

EXPEDITION

PROCES VERBAL DESCRIPTIF



SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE
Eric BENABU & Stéphanie BAUCHÉ
Commissaires de Justice Associés

11, Avenue DESAMBROIS
06000 NICE

☎ 04.93.80.27.75
📠 04.93.62.63.16

Site Internet : www.huissiers-nice.fr

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

ET LE VINGT-HUIT FEVRIER

A LA REQUETE DE :

La société HSBC PRIVATE BANK MONACO (SA), société anonyme monégasque au capital de 151.001.000 euros, immatriculée au Répertoire du Commerce et de l'Industrie de MONACO sous le numéro 97 S 03 269, ayant son siège social à MONACO (98000), 17 avenue d'Ostende, prise en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié ès qualités audit siège.

AGISSANT EN VERTU DE :

Deux copies exécutoires d'un acte reçu par Maître MOTTET, notaire à BEAULIEU-SUR-MER (06310), le 04 juin 2003 contenant :

- Vente au profit de _____ de biens et droits immobiliers sis après désignés moyennant le prix de 2.745.000 euros.

Ce prix stipulé payable à savoir :

- à concurrence de la moitié soit 1 372 500 euros au moyen d'un prêt consenti à _____ par le CREDIT FONCIER DE MONACO consenti pour une durée de 1 an renouvelable, expirant au plus tard le 04 juin 2008 productif d'intérêts à taux variable, garanti par un privilège de prêteurs de deniers.
- A concurrence de la moitié soit 1 372 500 euros payable à terme à _____ (vendeurs) productif d'intérêts à taux variable garanti par un privilège de vendeurs.



- La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Charlotte BENCHETRIT, notaire à VILLEFRANCHE-SUR-MER (06230), le 02 février 2006 contenant :
 - Quittance subrogative par le CREDIT FONCIER MONACO au profit de la société HSBC PRIVATE BANK (MONACO).
 - Quittance subrogative par Monsieur et Madame LAIK au profit de la société HBS PRIVATE BANK MONACO.
 - Prêt consenti par la société HSBC PRIVATE BANK MONACO au profit de la SCI CAMPAGNE d'un montant de 3.000.000 d'euros pour une durée de 15 ans productif d'intérêts au taux fixe de 5 %.
 - Hypothèque conventionnelle (complémentaire) pour une somme en principal de 255 000 euros sur des biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

- La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître GRETCHICHKINE-KURGANSKY, notaire associé à NICE (06000), le 29 juillet 2015 contenant :
 - Mainlevée de commandement de saisie.
 - Prêt consenti par la société HSBC PRIVATE BANK MONACO au profit de _____ d'un montant de 3 050 000 euros pour une durée de 5 ans, productif d'intérêts au taux variable basé sur l'Euribor 1 mois + une marge de 2 %.
 - Hypothèque conventionnelle sur les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

- D'un commandement valant saisie immobilière en date du 19 janvier 2023 signifié à _____

Que la requérante me requiert à l'effet de dresser le procès-verbal descriptif des biens appartenant aux requis, à savoir :

Les biens et droits immobiliers consistant en une propriété connue sous le nom de Villa Tardieu sis à MENTON (06500), Quartier Pioggero et Tête du Commandement, comprenant une villa élevée sur sous-sol, rez-de-chaussée et d'un étages- un pavillon de gardien- un terrain alentour en nature de jardins d'agrément. Le tout cadastré section 1 n° 160-161-166-264-266-268-270-271-272 et 274.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :



Je, Eric BENABU,
Membre de la S.C.P. Eric BENABU & Stéphanie BAUCHÉ
Commissaires de Justice Associés près le Tribunal judiciaire de Nice,
y demeurant 11 Avenue DESAMBROIS, soussigné,

Certifie m'être transporté ce jour, **à 14 heures 30, sur les lieux sis 06500 commune de MENTON, quartier Pioggero et Tête du Commandement**, où étant :

J'ai procédé aux constatations suivantes :

Je suis assisté pour les besoins de ce constat par la société CYRIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS, Monsieur Mounir OUKACI accompagné de sa collaboratrice.

Sur place, je rencontre _____ qui informé de notre visite de ce jour, nous autorise à dresser le présent constat.

Il s'agit d'une grande bâtisse de style art-déco qui s'étend 3 niveaux.

On accède à cette propriété de 7 hectares en empruntant un grand portail double vantaux, en passant devant la maison de gardien, et en empruntant une route intérieure carrossable d'un kilomètre de long.

Au bout de cette route se trouve la maison.









MAISON DE GARDIEN

Cette maison de gardien se compose d'une entrée qui s'ouvre sur un grand salon avec salle à manger.

En partie centrale, un grand escalier avec mezzanine bois qui donne accès aux chambres.

Rez-de-chaussée

Sol recouvert de tomettes, état d'usage.

Peinture murale, état d'usage.

Peinture plafond, défraîchie avec de nombreuses traces de décroûtements, d'écaillures et des traces d'humidité.

Salle à manger

Dans le même état.

Dans le prolongement, se situe un WC et un ancien garage aménagé en pièce de vie avec une cuisine aménagée dans le coin.

Le sol est à l'état brut, en dalle béton.

Murs bruts.

Deux grandes baies vitrées en aluminium anodisé, baies coulissantes.







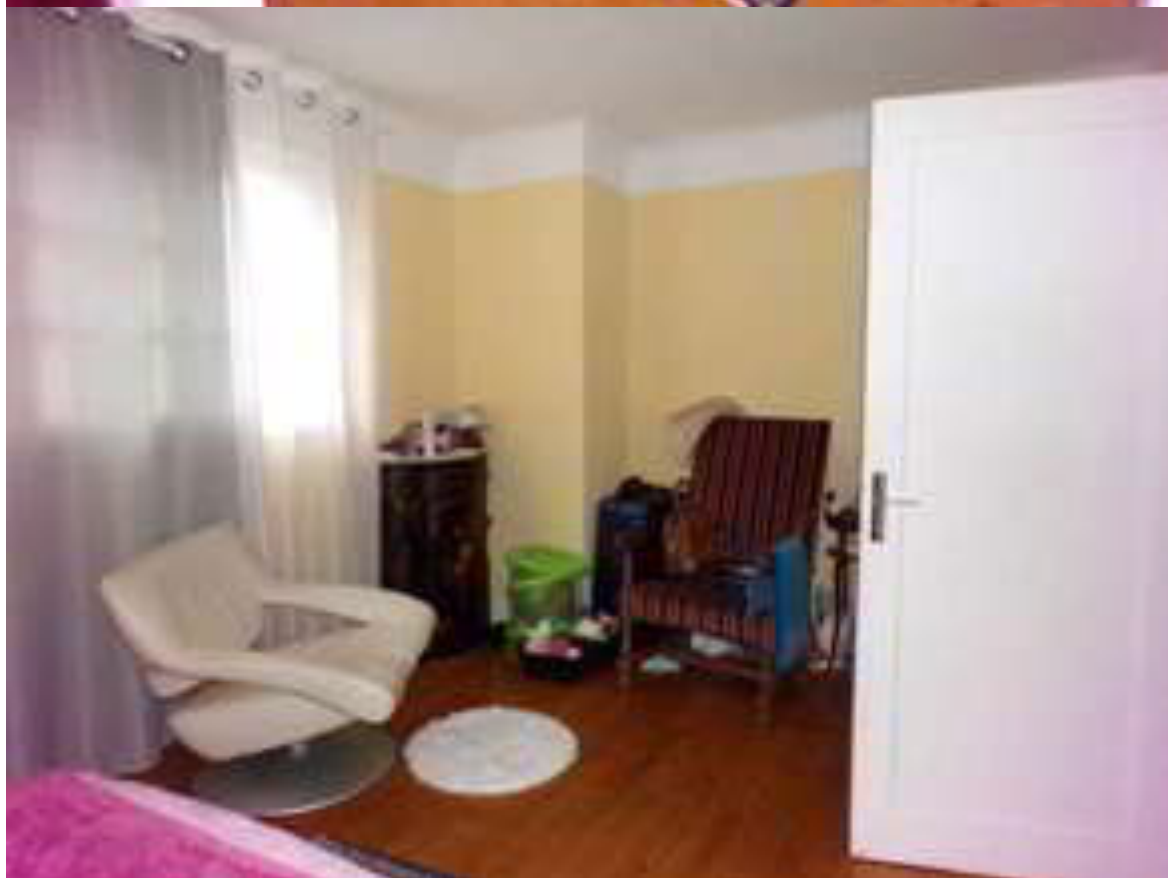
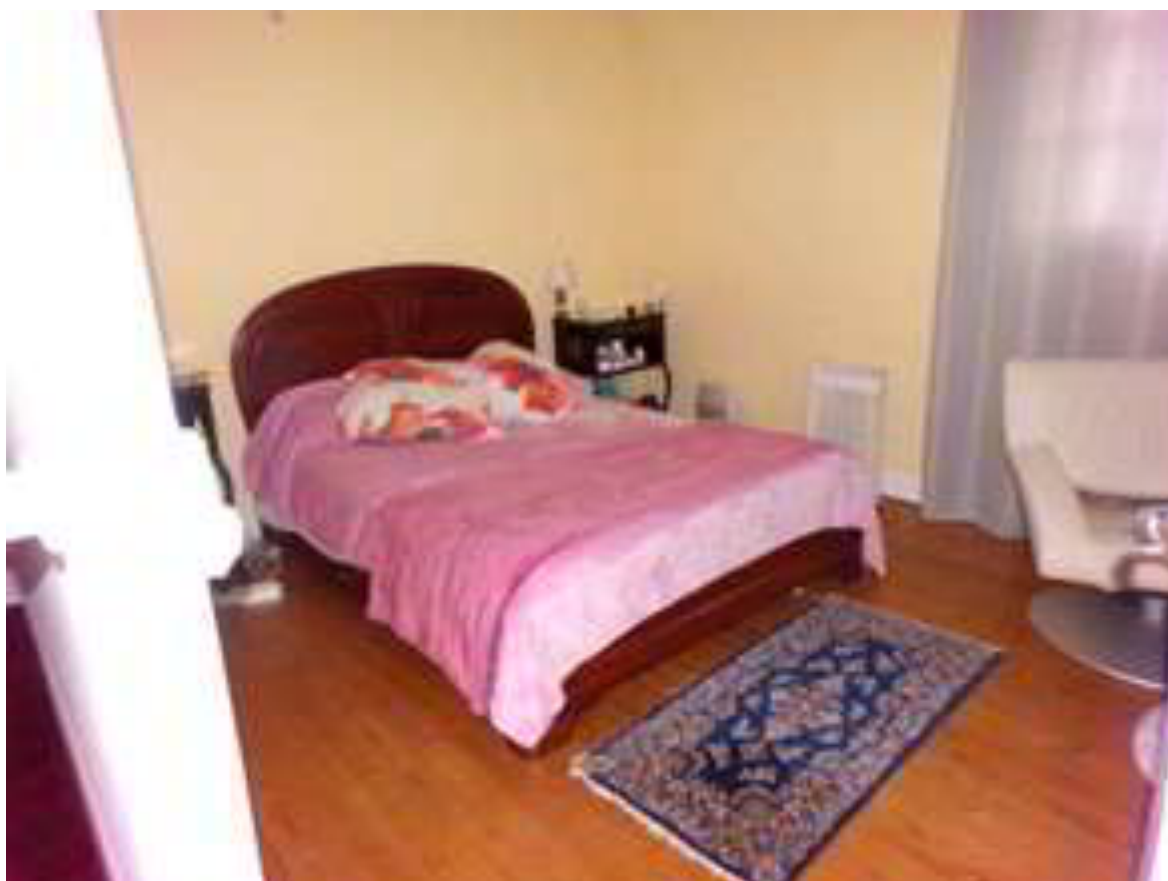


Premier étage

Un long couloir de dégagement qui dessert trois chambres.

Ces trois chambres destinées sont dans un état propre et parfaitement habitable tel que cela apparait sur les prises de vues ci-après.











Salle de bains

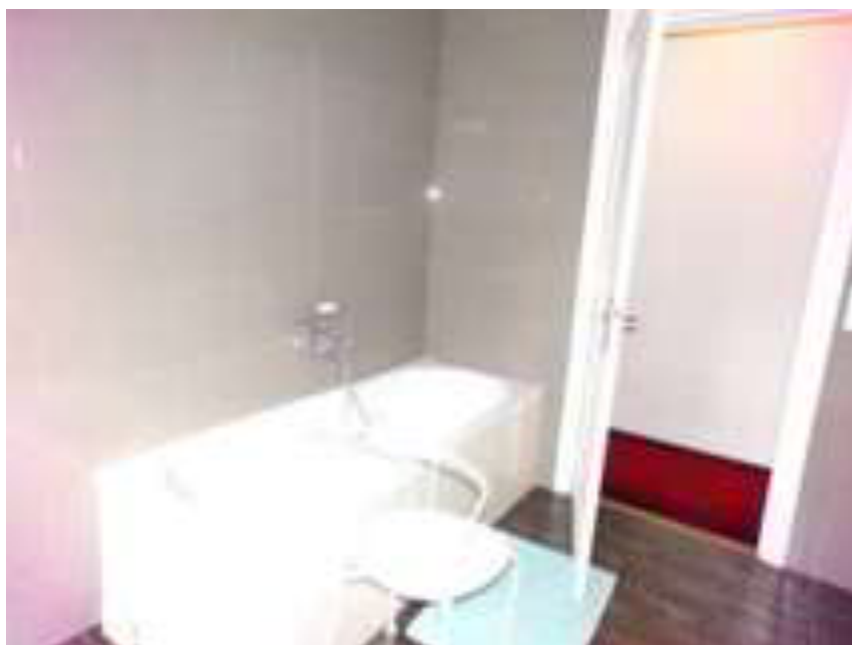
Sol recouvert de faïence, très bon état.

Faïence murale en très bon état.

Peinture murs et plafond, bon état.

Une baignoire.

Un grand meuble vasque en très bon état.





Cave

Une cave en sous-sol.

Une grande salle au rez de chaussée utilisée en salle de sport avec deux grandes baies vitrées et une cuisine partiellement équipée.

Le sol est en ciment à l'état brut.

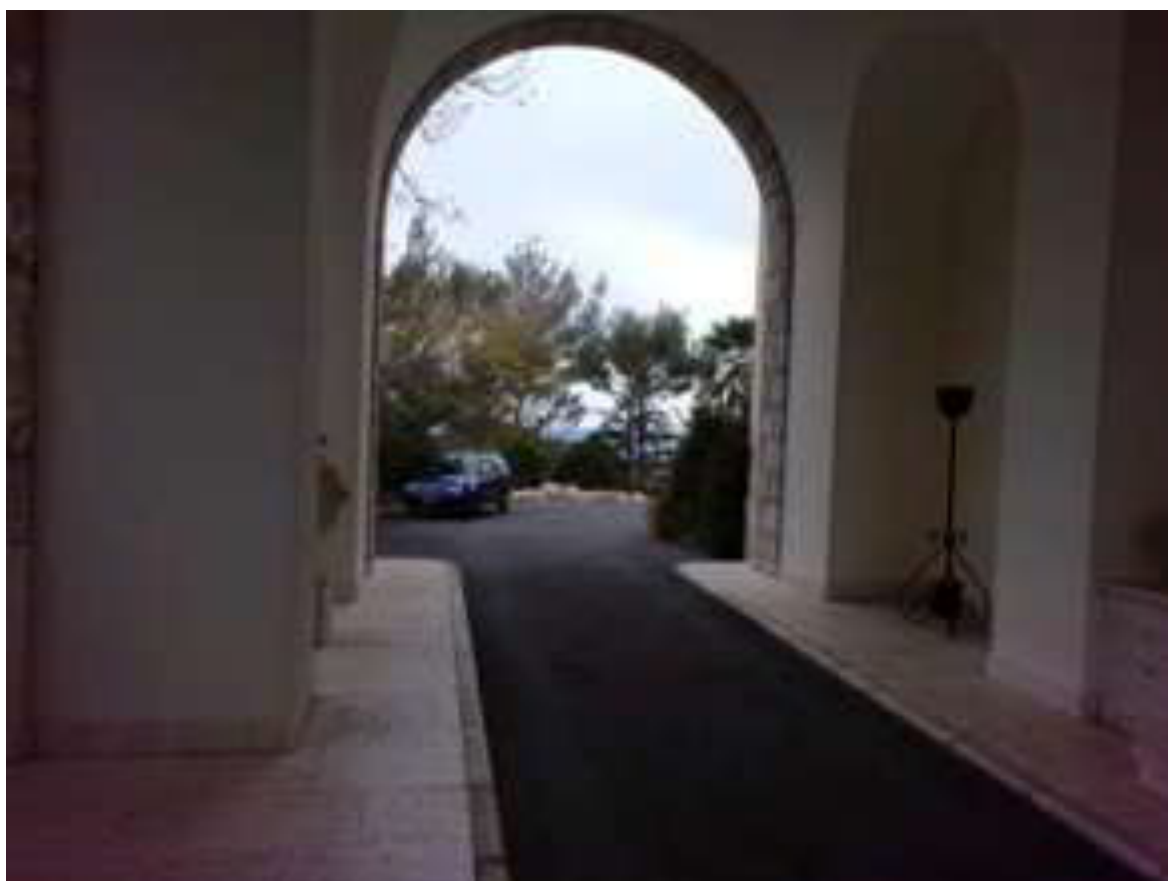


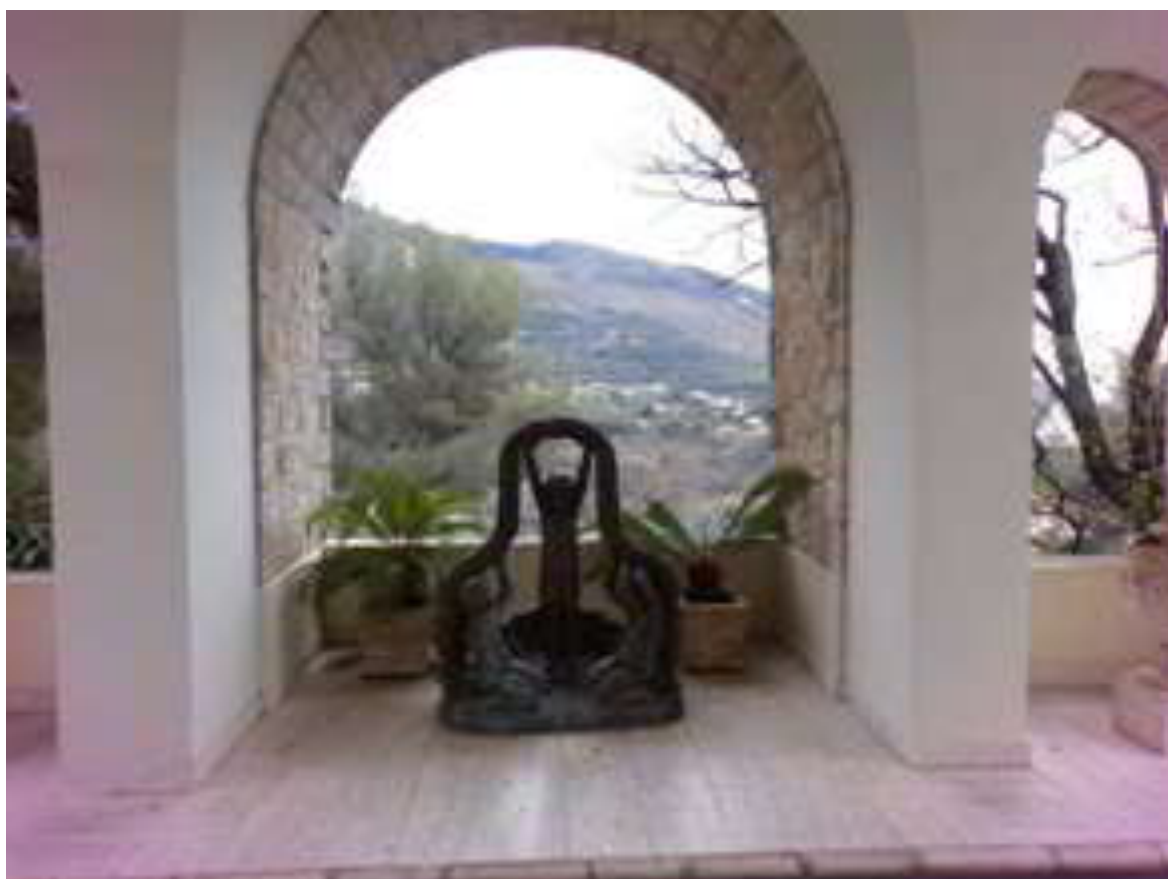




Au bout de la route en partie haute du terrain se trouve la maison qui date des années 1930 de style ART DECO.











Rez-de-chaussée entrée

On entre dans cette grande maison par une porte vitrée, double vantail en ferronnerie d'art, de style art-déco.

Cette dernière s'ouvre sur un sas séparé par l'entrée et l'escalier par une porte double vantail cintré métallique ferronnerie.

Sas d'entrée

Sol recouvert de marbre travertin beige, bon état général.

Les murs sont recouverts de peinture blanche, état d'usage.

Deux radiateurs.

Plafond voûté.







Sur la droite, se trouve une salle de bains ou point d'eau invités.

Point d'eau invités

Entrée avec un sas

Sol recouvert de marbre, état d'usage, bon état.

Murs recouverts de papier peint façon roseaux bleus, bon état d'usage.

En revanche, la peinture du plafond est usagée et se décroûte.

Présence d'un lavabo suspendu de style ancien rehaussé d'un miroir.

Une porte qui s'ouvre sur un WC indépendant.

WC indépendant

Cuvette anglaise. Chasse basse, abattant plastique.

Un urinoir.

Sol recouvert de marbre assorti, travertin beige.

Peinture des murs et plafond, blanche. Une fissure sous l'appui de fenêtre du côté gauche.





On emprunte un petit escalier en bois qui donne accès au sous-sol – 1.

Sous-sol – 1

En bas de cet escalier en bois, se situe une chambre.

Les murs sont recouverts de peinture défraîchie avec des traces d'humidité en partie basse.

Un escalier en bois de type accès personnel.

Grande chambre

Sol recouvert de parquet, état d'usage.

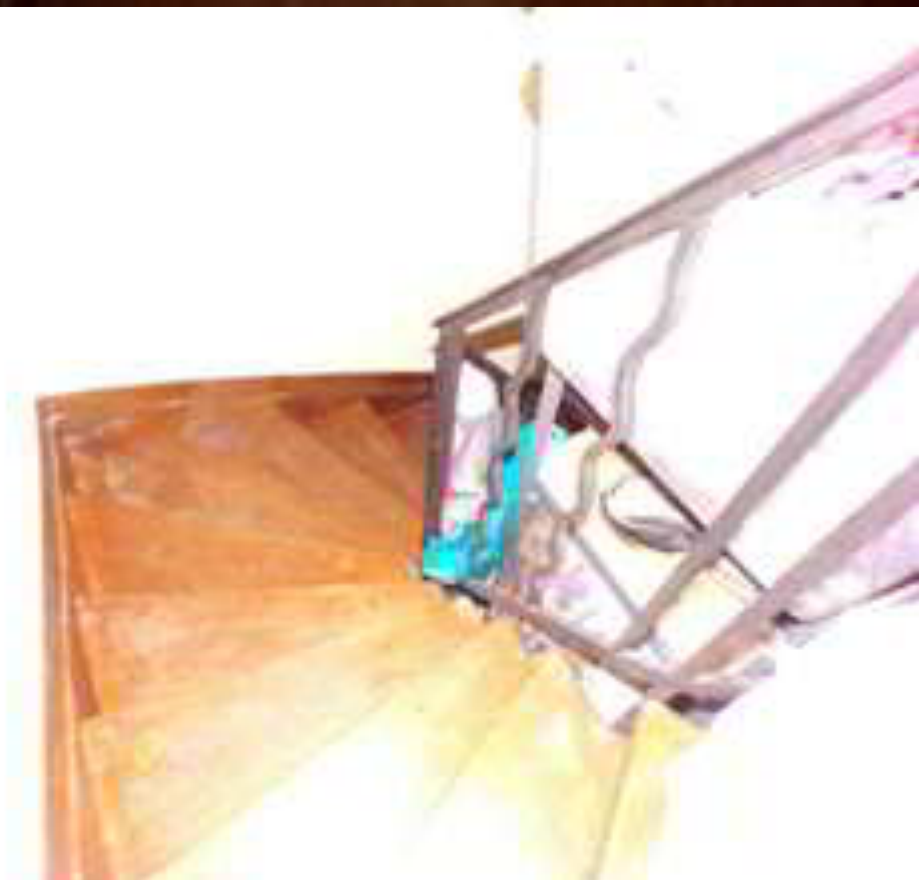
Peinture murale et plafond, état d'usage.

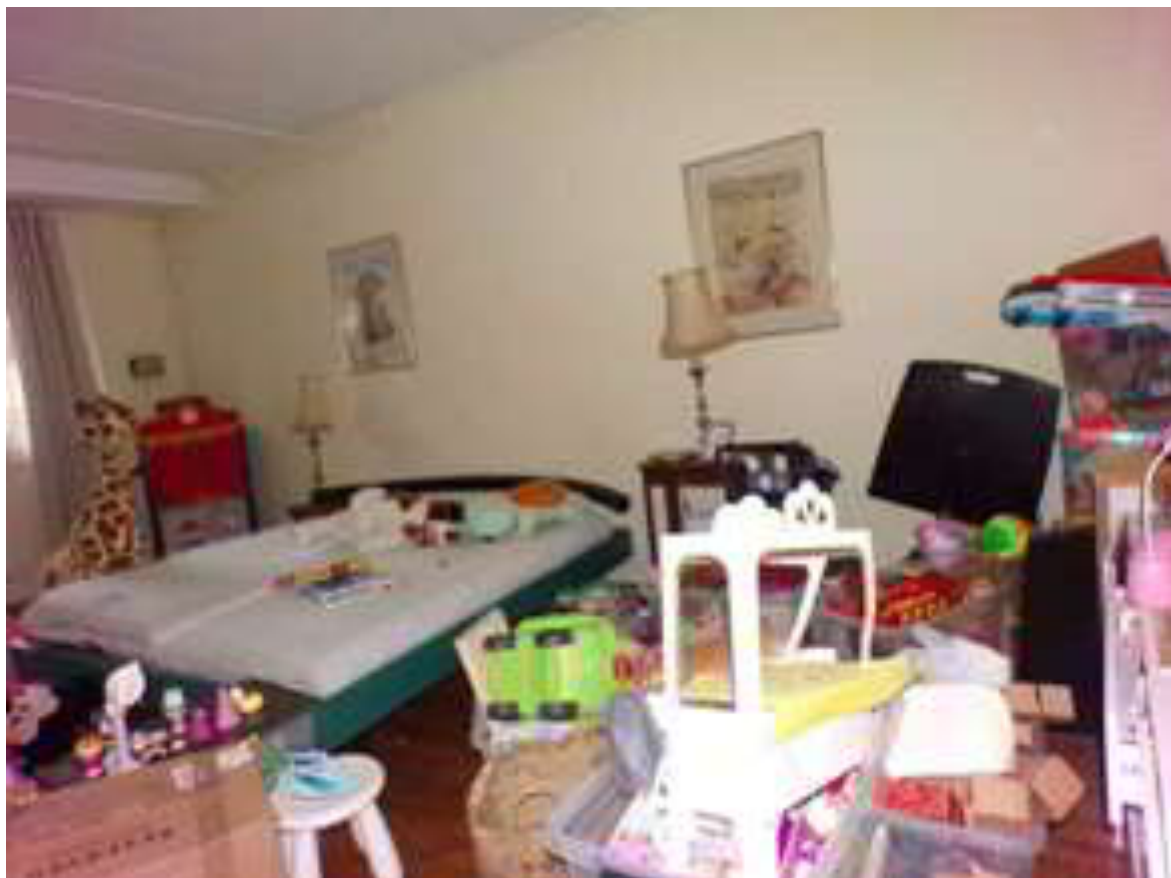
Une fenêtre s'ouvrant sur le jardin.

La partie basse des murs laisse apparaître des traces d'humidité.

Depuis ce même escalier, il s'agit d'un escalier de service en bois qui donne accès au premier niveau et notamment à la bibliothèque.







Hall d'entrée

Il s'agit d'un très grand hall d'entrée majestueux de style art-déco avec un premier sas qui s'ouvre sur une volée d'escalier de sept marches.

La sous-face de l'escalier donne accès aux étages supérieurs.

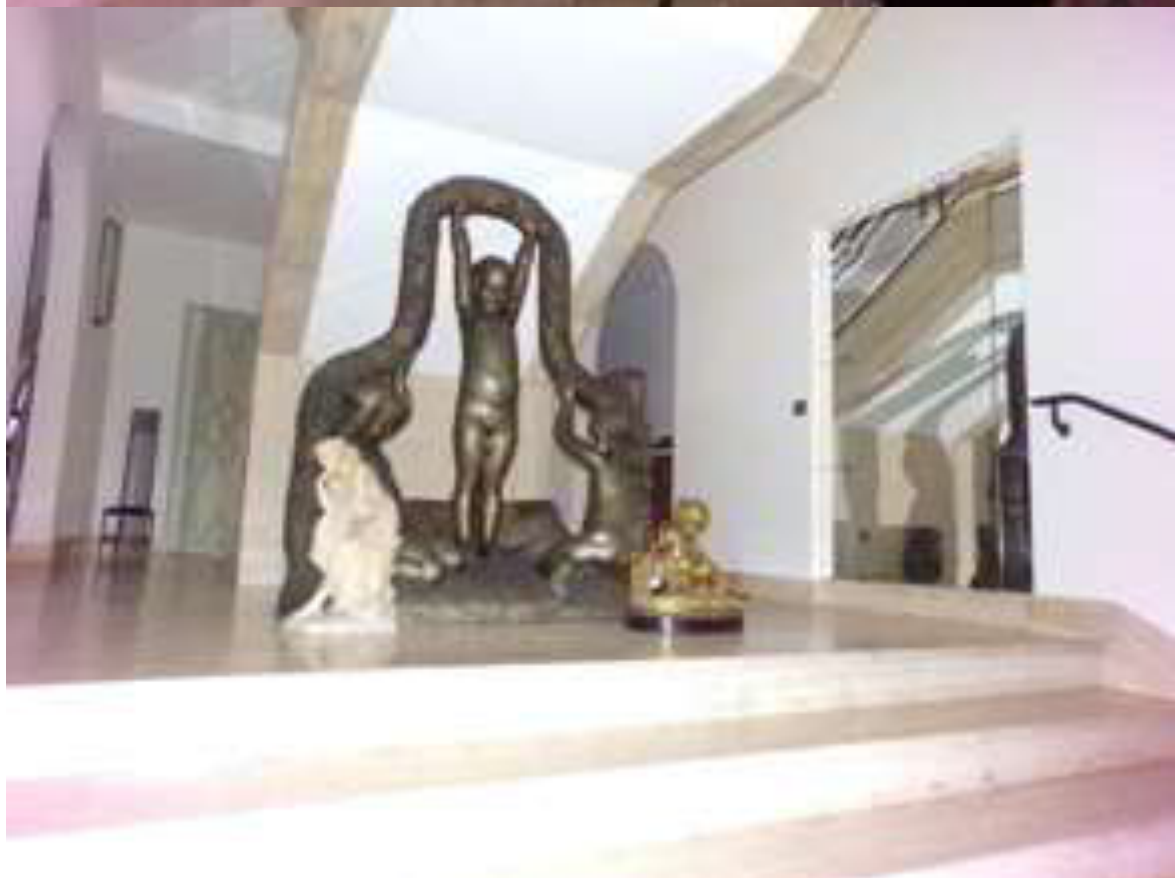
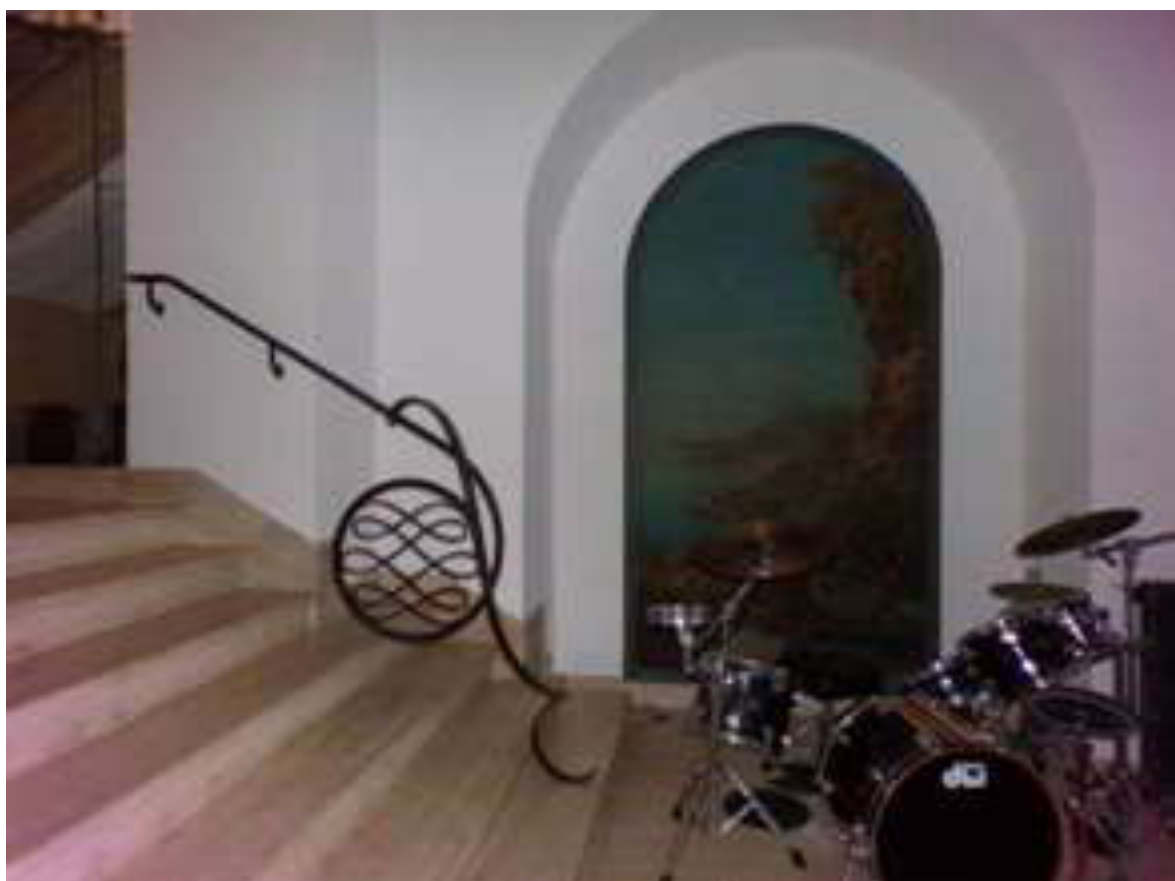
Les sols sont recouverts de marbre travertin beige, bon état.

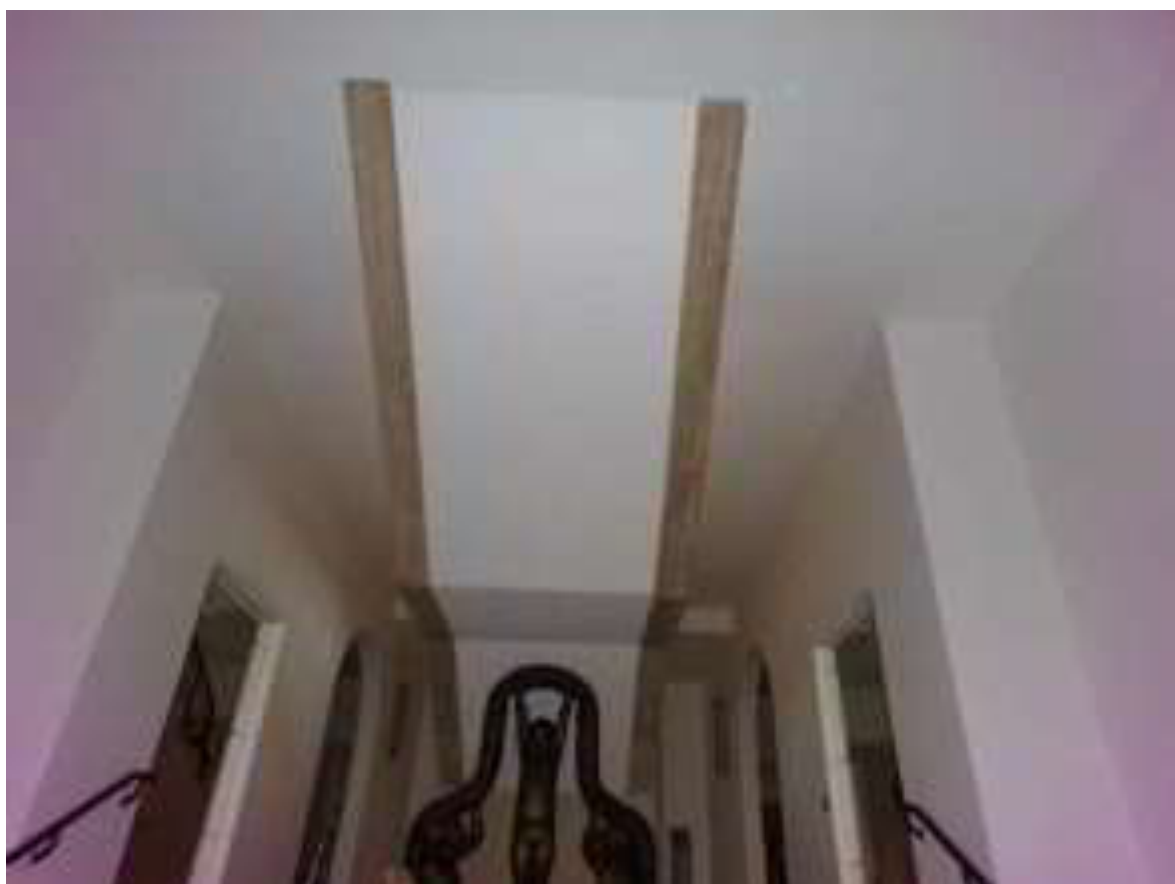
Peinture murale, en bon état.

Un système de radiateur.

Sous-face escalier avec bordure en marbre.







Niveau hall d'entrée, à gauche de l'escalier principal, une première pièce à usage de dressing.

Dressing

Sol recouvert de parquet, état d'usage.

Peinture murale, état d'usage.

Un ensemble de placards faits sur mesure, en bois.



De part et d'autre de ce dressing, se situent deux chambres.

Chambre de gauche

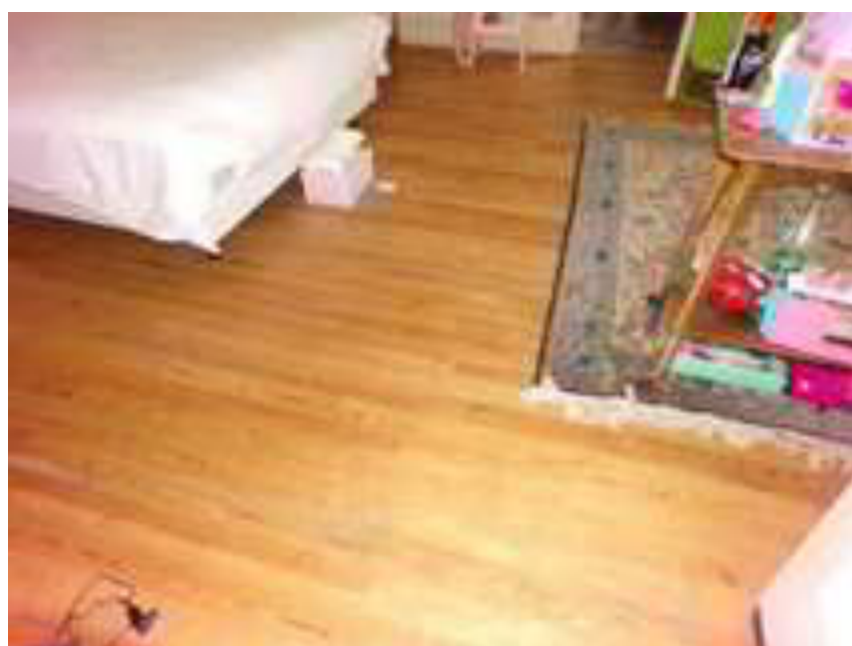
Sol recouvert de parquet assorti, bon état.

Peinture murs et plafond, en bon état.

Système de climatisation réversible.

Deux fenêtres.

Deux radiateurs.





Salle de bains attenante

Sol recouvert de marbre rose. Marbre à mi-hauteur, bon état.

Peinture murs et plafond, bon état.

Un ensemble d'accessoires qui date de la construction de la maison ; à savoir, un lavabo sur colonne art-déco, une cuvette anglaise chasse basse, abattant plastique, une baignoire encastrée et un bidet.





Deuxième chambre mitoyenne

Sol recouvert de parquet assorti, bon état.

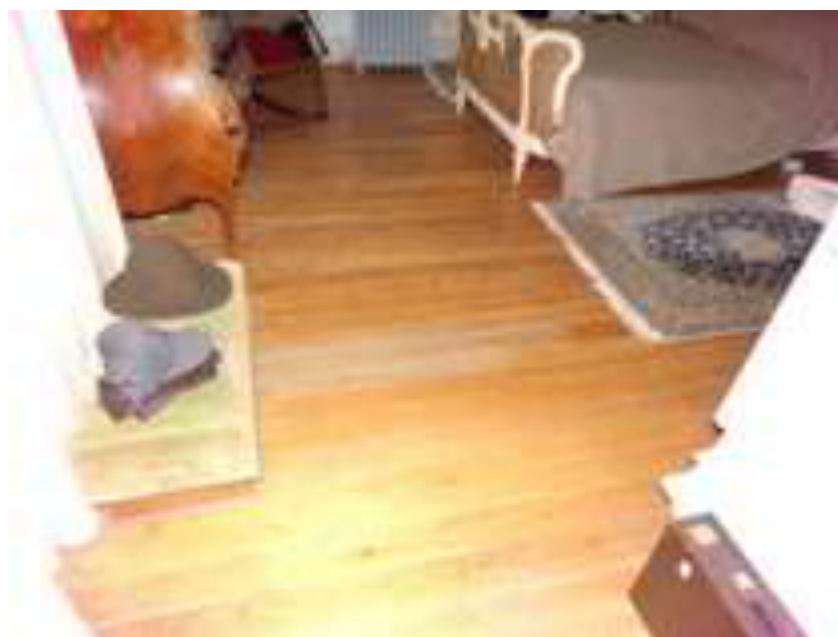
Peinture murale, bon état.

Peinture plafond, bon état.

Deux fenêtres qui s'ouvrent sur le jardin.

Un split de climatisation réversible.

Un radiateur.





Sur la droite, se situe de façon symétrique, une deuxième salle de bains.

Deuxième salle de bains

Sol recouvert de marbre moucheté marron, en parfait état.

Peinture murs et plafond, bon état.

Un ensemble d'accessoires identiques à la salle de bains précédemment décrite.

Une fenêtre qui s'ouvre sur le jardin.

Un radiateur.





Au fond du rez-de-chaussée, à savoir au pied de la grande volée d'escalier donnant accès au premier niveau, se situe une porte double vantail qui donne accès à la partie salon avec une chambre attenante.



ACCES SALON

Sol recouvert de marbre beige travertin, bon état.

Peinture murale, bon état.

Boiseries, bon état.

A droite de ce hall d'entrée, se situe une chambre d'amis.





Chambre d'amis

Sol recouvert de moquette bleue, état d'usage avec de nombreuses taches de décoloration.

Peinture murale, état d'usage.

Peinture plafond, état d'usage.

Trois fenêtres.

Un ensemble de prises électriques.

Deux radiateurs.





Salle de bains attenante

Sol recouvert de marbre beige et marron ainsi qu'à mi-hauteur, 1,50 mètre.

Peinture murs et plafond, en bon état.

Un ensemble d'accessoires identiques aux salles de bains précédemment décrites.

Un ensemble de placards muraux sur mesure.

Une fenêtre.

Un radiateur.





Salon

Un grand salon en forme de L qui s'ouvre directement sur les terrasses Sud et Ouest ainsi que sur le jardin où se situe la piscine.

Sol recouvert de marbre travertin, état d'usage.

Peinture murale avec boiseries, état d'usage. On note cependant quelques fissures dans l'angle Nord-Ouest de la pièce.

Frise décorative tout autour du plafond.

Un placard mural.

Un ensemble de trois fenêtres dans le grand salon et une fenêtre dans le petit salon.

Trois radiateurs.







Petite salle à manger à droite

Sol recouvert de parquet, en bon état.

Les murs sont recouverts de papier peint, ancien mais en bon état.

Peinture plafond en bon état.

Un radiateur.

Deux fenêtres s'ouvrant sur une grande terrasse côté Nord.





Cuisine et office

On accède à cette partie privative office par une porte qui s'ouvre sur un petit sas où se situe un ascenseur.

Sur la gauche, la partie cuisine buanderie qui dessert la partie cuisine.

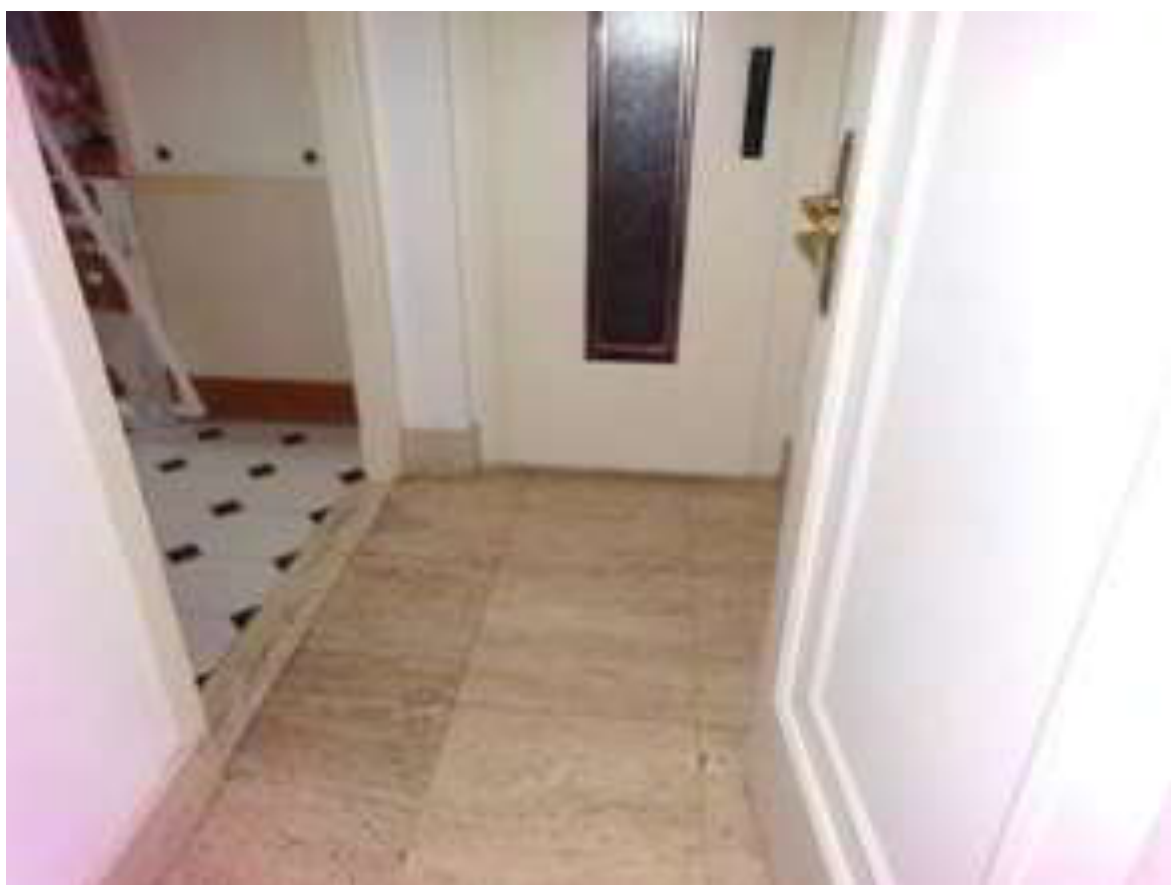
Une grande cuisine ancienne composée d'un ensemble de meubles.

Un coin évier inox, deux bacs, un égouttoir.

Un linoléum avec une plaque de cuisson.

Un ensemble de meubles faits sur mesure tel que cela apparaît sur les prises de vues ci-après.

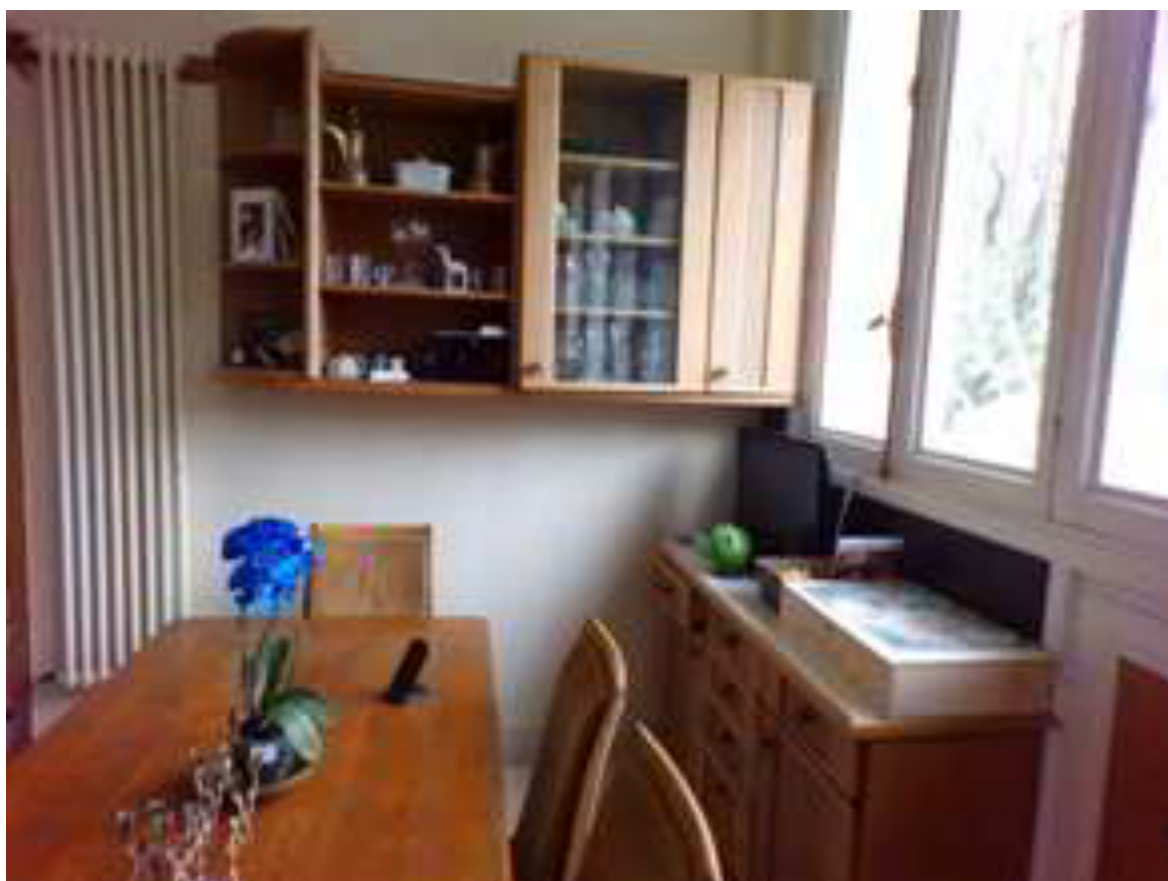
Un radiateur suspendu mural.

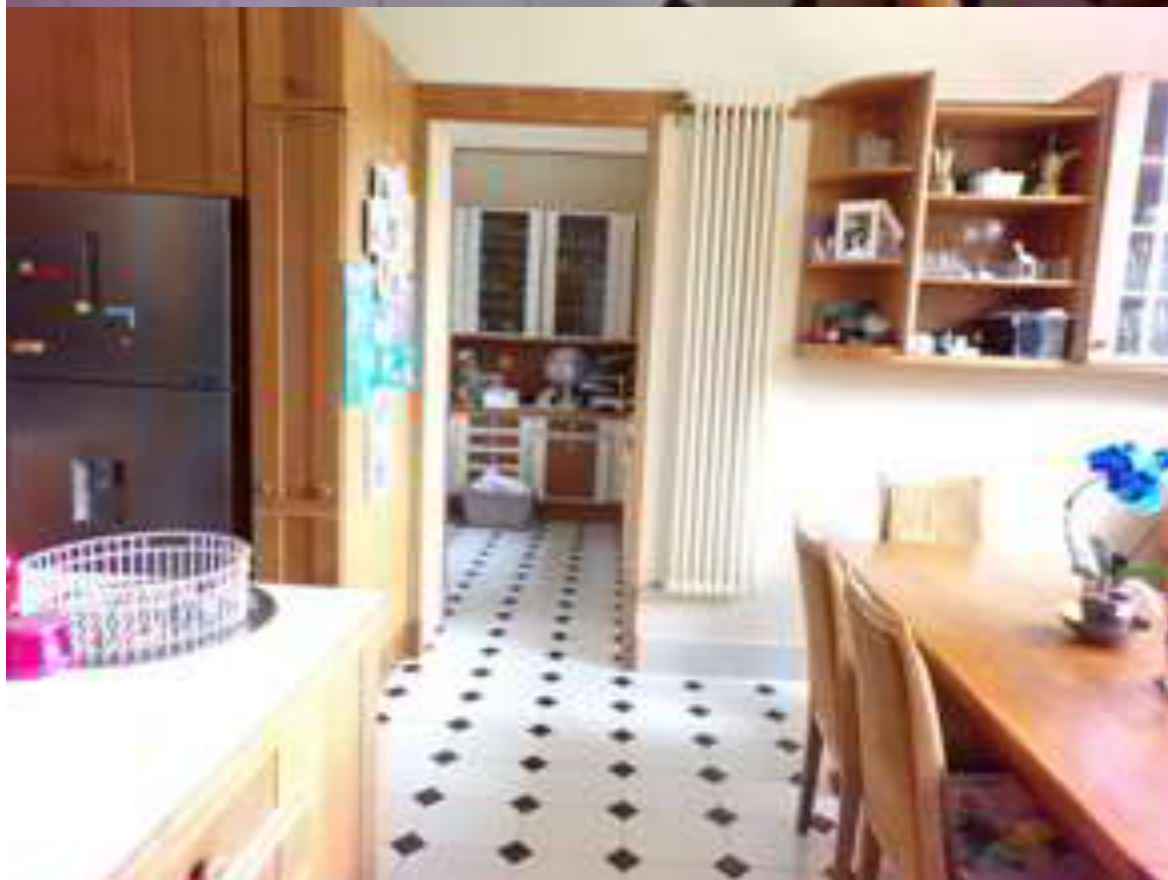
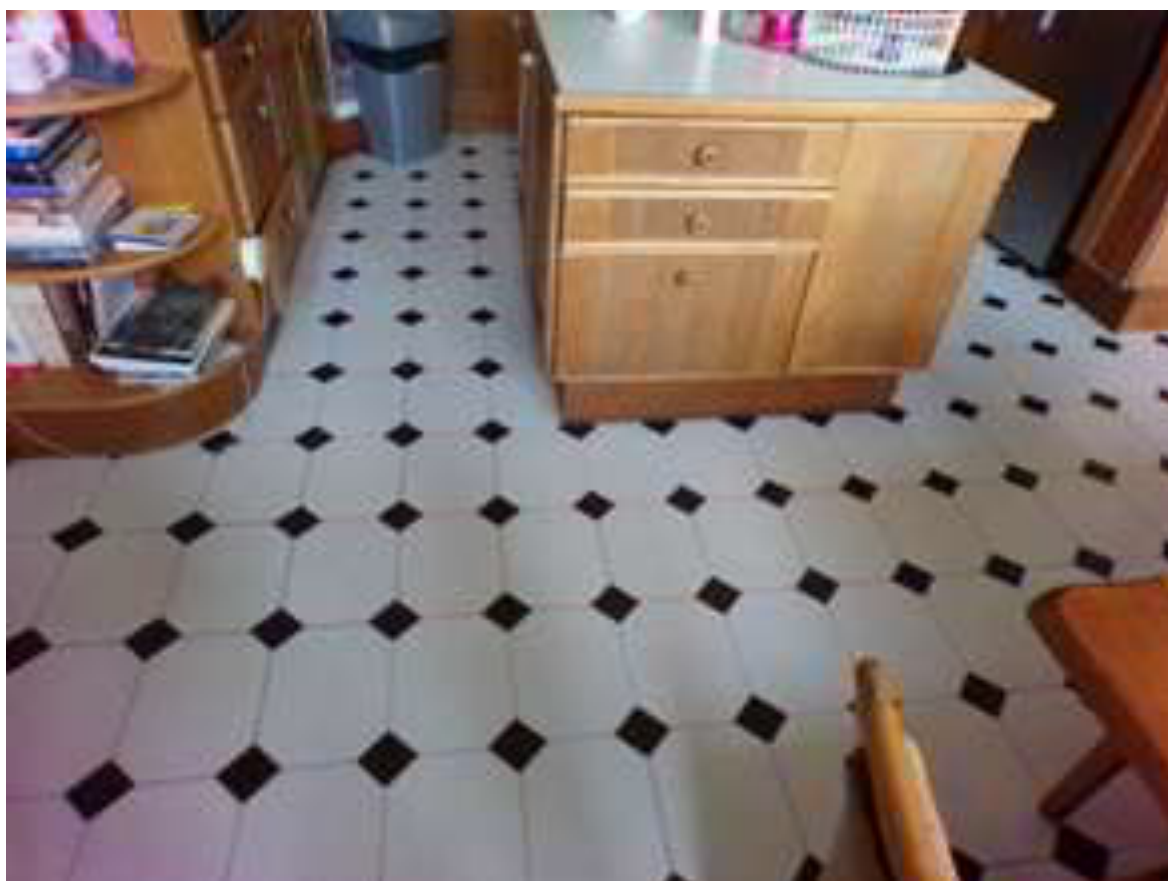










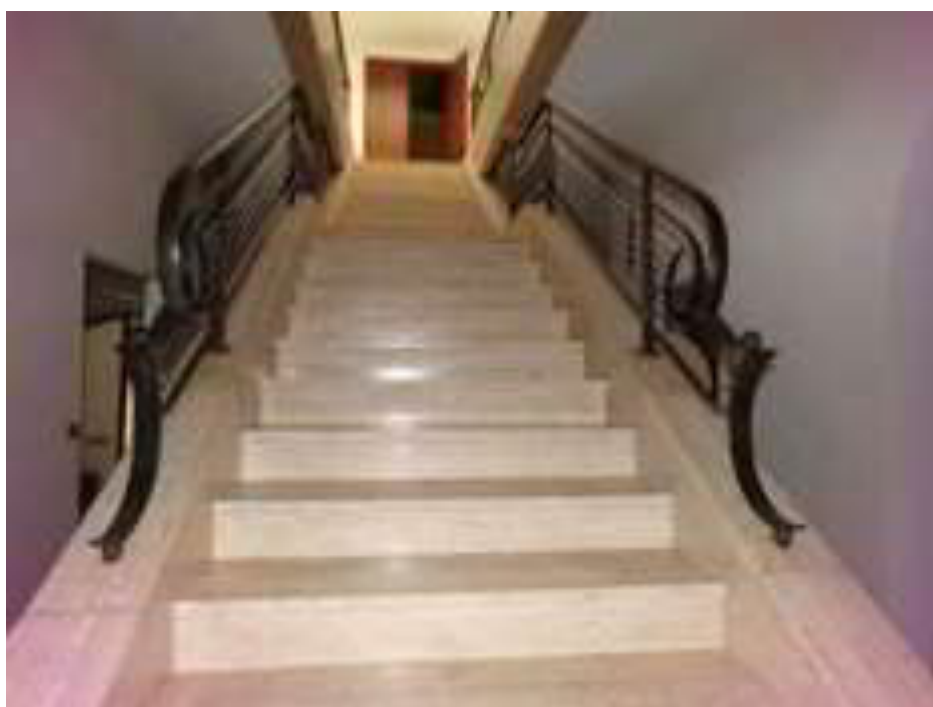


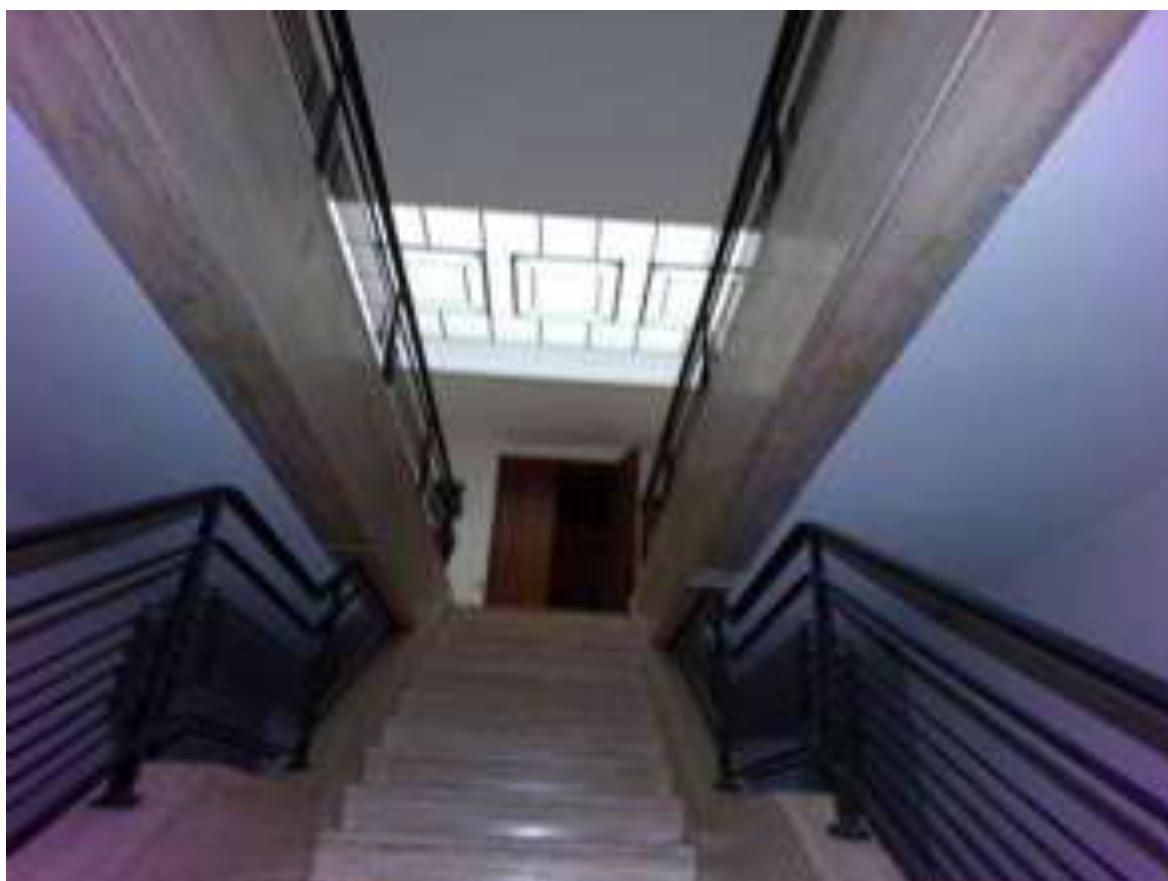


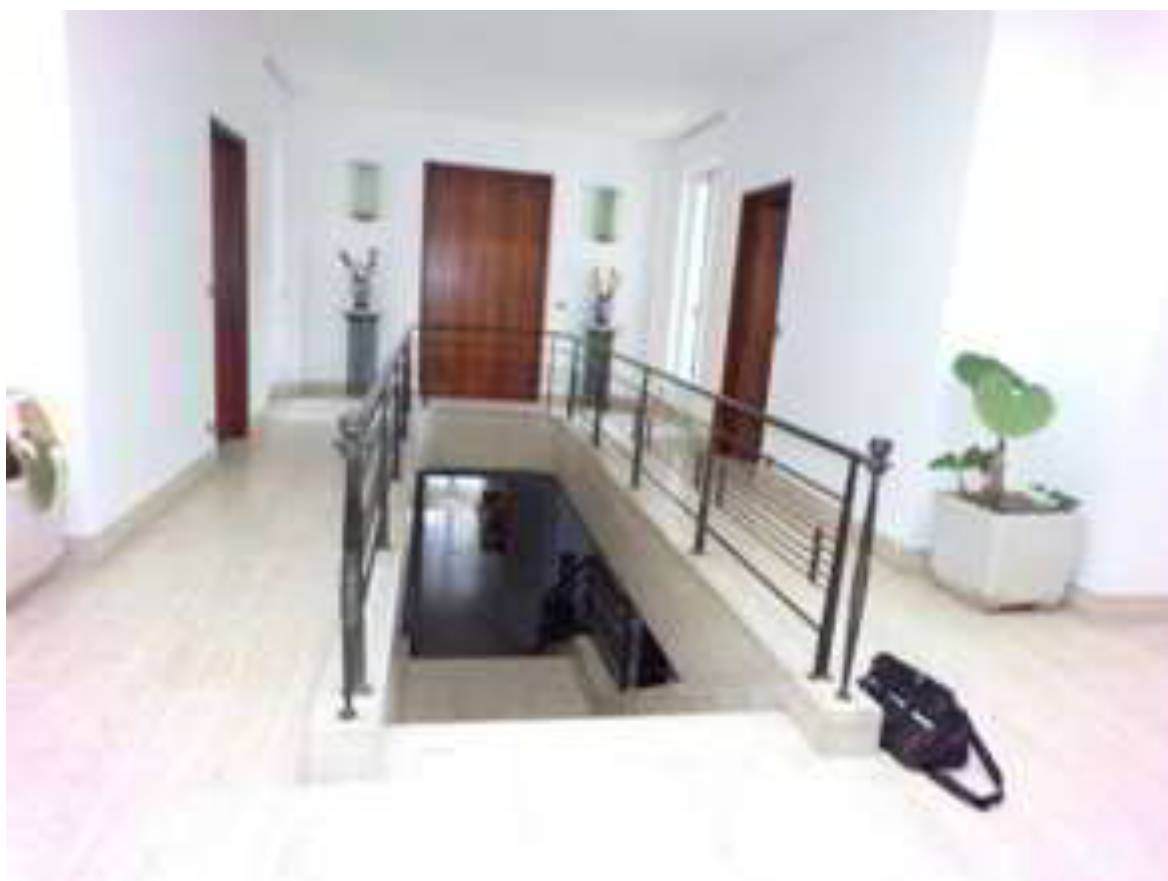
Un grand escalier majestueux en marbre avec ferronnerie et art-déco qui donne accès au premier niveau.

Premier niveau

Au premier niveau sur le palier, le plafond est composé d'un plafond art-déco en cristal Lalique à l'instar des appliques murales.









Face à la montée d'escalier, au niveau du palier, se situe la grande bibliothèque.

Bibliothèque

Il s'agit d'une grande bibliothèque faite selon les déclarations de par l'ébéniste RUHLMANN.

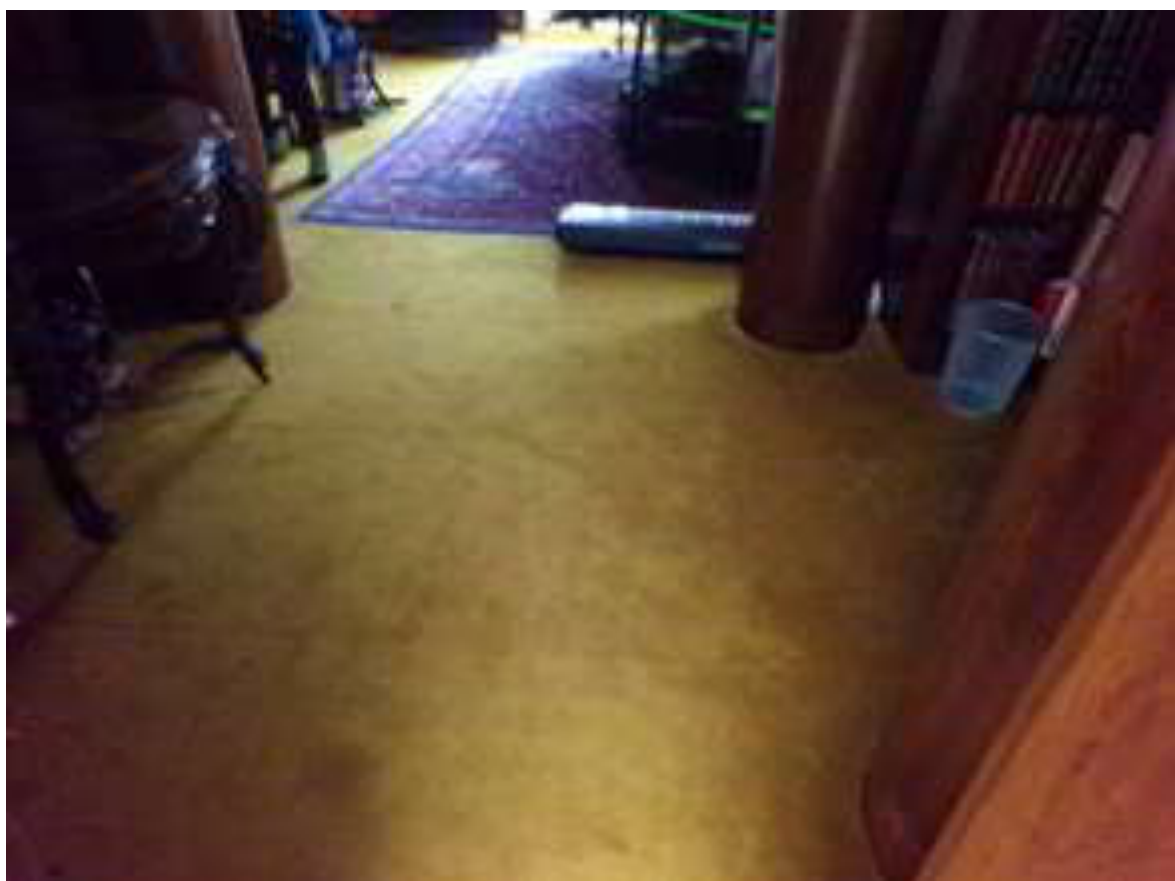
Sol recouvert de moquette, état d'usage avec un grand tapis.

Entrée par un sas moqueté avec quatre grands piliers en bois.

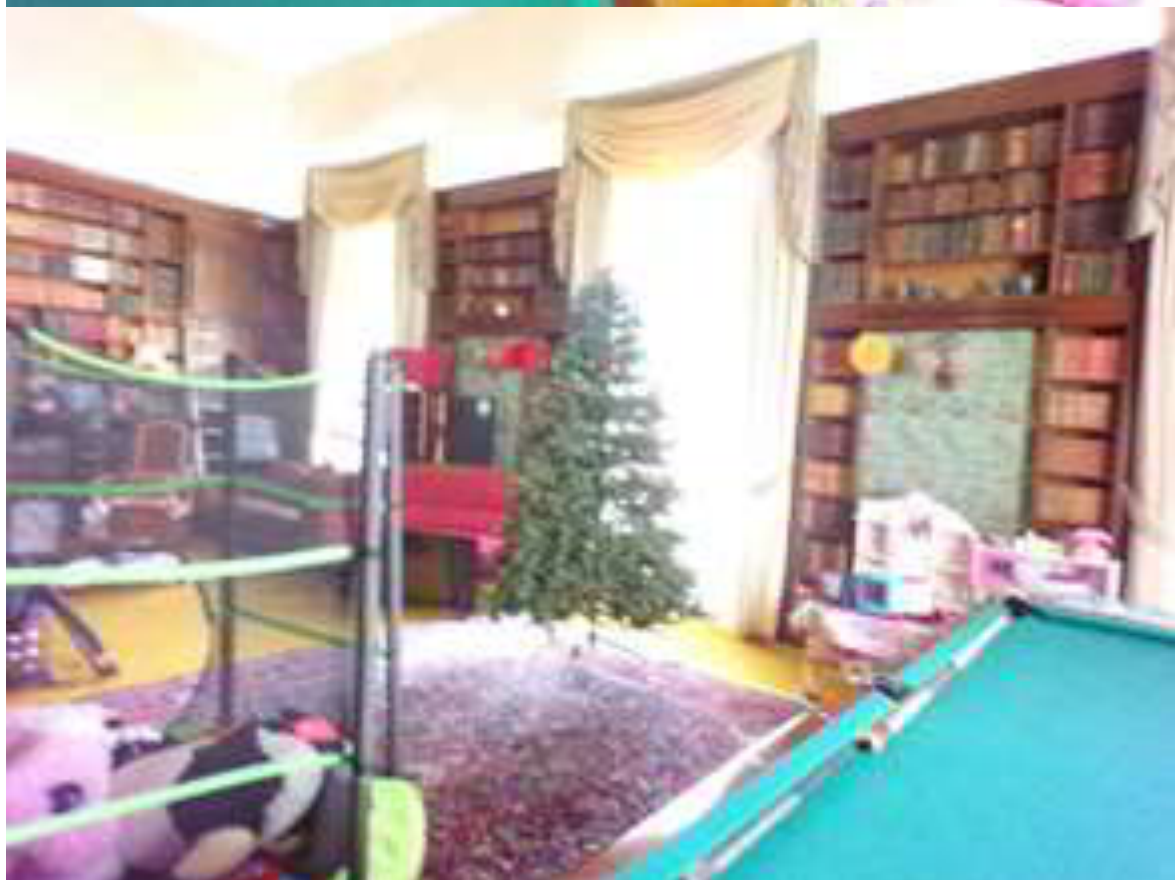
L'ensemble des murs est revêtu de bibliothèques remplies d'ouvrages anciens.

Une série de quatre fenêtres au plafond, de plus de 5 mètres.













Nous poursuivons la description des pièces sur ce niveau, dans le sens des aiguilles d'une montre.

Première chambre à gauche

Sol recouvert de moquette beige, état d'usage.

Peinture murs et plafond, en bon état.

Deux fenêtres s'ouvrant sur un balcon avec vue mer.

Un placard mural.

Boiseries et portes en bois précieux.

Deux radiateurs.







Salle de bains attenante

Sol recouvert de marbre gris et murs sur toute la hauteur.

Deux fenestrons avec barreaux.

Un lavabo sur colonne.

Un WC.

Une douche à l'italienne.

Un porte-serviettes mural électrique.





Au fond du palier premier niveau, se situe la salle à manger principale de réception.

Salle à manger principale

Sol recouvert de parquet, bon état.

Les murs sont recouverts de tentures de tissu collées à fleurs, bon état.

Peinture bleue, bon état.

Plafond concave à cinq faces, recouvert de tapisserie bleue.

Trois fenêtres.

Quatre radiateurs.

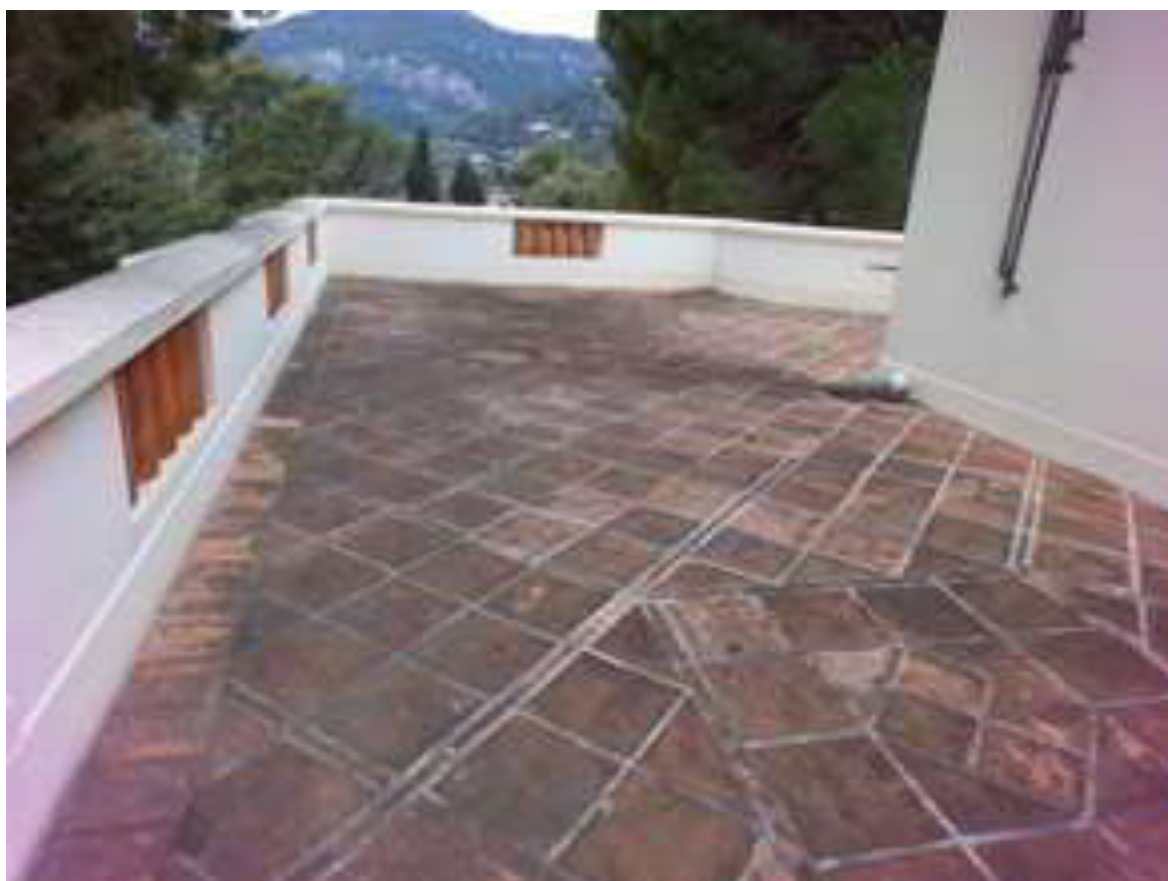






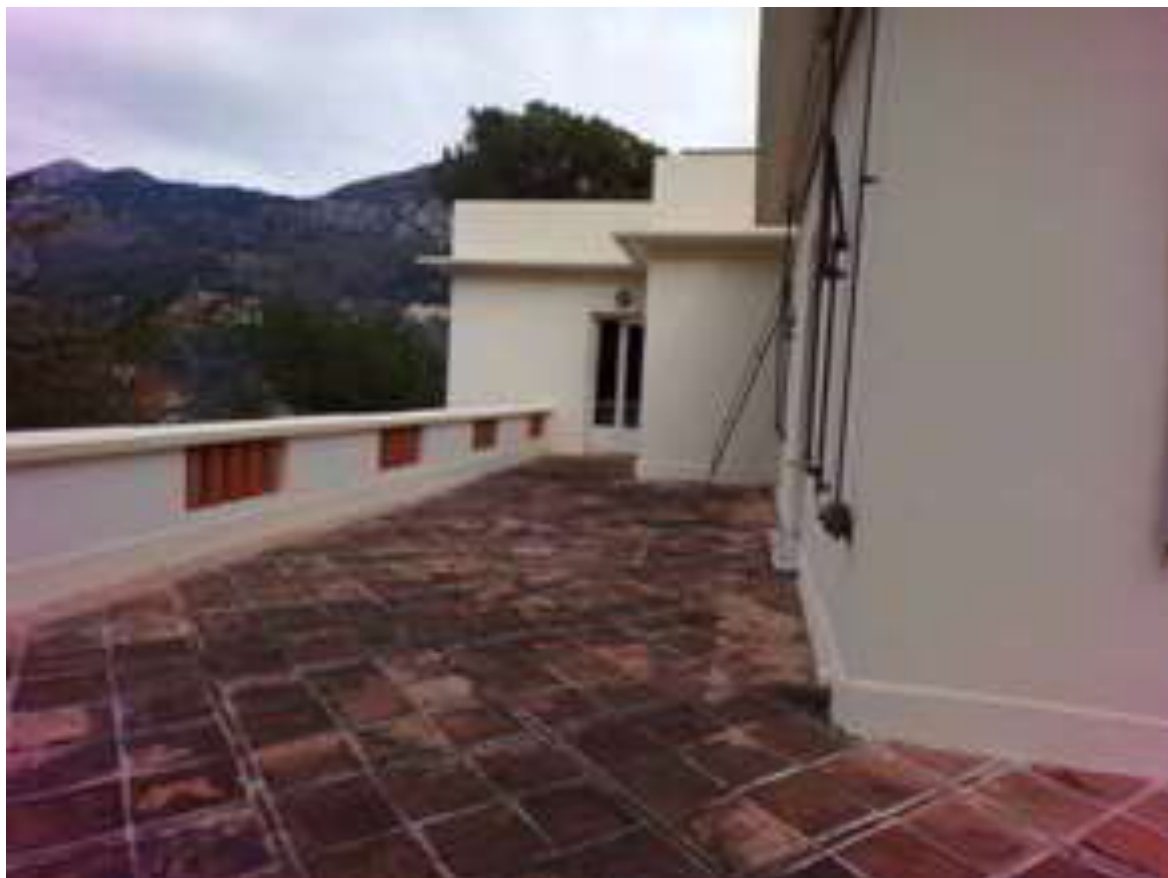
Cette salle à manger d'honneur s'ouvre sur une grande terrasse périmétrique, exposition Sud-Ouest et Nord.







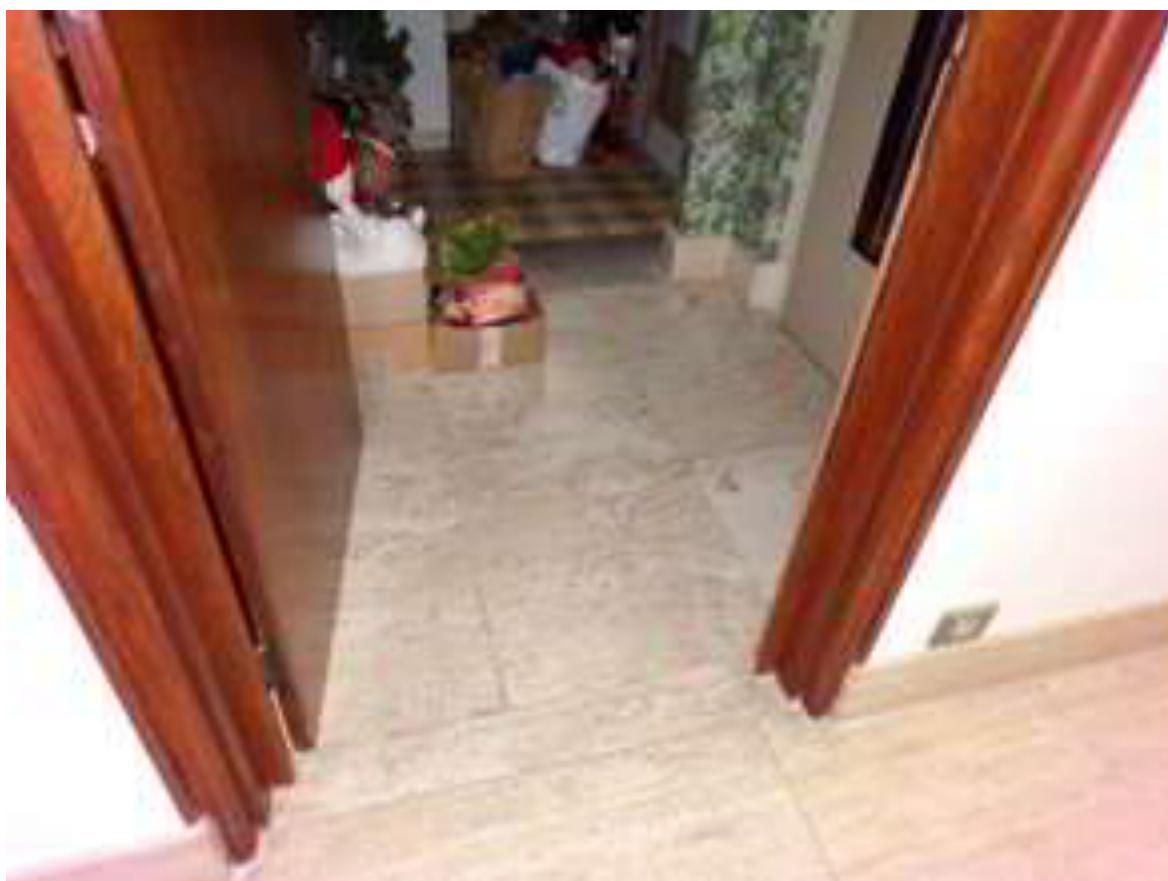


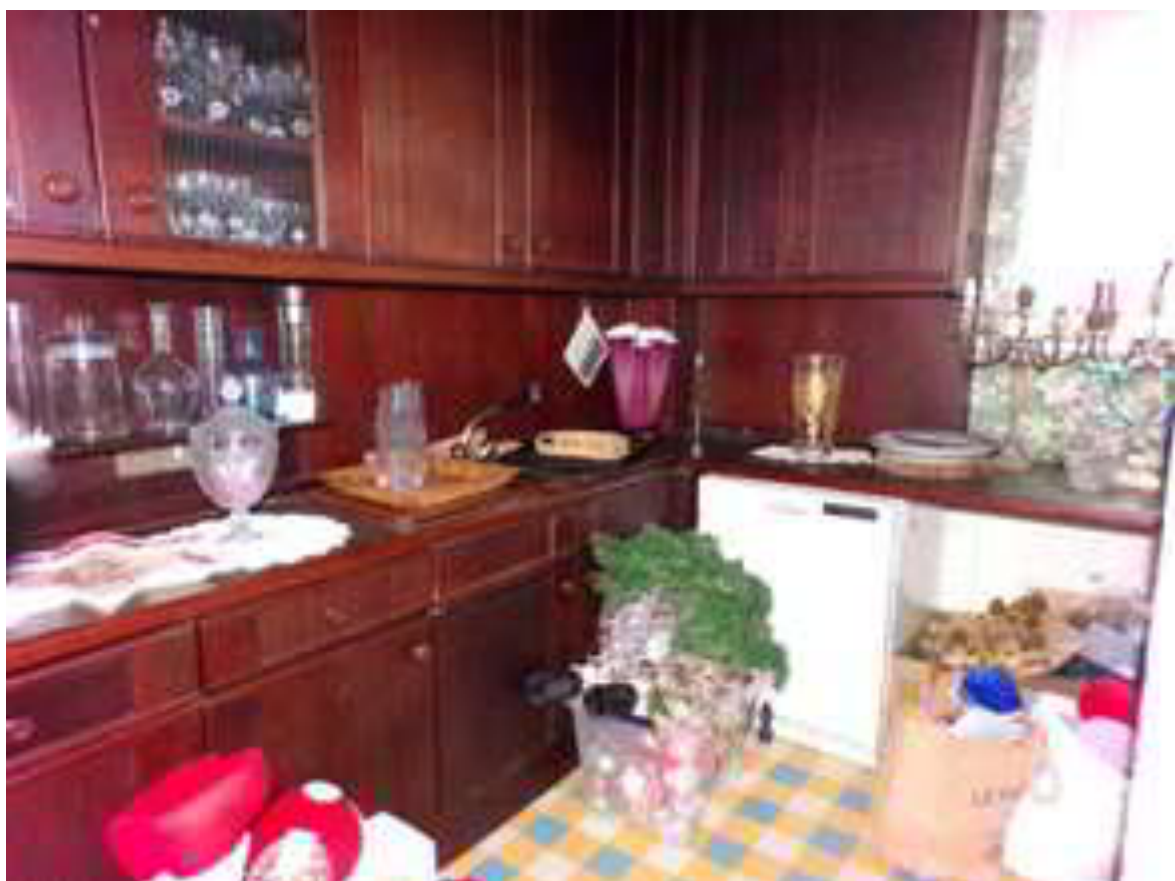


A droite de cette salle à manger de réception, se trouve un petit office cuisine situé en haut du monte-charge et de l'ascenseur, destiné à réceptionner les mets du rez-de-chaussée.

Petit office

Sol recouvert de carrelage, état d'usage.
Papier peint ancien, état d'usage.
Peinture plafond, bon état.
Un linéaire de cuisine en bois sur mesure.
Un monte-charge.
Un ascenseur.







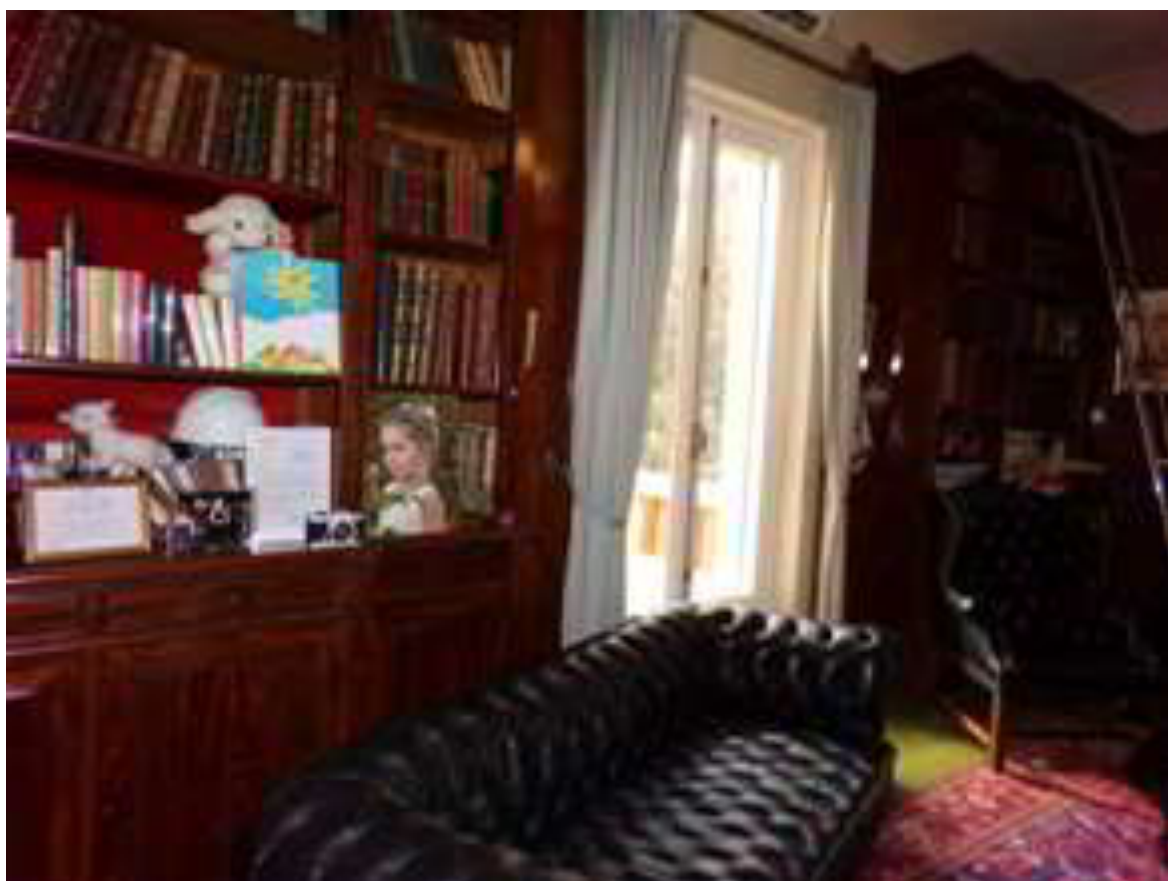
Bureau

Sol recouvert de moquette verte, état d'usage.

L'ensemble des murs est recouvert de boiseries et de bibliothèques en état, remplies de livres.

Peinture plafond, état d'usage.

Un split de climatisation réversible.







Petit bureau annexe

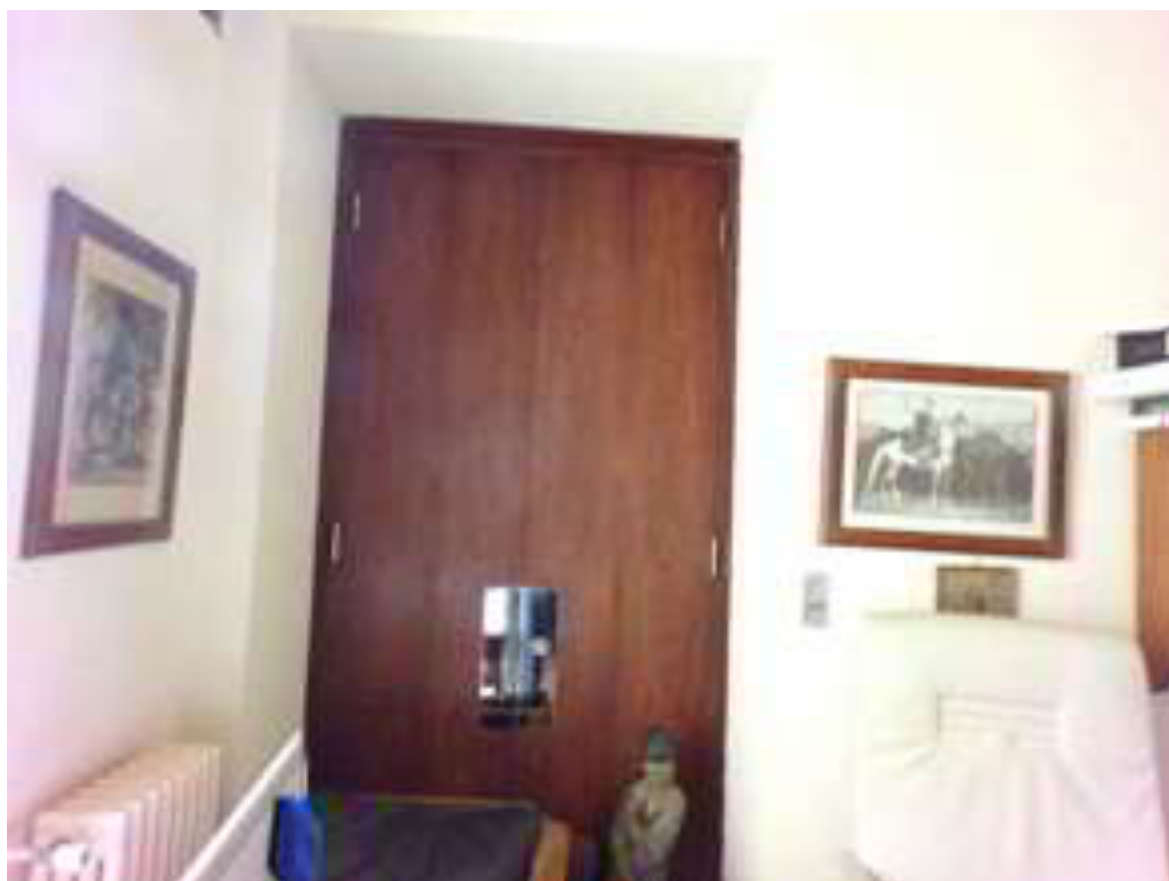
Sol recouvert de moquette, état d'usage.

Peinture murs et plafond, état d'usage.

Cette pièce communique avec la bibliothèque précédemment décrite et le bureau que nous venons de décrire.

Une fenêtre qui s'ouvre sur une terrasse.





Depuis la cuisine, on accède à un escalier destiné au personnel qui dessert un WC personnel et un placard.

Nous accédons au niveau du sous-sol à l'étage réservé jadis au personnel laissé à l'état d'abandon non occupé.

Sur ce même niveau dessert la chaufferie et en sous-sol la cave.

Etage du personnel

Un couloir qui dessert deux chambres, un ancien séjour avec cuisine et une salle de bains, le tout non entretenu et en l'état.

Couloir

Sol recouvert de carrelage, état d'usage.

Murs et plafond, état d'usage.

Il s'agit d'une enfilade de deux chambres, une cuisine, un salon, une salle de bains et un WC, vides avec chacune une fenêtre. Pas d'observation particulière.

Toilettes et salle de bains

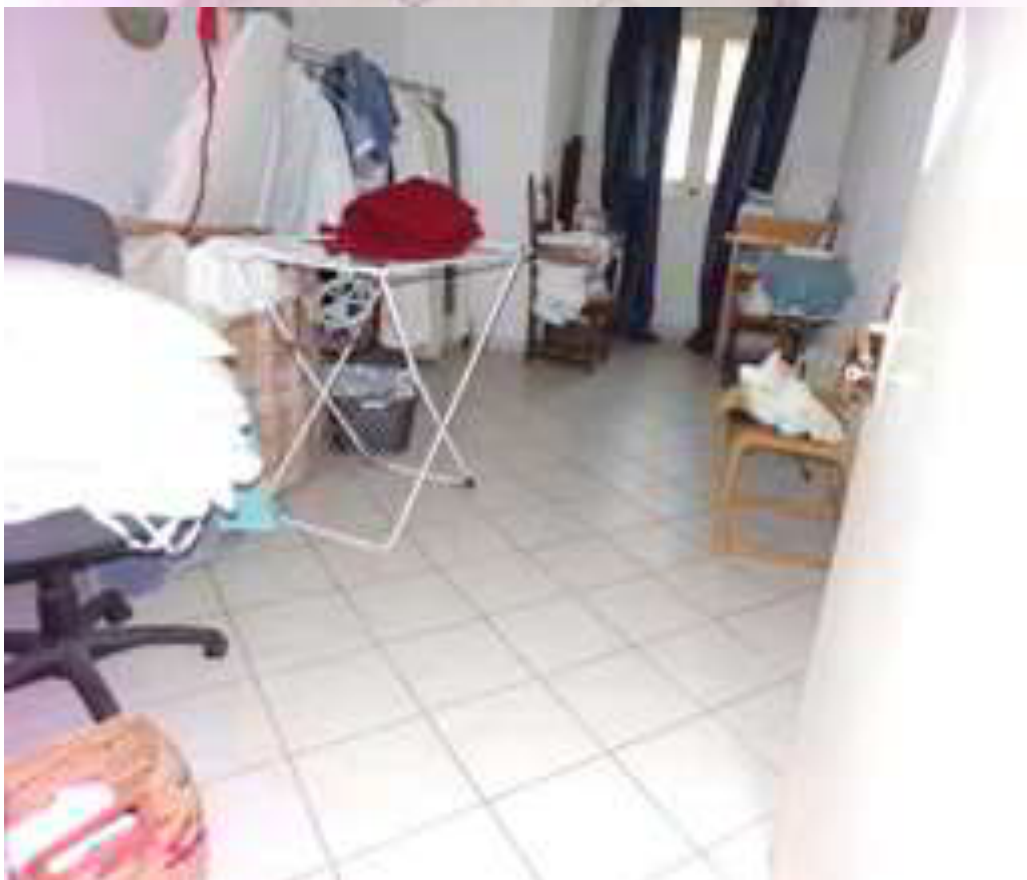
Non utilisées, en l'état.























Un garage non fermé situé sur l'aire de retournement sur la partie nord de la maison.





Une piscine vidée sur la partie ouest du jardin.



Mes constatations terminées, je me suis alors retiré.

DE TOUT CE QUE DESSUS :

J'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat auquel sont incluses les **PHOTOGRAPHIES** effectuées durant mes opérations, ainsi que les diagnostics de CYRIS Diagnostics Immobiliers.

Le tout pour valoir et servir ce que de droit.

Emol. Art R444-3 C Com.	222.00
Transp. Art A.444-48	7.67
Total H.T.	229.67
Total TVA	45.93
Total Euros TTC	275.60

