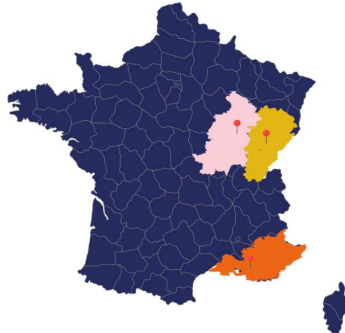




COUR D'APPEL DE BESANÇON



COUR D'APPEL DE DIJON



COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

EOS FRANCE

Procès-verbal de constat

Le Mardi 16 Juillet 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 DE CONSTAT -
L'AN DEUX-MILLE-VINGT-QUATRE ET LE SEIZE JUILLET

A LA REQUETE DE :

La société EOS FRANCE, Société par actions simplifiées, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 488 825 217, ayant son siège social 74 RUE DE LA FEDERATION à PARIS (75015), agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité.

Agissant, en vertu d'une lettre de désignation en date du 17 janvier 2022 en qualité de représentant – recouvreur du Fonds Commun de Titrisation FONCRED V, représenté par la société FRANCE TITRISATION, Société Par Actions Simplifiée, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 353 053 531, ayant son siège social 1 boulevard Haussmann 75009 PARIS,

Le Fonds Commun de Titrisation FONCRED V, représenté par la société FRANCE TITRISATION, venant aux droits de la SOCIETE GENERALE, Société Anonyme immatriculée au RCS de PARIS sous le n°552 120 222, ayant son social sis 29 boulevard Haussmann 75009 PARIS, suivant acte de cession de créances en date du 3 août 2022.

Ayant pour Avocat Maître Jérôme LACROUTS membre de la SELARL JEROME LACROUTS AVOCATS, du Barreau de NICE, y demeurant 41 rue de l'Hôtel des Postes – 06000 NICE (Tél : 04 22 13 85 76), où pourront être notifiés les actes d'opposition au présent commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont s'agit.

AGISSANT EN VERTU DE:

1) D'une copie exécutoire d'un acte en date du 27 janvier 2014 reçu par Maître Didier MALLEGOL Notaire à BEAUSOLEIL publié au Service de la publicité foncière de NICE le 27 février 2017 vol 2014P398 et comprenant :

- Acte de vente entre les consorts de l'indivision DESPAUX et les époux VALERO-MAROTTA
- Acte de prêt par la SOCIETE GENERALE de la somme de 212 500 € à taux variable à Monsieur et Madame VALERO

2) Bordereau hypothécaire en date du 27 janvier 2014 publié au Service de la publicité foncière de NICE le 27 février 2014 vol 2014 V298

3) Mise en demeure en date du 10 octobre 2019

4) Déchéance du terme en date du 31 mars 2021

5) Acte de cession de créances du 03 août 2022

6) Lettre de désignation en date du 17 janvier 2022

7) Extrait d'annexe d'identification de la créance

POURSUIVANT L'EXECUTION A L'ENCONTRE DE :

Monsieur David VALERO, né le 05 mars 1978 à MENTON (06500), demeurant LA CHATAIGNERAIE C1 », 95 RUE VAL DES CASTAGNINS à MENTON (06500) et Madame Adriana MAROTTA épouse VALERO, née le 29 juin 1977 à SIRACUSE (Italie), demeurant LA CHATAIGNERAIE C1 », 95 RUE VAL DES CASTAGNINS à MENTON (06500)

Mariés ensemble à la mairie de ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06190) le 04 juillet 2008 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, n'ayant subi aucune modification depuis.

ET FAISANT SUITE A :

Un commandement aux fins de saisie immobilière signifié par mes soins en date du 04 juillet 2024 par procès verbal de recherches infructueuses pour les deux requis.

DEFERANT A CETTE REQUETE :

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 transporté ce jour à neuf heures au 95 rue Val des Castagnins à Menton (06500).

Là étant, en présence des personnes requises par mes soins :

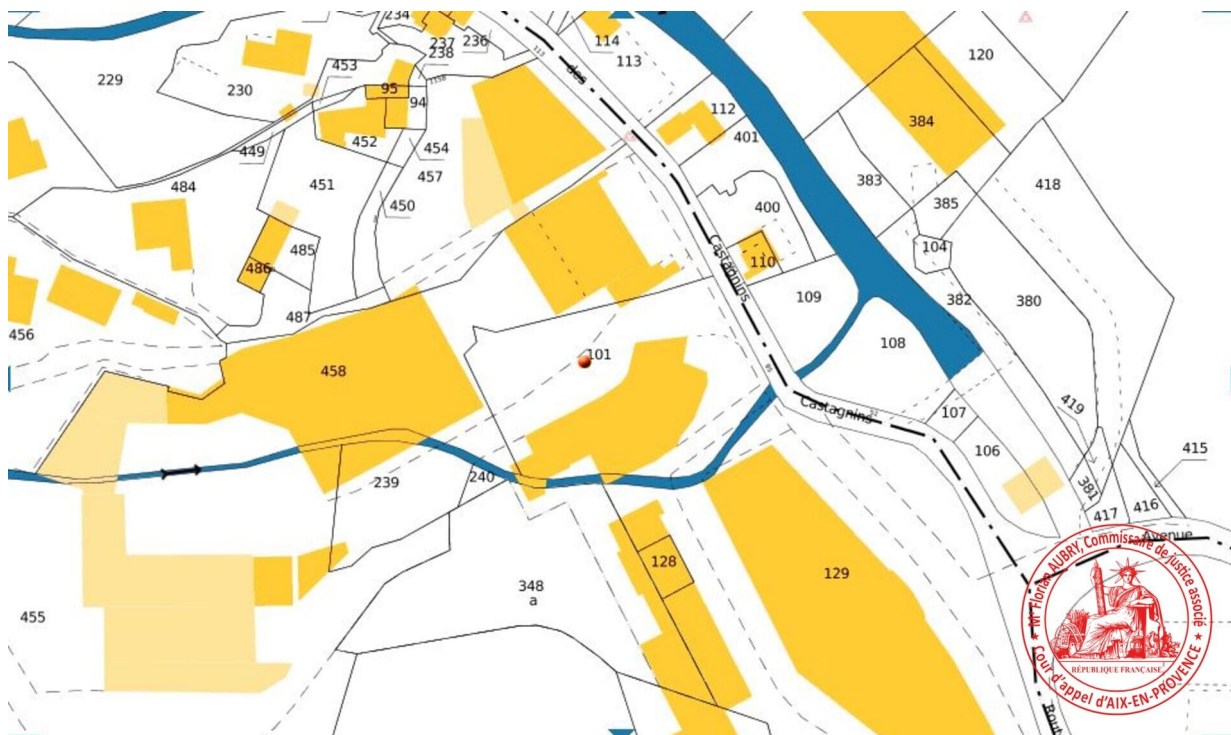
- Madame MANSUY Stéphanie, diagnostiqueur immobilier au sein de la société LD2I
- Monsieur David KESTERMER, serrurier, société ALPES-DEPANNAGE
- Madame Marie-Thérèse RAMA, témoin
- Monsieur Alain PORTIER, témoin

J'ai procédé au procès verbal descriptif suivant :

PLAN CADASTAL

L'ensemble immobilier est situé à Menton (06500), 95 rue Val des Castagnins et figure au cadastre de la manière suivante :

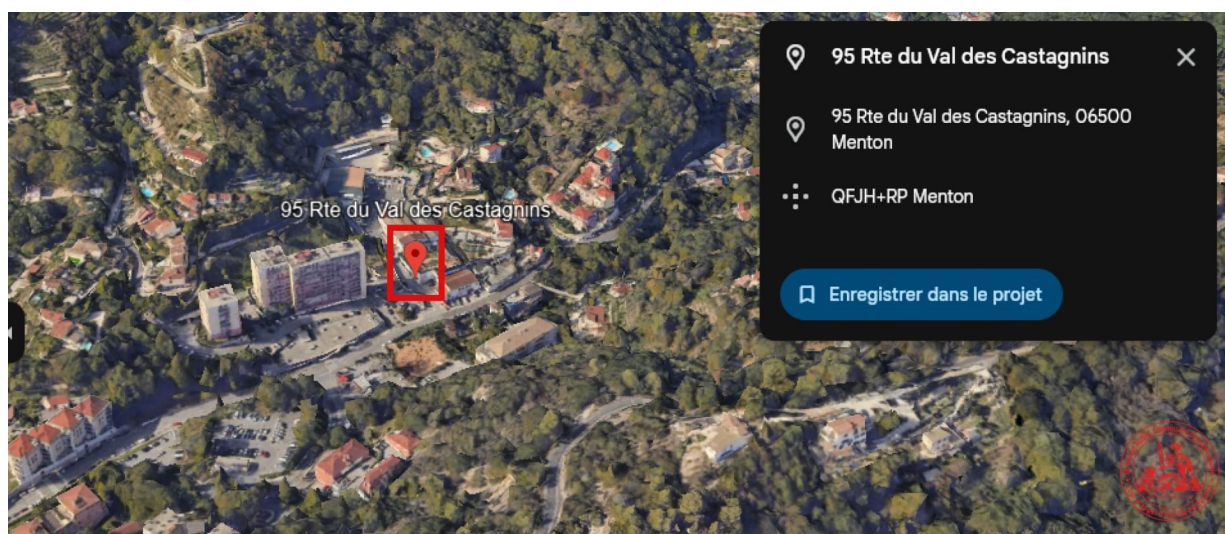
Section AB n°101, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 240, 348



VUE AERIEENNE

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 95 rue Val des Castagnins à Menton (06500).

<https://earth.google.com/web/search/95+Route+du+Val+des+Castagnins,+Menton/@43.7821094,7.4792859,58.44316267a,737.37415801d,35y,272.07894526h,45t,0r/data=CpEBGmcSYQolMHgxMmNkZWYyZiNjZzZGFmOjB4ZDE5NjZiNzQ4MTdkMmMzNxl0cispHORFQCFXvEfsyeodQComOTUgUm91dGUgZHUgVmFslGRlcyBDYXN0YWduaW5zLCBNZW50b24YAiaBliYKJAlvkPn0E-pFQBHxRdeSa7FFQBkhlWLalygfQCGmUcYl0eocQA>



INFORMATIONS GENERALES SUR LE BIEN

- Situation du bien :

Le bien dont s'agit est situé 95 rue Val des Castagnins, « La Chataigneraie » bâtiment C 1, au 4^{ème} étage sur les douze constituant le bâtiment.

- Description générale :

Lot n° 260 : un appartement au 4^{ème} étage du bâtiment C1 côté gauche de l'immeuble ayant son entrée au fond et à droite en sortant de l'ascenseur.

Le syndic de la copropriété est le cabinet CERUTTI GESTION IMMOBILIERE dont le siège est à Roquebrune Cap Martin (06190), 65 avenue Profondeville, L'Emerillon.

DESCRIPTION DU BIEN

Parvenu au quatrième étage en empruntant les escaliers, je passe les deux portes battantes situées à droite. Il s'agit de l'appartement face.

Par l'ascenseur, l'accès s'effectue en franchissant une double porte battante à droite, ensuite accès à la cage d'escalier, puis en franchissant les deux portes battantes situées également à droite.

L'appartement fait l'objet d'un bail d'habitation non meublé, conclu le 14 février 2024, entre Monsieur VALERO David et Madame VALERO MAROTTA Adrianna, en faveur de Madame MEZZANDRI épouse VANES Lucienne née le 11 juillet 1949 à MONTES et Monsieur VANES Gérard, né le 22 janvier 1948 à Casablanca. Le bail est conclu pour une durée initiale de 3 ans.

L'accès m'est permis par Monsieur et Madame VANES lesquels sont présents lors de mon intervention.

L'appartement compose le **LOT NUMERO 260**, comprenant un hall avec deux placards, cuisine, trois chambres, séjour, WC, salle de bains, balcon.

L'ensemble de l'appartement bénéficie d'un chauffage collectif.

SAS D'ENTREE

Parvenu devant la porte de l'appartement, l'accès s'effectue en franchissant une porte blindée avec encadrement bois. Côté extérieur, la serrure est en bon état général.

Le sol est constitué de lames de parquet à l'état usagé, laissant apparaître divers impacts.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche à l'état usagé, présentant quelques traces, état d'usage.

Le plafond est recouvert de peinture blanche, présentant quelques traces également, état d'usage.

Présence d'un point lumineux avec douille et ampoule, testé et fonctionnant.

Sur ma gauche, présence d'étagères en bois, le tout fermé par un rideau avec tringle permettant la fermeture. Présence d'un interphone en bon état général.





CUISINE

Le sol est constitué de lames de parquet à l'état usagé, laissant apparaître quelques légères traces.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche. La peinture du mur face est légèrement abîmée. Je constate quelques traces et quelques gondolements sur la peinture.

Les plinthes sont en bois recouvertes de peinture blanche.

Le plafond est recouvert de peinture blanche, à l'état usagé, présentant quelques traces notamment au-dessus des meubles de cuisine, absence de peinture.

Equipements :

- meubles bas en bois en bon état général
- un lave-vaisselle de marque OCEANIC
- un meuble cuisine avec bac évier, égouttoir, deux portes bois en partie basse, équipé d'un robinet mitigeur testé et fonctionnant.
- L'évier est surmonté par un meuble bois deux portes contenant de la vaisselle à l'état d'usage.
- une hotte aspirante sans marque apparente
- un placard haut
- à gauche de la hotte, un placard vitré, deux portes, sale à l'état d'usage
- un meuble trois étagères bois, sans fermeture

Cet espace est aéré par une fenêtre, simple vitrage, deux vantaux avec volet manuel roulant en PVC de couleur blanche, à l'état d'usage. Présence d'un radiateur.





COULOIR

J'emprunte ensuite le couloir qui dessert les chambres et la salle d'eau.

Le sol est constitué de lames de parquet de couleur grise à l'état d'usage. Je relève un défaut de planéité sur certaines jointures.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche à l'état d'usage.

Le plafond est recouvert de peinture blanche, point lumineux.

Sur la partie gauche, un placard fermé par une double porte coulissante de couleur blanche, à l'état d'usage.



1ère CHAMBRE

Depuis ce couloir, dans un premier espace situé à droite, constituant une première chambre. La porte d'accès à cette pièce est en bois en bon état général, équipée d'une plaque de propreté, serrure et poignée.

Le sol est constitué de lames de parquet de couleur grise à l'état d'usage. Je relève un défaut de planéité au niveau des jointures, quelques reliefs apparents.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche à l'état usagé. Sur chacun des pans de mur, présence de plinthes en bois de couleur blanche. Sur le pan de mur de droite, une plinthe est légèrement décollée. Je constate un défaut de raccord entre deux plinthes.

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

Présence d'un placard avec étagères en bois blanc, fermé par des rideaux suspendus par une tringle. Présence d'un point lumineux avec douille et ampoule testé et fonctionnant.

Cette pièce est aérée par une fenêtre, simple vitrage, encadrement PVC, deux vantaux, équipée d'une poignée, volet manuel testé et fonctionnant. Présence d'un radiateur état d'usage.





2ème CHAMBRE

Parvenu au fond du couloir, sur ma droite j'accède à une deuxième chambre.

Le sol est constitué de lames de parquet en bois à l'état d'usage, sans dégradation apparente, quelques légères traces à divers endroits.

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

Le plafond est recouvert de peinture blanche, à l'état d'usage, présentant quelques traces noires également.

La porte d'accès à cette pièce est en bois équipée d'une plaque de propreté, serrure et poignée en bon état général.

Sur chacun des pans de mur, présence de plinthes en bois recouvertes de peinture de couleur blanche, à l'état d'usage, notamment sur quelques plinthes avec traces noires et d'adhésif.

Présence d'un point lumineux avec douille et ampoule. Cette pièce est aérée par une fenêtre, simple vitrage, encadrement PVC, deux vantaux, équipée de poignée et volet manuel roulant, testé et fonctionnant. Présence d'un radiateur état d'usage.





TOILETTES

En sortant de cette chambre, j'accède à l'espace situé juste en face constituant des toilettes.

L'accès est fermé par une porte en bois identique aux autres, laissant apparaître quelques traces blanches notamment au niveau de l'arête de la porte et un impact au niveau de la serrure.

Le sol est constitué de lames de parquet à l'état d'usage, sans dégradation apparente.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche à l'état d'usage, présentant quelques traces de reprise. La plinthe située à droite est légèrement décollée.

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

Au niveau du WC, présence de carreaux de faïence de couleur blanche, en bon état général. Présence d'un bloc W-C en grés émaillé avec abattant à l'anglais, équipé d'une chasse d'eau deux vitesses, testé et fonctionnant. En partie haute, trois points lumineux de type spot, testés et fonctionnant. Présence d'une bouche d'aération constatée sale.



SALLE D'EAU

A droite des toilettes, un espace constituant la salle d'eau. L'accès est fermé par une porte en bois équipée d'une plaque de propreté, serrure et poignée en bon état général, sans dégradation apparente.

Le sol est constitué de faïence de couleur claire, constaté sale, présentant quelques traces. Les joints sont constatés légèrement sales.

Les murs sont intégralement recouverts de faïence de couleur claire, en bon état général, sans dégradation apparente.

Le plafond est recouvert de peinture blanche, à l'état d'usage. Je constate que la peinture est légèrement fissurée au niveau du fond de la pièce à gauche. Présence d'un radiateur.

Equipements :

- un meuble salle de bain, deux portes en bois en partie basse avec poignée, surmonté d'une vasque équipé d'un robinet mitigeur
- un miroir mural
- une prise murale
- une cabine de douche avec double paroi vitrée à l'état d'usage. La colonne de douche est en place, à l'état usagé.
- une bouche d'aération constatée sale et un point lumineux avec douille et ampoule.





SEJOUR

L'accès se fait par une porte vitrée en bois blanc, à l'état d'usage.

Le sol est constitué de parquet en bois à l'état d'usage, présentant un défaut de planéité sur certains raccords et quelques parties du parquet sont légèrement abîmés.

Les murs sont constitués en partie basse de plinthes en bois recouvertes de peinture blanche, à l'état d'usage, laissant apparaître quelques traces.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche à l'état usagé, présentant quelques tâches et traces de reprise.

Le plafond est recouvert de peinture blanche, à l'état d'usage. Quelques traces sont apparentes notamment sur l'espace situé au fond à droite de la pièce.

Présence de deux radiateurs en bon état général.

Cette pièce est aérée par deux portes fenêtres, simple vitrage, deux vantaux, encadrement PVC, équipées de poignées métalliques, testées et fonctionnant.

Chacune des portes fenêtres bénéficient d'un volet électrique testé et fonctionnant.

Présence de deux points lumineux avec douille et ampoule, testés et fonctionnant.





En empruntant l'une des portes fenêtres, j'accède au balcon dont le sol est constitué de carrelage de couleur marron, à l'état d'usage, constaté sale.

Présence de garde-corps recouverts de peinture de couleur blanche, écaillée, abîmée, état vétuste.

Ce balcon bénéficie d'un store dépliant manuel, lequel est à l'état usagé. En partie basse, présence de brise vue à l'état usagé.





- SOUS TOUTES RESERVES -

Et j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de Droit.

Des photographies numériques ont été intégrées dans le texte. Non modifiées, non altérées, elles sont gravées sur CD Rom pour conservation en notre Etude.

Coût de l'Acte Arrêté du 28 février 2020	
Émoluments HT	221,36€
Déplacement HT	9,40€
Débours HT	493,33€
Sous-Total HT	724,09€
TVA 20,00%	144,82€
Total TTC	868,91€

Le Commissaire de Justice soussigné
Maître Florian Aubry

