

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION IMMOBILIERE



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

Nos réf. : C010774

JEUDI ONZE AOÛT DEUX MILLE VINGT DEUX
à partir de 13 Heures 30

A LA REQUETE DE :

La **SAS EOS FRANCE**, immatriculée au RCS de PARIS n°488 825 217, dont le siège social est 74 Rue de la Federation, 75015 PARIS, agissant diligence de son représentant légal en exercice

Venant au droit de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Côte d'Azur, société Anonyme à directoire et conseil d'orientation et de surveillance, immatriculée au RCS de NICE, sous le n° 384 402 871, ayant son siège social 455 promenade des Anglais, 06200 NICE, suivant acte de cession de créances en date du 26 mai 2021.

Ayant pour avocat, Maître Maxime ROUILLOT, du barreau de Nice, Membre de la Selarl ROUILLOT-GAMBINI, avocats au barreau de Nice et Grasse, dont le siège social est à NICE (06000), 12 boulevard Carabacel

Agissant en vertu :

- La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître THURET, notaire à NICE, le 23 septembre 2011, contenant :

- Vente au profit de Monsieur BOUBARNE des biens et droits immobiliers ci-après désignés,
- Prêt consenti par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PROVOYANCE COTE D'AZUR au profit de Monsieur BOUBARNE d'un montant de 189 918,85 € pour une durée de 300 mois hors période de préfinancement d'une durée de 36 mois, productif d'intérêts au taux de 4,360 % l'an ;

- D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 27/06/2022

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 à Monsieur David BOURBANE, demeurant 3 Allée de la Gare 06340 La Trinité

Laquelle m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à Monsieur David BOURBANE,

Qu'il convient de procéder à la description des biens immobiliers sis à :

2881 Route des Crêtes

ECOLLINES

06220 VALBONNE

Référence : C010774

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Nathalie NONCLERCQ-REGINA, 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,

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR A

2881 Route des Cretes
ECOLLINES

06220 VALBONNE



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



Référence : C010774

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

En présence de :

- Madame GOULIARDON Marie-Christel, Diagnostiqueur, Diagmanter,
- Madame SADI Fatima, Responsable NEXITY STUDEA et intervenant en qualité de témoin,
- Madame SAINT CLAIR Michna, es qualité de témoin,
- Monsieur Franck MORENO, Serrurier.

Conformément aux articles L142-1, L322-2 et R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, deux personnes témoins majeurs et un diagnostiqueur qui ne sont ni à mon service ni au service du créancier.

Préliminairement, j'ai dénoncé à Madame SADI, une ordonnance rendue sur requête par le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de Grasse en date du 28 juillet 2022 (22/361), par acte séparé de mon ministère.

LOCALISATION DES BIENS

Ils sont situés dans une résidence étudiante meublée avec services, dénommée *STUDEA* sur la commune de Valbonne-Sophia Antipolis, première technopole d'Europe : résidence meublée sécurisée à proximité des écoles et des universités.

Le syndic de la Résidence est le Cabinet NEXITY.



Madame SADI précise que :

- la résidence étudiante est gérée par Nexity Studea,
- Les studios sont loués meublés pour des étudiants, suivant contrat de bail d'un an avec tacite reconduction,
- Le logement 174 est actuellement **occupé** par un étudiant, pour un loyer mensuel d'environ 560 € charges comprises,
- Le contrat de location du logement 175 expire à la fin du mois d'Août mais est déjà reloué pour un autre étudiant, pour un loyer à l'identique.
- le chauffage est collectif à gaz
- le syndic est Nexity à Cannes.

Référence : C010774



La résidence, élevée d'un niveau, est sécurisée et dispose d'équipements communs, avec ascenseur, laverie et salle de coworking disposant d'un espace cuisine.

Elle est en bon état d'usage et d'entretien.



Référence : C010774



Les deux studios disposent d'une exposition à l'Est, avec une vue sur l'entrée de la Résidence et le bâtiment fermé avec parkings.



Référence : C010774



Puis, nous accédons à l'étage, pour nous rendre dans les deux studios concernés.

Couloir d'accès aux studios



STUDIO N.174 (LOT111)

Madame SADI est en possession de la clé du studio et procède à son ouverture pour nous laisser pénétrer et procéder aux opérations de description immobilière.



La porte ouvre sur :

- **une entrée** avec sur la gauche, **une salle d'eau** équipée d'une douche, d'une vasque sur meuble et une cuvette à chasse basse,



Référence : C010774

-une pièce principale avec espace kitchenette équipée.



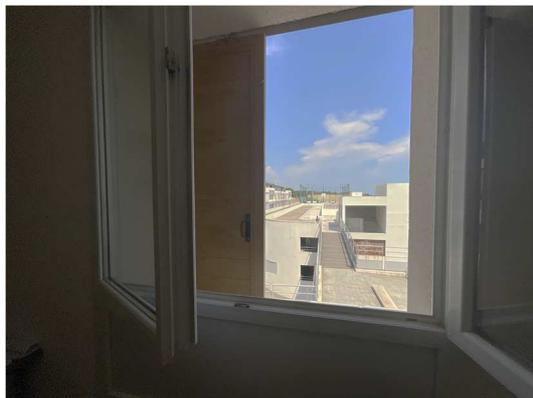
D'une façon générale,

- Le **sol** est recouvert d'un revêtement plastifié en état d'usage normal.
- Les **plinthes** sont en bois brut peint, en bon état d'usage.
- Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal. Et dans la salle d'eau, d'un revêtement plastifié façon thermocollant,
- Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal : un dégât à type d'infiltration est observable en plafond du séjour. Madame SADI indique que cet état est lié à un problème d'étanchéité pour lequel un sinistre au titre de la dommage-ouvrage est en cours.

Dans le séjour, un placard avec penderie et étagères.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en bon état, ouverture battant double, châssis pvc, double vitrage, volet à simple battant en bois coulissant.

Référence : C010774



Un tableau électrique est à l'entrée de l'appartement.



Il est relevé un écaillage d'enduit avec auréoles en plafond de la salle d'eau.



Référence : C010774

STUDIO N.175 (LOT 112)

Il est mitoyen au précédent.

Madame SADI n'est pas en possession des clés de ce studio. Le serrurier procède à son ouverture et au changement de la serrure. Les clés sont ensuite remises à Madame SADI.



Le studio dispose de la même configuration que le précédent.

Il ouvre sur :

- un **couloir d'entrée** avec sur la droite, **une salle d'eau** équipée d'une douche, d'une cuvette à chasse basse et d'une vasque supportée par un meuble.
- une **pièce principale** avec placard et une **kitchenette équipée**.

Référence : C010774



D'une façon générale,

- Le **sol** est recouvert d'un revêtement plastifié en état d'usage normal.
- Les **plinthes** sont en bois brut peint, en bon état d'usage.
- Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal. Et dans la salle d'eau, d'un revêtement plastifié façon thermocollant,
- Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal.

Des coulures d'infiltration sont visibles sur le pan de mur donnant en façade et à gauche de la fenêtre.



Dans le séjour, un placard avec penderie et étagères.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en bon état, ouverture battant double, châssis pvc, double vitrage, volet à simple battant en bois coulissant.

Vue depuis la fenêtre du studio



Un tableau électrique est à l'entrée de l'appartement, un radiateur dans la pièce principale et un sèche-serviettes, dans la salle d'eau.



DIAGNOSTICS

STUDIO N° 174