

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE
TITULAIRE D'UN OFFICE D'HUISSIERS DE JUSTICE

David LAMBERT Philippe BERGER Jean-François ROMAIN
Carine SACCONÉ Nicolas VAN DE KERCKHOVE
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES

394305

15, SQUARE MERIMEE - B.P. 193 - 06407 CANNES

Tél. 04.92.99.64.17
Ligne directe constats

Fax : 04.93.99.46.34

Email : constat@huissierscannes.com

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT ET LE HUIT JANVIER de 14H00 à 15H45

A LA DEMANDE DE :

Le Syndicat des Copropriétaires PRINCE D'AZUR, sis à LE CANNET (06110), 662 Route de Serra Capeou, pris en la personne de son syndic en exercice, la SARL ABBA GESTION, dont le siège social est à MOUGINS (06250), 336/1 Chemin de Provence, elle-même prise en la personne de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

Élisant domicile en mon étude,

AGISSANT EN VERTU :

D' un JUGEMENT réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal d'Instance de GRASSE en date du 11 décembre 2017, assorti de l'exécution provisoire et à ce jour exécutoire et définitif tel qu'il appert du certificat de non appel du 26/06/2019

JE, Nicolas VAN DE KERCKHOVE, Huissier de Justice au sein de la SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE DAVID LAMBERT, PHILIPPE BERGER, JEAN-FRANCOIS ROMAIN, CARINE SACCONÉ, NICOLAS VAN DE KERCKHOVE, TITULAIRE D'UN OFFICE D'HUISSIERS DE JUSTICE PRES LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE GRASSE, HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES A LA RESIDENCE DE CANNES, Y DEMEURANT 15, SQUARE MERIMEE,

Me suis rendu à l'adresse suivante :

662 Route de Serra Capeou résidence Le Pince d'Azur 06110 LE CANNET à 14H00 à l'effet d'établir le présent Procès-Verbal de description des biens objet de la procédure de saisie immobilière mise en place par le requérant, à l'encontre de :

Je suis accompagné par

- Monsieur GUNKA Wieslaw, serrurier
- Monsieur MARTIN Arnaud, serrurier
- Monsieur Claude ROUSSEL, témoin
- Monsieur Gérard WEISS, témoin
- Monsieur LEBEAU Julien, expert au sein de la société MCTB chargé des diagnostics immobiliers

L'accès dans la résidence se fait par la gauche après le portail.

L'appartement est situé en rez de jardin, à l'étage -2 du bâtiment B1. L'accès au bâtiment est faite par Mme TMELSAT voisine et copropriétaire au sein du syndicat de copropriété de l'immeuble le PRINCE D'AZUR.

L'appartement est situé à gauche de l'ascenseur et porte droite. Le nom de figure sur la boîte aux lettres, le tableau des occupants et sur la porte. La boîte aux lettres est pleine. Les voisins m'indiquent ne pas avoir vu d'occupants depuis plusieurs années.

Après avoir sonné et frappé à la porte, personne ne se manifeste. Je fais ouvrir l'appartement par le serrurier. La porte est équipée d'une serrure FICHET MONOBLOC.

Après ouverture, je peux effectuer les constatations suivantes :

L'appartement est composé d'un salon/salle à manger, d'une cuisine semi-ouverte sur la gauche du salon, d'une terrasse extérieure donnant sur le salon et la chambre, d'une salle d'eau à droite de la porte d'entrée, et sur la partie Ouest de l'appartement, et donc à droite du salon depuis l'entrée principale, nous avons une chambre de maître précédée d'un dressing ainsi qu'une deuxième salle d'eau.

L'eau et l'électricité étant coupées, il sera impossible de vérifier si les prises, équipements, robinetteries et sanitaires fonctionnent.

Salon / salle à manger :

L'appartement est entièrement meublé mais ne semble pas être habité.

Le sol est composé de carreaux de marbre sans dégradation apparente.

Les plinthes sont constituées du même marbre et sont présentes sur l'intégralité de la pièce.

Le plafond du salon présente un dégât des eaux important derrière la porte d'entrée à environ 2 mètres juste avant la salle d'eau accessible depuis le salon. Une plaque de contreplaqué du faux plafond d'environ 1,50 mètre sur 1 mètre est tombée au sol.

Au centre du salon au milieu de l'accès à la cuisine semi-ouverte, nous avons une fissure qui parcourt l'intégralité du plafond sur toute la largeur du salon depuis la cuisine jusqu'au mur vitré.

Nous avons une autre fissure présente dans le renforcement juste après l'ouverture de la cuisine type passe-plat, qui va cette fois-ci dans le sens de la longueur de la cuisine vers la baie vitrée.

Dans cette même ouverture, nous avons une double fissure sur l'ouverture entre la cuisine et le salon.

Nous en avons la confirmation par le voisinage direct qui nous indique ne pas avoir vu les propriétaires depuis de nombreuses années.

Nous notons que des toiles d'araignées apparaissent ci et là dans l'ensemble de l'appartement et notamment au niveau des ouvertures, portes et fenêtres.

Le salon/salle à manger est équipé de deux radiateurs électriques.

Un premier qui se situe derrière la porte d'entrée principale et un second dans le salon/salle à manger au niveau du renforcement côté cuisine ouverte.

Sur le mur droit du salon et sur toute la partie située au niveau de la cuisine jusqu'à la baie vitrée, les murs sont équipés de miroirs qui vont de la plinthe jusqu'au plafond. Ces miroirs ne présentent aucun dégât.

Les encadrements métalliques des portes vitrées présentent de légères micro rayures.

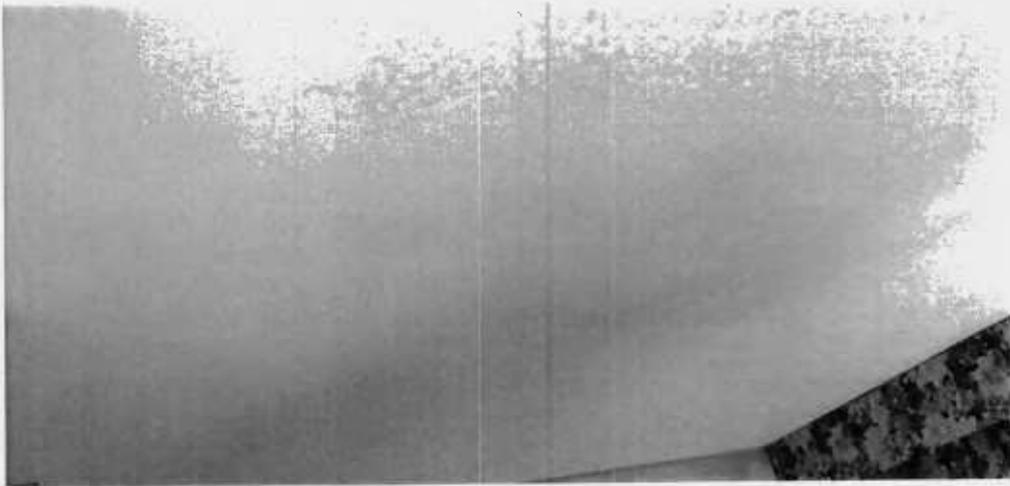
Le volet roulant monte et descend normalement à l'aide de la tige manivelle.

Les prises électriques et prises téléphoniques présentes dans l'appartement, sont scellées normalement, à l'exception d'un cache sur une des prises de lumière juste avant l'accès à la chambre de maître.

Dans le salon juste après la porte, nous avons un dressing composé de portes miroirs qui coulissent avec difficulté.

Les compteurs électriques sont présents à cet endroit. Le courant est coupé dans l'ensemble de l'appartement. Il s'agira des compteurs n°B1.









Cuisine :

Nous avons une cuisine équipée. L'équipement intégré comprend un four à chaleur et un four micro-ondes, tous deux de marque « AEG ».

Nous avons également un lave-linge de marque « GAGGENAU » et un système de plaque électrique 4 feux. Nous avons un évier double bac.

La crédence de la cuisine est composée du même marbre que celui présent au sol de l'appartement.

La crédence ne présente aucune détérioration.

Les portes de l'ensemble des placards fonctionnent.

Certains placards sont vides, d'autres placards contiennent quelques ustensiles de cuisine qui n'ont visiblement pas servis depuis longtemps.

Dans la cuisine, nous avons un petit radiateur électrique d'appoint situé à gauche de l'entrée.

Sous le radiateur, nous avons un décollement de peinture qui s'est créé sur l'ensemble de la longueur de la plinthe.

Les plinthes dans la partie de cuisine sont également du même marbre qu'au sol.

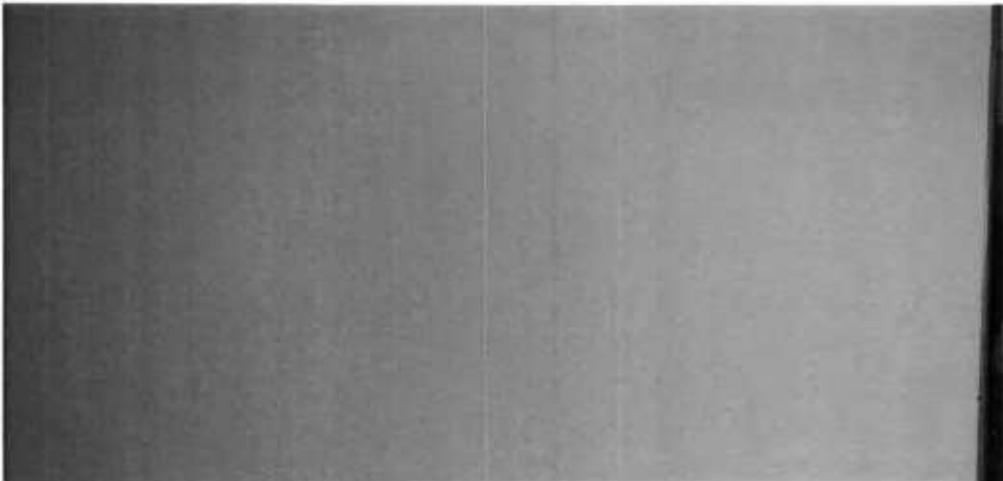
Depuis l'intérieur de la cuisine, sous le passe-plat entre la cuisine et le salon, nous avons deux fissures qui partent de la tablette supérieure pour descendre vers le bas sur une zone de 10 à 15 cm.

Deux fissures apparaissent sur le mur cloison qui sépare la cuisine du salon.

Les prises intégrées au niveau de la crédence sont sales et légèrement de travers.

Je me rends ensuite dans la salle d'eau accessible depuis le salon qui fait face à la porte d'entrée principale.





Salle de bains du salon :

La salle de bains est équipée d'un toilette, d'un lavabo une vasque et d'une cabine de douche.

La cabine de douche ne présente pas de détérioration, ni au niveau du carrelage, ni au niveau du bac de réception.

D'une manière générale, le carrelage présent dans cette salle de bains ne présente aucune fissure, ni sur les murs, ni au sol et ni sur le contour de l'évier, à l'exception d'un carreau cassé qui se situe à gauche du toilette et sous le dérouleur de papier toilette.

Cette salle d'eau est également équipée d'un petit radiateur d'appoint de marque « CAMPA ». Cette pièce est équipée d'une prise électrique au niveau du lavabo.

L'encadrement de la porte présente de légères fissures sur sa gauche dans sa face interne.

Au plafond, la lumière est composée par 4 spots lumineux et il y a une grille d'aération qui fonctionne puisque j'entends l'aération aisément.





Chambre de maître :

Le sol est composé du même marbre que dans le reste de l'appartement.

Il ne présente pas de dégât apparent, ni sur les dalles au sol, ni sur les plinthes composées du même marbre.

Entre la chambre et le dressing, nous avons une trappe qui permet d'accéder à une zone d'aération sous un faux-plafond. Ce faux plafond s'étend au niveau du dressing et de l'entrée de la chambre.

Les murs de la chambre sont tapissés. Il m'est impossible de déceler une éventuelle fissure.

Le plafond ne présente pas de dégât apparent.

La tige métallique permettant l'ouverture du volet roulant est cassée.

Son ouverture est impossible avec la tige d'ouverture manuelle.

Les encadrements métalliques des portes vitrées présentent de légères micro rayures.
Dans la chambre, nous avons un système d'aération commandé par une prise insérée au mur dont ne pouvons vérifier le bon fonctionnement en l'absence de courant électrique.

De même, l'ensemble des interrupteurs et mécanisme des volets roulants, ne pourra pas être vérifié dû à l'absence de courant électrique.



Dressing de la chambre :

Le plafond ne présente aucune dégradation, nous avons juste l'encadrement de la porte légèrement fissuré sur sa partie supérieure.

Dans le placard de gauche, nous avons quelques vêtements et deux couvertures.

Le sol et les cloisons ne présentent pas de dégât.

Il en va de même pour le placard où se trouve le chauffe-eau situé au centre du dressing.

Nous ne pouvons pas vérifier si le chauffe-eau est en état de fonctionnement toujours en raison de l'absence d'électricité.



Salle d'eau de la chambre :

Le verrou de la porte est incomplet côté extérieur.

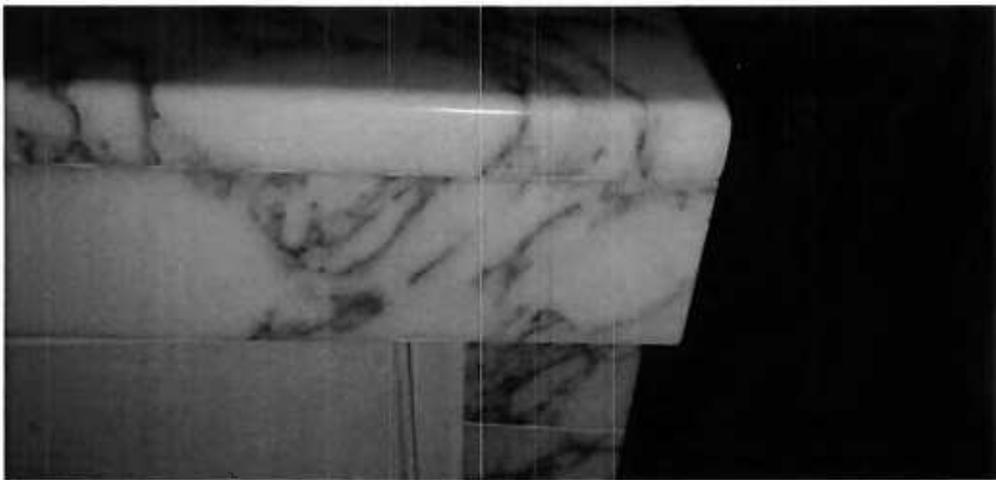
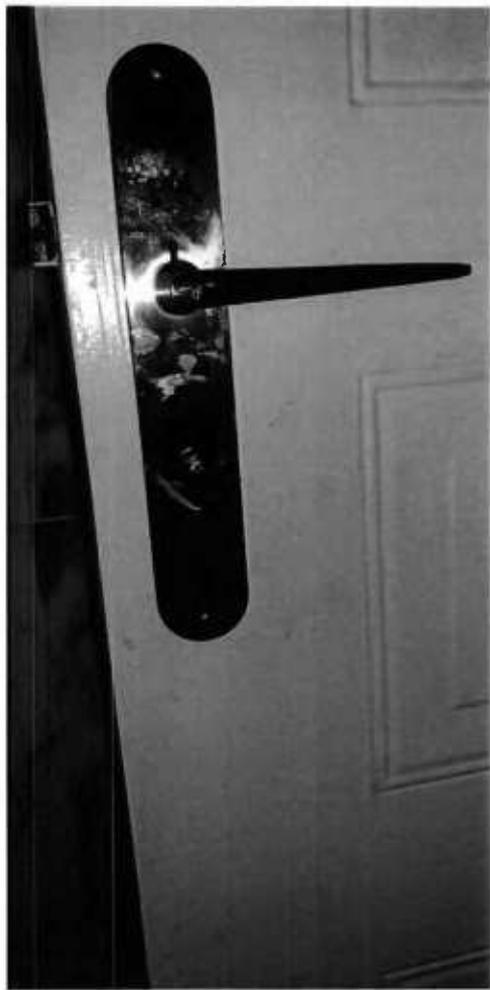
Le carrelage de cette pièce ne présente pas de dégradation, ni au sol, ni sur les parois.

Cette salle de bains est équipée d'une toilette, d'une baignoire et d'un évier une vasque.

Le carrelage entourant l'évier ne présente pas non plus de dégradation à l'exception d'une petite entaille sur le coin droit.

Cette pièce est équipée d'une prise électrique située à gauche de l'évier.

L'éclairage supérieur est fait à l'aide de trois spots lumineux et nous avons également au plafond, une grille d'aération qui fonctionne. Le plafond ne présente pas de détérioration.

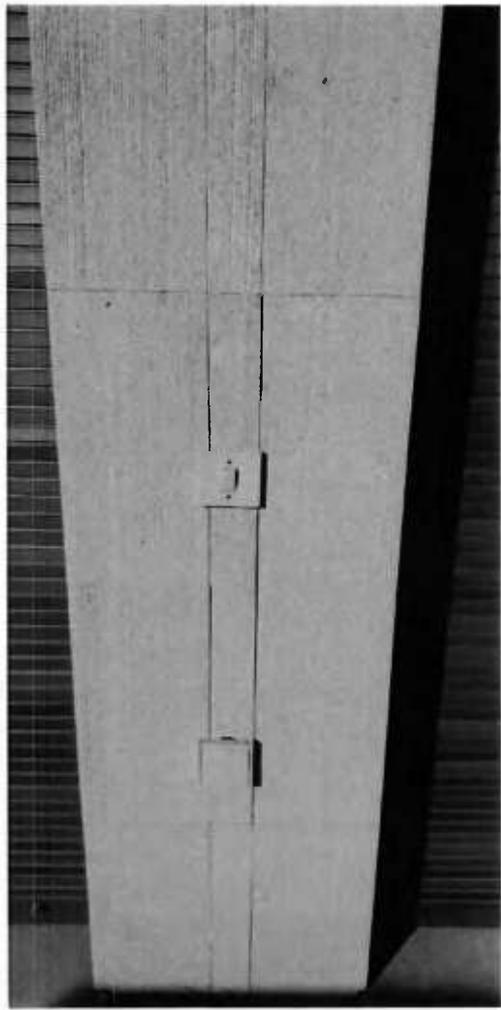


Terrasse :

La terrasse n'est pas entretenue. Le tour de la terrasse est composé de bacs à fleur. Des mauvaises herbes poussent dans les bacs. sur la partie avant avant, nous avons une rambarde en métal et verre sur le dessus des bacs de terre qui ne présente pas de détériorations majeures.

Le sol est composé de dalles carrées. Aux extrémités du mur de l'appartement, nous avons deux robinets d'eau. Nous remarquons l'existence de deux interrupteurs et de deux prises électriques.







CAVE ET PARKING

La cave et le parking au sous-sol n'ont pu être localisés avec exactitude.

Pour la cave je prends des photographies de la cave ouverte qui m'est indiquée par les voisins directs, Monsieur et Madame POIVRE AMIEL mais sans certitude qu'il s'agisse de la bonne cave.

Ces mêmes voisins m'indiquent un parking en sous-sol. Toutefois après ouverture, il apparaît que ce n'est pas le parking de . Je la fais refermer par le serrurier.

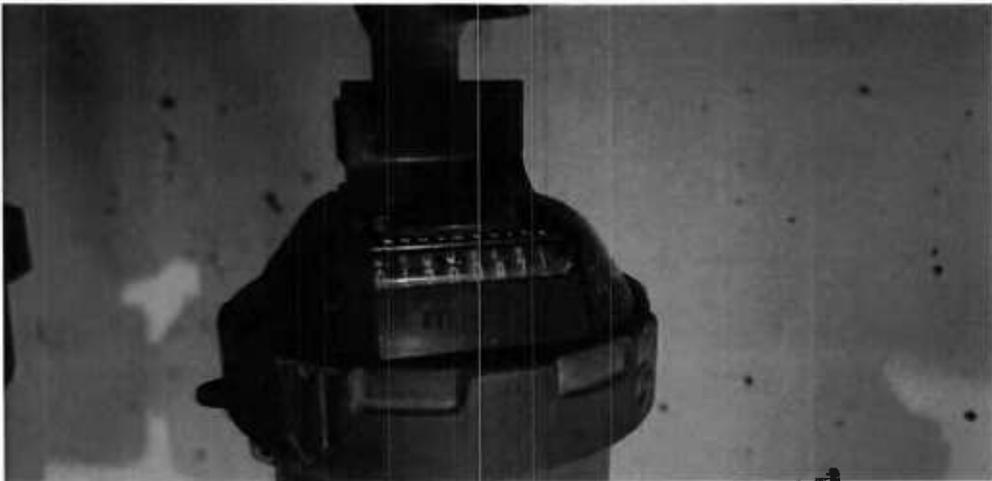
Durant ces investigations, la société MCTB a pu effectuer ses diagnostics, les caves et parkings étant quasi identiques.



COMPTEURS de l'appartement B1

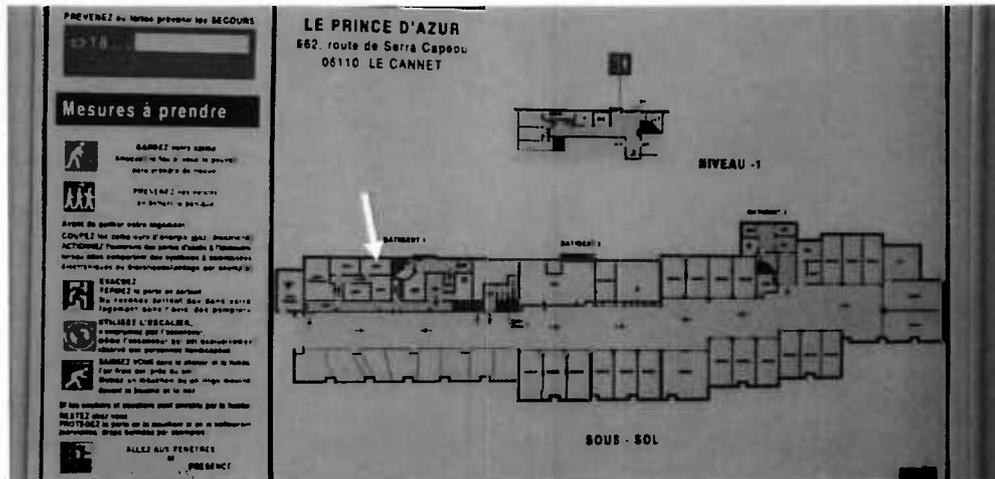
Eau : 470.0871

EDF : 21936
20189



PLAN DE SITUATION DES CAVES ET PARKINGS PRESENT DANS LES PARTIES COMMUNES

La flèche blanche indique la place de cave donnée par les voisins :



PLUS RIEN N'ETANT A CONSTATER, JE ME RETIRE APRES AVOIR FAIT REFERMER L'APPARTEMENT PAR LE SERRURIER

lequel me remet 3 jeux de clés de la serrure MOTTURA CHAMPIONS installée par ses soins et portant la référence C6LK6000U.

ET DU TOUT CE QUI PRECEDE, NOUS AVONS FAIT ET DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL, COMPORTANT VINGT PAGES ET TRENTE CINQ PHOTOGRAPHIES, POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Nicolas VAN DE KERCKHOVE
Huissier de Justice