

**Société par Actions Simplifiée**  
**Christopher SORRENTINO – Eric BRUNEAU**  
**Huissiers de Justice Associés**  
*Successesseurs de la SCP Bernard LILAMAND – Didier TOSELLO*

**5, Rue de La Liberté – BP 1269**  
**06005 NICE CEDEX 1**  
Tél : 04.97.03.11.30 – Fax : 04.93.82.34.02  
E.Mail : [info@pacajustice.fr](mailto:info@pacajustice.fr)  
Site Internet : [www.huissiersjustice-nice.com](http://www.huissiersjustice-nice.com)

## **EXPEDITION**

REF : 277 854

### **PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

- - - - -

**Le MARDI HUIT SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT**

#### **A LA REQUETE DE :**

✚ **La SELARL ETUDE BALINCOURT**, mandataire judiciaire, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Nîmes sous le numéro 824 797 286, prise en son établissement sis 7 Rue André Michel 34000 MONTPELLIER, ès qualité de liquidateur à la Liquidation Judiciaire de \_\_\_\_\_ avant jugement du Tribunal d'Instance de Sète

#### **Il m'a été déclaré :**

Par jugement du 05/07/2018, le Tribunal d'Instance de Sète a arrêté l'état des créances dues par \_\_\_\_\_ ordonné la liquidation de son patrimoine personnel.

Ce dernier est propriétaire de biens immobiliers sis à Nice (06300), 83/85 Boulevard de l'Ariane – 2 Rue du Comte Vert Amédée VI.

Nous vous requérons à l'effet de dresser le procès-verbal de description desdits biens immobiliers.

C'est pourquoi,

Déférant à cette réquisition,

**Je, Maître Eric BRUNEAU, Huissier de Justice associé au sein de la Société par Actions Simplifiée Christopher SORRENTINO, Eric BRUNEAU, titulaire d'un office d'huissiers de justice à la résidence de NICE 06000, 5 Rue de la Liberté, soussigné :**

**✚ Certifie m'être transporté à partir de 08 Heures 10 au 2 Rue du Comte Vert Amédée VI 06300 NICE, à l'effet d'accomplir la mission qui m'a été confiée :**

Là étant, je procède aux constatations suivantes :

## 1 - GÉNÉRALITÉS

### A - SITUATION :

Les biens immobiliers, objets de la présente procédure, sont situés dans un ensemble immobilier à NICE, quartier de l'Ariane, 83/85 boulevard de l'Ariane – 2 rue du Comte Vert Amédée VI – 06300 NICE.

La résidence est nommée « Le Richelieu » et figure au cadastre de la commune sous le n° HN 60, pour 20 ares et 93 centiares.

L'ensemble immobilier est composé d'un seul bâtiment divisé en quatre blocs, A, B, C et D, élevé de huit étages sur rez-de-chaussée et deux sous-sols. Les différents blocs bénéficient d'ascenseurs. Il n'y a pas de gardien.

Il s'agit d'un immeuble d'habitations collectives. Le voisinage est urbain.  
Des commerces sont installés au rez-de-chaussée des immeubles du quartier.  
L'immeuble le Richelieu se situe en bordure du quartier de l'Ariane, côté Paillon.

Les biens objets de la présente procédure sont désignés comme suit au SPF :

- Lot n° 205 : un appartement au 1<sup>e</sup> étage du bloc B et les 225/35 000<sup>e</sup> indivis des parties communes ;
- Lot n° 159 : un local à usage de cave au 1<sup>e</sup> étage et les 8/35 000<sup>e</sup> indivis des parties communes.

L'appartement est composé de deux pièces principales (un séjour et une chambre), d'une cuisine, d'une salle de bains, de WC indépendants, d'un hall d'entrée avec placard et d'un dégagement.



## B – SYNDIC ET CHARGES

Le Syndic de la copropriété est le Cabinet MJM, ayant son siège au 1 rue Puget – 06100 NICE (tél. : 04 93 81 07 20 – Fax : 04 93 85 11 44).

Le montant des charges ne m'a pas été communiqué.

J'annexe au présent procès-verbal de description le dernier procès-verbal d'assemblée générale de la copropriété, en date du 19 juin 2019.

## C – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ET OCCUPATION

Les biens immobiliers

La liquidation judiciaire de ce dernier a été ordonnée suivant jugement du Tribunal d'Instance de Sète

**Il apparaît que l'appartement est inoccupé.**

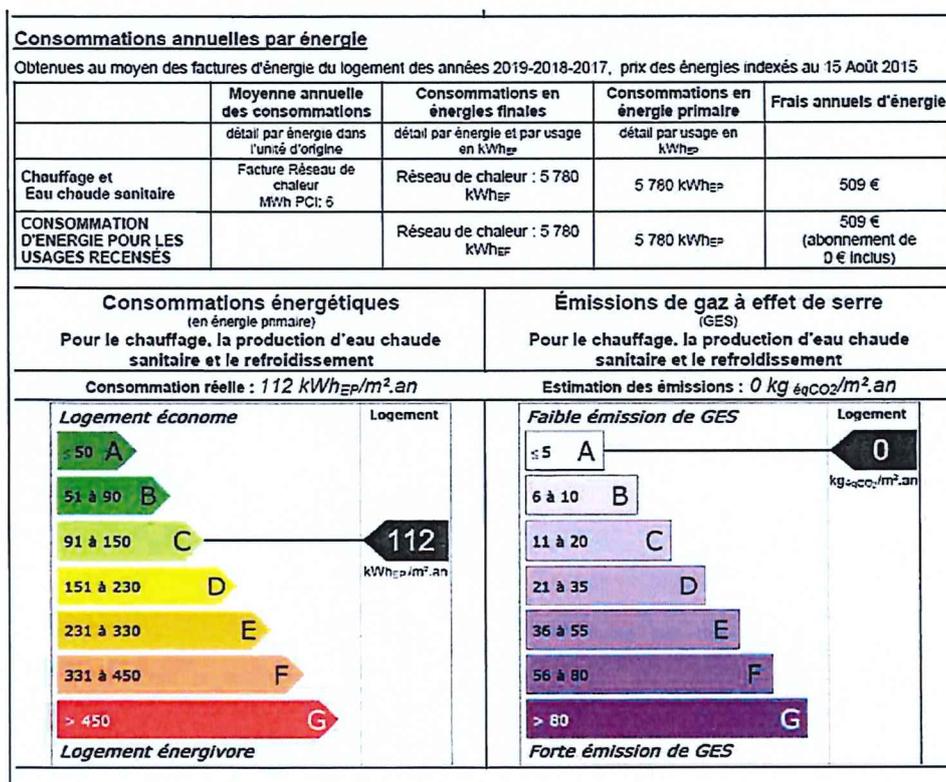
## D – RÉSEAUX ET CHAUFFAGE

L'eau chaude sanitaire est collective.

Le chauffage est collectif.

La copropriété est reliée au gaz de ville.

L'immeuble est raccordé au réseau fibre (ORANGE).



## 2 – DESCRIPTION DES LIEUX

Je fais procéder à l'ouverture forcée de la porte de l'appartement, en l'absence de tout occupant.

La porte de l'appartement situé au 1<sup>er</sup> étage de l'entrée B, à droite en sortant de l'ascenseur, est équipée de trois serrures dont deux serrures de sécurité.

Les opérations d'ouverture forcée se sont étendues de 08h20 à 09h30.



J'établis les constatations suivantes en présence de :

- Monsieur David KERSTENNER, serrurier,
- Messieurs DI CROSTA Vincent et LAVORGNA Robert, témoins,
- Monsieur Pierre MICEK (société PARMEXPERTS), en charge de réaliser les diagnostics immobiliers.

**Après avoir parcouru les lieux, je constate que ceux-ci ne sont pas occupés.**

Il n'y a aucun réfrigérateur ni aucune denrée alimentaire dans l'appartement. L'appartement est, d'une façon générale, délabré.

Cet appartement de deux pièces principales est composé :

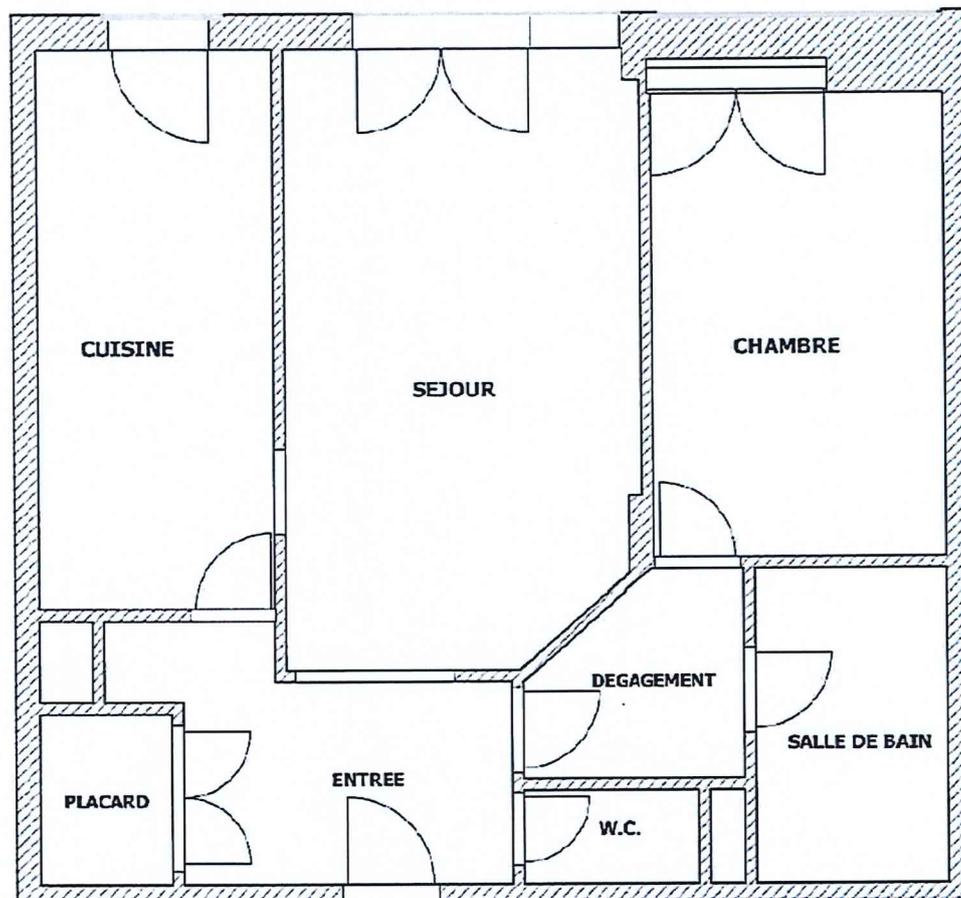
- D'un hall d'entrée avec placard
- D'une cuisine
- D'un séjour,
- De WC indépendants,
- D'un dégagement,
- D'une salle de bains,
- D'une chambre.

**L'appartement à une surface loi Carrez totale : 51,39 m<sup>2</sup> (cinquante et un mètres carrés trente-neuf) et une surface au sol totale : 51,39 m<sup>2</sup> (cinquante et un mètres carrés trente-neuf)**

J'intègre ci-dessous un plan de celui-ci ainsi que le tableau récapitulatif des surfaces des pièces extraits du rapport de la société PARMEXPERTS.

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol
1er étage - Entrée	5,74	5,74
1er étage - Placard	1,66	1,66
1er étage - Cuisine	9,66	9,66
1er étage - Séjour	15,85	15,85
1er étage - Dégagement	2,89	2,89
1er étage - Chambre	10,02	10,02
1er étage - Salle de bains	4,37	4,37
1er étage - WC	1,2	1,2



### Hall :

La porte de l'appartement ouvre sur un volume à usage de hall. Un placard encastré est présent du côté gauche en entrant.

Le hall dessert :

- Une cuisine,
- Un séjour,
- Des WC indépendants du côté droit,
- Un dégagement, du côté droit, lequel distribue une salle de bains et une chambre.

### **Sol :**

Carreaux de marbre clair à l'état d'usage. Plinthes en marbre à l'état d'usage.

### **Murs :**

Plâtre lisse recouvert de papier peint usagé. L'ensemble est en mauvais état général. Des auréoles sont visibles. Le plâtre est dégradé en plusieurs endroits.

### **Plafond :**

Plâtre lisse peint en blanc. La peinture est dégradée et s'écaille par plaques.

### **Équipement :**

Le hall est accessible depuis le palier du 1<sup>er</sup> étage via une porte à un vantail équipé de trois serrures. Il a été procédé au changement du verrou du milieu lors des opérations d'ouverture forcée.

Un grand placard encastré fermé par deux vantaux ouvrants à la française est aménagé du côté gauche. Le tableau électrique est présent dans ce volume. Il est vétuste.

Une ampoule est installée au niveau du plafond. Le point lumineux est commandé par un interrupteur situé immédiatement à droite en entrant.

L'interphone est quant à lui fixé sur ce même pan de mur du côté droit en entrant.

Un dégagement est présent du côté droit du placard, avant d'accéder à la cuisine.





**Cuisine :**

**Sol :**

Carreaux de carrelage à l'état d'usage. Le sol est très sale. Des écaillures de la peinture du plafond jonchent le sol.  
Plinthes carrelées usagées.

**Murs :**

Plâtre lisse peint en blanc. Le revêtement est vétuste. La peinture est largement écaillée sur la surface de la cloison de droite et côté hall.

En outre, plusieurs fissurations verticales sont visibles. Des auréoles sont présentes en partie basse du mur de droite.

**Plafond :**

Plâtre lisse peint en blanc. La peinture est dégradée et s'écaille par plaques.

### Équipement :

Une vasque à deux bacs et un égouttoir en faïence blanche avec mitigeur chromé est installée du côté gauche en entrant.

Une crédence composée de carreaux de faïence est fixée en périphérie de la vasque.

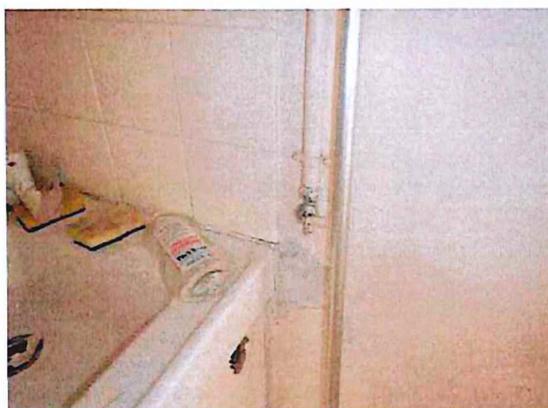
Un meuble sous vasque à deux vantaux en bois composite usagé est également présent.

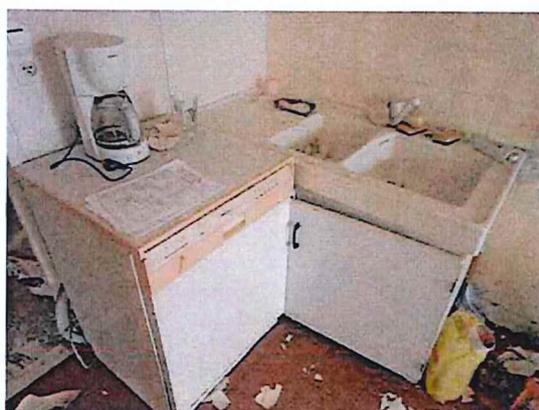
Une ampoule est installée au niveau du plafond. Le point lumineux est commandé par un interrupteur situé immédiatement à gauche en entrant.

Cette pièce bénéficie d'une porte-fenêtre à un vantail équipée d'un volet surplombant la rue du Comte Vert. La baie est équipée de simple vitrage.

Monsieur MICEK m'indique qu'une conduite de gaz est présente dans l'appartement, mais que celle-ci n'est pas alimentée. Le compteur a été déposé. Il appose des scellés au niveau de cette conduite de gaz.

Cette pièce est accessible depuis le hall via une porte à un vantail en bois.  
Une ouverture a été réalisée au niveau de la cloison séparant la cuisine du séjour.





### **Séjour :**

#### **Sol :**

Carreaux de marbre clair du même type que celui utilisé dans le hall. Celui-ci est très sale. Des auréoles et taches sont visibles sur sa surface.

#### **Murs :**

Plâtre lisse recouvert de papier peint. L'ensemble est dégradé. D'importantes auréoles, coulures et plaques de moisissures sont visibles.

#### **Plafond :**

Le plafond est constitué de béton recouvert de plâtre et de papier peint. L'ensemble est fortement dégradé. La peinture s'écaille et le plâtre s'effrite. Le béton est visible. Les lés de papier peint sont largement moisissés et sont décollés.

#### **Équipement :**

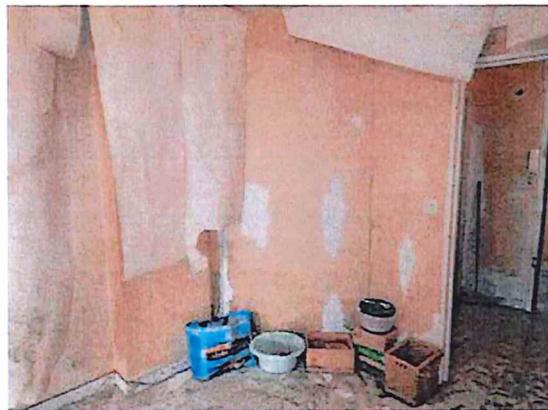
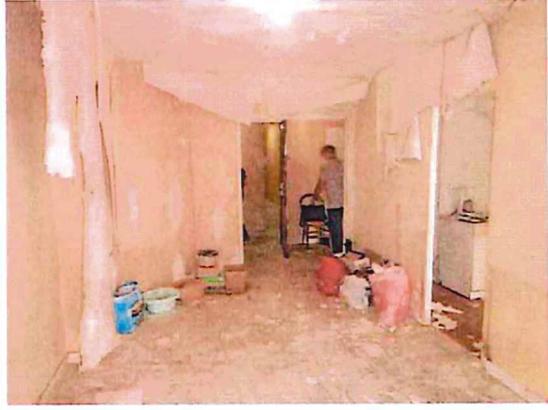
Ce volume est accessible depuis le hall via une grande ouverture à deux vantaux et depuis l'ouverture présente dans la cloison mitoyenne de la cuisine.

Les deux vantaux ont été déposés et sont entreposés dans la cuisine.

Une baie vitrée composée d'une porte-fenêtre à deux vantaux et d'une baie fixe ouvre sur la rue du Comte Vert. La baie est équipée de simple vitrage et d'un volet à manivelle.

Une ampoule est fixée au plafond. Elle est commandée par un interrupteur situé immédiatement à droite en entrant.

Un chauffage est installé quant à lui du côté gauche de la baie.



### WC indépendants :

Ces WC indépendants sont accessibles depuis le hall.

#### Sol :

Carreaux de carrelage gris foncé en bon état général. Plinthes carrelées du même type en bon état général.

#### Murs :

Plâtre lisse peint en blanc. La peinture est vétuste.

Une ouverture fermée par une trappe est réalisée au niveau du coffrage faisant face à la porte.

#### Plafond :

Plâtre lisse peint en blanc. La peinture est vétuste.

#### Équipement :

Cette pièce est accessible depuis le hall via une porte à un vantail en bois. Le système de condamnation est fonctionnel.

Des WC en faïence blanche avec abattant sont installés.

Une bouche d'aération est présente en partie haute du coffrage.

Une ampoule est installée au-dessus de la porte d'entrée. Elle est commandée par un interrupteur situé immédiatement à droite en entrant.



### Dégagement :

Le dégagement est accessible depuis le hall, du côté droit en entrant.

### Sol :

Carreaux de marbre. Le sol est sale.  
Plinthes en marbre à l'état d'usage, mais sales.

### Murs :

Plâtre lisse recouvert de papier peint. L'ensemble est usagé et dégradé. D'importantes plaques de moisissures et taches brunes sont visibles sur la surface des murs. Les lés sont déchirés.

### Plafond :

Plâtre lisse peint en blanc. La peinture est largement écaillée.

### Équipement :

Ce volume est accessible depuis le hall via une porte à un vantail.

Une douille est installée au niveau du plafond. Un interrupteur est installé du côté droit en entrant dans ce volume.



## Salle de bains :

### Sol :

Carreaux de carrelage gris foncé.  
D'importantes taches de calcaire sont visibles sur sa surface.  
Plinthes carrelées du même type, à l'état d'usage.

### Murs :

Plâtre lisse peint en blanc. La peinture est largement dégradée. Elle s'écaille par plaques.  
Des auréoles sont notamment visibles au niveau du mur situé du côté droit en entrant.

### Plafond :

Plâtre lisse peint en blanc. La peinture est largement écaillée.

### Équipement :

Cette pièce est accessible depuis le dégagement via une porte à un vantail.

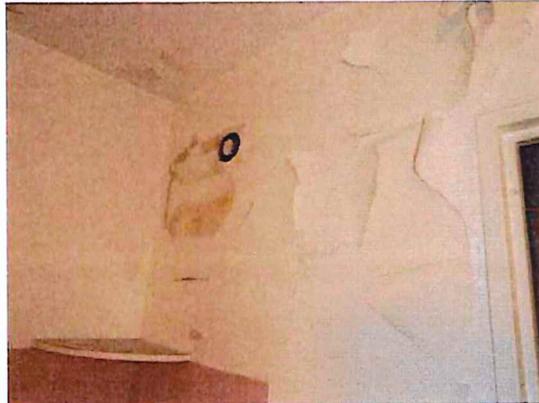
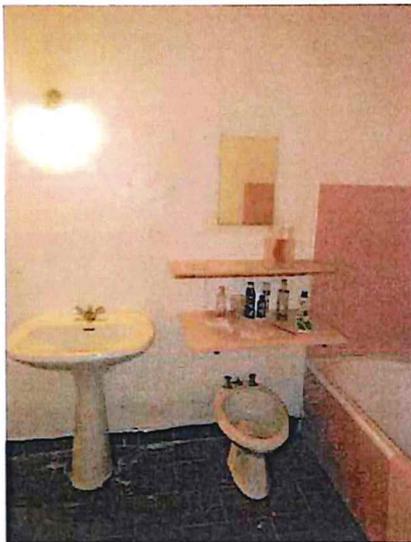
La pièce bénéficie de l'équipement suivant :

- Une baignoire en faïence blanche avec mélangeur chromé, flexible et douchette en PVC.  
Du carrelage mural de couleur rose pâle habille les murs situés en périphérie de la baignoire ainsi que sur son tablier,
- Un lavabo en faïence blanche avec robinet chromé,
- Un bidet en faïence blanche manifestement endommagé,
- Deux tablettes, fixées grossièrement au mur faisant face à la porte d'accès à ce volume à l'aide d'équerres.

Une ampoule est installée au niveau du mur, au-dessus du lavabo. Le point lumineux est commandé par un interrupteur situé à l'extérieur de la pièce, dans le dégagement.

Une bouche de ventilation est insérée dans le mur de droite.





### Chambre :

La chambre est accessible depuis le dégagement.

### Sol :

Carreaux de marbre. Le sol est largement taché. Plinthes en marbre à l'état d'usage.

### Murs :

Les murs sont constitués de plâtre recouvert en partie de papier peint. L'ensemble est usagé. Les lés sont déchirés et tachés.

### Plafond :

Plâtre lisse peint en blanc. La peinture s'écaille par plaques.

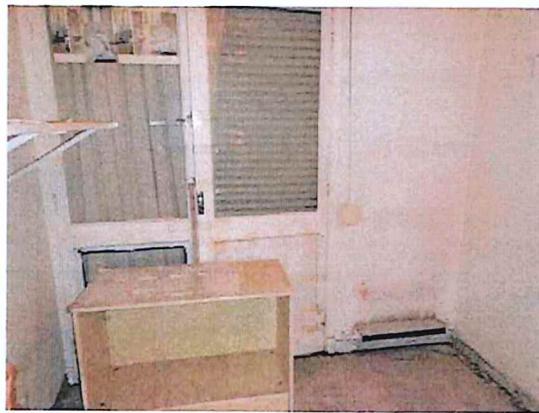
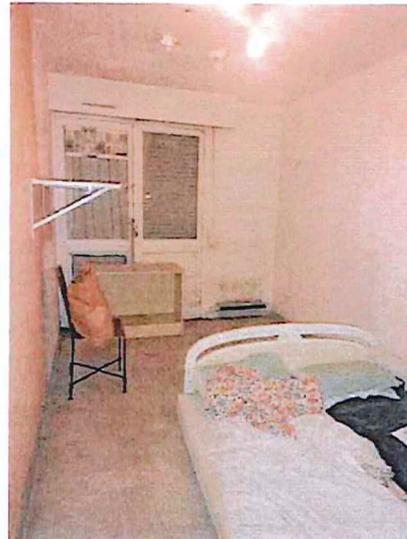
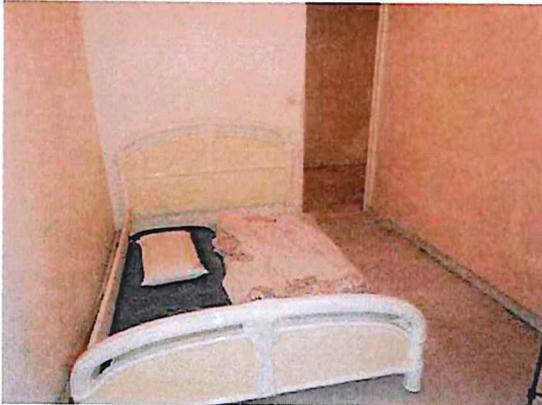
### Équipement :

Cette pièce est accessible via une porte à un vantail, laquelle a été déposée et est actuellement entreposée dans la cuisine.

La pièce bénéficie d'une porte-fenêtre à deux vantaux, laquelle est endommagée. Cette baie est équipée de simple vitrage et d'un volet endommagé.

Une ampoule est fixée au plafond. Elle est commandée par un interrupteur situé immédiatement à droite en entrant.

Un radiateur est installé au droit de la porte-fenêtre. Le coffrage de celui-ci est manquant.



A l'issue des opérations de description, Monsieur MICEK désarme le disjoncteur du tableau électrique. Je referme la porte de l'appartement et verrouille la serrure qui a été changée.

**Cave:**

La cave (Lot n° 159) se situe sur le palier du 1<sup>er</sup> étage.

En l'absence de précisions, il m'a été impossible de la localiser avec exactitude.

*Des photographies, prises sur place, par mes soins, corroborant mes constatations sont intégrées au présent procès-verbal de constat.*

Plus rien n'étant à constater à 10h15, j'ai de tout ce que dessus, dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

### 3 – ANNEXES

- Diagnostics immobiliers établis le 08 septembre 2020 par la société PARMEXPERTS.
- PV d'assemblée générale en date du 19 juin 2019

#### COUT : SEPT CENT TRENTE NEUF EUROS ET 22 CTS

Tentative/difficulté le 25/08/20 : 30 minutes

Durée sur les lieux le 08/09/20: de 08 h 10 à 10 h 15 (2 heures 05 minutes – dont 1 heure 10 pour les opérations d'ouverture forcée)

Durée gestion, administratif, prises de rendez-vous : 30 minutes

Durée transport : 20 minutes

Total : 3 heures 25 minutes

Article A 444-28 (n° 114)	220.94 €
Article A 444-29 (n° 114)	375.00 €
Article 18 : Frais de Déplacement	7.67 €
Total H.T.	603.61 €
T.V.A.	120.72 €
Taxe Forfaitaire	14,89 €
<b>TOTAL T.T.C.</b>	<b>739.22 €</b>

Maître Eric BRUNEAU  
Huissier de Justice

