

Procès-Verbal de Description



Maître Michel DARBANS

Commissaire de Justice

28 route de Cannes – Le Néroli

BP 41028

06131 GRASSE cedex

TEL. : 04.93.36.06.17

🌐 : www.huissier06-darbans.fr

✉ : etude@huissier06-darbans.fr

Référence Etude :
04 25 07 0199 / 5025

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

ET LE DIX SEPTEMBRE

À LA REQUETE DU :

Le Syndicat des copropriétaires « Le Riviera » sis 718, avenue Bel Air à VILLENEUVE LOUBET (06270), représenté par son Syndic, la société GESTION IMMOBILIÈRE DAUBEZE-ROULLAND, Société par Actions Simplifiée au capital de 38.200 €, ayant son siège social sis 9 avenue Thiers à GRASSE (06130), inscrite au RCS de Grasse sous le numéro 438 200 032, exerçant sous l'enseigne "Cabinet ROULLAND", pris en la personne de son Président, domicilié audit siège en cette qualité,

CREANCIER POURSUIVANT

Faisant élection de domicile et constitution d'avocat en la personne et au cabinet de la S.E.L.A.R.L. G H M, société d'avocats inscrite au barreau des Alpes Maritimes, représentée par Maître Fiona STARZAK, avocate inscrite au barreau de GRASSE, sise 1190 Boulevard Pierre Sauvaigo, CP 174, 06480 LA COLLE SUR LOUP, Tel : 04.93.83.38.88, où pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles et toutes significations relatives à la saisie dont s'agit ; et élisant domicile en mon étude en tant que de besoin,

AGISSANT EN VERTU ET POUR L'EXECUTION :

1°) d'un jugement rendu par le Tribunal de Proximité de CAGNES SUR MER du 18/07/2023 RG n°11-22-000689 réputé contradictoire et rendu en premier ressort, et dont appel n'a pas été interjeté ; Et d'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de GRASSE du 29/04/2022 – RG 18/05965, réputé contradictoire, en premier ressort dont appel n'a pas été interjeté ;

2°) D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié en date du 10/07/2025, demeuré infructueux ;

4°) Des articles R 322-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

A l'effet de dresser procès-verbal descriptif :

Désignation de l'immeuble saisi :

Dans un ensemble immobilier à VILLENEUVE LOUBET (06270) sis 718 avenue de Bel Air, Lieudit La Bouaou, cadastré AR 156 (anciennement C436) pour une contenance de 1ha 13a 77ca, à savoir :

Le lot numéro quarante-cinq (45) :

Un appartement en rez-de-jardin

Et les 94/10000èmes des parties communes générales de l'entier immeuble

Tel que lesdits biens immobiliers existent, se poursuivent et comportent, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'immeuble est soumis au régime de la copropriété institué par la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Il a fait l'objet :

- D'un état descriptif de division et règlement de copropriété du 14/10/1985 publié les 3,12,19 décembre 1985 Vol 4300 n°2 par Me de Lattre : division en 119 lots ;
- D'un modificatif au règlement de copropriété et à état descriptif de division du 20/06/1986 publié le 07/08/1986 vol 86 P n°2028 : lots 112 à 119 deviennent des box fermés en rez-de-jardin ;
- D'un PV de remaniement publié le 22/03/1991 vol 91 P n°1403 : section C436 devenu AR156.

Ledit bien appartenant à :

Madame

Je, Michel DARBANS, Commissaire de Justice près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE, demeurant Le Nérolé – 28 route de Cannes à GRASSE (06130), soussigné :

J'atteste m'être transporté à VILLENEUVE LOUBET (06270) sis 718 avenue de Bel Air

En présence de :

- Madame RICCI Laurie, diagnosticienne au sein de la SARL CABINET D'EXPERTISES RICCI, immatriculée au RCS d'Antibes sous le n° 879399822, ayant son siège social sis 82 Avenue Honoré Camos, 06220 VALLAURIS, chargé des diagnostics prévus à l'article L 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et notamment de l'état de superficie, présent dans les conditions prévues à l'article R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.
- Deux témoins, requis conformément aux dispositions de l'article L142-1 du Code des procédures civiles d'exécution.
- D'un serrurier

J'ai ainsi procédé au descriptif de l'immeuble comme suit :

DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le bien est situé sur la commune de VILLENEUVE-LOUBET (06270), 718 avenue de Bel Air.

Commune côtière des Alpes-Maritimes, Villeneuve-Loubet est située entre Cagnes-sur-Mer et Antibes, à environ 15 km à l'Ouest de Nice. Non loin des villages de l'arrière-pays, elle se trouve à une centaine de kilomètres des stations de ski.

Commune de 16 000 habitants, elle s'étend idéalement entre terre et mer. La commune dispose d'un territoire de 1960 hectares dont 70% demeurent inconstructibles et incluant deux parcs départementaux et 3,9 km de plages.

Côté plages, la célèbre Marina Baie des Anges avec son architecture unique et sa promenade Baie des Anges, la caractérisent.

Côté terres, le village médiéval bâti a su se préserver autour de commerces locaux, d'actifs, de familles et de nombreuses animations. Le village est également l'un des berceaux de la gastronomie moderne où l'on retrouve la maison natale d'Auguste Escoffier, "cuisinier des rois et roi des cuisiniers".

Idéalement située au bord de la mer Méditerranée, la ville se trouve à 185 km à l'est de Marseille, 15 km au sud-ouest de Nice (préfecture du département), 22 km au sud-est de Grasse et environ 20 km à l'est de Cannes.

La Ville est facilement accessible que ce soit en avion via l'Aéroport Nice Côte d'Azur, en train (la gare de Villeneuve-Loubet-plage est une gare ferroviaire de la ligne reliant Marseille-Saint-Charles à Vintimille en Italie, et de la ligne des TER Provence-Alpes-Côte d'Azur), en voiture depuis les deux sorties d'autoroute, et même à vélo, la ville étant traversée par l'EuroVélo8.

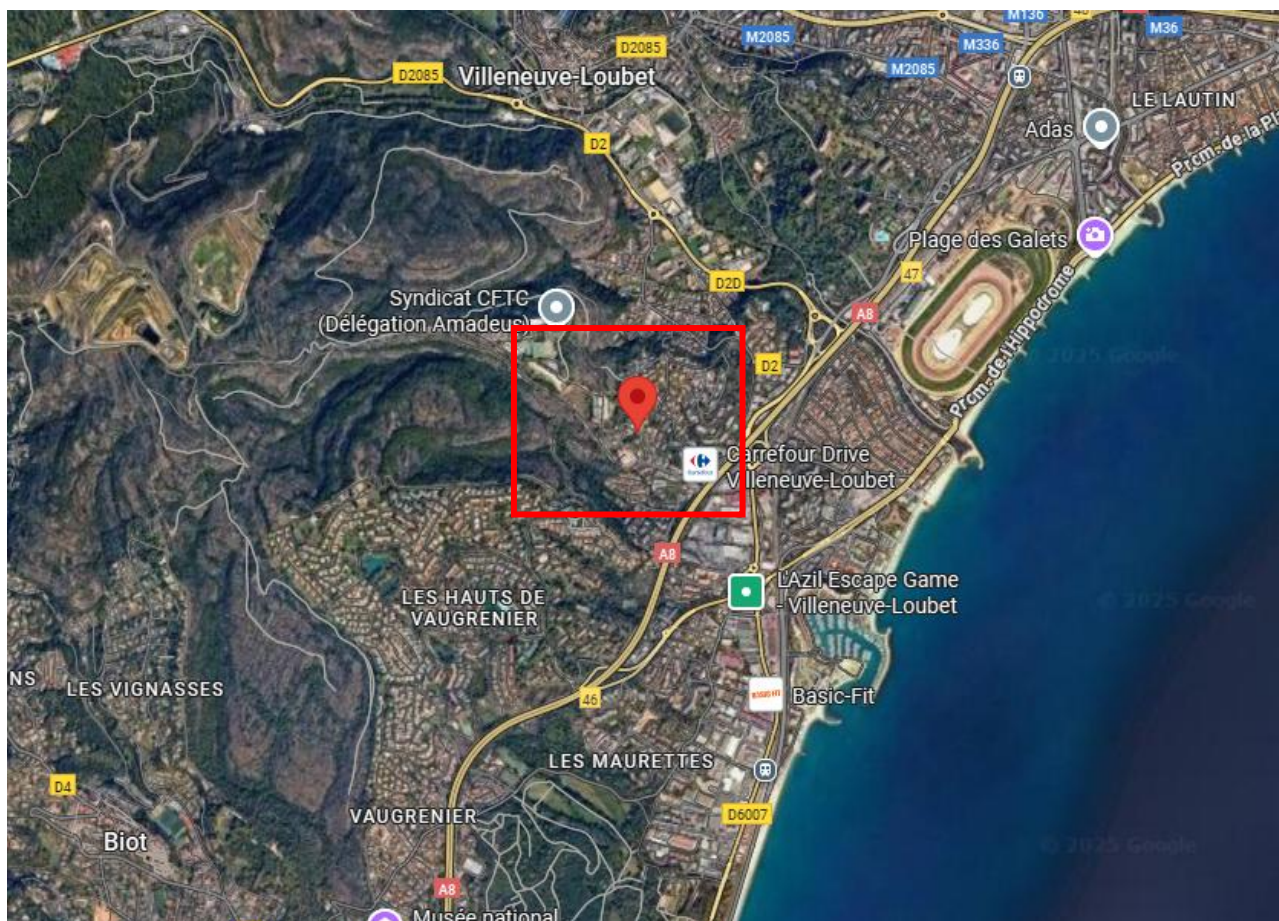
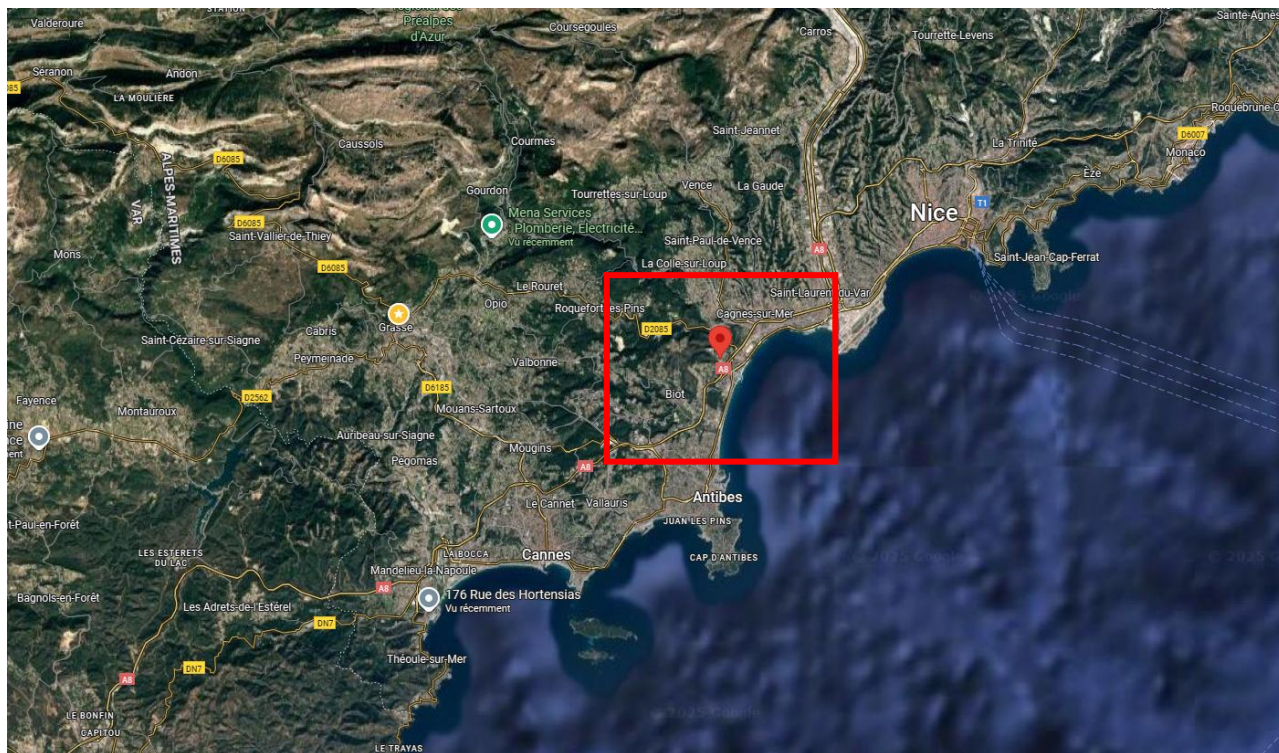
Villeneuve-Loubet est desservie par le réseau de transport en commun Envibus, qui dessert la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis, et se situe sur l'itinéraire de plusieurs lignes du réseau Lignes d'Azur, desservant l'agglomération niçoise.

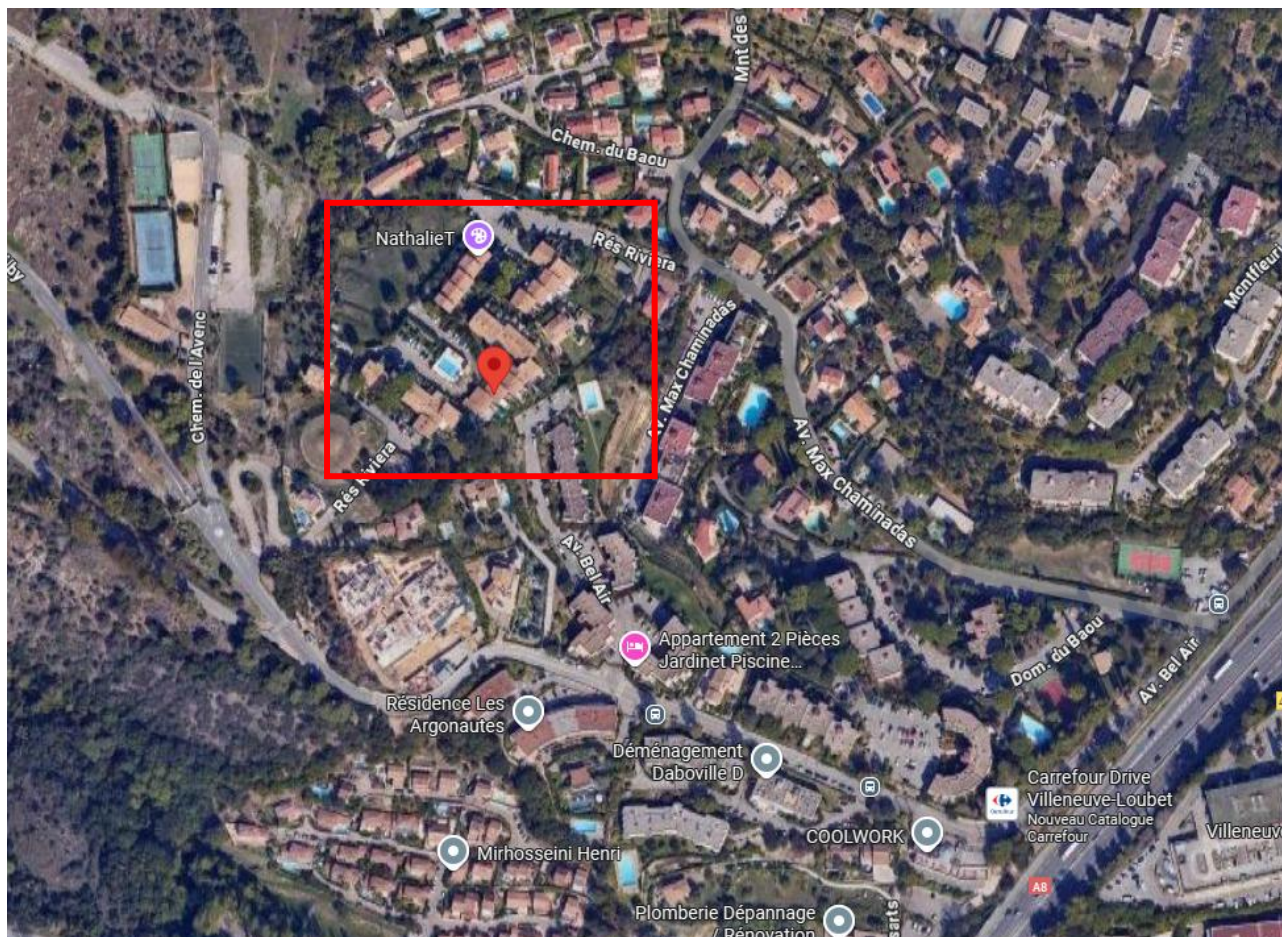
Elle est une base de choix pour séjourner sur la riviéra grâce à une belle sélection d'hébergements touristiques (hôtels, locations saisonnières, campings, résidences de tourisme...). Un de ses points forts est sa situation géographique qui permet d'accéder rapidement aux plus belles visites des Alpes-Maritimes.

Dans le domaine sportif, Villeneuve-Loubet compte 36 associations sportives conventionnées et près de 6000 licenciés. Elle dispose ainsi d'une offre d'activités variées, praticables dans les différents espaces et équipements mis à disposition par la commune.

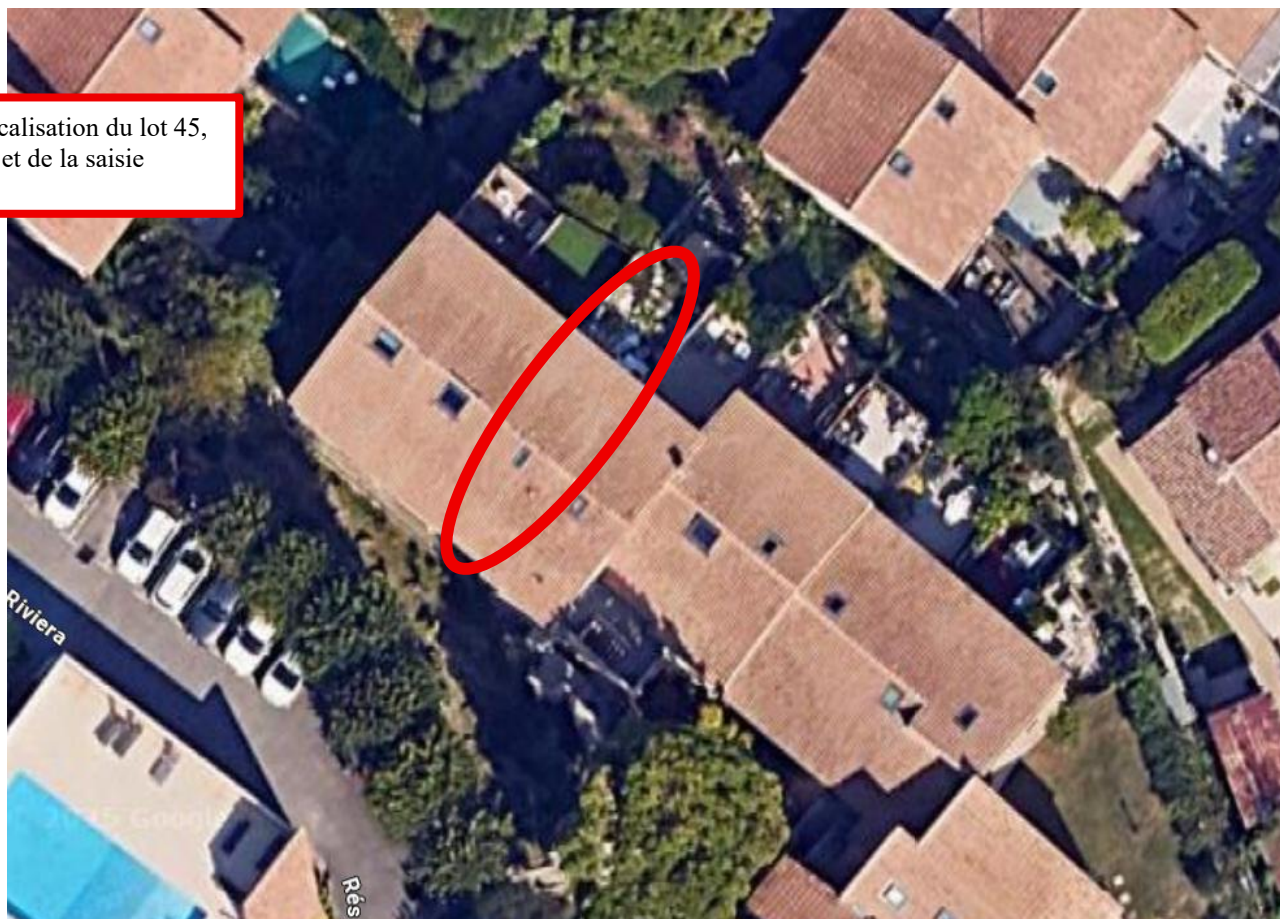
La ville dispose également de commerces variés, des produits du terroir, un artisanat traditionnel, mais aussi de nombreux commerces de proximité et grandes surfaces, de plusieurs services de santé, de poste et d'écoles maternelles, primaires et collèges.

Photographies





Localisation du lot 45,
objet de la saisie



COMPOSITION DE LA COPROPRIETE

EXTERIEUR

L'immeuble, situé à VILLENEUVE-LOUBET (06270), 718 avenue de Bel Air, est soumis au régime de la copropriété.

La copropriété est desservie par l'Avenue de Bel Air au Sud-Ouest et par l'Avenue Max Chaminadas au Nord-Est.

L'ensemble immobilier, dénommé Le Riviera, est composé de cinq bâtiments élevés d'un étage sur rez-de-jardin, identifiées A, B, C, D et E ; d'un bâtiment F comportant la piscine commune et des garages privés.

La résidence est accessible par deux entrées distinctes :

- Au 718 avenue de Bel Air, se trouve l'entrée principale de la résidence, librement accessible sans portail. Les boîtes aux lettres des bâtiments A à C sont installées à l'entrée de la résidence.
- Au 379 avenue Max Chaminadas, un portail pour véhicule dessert le Nord Est de la résidence ; les boîtes aux lettres des bâtiments D et E sont accessibles par cette entrée.

Le Syndic de la copropriété est la SAS GESTION IMMOBILIERE DAUBEZE-ROULLAND à l'enseigne "CABINET ROULLAND", immatriculée au RCS de Grasse sous le n° 438 200 032, ayant son siège social 9 Avenue Thiers à GRASSE (06130), agissant poursuites et diligences de son représentant légal.

Photographies de l'accès à la copropriété depuis l'Avenue de Bel Air :





Photographies de la piscine commune située en amont du bâtiment C :





Photographies de l'accès au bâtiment C et des places de stationnement libres :





Escalier d'accès au bâtiment C



Lot C 45, objet de la saisie



Photographies du couloir desservant le lot C45 :





Porte de
l'appartement C 45



Fenêtre de l'appartement C 45
donnant sur le couloir

INTERIEUR

L'appartement objet du présent descriptif se trouve au rez-de-jardin du bâtiment C. Il est accessible depuis les parties communes par un escalier extérieur traversant des espaces verts, et une coursive. Le tout est en bon état général.

L'appartement objet de la saisie porte le n°45. Il s'agit du deuxième appartement sur la droite depuis l'entrée du couloir.

Photographie de la porte d'entrée de l'appartement :



COMPOSITION DU BIEN SAISI

D'une surface privative (loi carrez) de 27,50 m², l'appartement en question est situé au premier niveau de l'immeuble. Il est composé d'une entrée, d'un séjour cuisine, d'une loggia fermée, d'un coin nuit et d'une salle de bains. Il est agrémenté d'un jardin à usage privatif. L'appartement est traversant, donnant côté courside, et sur le jardin privatif de l'autre.

Le plan de situation ci-dessous décrit la disposition des pièces composant cet appartement :



Une porte en bois avec deux pavé de verres donne accès sur un petit couloir.

Petit couloir d'entrée :

D'une superficie de 3,53 m², il a son plafond couverts de dalles de faux-plafond en polystyrène peintes, la peinture est vétuste. Les murs sont crépis peints, le tout est vétuste.

Au sol, le carrelage est usé et taché avec des impacts et des fissures.

Un placard renferme le tableau électrique

Pièce cabine faisant office de chambre :

Sur la droite, une porte à galandage donne accès à une petite pièce de 4,47 m², faisant office de chambre.

Elle a son plafond couvert de dalles de faux-plafond en polystyrène peintes, la peinture est vétuste. Les murs sont couverts d'une peinture usée. Au sol, un parquet flottant est disposé. Une fenêtre avec menuiserie bois usée, double vitrage, ouvre sur la courside extérieure.

Après ce couloir, sur la droite, on accède à une salle d'eau.

Salle d'eau :

Fermée par une porte isoplane dont la peinture est vétuste, cette pièce mesure 3,47 m². Son plafond est couvert de dalles de polystyrène vétustes. Les murs sont carrelés et pour partie recouverts de dalles de PVC. Les dalles sont correctes. Le sol est couvert de carrelage usé.

Cette pièce est équipée d'un cumulus, d'un WC avec abattant, d'un lavabo et d'une baignoire.

Une ouverture avec châssis fixe et vitrage cathédrale permet un éclairage naturel de cette pièce depuis la pièce de vie, faisant office de chambre-séjour-coin cuisine.

Séjour/coin-cuisine :

D'une superficie de 16,03 m², elle a son plafond couvert de dalles de polystyrène vétustes. Les murs sont crépis, le tout est usé. Le sol est couvert d'un carrelage usé avec des impacts. Une bande de carrelage manque en la limite avec la loggia.

Le coin-cuisine est équipé d'un plan de travail avec un évier et égouttoir. Des meubles bas en mélaminés agrémentent la pièce.

Loggia fermée :

D'une superficie de 6,38 m², elle est composée de dalles de polystyrène vétustes au plafond. La peinture murale est usée. Côté droit, le bas des murs est couvert d'un bardage en bois. Au sol, le parquet flottant est usé.

Cette pièce est équipée d'un split de climatisation.

La loggia est fermée par une baie coulissante qui ne fonctionne pas, qui donne accès à un jardin privatif.

Celui-ci est complètement laissé à l'abandon.

Une unité extérieure de climatisation est installée dans le jardin.

PHOTOGRAPHIES DE LA CHAMBRE





PHOTOGRAPHIES DE LA SALLE DE BAINS





PHOTOGRAPHIES DU SEJOUR-COIN CUISINE













PHOTOGRAPHIE DE LA LOGGIA





PHOTOGRAPHIE DU JARDIN PRIVATIF



PHOTOGRAPHIE DU TABLEAU ELECTRIQUE



CONDITIONS D'OCCUPATION DE L'APPARTEMENT
(Art. R322-2 2° Code des Procédures civiles d'exécution)

L'appartement objet de la saisie est inoccupé.

SUPERFICIE

Est annexé au présent procès-verbal, le certificat de mesure établi par Madame RICCI Laurie, diagnosticienne au sein du cabinet d'expertises RICCI, susmentionné plus en détail, afin de se conformer aux dispositions de l'article R322-2 1° du Code des procédures civiles d'exécution.

La superficie de ce lot est de 27,50 m²

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	RDC	3,530 m ²	0,000 m ²
Séjour cuisine	RDC	16,030 m ²	0,000 m ²
Loggia fermée	RDC	0,000 m ²	6,380 m ²
Coin nuit	RDC	4,470 m ²	0,000 m ²
Salle de Bains	RDC	3,470 m ²	0,000 m ²
Total		27,500 m ²	6,380 m ²

Je me suis retiré et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal, pour servir et valoir ce que de droit, auquel sont annexés :

- Le certificat de mesurage des lieux
- Le diagnostic de performance énergétique
- Le rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante
- Le diagnostic de l'état de l'installation intérieure de l'électricité
- L'état du bâtiment relatif à la présence de termites

Coût définitif du présent acte:

(décret n°2016-230 du 26/02/2016

et arrêté du 28/02/2024)

DROIT FIXE (A.R444-3)

221,36

VACATION AU TEMPS

75,15

S.C.T. (A.444-48)

9,40

TOTAL H.T.

305,91

Montant de la T.V.A

61,18

TOTAL T.T.C. en Euros

367,09

