



SDC TIRANTY VOLTAIRE

Procès-verbal descriptif

Le Vendredi 27 Septembre 2024

Etude ouverte du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30

Membre d'une association agréée par l'administration fiscale, le règlement des honoraires par chèque est accepté, société titulaire d'une office d'huissiers de justice. RCS DOLE 895 235 745 - TVA intracommunautaire 56895235745

Conformément aux dispositions de la loi informatique et liberté vous pouvez obtenir communication auprès de notre étude des informations vous concernant et le cas échéant en demander la modification n° de déclaration : CIL 8008633

- PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF -
L'AN DEUX-MILLE-VINGT-QUATRE ET LE VINGT-SEPT
SEPTEMBRE

A la requête du :

Syndicat des copropriétaires de la communauté immobilière LE TIRANTY-VOLTAIRE sis 32 rue de l'Hôtel des Postes à NICE 06000, représenté par son Syndic en exercice, la SOCIETE D'ASSISTANCE FONCIERE ET IMMOBILIERE MEDITERRANEE, société par actions simplifiée au capital social de 30016 €, dont le siège social est situé au LE PRAIRIAL 118 RUE DE ROQUEBILLIERE 06300 NICE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nice sous le numéro 390 268 977, représentée par M. Antoine Mascarello agissant et ayant les pouvoirs nécessaires en tant que président.

Ayant pour Avocat **Maître Jérôme LACROUTS**, membre de la SELARL Jérôme LACROUTS AVOCATS, du Barreau de NICE, y demeurant 41 rue de l'Hôtel des Postes – 06000 NICE (Tél : 04 22 13 85 76)

AGISSANT EN VERTU :

- 1) Un jugement rendu le 28 juillet 2023 par le Service de proximité du Tribunal judiciaire de NICE (RG 23/01062);
- 2) Certificat de non-appel en date du 20 décembre 2023;
- 3) Procès-verbal de l'assemblée générale en date du 21 juin 2023 autorisant la saisie immobilière contre la société L'OLIVIER (résolution 37);

POURSUIVANT L'EXECUTION A L'ENCONTRE DE :

La société dénommée **L'OLIVIER**, société civile au capital social de 1000 €, dont le siège social est situé 26 BD DE CIMIEZ LE REGENT 06000 NICE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nice sous le numéro 803 402 551 R.C.S. Nice, représentée par ses représentants légaux domiciliés es-qualité audit siège

ET FAISANT SUITE A :

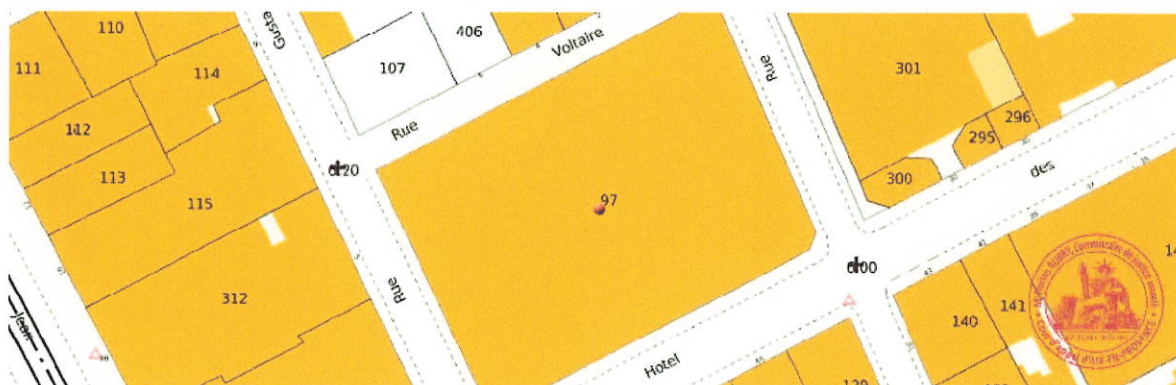
Un commandement aux fins de saisie-immobilière signifié par mes soins en date du 27 août 2024 suivant procès-verbal de remise étude.

Je soussigné, Me Florian AUBRY, Commissaire de Justice associé au sein de la SELARL TOURNOUX MOUGENOT BON & Associés, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence de NICE (06012), y demeurant 7 rue Grimaldi,

CERTIFIE m'être rendu ce jour à Nice (06000), 32 rue Hôtel des Postes et là étant, en présence de **Madame MANSUY Stéphanie**, diagnostiqueur immobilier au sein de la société LD2I, j'ai procédé aux constatations suivantes:

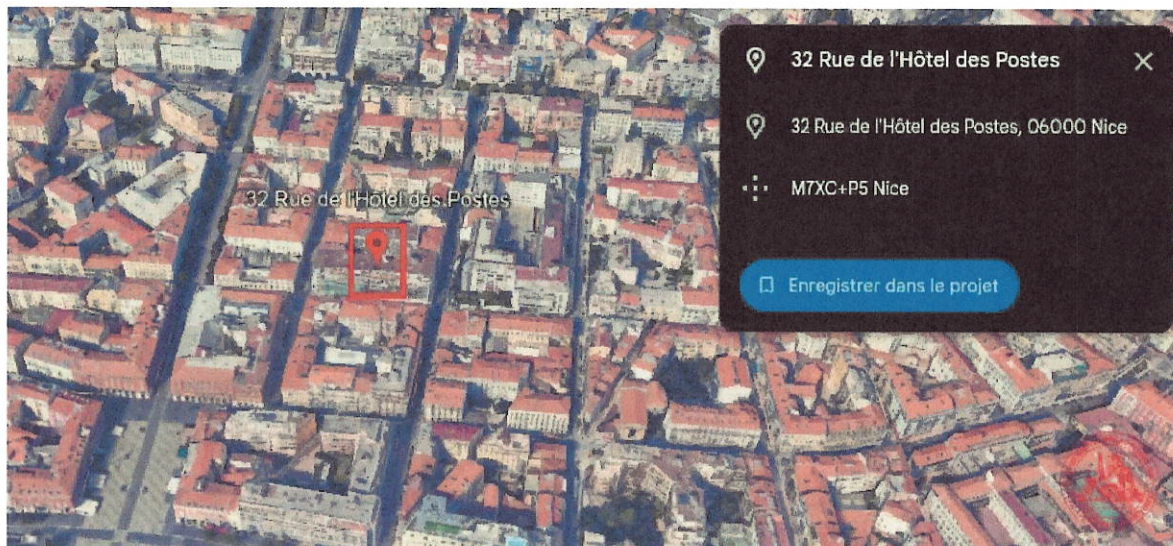
PLAN CADASTRAL

L'ensemble immobilier est situé à Nice (06000), 32 rue Hôtel de Postes et figure au cadastre de la manière suivante : Section SECTION LC 97 40a 20ca.



VUE AERIENNE

J'insère au présent procès verbal de description des lieux, une capture écran tirée du site Internet "Google Earth". Le bien immobilier est matérialisé par un point de couleur rouge au 32 rue Hôtel des Postes à Nice (06000).
https://earth.google.com/web/search/32+ru+hotel+des+postes/@43.6993209,7.2704038,21.2962834a,738.48596811d,35y,333.15100486h,45t,0r/data=CoYBGlgSUgolMHgxMmNkZGFhNmExNjRmYzJmOjB4NzY5ZjJhN2ZhMzc2MjliYhIjdOVYg9lFQCFD29a75BQdQCoXMzlgcnVlIGhvdGVsIGRlcyBwb3N0ZXMYAiABliYKjAlvkPn0E-pFQBHxRdeSa7FFQBkhlWLalygfQCGmUcYl0eocQEICCAFKDQj_____8BEAA



INFORMATIONS GENERALES SUR LE BIEN

- Situation du bien :

Les biens sont situés à Nice (06000), 32 rue Hôtel des Postes - Bâtiment "LE VOLTAIRE".

- Description générale :

- **LOT 238** : un appartement à l'entresol face en entrant dans l'immeuble occupé par MR MUNIVE Hugo et Madame TOTO BROCCHI Luna

- **LOT 240** : un appartement à l'étage intermédiaire entre l'entresol et le 1er étage, occupé par MR LANGUEMER.

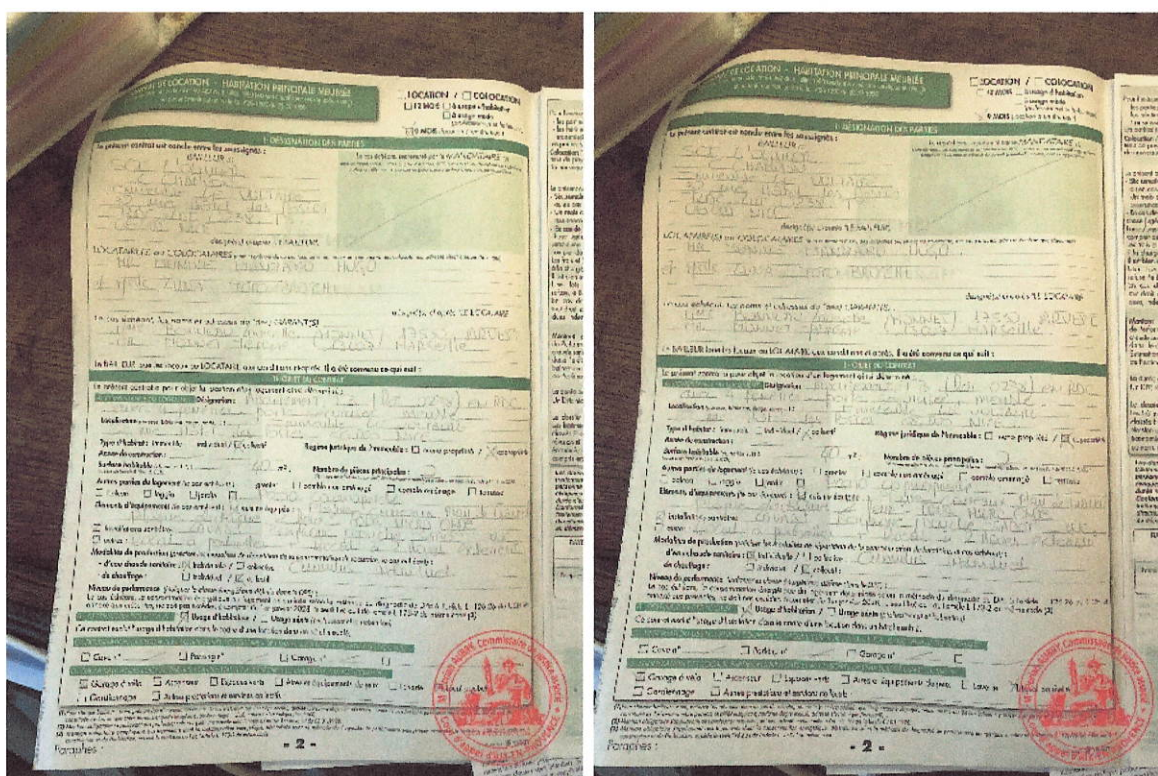
Le syndic de la copropriété est **SAFI MEDITERRANNEE**, 118 rue de Roquebillière, 06300 Nice.



Ce lot constitue un appartement à l'entresol, face en entrant dans l'immeuble. L'appartement est occupé selon contrat de location habitation meublée, conclu entre la SCI L'OLIVIER et Monsieur MUNIVE MANZANO Hugo et Mademoiselle LUNA TOTO BROCCHI, d'une durée de 9 mois, location à un étudiant. Le contrat a été signé le 31 octobre 2023.

L'appartement bénéficie d'un système de chauffage au fioul avec radiateur en fonte avec répartiteur. Le chauffage m'est déclaré comme étant commun.

Madame TOTO BROCCHI me déclare que l'appartement lui a été remis meublé, que les meubles présents et laissés par leur propriétaire correspondent à petite table carrée, deux chaises en bois ainsi qu'un canapé. L'ensemble du mobilier garnissant les lieux demeure la propriété des locataires en place.



Après avoir traversé le hall des parties communes, j'accède à un second bâtiment situé à l'arrière de la copropriété. Le bâtiment est prénommé « Le Voltaire ».

L'accès aux locaux m'est permis par Madame TOTO BROCCHI Luna, laquelle consent à ce que je puisse pénétrer à l'intérieur de l'appartement et demeure présente durant l'ensemble de mes opérations.

L'accès à l'appartement s'effectue en empruntant quatre marches en béton dont la partie supérieure est en marbre. Je constate la présence de rayures sur la première marche intérieure au frottement de l'ouverture de la porte.

L'accès est fermé par une double porte peinte en blanc, en bon état général, équipée de deux verrous.



BUREAU

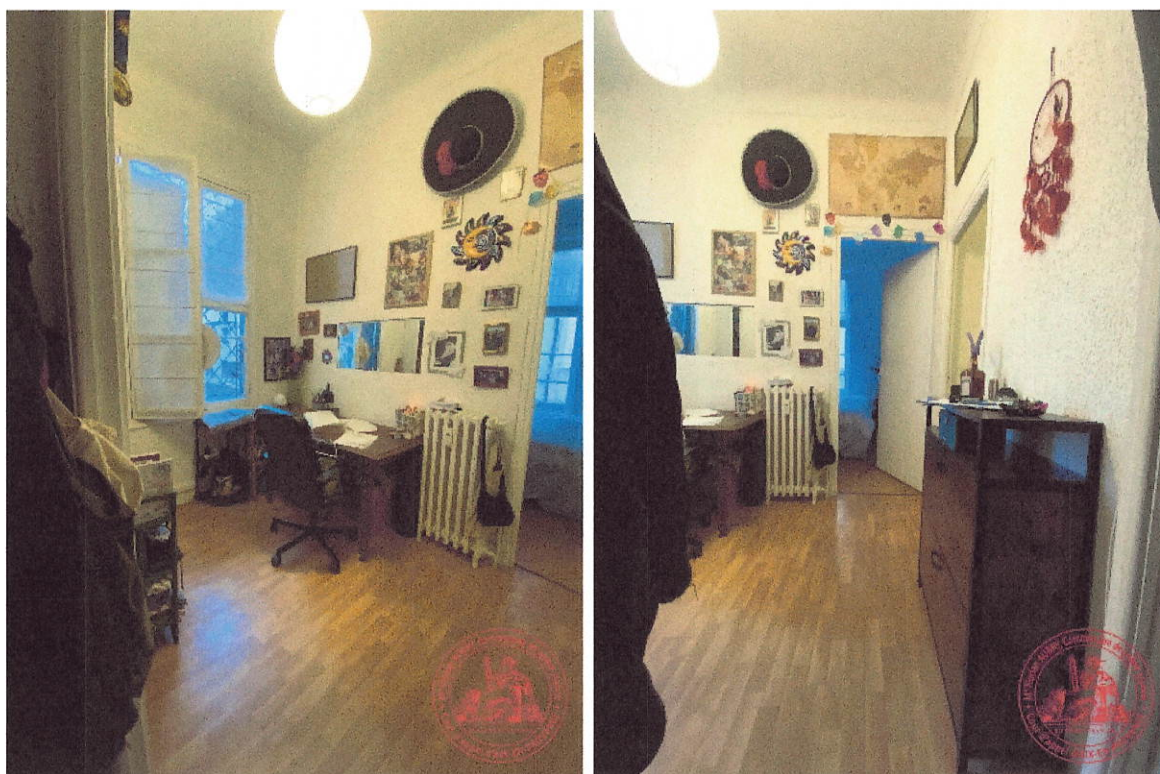
Le sol est constitué d'un linoléum imitation parquet à l'état usagé, présence de traces.

Les murs sont recouverts de crépi peint en blanc, en bon état général.

Le plafond est recouvert de peinture blanche, écaillée en partie centrale, état dégradé. Présence d'un point lumineux fonctionnant.

La pièce est aérée par une fenêtre deux vantaux, simple vitrage, encadrement bois recouvert de peinture blanche état dégradé, équipée d'un volet manuel, état également dégradé. Présence d'un garde-corps en fer forgé à l'extérieur, état usagé.

Sur le pan de mur de gauche, présence d'un placard deux portes équipé d'étagères.





CHAMBRE

Le sol est constitué d'un linoléum imitation parquet à l'état usagé, quelques traces sont apparentes.

Les murs sont recouverts de peinture bleue et blanche, à l'état d'usage, laissant apparaître quelques traces de reprise.

Le plafond est recouvert de peinture blanche, écaillée au-dessus de la porte d'accès. Présence d'un point lumineux avec douille et ampoule.

La porte d'accès est en bois peinte en blanc, bon état général, et une autre porte en bois peinte en blanc sur le pan de mur de droite permettant l'accès au séjour.

La pièce est aérée par une fenêtre deux vantaux, simple vitrage, encadrement bois recouvert de peinture blanche, équipée d'un volet manuel.

Présence d'un radiateur avec répartiteur.



SEJOUR

La porte d'accès est en bois recouverte de peinture blanche, état d'usage, quelques traces sont apparentes.

Le sol est constitué d'un linoléum imitation parquet à l'état usagé, présence de quelques traces.

Je constate que certaines lames sont impactées, découpes approximatives.

Les murs sont recouverts peinture bicolore, de couleur verte sur la partie inférieure, et sur les 2/3 en partie supérieure de couleur blanche, à l'état d'usage, laissant apparaître quelques légères traces.

Le plafond est recouvert de peinture blanche, en bon état général, aucune dégradation apparente. Le plafond situé au niveau de la fenêtre est à l'état dégradé, voire vétuste. Présence d'humidité, traces d'infiltrations et moisissures au-dessus de la fenêtre.

Cette pièce est aérée par une fenêtre à deux vantaux, encadrement bois, simple vitrage, équipée d'un volet manuel, à l'état usagé.

Sur le pan de mur de droite, un placard fermé par deux portes, équipé d'une penderie et d'étagères.

Le séjour ouvre sur un espace cuisine.





CUISINE

L'accès est fermé par une porte en bois recouverte de peinture blanche, état d'usage.

Le sol est constitué de petits carreaux de carrelage de couleur bleue, état d'usage, quelques légères traces apparentes.

Les murs sont recouverts de crépi peint en blanc, à l'état d'usage, présentant quelques légères traces.

Le plafond est recouvert de peinture blanche, à l'état d'usage.

La pièce est aérée par une fenêtre deux vantaux, simple vitrage, encadrement bois recouvert de peinture blanche équipée d'un volet manuel.

Equipements :

- un plan de travail avec évier équipé d'un robinet mélangeur suspendu;
- une plaque de cuisson à induction ELECTROLUX;
- des étagères en bois en partie haute au-dessus de l'évier;

Je constate que le mur encadrant le plan de travail est recouvert de carreaux de faïence recouverts de peinture blanche, à l'état usagé.





SALLE DE BAIN

La porte d'accès est en bois équipée d'un verrou extérieur et intérieur, à l'état d'usage.

Le sol est constitué de petits carreaux de carrelage de couleur bleue et parfois de couleur claire, état usagé.

Les murs sont recouverts sur les 2/3 en partie basse, de carreaux de faïence de couleur blanche, à l'état d'usage, la partie haute est peinte de couleur blanche, laissant apparaître des traces de moisissure sur tous les murs.

Le plafond est recouvert de peinture blanche, état dégradé, présentant des traces de moisissure sur l'ensemble du plafond, notamment au-dessus de la cabine de douche.

Présence d'un radiateur avec répartiteur avec chauffage au gaz.

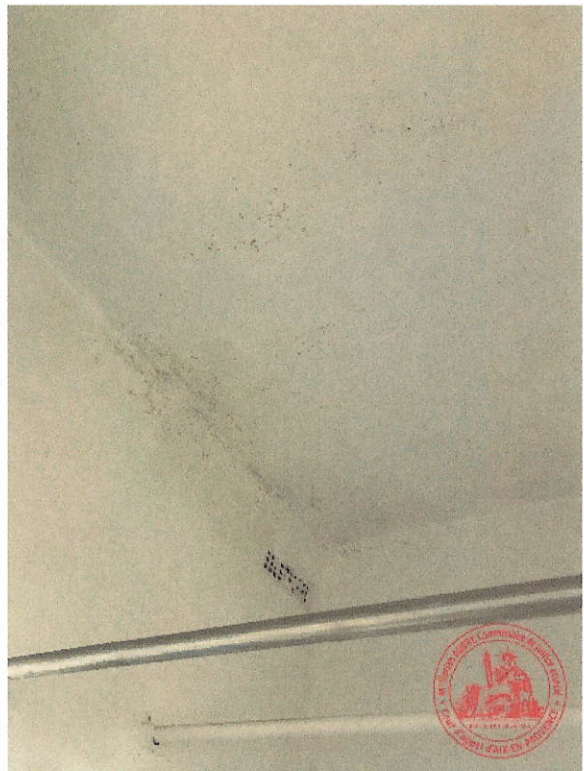
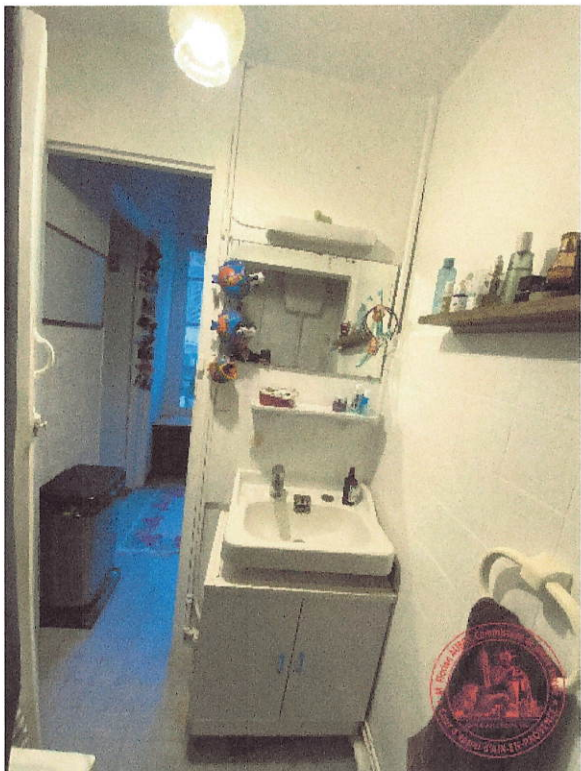
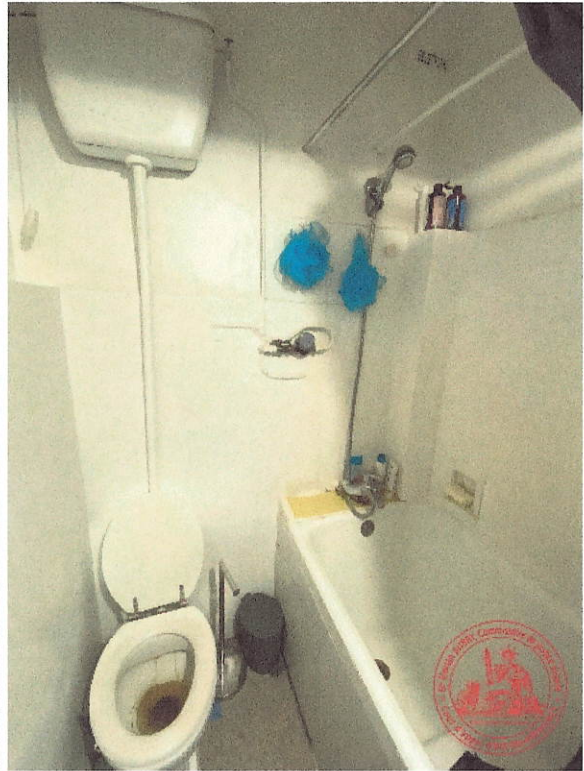
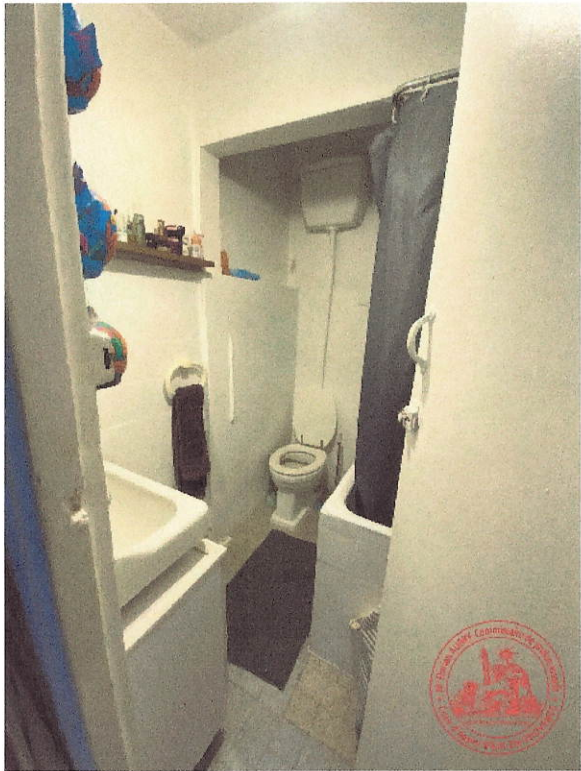
Equipements :

- un meuble salle de bain avec un lavabo équipé d'un robinet mitigeur;
- sous le lavabo, un placard deux portes;
- en partie haute, un miroir, état usagé voire vétuste;
- un bloc de toilette en grès émaillé, constaté sale et insalubre;
- une douche avec petite baignoire en partie basse protégé par un rideau suspendu par une tringle;

L'intérieur de la douche est constaté sale, la faïence est sale, abîmée, présence d'une moisissure importante;

Je relève une forte odeur d'humidité à l'intérieur de cet espace.

Je constate la présence d'un cumulus eau chaude de 100 litres situé dans un placard, au-dessus de la porte d'accès à la salle de bain.





Mes opérations au sein du premier lot étant achevés, je me dirige en face du second lot, objet du procès-verbal descriptif.

LOT 240

Ce lot constitue un studio aménagé en bureau, entre l'entresol et le 1^{er} étage sur la gauche, occupé par Monsieur LANGUEMER, lequel consent à ce que je puisse pénétrer à l'intérieur afin de dresser procès-verbal descriptif.

Monsieur LANGUEMER me déclare qu'aucun bail n'a été consenti entre la SCI L'OLIVIER et la société qu'il représente, une certaine SARL LEGEOLE. La société serait hébergée à titre gratuit, aucune contrepartie financière n'est versée à la SCI L'OLIVIER.

La porte d'accès est en bois avec serrure sécurisée, en bon état général.

Après avoir franchi la porte d'accès, j'accède à un couloir desservant sur ma gauche, un espace toilette, et au fond un espace bureau.



ENTREE

Le sol est constitué de carreaux de carrelage bicolore. Présence de trois marches, en bon état général.

Je constate cependant la présence d'un revêtement brut sur la dernière marche au sol.

Les plinthes sont en carrelage de couleur noire avec traces blanches.

Les murs sont recouverts de peinture blanche, à l'état d'usage, présentant de nombreuses traces de reprises et traces noires en tout genre.

Présence d'un point lumineux au plafond sur l'espace constituant l'entrée.

Présence d'un radiateur en fonte ; absence de répartiteur.

Sur le pan de mur de gauche lequel dessert également l'espace toilette, je constate la présence d'une découpe dans le mur ; absence de vitrage.





LES TOILETTES

La porte d'accès est en bois recouverte de peinture blanche, abîmée au niveau de la poignée, équipée d'un verrou intérieur.

Le sol est identique à l'entrée, à savoir constitué de petits carreaux de carrelage bicolore.

Les plinthes sont en carrelage de couleur noire laissant apparaître des traces blanches.

Les murs sont recouverts de peinture blanche, état usagé voire dégradé en partie basse au niveau du pan de mur de face, derrière le bloc W-C ainsi qu'en haut à droite du mur d'accès. Je constate que la peinture est écaillée.

Le plafond est recouvert de peinture blanche, écaillée en partie centrale, état dégradé.

Equipements :

- un meuble salle de bain avec lavabo et robinet mitigeur
- un miroir digital en partie haute
- un bloc W-C avec abattant à l'anglaise et chasse d'eau.



BUREAU

Après avoir descendu les trois marches, j'accède à l'espace constituant le bureau.

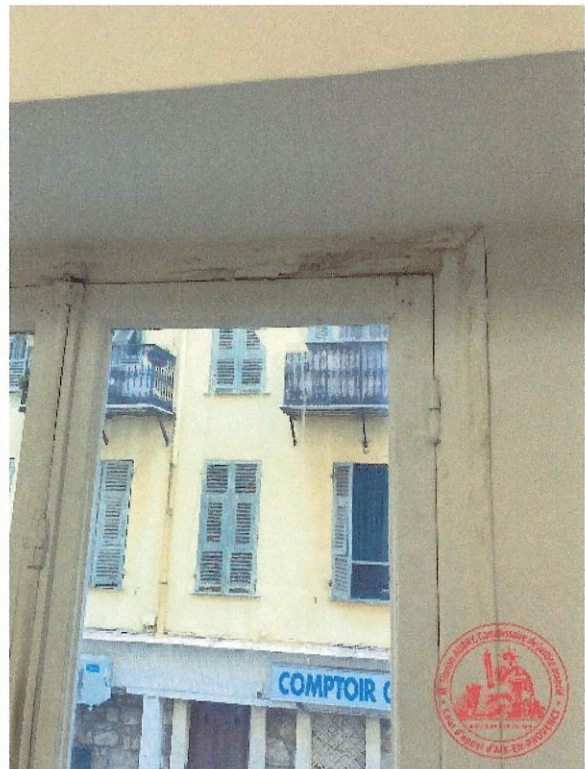
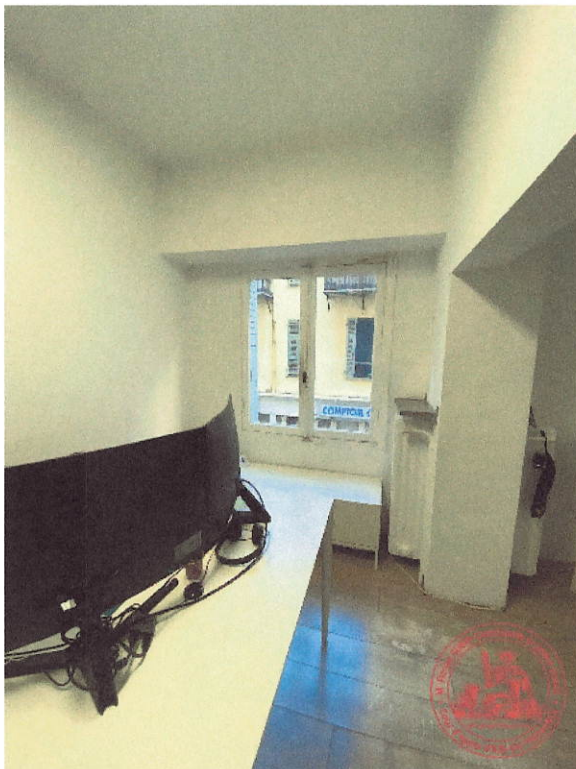
Le sol est constitué d'un parquet à l'état dégradé, certaines lames de parquet sont dissociées, les finitions sont grossières au niveau des aplombs avec les murs. Je constate également des impacts notamment au centre la pièce. Le coin d'une lame de parquet est cassé.

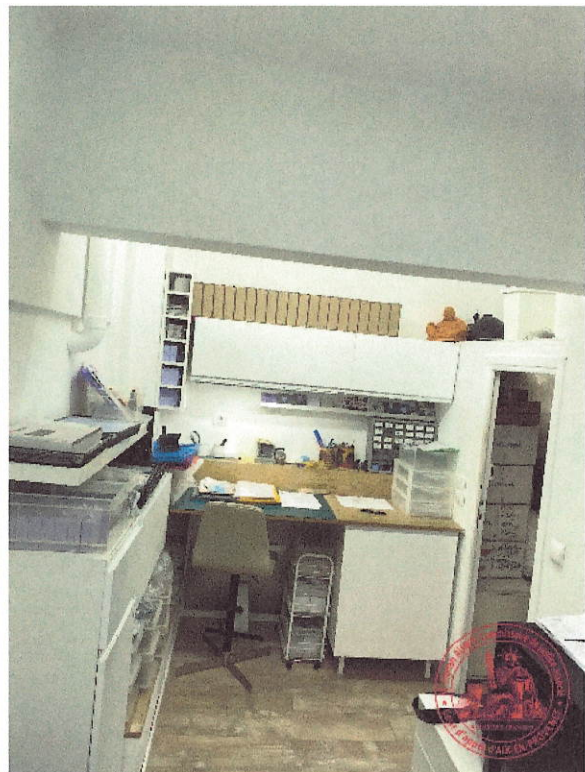
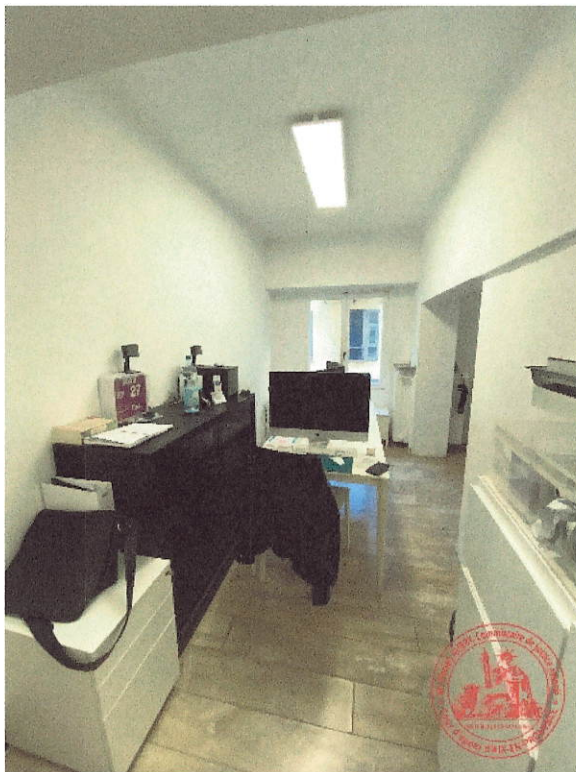
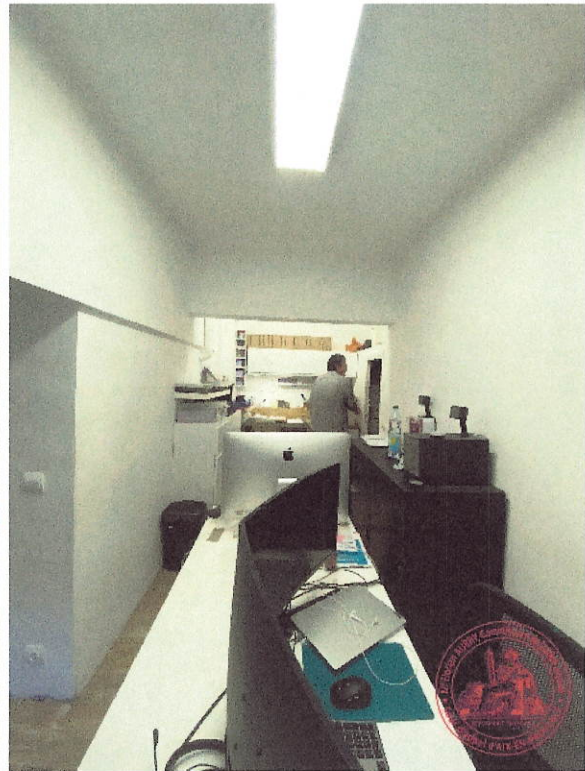
Les murs dépourvus de plinthes, sont recouverts d'une peinture de couleur blanche, à l'état d'usage.

Cet espace est aéré par deux fenêtres, chacune pourvue de deux vantaux, simple vitrage, encadrement bois. La peinture est abîmée, les encadrements sont à l'état vétuste, présence de traces de moisissure orangées notamment à l'angle haut droit de la fenêtre de gauche.

Je constate la présence également de fissurations et traces d'infiltration relativement importantes, la peinture s'écaille au-dessus du radiateur de la seconde fenêtre.







PLACARD

Au fond de cet espace, j'accède à un placard de rangement situé au fond à droite, dont l'accès est fermé par une porte en bois à l'état d'usage.

Le sol est constitué de petits carreaux de carrelage bicolore, à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts de peinture de couleur blanche, état usagé.

Présence de trois radiateurs en fonte, peints de couleur blanche, état d'usage. Absence de répartiteur sur chacun d'entre eux.

Au fond de l'espace bureau dans le petit placard, d'un cumulus eau chaude d'une contenance de 100 litres, de marque ATLANTIC.



Telles sont les constatations faites ce jour au 32 RUE HOTEL DES POSTES à Nice, et de ce qui précède je rédige le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Coût de l'Acte	
Arrêté du 28 février 2020	
Émoluments HT	371,66€
Déplacement HT	9,40€
Débours HT	441,67€
Sous-Total HT	822,73€
TVA 20,00%	164,54€
Total TTC	987,27€

Le Commissaire de Justice soussigné
Maître Florian Aubry

