

EXPEDITION

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

SELARL

KALIACT HUISSIERS PROVENCE COTE D'AZUR

Commissaires de Justice Associés

2 Place Masséna

06000 - NICE

Tel : 0493131838

scp.mathieu@nice-huissier.com

www.huissiers-khpca.fr



**LUNDI VINGT CINQ MARS
DEUX MILLE VINGT QUATRE
à 14 heures 30**

A LA REQUETE DE :

La société EFG Bank (MONACO), Société Anonyme au capital de 47.152.000 euros, dont le siège social est à MONACO, villa les Aigles, 15 avenue d'Ostende 98000 MONACO, enregistrée au Répertoire du Commerce et de l'industrie sous le n°90S02647, venant aux droits de la BSI Monaco SAM par suite de l'acquisition de la totalité de ses parts, société dissoute le 30 juin 2017, agissant par son administrateur délégué en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Pour laquelle domicile est élu à NICE en le Cabinet de la SELARL CABINET PIAZZESI, AVOCATS, agissant par son associé Maître Frédéric PIAZZESI, Avocat au Barreau de NICE, demeurant 20 rue Foncet à 06000 NICE, lequel se constitue et occupera pour elle sur la présente poursuite et ses suites.

Poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :

La Société dénommée *****, société civile particulière de droit monégasque au capital de 1 000 Euros, dont le siège social est à MONACO (Principauté) 5 bis avenue Princesse Alice, Les Boulingrins, 98000 MONACO, ladite SCI non identifiée au SIREN et immatriculée au Répertoire Spécial de Sociétés Civiles de la Principauté de Monaco sous le n° 13 SC 16300, prise en la personne de son gérant en exercice, domicilié es- qualité audit siège,

Agissant en vertu :

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 21/02/2024.

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti.

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier (propriété) située sur la Commune d'EZE (06360) 3697 Avenue des Diables Bleus, comprenant, d'après le titre de propriété :

Une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-jardin composée de :

- au rez-de-jardin : trois chambres à coucher, trois salles d'eau, un couloir, un salon avec cuisine, buanderie, un local chauffage, une véranda, escalier d'accès à l'étage, à l'étage : palier, salon, salle à manger, une chambre à coucher, une salle d'eau, cuisine, couloir et une véranda faisant office de cuisine d'été,
- une piscine avec pool house et local technique,
- trois annexes à usage d'atelier et de remise dont une ouverte,
- un garage,
- terrain autour en nature de jardin d'agrément.

Le tout figurant au cadastre remanié de ladite Commune sous les relations suivantes Section AH n° 97 lieudit « 3697 avenue des Diables Bleus » pour une contenance de 01 ha 07 a 96 ca.

Référence : 90721

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Johan MATHIEU, membre de la SELARL KALIACT COMMISSAIRES PROVENCE COTE D'AZUR, OFFICE DE NICE, Commissaires de Justice Associés, 2 Place Masséna, 06000 NICE, soussigné :

JE ME SUIS RENDU CE JOUR

3697 Avenue des Diables Bleus - 06360 ÈZE

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

En présence de Monsieur ***** , ainsi déclaré.

LOCALISATION DU BIEN

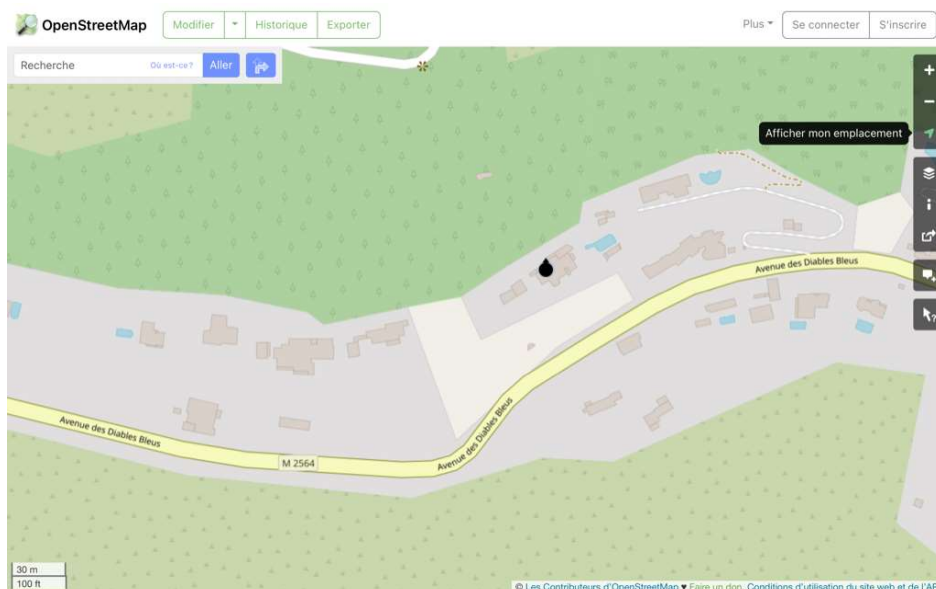
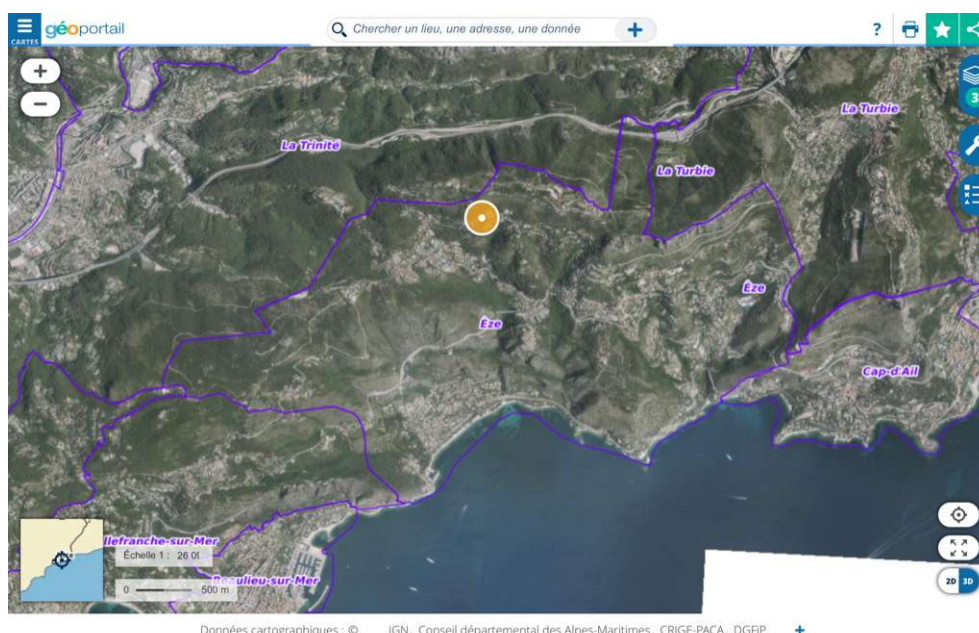


Image fournie à titre d'illustration (Source: www.openstreetmap.org)

Référence : 90721



Photographie n°1. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)



Photographie n°2. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

Référence : 90721



Photographie n°3. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

PHOTOS DE LA RUE



Photographie n°4.

Référence : 90721



Photographie n°5.



Photographie n°6.

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Vide et libre de toute occupation. Monsieur ***** m'indique que cette maison est inoccupée depuis 2016.

Référence : 90721

OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

Sur la propriété est implantée une maison d'habitation constituée de deux niveaux, un rez-de-chaussée et un étage.

A l'étage supérieur, la maison est composée d'un dégagement WC invités, cuisine, divers salle à manger avec bureau et un salon avec cheminée, en partie Est une chambre de maître avec dressing et salle de bains attenante. A l'arrière se trouve implantée une cuisine couverte par une verrière.

L'étage inférieur accessible par un escalier intérieur ou une porte d'entrée indépendante est composé de trois chambres, avec salles de bain attenantes, une pièce principale à usage de séjour avec cuisine ouverte et véranda, une buanderie, un local chaufferie

Dépendance : local sauna existant en dessous de la piscine.

L'espace piscine est attenant à l'étage supérieur accessible par une terrasse et par la cuisine d'été

Un garage est existant en partie supérieure de la voie d'accès.

La propriété dans son ensemble est à l'état d'abandon, inhabitable en l'état.

Système de chauffage constitué d'une chaudière à gaz desservant des radiateurs dans chaque pièce et chauffe-eau installé dans le local chaufferie.

La maison est de style néo-provençale, type Mas à usage d'habitation, dont la construction date des années 70-80.

Les fenêtres sont constituées de deux fenêtres bois avec tasseaux, double vitrage, poignées dorées équipées de volets extérieurs en bois.

Cette propriété domine une parcelle en pente. Il s'agit d'un terrain arboré non entretenu. Il est principalement complanté d'oliviers, de pins, de cyprès, d'essences méditerranéennes.

Cette propriété offre une belle vue sur le vieux village d'Èze, sur les collines environnantes et une agréable vue mer.

Mr ***** m'indique qu'un permis de construire a été accordé pour la réalisation d'un ensemble immobilier d'habitation de standing, que ce permis a fait l'objet d'une contestation et que la procédure est pendante devant le Tribunal Administratif.

Descriptif de la villa existante :

Rez-de-chaussée

CHAMBRE 1

Le sol est en lino PVC, façon parquet, avec plinthes de couleur blanche.

Le mur gris est en bon état.

Peinture blanche en plafond, en bon état.

Référence : 90721

La pièce est éclairée de deux fenêtres : l'une en façade Sud et la seconde deux en façade Ouest.

Cette pièce bénéficie d'un placard deux portes et d'une salle de bain attenante.



Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.

SALLE DE BAIN

Salle de bain équipée de carrelage au sol et faïence murale toute hauteur, vétuste et usagée.

Sanitaires :

- une baignoire tablier faïencé avec robinet mitigeur, mural, flexible de douche,
- un lavabo intégré dans un plan vasque
- un cabinet de toilette, chasse dorsale
- un bidet.

Les sanitaires sont, anciens et vétustes.

Cette pièce bénéficie d'une ouverture fenêtre en façade Ouest.



Photographie n°10.



Photographie n°11.



Photographie n°12.



Photographie n°13.

CHAMBRE 2

Cette chambre bénéficie d'un couloir antichambre avec deux grands placards, deux portes et une salle de bain.

Référence : 90721

Cette chambre bénéficie d'une porte fenêtre exposition sud donnant accès à une terrasse couverte, un fenestron côté est et une fenêtre côté ouest.

Le sol est constitué de carreaux terre cuite avec plinthes assorties

Les murs ainsi que le plafond sont en crépi taloché.

Des lézardes sont existantes sur les murs, Est est Ouest, de part et d'autre des fenêtres ainsi qu'à la jonction mur- plafond côté Sud.



Photographie n°14.



Photographie n°15.



Photographie n°16.



Photographie n°17.



Photographie n°18.

SALLE DE BAIN 2

Cette salle de bain est constituée d'un carrelage blanc au sol et faïence blanche à hauteur d'environ 2 m.

Référence : 90721

Peinture bleu marine en plafond et sur la retombée des murs.

Sanitaires :

- une baignoire encastrée avec tablier faïencé, mitigeur mural,
- un bidet
- un WC chasse dorsale
- un lavabo intégré dans un meuble mélamine.

Les sanitaires de modèle ancien de couleur bleu sont vétustes.



Photographie n°19.



Photographie n°20.

CHAMBRE 3

Cette chambre bénéficie d'une porte-fenêtre deux vantaux ouvrants, de forme arrondie, avec grille extérieure de protection, donnant de plain-pied sur la terrasse et le rez-de-jardin.

Une importante fissure horizontale est existante sur le mur Sud.

Le sol est constitué de carreaux en terre cuite, pose diagonale avec plinthes assortis.

Mur et plafond en crépi taloché.

Cette pièce est équipée de deux grands placards muraux, double porte et salle de bain attenante.



Photographie n°21.



Photographie n°22.



Photographie n°23.

SALLE DE BAIN 3

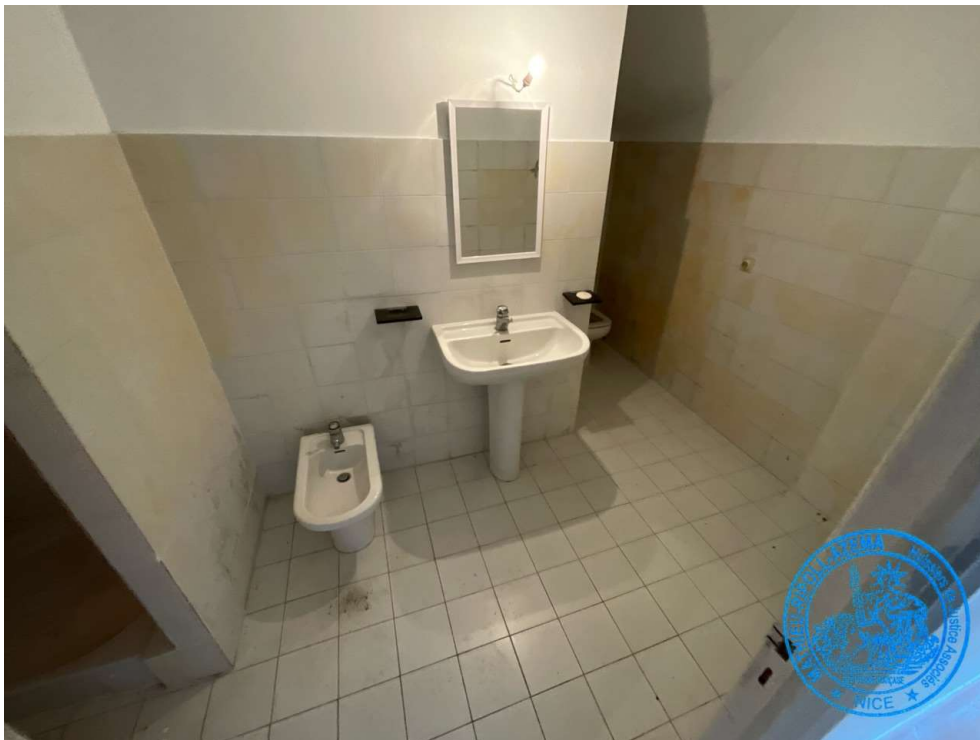
Salle de bain en mauvais état général, avec présence de moisissures.

Carrelage au sol blanc et faïence murale blanc à mi-hauteur.

Peinture en plafond et sur la retombée des murs.

Cette salle de bain est équipée des éléments suivants :

- un espace recoin cabinet de toilette avec WC, chasse dorsale et fenestron
- un lavabo sur pied
- un bidet
- un espace douche, receveur carré avec mitigeur mural ;
le tout en mauvais état d'entretien.



Photographie n°24.



Photographie n°25.

SÉJOUR

Référence : 90721

Cette pièce principale du rez-de-chaussée bénéficie d'une cuisine ouverte et d'une porte-fenêtre arrondie, donnant sur une terrasse couverte fermée par une baie vitrée deux vantaux coulissants (véranda), avec grille de protection en ferronnerie et accès direct au jardin de plain-pied.

Le sol est constitué de carreaux de terre cuite avec plinthes assorties.

Peinture talochée des murs.

Plafond en bon état.

Tout le pan de mur Ouest est constitué d'un miroir marron.



Photographie n°26.



Photographie n°27.



Photographie n°28.

CUISINE

La cuisine ouverte sur le séjour dont les revêtements sol, murs et plafond sont les mêmes.

Cette cuisine est entièrement équipée, constituée d'un plan de travail maçonné avec faïence

Référence : 90721

- évier d'angle encastré
- table de cuisson quatre feux à gaz
- placards intégrés dans la maçonnerie avec façades en bois, rustiques.



Photographie n°29.



Photographie n°30.



Photographie n°31.



Photographie n°32.



Photographie n°33.

CELLIER

Contiguë à la cuisine avec passe-plat côté cuisine.

Un tableau électrique équipe cette pièce.



Photographie n°34.

Référence : 90721



Photographie n°35.

BUANDERIE



Photographie n°36.



Photographie n°37.

LOCAL CHAUFFERIE

Local chaufferie équipé d'une chaudière à gaz de marque Wiesmann, modèle ancien, sous réserve de fonctionnement avec ballon d'eau chaude attendant à un cumulus électrique Thermor 300 litres également installé dans cette pièce.



Photographie n°38.



Photographie n°39.



Photographie n°40.

PIÈCE SOUS ESCALIER

Cette pièce abrite le tableau électrique vétuste.



Photographie n°41.



Photographie n°42.



Photographie n°43.

HALL



Photographie n°44.

1er étage

ENTRÉE

L'accès s'effectue par une porte d'entrée, ouverture battant simple, avec une poignée à clé en métal, extérieur verni, intérieur peint, serrure trois points et un judas.

Le sol est recouvert de carrelage en terre cuite.

Les murs sont recouverts d'enduit crépi blanc.

L'entrée bénéficie d'un placard porte bois, abritant un tableau électrique.



Photographie n°45.



Photographie n°46.

WC INVITE

Le WC donnant dans l'entrée bénéficie d'un fenestron en façade Nord, équipé d'un toilette chasse dorsale et d'un lave-main d'angle, vétuste, en état d'entretien.



Photographie n°47.



Photographie n°48.



Photographie n°49.

SALON

Le sol est constitué de dalles en terre cuite.

Crépi des murs et du plafond en couleur blanche, état correcte.

Cette pièce est équipée d'une grande cheminée côté Nord avec aménagement placard, étagères en bois, encastré de part et d'autre de la cheminée, fenêtre en façade Ouest, baie vitrée deux vantaux coulissants en façade Sud donnant sur une terrasse dont le sol est en terre cuite.

Une porte vitrée côté Est donne accès à la cuisine d'été.



Photographie n°50.



Photographie n°51.



Photographie n°52.

SALLE À MANGER AVEC PETIT SALON

Cette salle à manger bénéficie d'une porte fenêtre en façade Ouest donnant sur la terrasse.

Devant le petit salon, une porte-fenêtre en façade Sud avec petite terrasse et vue panoramique sur le village, deux fenêtres deux vantaux de part d'autres en façades Est et Ouest.

Le sol est constitué de carreaux de terre cuite hétérogène.

Peinture blanche des murs et du plafond, usagée.

Dans la partie en avancée, d'importantes fissurations sont visibles sur les murs malgré la toile de verre.



Photographie n°53.



Photographie n°54.



Photographie n°55.



Photographie n°56.



Photographie n°57.



Photographie n°58.



Photographie n°59.



Photographie n°60.



Photographie n°61.

CUISINE

Cette cuisine bénéficie d'une ouverture donnant sur l'entrée et d'une porte côté salle à manger. Cette cuisine bénéficie de deux fenêtres vantaux ouvrant l'une en façade Sud et l'autre en façade ouest.

Le sol est en terre cuite.

Faïence murale vert foncé sur les murs.

Cette cuisine est entièrement équipée :

- de meubles maçonnés avec portes de placard bois rustiques
- plan de travail émaillé avec évier encastré
- espace table de cuisson hors d'usage.



Photographie n°62.



Photographie n°63.



Photographie n°64.

COIN CUISINE D'ÉTÉ

Cette cuisine d'été est fermée par une verrière en mauvais état.

Le faux plafond de part et d'autre de cette verrière est effondré.

Cette cuisine à l'état d'abandon est équipée :

- d'un évier
- four à pizza
- d'une porte vitrée donnant accès à l'escalier à l'arrière de la maison, ainsi qu'une double-porte donnant côté terrasse piscine.



Photographie n°65.



Photographie n°66.



Photographie n°67.



Photographie n°68.



Photographie n°69.



Photographie n°70.

COULOIR DE DISTRIBUTION CHAMBRE DE MAÎTRE

Ce couloir donnant accès à la chambre 4 est accessible depuis le salon.

Carreaux en terre cuite au sol.

De part et d'autre du couloir sont intégrés deux grands placards muraux avec porte miroir fermeture KZ.



Photographie n°71.



Photographie n°72.

CHAMBRE DE MAÎTRE

Sol PVC façon parquet plinthes médium blanche.

Les murs sont couverts de toiles de verre peinte de couleur grise.

Cette pièce est éclairée d'une porte-fenêtre deux vantaux ouvrants, donnant sur la terrasse côté piscine et d'une baie vitrée deux vantaux ouvrants, aluminium, en façade Sud, avec terrasse privative et vue panoramique sur le village d'Eze.



Photographie n°73.



Photographie n°74.



Photographie n°75.



Photographie n°76.



Photographie n°77.

SALLE DE BAIN MAÎTRE

Carrelage au sol et faïence murale toute hauteur, peints.

Pièce éclairée par une fenêtre deux vantaux ouvrant en façade sud.

Sanitaires :

- un grand receveur rectangle avec paroi de douche fixe, mitigeur, mural, flexible, pommeau de douche et barre de douche
- lavabo trois tiroirs avec plan vasque rectangulaire au mitigeur miroir mural
- espace toilette séparés équipé d'un WC chasse dorsale.



Photographie n°78.



Photographie n°79.



Photographie n°80.



Photographie n°81.

Autres parties

ESPACE PISCINE



Photographie n°82.



Photographie n°83.



Photographie n°84.



Photographie n°85.

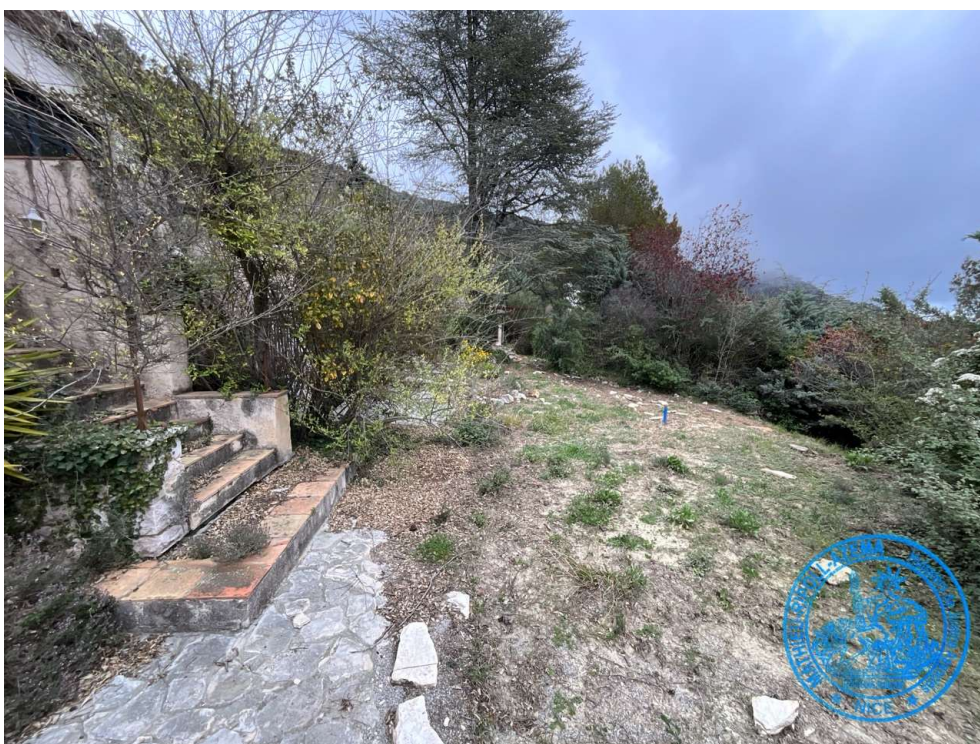
JARDIN



Photographie n°86.



Photographie n°87.



Photographie n°88.



Photographie n°89.



Photographie n°90.



Photographie n°91.



Photographie n°92.



Photographie n°93.



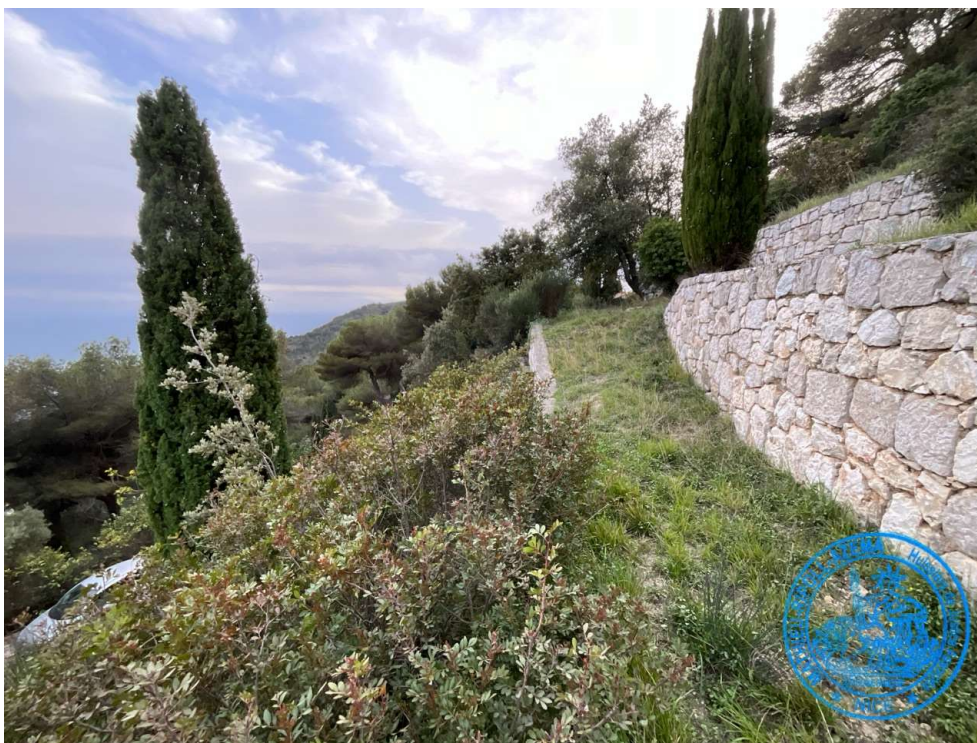
Photographie n°94.



Photographie n°95.



Photographie n°96.



Photographie n°97.



Photographie n°98.



Photographie n°99.



Photographie n°100.



Photographie n°101.

DÉPENDANCE SAUNA

Equipé d'un sauna, une douche et un WC, le tout en mauvais état général.



Photographie n°102.



Photographie n°103.



Photographie n°104.



Photographie n°105.

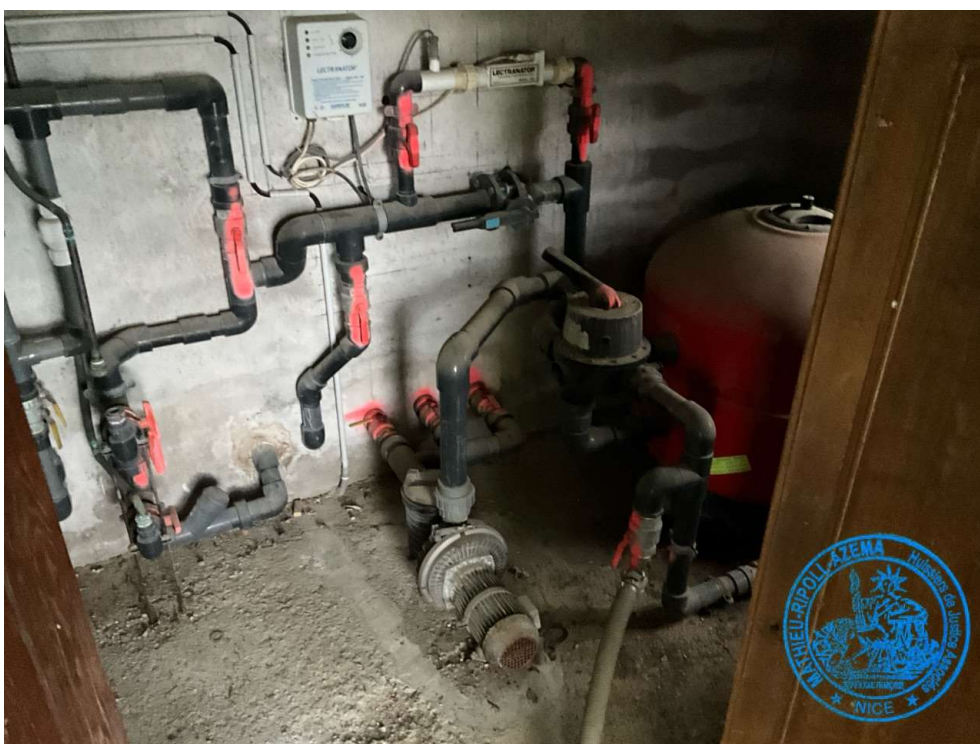


Photographie n°106.



Photographie n°107.

Machinerie Piscine



Photographie n°108.



Photographie n°109.



Photographie n°110.

SUPERFICIE DU BIEN

Se reporter aux diagnostics immobiliers annexés au présent.

Les diagnostics techniques immobiliers réalisés lors de mes opérations par CYRIS DIAGNOSTICS sont annexés au présent.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 67 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Coût conforme au tarif :

221.36 Euros	Emolument art. R444-3 C.Com
676.35 Euros	Emolument art. A444-18 C.Com (durée 5 h 30 en ce compris déplacement et repérage)
7.67 Euros	Frais de Déplacement
181.08 Euros	T.V.A. 20 %
1086.46 Euros	TOTAL T.T.C



Johan MATHIEU
Commissaire de Justice