

**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](http://www.elitazur.com)**

Tel : 0492995888

**[contact@elitazur.com](mailto:contact@elitazur.com)**

**Nos réf. : C015322**

---

Référence : C015322

**JEUDI PREMIER AOÛT  
DEUX MILLE VINGT QUATRE  
à partir de 09 heures 30**

**A LA REQUETE DE :**

**La société dénommée CMB Monaco, anciennement Compagnie Monégasque de Banque**, Société anonyme monégasque au capital de 111.110.000 €, inscrite au Registre du commerce et de l'industrie de Monaco sous le n° 76 S 1557, dont le siège social est sis 23 Avenue de la Costa, Principauté de Monaco, pris en la personne de son administrateur délégué en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Pour laquelle domicile est élu au Cabinet de la Selarl ROUILLOT GAMBINI représentée par Monsieur le Bâtonnier Franck GAMBINI, Avocat au barreau de GRASSE y demeurant 4 avenue Alphonse Morel (06130), laquelle se constitue sur le présent

**Laquelle m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :**

**Agissant en vertu :**

- La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Stéphane SERRATRICE, Notaire, associé à Antibes le 22 février 2022.
- D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 02/05/2024
- D'une ordonnance rendue sur requête par le Tribunal Judiciaire de Grasse en date du 10 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 :**

Sur la commune d'ANTIBES (06160), 506 Chemin des Contrebandiers

Figurant au cadastre Section CD N.209 et Section CD N.237

(Matérialisé par un trait rouge sur le plan cadastral ci-dessous)



### **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je, **Nathalie NONCLERCQ-REGINA, Commissaire de Justice, membre de ELITAZUR, Société Civile Professionnelle LALEURE NONCLERCQ-REGINA CHEVALIER, Commissaires de Justice Associés** demeurant 23 avenue du Petit Juas à ANES (06), par l'un d'eux soussigné,

### **JE ME SUIS RENDUE CE JOUR**

506 Chemin des Contrebandiers

06160 ANTIBES JUAN LES PINS

En compagnie de Monsieur Chamil KADIROV, collaborateur,

Assistée de :

- Major Bruno BARTH du Commissariat de Police d'Antibes,

- Monsieur Christophe MILLAU, Diagnostiqueur immobilier,

### **OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX OPERATIONS SUIVANTES :**

A notre arrivée, Monsieur Sergey KOMENDANTOV,  
numéro 506 du Chemin des contrebandiers.

est présent devant le portail au

Monsieur KOMENDANTOV ne parlant pas la langue française, Monsieur KADIROV m'accompagne afin de traduire en langue russe.

Je lui décline mes noms et qualité et procède à la signification de l'ordonnance rendue sur requête par le Tribunal Judiciaire de Grasse le 10 Juin 2024, dont je suis porteuse.

Référence : C015322

Après avoir précisé l'objet de ma mission telle qu'indiqué à l'ordonnance, Monsieur Sergey KOMENDANTOV me donne ensuite accès à la propriété pour procéder aux opérations de description immobilière telle que fixée à l'ordonnance.

## LOCALISATION DU BIEN

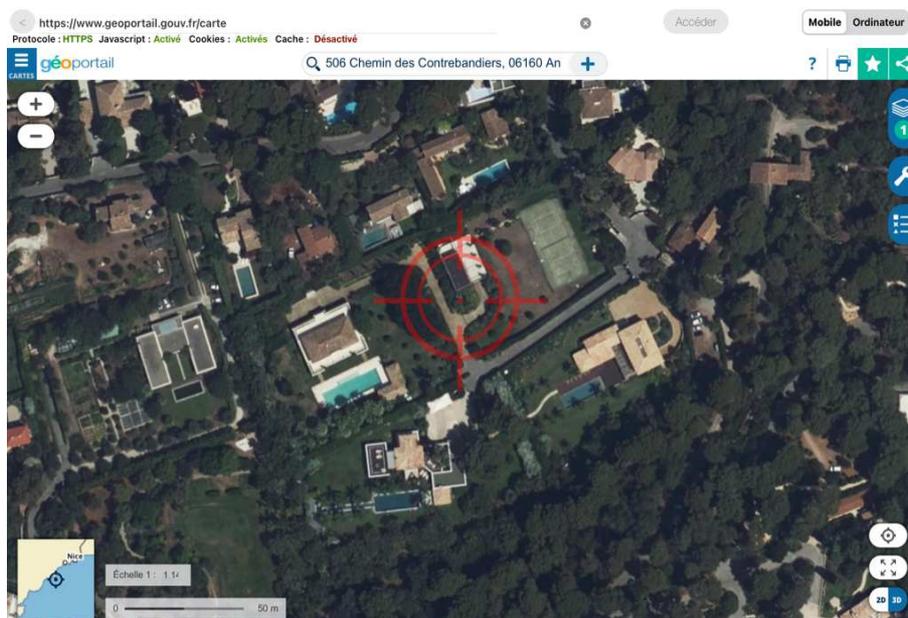


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gov.fr)

La propriété est située dans un quartier résidentiel et luxueux du Cap d'Antibes, presqu'île de la Commune d'Antibes, entre Cannes et Nice.

Le portail ouvre sur une grande allée desservant deux propriétés : celle objet du présent descriptif est située sur le côté droit.

Monsieur KOMENDANTOV précise que chacun des propriétaires assure l'entretien de la haie et de la jardinière donnant de son côté, sans pouvoir communiquer si l'allée est en indivision entre les propriétaires de fonds ou autre.



Référence : C015322





#### **CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT**

La partie saisie occupe le bien.

#### **OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN**

D'une façon générale, la propriété est en très bon état d'entretien, avec des revêtements au sol en marbre ou avec un parquet en bois, de la peinture sur les murs et les plafonds ou faux-plafonds avec spots encastrés, des équipements et des installations en très bon état.

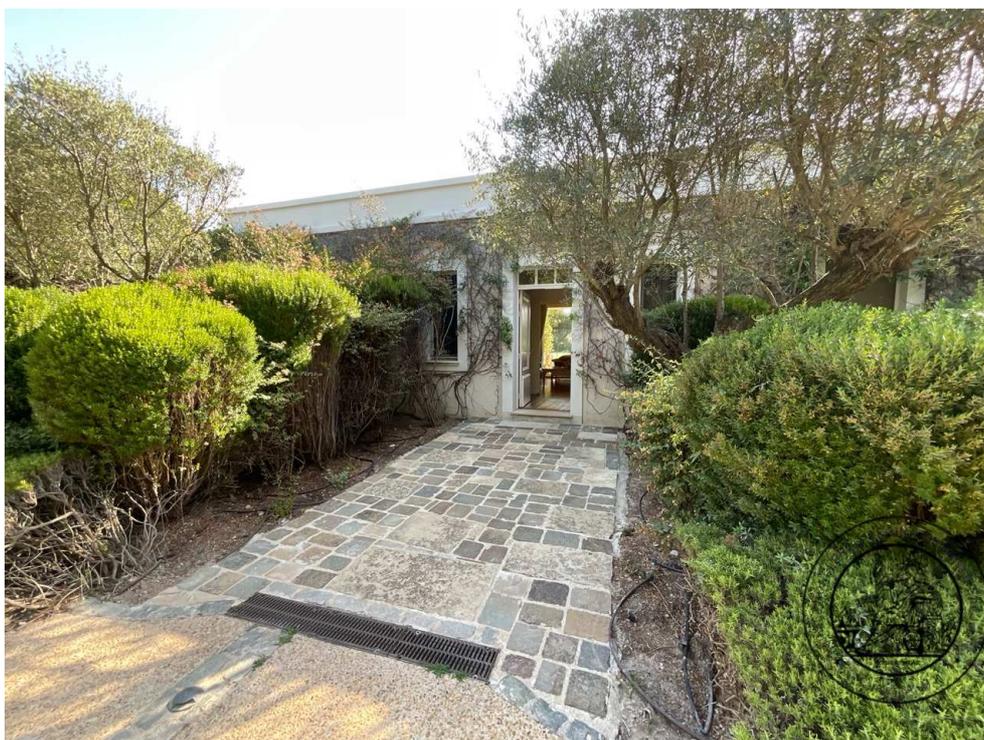
Une climatisation réversible équipe les deux maisons.

La propriété se compose de :

- Une Maison Principale,
- Une piscine,
- Un poolhouse,
- Une Maison d'Invités,
- Un garage,
- Un tennis,
- Un jardin

Monsieur KOMENDANTOV me montre l'avis de taxe foncière pour un montant de 7009 € et de taxe d'habitation pour 9491 €, pour l'année 2023.







## MAISON PRINCIPALE

Depuis le portail automatisé en fer forgé de la propriété, une allée bordée de massifs de végétaux et d'arbustes mène à l'entrée de la maison principale



Référence : C015322





La maison est répartie sur trois niveaux, avec de beaux volumes de pièces et de belles prestations.

Elle se compose :

**Au rez de chaussée,**

- Un hall d'entrée,
- A gauche, un toilette invités,
- A droite, un bureau,
- Une Chambre de Maître avec salon, dressings, salle de bain,
- En face, un vaste salon,
- Une salle à manger
- Ouvrant sur une terrasse couverte,
- Une cuisine équipée,
- Avec chambres de service,

**A l'étage,**

- Un palier,
- Une chambre 2 avec salle d'eau,
- Une Chambre 3 avec salle de bain,
- Une Chambre 4
- Une Chambre 5 avec salle de bain,
- Une Chambre 6 avec salle d'eau
- Une terrasse périphérique

Référence : C015322

### Au niveau -1,

- Un palier,
- Une salle de cinéma,
- Un toilette,
- Un dégagement avec,
- Une pièce avec chambre froide,
- Une buanderie avec un local technique,
- Une salle de jeux

### A l'entrée de la maison, un porche





## REZ DE CHAUSSEE

La porte en bois massif de la maison ouvre sur un **HALL D'ENTREE** :

- Du marbre est au sol,
- De la peinture sur les murs et en plafond

Le hall d'entrée est éclairé par des baies fixes se trouvant de chaque côté de la porte d'entrée et à l'étage de la maison.





A gauche de l'entrée,



**un TOILETTE INVITEE**, équipé de :

- une vasque encastrée dans un plan en marbre,
- une cuvette à chasse basse.
- un placard

Et éclairé par une fenêtre, donnant du côté de l'entrée de la maison,



Référence : C015322



Référence : C015322

A droite de l'entrée, un BUREAU,

- avec parquet au sol,
- peinture sur mur et plafond



Référence : C015322



L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une baie fixe et deux baies coulissantes avec menuiseries en aluminium et double vitrage.



Une **CHAMBRE DE MAÎTRE**, avec dégagement, dressing, salon et salle de bain

- Un parquet en bois est au sol,
- De la peinture sur les murs et le plafond

**Dégagement,**



**Dressing,**



Référence : C015322

**Chambre**, avec baies coulissantes ouvrant sur la terrasse couverte de la maison avec vue sur la piscine et le poolhouse,

Côté droit la baie vitrée est condamnée, donnant à l'arrière du dressing dans la salle de bain.





Salon,

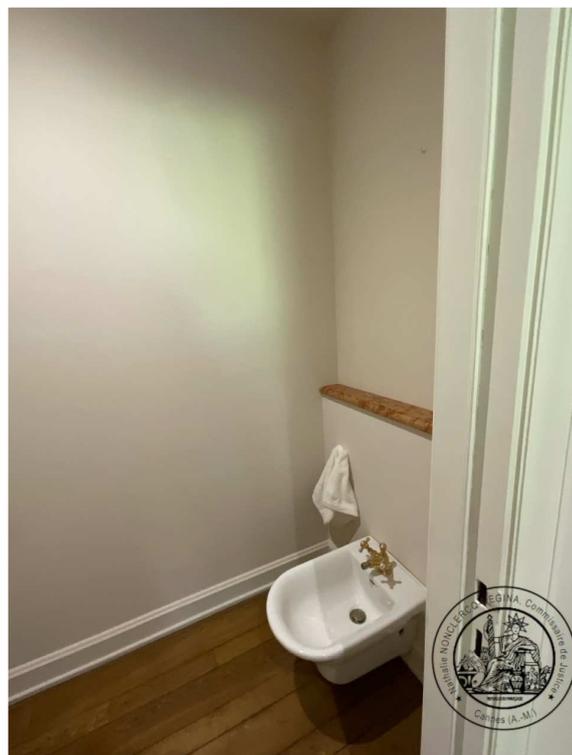


Référence : C015322

Salle de bain,



avec toilette



Référence : C015322

**Salle de bain, avec baies coulissantes donnant sur le jardin,**



Référence : C015322

Avec cabine de douche,



Et dressing ( mitoyen à la chambre),



Référence : C015322

Dans le prolongement du hall d'entrée, un vaste **SALON**, avec :

- Marbre au sol, peinture sur murs et plafond,
- Equipé d'une cheminée,
- Eclairée par de grandes baies vitrées,
- Ouvrant sur la terrasse couverte avec vue sur la piscine



Référence : C015322



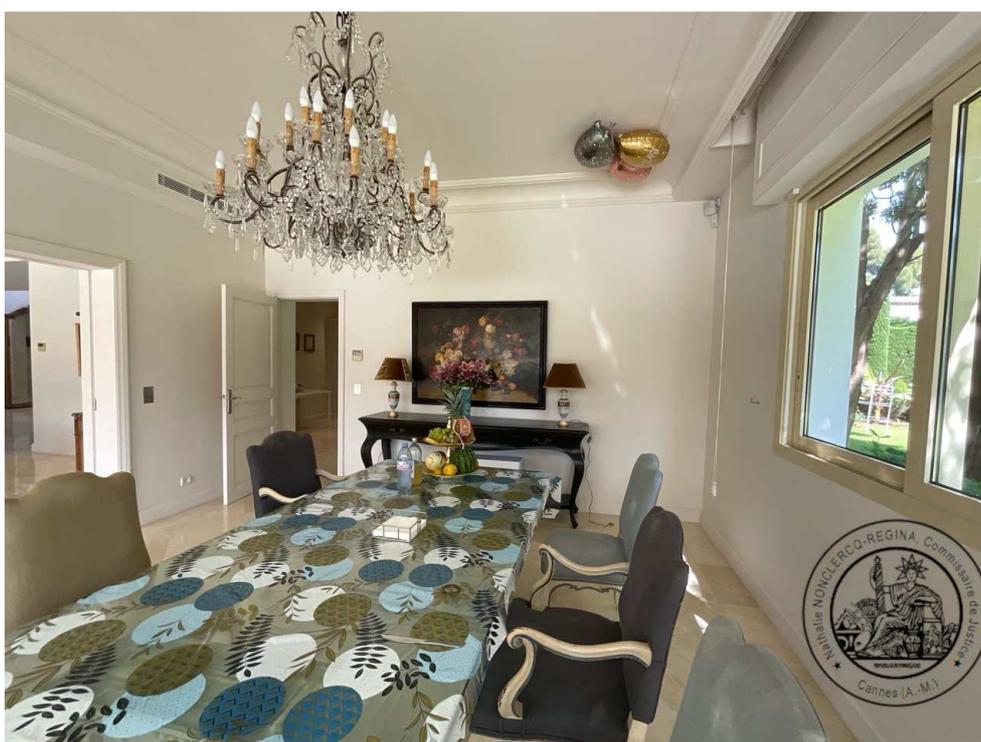


Dans la continuité, une **SALLE A MANGER**,



Référence : C015322





Ouvrant sur la terrasse,



**Vue d'ensemble de la Terrasse couverte**



Référence : C015322



### Une CUISINE EQUIPEE

- Avec marbre au sol, peinture sur murs et faux-plafond avec spots encastrés,
- Eclairée par une baie coulissante,
- Avec une entrée de service par une porte-fenêtre,

A l'intérieur de la maison, on accède à la cuisine par la salle à manger ou par le dégagement depuis le hall d'entrée.



Référence : C015322



La cuisine donne sur les **CHAMBRES DE SERVICE**, avec deux chambres, une salle d'eau et un toilette indépendant,



Référence : C015322



## NIVEAU 1

Un **ESCALIER** hélicoïdal avec marches en marbre et rampe en fer forgé mène à l'étage.





En haut de l'escalier, un PALIER



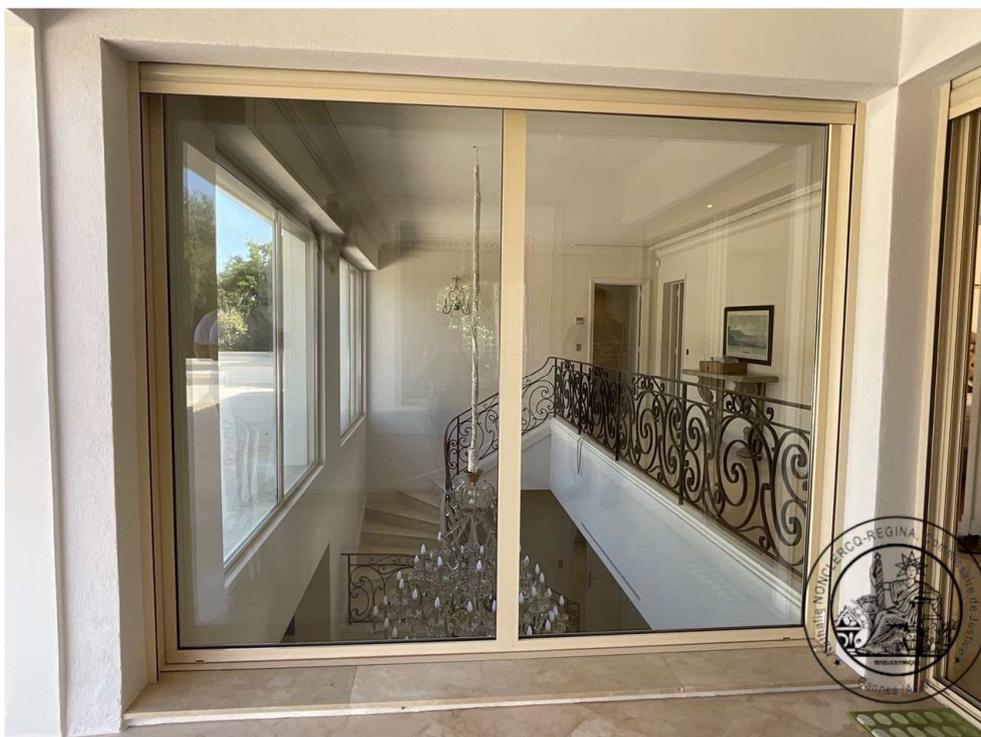
Référence : C015322



Ouvrant par un baie coulissante sur la terrasse entourant l'étage,



Référence : C015322



**CHAMBRE 2 (à gauche de l'escalier) avec une salle d'eau,**

- Parquet au sol,
- Peinture sur murs et plafond



Référence : C015322



Référence : C015322

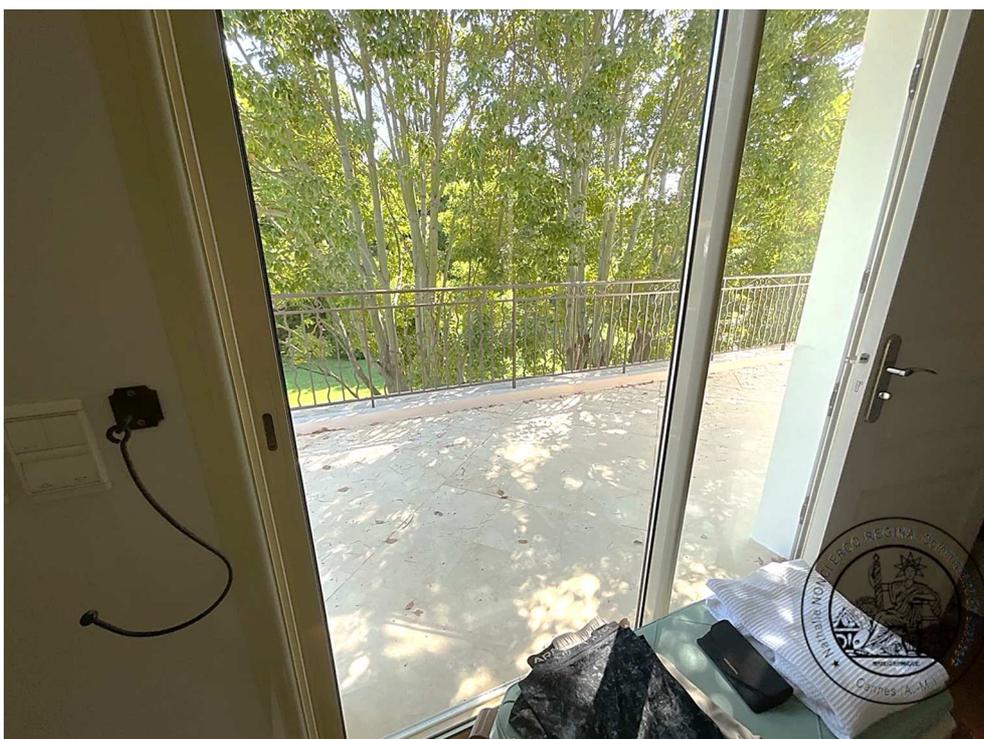




Chambre et Salle d'eau donnent sur la terrasse entourant l'étage.

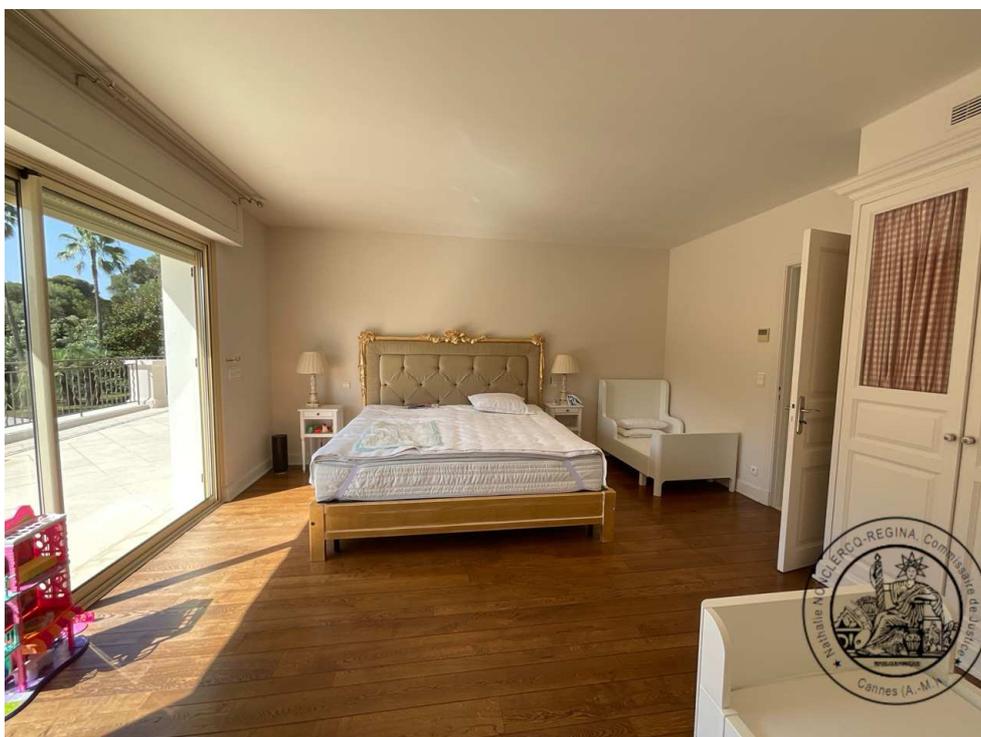
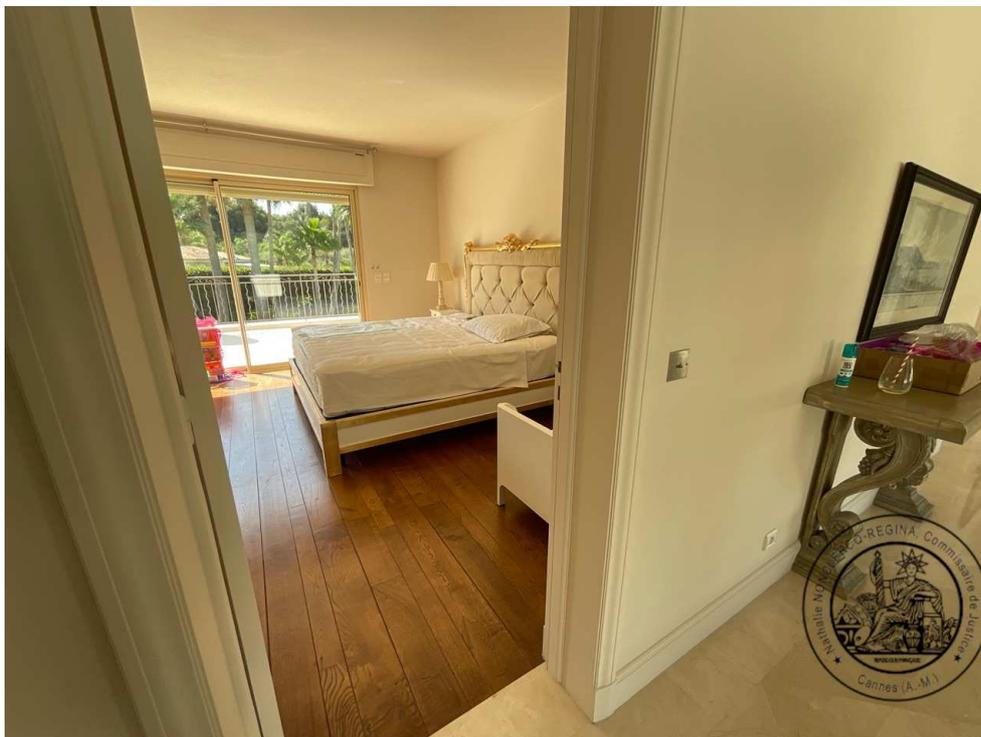


Référence : C015322

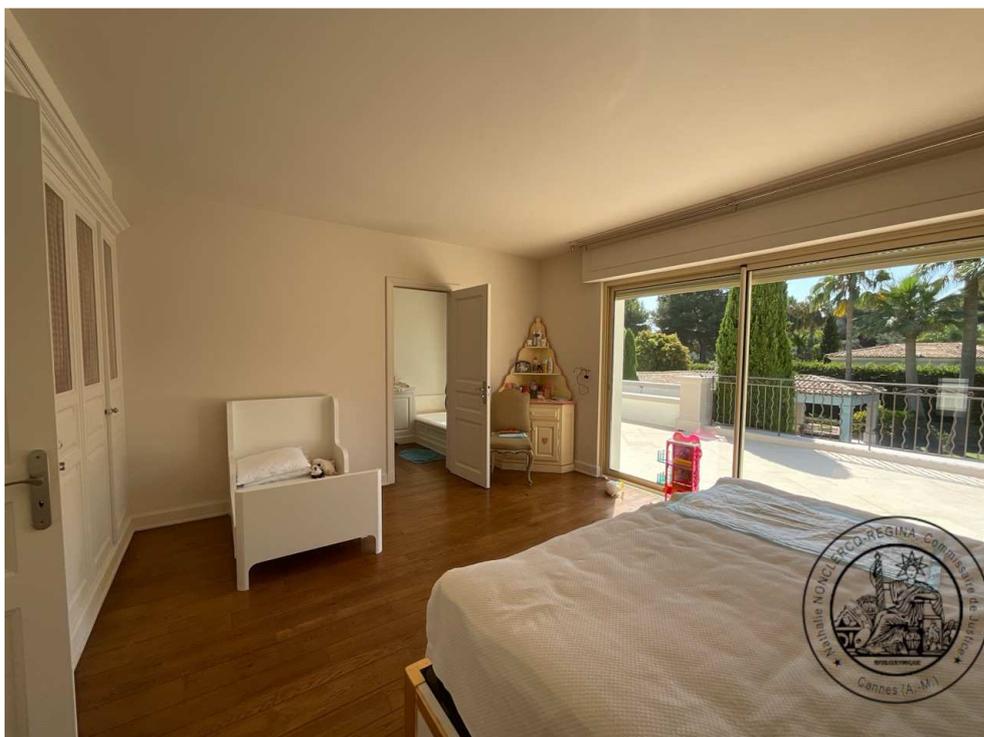


Une CHAMBRE 3 avec salle de bain, toilette et donnant sur la terrasse commune entourant l'étage,

- Parquet au sol,
- Peinture sur murs et plafond



Référence : C015322

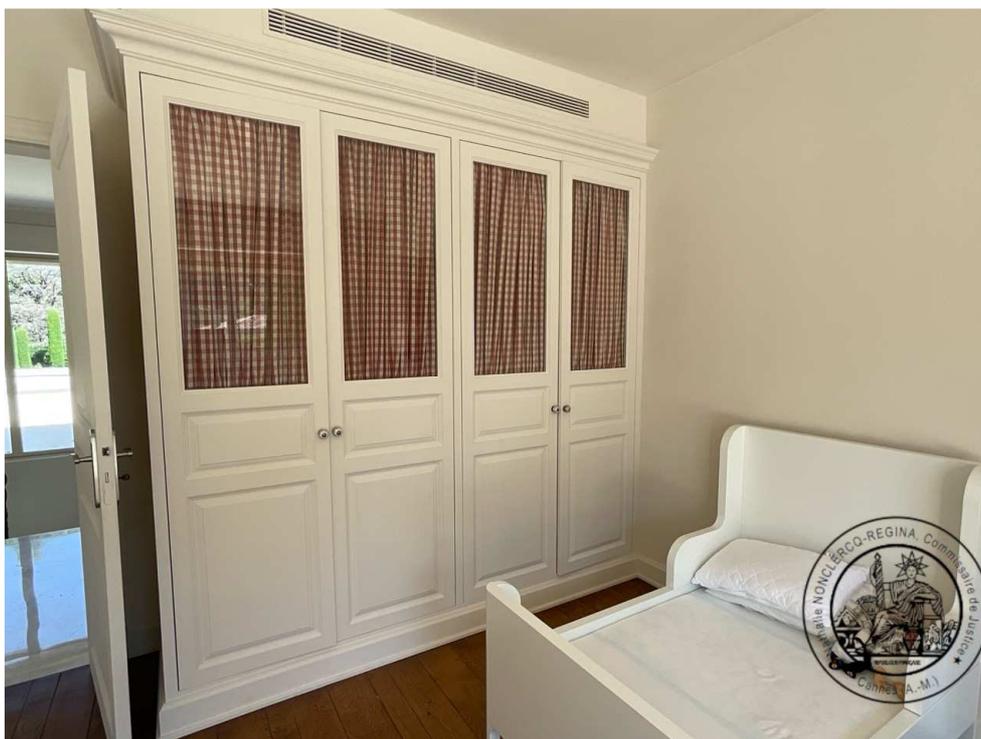


Référence : C015322





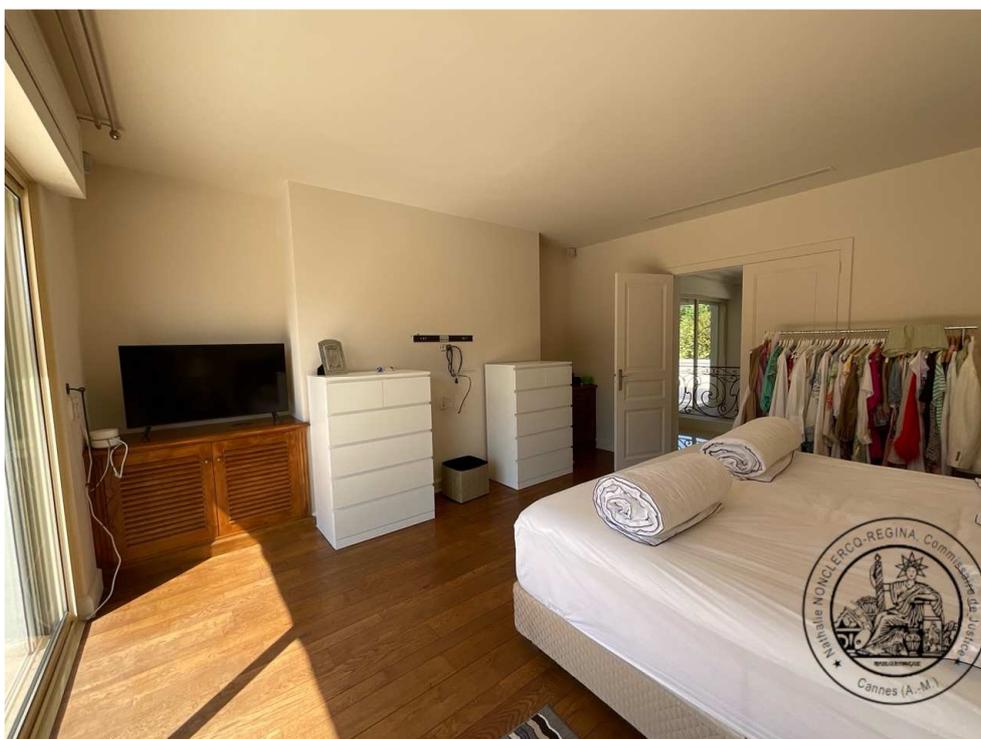
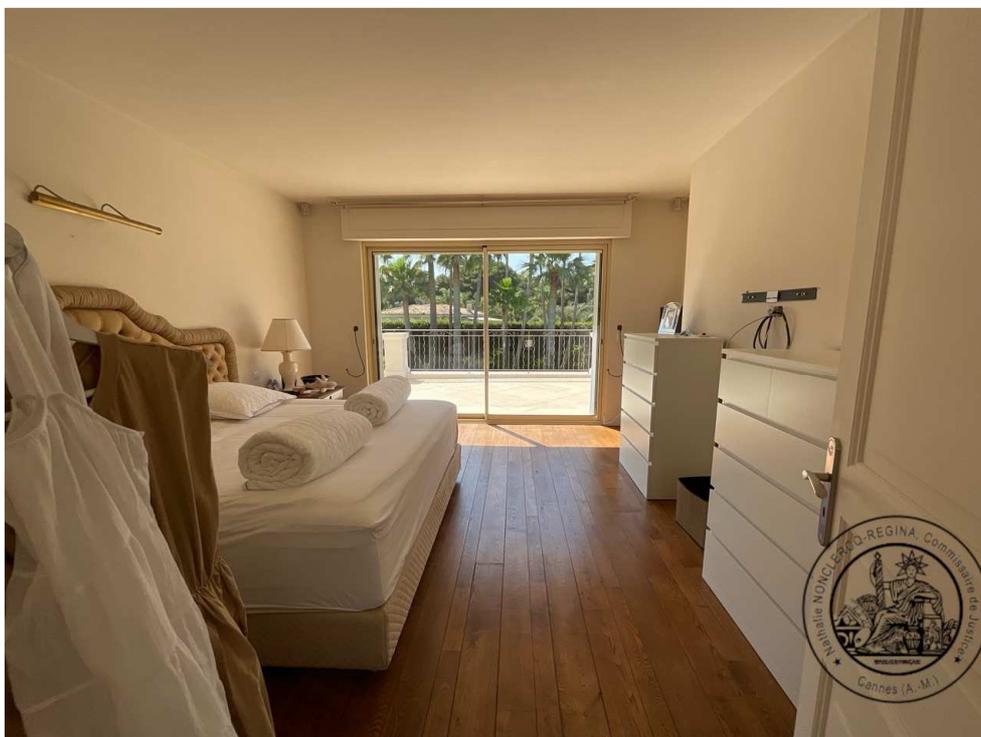
Avec placards.

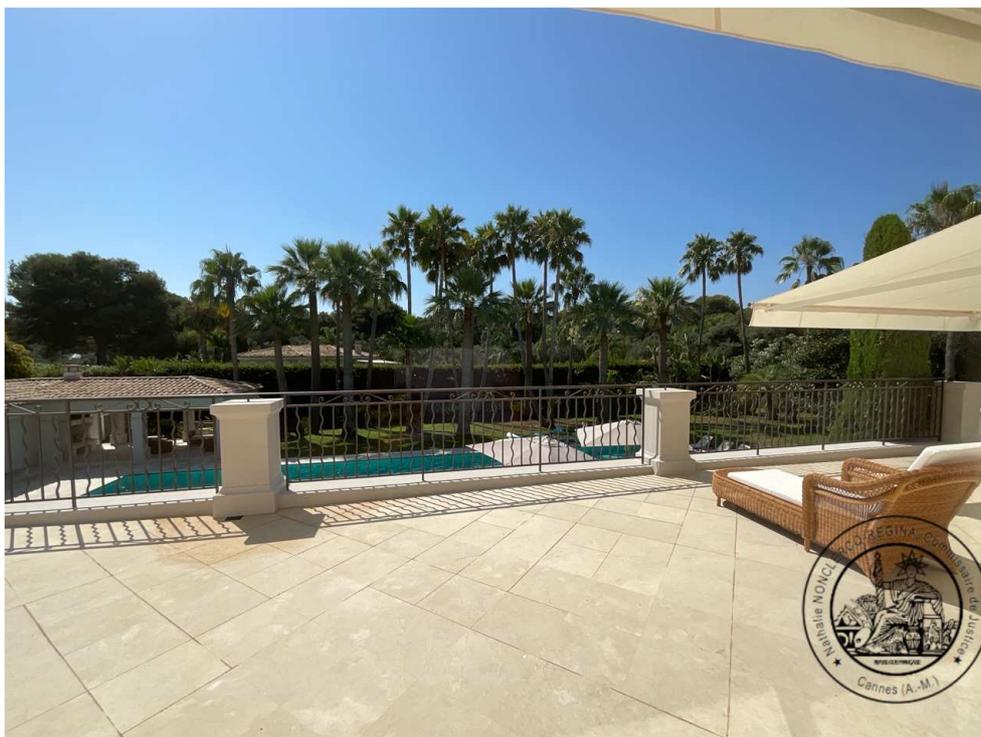


Référence : C015322

**CHAMBRE 4** donnant sur la terrasse commune,

- Parquet au sol,
- Peinture sur murs et plafond





**CHAMBRE 5** avec salle de bain,

- Parquet au sol,
- Peinture sur murs et plafond



Référence : C015322



Avec placards,



Référence : C015322

Donnant sur la terrasse,



Référence : C015322

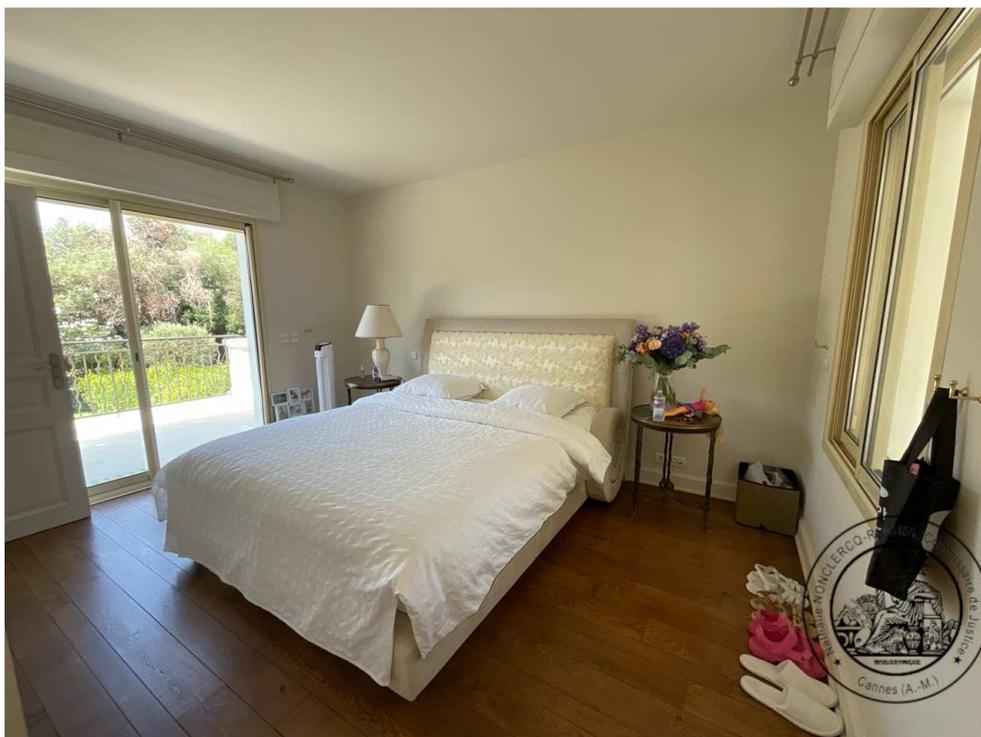


**CHAMBRE 6** avec salle d'eau et toilette,

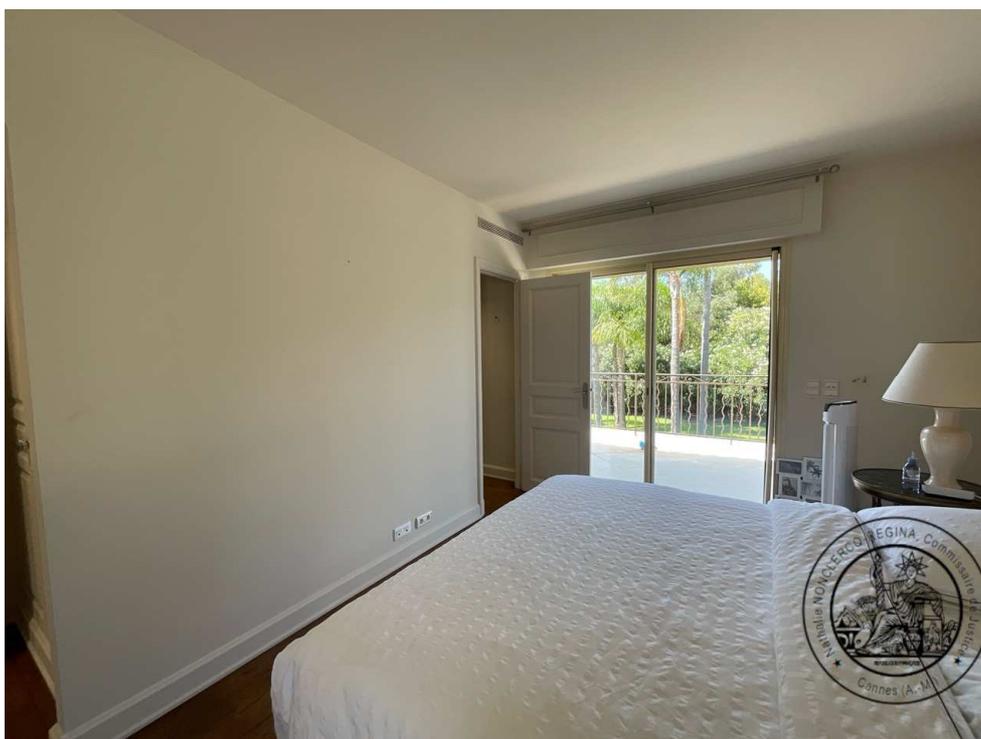
- Parquet au sol,
- Peinture sur murs et plafond

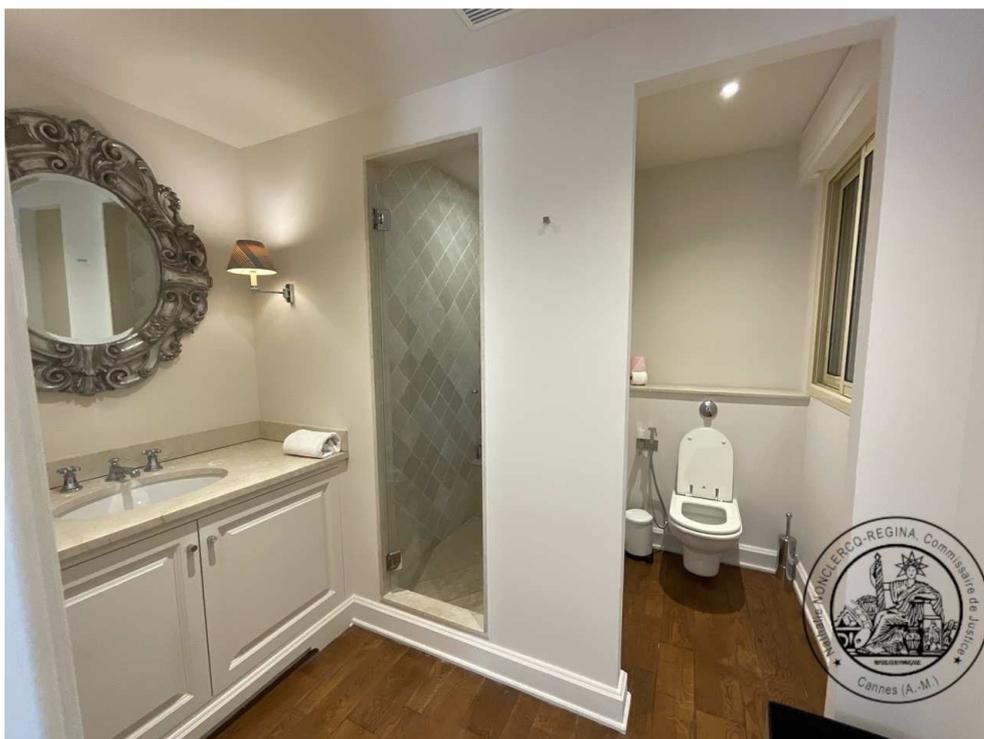
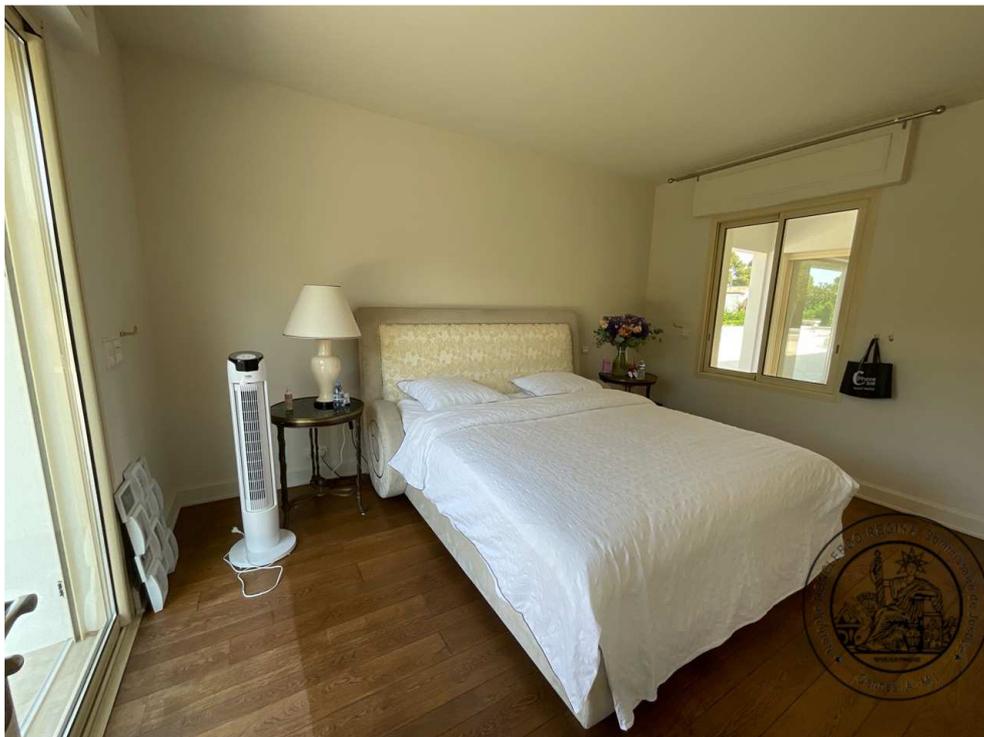


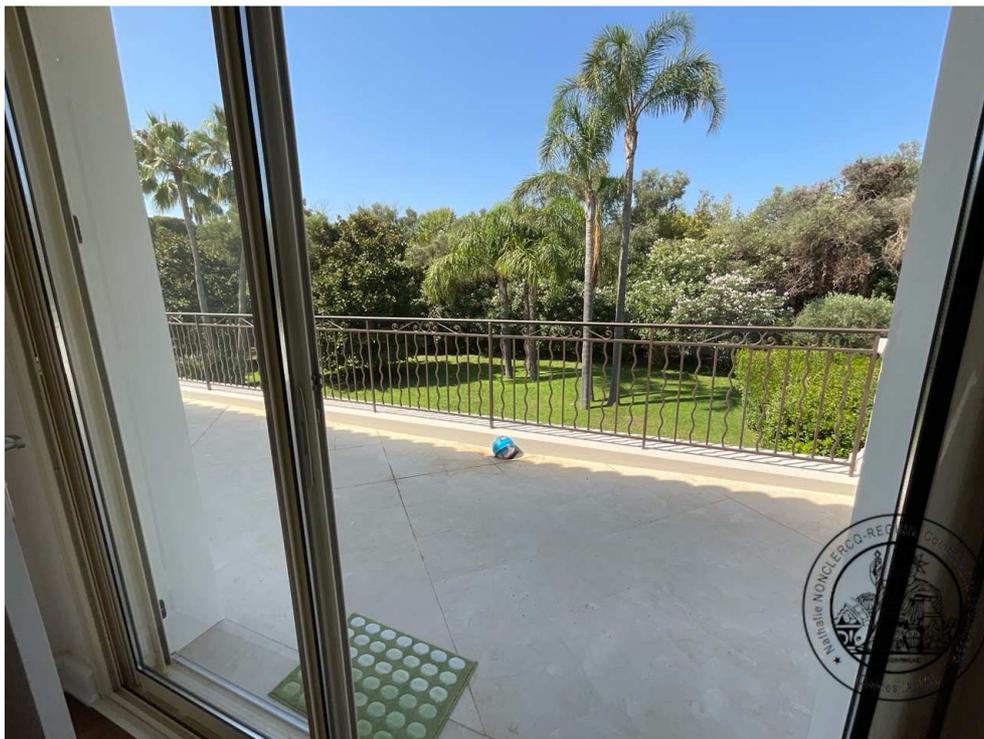
Référence : C015322



Donnant sur la terrasse commune,





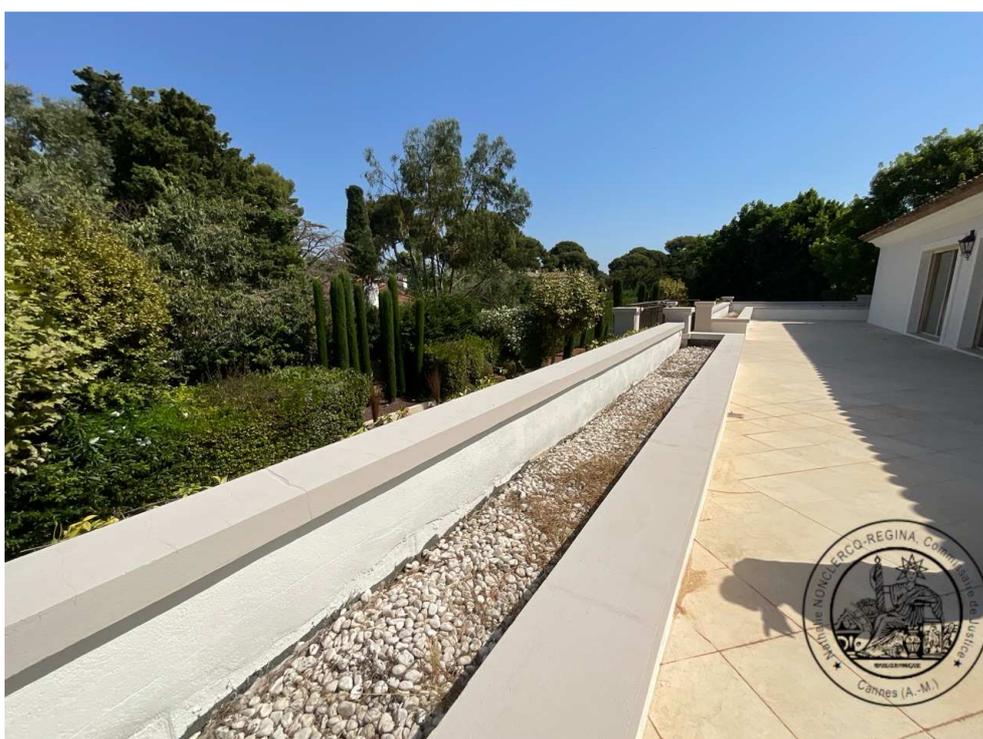


## TERRASSE PERIPHERIQUE

A laquelle il est possible d'accéder depuis les différentes chambres de l'étage et le palier,



Référence : C015322





Avec vue sur le jardin, la piscine et le poolhouse,

En exposition Sud



Référence : C015322



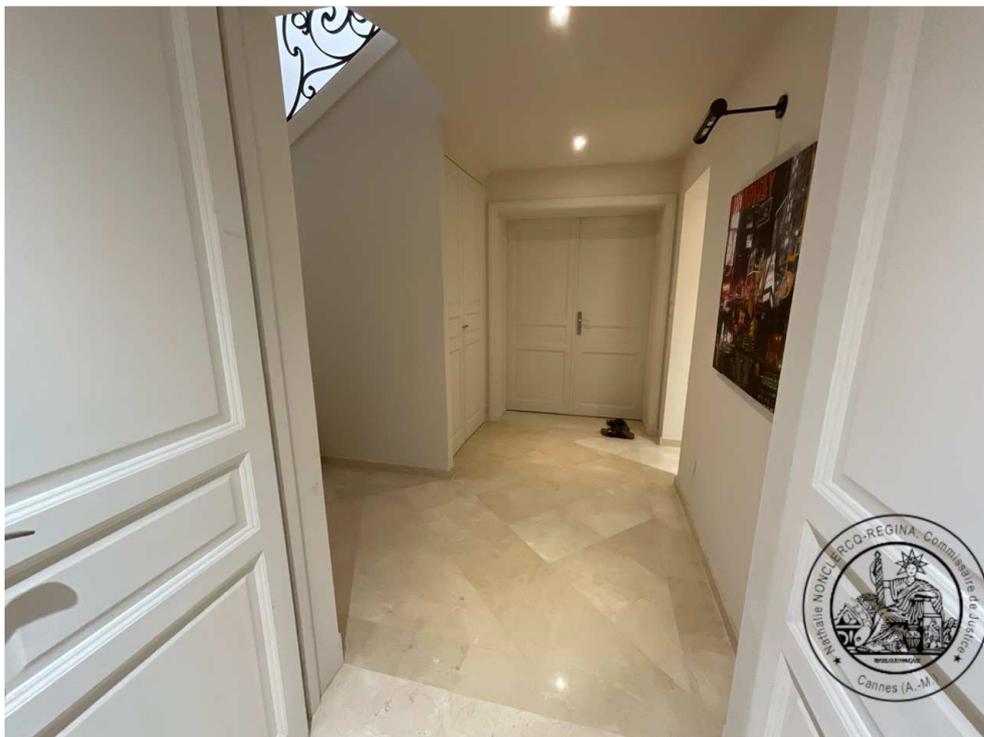
## NIVEAU -1

Un **ESCALIER** mène au niveau -1

- Avec marches et contremarches en marbre,



Au pied duquel, un **PALIER**,



Référence : C015322

Disposant d'un placard, donnant sous l'escalier.



Et desservant,  
Côté gauche, une **SALLE DE CINEMA**,

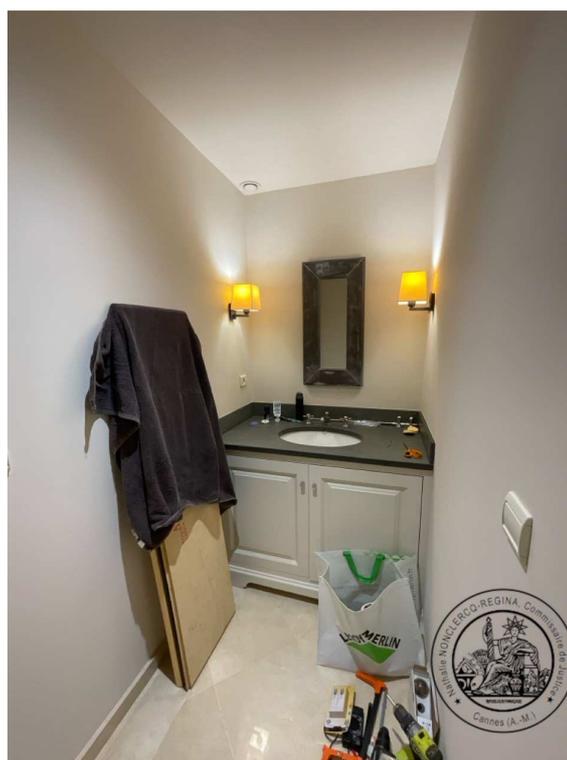
- Avec moquette au sol, du tissu sur les murs, de la peinture en plafond,



Référence : C015322



En Face de l'Escalier, un **TOILETTE** avec pièce lave-main





**Côté droit , un DEGAGEMENT,**

- Marbre au sol,
- Peinture sur murs et faux-plafond avec spots encastrés,



Desservant :

- A droite, une **PIECE AVEC CHAMBRE FROIDE**,

Des carreaux à l'ancienne sont au sol, de la peinture sur les murs et le plafond,

- Disposant d'une grande chambre froide,
- Avec un accès sur un espace avec équipements et galerie technique,



Référence : C015322



- Côté gauche, une BUANDERIE et un LOCAL TECHNIQUE







Avec placards enfermant équipements et tableaux électriques,



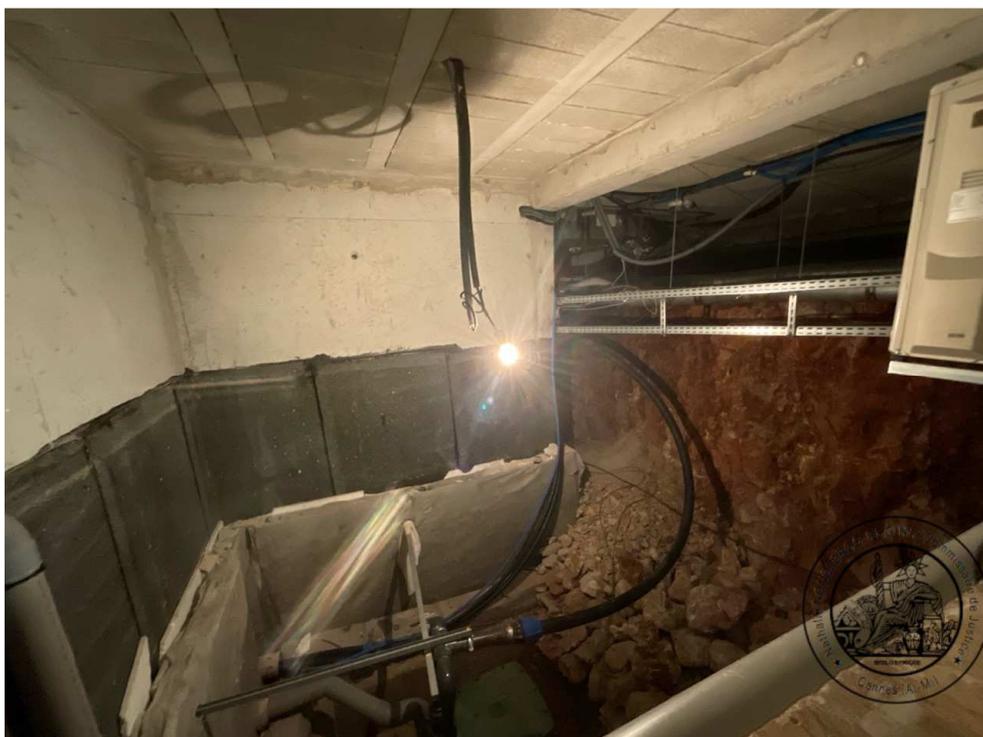
Référence : C015322

Chauffe- eaux,

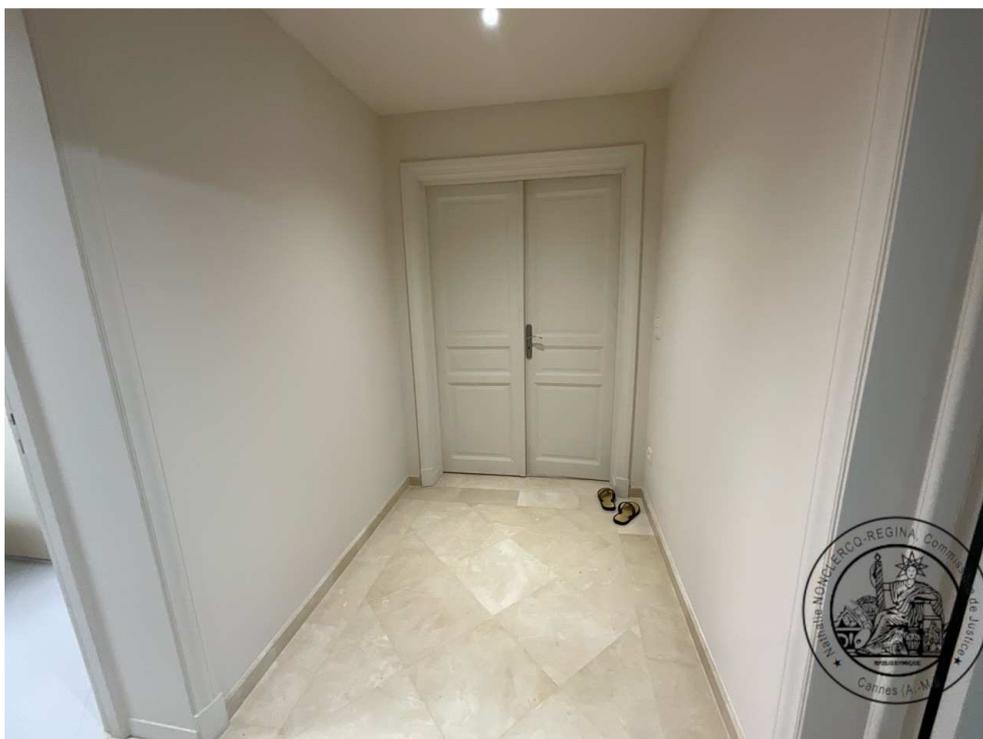


Avec un accès à la galerie technique,

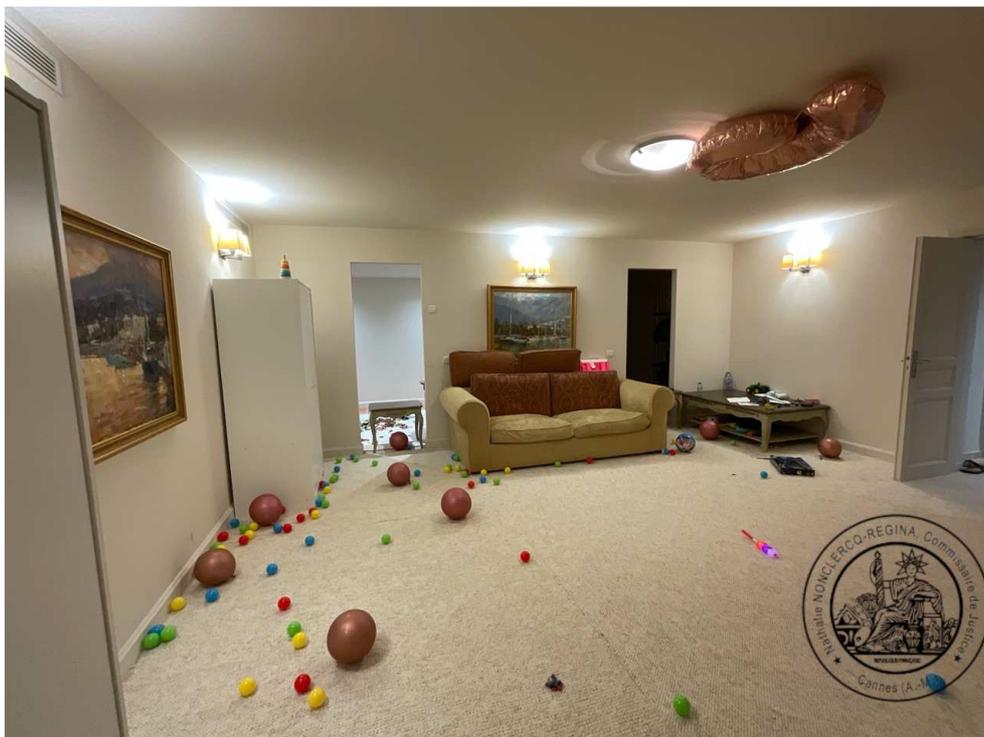




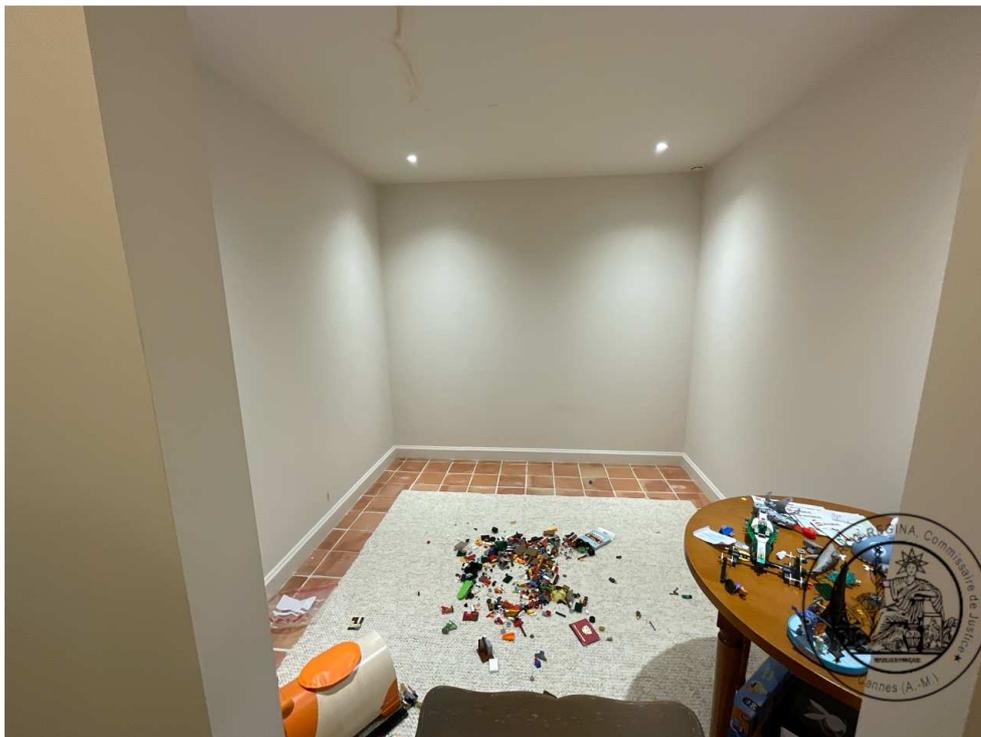
Au fond, une **SALLE DE JEUX**,



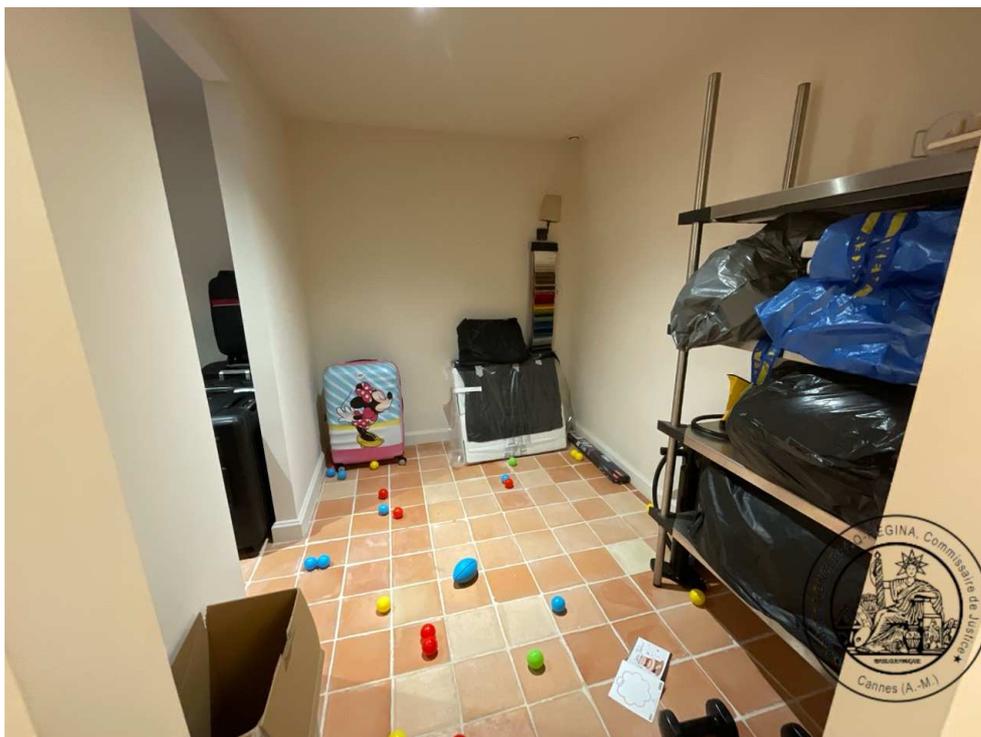
Référence : C015322



Au fond de la salle à gauche,



Et à droite,



Référence : C015322

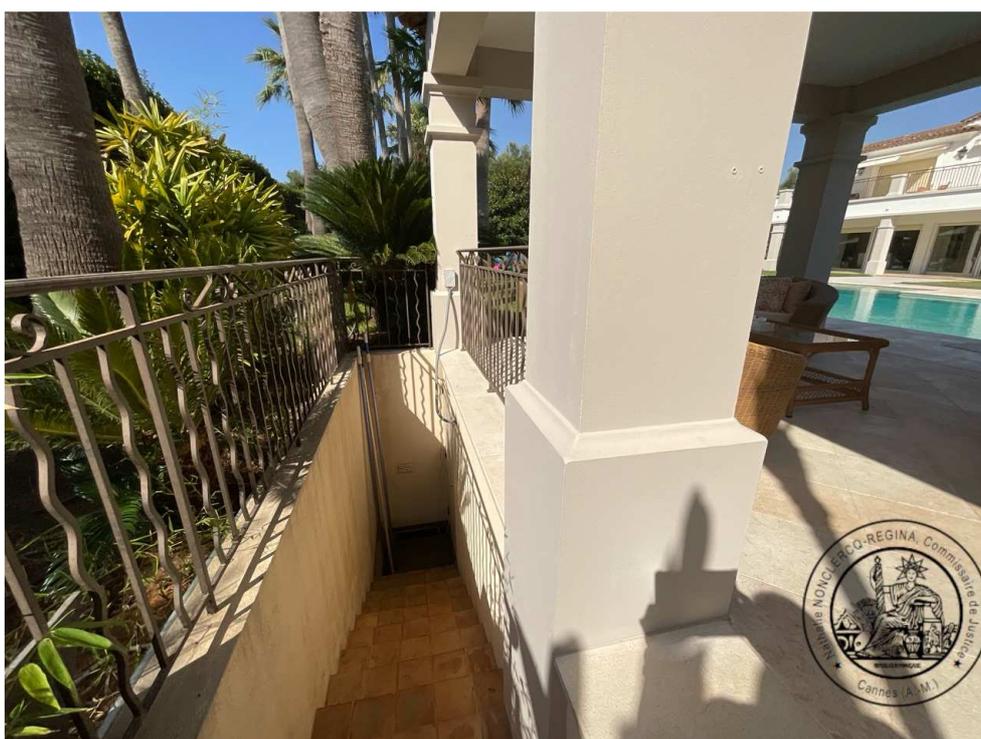
## PISCINE

- D'environ 30 mètres de long sur 8 mètres de large,
- Bordée de palmiers
- Avec mosaïque,





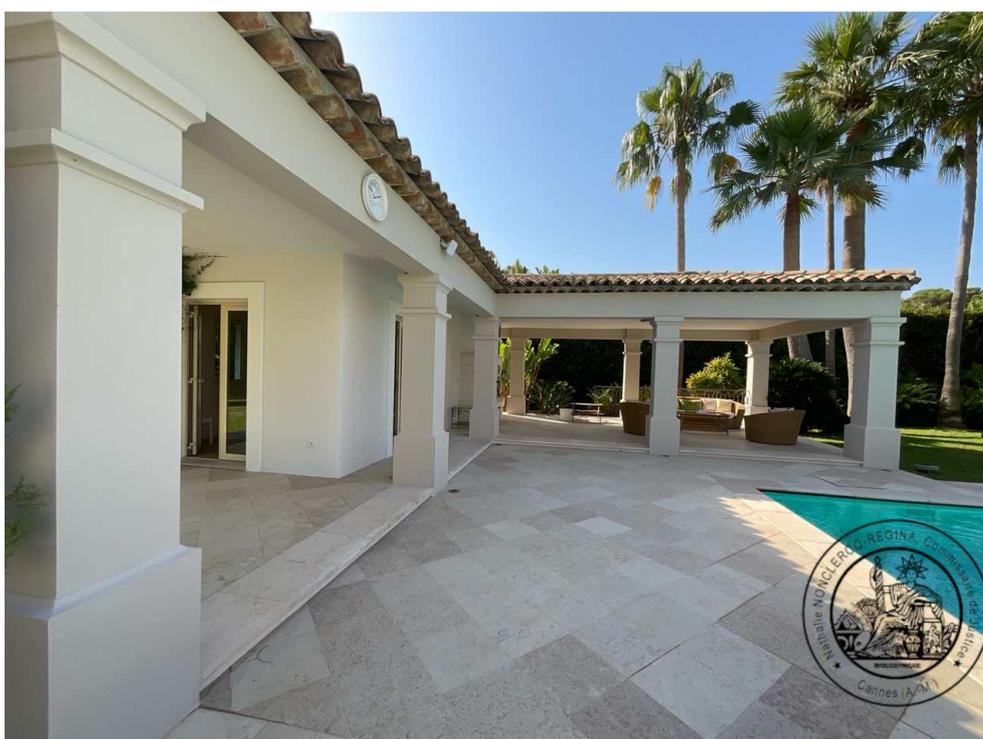
Un local technique,





## POOL HOUSE





Avec une terrasse couverte disposant d'une cheminée,



Référence : C015322



A l'intérieur du Pool house,



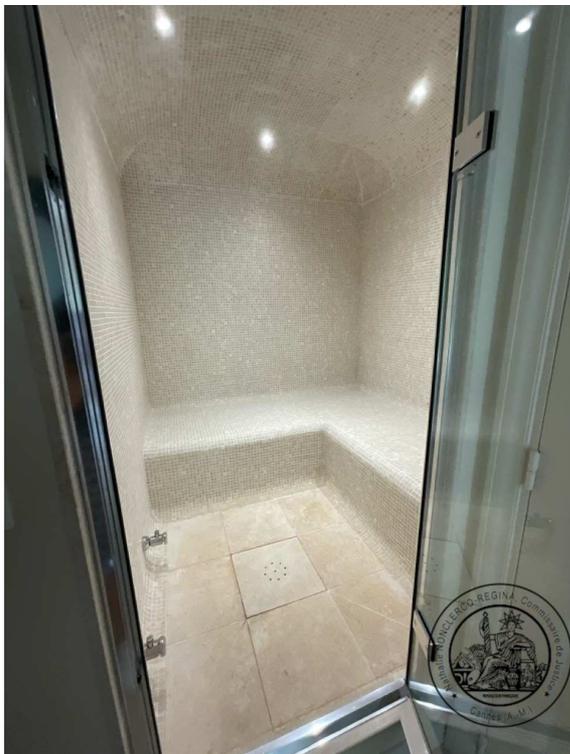
Référence : C015322

- Une pièce avec climatisation, avec deux portes-fenêtres et une fenêtre
- Une salle d'eau avec hammam, douche et toilette avec éclairage naturel par une fenêtre,

Les revêtements des sols, des murs et des plafonds ainsi que les équipements sanitaires sont en parfait état.



Référence : C015322





## JARDIN



Référence : C015322



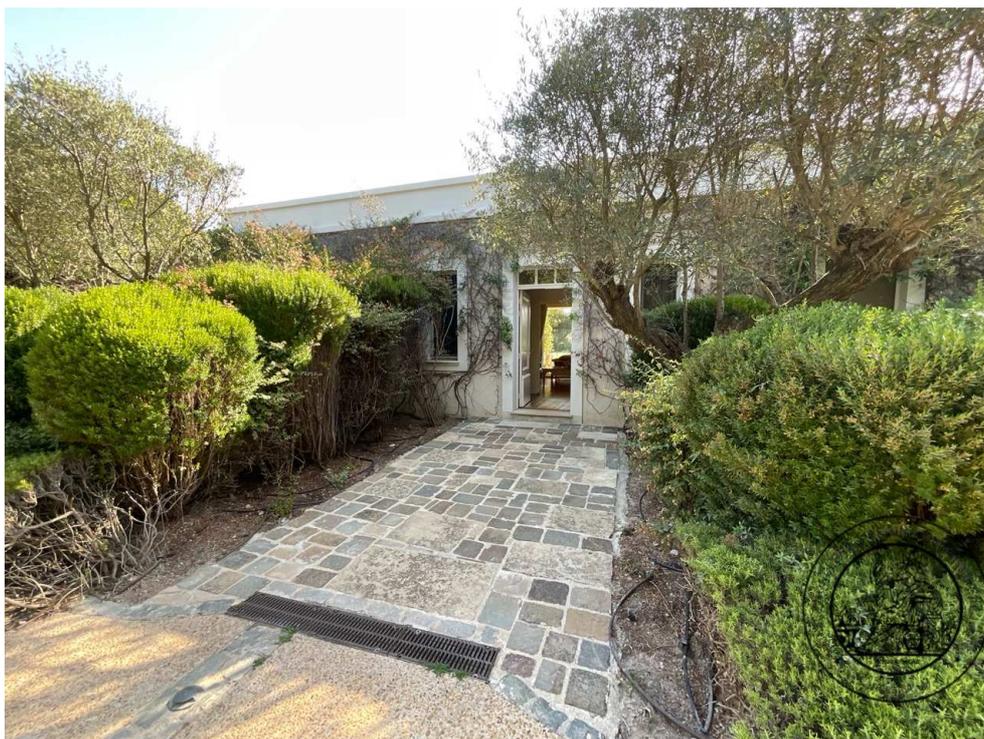
## MAISON INVITES

Elle est située à droite de l'allée après le portail de la propriété.

Elle est édifiée sur un seul niveau.



Référence : C015322



## ENTRÉE



- Parquet en bois au sol,
- Peinture sur les murs et le plafond,

Avec un pan de mur aménagé de placards,



Référence : C015322

En face de l'Entrée, un SALON,

- Parquet en bois au sol,
- Peinture sur les murs et le plafond,



A gauche, un TOILETTE,

- Parquet en bois au sol,
- Peinture sur les murs et le faux- plafond avec spots encastrés,

Equipée d'une cuvette suspendue



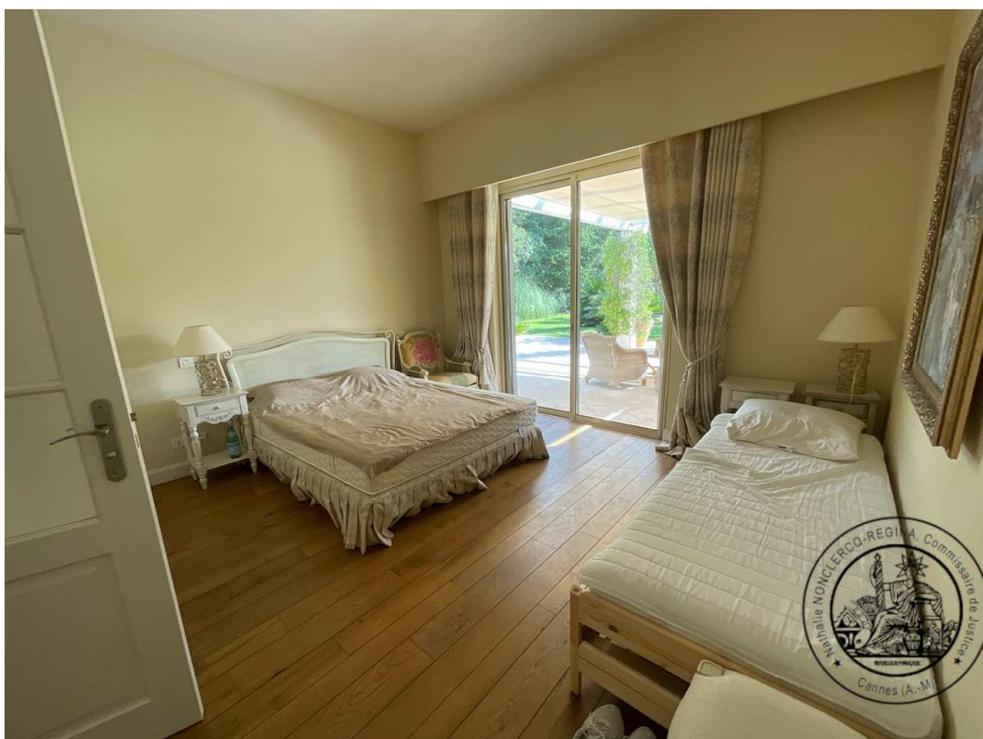
## LE SALON,

- Parquet en bois au sol,
- Peinture sur les murs et le plafond
- Grande baie vitrée coulissante avec menuiseries en aluminium et double vitrage, donnant sur la terrasse couverte et le jardin au fond duquel se trouve un tennis,



Référence : C015322

A gauche du salon, une première chambre avec une salle de bain,



Référence : C015322



Avec baie coulissante donnant sur la terrasse fermée,



## Salle de bain 1

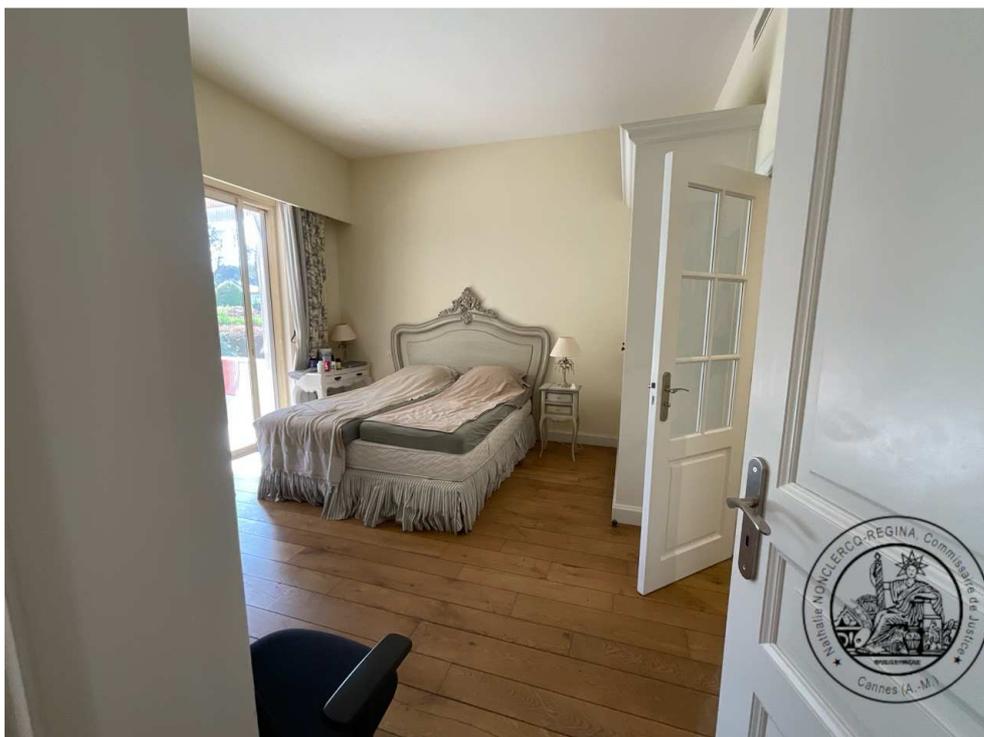


Avec espace toilette,



Référence : C015322

Chambre 2 avec salle d'eau et toilette,



Référence : C015322



**Cuisine**



**TERRASSE avec stores électriques,**



Référence : C015322



## TERRAIN DE TENNIS



Référence : C015322



## JARDIN



## GARAGE

Il est situé à droite de l'entrée à la propriété et en sous-sol de la maison d'invités.

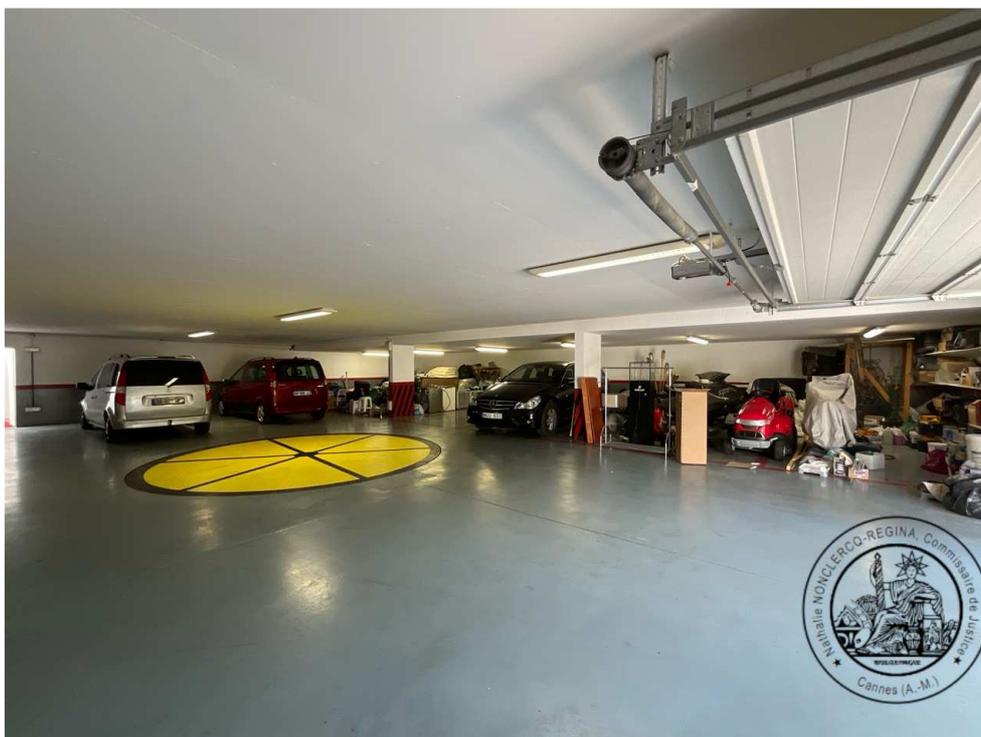


Référence : C015322

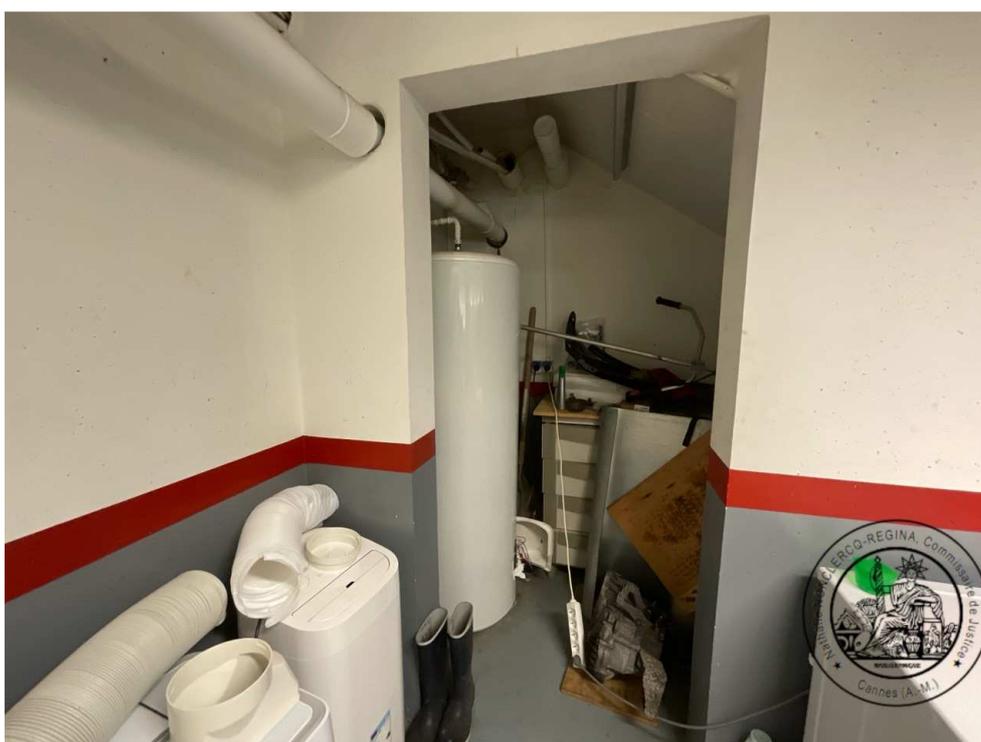
Il ferme par une porte basculante,



Référence : C015322



Et dispose d'un local technique enfermant un chauffe-eau



Référence : C015322

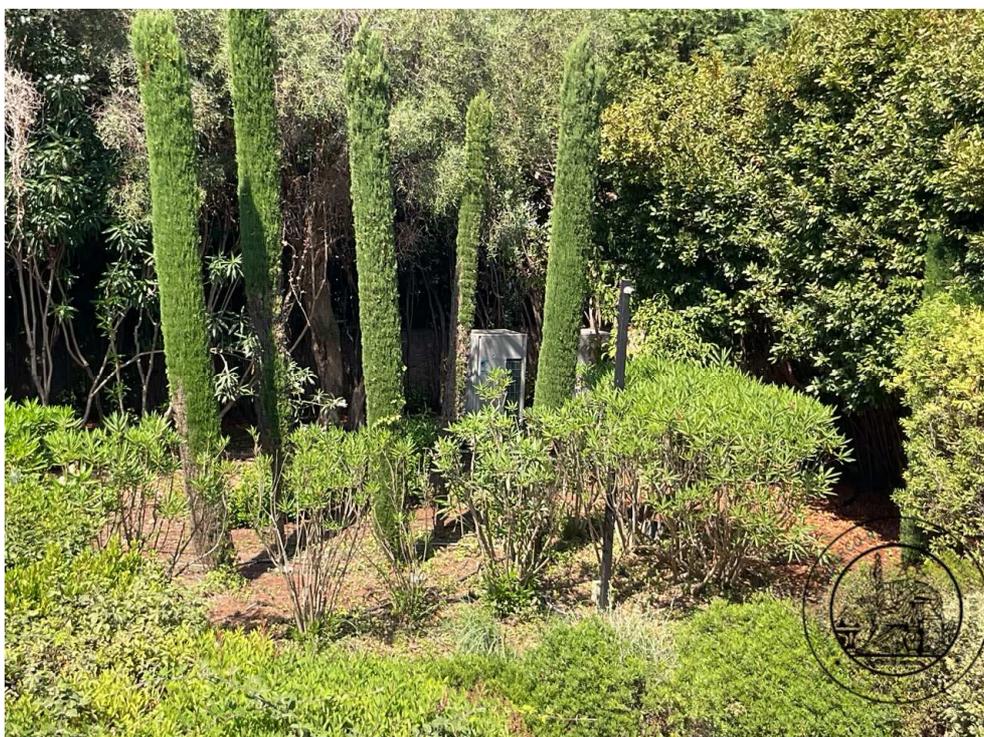
Un escalier extérieur mène du garage à la maison invitée



Référence : C015322

## Installation

Dans le jardin et à l'arrière du pool house, des équipements en pompe à chaleur et unités de climatisation DAIKIN.

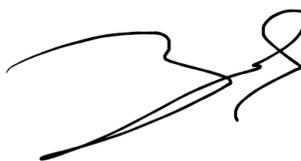


Référence : C015322

## SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES



Monsieur Christophe MILLAU  
Diagnosticteur immobilier



Monsieur Bruno BARTH  
Major



Monsieur Sergey  
KOMENDANTOV

**DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**