

**Société par Actions Simplifiée**  
**Christopher SORRENTINO – Eric BRUNEAU**  
**Commissaires de Justice - Huissiers de Justice Associés**  
*Successieurs de la SCP Bernard LILAMAND – Didier TOSELLO*

**Adriana ROCHE**  
**Commissaire de Justice - Huissier de Justice Salarié**

**5, Rue de La Liberté – BP 1269**  
**06005 NICE CEDEX 1**  
Tél : 04.97.03.11.30 – Fax : 04.93.82.34.02  
E.Mail : [info@pacajustice.fr](mailto:info@pacajustice.fr)  
Site Internet : [www.huissiersjustice-nice.com](http://www.huissiersjustice-nice.com)

**EXPEDITION**

**REF : 294 579**

**PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

- - - - -

**Le VENDREDI VINGT CINQ AOUT DEUX MILLE VINGT TROIS**

**A LA REQUETE DE :**

 **La CAISSE DE CREDIT MUTUEL NICE GARNIER**, société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée, immatriculée au RCS de Nice sous le n° 512 936 071, ayant son siège social 28 boulevard Joseph Garnier – 06000 NICE, représentée par son dirigeant en exercice domicilié es qualité audit siège,

Pour qui domicile est élu au Cabinet et constitution d’avocat est faite en la personne de Maître Jérôme LACROUTS, membre associé de la SCP BERLINER-DUTERTRE-LACROUTS, société d’avocats au Barreau de Nice, dont le siège social est 21 boulevard Dubouchage – 06000 NICE.

**Il m’a été déclaré :**

Vous avez délivré un commandement valant saisie immobilière à la SCI HÔTEL 46 en date du 26 juillet 2023.

Cette société est propriétaire de biens immobiliers situés 46 rue Lamartine – 06000 NICE (**lot 4**).

Nous vous requérons à l'effet de dresser le procès-verbal de description conformément aux dispositions de l'article R322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution, et ce afin de sauvegarder les droits et intérêts ultérieurs de la société requérante.

C'est pourquoi,

Déférant à cette réquisition,

**Je, Maître Eric BRUNEAU, Commissaire de Justice - Huissier de Justice associé au sein de la Société par Actions Simplifiée Christopher SORRENTINO, Eric BRUNEAU, titulaire d'un office d'huissiers de justice à la résidence de NICE 06000, 5 Rue de la Liberté, soussigné :**

**✚ Certifie m'être transporté ce jour à partir de 08h50 au 46 rue Lamartine – 06000 NICE, lot 4 à gauche du palier, à l'effet d'accomplir la mission qui m'a été confiée :**

Là étant, je procède aux constatations suivantes en présence de Monsieur Richard AUDA (société PARMEXPERTS) en charge de réaliser les diagnostics immobiliers,

J'ai pris au préalable rendez-vous avec Monsieur Hervé VALENTE, représentant la SCI HÔTEL 46, afin de me permettre de procéder aux opérations de description.

Son associé et gérant de la société propriétaire, Monsieur Bernard COLIN, est présent au rendez-vous et me permet de dresser le procès-verbal de description.

## 1 - GÉNÉRALITÉS

### A – LOCALISATION :

Le bien objet de la présente procédure est défini comme tel : « Un appartement (lot 4) au 1<sup>er</sup> étage portant le n° 2 du plan de l'étage,  
Et les 112/1 200<sup>e</sup> des parties communes générales,  
Dépendant d'un ensemble immobilier situé 46 rue Lamartine – 06000 NICE,  
Cadastré section LB n° 352 pour 03 a et 45 ca, »  
Ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété du 26 février 1948 publié le 16 mars 1948.

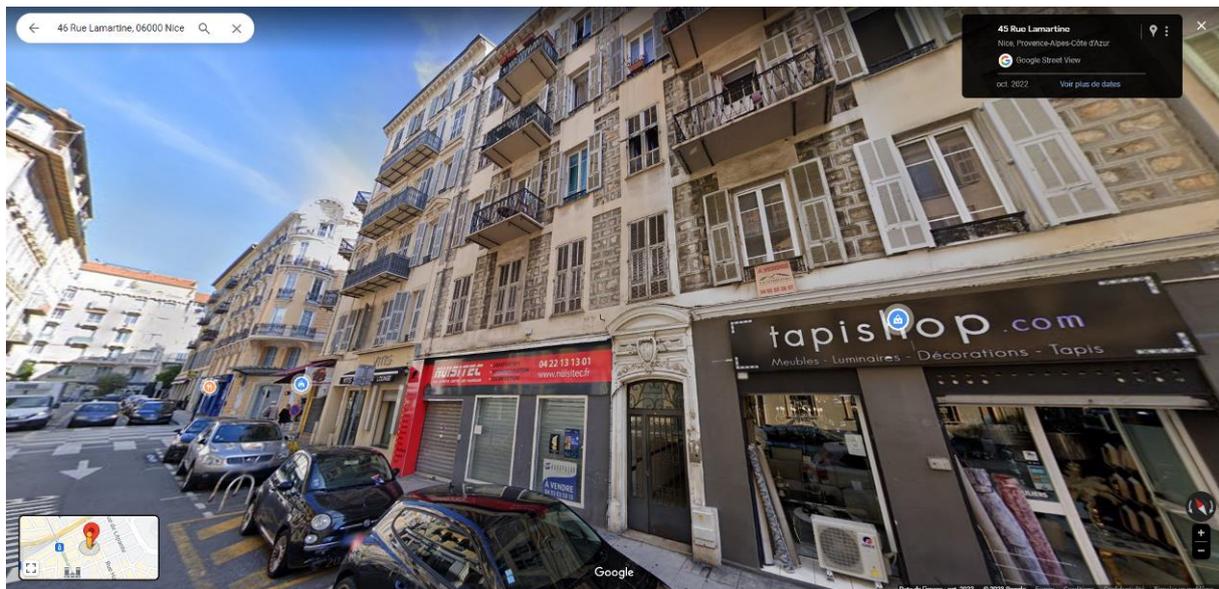
L'immeuble situé au 46 rue Lamartine est un immeuble d'habitation collective.  
Des commerces sont installés au rez-de-chaussée (marchand de tapis et société de désinfection).  
L'immeuble n'est pas gardienné. Il dispose d'un ascenseur.

La rue Lamartine est une voie carrossable à sens unique.

L'environnement est urbain. L'immeuble est proche de toutes commodités et des moyens de transports (bus et tramway).

Le voisinage est composé d'immeubles d'habitation collective. Des commerces sont installés aux rez-de-chaussée de certains de ceux-ci.





## **B – OCCUPATION ET ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

**Le bien est actuellement libre de toute occupation physique ou mobilière.**

Il est apparu lors des opérations de description que **cet appartement est actuellement en travaux**. Il n'est pas habitable en l'état. Une finalisation des travaux est nécessaire.

Le bien appartient à la SCI HÔTEL 46, société civile immobilière immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nice sous le n° 538 349 101, dont le siège est sis 12 rue des Etoiles - 06000 NICE.

La SCI HÔTEL 46 a acquis ce bien suivant acte publié le 24 juillet 2018 (volume 0604 P01 2018 P, n° 6408).

## **C – SYNDIC ET CHARGES**

Le Syndic de l'immeuble est le Cabinet BRUSTEL, ayant son siège 18 Rue de Paris 06000 NICE.

Il m'a été déclaré par le Cabinet BRUSTEL que les charges trimestrielles concernant le lot objet de la procédure s'élèvent à la somme de 479.54 euros.

J'annexerai au procès-verbal de description le dernier procès-verbal d'assemblée générale, daté du 12/04/2023.

## **D – CHAUFFAGE ET RESEAUX**

L'appartement est actuellement en travaux. Le chauffage n'est pas installé. Il est prévu un chauffage électrique individuel.

L'eau chaude est individuelle. Le ballon d'eau chaude est installé au sein de cet appartement.

L'immeuble est raccordé au réseau de fibre internet.

L'immeuble est raccordé au réseau de gaz de ville.

## 2 – DESCRIPTION

Je procède à la description du bien en présence de Monsieur Richard AUDA (société PARMEXPERTS) en charge de réaliser les diagnostics immobiliers.

Il n'y a que deux portes sur le palier du 1<sup>er</sup> étage.

*Monsieur COLIN me déclare que deux portes supplémentaires étaient présentes à hauteur du palier du 1<sup>er</sup> étage et ouvraient sur des chambres de bonnes qui ont été réunies aux lots 3 et 4.*

*Il me déclare que la chambre de bonne de gauche a été réunie avec le lot 4 et la chambre de bonne de droite a été réunie avec le lot 3.*

L'appartement (lot 4) est situé au 1<sup>er</sup> étage, du côté gauche en montant.

La porte palière était bloquée à l'aide d'un madrier de bois avant notre arrivée sur les lieux, afin d'éviter toute intrusion.



L'appartement est en chantier.

Il est composé :

- D'un hall d'entrée ouvrant sur une pièce principale,
- D'une première pièce du côté gauche, à usage de chambre,
- D'une deuxième pièce du côté gauche, également à usage chambre ;
- ces deux pièces disposent d'un accès à une future salle d'eau,
- D'un cabinet de toilette,
- D'une future cuisine indépendante,
- D'une suite avec chambre et future salle d'eau.

La surface de l'appartement est de 76.73 m<sup>2</sup> loi Carrez.

La surface totale de l'appartement est de 79.77 m<sup>2</sup>.

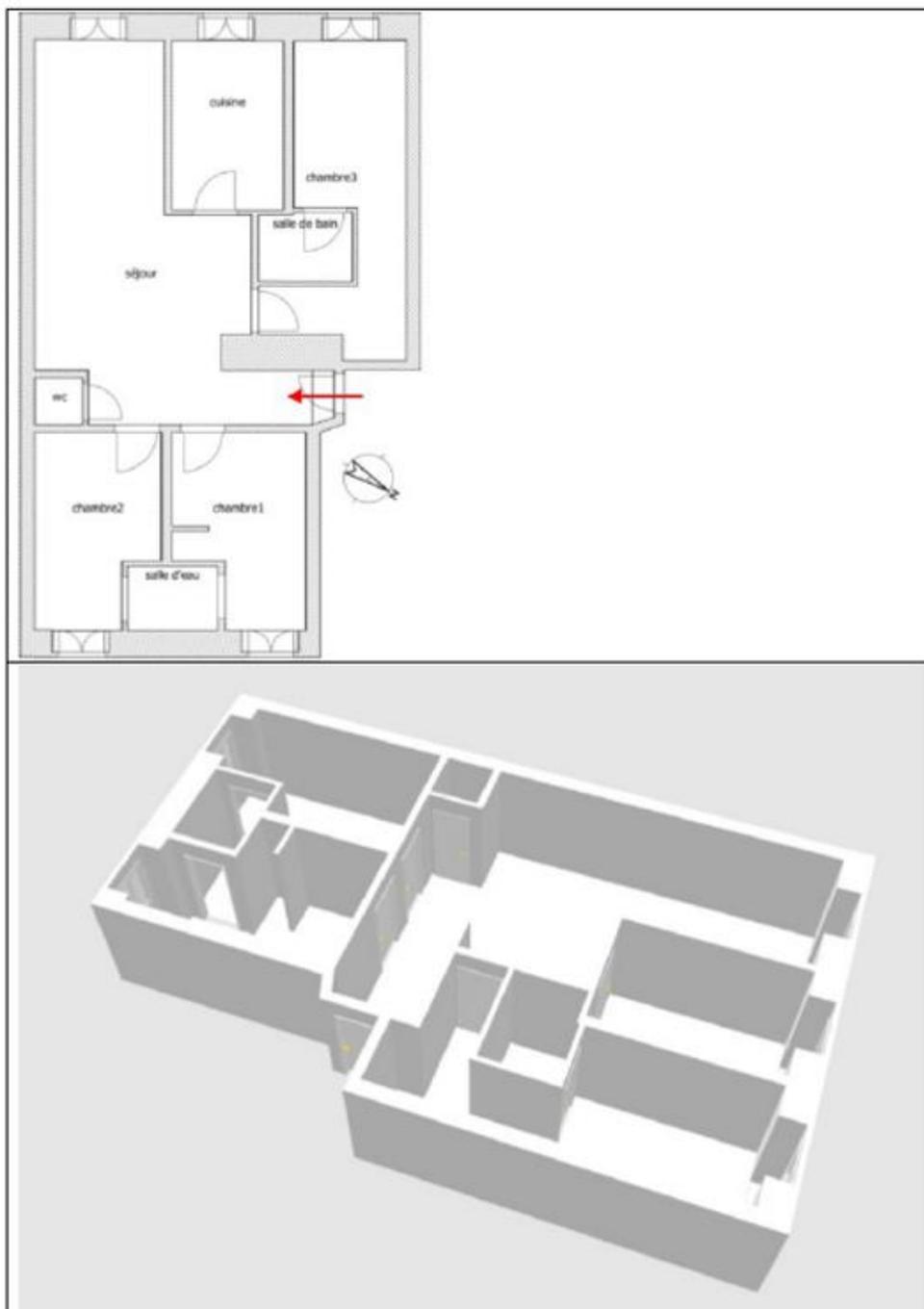
J'intègre ci-dessous le tableau récapitulatif des surfaces et un plan extrait du rapport établi par la société PARMEXPERTS.

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
1er étage - Séjour	29,17	30,17	
1er étage - Chambre 1	9,78	10,29	
1er étage - Salle d'eau	2,52	2,52	
1er étage - Chambre 2	9,67	10,18	
1er étage - Wc	0,99	0,99	
1er étage - Cuisine	8,11	8,62	
1er étage - Chambre 3	13,65	14,16	
1er étage - Salle de bain	2,84	2,84	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

**Surface loi Carrez totale : 76,73 m<sup>2</sup> (soixante-seize mètres carrés soixante-treize)**  
**Surface au sol totale : 79,77 m<sup>2</sup> (soixante-dix-neuf mètres carrés soixante-dix-sept)**



### Hall d'entrée et pièce principale :

Le sol est constitué de grands carreaux de carrelage, de couleur claire.  
Les carreaux sont neufs.  
Des plinthes en bois peintes en blanc sont installées en périphérie de ces volumes.

Les murs sont constitués de plâtre lisse peint en blanc. L'ensemble est neuf. Quelques finitions sont à parfaire.

Un faux plafond constitué de plaques de plâtre lisse peint en blanc a été réalisé à 100 %. Des réservations ont été réalisées afin de permettre le passage de spots.

La porte palière est en mauvais état général. Elle présente diverses dégradations, notamment au niveau de la serrure.

La porte était obstruée par un madrier de bois fixé à l'encadrement, avant l'ouverture de celle-ci par Monsieur Bernard COLIN.

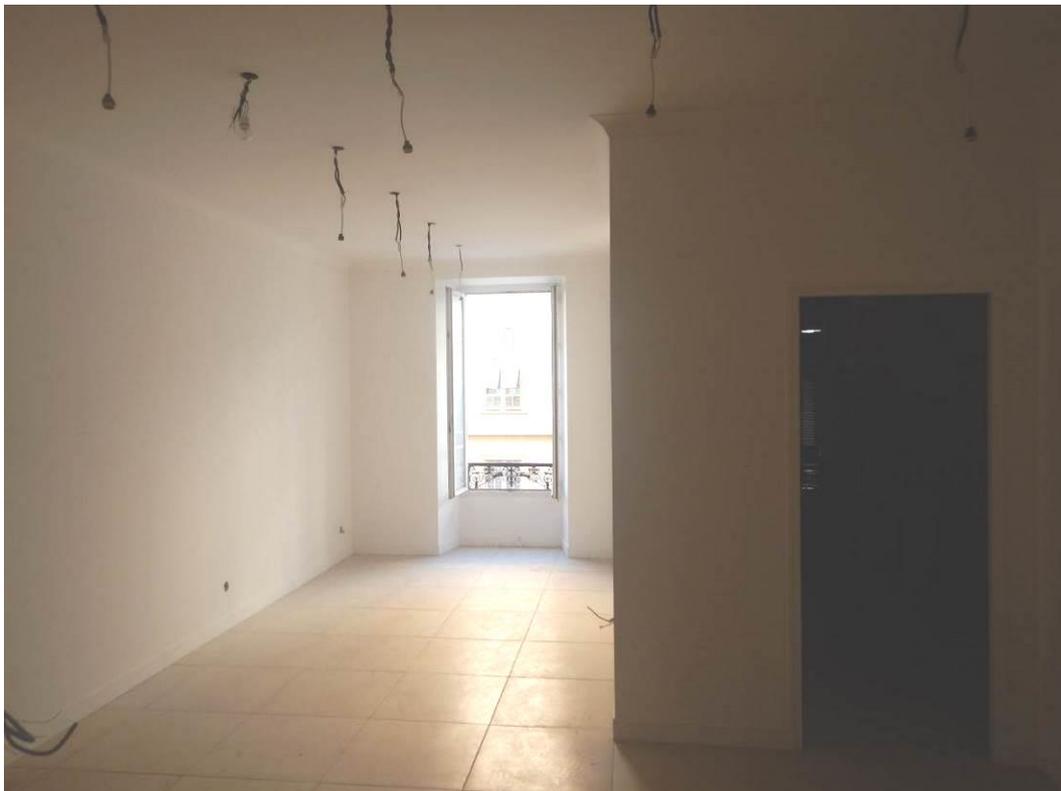
Le réseau électrique est en cours de réalisation. Un tableau électrique est inséré dans le mur situé du côté droit en entrant.

*Selon les déclarations de Monsieur COLIN, l'ensemble des câbles a été tiré. La ligne EDF a également été installée à l'extérieur.*

Des câbles raccordés à des douilles de spots pendent depuis les réservations du faux plafond. Certains interrupteurs ont été installés. Les prises électriques n'ont pas été installées.

La partie salon dispose d'une fenêtre à deux vantaux, ouvrant à la française surplombant la rue Lamartine (Ouest). La baie est équipée de double vitrage. La poignée est manquante. La baie dispose de volets en bois.

La pièce est vide de tout bien mobilier hormis une table et un téléviseur.









### Première chambre (située du côté gauche) :

Le sol est carrelé. Le carrelage est neuf. Des plinthes en bois peintes en blanc sont installées.

Les murs sont constitués de plâtre lisse peint en blanc. L'ensemble est neuf. Des finitions sont à parfaire.

Un faux plafond est installé. Des réservations ont été réalisées afin de permettre le passage des spots.

La pièce est accessible depuis le hall-salon par une porte battante à un vantail. Celle-ci est équipée d'une poignée chromée et d'une serrure à clé.

La pièce bénéficie d'une fenêtre à deux vantaux, ouvrant à la française.

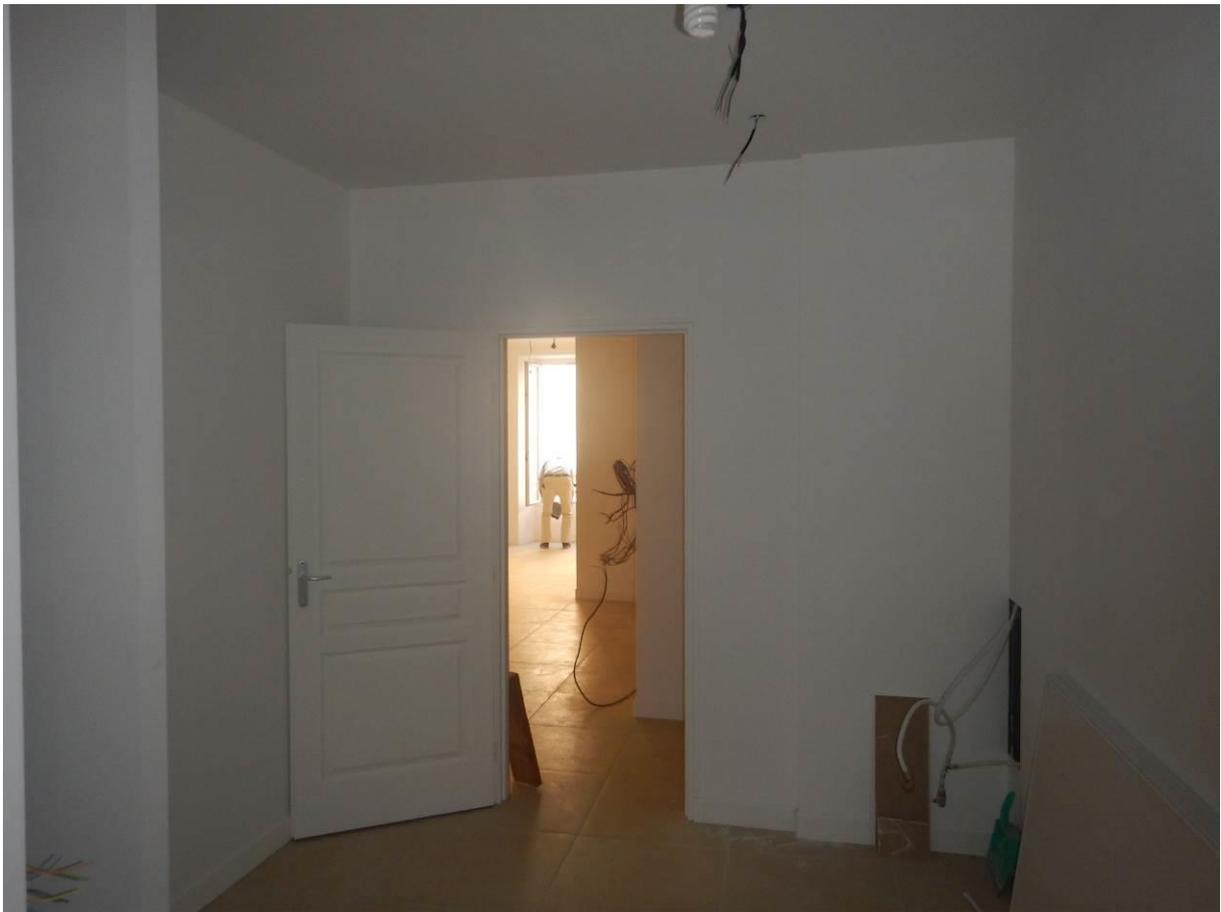
Cette baie dispose de double vitrage et de volets en bois.

Elle ouvre sur la cour intérieure de l'immeuble et sur la toiture du local du rez-de-chaussée (Est).

Un ballon d'eau chaude de 200 litres est présent dans la pièce. Il n'est pas raccordé.

Des arrivées d'eau sont présentes au sein d'une réservation située en partie basse du mur de gauche.

L'installation électrique n'est pas achevée. Les prises sont manquantes. Des câbles électriques non raccordés pendent depuis les réservations pour spots au sein du faux plafond. Les interrupteurs ne sont pas posés.





### Deuxième chambre :

Le sol est carrelé. Le carrelage est neuf.  
Des plinthes en bois peintes en blanc sont installées.

Les murs sont constitués de plâtre lisse peint en blanc. L'ensemble est neuf. Des finitions sont à parfaire.

Un faux plafond est installé. Des réservations ont été réalisées afin de permettre le passage des spots.

La pièce est accessible depuis le hall-salon par une porte battante à un vantail. Celle-ci est équipée d'une poignée chromée et d'une serrure à clé.

La pièce bénéficie d'une fenêtre à deux vantaux, ouvrant à la française. Cette baie dispose de double vitrage et de volets en bois. Elle ouvre sur la cour intérieure de l'immeuble et sur la toiture du local du rez-de-chaussée (Est).





### Salle d'eau de ces deux chambres :

Cette pièce dispose de deux ouvertures permettant d'y accéder depuis les deux chambres.

Le sol est carrelé. Les murs sont revêtus de carrelage.  
Un faux plafond est installé.

Aucun élément sanitaire n'est installé à ce jour.  
Des évacuations d'eau sont visibles au travers de la dalle du sol.  
Des arrivées d'eau sont présentes.

L'installation électrique n'est pas achevée. Des câbles électriques pendent depuis la réservation présente dans le faux plafond.

Cette pièce bénéficie d'une petite fenêtre à un vantail battant donnant sur la cour intérieure. Celle-ci est obstruée lors des opérations de description.





### WC indépendants :

La pièce est accessible depuis le salon par une porte battante à un vantail. Celle-ci est d'aspect neuf. Elle est équipée d'une poignée chromée et d'une serrure à clé.

Le sol est revêtu de carrelage beige. Les murs sont carrelés. Un faux plafond constitué de plaques de plâtre est installé. L'ensemble est à l'état neuf.

Le réseau électrique n'est pas achevé dans ce volume. Un câble électrique raccordé à un spot pend depuis la réservation du faux plafond.

Un cabinet de toilette en faïence est présent dans la pièce. Toutefois, il n'est pas raccordé.





### Cuisine :

Ce volume est accessible depuis le salon.

Le sol est carrelé. La partie basse des murs est revêtue de carrelage. La partie haute est constituée de plâtre lisse peint en blanc.

Un faux plafond constitué de plaques de plâtre est installé. L'ensemble est à l'état neuf.

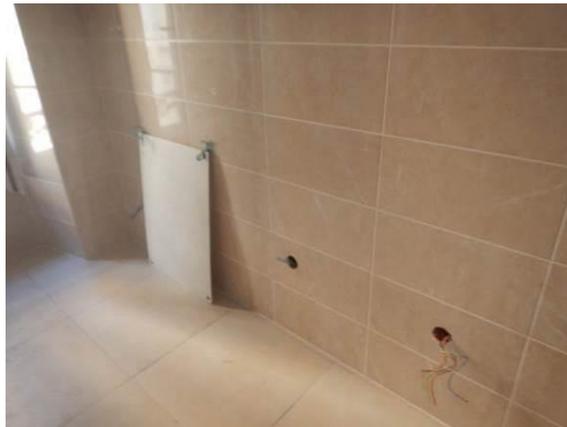
La pièce est accessible par une porte battante en bois à un vantail. Cette porte est équipée d'une poignée chromée et d'une serrure à clé.

La pièce bénéficie d'une fenêtre à deux vantaux, ouvrant à la française. Cette baie est équipée de double vitrage et de volets en bois, d'aspect ancien. Elle ouvre sur la rue Lamartine (Ouest).

L'installation électrique n'est pas achevée dans ce volume. Des câbles sont en attente au niveau des murs et du faux plafond.

Aucun élément de mobilier de cuisine n'a été installé à ce jour. Une évacuation et des arrivées d'eau sont présentes au sein de la pièce.





### Suite :

La suite est constituée d'un couloir, d'une chambre et d'une future salle d'eau.

### Couloir et chambre :

Le sol de ces volumes est carrelé. Des plinthes en bois peintes en blanc sont installées en périphérie de la pièce.

Les murs sont constitués de plâtre lisse peint en blanc d'aspect neuf, hormis un pan situé du côté droit en entrant dans le couloir où des pierres sont visibles.

Une ouverture rectangulaire est actuellement réalisée au sein du mur de droite de la chambre.

Cette ouverture permet d'accéder à l'autre appartement du 1<sup>er</sup> étage (lot 3).

Un faux plafond est installé. Il est constitué de plaques de plâtre peint en blanc.

Les sols, murs et plafonds sont neufs.

Le couloir est accessible depuis le salon par une porte battante à un vantail. Elle est équipée d'une poignée chromée et d'une serrure à clé.

La chambre dispose d'une fenêtre à deux vantaux, ouvrant à la française.

Cette baie est équipée de double vitrage et de volets en bois d'aspect ancien. La fenêtre surplombe la rue Lamartine (Ouest).

L'installation électrique n'est pas achevée dans ces volumes. Des câbles électriques sont en attente au niveau des murs et du faux plafond.





### Salle de douche de la suite :

Le sol et les murs de ce volume sont carrelés.

Un faux plafond constitué de plaques de plâtre peint en blanc est installé. L'ensemble est à l'état neuf.

L'installation électrique n'est pas achevée à ce jour. Des câbles non raccordés pendent depuis le faux plafond.

Aucun élément de sanitaire n'est installé à ce jour. Les évacuations d'eau sont visibles.

La pièce est accessible depuis la chambre par une porte battante à un vantail. Celle-ci n'est pas installée et est entreposée au sein de la chambre voisine.



*Des photographies, prises sur place, par mes soins, corroborant mes constatations sont intégrées au présent procès-verbal de constat.*

Plus rien n'étant à constater à 09h45, j'ai de tout ce que dessus, dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

**COUT : SIX CENT VINGT NEUF EUROS ET 32 Cts.**

Durée sur les lieux : de 8H50 à 9H45 (55 minutes)

Durée gestion, administratif, demandes de documents, correspondances e-mail et téléphone investigations sur place préalables (/2): 20 minutes (forfait)

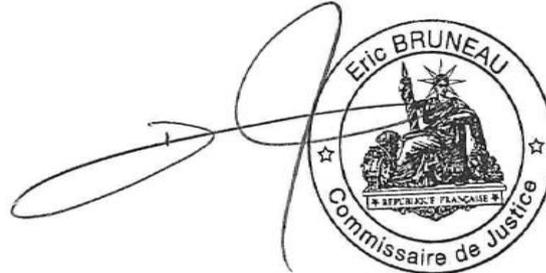
Transport A/R (/2) : 10 minutes (forfait)

Rédaction/mise en forme (forfait) : 1 heure 30

Total : 02 heures 55 mn

Article A 444-28 (n° 114)	219.16 €
Article A 444-29 (n° 114)	297.60 €
74.40 € x 4	
Article 18 : Frais de Déplacement	7.67 €
Total H.T.	524.43 €
T.V.A.	104.89 €
<b>TOTAL T.T.C.</b>	<b>629.32 €</b>

**Maître Eric BRUNEAU**  
Commissaire de Justice



**3 – ANNEXES**

- Diagnostics établis par la société PARMEXPERTS
- PV d'Assemblée générale du 12/04/23.