

Expédition

PROCES VERBAL DE CONSTAT



SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE

Eric BENABU & Stéphanie BAUCHÉ
Commissaires de Justice Associés

**11, Avenue DESAMBROIS
06000 NICE**

☎ 04.93.80.27.75

commissairedejustice@benabubauche.fr

Site Internet : www.huissiers-nice.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

ET LE DIX SEPT DECEMBRE

A LA REQUETE DE :

LA SG MONACO, succursale de la SOCIETE GENERALE S.A. au capital de 1025947048.75 EUROS, ayant son siège social à PARIS (75009) 29 Boulevard Haussmann, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 552 120 222, succursale établie au Palais de la Scala, 16 Avenue de la Costa, 98000 MONACO, enregistrée au répertoire du commerce et de l'industrie de Monaco sous le numéro 62S01045, prise en la personne de ses représentants légaux en exercice, Venant aux droits de la SOCIETE DE BANQUE DE MONACO - SDBM, à la suite de la dissolution anticipée sans liquidation de cette dernière et de la transmission universelle de son patrimoine au profit de SOCIETE GENERALE intervenues en date du 1er JANVIER 2023, Venant elle-même aux droits et obligations du CREDIT DU NORD, société anonyme au capital de 890263248 EUROS, dont le siège social se situe 28 place Rihour à LILLE (59000) et le siège central se situe 59 Boulevard Haussmann à PARIS (75009), prise en sa succursale de MONACO par les effets d'un traité d'apport partiel d'actif en date du 16 MAI 2020.

AGISSANT EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Valérie BARABOTTI, notaire à VILLEFRANCHE-SUR-MER (06), le 30 juin 2015 avec la participation de Maître BERCHE, notaire à CANNES (06), contenant :

- *Quittance subrogative de la société CREDIT DU NORD dans les droits de la société CREDIT FONCIER DE MONACO.*
- *Prêt in fine consenti par la société CREDIT DU NORD à
d'un montant de 2.500.000 euros (deux millions
cinq cent mille euros), remboursable :*

- *En 35 échéances mensuelles successives de 3.916,67 euros, comprenant les intérêts au taux EURIBOR, trois mois majorés de 1,88 % l'an.*
 - *Une échéance mensuelle de 2.503.915,52 euros, comprenant la somme nécessaire à l'amortissement du capital et les intérêts au taux EURIBOR, trois mois majorés à 1,88 % l'an.*
- *Prêt in fine moyen terme consenti par la société CREDIT DU NORD à d'un montant de 200.000 euros (deux cent mille euros), remboursable :*
- *En 35 échéances mensuelles successives de 313,33 euros, comprenant les intérêts au taux EURIBOR, trois mois majorés de 1,88 % l'an*
 - *Une échéance mensuelle de 200.313,38 euros, comprenant la somme nécessaire d'amortissement du capital et les intérêts au taux EURIBOR, trois mois majorés à 1,88 % l'an*
- *La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Eric BARRALIS, notaire associé à VILLEFRANCHE-SUR-MER (06), le 25 mars 2019 avec la participation de Maître HERMET, notaire à CANNES (06), contenant prorogation du délai de prêt dans les conditions prévues à l'avenant régularisé le 30 juin 2018, demeurant annexé à la copie exécutoire du 25 mars 2019.*
- *Le prêt de 2.500.000 euros consenti aux termes de l'acte notarié du 30 juin 2015 sera remboursable au moyen de 180 échéances, au plus tard le 30 juin 2033, productif d'intérêts au taux fixe de 2,30 % l'an.*
- *Le prêt de 200.000 euros consenti aux termes de l'acte notarié du 30 juin 2015 sera remboursable au moyen de 180 échéances au plus tard le 30 juin 2033, productif d'intérêts au taux fixe de 2,30 % l'an.*
- *Affectation hypothécaire des droits et biens immobiliers ci-après désignés.*

Que la société requérante me requiert à l'effet de dresser le descriptif des biens situés sur la commune de NICE (06000), 336 boulevard de l'Observatoire, appartenant au requis,

- *D'une maison d'habitation à laquelle on accède au niveau du boulevard de l'Observatoire par un chemin commun comprenant, entrée, cuisine, salle de bains, quatre chambres, dégagement, lingerie, cuisine, bureau, chaufferie, un*

grand garage, un appartement de gardien, une piscine, un pool house et un terrain autour en nature de jardin d'agrément, figurant au cadastre section IC numéro 99, lieudit Canteo pour une contenance de 36 a 56 ca et section IC numéro 100 lieudit Canteo pour une contenance de 39 a 61 ca, soit une contenance totale de 76 a 16 ca

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent avec toutes les aisances appartenant aux dépendances, ensemble de tous immeubles par destination et en particulier tous matériels. D'avoir le caractère d'immeuble par destination et tous droits et toutes servitudes pouvant y être attachés et tout augmentation et amélioration à y survenir sans aucune exception ni réserve.

Qu'à cet effet, afin de garantir ses droits présents et à venir, la société requérante me prie de bien vouloir procéder à toutes constatations utiles.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Eric BENABU,
Membre de la S.C.P. Eric BENABU & Stéphanie BAUCHÉ
Huissiers de Justice Associés près le Tribunal judiciaire de Nice,
y demeurant 11 Avenue DESAMBROIS, soussigné,

Certifie m'être transporté ce jour, **à 14 heures 30, sur les lieux, 336 boulevard de l'Observatoire à NICE (06000)**, où étant :

J'ai procédé aux constatations suivantes :

Un rendez-vous ayant préalablement été pris avec
ce jour à 14 heures 30 pour me
permettre d'avoir accès à cette maison, ainsi que le cabinet **Cyris Diagnostics**.

A 14 heures 30 sur place, je rencontre à
qui je décline mes nom, qualité et objet de ma visite, lesquels m'autorisent à
dresser le présent constat.

Il s'agit d'une maison s'ouvrant depuis un portail automatisé sur un grand espace arboré et un grand jardin, desservant une maison d'habitation avec piscine et garage.

Cette maison s'étend sur trois niveaux avec depuis l'entrée sur le jardin, un niveau rez-de-jardin, desservant trois placards, trois chambres avec salle de bains, une salle de fitness avec salle de bains.



Extérieur

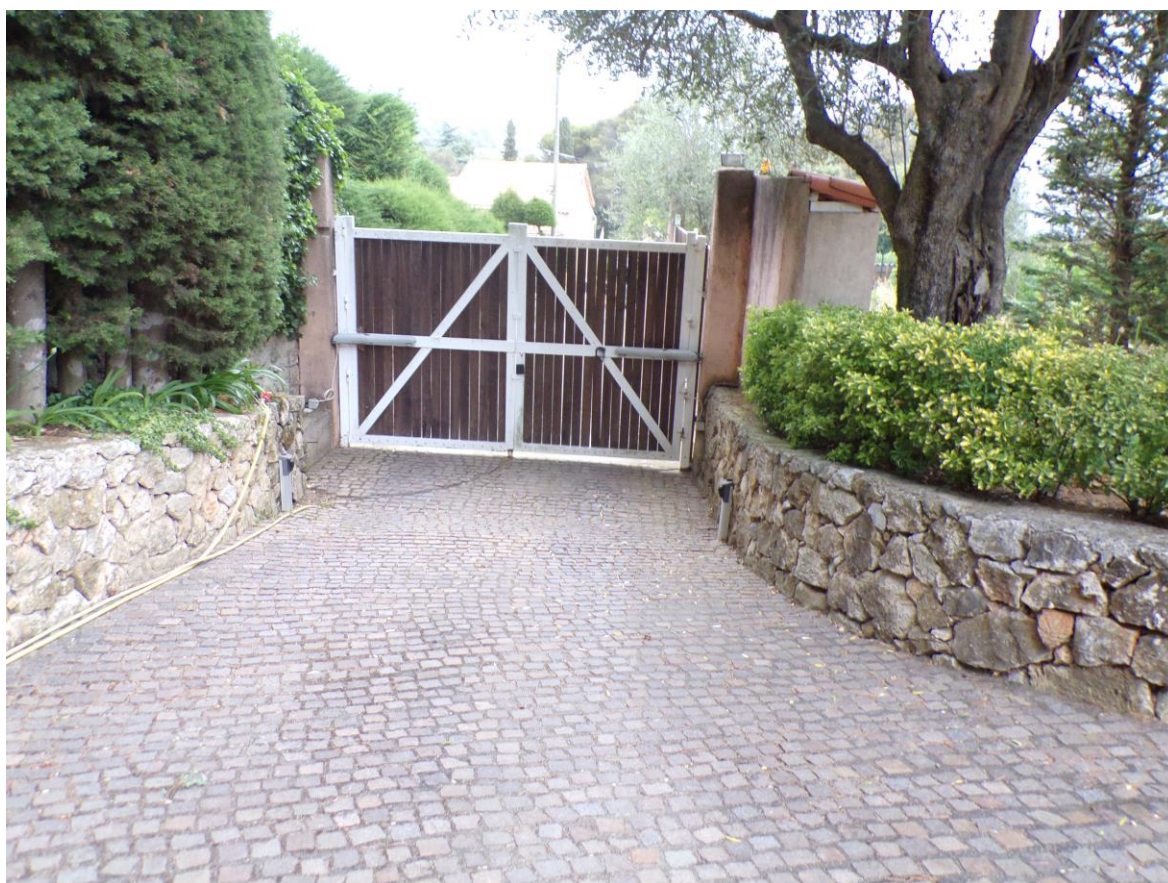
Jardin

Dans l'angle du jardin se trouve un espace atelier de jardin à l'état brut.

Un très grand jardin en restanque d'environ 7.000 m².

L'entrée se fait par un portail, double vantail, bois, s'ouvrant sur une allée recouverte de pavés autobloquants avec un petit rond-point en pierres et un chemin donnant accès à la maison.

Ce jardin est parfaitement complété de divers végétaux, dont de très nombreux oliviers, des haies de cyprès sur contour, des palmiers et autres arbres méditerranéens.

















Au rez-de-chaussée, une grande pièce ouverte composée d'un espace séjour – salle à manger avec une grande cuisine ouverte, qui elle-même dessert un espace buanderie avec WC. Sur la gauche, un couloir de dégagement dessert une suite parentale avec chambre et salle de bains.

Un garage au niveau 0, la maison étant construite en restanque.

Un ascenseur dessert les différents niveaux.

Au niveau du séjour, se trouve une grande piscine avec pool house.

Monsieur et Madame Sigrid et Bart VANDERSCHRICK me déclarent que Monsieur a une part en pleine propriété et 99 des parts de la maison en usufruit et Madame a 99 parts de la maison en pleine propriété.

Mes observations et constatations démarrent depuis le niveau piscine où se situe l'espace de vie.

Il s'agit d'un grand espace de vie ouvert en forme hexagonale avec vue dégagée sur la vallée de la route de l'Observatoire.

Elle se compose d'un grand salon avec une grande cuisine ouverte, un séjour, un espace petit salon avec coin cheminée, une cuisine ouverte desservant une buanderie et un WC.

Espace de vie – séjour – salon

Il s'agit d'un grand espace, dont le sol est recouvert d'un grand carrelage 40 x 40 centimètres, de couleur grise, en parfait état.

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

La peinture du plafond est en bon état.

Système de climatisation intégré dans le faux-plafond.

Les différentes fenêtres sont équipées de baies vitrées coulissantes aluminiums anodisés, à savoir, deux grandes baies vitrées s'ouvrant sur la piscine, un espace type bow-window au niveau du salon et une baie vitrée côté Ouest.

L'ensemble de cet espace est en parfait état.

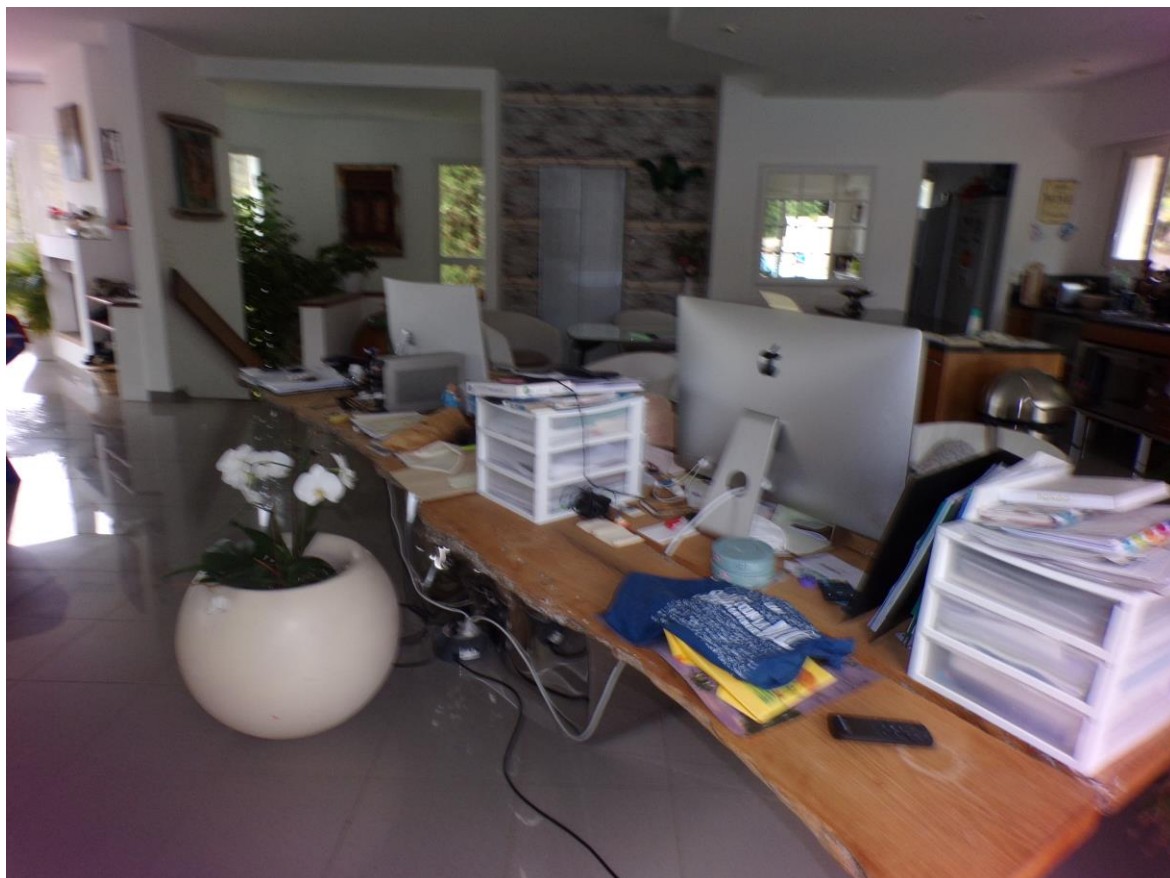
A gauche du séjour se trouve l'accès ascenseur.















Au fond, se trouve la cuisine ouverte, intégrée, se composant d'un meuble sous évier, deux bacs, deux portes.

Un meuble rangement, cinq tiroirs.

Un four encastré, de marque HOTPOINT, avec une plaque de cuisson électrique et une plaque gaz deux feux, toutes deux de marque ARISTON.

Un plan de travail en marbre avec crédence en marbre assortie.

Une hotte ARTHUR MARTIN.

Un lave-vaisselle.

Un système parlophone-visiophone.

Un plan de travail en marbre en îlot central avec des placards assortis à la cuisine de part et d'autre.





Buanderie

Dans l'angle de la cuisine, un petit espace buanderie où se trouvent deux réfrigérateurs avec un petit fenestron en aluminium anodisé.
Cette petite buanderie dessert un cabinet de toilettes avec un WC.



WC

Le sol est recouvert de carrelage blanc 30 x 30 centimètres, en parfait état.

Faïence murale à 1,80 mètre, bon état.

La peinture du plafond est en bon état.

Un fenestron.

Une cuvette anglaise, chasse basse, abattant plastique.

Un petit lave-mains d'angle.



Ce séjour s'ouvre sur un petit balcon côté Nord-Ouest.

Balcon

Le sol est recouvert de carrelage, état neuf.

Sur la gauche, se trouvent deux grandes baies vitrées, desservant le pool house et l'espace piscine.



Couloir de dégagement

Le sol est recouvert de carrelage assorti au séjour, très bon état.

La peinture murale est en bon état.

Dalles de faux-plafond Isorel, bon état, à l'exception de la trappe de visite du climatiseur restant à repeindre.

Suite parentale

Cette suite parentale démarre par un espace dressing.

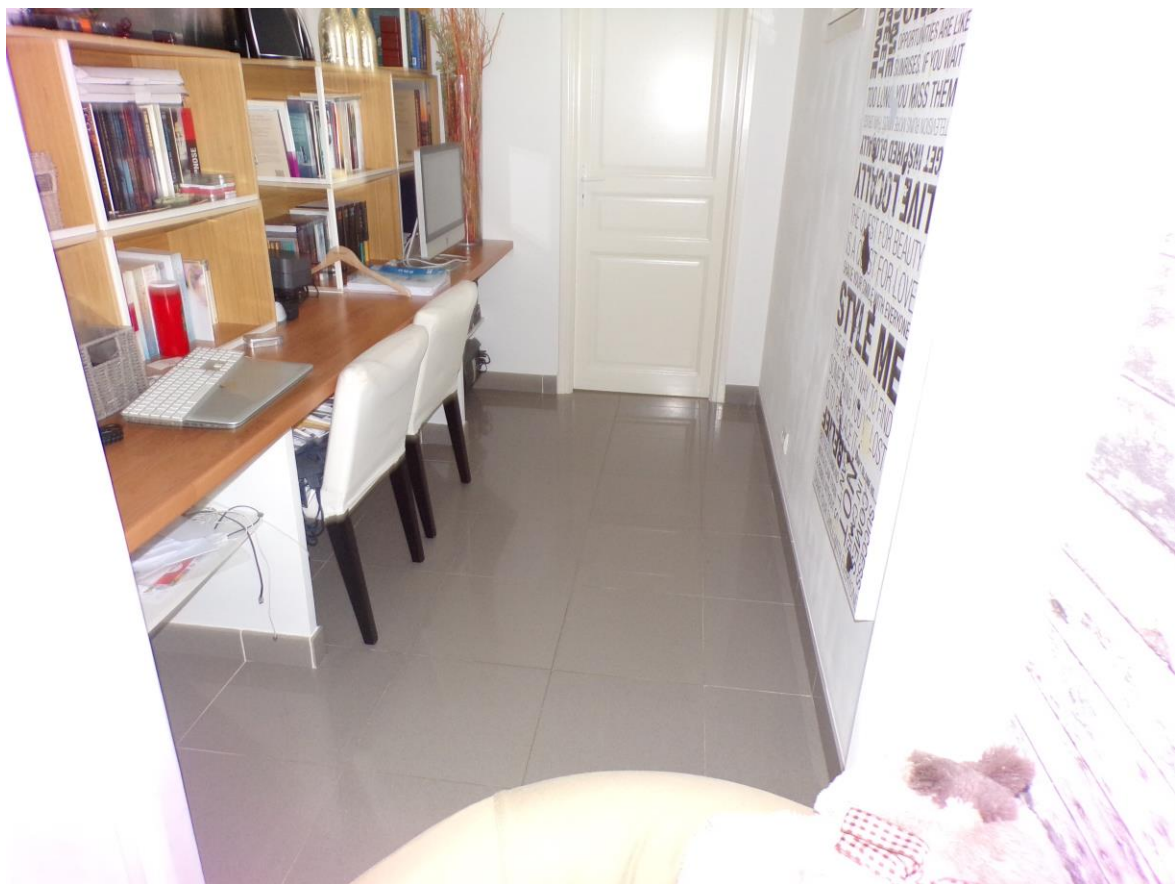
Le sol est recouvert de carrelage assorti, bon état.

La peinture murale est en bon état.

Le faux-plafond est en bon état avec présence de basse tension halogène.

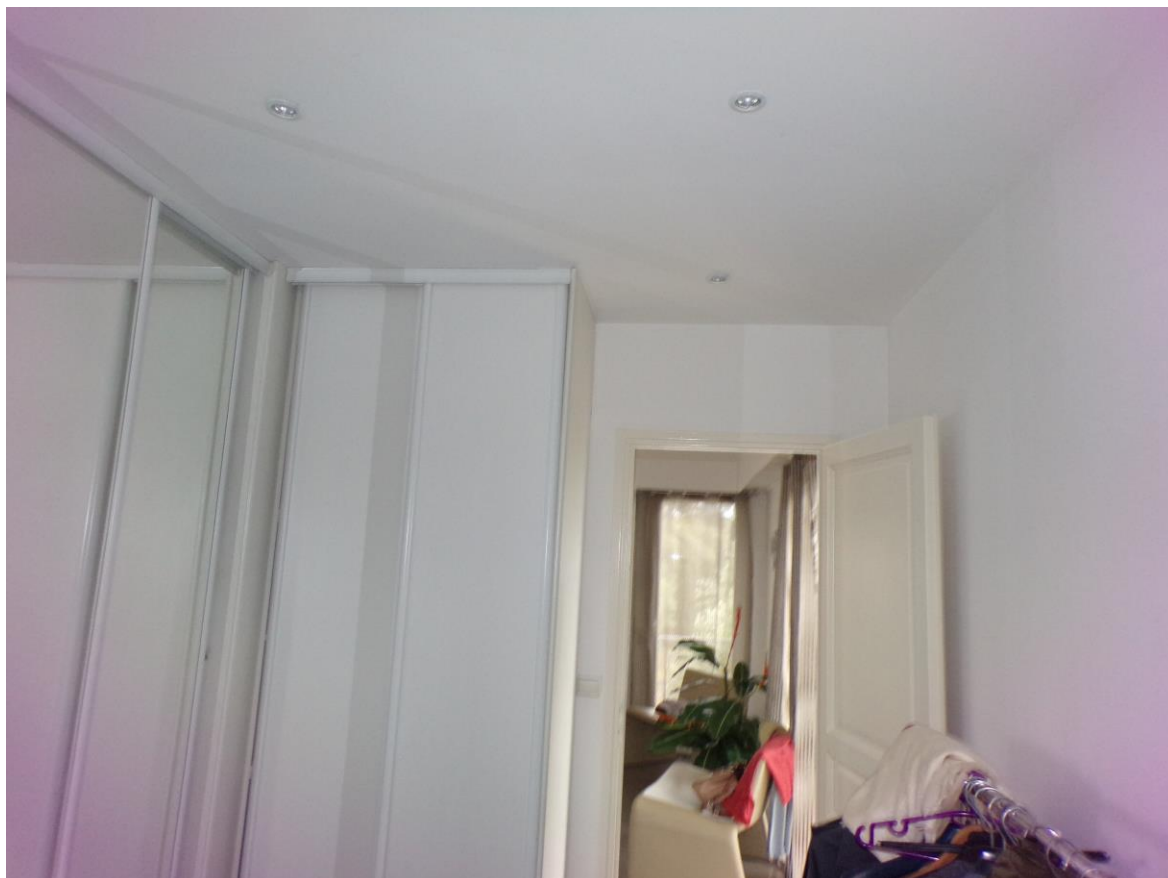
Présence d'un grand linéaire de deux placards miroirs et de deux petits placards, portes coulissantes.

Un fenestron permet d'aérer et de ventiler cet espace.









Chambre parentale

Il s'agit d'une grande chambre de forme rectangulaire.

Le sol est recouvert de carrelage assorti à l'espace de vie, en très bon état.

La peinture aux murs est de couleur blanche, en bon état.

Le faux-plafond est en bon état.

Un système de climatisation sous coffre.

Présence d'une grande baie vitrée s'ouvrant sur la piscine, de deux fenêtres en aluminium qui s'ouvrent sur le jardin et d'une baie vitrée coulissante sur un petit balcon côté Nord-Ouest.

Cette chambre dessert une salle de bains privative parentale.





Salle de bains

Il s'agit d'un grand espace de bains composé de deux lavabos sur paillasse, une baignoire encastrée, une douche et un WC indépendant.

Le sol est recouvert de carrelage blanc, en très bon état.

Les murs sont faïencés sur toute la hauteur en carrelage blanc avec frise bleue, en très bon état.

Présence de divers miroirs intégrés, décoratifs.

Les accessoires sont les suivants, une baignoire paillasse encastrée avec robinetterie bec verseur et mitigeur en acrylique.

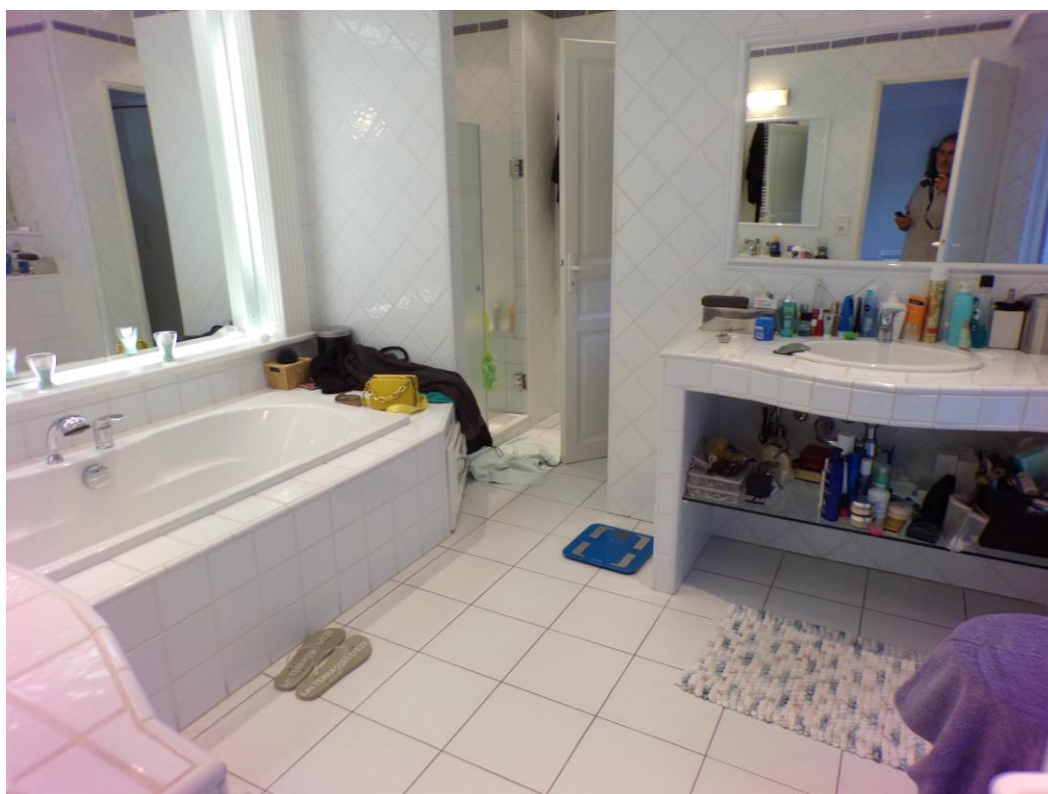
Deux lavabos sur paillasse avec étagère miroir en dessous et mitigeur, miroir au-dessus.

Une douche avec deux portes verres battantes et accessoires de douche.

Un WC indépendant avec une cuvette anglaise et chasse basse, cuvette en plastique et un petit lave-mains, un fenestron dans la douche et un petit placard.

Une baie vitrée s'ouvre directement sur l'espace jardin piscine depuis cette salle de bains.

Un sèche-serviettes mural.













Espace piscine avec pool house

Il s'agit d'un très grand espace avec une piscine rectangulaire en longueur d'environ 25 x 6 mètres.

Plage en dalles PVC, façon teck, agencée de différents espaces. Certaines lattes sont disjointes et affaissées, mais le tout en assez bon état et une grande plage carrelée.

Un pool house couvert de tuiles mécaniques avec un coin barbecue.

Le dessous des plages piscine est aménagé en cave.













Escalier intérieur donnant accès au niveau rez-de-jardin

Il s'agit d'un grand escalier ajouré de deux grandes ouvertures, montants fixes en aluminium anodisé blanc.

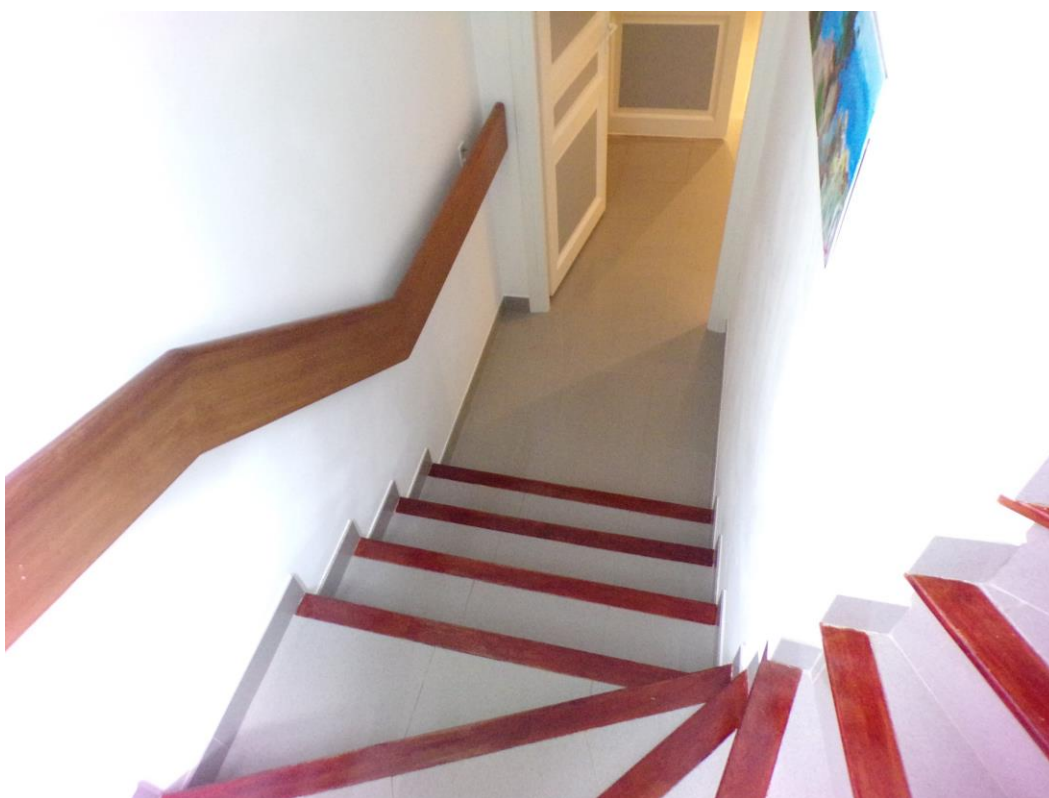
Le sol est recouvert de carrelage avec nez de marches en bois.

Une grande main courante en bois.

Niveau rez-de-jardin

Entrée

L'entrée principale de la maison se fait depuis ce niveau par une porte d'accès par le jardin et un escalier d'accès.





Cette entrée s'ouvre sur un très grand espace de dégagement et couloir de dégagement, desservant différentes zones et partie nuit.



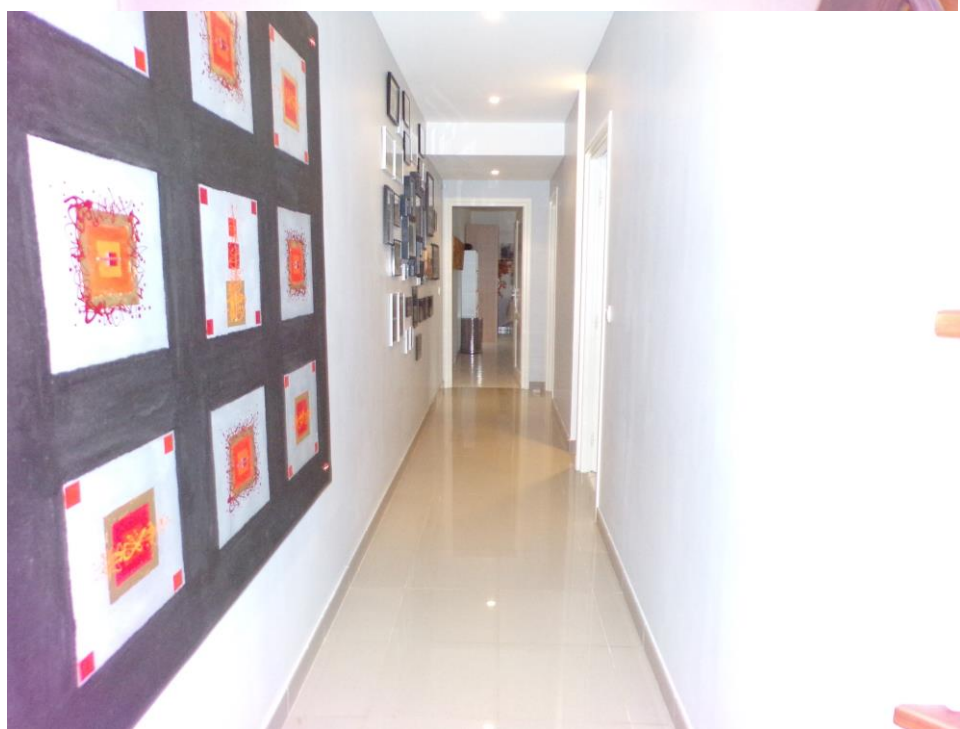
Couloir de dégagement

Le sol est recouvert de carrelage à l'identique, très bon état.

La peinture murale est en bon état.

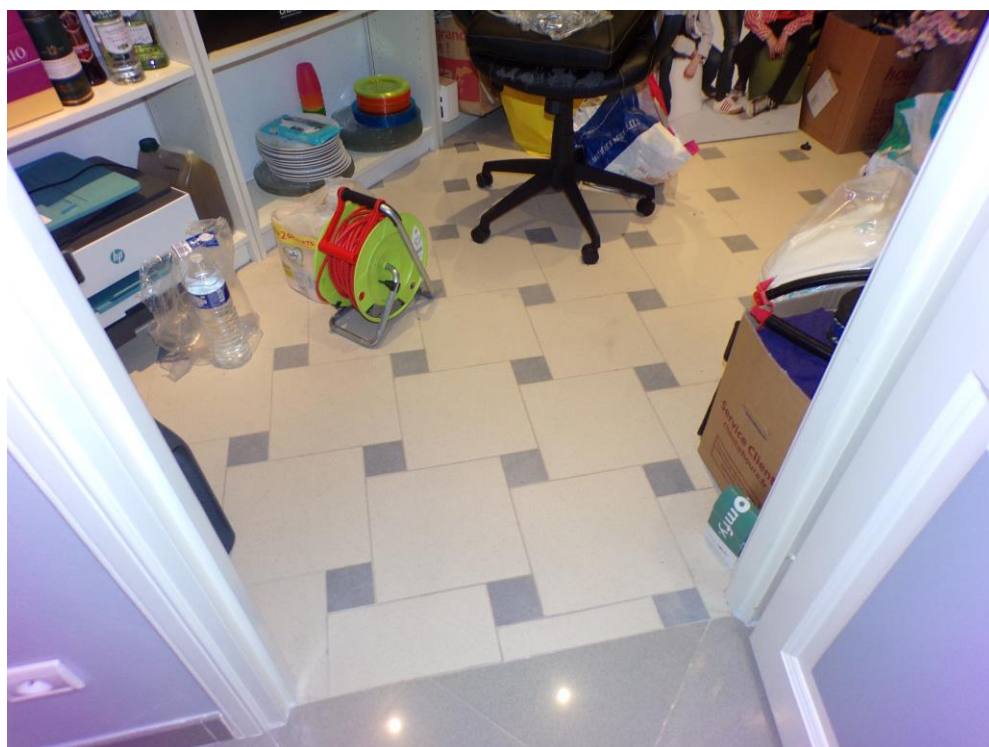
Le faux-plafond est en bon état ajouré de diverses basses tensions d'éclairages.

Il s'agit de portes desservant à l'entrée de ce niveau sur la droite, une petite buanderie.



Petite buanderie

Le sol est recouvert de carrelage avec cabochon, bon état.
Différentes étagères sont sur les murs, peinture verte, bon état.
Le faux-plafond est en état avec basse tension.



Poursuivant ma description dans le sens opposé des aiguilles d'une montre, première chambre à droite.

Première chambre

Le sol est recouvert de grand carrelage 50 x 50 centimètres, blanc, en très bon état.

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

Le faux-plafond est en bon état.

Une série de basses tensions est en bon état.

Une fenêtre en double vantail, en aluminium anodisé blanc, s'ouvre sur une petite terrasse ou chemin de ronde.

Un placard mural, trois portes coulissantes, dont un miroir.

Le tout est en parfait état.

Un split de climatiseur de marque SAUNIER DUVAL à gauche de la fenêtre.







Salle de bains

Cette pièce dessert une petite salle de bains composée d'un espace baignoire avec un lavabo sur paillasse carrelée et d'un WC indépendant.

Le sol est recouvert de carrelage blanc, très bon état.

La faïence murale sur toute hauteur bleue et blanche est en bon état.

Une baignoire encastrée avec paillasse, bon état.

Un lavabo avec étagère, verre en dessous carrelé et un WC indépendant, cuvette chasse basse, abattant plastique.

Un sèche-serviettes au-dessus de la baignoire.





Deuxième chambre à droite

Le sol est recouvert de grandes dalles céramiques blanches 50 x 50 centimètres, très bon état.

La peinture des murs et plafond est en bon état.

Le faux-plafond est en bon état.

Une série de basses tensions est en bon état.

Cette pièce est ajourée par une fenêtre en aluminium anodisé, un vantail et une fenêtre en aluminium double vantail.





Salle de bains

Une salle de bains identique mais d'une autre couleur avec un WC indépendant.

Cette pièce dessert une petite salle de bains composée d'un espace baignoire avec un lavabo sur paillasse carrelée.

Le sol est recouvert de carrelage blanc, très bon état.

La faïence murale sur toute hauteur rose est en bon état.

Une baignoire encastrée avec paillasse, bon état.

Un lavabo avec étagère, verre en dessous carrelé et un WC indépendant, cuvette chasse basse, abattant plastique.





Troisième chambre

Elle est plus grande que les deux précédentes.

Le sol est recouvert de grandes dalles céramiques blanches 50 x 50 centimètres, très bon état.

La peinture des murs et plafond est en bon état, de couleur de peinture différente de celle de la pièce précédente.

Le faux-plafond est en bon état.

Une série de basses tensions est en bon état.

Cette pièce est ajourée par une fenêtre en aluminium anodisé, un vantail et une fenêtre en aluminium de double vantail.





Salle d'eau indépendante

Le sol est recouvert de carrelage blanc, très bon état.

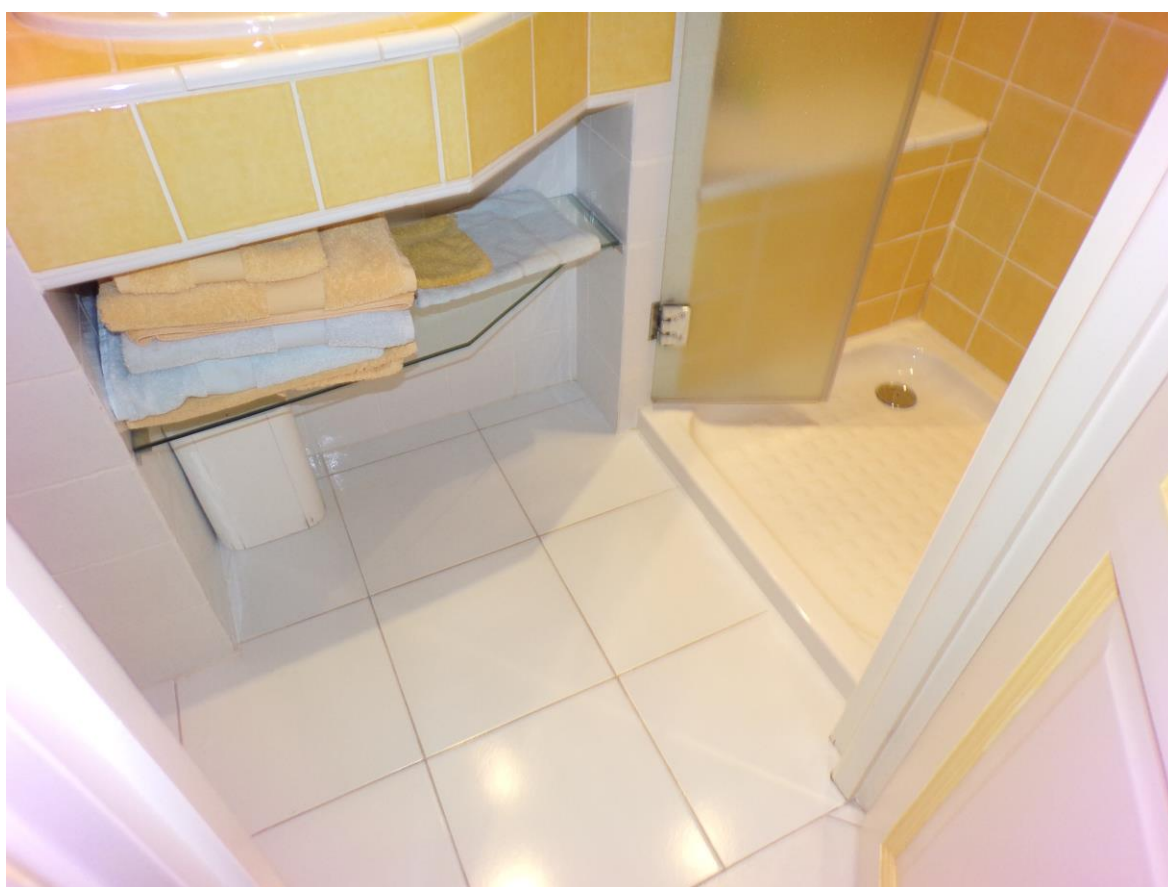
La faïence murale sur toute hauteur jaune est en bon état.

Un bac à douche avec une paroi de douche deux portes.

Un sèche-serviettes.

Un lavabo avec étagère en verre et paillasse carrelée.

Un WC indépendant, cuvette chasse basse, abattant plastique.







Une porte dessert sur la droite un espace commun, de type buanderie – dortoir.

Buanderie

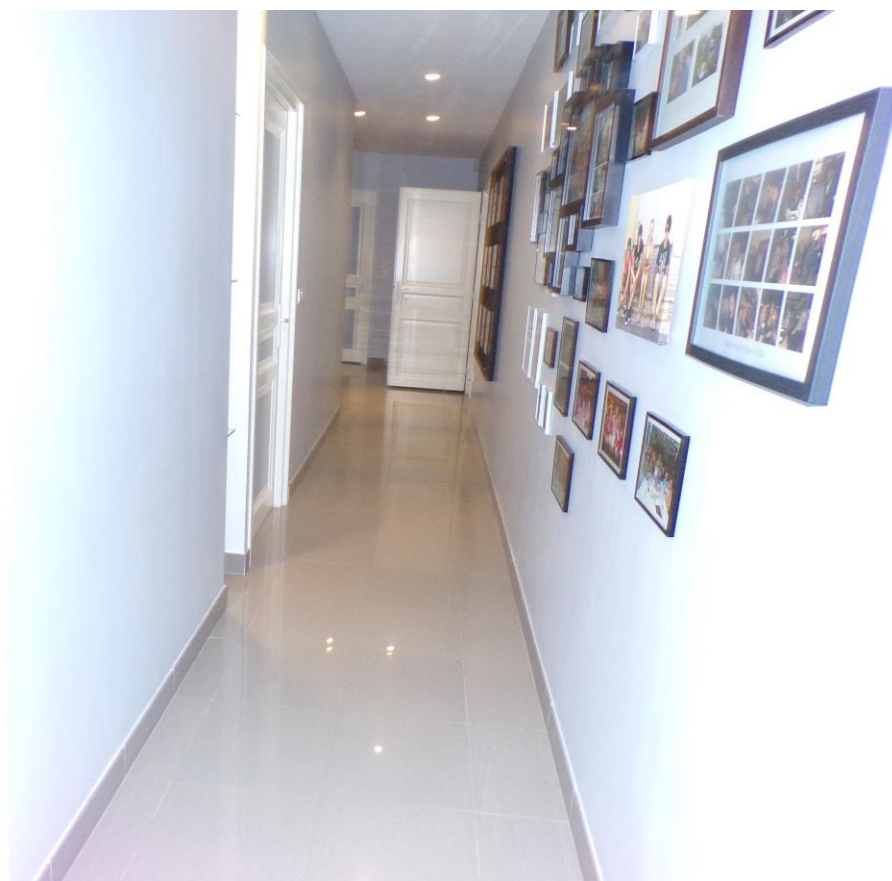
Le sol est recouvert carrelage en très bon état.

Pièce tout en longueur se composant d'une peinture murale en bon état.

Le faux-plafond avec basse tension est en bon état.

Dans cette pièce, il existe différents placards de rangement et au fond une buanderie et un espace dortoir avec lit gigogne.

Au fond se trouve une fenêtre, deux montants, ouverture à la française, split de climatisation au-dessus.









Un sas donne accès à une pièce à gauche où se situe la descente d'ascenseur, une salle de fitness.

Salle de fitness

Le sol est recouvert de carrelage, bon état.

La peinture des murs et plafond est en bon état.

Le faux-plafond avec basse tension est en bon état.

Une baie vitrée coulissante s'ouvre sur le jardin et une fenêtre haute, type fenestron, en aluminium anodisé.

Cette pièce dessert une salle de bains et un WC.

Salle de bains

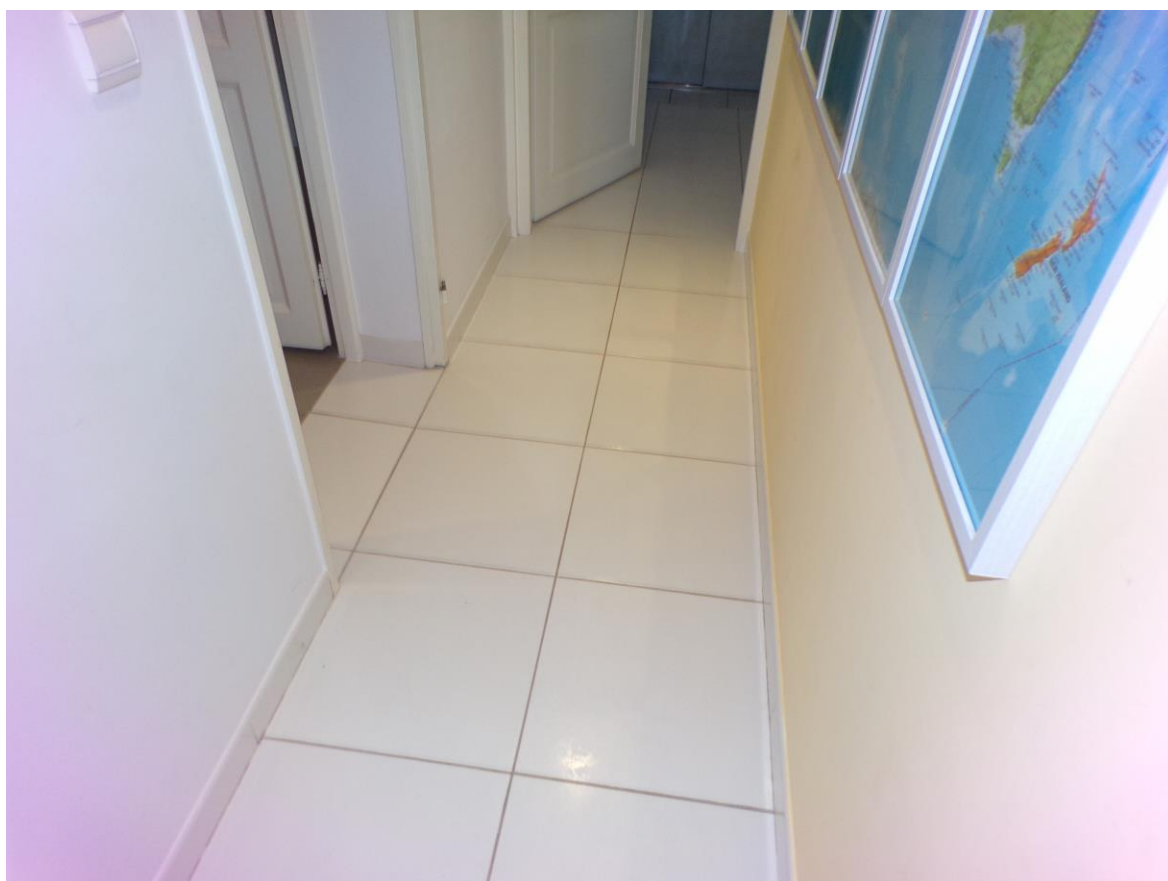
Le sol est recouvert de carrelage blanc, très bon état.

La faïence murale sur toute hauteur grise est en bon état.

Une baignoire encastrée avec paillasse, bon état et d'un sèche-serviettes.

Un WC indépendant, cuvette anglaise, chasse d'eau, abattant plastique.

Un fenestron et un lave-mains.











Dégagement

Dans le petit dégagement se trouve un placard mural, trois portes coulissantes.

Un escalier intérieur donne accès au garage au niveau rez-de-chaussée.



Rez-de-chaussée

Garage

Un très grand garage avec une porte automatique contenant trois à quatre voitures en enfilade.

Le sol est recouvert de béton brut.

Les murs sont bruts.

Le plafond est brut.

Un système d'éclairage sur tout l'espace garage.

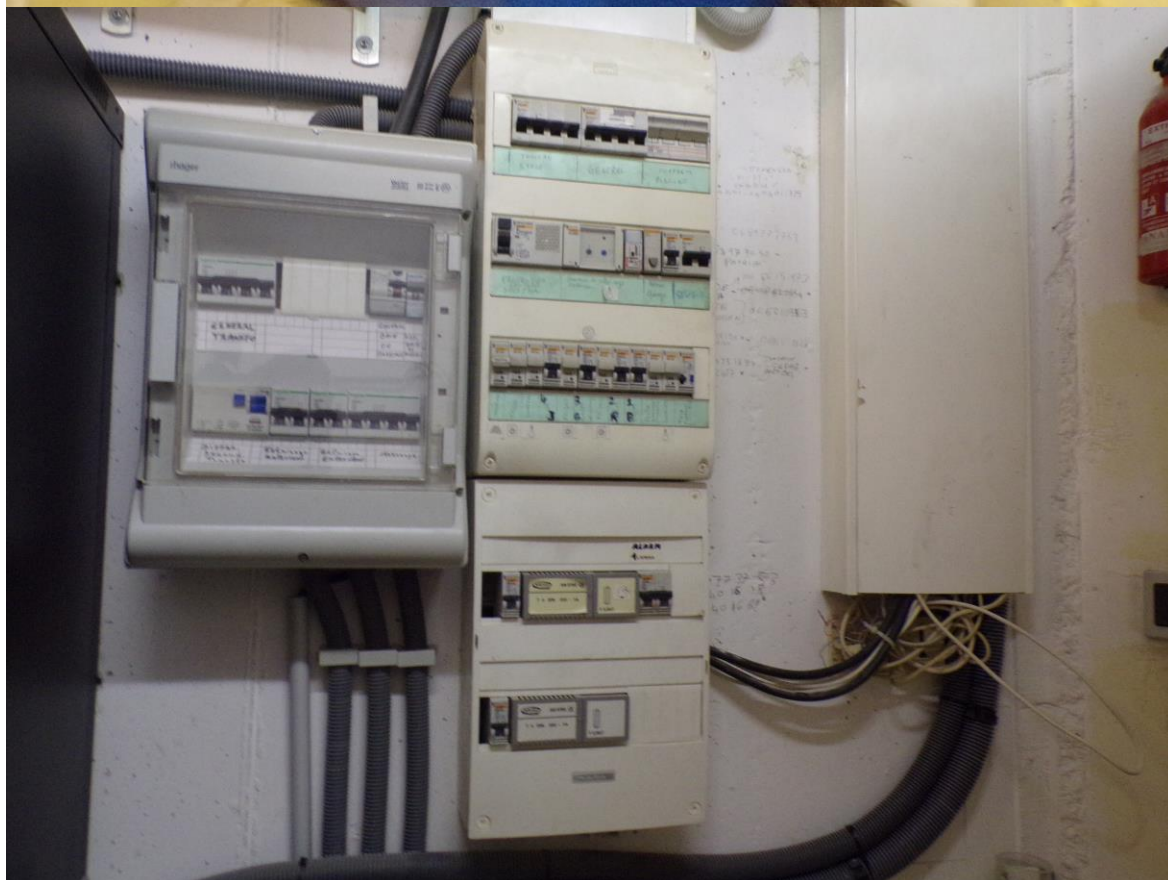
Dans ce garage, se trouvent une cuve à mazout, une chaudière de marque BUDERUS et une baie de brassage.













Cage d'ascenseur

Le sol est carrelé, parfait état.

Les panneaux muraux latéraux sont en parfait état.

L'ascenseur est entretenu par EMR.

Présence d'un miroir et d'une main courante dans l'ascenseur.

Porte coulissante inox.





Présence d'un abri de jardin en pierre au fond du jardin qui est en restanques et parfaitement entretenu.











Informations complémentaires

Cette maison est équipée et chauffée par un système de chauffage au sol, avec une chaudière au fioul, complété par les climatisations dans toutes les pièces.

La maison est occupée selon leurs déclarations par Monsieur et Madame Sigrid et Bart VANDERSCHRICK et leurs trois enfants présents en période de vacances.

Le montant de la Taxe Foncière est de 5608 euros ainsi que cela apparait sur l'avis d'imposition 2021.

Mes constatations terminées, je me suis alors retiré.

DE TOUT CE QUE DESSUS :

J'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat auquel sont incluses les **PHOTOGRAPHIES** effectuées durant mes opérations, les diagnostics réglementaires effectués par JURISEXPERTISES et l'avis d'imposition Taxe Foncière remis par les occupants.

Le tout pour valoir et servir ce que de droit.

Emol. Art R444-3 C Com.	284.00
Transp. Art A.444-48	9.40
Emolument complémentaire 1h30	420.00
Total H.T.	713.40
Total TVA	142.68
Total Euros TTC	856.08

