

~ Successeur de la SCP COHEN-TOMAS-TRULLU ~



SDC LES AIRELLES

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'un 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

À la requête de :

Syndicat des copropriétaires de la communauté immobilière « LES AIRELLES » sis RD 6204 Hameau de Vievola – Route nationale 204, 06430 TENDE représenté par son syndic en exercice, la SARL TRABAUD DE CLERCK, dont le siège social est à MENTON 06500, 71 avenue Cernuschi, Villa Firenze, agissant poursuites et diligences de son gérant en exercice, domicilié en cette qualité audit siège.

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 16 septembre 2021 par le Tribunal judiciaire de NICE (RG 21/00766)
- 2) Certificat de non-appel en date du 07 mars 2024
- 3) Procès-verbal de l'assemblée générale en date du 28 septembre 2023 autorisant la saisie immobilière contre Mme ERTZ (résolution 09)

POURSUIVANT L'EXECUTION A L'ENCONTRE DE :

Madame Danielle Josette ERTZ, née le 18 janvier 1952 à Strasbourg, divorcée en uniques noces de Monsieur Alain BAZIN suivant jugement du Tribunal de grande instance de STRASBOURG en date du 15 décembre 1982, de nationalité française, demeurant RD 6204 Hameau de Vievola, Les Airlles, – Route nationale 204 (06430) TENDE.

ET FAISANT SUITE A :

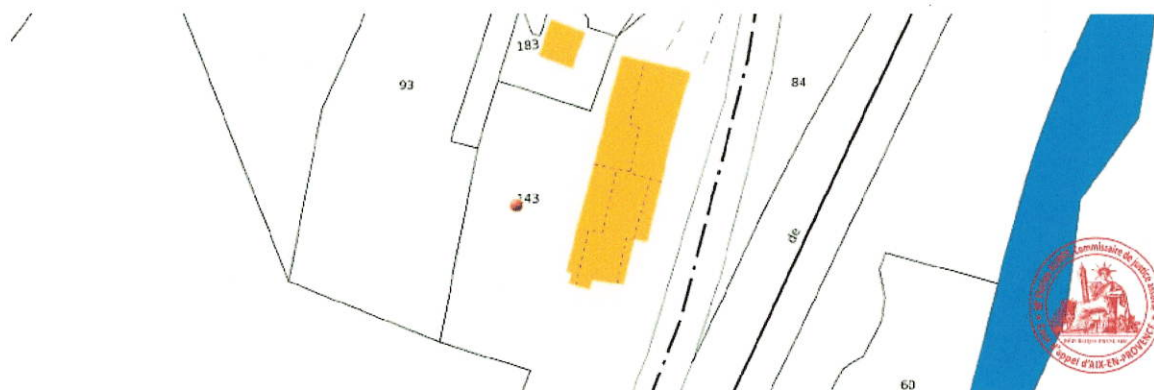
Un commandement aux fins de saisie-immobilière signifié par mes soins en date du 23 août 2024 à Madame ERTZ Danielle, suivant procès-verbal de remise à sa personne.

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 Route Nationale 204, Hameau de Viévola à Tende (06430), 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 TENDE (06430), RD 6204 HAMEAU DE VIEVOLA - LES AIRELLES - ROUTE NATIONALE 204 et figure au cadastre de la manière suivante : Section AH N° 143 lieudit Viorenco Deveglio pour 43a 50ca



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 à TENDE (06430), RD 6204 HAMEAU DE VIEVOLA - LES AIRELLES - ROUTE NATIONALE 204



INFORMATIONS GENERALES SUR LE BIEN

- Situation du bien :

Le bien est situé à TENDE (06430), RD 6204 HAMEAU DE VIEVOLA - LES AIRELLES - ROUTE NATIONALE 204

- Description générale :

L'appartement est situé dans un immeuble d'habitation et se compose de la façon suivante :

Lot n° 35 - BLOC D au rez-de-chaussée - un studio

Lot n° 36 - BLOC D au rez-de-chaussée - un studio

Les deux studios ayant été réunis en un seul appartement.

Lot n° 10 - BLOC D au sous-sol - un parking

Ce bien est actuellement occupé par la partie saisie.

Le syndic de la copropriété est la SARL TRABAUD DE CLERCK, dont le siège social est à MENTON 06500, 71 avenue Cernuschi, Villa Firenze.

Madame MULLER Monique me déclare que d'importants problèmes de copropriété existent entre les voisins, elle a, à ce titre, déposé plainte à de nombreux reprises contre un voisin qui est situé dans la propriété voisine.

L'appartement est pourvu d'un chauffage électrique individuel avec cheminée.

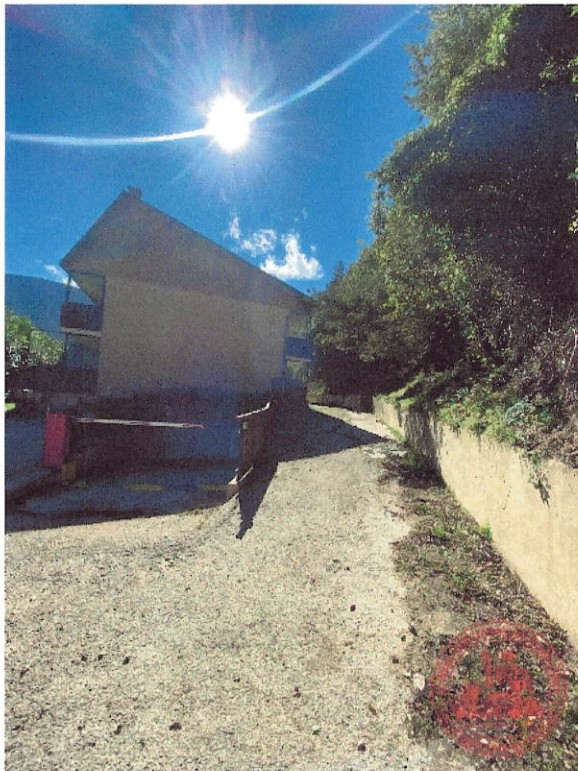
DESCRIPTION DU BIEN

L'accès des locaux m'est permis par Madame MULLER Monique, voisine de Madame ERTZ laquelle est absente mais a confié les clés d'accès à Madame MULLER afin qu'elle puisse me permettre l'accès aux fins de réalisation du présent procès-verbal.

L'appartement se situe de plain-pied.

Après avoir emprunté la montée de la copropriété, je me présente face au deuxième appartement en arrivant depuis l'entrée. La copropriété est à l'état dégradé, constatée sale. Je relève la présence d'une dizaine de chats devant l'entrée de l'appartement et à l'intérieur.

L'accès à l'appartement s'effectue en franchissant une porte palière avec serrure sécurisée, porte en bois à l'état d'usage. Présence d'autocollants, état d'usage.



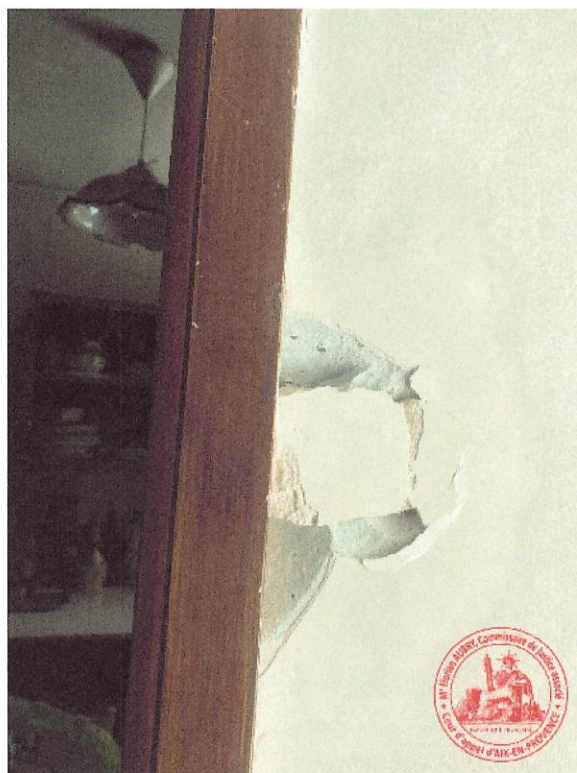
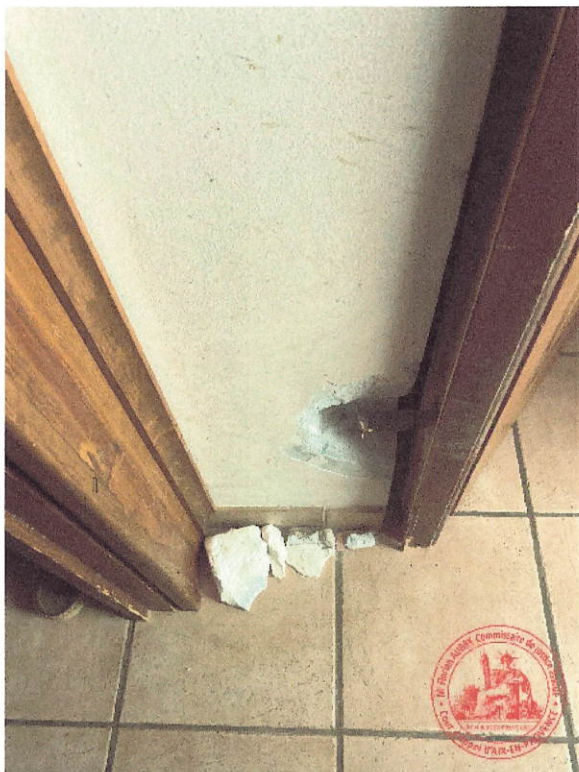
ENTRÉE

J'accède alors au sas constituant l'entrée de l'appartement.

Le sol est constitué de carreaux de carrelage, à l'état usagé.

Les murs sont recouverts de peinture à l'état usagé, dégradé, présence de trous notamment sur le pan de mur de droite.





PREMIERE PIECE

Parvenu dans l'entrée, j'accède à la première pièce située sur ma gauche.

L'accès est fermé par une porte en bois pleine à l'état d'usage.

La pièce constitue une salle de bain laquelle est affectée à usage de débarras. Je constate que de nombreux biens meubles jonchent le sol, l'accès à l'intérieur de la pièce est impossible.

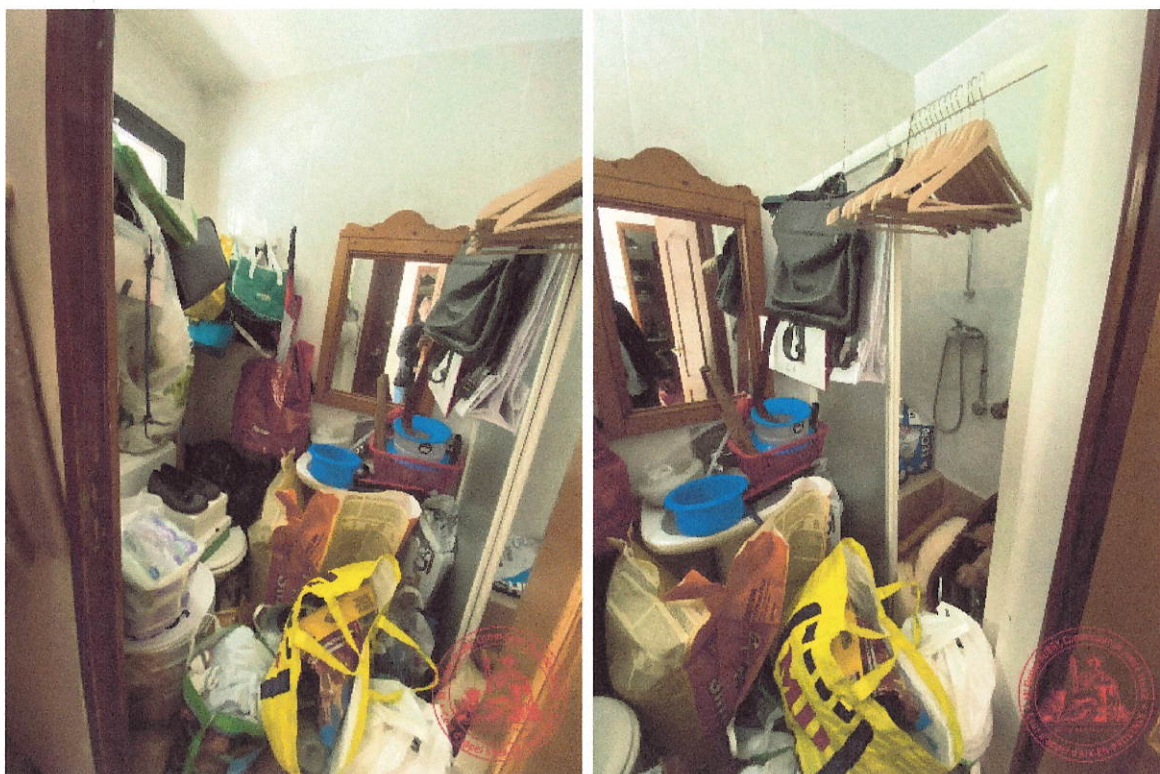
Le sol est constitué du même carrelage que dans l'entrée, à l'état d'usage.

Les murs sont intégralement faïencés de couleur blanche claire à l'état usagé.

Le plafond est recouvert de peinture blanche, état usagé. Présence de grosses toiles d'araignées et de poussière.

Equipements :

- un lavabo avec robinet mitigeur, non testé;
- une cabine de douche encombrée, non testée, une colonne de douche également non testée;
- un bloc W-C non testé;



CUISINE

De retour dans le sas, j'accède sur ma droite à un espace constituant une cuisine. Elle est fermée par une porte en bois pleine; état usagé.

Le sol est constitué de carreaux de carrelage identiques à l'entrée, état d'usage.

Les murs sont intégralement faïencés, tâchés, état usagé voire vétustes.

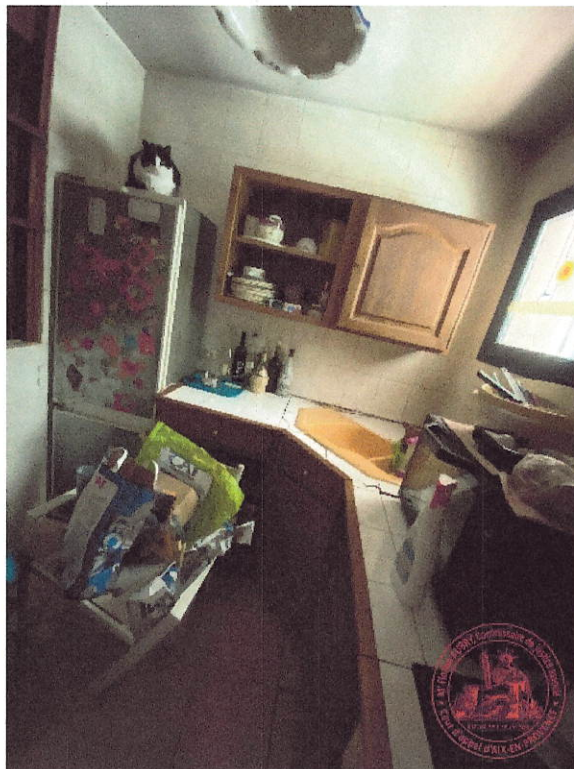
Le plafond est recouvert de peinture blanche, laissant apparaître de nombreuses traces noires, traces d'infiltration au centre, traces de reprise, la peinture est cloquée. Etat dégradé.

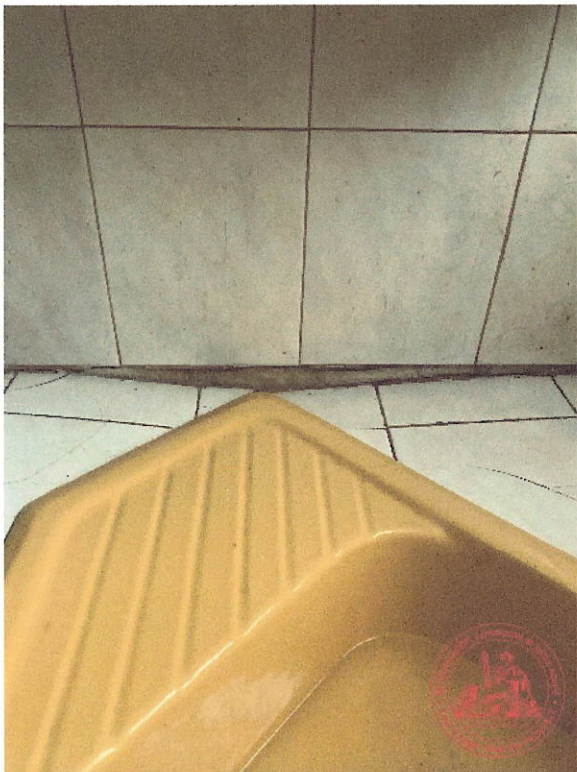
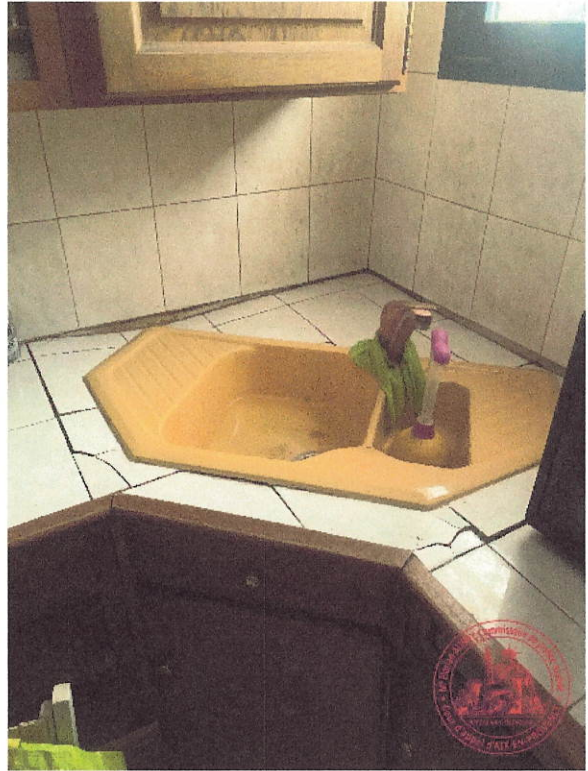
L'ensemble de cet espace est insalubre, une forte odeur se dégage de la pièce.

Sur le pan de mur de gauche, une ouverture avec des étagères ; absence de paroi vitrée, donnant sur le séjour.

Présence d'un plan de travail cassé, en cours d'effondrement. La faïence entourant l'évier est cassée et enfoncée.

La pièce est aérée par une fenêtre, un vantail, dont l'ouverture est impossible.





SALON / SEJOUR

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

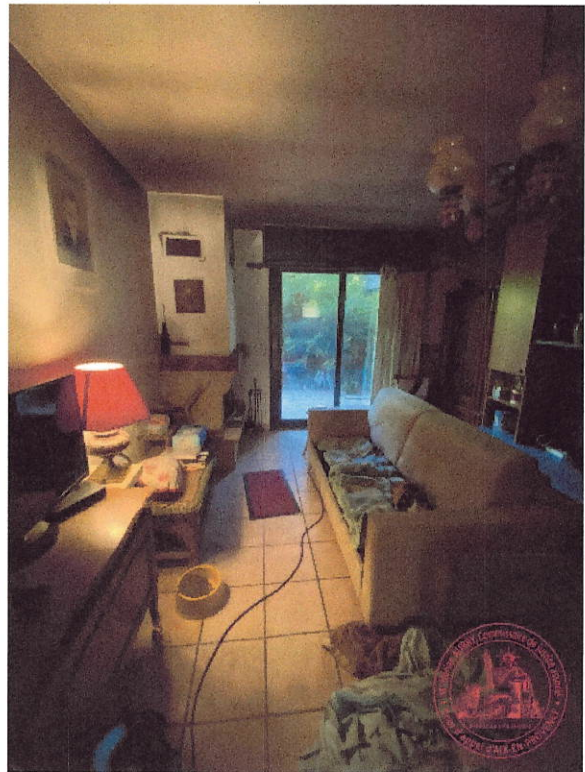
Le mur d'accès est constitué de lambris en bois dont certaines lames sont cassées notamment en partie basse.

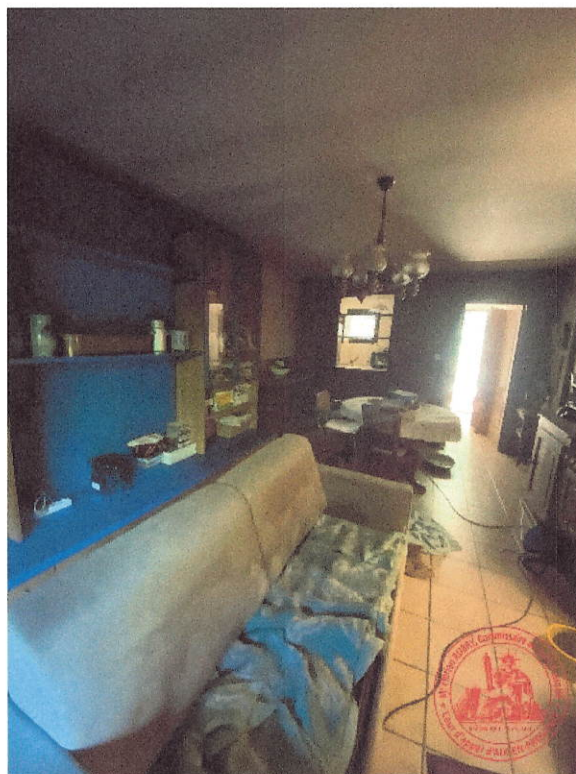
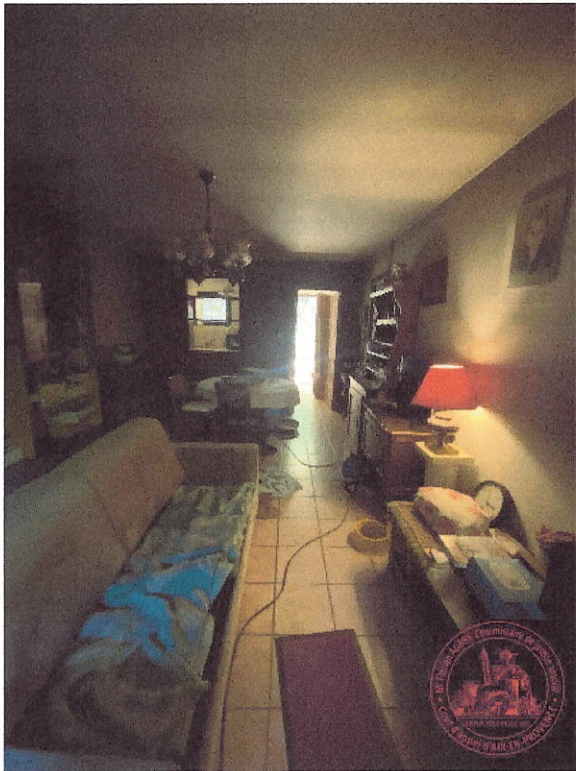
Les murs sont recouverts peinture de couleur blanche, à l'état dégradé, vétuste, murs fortement tachés, fissurés sur la partie droite.

Le plafond est recouvert de peinture blanche, fortement noircie, état dégradé.

Présence d'une cheminée située au fond à côté de la baie vitrée, état usagé. Le bistre a taché l'ensemble des murs aux alentours de la cheminée.

La pièce est aérée par une baie vitrée, deux vantaux double vitrage, encadrement aluminium en mauvais état.





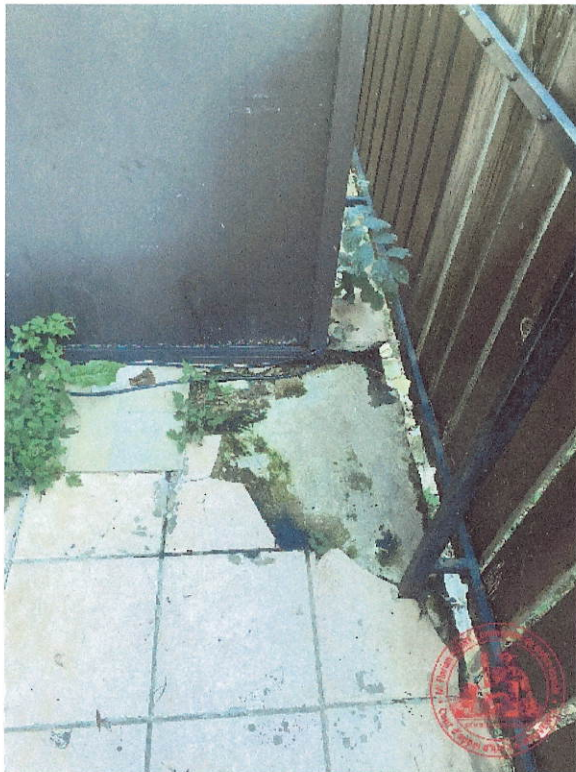
TERRASSE

Le sol est constitué de carreaux de carrelage, à l'état vétuste, insalubre, sol fortement dégradé, présence de moisissure, certains carreaux sont absents, tous les carreaux sont cassés ou impactés.

Je constate que la façade de l'immeuble est également fortement endommagée, vétuste, sale. La peinture est écaillée et cloque par endroits.

Présence d'un garde-corps en fer forgé, à l'état vétuste, sur lequel sont fixées des planches en bois à l'état également vétuste, dégradé, certaines planches en bois sont manquantes.





COULOIR

Depuis le séjour, j'accède sur ma gauche à un couloir desservant une chambre et une salle de bain. L'absence d'électricité au sein du logement rend compliquées mes opérations et photographies.

Le sol est constitué d'un carrelage identique aux autres pièces, état usagé.

Les murs sont recouverts de peinture blanche, état dégradé.

Le plafond est recouvert de peinture blanche, état dégradé.

Sur ma gauche, un grand placard mural fermé par deux portes avec miroir, état dégradé. Au fond du couloir, des étagères dans un renforcement.

Tout au fond du couloir, un cumulus d'eau chaude, fortement vétuste, je constate de nombreuses coulures sur la partie supérieure.



CHAMBRE

Absence de porte d'accès.

Le sol est constitué d'un carrelage identique aux autres pièces, état usagé.

Les murs sont recouverts de peinture blanche, état fortement dégradé, notamment le pan de mur de droite avec nombreuses traces noires et impacts en tout genre. Au niveau de l'encadrement de lit sur le pan de mur gauche en partie inférieure, présence de lambris en bois à l'état d'usage.

Le plafond est recouvert de peinture blanche, état usagé.

La pièce est aérée par une porte fenêtre deux vantaux, double vitrage, encadrement aluminium, état dégradé, donnant sur le balcon.

L'ensemble de cet espace est insalubre.



SALLE DE BAIN AU FOND DU COULOIR

L'accès n'est fermé par aucune porte. Au niveau de l'encadrement de la porte, je constate que le mur est fortement impacté, présence de trous.

Le sol est constitué d'un carrelage identique aux autres pièces, état dégradé.

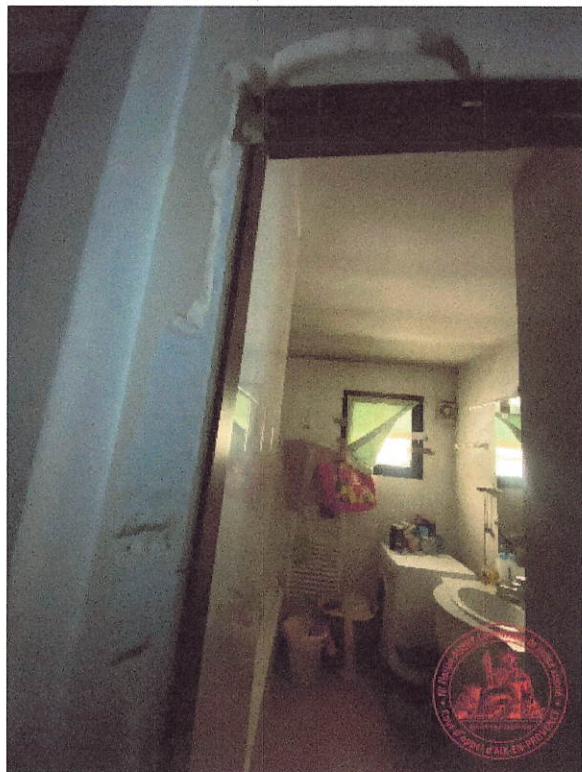
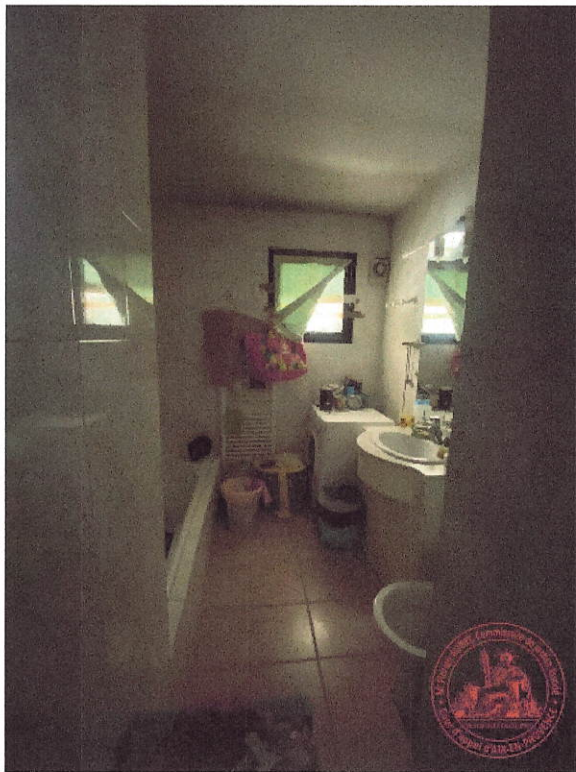
Les murs sont intégralement faïencés, état dégradé.

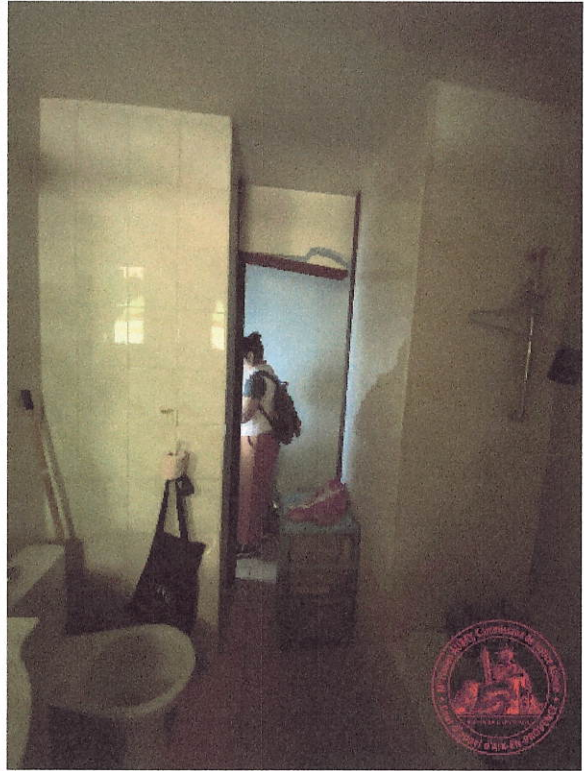
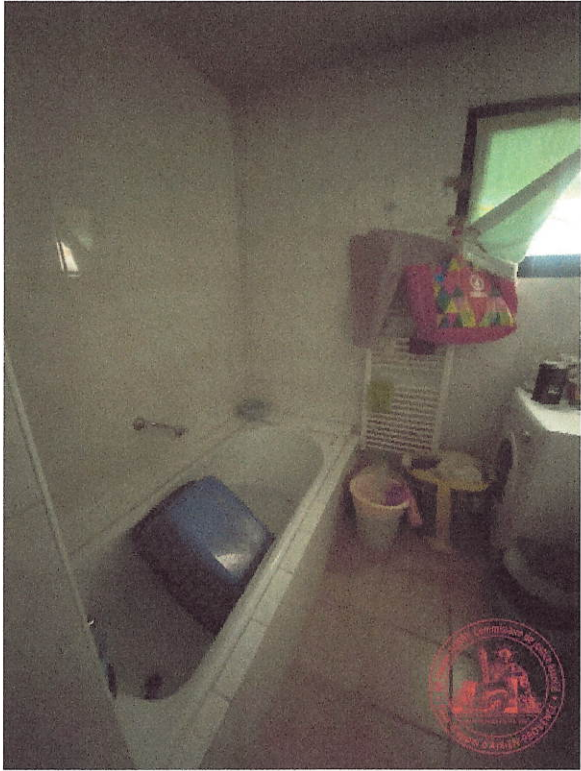
Le plafond est recouvert de peinture blanche, fortement noircie, état également dégradé.

Equipements :

- une baignoire dont la faïence est fissurée, les joints sont noircis. Présence d'une colonne de douche.
 - un meuble salle de bain avec trois portes en bois et deux tiroirs, le tout à l'état dégradé
 - une vasque lavabo, absence de bonde, robinet mitigeur constaté sale,
- Le tout surmonté d'un miroir avec appliques lumineuses ne fonctionnant pas.

La pièce est aérée par une fenêtre laquelle est scotchée, état dégradé, insalubre.





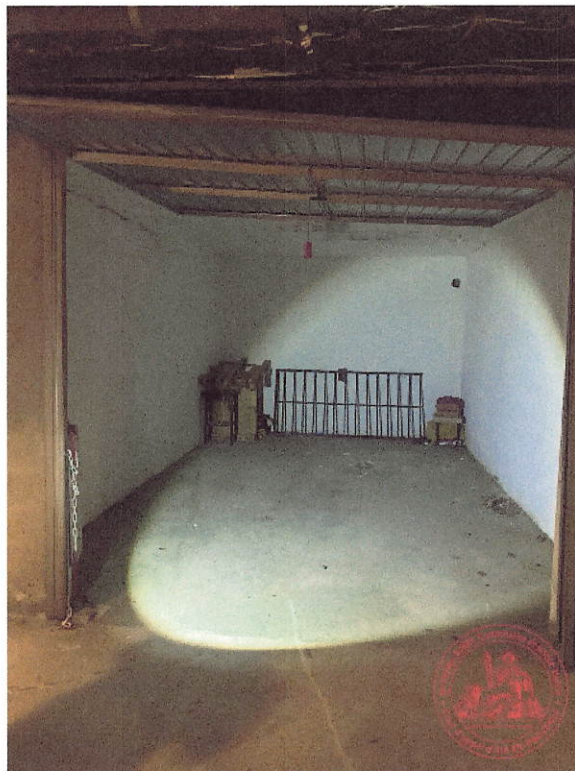
SOUS-SOL

J'accède ensuite au sous-sol de la copropriété, afin de procéder à la description d'un garage, puisque le bien immobilier comprend un garage.

Il s'agit du 3^{ème} garage sur la rangée de droite. La porte est ouverte.

Sol et murs sont constitués d'une dalle béton, murs recouverts d'une peinture blanche, le tout à l'état dégradé

Présence d'infiltrations importants au niveau du plafond du garage, la peinture est fortement écaillée.



Telles sont les constatations faites ce jour au Route Nationale 204, HAMEAU DE VIEVOLA, à Tende (06430), 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	
Émolument HT	221,36€
Déplacement HT	9,40€
Débours HT	208,33€
Sous-Total HT	439,09€
TVA 20,00%	87,82€
Total TTC	526,91€

Le Commissaire de Justice soussigné
Maître Florian Aubry

