

Société Civile Professionnelle
Sylvie COHEN
Pierre TOMAS
Elisabeth TRULLU
Huissiers de Justice Associés

7 rue Grimaldi - 06000 NICE
☎ : 04.93.88.20.02
Fax : 04.93.88.01.22

Courriel :
etude@cohentomastrullu.com

Site internet :
www.huissiers-nice-06.com
Paiement par CB et téléphone



Horaires d'ouverture
Du lundi au jeudi
de 8 h 30 à 12 h 30
et de 13 h 30 à 17 h 30
Le vendredi de 8 h 30 à 12 h 30
et de 13 h 30 à 16 h 30

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN ET LE
DIX JUIN**

A LA REQUETE DE :

La société anonyme de droit belge **CENTRALE KREDIETVERLENING**, ayant son siège à Waregem (Belgique), Mannebeekstraat 33, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0400.040.965, venant aux droits de la société anonyme de droit belge **RECORD BANK**, ayant son siège social à 1000 Bruxelles (BELGIQUE), avenue Marnix 24, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0403.263.642, en vertu d'une convention de cession de portefeuille de crédits hypothécaires (Mortgage Loans Sale Agreement), en date du 15 janvier 2018, autorisée par le Comité de Direction de la Banque Nationale de Belgique le 29 mars 2018, aux termes d'un avis paru dans le Moniteur belge du 30 mars 2018, représentée par ses administrateurs légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Pour laquelle domicile est élu en le cabinet de Maître Céline ALINOT, Avocat au Barreau de Nice, y demeurant 6 rue Pierre Devoluy.

Et ayant pour avocat plaidant Maître Eric SIMONNET, membre de la SELARL SIMONNET AVOCATS, Avocat au Barreau de Paris, y demeurant 106 rue de Richelieu (75002)

En vertu d'un commandement aux fins de saisie immobilière signifié en date du 21 avril 2021

Et en vertu de l'ordonnance n° 2011-1895 du 19.12.2011, Articles L142-1, L142-2 et L142-3, reproduits ci-après :

Art. L142-1 : *En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice chargé de l'exécution ne peut y pénétrer qu'en présence du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué par le maire à cette fin, d'une autorité de police ou de gendarmerie, requis pour assister au déroulement des opérations ou, à défaut, de deux témoins majeurs qui ne sont au service ni du créancier ni de l'huissier de justice chargé de l'exécution.*

Dans les mêmes conditions, il peut être procédé à l'ouverture des meubles.

Art. L142-2 : *Lorsque l'huissier de justice a pénétré dans les lieux en l'absence du débiteur ou de toute personne s'y trouvant, il assure la fermeture de la porte ou de l'issue par laquelle il est entré.*

Art. L142-3 : *A l'expiration d'un délai de huit jours à compter d'un commandement de payer signifié par un huissier de justice et resté sans effet, celui-ci peut, sur justification du titre exécutoire, pénétrer dans un lieu servant à l'habitation et, le cas échéant, faire procéder à l'ouverture des portes et des meubles.*

En vertu du Décret n° 2012-783 du 30.05.2012, Articles R322-1, R322-2 et R322-3, reproduits comme suit :

Art R322-1 : *A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les conditions prévues par l'article L. 322-2.*

Art. R322-2 : *Le procès-verbal de description comprend :*

- 1° La description des lieux, leur composition et leur superficie ;*
- 2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent ;*
- 3° Le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ;*
- 4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant.*

Art. R322-3 : *L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire les lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité.*

J**E, PIERRE TOMAS, MEMBRE DE LA SCP
S.COHEN - P.TOMAS - E.TRULLU, HUISSIERS DE
JUSTICE ASSOCIES A LA RESIDENCE DE NICE, Y
DEMEURANT 7 RUE GRIMALDI,**

Ai procédé aux constatations suivantes.

Le bien dont s'agit est situé à Nice (06300), 7 Chemin des Crêtes, dans le domaine dénommé « Résidence Haussmann », au 4^{ème} étage du bâtiment A.

SYNDIC

Alliance Européenne de Gestion Immobilière et de Patrimoine, 23 avenue Jean Médecin à Nice.

PARTIES COMMUNES

Il s'agit d'un domaine privé et sécurisé, avec piscine et gardien à demeure.

Le parc est parfaitement arboré.

Les parties communes sont en parfait état d'usage et d'entretien.

OCCUPATION

L'appartement est occupé par



Le bien se compose de la façon suivante : entrée-dégagement avec placard, dégagement 2, W-C visiteurs, chambre 1 avec salle de douche, chambre 2 avec salle de bain, cuisine, W-C 2, grande pièce à usage de séjour / salle à manger donnant sur terrasse angle Sud/Ouest.

Chauffage et eau chaude collectifs.

↳ ENTREE-DEGAGEMENT

Plafond : peinture, en très bon état d'usage et d'entretien.

Murs et parois : tissu tendu, en bon état d'usage et d'entretien.

Plinthes : bois peint, en bon état d'usage et d'entretien.

Sol : marbre, en très bon état d'usage et d'entretien.

Présence d'un placard penderie, intérieur aménagé et deux autres placards, intérieurs aménagés également.

↳ DEGAGEMENT 2

Plafond : peinture, en bon état d'usage et d'entretien.

Murs et parois : tissu tendu, en bon état d'usage et d'entretien.

Plinthes : bois peint, en bon état d'usage et d'entretien.

Sol : marbre, en très bon état d'usage et d'entretien.

↳ **W-C (pièce noire)**

Plafond ainsi que partie supérieure des murs : peinture, en bon état d'usage et d'entretien.

Partie inférieure des murs et parois : mosaïque, en bon état d'usage et d'entretien.

Sol : carrelage, en bon état d'usage et d'entretien.

Equipements :

- un W-C chasse d'eau dorsale
- un lave mains

↳ **CHAMBRE 1**

Plafond : peinture, en bon état d'usage et d'entretien.

Murs et parois : tissu tendu, en bon état d'usage et d'entretien.

Plinthes : bois peint, en bon état d'usage et d'entretien.

Sol : moquette, à l'état d'usage, bon état d'entretien.

Cette chambre bénéficie de plusieurs placards penderies, intérieurs aménagés.

Elle est aérée par une fenêtre Est, menuiseries bois, simple vitrage, volets extérieurs PVC.

↳ **SALLE DE DOUCHE A USAGE ACTUELLEMENT DE RANGEMENT**

Plafond : peinture, en bon état d'usage et d'entretien.

Murs et parois : carrelage, en bon état d'usage et d'entretien.

Sol : marbre, en bon état d'usage et d'entretien.

Equipements :

- un bac douche
- un lave mains.

↳ **CHAMBRE 2**

Plafond : peinture, en bon état d'usage et d'entretien.

Murs et parois : tissu tendu, en bon état d'usage et d'entretien.

Plinthes : bois peint, en bon état d'usage et d'entretien.

Sol : moquette, à l'état d'usage, bon état d'entretien.

Présence d'un placard penderie, intérieur aménagé.

Cette pièce est aérée par une fenêtre Est, une porte-fenêtre Sud, menuiseries bois, simple vitrage.

↳ **SALLE DE BAIN**

Plafond : peinture, en bon état d'usage et d'entretien.

Murs et parois : marbre, en très bon état d'usage et d'entretien.

Sol : marbre, en très bon état d'usage et d'entretien.

Cette pièce est aérée par une porte fenêtre Est, menuiseries bois, simple vitrage, volets extérieurs PVC.

Equipements :

- un bidet
- un meuble double vasque lavabo
- une baignoire, robinet mélangeur et douchette sur flexible
- un sèche serviette électrique

↳ **CUISINE**

Plafond : faux plafond, avec spots intégrés, en très bon état d'usage et d'entretien.

Murs et parois : en partie peinture, en partie carrelage, en très bon état d'usage et d'entretien.

Sol : carrelage, en très bon état d'usage et d'entretien.

Cuisine entièrement équipée et aménagée.

Elle est aérée par une porte fenêtre sur balcon Est, menuiseries PVC, double vitrage, volets extérieurs PVC à commande électrique.

↳ **W-C 2 (pièce noire)**

Plafond ainsi que partie supérieure des murs et parois : peinture, en bon état d'usage et d'entretien.

Partie inférieure des murs : mosaïque, en très bon état d'usage et d'entretien.

Sol : carrelage, en bon état d'usage et d'entretien.

Equipements :

- un W-C chasse d'eau dorsale
- un lavabo

↳ **GRANDE PIECE A USAGE DE SEJOUR / SALLE A MANGER**

Plafond : peinture, en très bon état d'usage et d'entretien.

Murs et parois : tissu tendu, en très bon état d'usage et d'entretien.

Sol : moquette, en bon état d'usage et d'entretien.

Cette pièce est aérée par deux portes fenêtres et une grande vitrée, une porte fenêtre Est, une porte fenêtre Ouest, une baie vitrée fixe Ouest, menuiseries PVC, double vitrage, volets extérieurs PVC.

Présence de climatisation réversible dans la cuisine, dans le séjour et dans la chambre 1.

L'appartement est bordé par une terrasse Nord, Est, Sud et retour Ouest.

Il bénéficie d'une vue exceptionnelle du Cap de Nice jusqu'au Cap d'Antibes, l'Estérel, ainsi que sur les collines niçoises Nord.

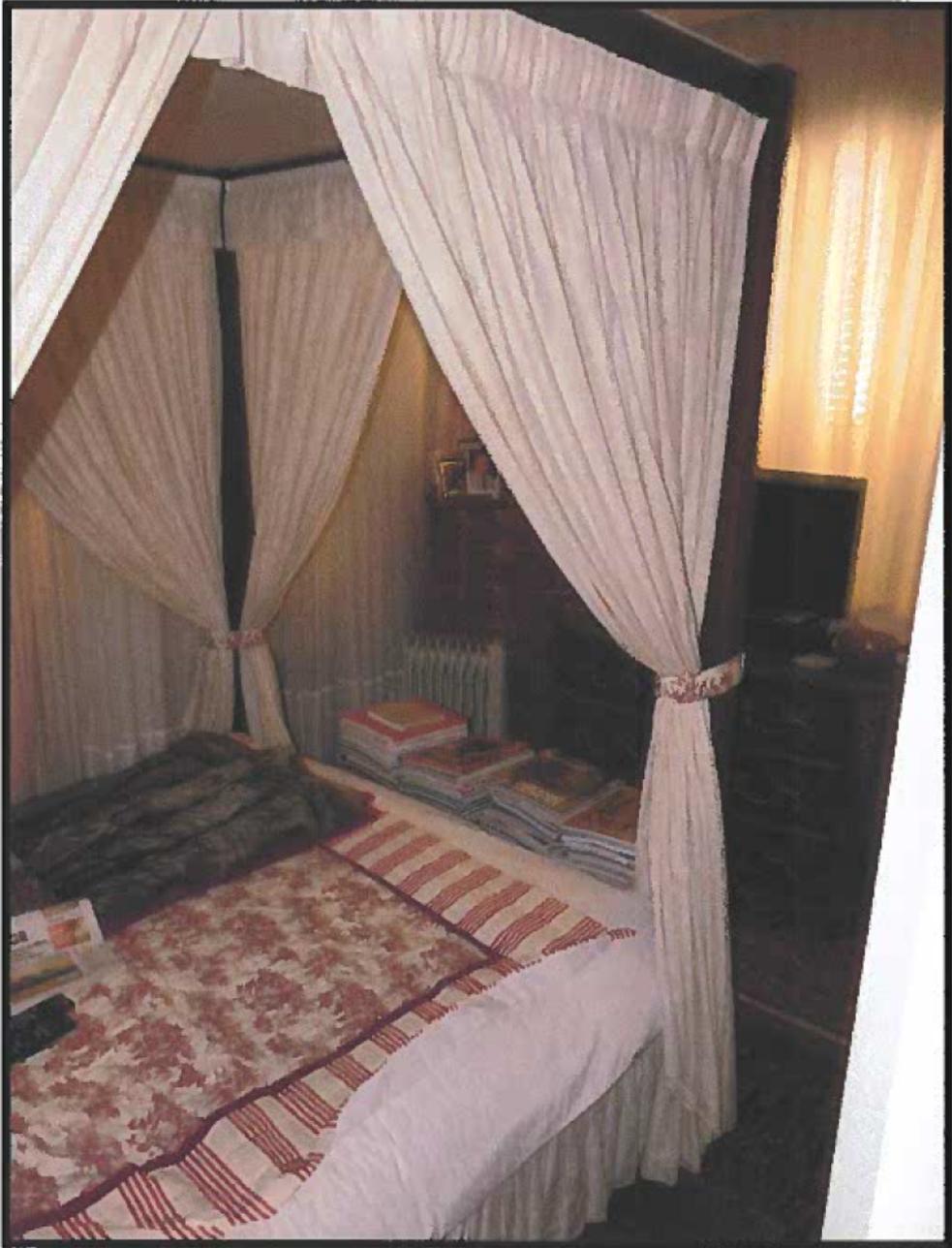


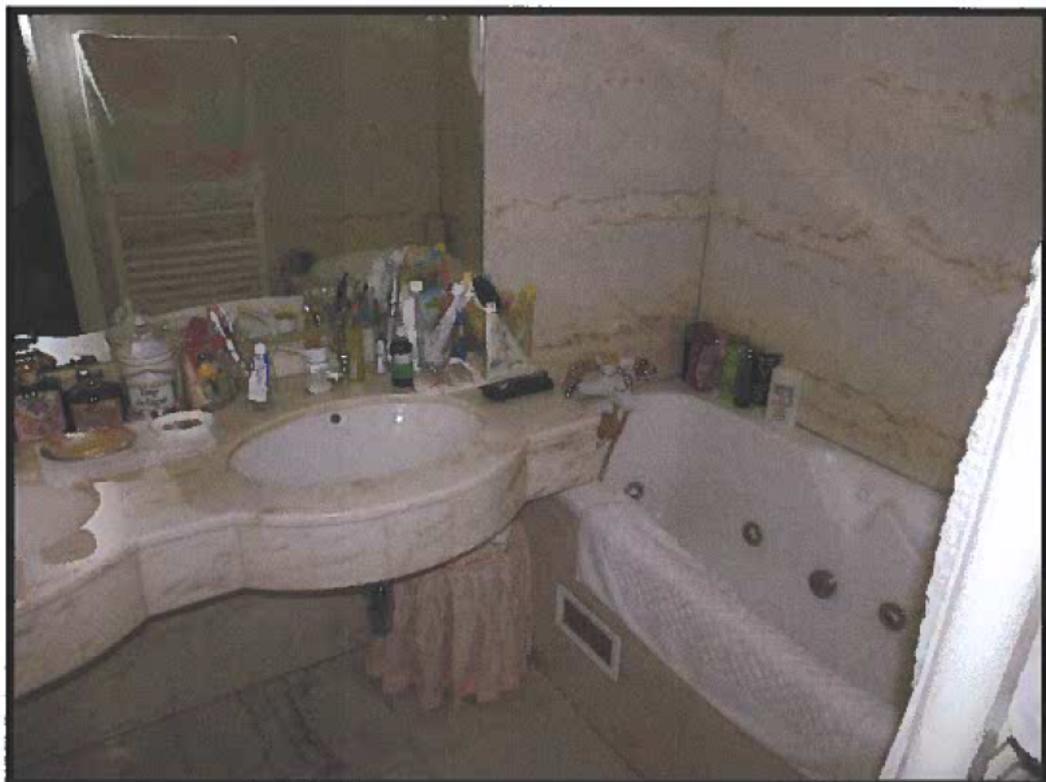






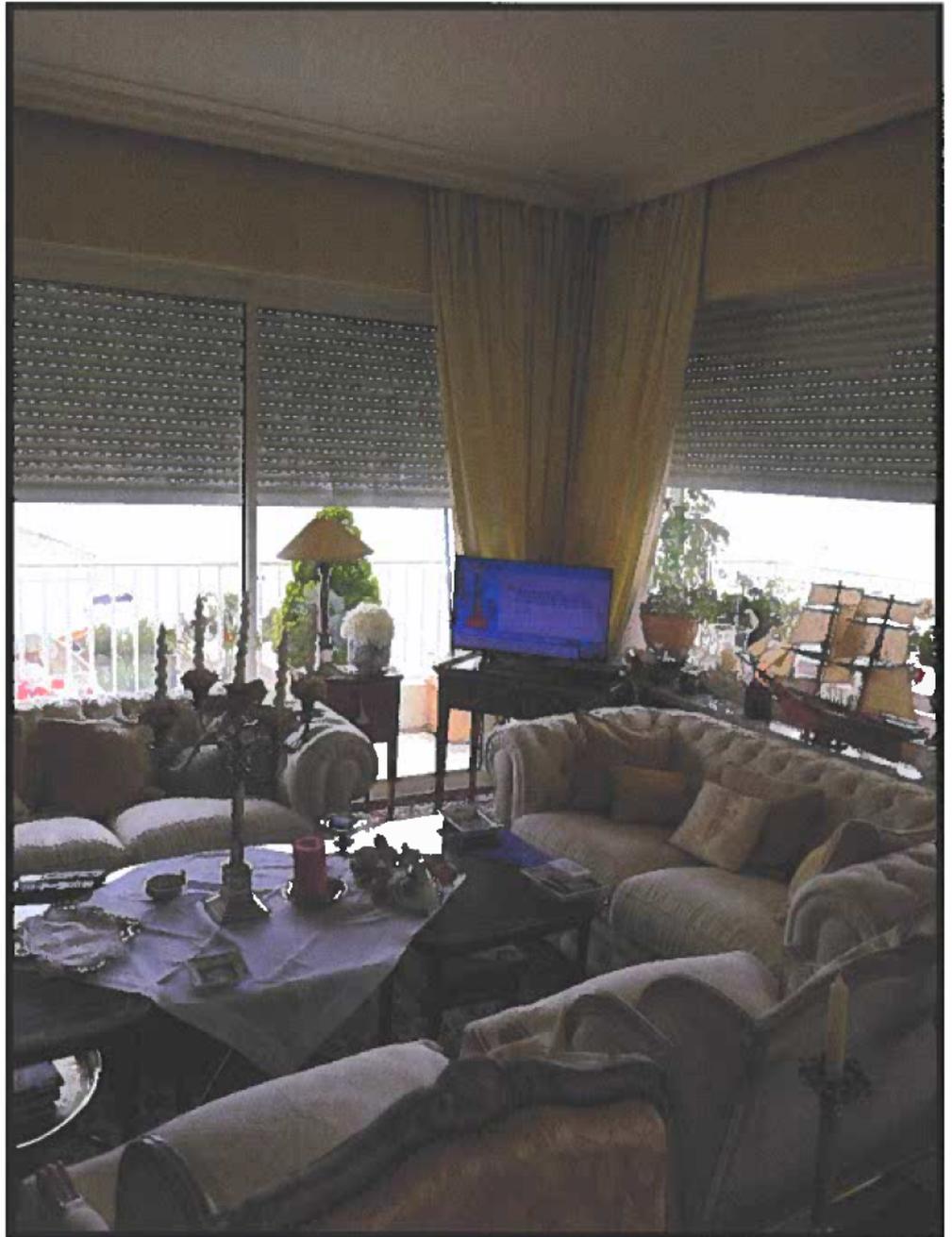




















Telles sont les constatations que j'ai faites.

Ma mission étant terminée, j'ai clos et arrêté mes opérations et de tout ce qui précède, je dresse le présent procès-verbal descriptif, pour servir et valoir ce que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

DONT ACTE

EMOLUMENTS Art R444-3 C Com.	219,16
FRAIS DE DEPLACEMENT	7,67
	226,83
JURIS EXPERTISES	280,00
TOTAL EUROS	506,83

COUT : CINQ CENT SIX EUROS ET QUATRE VINGT TROIS CENTIMES

Fin de la prestation : 15 heures 30
Durée de référence : 1 heure
Motif de l'urgence : aucun

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Article 46 et 54 de la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Article 2 du décret N°97-532 du 23 mai 1997 qui a modifié l'article R111-2 du CCH

Articles 4-1 et 4-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

A DESIGNATION DU BATIMENT	
Nature du bâtiment :	Appartement
Nombre de Pièces :	3
Etage :	
Numéro de lot :	98
Référence Cadastre :	KI - 57
<u>Annexes :</u>	
Cave :	(32, 33)
Garage :	46
Adresse :	Résidence Haussmann 7 chemin des Crêtes 06000 NICE
Bâtiment :	
Escalier :	
Porte :	
Propriété de :	
Mission effectuée le :	10/06/2021
Date de l'ordre de mission :	27/05/2021
N° Dossier :	695 - RAYBAUT C
Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :	
Total : 94,07 m²	
(Quatre-vingt-quatorze mètres carrés zéro sept)	
Commentaires : Néant	

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL			
Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée avec placards	4ème	11,94 m ²	0,00 m ²
Dégagement avec placards	4ème	2,94 m ²	0,00 m ²
WC n°1	4ème	1,20 m ²	0,00 m ²
Chambre avec placard n°1	4ème	11,60 m ²	0,00 m ²
Salle d'eau	4ème	0,97 m ²	0,00 m ²
Chambre avec placard n°2	4ème	13,94 m ²	0,00 m ²
Salle de Bains	4ème	4,74 m ²	0,00 m ²
Cuisine	4ème	7,33 m ²	0,00 m ²
Salon	4ème	31,56 m ²	0,00 m ²
Salle à Manger	4ème	6,05 m ²	0,00 m ²
WC n°2	4ème	1,80 m ²	0,00 m ²
Total		94,07 m²	0,00 m²

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Balcon	4ème	36,00 m ²
Total		36,00 m²

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par JURIS EXPERTISES qu'à titre indicatif.

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

Sté JURIS - Cabinet d'Expertises
 «Le Palais Focas»
 12, rue Jaurès - 06000 NICE
 ☎ 04 92 90 44 02 / Fax 04 92 90 44 11
 📧 contact@juris-expertises.fr



à ANTIBES, le 10/06/2021

Nom du responsable :