

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
Site Internet : www.huissiersjustice-nice.com

EXPEDITION


REF : 294 576

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 en date du 26 juillet 2023 à la SCI HÔTEL 46.

Cette société est propriétaire de biens immobiliers situés 46 rue Lamartine – 06000 NICE (**lot 3**).

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 09h45 au 46 rue Lamartine – 06000 NICE, lot 3 à droite 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 3) au 1^{er} étage à droite sur le palier portant le n° 1 du plan de l'étage, Et les 112/1 200^e 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.*

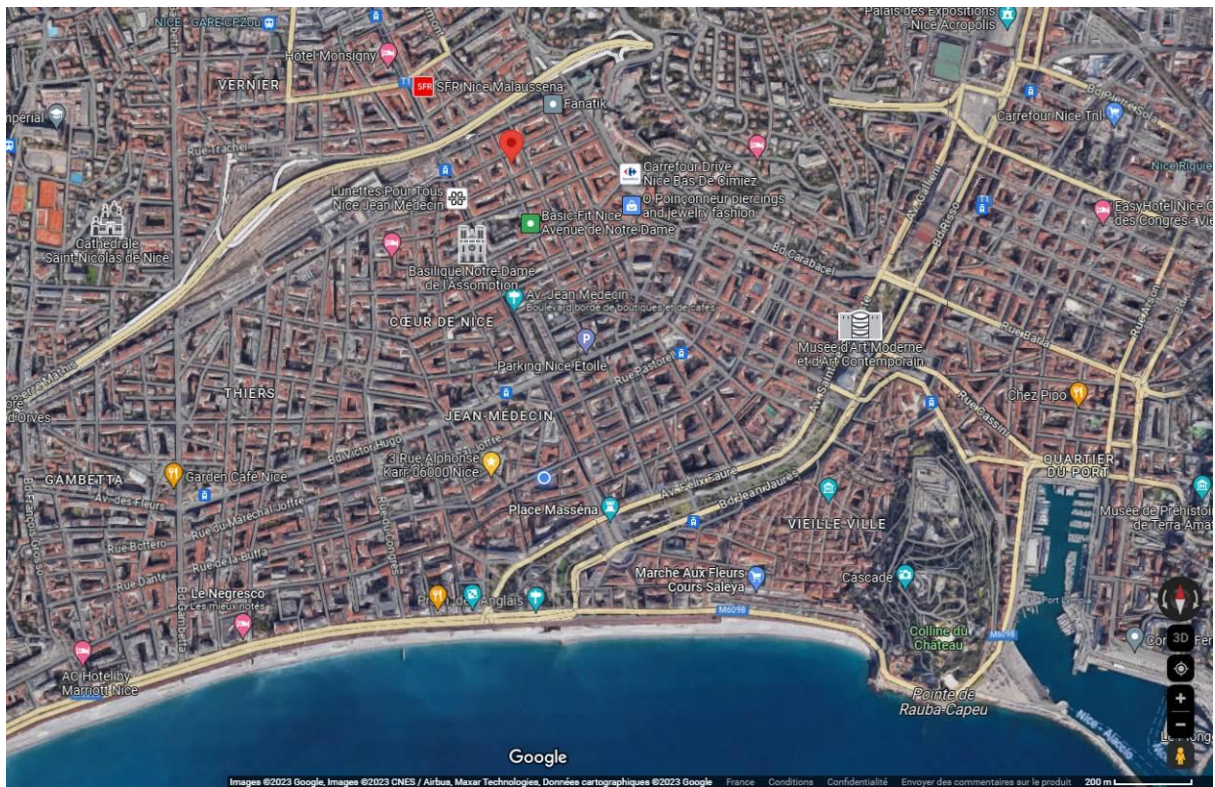
L'immeuble situé au 46 rue Lamartine est un immeuble d'habitation collective. Des commerces sont installés au rez-de-chaussée (marchand de tapis et société de désinfection).

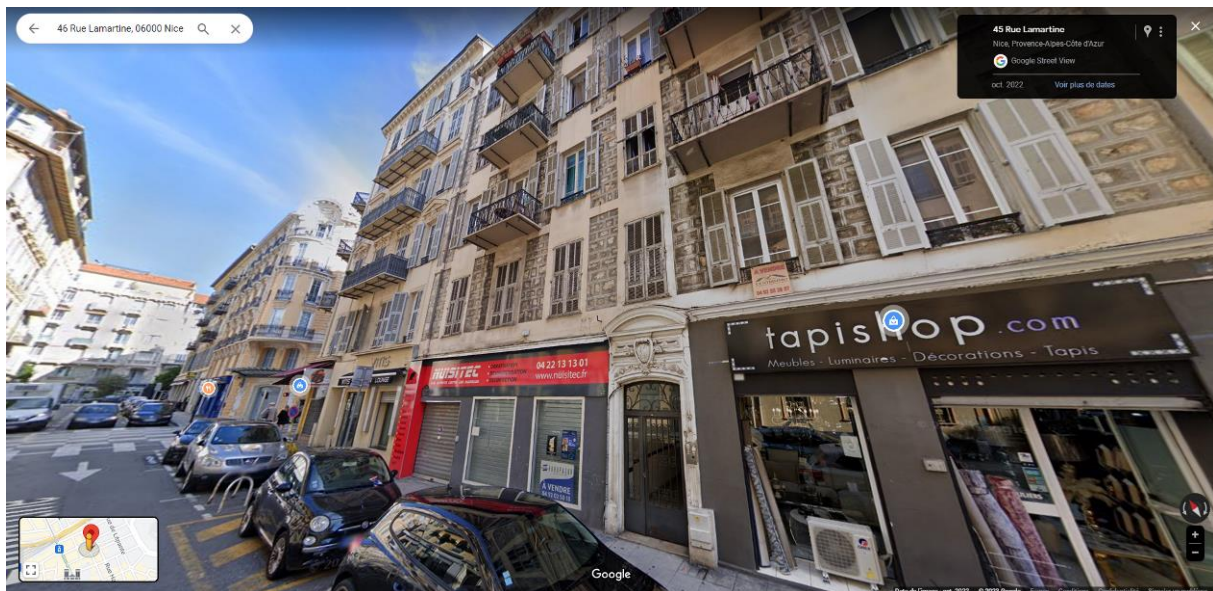
L'immeuble n'est pas gardienné. Il dispose d'un ascenseur.

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.

Il apparaît que l'appartement n'est pas habitable en l'état. Il est en travaux.

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 22 janvier 2013 (volume 0604 P01 2013 P, n° 561).

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 436.70 euros.

J'annexerai au procès-verbal de description le dernier procès-verbal d'assemblée générale, daté du 12/04/23.

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^{er} étage.

Monsieur COLIN me déclare que deux portes supplémentaires étaient présentes à hauteur du palier du 1^{er} 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 3) est situé au 1^{er} étage, du côté droit en montant.

La porte palière est actuellement obstruée par une plaque de plâtre. L'accès se fait par l'appartement situé à gauche du palier (lot 4), au travers d'une réservation réalisée dans le mur de la chambre.



L'appartement est en chantier. La majeure partie des cloisonnements a été supprimée. Il demeure :

- Une grande pièce principale,
- Une deuxième pièce à usage de cuisine,
- Une pièce à usage de WC indépendants.

La surface de l'appartement est de 87.39 m² loi Carrez.
La surface totale de l'appartement est de 89.43 m².

Il est précisé que ces surfaces sont communiquées à titre informatif car l'appartement est en chantier et des cloisons ont été abattues.

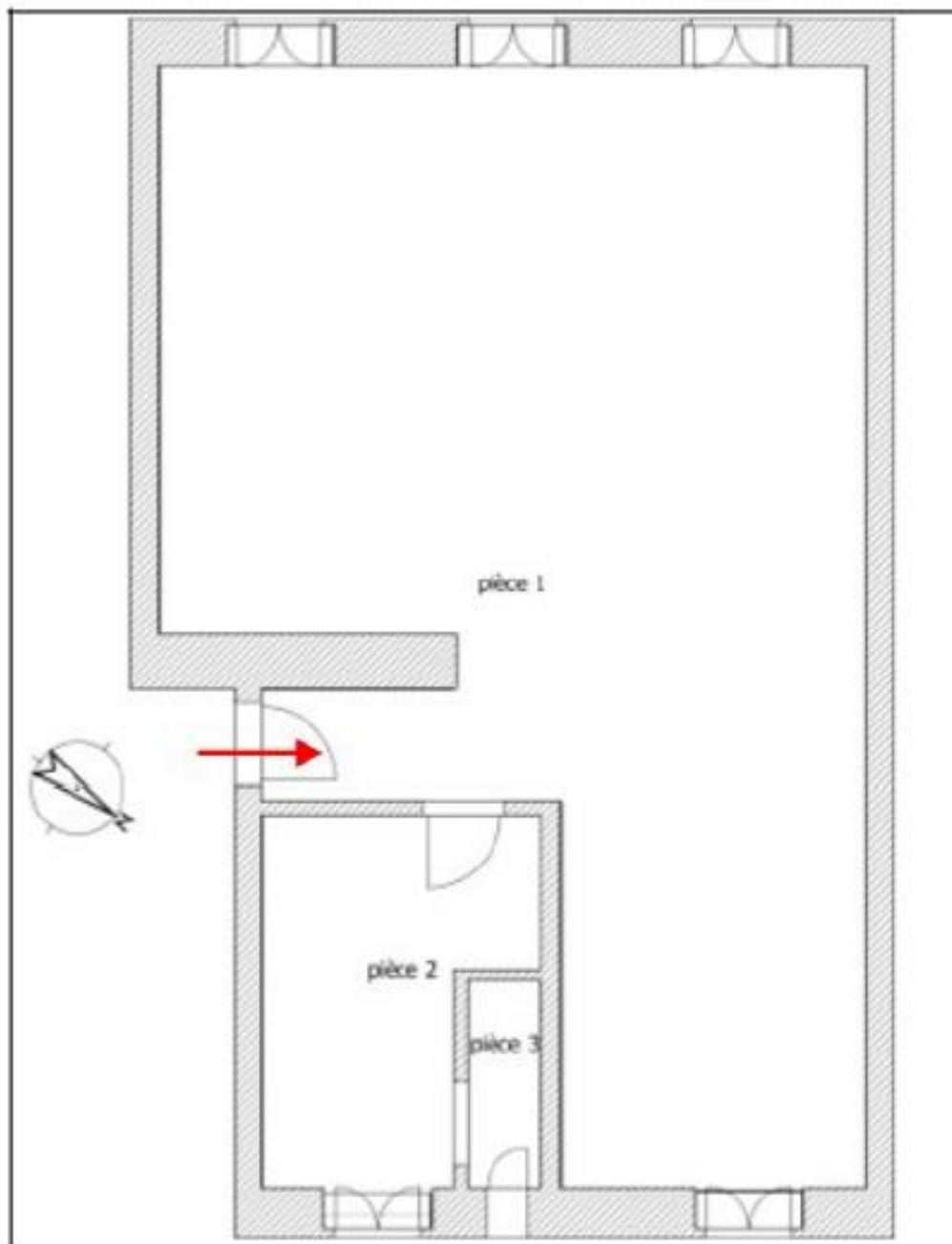
J'intègre ci-dessous le tableau récapitulatif des surfaces et un plan extrait du rapport établi par la société PARMEXPERTS.

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

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
1er étage - Pièce 1	74,24	75,77	
1er étage - Pièce 2	11,22	11,73	
1er étage - Pièce 3	1,93	1,93	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 87,39 m² (quatre-vingt-sept mètres carrés trente-neuf)
Surface au sol totale : 89,43 m² (quatre-vingt-neuf mètres carrés quarante-trois)



Pièce principale :

Les revêtements de sol sont fortement dégradés. La chape est visible. Le carrelage est endommagé. En outre, le sol n'est pas plan.

Les murs sont en mauvais état général. Une partie a été décroûtée. Les cloisons ont été supprimées.

Le plafond est constitué de plâtre crépi peint en blanc. Il est en mauvais état général compte tenu de la dépose des cloisons.

Actuellement, six étais sont installés au sein de ce volume et s'étendent entre le sol et le plafond.

La pièce bénéficie de trois fenêtres à deux vantaux battants, ouvrant sur la rue Lamartine Ouest). Ces trois baies sont équipées de double vitrage et de volets en bois. La poignée de la baie de gauche est manquante.

La porte palière a été obstruée afin d'éviter toute intrusion. Le vantail de la porte de l'ancienne chambre de bonne est visible au sein de cette pièce.

Le volume bénéficie d'une autre fenêtre à deux vantaux, ouvrant à la française, sur la cour intérieure de l'immeuble et la toiture du local du rez-de-chaussée (Est). Les verres de cette baie sont endommagés.

Le câblage électrique a été en grande partie déposé. Les éléments de sanitaire ne sont également pas utilisables à l'heure actuelle.











Cuisine :

Ce volume est en mauvais état général et il est actuellement encombré par des biens mobiliers.

Le revêtement de sol carrelé est en mauvais état général.

Les murs sont constitués de plâtre peint en blanc. L'ensemble présente diverses taches et dégradations.

Le plafond est constitué de plâtre crépi peint en blanc. La peinture est défraîchie.

La cloison séparant la cuisine du cabinet de toilette a été abattue.

Un placard maçonné est aménagé dans l'axe de la porte d'accès à ce volume depuis la pièce principale.

Une petite mezzanine est aménagée en surplomb de la pièce à usage de cabinet de toilette.

Le réseau électrique a en grande partie été déposé.

La pièce dispose d'une fenêtre à deux vantaux, ouvrant sur la cour intérieure de l'immeuble (Est). La baie est en mauvais état.





Cabinet de toilette :

Ce volume est accessible depuis la pièce principale, d'une part et depuis la cuisine, d'autre part. Des ouvertures ont été réalisées au niveau des cloisons des deux pièces mitoyennes.

Le sol de ce volume est en partie carrelé. Le carrelage est en mauvais état. La chape est apparente en certains endroits.

Les murs et faux plafonds sont en mauvais état général.

Il n'y a pas de porte au niveau des deux ouvertures. Il n'y a aucun élément de sanitaire.

Le réseau électrique a été déposé.

La pièce dispose d'une petite fenêtre à un vantail battant ouvrant sur la cour intérieure de l'immeuble.





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 10h25, 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 9H45 à 10H20 (35 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 35 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 €
TOTAL T.T.C.	629.32 €

Maître Eric BRUNEAU
Commissaire de Justice



3 – ANNEXES

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