

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

---

### **VAN KEMPEN Janina**

Huissiers de Justice Associés

**15 rue Saint Dizier**

**06400 - CANNES**

Tel : 04.93.99.01.16

[contact@huissiercannes.com](mailto:contact@huissiercannes.com)

[www.huissiercannes.com](http://www.huissiercannes.com)

---



**LUNDI ONZE AVRIL  
DEUX MILLE VINGT DEUX  
de 10 heures 30 à 14 heures 15**

**A LA REQUETE DE :**

Le FONDS COMMUN DE TITRISATION dénommé « **FCT HUGO CREANCES IV** », ayant pour société de gestion la société EQUITIS GESTION SAS, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 92 avenue de Wagram 75017 PARIS, immatriculée sous le numéro B 431 252 121 RCS Paris, représenté par son recouvreur la société MCS ET ASSOCIES, Société par actions simplifiée à associé unique, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 334 537 206, ayant son siège social 256 Bis Rue des Pyrénées – 75020 Paris, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Venant aux droits de la SOCIETE GENERALE, société anonyme de droit français, dont le siège social est situé 29 Boulevard Haussmann, 75009 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 552.120.222 en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 22 décembre 2016, conforme aux dispositions du Code monétaire et financier, contenant celles détenues sur Monsieur Vincenzo Vittorio ZAGAMI.

Pour laquelle domicile est élu au cabinet de :

**Maître Marc AUTHAMAYOU**, associé de la SELARL AUTHAMAYOU, Avocats, avocat inscrit au Barreau de Nice, demeurant 17, rue Alexandre Mari – 06300 NICE – Tel : 06.08.53.49.11 - Courriel : [authamayou.avocat@orange.fr](mailto:authamayou.avocat@orange.fr)

Lequel se constitue pour le FCT HUGO CREANCES IV, ayant pour société de gestion la société EQUITIS GESTION SAS et représenté par la société MCS ET ASSOCIES, sur le présent commandement et ses suites,

Et encore pour la correspondance au cabinet de la :

**La SELARL TAVIEAUX MORO – DE LA SELLE**, prise en la personne de Maître Nicolas TAVIEAUX MORO, société d'Avocats inscrite au Barreau de PARIS, demeurant 6, Rue de Madrid – 75008 PARIS - Tél : 01.47.20.17.48 – Fax : 01.47.20.14.10 – Toque J.130-courriel : [secretariat@tmdls.fr](mailto:secretariat@tmdls.fr)

**Lequel m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à : Monsieur Vincenzo Vittorio ZAGAMI.**

**AGISSANT EN VERTU DE :**

- De la copie exécutoire d'un acte reçu le 29 décembre 2011 par-devant Maître Catherine FERAUD, Notaire à NICE, par laquelle la Société Générale (aux droits de laquelle vient aujourd'hui le FONDS COMMUN DE TITRISATION HUGO CREANCES IV) a consenti à Monsieur Vincenzo Vittorio ZAGAMI, deux prêts pour la somme totale de 1.514.000,00 EUR et garanti par l'inscription de deux privilèges de prêteurs de deniers

- D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié en date du 31 Janvier 2022 par la SCP LEYDET ET ASSOCIÉS, Huissiers de Justice Associés à NICE

- Et des articles R.322-1 à 322-3 du Code des Procédures Civiles d'exécution

Référence : 1415

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti à Monsieur Vincenzo Vittorio ZAGAMI, il convient de procéder à la description du bien immobilier lui appartenant sis :

125 Avenue de Verdun  
Les Terrasses sur Cap Martin  
Etage 1  
06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN

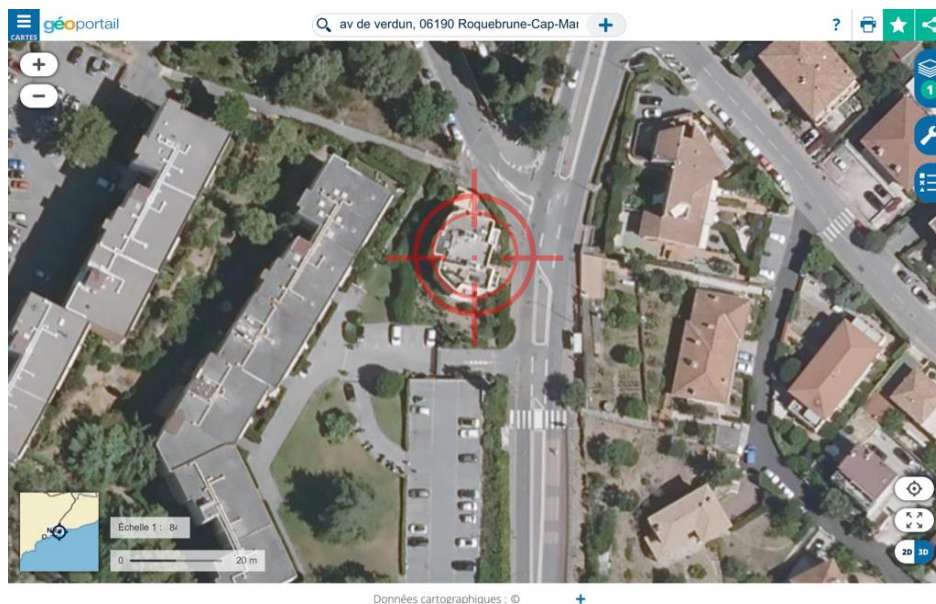


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

Et désigné comme suit :

Sur la commune de Roquebrune-Cap-Martin (Alpes Maritimes), 123/125, avenue de Verdun, dans un ensemble immobilier dénommé « Les Terrasses sur Cap Martin », cadastré section AN numéro 429 lieudit Avenue de Verdun pour 00ha21a60ca (suite à une division de la parcelle cadastrée section AN 422 en AN 429-430 aux termes d'un procès-verbal du cadastre publié le 21 octobre 2016, volume 2016P 3549 et un changement d'assise BED + vente selon acte publié le 15 novembre 2017, volume 2017P 4077, repris pour ordre selon acte publié le 16 juillet 2018, volume 2018D3991),

A savoir :

Référence : 1415

- **Lot de copropriété numéro huit (8) :**

Au sous-sol, un garage handicapé portant le n° 5 au plan,  
Et les 10/1 000<sup>èmes</sup> des parties communes générales,  
Outre, les 17/1 000<sup>èmes</sup> des charges particulières à l'utilisation du hall d'entrée et des escaliers.

- **Lot de copropriété numéro dix-neuf (19) :**

Au sous-sol, un garage portant le n° 16 au plan,  
Et les 7/1 000<sup>èmes</sup> des parties communes générales,  
Outre les 13/1 000<sup>èmes</sup> des charges particulières à l'utilisation du hall d'entrée et des escaliers.

- **Lot de copropriété numéro vingt-cinq (25) :**

Au premier étage, un appartement de trois pièces portant le n° 14 au plan, d'une superficie de 79,89 m<sup>2</sup>  
Et comprenant : une entrée, un séjour avec cuisine américaine, un dressing, un WC, un dégagement avec placard, une chambre avec placard, une salle de bains avec WC, une chambre avec placard, une salle d'eau avec WC et une terrasse de 40,50 m<sup>2</sup> le tout tel que décrit dans le titre de propriété du 29 décembre 2011  
Et les 85/1 000<sup>èmes</sup> des parties communes générales,  
Et les 112/1 000<sup>èmes</sup> des charges particulières à l'usage de l'ascenseur,  
Et les 110/1 000<sup>èmes</sup> des charges particulières à l'utilisation de la piscine,  
Et les 80/1 000<sup>èmes</sup> des charges particulières à l'utilisation du hall d'entrée et des escaliers.

- **Lot de copropriété numéro vingt-six (26) :**

Au premier étage, un appartement de deux pièces portant le n° 13 au plan, d'une superficie de 44,26 m<sup>2</sup>.  
Et comprenant : un séjour avec cuisine américaine, une chambre avec placard, une salle de bains avec WC et une terrasse de 24,10 m<sup>2</sup>, le tout tel que décrit dans le titre de propriété du 29 décembre 2011  
Et les 48/1 000<sup>èmes</sup> des parties communes générales,  
Et les 62/1 000<sup>èmes</sup> des charges particulières à l'usage de l'ascenseur,  
Et les 61/1 000<sup>èmes</sup> des charges particulières à l'utilisation de la piscine,  
Et les 46/1 000<sup>èmes</sup> des charges particulières à l'utilisation du hall d'entrée et des escaliers.

Etant précisé que l'immeuble ci-dessus désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître FERAUD, notaire à Nice, le 15 juillet 2008, dont une copie a été publiée au 3<sup>ème</sup> Bureau de la Conservations des Hypothèques de Nice le 12 septembre 2008, 0604P03 volume 2008 P n° 3859.

Modifié selon acte publié le 15 novembre 2017, 0604P03 volume 2017P 4077, repris pour ordre selon acte publié le 16 juillet 2018, 0604P03 volume 2018D3991.

## **DEFERANT A CETTE REQUISITION**

**Je soussignée, Maître Janina VAN KEMPEN, Huissier de Justice à la résidence de CANNES (Alpes-Maritimes), y demeurant 15 rue Saint-Dizier,**

### **JE ME SUIS RENDUE CE JOUR**

125 Avenue de Verdun  
Les Terrasses sur Cap Martin  
Etage 1  
06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN

### **OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :**

Préalablement à toutes constatations j'ai informé le débiteur occupant du local de mon intervention ce jour par courrier simple ; ce dernier a été convoqué par lettre simple pour le Lundi 11 Avril 2022 à 10 heures 30.

Sur place j'ai rencontré Madame MAI, Présidente du Conseil Syndical et Monsieur MAI, son époux, ces derniers m'ont confirmé que l'appartement est occupé à titre occasionnel par Monsieur ZAGAMI, le reste du temps l'appartement est vide de toute occupation.

En l'absence du propriétaire et de tout occupant et conformément aux articles L142-1, L322-2 et R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, j'ai fait procéder à l'ouverture forcée de la porte de l'appartement numéro 26 par un serrurier et en présence de deux témoins majeurs et d'un diagnostiqueur qui ne sont ni à mon service ni au service du créancier.

S'agissant de deux portes blindées, équipant tant l'appartement numéro 25 que l'appartement 26, il a été procédé à la neutralisation de celle de l'appartement 26 ; le cache de la serrure a été préalablement meulé, puis le cylindre a été extrait après perçage du canon.

A la fin de nos opérations il a été procédé à son remplacement.

#### En présence de :

- Monsieur Franck SEROUR, Serrurier (Serrurerie Serour)
- Madame Pascale VAN DEN BROECK, témoin majeur
- Monsieur Dominique VAN DEN BROECK, témoin majeur
- Monsieur Adrien GOGUET, de la société AAZ EXPERTISES IMMOBILIERES, Diagnostiqueur immobilier

# INFORMATIONS SUR LA VILLE

Je procède à des captures d'écran du site Internet <https://fr.wikipedia.org> sur la ville du bien.

Je procède à des captures d'écran du site Internet <http://www.meilleursagents.com> sur la ville du bien.

https://fr.wikipedia.org/wiki/Roquebrune-Cap-Martin

WIKIPÉDIA L'encyclopédie libre

## Roquebrune-Cap-Martin

43° 45′ 46″ nord, 7° 27′ 47″ est

**Roquebrune-Cap-Martin** (en italien : *Roccabruna* ; en mentonasque : *Rocabrúna*) est une commune française située dans le département des Alpes-Maritimes en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Roquebrune-Cap-Martin est également connue sous le nom et abréviation de Roquebrune ou RCM.

### Sommaire [masquer]

- Géographie
  - Localisation
  - Géologie et relief
  - Sismicité
  - Hydrographie et les eaux souterraines
  - Climat
  - Voies de communications et transports
  - Intercommunalité
- Urbanisme
  - Typologie
  - Occupation des sols
  - Communes limitrophes
- Toponymie
- Histoire
  - Moyen Âge
  - Période contemporaine
- Politique et administration

Sur cette version linguistique de Wikipédia, les liens interlangues sont placés en haut à droite du titre de l'article. Aller en haut.

Arondissement	nice
Intercommunalité	Communauté d'agglomération de la Riviera française
Maire	Patrick Cesari
Mandat	2020-2026
Code postal	06190
Code commune	06104
<b>Démographie</b>	
Gentilé	Roquebrunois
Population municipale	12 839 hab. (2019 <span>▲</span> )
Densité	1 376 hab./km <sup>2</sup>
Population agglomération	70 439 hab. (2019)
<b>Géographie</b>	
Coordonnées	<span><span><span><span>43° 45′ 46″ nord</span>, <span>7° 27′ 47″ est</span></span></span></span>
Altitude	300 m
	Min. 0 m
	Max. 800 m
Superficie	9,33 km <sup>2</sup>
Unité urbaine	Menton-Monaco (partie française) (banlieue)
Aire d'attraction	Monaco - Menton (partie française) (commune de la couronne)
<b>Élections</b>	
Départementales	Canton de Menton
Législatives	Quatrième circonscription
<b>Localisation</b>	
Géolocalisation sur la carte : France	

https://fr.wikipedia.org/wiki/Roquebrune-Cap-Martin

Protocole : HTTPS Javascrpt : Activé Cookies : Actives Cache : Désactivé

5.1	Tendances politiques et résultats
5.2	Liste des maires
5.3	Budget et fiscalité 2020
5.4	Jumelages
6	Population et société
6.1	Démographie
6.2	Enseignement
6.3	Santé
6.4	Cultes
6.5	Manifestations culturelles et festivités
7	Economie
7.1	Entreprises et commerces
8	Culture locale et patrimoine
8.1	Lieux et monuments
8.2	Patrimoine naturel
8.3	Langue
8.4	Personnalités liées à la commune
8.5	Héraldique
9	Notes et références
9.1	Notes
9.2	Références
10	Voir aussi
10.1	Bibliographie
10.2	Articles connexes
10.3	Liens externes

### Géographie

[ modifier | modifier le code ]

### Localisation

[ modifier | modifier le code ]

La commune est limitrophe de la principauté de Monaco, située à 12 km<sup>1</sup>, et à 6 km de Menton et de Beausoleil.

### Géologie et relief

[ modifier | modifier le code ]

Arondissement	nice
Intercommunalité	Communauté d'agglomération de la Riviera française
Maire	Patrick Cesari
Mandat	2020-2026
Code postal	06190
Code commune	06104
<b>Démographie</b>	
Gentilé	Roquebrunois
Population municipale	12 839 hab. (2019 <span>▲</span> )
Densité	1 376 hab./km <sup>2</sup>
Population agglomération	70 439 hab. (2019)
<b>Géographie</b>	
Coordonnées	<span><span><span><span>43° 45′ 46″ nord</span>, <span>7° 27′ 47″ est</span></span></span></span>
Altitude	300 m
	Min. 0 m
	Max. 800 m
Superficie	9,33 km <sup>2</sup>
Unité urbaine	Menton-Monaco (partie française) (banlieue)
Aire d'attraction	Monaco - Menton (partie française) (commune de la couronne)
<b>Élections</b>	
Départementales	Canton de Menton
Législatives	Quatrième circonscription
<b>Localisation</b>	
Géolocalisation sur la carte : France	

<https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/>
Accéder  
 Protocole : HTTPS Javascript : **Activé** Cookies : **Activés** Cache : **Désactivé**

Menu

Ex : "10 rue du Château", "Paris 15", "69002"...

Prix immobilier > Provence-Alpes-Côte d'Azur > Alpes-Maritimes > Roquebrune-Cap-Martin

Prix au m<sup>2</sup> Loyer au m<sup>2</sup>

### Prix immobilier à Roquebrune-Cap-Martin (06190)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 avril 2022. [Comprendre nos prix](#)

**Prix m2 moyen**  
**6 350 €**  
de 4 101 € à 10 000 €

APPARTEMENT  
Indice de confiance ●●●●●

**Prix m2 moyen**  
**9 870 €**  
de 6 374 € à 15 542 €

MAISON  
Indice de confiance ●●●●●

Estimez votre bien en fonction de ses caractéristiques

Ou obtenez les prix de vente des biens à proximité

Consultez les professionnels en fonction de leur nombre de ventes >

<https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/>
Accéder  
 Protocole : HTTPS Javascript : **Activé** Cookies : **Activés** Cache : **Désactivé**

Menu

Ex : "10 rue du Château", "Paris 15", "69002"...

#### Évolution du prix de l'immobilier dans les Alpes-Maritimes

Période	Évolution
1 mois	+ 0.5%
3 mois	+ 1.3%
1 an	+ 5.0%
2 ans	+ 6.9%
5 ans	+ 18.0%
10 ans	+ 9.7%

Source : Données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)

>

<https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/>
Accéder  
 Protocole : HTTPS Javascript : **Activé** Cookies : **Activés** Cache : **Désactivé**

Menu

Ex : "10 rue du Château", "Paris 15", "69002"...

**305** Annonces de biens à vendre  
Voir les annonces >

**10** Annonces de biens à louer  
Voir les annonces >

**Évolution probable du marché immobilier dans les Alpes-Maritimes**

En avril 2022 dans les Alpes-Maritimes, le nombre d'acheteurs est supérieur de **17%** au nombre de biens à vendre. Le marché est **dynamique**.

ITI\* = 17%

Acheteurs

Biens à vendre

**Conséquences dans les prochains mois**

- Les prix de vente devraient augmenter.
- Les délais de vente devraient diminuer.

\*L'indicateur de Tension Immobilière (ITI) mesure le rapport entre le nombre d'acheteurs et de biens à vendre.

## VUE DEPUIS LA RUE

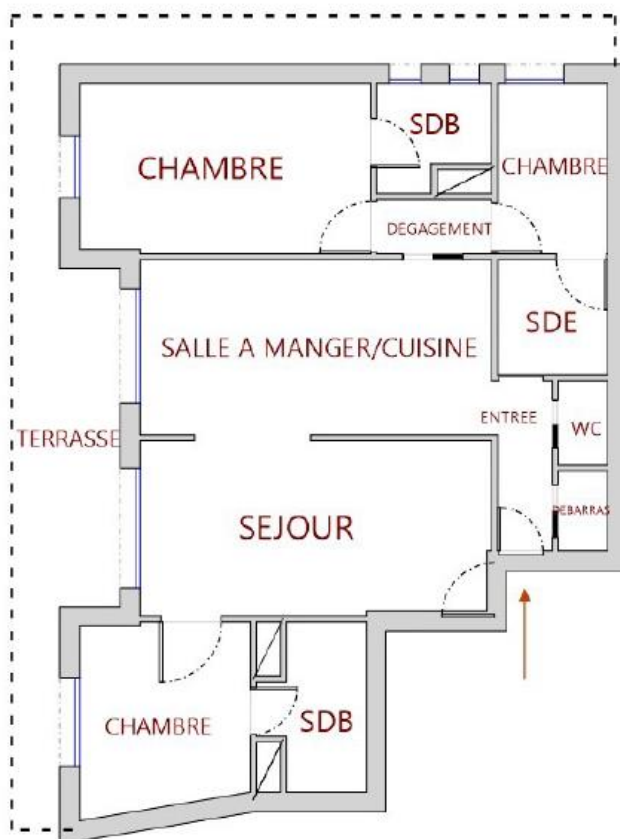




## SUPERFICIE DU BIEN

La surface habitable est de 121 m<sup>2</sup> (AAZ EXPERTISES IMMOBILIERES)

La surface non habitable au vu de la loi Carrez est de 71,50 m<sup>2</sup> (AAZ EXPERTISES IMMOBILIERES)



## CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le bien est garni de meubles meublants et occupé par le propriétaire ou des membres de sa famille.

## **OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN**

### RESIDENCE - LES TERRASSES SUR CAP MARTIN

La Résidence dont s'agit est dénommée « Les Terrasses Sur Cap Martin » et se situe sur la Moyenne Corniche face à la Mer Méditerranée, en surplomb de Roquebrune-Cap-Martin.

L'immeuble est de très bon standing, de deux étages élevés sur rez-de-chaussée, avec ascenseurs et vidéophones.

### APPARTEMENT – LOT 25 ET 26

L'appartement se situe au premier étage, à droite en sortant de l'ascenseur.

Les lots numéro 25 et 26 ont été réunis en un seul et même appartement, les deux accès d'origine ayant été toutefois conservés.

L'appartement est exposé plein Sud et bénéficie d'une vue exceptionnelle sur la Mer Méditerranée.

## LOT / APPARTEMENT 25

L'accès s'effectue par une porte blindée en bon état, de couleur marron, ouverture battant simple, habillage bois, avec une poignée à bouton en métal, serrure à points, un judas

(Porte de droite sur la photo)



Cet appartement est accessible depuis le palier par une porte d'entrée et ne constitue en fait qu'un seul et même appartement avec le numéro 26, les deux lots ayant été réunis par une ouverture dans le mur (d'environ 2.50 m de large) entre le Salon de l'appartement numéro 26 et la salle à manger de l'appartement numéro 25.

Il est composé d'un couloir de dégagement donnant sur un placard, ainsi qu'un WC sur le mur Nord, un grand séjour (faisant office de salle à manger) avec cuisine américaine équipée, un couloir de distribution côté Ouest donnant de part et d'autres sur deux chambres avec salle de bain ou salle d'eau privative.

## ENTREE

Superficie : Environ 4.94 m<sup>2</sup>

Le **sol** est recouvert d'un carrelage en marbre blanc avec nervures et frises, le tout en bon état.

Les **plinthes** sur le pourtour des murs sont assorties avec les frises au sol.

Les **murs** sont recouverts d'une peinture de couleur blanche en bon état.

Le **faux-plafond** comporte une peinture de couleur blanche en bon état, des spots lumineux y sont encastrés.

L'**équipement électrique** comprend un tableau électrique en bon état et un vidéophone.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un placard avec portes coulissantes en bois massif en bon état, sur le mur Nord (environ 1.63 m<sup>2</sup>)





## WC

Superficie : Environ 1.86 m<sup>2</sup>

L'**accès** s'effectue par une porte à galandage, en bois massif de couleur marron en bon état, sur le mur Nord.

Le **sol** est recouvert d'un carrelage en marbre blanc avec nervures, en bon état.

Les **murs** sont recouverts d'une faïence murale en marbre blanc, en bon état.

Le **plafond** est constitué d'un faux-plafond en bon état, peinture de couleur blanche, spots intégrés.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un sèche-serviettes en bon état
- un bloc WC sur pied avec chasse intégrée
- un meuble vasque avec plateau en marbre, intégrant un lavabo avec robinet en métal doré en bon état
- un miroir vertical avec encadrement assorti avec l'habillage du lavabo



## COIN CUISINE

Superficie : Environ 28.79 m<sup>2</sup> (salle à manger incluse)

Le **sol** est recouvert d'un carrelage en marbre blanc avec nervures et frises, en bon état.

La **crédence** est en marbre blanc avec nervures, en bon état.

Le **faux-plafond** est recouvert d'une peinture de couleur blanche, en bon état, et des spots lumineux intégrés.

La cuisine est entièrement équipée et agencée avec des meubles hauts et bas, le tout en parfait état.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un plan de travail stratifié, intégrant une plaque gaz quatre feu et un évier en inox deux bacs avec égouttoir et robinet mitigeur
- un meuble colonne intégrant un réfrigérateur-congélateur intégré avec deux portes ouvertures frontales.
- un plan bar / coin repas en arrondi
- une machine à laver
- un four encastrable
- un lave-vaisselle
- une hotte intégrée.



Référence : 1415





## COIN SALLE À MANGER

Superficie : Environ 28.79 m<sup>2</sup> (cuisine incluse)

Le **sol** est recouvert d'un carrelage en marbre blanc avec nervures et frises, en bon état.

Les **plinthes**, en périphérie des murs, sont assorties à la frise.

Les **murs** sont recouverts d'une peinture de couleur blanche en bon état.

Le **plafond** est recouvert de peinture blanche, en bon état.

**La pièce est lumineuse**, l'éclairage naturel étant assuré par une baie vitrée deux coulissants, en bon état, menuiserie aluminium peinture blanche, double vitrage, un coffre volet roulant avec volet roulant motorisé.





## COULOIR DE DISTRIBUTION

Superficie : Environ 3.41m<sup>2</sup>

L'**accès** s'effectue par une porte coulissante à galandage, en bois massif, en bon état, de couleur marron.

Le **sol** comporte un parquet, lames en bois naturel, couleur marron, en bon état.

Les **murs** sont recouverts d'une peinture de couleur blanche en bon état.

Le **plafond** comporte un faux-plafond en bon état, de couleur blanche, spots intégrés.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un placard mural avec deux portes battantes en bon état



## CHAMBRE SUD

Superficie : Environ 15.81 m<sup>2</sup>

**L'accès** s'effectue par une porte en bois massif en bon état, de couleur marron, ouverture battant simple, avec une poignée à bouton en métal

Le **sol** comporte un parquet en bois naturel, de couleur marron, en bon état.

Les **murs** sont recouverts d'une peinture de couleur blanche, en bon état.

Le **plafond** est recouvert d'une peinture de couleur blanche, en bon état.

**La pièce est lumineuse**, l'éclairage naturel étant assuré par une baie vitrée double vitrage, deux battants coulissants, en bon état, menuiserie alu peint. Un coffre volet roulant avec volet roulant motorisé.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un placard avec portes en bois battantes, en entrant à droite





## SALLE DE BAIN ATTENANTE

Superficie : Environ 6.17 m<sup>2</sup>

**L'accès** s'effectue par une porte en bois massif en bon état, de couleur marron, ouverture battant simple, avec une poignée à bouton en métal

Le **sol** est recouvert d'un carrelage en marbre blanc avec nervures et frise, en bon état.

Les **murs** sont recouverts d'une faïence murale en marbre blanc, en bon état.

Le **plafond** comporte un faux-plafond, peinture blanche, spots intégrés.

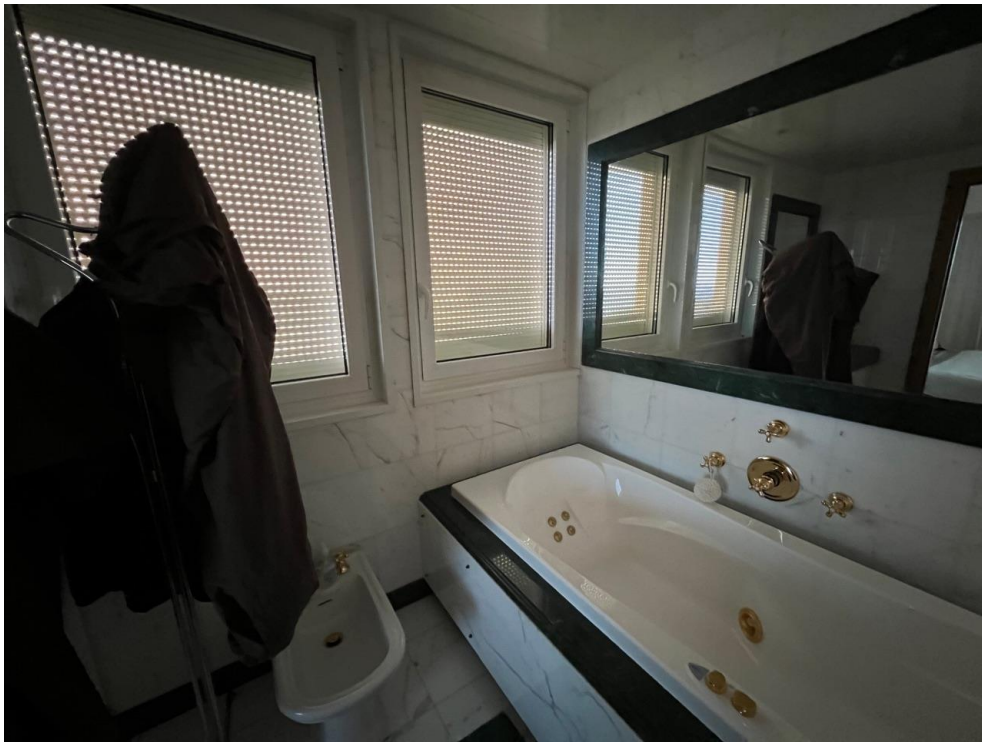
**La pièce est lumineuse**, l'éclairage naturel de la pièce est assuré par deux fenêtres en bon état, peinture blanche, ouverture battant simple, double vitrage, coffre avec volet roulant motorisé.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- une vasque avec meuble sous vasque deux portes, plan vasque en marbre, robinetterie métal doré.
- un miroir vertical avec encadrement.
- Une baignoire bainéo habillage marbre assorti à l'ensemble de la salle de bain, fixé au mur un miroir horizontal avec encadrement assorti.
- un bidet avec robinetterie métal doré
- un WC sur pied avec chasse intégrée.
- un sèche-serviettes électrique.



Référence : 1415



## CHAMBRE NORD

Superficie : Environ 12.55 m<sup>2</sup>

**L'accès** s'effectue par une porte en bois massif en bon état, de couleur marron, ouverture battant simple, avec une poignée à bouton en métal.

Le **sol** un parquet en bois, lames de couleur marron, en bon état.

Les **murs** sont recouverts d'une peinture de couleur blanche, en bon état.

Le **plafond** est recouvert d'une peinture de couleur blanche, en bon état

**L'éclairage naturel** de la pièce est assuré par une porte-fenêtre deux battants, double vitrage, menuiserie peinture blanche, en bon état, équipée d'un volet roulant motorisé avec coffre.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- Intégrés dans le mur de gauche, un placard-penderie deux portes, et une bibliothèque avec étagères en partie supérieure et un placard deux portes en partie inférieure.







## SALLE D'EAU ATTENANTE

Superficie : Environ 3.98 m<sup>2</sup>

L'**accès** s'effectue par une porte en bois massif en bon état, de couleur marron, ouverture battant simple, avec une poignée à bouton en métal.

Le **sol** comporte un carrelage en marbre blanc avec nervures, en bon état.

Les **murs** sont recouverts d'une faïence murale en marbre blanc, en bon état.

Le **plafond** comporte un faux-plafond, peinture blanche, spots intégrés, le tout en bon état.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un meuble sous-vasque avec plan en marbre, intégrant un lavabo avec robinet en métal doré, en bon état.
- un miroir vertical avec encadrement assorti au plan vasque.
- une douche à l'italienne, avec deux pare-douches vitrés, ouverture à la française, avec encadrement marbre.
- un bidet avec robinetterie en métal doré
- un WC sur pied avec chasse intégrée
- un sèche-serviettes



Référence : 1415



## LOT / APPARTEMENT 26

L'accès s'effectue par une porte blindée en bon état, de couleur marron, ouverture battant simple, en bois, avec une poignée à bouton en métal, serrure à points, un judas.

(Porte de gauche sur la photo)



Cet appartement se compose d'un grand salon, d'une chambre disposant d'une salle de bain privative.

Il est rappelé que les deux lots forment un seul appartement par une ouverture dans le mur (d'environ 2.50 m de large) entre le Salon de l'appartement numéro 26 et la salle à manger de l'appartement numéro 25

## SALON

Superficie : Environ 25,04 m<sup>2</sup>

Le **sol** est recouvert d'un carrelage en marbre blanc avec nervures et frise, en bon état.

Les **plinthes** sur le pourtour des murs sont assorties à la frise.

Les **murs** sont recouverts d'une peinture de couleur blanche en bon état.

Le **faux-plafond** est recouvert d'une peinture de couleur blanche, en bon état, et comprend des spots lumineux intégrés.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une baie vitrée double vitrage, deux vantaux coulissants, en bon état, menuiserie peinture blanche, un coffre volet roulant, avec volet roulant motorisé.

L'**équipement électrique** comprend un tableau électrique en bon état.

Côté Nord, je note un niche dans le mur, avec des étagères en verre.







## CHAMBRE EST

Superficie : Environ 10.91 m<sup>2</sup>

L'**accès** s'effectue par une porte en bois massif en bon état, de couleur marron, ouverture battant simple, avec une poignée à bouton en métal.

Le **sol** est recouvert d'un parquet de couleur marron, en bon état, avec frise, et **plinthes** assorties.

Les **murs** sont recouverts d'une peinture de couleur blanche, en bon état.

Le **plafond** est recouvert d'une peinture de couleur blanche, en bon état.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une baie vitrée, double vitrage, en bon état, menuiserie peinture blanche, un coffre avec volet roulant motorisé.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- deux placard-penderies séparés, avec portes battantes en bois.







## SALLE DE BAIN ATTENANTE

Superficie : Environ 5.92 m<sup>2</sup>

L'**accès** s'effectue par une porte en bois massif en bon état, de couleur marron, ouverture battant simple, avec une poignée à bouton en métal.

Le **sol** est recouvert d'un carrelage en marbre blanc avec nervures et frise, en bon état.

Les **murs** sont recouverts d'une faïence murale en marbre blanc, en bon état.

Le **plafond** comporte un faux-plafond, en bon état, peinture blanche, spots intégrés.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- une vasque intégrée dans un meuble sous vasque quatre portes, deux tiroirs, avec plan vasque en marbre, assorti aux frises marbre du sol, robinetterie métal doré.
- un miroir avec encadrement assorti au plan vasque.
- Une baignoire balnéo, habillage marbre assorti à l'ensemble de la salle de bain. Sur le mur au-dessus un miroir horizontal avec encadrement assorti.
- un bidet avec robinetterie métal doré
- un WC sur pied avec chasse intégrée
- un sèche-serviettes électrique.



Référence : 1415



## TERRASSE / BALCON

Superficie : Environ 71.50 m<sup>2</sup>

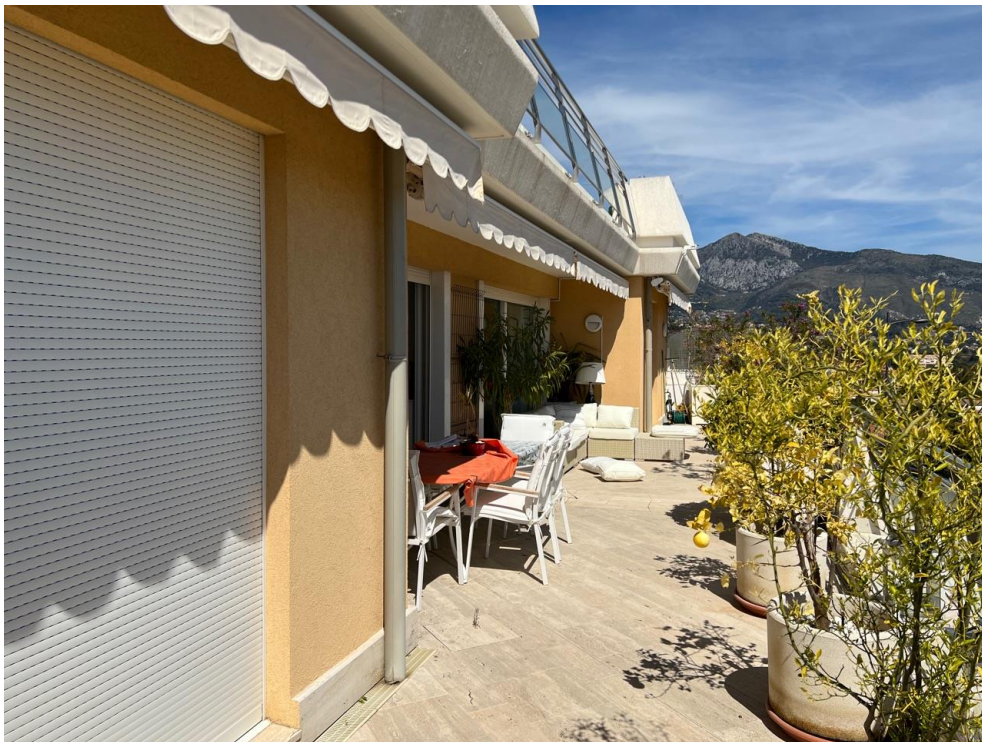
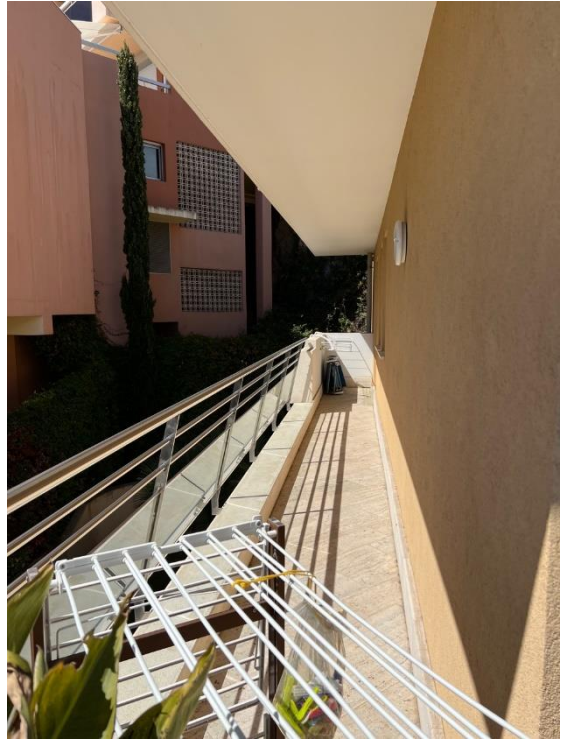
Les pièces de chacun des deux lots 25 et 26, exposés Sud, communiquent directement à l'extérieur avec une terrasse.

En sous face du balcon supérieur, deux stores toile avec bras motorisés, sur toute la largeur et avec une vue exceptionnelle sur la Mer Méditerranée.

La chambre située au Nord donne également accès à la terrasse en façade Ouest.



Référence : 14





## GARAGE (LOT 8 et 19)

Au sous-sol de l'immeuble se trouvent l'ensemble des garages.

Les garages objets de la saisie sont identifiés comme étant le 5 et le 16 au Plan. Les deux sont fermés par une porte métallique munie d'une poignée et sécurisée par une serrure.



## CHAUFFAGE

Chaque appartement dispose d'une climatisation réversible avec thermostat d'ambiance dans plusieurs pièces du logement.

## SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Le syndic de copropriété est « SARL Cabinet LVS », ayant son siège social à MENTON (06500), 13 rue Prato (numéro de téléphone : 0493358524).

## DIAGNOSTICS

Lors de l'établissement du procès-verbal descriptif les diagnostics techniques suivantes ont été établis par AAZ Expertises :

- Diagnostic termites
- Diagnostic électrique
- Attestation de superficie « Loi Carrez »
- Diagnostic Amiante
- Diagnostic Performance Energétique
- Etat des risques et Pollutions (ERP)

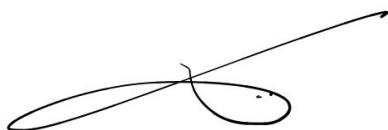
## SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES



Madame Pascale VAN DEN BROECK  
Témoignage majeur



Monsieur Dominique VAN DEN BROECK  
Témoignage majeur



Monsieur Franck SEROUR  
Serrurier  
Serrurerie Serour



Ma mission étant terminée, après avoir refermé et sécurisé l'ensemble des lieux, je me suis retirée. Etant précisé que dans le cadre de l'ouverture forcée j'ai en ma possession trois clefs ainsi qu'une carte de reproduction correspondant à la porte d'entrée de l'appartement numéro 26.

Etant précisé que le propriétaire a toujours l'accès à l'appartement via la porte de l'appartement numéro 25, dont la serrure n'a pas été remplacée.

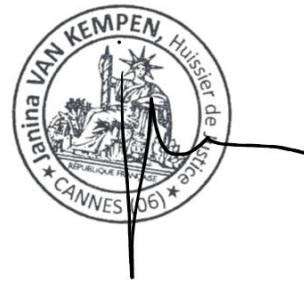
Un mot avec carte de visite de l'Etude a été laissé dans la corbeille à fruits de la cuisine afin d'informer le débiteur de la disponibilité de l'ensemble des clefs à l'étude.

Une lettre simple a été adressée au propriétaire l'informant de la disponibilités des clefs et de la carte de reproduction en notre étude, délivrées à première demande.

De tout ce que dessus, j'ai dressé et clos le présent procès-verbal descriptif sur 41 pages pour servir et valoir ce que de droit.

**Coût de l'acte**(Décret 96-1080 du 12/12/1996)

Emolument (Art A444-10)	219,16 €
Vacation (Art A444-18)	372,00 €
Déplacement (Art A444-48)	7,67 €
Sous total HT	598,3 €
TVA à 20%	119,77 €
<b>TOTAL TTC</b>	<b>718,60 €</b>



Janina VAN KEMPEN  
Huissier de Justice