

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

LE COTTAGE ENTREE C
184 AVENUE PAUL CEZANNE
06701 SAINT LAURENT DU VAR
Tél.: 04.93.07.17.94 – Fax : 04.93.31.85.81
E-mail : etude@zonino-tessier.fr

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MIL VINGT QUATRE
ET LE VINGT-SEPT AOUT**

A LA REQUETE DE :

La Société dénommée REYL & Cie SA, société anonyme de droit suisse au capital de 31.500.001 FRANCS SUISSES (CHF), dont le siège est à GENEVE, 4 rue du Rhône, identifiée sous le numéro IDE CHE-106.242.884 et sous le numéro fédéral CH 660.0.068.988 2 au Registre du Commerce du Canton de GENEVE, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice

Elisant domicile pour les besoins de la procédure, au cabinet de Maître Roy SPITZ, Avocat au Barreau de NICE, demeurant 17 rue de la Préfecture - 06300 NICE, lequel se constitue et occupera pour elle sur le présent et ses suites

Nous, Société Civile Professionnelle Pierre-Etienne TESSIER – Charlotte ZONINO Commissaires de Justice Associés à SAINT LAURENT DU VAR (06700), 184 Avenue Paul Cézanne, l'un d'eux soussigné, Maître Pierre-Etienne TESSIER,

A L'ENCONTRE DE :

AVOVENTES

EN VERTU DE :

1°/ La copie exécutoire à ordre de l'acte notarié passé en l'étude de Maître Mathieu BARRALIER, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro treize (13) :

Une villa dénommée « VENT VERT » élevée d'un sous-sol et d'un rez-de-chaussée, comprenant :

- Au rez de chaussée : hall d'entrée avec verrière, salle de bains, trois chambres dont une avec salle de bains, séjour, chambre de maître avec dressing et cuisine entièrement équipée.
- Au sous-sol : logement de personnel avec salle bains, dégagement, cellier, laverie, salle de gym avec salle de bains, cave à vin, chambre d'invités avec salle de bains, garage.

Avec la jouissance exclusive tant du terrain entourant ladite villa que celui sur lequel elle est bâtie, une piscine avec son pool house et un studio de service.

Et les deux mille neuf cent quarante/dix millièmes (2940/10000ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Me MOUNIER, Notaire à BEAUSOLEIL le 25 novembre 1958 publié au service de la publicité foncière de NICE 3° bureau le 6 avril 1959, volume 1201 n°26;

Ledit règlement de copropriété et état descriptif de division modifié :

- Aux termes d'un acte reçu par Me MOUNIER, Notaire à BEAUSOLEIL le 8 mars 1960 publié au service de la publicité foncière de NICE 3° bureau le 10 juin 1963, volume 1631 n°11 ;
- Aux termes d'un acte reçu par Me MOUNIER, Notaire à BEAUSOLEIL le 17 mai 1963 publié au service de la publicité foncière de NICE 3° bureau le 10 juin 1963, volume 1631 n°12;

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à [REDACTED] en suite de l'acquisition qu'elle en a faite, suivant acte reçu le 2 février 2007 par Maître Michael PACHA, notaire à BEAULIEU SUR MER (ALPES-MARITIMES) publié au service de la publicité foncière de Nice 3, le 12 avril 2007, volume 2007P, numéro 1644.



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.

Sur place il s'agit d'une résidence en copropriété horizontale composée de plusieurs villas.

Le nom de la villa objet de la saisie figure à l'entrée de celle-ci.

Après avoir sonné, une personne, le gardien, m'a ouvert. Cette personne ne comprenant pas le français m'a mis en relation téléphonique avec le gérant de la société requise. J'ai également remis un courrier au gardien invitant l'occupant à fixer un rendez-vous pour établir le présent descriptif.

Le gérant de la société requise a pris contact avec mon Etude et nous avons convenu d'un rendez-vous.

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

Je suis assisté dans mes opérations de AVOVENTES AVOVENTES Expert du Cabinet VAN DE PERRE EXPERTISES, 2 rue Lieutenant Aschier à Villeneuve-Loubet, chargé de procéder aux diagnostics techniques obligatoires en la matière.

+++++

DESCRIPTIF :

SITUATION CADASTRALE ET TOPOGRAPHIQUE, ENVIRONNEMENT ET GENERALITÉS

Le bien se situe sur la Commune de Roquebrune-Cap-Martin, Commune limitrophe à Monaco à la situation exceptionnelle, nichée sur 3 corniches et l'autoroute A8.

Le bien se situe au 23 Avenue de France, à quelques centaines de mètres de Monaco.

SYNDIC :

Malgré ma demande je n'ai pas pu déterminer à ce jour si la résidence était gérée par un syndic professionnel ou bénévole. Il n'y a aucun affichage sur place.

Ce renseignement sera donné dès réception.



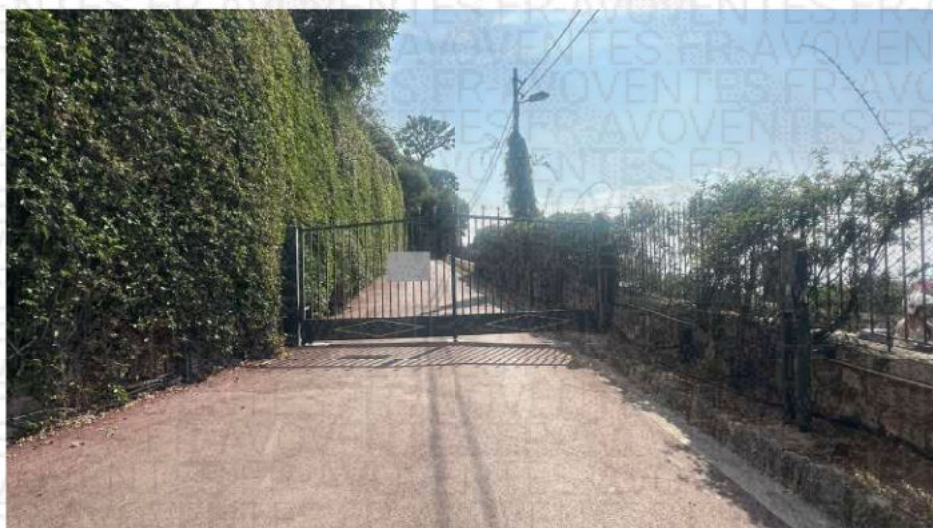
OCCUPATION :

Cette propriété est occupée par un couple d'origine Russe ou d'un pays de l'Est dont ni le nom ni le titre d'occupation ne m'a été précisé. Ces renseignements seront transmis dès réception.

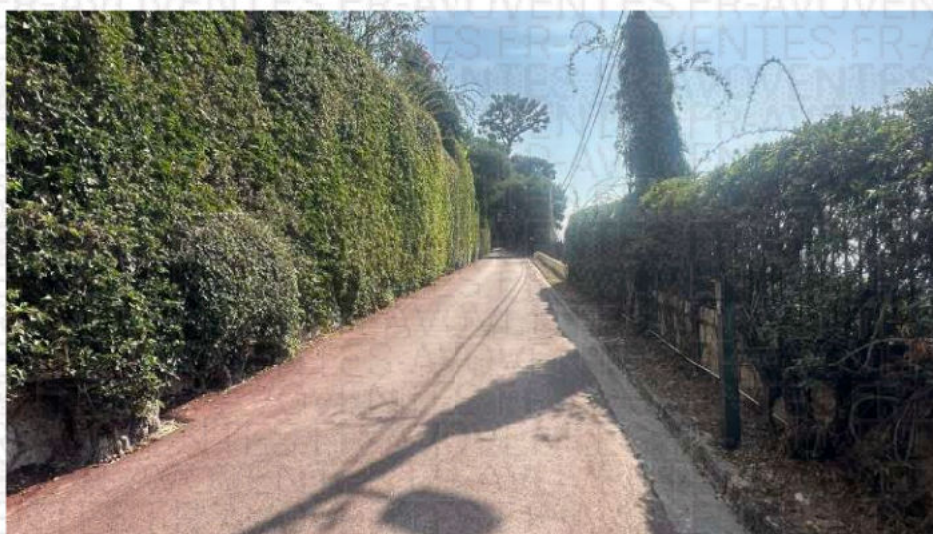
DESCRIPTIF DU BIEN SAISI :

Il s'agit d'une propriété sise à ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN (06190) 23 Avenue de France située au sein d'une copropriété horizontale dénommée « Parc Saint Roman »

À l'entrée de la copropriété, on retrouve un grand portail à 2 battants motorisés avec un tableau des sonneries digitale sur la droite.



Puis, une allée en enrobé dessert l'ensemble des villas.



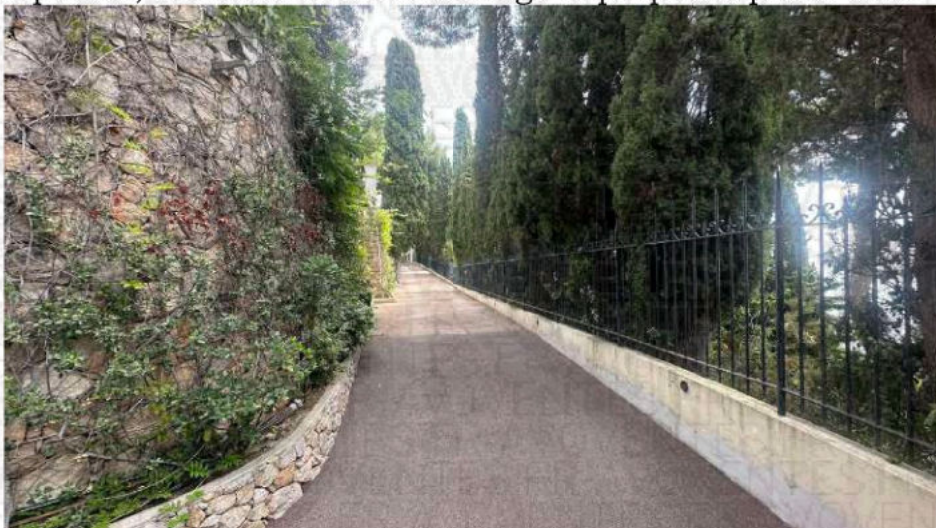


La villa qui nous intéresse se situe tout en haut, il s'agit de l'avant dernière villa sur la droite.

A ce niveau, on retrouve une petite rampe en pente positive en enrobé menant jusqu'au portail plein.

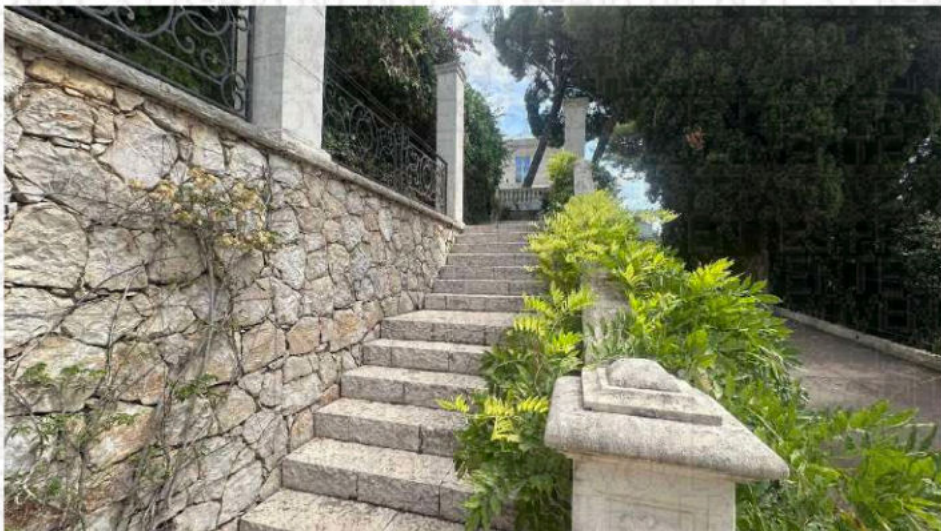


Après ce portail, une allée en enrobé longe la propriété par le Sud.





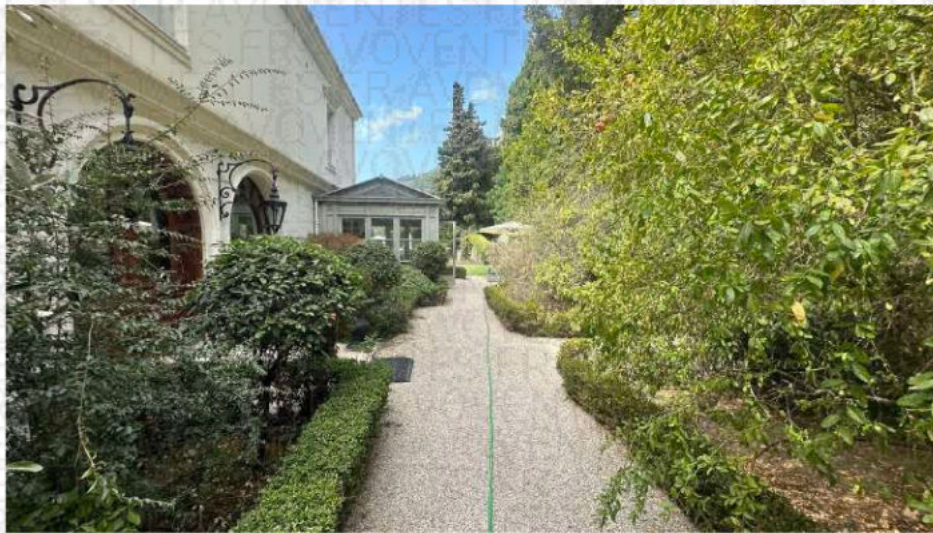
Sur la droite, on retrouve 2 volées d'escalier en pierres qui se font face permettant d'accéder au jardin.





En poursuivant après les cyprès, une allée en gravillons mène au rez-de-chaussée de la villa et au jardin.





Cette propriété comprend une villa principale sur 3 niveaux avec roof-top et appartement privé et une maison d'ami, un garage, le tout sur un terrain en restanques avec piscine, pool-house, oliviers et vigne.



MAISON PRINCIPALE

Elle se compose :

- D'un rez-de-chaussée composé d'un hall d'entrée, un dégagement sur la droite permettant d'accéder à un cellier, un appartement 2 pièces, une chambre avec salle de bains et WC ; un dégagement sur la gauche permettant d'accéder à un petit cellier, un grand cellier reliant la partie droite, une salle de douche avec WC, une buanderie et un salon/cinéma ;
- D'un rez-de-jardin composé d'un hall d'entrée, un séjour avec une grande terrasse, une cuisine avec salle à manger sous véranda, une chambre master avec salle de bains, WC et dressing, 3 chambres, 2 salles de bains ;
- D'un 1^{er} étage composé d'un séjour et 2 suites.

L'accès principal se situe au niveau de l'allée en enrobé, sous un imposant porche.

On retrouve une grande porte en bois noble, à deux battants avec vitrage fixe, sur châssis en bois noble également, de part et d'autre, et grille de défense.



Rez-de-chaussée

Il se compose d'un hall d'entrée, un dégagement sur la droite permettant d'accéder à un cellier, un appartement 2 pièces, une chambre avec salle de bains et WC ; un dégagement sur la gauche permettant d'accéder à un petit cellier, un grand cellier reliant la partie droite, une salle de douche avec WC, une buanderie et un salon/cinéma ;

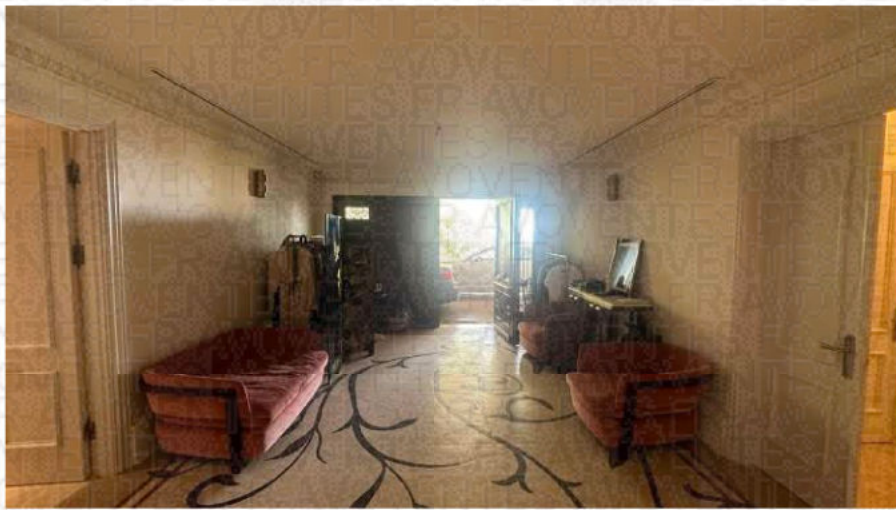
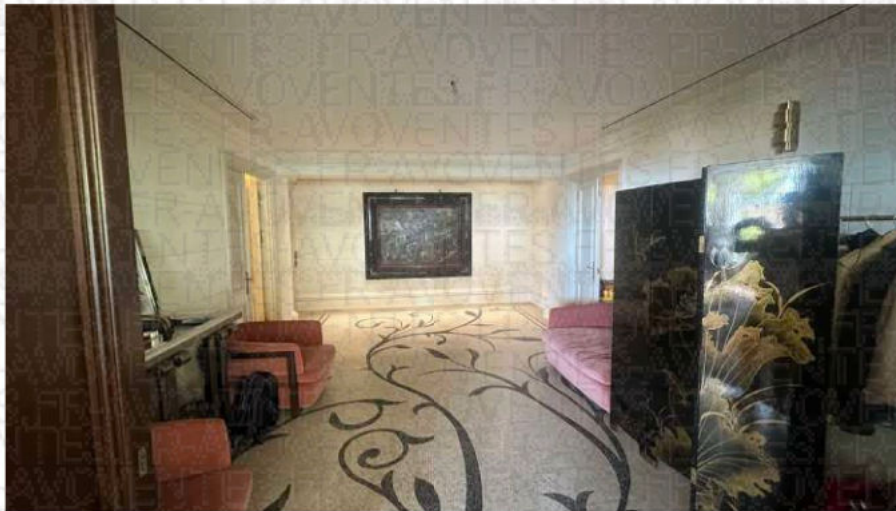
Hall d'entrée :

Sol : revêtu d'une mosaïque avec dessin floral, bon état.

Murs : pierres récentes, beiges, en bon état.

Plafond : peinture blanche avec des grilles de climatisation.



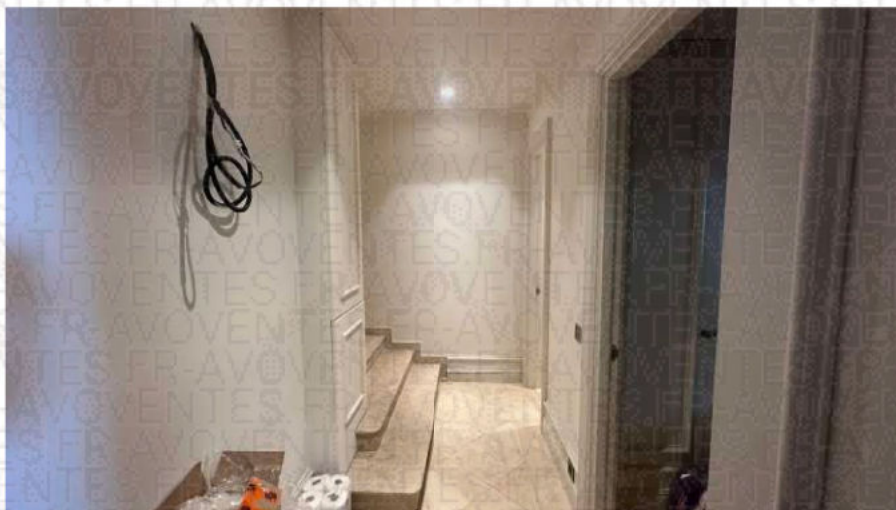


Dégagement de droite :

Sol : marbre beige.

Murs : peinture.

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



- **Cellier :**

Sol : marbre beige.

Murs : peinture, avec un ensemble de placards en périmètre.

Plafond : peinture blanche, avec trois spots encastrés.

Une vitre fixe sur châssis en bois noble et gris de défense.



Deuxième porte à droite, on arrive à un dégagement.

- **Dégagement :**

Sol : marbre beige.

Murs : peinture blanche.

Plinthes : hautes, en bois.

Plafond : peinture blanche avec un moniteur de surveillance.



À partir de ce dégagement, on arrive à un petit 2 pièces.



Appartement 2 pièces :

Il se compose d'une pièce principale avec coin cuisine, une salle de bains et une chambre.

Pièce principale :

Sol : carrelage beige, à l'état d'usage.

Murs : peinture beige, à l'état d'usage également.

Plafond : peinture blanche, avec spots encastrés.

Une porte-fenêtre à deux battants, châssis en bois, double-vitrage et vitres fixes de part et d'autre, volet roulant électrique.

Coin cuisine aménagé avec un plan de travail en mélaminé, un évier double-bac et égouttoir, robinetterie mitigeur, un ensemble de placards bas et hauts, en bois usé.

Une fenêtre à deux vantaux, châssis en bois.





Salle de bain :

Sol : carrelage beige, à l'état d'usage.

Murs : peinture usagée et décroulée. Faïence le tiers inférieur, blanche, à l'état d'usage.

Faïence sur toute la hauteur au niveau de la baignoire.

Un meuble lavabo en mélaminé avec placard et tiroir, robinetterie mitigeur.

Une armoire murale miroitée.

Un WC, chasse d'eau dorsale.

Une baignoire, robinetterie mitigeur flexible et douchette.



Chambre :

Sol : surélevé par rapport au séjour. En moquette usagée.

Murs : peinture beige, usagée.

Plafond : peinture blanche, avec un point lumineux.





À partir du 1^{er} dégagement, au fond, on retrouve une première volée d'escalier en pierres qui mène sur la gauche à un couloir en pierre desservant le cellier de la partie gauche que l'on verra ensuite et sur la droite à une chambre.

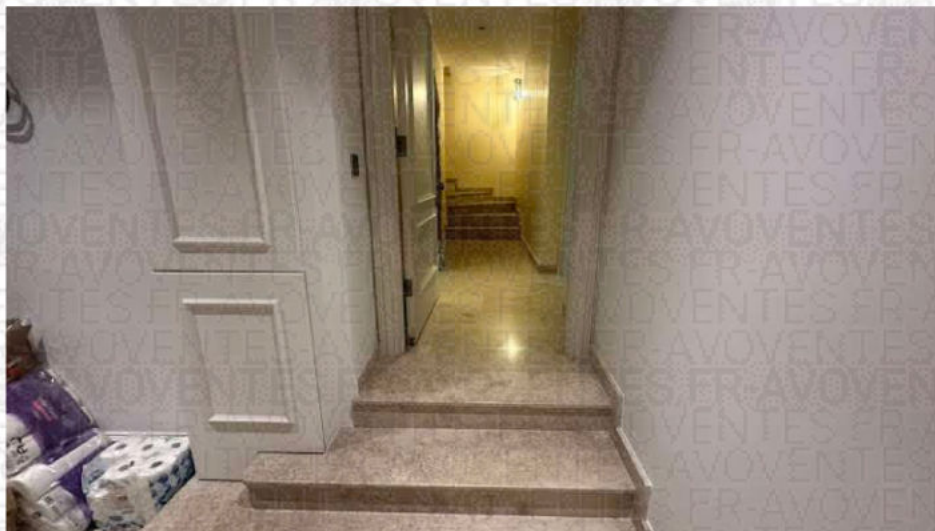
Dégagement :

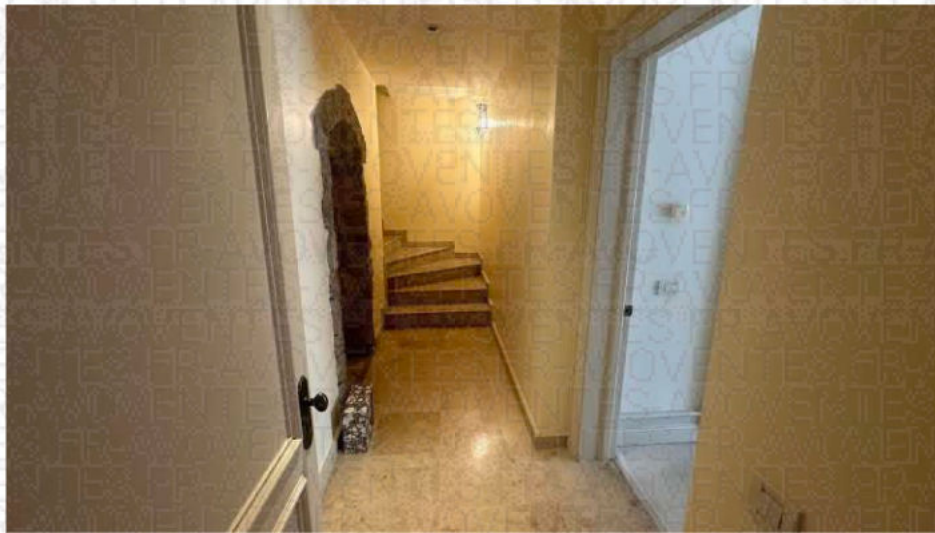
Sol : dallage.

Murs : peinture jaune clair.

Plafond : peinture blanche.

Le tout est à l'état d'usage, excepté une trace d'infiltration directement en rentrant à droite.





- **Chambre :**

Sol : moquette usagée.

Murs : peinture avec un pan de mur en tapisserie.

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

Une fenêtre à deux battants, châssis en bois, double-vitrage et vitres fixes de part et d'autre avec grilles de défense.





○ **Salle de bains :**

Sol : dallage beige.

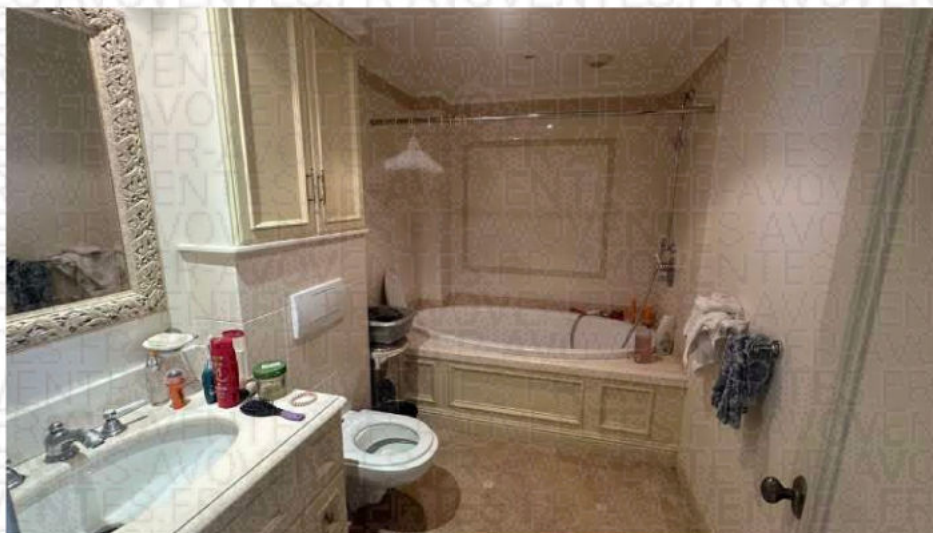
Murs : peinture blanche.

Plafond : peinture blanche, avec spots encastrés.



Un WC suspendu, chasse d'eau encastrée avec les trois faces du coffrage de la chasse d'eau qui sont faïencées.
Faïence également autour de la baignoire.

Une baignoire, robinetterie mitigeur, flexible et douchette.
Un meuble lavabo avec un plateau en marbre beige, robinetterie mélangeur. Un miroir mural. Un ensemble de placards et tiroirs bas en mélaminé beige.



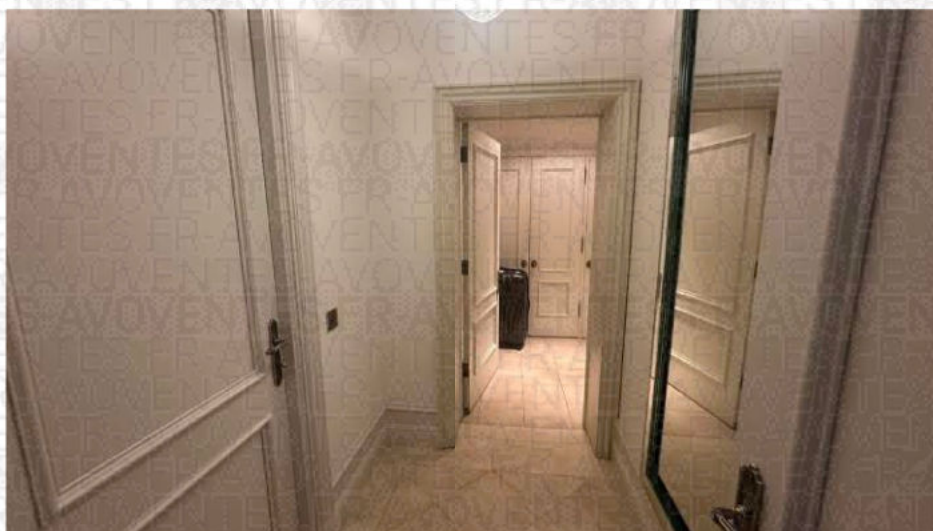
Dégagement de gauche :

Sol : marbre beige.

Murs : peinture blanche.

Plinthes : bois, peinture blanche.

Plafond : peinture blanche également, avec un point lumineux.



- **Cellier :**

Cette pièce n'a pu être visitée mais le requis m'indique qu'elle est identique au cellier du dégagement de droite.



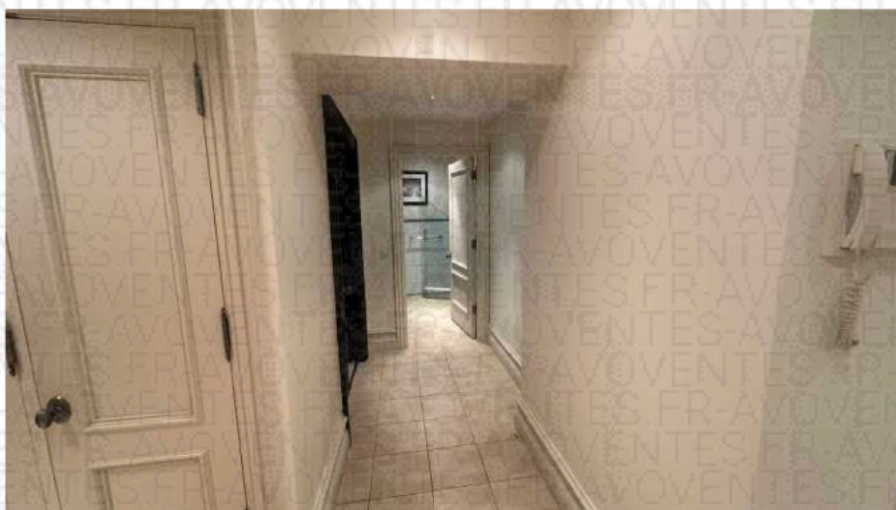
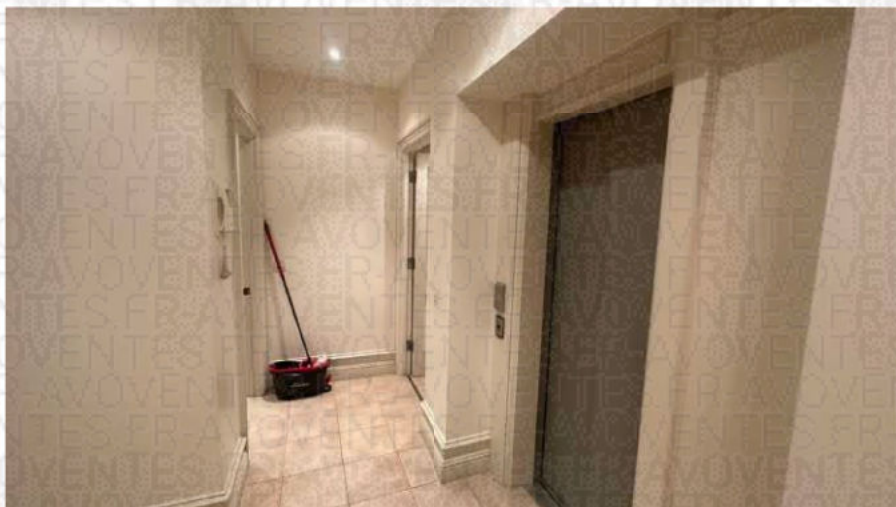
- **Grand dégagement :**

Sol : carrelage.

Murs : peinture crème.

Plafond : peinture blanche, avec des spots encastrés.

Un ascenseur.



Dans le sens inverse des aiguilles d'une montre :

- **Un cellier :**

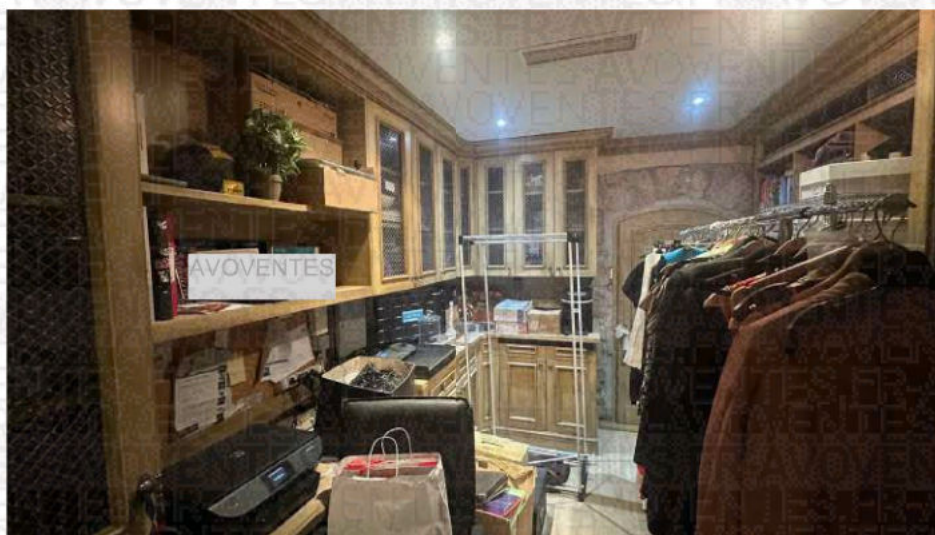
Sol : parquet stratifié, usagé.

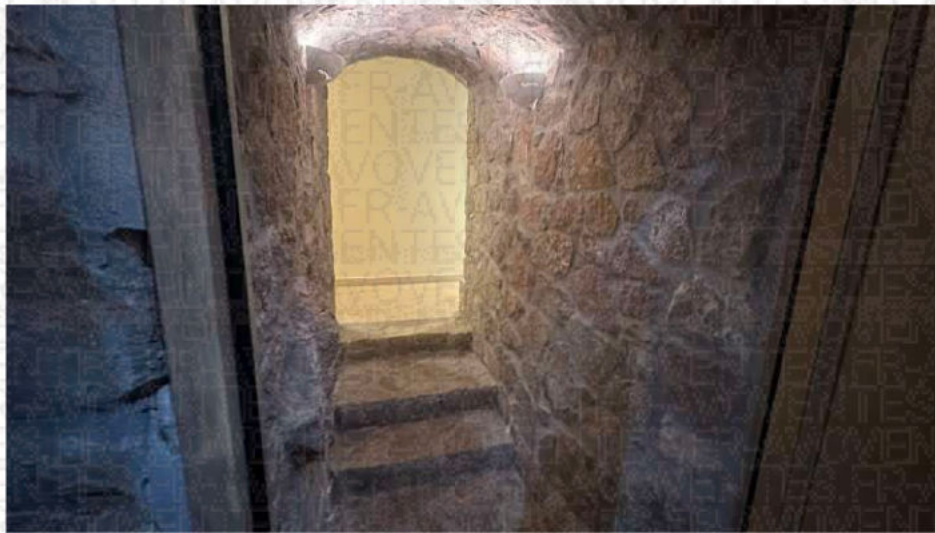
Murs : peinture.

Plafond : faux-plafond en peinture blanche, avec spots encastrés.

Un ameublement en bois, avec placard et tiroir. Plan de travail et évier.

Au fond, une porte qui permet d'accéder au dégagement escalier.





- **Buanderie :**

Sol : carrelage.

Murs : peinture beige.

Plafond : peinture blanche, à l'état d'usage.

Un ameublement en mélaminé en périmètre.

Un meuble en mélaminé avec deux évier, simples bacs, robinetterie mitigeur.



- **Placard technique :**

Sol : carrelage.

Murs : peinture.

Plafond : peinture.





- **Salle de douche :**

Sol : carrelage, à l'état d'usage.

Murs : faïence rectangulaire blanche sur la moitié inférieure, avec un liseré de faïence, demi-cercle noir. Sur la moitié supérieure, une peinture beige.

Plafond : peinture beige.

L'ensemble est à l'état d'usage.

Un WC suspendu, chasse d'eau encastree et un devidoir chrome.

Un meuble lavabo en bois, avec un plateau en marbre, robinetterie mélangeur, un miroir mural de part et d'autre.

Une douche, porte vitrée un battant. Le sol est en mosaïque, six côtés. Les murs sont en faïence blanche. Le plafond est en dallage, avec un point lumineux. Douche thermo-réglable, flexible, douchette et pluie.





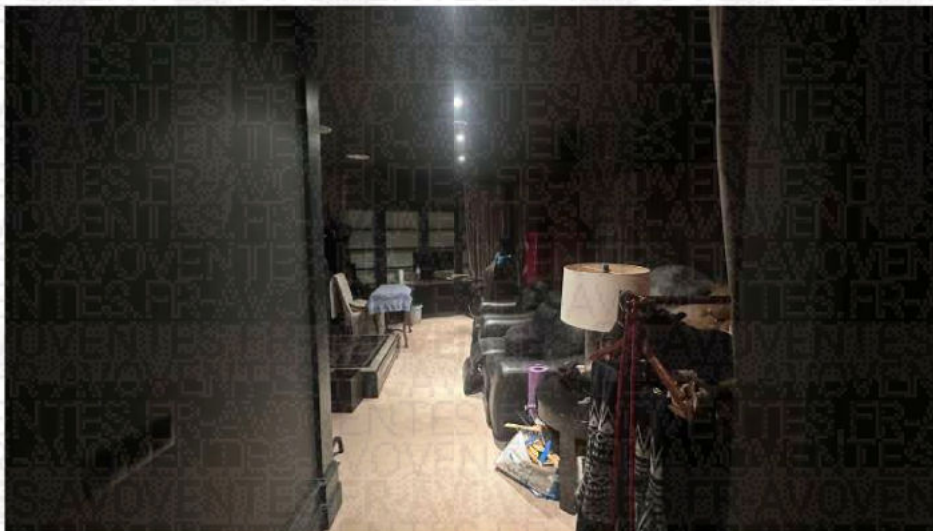
- **Salon cinéma :**

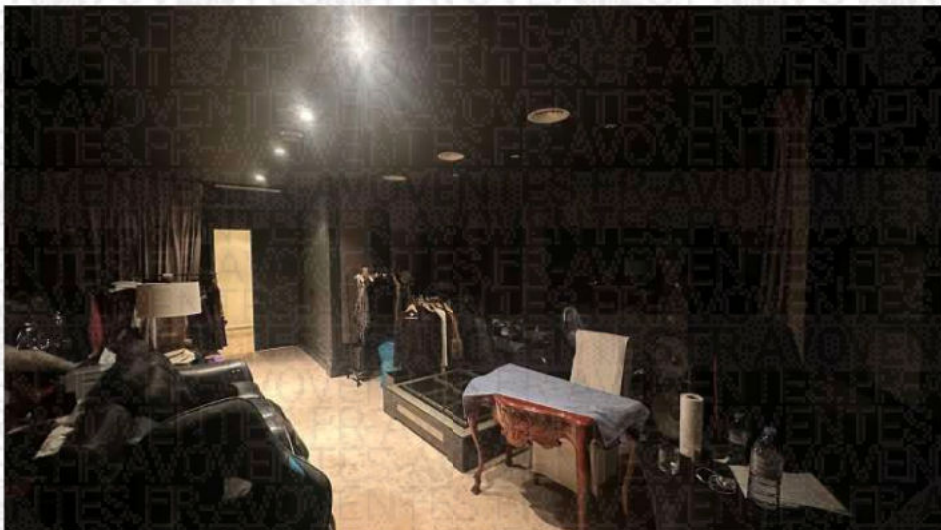
Sol : moquette, état usagé.

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

Plafond : peinture noire, à l'état d'usage également, avec des spots encastrés et des aérations.

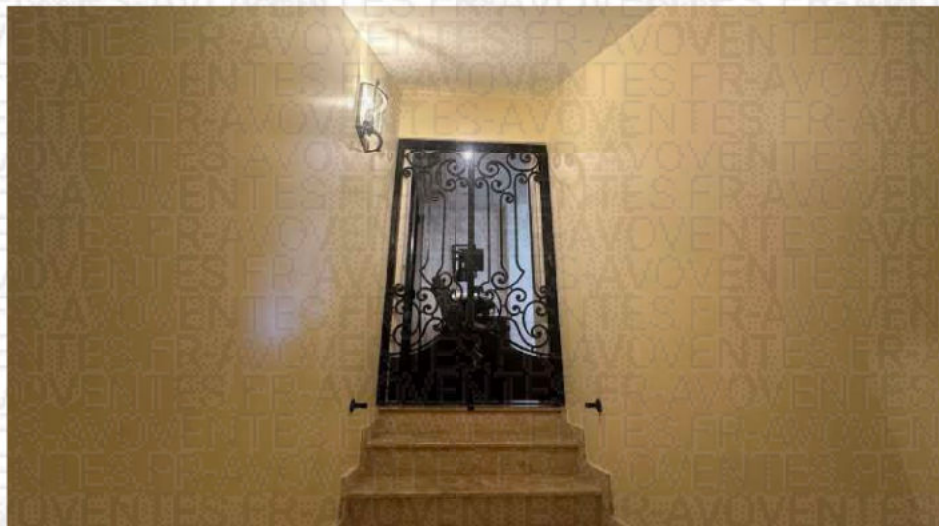
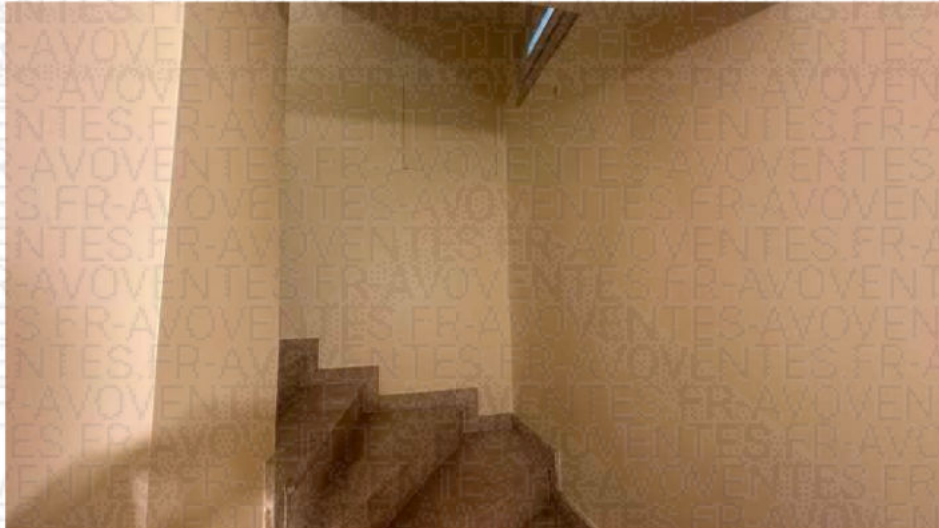
On retrouve également, derrière les fauteuils, un habillage en miroir, ainsi qu'une porte-fenêtre à deux battants, châssis bois gris, avec vitres fixes de part et d'autre et volet roulant.





Premier étage

Ce niveau est accessible soit par le rez-de-chaussée par un escalier en dallage beige. Cet accès est sécurisée par une porte en ferronnerie.



Il est également possible d'y accéder par l'extérieur, en contournant la villa.

Ce niveau se compose d'un hall d'entrée, un séjour avec une grande terrasse, une cuisine avec salle à manger sous véranda, une chambre master avec salle de bains, WC et dressing, 3 chambres, 2 salles de bains.

Hall d'entrée :

Sol : mosaïque avec dessin floral.

Murs : pierres blanches.

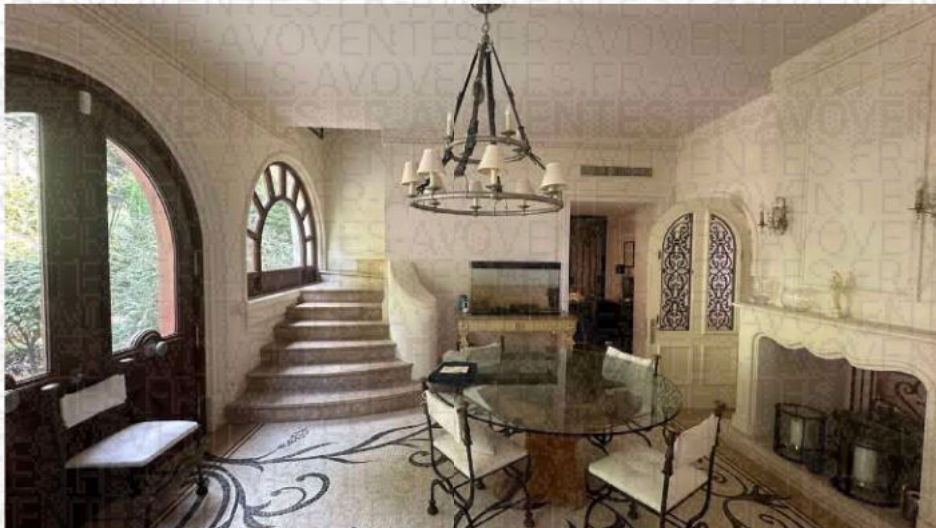
Plafond : peinture blanche.

Une porte à deux battants, en bois de bonne qualité et une vitre fixe en bois également.



Une cheminée.

Deux portes de part et d'autre de la cheminée, qui permettent d'accéder au séjour.





Séjour :

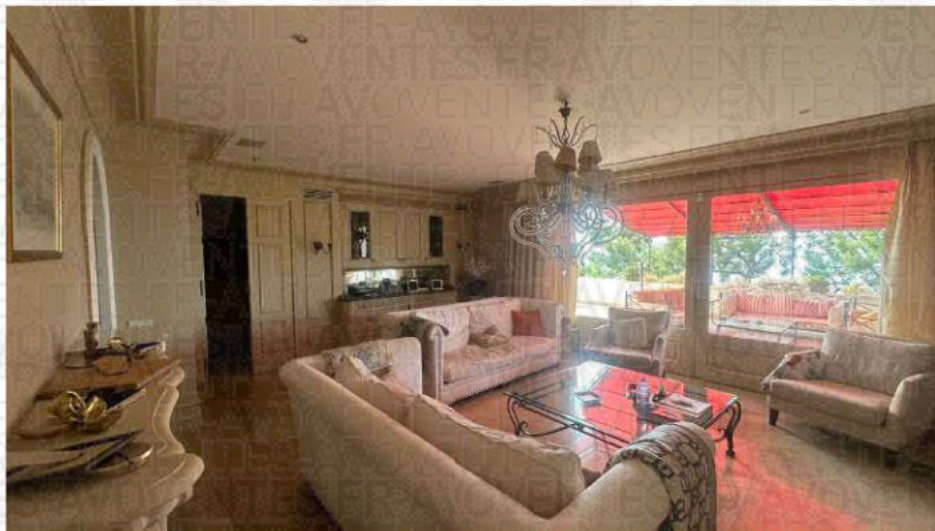
Sol : marbre.

Murs : revêtus d'un placage imitation bois.

Plafond : peinture blanche, avec spots encastrés.

Une grille de climatisation en partie haute des murs.

Une baie vitrée à deux battants coulissants, qui permet d'accéder à la terrasse.





Terrasse :

En dallage avec un auvent en ferromerie.

La vue est imprenable sur la Principauté et le Rocher.





Couloir :

Il s'agit d'un espace situé sur la gauche en rentrant dans le séjour. Ce couloir dessert les chambres ?.

Sol : marbre.

Murs : peinture jaune clair.

Plafond : peinture blanche, avec un ensemble de placards battants.







Première chambre :

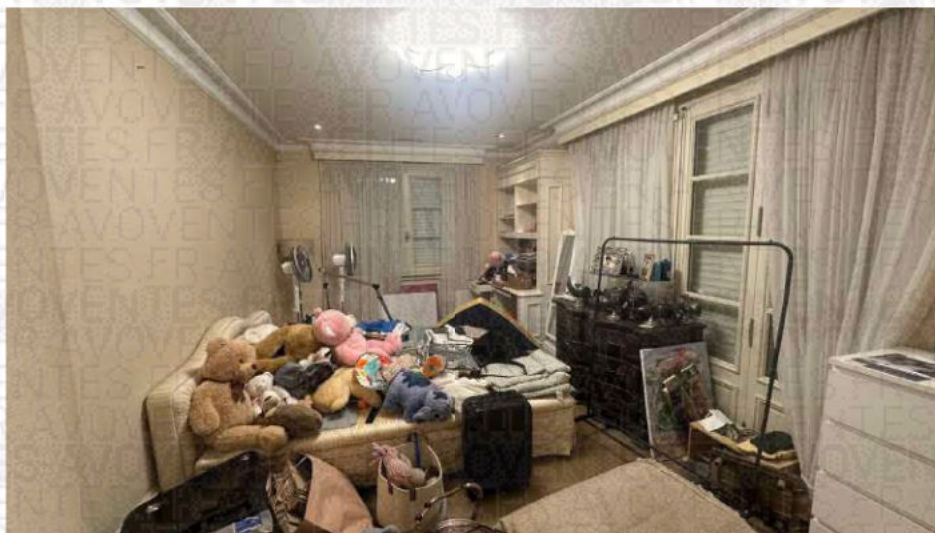
Sol : parquet, à l'état d'usage.

Murs : tapisserie beige, pailletée, à, l'état d'usage.

Plafond : peinture blanche, avec un point lumineux central et des spots encastrés.

Une porte-fenêtre à deux battants, châssis en bois, double-vitrage et vitres fixes de part et d'autre, ainsi qu'un volet roulant électrique.

Une fenêtre à deux battants, châssis en bois, double-vitrage avec volet roulant électrique.



Salle de douche :

Sol : marbre à cabochons.

Murs : peinture jaune clair, à l'état d'usage.

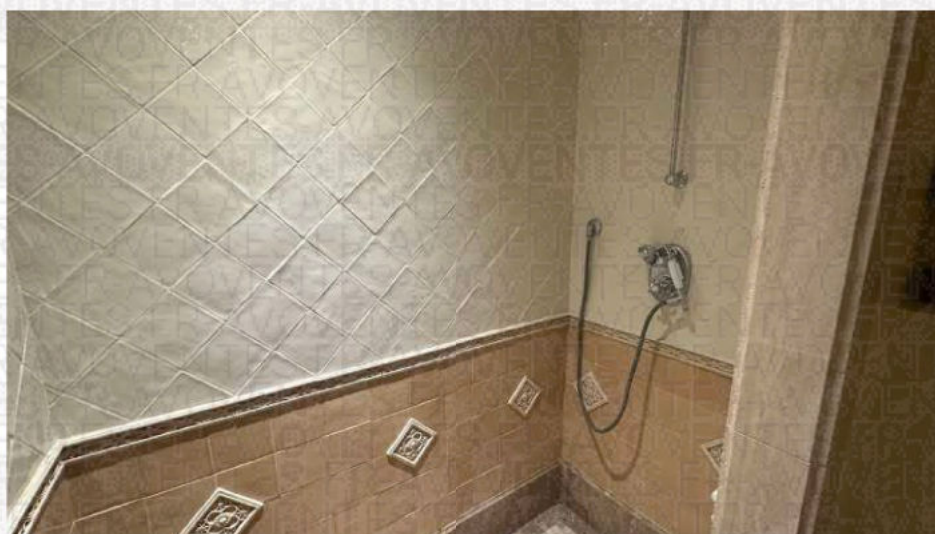
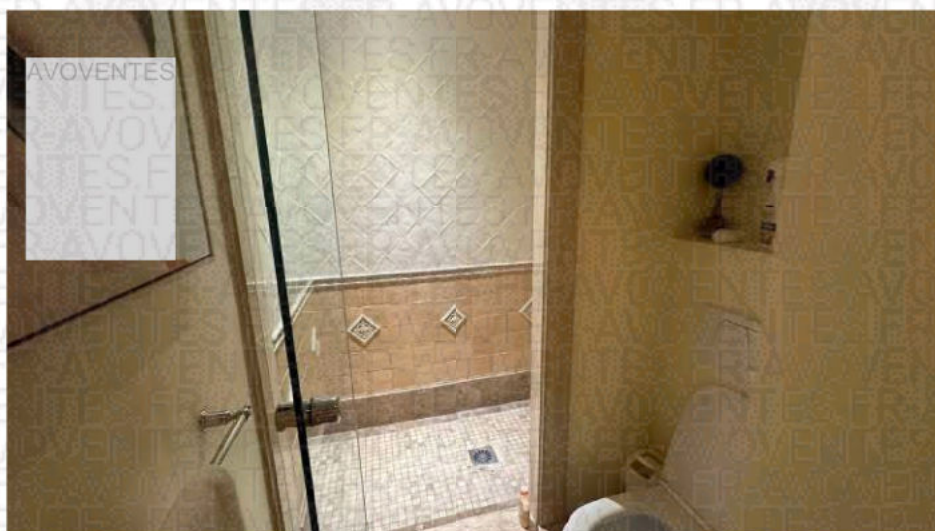
Plafond : peinture blanche, avec spots encastrés.

Un meuble en bois avec un lavabo en étain et une robinetterie mélangeur.

Un WC suspendu, chasse d'eau encastrée.



Une douche à l'italienne, avec une porte en verre. Douche mosaïque en pierre et les murs sont faïencés. La robinetterie est de style ancien, mélangeur.



Deuxième chambre :

Sol : moquette.

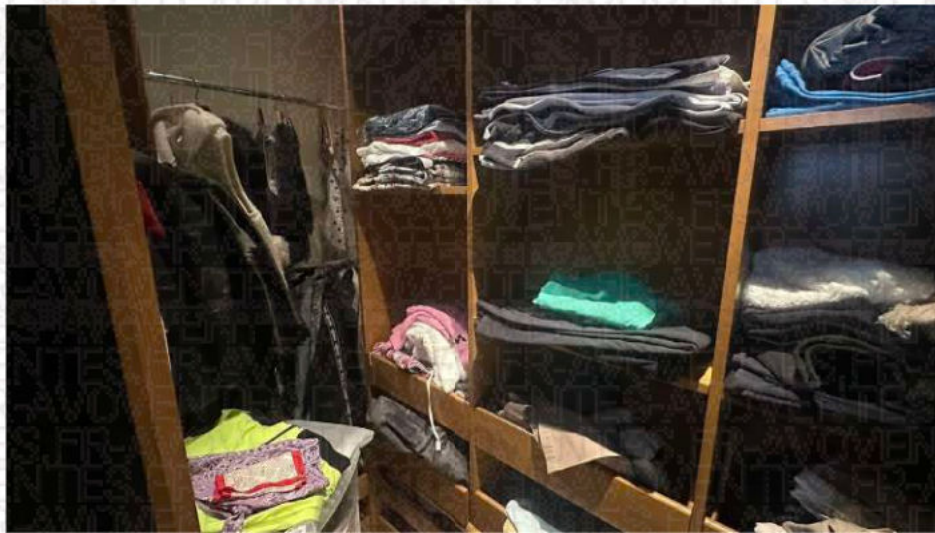
Murs : tapisserie.

Plafond : peinture blanche, avec spots encastrés et un lustre.

Une fenêtre à deux battants, châssis en bois, double-vitrage et grille de défense.

Au fond, un petit dressing aménagé.





Troisième chambre :

Sol : moquette, usagée.

Murs : peinture beige, tapisserie et placage en bois avec étagères.

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

Deux fenêtres à deux battants, châssis en bois, double-vitrage et volet roulant électrique.





Salle de bains :

Sol : dallage.

Murs : faïence blanche sur le tiers inférieur et en faïence à motifs bleus et dessins sur les 2/3 supérieurs.

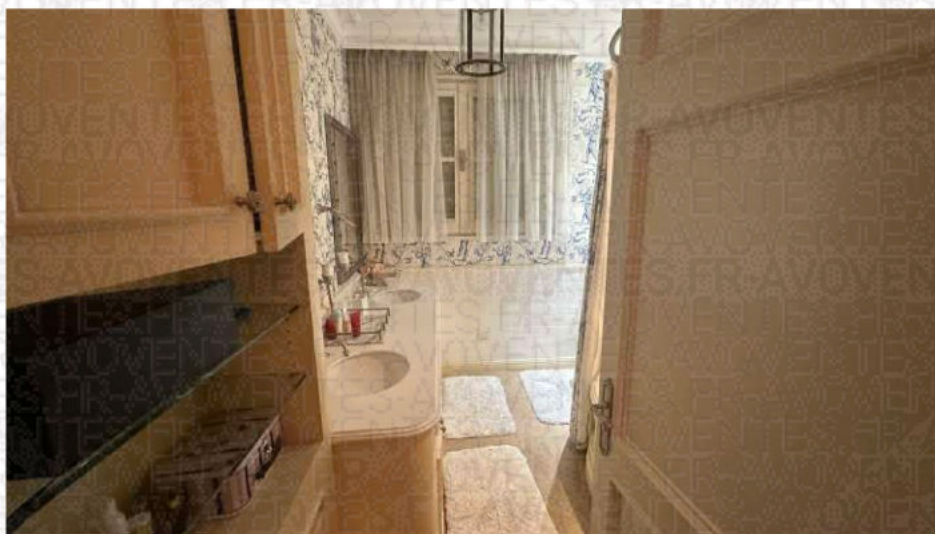
Plafond : peinture blanche, avec un trois points lumineux.

Une baignoire, robinetterie mélangeur. Les parois sont faïencées.

Une fenêtre à deux vantaux, châssis en bois, double-vitrage, et volet roulant électrique.

Un grand meuble lavabo, double-vasque encastrée, robinetterie mélangeur, avec un ensemble de placards et tiroirs bas. Deux miroirs.

Un WC suspendu, chasse d'eau encastrée.





Chambre Master :

L'accès s'effectue par une porte située à droite dans le séjour.

Elle se compose d'une chambre, une salle de bains et un dressing.

Chambre :

Sol : moquette, tachée.

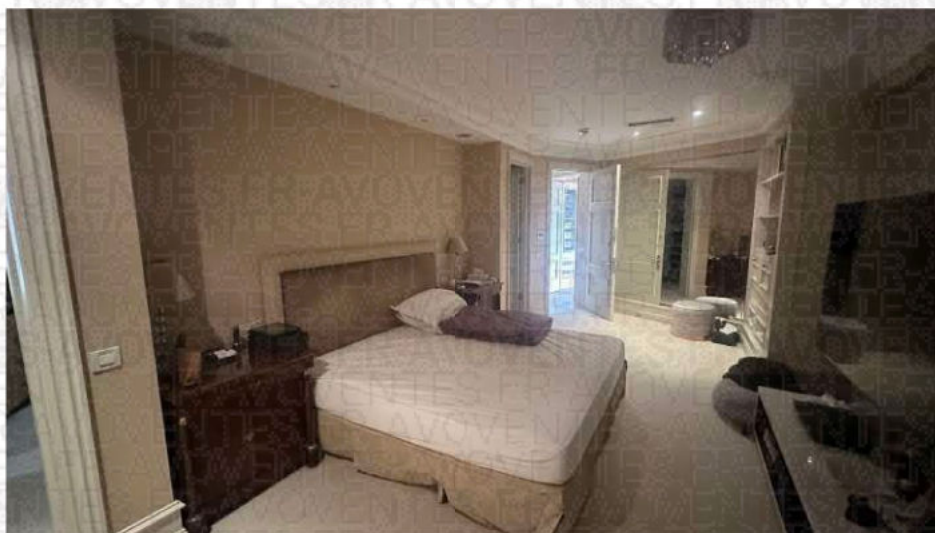
Murs : peinture beige foncé.

Plafond : peinture blanche. Du placage en bois au pied des fenêtres et sur un des pans de murs.

Une porte-fenêtre à deux battants, châssis en bois, double-vitrage et volet roulant électrique.

Une fenêtre à deux vantaux, volet roulant électrique.





Salle de douche :

Sol : marbre.

Murs : peinture beige foncé.

Plafond : peinture blanche, avec spots encastrés et lustre.

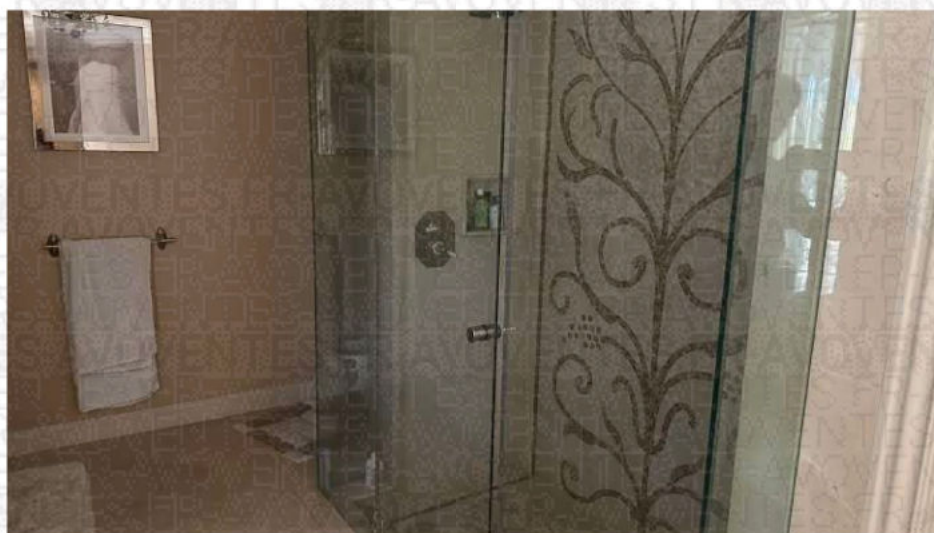


Une porte-fenêtre à un battant, châssis métallique et grille de défense, donnant sur une deuxième terrasse en rez-de-jardin, avec la piscine au fond.

Deux plans de toilette en bois, avec des plateaux en marbre et un plan de toilette en marbre en partie centrale avec deux lavabos, robinetterie mélangeur.

Une douche à l'italienne avec pare-douche vitrée, porte vitrée. Mosaïque au sol et sur un pan de mur, et dallage sur les deux murs opposés. Deux robinetteries mitigeur, un avec un flexible et une douchette et l'autre avec la pluie.

Un WC suspendu, chasse d'eau encastrée.





Dressing :

Sol : moquette, à l'état d'usage.

Murs : peinture gris clair.

Plafond : peinture blanche.

Un aménagement en bois.



Couloir :

Il se situe côté chambre master et également à droite dans le hall d'entrée et permet d'accéder à la cuisine. On y retrouve également l'ascenseur.

Sol : marbre.

Murs : peinture jaune clair.

Plafond : peinture blanche, avec spots encastrés.

L'ascenseur sur la droite.





Cuisine :

Sol : marbre à cabochons.

Murs : peinture jaune.

Plafond : peinture blanche.

Une porte-fenêtre à deux battants, double-vitrage, donnant sur jardin.

Une belle véranda aménagée avec verrière.

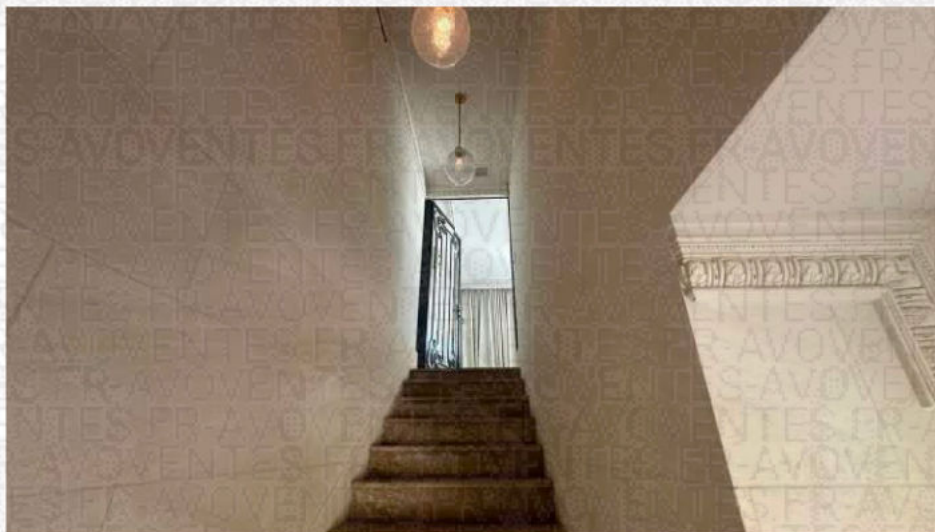
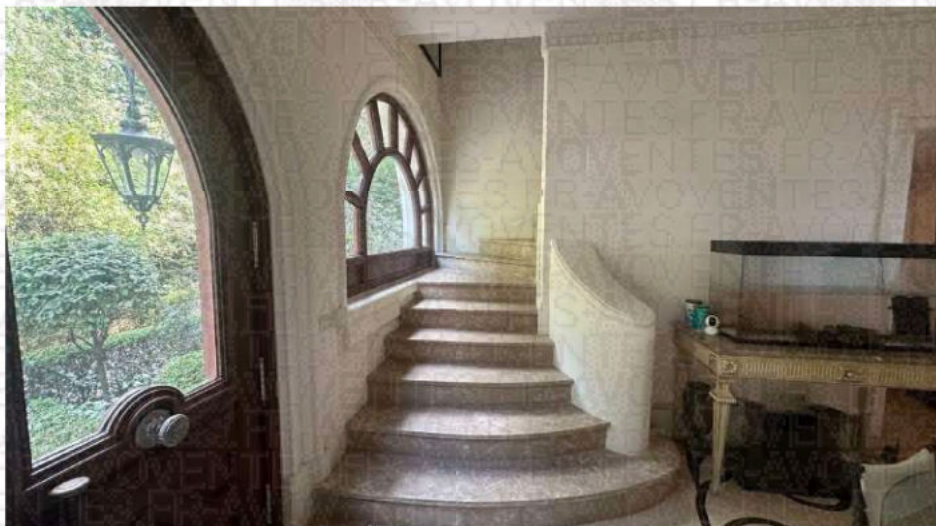






PREMIER ETAGE

L'accès à cet étage s'effectue par le hall d'entrée du rez-de-chaussée où l'on retrouve un escalier en pierres, avec parois en pierres également.



Ce niveau se compose d'un séjour avec terrasse, une 1^{ère} suite avec salle de douche, WC et dressing et une 2^{ème} suite avec salle de douche et dressing.

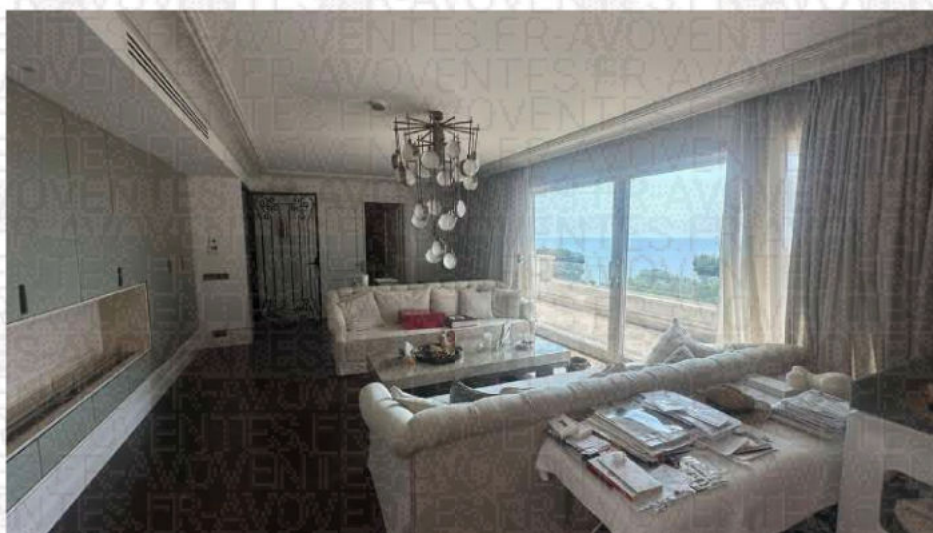
Séjour :

Sol : parquet foncé à bâtons rompus.

Murs : peinture blanche et placage bois ou mélaminé gris. Un pan de mur est aménagé avec placard et insert marbre gaz.

Plafond : peinture blanche avec lustre et spots encastrés.

Une grande baie vitrée, à deux vantaux coulissants, qui donne accès à une belle terrasse en dallage à cabochons. Vue dégagée.





Murs : placage PVC, en bon état.

Plafond : peinture avec spots encastrés.



- **Salle de douche :**

Sol : marbre beige.

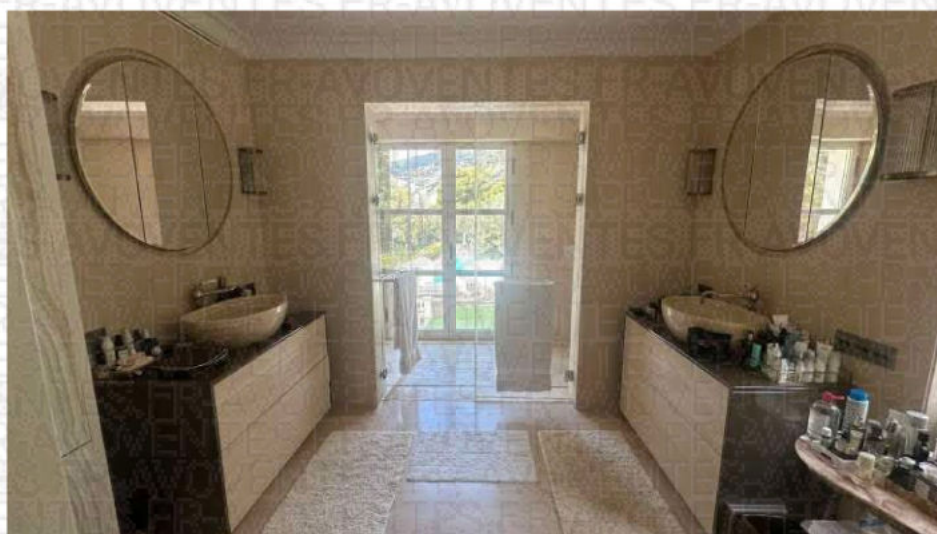
Murs : faïence, identique au sol.

Plafond : peinture blanche, avec spots encastrés et lustre.

Une fenêtre deux battants, châssis en bois. Garde-corps vitré donnant sur l'arrière de la propriété.

Deux meubles lavabo en marbre, avec vasques posées en pierre, robinetterie mitigeur.

Une grande douche à l'italienne, avec une double-porte vitrée. Un sol en marbre beige, les murs en faïence beige et le plafond en peinture blanche. Deux robinetterie mitigeurs, flexibles, douchettes et pluies.





- **Dressing :**

Sol : moquette.

Les murs sont habillés par des étagères et placards ouverts.

Plafond : peinture blanche, avec spots encastrés.



- **WC** :

Sol : marbre.

Murs : faïence, identique au sol.

Plafond : peinture blanche.

Un WC suspendu, chasse d'eau encastrée.



La porte située à gauche du séjour donne accès à une 2^{ème} suite composée d'une chambre avec coin baignoire, une salle de douche et un dressing.

- **Chambre** :

Sol : parquet foncé à bâtons rompus, en bon état.

Murs : peinture blanche. Côté séjour, un placage en PVC gris, avec placard.

Plafond : peinture blanche, avec spots encastrés.

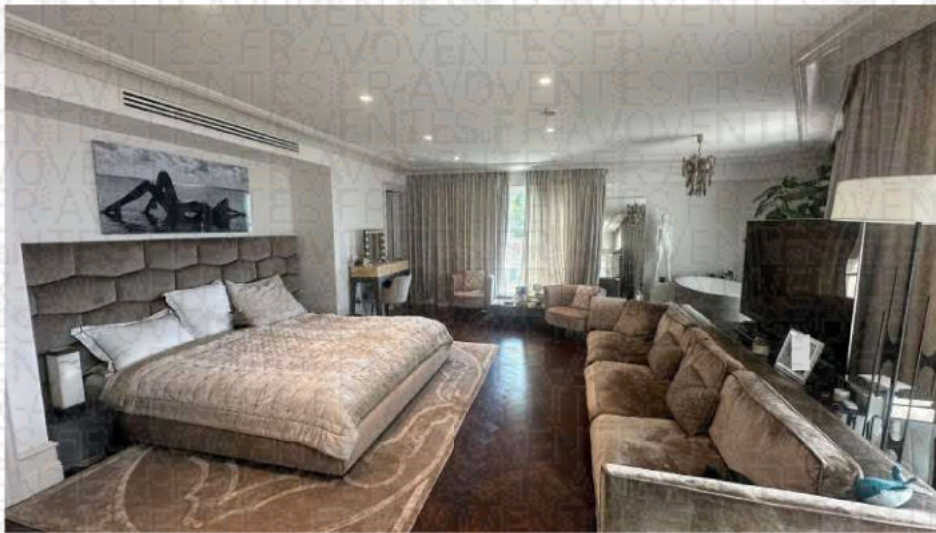
Une fenêtre à deux battants, châssis en bois, double-vitrage, donne sur la terrasse.

Une fenêtre à deux battants, châssis en bois, avec vitres fixes de part et d'autre, donnant sur la terrasse également.

Une porte-fenêtre à deux battants, châssis en bois et garde-corps vitré, donnant sur l'est de la propriété.

Une estrade en carrelage avec une baignoire posée.





- **Salle de douche :**

Sol : grandes dalles de marbre blanc.

Murs : faïence marbre également.

Plafond : peinture blanche.

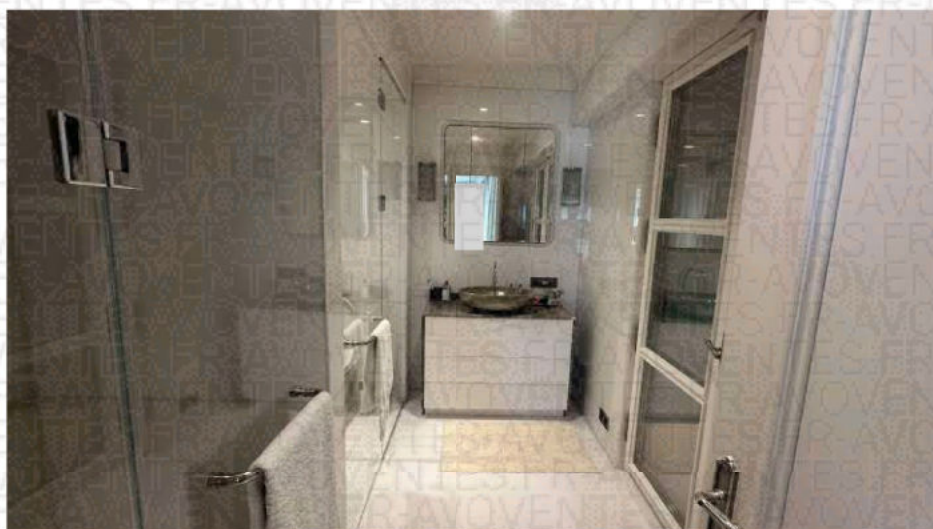


Un meuble lavabo en marbre gris avec tiroirs en marbre blanc. Une vasque posée, en pierre, robinetterie mélangeur.

Une porte-fenêtre à deux battants, châssis en bois, double-vitrage et volet roulant électrique.

Une douche à l'italienne en marbre, parois en marbre, plafond en peinture. Pare-douche vitrée, porte vitrée, robinetterie mitigeur, flexible douchette et pluie.

Un coin WC avec une paroi en verre et une porte en verre. WC suspendu, chasse d'eau encastrée.





- **Dressing :**

Sol : parquet foncé à bâtons rompus, en bon état.

Murs : PVC ou bois, gris.

Plafond : peinture blanche, avec spots encastrés.

Une fenêtre à deux battants, châssis en bois, double-vitrage et volet roulant électrique.

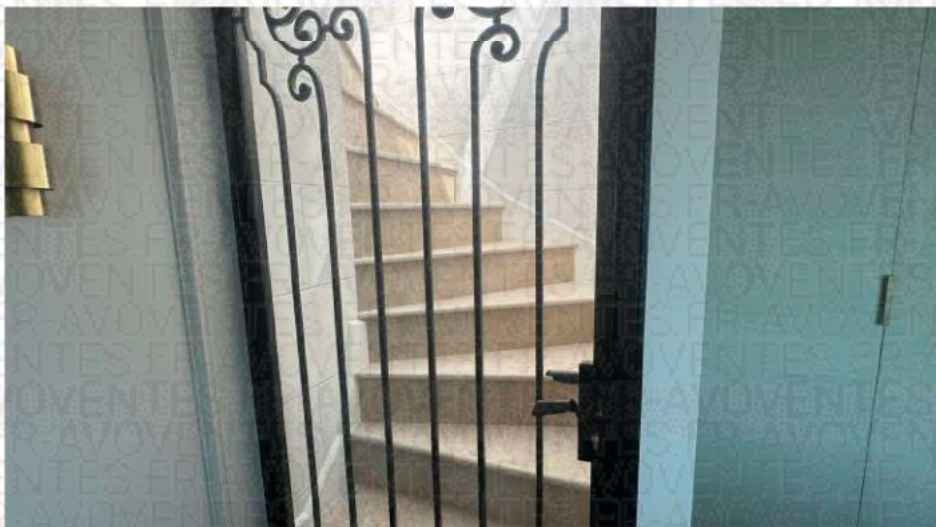




Rooftop

À partir du séjour, une porte avec un escalier en pierre, permet d'accéder au rooftop de la villa. Cet escalier est situé sous une verrière. Châssis aluminium, mais la porte d'ouverture électrique de cette verrière est hors d'usage.

Ce rooftop n'est pas aménagé.

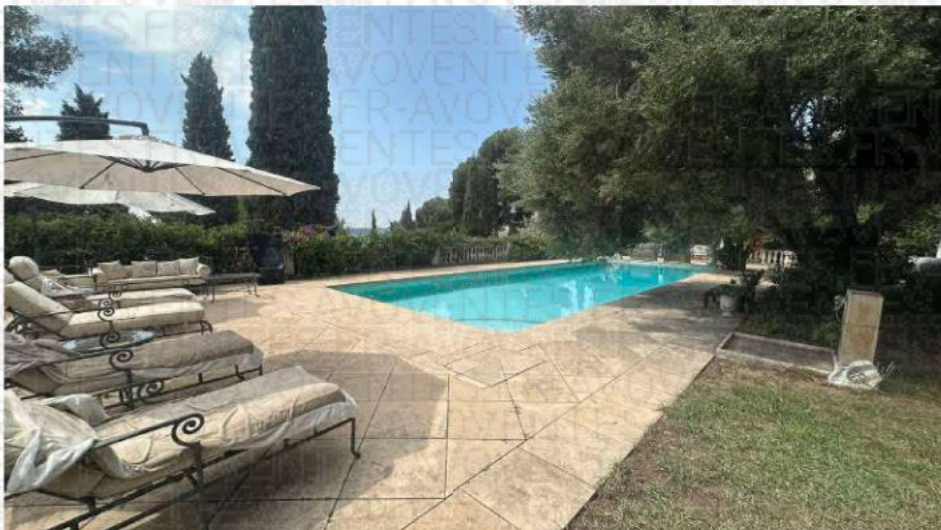




EXTERIEUR

La parcelle est aménagée en restançues avec un plateau central sur lequel on retrouve une belle terrasse en pierre avec une pergola en ferronnerie et toile tissu, un beau jardin plat en herbe naturelle, une belle et grande piscine en mosaïques au fond avec pool-house.







Pool-house :

Située en face de la piscine, il se compose d'une cuisine, un WC et une salle de douche.

- Cuisine

Sol : en pierres, état d'usage.

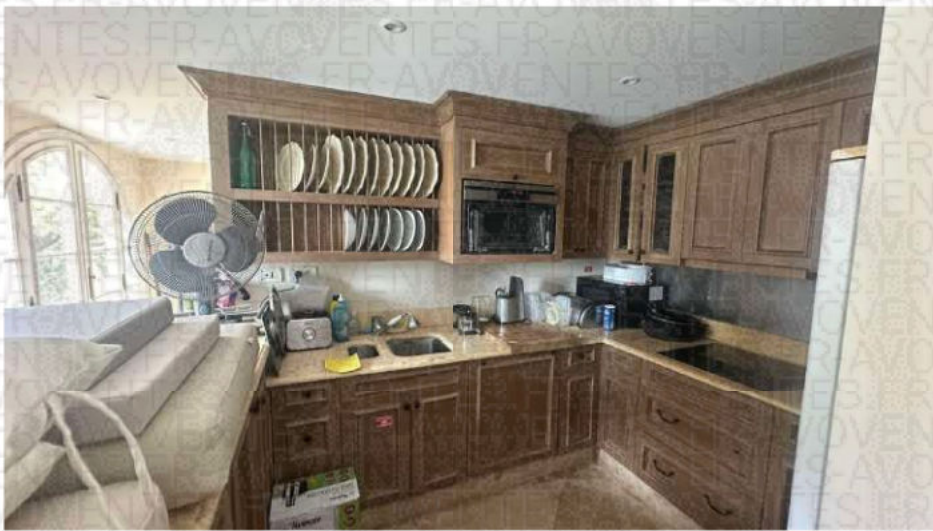
Murs : peinture avec des traces d'infiltration.

Plafond : faux-plafond, spots encastrés avec des traces d'infiltration.

Coin cuisine avec des plans de travail en marbre, évier double-bac, robinetterie mitigeur ; une plaque de cuisson électrique.

Ce pool-house bénéficie de trois ouvertures à deux battants.





- **WC** :

Sol : pierres, état d'usage.

Murs : pierres sur la moitié inférieure et peinture pour le reste. Des traces d'infiltrations autour de l'extracteur.

Plafond : peinture avec des cloquages.

Un WC, chasse d'eau dorsale, deux abattants.

Un meuble lavabo, robinetterie mitigeur. Plateau en marbre.





- **Salle de douche :**

Sol : pierres, état d'usage.

Murs : pierres sur la moitié inférieure, peinture pour le reste. Des traces de cloquage de l'enduit en partie haute, traces d'infiltrations.

Plafond : peinture blanche et des traces d'infiltrations autour du point lumineux.

Une douche en mosaïque au sol et aux murs. Robinetterie mitigeur, flexible et douchette.

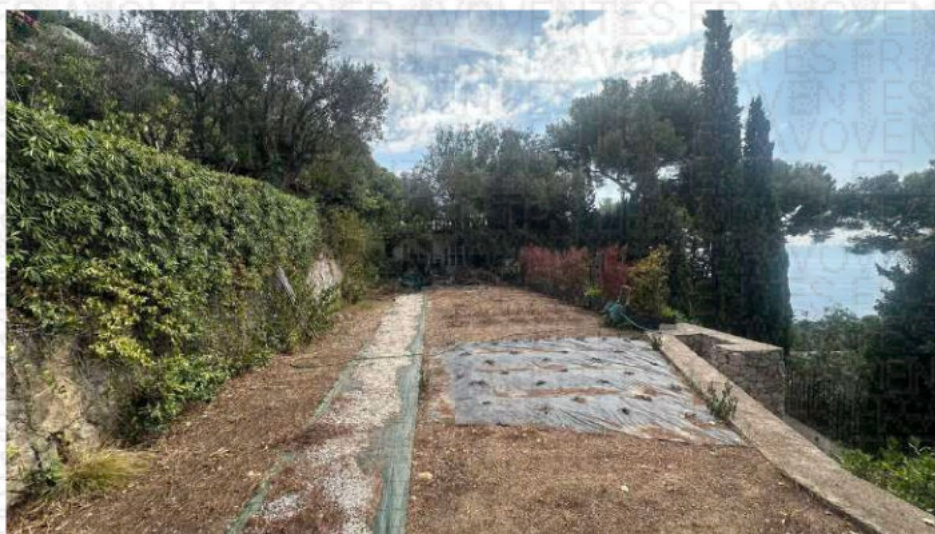




Au fond de ce plateau, après la piscine, on retrouve un terrain de pétanque, un cabanon en bois.



Sur la restanque inférieure, on retrouve la maison d'invité.



MAISON D'INVITE

Cette maison se compose d'une chambre avec coin cuisine, une salle de bains et un WC.

Chambre :

Sol : carrelage gris, à l'état d'usage.

Murs : tapisserie usagée.

Plafond : peinture blanche, avec un écaillage de la peinture. Spots encastrés.

Un petit coin cuisine, sans plaque de cuisson, avec un lavabo, robinetterie mitigeur. Plan de travail en marbre.





Salle de bains :

Sol : carrelage beige.

Murs : peinture et marbre, état d'usage.

Plafond : peinture blanche avec spots encastrés.



Un grand plan de toilette en marbre, double vasque semi-encastree, robinetterie melangeur. Un grand miroir mural et spots encastrés au-dessus.

Une baignoire, robinetterie mitigeur, flexible et douchette.



Au fond, une porte à galandage en bois, accès à un WC.

WC :

Sol : carrelage.

Murs : peinture, avec traces d'infiltrations en partie basse.

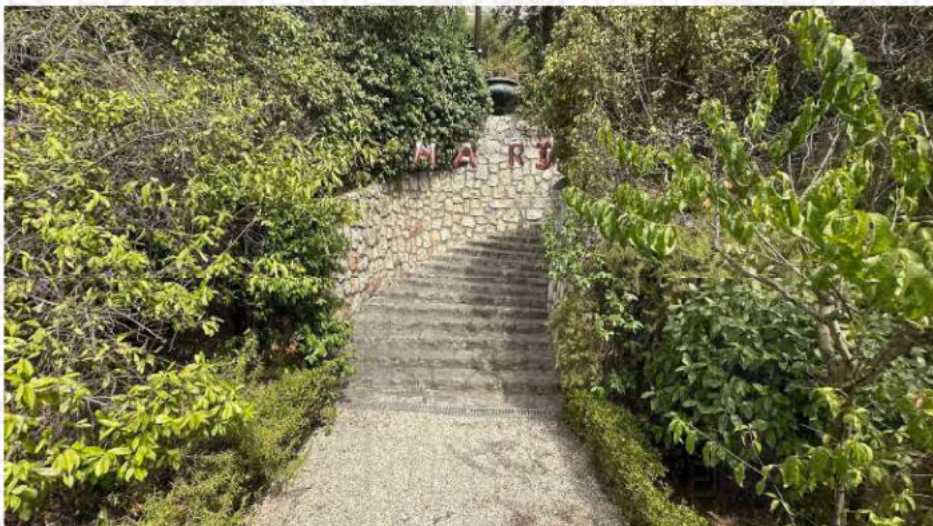
Plafond : peinture blanche, avec spots encastrés.

Un WC suspendu, chasse d'eau encastrée.

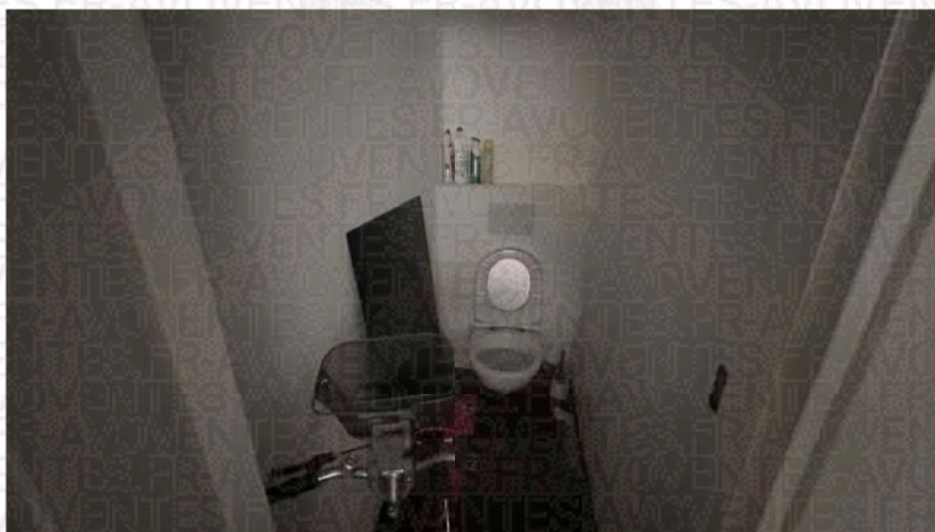




Les restanques supérieures sont en herbe naturelle et on retrouve une vigne sur la restanque située tout à fait en haut.







Information générales

Cette belle propriété propose de très belle prestation et est bien entretenue.

Le chauffage est assurée par une climatisation gainable réversible et la production d'eau chaude par une pompe à chaleur.

ASSAINISSEMENT :

Cette propriété est reliée au réseau collectif. Un certificat de raccordement sera transmis dès intervention de l'autorité compétente.

- **Certificat d'urbanisme informatif** : voir détail joint
- **Certificat de numérotage** : voir détail joint

DIAGNOSTICS TECHNIQUES : établis par
Expert du Cabinet VAN DE PERRE EXPERTISES, 2 rue Lieutenant
Aschier à Villeneuve-Loubet



SUPERFICIE LOI CARREZ : 675,60 m²

Voir détail joint.

REPERAGE AMIANTE :

Il résulte d'un rapport de repérage amiante

- qu'il n'a pas été repéré de matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante.

Voir détail joint.

ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES :

Il résulte d'un état du bâtiment relatif à la présence de termites

- Qu'il y a une absence d'indices d'infestations de termites.

Voir détail joint.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETTIQUE :

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). L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

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
- Schéma-plan non contractuel de la villa
- Rapport de repérage amiante
- Rapport relatif à la présence de termites
- Diagnostic de performance énergétique
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- État des risques naturels et technologiques
- Certificat d'urbanisme informatif
- Certificat de numérotage
- Procès-verbal de remaniement du cadastre publié le 26.07.1994
- Règlement de copropriété contenant EDD publié le 10.06.1963 n°11
- Règlement de copropriété contenant EDD publié le 10.06.1963 n°12

