

Expédition  
97835

# PROCES VERBAL DESCRIPTIF



**SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE**

**Eric BENABU & Stéphanie BAUCHÉ**  
**Commissaires de Justice Associés**

**11, Avenue DESAMBROIS  
06000 NICE**

**☎ 04.93.80.27.75  
scpbenabubauche@orange.fr**

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

## PROCES VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS**

**ET LES SEPT ET ONZE DECEMBRE**

**A LA REQUETE DE :**

**S.A. BANQUE NEUFLIZE OBC dont le siège social est 3 AVENUE HOCHÉ, 75008 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS 552 003 261, agissant poursuites et diligences de son Président Directeur Général domicilié audit siège en cette qualité.**

**Agissant en vertu de :**

**D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de NICE en date du 25 Aout 2022 ordonnant la licitation-partage des biens et droits immobiliers situés à NICE, 25 rue Léopante comprenant un immeuble de cinq étages sur rez de chaussée cadastré Section LB n°65 pour 1a 98ca.**

**Que cet immeuble appartient en indivision à Monsieur Stéphane VERDEIL, Madame Marie ROBERT veuve VERDEIL, Madame Florence VERDEIL épouse DUCHARNE, Madame Nicole Marie Antoinette Denise VERDEIL épouse CHMID, Madame Marie Martine VERDEIL épouse INAUDI, Monsieur Christian CATTANEO, Madame Sophie CATTANEO épouse GUITTON et Monsieur Christophe CATTANEO.**

**Nous, Eric BENABU et Stéphanie BAUCHE,  
Membres de la S.C.P. Eric BENABU & Stéphanie BAUCHÉ  
Commissaires de Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de Nice,  
y demeurant 11 Avenue DESAMBROIS, soussignés,**



**Nous nous sommes transportés les sept et onze décembre deux mille vingt-trois,**

Sur la commune de NICE (06000), 25 rue Lépante formant l'angle avec la rue de Paris, dans l'immeuble cadastré section LB n°65 qui s'élève sur cinq étages avec deux logements par étages et deux locaux commerciaux en rez de chaussée.



A l'effet de procéder, à l'établissement d'un procès-verbal descriptif des droits et biens immobiliers susvisés.

Il apparaît que 8 logements sur 10 au total et les 2 commerces en rez de chaussée sont actuellement occupés par des locataires (2 logements sont actuellement vacants).

La gestion de l'ensemble des lots de cet immeuble est confiée à l'agence Immobilière Niçoise située 33 Avenue Maréchal Foch à 06000 NICE qui nous a communiqué le tableau ci-dessous comprenant la situation de chacun des appartements et locaux commerciaux ainsi que la date d'entrée dans les lieux.

Nom	Entrée	Sortie	Et	Pt	Nature	Usage
ALLIANCE FRANCAISE FONCI	01/04/19				BC09	C
BRASSERIE LAURENTINE	01/06/07				BC09	C
ALLIANCE FRANCAISE	01/04/19		1	D	BH03	H
MME VIDALE Luisa	03/02/12		1	G	BH03	H
M. JIMENEZ Christophe	15/04/18		2	D	BH03	H
LOIRE Sébastien	20/02/17		2	G	BH03	H
MOREAU Gilles	01/01/17		3	D	LO48	H
SAUGE Emmanuelle	21/10/11		3	G	BH03	H
GRANGER Mary Clare	01/08/14	20/08/16	4	D	BH03	H
VIVIER REYNAUD Myriam	01/09/15		4	G	BH03	H
ROUX Richard	26/07/07		5	G	BH03	H
BOUSQUET Annick	07/02/14	25/06/23	5	D	BH03	H

**Nous avons procédé aux constatations suivantes :**

Appartement 2<sup>e</sup> étage droite  
(Monsieur JIMENEZ Christophe et Madame MOROZOVA Zhanna)

En présence de la locataire préalablement prévenue.

L'appartement est occupé par les locataires et un enfant.

**Entrée**

Le sol est en petites tomettes d'origine, présentant quelques fissurations dès l'entrée.

Les murs et le plafond sont peints.

Les lieux sont propres, en état.

Un placard dans l'entrée.

Spots encastrés.





### **Chambre n° 1**

Elle donne sur la rue de Lépanthe.

Le sol est identique à celui de l'entrée. Il s'agit de tomettes d'origine, anciennes, présentant plusieurs fissurations.

Les murs et le plafond sont peints, propres et en bon état.

Un radiateur électrique.



## Chambre n° 2

Le sol est identique, en état identique.

Le plafond et les murs sont peints, en état. Je note une fissuration sur la cloison avec le salon.

Une fenêtre bois, simple vitrage

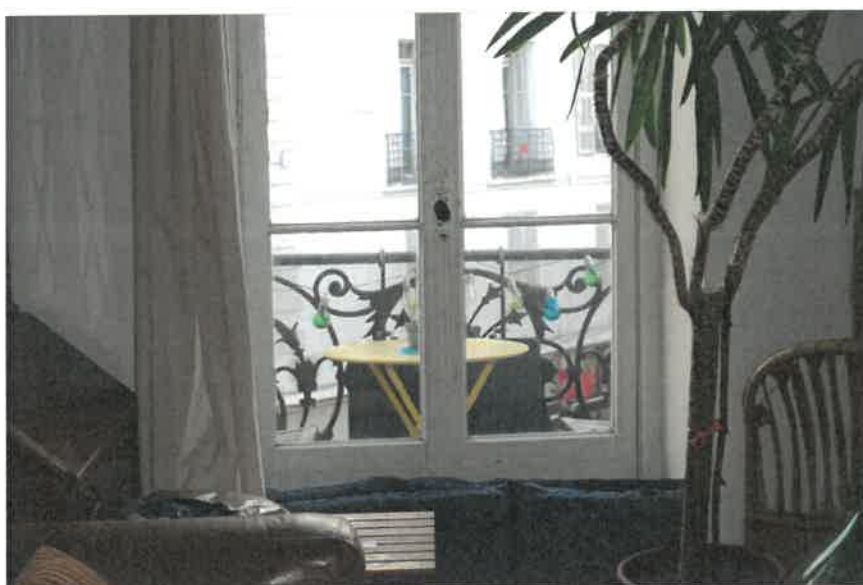


### Chambre n° 3

Le sol est identique à l'entrée.

Les murs et le plafond sont peints, propres, en état.

Une fenêtre bois, simple vitrage, donnant sur un petit balcon donnant sur l'angle de l'immeuble.





## Salon

Le sol est identique au reste du logement.

Les murs sont peints, en bon état.

Le plafond présente quelques démarcations du support.

Deux portes-fenêtres, bois, simple vitrage, donnant sur un balcon filaire.

Cheminée décorative avec jambages en pierres.



### **Cuisine**

Le sol est carrelé, propre et en état.

Les murs sont peints, le plafond également, le tout est en état d'usage.

Crédence. Aménagement avec placards hauts et bas.

Une fenêtre bois, simple vitrage, donnant sur puits de lumière intérieur à l'immeuble.



### **Salle de douche**

Le sol est carrelé.

Les murs sont peints.

Une cabine de douche.

Un lavabo sur meuble.

Placard sous plafond contenant le cumulus d'eau.

Une fenêtre sous plafond donnant sur la cuisine.



### **Toilettes**

Le sol est carrelé, en état.

Les murs et le plafond sont revêtus d'un enduit crépi, propre, en bon état.



**Appartement 3<sup>e</sup> étage droite**  
**(Mr et Mme Gilles MOREAU)**

En présence des locataires préalablement prévenus.

Il déclare payer un loyer de 1 905 € par trimestre.

**Entrée**

Le sol est revêtu d'un sol PVC.

Les murs sont revêtus d'un papier peint en état d'usage.



### **Chambre n° 1**

Le sol est revêtu d'une moquette en état usagé.

Les murs et le plafond sont en état d'origine, peinture.

Fenêtre bois, simple vitrage.

Chauffage électrique.



### **Chambre n° 2**

Le sol est revêtu d'un parquet flottant propre, en état.

Les murs sont revêtus d'un papier peint.

Le plafond est peint, propre, en état.

Porte-fenêtre bois, simple vitrage, donnant sur un petit balcon d'angle.

Un radiateur électrique.



### **Chambre n° 3**

Le sol est revêtu d'une moquette en état usagé.

Les murs sont revêtus d'un papier peint usagé.

Le plafond est peint.

Une porte-fenêtre avec petit balcon donnant sur l'angle de l'immeuble.

Un convecteur électrique.



### **Salon**

Le sol est revêtu d'un parquet flottant.

Les murs sont revêtus d'un papier peint en état.

Le plafond est peint, en état.

Deux portes-fenêtres bois, simple vitrage, donnant sur le balcon filant.



### Cuisine

Le sol est en PVC.

Les murs et le plafond sont recouverts de lambris.

Une fenêtre bois, simple vitrage, donnant sur la cour intérieure de l'immeuble.





### **Salle de bains**

Le sol est revêtu d'un parquet flottant.

Faux plafond avec dalles décoratives.

Carrelage mural en état.

Une cabine de douche.

Une vasque sur meuble.



### **Toilettes**

Le sol est en revêtement PVC.

Les murs sont en revêtement PVC et papier peint sur plafond.

Les lieux sont propres, en état d'usage.



**Appartement 1<sup>er</sup> étage gauche**  
**(ALLIANCE FRANÇAISE)**

En présence de l'occupant du logement préalablement prévenu.

**Entrée**

Le sol est revêtu d'un parquet flottant en état d'usage.

Les murs sont peints, propres, en bon état.

Spots encastrés dans l'entrée.

Dans l'entrée, un passage a été ouvert sur l'espace cuisine.



### **Chambre n° 1**

Le sol est revêtu d'un parquet flottant.

Les murs sont peints, propres, en bon état.

Le plafond également avec spots encastrés.

Une fenêtre PVC, double vitrage.



### **Pièce principale**

Grande pièce située dans l'angle de l'immeuble.

Les murs sont peints, propres, en bon état.

Plafond avec spots encastrés.

Trois fenêtres PVC, double vitrage.

Chauffage électrique.





### **Chambre n° 2**

Le sol est revêtu d'un parquet flottant en état.

Les murs sont peints, propres, en bon état.

Plafond avec spots encastrés en état.

Fenêtre PVC, double vitrage.

Espace dressing au fond de la pièce.



### **Espace cuisine**

La cuisine est aménagée avec placards hauts et bas.

Les lieux sont propres, en bon état.

Table bar séparative avec le salon.

La cuisine est aménagée avec un bac en résine, une plaque de cuisson électrique, une hotte aspirante, un four.

Les murs sont revêtus d'un papier peint.

Le tout est en bon état.



### **Salle de bains**

Le sol est carrelé, en état.

Les murs sont carrelés jusqu'au plafond, en état.

Plafond avec spots encastrés, en état.

Une petite cabine de douche.

Un dégagement buanderie dans lequel se situe le cumulus d'eau.



Pavés de verre donnant sur la cour intérieure de l'immeuble.



### Toilettes

Le sol est carrelé, en état.

Les murs et le plafond sont peints.

Tableau électrique.

Le tout est en bon état.



### Appartement 4<sup>e</sup> étage, porte droite (inoccupé)

Ce logement est vide de toute occupation. Les clés m'ont été remises par l'Agence Immobilière Niçoise.

Un grand couloir distribue les pièces du logement.



### Couloir

Le sol est revêtu d'une terre cuite ancienne, en état dégradé.

Ce logement nécessite des travaux de rénovation dans son ensemble.

### Trois chambres

Trois chambres avec fenêtres bois, simple vitrage.





### Salon

Deux portes-fenêtres donnant sur un balcon filant.



### **Cuisine**

Aménagée avec meubles hauts et bas comprenant une plaque de cuisson électrique et un évier inox un bac.

Fenêtre donnant sur un puits de lumière intérieur de l'immeuble.

Sol : tomettes

Murs : carrelage

Plafond : lambris.



### **Salle de bains**

La salle de bains comprend une cabine de douche, un bidet, un lavabo sur meuble.



**Toilettes**



### Appartement 5<sup>e</sup> étage porte droite (inoccupé)

Cet appartement est inoccupé. Les clefs m'ont été remises par l'agence Immobilière Niçoise.

Cet appartement a été rénové.

#### Couloir

Le sol est un parquet flottant.

Les murs sont peints, propres, en bon état.

Le plafond également, avec spots encastrés.



#### Chambre n° 1

Porte-fenêtre double vitrage.

Parquet flottant au sol.

Peinture sur les murs et au plafond.

Balcon formant l'angle de l'immeuble.



### Chambre n° 2

Identique à la première.

Convecteur électrique.





## Salon

Le sol est revêtu d'un parquet flottant en état.

Les murs sont peints, propres, en bon état.

Un convecteur électrique.

Une porte-fenêtre, double vitrage.





### **Cuisine**

Le sol est carrelé, en état.

Les murs sont peints. Quelques traces de salissures et d'anciens meubles.

Un bloc évier comprenant deux bacs inox et un meuble en dessous de l'évier. Le tout est en bon état.

Une fenêtre PVC, double vitrage, donnant sur le puits de lumière de l'immeuble.



### Salle de bains

Le sol est carrelé, propre, en bon état.

Cabine de douche. Les murs sont carrelés, en état.

Un sèche-serviettes.

Un lavabo sur meuble.

Un WC séparé avec cumulus d'eau.



Appartement 2<sup>o</sup> étage gauche  
(locataire Monsieur LOIRE Sébastien)

Cet appartement se compose d'un couloir de dégagement qui dessert sur la droite un séjour, une chambre, face à la porte d'entrée une salle de bains, sur la gauche une cuisine.

**Hall d'entrée dégagement**

Le sol est recouvert de carrelage 30×30 centimètres façon marbre de couleur grise, état d'usage.

Les murs sont recouverts de papier peint entoilé de couleur blanche, état propre. Pas d'observation particulière.

Faux plafond : rien à signaler.

Deux ampoules basse tension.

Un radiateur dans le couloir.

Tableau électrique.

**Séjour à droite**

Le sol est recouvert de carrelage assorti en état d'usage. Pas d'observation particulière.

Les murs sont recouverts de papier peint entoilé de couleur blanche, en état d'usage.

Faux plafond en bon état. Pas d'observation particulière.

Deux portes-fenêtres s'ouvrant sur la rue de Lépante, sur un balcon filant, aluminium anodisé, ouverture à la française, double vantail.

Deux radiateurs.

**Chambre à droite**

Le sol est recouvert de carrelage assorti. Très légère déclivité du sol en partie Sud.

Les murs sont recouverts de papier peint entoilé de couleur blanche, propre, état d'usage.

Faux plafond en bon état.

Un grand placard mural, deux portes basses, deux portes hautes.

Une fenêtre, double vantail, aluminium anodisé, avec persiennes, s'ouvrant sur le même balcon filant que le séjour.

Un détecteur. Trois prises électriques.

Un radiateur.

### **Cuisine**

Le sol est recouvert de carrelage, état d'usage. A noter que quelques carreaux sont fêlés en partie centrale depuis la porte jusqu'au centre de la pièce.

Les murs sont recouverts de papier peint en état d'usage.

Faux plafond en état d'usage, légèrement fané et défraîchi.

Un radiateur.

Une fenêtre deux vantaux s'ouvrant sur la cour intérieure.

Un petit fenestron en partie haute de la cuisine.

Cette pièce est équipée d'un bloc inox, deux bacs, un égouttoir, avec un élément bas sous évier à deux portes.

Une chaudière gaz de marque SAUNIER DUVAL alimentant le chauffage central et l'eau chaude de l'appartement.

### **WC**

Le sol est recouvert de carrelage assorti au reste de l'appartement. Pas d'observation particulière.

Les murs sont recouverts de papier peint de couleur blanche en bon état.

Peinture au plafond en bon état.

Un coin WC avec une paroi faïencée sur une hauteur d'un mètre environ. Une cuvette anglaise, chasse basse, abattant plastique.

Une VMC au plafond.

### Salle de bains

Le sol est recouvert de carrelage 30×30 centimètres en bon état.

Faïence murale sur une hauteur de 2 mètres environ en bon état. Un carreau fissuré au-dessus du bac à douche.

Peinture murs et plafond en bon état. Il s'agit d'un faux plafond.

Deux ampoules basse tension.

Une trace de dégât des eaux dans l'angle.

Cette pièce est équipée d'une baignoire encastrée avec flexible de douche.

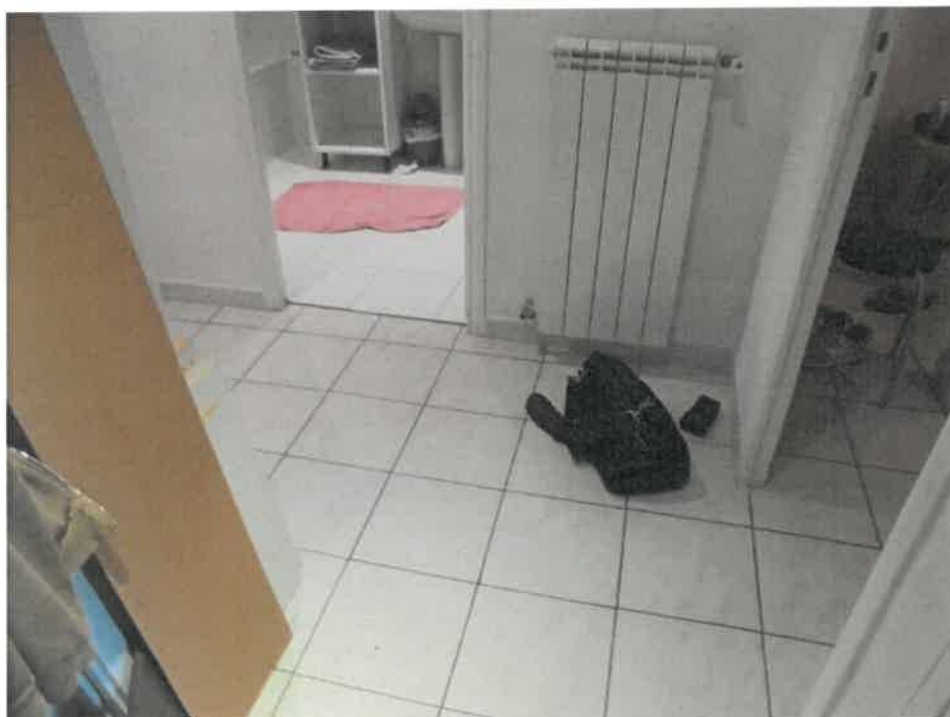
Un bidet.

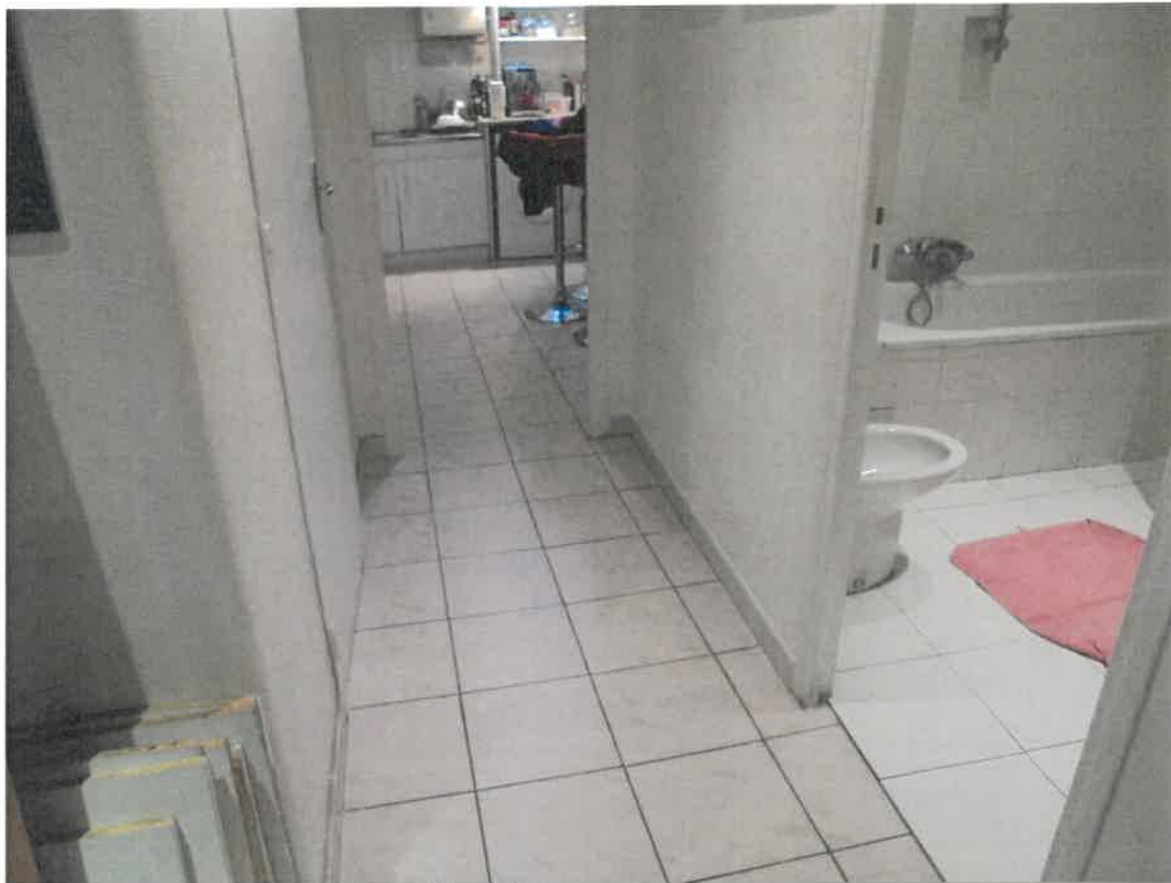
Un lavabo sur colonne.

Le locataire me déclare régler une provision sur charges de 70 € par mois.

Pas de taxe foncière, pas de taxe d'habitation.

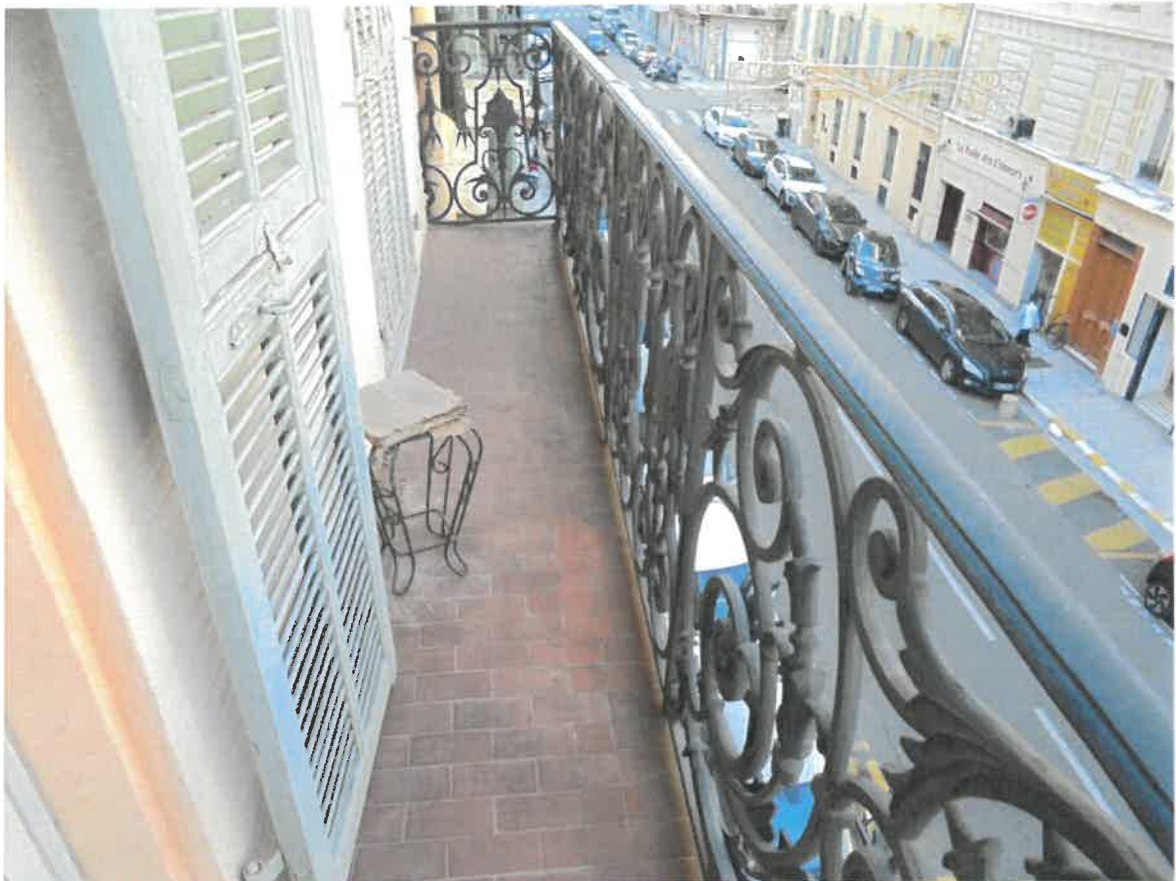
Loyer mensuel : 552,66 € hors charges, soit 824,66 charges comprises.























**Appartement 3<sup>e</sup> étage gauche**  
**(locataire Madame SAUGE Emmanuelle)**

Appartement de type 2 pièces.

**Hall d'entrée**

Le sol est recouvert de dalles de carrelage 30×30 centimètres en état d'usage.

Les murs sont recouverts de papier peint de couleur blanche sale, défraîchi et taché sur toute la surface et sur l'ensemble des boiseries.

Faux plafond en état d'usage.

**Séjour à droite**

Le sol est recouvert de carrelage assorti au hall d'entrée. Pas d'observation particulière.

Papier peint sur les murs en état d'usage.

Peinture du faux plafond : rien à signaler.

Deux fenêtres s'ouvrant sur un balcon filant qui s'ouvre sur la rue de Lépante et dans le prolongement au-dessus de la chambre.

Un radiateur.

**Chambre mitoyenne**

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage.

Une grande porte-fenêtre qui s'ouvre sur le balcon filant.

Les murs sont recouverts de papier peint entoilé de couleur blanche recouvert de posters sales et vétustes.

Peinture du plafond en état d'usage.

Un radiateur.

Un grand placard mural.



### **Salle de bains**

Le sol est recouvert de carrelage assorti au hall d'entrée. Pas d'observation particulière.

Plinthes murales sur 2 mètres, blanches, en état d'usage.

Peinture murs et plafond : rien à signaler.

Une baignoire encastrée. Un éclat en bordure.

Un bidet.

Un lavabo sur colonne.

Une VMC.

### **Cuisine**

Le sol est recouvert de carrelage assorti. Pas d'observation particulière.

Les murs sont recouverts de papier peint sale, fané, défraîchi.

Il en est de même de la peinture du plafond.

Une fenêtre, double vantail, s'ouvrant sur la cour intérieure.

Une chaudière de marque SAUNIER DUVAL distribuant l'eau chaude et le chauffage.

Un fenestron fixe.

Un radiateur.

### **WC**

Le sol est recouvert de carrelage. Rien à signaler.

Une cuvette anglaise, chasse basse.

Papier peint sur les murs. Pas d'observation particulière.



















**Appartement 4<sup>e</sup> étage gauche**  
**(locataire Madame VIVIER REYNAUD Myriam)**

Cet appartement se compose d'un couloir de dégagement qui dessert sur la droite un séjour salon avec une petite alcôve séparative, sur la droite une première chambre, face à la porte d'entrée une deuxième chambre, un placard, à gauche une cuisine et une salle d'eau.

**Hall d'entrée couloir de dégagement**

Le sol est recouvert de dalles de linoléum façon parquet, en bon état.

Les murs sont recouverts de papier peint en bon état.

La peinture du plafond est en bon état.

La peinture des boiseries est en bon état.

Un tableau électrique avec disjoncteur derrière la porte de l'entrée.

### **Séjour à droite**

Ce séjour est séparé par un petit mur imposte en partie centrale gauche.

Le sol est recouvert de linoléum façon parquet en bon état.

La peinture des murs et du plafond est en bon état. Pas d'observation particulière.

Deux fenêtres s'ouvrant sur le balcon filant de la rue de Lépante qui communique avec le balcon de la chambre.

### **Chambre**

Le sol est recouvert de linoléum façon parquet à l'état neuf.

La peinture des murs et du plafond est à l'état neuf.

Un radiateur.

Une porte-fenêtre aluminium anodisé qui s'ouvre sur le balcon filant précité.

Face à la porte d'entrée, petit placard, sol recouvert de tomettes en état d'usage, peinture murs et plafond pas d'observation particulière.

### **Petite chambre d'appoint (alcôve)**

Le sol est recouvert de tomettes datant de la construction de l'immeuble, en état d'usage. Quelques carreaux cassés.

La peinture des murs et du plafond est en très bon état.

Un petit fenestron qui s'ouvre sur la cuisine.

Un interrupteur.

### **Cuisine**

Le sol est recouvert de dalles de GERFLEX de couleur beige, en bon état.

Les murs sont recouverts de lambris côté Est et côté Nord, en très bon état. Crépi mural propre, à l'état neuf.

Plafond lambrissé, bon état.

Une bande de faïence au-dessus du bloc évier. Il s'agit d'un bloc évier émail, un bac, deux égouttoirs. Au-dessus, un meuble deux portes.

Une fenêtre, double vantail, aluminium anodisé, qui s'ouvre sur la cour intérieure.

### **Salle d'eau**

Le sol est recouvert de dalles de linoléum façon parquet en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Lambris au plafond, en bon état.

Cette pièce est équipée d'un bac à douche faïencé jusqu'à hauteur de 2 mètres environ de couleur rose, état d'usage.

Un meuble vasque deux portes.

Une cuvette anglaise, chasse basse, abattant plastique.







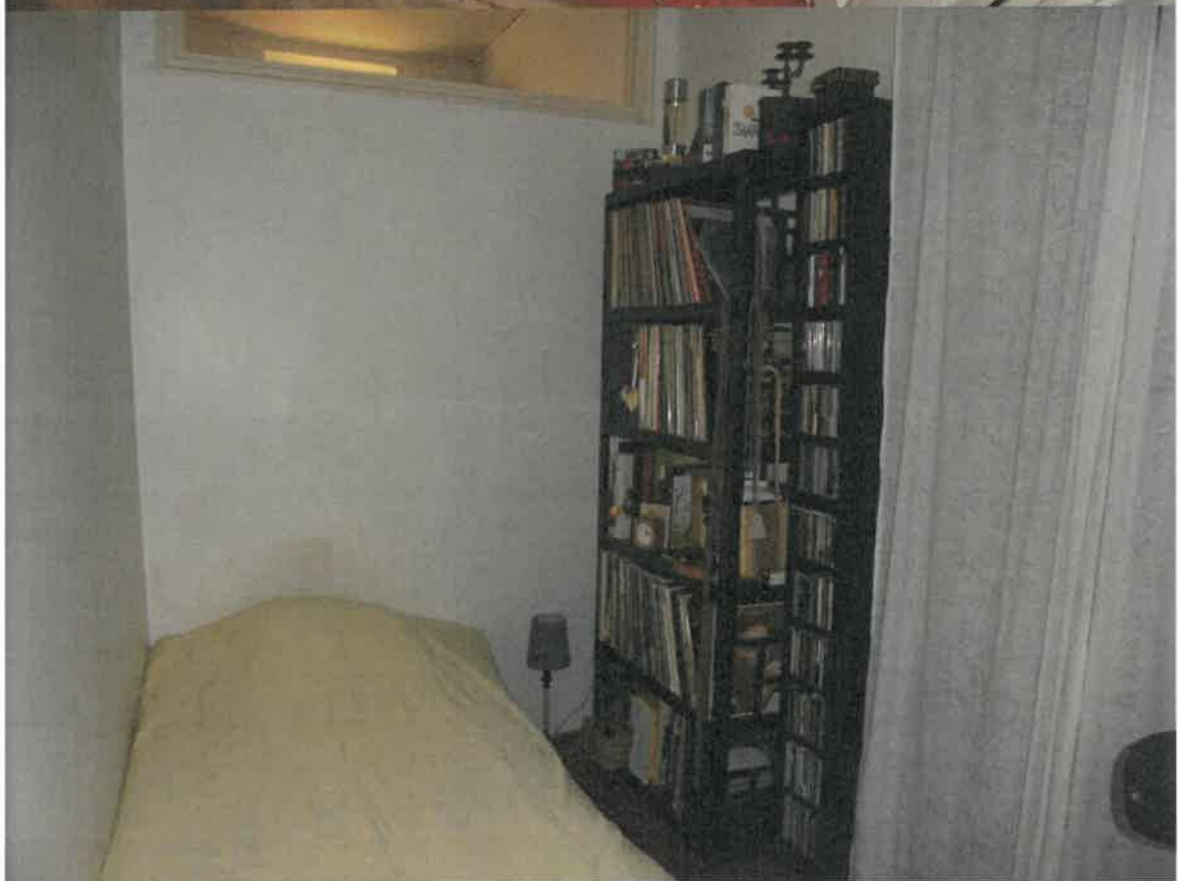




















**Appartement 5° étage gauche**  
**(Monsieur ROUX Richard)**

Cet appartement se compose d'un couloir de dégagement qui dessert sur la droite un grand séjour en longueur, deux chambres, face à la porte d'entrée une salle de bains, sur la gauche une cuisine et un WC.

**Hall d'entrée**

Le sol est recouvert de carrelage 30×30 centimètres en état d'usage, façon marbre blanc/gris, propre et en bon état.

Les murs sont recouverts de papier peint tissé de couleur blanche en état d'usage.

Faux plafond en bon état.

Trois spots basse tension.

Pas d'observation particulière.

### **Séjour sur la droite**

Le sol est recouvert de carrelage assorti 30×30 centimètres sur toute la longueur, en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture de couleur blanche en bon état.

Faux plafond en bon état.

Cette pièce est ajourée de trois fenêtres s'ouvrant sur la rue de Lépante et sur l'angle de la rue de Lépante et de la rue de Paris. Il s'agit de fenêtre en aluminium anodisé, double vantail, s'ouvrant sur un balcon filant qui fait l'angle.

Deux radiateurs.

### **Chambre n° 1**

Le sol est recouvert de carrelage identique, en bon état. Quatre carreaux fissurés devant la porte-fenêtre.

Les murs sont recouverts de papier peint de couleur blanche en état d'usage, sali par le travail d'artiste du locataire.

Au plafond, rien n'est à signaler.

Un radiateur situé à droite de la fenêtre.

### **Chambre n° 2**

Le sol est recouvert de carrelage assorti, en bon état.

La peinture des murs et du plafond est en bon état.

Une porte-fenêtre qui s'ouvre sur le balcon filant s'ouvrant sur la rue de Lépante. Pas d'observation particulière.

Un radiateur.

Un placard mural une porte, étagères et penderie.

### **Salle de bains**

Le sol est recouvert de carrelage assorti au hall d'entrée, en bon état.

Faïence murale sur 2 mètres environ, en bon état, de couleur blanche.

Peinture du plafond en bon état.

Luminaire encastré.

Lavabo sur colonne.

### **Cuisine**

Le sol est recouvert de carrelage assorti.

Faïence murale côté évier, côté Ouest, mi-hauteur, bon état.

La peinture des murs et du plafond est en état d'usage.

Une fenêtre, double vantail, s'ouvrant sur la cour intérieure.

Un radiateur.

Un bloc évier inox deux bacs, un égouttoir.

Un placard deux portes abritant une chaudière de marque ELM LEBLANC qui alimente le chauffage et l'eau chaude.

### **WC**

Le sol est recouvert de carrelage assorti.

La peinture des murs et du plafond est en bon état. Petite bande faïencée côté WC.

Une cuvette anglaise, chasse basse, abattant plastique.

Monsieur ROUX habite ce logement avec son compagnon.

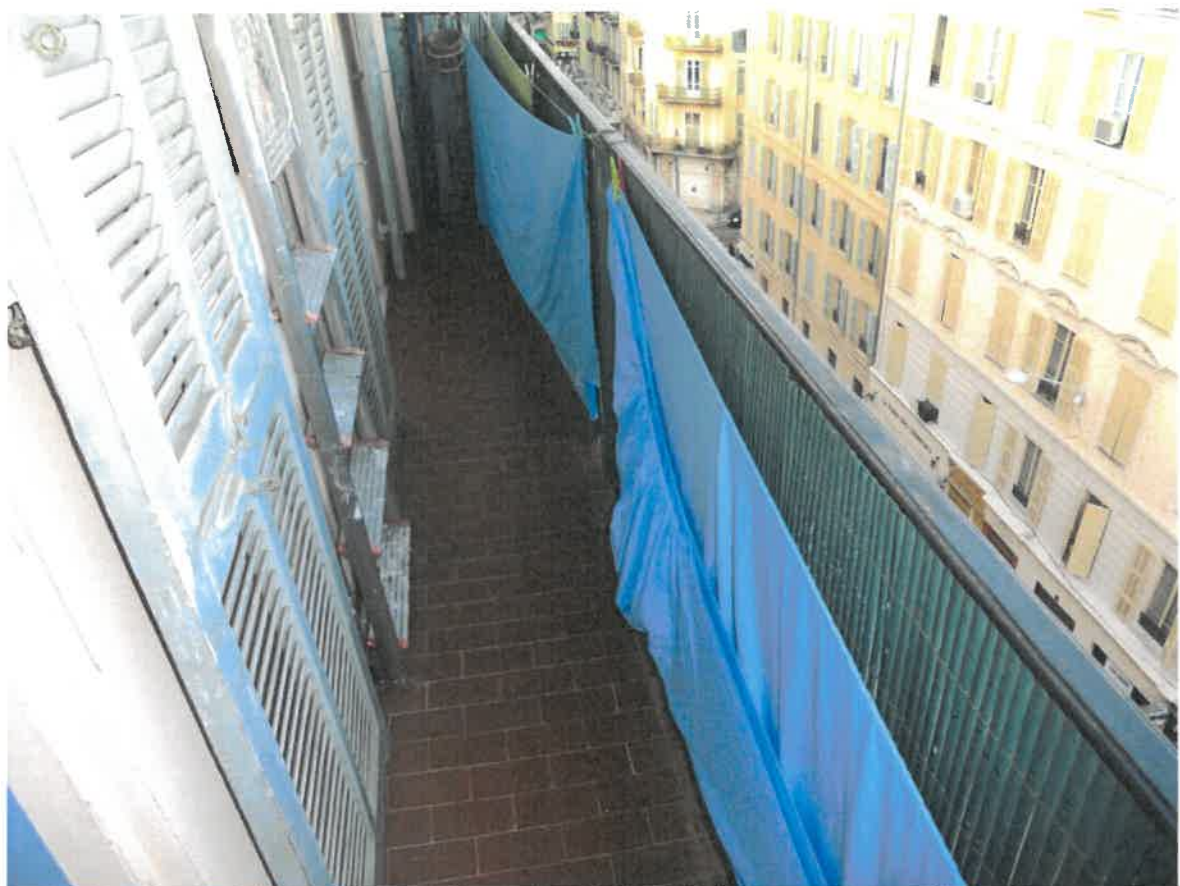




























**Appartement 1<sup>er</sup> étage gauche**  
**(locataire Madame VIDAL Louisa)**

L'appartement se compose d'un couloir de dégagement qui dessert sur la droite un séjour, une chambre, face à la porte d'entrée une salle de bains, sur la gauche une cuisine et un WC.

**Hall d'entrée couloir de dégagement**

Le sol est recouvert de carrelage 30×30 centimètres en état d'usage.

Les murs sont recouverts de papier peint tissé de couleur blanche en état d'usage, légèrement fané et défraîchi.

Faux plafond avec deux spots basse tension.

Un convecteur électrique.

**Séjour à droite**

Le sol est recouvert de carrelage identique, bon état.

Ce dernier est ajouré de deux fenêtres, ouverture à la française, en aluminium anodisé, s'ouvrant sur la rue de Lépante.

Les murs sont recouverts de papier peint entoilé de couleur blanche en état d'usage.

Faux plafond en bon état.

Deux radiateurs.

### **Chambre**

Le sol est recouvert de carrelage à l'identique.

Les murs sont recouverts de papier peint entoilé de couleur blanche en état d'usage.

Peinture du plafond en état d'usage.

Un placard mural avec étagères et penderie.

Une fenêtre, double vantail, aluminium anodisé, s'ouvrant sur la rue de Lépante.

Un radiateur.

### **Salle de bains**

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage, même carrelage que dans le hall d'entrée.

Parois murales faïencées sur une hauteur de 1,50 mètre, faïence de couleur blanche en état d'usage.

Papier peint mural en bon état.

Faux plafond avec deux spots basse tension.

VMC.

Une baignoire encastrée avec flexible douche.

Un lavabo sur colonne.

### **Cuisine**

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage.

Faïence murale mi-hauteur côté évier, bon état.

La peinture des murs et du plafond est en bon état.

Une chaudière de marque SAUNIER DUVAL qui dessert l'eau chaude et le chauffage.

Un fenestron sur cour intérieure.

Un linéaire de cuisine, plan de travail, avec un évier inox, un bac. Un meuble sous évier deux portes.

Un petit fenestron en partie haute.

Un radiateur.

### WC

Le sol est recouvert de carrelage assorti.

Faïence à mi-hauteur derrière les WC, propre et en bon état.

La peinture des murs et du plafond est en bon état.

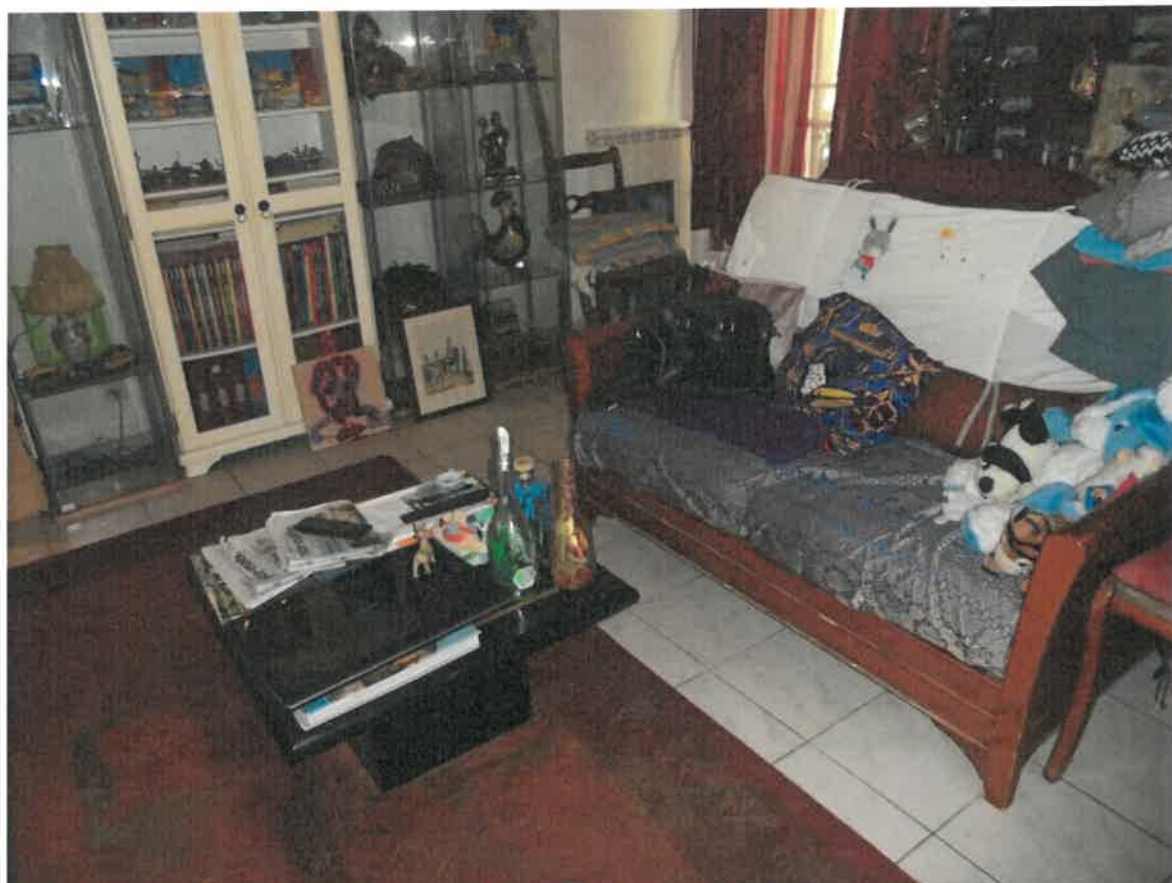
Une cuvette anglaise, chasse basse, abattant plastique.

Madame VIDAL Louisa habite seule cet appartement.





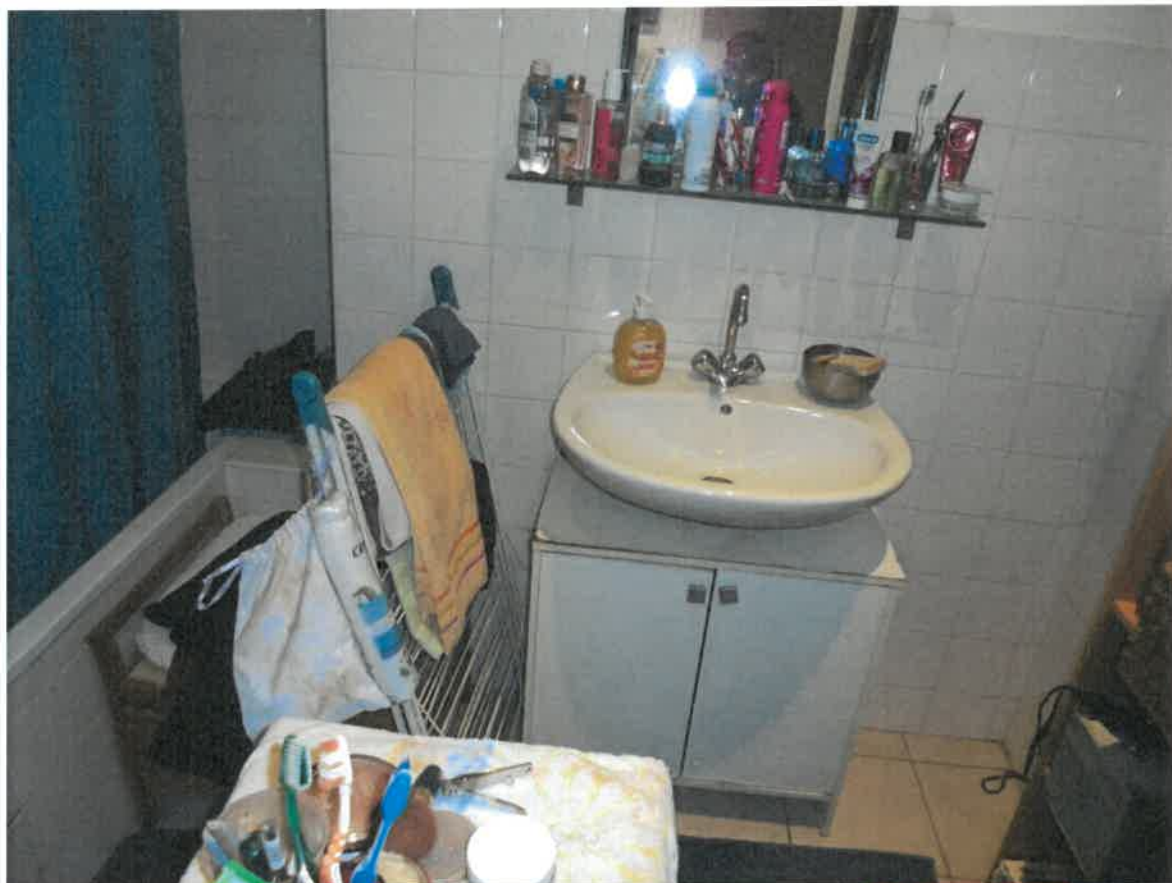


















**Locaux rez-de-chaussée**  
**formant l'angle de la rue de Paris et de la rue de Lépante**

Ils sont occupés par l'ALLIANCE FRANÇAISE. L'accès m'en est donné par Monsieur Jean-Philippe PEREZ, de l'ALLIANCE FRANÇAISE.

On accède à ce local par une porte principale qui se situe dans l'angle des deux rues.

**Grand espace salle de réunion**

Il s'ouvre sur un grand espace salle de réunion séparé en deux par une deuxième salle de conférence vitrée.

Le sol est couvert de parquet flottant sur toute la surface, en très bon état.

Les murs sont recouverts de peinture de couleur blanche en bon état.

La peinture du faux plafond est en bon état.

Le local est ajouré d'un ensemble d'ampoules basse tension et de plafonniers avec lustre.

Ces deux salles sont séparées l'une de l'autre par une cloison vitrée avec porte coulissante, tel que cela apparaît sur les clichés ci-après.

Dans l'angle sur la rue de Paris, se situe un placard abritant les compresseurs des climatiseurs.

Dans l'angle gauche, se situent les WC.

## WC

Le sol est recouvert de parquet flottant.

Les murs et le plafond sont à l'identique.

Un WC suspendu.

Un lavabo suspendu.

Une microfissure verticale au niveau de l'alcôve sur le panneau mural entre les piliers en pierres.



















### Cage d'escalier

Vues générales sur les parties communes de la cage d'escalier.









***Puis me transportant à nouveau le 11 décembre 2023 à 16h00 en présence de la société CYRIS, diagnostiqueur immobilier,***

**Local commercial BRASSERIE LAURENTINE  
(sous l'enseigne PASTA MAMA à droite entrée  
immeuble)**

En présence de Madame DECOMBARD, co-gérante avec Monsieur BREBAN, préalablement prévenus.



Le local commercial s'ouvre sur un espace de vente puis se prolonge par un espace cuisine.

**Espace de vente**

Le sol est entièrement carrelé. Il est propre, en état.

Les murs sont partiellement carrelés, peinture au-dessus.

Faux plafond avec lames décoratives métalliques.

Une vitrine en état.

Une porte vitrée en état.



### **Accès cuisine**

On accède à la cuisine par un dégagement.

Le sol est carrelé et détérioré.

L'espace cuisine est entièrement carrelé jusqu'au plafond.

Poutres bois apparentes au plafond.

### Cuisine équipée de matériel professionnel





### Mezzanine

Accès par un escalier en bois.

Cet espace s'ouvre sur un premier espace de rangement puis un deuxième qui surplombe l'espace vente.

Plafond avec dalles décoratives isolantes.







### Toilettes séparées au fond

Cumulus d'eau.

Petit lave-mains.

Petit espace vestiaire.





**Nos constatations terminées, nous nous sommes alors retirés.**

**DE TOUT CE QUE DESSUS :**

Nous avons fait et dressés le présent procès-verbal de constat auquel sont incluses les **PHOTOGRAPHIES** effectuées durant nos opérations.

➤ Sont annexés les diagnostics immobiliers des lots composants cet immeuble ainsi que le tableau récapitulatif du montant des loyers avec copie des baux fournis par l'Agence Immobilière Niçoise.

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

Emol. Art R444-3 C Com.	220.58
Transp. Art A.444-48	7.67
Emolument compl. (6h sur site+3h frappe)	2250.00
Total H.T.	2478.25
Total TVA	495.65
Total Euros TTC	2973.90





Nom	Entrée	Sortie	Loyer	Charges	Freq.	Surf.	Etage	Porte
ALLIANCE FRANCAISE FONCI	01/04/19		6879.71	270	T	100		
BRASSERIE LAURENTINE	01/06/07		3353.47	70.00	T	24		
MME VIDALE Luisa	03/02/12		682.83	50	M	61	1	G
LOIRE Sébastien	20/02/17		754.66	55	M	62.85	2	G
M. JIMENEZ Christophe	15/04/18		1052.49	50	M	81.8	2	D
SAUGE Emmanuelle	21/10/11		818.00	60	M	65	3	G
MOREAU Gilles	01/01/17		1675.30	170	T	82	3	D
VIVIER REYNAUD Myriam	01/09/15		677.75	60	M	61	4	G
GRANGER Mary Clare	01/08/14	20/08/16	821.71	88.00	M	76.14	4	D
ROUX Richard	26/07/07		1103.29	65	M	61	5	G
BOUSQUET Annick	07/02/14	25/06/23	879.73	65.00	M	53.15	5	D
ALLIANCE FRANCAISE	01/04/19		2872.21	145	T	78.15	1	D

\*Freq : Appel loyer Trimestriel ou Mensuel

\*Usage : Commerce ou Habitation

Usage

C  
C  
H  
H  
H  
H  
H  
H  
H  
H  
H

x