

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION



ELITAZUR

Société Civile Professionnelle

LALEURE NONCLERCQ-REGINA CHEVALIER

Commissaires de Justice Associés

23 avenue du Petit Juas

06400 - CANNES

www.elitazur.com

Tel : 0492995888

contact@elitazur.com

Nos réf. : 2504160

**MERCREDI TREIZE AOÛT
DEUX MILLE VINGT CINQ
à 14 heures 30**

A LA REQUETE DE :

La Société Anonyme (SA) **COMPAGNIE EUROPEENE DE GARANTIES ET CAUTIONS**, dont le siège social est 59 avenue Perre Mendès-France, 75013 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat le Cabinet de la SELARL ROUILLOT-GAMBINI, représentée par Monsieur le Bâtonnier Franck GAMBINI, avocat au Barreau de Grasse, y demeurant 4 Avenue Alphonse Morel (06130)

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

Agissant en vertu :

- Un jugement rendu par le tribunal judiciaire de Grasse, le 20 janvier 2021, confirmé par un arrêt rendu par la cour d'appel d'Aix-en-Provence, le 12 septembre 2024
- D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 21/07/2025

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

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :

476 Chemin de la Plaine

06140 VENCE

Le tout cadastré section BX n.266 pour une contenance de 33a 22ca

Je reproduis ci-dessous l'extrait du plan cadastral normalisé montrant la parcelle concernée.



Image fournie à titre d'illustration (Source Cadastre)

Je reproduis, ci-dessous, une vue aérienne de la propriété extraite de Google Maps :

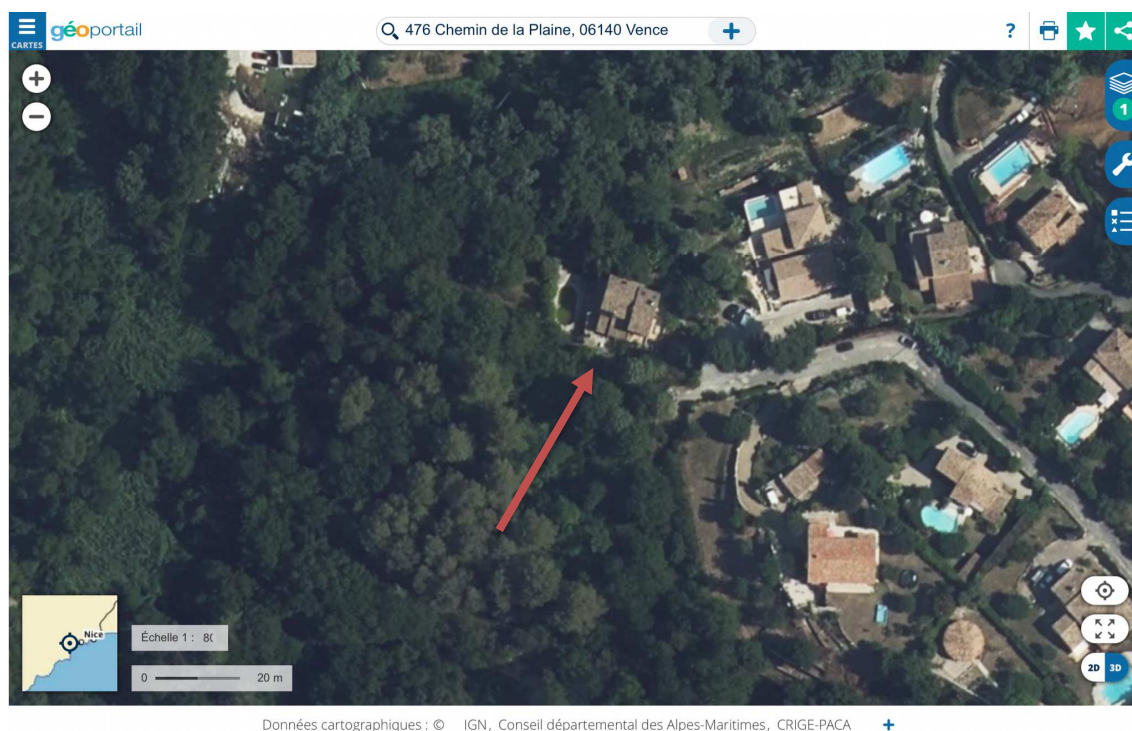


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

Référence : 2504160

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

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

Assistée de :

- Monsieur Christophe MILLAU, Diagnostiqueur immobilier

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR

476 Chemin de la Plaine

06140 VENCE

Sur place, j'ai rencontré le propriétaire, ainsi déclaré, auprès duquel un rendez-vous avait été fixé ces jour et heure afin de procéder aux opérations de description immobilière.

OÙ ÉTANT, J'AI PROCÉDÉ AUX OPERATIONS DE DESCRIPTION SUIVANTES :

LOCALISATION DU BIEN

- Sur la commune de Vence, à proximité du Tennis Club Municipal.
- Le bien est situé à l'extrémité d'un chemin sans issue, en bordure de forêt.



PHOTOGRAPHIES DEPUIS LA RUE



CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le bien est occupé par la partie saisie à titre de résidence principale.

indique :

- Il occupe le bien à titre de résidence principale,
- La construction de la maison remonte à 1978.
- La taxe foncière est de l'ordre de 2.400 €
- Le chauffage est assuré par une climatisation réversible

OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

La propriété est en mauvais état, dénotant une absence totale d'entretien.

- Le jardin (partiellement clôturé) est à l'état d'abandon, envahi de mauvaises herbes.
- La maison d'habitation est en mauvais état, sale avec des installations vétustes et des équipements obsolètes.
- La piscine est hors d'usage

Parcourant les lieux, il est procédé à des clichés photographiques pour la description :

EXTÉRIEUR

ACCES A LA PROPRIÉTÉ

Au milieu de la végétation, ...



Référence : 2504160

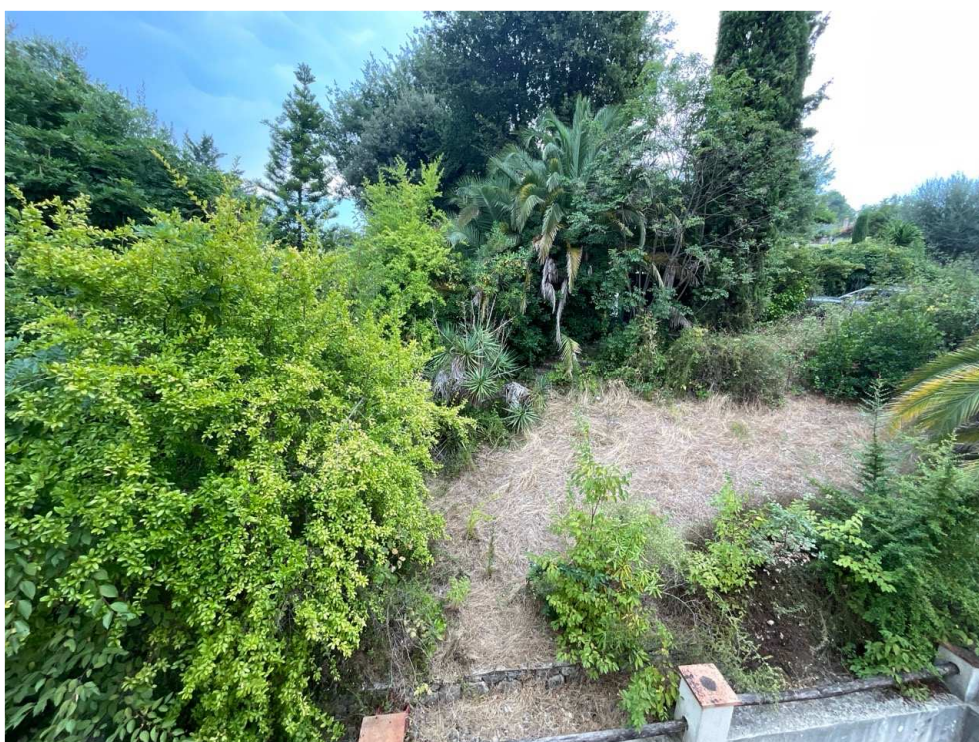


TERRAIN

À l'état d'abandon, avec une végétation arbustive dense...



Référence : 2504160



PISCINE

Elle est hors d'usage.

Le local technique sous piscine n'est pas accessible avec la végétation.



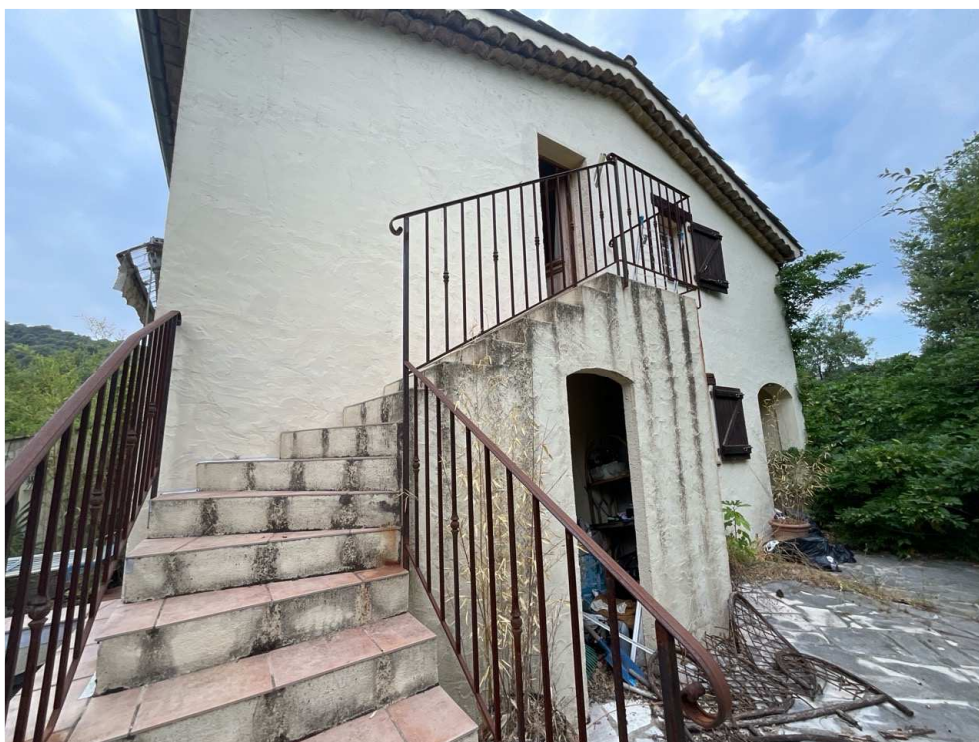
Référence : 2504160

MAISON D'HABITATION

Elle est édifiée sur trois niveaux (un étage, rez-de-chaussée et rez-de-jardin) avec un sous-sol.

Façades, menuiseries et volets en bois sont délabrés.





ÉTAGE

On y accède soit par un escalier extérieur, soit par un escalier intérieur.



La pièce (sous toiture) est aménagée en studio avec coin cuisine et salle de bain.

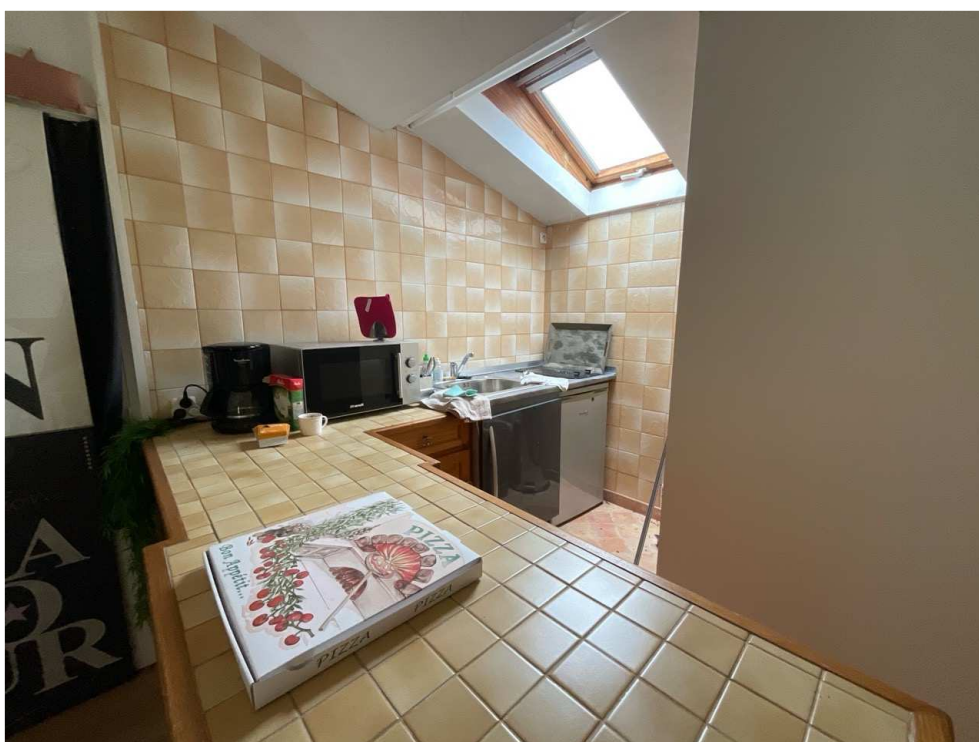
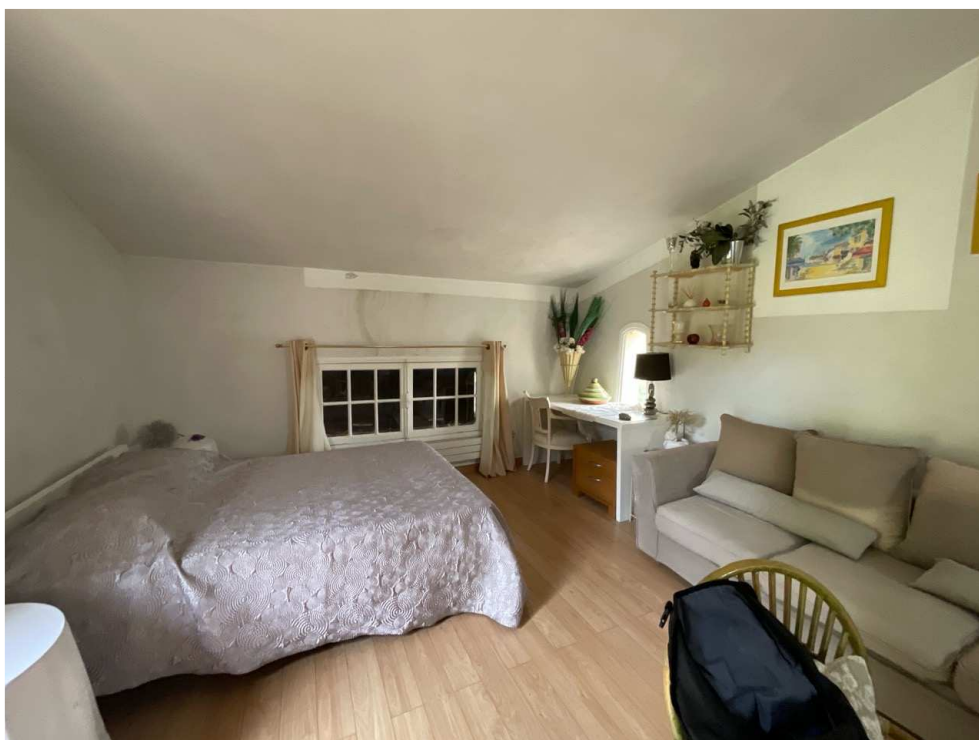
- Sol : parquet stratifié
- Murs : peinture
- Plafond (sous tuile) : peinture

Il est relevé des traces d'infiltration et fissures.

Menuiserie avec châssis en bois à simple vitrage.

Une porte de communication vers étage inférieur condamnée







L'état de la salle de bain dénote une absence d'utilisation depuis un moment.



Référence : 2504160

Débarras (extérieur) sous escalier



REZ DE CHAUSSEE

ENTRÉE

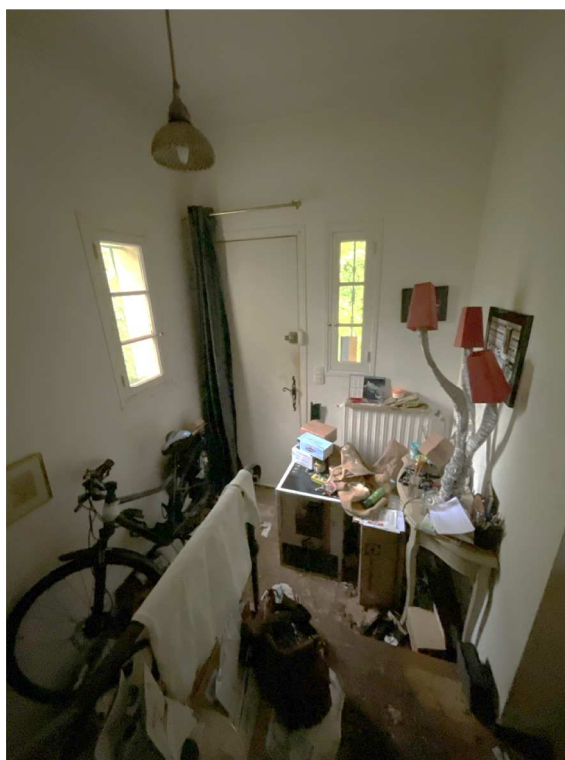


Référence : 2504160

A l'intérieur de la maison et d'une façon générale, les carreaux en terre cuite au sol sont souillés, les peintures sur les murs et en plafond en mauvais état et sales, avec une odeur pestilentielle.

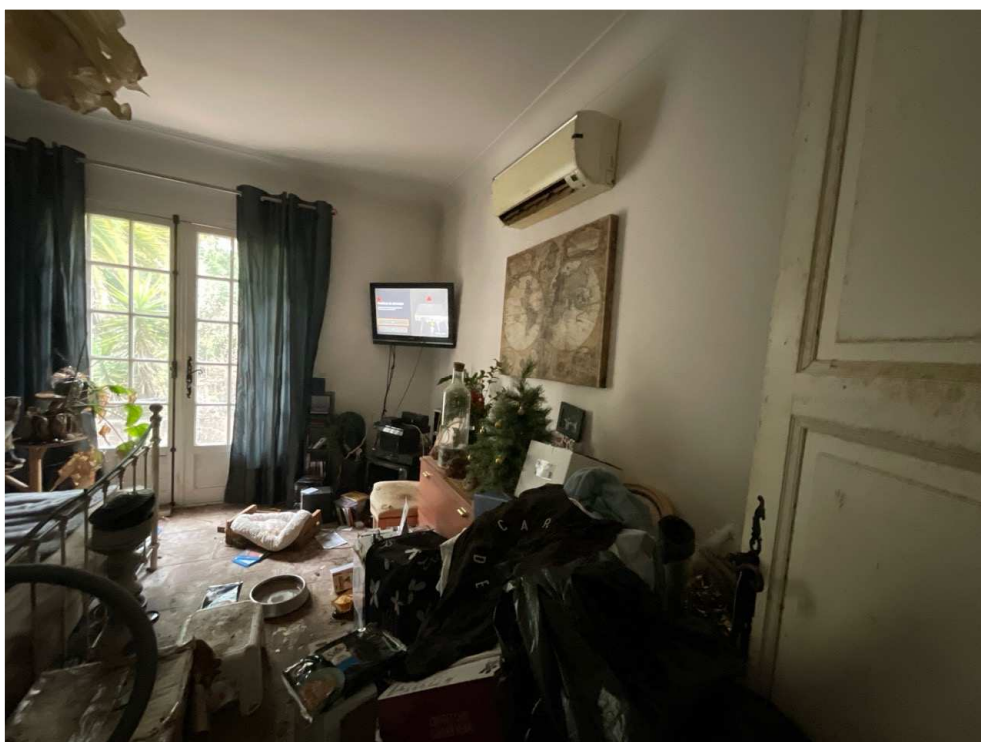
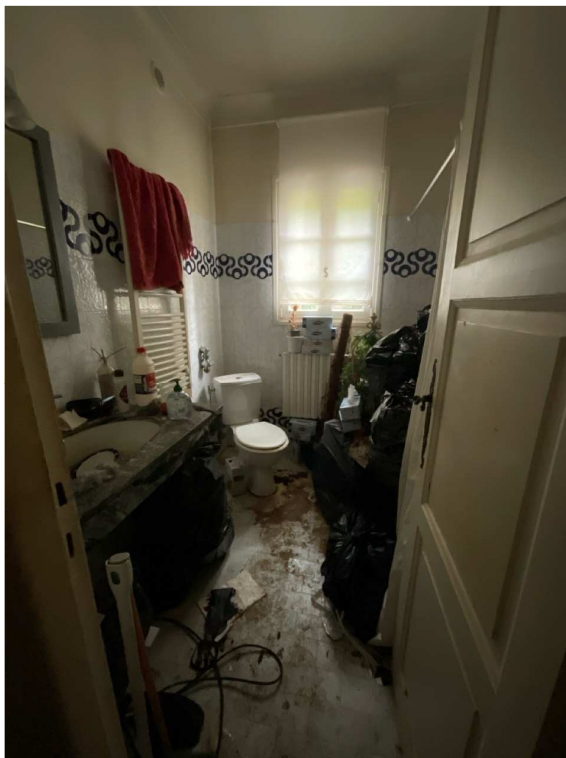
Les équipements (sanitaires, cuisine), les installations (électriques, climatisation...) sont en mauvais état, vétustes et obsolètes.

ENTRÉE ET DÉGAGEMENT 1



- **A gauche en entrant, UNE CHAMBRE AVEC SALLE DE BAIN**

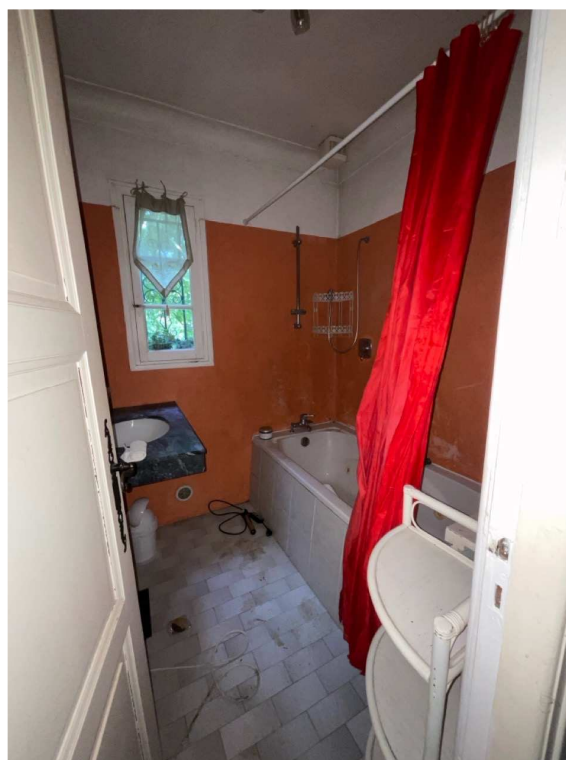
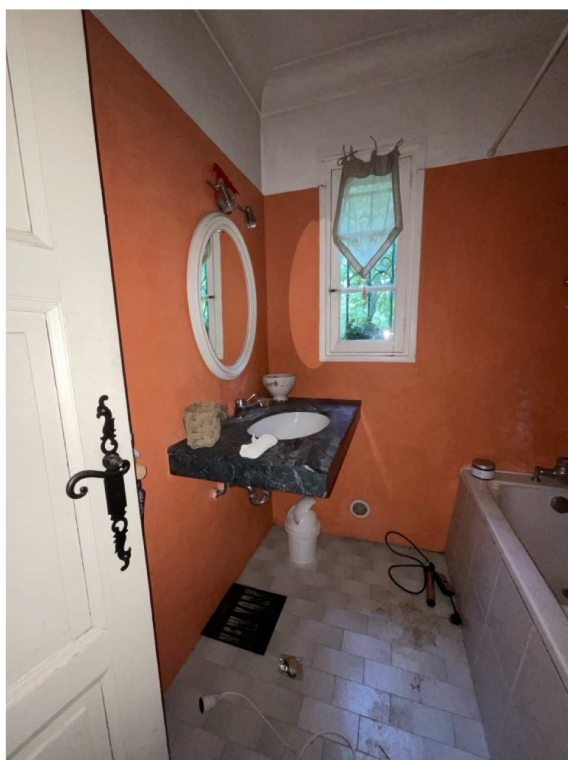




Dégagement 1 dans le prolongement de l'entrée avec :



- o Une SALLE DE BAINS (à droite)



Référence : 2504160

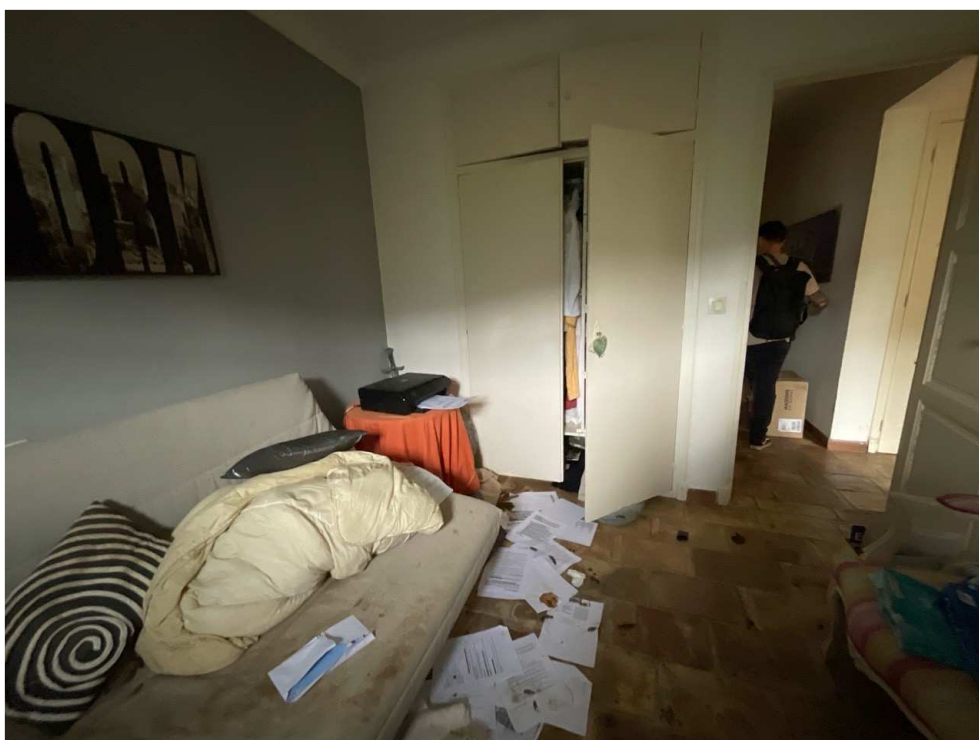
- o Un TOILETTE (à droite)



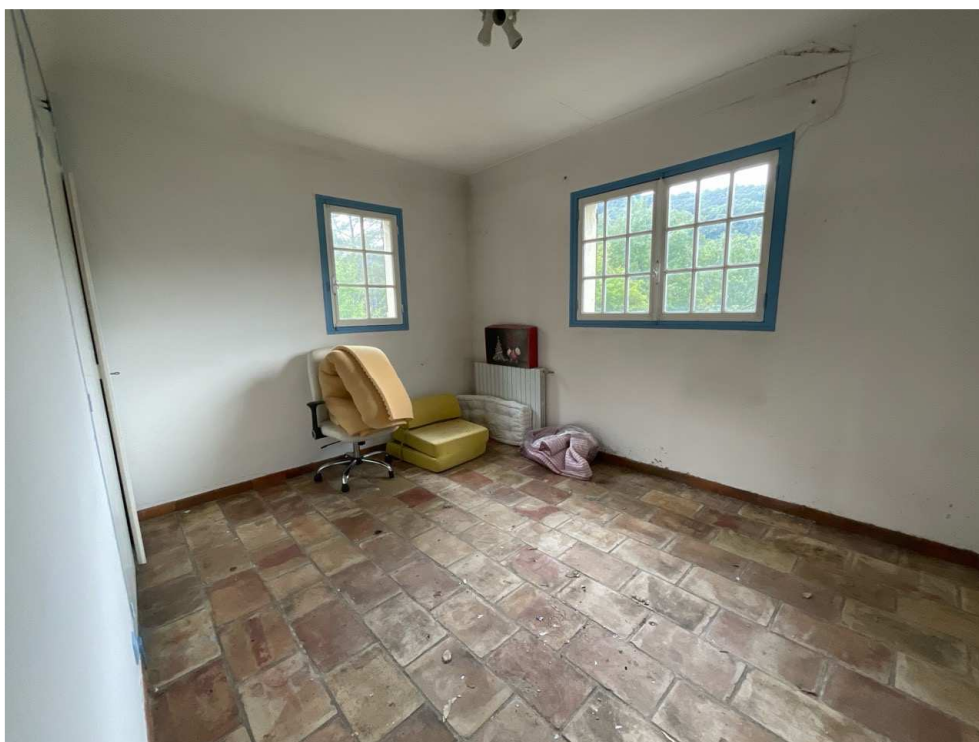
- Une CHAMBRE 2 (face dégagement)



Référence : 2504160



- **CHAMBRE 3**

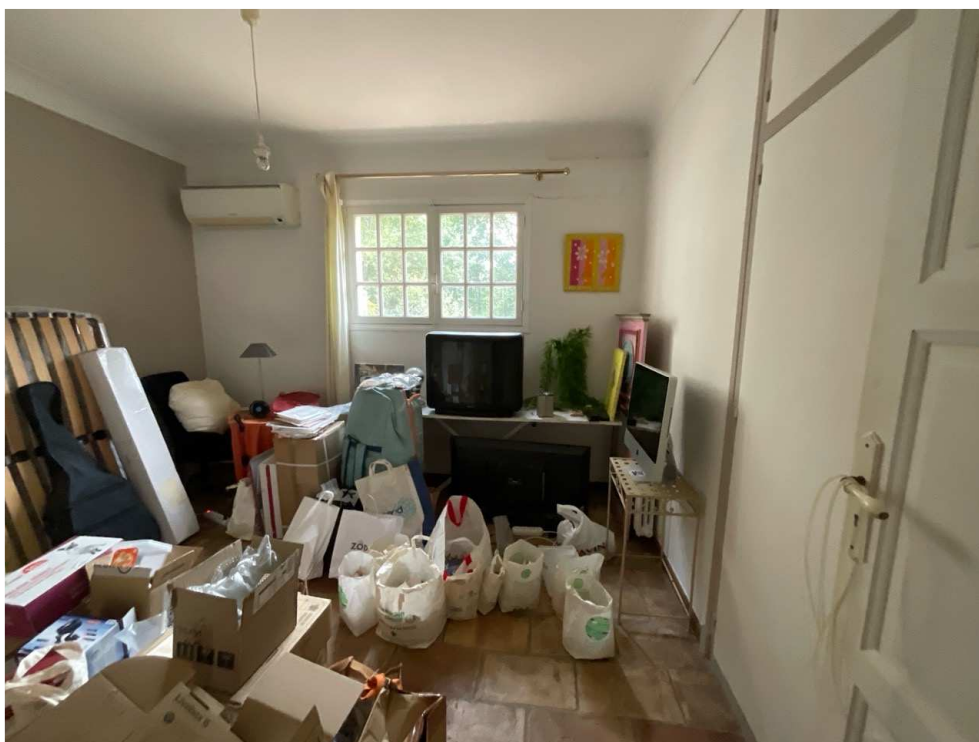




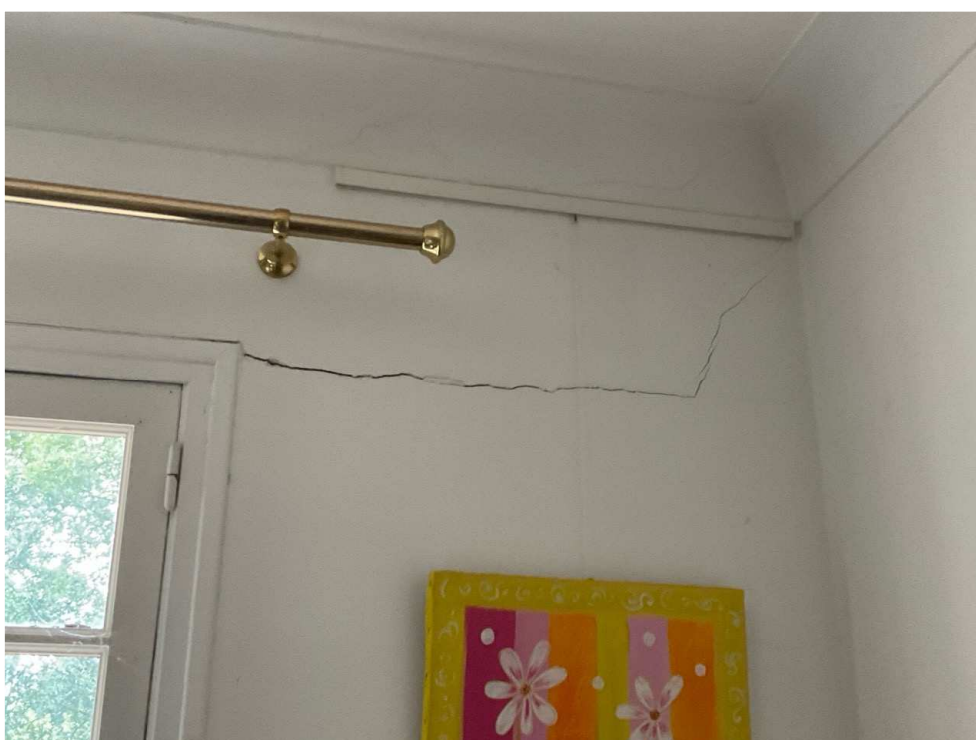
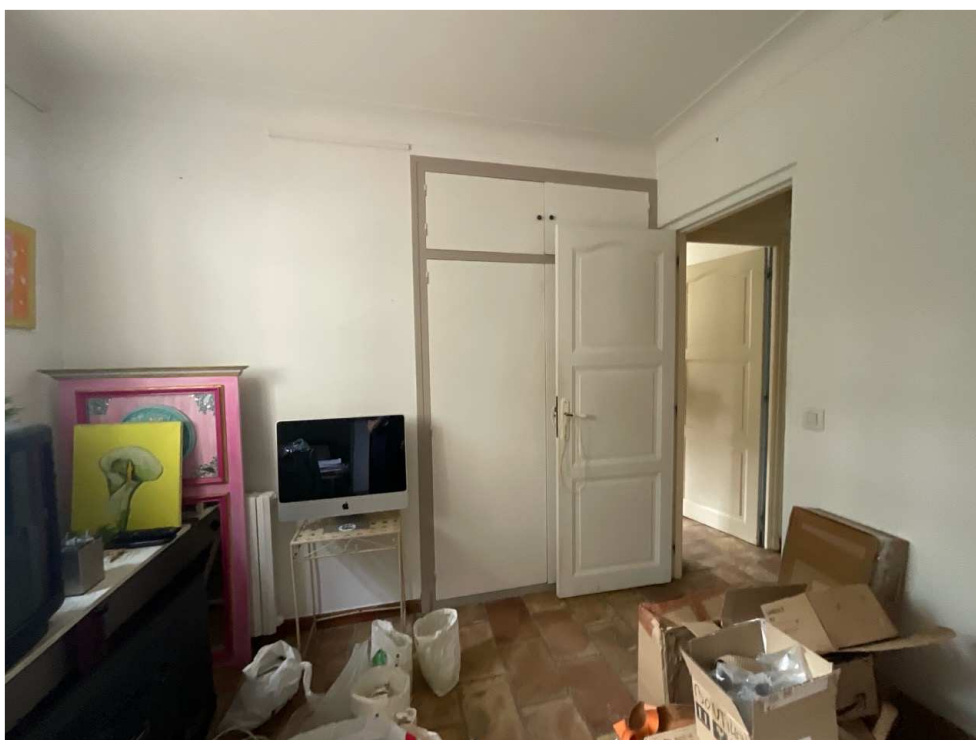


Vue depuis la fenêtre

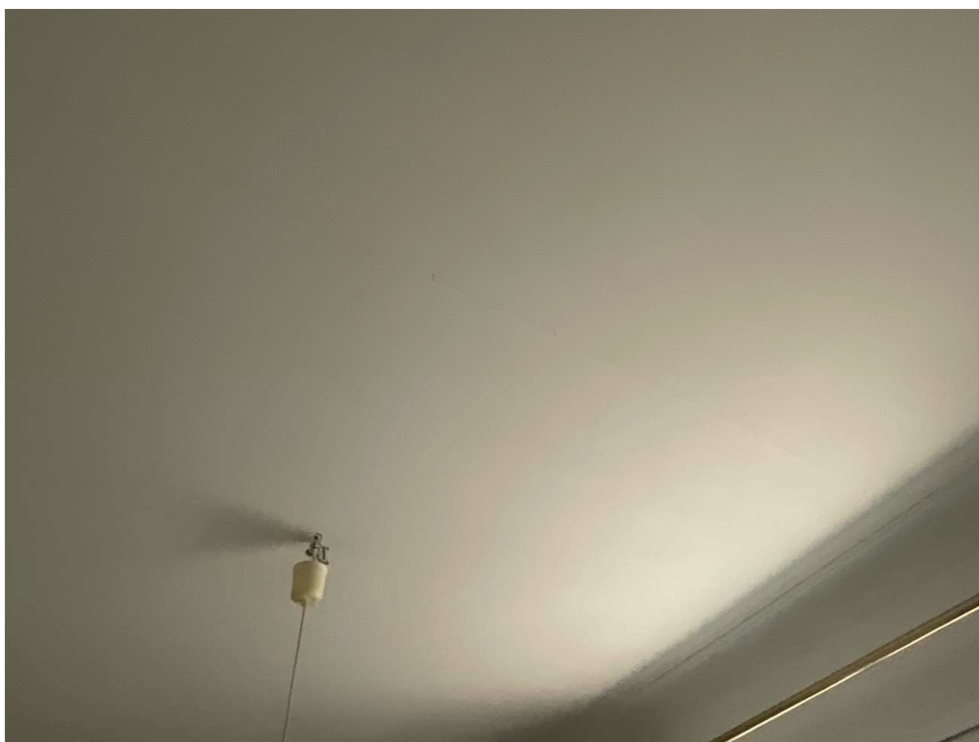
o **CHAMBRE 4 (à gauche)**



Référence : 2504160



Fissure en encadrement de fenêtre



Fissure traversante en plafond

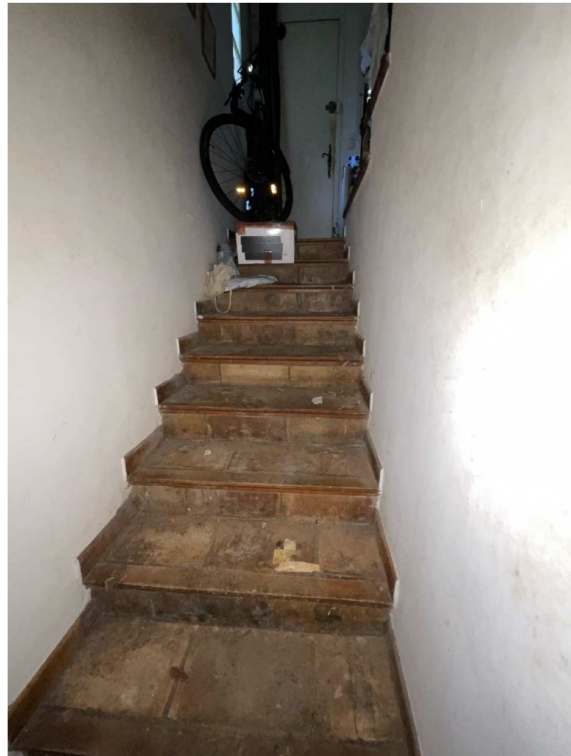
ESCALIER menant au niveau 1



Référence : 2504160

REZ DE JARDIN

Un ESCALIER intérieur vers le rez de jardin



Menant à un **DEGAGEMENT 2** desservant :

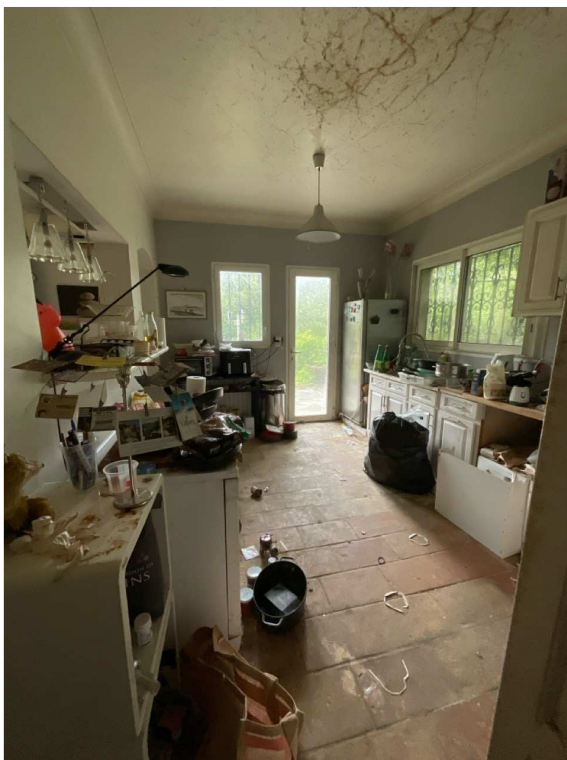


- o Un TOILETTE avec lave-main à droite





o Une CUISINE



En plafond, une matière filamenteuse,

Avec ouvertures sur la partie salon/salle à manger

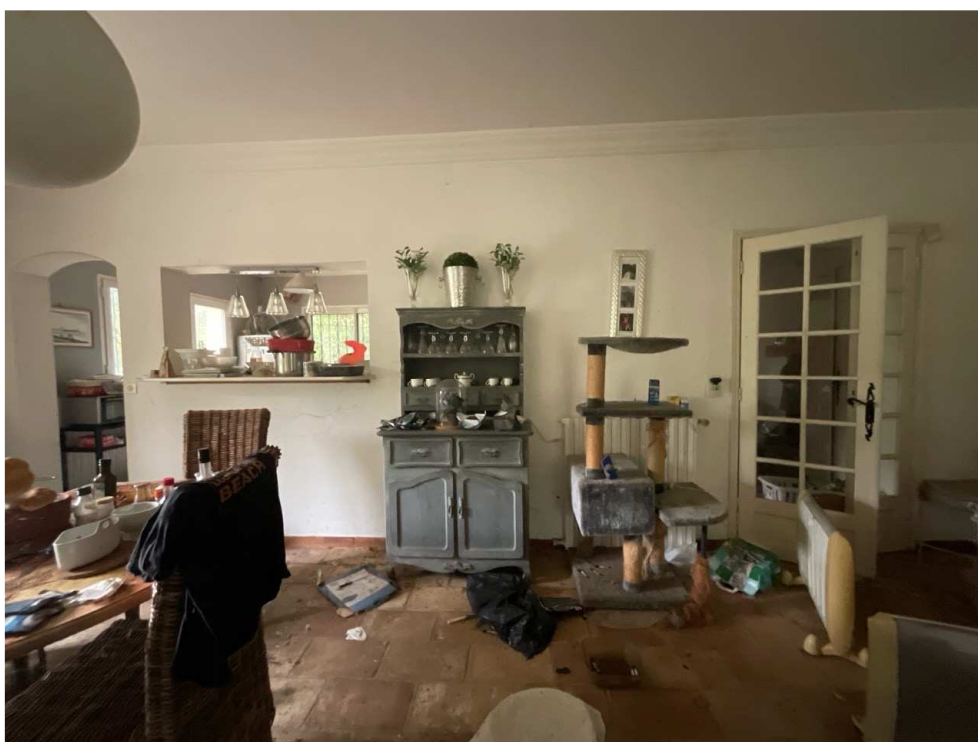


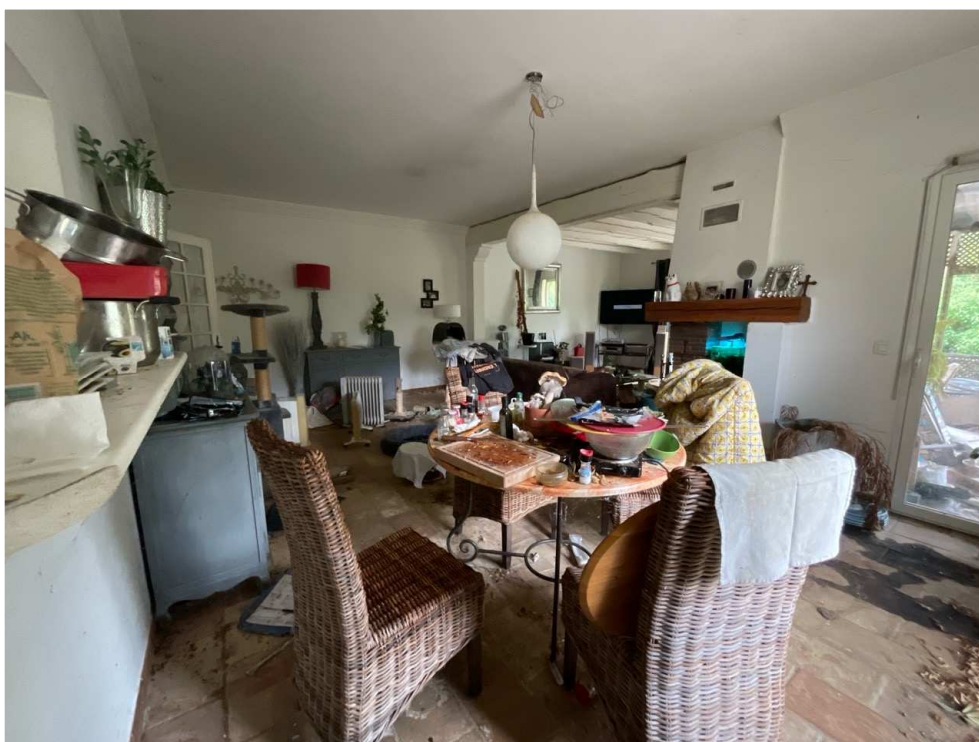
Et porte-fenêtre sur terrasse,



Référence : 2504160

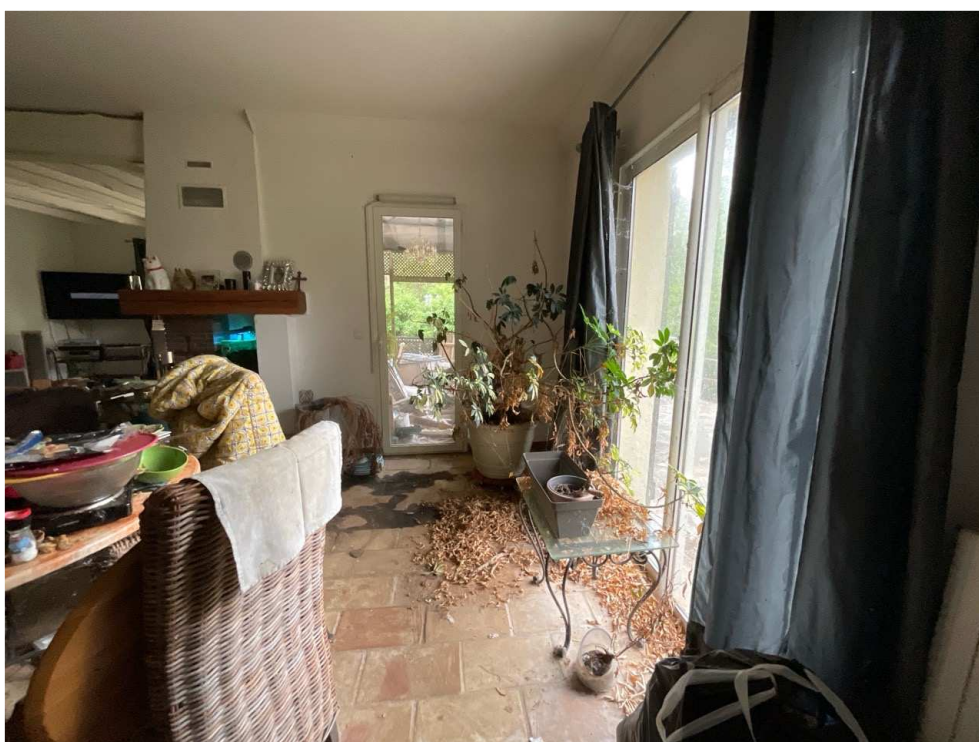
o UN SALON / SALLE A MANGER







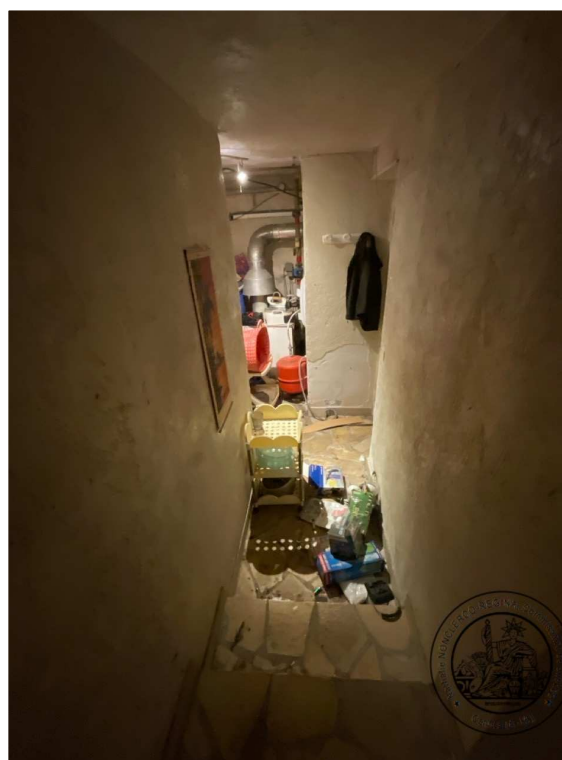
Avec une cheminée

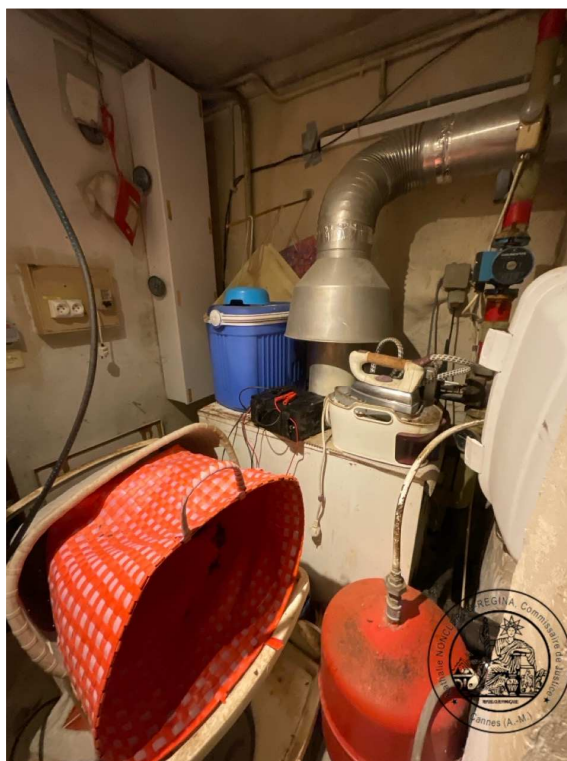


Ouvrant sur la terrasse



- o **Accès au SOUS SOL depuis le dégagement 2 avec :**
- o Chauffe-eau (deux)
- o Installation chauffage
- o Le tableau électrique n'a pas été découvert







TERRASSE



Référence : 2504160





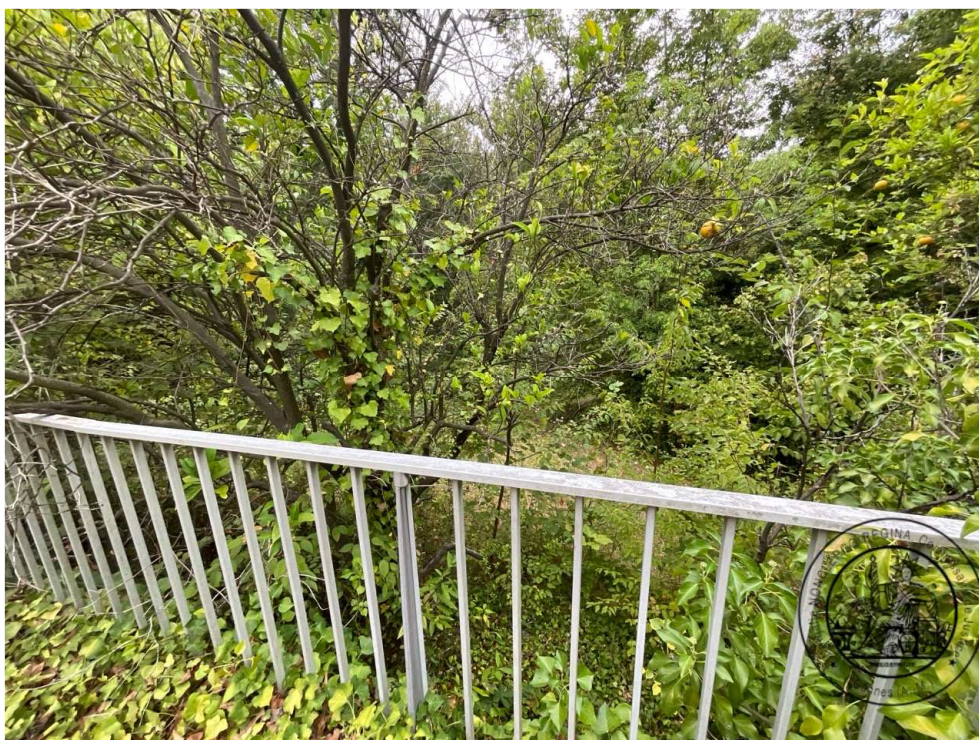
SOUS LA TERRASSE (niveau piscine) (non accessible avec la végétation)





Clichés photographiques pris depuis la petite fenêtre ouverte.

JARDIN AU NIVEAU DE LA PLANCHE INFÉRIEURE À LA PISCINE



ANNEXE DE TYPE CUISINE D'ÉTÉ (Non accessible) donnant au niveau du sous-sol





DIAGNOSTICS IMMOBILIER