

**SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE**  
**Jacques BERNARD Jeannette LEFORT Bernard DURAND Philippe BERGER**  
**Huissiers de Justice Associés**

15, SQUARE MERIMÉE - 06400 CANNES  
Tél - 04.92.99.64.00 - Fax - 04.93.99.46.34

**EXPEDITION**

Dr 389586/33/GUC

**PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE DIX NEUF**  
**ET LE SIX JUIN de 13 H 55 à 15 H 20**

**A LA REQUETE DU :**

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « LE SAINT BERNARD » sis chemin de Saint Bernard à VALLAURIS (06220) représenté par son Syndic en exercice, la Société par Actions Simplifiées la SAS ATHENA IMMOBILIER, au Capital de 25000 euros inscrite au RCS d'Antibes sous le numéro B 514 860 188, dont le siège social est 2 avenue de la Poste, 06220 GOLFE JUAN, elle-même agissant poursuites et diligences de son Président en exercice, y domicilié en cette qualité.

Agissant en vertu de l'article R 332-1, le commandement aux fins de saisie immobilière ayant été préalablement signifié le 12 mars 2019 par le ministère de la SCP Jean-François BAREL, Christophe PELISSIER, Huissiers de Justice à la résidence de CLERMONT-FERRAND,

**Je , Carine SACCONI, Huissier de Justice Associé au sein de la Société Civile Professionnelle Jeannette LEFORT – Philippe BERGER – Jean-François ROMAIN – Carine SACCONI – David LAMBERT, Titulaire d'un Office D'Huissier de Justice Près le Tribunal de Grande Instance de GRASSE, à la Résidence de CANNES, y demeurant 15 Square Mérimée ,**

**ME suis transportée ce jour à 13 Heures 55 à VALLAURIS (Alpes Maritimes) , 62/68 chemin de Saint Bernard, Résidence LE SAINT BERNARD, accompagné**

d'un technicien de la SARL MCTB, chargé d'établir les diagnostics immobiliers obligatoires, de M. Jean-Luc VOGLINO, serrurier préalablement requis, et de deux témoins légaux, Messieurs Claude ROUSSEL et Gérard WEISS, à l'effet d'établir un procès-verbal de description en vue de la vente aux enchères par voie de saisie immobilière, suivant procédure engagée par la société requérante, à l'encontre de La SCI FRENCH RIVIERA, et portant sur les lots :

- n° 185 ( un appartement au 4<sup>ème</sup> Etage et les 28/2110èmes ),
- n° 113 (une cave numéro 112 au 1<sup>er</sup> sous-sol et les 1/2110èmes),
- n°72 ( un garage numéro 144 au 1<sup>er</sup> sous-sol et les 4/2110èmes),
- n°41 ( un garage numéro 14 au 2<sup>ème</sup> sous-sol et les 4/2110èmes),
- n°13 (un parking et les 1/2110èmes)

Après avoir pénétré dans la Résidence, nous nous rendons au 4<sup>ème</sup> étage et frappons à la porte. Personne ne nous répond.

Nous faisons procéder à l'ouverture de la porte par le serrurier et procédons à nos opérations

### ENVIRONNEMENT – ACCES :

Le bien est situé sur la Commune de VALLAURIS, dans un quartier excentré du Centre Ville.



### DESCRIPTION :

La résidence LE SAINT BERNARD se compose d'un immeuble en rez-de-chaussée élevé de quatre étages et comprenant quatre bâtiments. Le local poubelles se trouve en sous sol.

Il s'agit d'une résidence ancienne. On y accède à pied, depuis le chemin Saint Bernard, par des escaliers et en voiture par une voie cimentée. Un portail électrique sécurise le parking de la résidence.





Les parties communes de la résidence sont goudronnées pour ce qui concerne les places de stationnement situées face aux entrées des divers bâtiments et cimentées pour l'allée piétonne permettant leur accès.



L'accès aux divers bâtiments se fait par une entrée protégée par un auvent bétonné ancien. Une pente douce permet l'accès à l'immeuble par un fauteuil roulant.



Accès au bâtiment A4 par une double porte vitrée d'ancienne facture, à un hall où se trouvent les boîtes aux lettres (récemment remplacées).

Sol du hall d'entrée en granito, murs crépis et plafond peint.

Pavés de verre agrémentant les murs donnant sur l'extérieur.

Interphone ancien sur la gauche des portes vitrées.





Accès aux appartements, aux étages et aux sous-sols à partir de ce hall.

Un escalier et un ascenseur desservent les étages et les sous-sols.







Il y a deux appartements par palier.

Le palier de chaque étage est recouvert de carrelage granito.

**LOT N° 185 : APPARTEMENT AU QUATRIEME ETAGE :**

En pénétrant dans l'appartement, nous constatons que l'électricité est coupée.

L'appartement est composé d'un hall d'entrée, qui se prolonge par un couloir. A gauche après la porte d'entrée se trouve la cuisine. Face à la cuisine se trouve une chambre. Le couloir dessert deux autres chambres situées sur la gauche et un salon/salle à manger situé sur la droite. Ce dernier ouvre sur une grande terrasse orientée Ouest.

Personne ne répondant à nos appels, nous procédons par l'intermédiaire du serrurier, à l'ouverture forcée de la porte.

Nous sommes en présence de Messieurs Gérard WEISS, Claude ROUSSEL en qualité de témoins, de Monsieur VOGLINO Jean-Luc en qualité de serrurier, et de Sébastien MY de la société MCTB qui intervient pour les diagnostics immobiliers.

La porte de l'appartement situé au quatrième étage gauche est une porte en bois plaqué, agrémentée d'une poignée extérieure en laiton avec un cylindre européen et verrou en partie haute.



Sur l'intérieur, la porte est capitonnée de simili cuir, poignée et verrou identiques.

Cette porte ouvre sur un couloir desservant l'ensemble des pièces de l'appartement.  
Le sol de ce couloir est recouvert de travertin.





Les murs sont peints, le plafond est peint, il est agrémenté d'un point central lumineux.

Un interrupteur permet d'actionner le point central lumineux à droite de la porte d'entrée.

Derrière, à gauche de la porte d'entrée se trouvent l'interphone ainsi qu'un petit placard dans lequel nous constatons la présence du disjoncteur et du tableau de fusibles.

Un petit placard haut agrémenté également cette pièce.

A gauche en entrant, nous accédons à la cuisine.

CUISINE :



La porte est en bois peint à oculus vitré central de couleur jaune.



Elle est agrémentée d'une poignée intérieure, extérieure et d'une plaque de propreté.  
L'encadrement de la porte est peint.

Les murs de la cuisine sont crépis pour partie, carrelés pour le reste.  
Le plafond est peint, il est agrémenté d'un point central lumineux.  
Le sol est en travertin.

Nous comptons plusieurs prises électriques.

La cuisine comporte trois meubles hauts et trois meubles bas.  
Un plan de travail contenant un évier circulaire en inox avec robinet mitigeur chromé  
ainsi qu'une plaque électrique de marque DE DIETRICH.

Cette plaque est surmontée par une hotte aspirante de marque FIRST LINE.  
Les placards hauts comportent trois portes, ils sont agrémentés d'étagères intérieures.  
Ce sont des placards en bois clair.

Les placards bas sont à l'identique, ils comportent quatre portes.  
Les meubles sont agrémentés d'étagères intérieures, et comportent quatre tiroirs.







Cette cuisine ouvre sur l'Est par une porte vitrée coulissante, huisseries métalliques, sur un petit balconnet, l'ensemble étant de facture ancienne.

**BALCONNET EST :**

Sur le balconnet orienté Est, le sol est en tomettes rectangulaires. Le garde-corps est métallique pour partie et ajouré en bâti pour le reste.

Sur ce petit balconnet, nous notons la présence d'un cumulus de marque CASTORAMA et de divers tuyaux d'évacuation et d'arrivée d'eau.

Nous notons également la présence d'un placard d'appoint dont la porte est ancienne, en bois peint, agrémentée d'une poignée en bois et d'une serrure avec une clef.







En retour, sur le couloir, face à cette pièce, nous pouvons accéder à une chambre.

PREMIERE CHAMBRE :

La porte d'accès à la chambre est identique à la porte de la cuisine.



Le sol est en travertin, les murs sont peints, et le plafond est peint, agrémenté d'un point central lumineux.

Plusieurs prises électriques agrémentent la pièce ainsi qu'un radiateur de chauffage central encastré dans un bâti en bois.

Cette pièce comporte des placards qui sont condamnés, ainsi qu'une double porte-fenêtre vitrée, avec huisseries métalliques anciennes, elle est coulissante. Elle ouvre sur une très grande terrasse orientée à l'Ouest.











#### COULOIR :

Il est agrémenté d'un placard deux portes moulurées en bois.

L'intérieur de ce placard est aménagé d'une barre de penderie et de trois étagères.  
Le sol du placard carrelé de travertin. Les murs et le plafond sont peints.

Face à cette porte de placard, on accède par une double porte au coin salon/salle à manger.





#### SALON/SALLE A MANGER :

La double porte est en bois peint, elle est agrémentée de petits carreaux dont l'un est cassé.

Elle s'ouvre et se ferme par une poignée métallique avec serrure, dont la clef est manquante, et plaque de propreté.

La pièce est éclairée par une applique murale fixée entre les deux fenêtres.



Le sol est en travertin, les murs sont peints, le plafond est peint.

Une porte de communication se trouve également entre le couloir et la pièce.  
Cette pièce ouvre sur l'extérieur par un petit fenestron orienté côté Sud.

Elle ouvre sur la terrasse côté Ouest par une fenêtre double vantaux, simple vitrage, huisseries métalliques avec espagnolette, et par une porte-fenêtre coulissante, simple vitrage, huisseries métalliques, de facture très ancienne.

Nous constatons que côté Sud-Est, l'ensemble des murs est affecté de nombreuses traces d'infiltration d'eau.

La peinture a cloqué et s'est décollée du mur, de même que l'enduit.

Des traces de moisissure affectent l'angle Sud-Est de la pièce.

Des traces de reprise sont également visibles au sol, à peu près à un tiers en largeur de la pièce à partir du couloir. Une cloison a donc été déposée pour agrandir la salle à manger.



#### DEUXIEME CHAMBRE :

Face à la porte de la salle à manger côté Est, nous accédons à une chambre par une porte moulurée bois, double face, peinte, agrémentée d'une poignée, d'une plaque de propreté sans clef métallique.

Le sol est en travertin.

Les murs sont peints, le plafond est peint, il comporte un point central lumineux.  
La pièce est agrémentée de prises électriques et d'un interrupteur.  
Nous constatons également la présence d'un radiateur de chauffage central encastré dans un coffrage en bois.

Sous la fenêtre, de nombreuses traces d'infiltration sont visibles.

La fenêtre comporte un simple vitrage, une huisserie en bois peint très abîmée, et doublée sur l'extérieur par un volet roulant dont nous ne savons s'il est électrique ou mécanique.







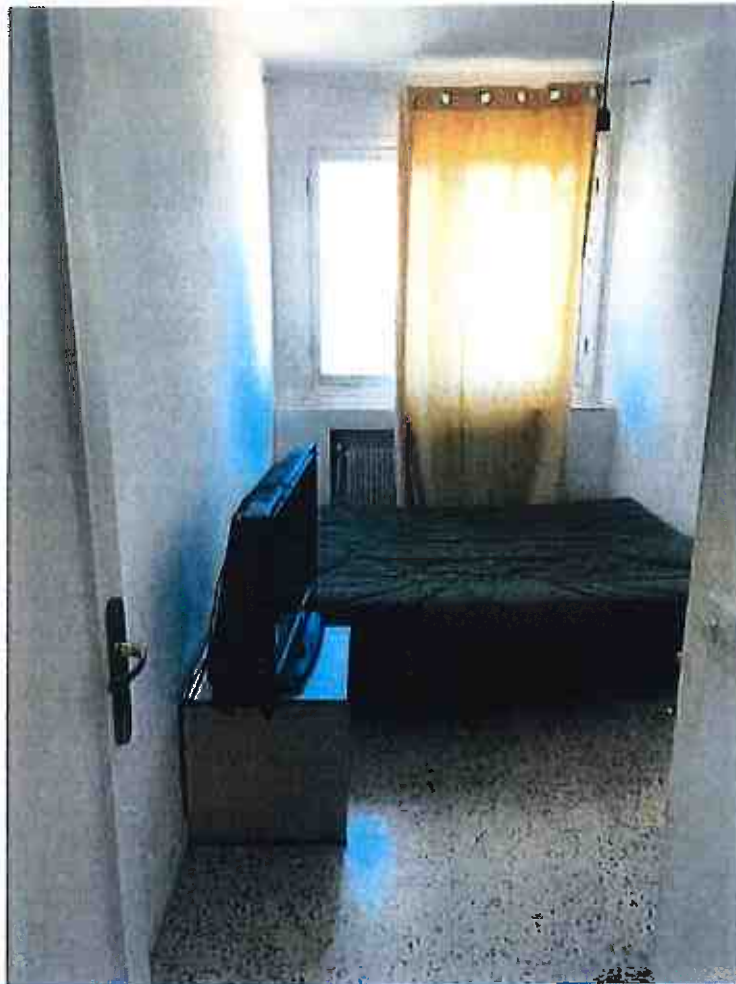
### TROISIEME CHAMBRE

Elle est orientée Sud-Est et contigue à la précédente.

Le sol est en travertin, les murs sont peints, le plafond est peint, agrémenté d'un point central lumineux.

L'ensemble des murs est affecté de traces d'humidité, de moisissure et de traces d'infiltration, notamment sur le mur Sud, sur le mur Ouest et au-dessous de la fenêtre orientée à l'Est où se trouve également un radiateur de chauffage central encastré dans un coffre en bois peint, l'ensemble étant en très mauvais état.

Cette fenêtre est doublée sur l'extérieur par un volet métallique en accordéon.



A proximité de cette chambre, nous accédons à une petite salle d'eau/wc.

### SALLE D'EAU :

La porte de cette pièce est moulurée sur l'extérieur en bois peint, agrémentée d'une poignée, plaque de propreté intérieure, extérieure, ainsi que d'une targette intérieure qui fonctionne.

Le sol est carrelé, les murs sont carrelés pour partie, crépis pour le reste.  
L'ensemble des murs est affecté de traces d'infiltration.  
La peinture est cloquée, décollée, de même que l'enduit.

La pièce est agrémentée d'un lavabo inox avec robinet col de cygne mitigeur chromé, l'ensemble étant fixé sur un meuble en bois qui a pris l'eau et qui est très abîmé.

Sous ce meuble est encastré un petit meuble de rangement métallique.

La pièce est également agrémentée d'un miroir mural comportant deux spots en partie haute, et une tablette en partie basse.

Elle comporte une cuvette de wc avec siège et abattant, double chasse dorsale, dont nous ne pouvons vérifier le fonctionnement.

Elle est également agrémentée d'un bac à douche avec robinet mitigeur chromé et pomme de douche chromée.

Le bac à douche est de petite taille. La remontée de ce bac à douche est carrelée, et le plafond est peint, l'ensemble étant obturé par un rideau en tissu.

La pièce est chauffée par un petit radiateur de chauffage central avec tuyau apparent.

Elle ouvre sur l'extérieur par un petit fenestron huisseries bois, vitrage opaque, en partie haute au-dessus des toilettes.





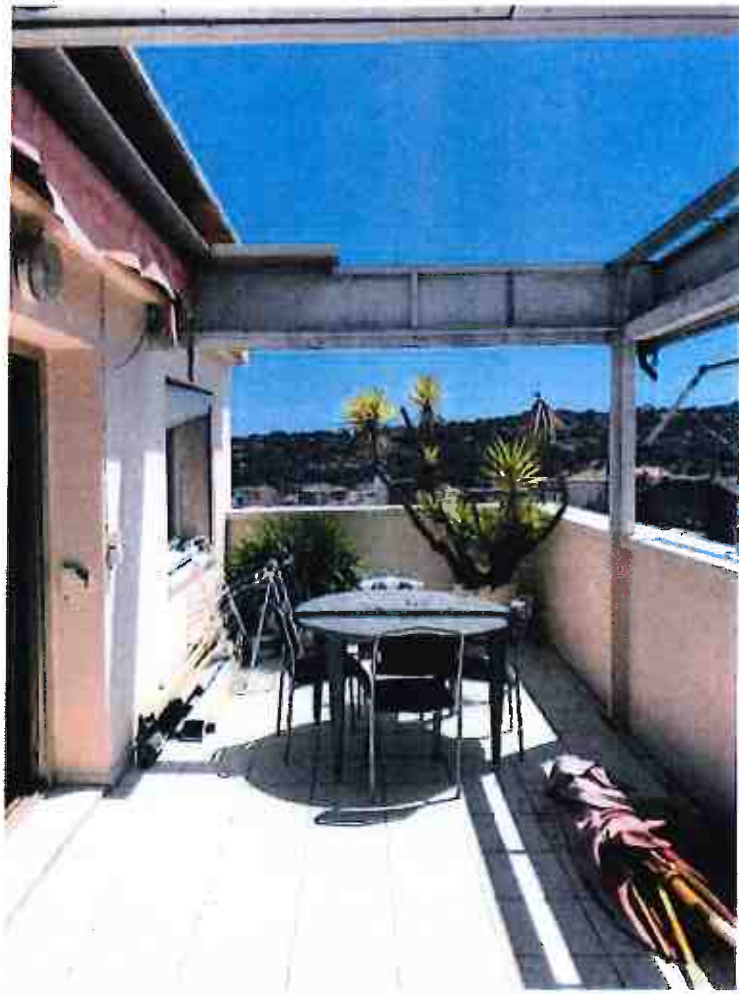
#### GRANDE TERRASSE OUEST :

La grande terrasse orientée Ouest comporte une verrière escamotable et une verrière fixe qui est fermée de l'extérieur par des double-vitrages coulissants, le sol étant en carrelage, et les murs en crépi peint.

Cette terrasse comporte des stores dont un ne présente plus de bâche, la deuxième bâche étant extrêmement abîmée.

Vue panoramique.







#### **OCCUPATION :**

L'appartement ne semble pas occupé régulièrement.

Le voisinage nous indique que des personnes différentes y logent de temps à autres pour des durées variables et sans régularité.

Nous faisons refermer l'appartement après avoir laissé un avis de passage informant la SCI FRENCH RIVIERA de notre opération.

#### **LOT N° 113 : CAVE N°112 AU 1<sup>ER</sup> SOUS SOL**

L'accès à la cave se fait par l'ascenseur de l'immeuble. Il est également possible d'accéder au premier sous-sol par les escaliers desservant les parties communes.

Madame LEOZ, membre du conseil Syndical nous amène sur les lieux et nous permet de localiser la cave.

La porte de cette dernière est vandalisée et ne comporte plus de serrure.



**LOT N° 72 : LOCAL A USAGE DE GARAGE ( GARAGE 144) AU 1<sup>ER</sup> SOUS SOL**

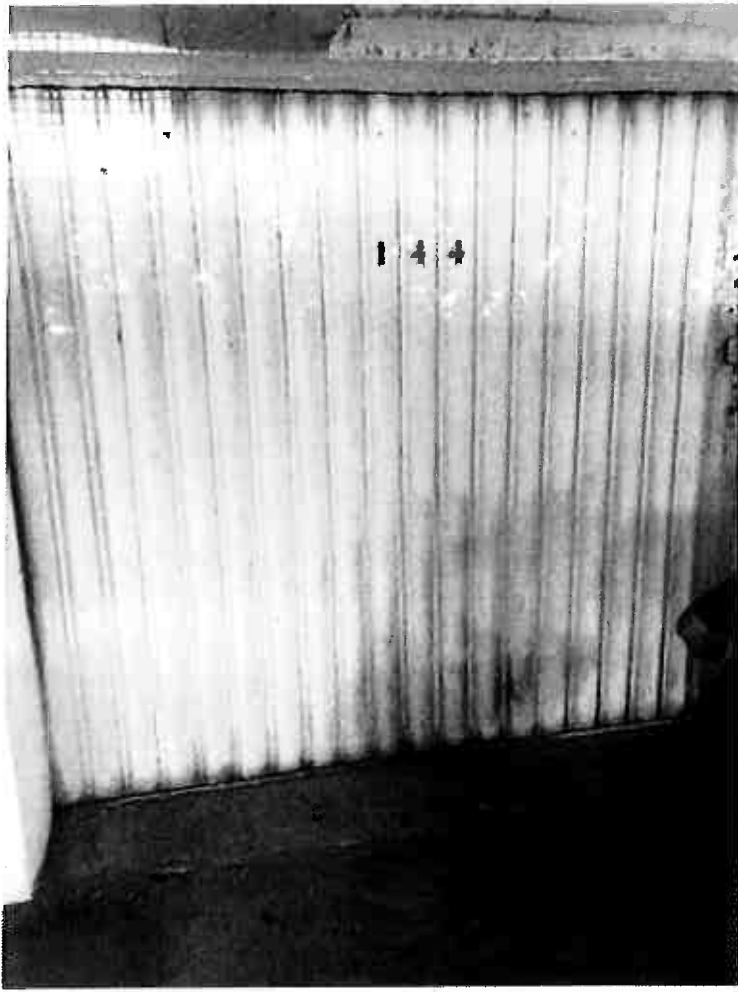
Il se situe à gauche de la cage d'escaliers.

Il est fermé par une porte métallique coulissante que nous trouvons non verrouillée.

Il est assez profond et permet de rentrer un véhicule.

Nous faisons refermer la porte sans la faire verrouiller pour la laisser telle que nous l'avons trouvée.







**LOT N° 41 : LOCAL A USAGE DE GARAGE ( GARAGE 14) AU 2eme SOUS SOL**

Il est possible d'accéder au 2<sup>ème</sup> sous-sol par les escaliers des parties communes ou par l'ascenseur.

Le garage 14 se situe à proximité de la cage d'escalier et du local poubelles.

Le garage est fermé par une porte métallique coulissante d'ancienne facture.

Celle-ci étant verrouillée, nous demandons au serrurier de procéder à son ouverture.

Nous constatons que le local de garage est très profond et permet de rentrer deux véhicules l'un derrière l'autre.





**LOT N° 41 : LOCAL A USAGE DE GARAGE ( GARAGE 14) AU 2eme SOUS SOL**

Il s'agit de la deuxième place de stationnement à partir du mur de clôture Sud de la copropriété sur l'aire aérienne de parkings.

Il est situé presque face à l'entrée de l'immeuble A4.

**SYNDIC DE LA COPROPRIETE :**

Le syndic de la copropriété est la SARL ATHENA IMMOBILIER , 2 Avenue de la Poste, Le Square, 06220 GOLFE JUAN.

Nous lui avons demandé de nous adresser le décompte des charges afférentes aux lots de la SCI FRENCH RIVIERA, que nous annexons au présent procès-verbal.

**DIAGNOSTICS IMMOBILIERS :**

La société MCTB nous remet son rapport, que nous annexons au présent procès-verbal.

Il en ressort que l'appartement à une surface de **62,02 m<sup>2</sup>** .

**N'AYANT PLUS RIEN A CONSTATER, NOUS NOUS RETIRONS.**

**ET DE TOUT CE QUI PRECEDE, NOUS AVONS FAIT ET DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

**COUT :**

Emolument a R444.3 C.Com	220,94 €
Emolument complémentaire	75,00 €
Frais déplacement a.A 444.48	7,67 €
Total HT	303,61 €
TVA 20,00 % :	60,72 €
Taxe forfaitaire a.302 Bis Y CGI	14,89 €
Témoins :	13,20 €
Serrurier :	250,00 €

**TOTAL TTC :** 642,42€

