

Expédition
100243

PROCES VERBAL DESCRIPTIF



SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE

Eric BENABU & Stéphanie BAUCHÉ
Commissaires de Justice Associés

**11, Avenue DESAMBROIS
06000 NICE**

☎ 04.93.80.27.75
scpbenabubauche@orange.fr

Site Internet : www.huissiers-nice.fr

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

ET LES SEIZE FEVRIER et DIX-NEUF FEVRIER

A LA REQUETE DE :

La société EOS FRANCE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 488 825 217, dont le siège social est situé 74 rue de la Fédération à 75015 PARIS, agissant en vertu d'un contrat de mandat en date du 9 novembre 2009 en qualité de représentant recouvreur du FONDS COMMUN DE TITRISATION CREDINVEST, Compartiment CREDINVEST 2, représenté par la société EUROTITRISATION, Société Anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro B 352 458 368, ayant son siège social 12 rue James Watt, 93200 SAINT-DENIS, venant au droit de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR (CECAZ), en vertu d'un contrat de cession de créance en date du 26 novembre 2020 ;

Ayant pour avocat Maître Jérôme LACROUTS, membre de la SELARL Jérôme LACROUTS, avocat au barreau de NICE, sise 41 rue de l'Hôtel des Postes 06000 NICE ;

AGISSANT EN VERTU DE :

- ✓ la copie exécutoire d'un acte en date du 7 novembre 2008 reçu par Maître Martine GAUTRY-BUSCH, Notaire à NICE, publié au service de la publicité foncière de NICE le 4 décembre 2008, volume 2008 P 9234, et comprenant un acte de vente entre la société JEAN LEFEVRE et la société BEN ET MAX et un acte de prêt par la CECAZ à la société BEN ET MAX ;**
- ✓ un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de notre ministère en date du 25 octobre 2023 à la SCI**

BEN & MAX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le numéro D 507 785 723, dont le siège social est situé 25 chemin des Pins à 06000 NICE, resté infructueux à ce jour ;

Que dans le cadre de la présente procédure de saisie immobilière, il me requiert de dresser le descriptif des biens objets de la présente procédure, à savoir :

- **Sur la commune de NICE 06000, 25 chemin des Pins, quartier de Cimiez, dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé Villa Hélène, constitué d'une maison à usage d'habitation élevée sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de deux étages, et un appentis d'un simple rez-de-chaussée attenant à la maison, terrain autour, cadastré section LP n° 76 pour une contenance de 3 ares 95 centiares :**

- ✓ **Le lot n° 6, un appartement situé au 1^{er} étage d'une superficie de 39,72 m² et**
- ✓ **Le lot n° 3, au sous-sol une petite cave ayant son entrée par la rue.**

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

**Je, Stéphanie BAUCHE,
Membre de la S.C.P. Eric BENABU & Stéphanie BAUCHÉ
Commissaires de Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de Nice,
y demeurant 11 Avenue DESAMBROIS, soussignée,**

Certifie m'être transportée ce jour, à 11 heures, au 25 chemin des Pins à 06000 NICE, où étant,

J'ai procédé aux constatations suivantes :

Sont présentes les personnes suivantes :



- **Monsieur Max MINTO, gérant de la SCI BEN ET MAX, préalablement prévenu par nos soins,**
- **Société CYRIS, diagnostiqueurs immobiliers.**

Monsieur Max MINTO me précise alors ne pas être détenteur des clés de l'appartement.

Il sonne à la porte du logement situé en rez-de-chaussée de l'immeuble.

Se présente à nous une femme détentrice d'un trousseau de clés.

Je me présente à elle, lui décline mon identité et lui demande de bien vouloir déclarer son identité et sa qualité.

Cette dernière refuse alors de me répondre.

Monsieur MINTO déclare qu'il s'agit de son associée.

Cette personne me précise alors que cet appartement est divisé en trois studios et qu'elle n'accepte d'ouvrir pour la réalisation de notre mission que deux studios sur trois, les trois logements étant donnés en location et que le locataire du troisième studio refuse l'accès.

Nous accédons alors au 1^{er} étage.

LOT 6 APPARTEMENT :

La porte d'accès de cet appartement divisé en trois studios est la porte face à l'escalier.

Une entrée commune distribue les trois studios.

Le sol est carrelé ; les murs et plafond sont peints en état d'usage.

Tableau électrique et un compteur Linky présents dans le dégagement qui desservent visiblement les trois studios.

Aucune information n'a pu être obtenue de la part du gérant et de son associée, ainsi déclarée.





La femme nous ouvre les deux studios face et refuse l'ouverture du studio de droite.

Aucun locataire n'est présent lors de cet état des lieux.

Studio 1 (situé face à l'entrée de l'appartement)

Logement visiblement occupé.

Le sol est revêtu d'un carrelage imitation parquet en état d'usage.

L'espace coin cuisine comprend un bac en faïence, un plan de travail, une plaque de cuisson.

La partie carrelée murale est en état.

Les murs et le plafond sont peints en état.

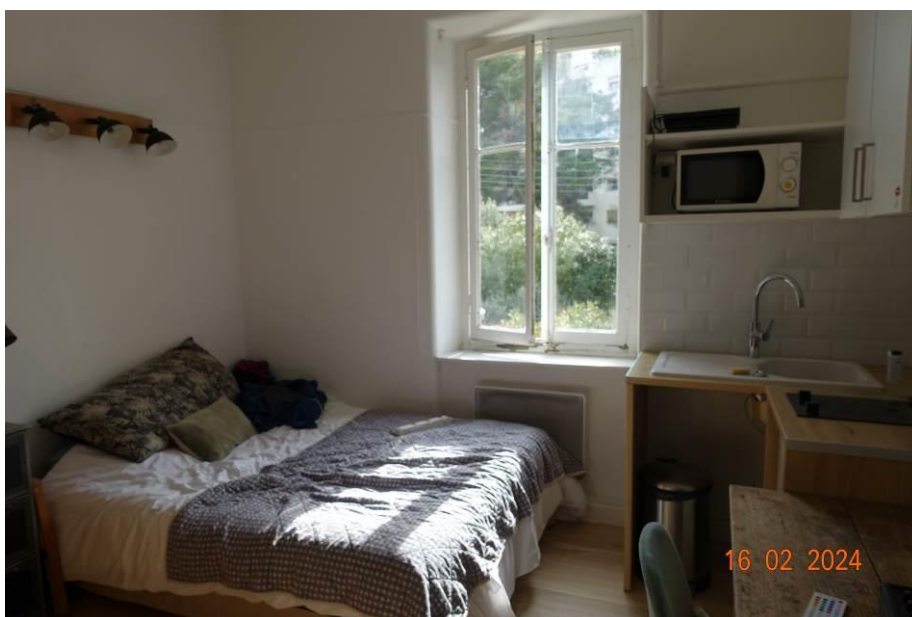
Une fenêtre bois, simple vitrage, volets battants bois.

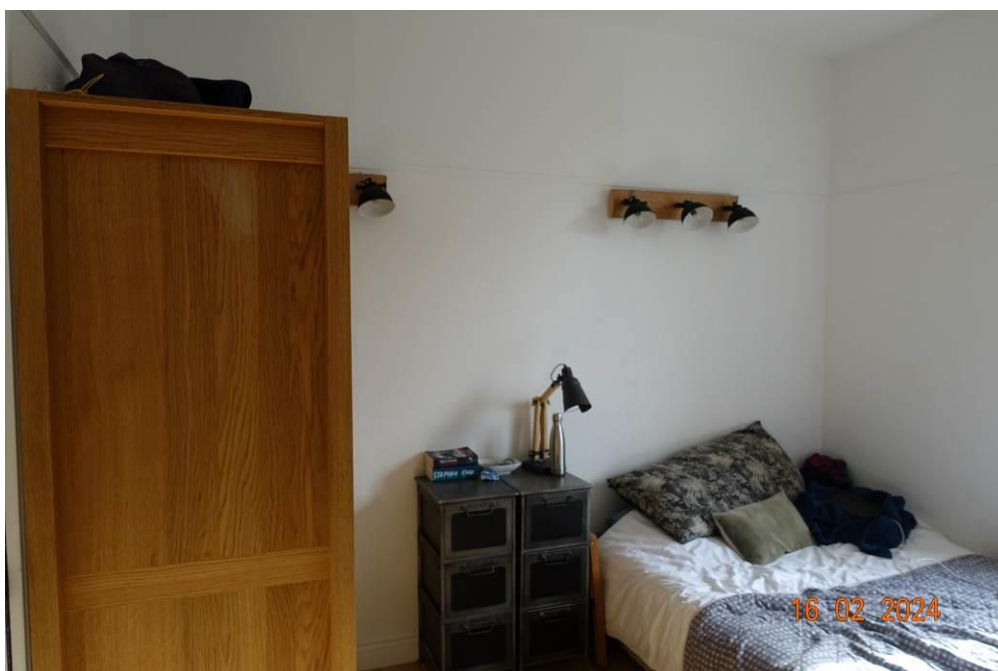
Un convecteur électrique.

Salle d'eau comprend un lavabo sur meuble, douche et un wc.

L'espace est carrelé jusqu'au plafond, en état d'usage.

Faux plafond avec spots encastrés.







Studio 2 (situé au milieu du dégagement)

Le sol est revêtu d'un carrelage imitation parquet en état d'usage.

L'espace coin cuisine comprend un bac en faïence, un plan de travail, une plaque de cuisson.

La partie carrelée murale est en état.

Les murs et le plafond sont peints en état.

Deux fenêtres bois, simple vitrage, volets battants bois.

Un convecteur électrique.

Salle d'eau comprend un lavabo sur meuble, douche et un wc.

L'espace est carrelé jusqu'au plafond, en état d'usage.





Studio 3 (situé à droite à entrant dans l'entrée de l'appartement)

Ce studio n'a pu être visité dans le cadre de ma mission suite au refus du gérant et de l'associée de la SCI BEN ET MAX de nous donner accès.

LOT TROIS : CAVE

Accès depuis la rue du côté du Chemin St Vincent. Il s'agit de la cave située à droite qui sert de débarras, occupée par la SCI BEN ET MAX.





La villa Hélène est une ancienne villa niçoise dont les façades et la cage d'escalier sont en mauvais état.

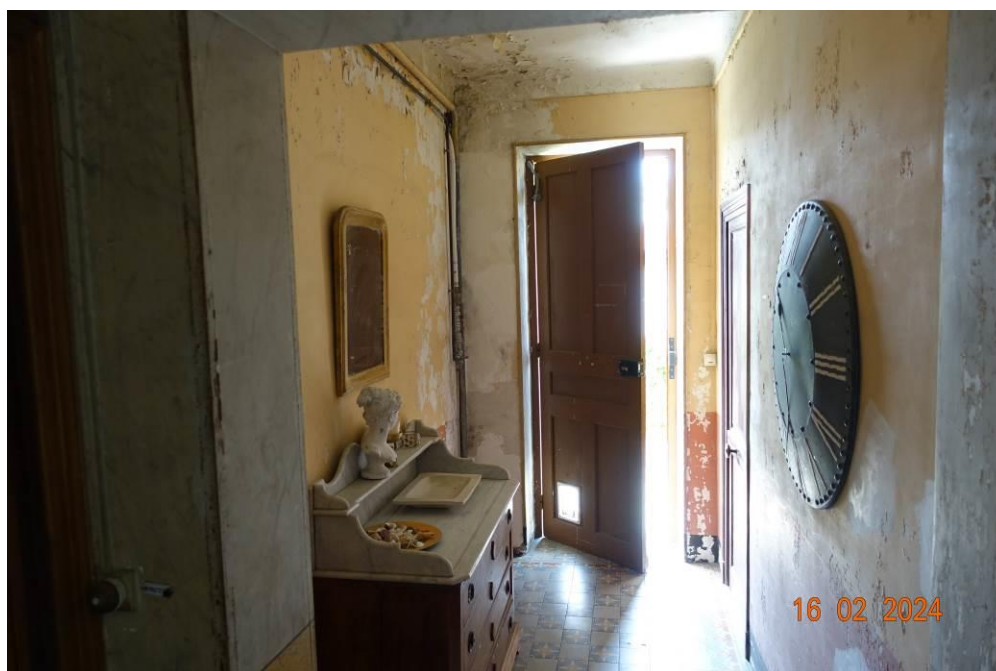
Absence d'ascenseur.

Aucun Syndic professionnel ou bénévole n'a pu m'être communiqué.











Il est précisé qu'aucun renseignement n'a pu être obtenu de la SCI BEN ET MAX, ses représentants refusant de répondre à mes questions et me demandant de me rapprocher de leur Avocat.

Au vu des difficultés rencontrées pour mener à bien le Procès-Verbal Descriptif des lieux, j'ai donc suspendu les opérations du descriptif immobilier afin d'en référer au Tribunal et obtenir une ordonnance nous autorisant à pénétrer dans ce logement.

Puis le Dix-Neuf Février Deux Mille Vingt Quatre (le 19.02.2024) à 16h00, certifie m'être transportée à nouveau au 25 Chemin des Pin 06000 NICE, porteuse de la minute d'une Ordonnance sur requête rendue par le Juge de l'Exécution Immobilier de Nice en date du 16 février 2024 permettant, dans l'hypothèse où le bien soit occupé par un tiers en vertu d'un droit opposable au débiteur, au Commissaire de Justice de pouvoir y pénétrer, la présente ordonnance valant autorisation préalable du juge de l'exécution, à défaut d'accord de l'occupant avec assistance de la force publique et serrurier si besoin.

En présence des personnes suivantes dont le concours est nécessaire :

- **Serrurier, Serrurerie DAVID**
- **Monsieur Patrick MAIFFERT, témoin**
- **Madame Michèle DAVID, témoin**
- **Société CYRIS, diagnostiqueur immobilier.**

La porte palière de l'appartement du 1^{er} étage (lot 6) est ouverte.

Je toque à la porte du studio situé à droite dans le dégagement.

Personne ne répondant à mes appels, il est procédé à l'ouverture judiciaire du logement.

L'occupant du logement est absent.

Le sol est revêtu d'un carrelage blanc en état d'usage.

L'espace coin cuisine comprend un bloc évier comprenant un bac inox, une plaque de cuisson.

La partie carrelée murale est en état.

Les murs et le plafond sont peints, état usagé.

Une fenêtre bois, simple vitrage, volets battants bois.

Un convecteur électrique.

Salle d'eau comprend un lavabo sur meuble, une cabine de douche et un wc. Cumulus d'eau situé dans le faux-plafond.

L'espace est carrelé jusqu'au plafond, en état d'usage.







Mes constatations terminées, je me suis alors retirée.

DE TOUT CE QUE DESSUS :

J'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat auquel sont incluses les **PHOTOGRAPHIES** effectuées durant mes opérations.

- **Sont annexés les diagnostics immobiliers établis par la société CYRIS.**

Le tout pour valoir et servir ce que de droit.

Emol. Art R444-3 C Com.	220.58
Emol.compl. (2°deplac)	400.00
Transp. Art A.444-48	7.67
Total H.T.	628.25
Total TVA	125.65
Total Euros TTC	753.90

