

EXPEDITION

# PROCES VERBAL DESCRIPTIF



SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE  
**Eric BENABU & Stéphanie BAUCHÉ**  
Commissaires de Justice Associés

11, Avenue DESAMBROIS  
06000 NICE

☎ 04.93.80.27.75  
☎ 04.93.62.63.16

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

# PROCES VERBAL DESCRIPTIF

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

**ET LE VINGT-SEPT SEPTEMBRE**

**A LA REQUETE DU :**

Syndicat des Copropriétaires de la communauté immobilière « PALAIS PETIT JEAN », sis à NICE (06000), 21 rue François Aune, représenté par son syndicat en exercice, la SARL CABINET BRUSTEL, Société à Responsabilité Limitée, au capital de 22.867,35 euros, immatriculée au R.C.S. de NICE, sous le numéro 973 803 117, dont le siège social est à NICE (06000), 18 rue de Paris, lui-même pris en la personne de son gérant en exercice, domicilié en cette qualité audit siège.

**AGISSANT EN VERTU :**

*D'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 29 mars 2019, signifié le 23 avril 2019, aujourd'hui définitif, selon certificat de non appel délivré le 2 août 2022.*

*D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 1<sup>er</sup> septembre 2022 à Madame BODNARESCU Maria-Eliza, épouse BIANU, née le 4 septembre 1957 en ROUMANIE, demeurant 21 rue François Aune, 06000 NICE.*



*Que le syndicat requérant me requiert à l'effet de dresser le descriptif des biens appartenant à la requise, à savoir :*

- *Sur la commune de NICE (06000), 21 rue François Aune, dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « PALAIS PETIT JEAN », le tout cadastré KX numéro 51, pour une contenance de 01 a 76 ca.*
- *Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un lot de copropriété Volume 679, numéro 5.*
- *Un état descriptif de division suivant acte reçu par Maître LATIL le 21 juillet 1959 et publié le 21 août 1959, Volume 2699 numéro 23.*
- *De modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître GILETTA le 19 novembre 1987 et publié le 23 décembre 1987, Volume 1987, DP numéro 6535.*
- *Désignation détaillée (selon type de propriété) :*
  - *Le lot numéro 35 (35), un appartement situé au quatrième étage dudit immeuble, ayant son entrée par la porte à gauche de l'immeuble, comprenant un vestibule d'entrée et une chambre, une cuisine, une salle de bains, un water closet.*
  - *Les 33,5/997<sup>ème</sup> indivis des parties communes de l'entier immobilier.*
  - *Le lot numéro 12 (lot 12), une cave située au deuxième sous-sol, portant le numéro 13 et les 3/997<sup>ème</sup> indivis des parties communes de l'entier immeuble.*

*Qu'à cet effet et afin de garantir ses droits présents et à venir, la copropriété requérante me requiert 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  
Commissaires de Justice Associés près le Tribunal judiciaire de Nice,  
y demeurant 11 Avenue DESAMBROIS, soussigné,**



Certifié m'être transporté ce jour, **à 14 heures 30, sur les lieux sis 21 rue François Aune, 06000 NICE**, où étant:

**J'ai procédé aux constatations suivantes :**

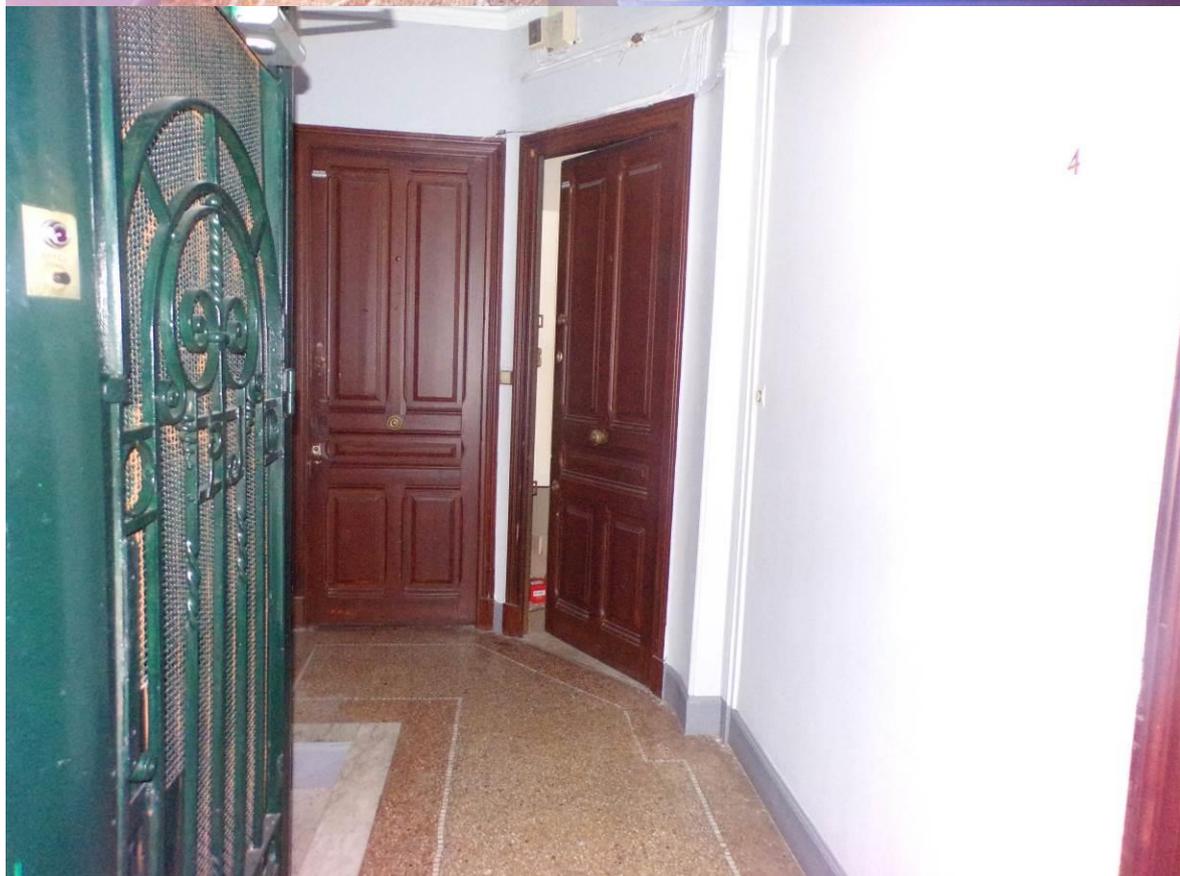
**Pour réaliser ma mission, je suis assisté de Monsieur Michel PAVISIC, société JURIS EXPERTISES, pour l'établissement du diagnostic immobilier.**

**Quatrième étage**

**Configuration de l'appartement**

Cet appartement se situe au quatrième étage gauche de l'ascenseur d'escalier.





Il se compose d'un petit sas d'entrée qui s'ouvre sur une pièce principale située juste en face de la porte d'entrée.

Sur la droite, une cuisine, un WC.

Sur la gauche, une salle de bains.

Cet appartement, fermé depuis de très nombreux mois, est laissé en état d'abandon, les sols et les différents meubles étant recouverts d'une très épaisse couche de peinture et de saleté.

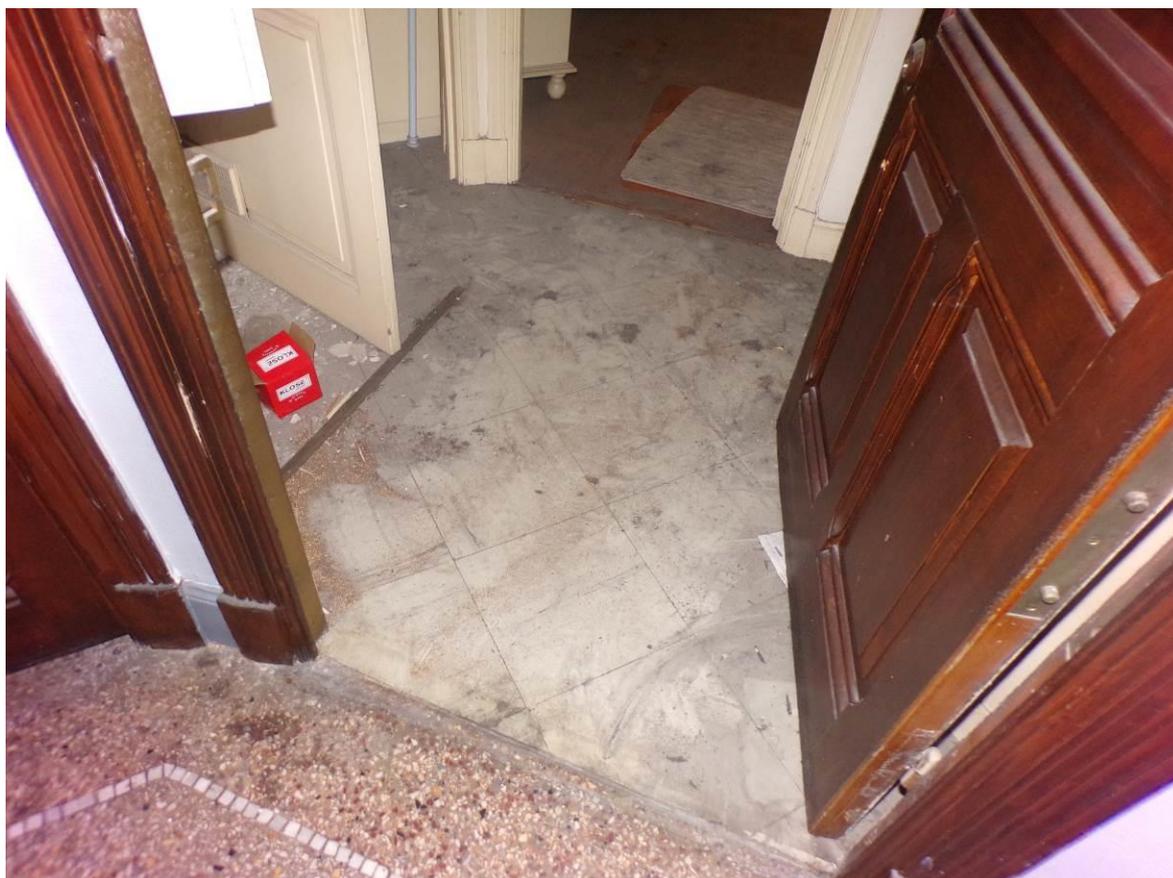
### **Hall d'entrée**

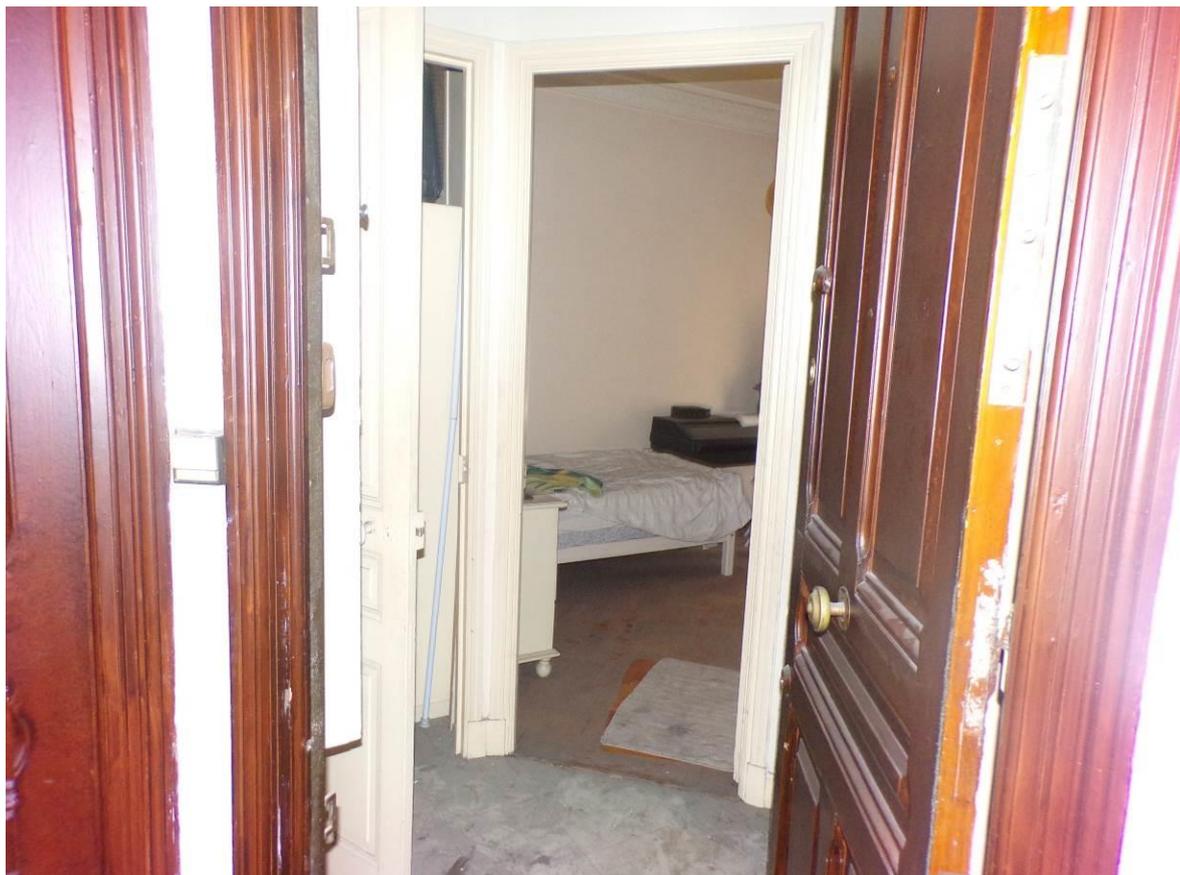
Le sol est recouvert de linoléum crasseux et d'une épaisse couche de salissure et de poussière.

Les murs sont recouverts de peinture, état d'usage, vétuste, fanée et défraîchie.

Un coffre bois contenant le compteur gaz et le compteur EDF.

La peinture du plafond est dans le même état de salissure.







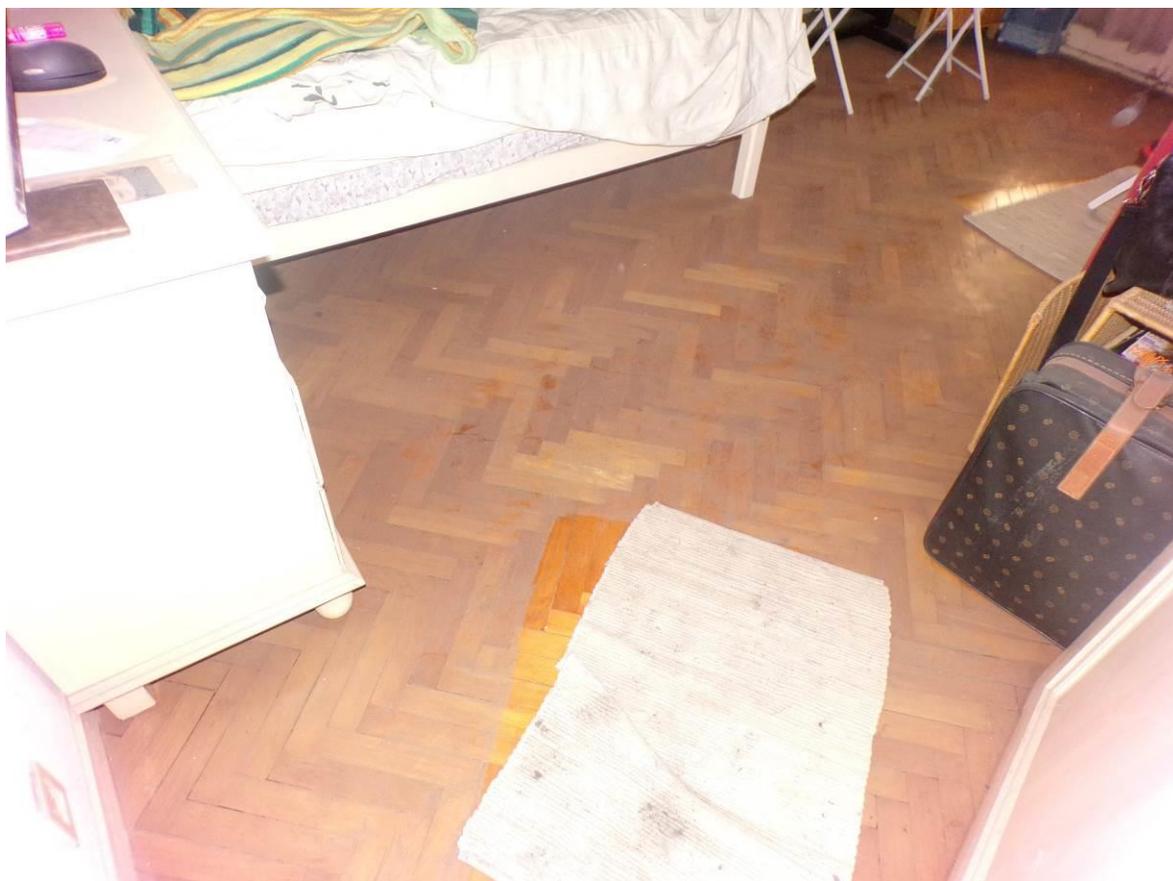
### **Pièce principale face à la porte d'entrée**

Le sol est recouvert de parquet, état d'usage, d'une même couche de poussière.

Les murs sont recouverts de peinture, fanée, défraîchie et sale, ainsi que la peinture du plafond dans le même état.

Une fenêtre, double vantail, ouverture à la française, dont le bois en partie basse est fendillé et en très mauvais état. Cette dernière s'ouvre sur un petit balcon, exposition Est côté rue Aune.

Un interrupteur, trois prises électriques et un radiateur.









### Salle de bains

Cette pièce est dans un état repoussant de saleté et de salissure.

Le sol est recouvert de linoléum assorti, dans le même état que le hall d'entrée.

Les murs sont recouverts de peinture, sale et défraîchie.

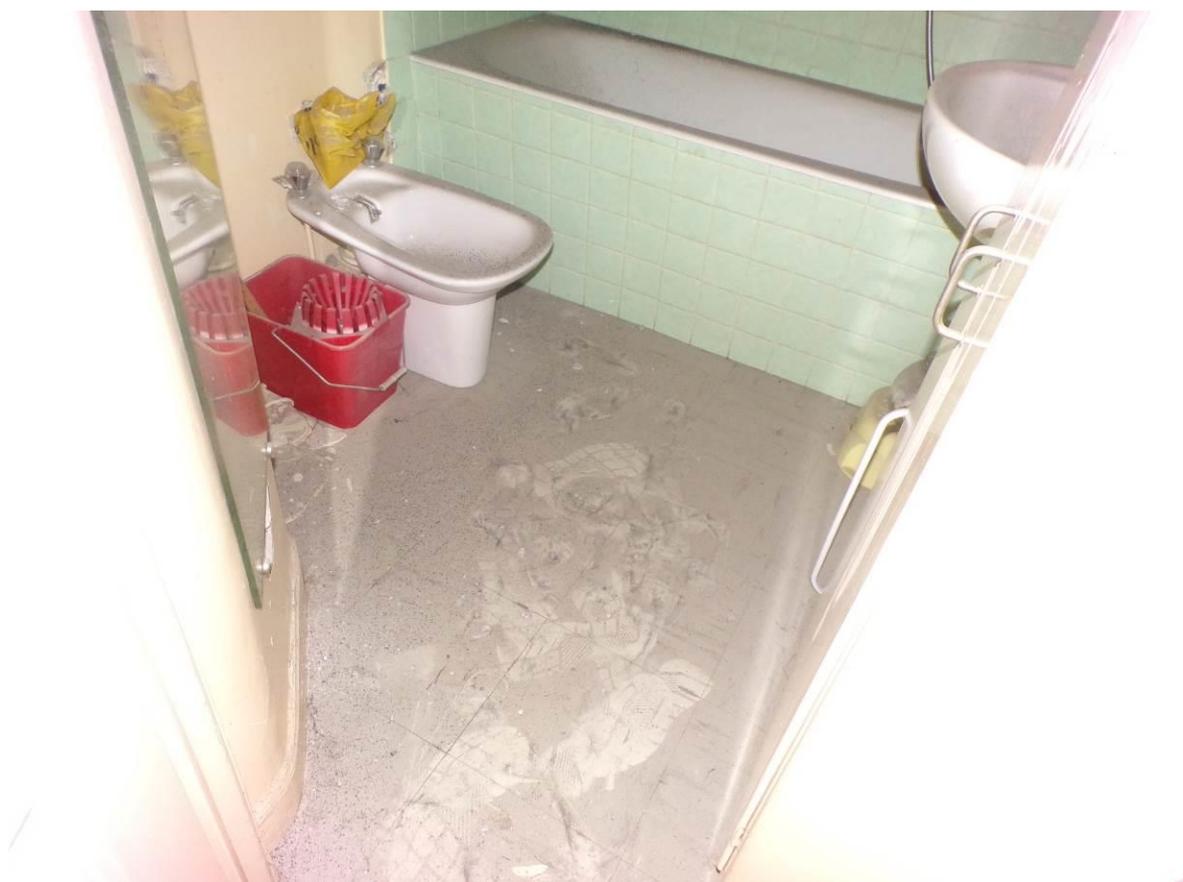
La peinture s'écaille au plafond.

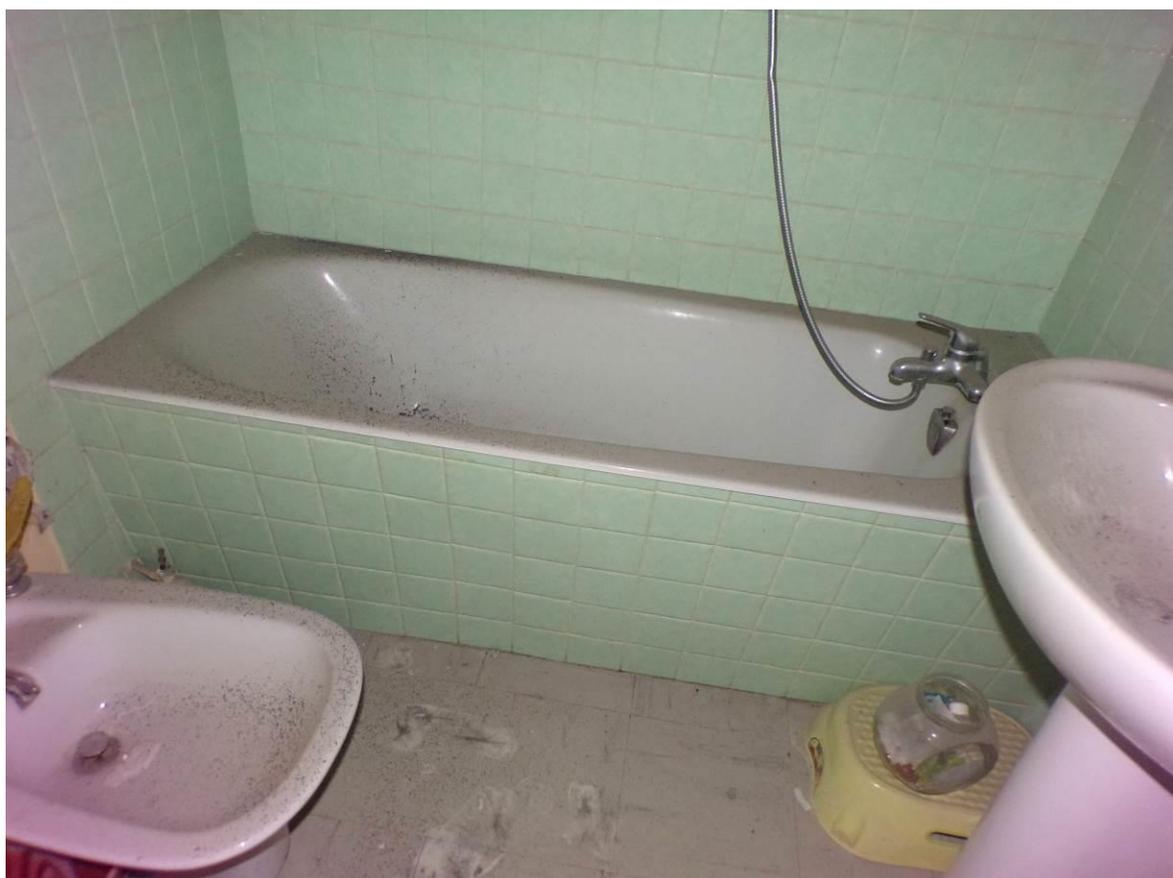
Une bande de faïence de 2,80 mètres environ côté lavabo et baignoire.

Cette pièce est équipée d'une baignoire encastrée, crasseuse, en émail, un lavabo sur colonne et un bidet.

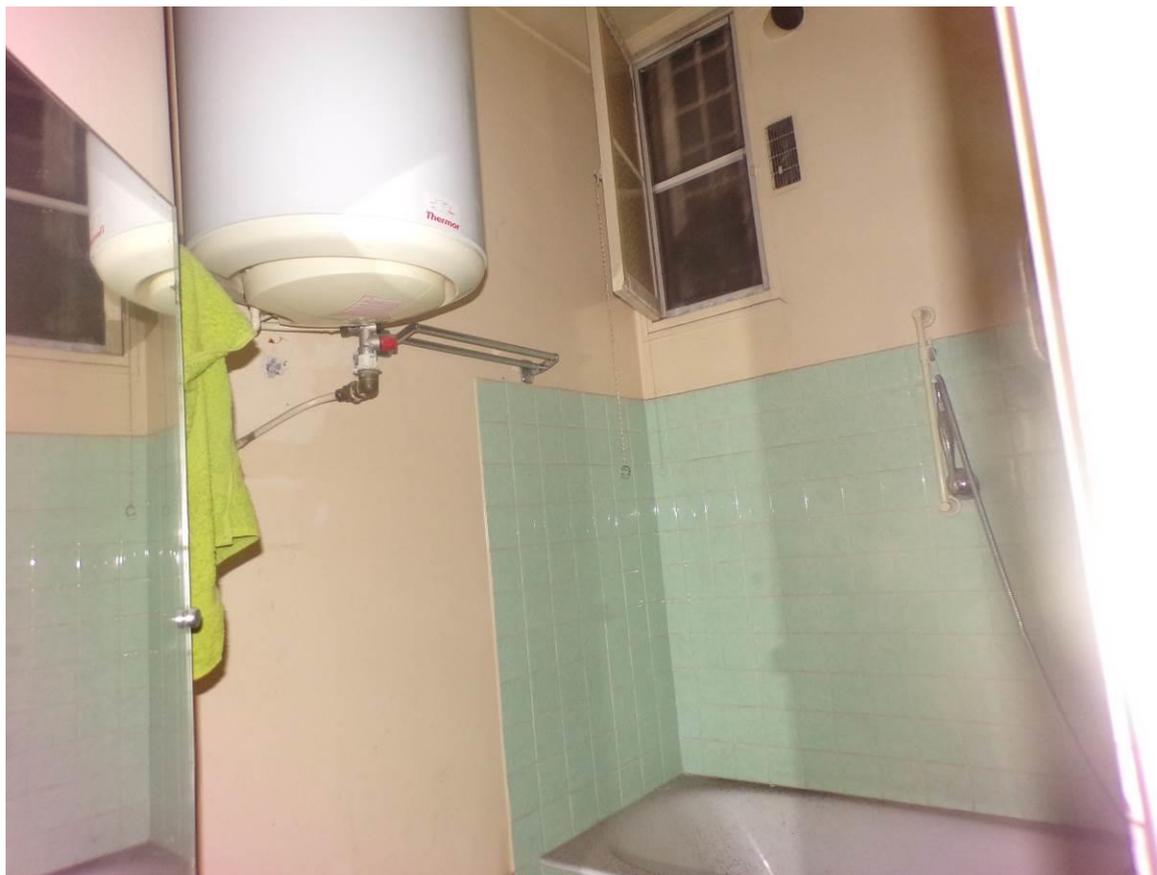
Un petit caisson qui s'ouvre sur la cour intérieure.

Un cumulus, de marque THERMOR.









## Cuisine

Le sol est recouvert de linoléum crasseux, dans le même état.

La peinture des murs et du plafond est en très mauvais état, entièrement écaillée en partie haute des murs et sur le plafond.

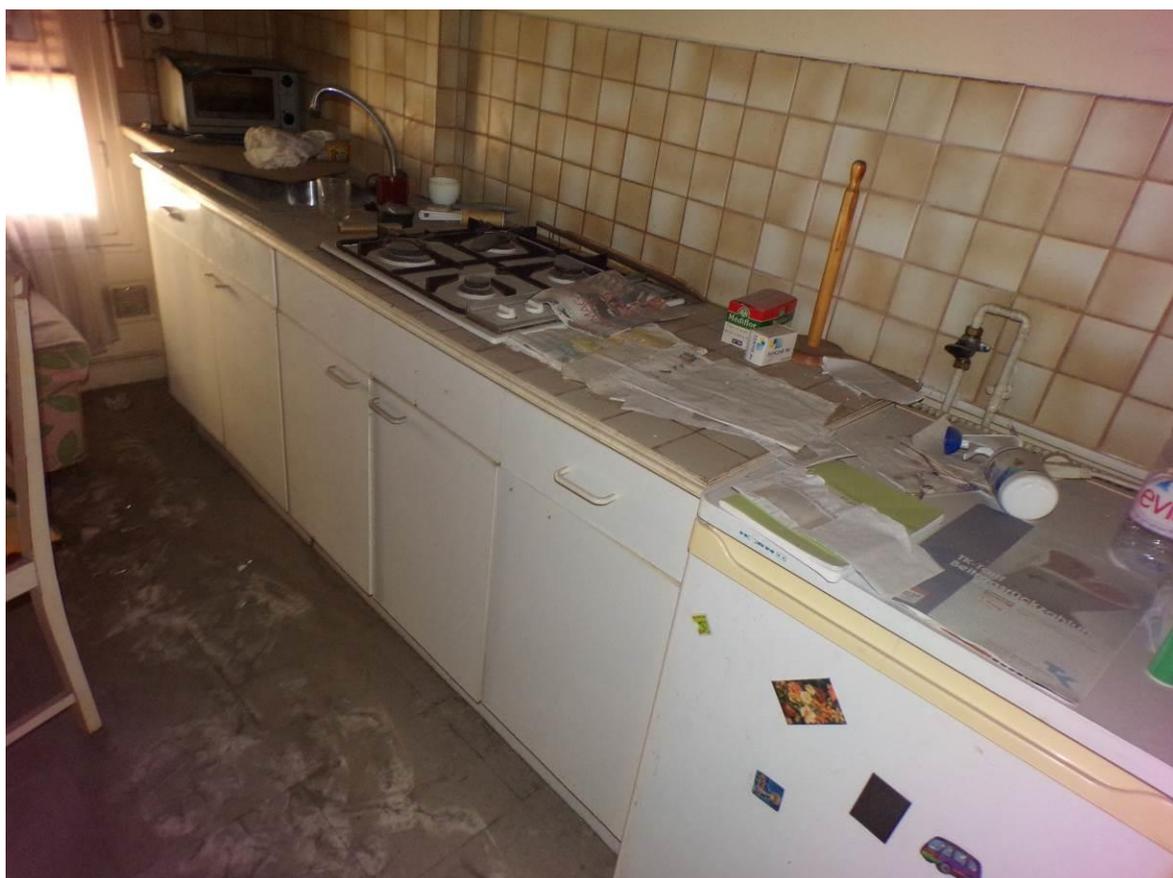
Un vieux linéaire, plan de travail faïencé avec un évier inox, un bac, un égouttoir.

Une vieille plaque de cuisson gaz, quatre feux.

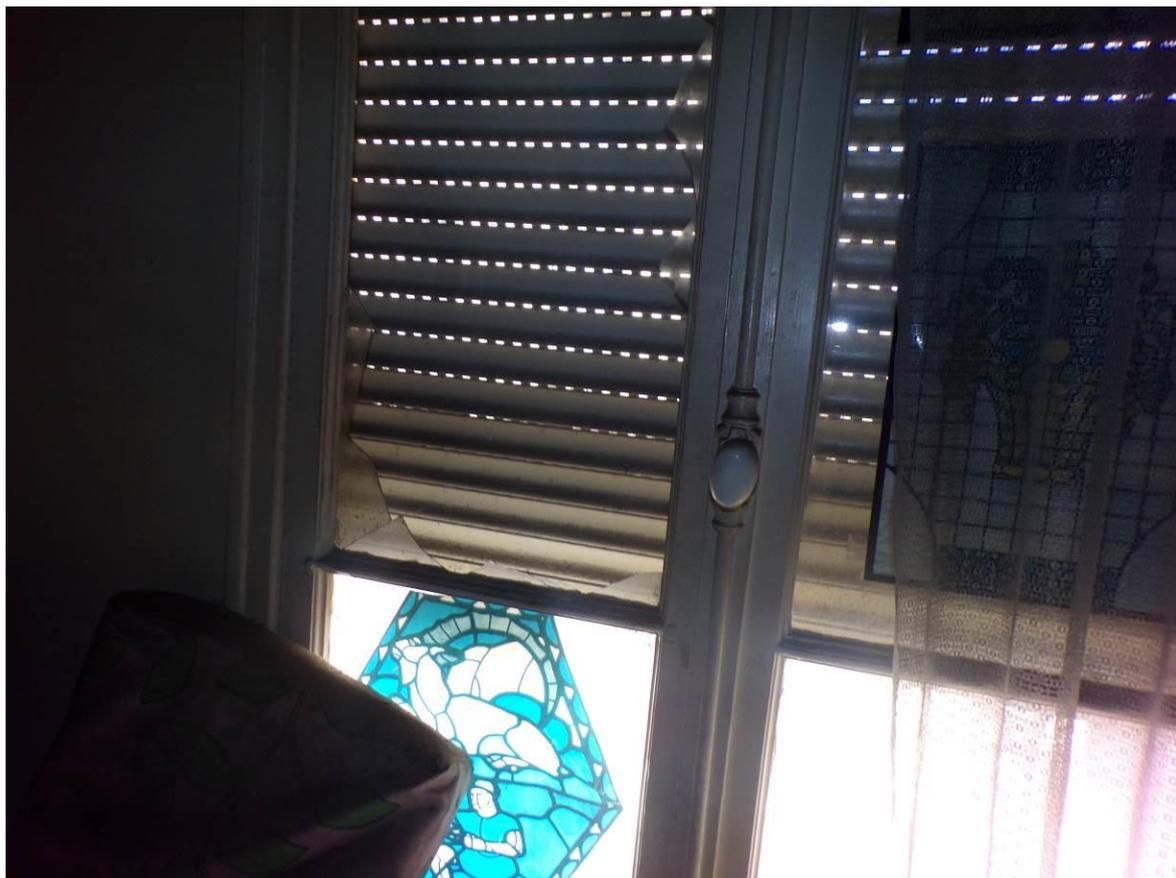
Trois éléments bas avec cinq portes, placards.

Une fenêtre, double vantail, bois avec volet roulant manuel qui s'ouvre sur la rue Aune.









## WC

Pièce dans le même état, repoussante de saleté.

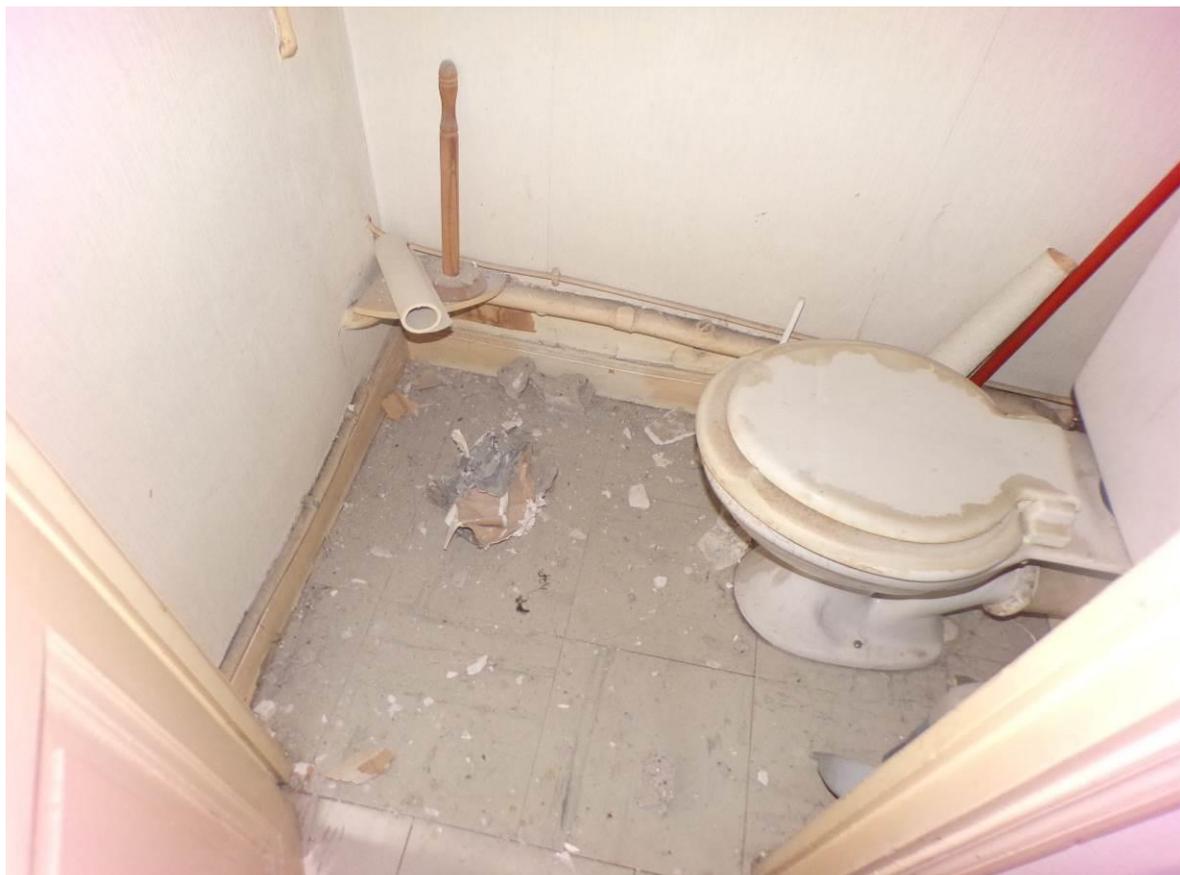
Une très vieille cuvette anglaise, chasse basse, abattant plastique cassé et hors de fonction.

Un fenestron qui s'ouvre sur la cour intérieure.

Présence de trous sur le mur, consécutifs à des travaux exécutés dans l'appartement d'à côté.

Le papier peint aux murs repoussant de saleté est vétuste.

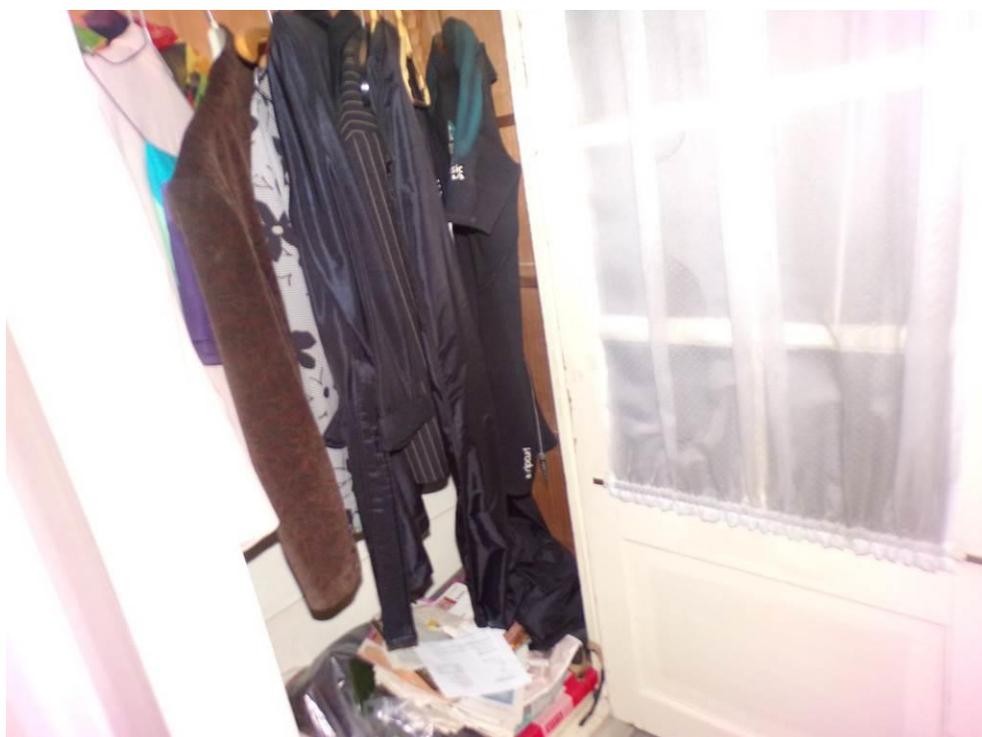
Le papier peint au plafond est très vétuste.





### **Petit dégagement**

Un placard mural contenant une penderie et deux étagères remplies de vêtements entassés et de papiers sans valeur.





### **Informations complémentaires**

Chauffage collectif gaz, eau chaude cumulus.

Cet appartement est inoccupé.

Le syndic est le Cabinet BRUSTEL 18 rue de Paris 06000 NICE.

Le montant des charges annuelles sur la dernière période était de 1631 Euros.

Nous n'avons pas connaissance du montant de la Taxe Foncière.

**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 ainsi que les diagnostics réalisés ce jour par Juris Expertises.

**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
Total H.T.	228.25
Total TVA	45.65
Total Euros TTC	273.90

