

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. : C015542

**JEUDI ONZE JUILLET DEUX MILLE VINGT QUATRE
de 09H00 à 14H20**

A LA REQUETE DE :

UBS (MONACO) Société Anonyme de droit monégasque au capital de 49197000€, ayant son siège social à MONACO (MC), Quartier de Monte carlo 2 avenue de Grande Bretagne, immatriculée au répertoire du commerce et de l'industrie de Monaco sous le numéro 56 S0336, prise en la personne de Monsieur Alejandro VÉLEZ Administrateur Délégué, Directeur Général, domicilié es-qualité audit siège.

Pour laquelle domicile est élu au cabinet de Maître Franck GAMBINI, Avocat, au barreau de Grasse y demeurant 4, avenue Alphonse Morel 06130 membres de la SELARL ROUILLOT GAMBINI,

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 le 7 août 2012 par Maître Alexandre GRETCHICHKINE-KURGANSKY, notaire associé à NICE (06), membre de l'office notariale COLAS DOGLIANI et GRETCHICHKINE-KURGANSKY,

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 13 juin 2024

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 :

210 allée des Roses

06250 MOUGINS

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Eric CHEVALIER, 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,

Référence : C015542

En présence de :

- François CARATTI, serrurier,
- Christophe MILLAU, diagnostiqueur immobilier
- Anne-Sophie VERITE, témoin
- Jonathan LACOSTE, témoin

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

JE ME SUIS RENDU CE JOUR

210 allée des Roses

06250 MOUGINS

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

LOCALISATION DU BIEN

La villa se situe allée des roses à Mougins.

Elle est voisine du golf country Club de Mougins.

Elle est située dans un quartier très recherché.

INFORMATIONS SUR LA VILLE

Je peux notamment lire sur la page Wikipedia® de la ville de Mougins :

Mougins est une commune française du département des Alpes-Maritimes, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La commune, historiquement paysanne spécialisée dans la cueillette de jasmin, est aujourd'hui massivement urbanisée par une abondance de villas de style néo-provençal et moderne, ainsi que d'immeubles. Le tourisme y est principalement développé dans l'art : la gastronomie et les expositions d'artistes (peintres et sculpteurs). Sa localisation stratégique fait de Mougins une commune «carrefour» entre les agglomérations de Cannes et de Grasse reliée à la technopôle de Sophia Antipolis, ce qui occasionne quotidiennement d'importants embouteillages aux heures de pointe.

Mougins se situe à environ six kilomètres de la mer Méditerranée, au nord des communes de Cannes et du Cannet et au sud de Grasse.

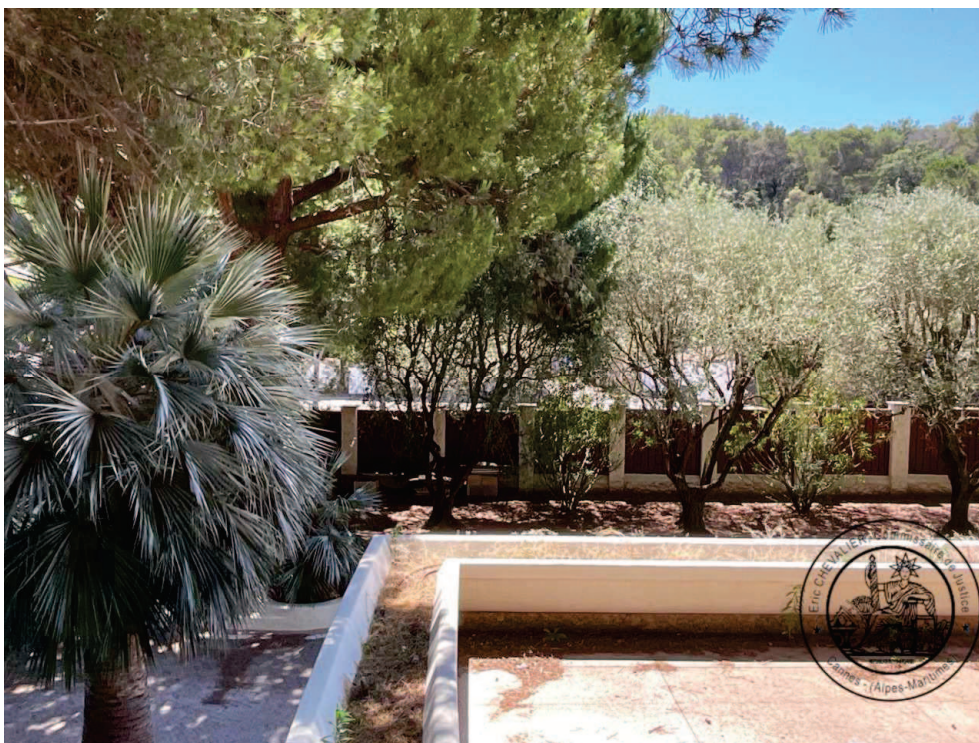
La commune est traversée par la route nationale 85 qui relie Cannes et Grasse à Grenoble (aussi connue sous le nom de route Napoléon).

Elle est l'une des cinq villes créatrices de Sophia-Antipolis avec Valbonne, Biot, Antibes, Vallauris et accueille sur son territoire 18 % de la technopole de Sophia-Antipolis.

Les grandes villes Grasse, Antibes et Nice sont proches de Mougins.

Référence : C015542

PHOTOS DE LA RUE



CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

La propriété semble inoccupée depuis plusieurs mois.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

Il s'agit d'une très grande propriété atypique située face à l'entrée du Golf Cannes-Mougins.

Cette propriété de très grande taille comporte trois bâtiments principaux : deux maisons de maître, une maison d'amis, un garage et une piscine.

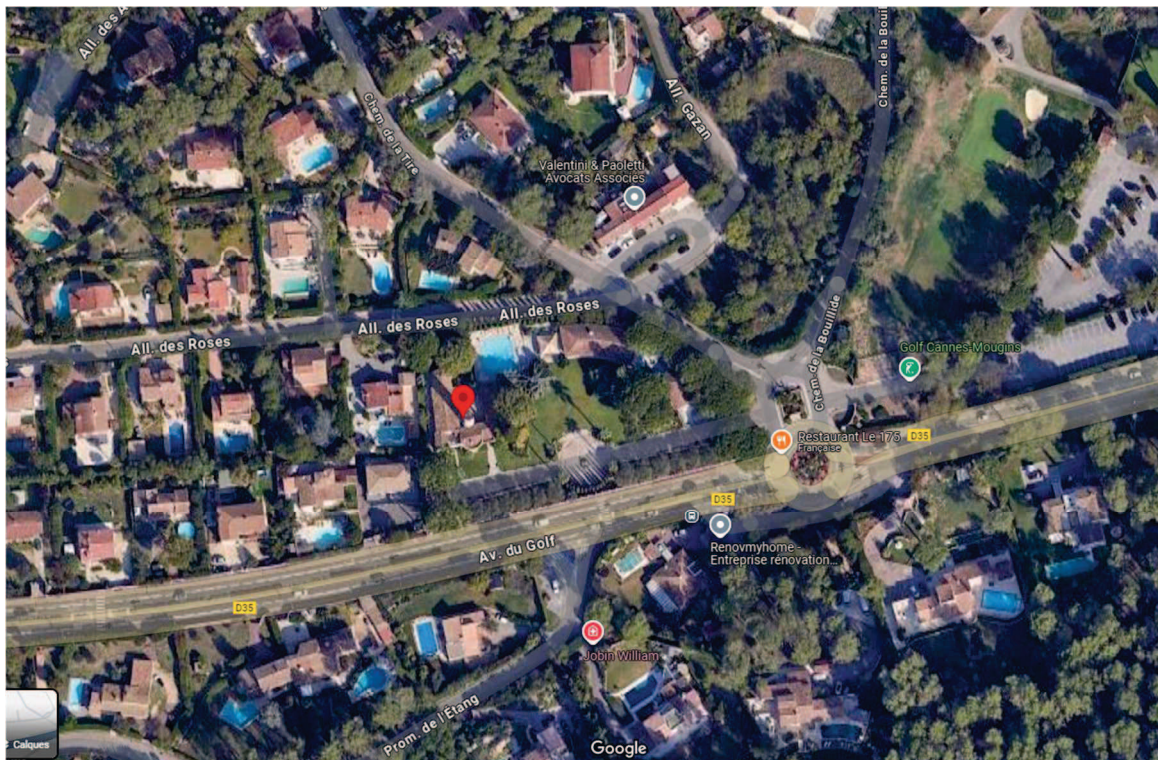
La première maison de maître enserre une tour « éolienne » ancienne.

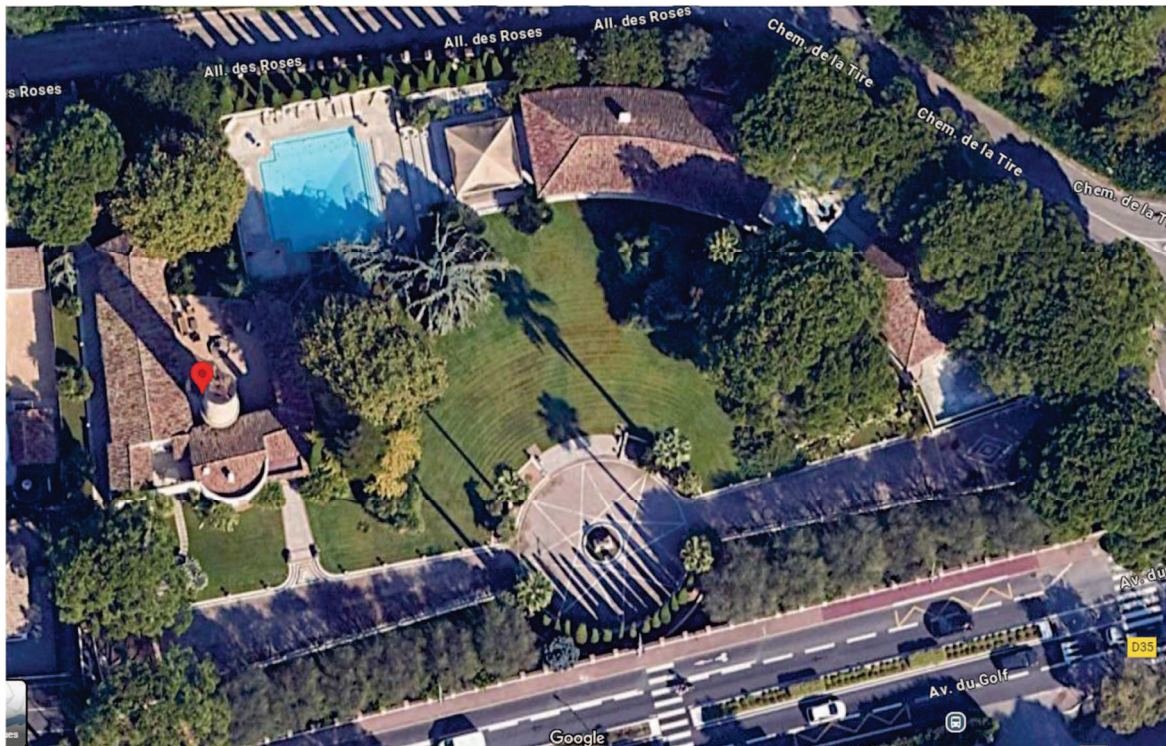
Elle est séparée de la seconde maison de maître par une très grande piscine.

Cette seconde maison de maître se prolonge avec une maison d'amis.

Jardins, et maisons sont décorés dans un style égyptien (frontons, portes, décoration...).

Je vais parcourir les lieux pour les décrire, les clichés photographiques, reproduits ci-après illustrant la consistance et la teneur des lieux.





1^{ère} MAISON DE MAÎTRE :

Entrée

Je rentre dans la maison par une entrée qui dessert un grand séjour avec une salle à manger ouverte sur un salon.

Sur la gauche, l'entrée dessert un Wc invités, un couloir d'accès à la cuisine et un couloir de distribution des trois chambres.

Une grande baie vitrée éclaire cette entrée

Le sol marqueté est en très bon état comme le reste des lieux.





Séjour

Sur ma droite, un grand séjour en longueur est visible. Celui-ci débute par une salle à manger en contrebas de deux marches.

Il est éclairé par une grande fenêtre et un petit fenestron.

Sur la gauche se trouve un très grand salon éclairé par quatre grandes baies vitrées et deux fenestrons.

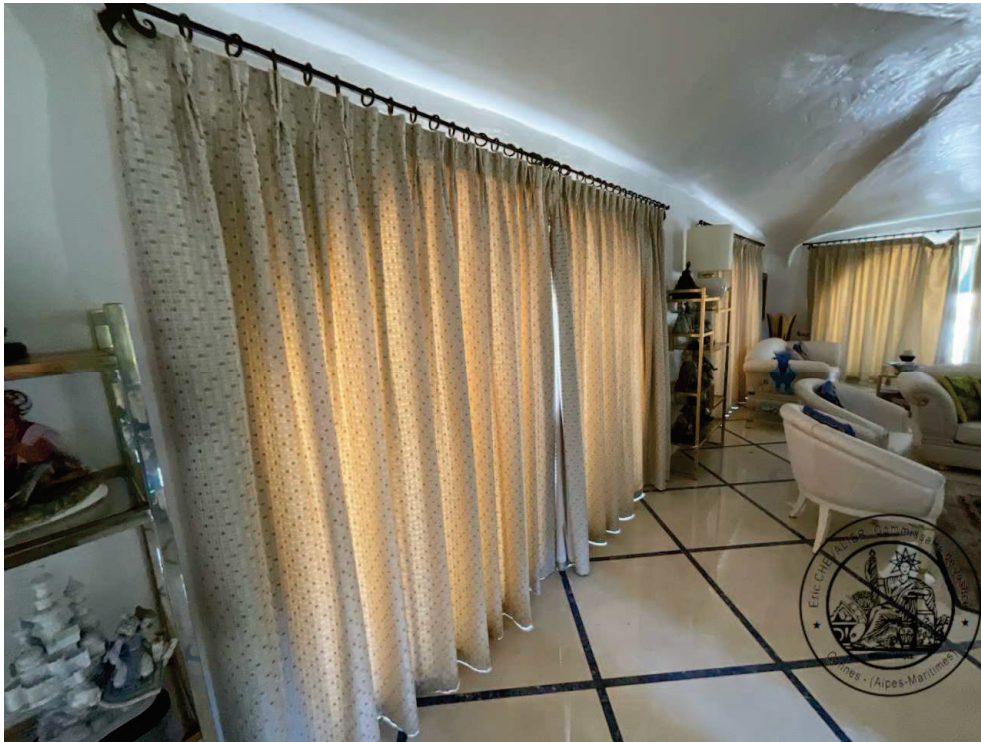
Tout le sol est en marbre et en très bon état. Les murs et plafond sont en torchis blanc.



Référence : C015542









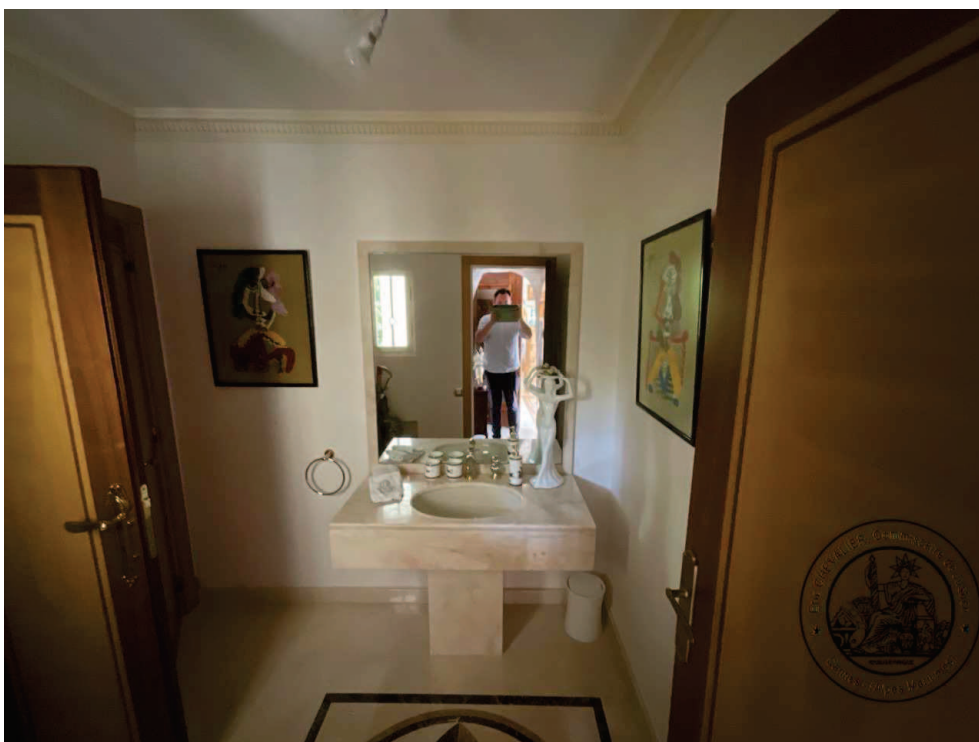


Vestibule / Wc invités

J'accède à un petit vestibule éclairé par une fenêtre.

A l'intérieur de celui-ci se trouve un évier en marbre.

Un placard et un Wc sont accessibles depuis ce vestibule.



Référence : C015542





Cellier / arrière cuisine – lingerie / cuisine

Nous accédons depuis l'entrée à un petit couloir qui dessert sur la gauche, une arrière-cuisine lingerie.

Ainsi qu'un petit accès sur l'extérieur qui sert de cellier.

J'arrive ensuite dans la cuisine.

Celle-ci est entièrement équipée avec plaque de cuisson, four de marque Gaggenau, évier, frigo américain, placards et tiroirs.

La pièce est éclairée par une baie vitrée ainsi qu'une fenêtre à double battant, la cuisine donne accès à une petite terrasse ombragée.

Cette terrasse donne accès à un bureau.















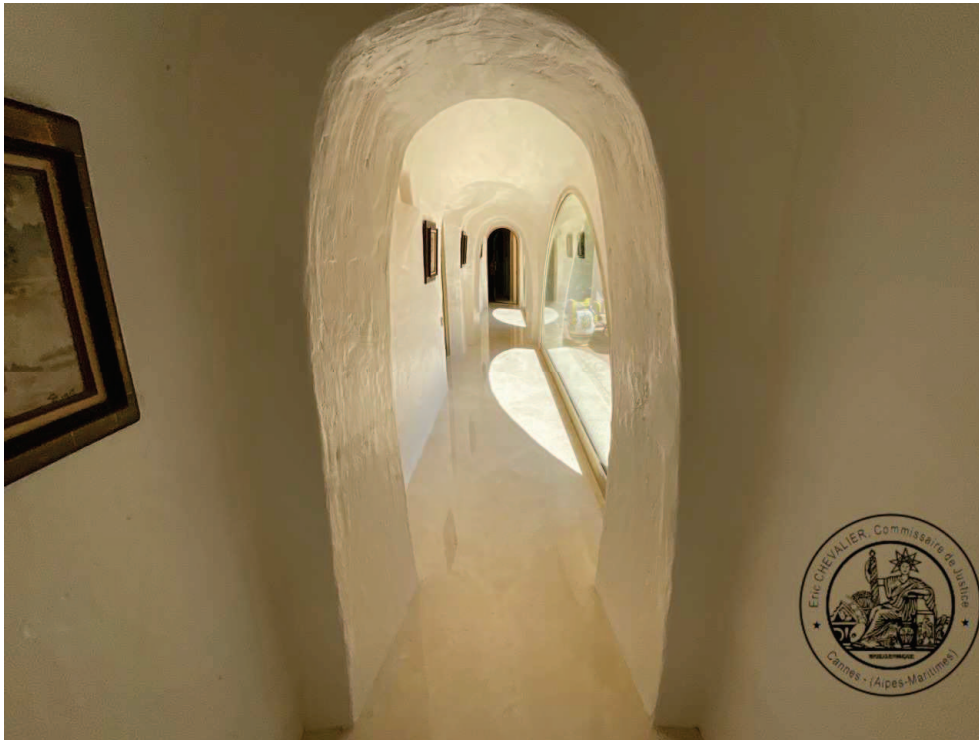
Couloir

Un couloir dessert les trois chambres.



Référence : C015542



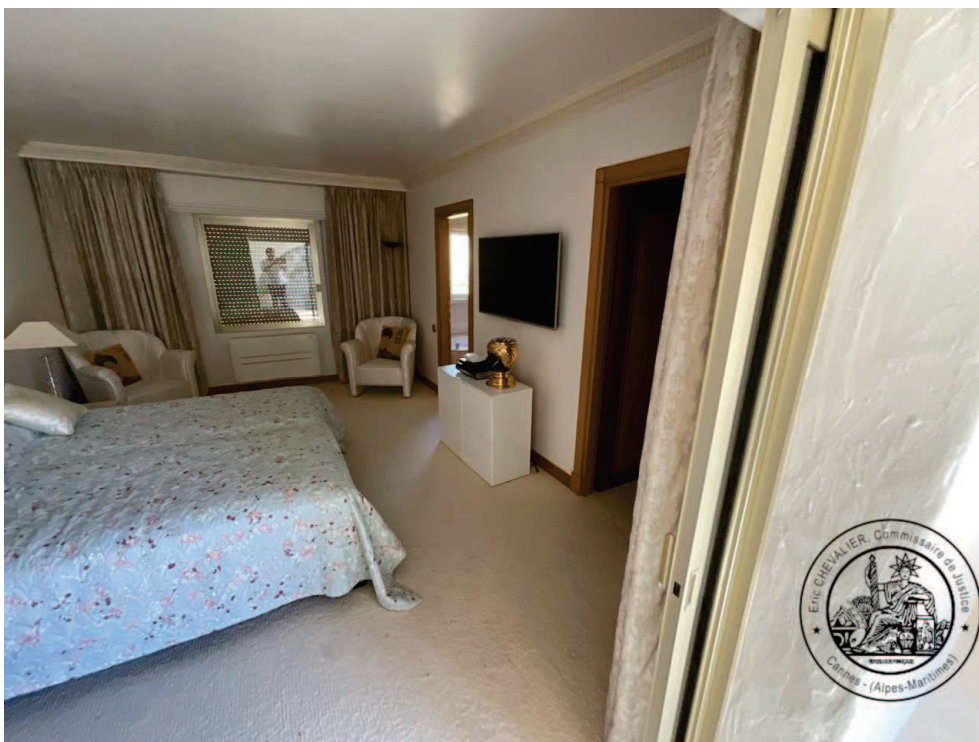


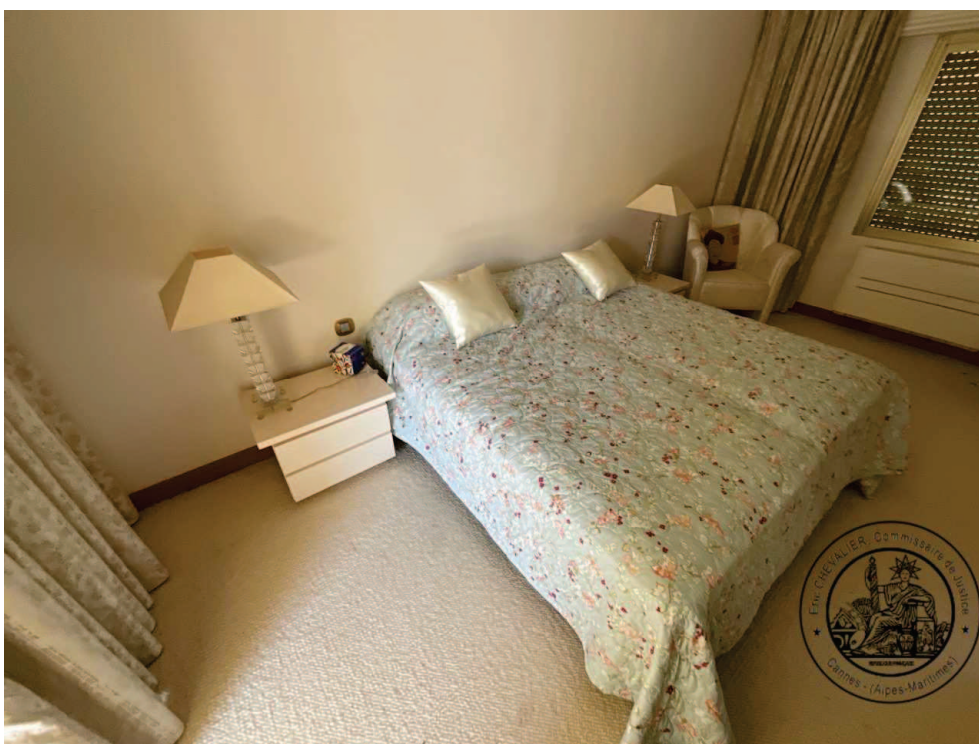
Chambre 1

Le couloir donne accès à une première chambre qui se ferme par une baie vitrée. Le sol est recouvert d'une moquette épaisse en très bon état. Les murs peints sont en très bon état.

Cette chambre est éclairée par une fenêtre.

Depuis cette chambre j'accède à un dressing par la porte de droite, la porte de gauche donne accès à une salle de bain équipée d'une baignoire, d'une vasque et d'un Wc. Vasque et baignoire sont en marbre tout comme les murs.













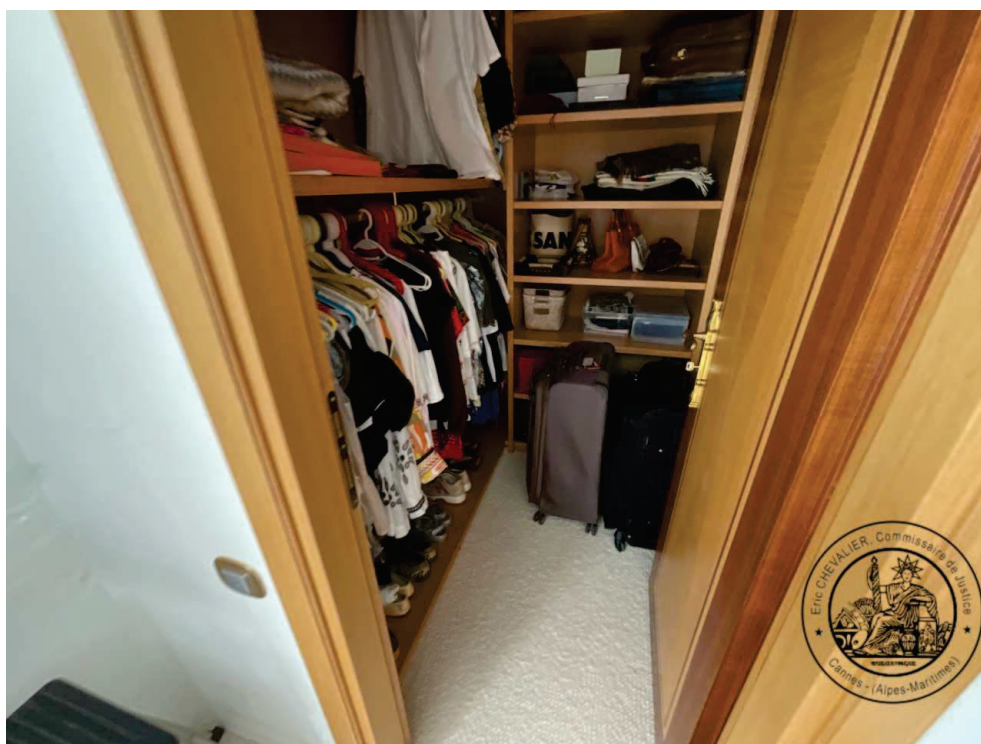
Chambre 2

Le couloir donne accès à une seconde chambre qui se ferme par une baie vitrée. Le sol est recouvert d'une moquette épaisse en très bon état. Les murs peints sont en très bon état.

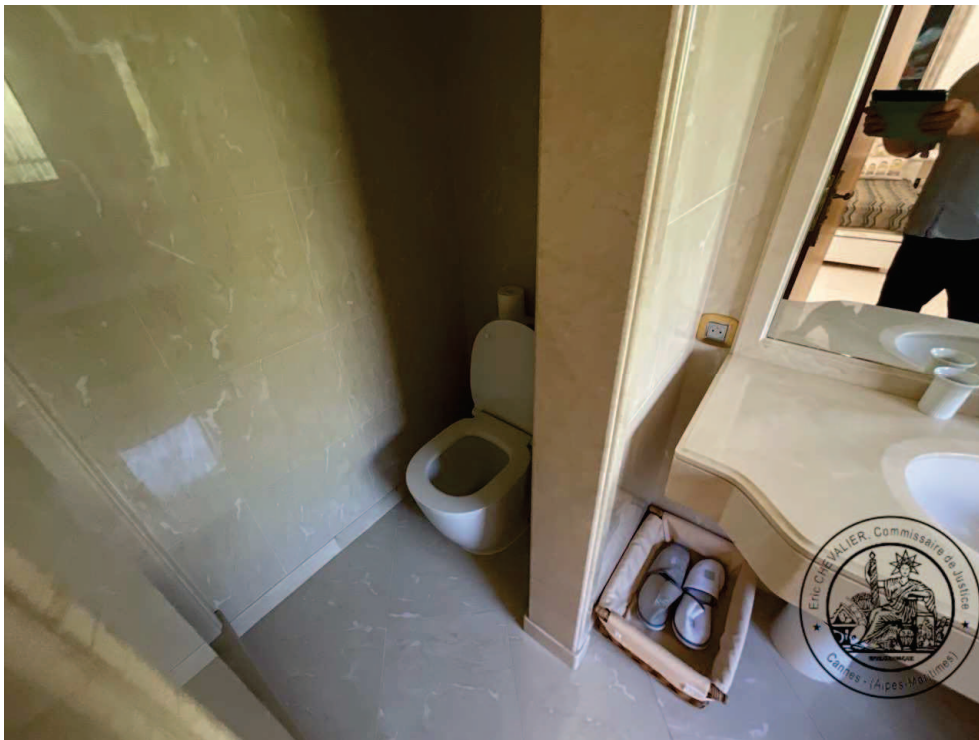
Cette chambre est éclairée par une fenêtre.

Depuis cette chambre j'accède à un dressing par la porte de gauche, la porte de droite quant à elle, donne accès à une salle de bain équipée d'une baignoire, d'une vasque et d'un Wc. Vasque et baignoire sont en marbre tout comme les murs.









Chambre 3

Le couloir donne accès à une troisième chambre, la plus grande, qui se ferme par une porte. Le sol est recouvert d'une moquette épaisse en très bon état. Les murs peints sont en très bon état.

Cette chambre est éclairée par une fenêtre et une baie vitrée.

Depuis cette chambre j'accède à un dressing. La porte de droite donne accès à une salle de bain équipée d'une baignoire, d'une vasque et d'un Wc.

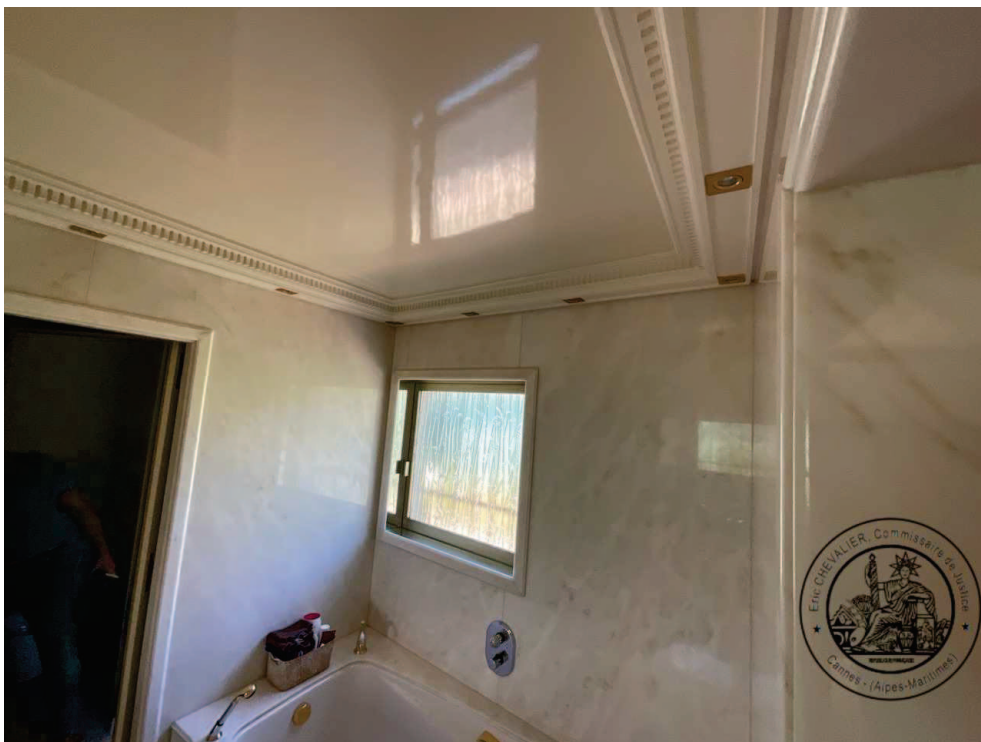
Vasque et baignoire sont en marbre tout comme les murs.

Une douche complète ces équipements.















Bureau

J'accède à ce bureau depuis la terrasse de la cuisine.

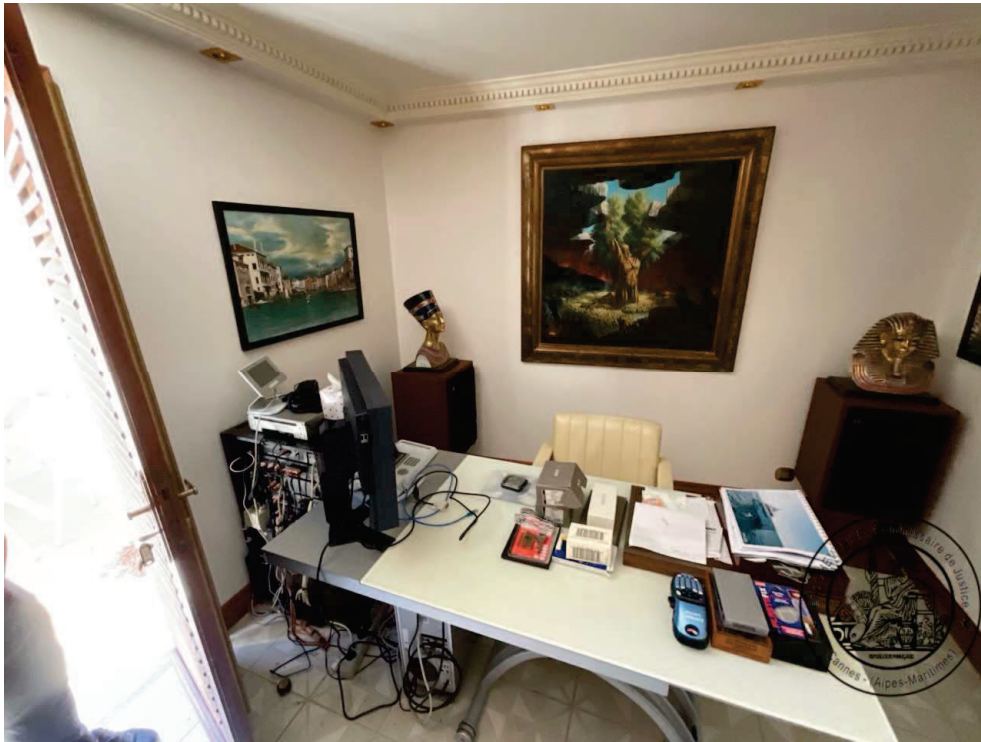
Ce bureau est en bon état, et il est équipé d'une vasque dans le placard de droite.

Il est éclairé par deux fenêtres.



Référence : C015542







2^{ème} MAISON DE MAÎTRE :



Chambre 1

J'accède à cette chambre depuis une coursive.

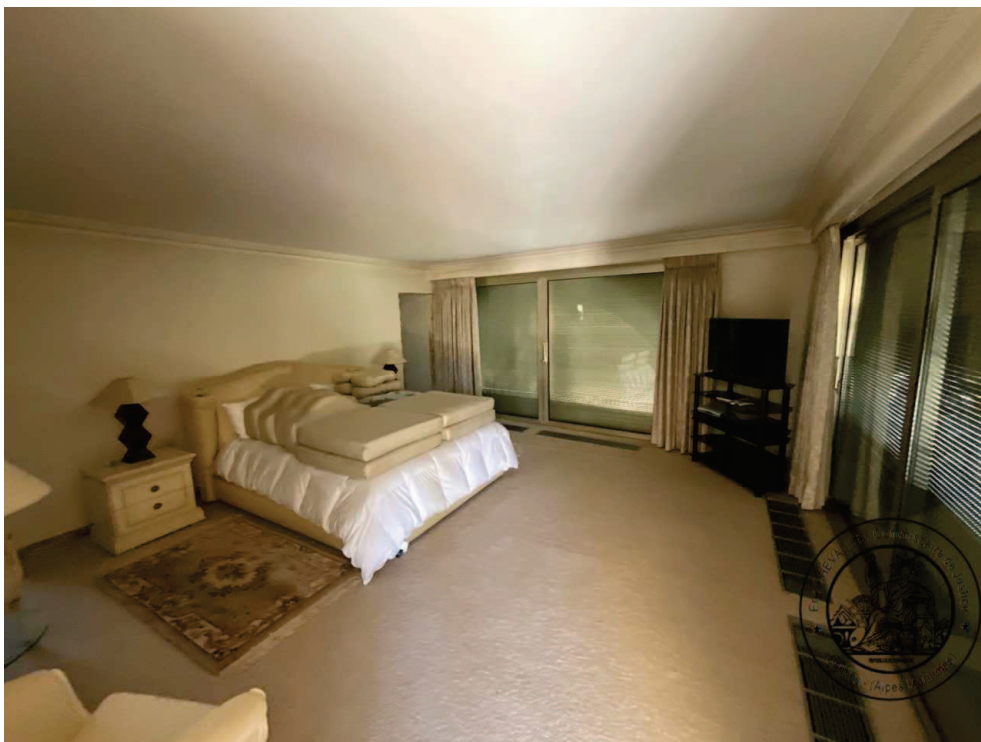
Cette chambre est éclairée par deux grandes baies vitrées.

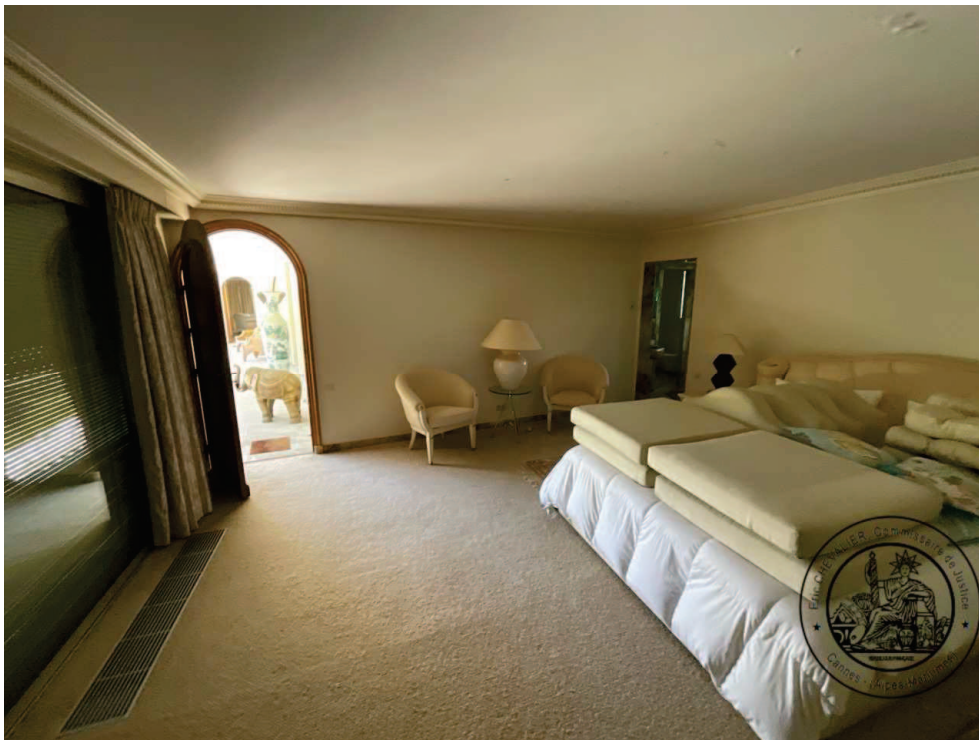
Le sol est recouvert de moquette en bon état. Les murs peints sont en bon état. Le plafond est écaillé.

Sur la droite j'accède à grand dressing.

Sur la gauche j'accède à une grande salle de bain en marbre avec deux vasques, une baignoire et un Wc avec douche.

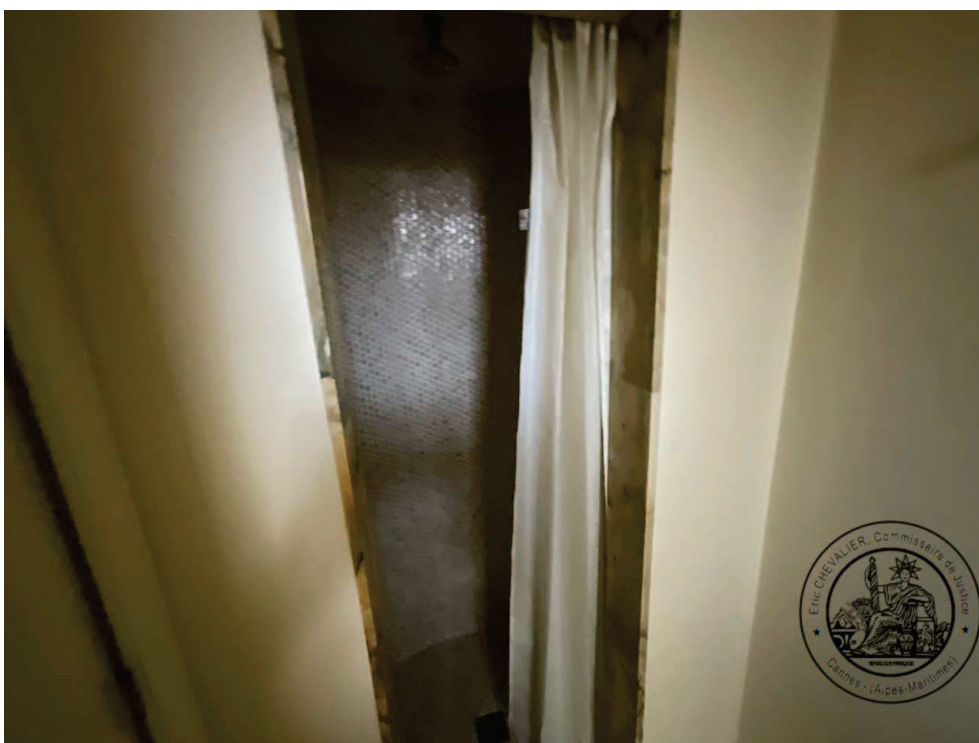












Chambre 2

Cette chambre est éclairée par une très grande baie vitrée.

Le sol est recouvert de moquette en bon état. Les murs sont en bon état. La peinture au plafond est écaillée.

Sur l'arrière, j'accède à un dressing puis à une salle de bain.

La salle de bain est en marbre tout comme le Wc et la douche.



Référence : C015542









Pièces de vie

Le bâtiment est complété de trois pièces, un séjour, une cuisine et un Wc. J'accède au séjour par une porte de la courside où trois grandes baies vitrées éclairent la pièce.

Ce séjour est composé d'une partie salon et d'une partie salle à manger.

Le sol est recouvert d'une moquette en bon état et les murs sont peints et en bon état. Le plafond est en bon état à l'exception d'une fissure.

Depuis cette pièce, j'accède à une cuisine équipée d'un évier, d'un four, d'un réfrigérateur et d'un four micro-onde. La cuisine est éclairée par une fenêtre.

Depuis le séjour, j'accède à un Wc qui a un accès sur l'extérieur. Le Wc est équipé d'un meuble vasque et il est éclairé par une fenêtre.

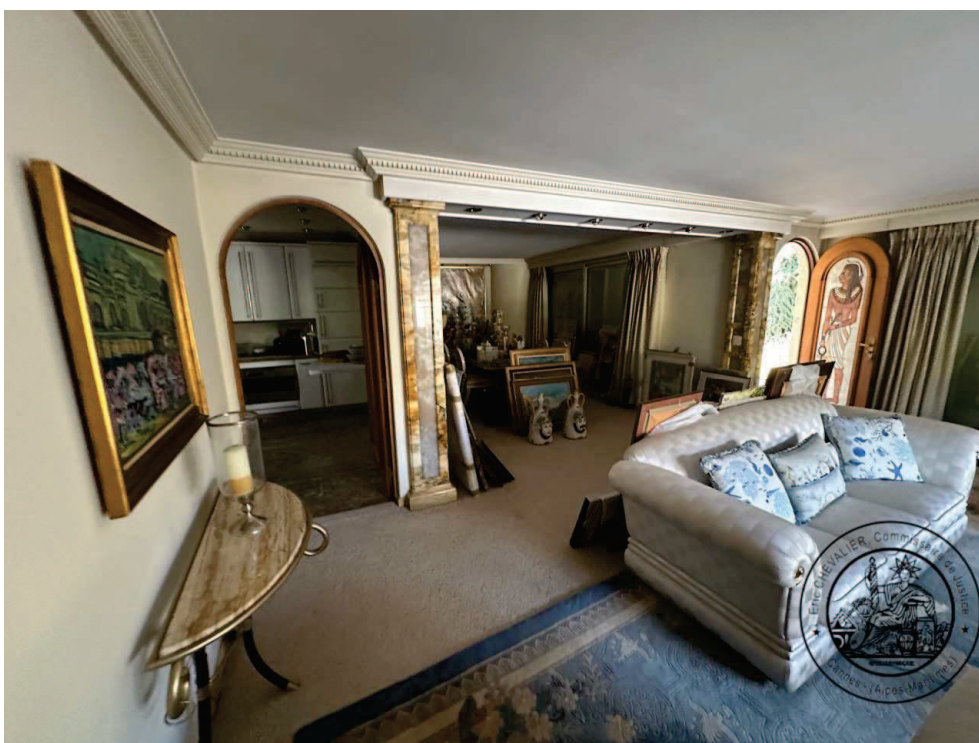
Je photographie alors les différentes parties de ces lieux.

Séjour









Cuisine

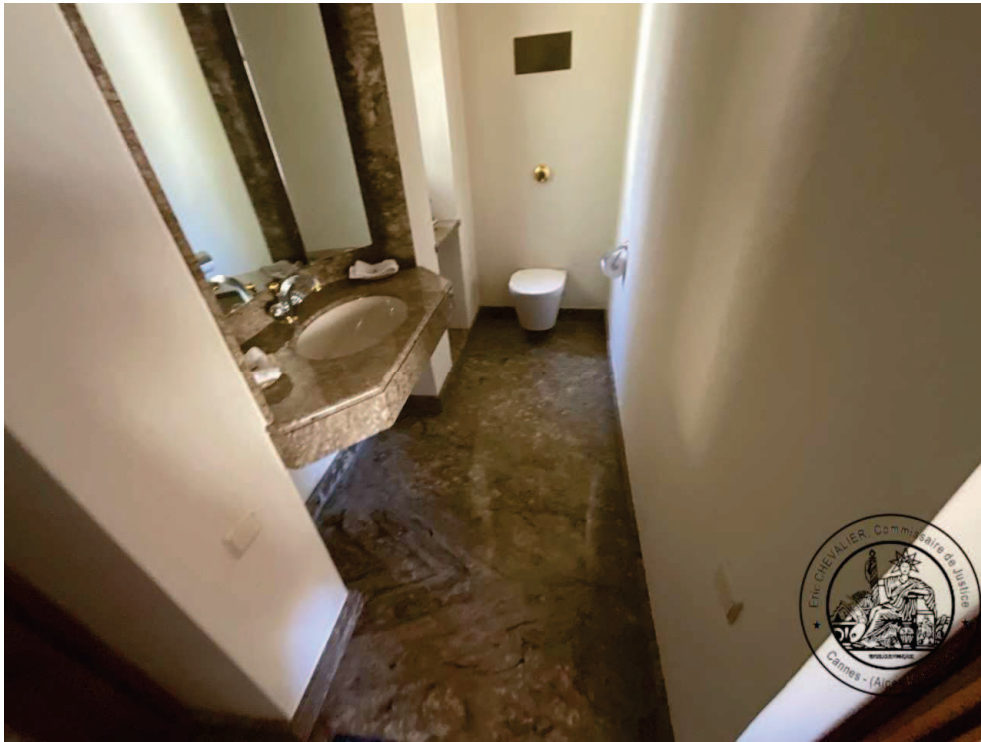






Wc





MAISON INVITÉS :



Référence : C015542

Salle de Billard

Au niveau de la bâtisse la plus proche de l'entrée, je constate qu'un petit hall donne accès à deux portes.

Celle de droite s'ouvre sur une grande pièce contenant un billard.

La pièce est éclairée par une grande baie vitrée donnant sur une grande terrasse.

Au fond de la pièce se trouve un Wc avec une vasque.

Un placard est visible dans l'angle.

Le sol est recouvert de moquette, les murs sont peints, le tout en bon état à l'exception du plafond qui est écaillé.













Chambre

Cette chambre est particulièrement spacieuse.

Elle est éclairée par deux grandes baies vitrées.

Elle est équipée d'un placard.

Sur le côté j'accède à un grand dressing et à une salle de bain, dont les murs sont recouverts de marbre comme la baignoire et les deux vasques.

Deux fenêtres éclairent cette salle de bain.















Garage

Un garage ouvert et spacieux donne accès à un grand espace de stockage et de rangement, ainsi qu'à une pièce technique pour le traitement de l'eau du bassin décoratif.















Un tunnel technique permet d'accéder à toutes les installations de plomberie de la maison de maître et de la maison invités.







EXTERIEURS

Entrée et allée

Un grand portail donne accès à la propriété.

Celui-ci s'ouvre sur une allée au bout de laquelle se trouve un abri pour des voitures. Sur la gauche, une rangée d'oliviers anciens est visible.

Sur la droite, le garage du pavillon invités est visible. Puis, je passe devant la maison de maître en passant devant une statue de sphinx située sur un « rond-point » au milieu de l'allée.

Après cette statue, je poursuis sur l'allée qui mène à un abri voiture (avec un Wc sur l'arrière) et sur ma droite se trouve la maison de maître avec son éolienne en son centre.

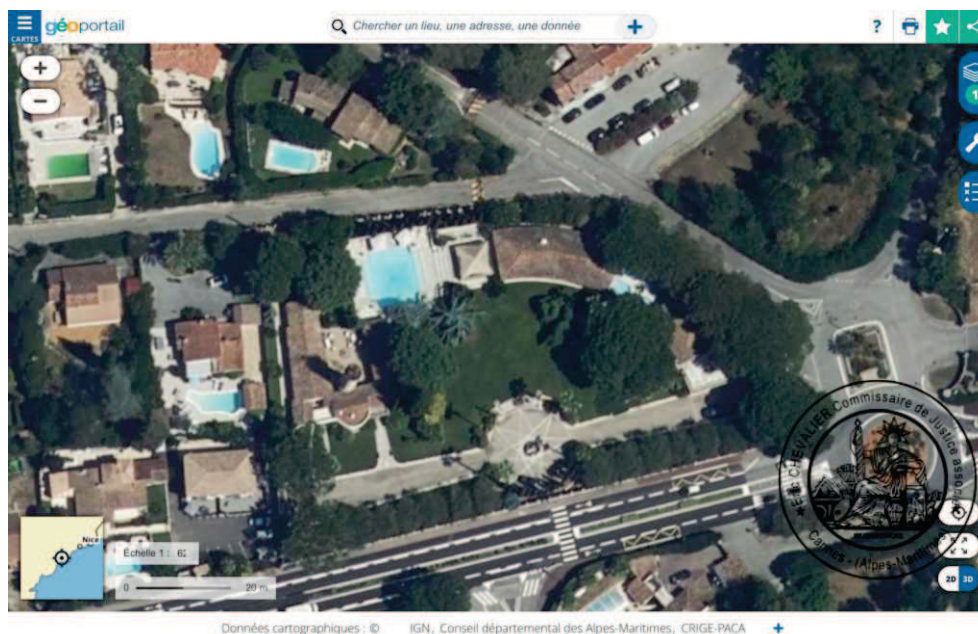
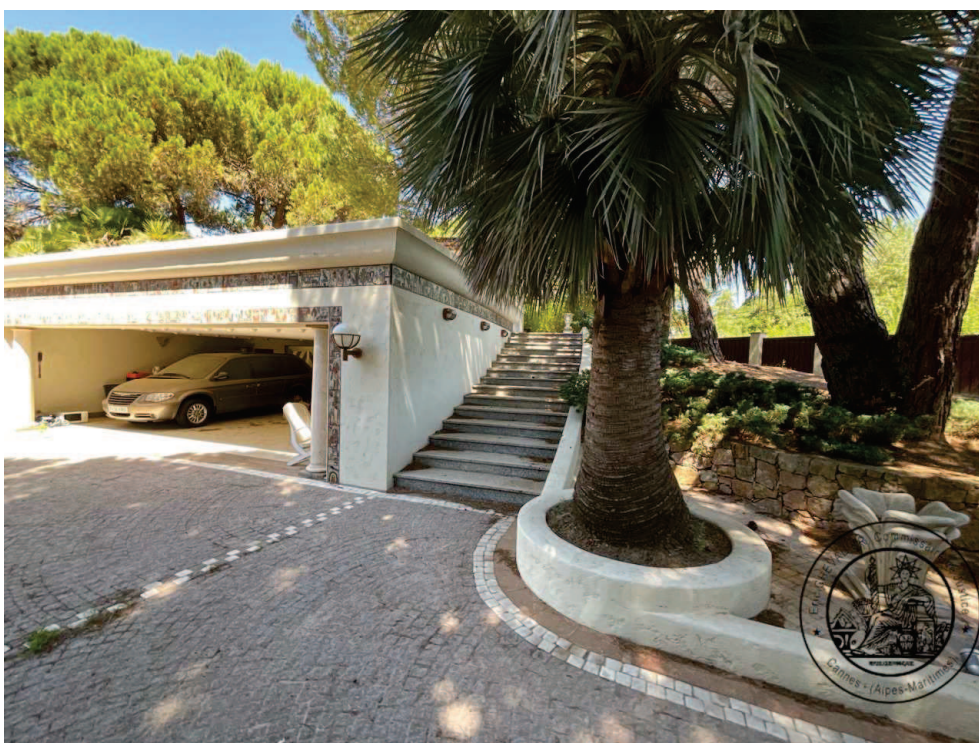
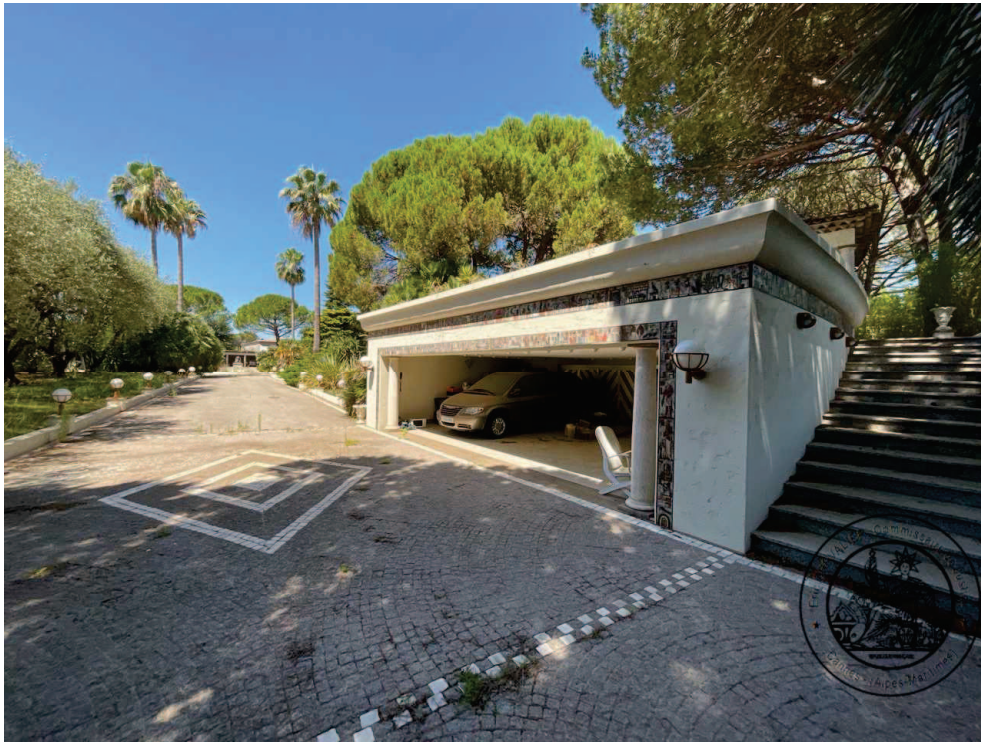


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

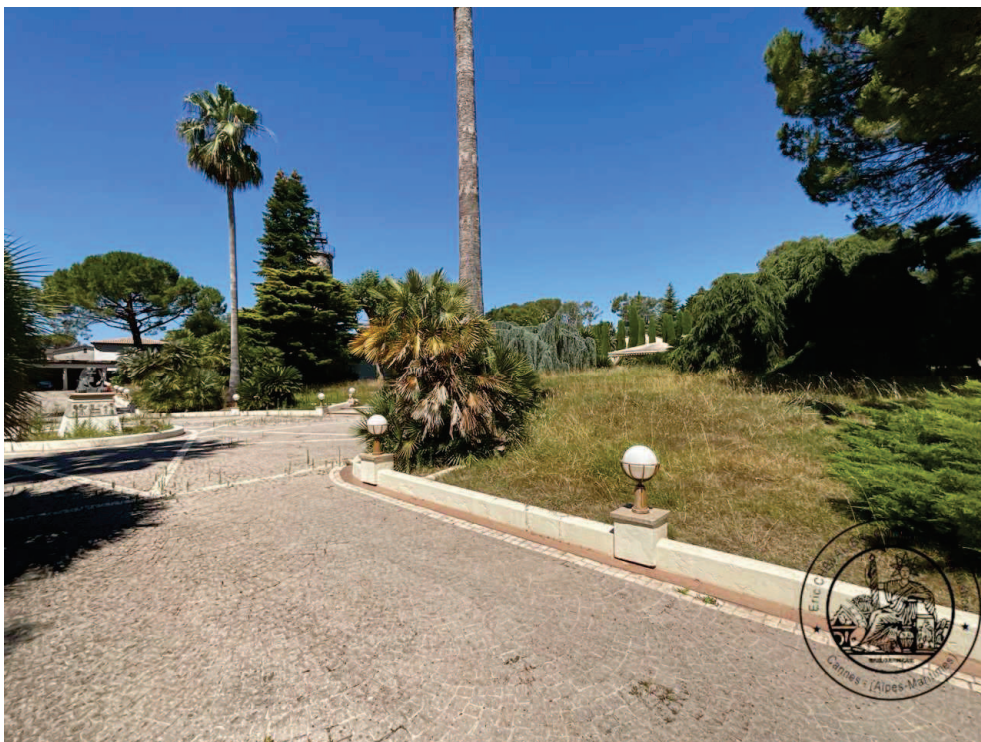




























Environnement Maison de maître1

Je procède à des prises de vues autour de la maison de maître à l'éolienne.









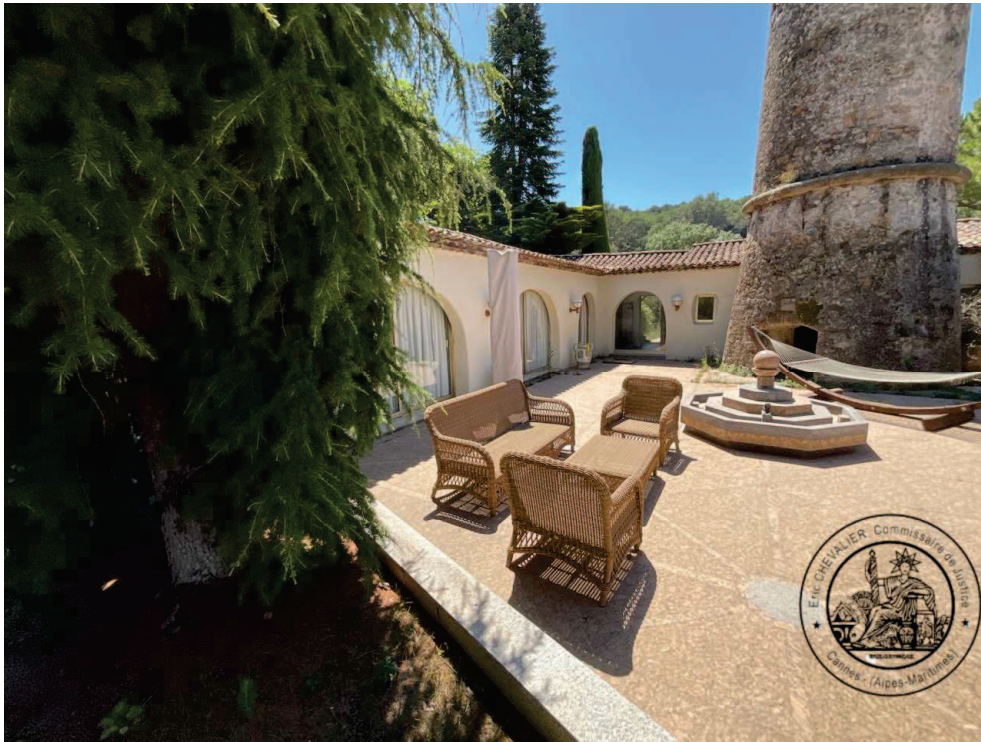




















Piscine

Le bassin est de très grande taille, il est entouré d'une grande terrasse.















Environnement maison de maître 2

Terrasse, coursive et jardin paysagé entourent cette partie de la propriété. Un bassin d'agrément sépare cette maison de maître de la maison invités.









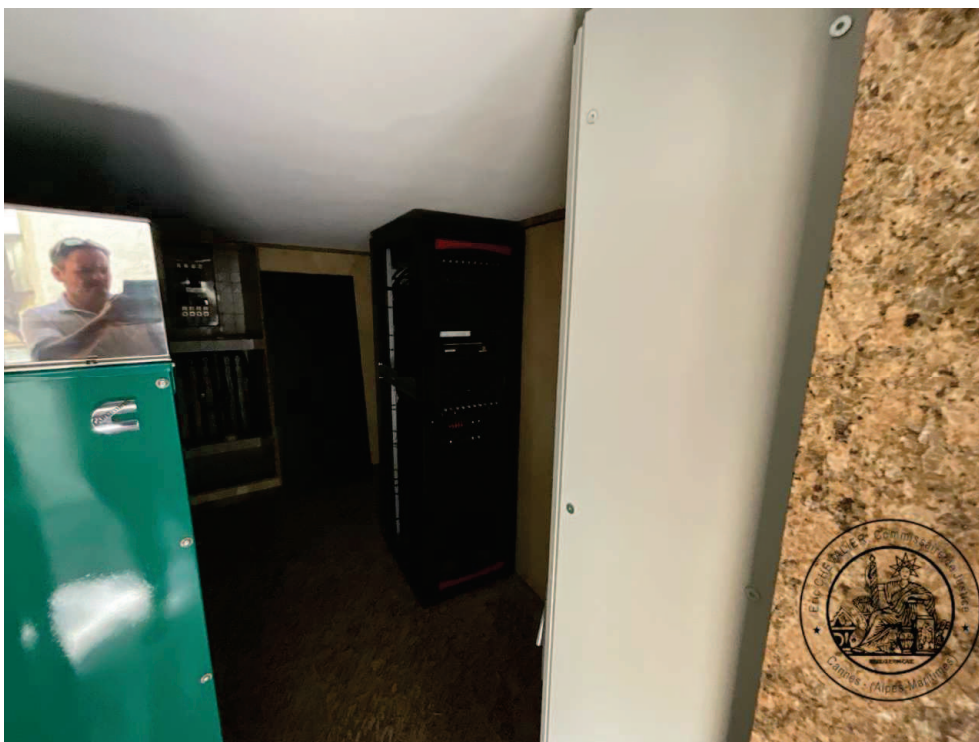








Sur l'arrière un groupe électrogène diesel est visible dans un local.



Référence : C015542







Je poursuis mes prises de vues sur l'arrière.









Environnement Maison invités

Cette maison est située à l'entrée de la propriété, a coté d'un bassin, d'une grande terrasse et avec une coursive devant et derrière celle-ci.











DIAGNOSTICS