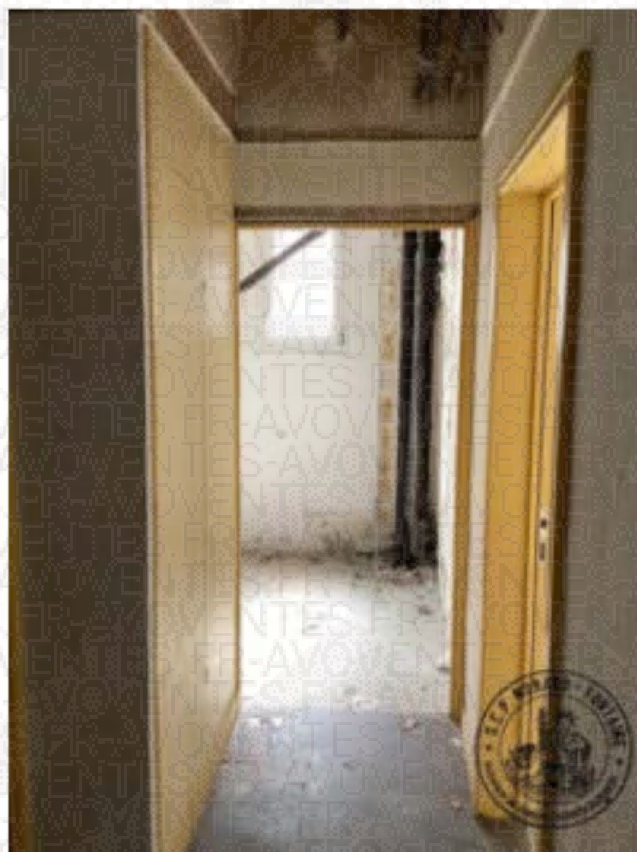




Intérieur placard technique



Pièce/chambre 9 du croquis :



Pièce équipée de deux fenestrons, d'une fenêtre et d'une porte fenêtre.

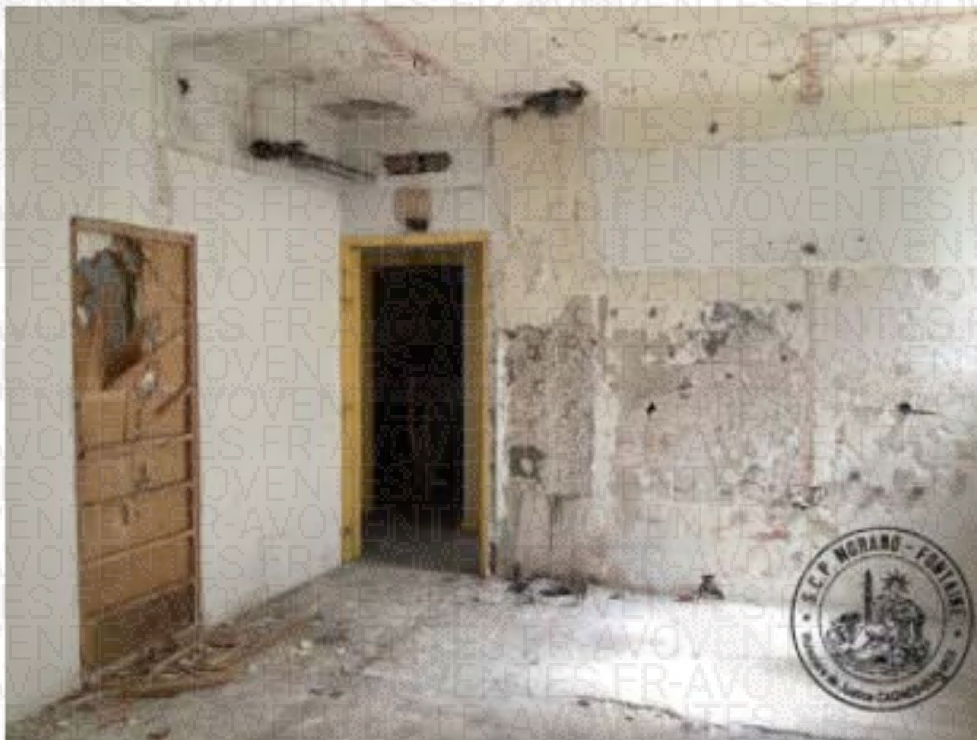






Pièce/chambre 10 du croquis :





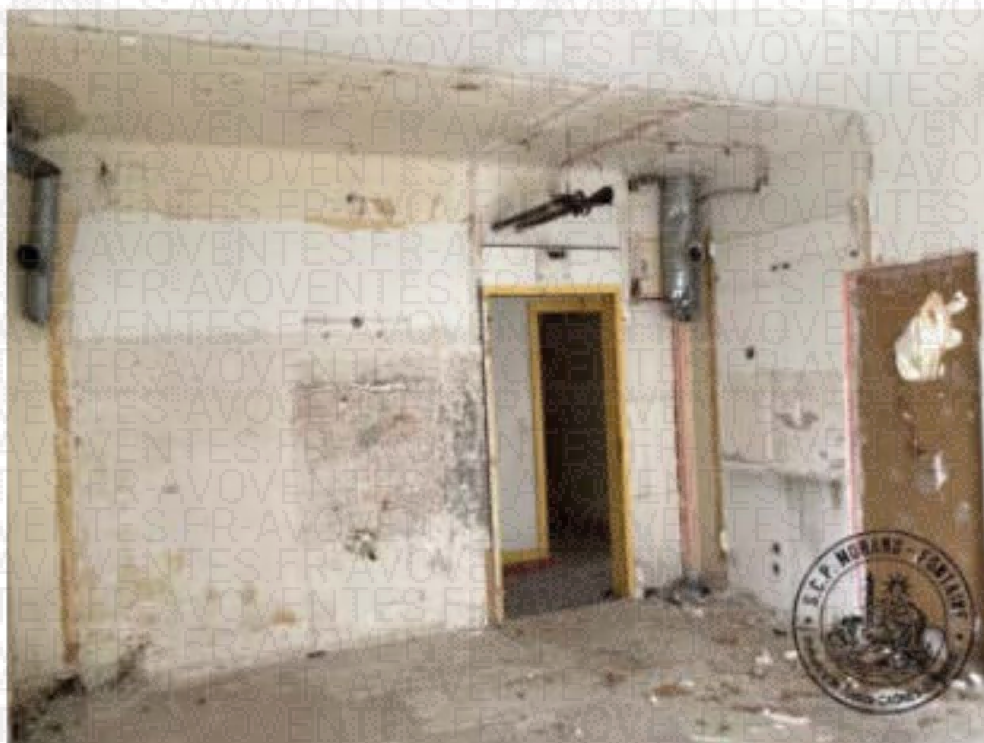
Pièce équipée de deux fenestrons et de deux portes fenêtre.





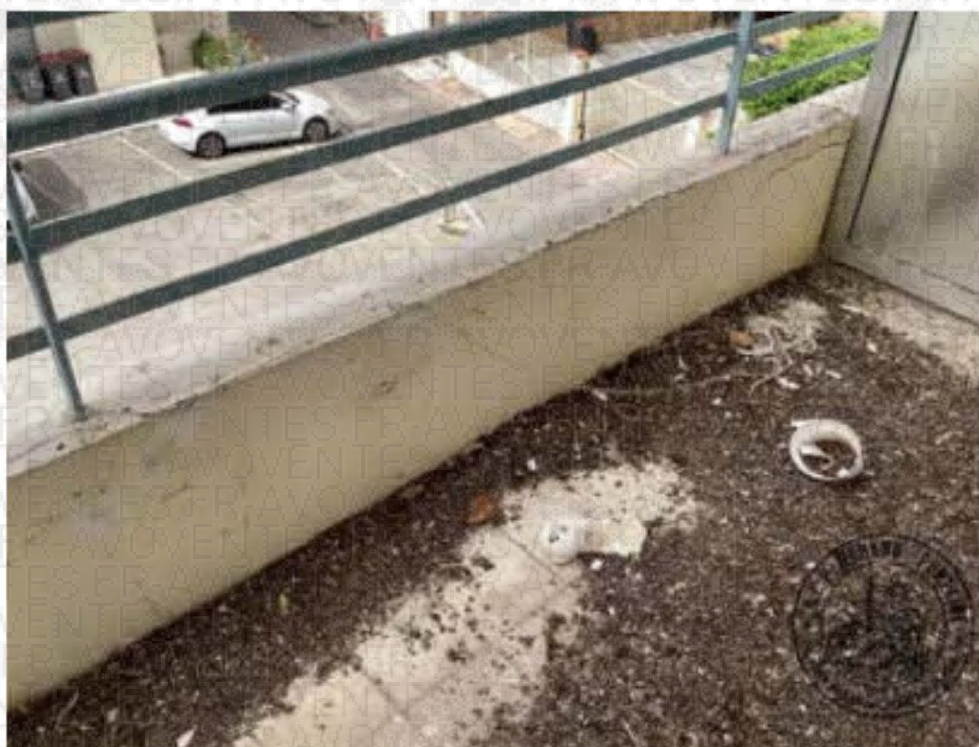
Pièce/chambre 11 du croquis : Pièce équipée d'une porte fenêtre.







Balcon attenant :

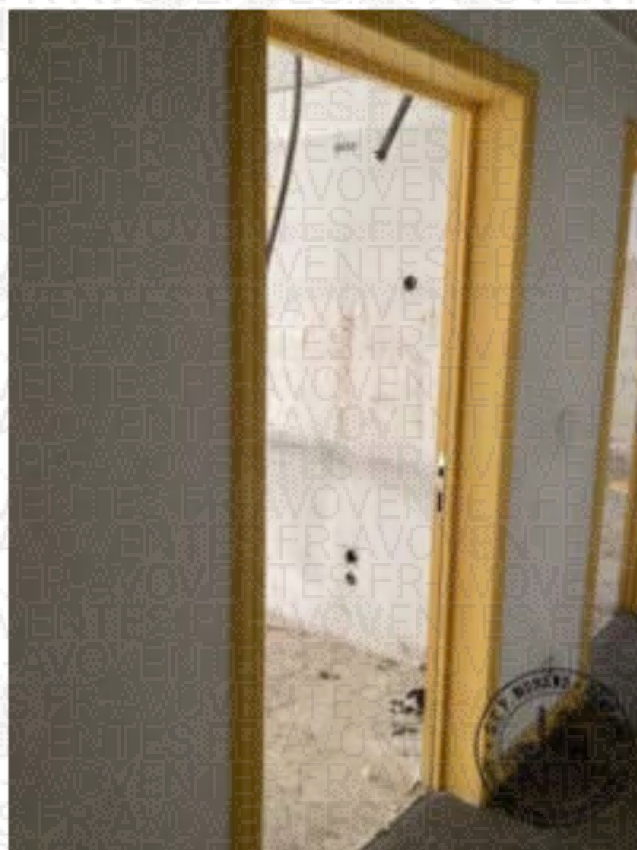


Pièce/chambre 16 du croquis : Pièce équipée d'une porte fenêtre.



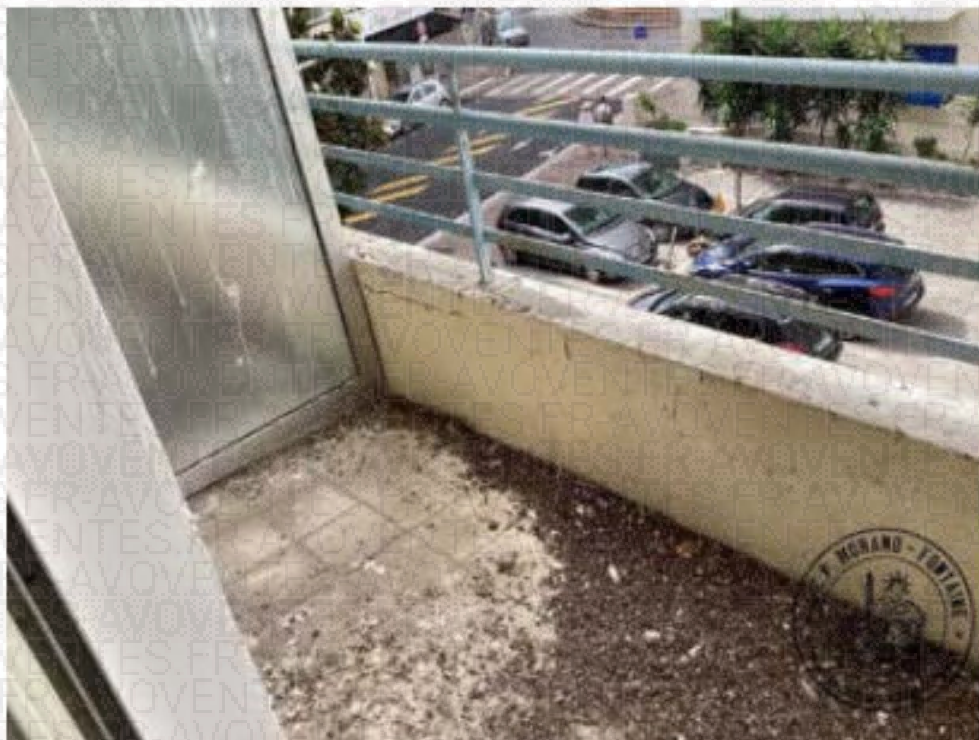


Pièce/chambre 12 du croquis : Pièce équipée d'une porte fenêtre.





Balcon attenant :



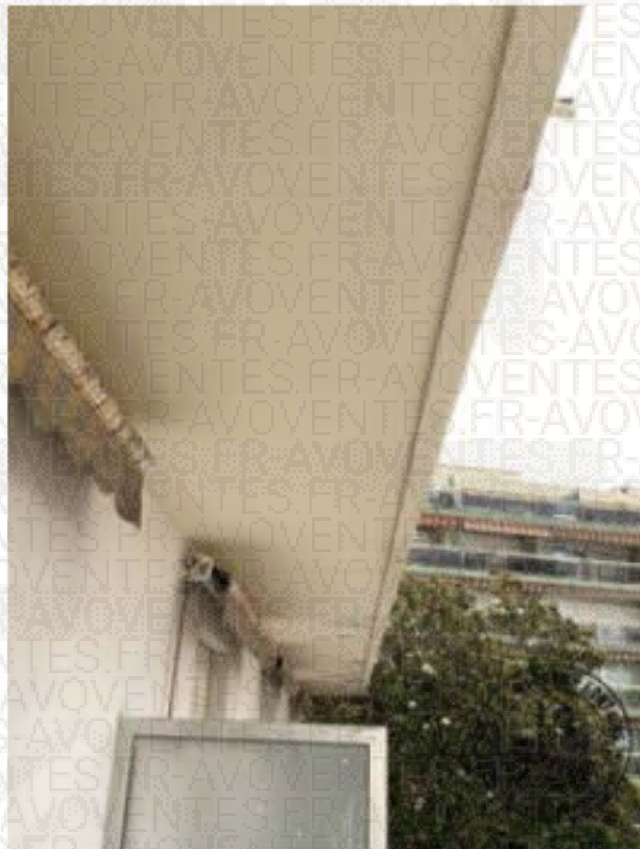


Pièce/chambre 13 du croquis :
Pièce équipée d'une porte fenêtre.





Balcon attenant :



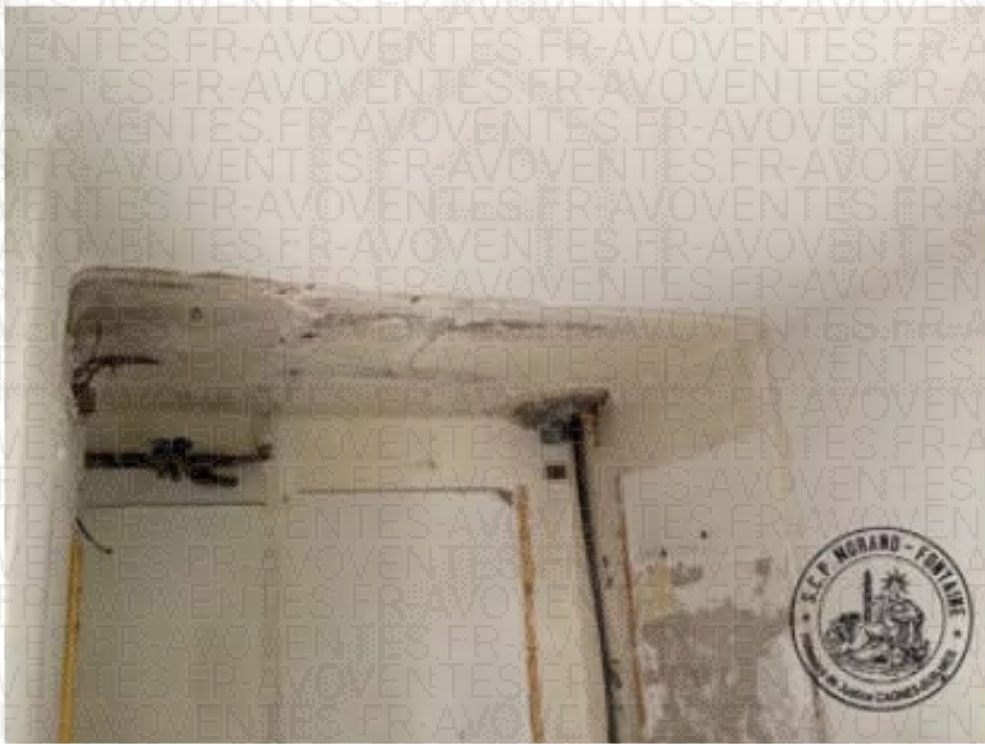
Pièces/chambres 14 et 15 du croquis :

Pièce équipée de deux fenestrons, d'une fenêtre et d'une porte fenêtre.



Pièce 14 Pièce équipée d'une porte fenêtre.

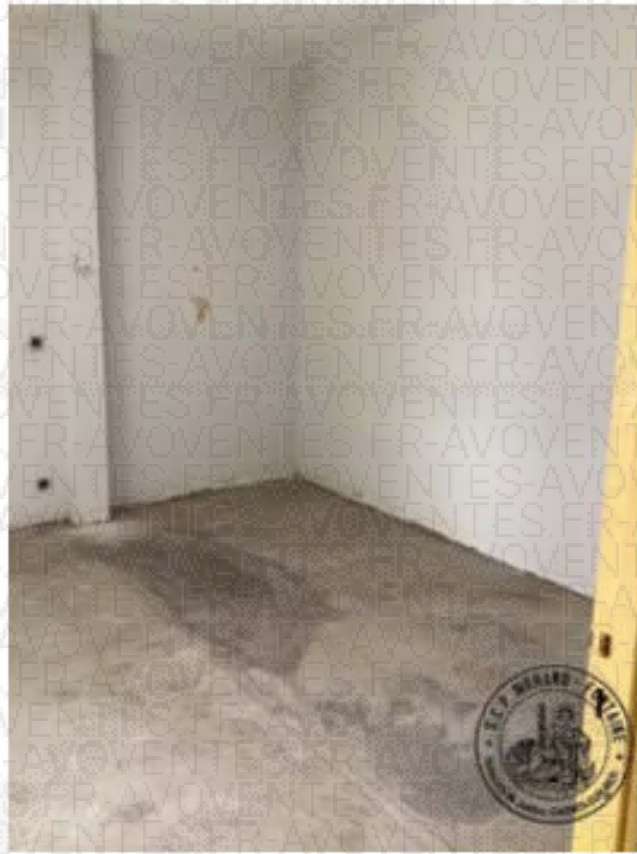


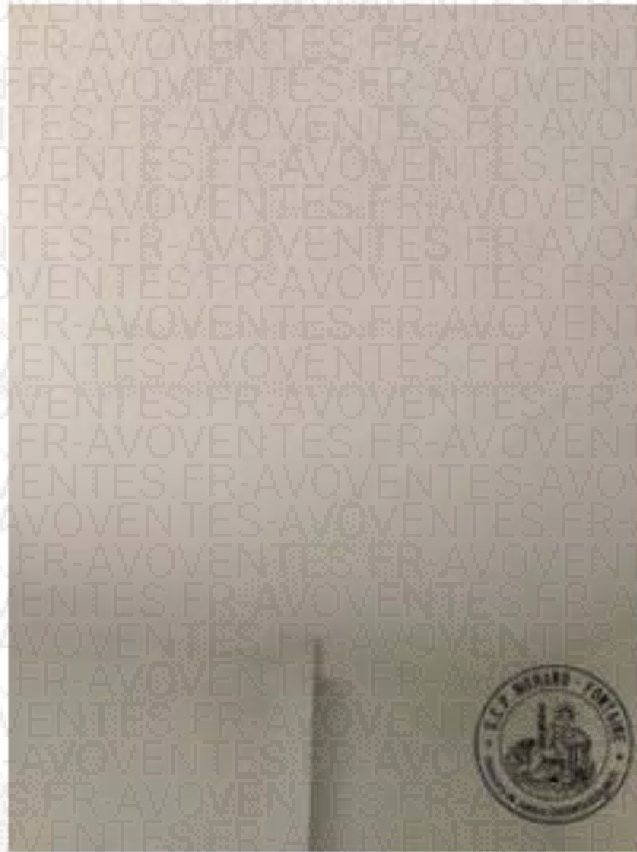




Pièce 15 Pièce équipée d'une porte fenêtre.

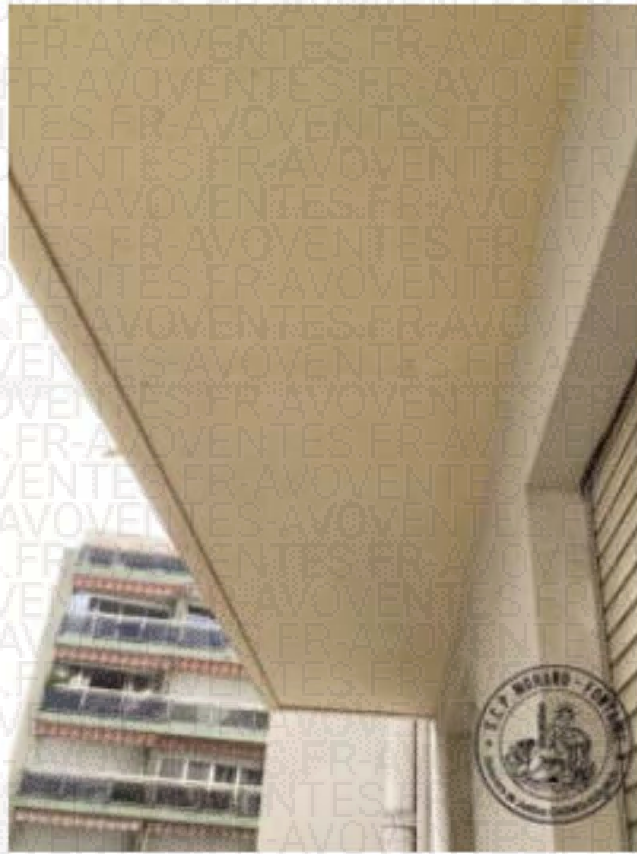


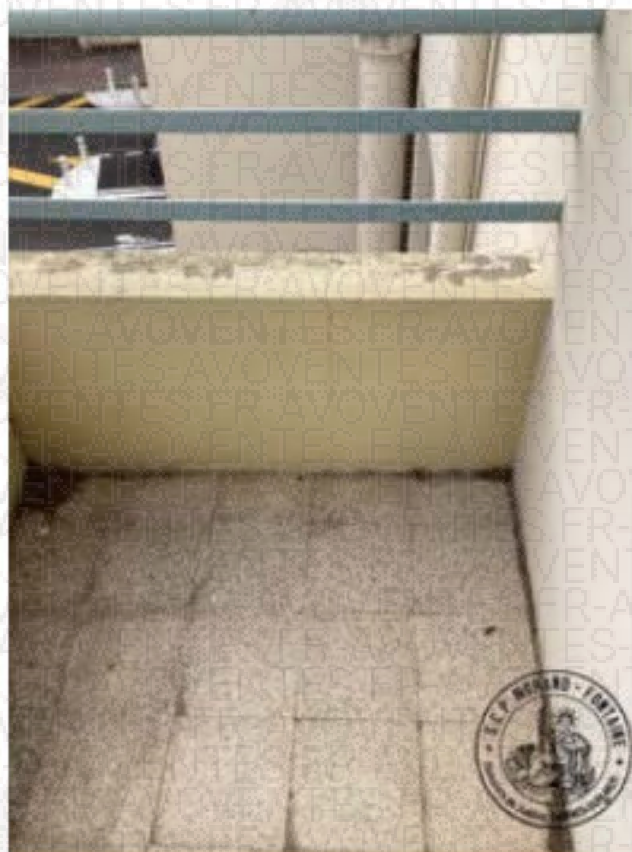




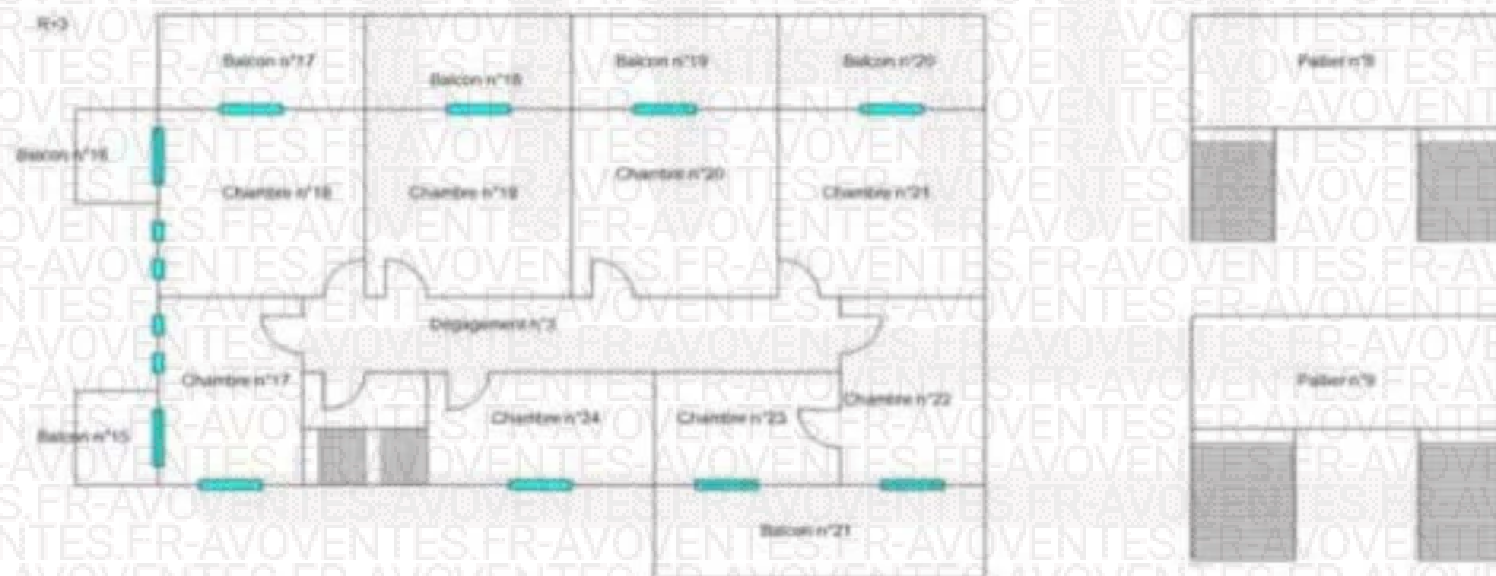
Balcon attenant aux deux pièces

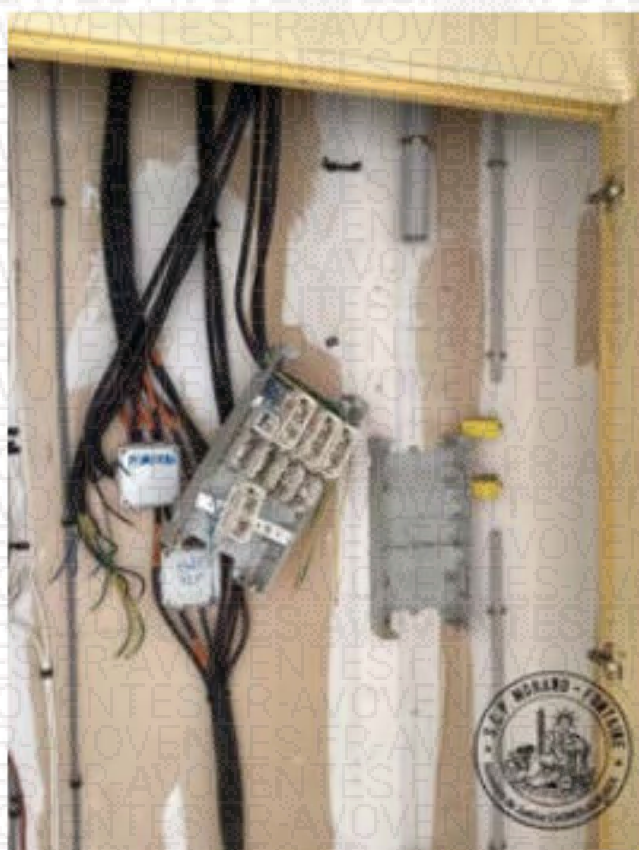






TROISIEME ETAGE





Pièce/chambre 17 du croquis :

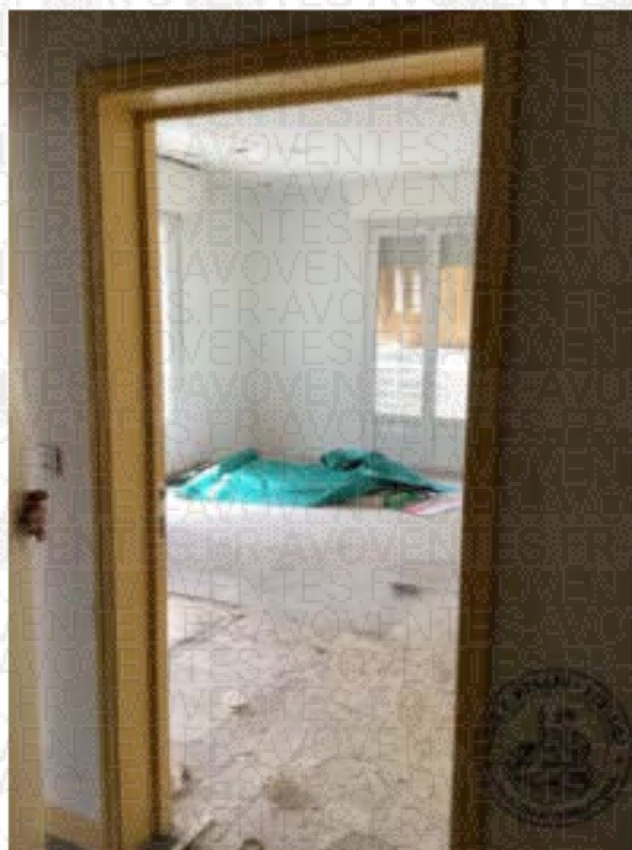
Pièce équipée de deux fenestrons, d'une fenêtre et d'une porte fenêtrée.

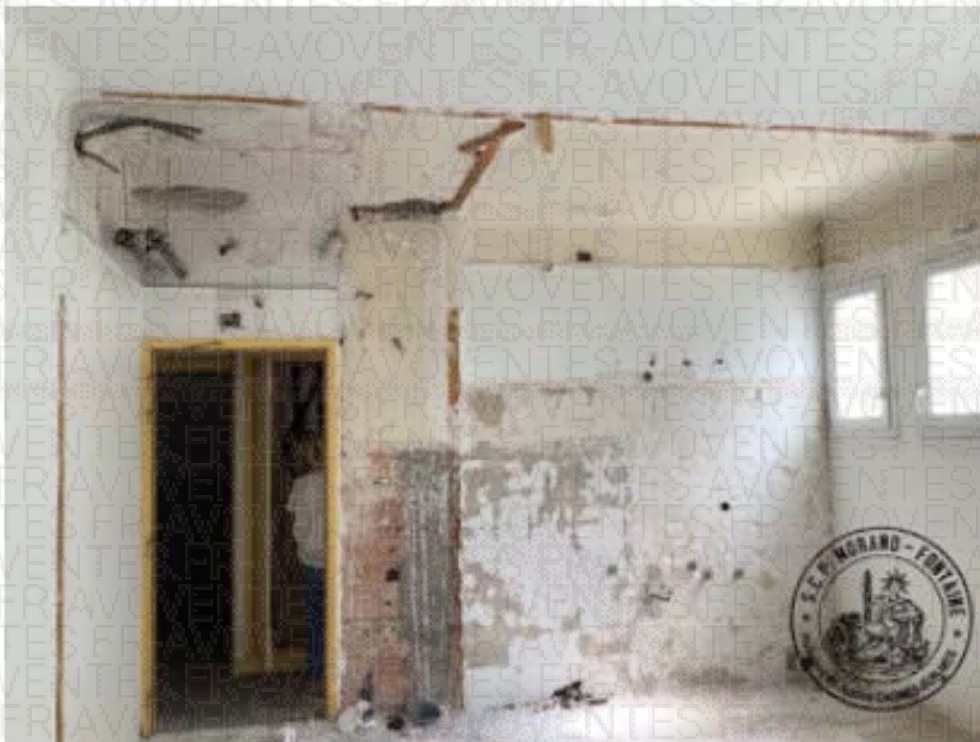






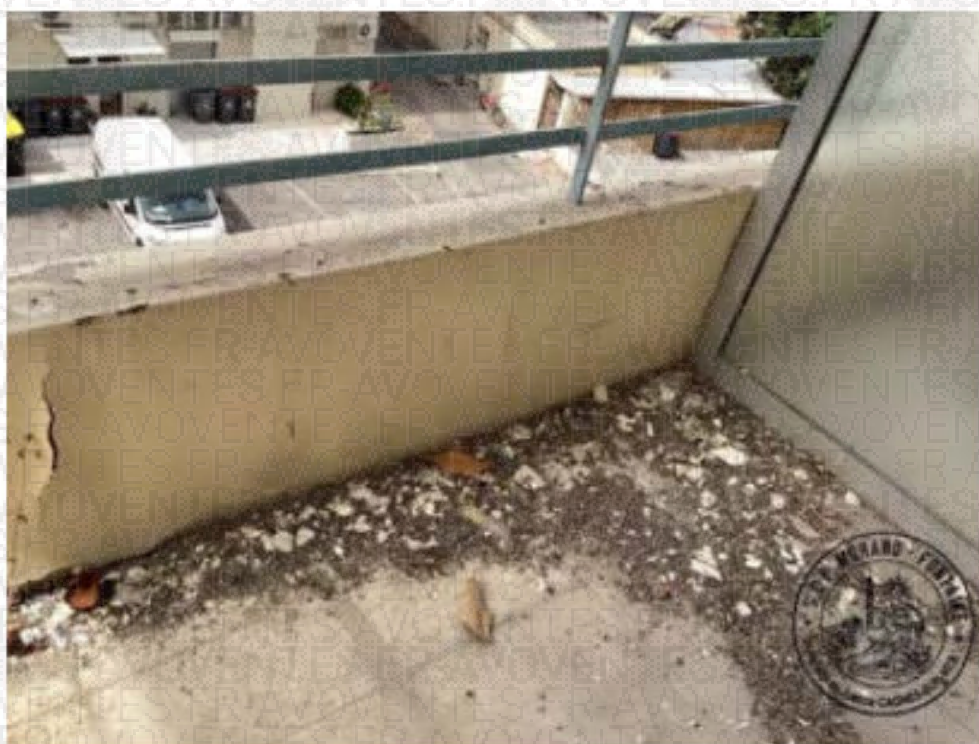
Pièce/chambre 18 du croquis :
Pièce équipée de deux fenestrons et deux portes fenêtre.

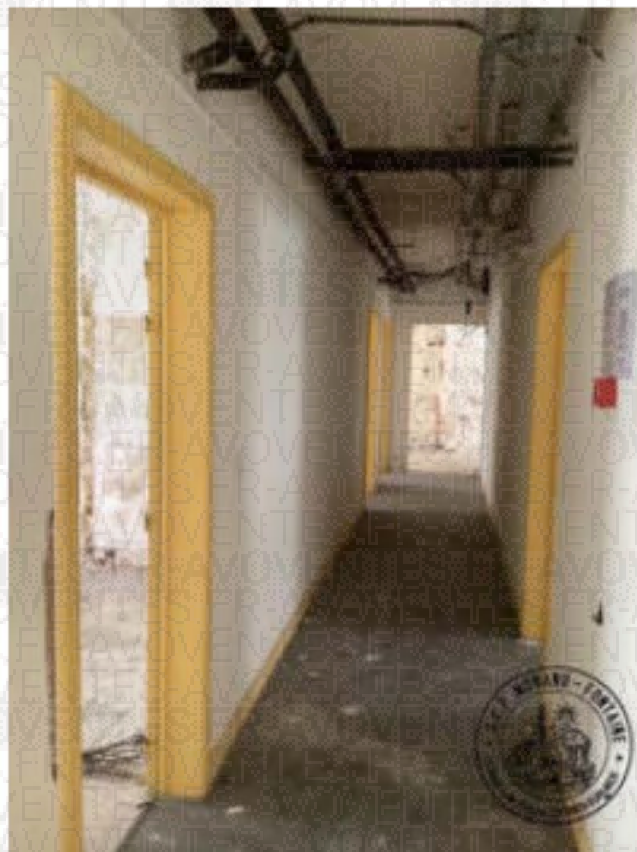
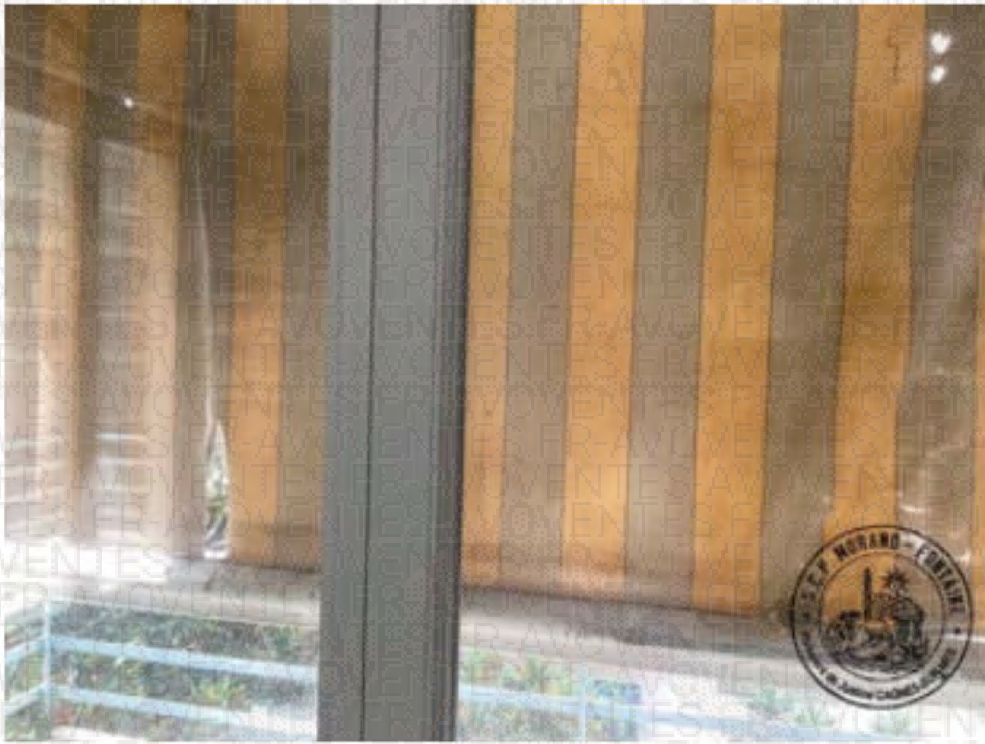






Balcon attenant :





Pièce/chambre 19 du croquis :
Pièce équipée d'une porte fenêtre.







Balcon attenant :





Pièce/chambre 24 du croquis :
Pièce équipée d'une fenêtre.







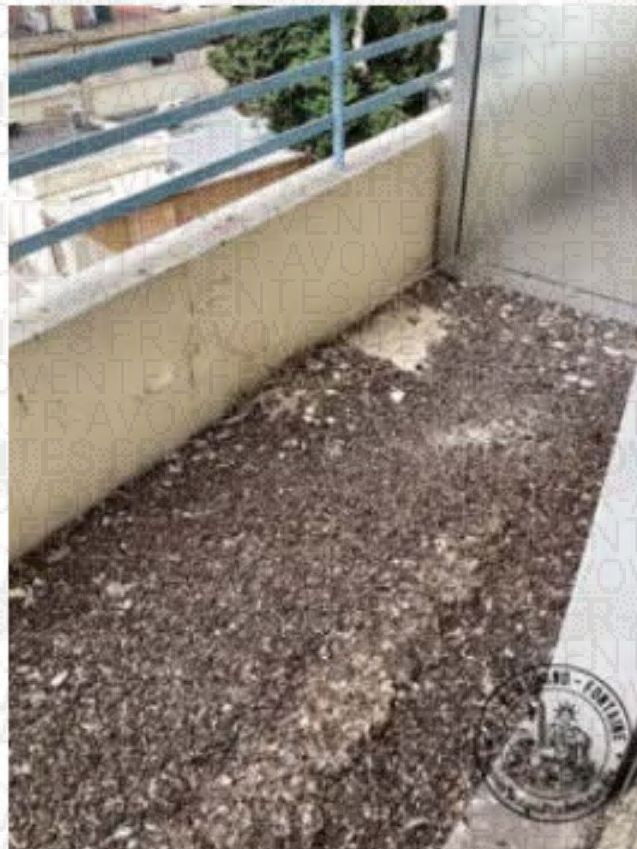
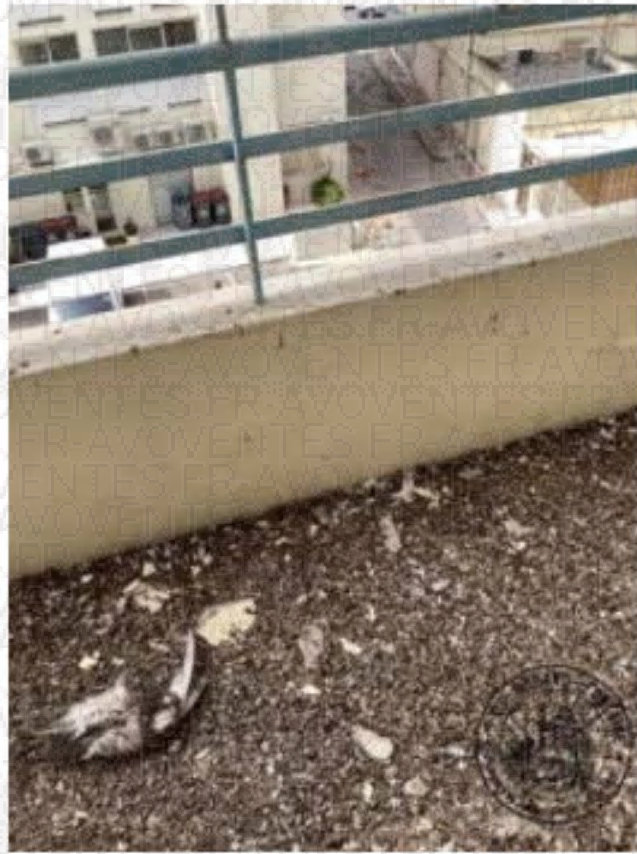
Pièce/chambre 20 du croquis :
Pièce équipée d'une porte fenêtre.



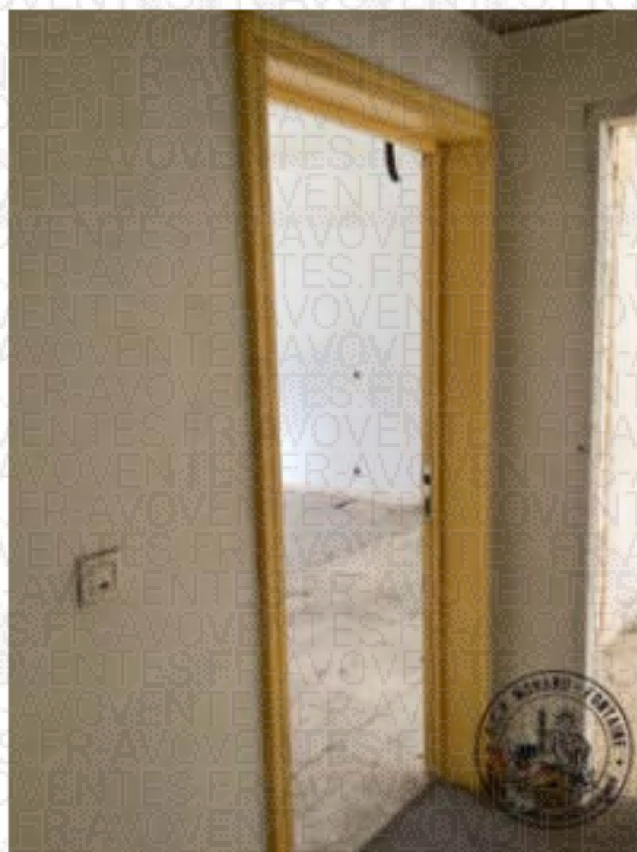


Balcon attenant :





Pièce/chambre 21 du croquis :
Pièce équipée d'une porte fenêtre.

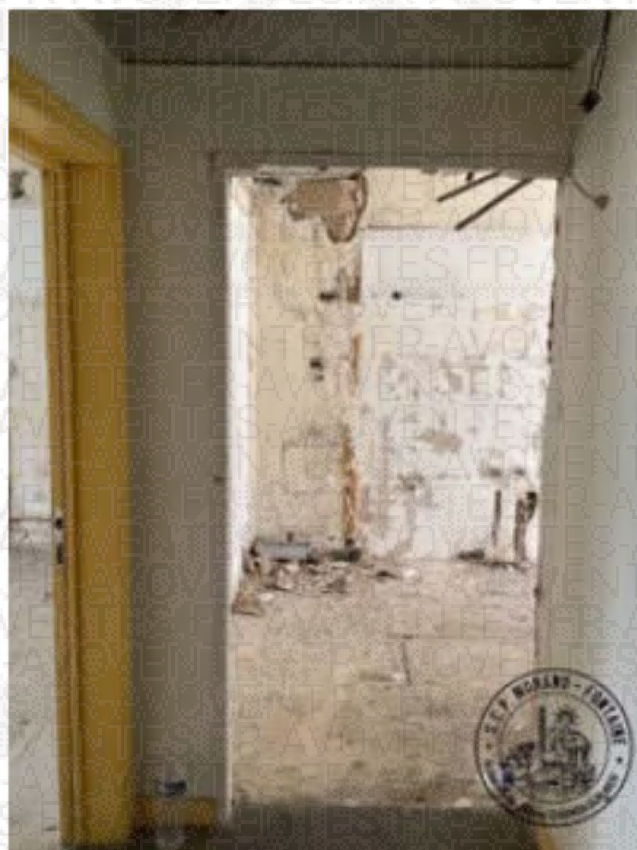




Balcon attenant :



Pièces/chambres 22 et 23 du croquis :

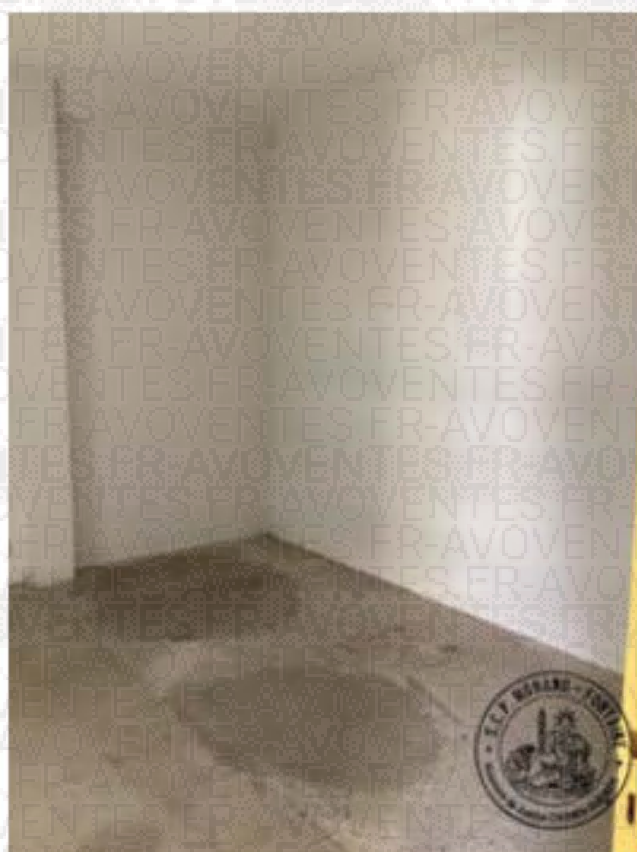
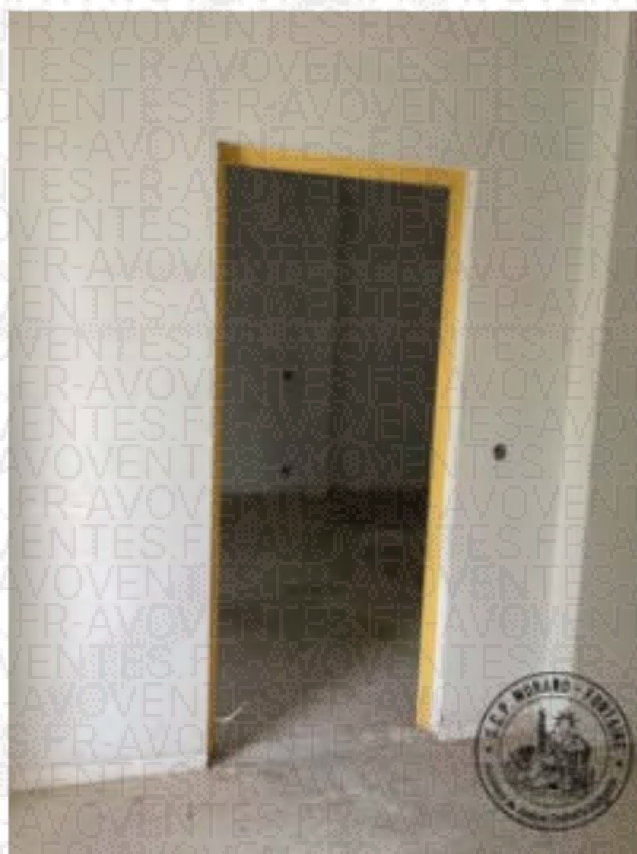


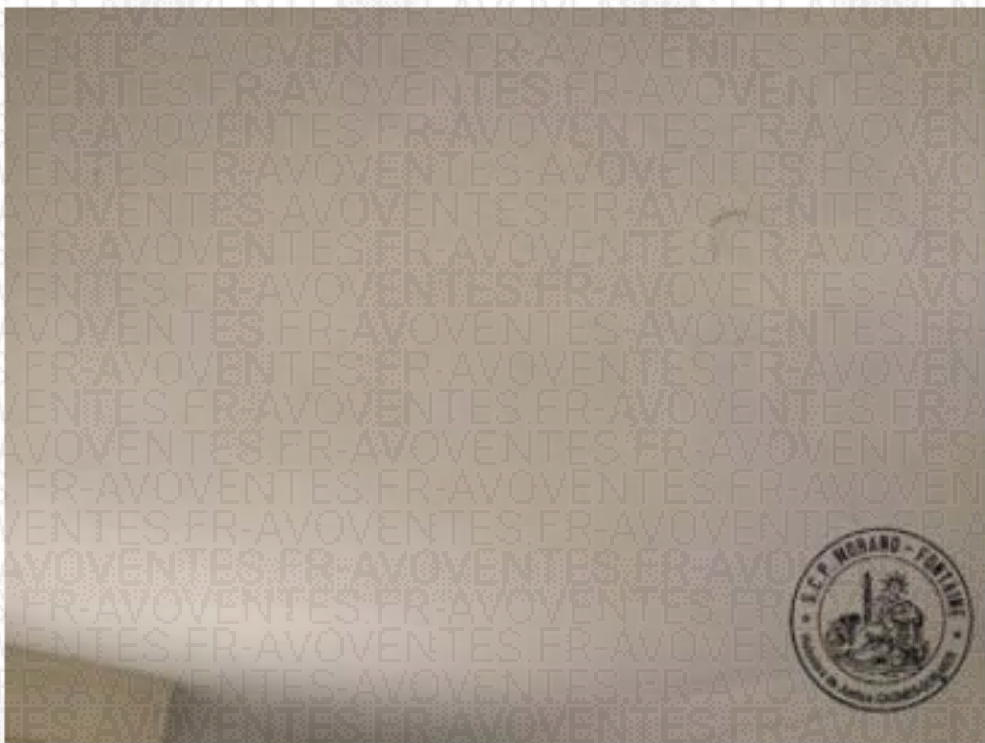
Pièce 22 : Pièce équipée d'une porte fenêtre.





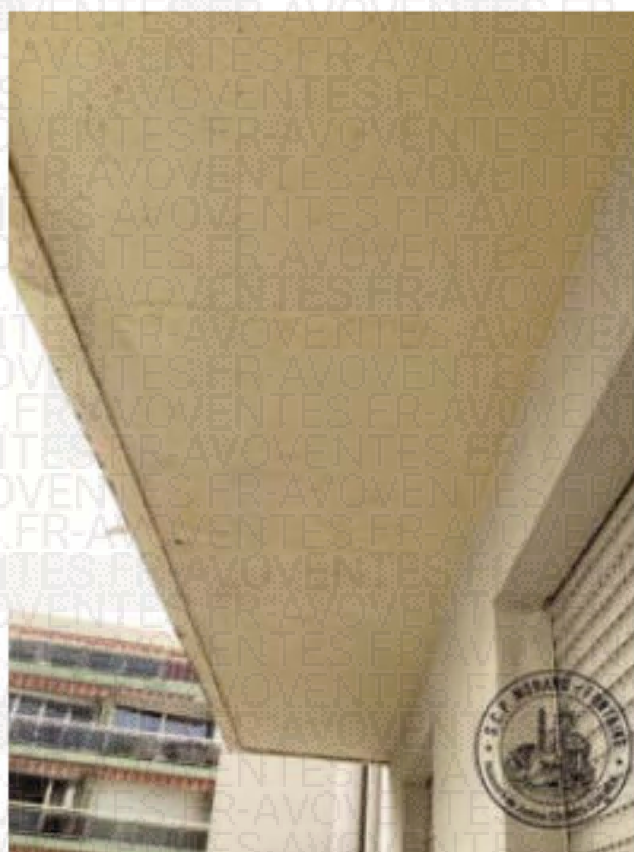
Pièce 23 : Pièce équipée d'une porte fenêtre.

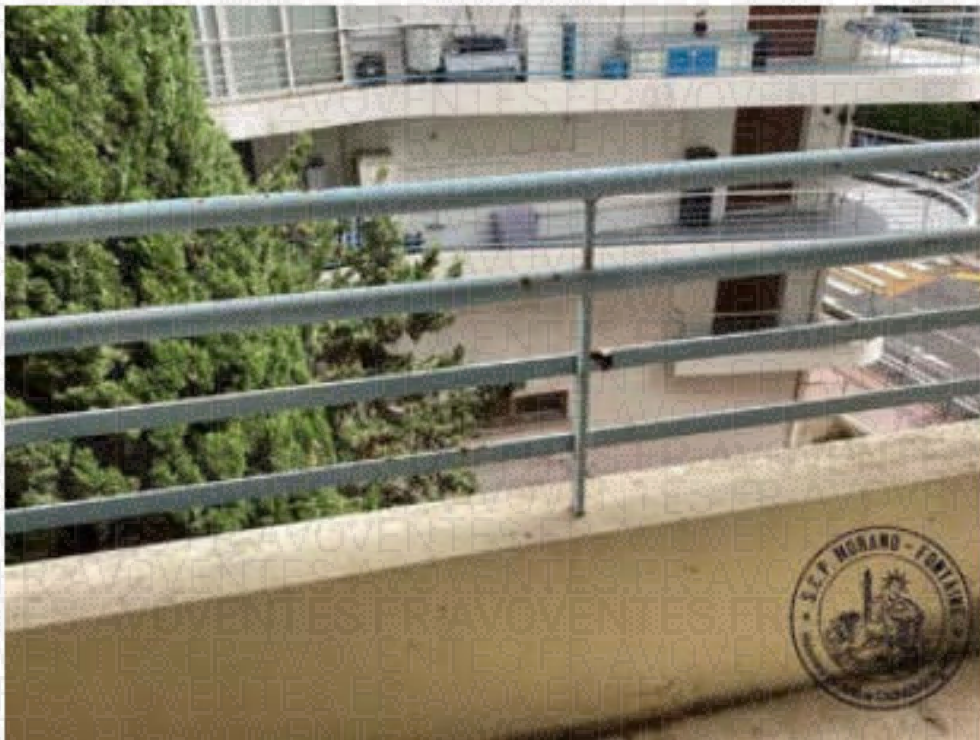






Balcon attenant aux deux pièces :





QUATRIEME ETAGE



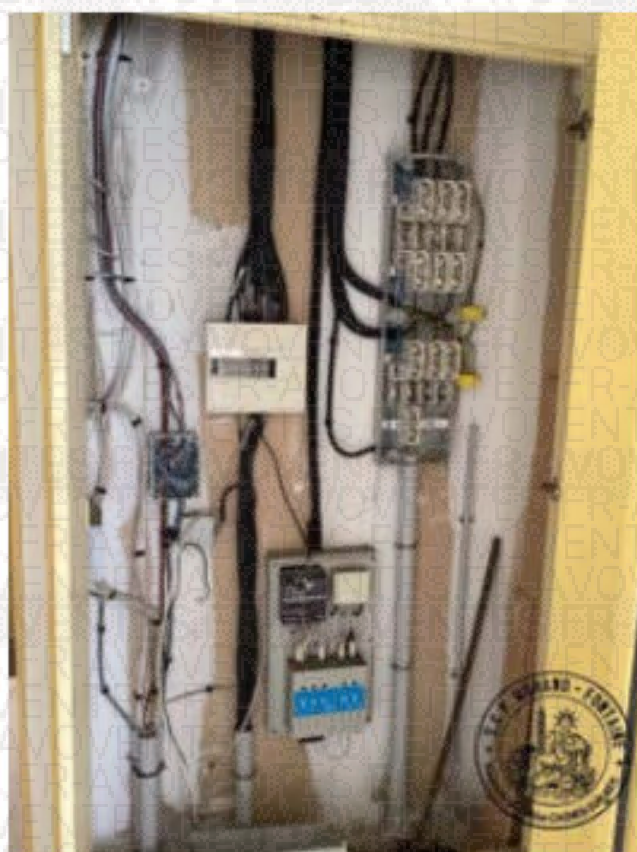
Dégagement/couloir :







Intérieur placard technique

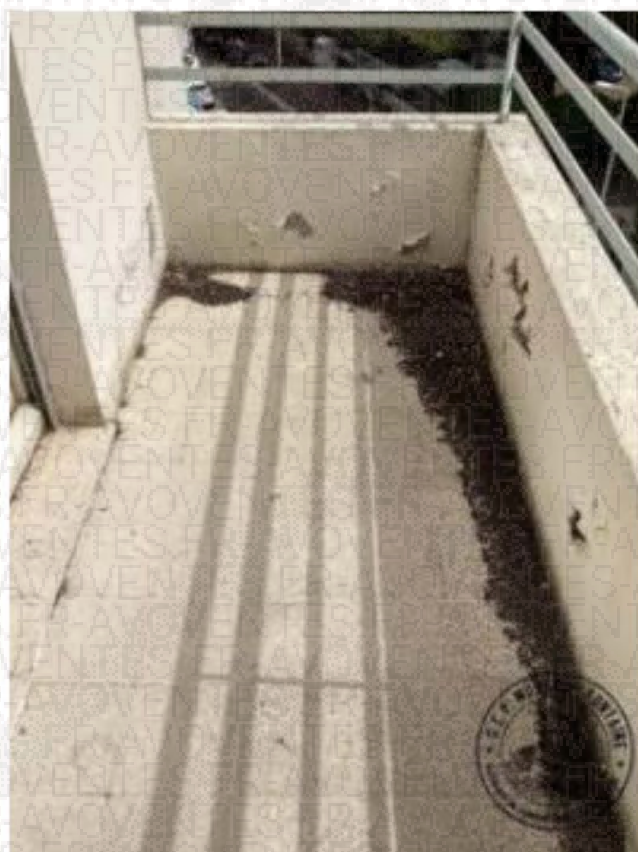


Pièce/chambre 25 du croquis :

Pièce équipée de deux fenestrons, d'une fenêtre et d'une porte fenêtre.



Balcon attenant :



Pièce/chambre 26 du croquis :

Pièce équipée de deux fenestrons et de deux portes fenêtre.







Balcons attenants :



Pièce/chambre 27 du croquis :
Pièce équipée d'une porte fenêtre.



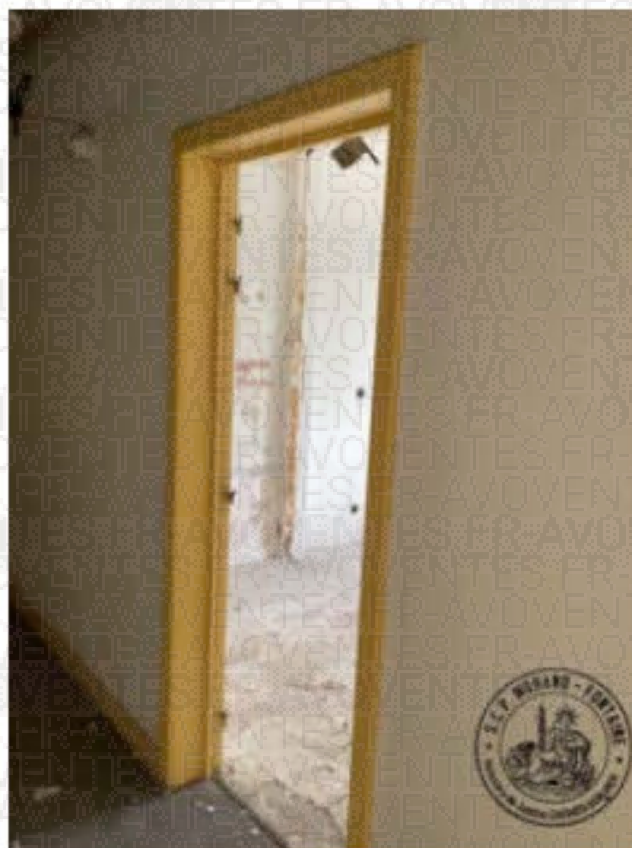


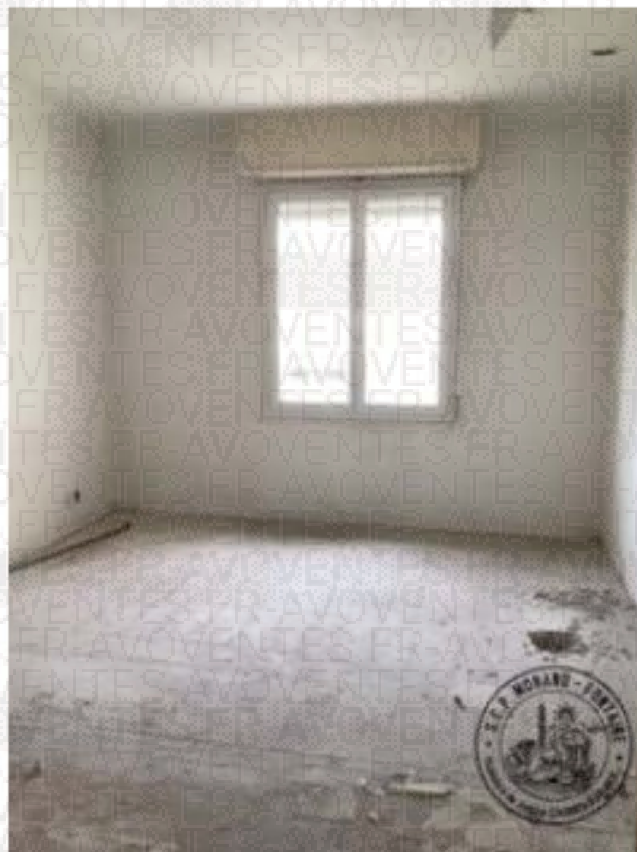
Balcon attenant :





Pièce/chambre 32 du croquis :





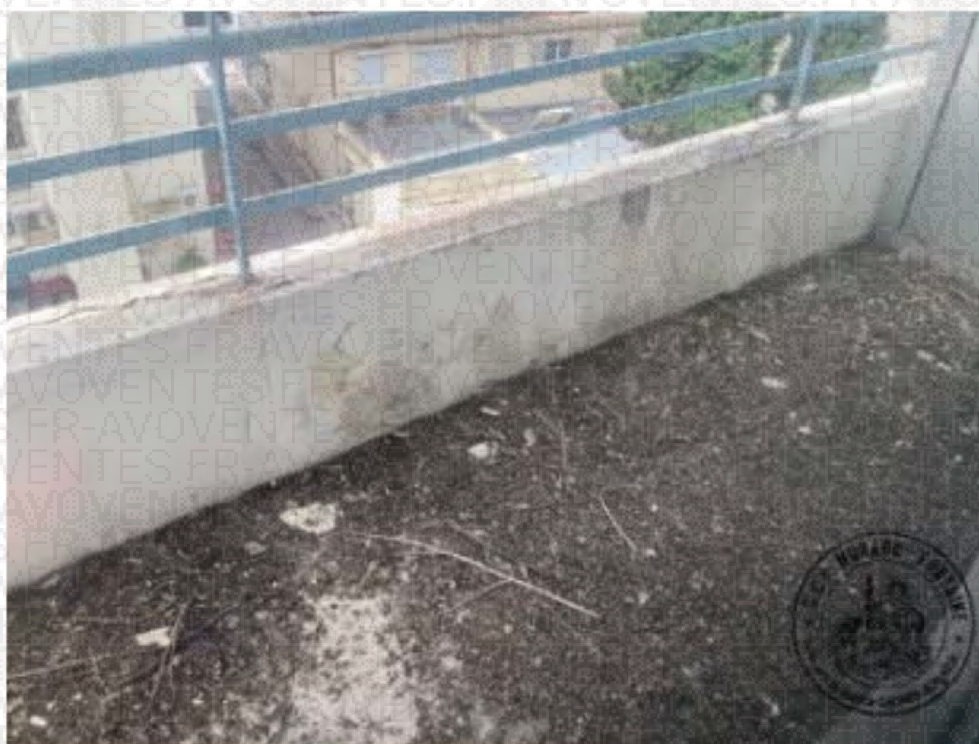


Pièce/chambre 28 du croquis :
Pièce équipée d'une porte fenêtre.

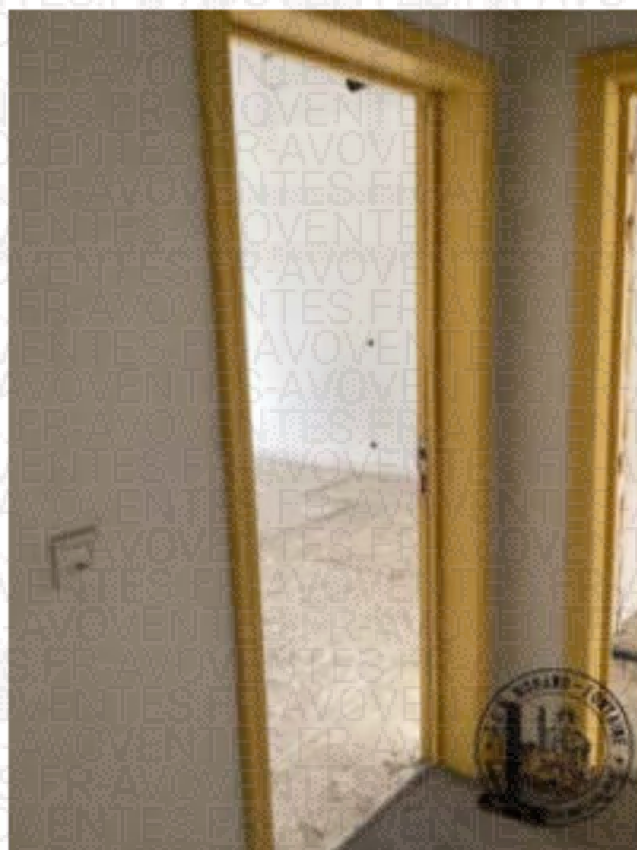




Balcon attenant :

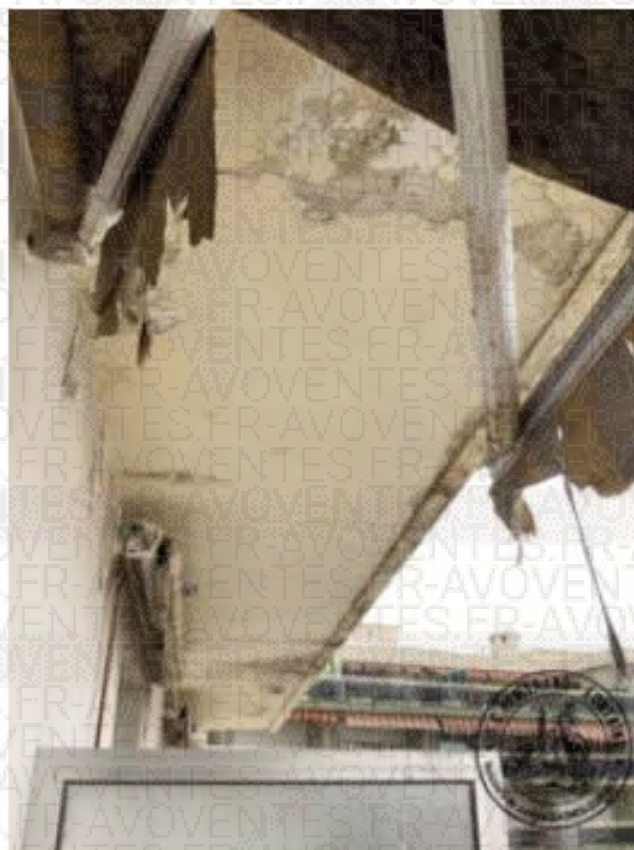
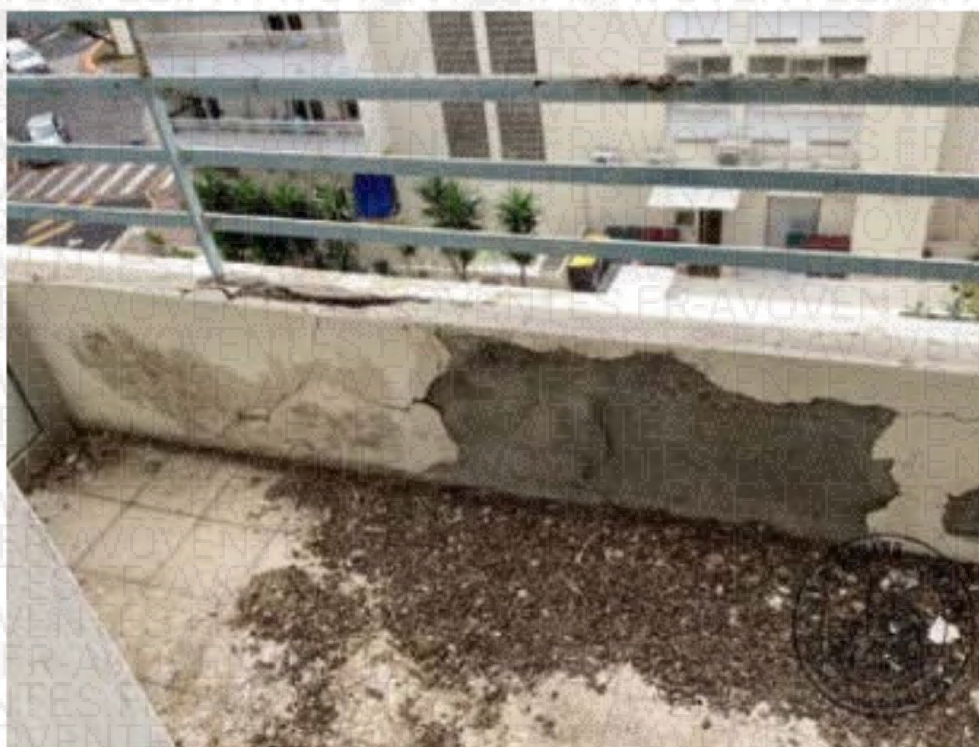


Pièce/chambre 29 du croquis :
Pièce équipée d'une porte fenêtre.





Balcon attenant :



Pièces/chambres 30 et 31 du croquis :



Pièce 30 équipée d'une porte fenêtre

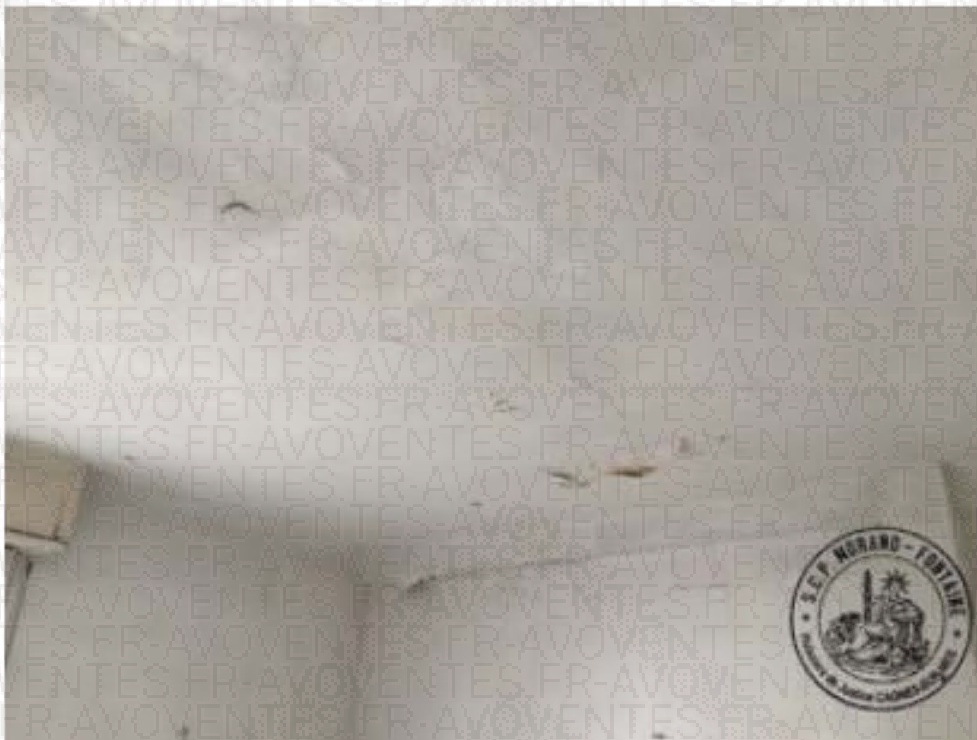




Pièce 31 équipée d'une porte fenêtre.



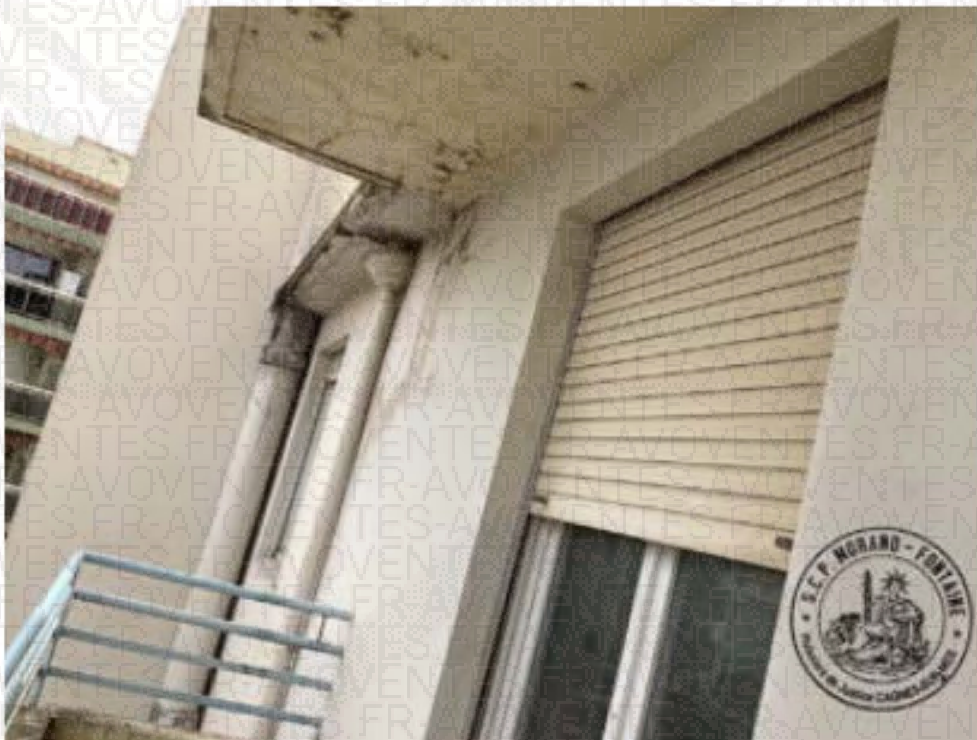




Balcon attenant aux deux pièces







Depuis la cage d'escalier, j'accède au cinquième étage.

DERNIER NIVEAU TOIT TERRASSE



***Ouvrage maçonné abritant la cage d'escalier :**
Ses façades sont peintes.

Côté sud, présence d'une applique murale et d'une ouverture équipée d'une porte double vantaux (à noter qu'un seul vantail n'est fixé).

Présence d'un châssis rouillé.



Côté Ouest

Il est équipé d'une fenêtre à un abattant vitrage simple.





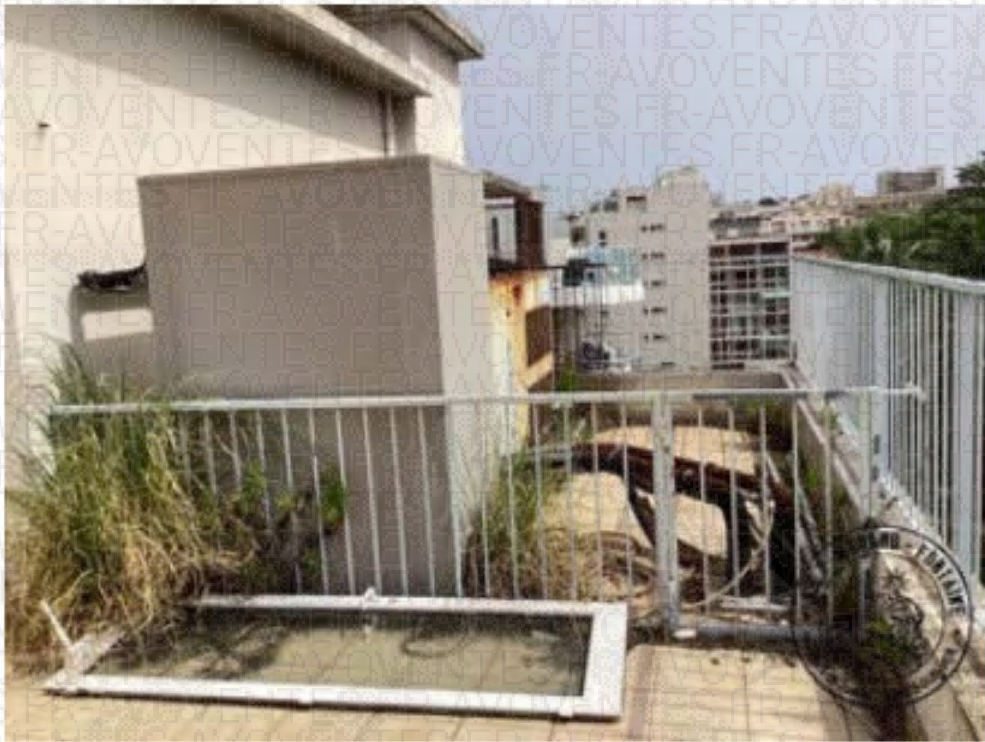
Fissures visibles en bas et en bordure supérieure de façade.





Côté Est sont aménagés des appareils en pied de façade





Appareils rouillés.(tout réserve est à faire quant à leur fonctionnement)



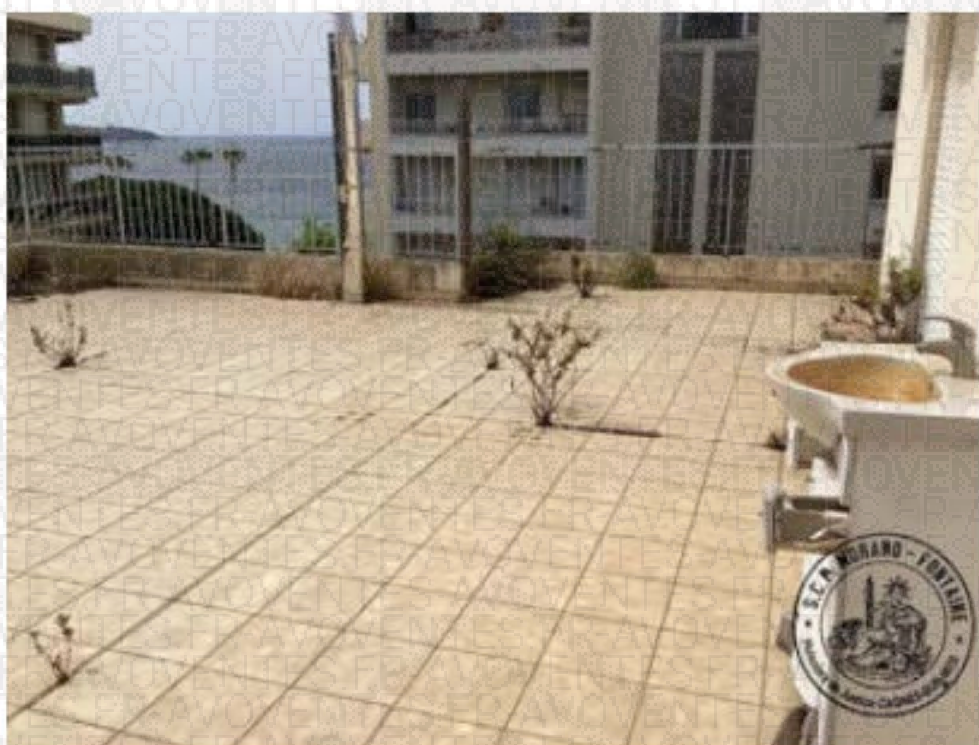
Sur ce niveau, a été aménagé, une grande terrasse traversante et un ouvrage abritant quatre pièces.

TERRASSE

Le revêtement au sol est carrelé. (État usagé)

Les gardes corps en métal sont rouillés.

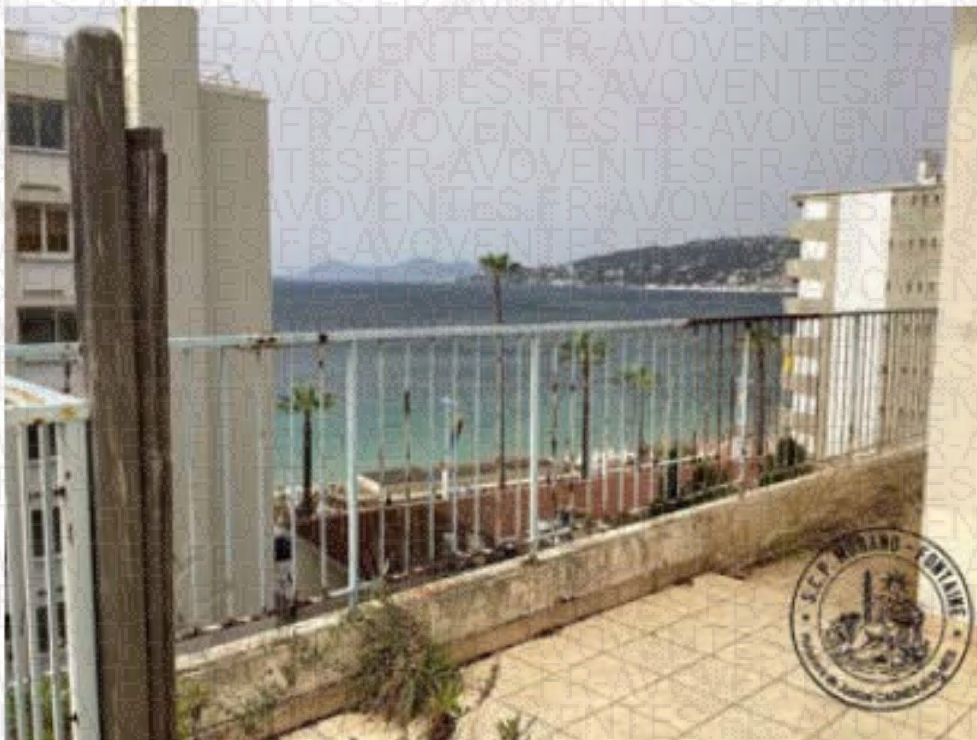
Les acrotères maçonnés sont en mauvais état.





Le côté sud, donne des plans de vue sur la mer.



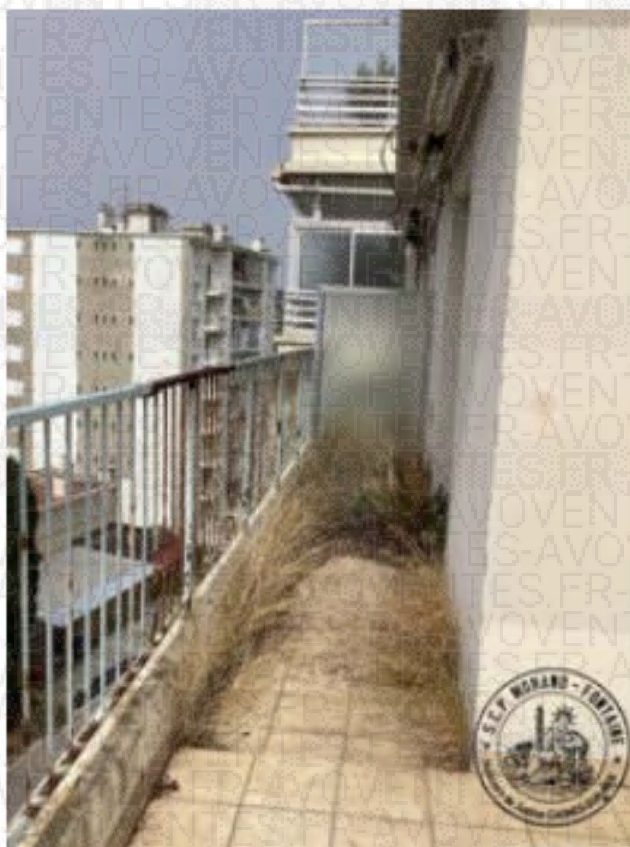


Ouvrage abritant trois pièces.

Façades

D'une manière générale, sur les façades peintes de l'ouvrage sont visibles des fissures, trainées de teintes sombres, craquellement de peinture, manques de matière...)

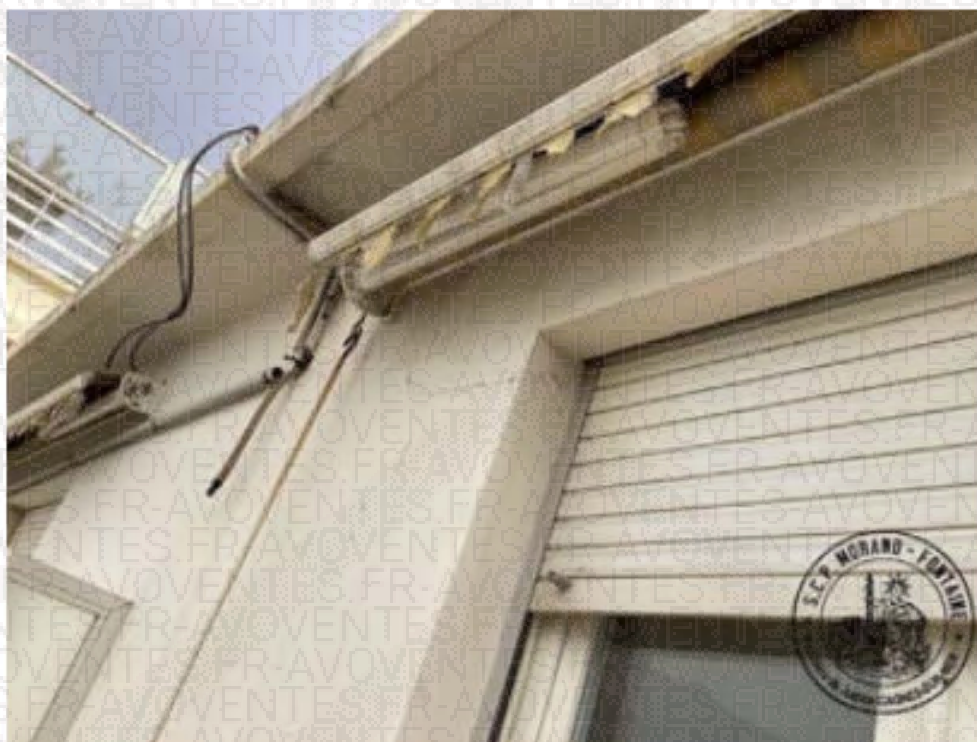
Côté Sud



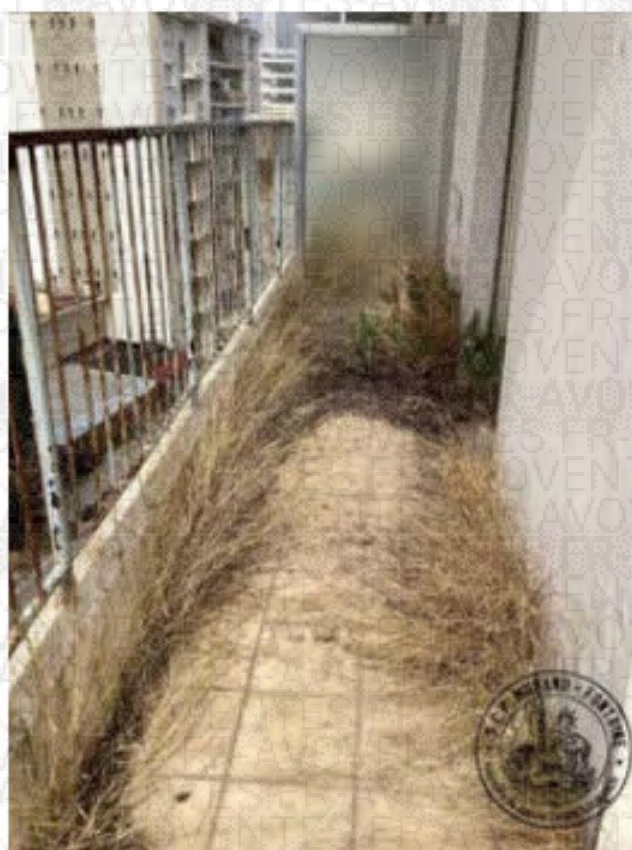
Du côté sud de l'ouvrage, l'espace balcon est divisé par une cloison séparative vitrage brouillé et encadrement type aluminium.



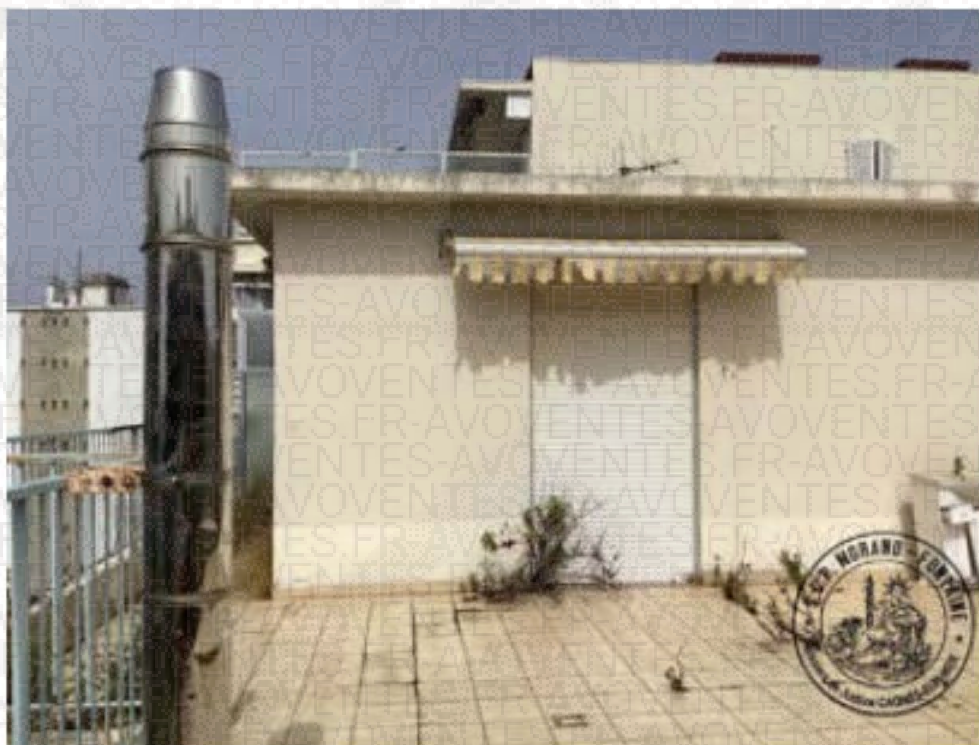
Les stores équipant les fenêtres côté sud sont déchirées.
Tout réserve est à faire quant à leur fonctionnement.



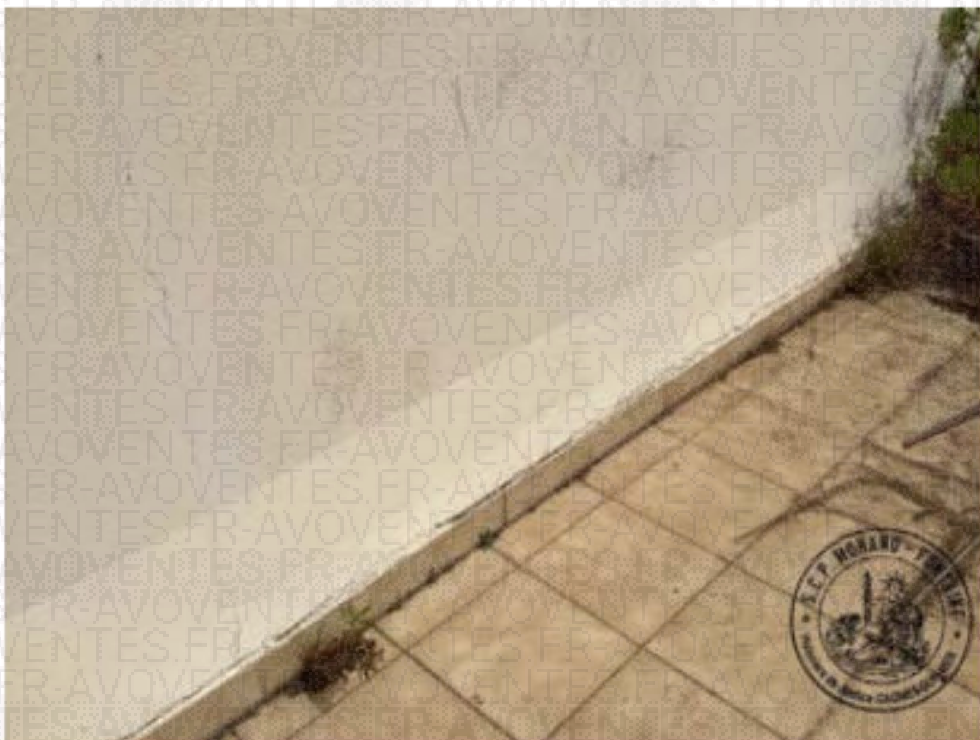
Les gardes corps en métal sont rouillés.
Carrelage au sol



Côté Est : il y a une porte fenêtre, une ouverture et un fenestron.

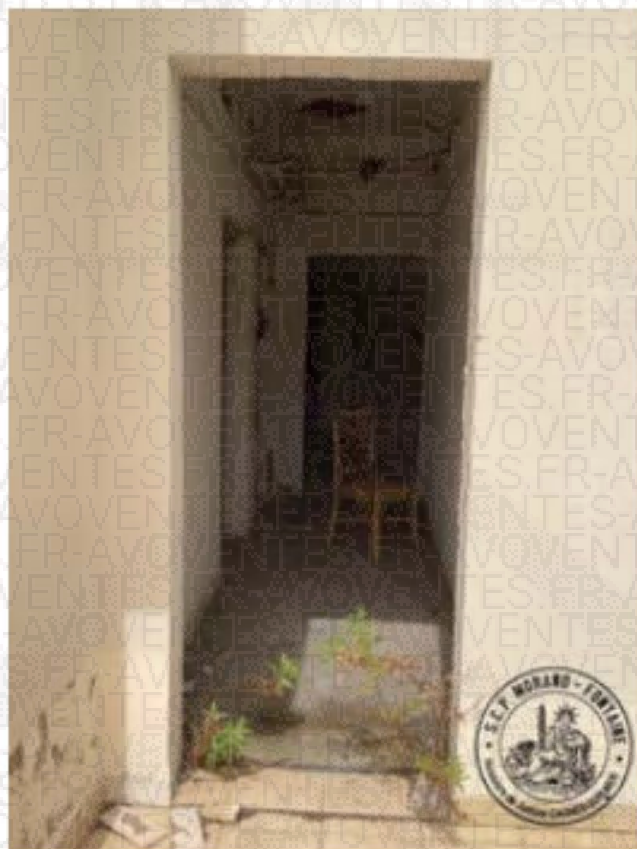




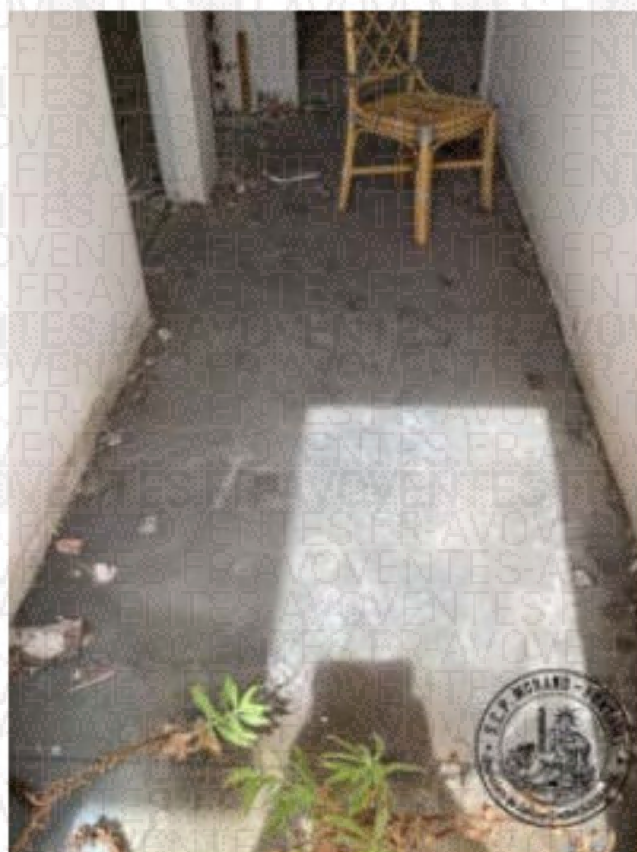


Entrée ouvrage :

Absence de porte et de châssis. Seul un encadrement maçonné de la découpe est présent.



Sol à l'état brut.



Le plafond est peint. (Craquellements de peinture).

En partie supérieure des murs bordant cet espace, est visible un tracé de démarcation s'étirant sur toute leurs longueurs.



Les entrées dans les pièces sont dépourvues de portes, seul l'encadrement maçonné est visible. Les châssis et portes semblent avoir été arrachés laissant apparaître des irrégularités de maçonnerie.

Le Sol des trois pièces est à l'état brut.

Pièce 16 du croquis :

Il y a deux ouvertures.



Une cloison séparative semble avoir été enlevée.
 La pièce est équipée de trois portes fenêtres.
 Les volets sont à commande manuelle (ils ne fonctionnent pas tous). Le vitrage des portes
 fenêtres est double et leur encadrement en pvc.







Balcons attenant côté Sud précité



Stores : Tissu de toile déchiré.



Pièces 17 et 18 du croquis :
Sol à l'état brut.



Pièce 17



Un orifice est visible dans l'angle inférieur droit du mur sud de cette pièce laissant un visu sur la pièce voisine.

A même niveau mais au sol même constat.



Elle est équipée d'une porte fenêtre vitrage double encadrement Pvc.



Là encore une cloison semble avoir été déposée.
Les murs et le plafond sont peints mais des dégradations sont visibles.



Cette pièce comporte une pièce complémentaire en accolade. : pièce 18 du croquis
Pièce en accolade



Pièce équipée d'un fenestron à vitrage double.



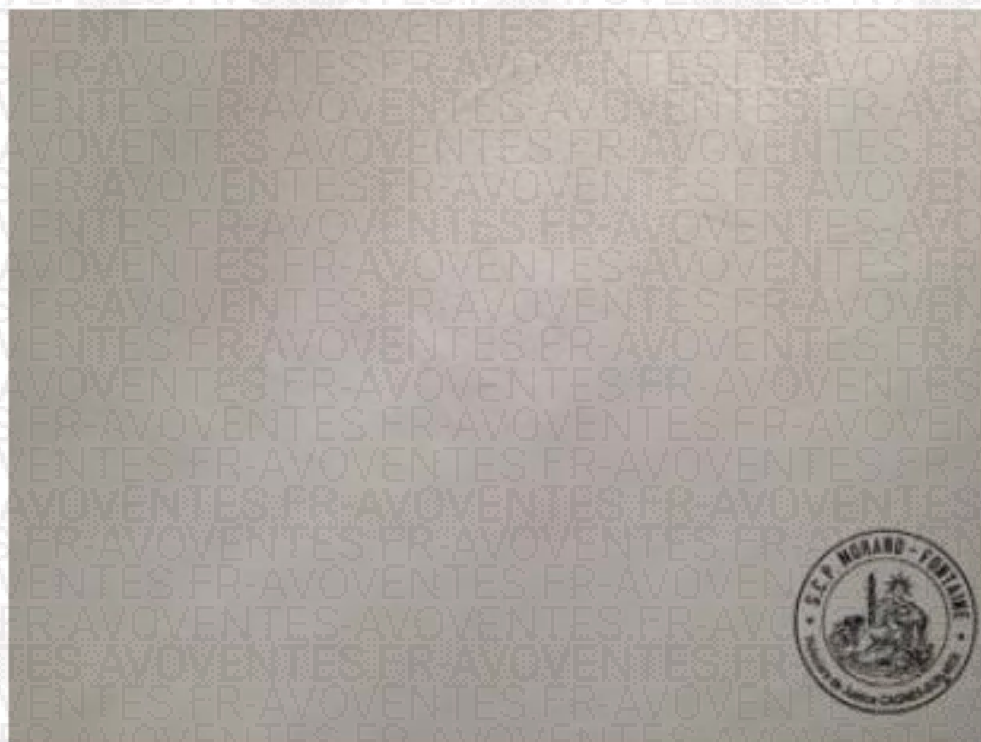
D'une porte fenêtre dont le volet ne ferme pas entièrement et il est de travers.



Sol a l'état brut.



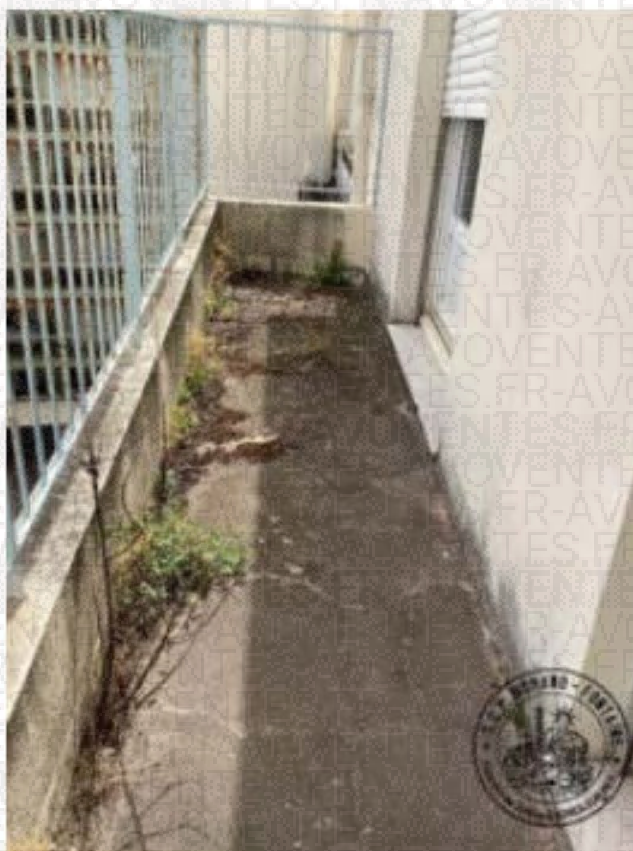
Plafond et murs peints.



Présence d'un appareil climatiseur (je rappelle que je ne peux préciser s'il fonctionne).

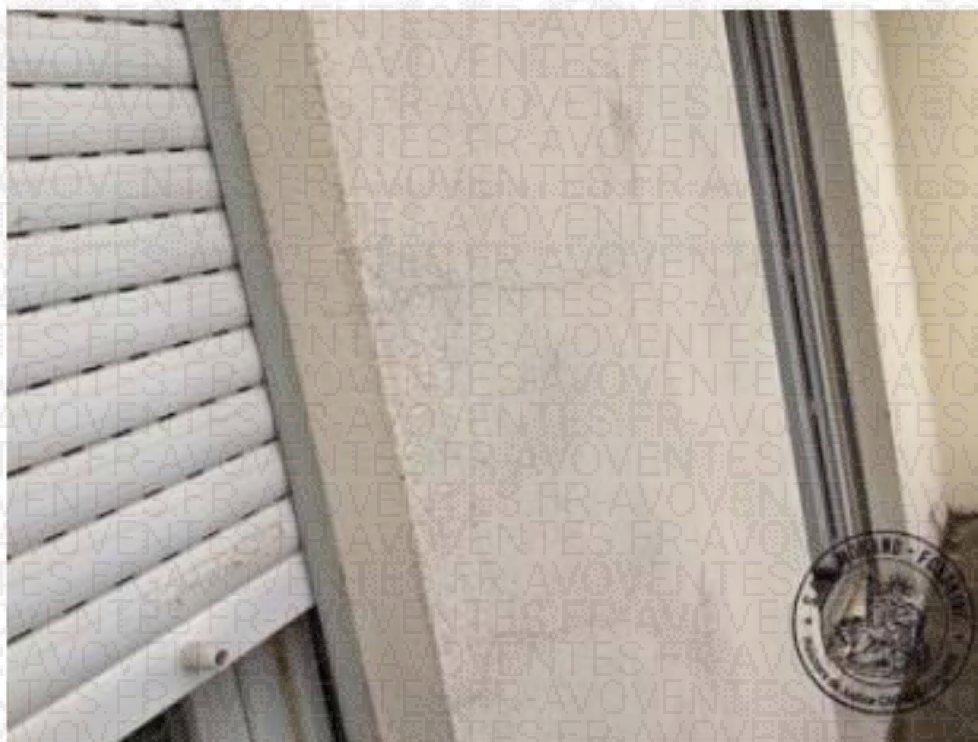


Balcon attenant aux deux pièces, côté Nord de l'immeuble.
Le plancher est en béton et comporte de multiples fissures.
Le garde-corps en métal est rouillé.

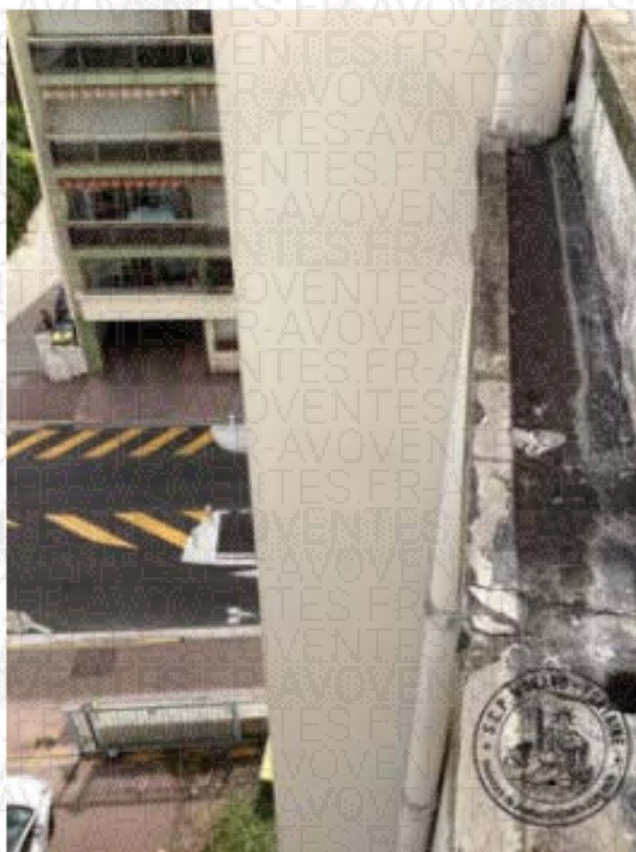
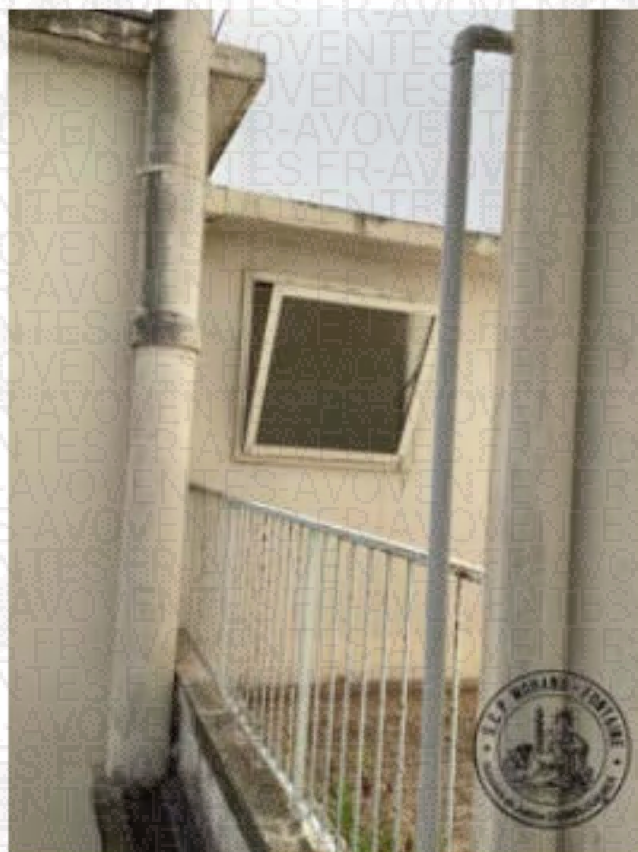
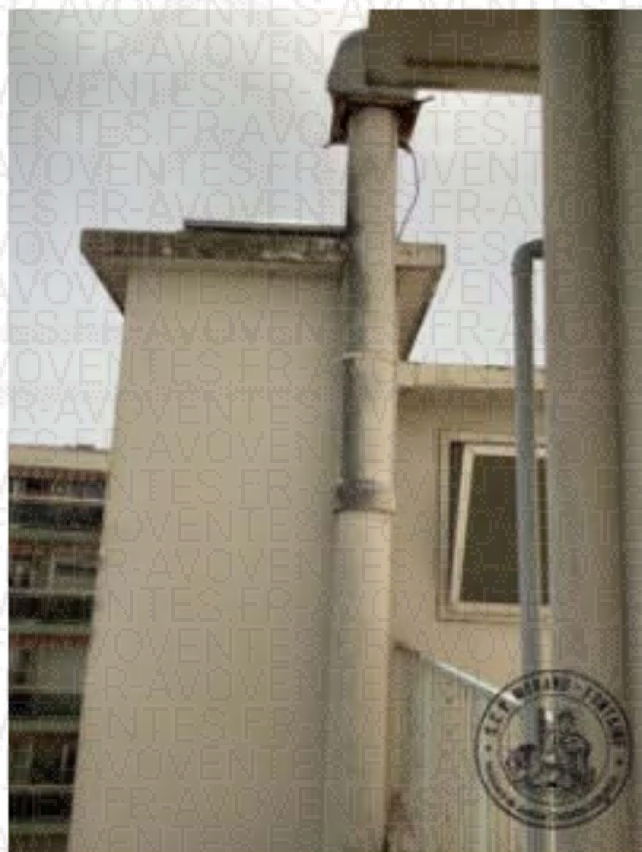


Depuis ce balcon, j'observe les pans de façades du balcon et de celles visibles de l'immeuble.

Sont à noter des fissures et dégradations de son revêtement.







EXTÉRIEUR

L'ensemble des façades sont crépis et peintes.

Sont à noter des fissures de part et d'autre mais également des craquellements de peinture notamment sur les sous faces des balcons.

Même remarque pour les bordures et acrotères maçonnées au pourtour et du bâtiment.

Les volets du niveau rez de chaussée sont en bois (châssis également).

Les volets des autres niveaux Pvc. (Châssis également).

Les garde-corps des balcons sont en métal (rouillé).

Toiture plate toit terrasse.

Des trainées de teinte sombre sont visibles sur les pans de façade.

Du côté Ouest de l'hôtel le tropique, accolé/ contiguë à celui-ci se dresse un immeuble dénommé « palais du tropique ». Son emplacement correspond à la parcelle CP 329

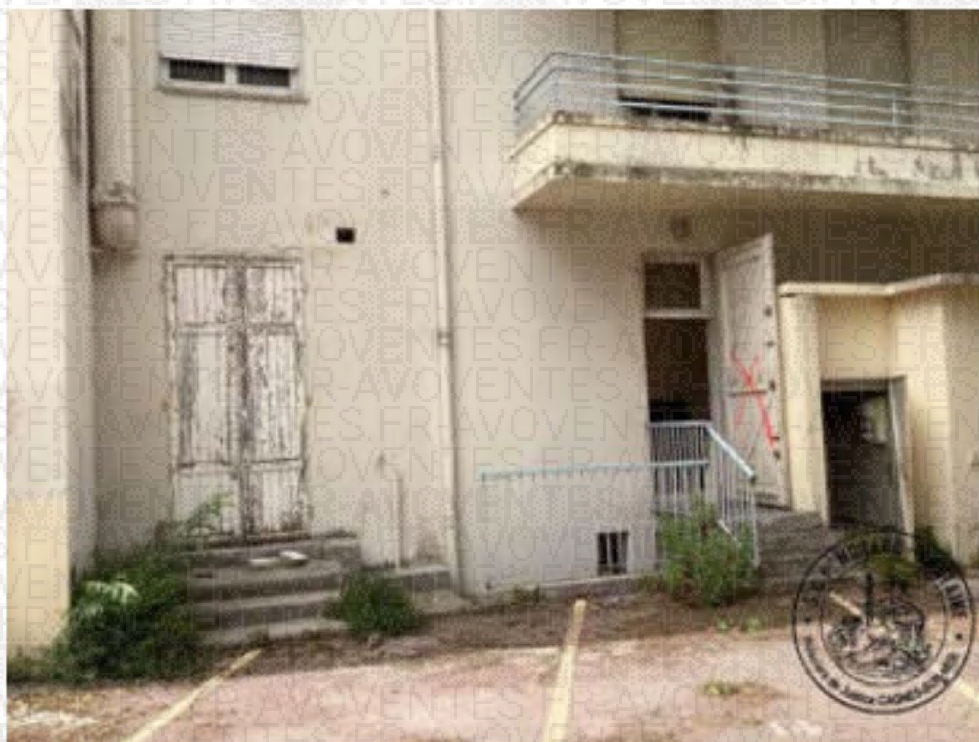
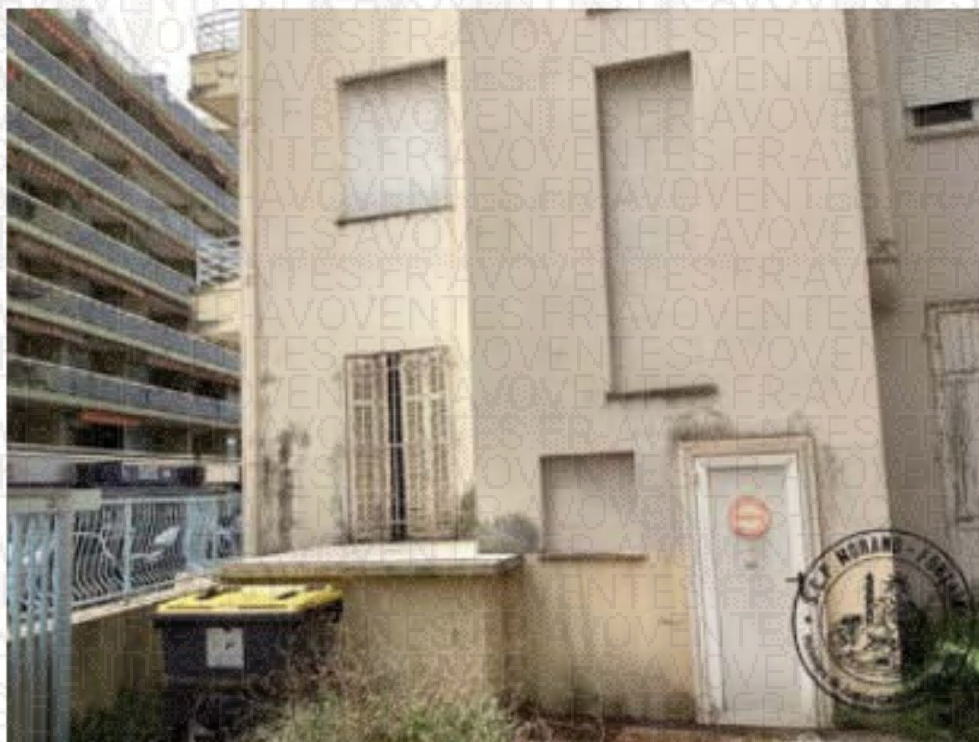
COTE NORD

Façade





La porte sortie de secours est en Pvc.



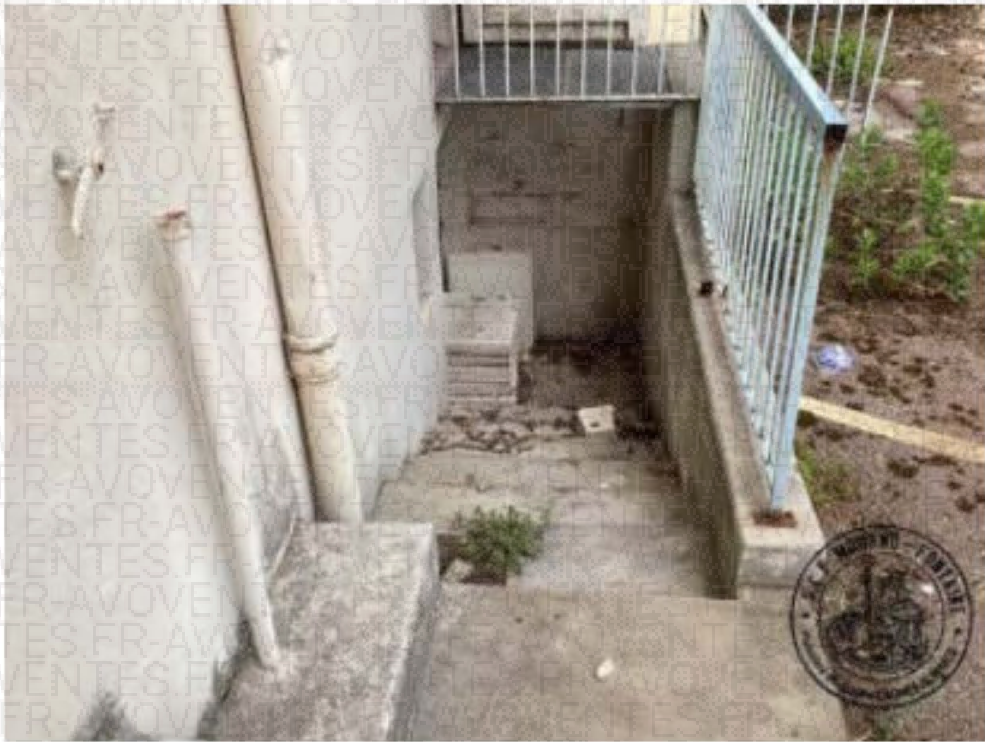


La porte abritant une carcasse d'un tableau électrique est en métal.



Des barrières en métal (rouillé) bordent deux sections d'escalier.



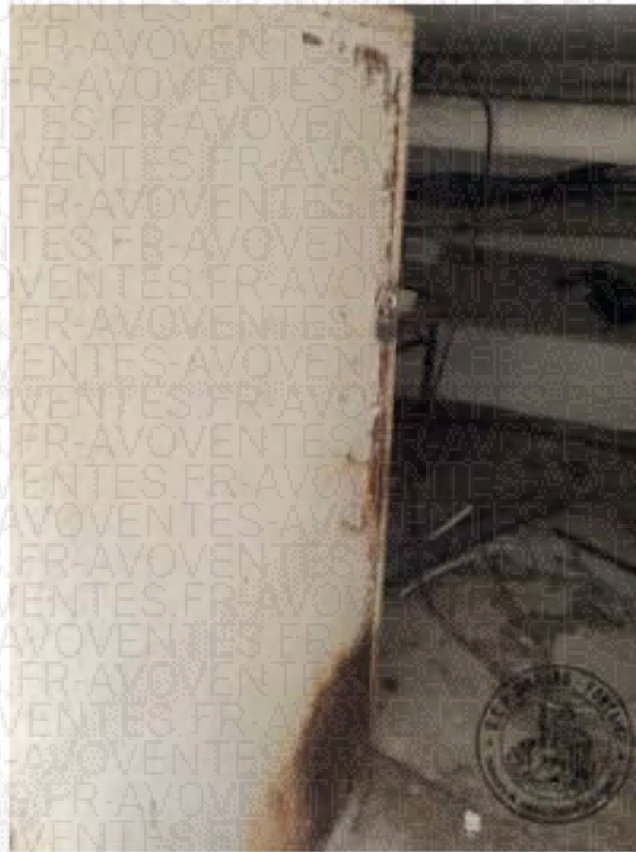


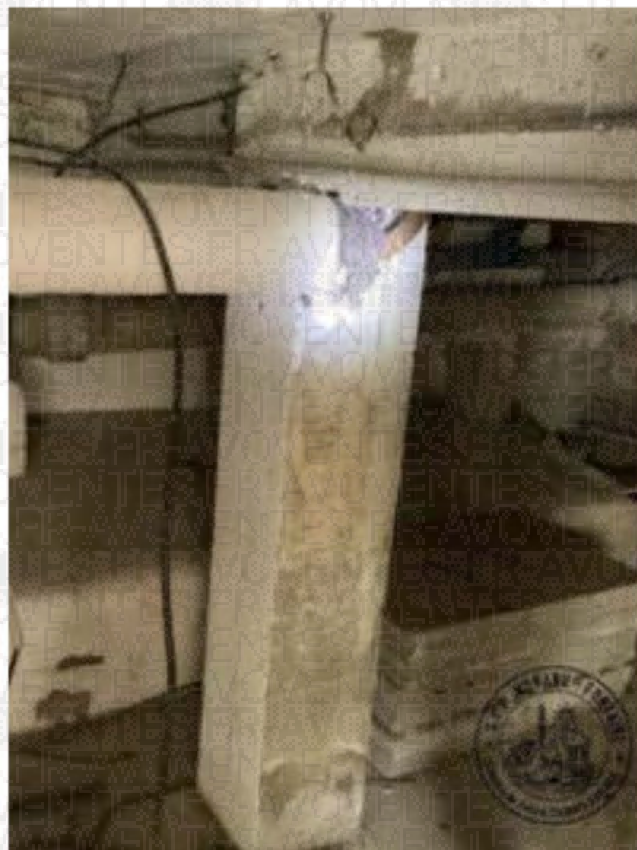
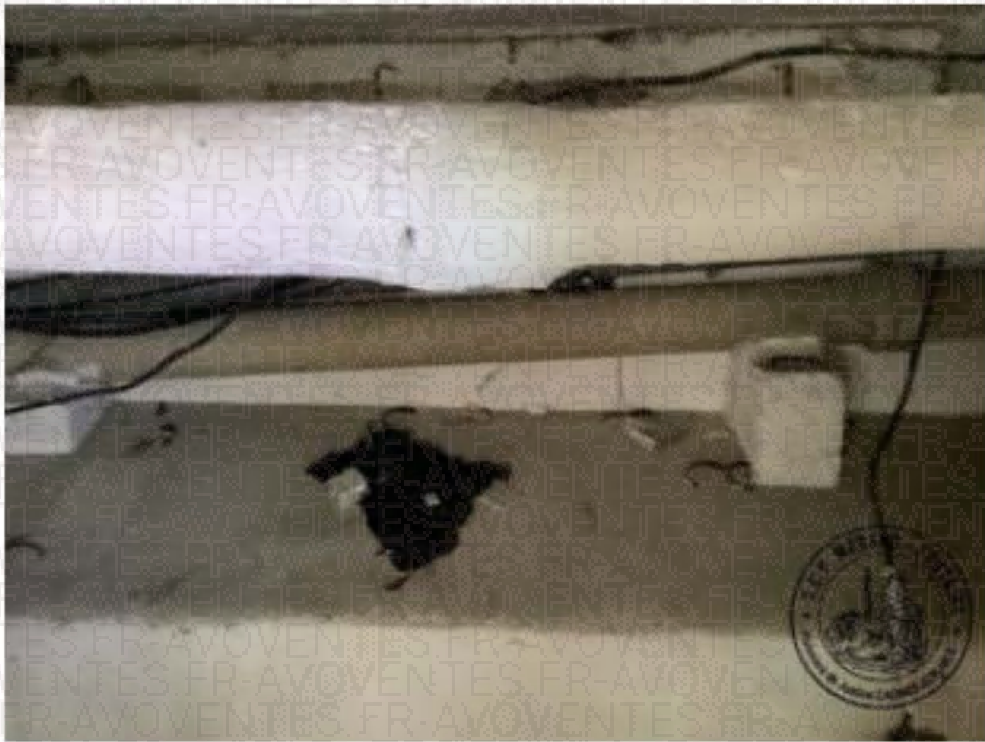


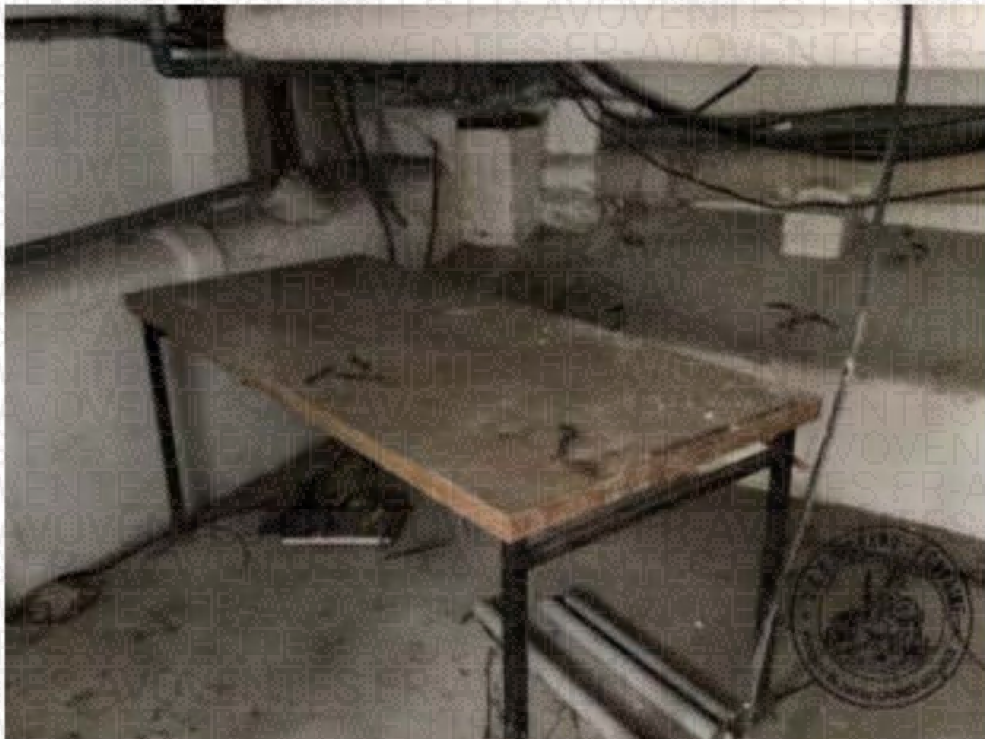
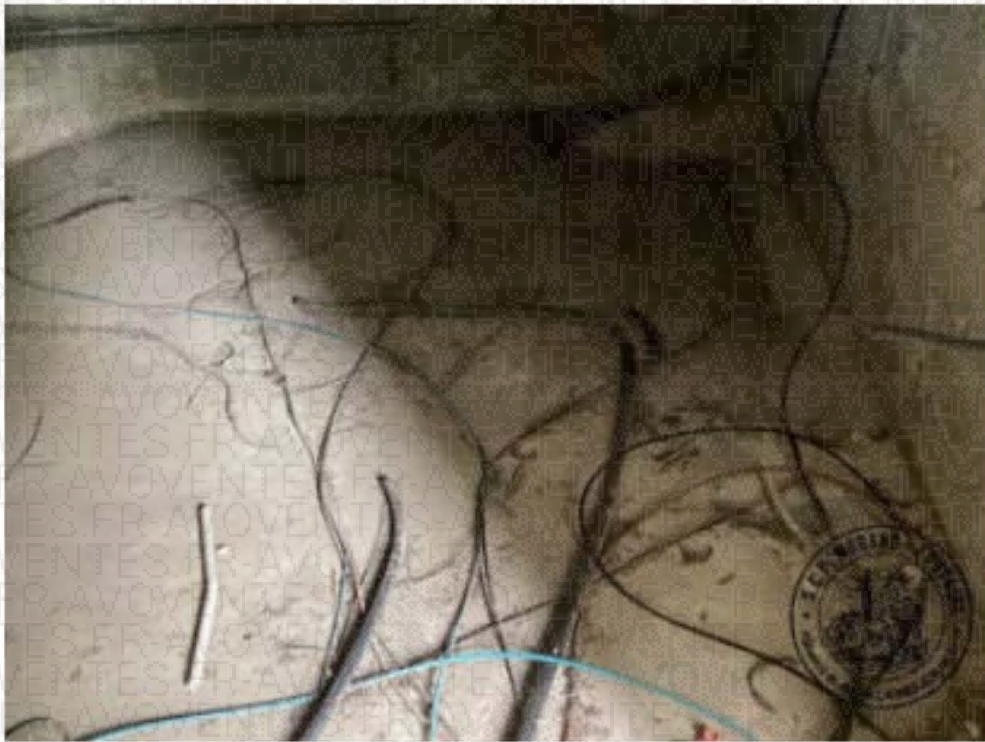
Au bas de la section d'escalier descendant est aménagée une porte en métal (rouillé) donnant sur un espace dont les sol, murs et plafond sont à l'état brut avec sous couche de peinture.

Des câbles électriques traînent au sol.

JUSTIFICATION DES SURFACES DEDUITES			
Pièce ou Local	Etage	Surface Hors Carrez	Justification
Pièce n°19	1er SS	33,250 m²	Hauteur < 1,80 m
Total		33,250 m²	

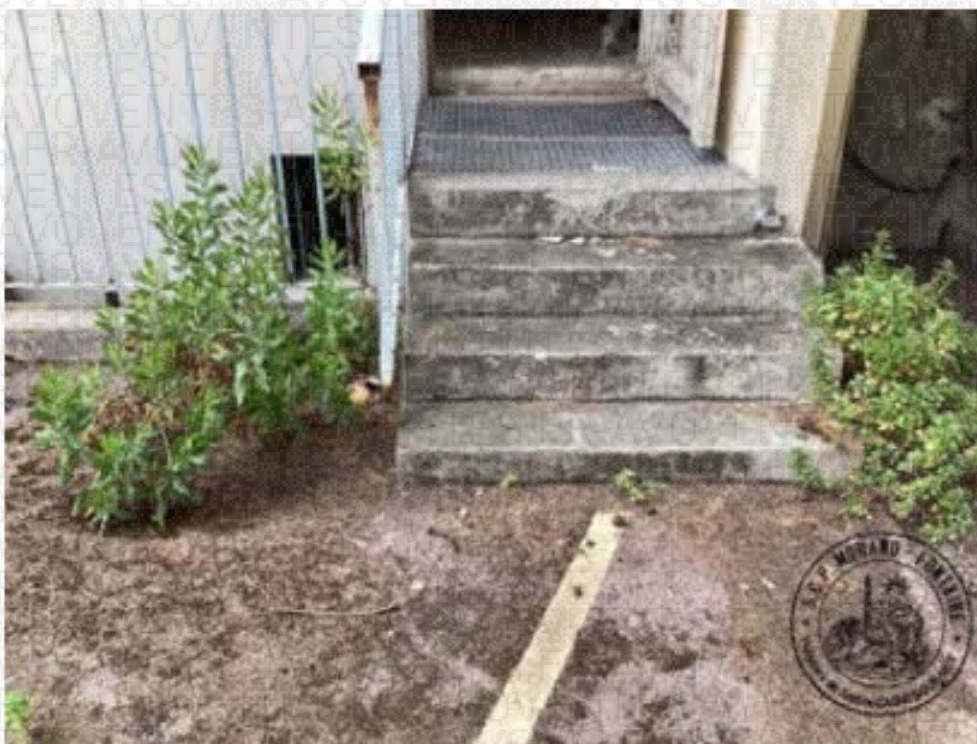
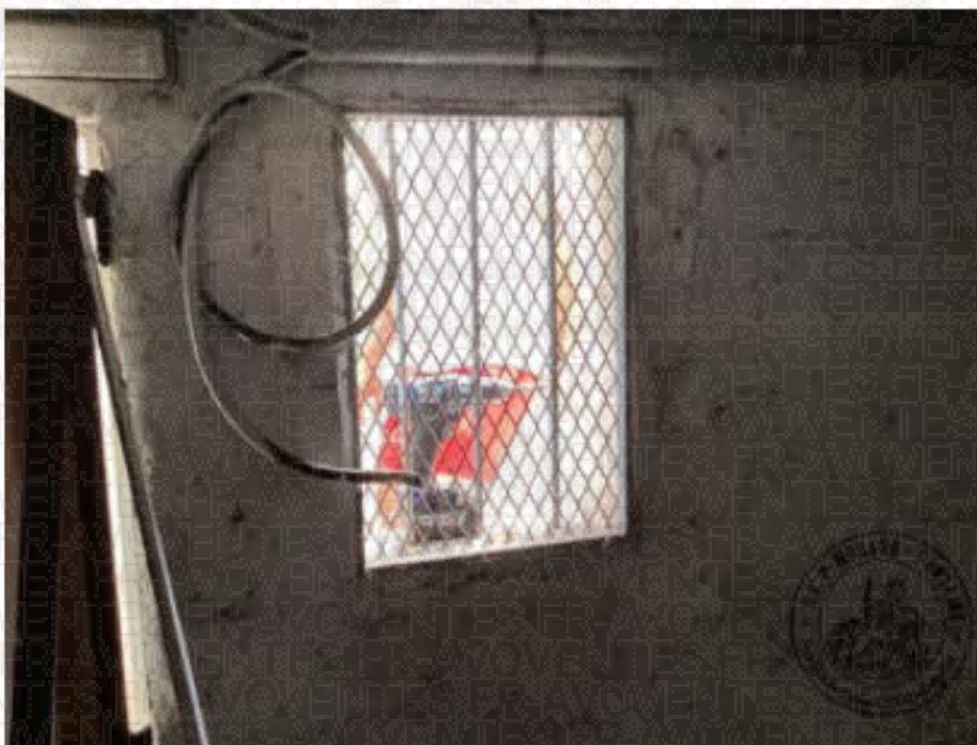








Présence d'une ouverture protégée par un grillage métallique fixe.



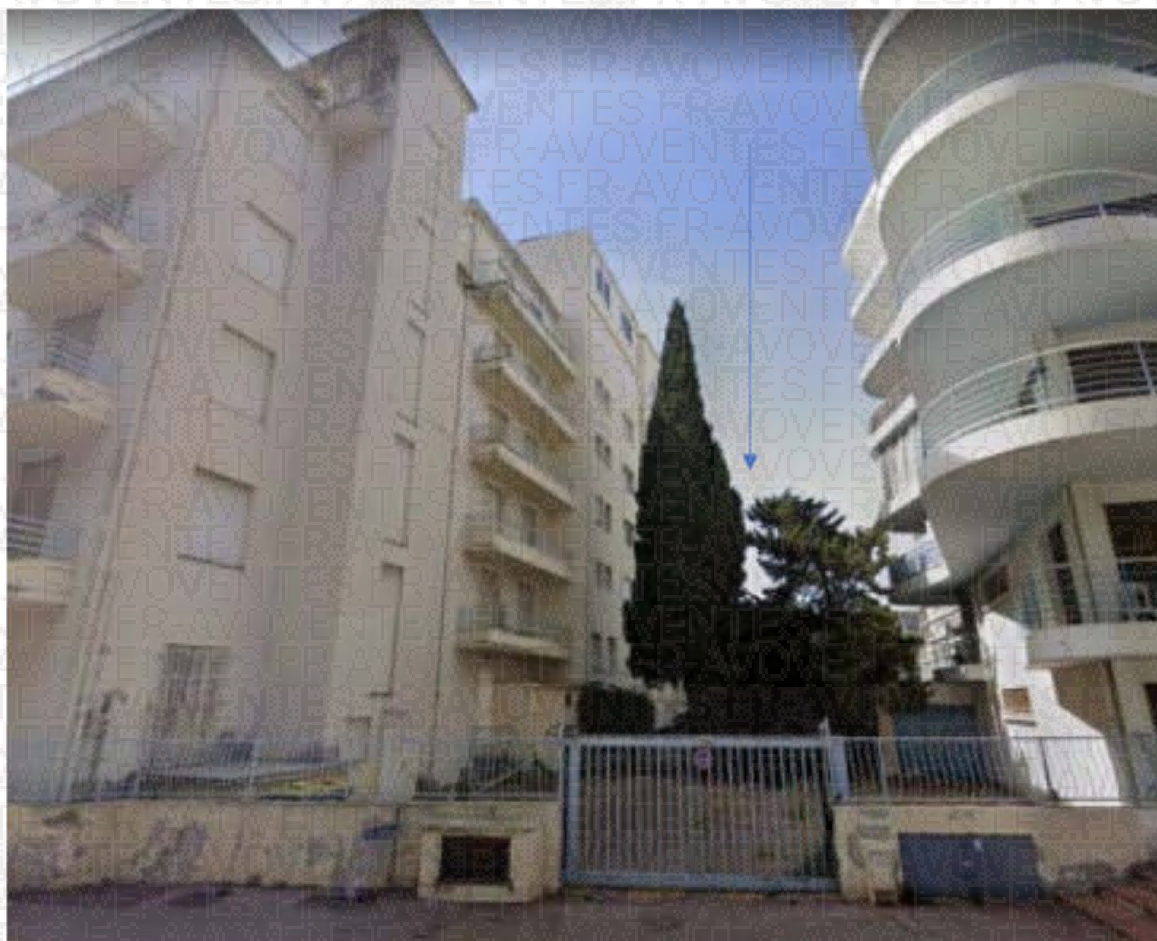
ESPACE PLACES PARKINGS (côté Nord du bâtiment)

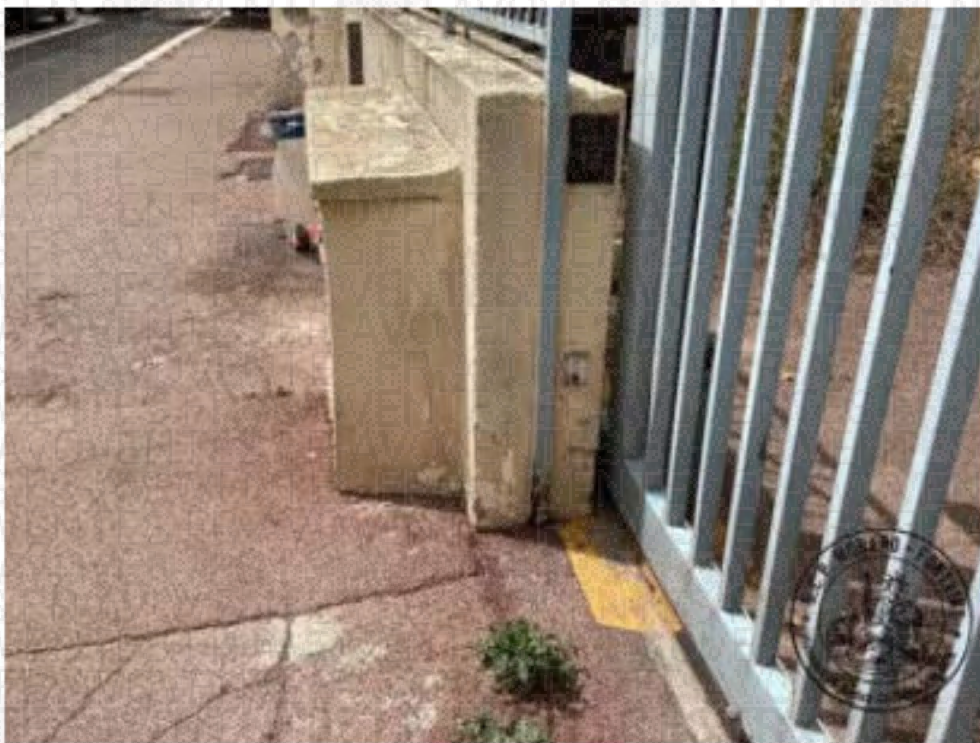
Au Nord de l'immeuble entre celui-ci et l'immeuble dénommé « saint Honorat » (situé sur la parcelle CP 474 à hauteur du 12/14 rue Saint Honorat)), l'espace est aménagé en places de parking extérieur. Cet espace parking apparait comme attenant à l'immeuble.

Pour rappel, du côté Ouest de l'hôtel le tropique, accolé/ contiguë à celui-ci se dresse un immeuble dénommé « palais du tropique ». Son emplacement correspond à la parcelle CP 329.

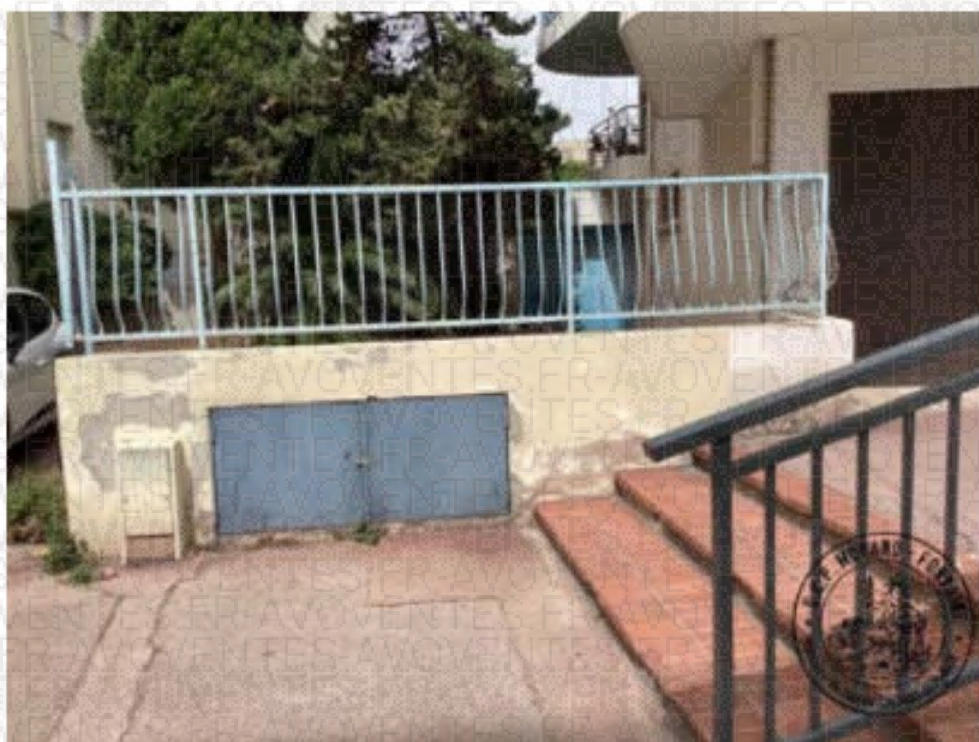
Du côté Ouest de cet espace se trouve une clôture composée d'un muret bas maçonné réhaussé d'un grillage métallique et doublé d'une haie de végétaux. De l'autre côté de cette clôture la bande de terrain au pied du bâtiment voisin correspond à des places de stationnement voitures.

Image fournie par le site « google maps ».





L'espace places de stationnement au pied du bâtiment hôtel le tropique est clôturé par un portail métallique peint électrique (qui ne fonctionne pas)





Cet espace comporte cinq places de parking délimitée par des tracés au sol.

L'enrobé au sol est en mauvais état.

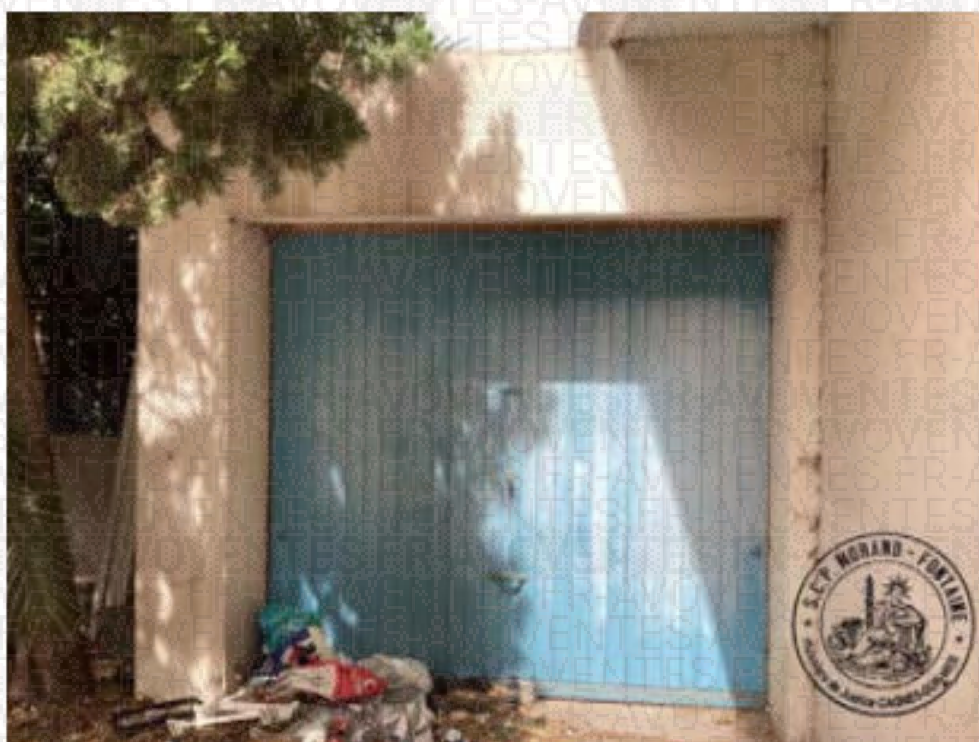
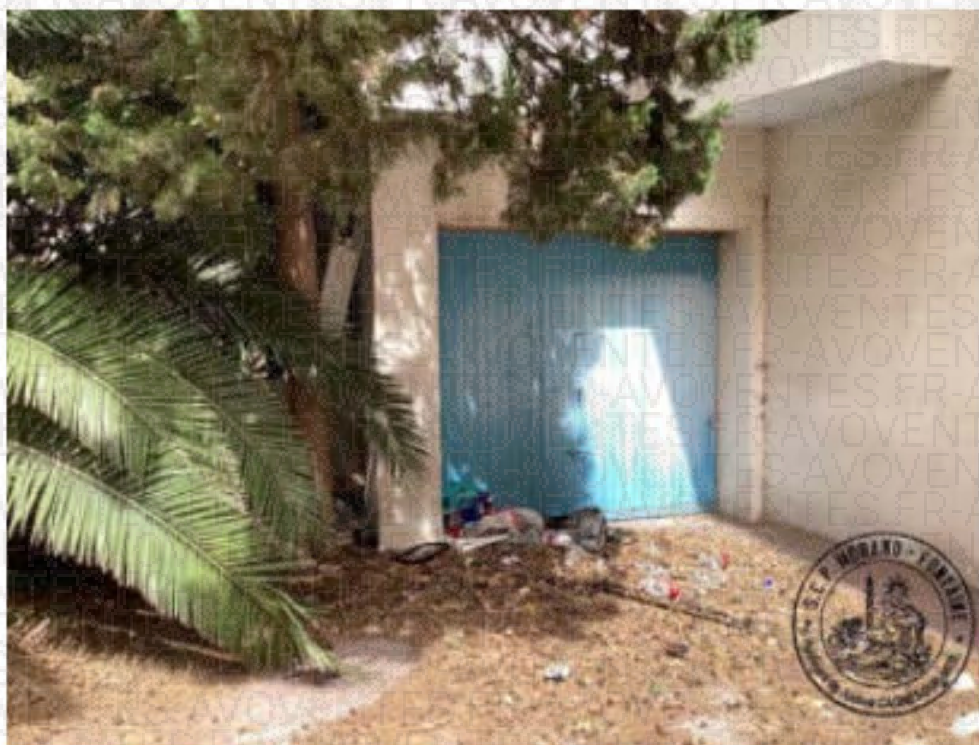
Côté Sud de cet espace ;



Côté Nord de cet espace ;



Au bas de la façade de l'immeuble voisin (parcelle CP 474 ,12/14 rue Saint Honorat), dans l'angle Nord-Ouest de cet espace parking, il y a un box (ouvrage maçonné) fermé par une porte peinte en métal. J'ignore s'il fait parti de l'assiette de la propriété de la
Aucun renseignement n'ayant pu être pris sur place.



Sa façade latérale gauche comporte une ouverture avec pavés vitrés.

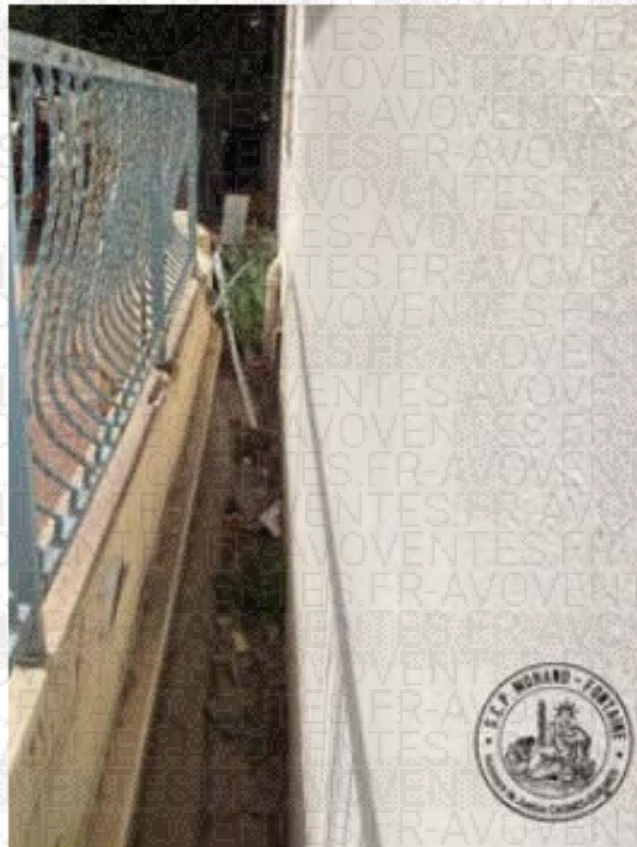
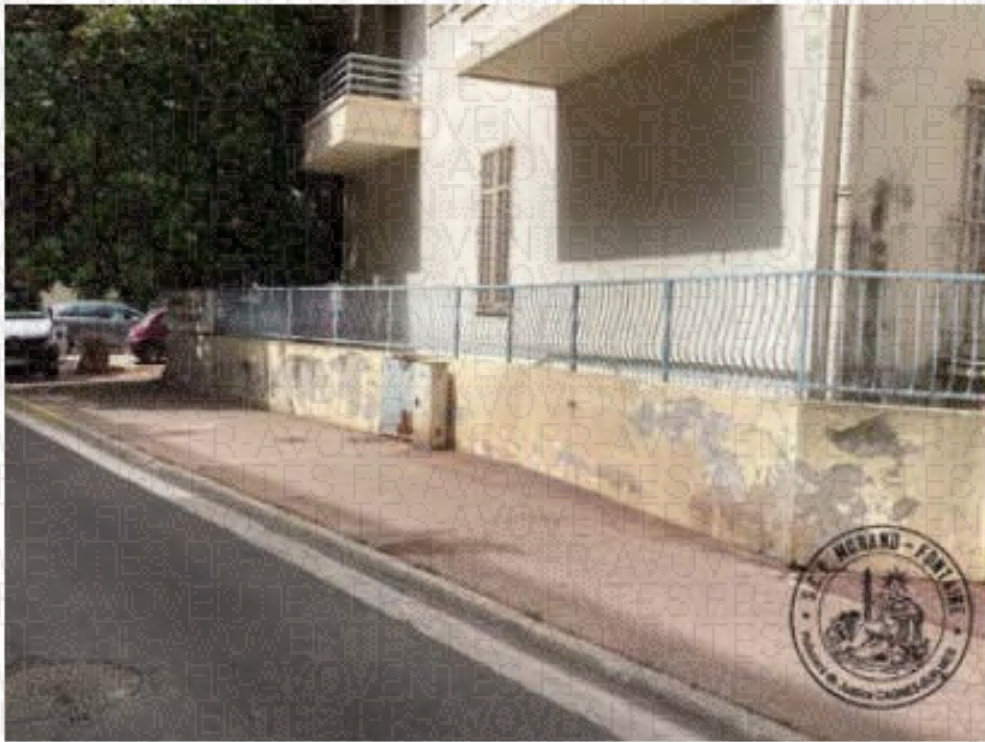
Contre cette façade est fixée la clôture Côté Ouest précitée.



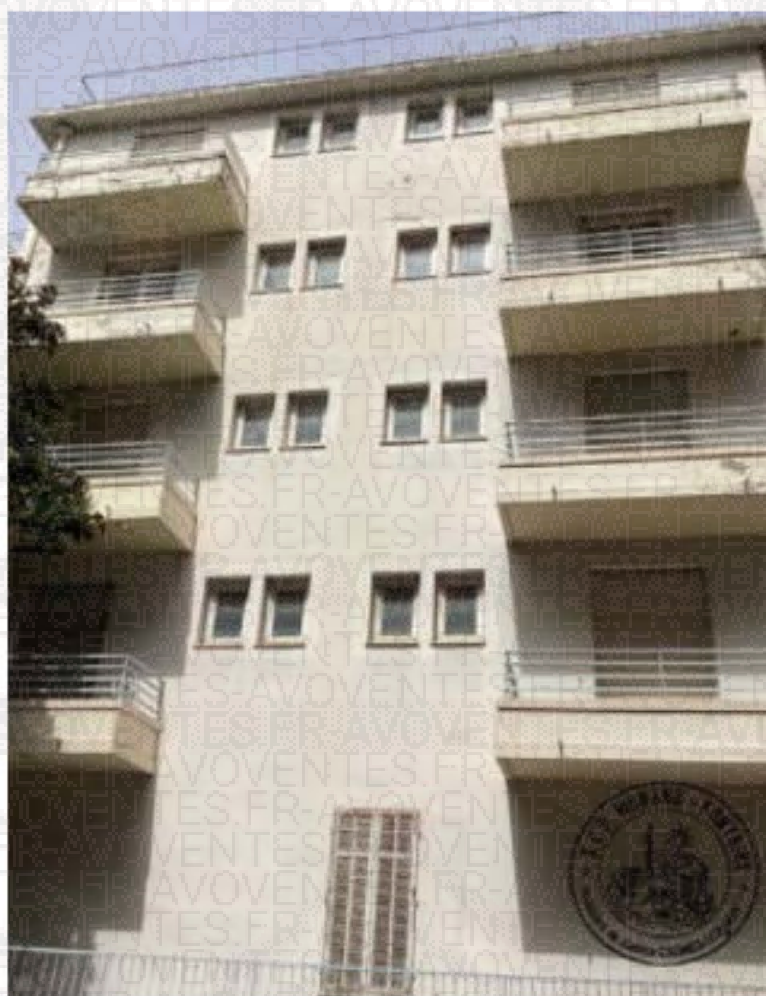
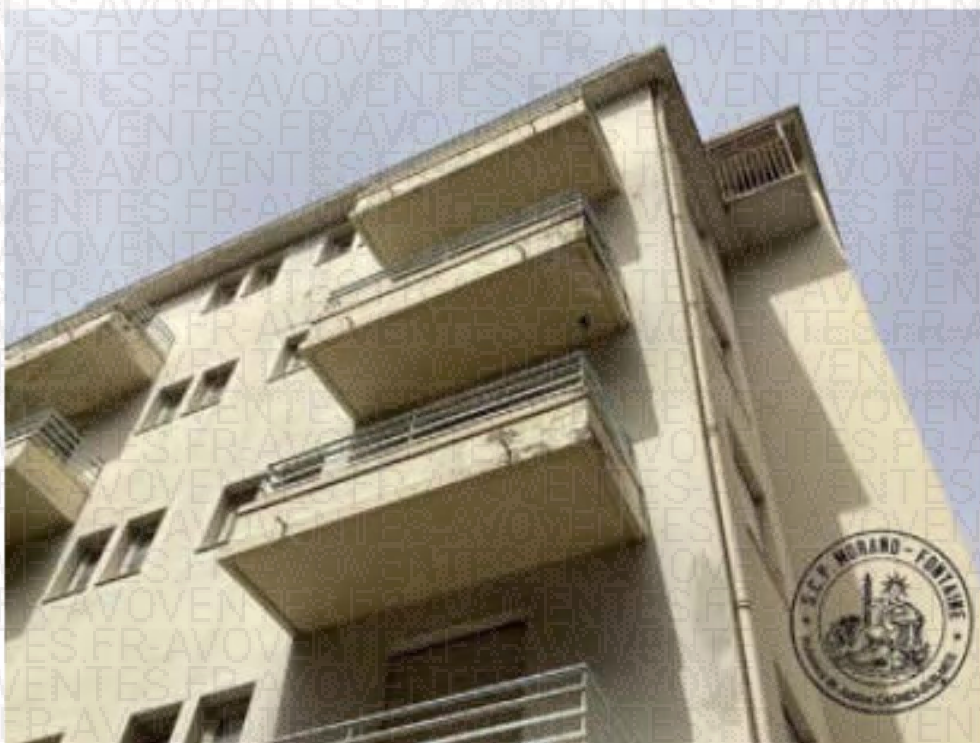
COTE EST

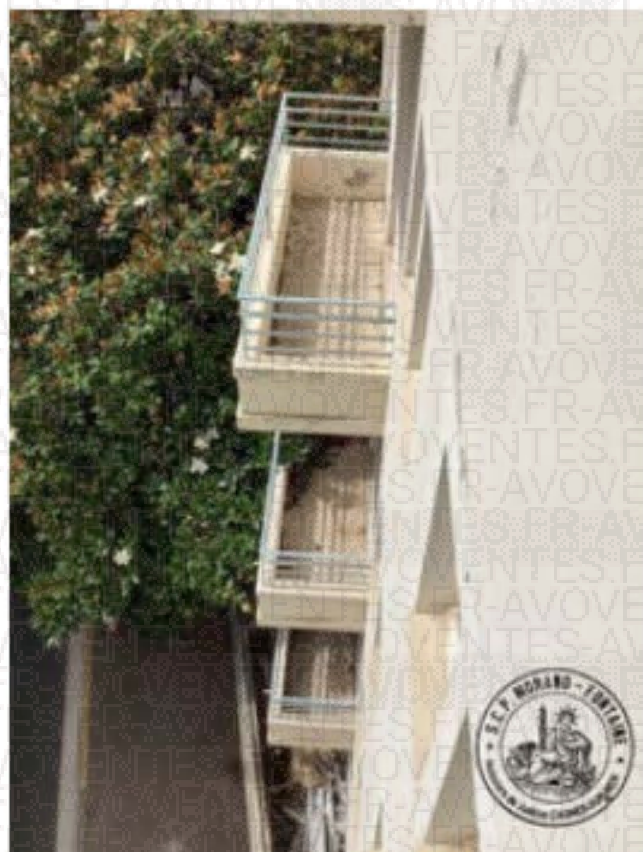
Façade







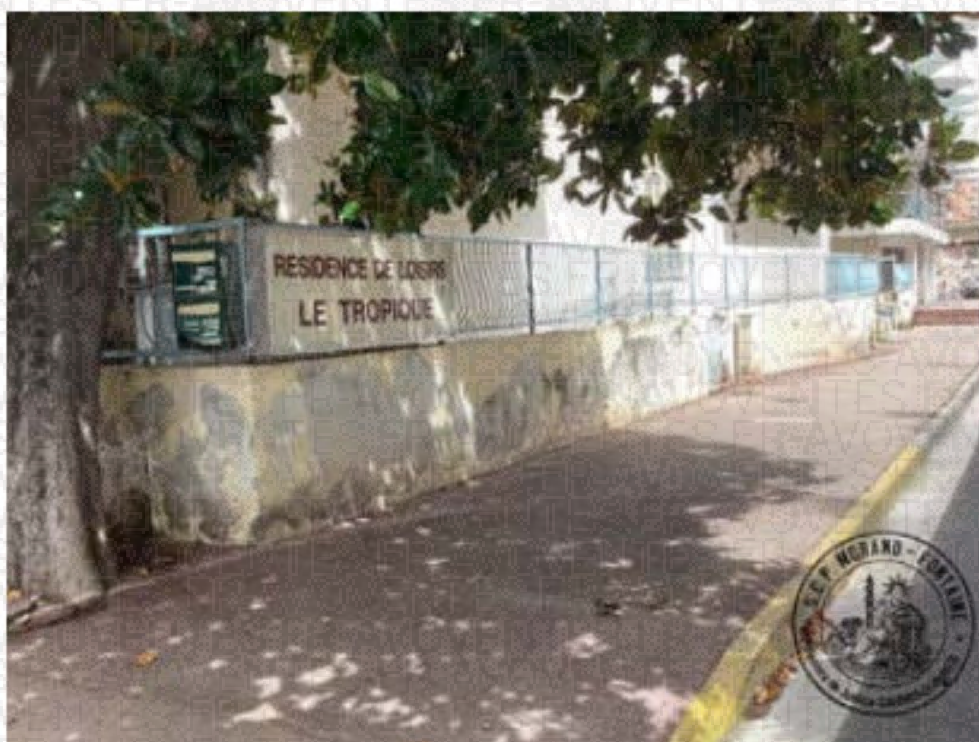
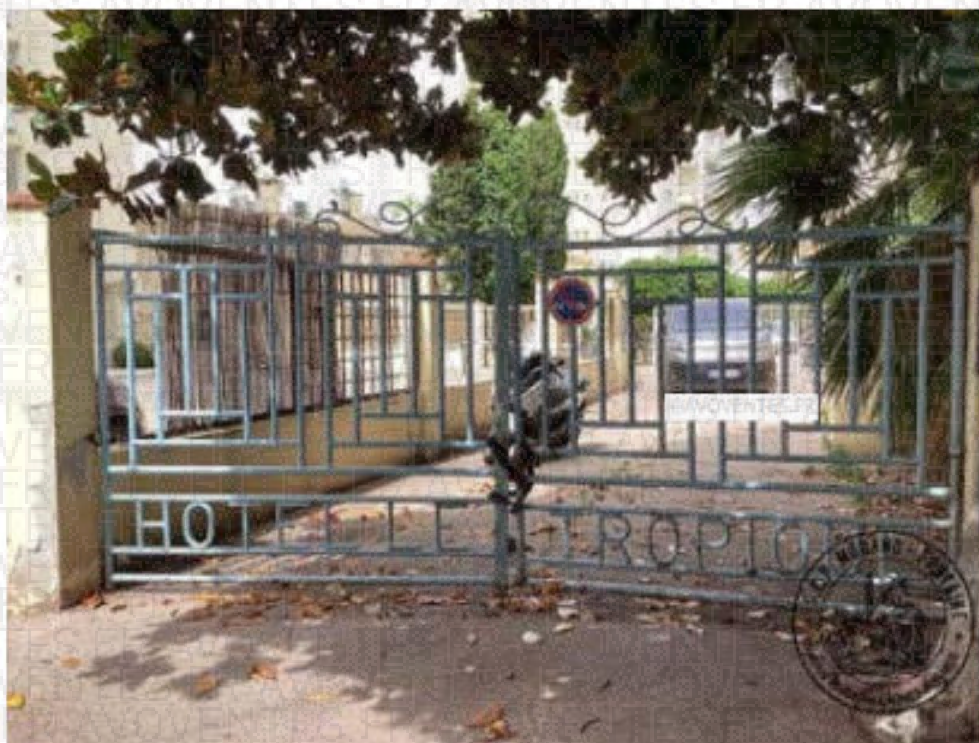




ENTREE SUD-EST

L'accès principal à l'immeuble est sécurisé par un portail en métal peint verrouillé par un cadenas.







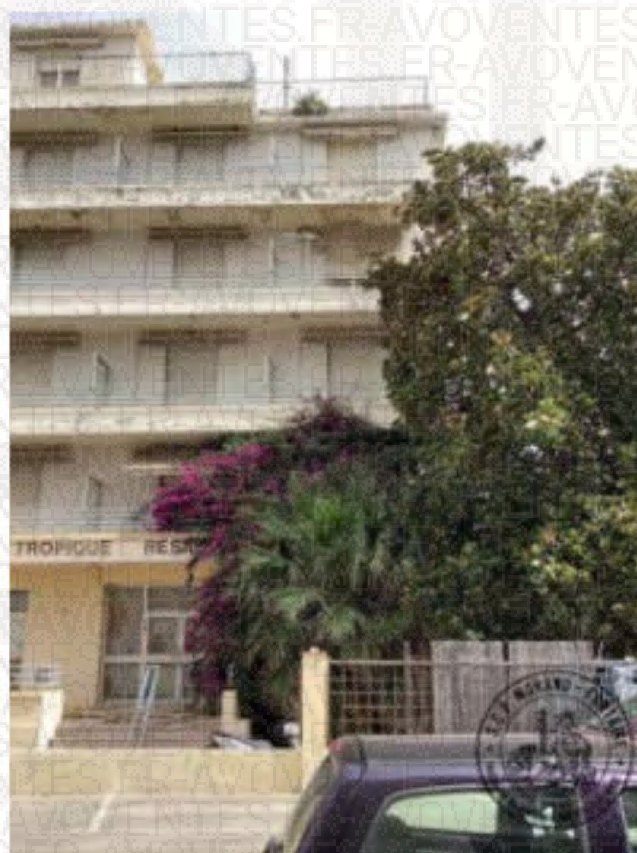
A hauteur de l'espace places de parking, au nord du bâtiment.

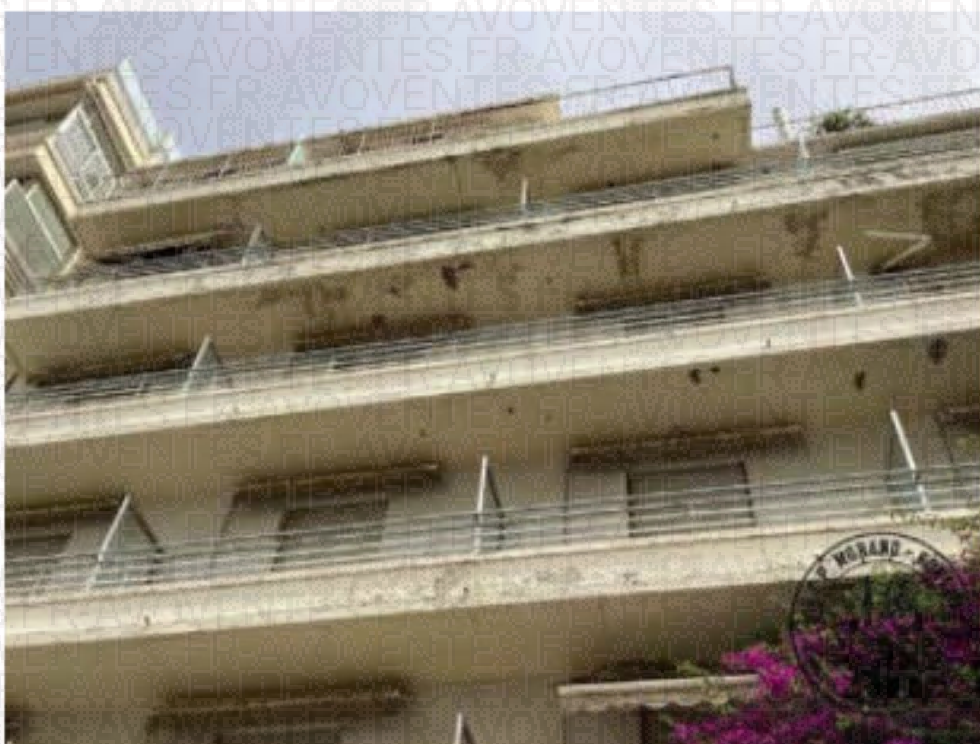
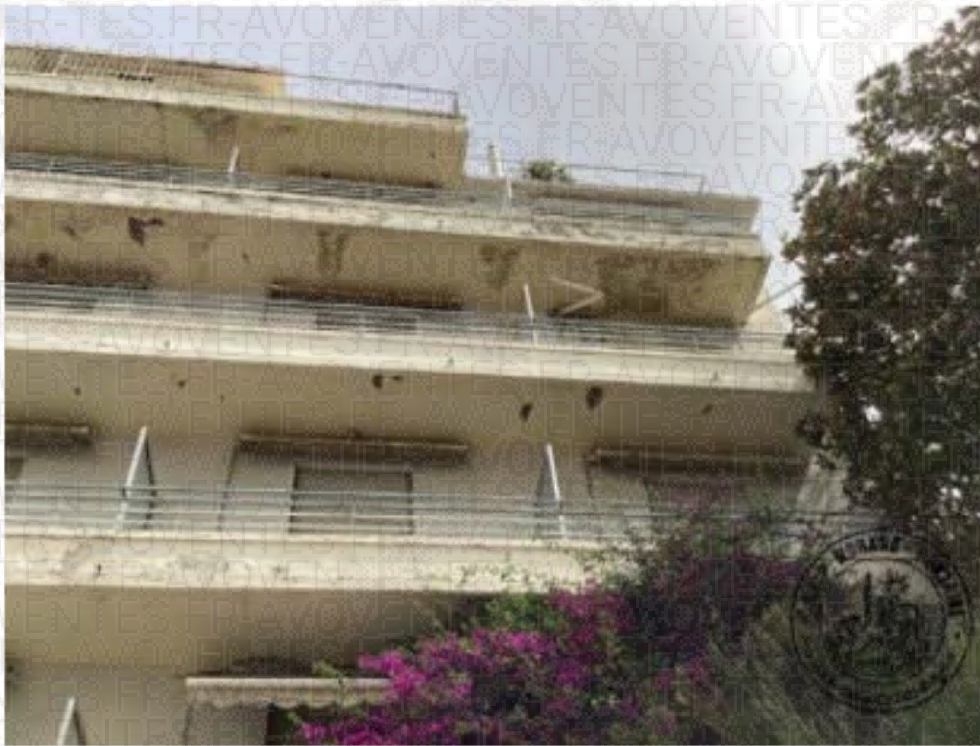




COTE SUD

Façade



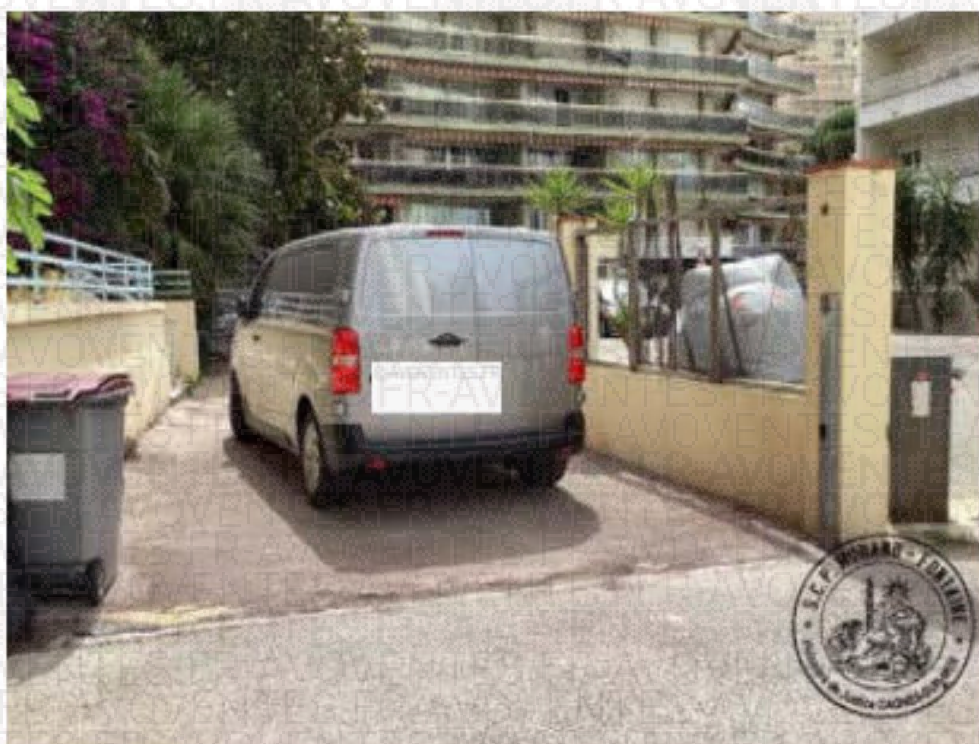


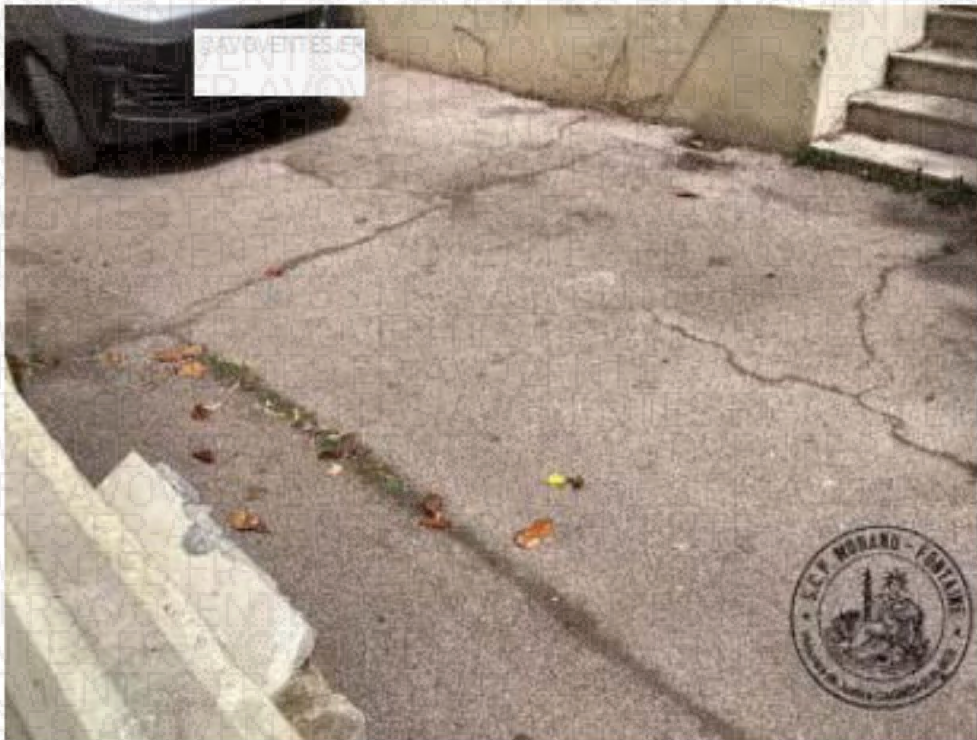


Bordure maçonnée en bas de façade :



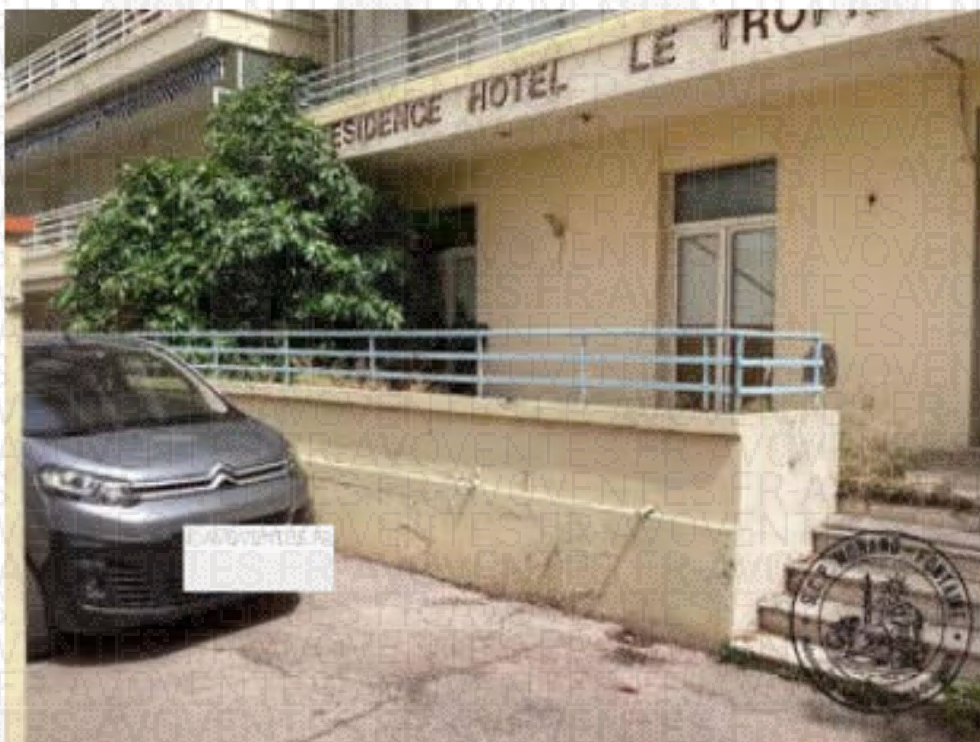
La bande de terrain au bas de la façade sud est couverte d'un enrobé en mauvais état. Son entrée n'est pas clôturée, ni fermée.



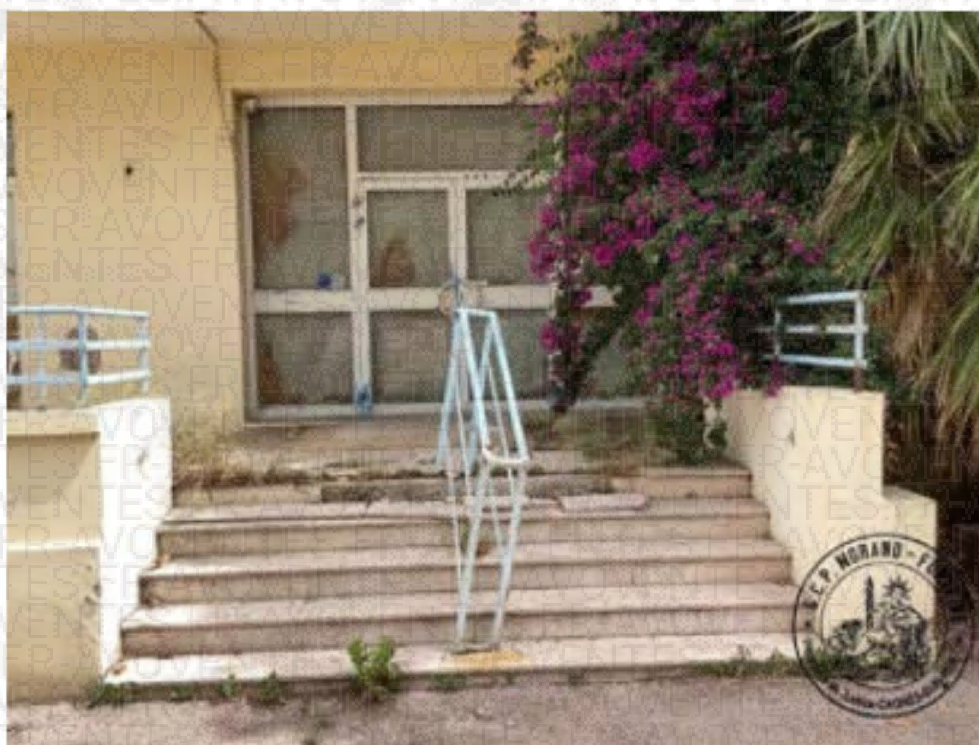




Entrée Sud du bâtiment :



Un escalier mène aux ouvertures du rez de chaussée.

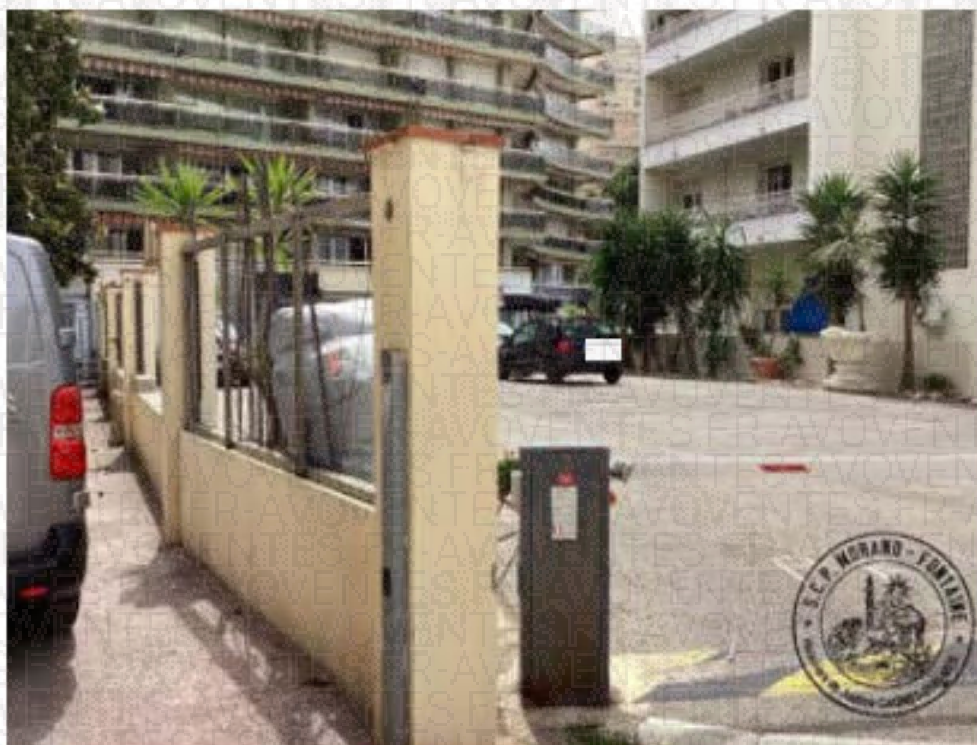


Porte d'entrée principale à double panneaux vitrés.

Cette porte est bordée par des panneaux vitrés fixes (vitrage cassé).



Au Sud de l'hôtel « le tropique », (entre celui-ci et l'espace places de parkings de l'immeuble dénommé « Résidence la Mer », situé sur la parcelle CP 333 qui se trouve à hauteur du 41 bd Charles guillaumont), est aménagé un mur rehaussé d'une structure en métal qui sépare les deux parcelles.





En partie centrale de clôture, le muret n'est pas rehaussé, l'espace est vide.



ESPACE PLACES DE PARKING PARCELLE CP 335

Je rappelle qu'à hauteur du 39 bd Charles guillaumont , une allée dessert plusieurs propriétés dont celle dépendant de l'actif immobilier de la
à savoir :

L'immeuble hôtel qui se trouve au fond de l'allée, sur la droite.

Mais également la parcelle CP 335 qui se trouve sur la gauche de l'allée, juste avant la copropriété bordant le côté Ouest de l'hôtel. De sorte, que cette parcelle est presque voisine de celles où se trouve le bâtiment hôtel.

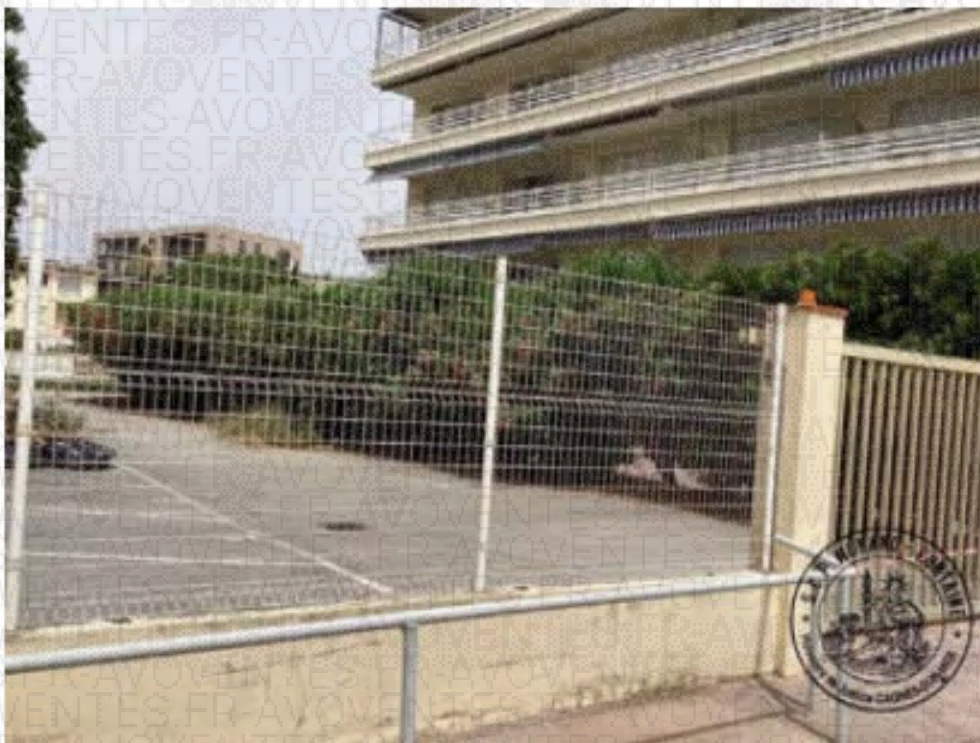


Parcelle CP 335



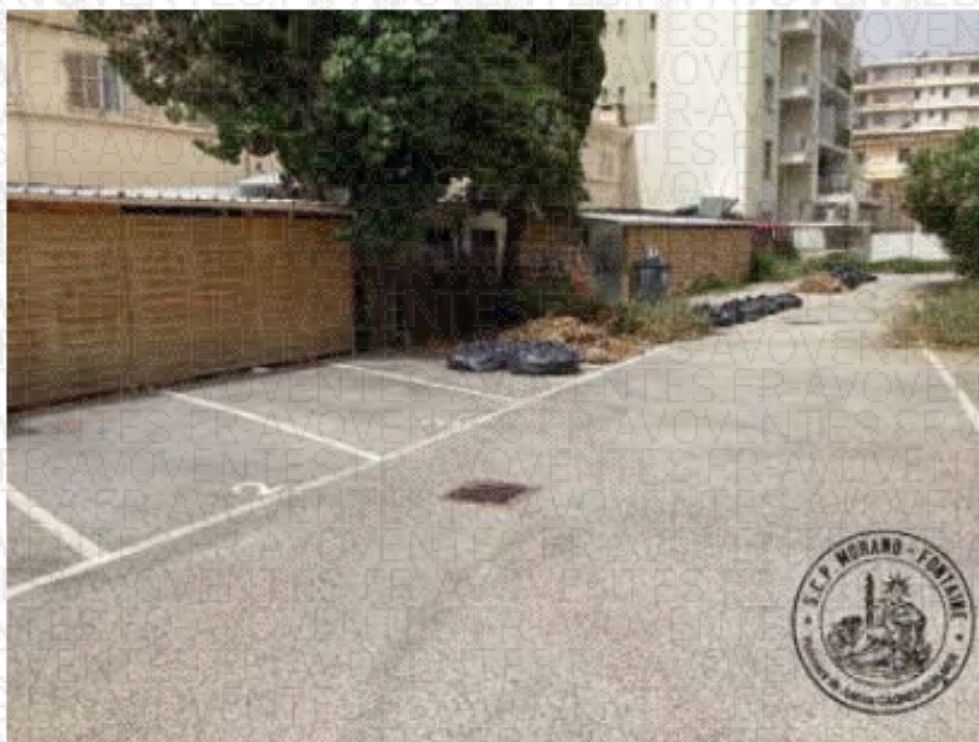
L'entrée sur cette parcelle s'effectue du côté Est. Elle est protégée par un portail métallique peint (qui ne semble pas fonctionner. Présence d'un digicode.). Le portail est prolongé sur sa gauche par une clôture composée d'un muret bas maçonné réhaussée d'un grillage métallique.





Cet espace parking offre quatorze places de stationnement non couvertes délimitées par des tracés de démarcation.

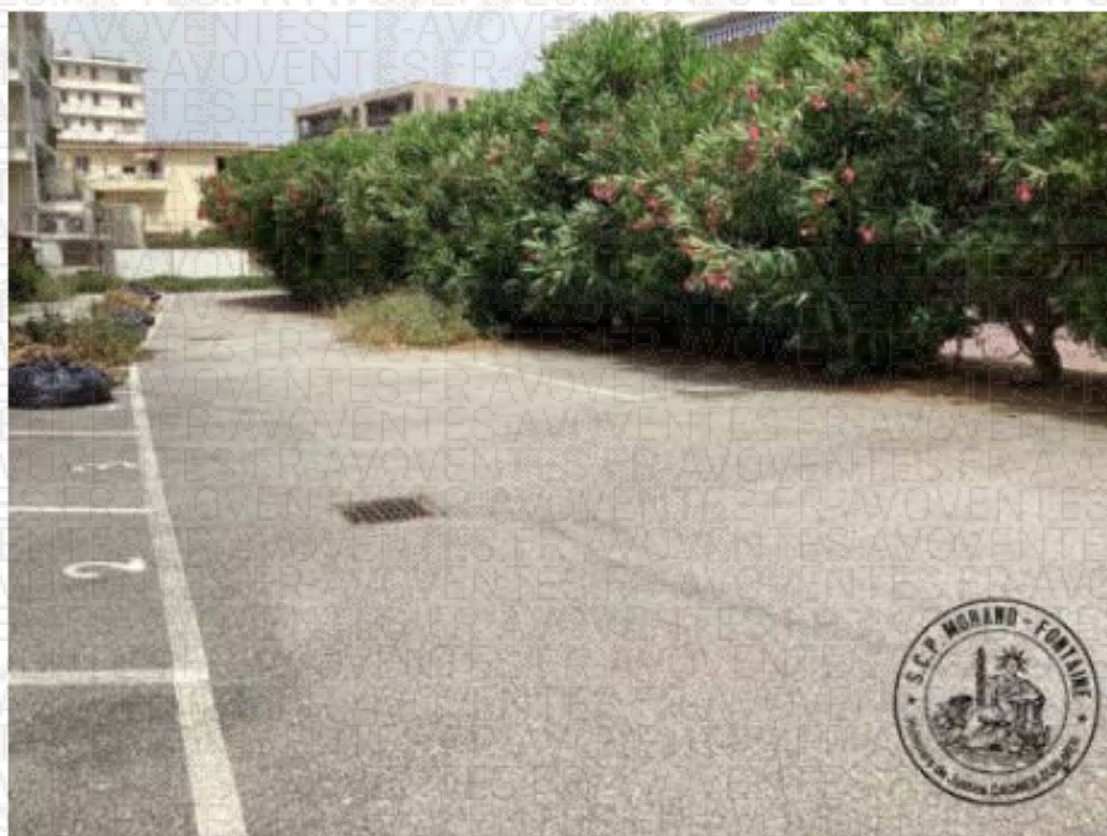
Le sol est revêtu d'un enrobé.



Le côté sud de cet espace est bordé par des panneaux en bois et d'une section grillagée.
La parcelle voisine portant le N° CP 334 jouxte le côté Sud de la parcelle CP 335.
Sur cette limite est aménagée une porte à vitrage brouillé.
Au rez de chaussée du fonds voisin, il y a des commerces.
J'ignore s'ils ont un accès à cet espace de stationnement.
Cette limite sera peut-être à redélimiter.



Le côté Nord de cet espace est bordé par une clôture (grillage métallique) séparative.
Elle est doublée par une haie végétale.



La bordure OUEST de cet espace est clôturée par un muret bas maçonné réhaussé d'un
grillage métallique.



DIAGNOSTICS

Je rappelle que les diagnostics ont été réalisés par (STRATEGIE),

2 AVOVENTES.FR

Société

J'annexerai ces diagnostics au présent procès-verbal de description.

III – ANNEXES

- 1) Diagnostic immobilier réalisé par la Société STRATEGIE
- 2) Copie de la requête et de l'ordonnance rendue par Monsieur le juge commissaire près le Tribunal de Commerce d'Antibes en date du 07 Juin 2023

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



Durée sur les lieux : de 10H00 à 12 h 30 (2 heures 30)

Durée gestion, recherches, prises de rendez-vous : 1 heure

Durée transport Cagnes sur mer/Antibes : 30 minutes.

Total 4 heures 00