

**PROCES VERBAL DE DESCRIPTION IMMOBILIERE**

---



**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. : 2400081**

---

**LUNDI DIX NEUF FÉVRIER  
DEUX MILLE VINGT QUATRE  
à 11 heures 00**

**A LA REQUETE DE :**

La **SELARL BDR & ASSOCIES**, prise en la personne de Maître Xavier BROUARD mandataire judiciaire, demeurant 34 Rue Sainte Anne, 75001 PARIS es-qualité de liquidateur judiciaire de la SARL VRL SANTE, société à responsabilité limitée au capital social de 1 947 400 €, immatriculée au RCS Paris sous le n° 404 068 744, dont le siège social est sis à PARIS (75008) 10 Rue de Penthièvre

**IL M'A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :**

En vertu de l'Ordonnance rendue le 23 octobre 2023 par le Juge Commissaire près le Tribunal de Commerce de PARIS il a été ordonné la vente sur liquidation judiciaire des biens et droits immobiliers suivants : les lots 18, 19, 20 et 21 (4 locaux tous usages), dépendant d'un ensemble immobilier situé sur la commune de MOUGINS (06250) avenue de la Borde, cadastré section CN numéros 161, 164 et 166 appartenant à la SARL VRL SANTE.

En conséquence, le requérant m'a demandé de procéder à un descriptif immobilier

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je, Eric CHEVALIER, Commissaire de Justice, membre de la 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,

**JE ME SUIS RENDU CE JOUR :**

Parc de Mougins - 161, 164, 166 avenue de la Borde

06250 MOUGINS

En présence de :

- Monsieur Christophe MILLAU, Diagnostiqueur immobilier, ainsi déclaré, Diagnostiqueur immobilier

**OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :**

La Société KORIAN occupe les locaux en vertu d'un bail que le directeur du site ne peut me remettre, le directeur m'autorise également l'accès.

## INFORMATIONS SUR LA VILLE

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).

La commune est 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.

## PHOTOS DE LA RUE









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

Korian est locataire de tous les bâtiments, la saisie immobilière porte sur une partie du bâtiment, partie détaillée ci-après.

Le Directeur du site n'a pas connaissance du bail et évoque simplement un loyer annuel versé pour l'ensemble des bâtiments de l'ordre de 1,2 millions d'euros.

## **OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN**

**TRES IMPORTANT** : l'immeuble saisi ne représente qu'une partie des lieux constitués par le terrain et les bâtiments. Le détail des biens immeubles saisis sont détaillés ci-après.

Les lieux sont loués ensembles avec les éléments constituant les bâtiments. Les lieux constituent une maison de retraite.

Les lots en vente font partis du bâtiment dans lequel Korian s'occupe des personnes dites difficiles.

## ACCUEIL - LOT 19 – rez-de-chaussée

Il s'agit d'un bureau dont on accède par une porte vitrée.

Un comptoir sépare cette pièce de la salle à manger, une baie vitrée éclaire la pièce.









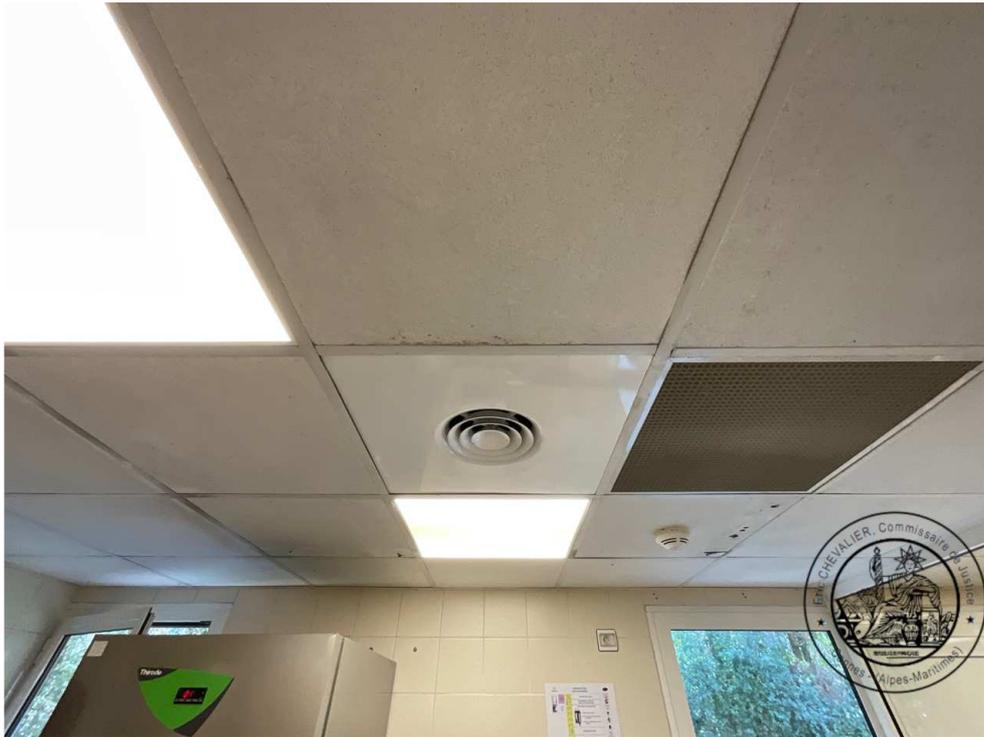
## PLONGE PREPARATION FROID - LOT 20 – Rez-de-chaussée

Il s'agit de trois espaces destinés à la cuisine et à la vaisselle. Ces pièces sont éclairées par des fenêtres donnant sur l'extérieur.

Une porte donne accès au local poubelle et une autre porte à la salle à manger.

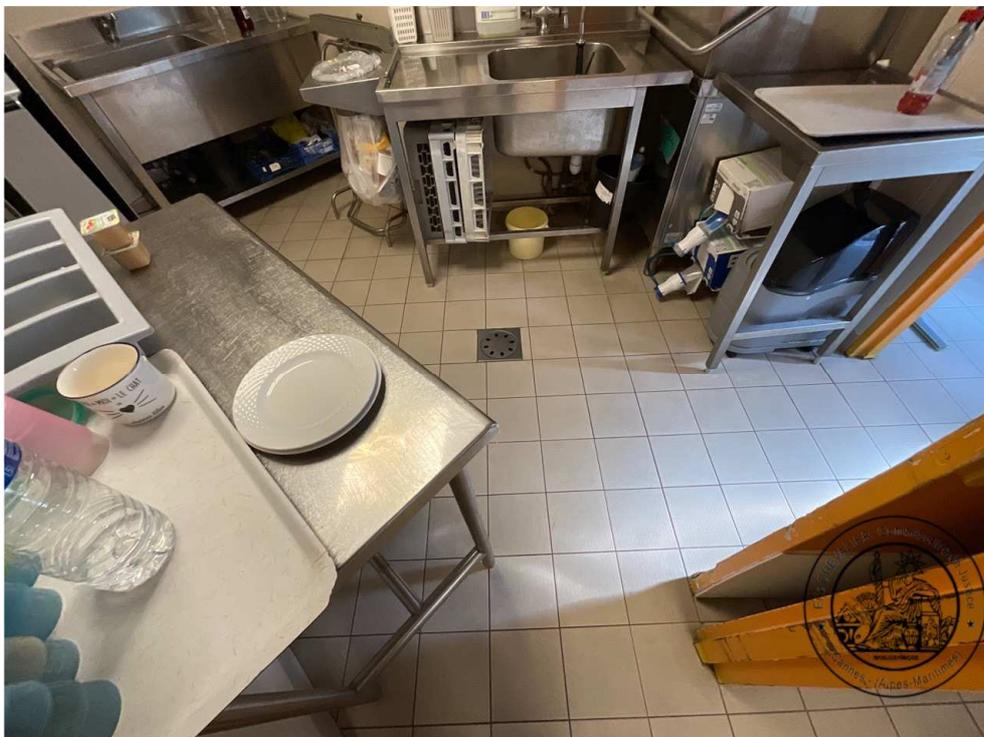










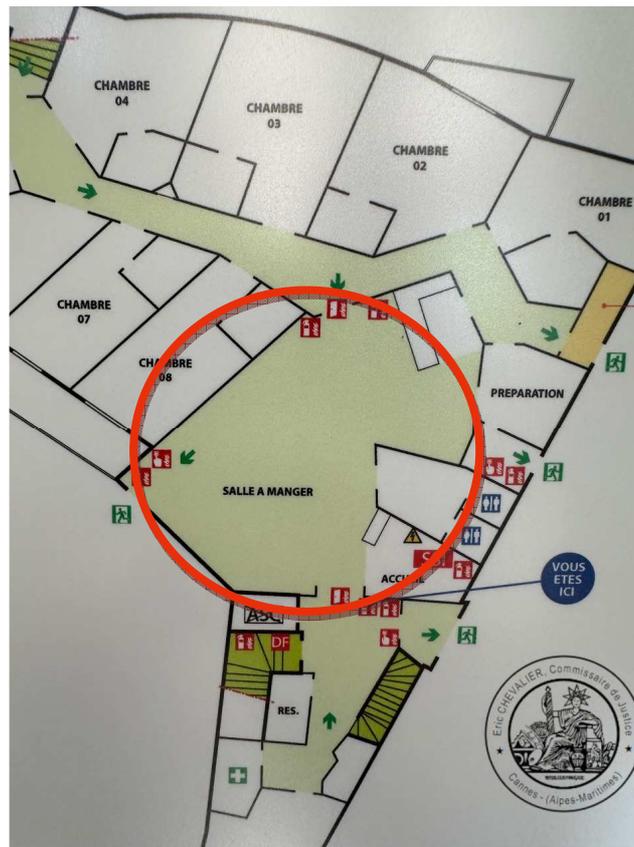






## SALLE À MANGER - LOT 21 – rez-de-chaussée

La pièce spacieuse est utilisée comme salle de restauration. Des baies vitrées éclairent la pièce. Cette pièce est centrale dans le bâtiment.



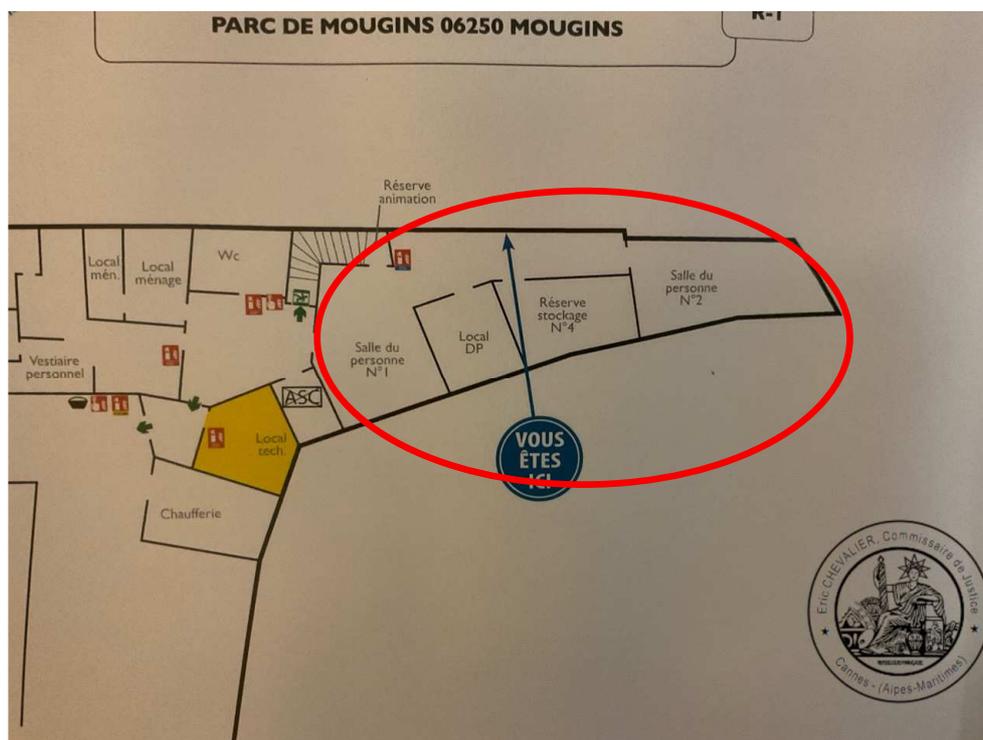






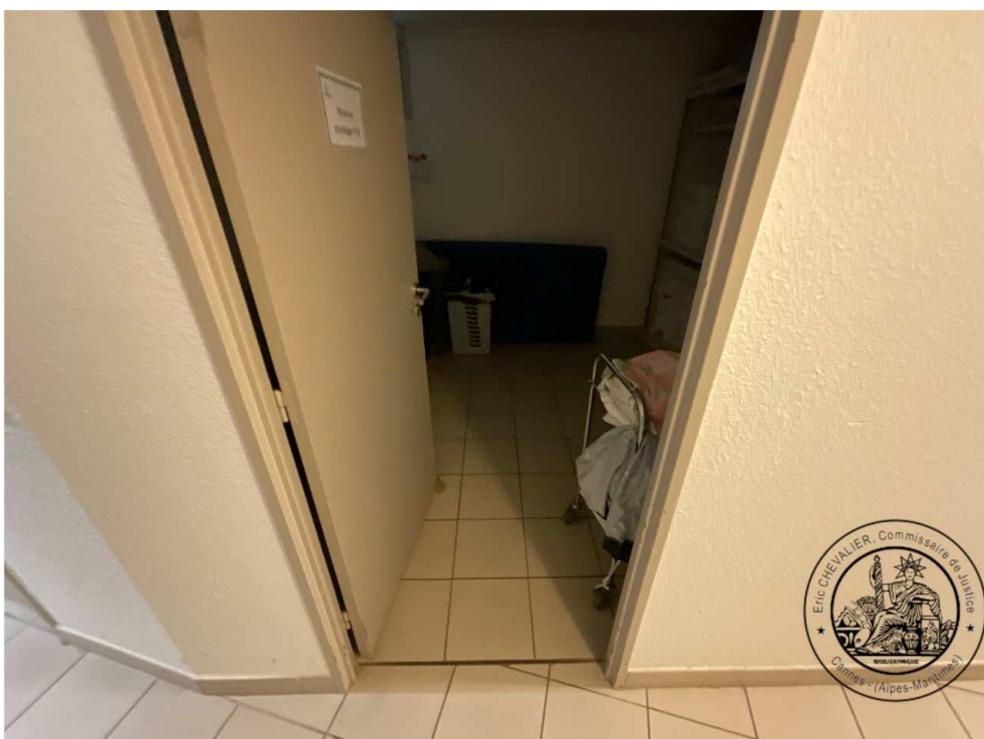
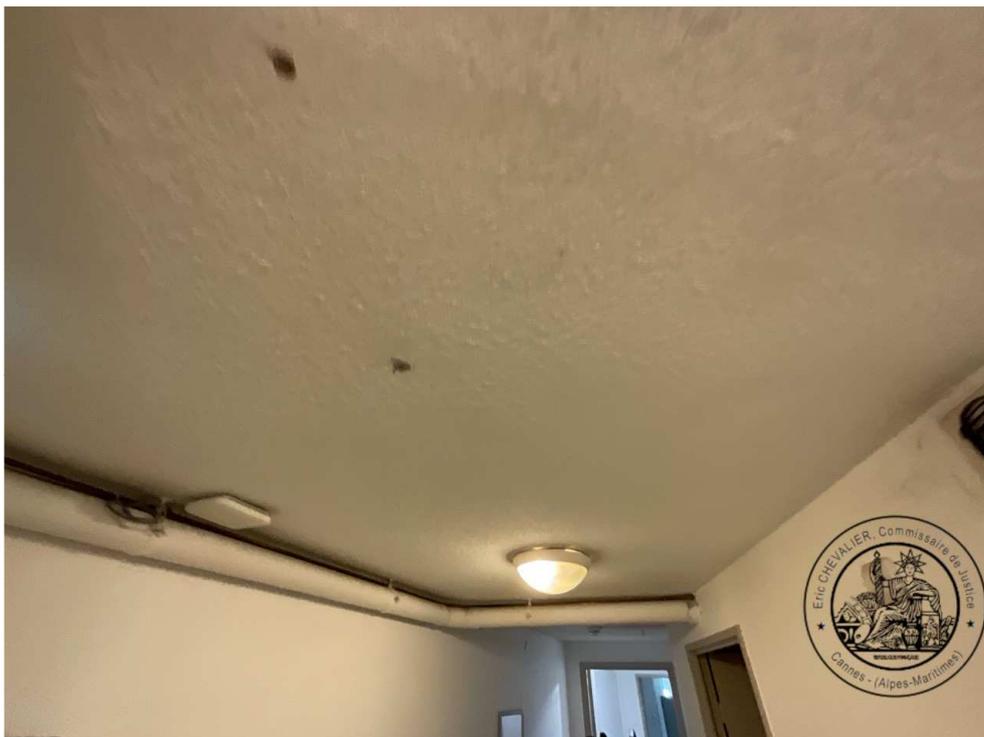
## ADMINISTRATION BUREAU - LOT 18 - au niveau -1

Les trois espaces sont utilisés en bureaux, salle de repos, ou rangement.

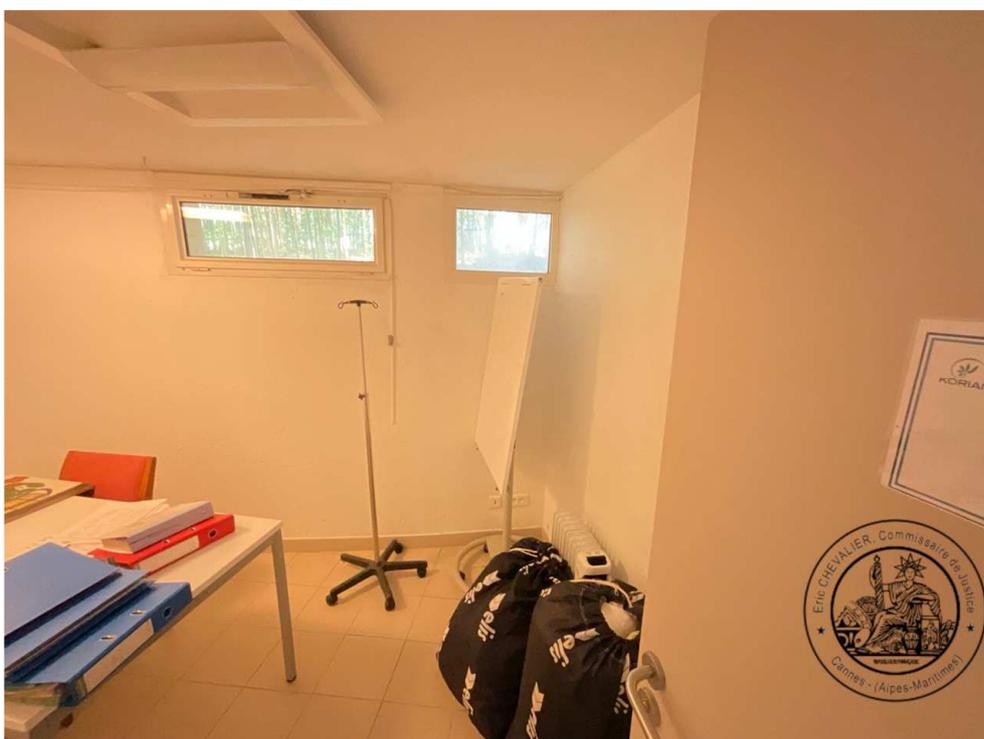




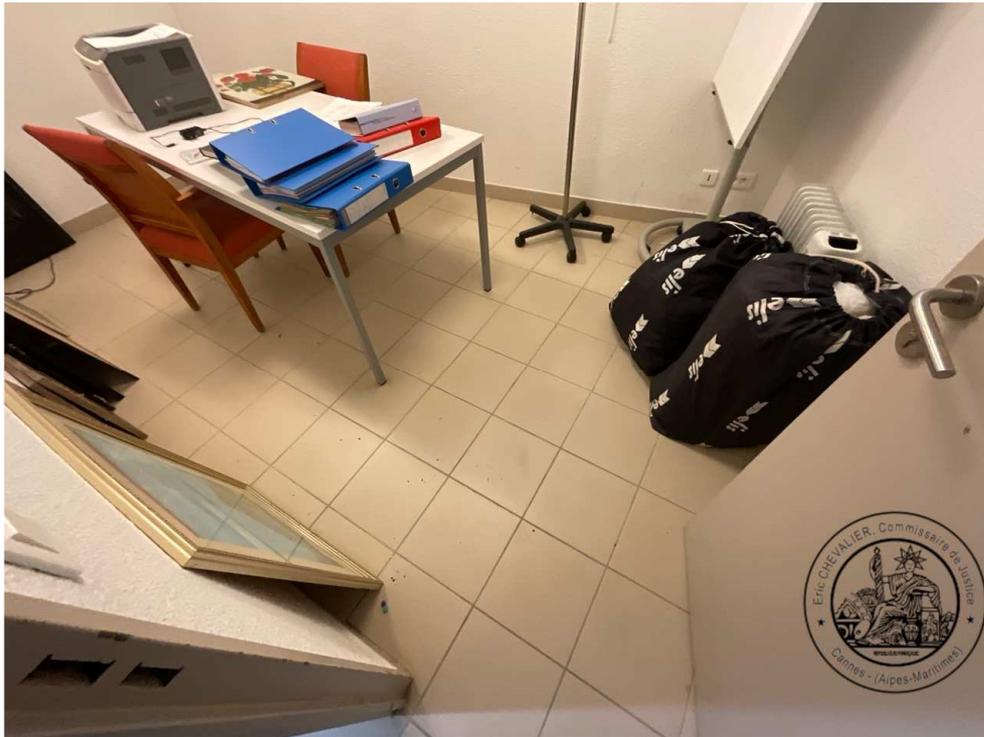


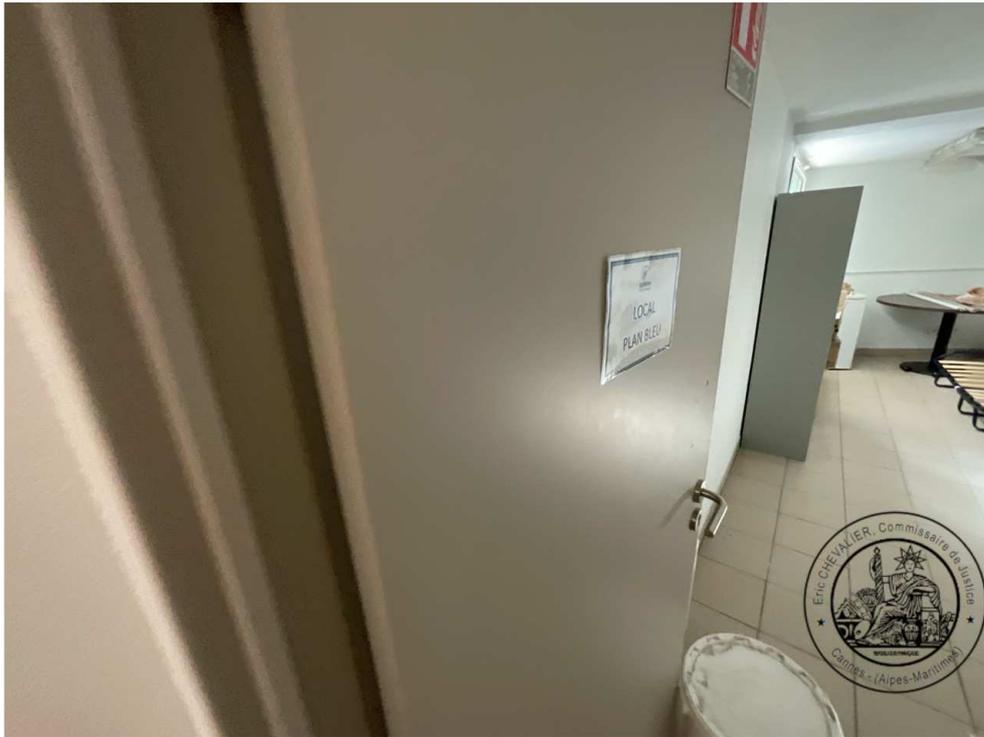




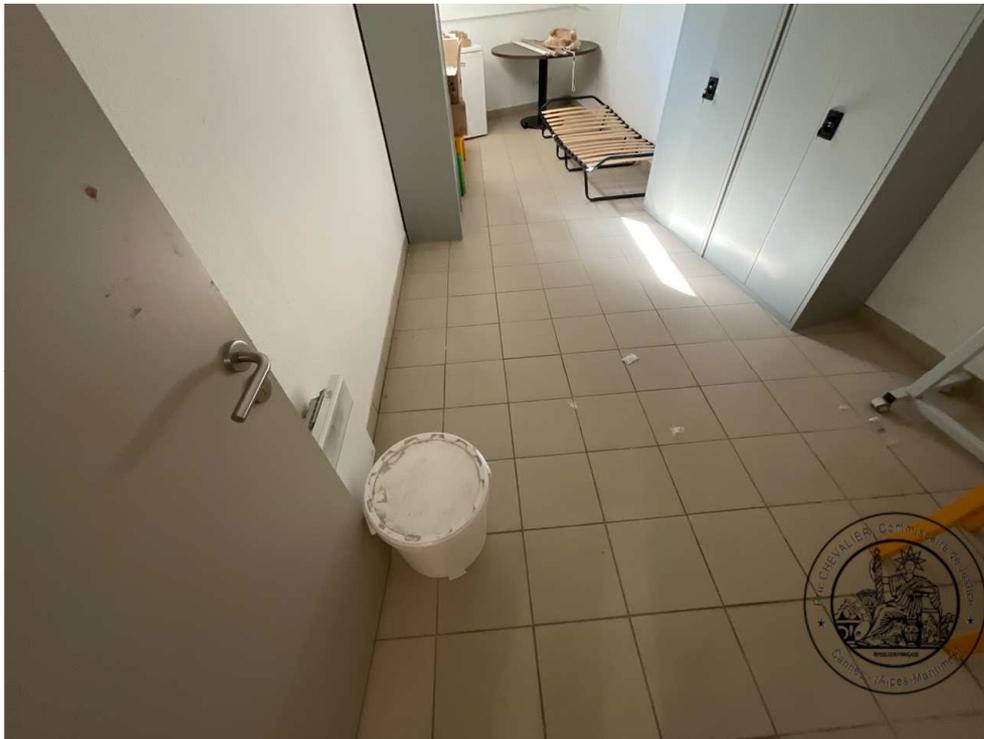












**DIAGNOSTICS**