

REF 95323

# PROCES VERBAL

## DESCRIPTIF



SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE  
**Eric BENABU & Stéphanie BAUCHÉ**  
Huissiers de Justice Associés

11, Avenue DESAMBROIS  
06000 NICE

☎ 04.93.80.27.75  
☎ 04.93.62.63.16

Site Internet : [www.huissiers-nice.fr](http://www.huissiers-nice.fr)

## PROCES VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN**

**ET LE DIX-SEPT NOVEMBRE**

**A LA REQUETE DE :**

La **BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE**, Société Anonyme coopérative de banque populaire, ayant son siège social à NICE, 457 Promenade des Anglais, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le numéro 058 801 481, prise en la personne de son représentant légal domicilié ès qualités audit siège.

Pour laquelle domicile est élu au Cabinet de Maître Maxime ROUILLOT, avocat au Barreau de NICE, demeurant 12 boulevard Carabacel, membre de la SELARL ROUILLOT – GAMBINI.

**AGISSANT EN VERTU DE :**

- *Copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Jean-Paul RONDREUX, notaire à MENTON, avec la participation de Maître Yann FONTAINE, notaire à MENTON, le 18 mars 2013, contenant vente consentie au profit de Monsieur CERCELLETTI et Mademoiselle LEBRUN des biens et droits immobiliers ci-dessous désignés ;*
- *Prêt Habitat consenti par la banque au profit des requis d'un montant de 251.000 €.*

*Et faisant suite à un commandement de payer aux fins de saisie immobilière signifié par acte de notre ministère en date du 2 novembre 2021.*



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

**Me suis transportée ce jour à 09h30, sur la commune de CASTELLAR (06500), 2112 route de Castellar, « Les Hauts de Maglioc », consistant en un terrain sur lequel est édifée une ancienne bâtisse en mauvais état, le tout cadastré section E numéros 420, 421, 853, 857 et 859, pour une contenance totale de 11 ares et 20 centiares.**

A l'effet de procéder dans le respect des dispositions des articles R. 322-1 à R. 322-3 du CPCE à l'établissement d'un procès-verbal descriptif des droits et biens immobiliers appartenant à Monsieur Nicola, Jean CERCELLETTI, né le 4 août 1978 à EPINAL (Vosges), de nationalité française, célibataire, demeurant Le Tenao, bâtiment L'Opale, 13 chemin Saint-Roman à BEAUSOLEIL (06240), et Madame Pauline, Perrine, Sophie LEBRUN, née le 10 mai 1979 à MENTON, de nationalité française, célibataire, demeurant « Les Terrasses du Soleil », 4941 route de Menton à GORBIO (06500).

Ce procès-verbal descriptif comprend :

- la description des lieux, leur composition et leur superficie,
- l'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants,
- les nom et adresse du Syndic,
- tout autre renseignement utile sur l'immeuble fourni par l'occupant.

En présence de Monsieur Michel PAVISIC, de la société JURIS EXPERTISES, habilité à dresser les diagnostics immobiliers obligatoires en matière de saisie et vente immobilière, et de Monsieur Nicola CERCELLETTI, présent, préalablement prévenu par nos soins.

Madame LEBRUN, également préalablement prévenue par nos soins, est absente.



Au 2112 route de Castellar, l'accès aux cinq parcelles susvisées se fait par un portail permettant l'accès à une propriété privée dénommée « Maglioc ».

Monsieur CERCELLETTI me précise alors *ne faire partie d'aucun syndicat de copropriété ni d'aucune ASL.*



Les terrains susvisés se situent en partie haute de cet ensemble immobilier constitué de villas individuelles.

**La propriété CERCELLETTI/LEBRUN est constituée d'une vieille bâtisse en ruine et des terrains attenants, le tout étant en état de friche, non entretenu.**





Monsieur CERCELLETTI précise *alors qu'il s'agit d'une ancienne bergerie.*

Le bâtiment est en ruine envahie de végétation, comprenant 1 pièce et cave voutée en rez de chaussée puis 2 pièces à l'étage dont une pièce avec plancher effondré.

















Des coffrets EDF et compteur d'eau sont en attente de branchement en limite de propriété.



Une borne de géomètre apparaît dans l'axe du chemin de terre ouvert à l'arrière du bâtiment.

Monsieur CERCELLETTI précise alors *que ce chemin a été ouvert par un voisin pour accéder à ses parcelles situées en amont et rajoute qu'aucune servitude n'a été concédée à cette personne. Il indique que ce chemin se situe sur son terrain.*







### **Occupation**

Les lieux sont inoccupés.

### **Taxe foncière**

Monsieur CERCELLETTI n'a pas été en mesure de communiquer le montant de la taxe foncière.

### **Syndic**

Renseignements pris auprès de l'Agence CITYA MENTON, il nous a été précisé par courrier du 19/11/2021 que Monsieur CERCELLETTI est propriétaire de lots qui n'appartiennent pas aux ASL LE MAGLIOC et LE HAUT DU MAGLIOC mais reste redevable auprès de ces deux ASL de charges liées à l'usage des parties de ces ASL (EDF, eau, entretien, espaces verts, etc.) et qu'à ce jour, Monsieur CERCELLETTI et Madame LEBRUN ne sont pas à jour de leurs charges (copie courrier en annexe).

Renseignements également pris auprès de l'agence TREPIER VENTURINI qui est Syndic de la copropriété des HAUTS DU MAGLIOC II, nous informe par courrier du 23/11/2021 que Monsieur CERCELLETTI ne fait pas parti de cette copropriété (copie courrier en annexe).

**Mes constatations terminées, je me suis alors retirée.**

### **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.

- ***Sont annexés les diagnostics immobiliers réalisées par JURIS EXPERTISES ainsi que les courriers des agence CITYA MENTON et TREPIER VENTURINI.***



**Le tout pour valoir et servir ce que de droit.**

HT 219.16  
Frais de déplacement (art18) 7.67  
Emol compl 190.00  
Total H.T. 416.83  
Total TVA 83.36  
Total Euros TTC 500.19



Re: DOSSIER N° 95323 - URGENT - CI LES HAUTS DE MAGLIOC  
TREPIER VENTURINI IMMOBILIER <contact@tv-immo.fr>

mardi 23 novembre 2021 à 12:04

réception

À : scpbenabubauche@orange.fr

S.C.P. Eric BENABU  
et Stéphanie BAUCHE  
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS  
11, Avenue Desambrois - 06000 NICE  
Tél. 04 93 80 27 75 Fax 04 93 62 63 16

Bonjour,

Nous sommes bien Syndic des HAUTS DU MAGLIOC II uniquement, mais Mr CERCELETTI n'en fait pas partie, ni son lot.

Bien cordialement.

**Le Secrétariat**



TREPIER  
VENTURINI  
IMMOBILIER

SYNDIC DE COPROPRIETAIRES

163, avenue Louis Pasteur  
06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN  
Tél. 04.92.15.15.23  
Mail: [contact@tv-immo.fr](mailto:contact@tv-immo.fr)

Visitez notre site: [www.tv-immo.fr](http://www.tv-immo.fr)

Le 23 nov. 2021 à 05:23, [scpbenabubauche@orange.fr](mailto:scpbenabubauche@orange.fr) a écrit :

Merci de prendre connaissance de la pièce jointe.<99071\_1233453.PDF>

0410-0170 TIERS CERCELLETTI

RAUDIN Karine <KRAUDIN@citya.com>

vendredi 19 novembre 2021 à 16:01 réception

À : scpbenabubauche@orange.fr

Cc : RESEDA Muriel



PDF 98918\_1232367.pdf  
158 Ko

Bonjour

Monsieur CERCELLETTI est propriétaire d'un lot n'appartenant pas aux ASL Le Maglioc et Le Haut du Maglioc, mais reste redevable auprès de ces deux ASL de charges liées à l'usage des parties de ces dites ASL ( EDF, Eau, Entretien espaces verts...).

A ce jour, Monsieur CERCELLETTI n'a pas régularisé les charges qui lui incombent.  
Merci de nous avertir en cas de mutation.

Bien cordialement

 **J'opte pour la lettre recommandée électronique**

**Karine RAUDIN**  
Responsable Administratif et Financier - Citya Menton

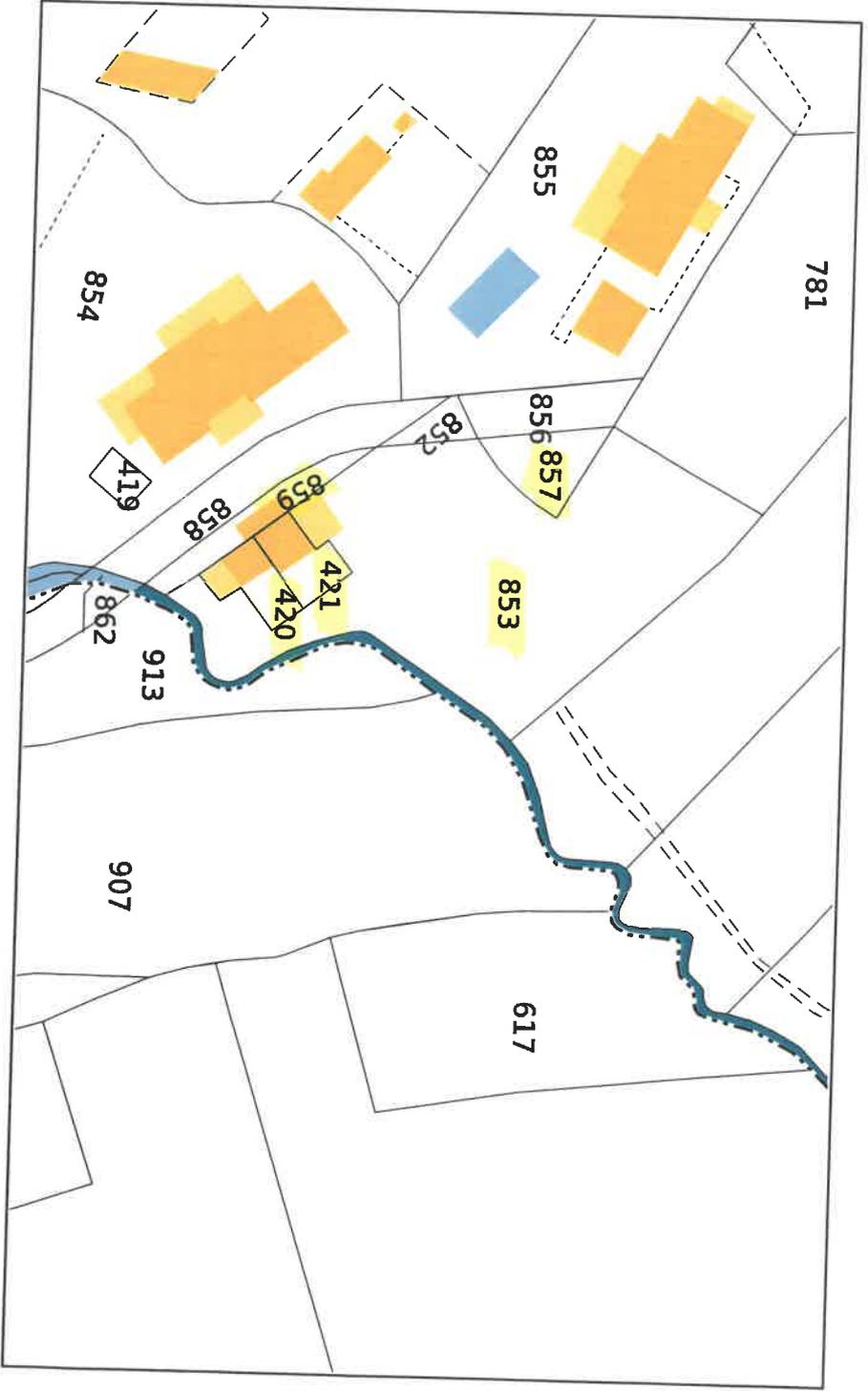
**kraudin@citya.com**  
**Tél. : 04 93 35 83 69**

**WWW.CITYA.COM**

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic ■ i-Citya

S.C.P. Eric BENABU  
et Stéphanie BAUCHE  
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS  
11, Avenue Desambrois - 06000 NICE  
Tél. 04 93 80 27 75 Fax 04 93 62 63 16

Section E



Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 16000001400011