



Philippe CALVIN Laetitia CALVIN Romain GHIANDAI
Huissiers de Justice Associes

Cindy LAZARUS
Huissier de Justice Salariée

SELARL ACT'RIVIERA
4 rue Prato
06500 MENTON
Tél. : 04 92 41 78 00
Fax : 04 92 07 34 09
Site Internet : www.activiera06.com
Mail : huissier.menton@gmail.com

PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN ET LE TROIS FEVRIER

A LA DEMANDE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES LE SAINT MARTIN,

Sis à ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06190), au 43 avenue Paul Doumer,
Pris en la personne de son syndic en exercice, la SASU RI SYNDIC, immatriculée
au RCS de NICE n° 449 735 182, dont le siège social est à BEAUSOLEIL (06240),
au 20 boulevard de la République, représentée par son Président en exercice,
domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat constitué Maître ROUILLOT Maxime, avocat au barreau de
NICE, demeurant à NICE au 12 boulevard Carabacel, laquelle constitution
emporte élection de domicile en son cabinet.



LEQUEL M'AYANT PREALABLEMENT EXPOSE :

Que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :

La société dénommée SCI KELAC, au capital social de 300.000 Euros, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 494 614 696, dont le siège social est sis à BOULOGNE BILLANCOURT (92100), au 153 rue de Silly, prise en la personne de sa gérante en exercice, Madame CHIGNAC Karine.

En vertu de la grosse en la forme exécutoire :

D'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NICE en date du 20 Février 2019, signifié le 21 mars 2019, ledit jugement définitif selon certificat de non-appel délivré le 15 mai 2019 ;

D'un jugement rendu par le Tribunal d'Instance de MENTON le 26 novembre 2019, dûment signifiée le 13 mars 2020, ledit jugement définitif selon certificat de non-appel délivré le 11 mars 2020.

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 27 Janvier 2021

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, qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis à ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06190), au 43 avenue Paul Doumer, Le Saint Martin, bâtiment C, 5ème étage, porte droite, Esc B, cadastré section AE, lot 3150, un appartement et lot 3049, une cave.

Déférant à cette réquisition.

Je, Maître Romain GHIANDAI, Huissier de Justice Associé au sein de la SELARL au sein de la SELARL ACT'RIVIERA à la Résidence de MENTON (06500) sise 4 rue Prato, soussigné

Me suis transporté, ce jour, à 10 heures 45, à ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06190), au 43 avenue Paul Doumer, Le Saint Martin, bâtiment C, Escalier B, 5ème étage, porte droite.



OU ETANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Préalablement, un courrier les invitant à prendre contact avec l'Etude leur a été adressé le 28 janvier 2021 à l'adresse du siège social.

Courrier resté sans réponse.

Sur place, conformément aux articles L142-1, L322-2 et R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, deux personnes témoins majeurs et d'un diagnostiqueur, qui ne sont ni à mon service ni au service du créancier, soit :

Monsieur RAFFA Philippe, gardien de la résidence,

Monsieur BELY David, témoin,

Monsieur LAUNOIS Pierre, témoin,

Monsieur OUNKOWSKY Thierry, serrurier de la SERRURERIE DAVID,

Monsieur PETILLOT Cédric, gérant du BET PETILLOT, en qualité de diagnostiqueur.



DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier situé sur la commune de ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06190) 43-45 avenue Paul Doumer, dénommé « RESIDENCE SAINT MARTIN », élevé de deux entresols, d'un rez-de-chaussée et de six étages dessus, comprenant cinq immeubles à usage principal d'habitation, dénommés bâtiments A, B, C, D et E,

Le tout cadastré :

- section AE numéro 91 lieudit VAL DE VESQUI pour une contenance de 9a 99ca
- section AE numéro 150 lieudit VAL DE VESQUI pour une contenance de 20a 02ca
- section AE numéro 151 lieudit CAP MARTIN FONTANOUILLE pour une contenance de 25a 28ca
- section AE numéro 152 lieudit CAP MARTIN FONTANOUILLE pour une contenance de 63a 50ca
- section AE numéro 290 lieudit 45 avenue Paul Doumer pour une contenance de 1ha 10a 06ca
- section AE numéro 291 lieudit 43 avenue Paul Doumer pour une contenance de 1ha 32a 09ca

soit une contenance totale de 3ha 60a 94ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

⇒ d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître MOUNIER, Notaire à BEAUSOLEIL, le 7 mai 1968 et publié au 2^{ème} devenu 3^{ème} bureau des hypothèques de NICE le 10 juin 1968 volume 2642 numéro 4.

Ledit état descriptif de division et règlement de copropriété modifié aux termes des actes suivants :

- acte reçu par Maître MOUNIER le 8 mai 1969 et publié au 2^{ème} devenu 3^{ème} bureau des hypothèques de NICE le 21 juillet 1969 volume 2981 numéro 5,
- acte reçu par Maître MOUNIER le 19 décembre 1974 et publié au 3^{ème} bureau des hypothèques de NICE le 20 janvier 1975 volume 699 numéro 9,
- acte reçu par Maître MOUNIER le 3 juin 1977 et publié au 3^{ème} bureau des hypothèques de NICE le 20 juin 1977 volume 1182 numéro 23,
- acte reçu par Maître LECLERCQ-MARI le 4 novembre 1986 et publié au 3^{ème} bureau des hypothèques de NICE le 1^{er} décembre 1986 volume 86 P numéro 3847,
- acte reçu par Maître SIGWALT le 16 février 1993 et publié au 3^{ème} bureau des hypothèques de NICE le 17 avril 1990 volume 90 P numéro 1322.

Les parties divisées correspondent :



LE LOT NUMERO TROIS MILLE CENT CINQUANTE (lot 3150)

Dans le bâtiment C, au cinquième étage :

UN APPARTEMENT situé escalier « B » portant le numéro 50 au plan dudit étage, situé à droite en sortant de l'ascenseur, comprenant : hall avec placard, couloir avec deux placards dont un sèche-linge, desservant une chambre donnant sur terrasse, cuisine,

Avec les 312/100000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

Et les 119/10000èmes des parties communes particulières au bâtiment C.

LE LOT NUMERO TROIS MILLE QUARANTE NEUF (lot 3049)

Dans le bâtiment C, au premier sous-sol :

UNE CAVE portant le numéro 16 au plan dudit niveau,

Avec les 4/100000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

Et les 2/10000èmes des parties communes particulières au bâtiment C.

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 la société dénommée SCI KELAC pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier DUPARC, Notaire à PARIS, le 14 mars 2007 et publié le 25 avril 2007 volume 2007 P numéro 1852, suivi d'une attestation rectificative publiée le 1^{er} juin 2007 volume 2007 P numéro 2360.



SITUATION CADASTRALE ET TOPOGRAPHIQUE DU BIEN

ROQUEBRUNE CAP MARTIN commune limitrophe à la PRINCIPAUTÉ DE MONACO, située à l'Est du département des Alpes Maritimes, ville moyenne de 12.680 habitants.

Le bien est situé en plein cœur du centre-ville du Cap Martin, face à la Mairie de la commune, dans un quartier résidentiel et commerçant, et à moins de cinq minutes à pied de la mer.

ACCÈS

L'accès au bien immobilier se fait par l'avenue principale du Cap Martin, face à l'hôtel de ville de la commune.

Résidence sécurisée par des portails automatisés, sous la surveillance d'un système de vidéosurveillance, contrôlé par un gardien.

Voir clichés.





CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Les lieux sont occupés par la gérante de la société civile débitrice.

D'après les dires du gardien de la résidence, les lieux sont abandonnés depuis une dizaine d'années.

SUPERFICIE DU BIEN

Le bien immobilier fait une superficie habitable de 56,51 m².

DESCRIPTION DU LOT SAISI

Cave

En sous-sol, l'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le sol est recouvert d'une chape brute en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de plaque de plâtre en état d'usage normal.



Le plafond est recouvert de plaques de plâtre brutes en état d'usage normal.
Superficie d'environ 4 m²

Appartement

Situé au cinquième étage, à droite en sortant de l'ascenseur, de type deux pièces, composé d'une chambre, une cuisine, une salle d'eau, un wc indépendant, un hall d'entrée, un salon et deux terrasses.

Chambre

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal, de couleur blanche, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur peint, intérieur peint.

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur beige, en marbre.

Les plinthes sont en carrelage en état d'usage normal, de couleur beige, en marbre.

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

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une baie vitrée en mauvais état, ouverture coulissante, châssis aluminium, simple vitrage, volet roulant électrique en pvc.

Présence d'un placard avec portes battantes en état d'usage normal.

Voir clichés.





Cuisine

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal, de couleur blanche, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur peint, intérieur peint.

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur grise, en céramique, en dallage en opus incertum.

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

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en état d'usage normal, de couleur jaune, simple vitrage.

L'équipement électrique comprend un tableau électrique hors d'usage.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- une cuisine aménagée et équipée en état d'usage normal
- une aération haute en état d'usage normal

Voir clichés.









Hall d'entrée

L'accès s'effectue par une porte d'entrée en état d'usage normal, de couleur marron, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur verni, intérieur à l'état brut, serrure mono point, un judas, 1 verrou.

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur beige, en marbre, en forme de dalle.

Les plinthes sont en carrelage en état d'usage normal, de couleur beige, en marbre.

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

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Pour les éléments d'équipement, je relève un interphone en état d'usage normal.

Voir clichés.









Salle de bain

Carrelage au sol, à l'état d'usage.

Parois peintes, état correct.

Plafond peint, aucune observation.

Sont présents une cabine de douche et un meuble à tiroirs avec vasque encastré, surmonté d'un miroir armoire.

Voir cliché.



WC

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal, de couleur blanche, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur peint, intérieur peint.

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur grise.

Les murs sont recouverts de faïence en état d'usage normal, de couleur grise, applique murale.



Le plafond est recouvert de faux-plafond en mauvais état, de couleur rose.

Pour les éléments d'équipement, je relève un WC sur pied en mauvais état (un mécanisme de chasse d'eau en mauvais état, une cuvette en mauvais état, un réservoir en mauvais état, un abattant en mauvais état)

Voir clichés.





Séjour

L'accès s'effectue par une porte double avec occlus vitré en état d'usage normal, de couleur blanche, ouverture battant double, extérieur peint, intérieur peint.

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur beige, en marbre, en forme de dalle.

Les plinthes sont en carrelage en état d'usage normal, de couleur beige, en marbre.

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

Le plafond est recouvert de peinture en mauvais état, de couleur blanche.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par deux baies vitrées en mauvais état, ouverture coulissante, châssis métallique, simple vitrage, volet roulant électrique en pvc.

L'équipement électrique comprend trois prises électriques en mauvais état.

Voir clichés.







Terrasse Nord

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur beige, en grès, en forme de dalle.

Absence de store roulant.

Voir clichés.





Terrasse Sud

Le sol est recouvert de carrelage en mauvais état, de couleur beige, en grès, en forme de dalle.

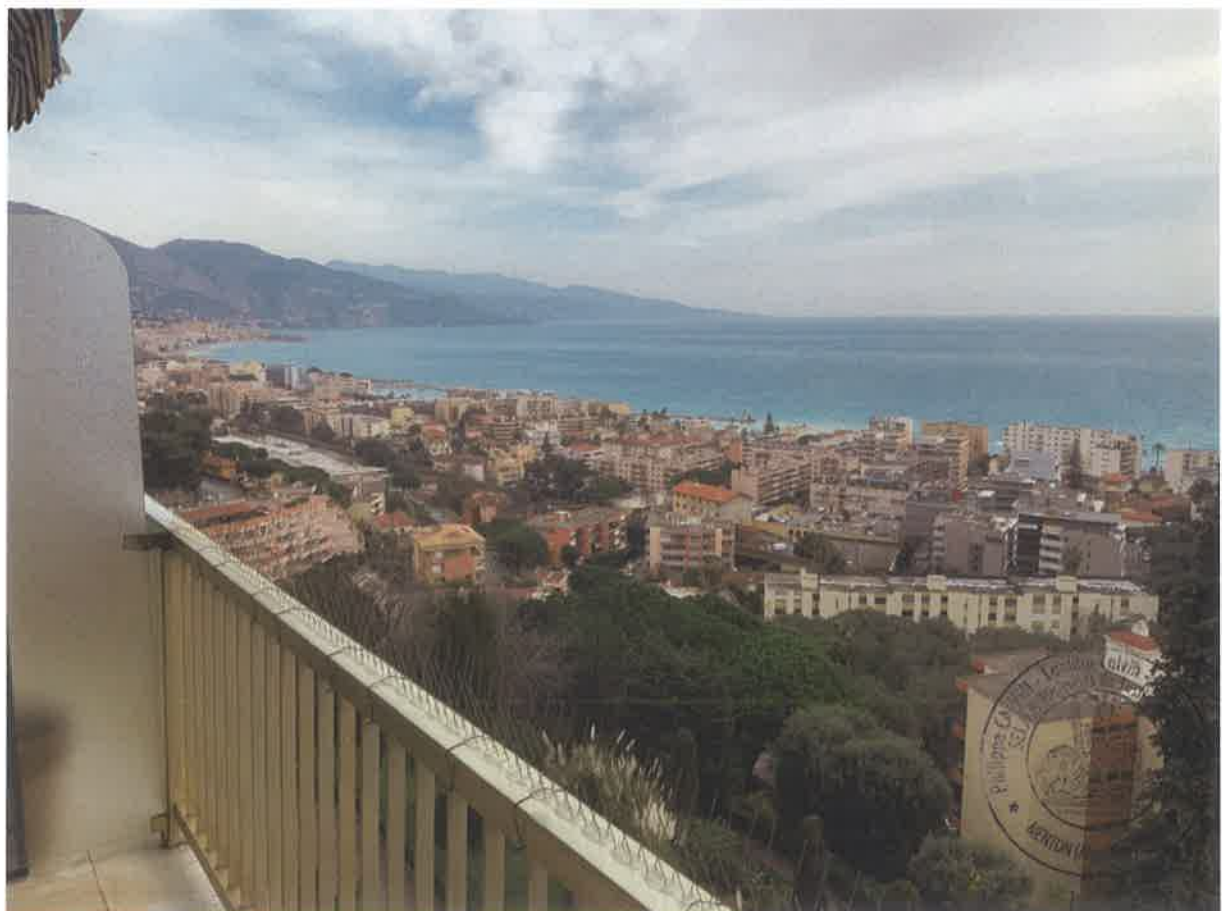
Aux extrémités deux brise-vues en verre opaque.

Présence d'un store roulant.

Vue dégagée sur la mer et le Cap Martin.

Voir clichés.









Chauffage collectif.

Eau chaude collective.

Compteur électrique de dernière génération type LINKY installé.

Absence d'emplacement de stationnement avec le bien immobilier.

DIAGNOSTICS

Réalisé par le BET PETILLOT, sis à MENTON (06500), au 3 rue Masséna, par Monsieur PETILLOT Cédric.

COPROPRIETE

La copropriété de standing comprend une piscine, un terrain de tennis, un terrain de volley-ball, un tennis de table et une aire de jeu de boules.

Les espaces verts sont entretenus, ainsi que les allées.

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Le syndic de copropriété est le Cabinet RI SYNDIC, créancier poursuivant, sis à BEAUSOLEIL (06240), au 20 boulevard de la République.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

COÛT ACTE	
Transport	7,67 €
Emolument Art 444-3	219,16 €
Total HT	226,83 €
TVA 20,00%	45,37 €
Affranchissement	4,64 €
TOTAL TTC	276,84 €

