

Société par Actions Simplifiée
Christopher SORRENTINO – Eric BRUNEAU
Commissaires de Justice - Huissiers de Justice Associés
Successeurs 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 : 299 162

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

- - - - -

Le VINGT-TROIS AVRIL DEUX MILLE VINGT QUATRE

A LA REQUETE DE :

✚ **Société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD)**, venant aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE en vertu d'une action de fusion absorption à effet du 1^{er} décembre 2015, société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 379 502 644, dont le siège social est 39 rue Mstislav Rostropovitch – 75017 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux y domiciliés ès qualité,

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Jérôme LACROUTS, membre de la SELARL Jérôme LACROUTS Avocats, domicilié 41 rue de l'Hôtel des Postes – 06000 NICE,

Lequel me déclare :

Vous avez délivré un commandement aux fins de saisie immobilière à Monsieur José Antonio ROBALO GAMBOA et Madame Anair BARBOSA ALVES DO NASCIMENTO en date du 12 février 2024 puis le 8 avril 2024.

Ces derniers sont propriétaires de biens immobiliers situés immeuble « Le Bretagne B », 8 boulevard Henri Sappia – 06100 NICE.

181

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 préserver les droits et intérêts ultérieurs du requérant.

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 15h30 « Le Bretagne B », 8 boulevard Henri Sappia – 06100 NICE, à l'effet d'accomplir la mission qui m'a été confiée :

Là étant, je procède seul aux constatations suivantes :

Rappel de la procédure :

Je m'étais préalablement rendu sur les lieux en date du **21 février 2024** et avais dressé un premier procès-verbal descriptif en présence de Monsieur Pierre MICEK, représentant la société PARMEXPERTS, en charge de réaliser les diagnostics immobiliers.

Je me rends à nouveau ce jour sur les lieux de 15h30 à 15h40 afin d'actualiser mon procès-verbal de description suite à la délivrance d'un nouveau commandement valant saisie immobilière délivré aux parties saisies en date du **8 avril 2024**.

Je précise que j'ai pris au préalable rendez-vous avec Monsieur José Antonio ROBALO GAMBOA pour me permettre de dresser le procès-verbal de description ce jour.

Ce dernier est présent et me permet de procéder aux opérations de description.

1 - GÉNÉRALITÉS

A – LOCALISATION :

Les biens immobiliers, objets de la présente procédure, sont désignés tel que suit au service de la publicité foncière :

- Un appartement (lot 1446) au 2^e étage du bloc 2, bande 5, groupe H, de 4 pièces d'environ 68,62 m² comprenant : entrée, cuisine, salle d'eau, WC, placards et loggia,
- Une cave (lot 1407) au rez-de-chaussée du bloc 2, bande 5, groupe H et portant le n° 57 au plan,

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « Les résidences du Rouret » sis à Nice 06100, « Le Bretagne B » 8 boulevard Henri Sappia, Cadastré section EK numéros de :

- 74 pour 47 a et 15 ca,
- 138 pour 2 ha 97 a et 13 ca,
- 139 pour 1 ha 15 a 32 ca,
- 140 pour 14 a 48 ca,
- 162 pour 1 ha 57 a 05 ca,
- 194 pour 1 ha 22 a 13 ca,
- 198 pour 12 a 77 ca,

Soit une contenance totale de 7 ha 67 a et 03 ca.

Ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété publié le 26 juillet 1960 (volume 2885 numéros 33 et 34).

L'ensemble immobilier « Les résidences du Rouret » est constitué d'immeubles au sein du quartier du Ray à Nice Nord. Un arrêt de tramway est situé à proximité.

L'entrée de l'autoroute A8 est proche.

Le voisinage est constitué d'immeubles en copropriété. L'environnement est urbain.

L'immeuble Le Bretagne est accessible par le boulevard Henri Sappia lequel est une voie carrossable à double sens.

L'immeuble est élevé de treize étages sur rez-de-chaussée.

L'immeuble dispose d'un ascenseur.

L'ensemble immobilier est gardienné.

L'entrée du « Bretagne B » dispose d'une rampe d'accès PMR.

Un parking est aménagé du côté Est de l'immeuble.





B – OCCUPATION ET ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens immobiliers, objets de la présente procédure, **sont occupés par le propriétaire saisi, Monsieur José Antonio ROBALO GAMBOA**. Celui-ci vit seul au sein de cet appartement.

Les biens immobiliers appartiennent à Monsieur José Antonio ROBALO GAMBOA et Madame Anair BARBOSA ALVES DO NASCIMENTO pour les avoir acquis suivant acte publié le 7 mars 2007 (volume 2007 P n° 1355).

C – SYNDIC ET CHARGES

L'ensemble immobilier « Les résidences du Rouret » est actuellement sous administration judiciaire de Maître Xavier HUERTAS domicilié 1 rue Lamartine – 06000 NICE.

Monsieur José Antonio ROBALO GAMBOA m'a déclaré que les charges trimestrielles étaient de 353,22 euros.

J'annexerai aux présentes le dernier procès-verbal d'assemblée générale de la copropriété « Le Bretagne » daté du 13 juin 2023.

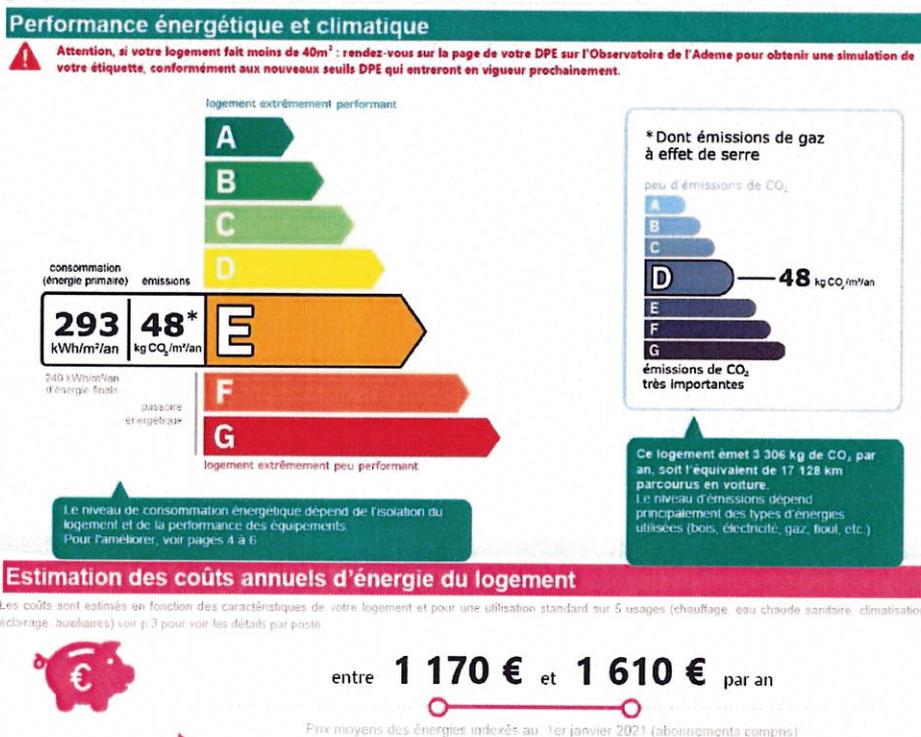
Le Cabinet PROGEDI situé 81 rue de France – 06000 NICE a été nommé Syndic secondaire au mois de juin 2023.

D – CHAUFFAGE ET RESEAUX

Le chauffage est collectif via chaudière à gaz.

L'eau chaude sanitaire est individuelle.

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



2 – DESCRIPTION

J'insère ci-dessous le tableau récapitulatif des surfaces ainsi qu'un plan de l'appartement, extraits du rapport dressé par le Cabinet PARMEXPERTS.

Il ressort de ce rapport que l'appartement dispose d'une surface loi Carrez de 68.71 m².

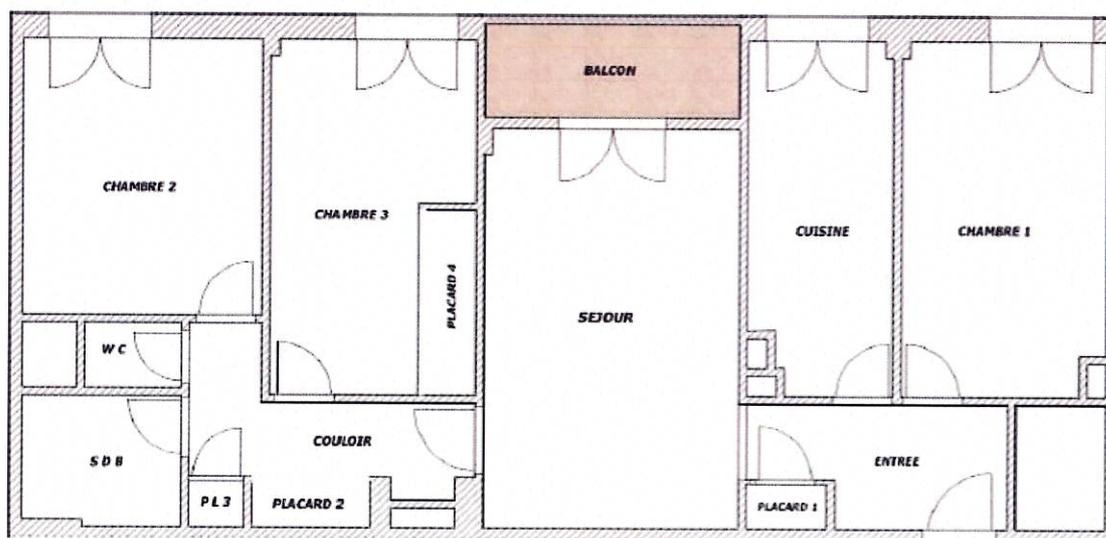
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

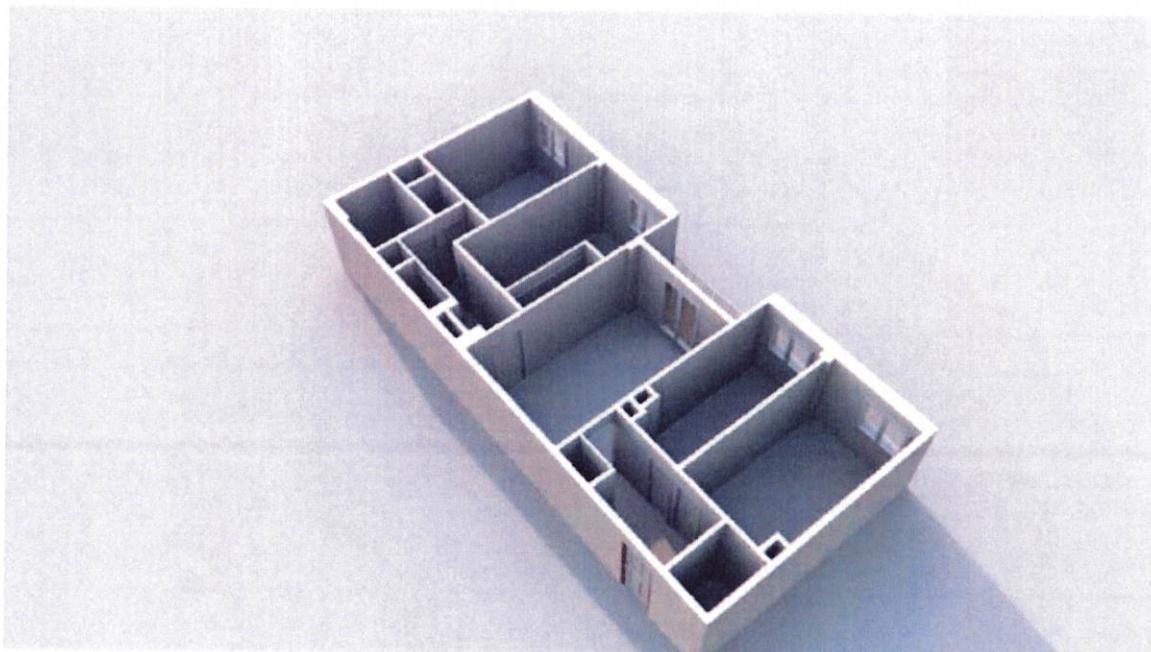
Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
2ème étage - Entrée	4,26	4,26	
2ème étage - Placard 1	0,57	0,57	
2ème étage - Chambre 1	10,75	10,75	
2ème étage - Cuisine	7,6	7,6	
2ème étage - Séjour	15,4	15,4	
2ème étage - Balcon	0	3,6	
2ème étage - Couloir	4,24	4,24	
2ème étage - Placard 2	0,9	0,9	
2ème étage - Placard 3	0,45	0,45	
2ème étage - Salle de bains	3,1	3,1	
2ème étage - Wc	0,92	0,92	
2ème étage - Chambre 2	9,75	9,75	
2ème étage - Chambre 3	9,27	9,27	
2ème étage - Placard 4	1,5	1,5	
Rez de chaussée - Cave	0	6,2	

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

Surface loi Carrez totale : 68,71 m² (soixante-huit mètres carrés soixante et onze)

Surface au sol totale : 78,51 m² (soixante-dix-huit mètres carrés cinquante et un)





L'appartement se situe au 2^e étage, mur face à l'ascenseur, porte de gauche.

L'appartement est constitué d'un couloir d'entrée distribuant une première chambre, une cuisine et un salon avec balcon, un deuxième couloir avec placards distribuant deux chambres, une salle de bains et des WC indépendants.

Couloir d'entrée :

Le sol est revêtu de carreaux de carrelage type granito bicolore à l'état d'usage. Des plinthes en bois peintes sont installées.

Les murs sont revêtus de plâtre ainsi que de papier peint sur une partie de sa surface. La peinture est défraîchie.

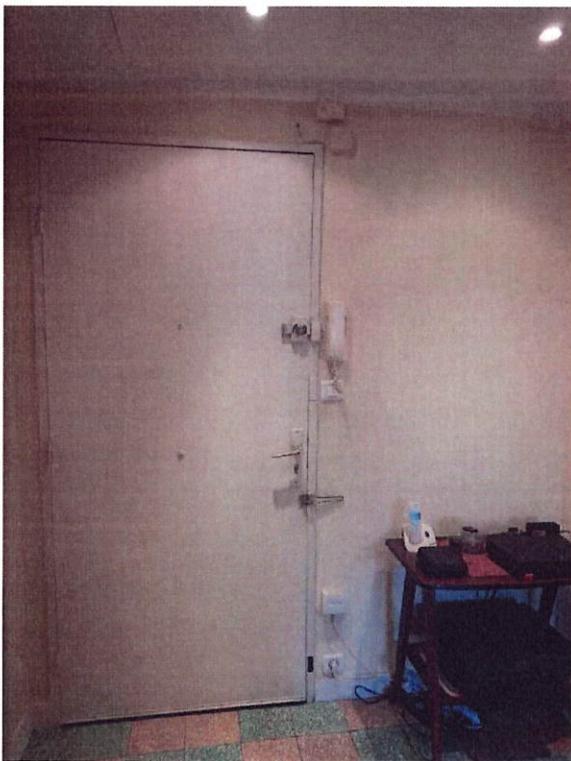
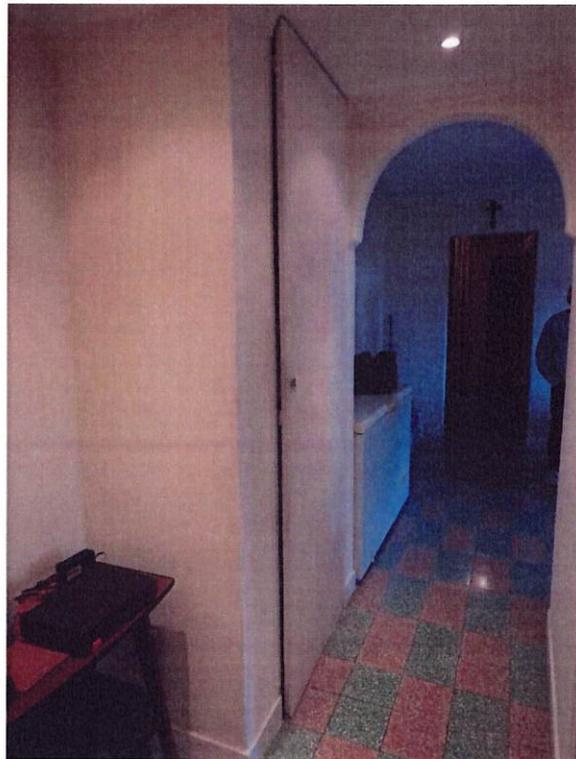
Un faux plafond est installé. Il est constitué de plaques de plâtre lisse peintes en blanc. L'ensemble est à l'état d'usage.

L'appartement est accessible par une porte à un vantail battant équipé d'une serrure de sécurité et d'un verrou.

Un interphone est installé du côté gauche en entrant.

Cinq spots sont insérés dans le faux plafond.

Un placard est aménagé du côté gauche. Des étagères sont présentes à l'intérieur. Le tableau électrique est inséré au sein de ce placard.





Première chambre :

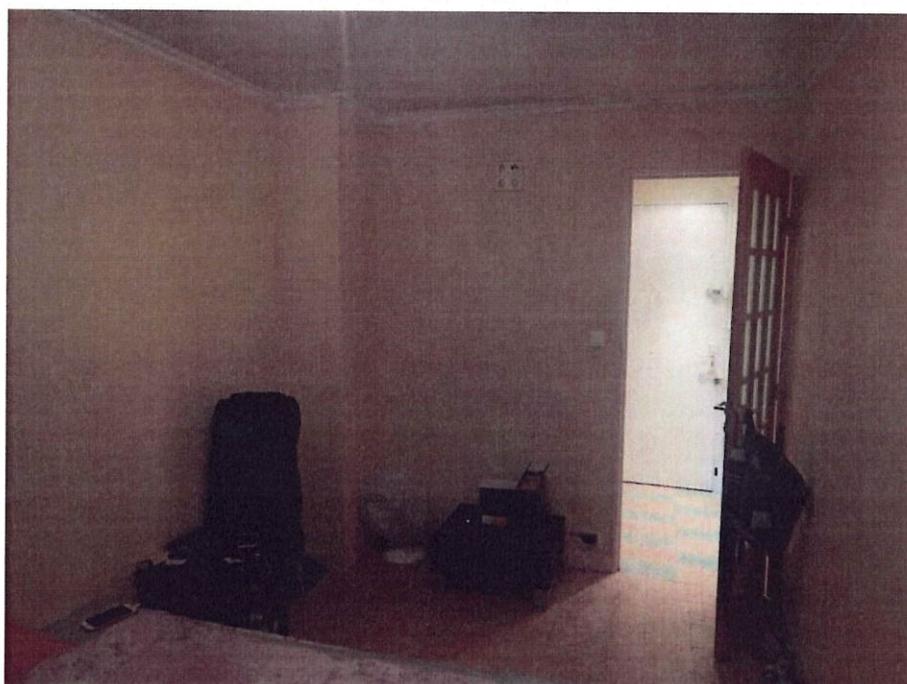
Le sol est revêtu de carreaux de carrelage type granito. Des plinthes en bois sont installées. Les murs sont revêtus de papier peint peint.

Le plafond est constitué de plâtre lisse peint à l'état d'usage.

La pièce est accessible depuis le couloir d'entrée par une porte à un vantail battant.

La chambre bénéficie d'une fenêtre à deux vantaux battants, équipés de double vitrage, ouvrant du côté Est (côté parking).

Un radiateur en acier est installé au sein de ce volume.





Cuisine :

Le sol de la cuisine est revêtu de carreaux de carrelage type granito bicolore du même type que celui présent au sein du couloir de l'entrée.

La partie basse des murs est carrelée à l'aide de carreaux de forme carrée couleur crème. La partie haute des murs est revêtue de papier peint peint en jaune à l'état d'usage.

Le plafond est constitué de plâtre lisse peint en blanc. L'ensemble est à l'état d'usage.

La pièce bénéficie d'une fenêtre à deux vantaux battants ouvrant du côté Est.

La cuisine est équipée. Un plan de travail stratifié est installé des côtés Nord et Est. Des meubles de cuisine hauts et bas sont aménagés.

Une plaque de cuisson à quatre feux gaz ainsi qu'un évier à un bac et un égouttoir sont insérés dans le plan de travail.



Salon avec balcon :

Le sol est revêtu de carreaux de carrelage type granito bicolore du même type que celui utilisé dans le couloir d'entrée.

Des plinthes en bois peintes en blanc sont installées.

Les murs sont revêtus de papier peint peint à l'état d'usage.

Le plafond est revêtu de toile de verre peinte en blanc, également à l'état d'usage. Une rosace ainsi que des corniches en polyuréthane sont installées au niveau du plafond de ce volume.

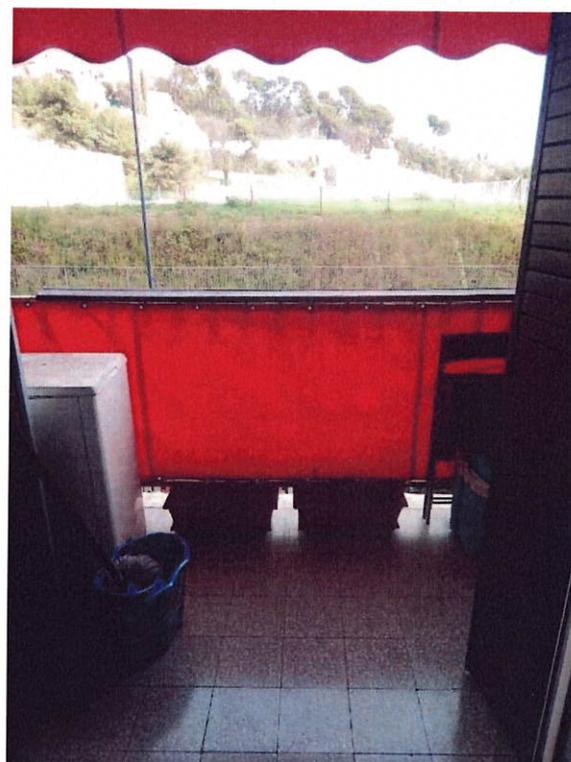
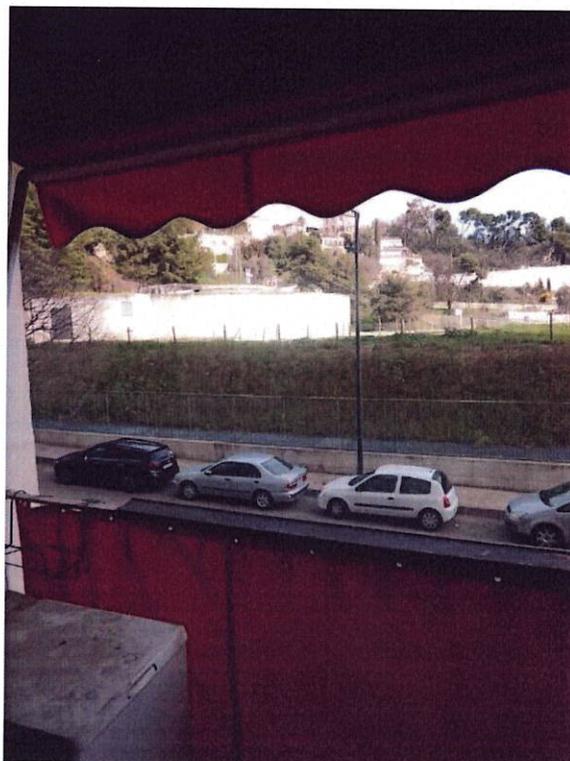
La pièce bénéficie d'une porte-fenêtre à deux vantaux battants ouvrant sur un balcon orienté du côté Est. La baie dispose de double vitrage.

Un radiateur en acier est installé du côté gauche de cette baie.



Le sol du balcon est revêtu de carreaux de carrelage type granito gris. Un store banne à manivelle est présent.

Le balcon surplombe le parking. Il n'y a pas de vis-à-vis.



Deuxième couloir :

Le sol de ce couloir est revêtu de carreaux de carrelage type granito vert.
Des plinthes en bois peintes en blanc sont installées. L'ensemble est à l'état d'usage.

Les murs sont revêtus de papier peint à l'état d'usage.

Le plafond est revêtu de toile de verre peinte en blanc.

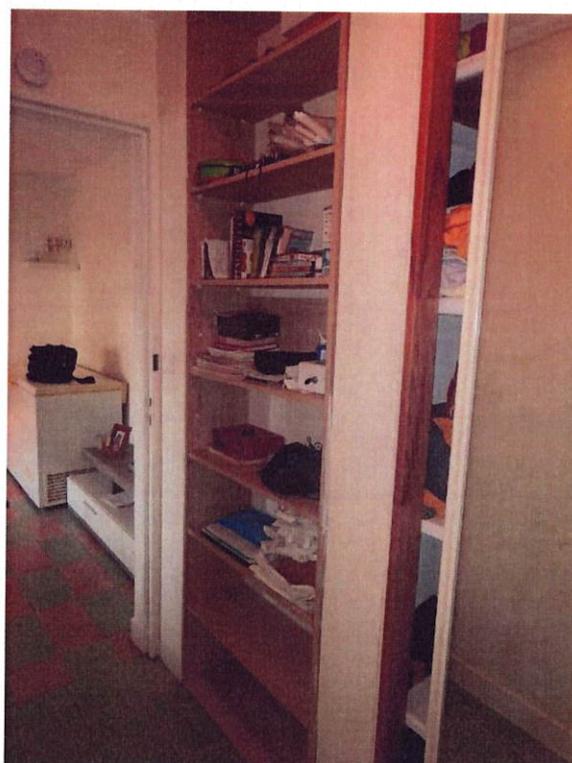
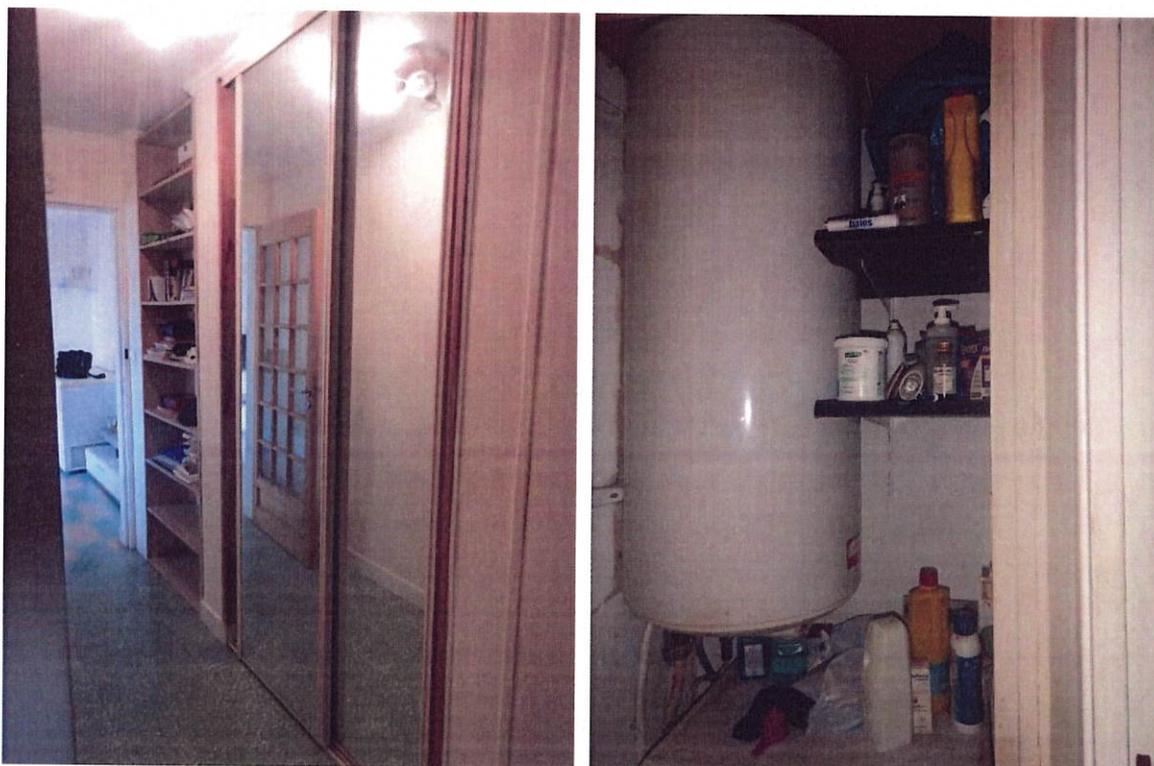
Le couloir est accessible depuis le salon par une porte vitrée à un vantail battant.

Une niche, un placard à deux vantaux coulissants ainsi qu'un placard à deux vantaux battants sont installés du côté gauche du couloir. Des étagères sont aménagées au sein de la niche et du placard à deux vantaux coulissants.

Le troisième placard abrite le lave-linge et le chauffe-eau.

Le chauffe-eau est de marque THERMOR et a une contenance de 150 litres.





Salle de bains :

Le sol est carrelé. Le carrelage est collé sur l'ancien carrelage type granito.

Les murs sont carrelés sur toute leur surface.

Le plafond est revêtu de plâtre lisse et de papier peint peint en blanc.
Je note la présence d'auréoles brunes sur sa surface, en surplomb de la baignoire.

Il m'est déclaré par Monsieur ROBALO GAMBOA qu'il s'agit d'un ancien dégât des eaux.

La pièce est accessible par une porte vitrée à un vantail battant.

Une baignoire en résine, un lavabo en verre et un bidet sont installés dans ce volume. Cette pièce dispose d'une VMC insérée au sein du mur de droite.

Un sèche serviette à l'eau électrique est installé au niveau du mur de droite.



WC indépendants :

Le sol est carrelé. Le carrelage est collé sur l'ancien.

Les murs sont revêtus de carreaux de carrelage du même type que celui utilisé dans la salle de bains. L'ensemble est à l'état d'usage.

Le plafond est constitué de plâtre et de papier peint peint en blanc. L'ensemble est à l'état d'usage.

La pièce est accessible depuis le couloir par une porte vitrée à un vantail battant.

Des WC suspendus en faïence blanche avec chasse à double débit sont installés au sein de ce volume.



Deuxième chambre :

Le sol est constitué de carrelage type granito orange. Des plinthes en bois peintes en blanc sont installées.

Les murs sont revêtus de papier peint peint.

Le plafond est revêtu de toile de verre peinte en blanc. L'ensemble est à l'état d'usage.

La pièce est accessible depuis le couloir par une porte vitrée à un vantail.

La chambre bénéficie d'une fenêtre à deux vantaux battants ouvrant du côté Est. La baie est équipée de double vitrage.

Un radiateur en acier est installé au droit de la baie.



Troisième chambre :

Le sol est constitué de carrelage type granito orange. Des plinthes en bois peintes en blanc sont installées.

Les murs sont revêtus de papier peint peint.

Le plafond est revêtu de toile de verre peinte en blanc. L'ensemble est à l'état d'usage.

La pièce est accessible depuis le couloir par une porte vitrée à un vantail.

La chambre bénéficie d'une fenêtre à deux vantaux battants ouvrant du côté Est. La baie est équipée de double vitrage.

Un radiateur en acier est installé à gauche de la baie.

Un placard penderie à quatre vantaux coulissants est aménagé du côté droit du volume.



Cave :

La cave est située au rez-de-chaussée. Le niveau correspond à un sous-sol, côté parking.

Il s'agit de la première cave à droite du couloir. Celle-ci est fermée par une porte métallique à un vantail battant.

La cave mesure environ 6,20 m².

Le sol est brut de béton. Les murs sont constitués de ciment peint en blanc. Le plafond est doublé de plaques isolantes.



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 15h25, j'ai de tout ce que dessus, dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

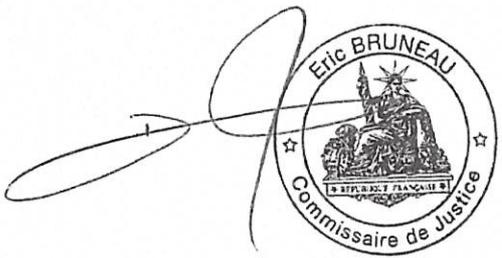
COUT : SEPT CENT DIX HUIT EUROS ET 60 Cts.

Durée sur les lieux le 21/02/24 : de 14h20 à 15h25 : 1 heure 05
Durée sur les lieux le 23/04/24 : de 15h30 à 15h40 : non comptabilisé
Durée gestion, investigations, administratif, demandes de documents, correspondances e-mail et téléphone, prises de rendez-vous: 30 minutes (forfait)
Transport A/R: 30 mn (forfait)
Rédaction/mise en forme (forfait) : 1 heure

Total : 03 heures 05 mn

Article A 444-28 (n° 114)	219.16 €
Article A 444-29 (n° 114)	372.00 €
74.40 € x 5	
Article 18 : Frais de Déplacement	7.67 €
Total H.T.	598.83 €
T.V.A.	119.77 €
TOTAL T.T.C.	718.60 €

Maître Eric BRUNEAU
Commissaire de Justice



3 – ANNEXES

- Diagnostics établis par la société PARMEXPERTS le 21/02/2024
- Procès-verbal d'assemblée générale du 13/06/2023
- Courrier du Syndic secondaire PROGEDI