

**SONIA AUGER - REBECCA
ATLANI HUISSIERS DE JUSTICE
ASSOCIES SCP TITULAIRE
D'OFFICES D'HUISSIERS DE
JUSTICE**

Commissaires de Justice associés

6 rue Clément Roassal

Palais Venise, Rdc

Arrêt tramway L1 : Libération

06000 Nice

☎ : 04.93.62.70.40

☎ : 04.93.62.70.41

✉ : sonia.auger@huissier-justice.fr

Site web : www.auger-atlani-cdj.fr

CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

IBAN N°: FR 69 40031 00001 0000165783Y 03



HUISSIERS DE JUSTICE

**ACTE
DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**

COPIE

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

Le VINGT-NEUF MARS DEUX MILLE VINGT-TROIS à 09h30

A LA DEMANDE DE :

Le syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis à NICE (06000), 11 rue Paganini, représenté par son syndic en exercice, la société CITYA NICE, SARL à associé unique au capital de 392.172 €, immatriculée au RCS de NICE 950 076 992, dont le siège social est à NICE (06000), 18 rue de l'Hôtel des Postes, pris en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié es qualité audit siège,

Agissant en vertu d'un Procès-verbal d'Assemblée Générale en date du 29 juin 2022

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de **Maître Maxime ROUILLOT**, avocat au barreau de NICE, Membre de la SELARL ROUILLOT – GAMBINI, avocats aux barreaux de NICE et GRASSE, dont le siège social est à NICE (06000), 12 Boulevard Carabacel, lequel se constitue sur le présent commandement et ses suites, et au Cabinet duquel pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont il s'agit.

Elisant également, et en tant que de besoin, domicile en mon Etude.

AGISSANT :

EN VERTU DE :

- un jugement rendu par le Tribunal d'Instance de NICE le 4 décembre 2019, signifié le 14 février 2020, aujourd'hui définitif selon certificat de non-appel délivré le 16 juin 2020,
- un jugement rendu en dernier ressort par le Tribunal Judiciaire de NICE le 18 février 2022 signifié le 29 mars 2022.

Et un commandement de payer valant saisie signifié par acte de notre ministère en date du 13 mars 2023

Des articles R322-21 et suivants du code des procédures civiles d'exécution

Je, Sonia AUGER, Commissaire de Justice associé au sein de la SCP Sonia AUGER - Rebecca ATLANI, Huissiers de Justice Associés, SCP titulaire d'offices d'Huissiers de Justice, Commissaires de Justice associés près la Cour d'Appel d'Aix en Provence, en résidence à NICE (06000) Palais Venise, 6 Rue Clément Roassal, Office de Nice (06000), soussignée,

Me suis transporté à NICE (06000), 11 rue Paganini, afin de procéder à la description des biens immobiliers propriété de :

⇒

COUT DE L'ACTE	
Décret n°2016-230 du 26 février 2016	
Arrêté du 28 février 2020 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice	
Honoraires (Art L444-1)	
Constat	350,00
Frais de déplacement (Art A444-48)	7,67
Total HT	357,67
TVA (20,00 %)	71,53
Total TTC	429,20
Acte dispensé de la taxe	

Références : V – 43803
PVCONSTAT

***DESIGNATION DES BIENS OBJET DE LA SAISIE IMMOBILIERE
(selon acte d'acquisition)***

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble en copropriété sis à NICE (06000) 11 rue Paganini, composé de :

- une maison en façade sur la rue Paganini, élevée sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de cinq étages,
- une cour intérieure,
- une maison donnant sur la cour, élevée de deux étages sur rez-de-chaussée,
- et un espace de terrain au couchant.

figurant au cadastre de ladite commune Section LA Numéro 70 pour une contenance de 03a 65ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

► d'un règlement de Copropriété et état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître LAURENT, Notaire à NICE, le 20 décembre 1977, publié le 11 janvier 1978 volume 3553 AP numéro 8.

Observation étant ici faite que le règlement de copropriété sus-énoncé n'a pas été mis en conformité avec les modifications apportées aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, par la Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, et par celles du chapitre V (concernant l'amélioration du fonctionnement des copropriétés) de la Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat et du décret n° 95-162 du 15 février 1995 et enfin par celles de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU).

Par voie de conséquence, toutes les clauses de celui-ci qui seraient contraires à la Loi seront réputées non écrites.

DESIGNATION DETAILLEE :

LE LOT NUMERO CENT UN (LOT 101)

UN APPARTEMENT situé au rez-de-chaussée du bâtiment B, à gauche dans le couloir, comprenant :

⇒ salle de séjour, cuisine, dégagement chambre en mezzanine, salle d'eau, W.C.

La jouissance privative, exclusive et perpétuelle de la cour située derrière l'appartement.

Et les 607/10.000èmes des parties communes.

LE LOT NUMERO TROIS (LOT 3)

UNE CAVE située au sous-sol du bâtiment A.

Et les 216/10.000èmes des parties communes

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à Madame GEE par suite de l'acquisition qu'elle en a faite aux termes d'un acte reçu par Maître WOHL-DAHAN, Notaire à NICE, le 15 septembre 2004 publié le 25 octobre 2004 volume 2004 P Numéro 9711.

OCCUPATION :

Le bien est occupé par la propriétaire elle-même.

Etant précisé que je me suis présentée ce jour assistée d'un serrurier Mr Pierre-Yves CILIBERTI et de deux témoins Mr Pierre ARNAUD et Mme FAUTRIER Brigitte,

LA ETANT EN PRESENCE DE LA PROPRIETAIRE OCCUPANTE AINSI DECLARE, j'ai procédé aux constatations ci-après :

L'appartement est localisé au rez-de-chaussée, dans le bâtiment B à gauche, lequel bâtiment donne sur cour et est situé à l'arrière du bâtiment A ce dernier donnant quant à lui sur rue,

L'appartement est subdivisé en deux parties, avec une pièce à vivre donnant sur courette comprenant une salle d'eau attenante, et une pièce en duplex accessible par escaliers ; une autre pièce accessible côté gauche avec également une pièce en duplex accessible par escaliers.

J'AI CONSTATE CE QUI SUIT :

DEGAGEMENT D'ENTREE :

Un petit dégagement dessert la pièce à vivre côté droit et la seconde pièce en rez-de-chaussée accessible côté gauche.

J'accède au dégagement depuis la porte palière.

Sol : doublage indéterminé car l'espace est très encombré par de multiples effets et la présence de mobilier dans l'ensemble très désordonné.

L'ensemble est très vétuste et dans un état de délabrement avancé.

Murs: peinture à l'état d'usage très avancé

En plafond : enduit de peinture à l'état d'usage





ESPACE PIECE A VIVRE / KITCHENETTE :

On y accède depuis le dégagement de l'entrée à droite.

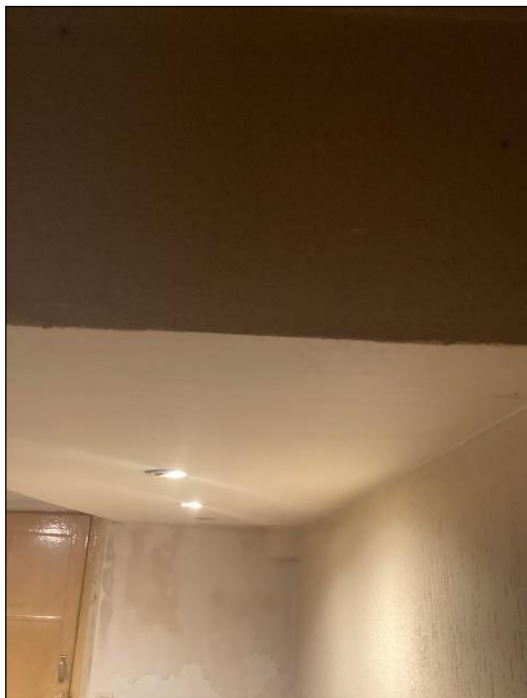
Sol : doublage indéterminé **car l'espace est très encombré de multiples effets mobiliers désordonnés.**

Murs : La peinture est délabrée, la peinture présente des craquelures.

En plafond : enduit de peinture à l'état d'usage avancé.

Présence d'un accès à la salle d'eau, façade de porte à l'état d'usage avancé.





COIN CUISINE :

La Kitchenette est à l'état d'usage composée de placards et tiroirs sous et au droit du plan de travail.

Présence de caissons hauts à une porte.

Présence d'une hotte sous réserve de fonctionnement. Présence de cuisson encastrée dans le plan.

Présence d'un point eau. Présence d'un ballon dans l'angle du coin cuisine côté gauche.

Sur la droite une porte fenêtre, un battant, châssis manifestement en aluminium, ouvrant sur une cour à jouissance privative.

Sur la gauche un escalier en bois mène à la chambre au 1^{er} étage au-dessus de la pièce à vivre.





COUR EXTERIEURE :

On accède à la cour par une porte fenêtre à l'état d'usage depuis la pièce à vivre

Sol : doublage partiel de carrelage au droit de la porte d'accès, ensemble à l'état d'usage et surplus cimenté. Le sol de la terrasse est également très encombré.

Façade murale extérieure : le ravalement est ancien avec présence de reprises inesthétiques au droit de la porte d'accès à la cour. Un grillage en métal délimite une partie de la cour. Ce grillage est déformé.









ESPACE CHAMBRE 1^{er} ETAGE AU-DESSUS DE LA PIECE A VIVRE :

On y accède par un escalier en bois dont l'état d'usage est avancé, ce depuis la pièce à vivre.

Sol : revêtement de sol manifestement plastifié à l'état d'usage avancé.

Murs : La peinture enduisant les murs est à l'état de délabrement. Le mur présente des fissures. Le plafond est partiellement recouvert par une grande bâche bleue. Le surplus enduit est d'aspect très terne et jauni avec zones délavées.

La pièce est éclairée par deux fenêtres, deux battants, barreaudées.







ESPACE PIECE REZ-DE-CHAUSSEE ACESSIBLE COTE GAUCHE :

On y accède depuis le dégagement de l'entrée à gauche.

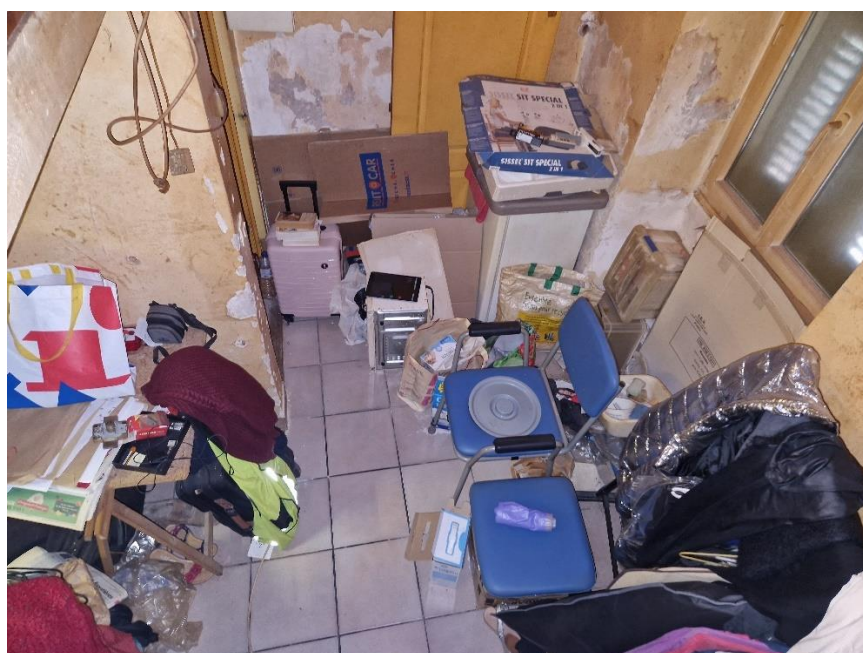
Sol : doublage en carreaux de carrelage partiellement visible car l'espace est très encombré de multiples effets mobiliers désordonnés avec éclairage insuffisant.

Revêtement mural de peinture à l'état de délabrement avec partie carrelée à l'état d'usage avancé.

Poutres apparentes en plafond enduites de peinture, à l'état d'usage très avancé.

L'espace comporte une fenêtre double battant. Protégé de persiennes closes.







SALLE D'EAU ATTENANTE :

On y accède depuis la pièce au rez-de-chaussée droit.

Sol : en partie recouvert.

Murs : Les murs sont carrelés. Le carrelage est à l'état de vétusté avancé.

Le plafond est enduit de peinture.

La salle de bains est équipée d'éléments sanitaires d'ancienne facture et usagés.

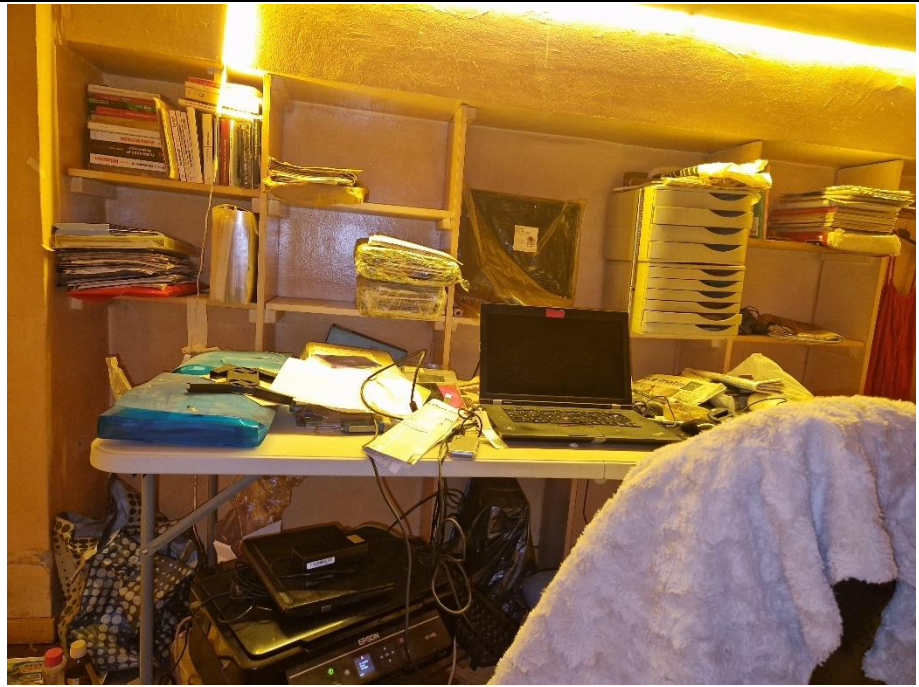




MEZZANINE AU-DESSUS DE L'ESPACE COTE GAUCHE :

On y accède par un escabeau en bois depuis la pièce rez-de-chaussée gauche. L'ensemble est à l'état de vétusté avancée.

Sol et murs enduits de peinture.



Présence d'un chauffe-eau :



OCCUPATION :

L'appartement est actuellement habité par la propriétaire susdésignée.

CERTIFICATS DE SUPERFICIE ET DIAGNOSTICS :

J'ai requis la société ARDIAG06-BC2E DIAGNOSTICS IMMOBILIERS dont le siège social est sis 2 petite avenue Bouteilly 06000 Nice (téléphone 0616471311)

Pour rédiger le certificat de mesurage et dresser les différents diagnostics tel que prévu par la loi.

Ces documents seront transmis dès leurs rédactions achevées.

_____000_____

Telles sont mes constatations.

Et de ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Sonia AUGER

