PROCES VERBAL DE DESCRIPTIF

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE
Eric BENABU & Stéphanie BAUCHÉ
Huissiers de Justice Associés

11, Avenue DESAMBROIS
06000 NICE

☎ **04.93.80.27.75**
🖷 **04.93.62.63.16**

Site Internet : www.huissiers-nice.fr

EXPEDITION

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT

ET LE VINGT-HUIT MARS

A LA REQUETE DE :

Le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), SA immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 379 502 644, dont le siège social est 26-28 rue de Madrid à PARIS (75008), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés ès-qualités audit siège,

Faisant élection de domicile et constitution d'avocat au Cabinet de Maître Jérôme LACROUTS, Membre Associé de la SCP BERLINER DUTERTRE LACROUTS, Avocats au barreau de NICE, 21 boulevard Dubouchage 06000 NICE,

AGISSANT EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Pierre LEPERRE, Notaire Associé à CAGNES SUR MER, en date du 2 septembre 2011, contenant acte de vente par Madame LABRIOLA et Monsieur MARAFIOTI au profit de Monsieur et Madame FERRARO ;

Un acte de prêt par le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT d'un montant de 33.400 euros au titre du prêt à taux zéro et d'une somme d'un montant de 154.000 euros au titre du prêt rendez-vous ;

Un commandement de payer valant saisie immobilière signifié en date du 19 mars 2018 ;

Les articles R322-1 et suivants du Code de Procédure Civile d'Exécution ;

HUISSIER DE JUSTICE

A L'EFFET DE :

Dresser PV descriptif des biens ci-après désignés :

Sur la commune de CASTAGNIERS (Alpes Maritimes), dans une maison en copropriété située 97 chemin du Cabrier cadastrée section B numéro 1732 pour 24 ares 06 centiares,

Ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété état descriptif de division reçu par Maître LEPERRE, Notaire à CAGNES SUR MER le 2 septembre 2011 publié le 15 septembre 2011, volume 2011 P 4160.

Que le PV descriptif concerne le lot n° 1 : à l'étage un appartement de trois pièces principales auquel on accède par un escalier commun composé de : entrée, séjour, cuisine, toilettes, dégagement, salle d'eau, deux chambres avec placards, terrasse, et les 300/1000^{e} des parties communes générales, et lot n° 2 : un parking extérieur portant le numéro 1 et les 10/1000^{e} des parties communes générales.

LESDITS BIENS APPARTIENNENT A :

Monsieur Giovanni FERRARO et Madame Rosanna MARAFIOTI son épouse, pour les avoir acquis au terme d'un acte reçu par Maître LEPERRE, Notaire à CAGNES SUR MER, le 2 septembre 2011, publié le 15 septembre 2011, volume 2011 P 4161.

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

Certifie m'être transportée ce jour à 11 heures, au 97 chemin du Cabrier sur la commune de CASTAGNIERS, où là étant, j'ai constaté ce qui suit.

Madame Rosanna FERRARO née MARAFIOTI est présente dans les lieux et après lui avoir décliné mon identité et l'objet de ma mission, accepte de nous faire rentrer dans les lieux en présence de la Société JURIS EXPERTISE pour l'établissement des diagnostics immobiliers dans les conditions prévues à l'article R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Description du bien

Ce bien immobilier consiste en un appartement de 3 pièces situé sur le niveau supérieur d'une villa sur deux niveaux et comprenant trois logements au total.

HUISSIER DE JUSTICE

Le bien des époux FERRARO se situe en partie Sud de la villa sur le niveau supérieur.

Accès porte d'entrée

Accès

L'accès à la villa depuis le chemin du Cabrier se réalise par un escalier qui mène au niveau supérieur de la villa.

A l'entrée du logement, je constate qu'il se compose de la manière suivante : entrée ouverte sur le salon-salle à manger et la cuisine.

Les toilettes se situent à gauche en entrant ; un placard de rangement à droite.

Entrée

Porte d'entrée vitrée en aluminium.

Sol : carrelage propre, en état.

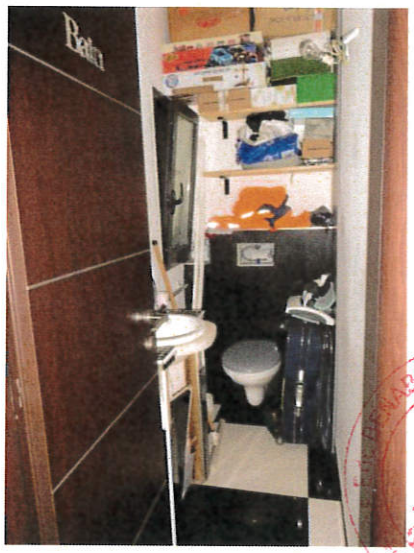
Murs : peinture propre, en état.

Placard coulissant de rangement dans l'entrée.

HUISSIER DE JUSTICE

Toilettes situées dans l'entrée

Un WC suspendu et un lave-mains.
Sol carrelé en état.
Murs peint en état.
Petite fenêtre aluminium double vitrage donnant sur entrée maison.



Espace cuisine

La cuisine est ouverte sur la pièce à vivre.

Une fenêtre coulissante double vitrage aluminium donne sur la terrasse exposée Ouest.

Cuisine aménagée avec placards hauts et bas ; un évier rond inox avec robinetterie en état.

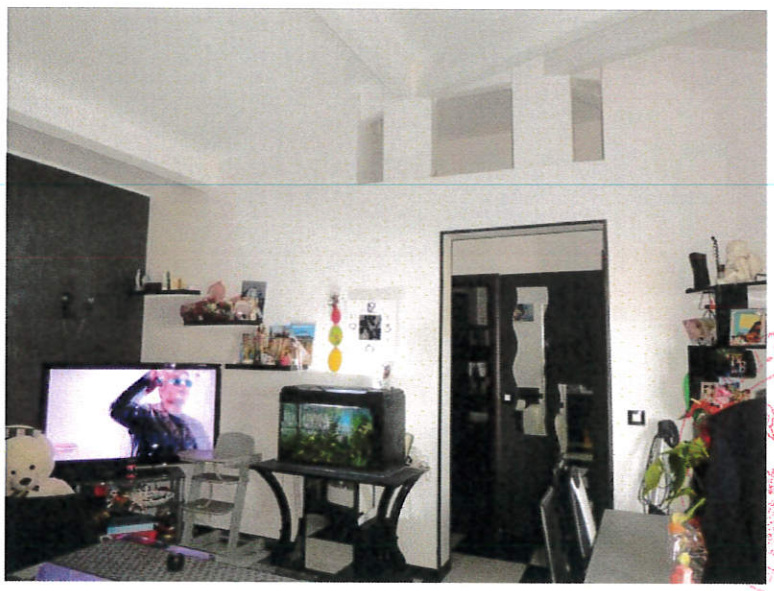
HUISSIER DE JUSTICE

Salon-salle à manger

Pièce à vivre d'un seul tenant comprenant au sol un carrelage identique à celui de l'entrée, propre en état.

Murs : peinture propre en état.

Baie coulissante double vitrage aluminium avec volets roulant permet l'accès sur la terrasse exposée Ouest



HUISSIER DE JUSTICE

Chambre n° 1 exposée Ouest

Sol revêtu d'un parquet propre, en état.

Placard coulissant.

Murs : peinture propre, en état.

Fenêtre double vitrage exposée Ouest avec volets roulants.

HUISSIER DE JUSTICE

Salle de bains

Salle de bains aménagée avec des toilettes, un bidet, une douche d'angle, deux vasques sur meuble.

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

Murs : papier peint en état d'usage.

Fenêtre double vitrage aluminium exposée Sud avec volets coulissants.

HUISSIER DE JUSTICE

Chambre n° 2

Sol : parquet propre, en état.

Murs et plafond : peinture propre, en état.

Fenêtre double vitrage aluminium exposée Sud, volets roulants.

Renfoncement dans la pièce aménagé avec étagères de rangement.

Terrasse : l'accès à la terrasse se réalise par la baie vitrée du salon.

Le sol est carrelé en état ; la toiture couvre partiellement la terrasse.

Madame FERRARO précise que l'extrémité droite de la terrasse est occupée par son frère qui occupe le logement contigu au sien sans pouvoir en délimiter précisément la superficie.

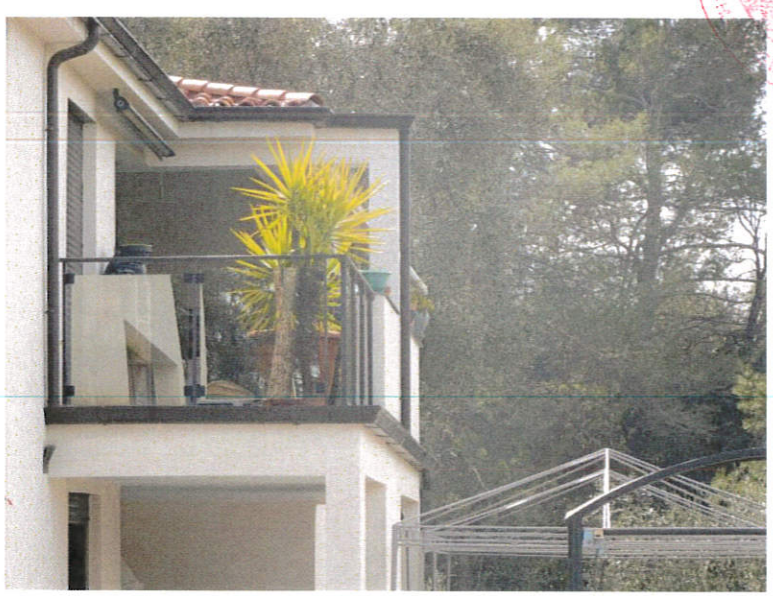
Occupation du bien

Madame FERRARO me déclare *occuper ce bien avec son époux, ses trois enfants ainsi que son petit-fils.*

Elle précise également que *des travaux d'agrandissement ont été réalisés au niveau de l'entrée du logement car l'entrée actuelle du logement faisait partie des parties communes de la villa séparant l'appartement de Monsieur et Madame FERRARO et le logement de son frère Monsieur Rocco MARAFIOTI (partie Nord du niveau élevé).*

HUISSIER DE JUSTICE

Madame FERRARO précise *qu'un logement actuellement inoccupé se situe au-dessous du leur en rez de jardin et que le logement de son frère occupe toute la partie Nord et Ouest sur deux niveaux de la villa.*



Chauffage

Le mode de chauffage du bien visité est un chauffage électrique au sol sur l'entier logement.

HUISSIER DE JUSTICE

Syndic

Madame FERRARO précise qu'il n'existe pas de syndic dans cette copropriété.

Parking

L'occupante déclare que le parking extérieur (lot 2) concerné par la présente procédure n'est pas encore délimité sur le terrain mais elle nous indique qu'il s'agit d'un emplacement pour un véhicule situé dans l'enceinte de la propriété devant le portail véhicule côté droit.

Mes constatations terminées, je me suis alors retirée.

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.

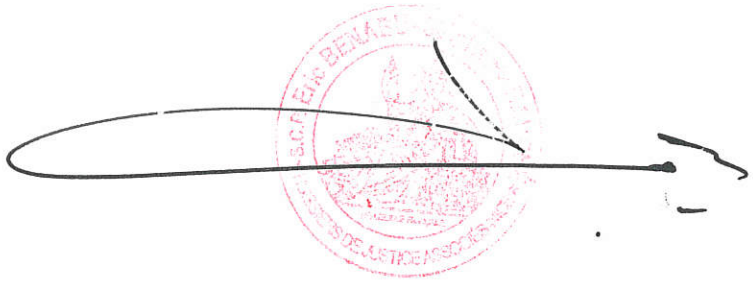
Sont annexés au présent Procès-Verbal Descriptif les diagnostics immobiliers établis par la société JURIS EXPERTISES à savoir :

- le métrage Loi Carrez
- le DPE
- l'état des risques naturels et technologiques

HUISSIER DE JUSTICE

Le tout pour valoir et servir ce que de droit.

Cout : comme à l'original



HUISSIER DE JUSTICE