

EXPEDITION

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION



ELITAZUR

Société Civile Professionnelle

LALEURE NONCLERCQ-REGINA CARON CHEVALIER

Commissaires de Justice Associés

23 avenue du Petit Juas

06400 - CANNES

www.elitazur.com

Tel : 0492995888

contact@elitazur.com

**LE MERCREDI VINGT CINQ OCTOBRE
DEUX MILLE VINGT TROIS
à 09 heures 10.**

A LA REQUETE DE :

La société dénommée BANQUE RICHELIEU MONACO, anciennement dénommée KBL MONACO PRIVATE BANKERS SAM, société anonyme de droit monégasque, dont le siège est à MONACO 98000, 8 Avenue de Grande Bretagne, identifiée au Registre du Commerce et de l'Industrie de la Principauté de Monaco sous le n°96S 3147, dont le siège société agissant poursuites et diligences de son administrateur délégué, domicilié en cette qualité audit siège

ET SUR LA REQUISITION DE :

La société dénommée BANQUE RICHELIEU MONACO, anciennement dénommée KBL MONACO PRIVATE BANKERS SAM, société anonyme de droit monégasque, dont le siège est à MONACO 98000, 8 Avenue de Grande Bretagne, identifiée au Registre du Commerce et de l'Industrie de la Principauté de Monaco sous le n°96S 3147, dont le siège société agissant poursuites et diligences de son administrateur délégué, domicilié en cette qualité audit siège

Lequel m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :

Agissant en vertu de :

La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Rémy DJIAN, Notaire Associé, membre de la Société Civile Professionnelle Philippe CLEMENT, Rémy DJIAN et Stéphane SERRATRICE, Notaires associés, titulaire d'un Office Notarial à la Résidence d'ANTIBES (Alpes-Maritimes), 5, Place de Gaulle, avec la participation de Maître Cécile MASCARELLI, notaire à NICE, le 8 novembre 2017, contenant :

Prêt consenti à d'un montant de 7 475 000 € pour une durée de 5 ans renouvelable 5 ans, productif d'intérêts au taux Euribor 3 mois majoré d'une marge de 1,60% l'an (remboursable le 7 novembre 2022 en l'absence de prorogation)

Subrogation dans le bénéfice d'une inscription d'hypothèque conventionnelle profitant initialement à la société DEUTSCHE BANK Luxembourg SA

Affectation hypothécaire complémentaire pour mémoire au titre du différentiel d'intérêts

Un commandement de payer valant saisie immobilière signifié en date du 3 octobre 2023

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 sis :

Villa Ramona
36bis Chemin Paul CEZANNE
06160 JUAN LES PINS

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

**Je, Eric CHEVALIER, Commissaire de Justice, membre de la Société Civile Professionnelle LALEURE
NONCLERCQ-REGINA CARON CHEVALIER, Commissaires de Justice Associés demeurant 23 avenue
du Petit Juas à CANNES (06), par l'un d'eux soussigné,**

Assisté de :

- Monsieur François CARATTI, BOCCA SERRURES, serrurier
- Monsieur Jean Luc BODEAU, Témoin,
- Madame Anne-Sophie VERITE, Témoin,
- Monsieur MILLAU, Société BCM, Diagnostiqueur,

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

Villa Ramona
36bis Chemin Paul CEZANNE
06160 JUAN LES PINS

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

LOCALISATION DU BIEN

La Villa est située à proximité immédiate du port Gallice à JUAN LES PINS – CAP D'ANTIBES, quartier privilégié et recherche, proche de la mer.

Le bien se situe dans une ruelle calme et dispose de deux entrées.

Il est occupé par les propriétaires.

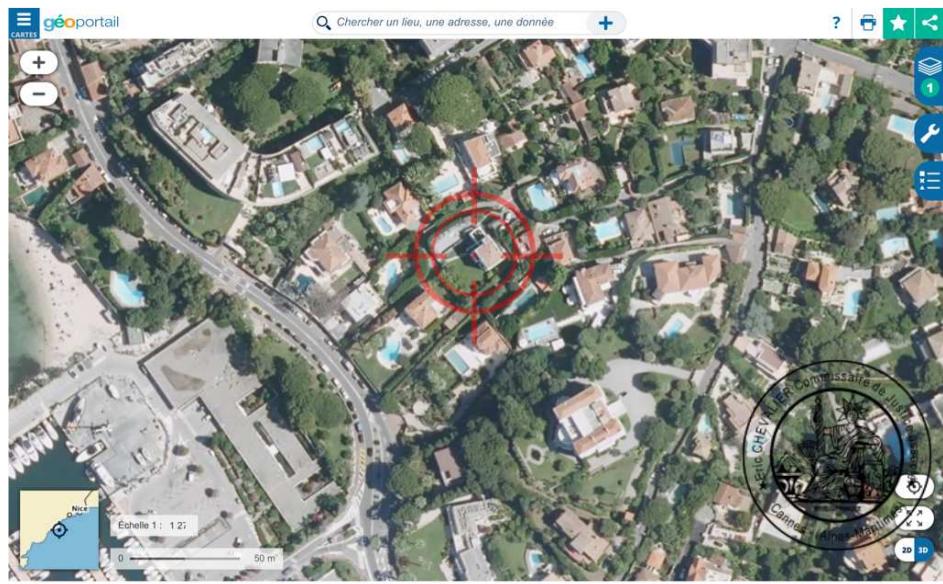


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

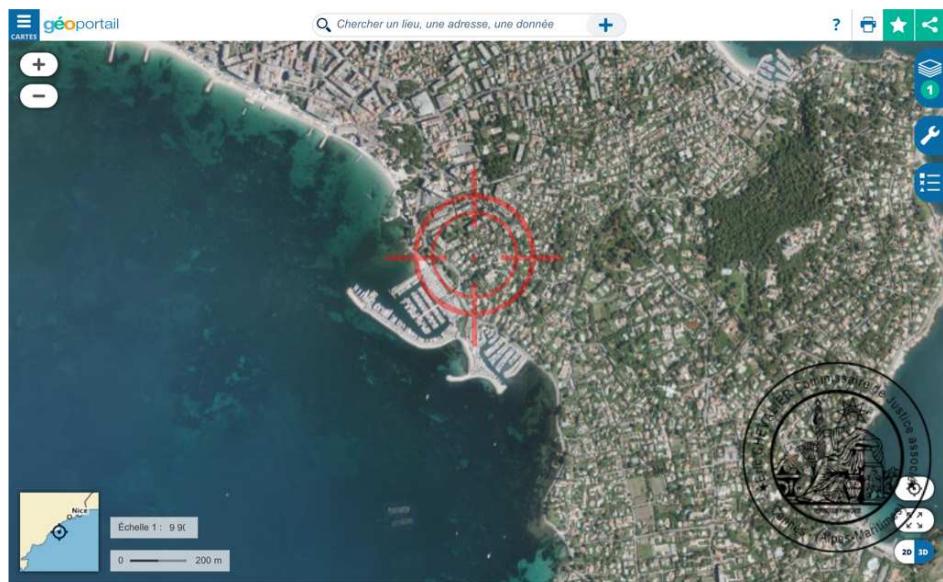


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

La propriété est une très belle villa, de style ancien mais entièrement rénovée et modernisée.

Les extérieurs sont très bien entretenus.

Les prestations offertes sont de haut niveau, il s'agit d'un bien rare de part sa situation, sa taille et la qualité de ses matériaux.

Référence : 2304005

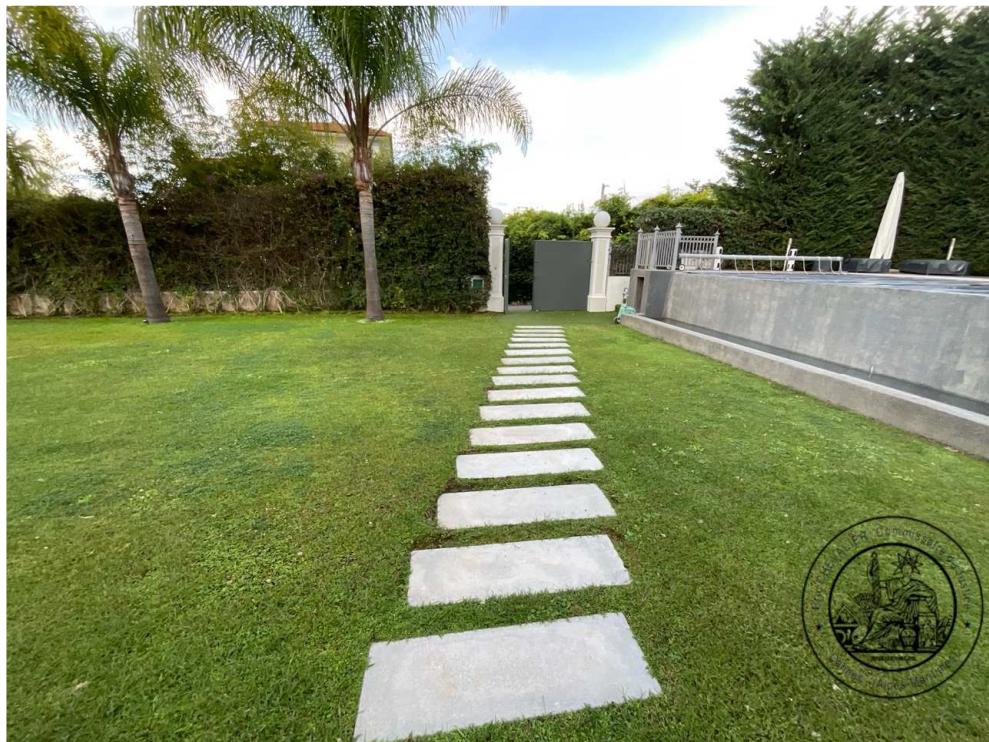
Cette propriété se décompose ainsi :

Extérieurs

Jardins

Les pelouses, massifs et arbres sont très bien entretenus.





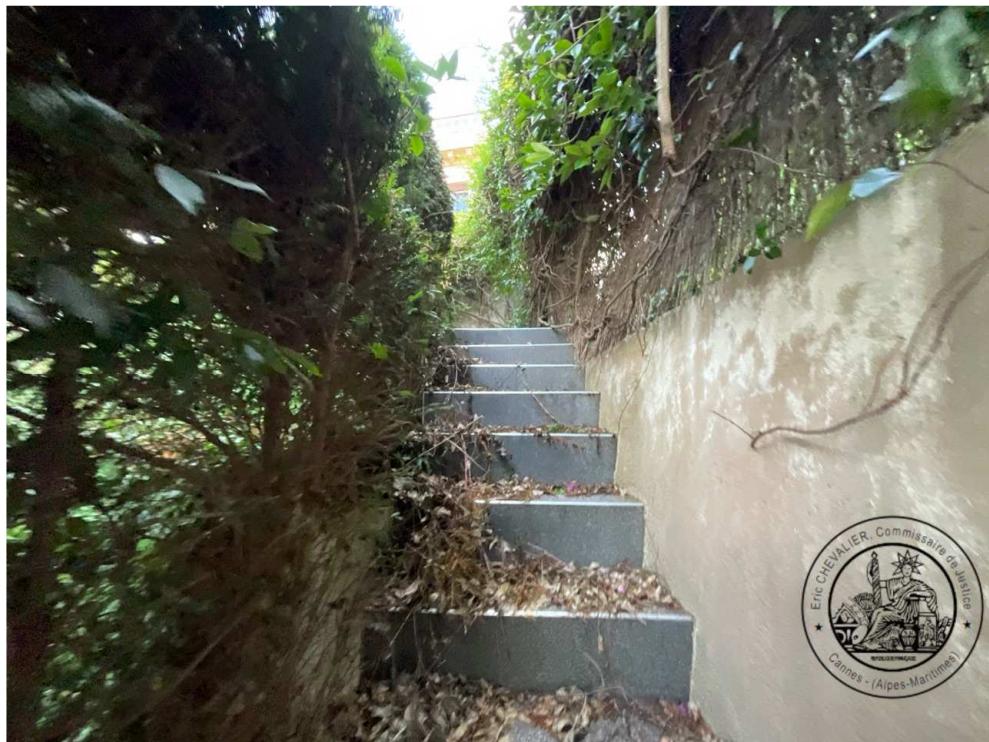
Référence : 2304005



Référence : 2304005



Référence : 2304005



Référence : 2304005



Référence : 2304005



Référence : 2304005

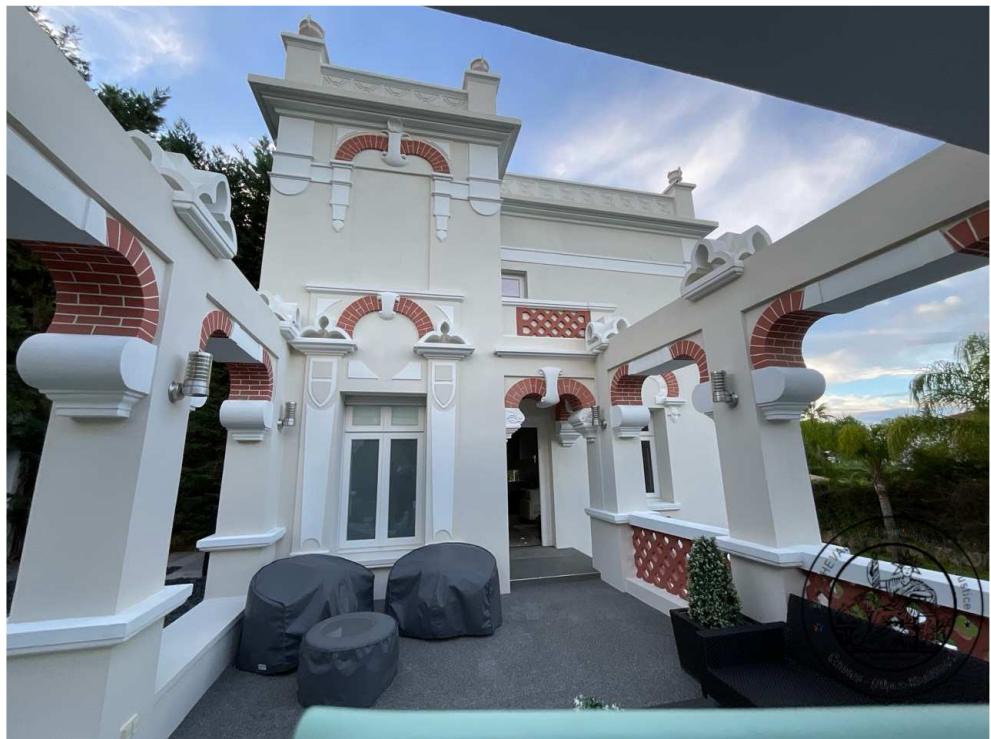
Façades

Les façades, balcons, escaliers, garde-corps sont tous en très bon état d'entretien et les peintures sont manifestement récentes.





Référence : 2304005

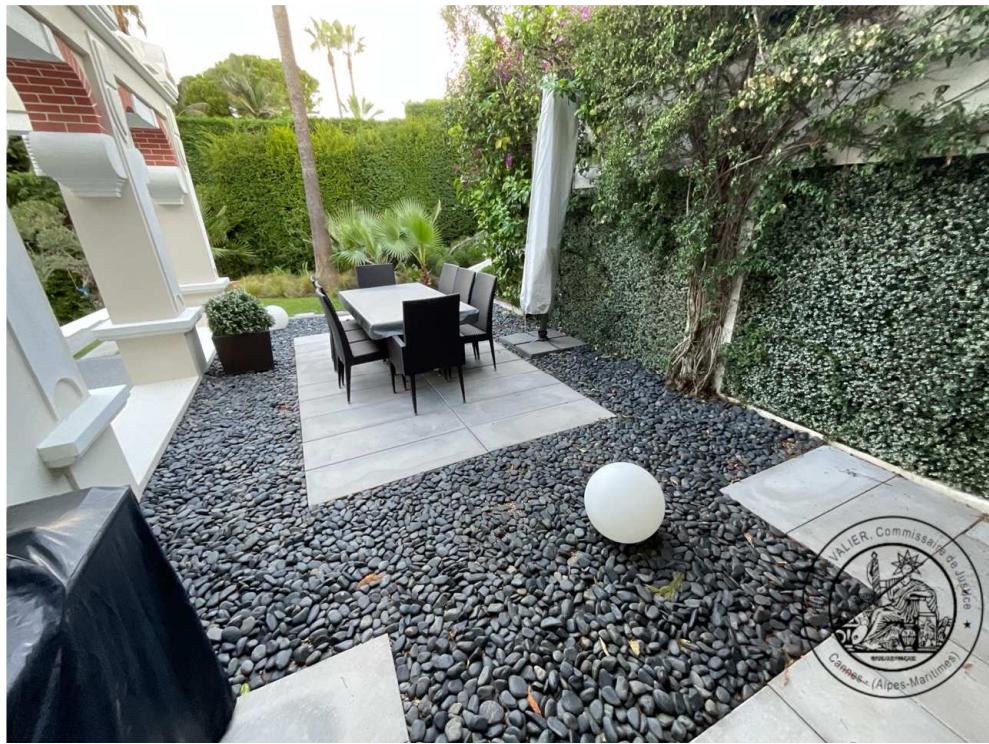


Référence : 2304005

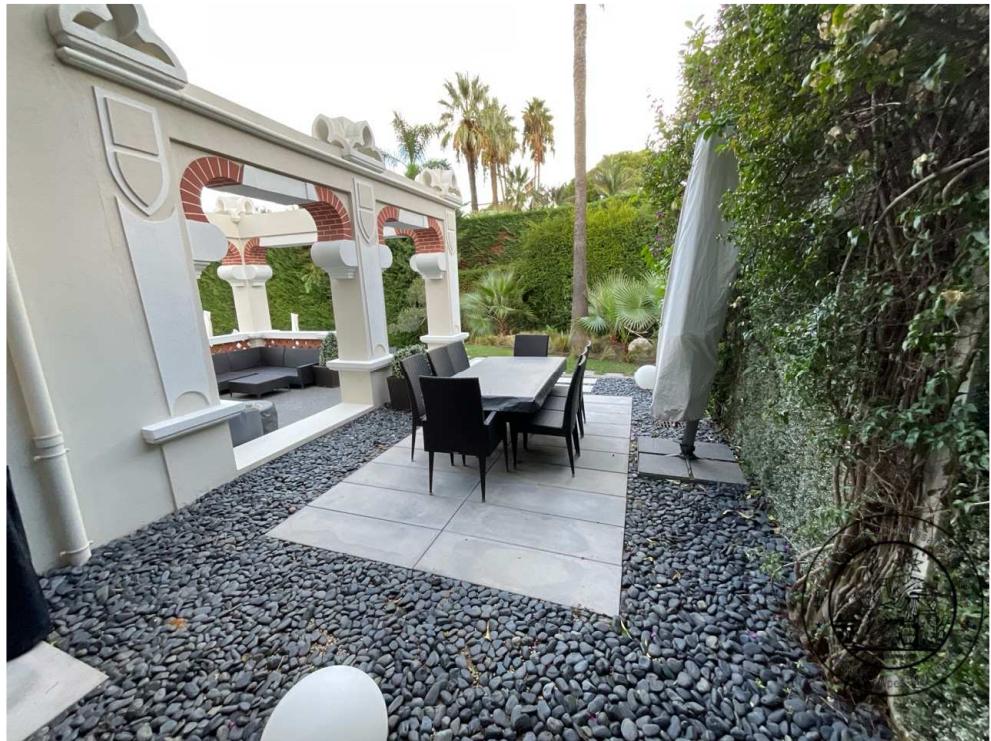


Terrasses

Plusieurs terrasses agrémentent la propriété. Celles-ci sont toutes en très bon état.



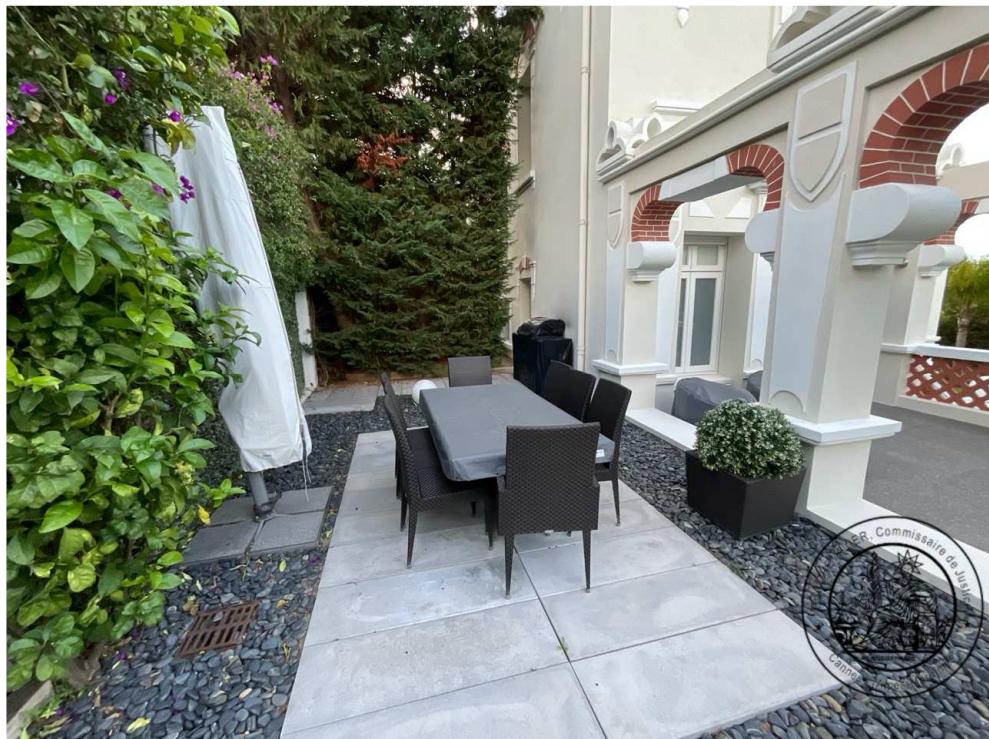
Référence : 2304005



Référence : 2304005



Référence : 2304005



Référence : 2304005

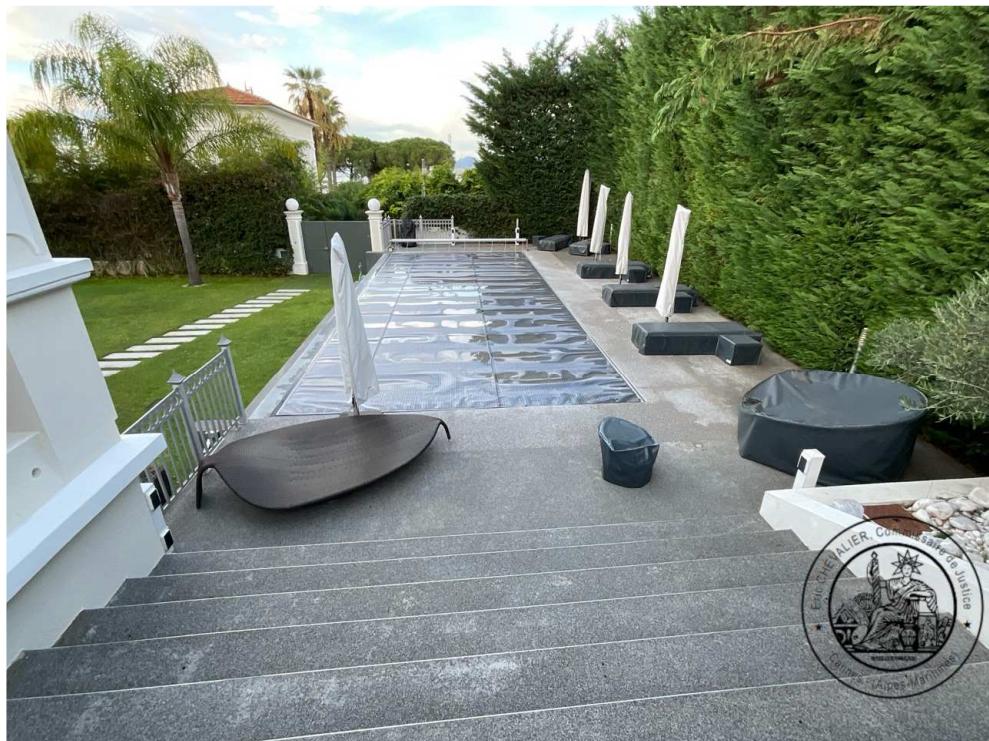


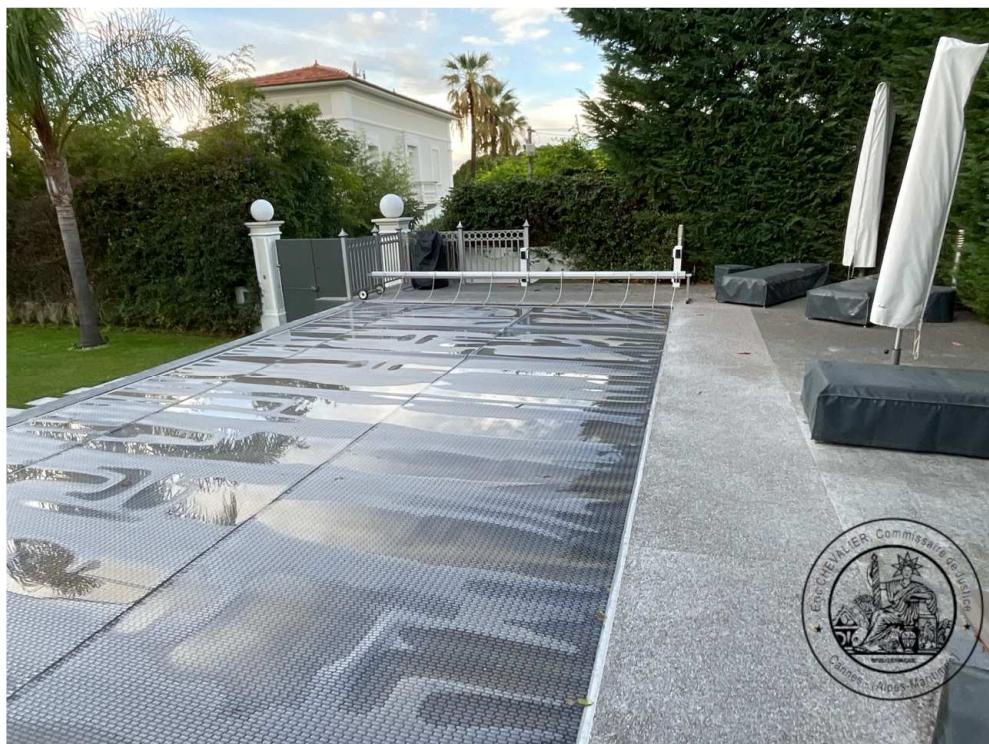
Référence : 2304005

Piscine et local piscine

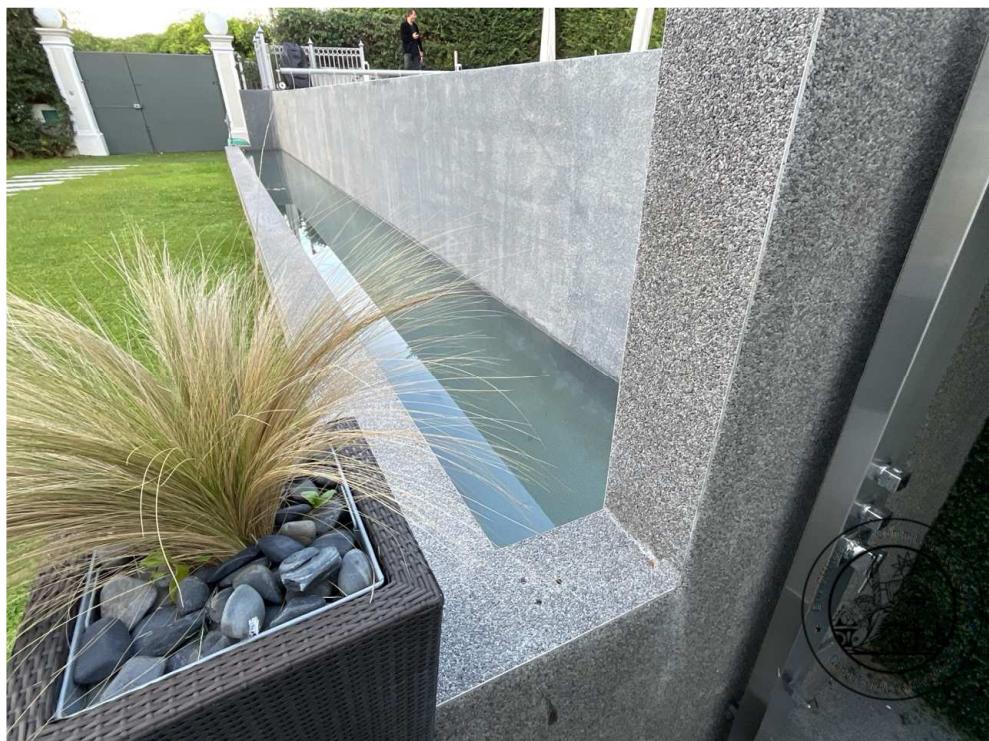
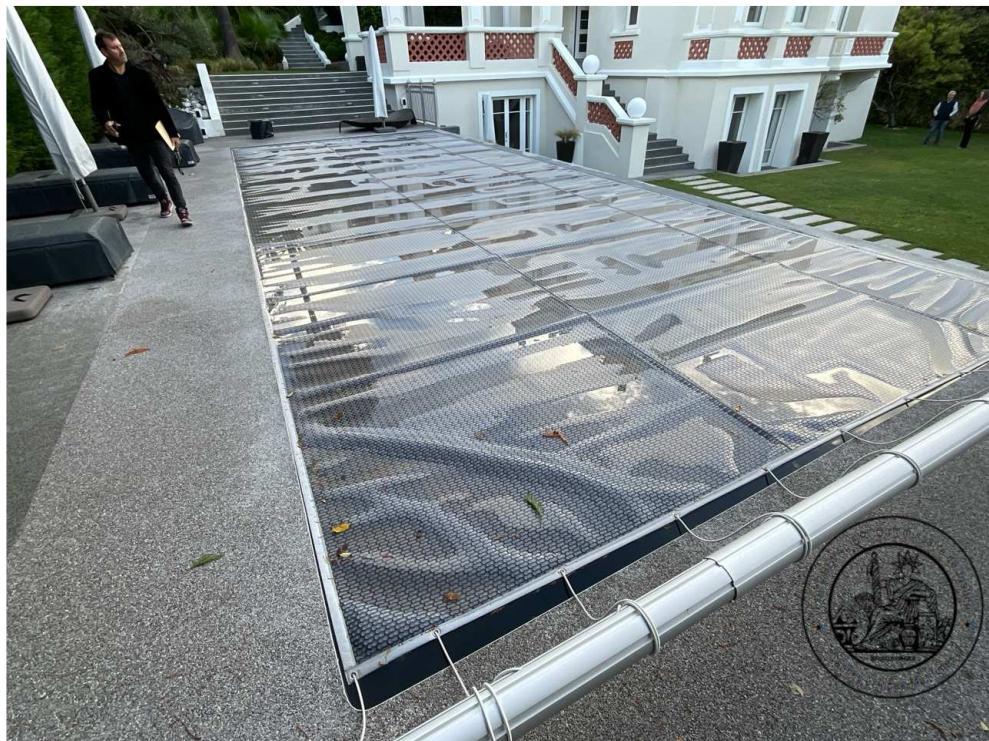
Une piscine « miroir » est en très bon état, je mesure un bassin de 4,60m x 12,36m.

La terrasse est en très bon état et le local piscine situé au-dessous est également en très bon état. Il est équipé d'une douche, d'un plan de travail, d'un évier et d'électroménager, ainsi que d'un WC, le tout en très bon état.

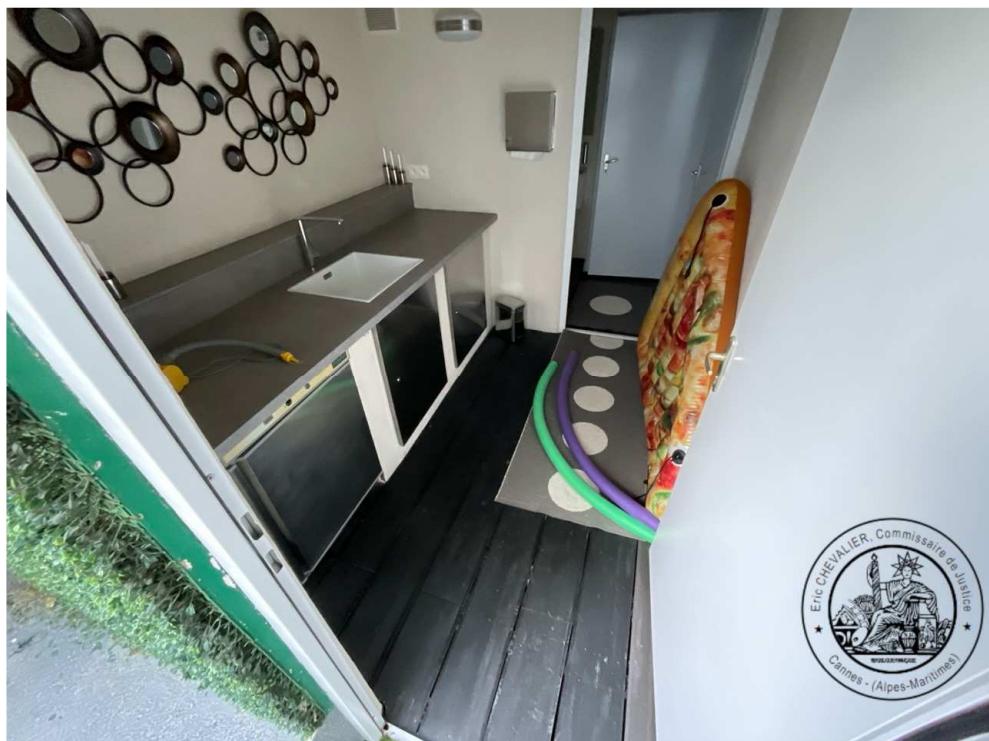




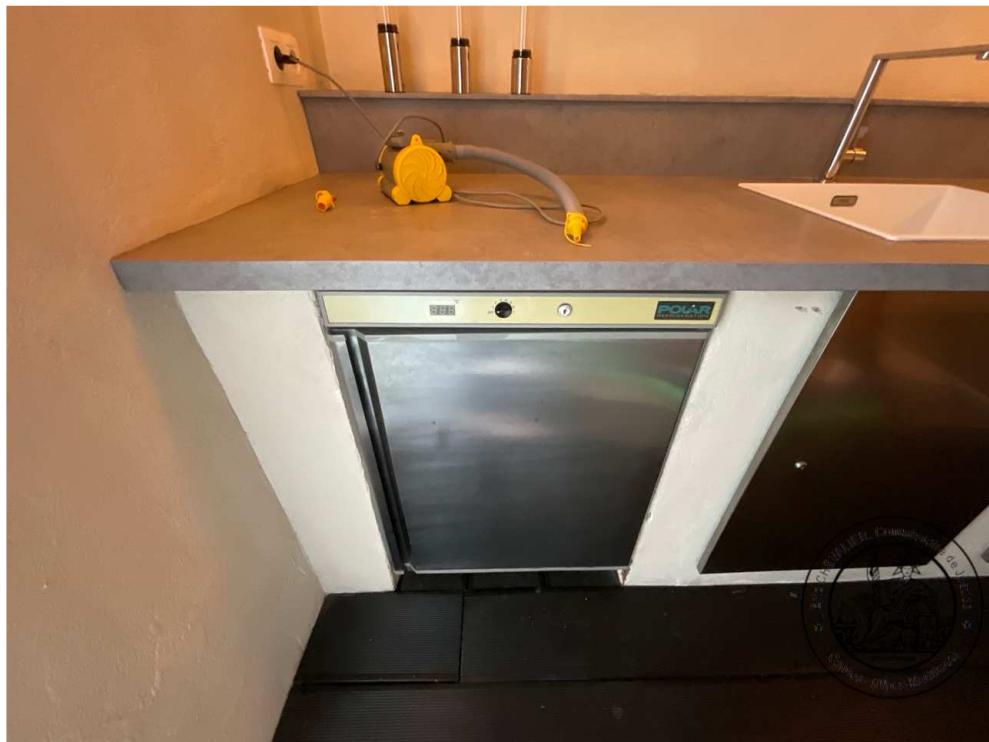
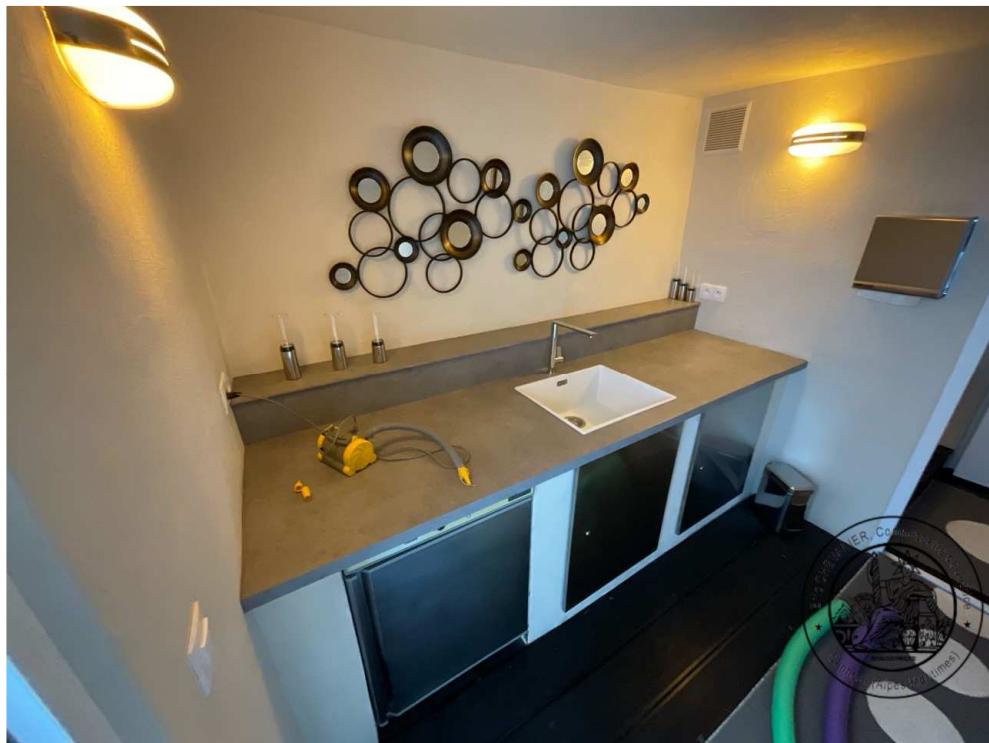
Référence : 2304005



Référence : 2304005



Référence : 2304005



Référence : 2304005



Référence : 2304005



Le local technique est également en bon état.





Référence : 2304005



Référence : 2304005

Resserres

Sur l'arrière de la propriété, plusieurs resserres contiennent des équipements techniques (chauffe-eau, compresseurs de pompes à chaleur...) et servent de local de rangement.



Référence : 2304005



Référence : 2304005



Référence : 2304005



Référence : 2304005

Parking et Garage

Sur l'arrière de la propriété, un deuxième accès permet de stationner des véhicules et d'accéder au garage.



Référence : 2304005

Page 33 / 160



Référence : 2304005



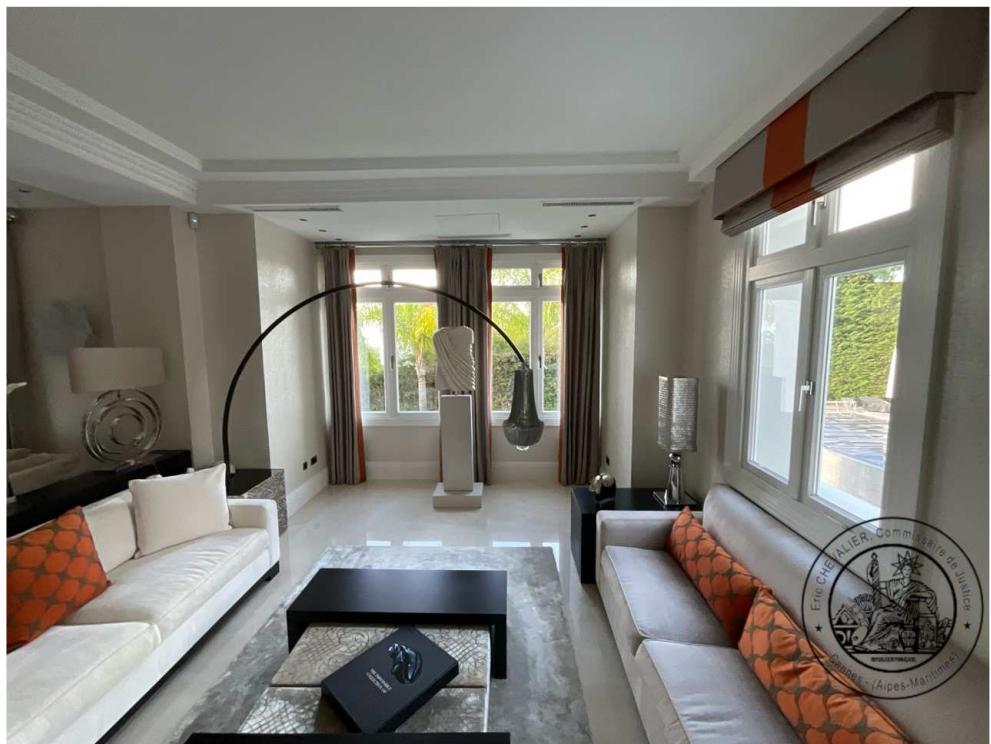
Intérieur rez-de-chaussée

Séjour

La pièce est en très bon état général. Les matériaux au sol sont de très bonne qualité et les murs et les décos sont de très bonne facture. Plusieurs fenêtres éclairent la pièce. Une cheminée à éthanol est présente.



Référence : 2304005



Référence : 2304005



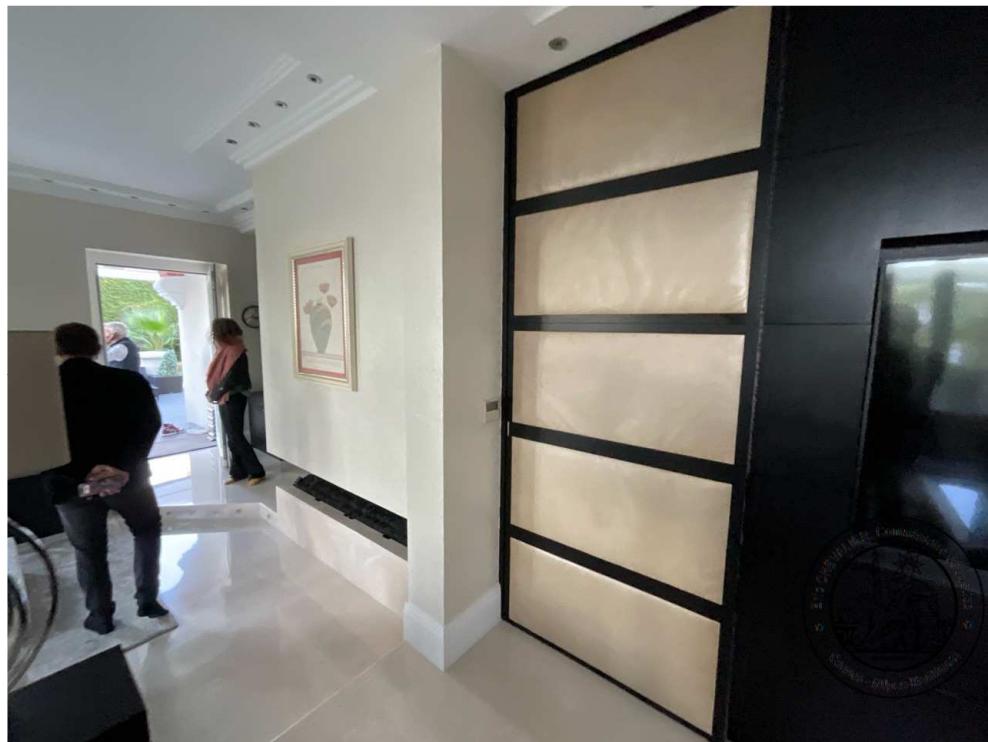
Référence : 2304005



Référence : 2304005



Référence : 2304005



Référence : 2304005



Référence : 2304005



Hall et escalier

Cet espace est en très bon état général. Les matériaux au sol sont de très bonne qualité et les murs et les décos sont de très bonne facture et modernes.

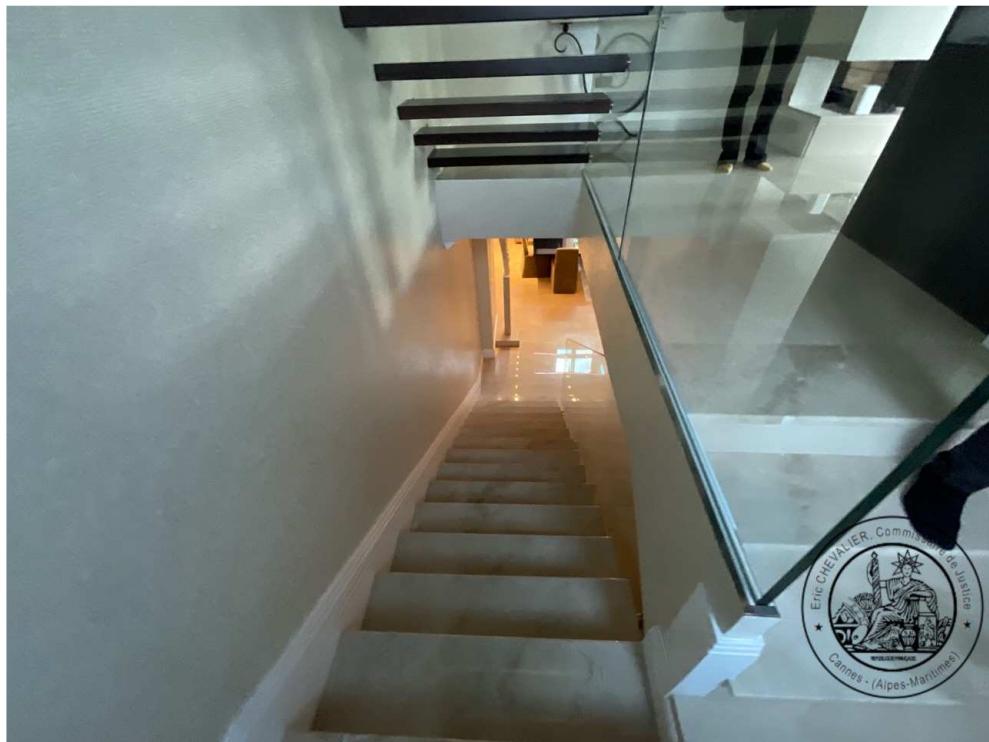
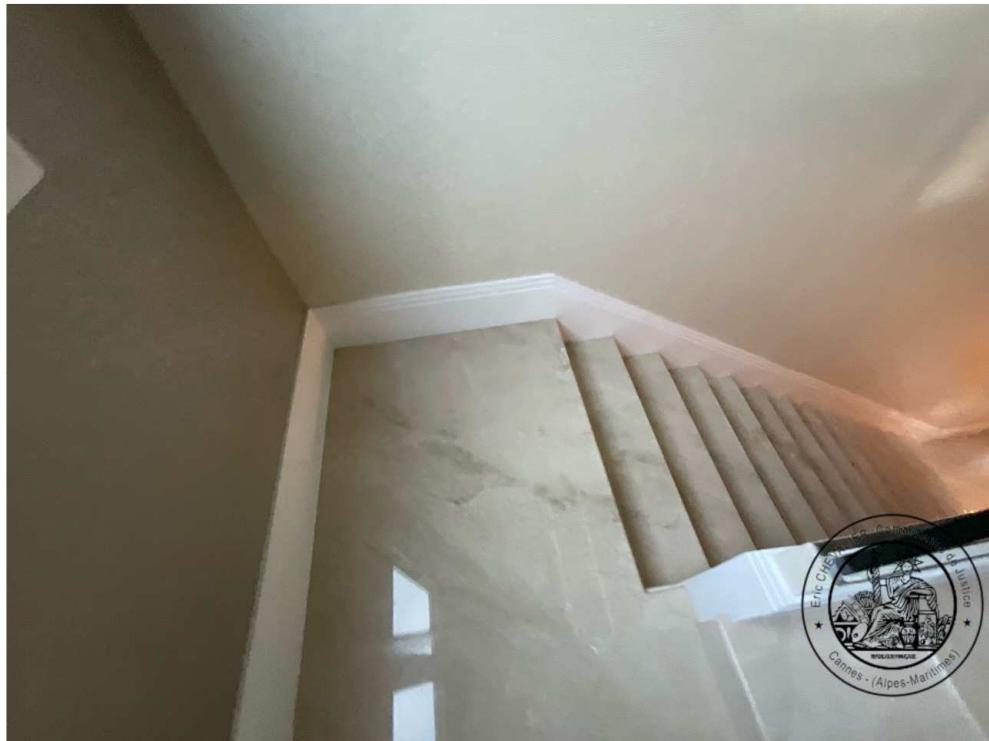


Référence : 2304005





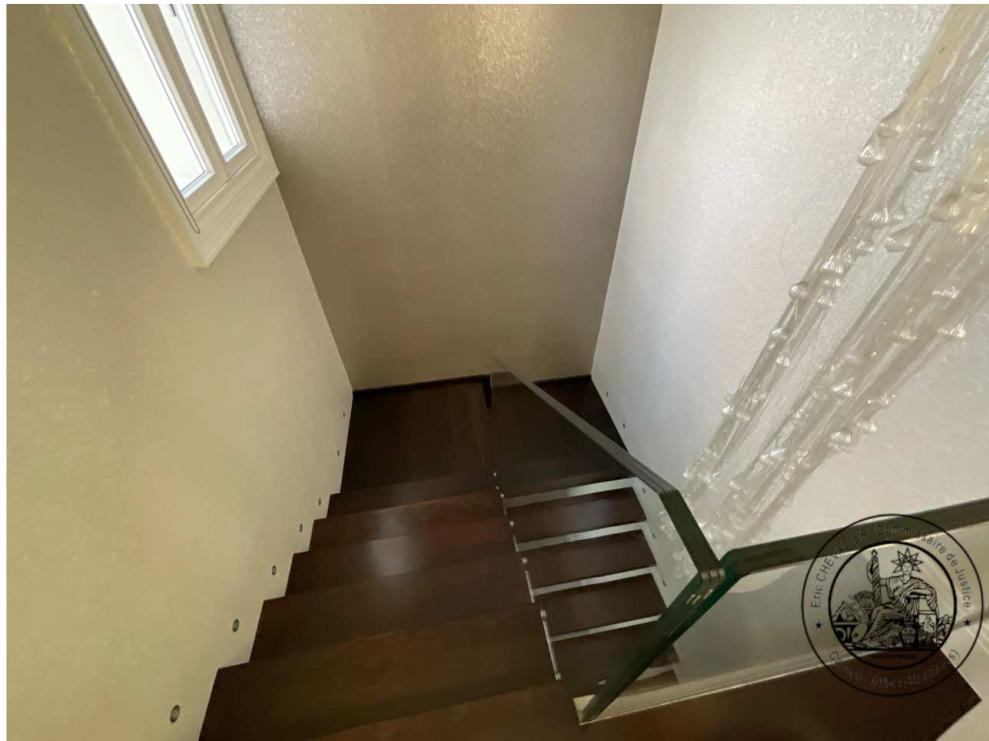
Référence : 2304005



Référence : 2304005



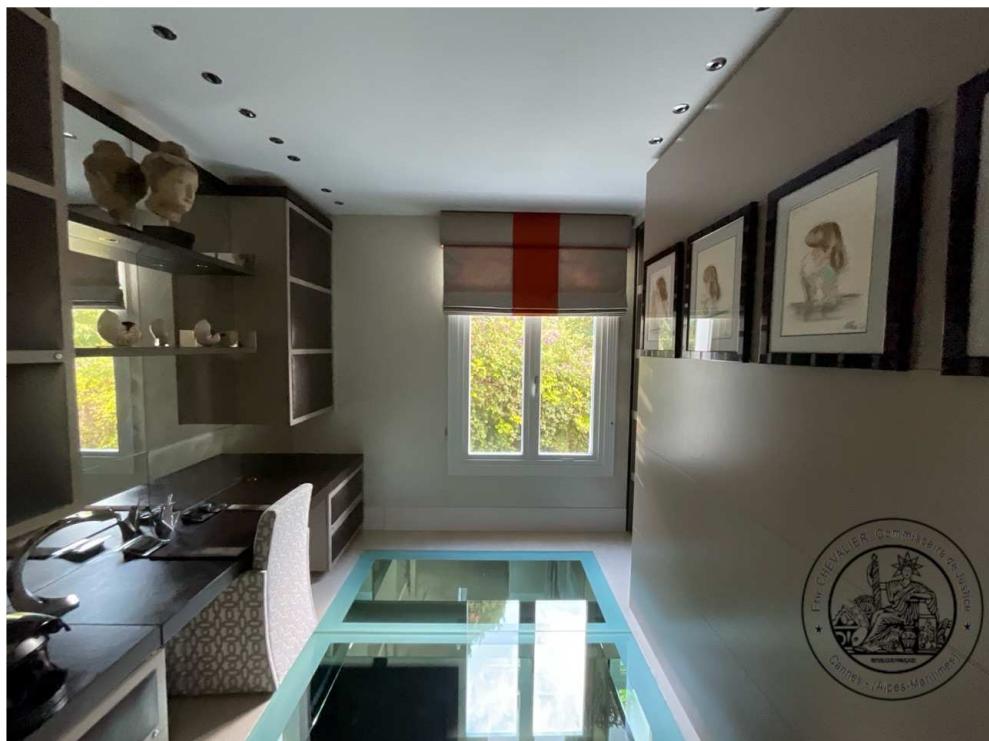
Référence : 2304005



Référence : 2304005

Bureau

Cette pièce est en très bon état général. Les matériaux au sol sont de très bonne qualité et les murs et les équipements sont de très bonne facture. Le sol de la pièce est en verre et permet de voir et d'apporter de la lumière à la cuisine – salle à manger située au-dessous. Deux fenêtres éclairent la pièce.



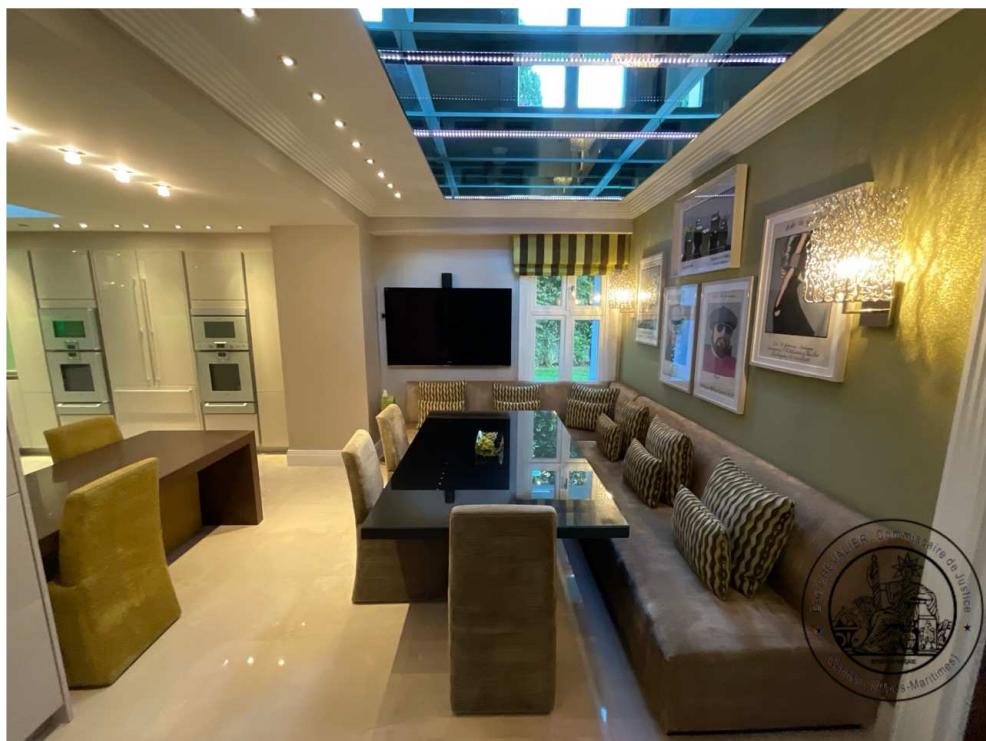


Référence : 2304005

Intérieur - niveau -1

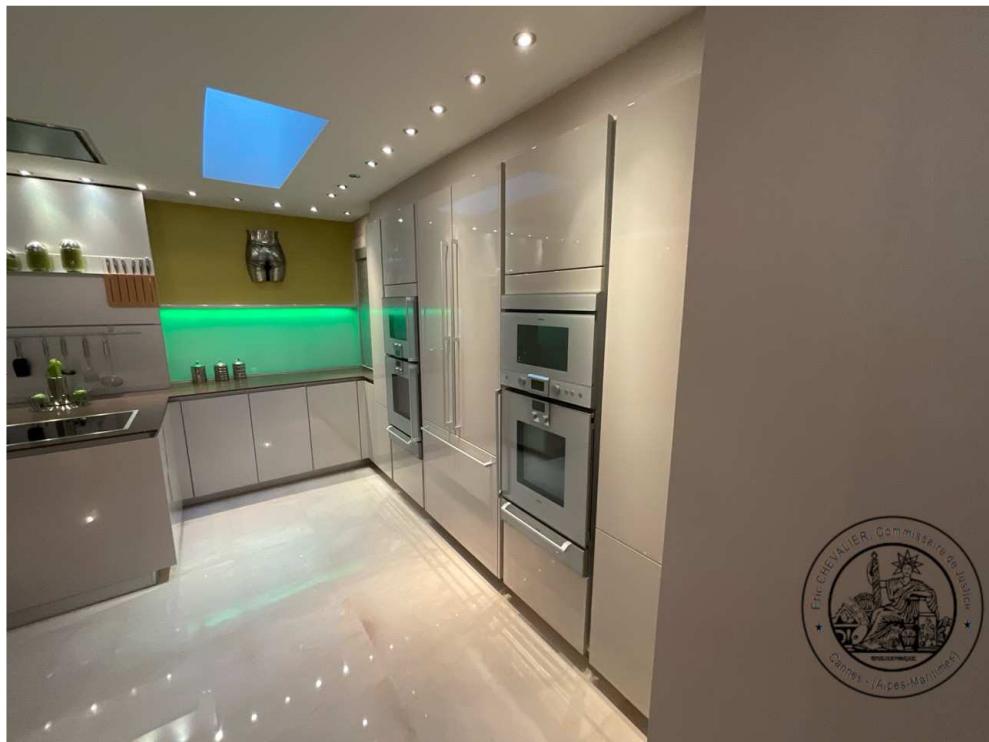
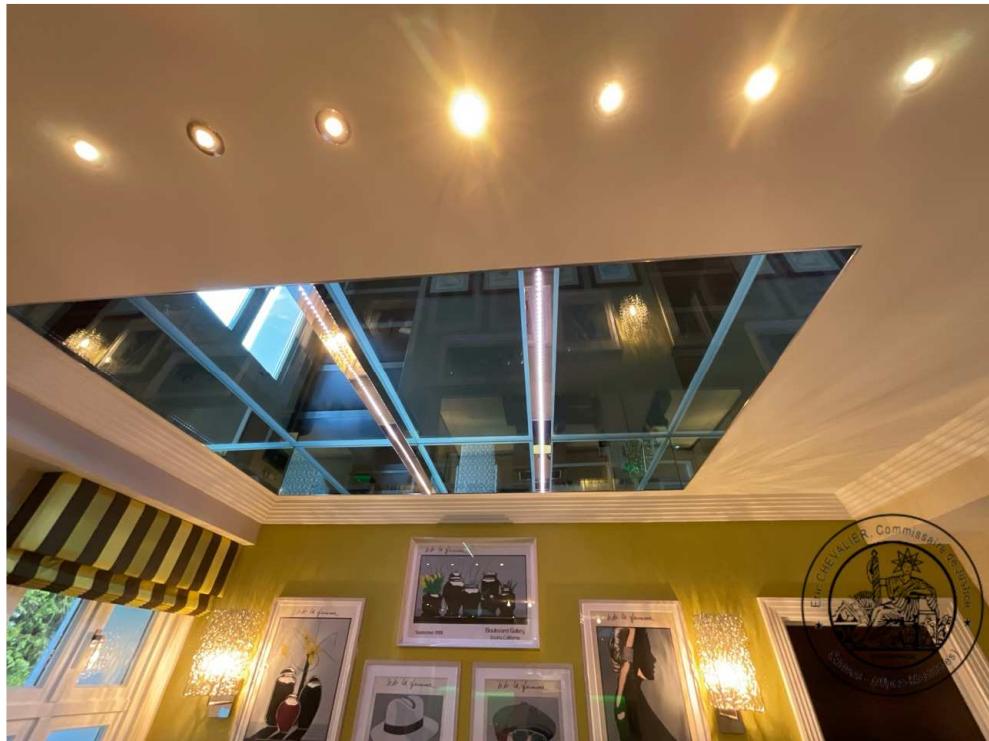
Cuisine et salle à manger

Cet espace est en très bon état général. Les matériaux au sol sont de très bonne qualité et les murs et les décos sont de très bonne facture. Les équipements de la cuisine sont de grande marque et le plafond est fait de verre (donnant sur le bureau). Le style de la pièce est moderne avec de multiples éclairages led.





Référence : 2304005



Référence : 2304005



Référence : 2304005



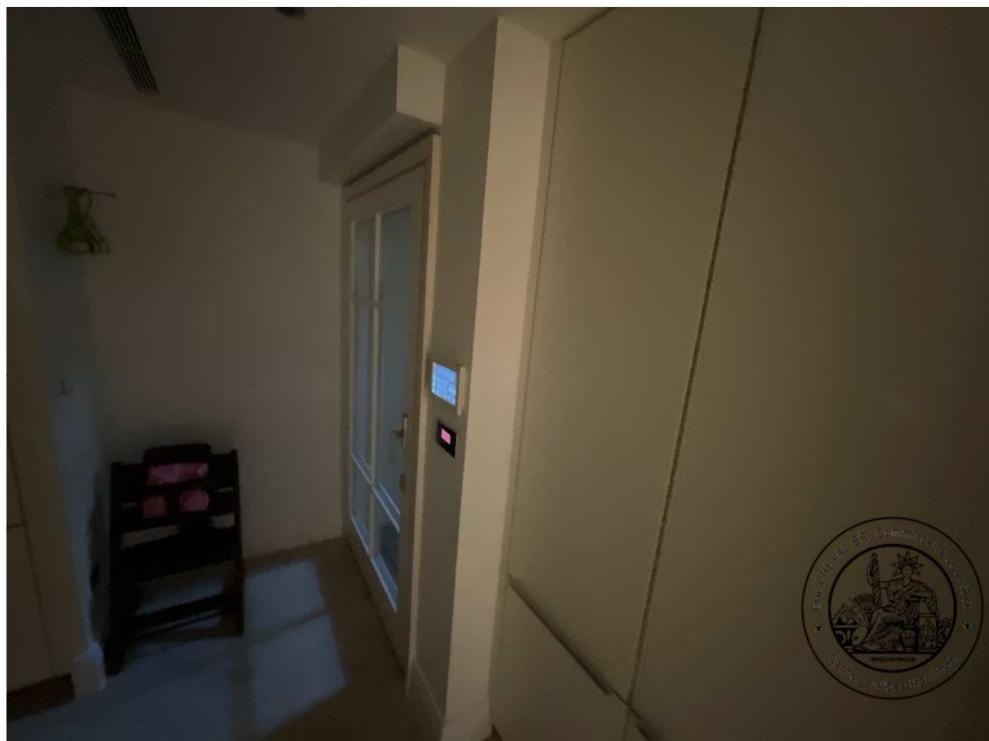
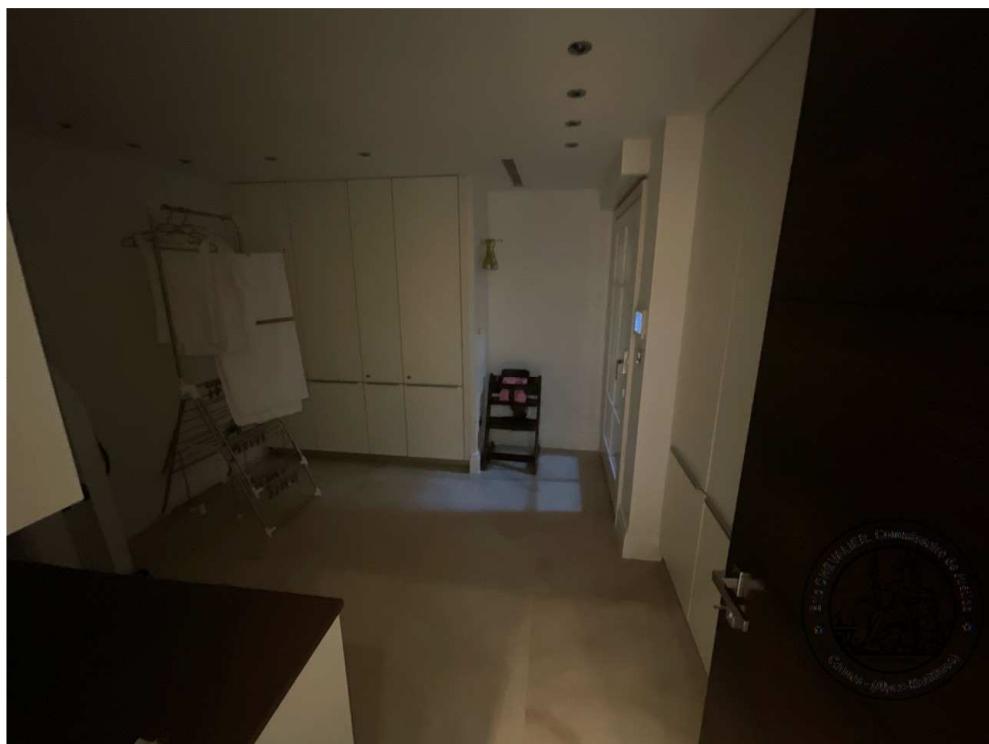
Référence : 2304005

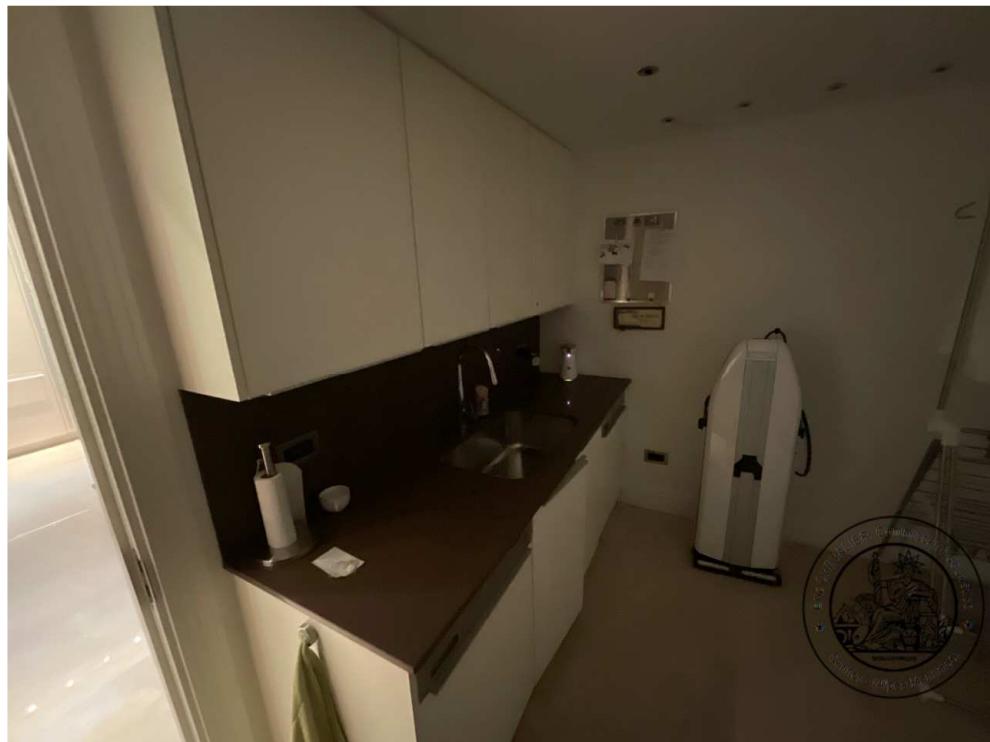
Page 54 / 160

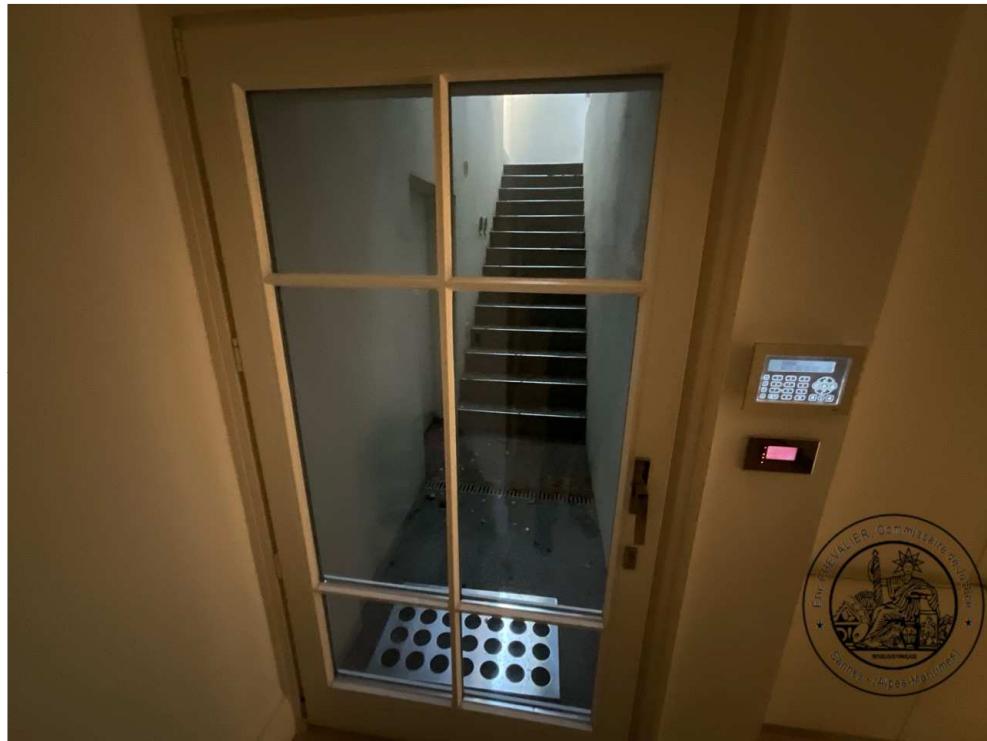
Arrière-cuisine

Cette pièce technique est en très bon état, là-encore, tous les matériaux sont de très bonne qualité.

Un accès vers l'extérieur (parking et resserres) est présent.

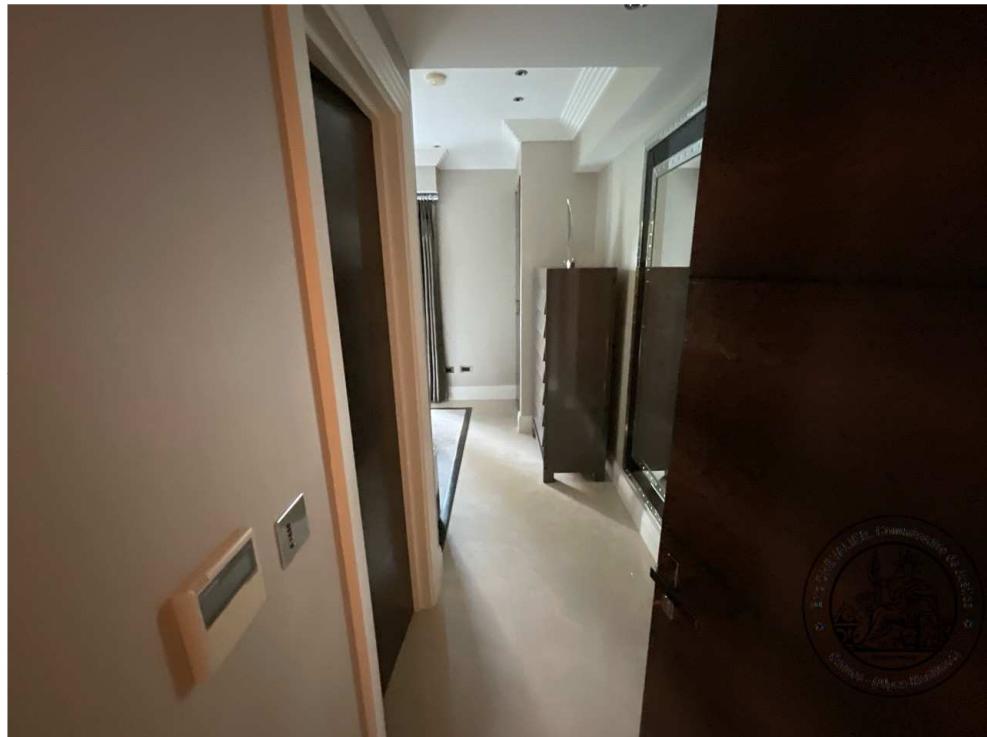






Chambre 1

Cette pièce est en très bon état général. Les matériaux au sol sont de très bonne qualité et les murs et les décos sont de très bonne facture. La pièce est grande et lumineuse, les portes-fenêtres donnent accès au jardin.





Référence : 2304005

Page 58 / 160

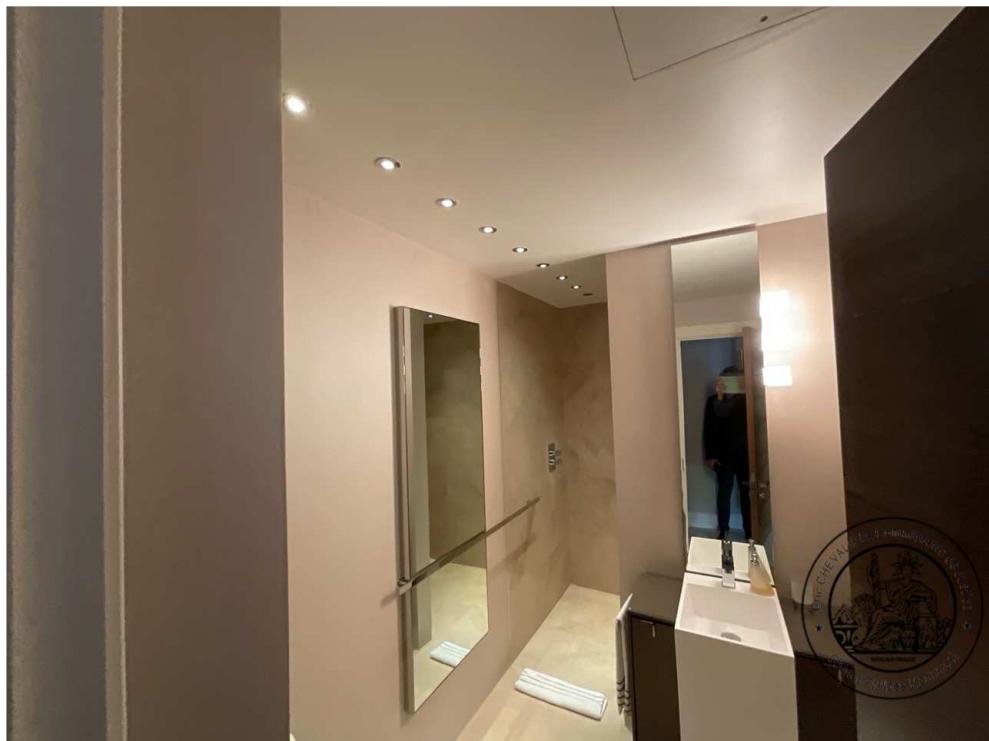
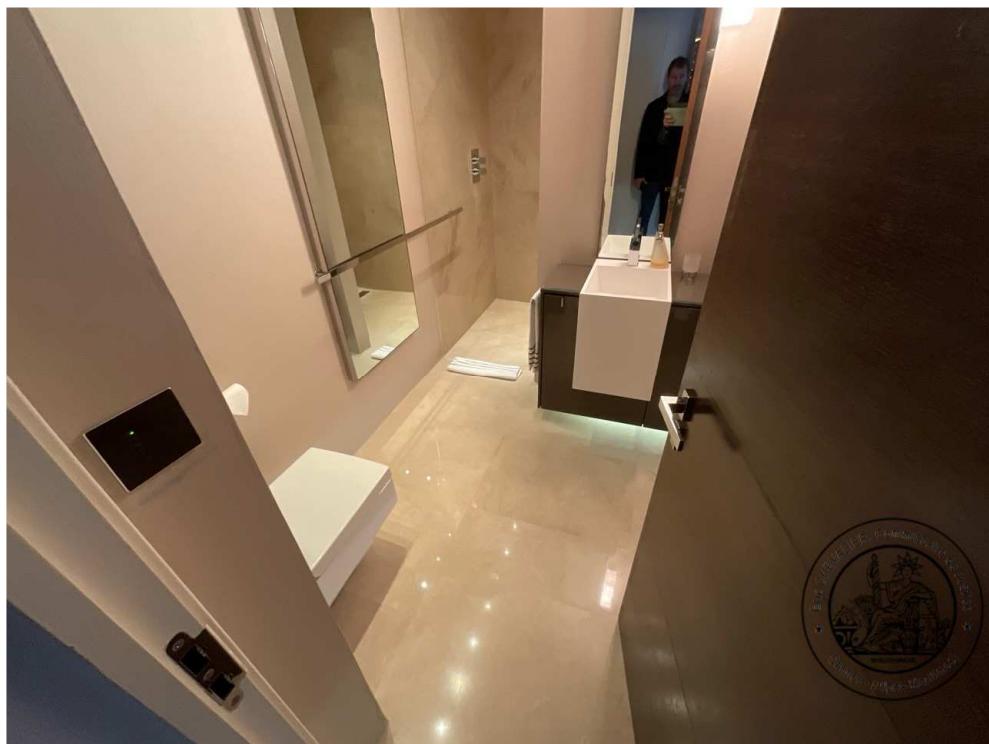


Référence : 2304005



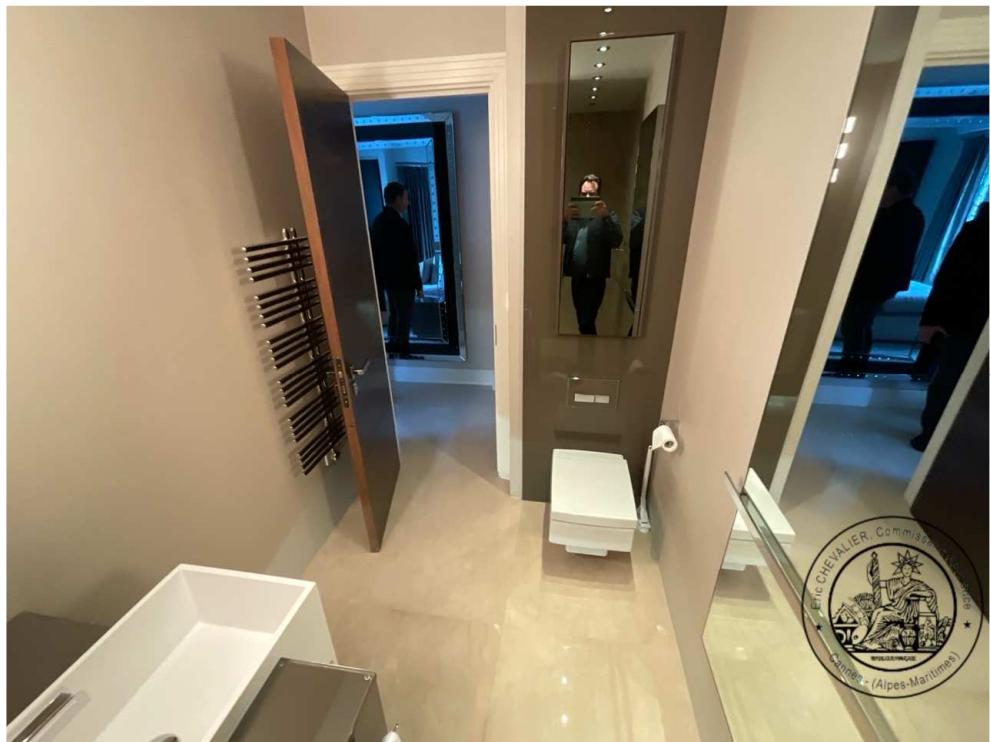
Référence : 2304005

La salle de bain attenante est en très bon état, douche, vasque et équipements sont modernes et de très bonne qualité.





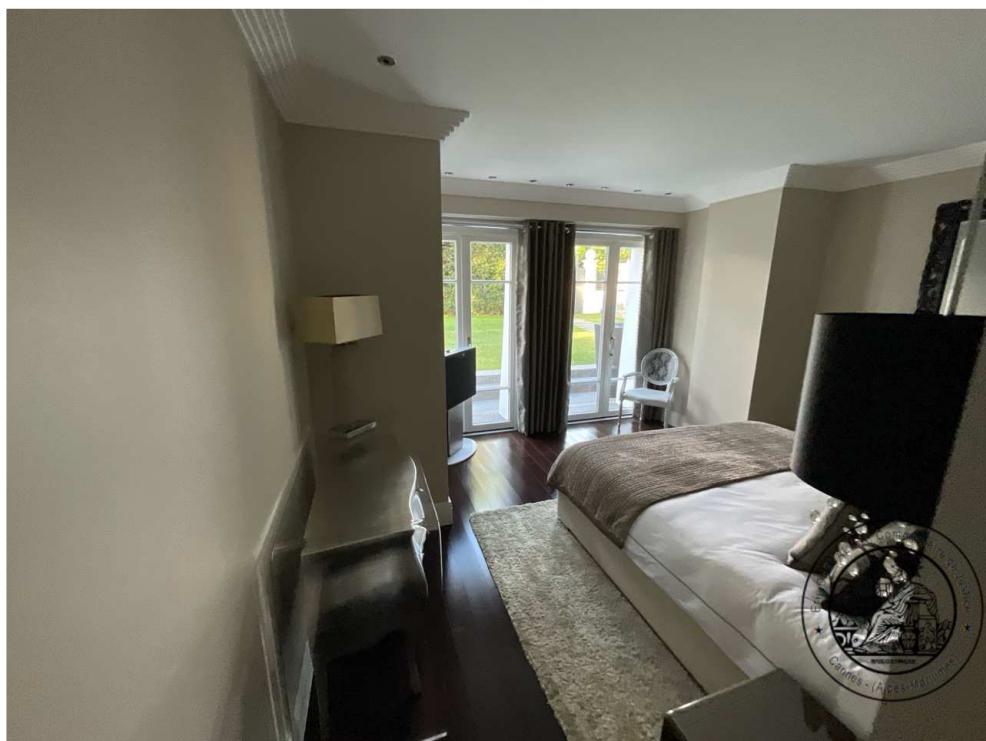
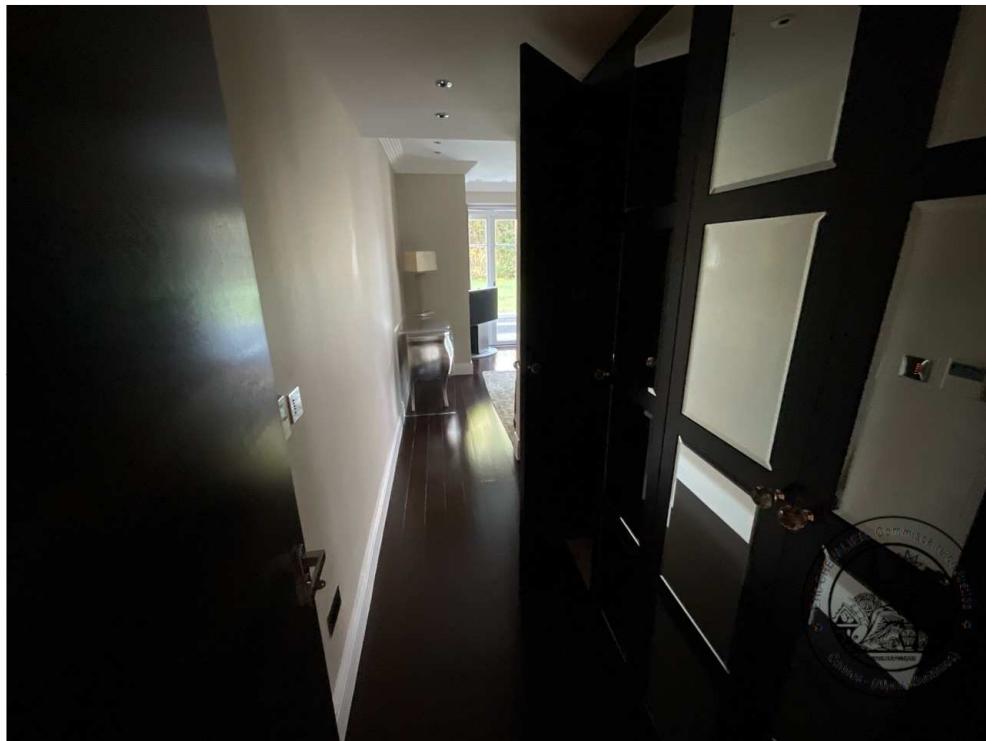
Référence : 2304005

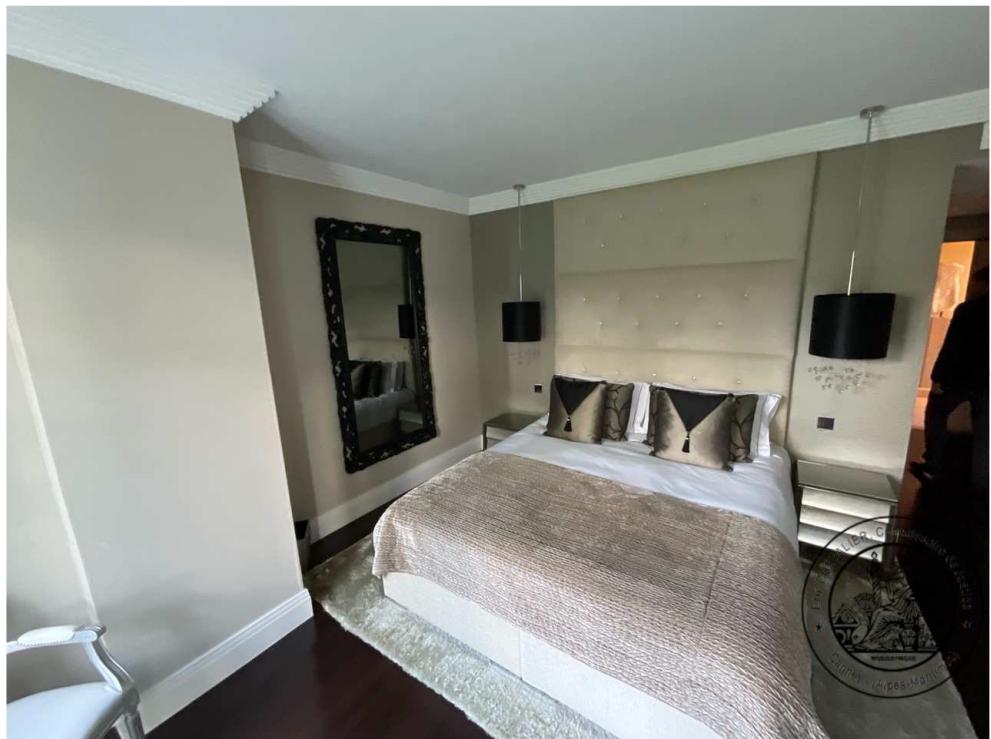
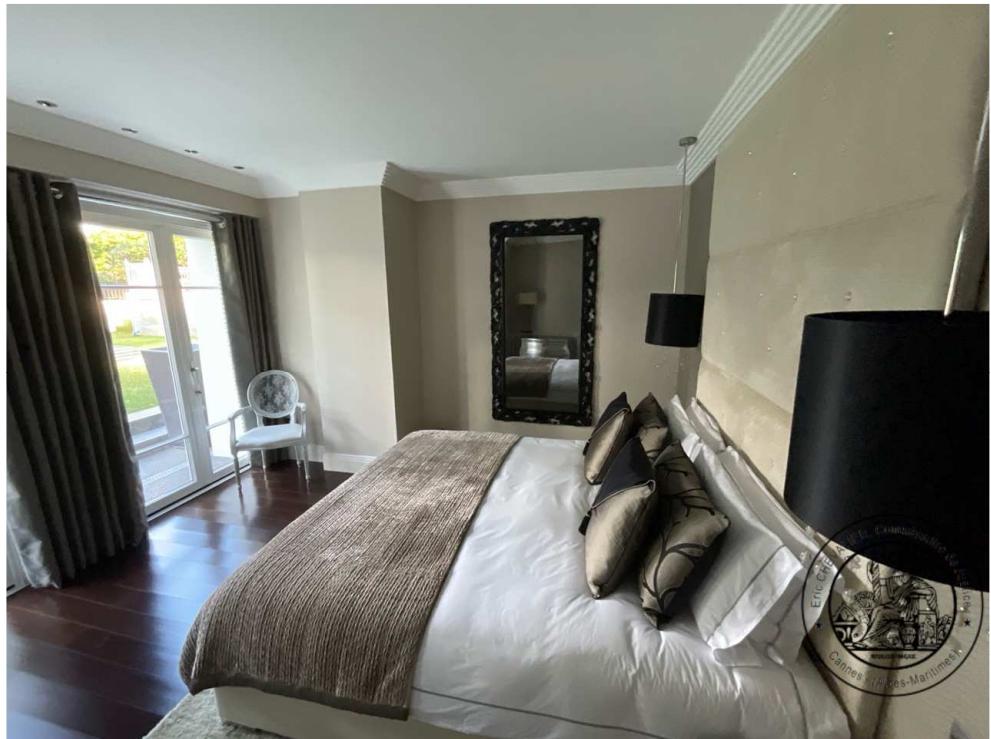


Référence : 2304005

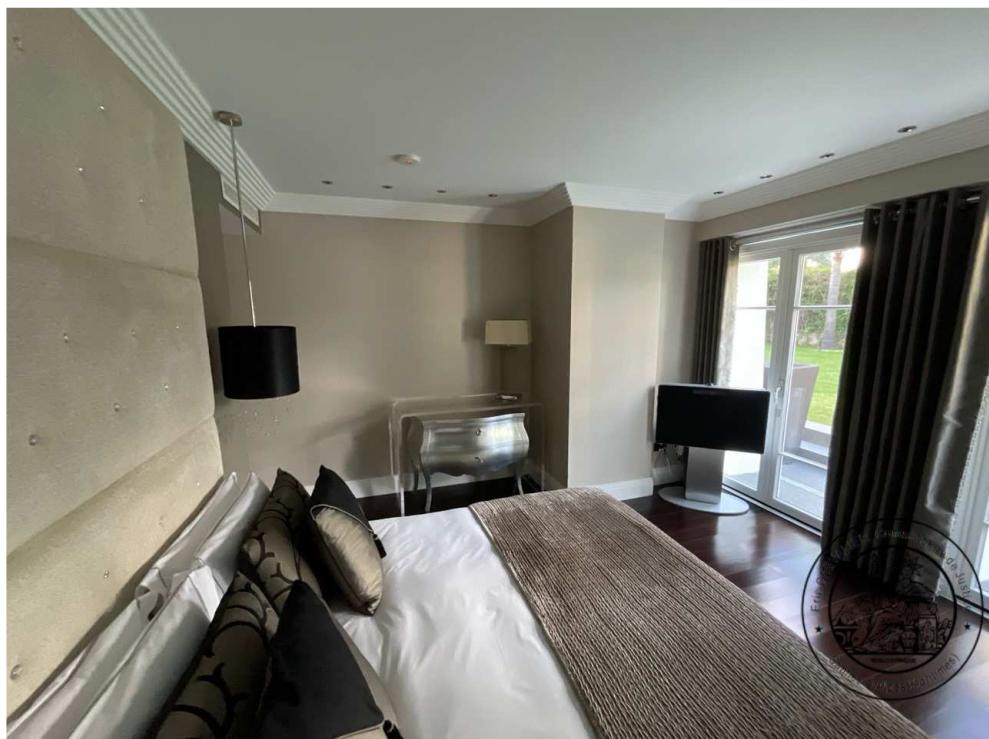
Chambre 2

Cette pièce est en très bon état général. Les matériaux au sol sont de très bonne qualité et les murs et les décos sont de très bonne facture. La pièce est grande et lumineuse, les portes-fenêtres donnent accès au jardin.





Référence : 2304005



Référence : 2304005

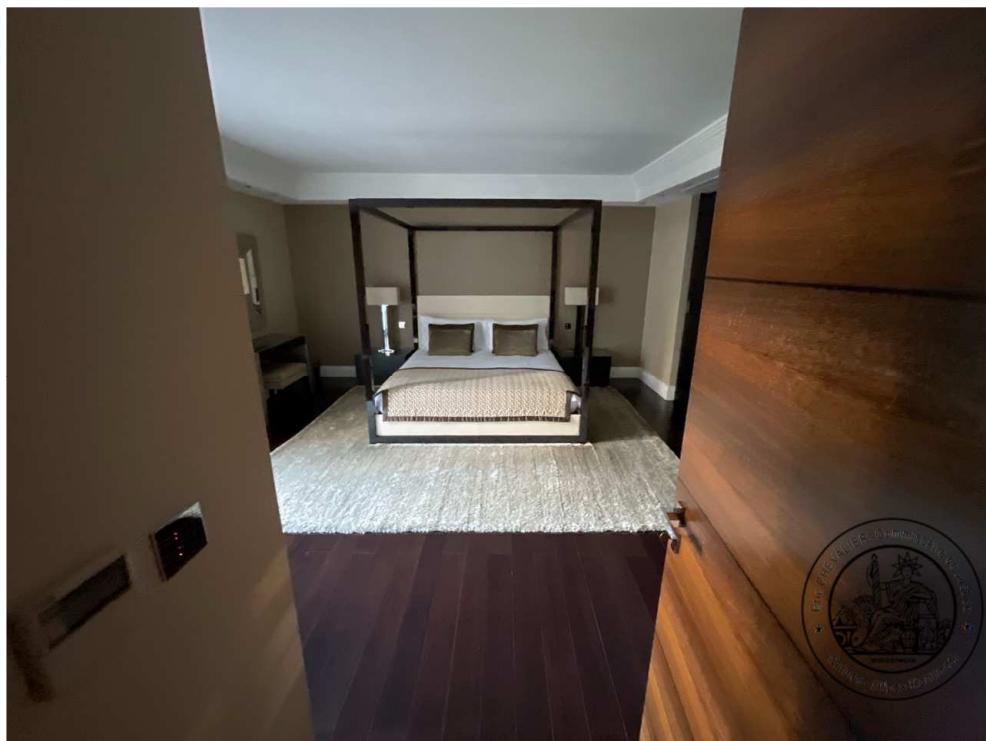
Page 66 / 160



Référence : 2304005

Chambre 3

Cette pièce est en très bon état général. Les matériaux au sol sont de très bonne qualité et les murs et les décos sont de très bonne facture. La pièce est encore plus spacieuse, et lumineuse, les portes-fenêtres donnent accès au jardin.





Référence : 2304005

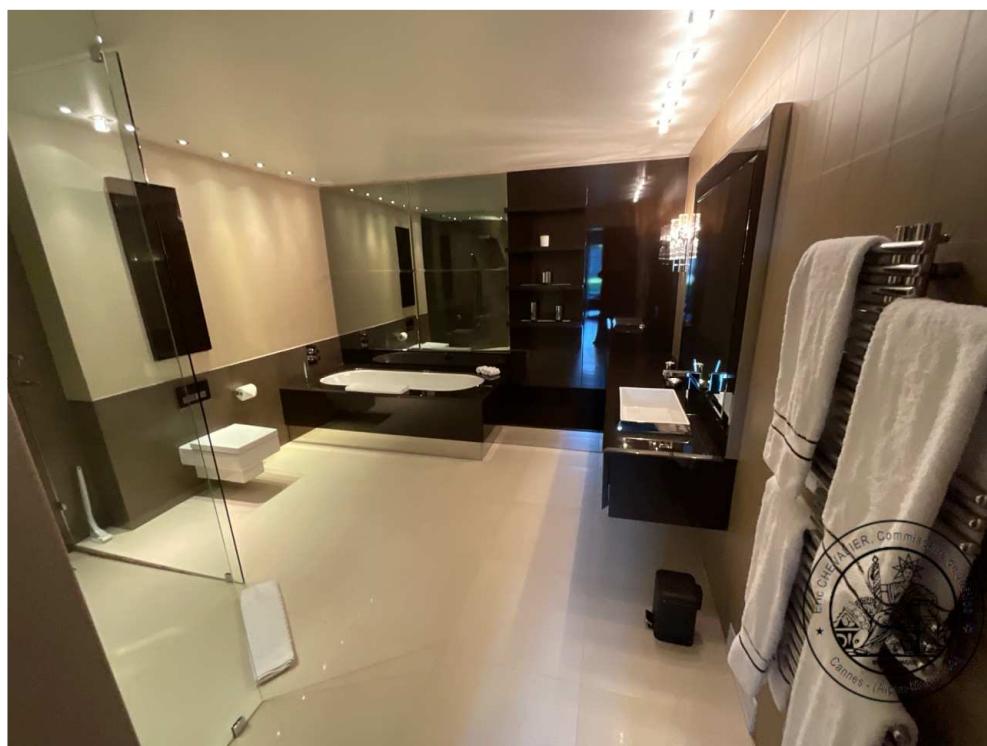
Page 69 / 160



Référence : 2304005

Page 70 / 160

La salle de bain attenante, très spacieuse, est en très bon état, baignoire, douche, vasque et équipements sont modernes et de très bonne qualité.



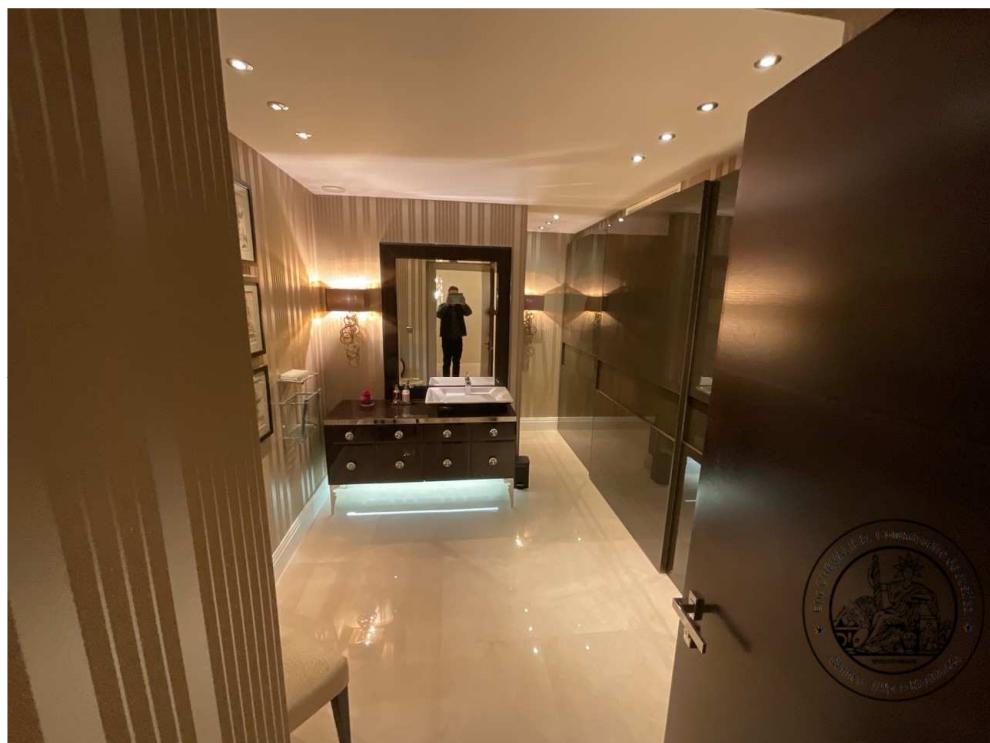
Référence : 2304005



Référence : 2304005

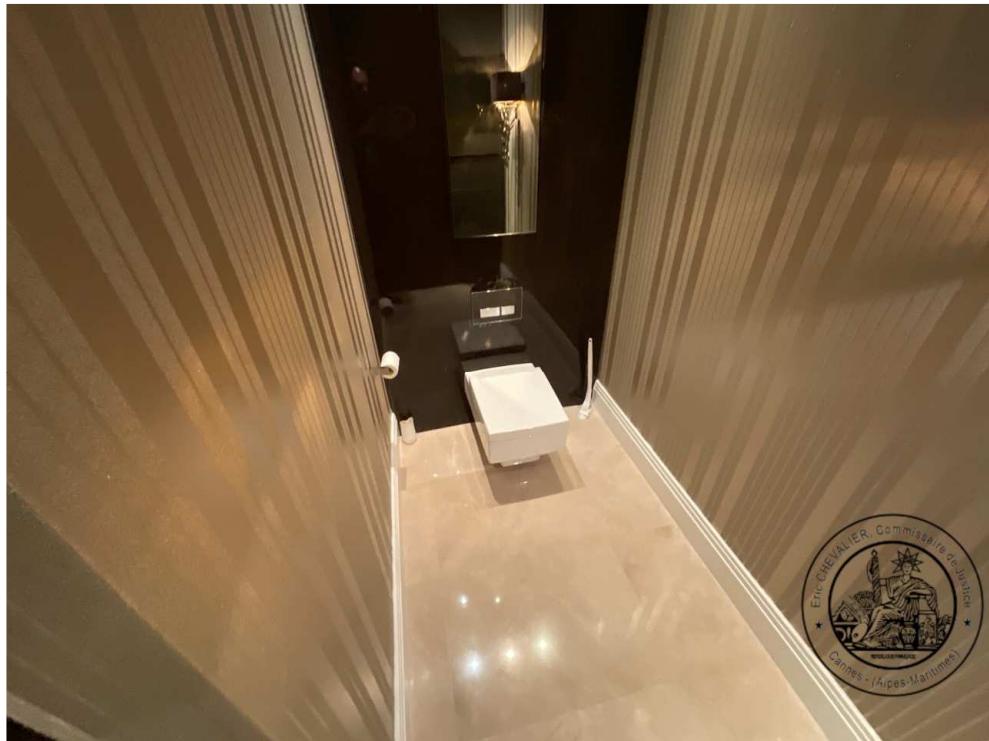
WC invité

Cet espace est en très bon état, vasque, placards et équipements sont modernes et de très bonne qualité.





Référence : 2304005



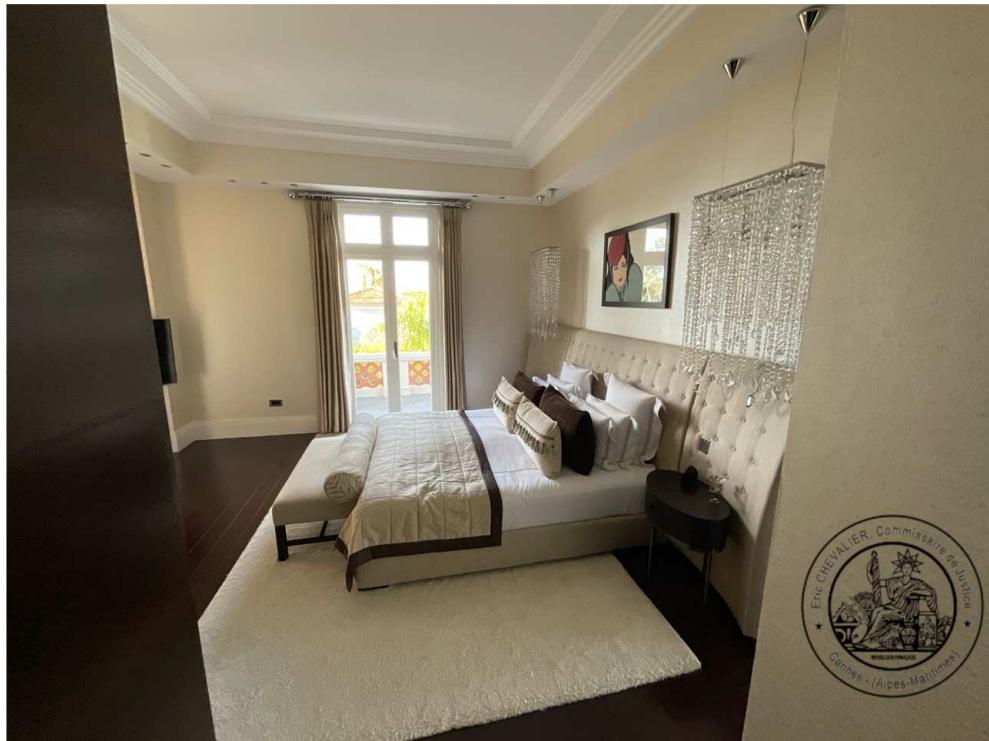
Référence : 2304005



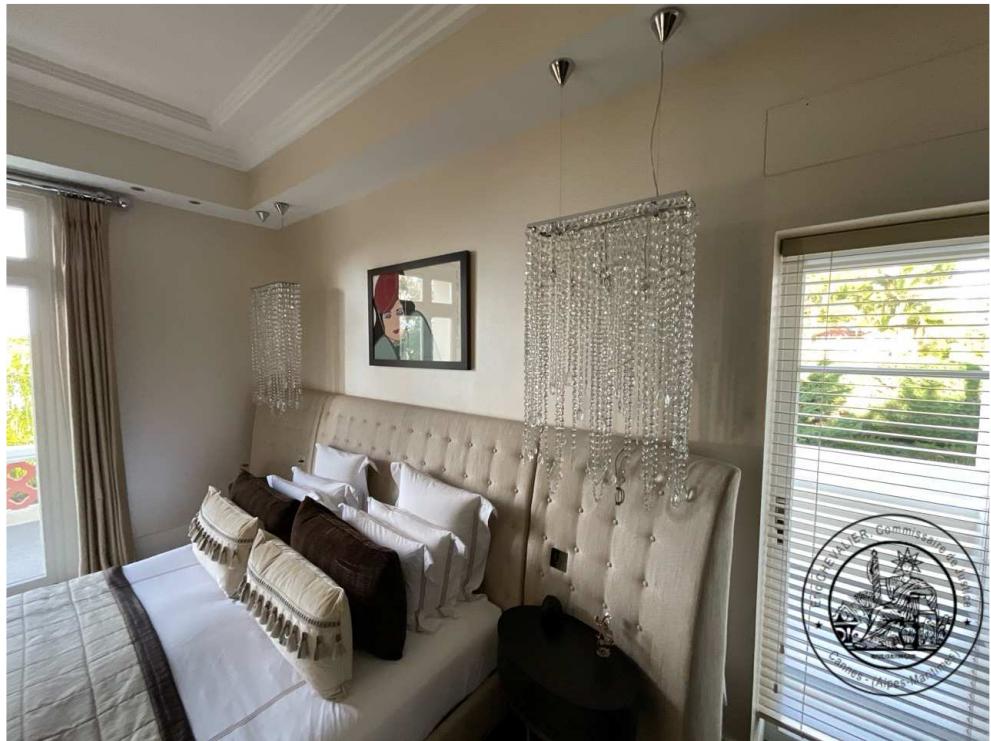
Intérieur – 1^{er} Etage

Chambre de Maitre

Cet espace est en réalité une suite composée d'une chambre, d'un salon et d'une grande salle d'eau. Elle est en très bon état général. Les matériaux au sol sont de très bonne qualité et les murs et les décorations sont de très bonne facture. Cette pièce est spacieuse, et lumineuse, les portes-fenêtres donnent accès à un balcon depuis lequel la vue mer est très belle.



Référence : 2304005



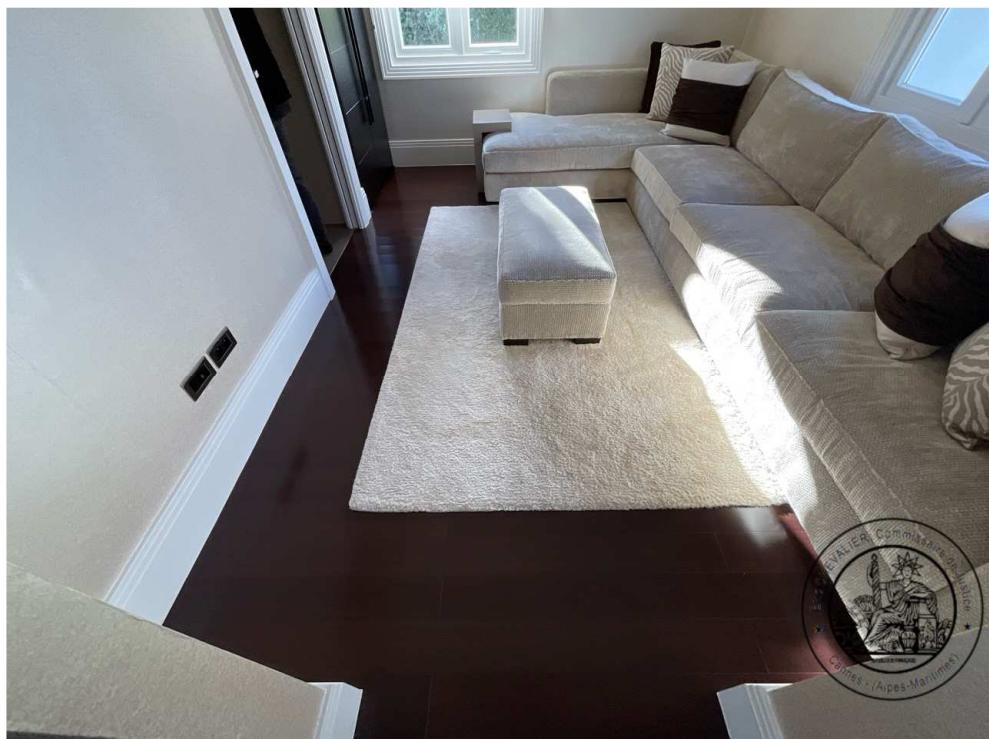
Référence : 2304005



Référence : 2304005



Référence : 2304005



Référence : 2304005

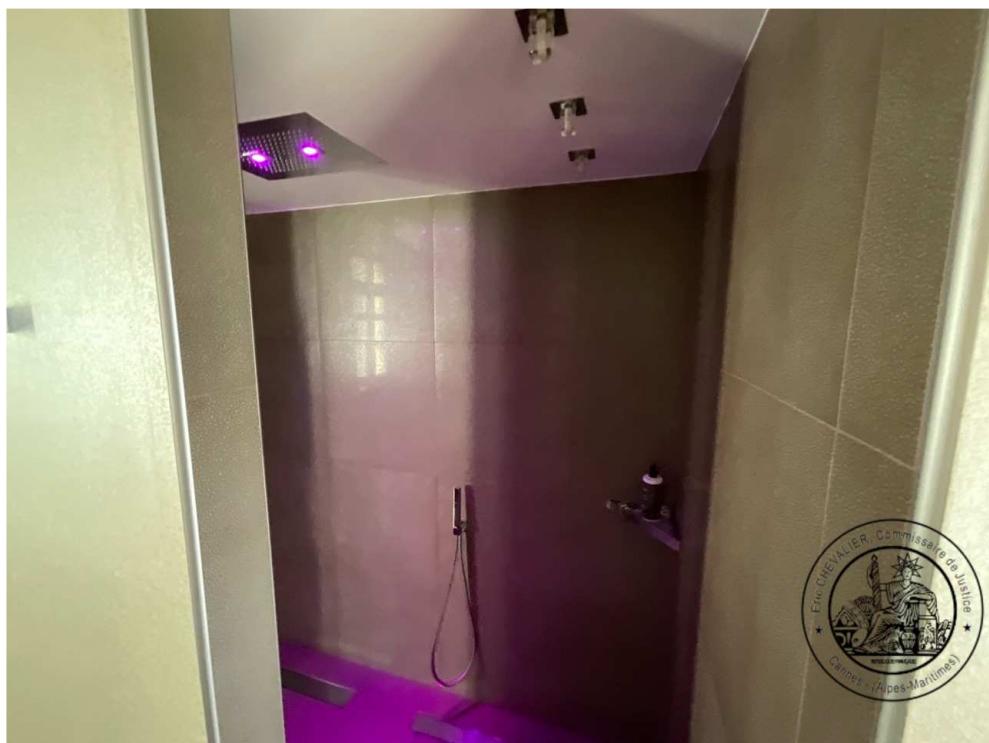
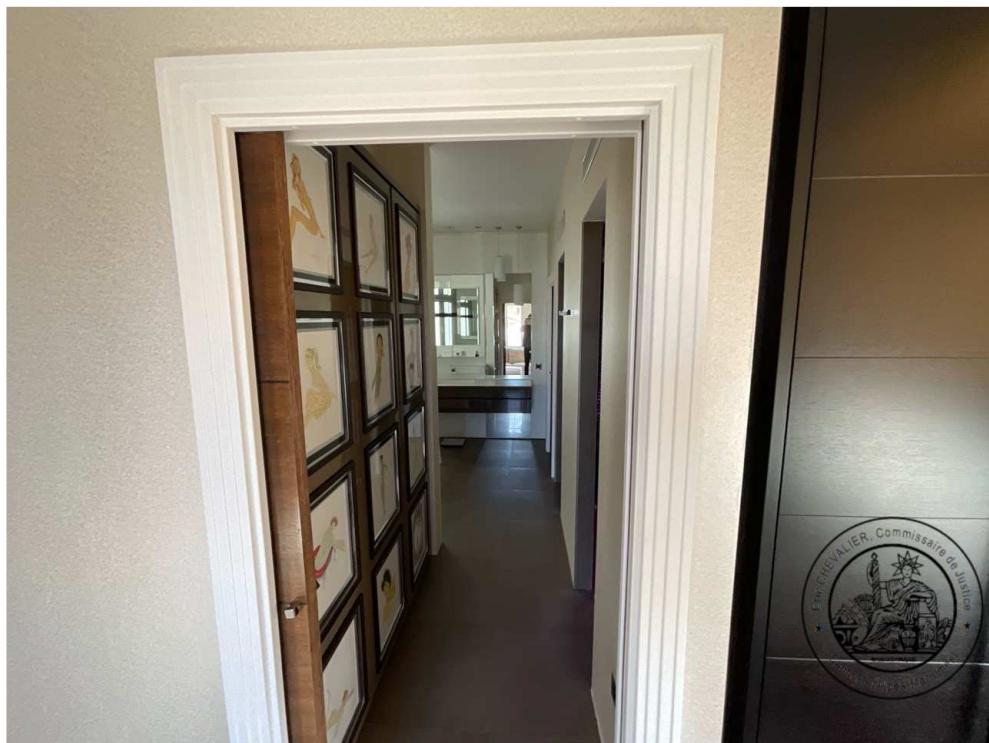
Page 80 / 160



Référence : 2304005

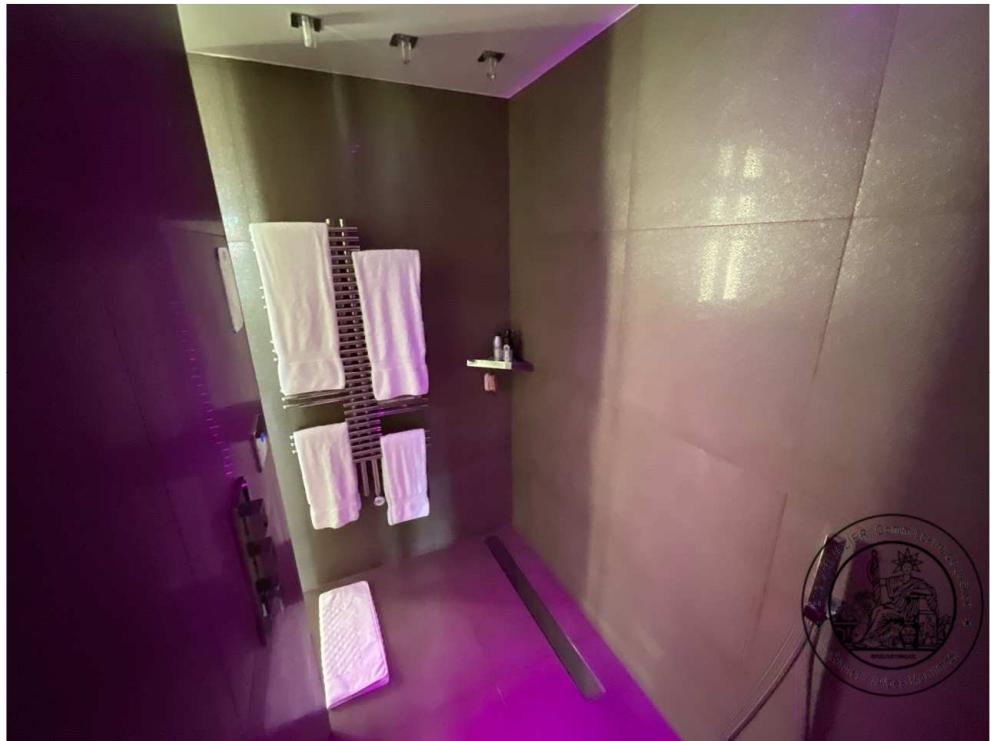
Page 81 / 160

La salle de bain attenante est en très bon état, douche à double entrée, baignoire, vasques et équipements sont modernes et de très bonne qualité.

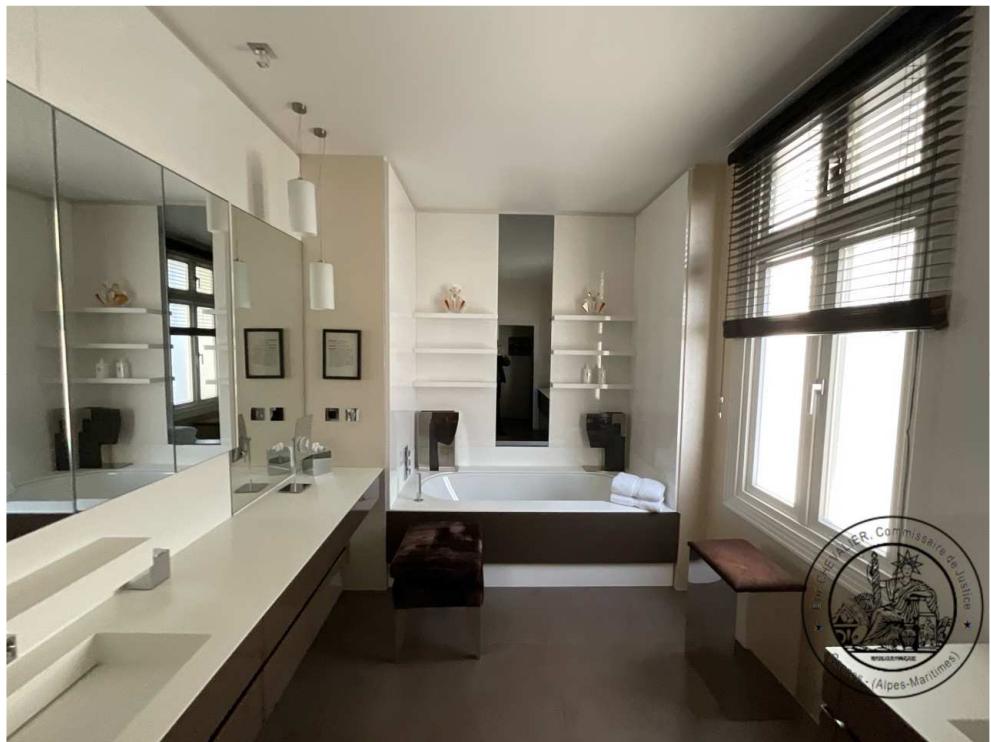


Référence : 2304005

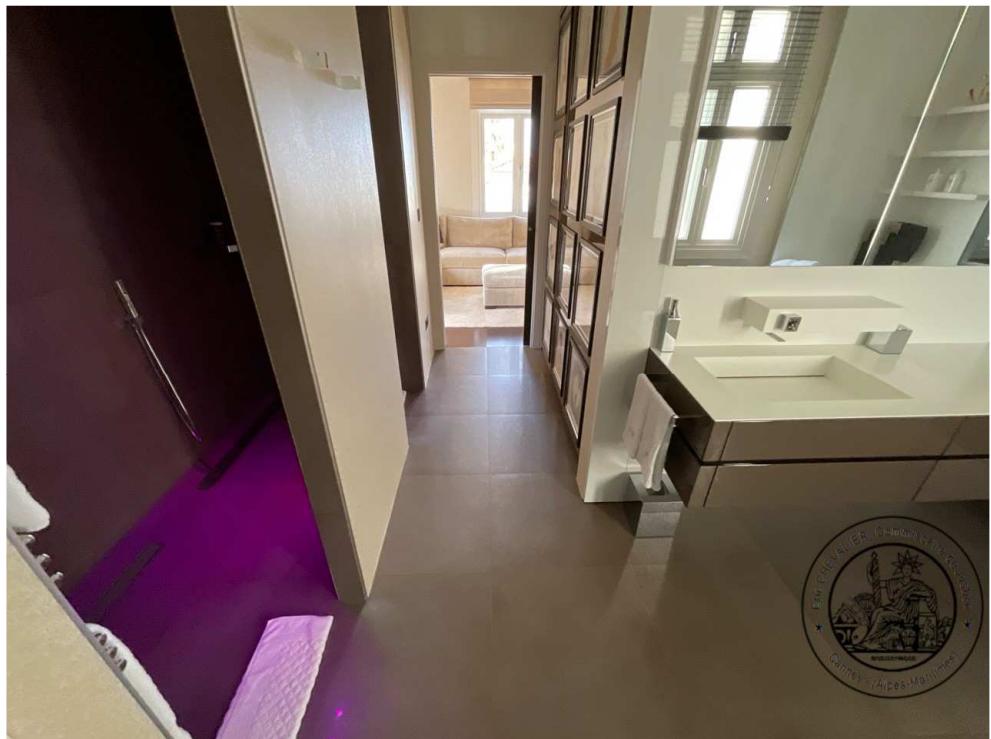
Page 82 / 160



Référence : 2304005



Référence : 2304005



Référence : 2304005



La WC est également moderne et en très bon état.



Référence : 2304005

Page 86 / 160

Palier

Devant cette suite, le palier est en très bon état, moderne et éclairé par deux fenêtres.



Référence : 2304005



DIAGNOSTICS

Référence : 2304005

Page 88 / 160