

Expédition  
99805

# PROCES VERBAL DESCRIPTIF



**SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE**

**Eric BENABU & Stéphanie BAUCHÉ**  
**Commissaires de Justice Associés**

**11, Avenue DESAMBROIS  
06000 NICE**

**☎ 04.93.80.27.75**  
**scpbenabubauche@orange.fr**

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

## PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

ET LE VINGT-CINQ AOUT

**A LA REQUETE DE :**

La Société BARCLAYS BANK SA, Société Anonyme de droits suisses, dont le siège social se situe 18-20 chemin de Grange-Canal à CHENE BOURGERIES 1224 (Suisse), identifiée sous le numéro CHE 106 002 386 prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Pour laquelle domicile est élu au Cabinet de Maître Maxime ROUILLOT, Avocat au barreau de NICE, demeurant 12 boulevard Carabacel 06000, membre de la SELARL ROUILLOT - GAMBINI.

**AGISSANT EN VERTU DE :**

*La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître François PAUL, Notaire associé à NICE, le 21 février 2011 avec la participation de Maître Mathieu BARRALIER, Notaire à ANNEMASSE (74), contenant réitération partielle d'une ouverture de crédit affectation hypothécaire et nantissement d'un prêt consenti par la BARCLAYS BANK au profit de la SCI ROMANA PROPERTY d'un montant en principal de 21.500.000 euros,*

*Et d'une affectation hypothécaire des droits et biens immobiliers ci-après désignés.*

*Et d'un commandement de payer valant saisie signifié en date du 04 Aout 2023 à la SCI ROMANO PROPERTY dont le siège social est 856 Avenue Bella Vista – Moyenne Corniche 06230 VILLEFRANCHE SUR MER, resté infructueux à ce jour.*

*Qu'il me requiert de dresser le descriptif des biens saisis,*



**à savoir sur la commune de VILLEFRANCHE SUR MER 06230, 856 avenue Bella Vista, moyenne corniche, consistant en une propriété dénommée Villa Romana comprenant une maison d'habitation, un pavillon indépendant au Sud de la maison, un pavillon en bordure de la moyenne corniche, quatre grottes situées sous les terrasses en limite de la parcelle cadastrée section AI numéro 77 et une piscine.**

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Je, Stéphanie BAUCHE,  
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, soussignée,**

**Certifie m'être transportée ce jour, à 14 heures 30, 856 avenue Bella Vista, sur la moyenne corniche, 06230 VILLEFRANCHE SUR MER, où étant et en présence de Monsieur PROKHOROV Vladimir, Gérant de la SCI ROMANA, et de la Société CYRIS, diagnostiqueur pour l'établissement des diagnostics immobiliers,**

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

**Maison principale**

La maison principale est une villa avec façades en pierre et toiture en tuiles romanes, actuellement inoccupée, en cours de chantier dans sa globalité et inhabitable en l'état.

Elle comprend deux tours à l'Est et à l'Ouest, un rez-de-chaussée et un étage.

Elle est exposée en façade Sud avec vue époustouflante sur la presqu'île de SAINT JEAN CAP FERRAT et la Méditerranée.

Les portes et fenêtres ne sont pas posées ; les ouvertures sont protégées par des plaques provisoires de plexiglas.









L'accès à la propriété se fait depuis la Moyenne Corniche par une rampe béton.

La villa est en cours de chantier, les murs sont à l'état brut en béton banché ou en briques. Les sols sont constitués de dalles béton à l'état brut.





### Rez-de-chaussée

#### Entrée

La villa s'ouvre sur une entrée spacieuse qui distribue trois grandes pièces.

Dans l'entrée, s'ouvre un escalier menant au premier étage distribuant quatre chambres, salles de bains et dégagements.

Présence d'un compteur de chantier.





### **Pièce n° 1**

La première pièce comprend deux portes-fenêtres et trois fenêtres, exposition Sud et Ouest.

Les sorties électriques par gaines sont en attente.



### **Pièce n° 2**

Cette grande pièce s'ouvre sur la terrasse principale par trois ouvertures.



### **Pièce n° 3**

Cette pièce est exposée au Sud-Est.

Elle comprend quatre ouvertures donnant sur la terrasse Est et quatre ouvertures donnant en façade Sud.

Dans le cadre de ce chantier à l'arrêt, de nombreuses réservations apparaissent dans les dalles béton ainsi que le passage de gaines électriques et des différents réseaux.





**Pièce 4 à l'arrière (cuisine)**

Elle s'ouvre sur une ouverture donnant sur la terrasse Est.

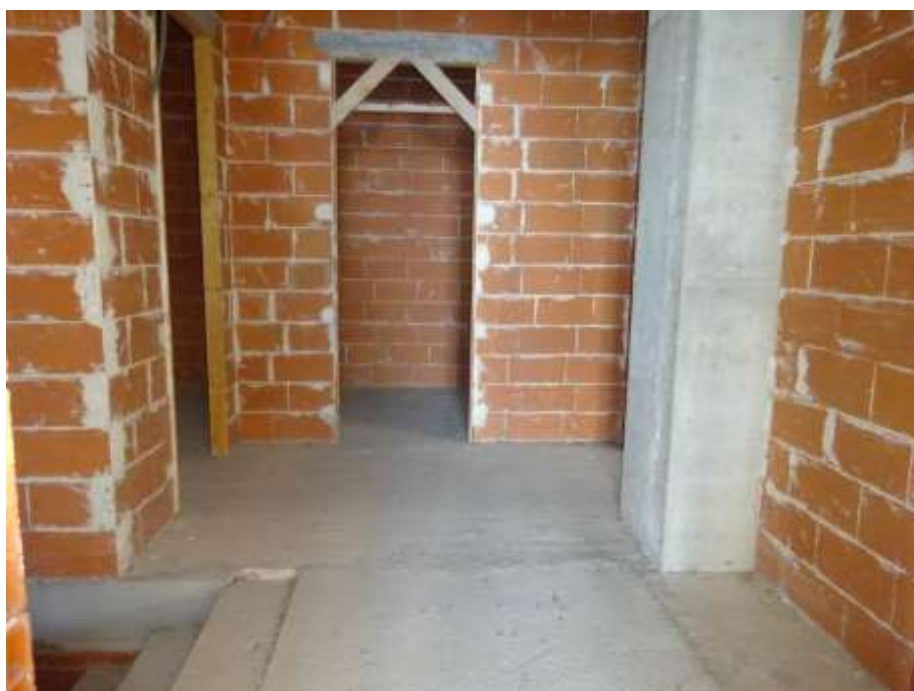
S'ouvre sur le côté Est, une petite pièce aveugle laissant apparaître la roche naturelle du terrain (cave).





### Dégagement escalier

Il dessert des toilettes et une deuxième pièce aveugle.



### Sous-sol

L'escalier situé dans le dégagement descend dans un vide-sanitaire/cave dont le sol et les murs sont en béton ; la roche naturelle apparaît par endroits.





**Pièce 5**



**Vestiaire 1**



Un dégagement s'ouvre sur une pièce située à gauche dans l'entrée de la villa qui comprend une fenêtre donnant en façade Ouest.

### **Vestiaire 2**

Dans le dégagement menant au garage, se situe un deuxième vestiaire.



### **Dégagement garage**

Un escalier mène à l'ancien logement Gardien comprenant deux pièces et permet d'accès au garage





### Ancien logement de gardien

Il comprend une entrée indépendante en façade Sud, une pièce principale et un espace cuisine-salle de bains.

Les lieux sont dans le même état que la villa principale ; à savoir : en chantier, à l'état brut.





Autre pièce en suivant (Réserve) avec une fenêtre en façade Sud.



**Garage**

Il comprend trois ouvertures véhicules en façade Sud et une fenêtre en façade Ouest.



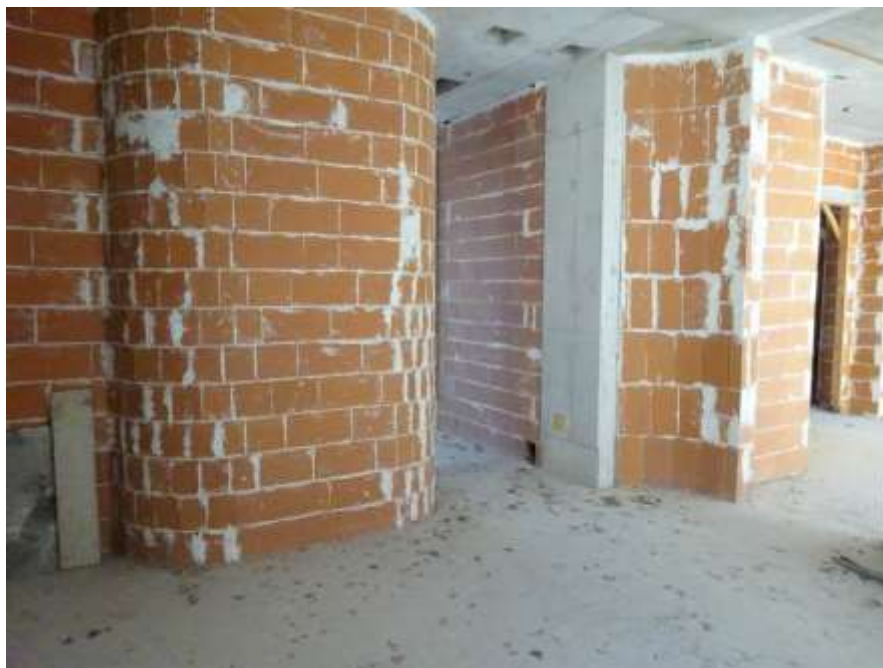
## Premier étage

Un escalier béton mène au premier étage qui distribue les chambres de la villa.



## Dégagement

Dégagement s'ouvrant sur les chambres 1 et 2 ; porte accès extérieur.



## Chambre n° 1

Elle se situe à l'Ouest de l'étage.

Elle comprend deux fenêtres exposées Ouest, une au Sud et deux à l'Est.



## Chambre n° 2



Elle est située dans l'angle Sud-Est.

Elle comprend cinq fenêtres.

Apparaît la charpente de la toiture et la couverture de la villa.

Apparaît une trappe de passage sous toit.

**Une salle de bains** séparée comprend une fenêtre côté Est.







### **Chambre n° 3**

Il s'agit de la chambre principale.

Elle s'ouvre sur une grande ouverture cintrée et deux fenêtres de part et d'autre.

Cette chambre comprend un **espace dressing** et **salle de bains**.





### **Chambre n° 4**

Elle se situe dans l'angle Sud-Ouest.

Un couloir de circulation mène à cette chambre et distribue des toilettes, salle de bain, dressing.

Salle de bains avec présence d'une ouverture en façade Ouest.

Passage de gaines en attente au sol et sous plafond.

La chambre comprend trois fenêtres dans l'angle, une fenêtre à l'Ouest et une ouverture en façade Sud.







### PAVILLON INDEPENDANT

Ce pavillon indépendant se situe au Sud de la villa principale en contrebas.

Il a été divisé en trois studios qui sont à l'état de chantier comme le reste de la propriété.







### Appartement 1

Il comprend deux pièces en façade Sud, l'accès à un vide-sanitaires et une petite pièce aveugle.





## Appartement 2

Il comprend deux pièces avec deux ouvertures en façade Sud. Il existe des ouvertures communicantes entre les logements n° 1 et 2.



### Appartement 3

Il comprend trois pièces, deux ouvertures en façade Sud et une ouverture en façade Ouest.



## Piscine

Il s'agit d'une piscine à débordement en béton à l'état brut.





### **Grottes**

Quatre anciennes grottes situées sous la terrasse principale de la villa et s'ouvrant sur la piscine, ont été aménagées et délimitées par de grands murs en agglomérés.





### **Terrain de tennis**

En contrebas, en façade Sud-Est, ancien terrain de tennis laissé à l'abandon.



### **Jardin**

Le jardin de la propriété s'étend en façade Sud sur plusieurs restanques retenues par des murets en pierres.

Le jardin est complanté de nombreux arbres et arbustes d'essences méditerranéennes à savoir cyprès, olivier, agrumes, ainsi que bougainvillier, plumbago, figuier etc...







### Pavillon indépendant en bordure de la Moyenne Corniche et garage

#### Garage

Petit garage attenant au pavillon, d'état très vétuste, charpente bois fortement dégradée, toiture tuiles canal.





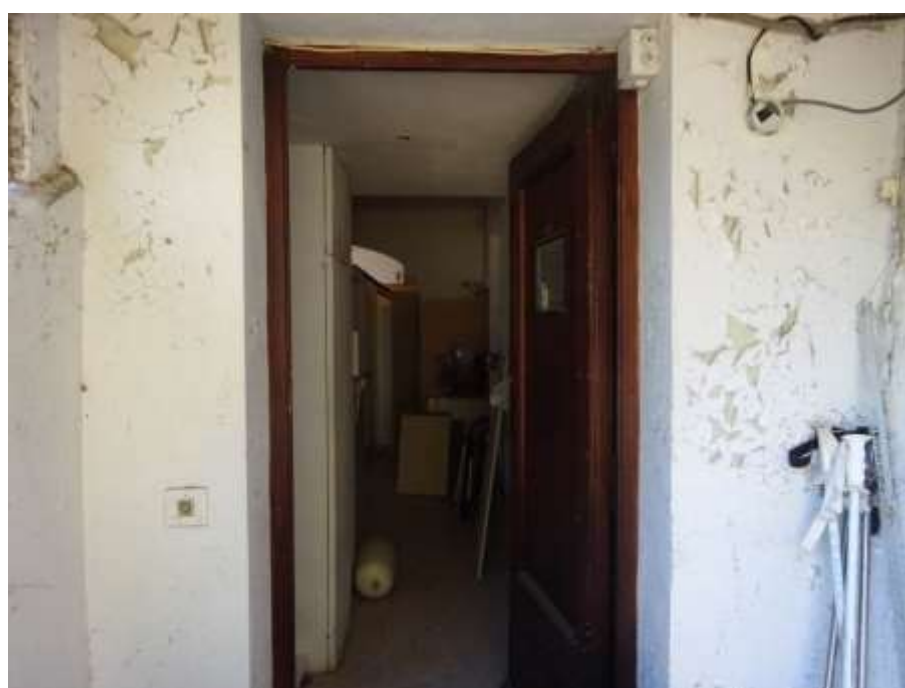
### **Pavillon indépendant**

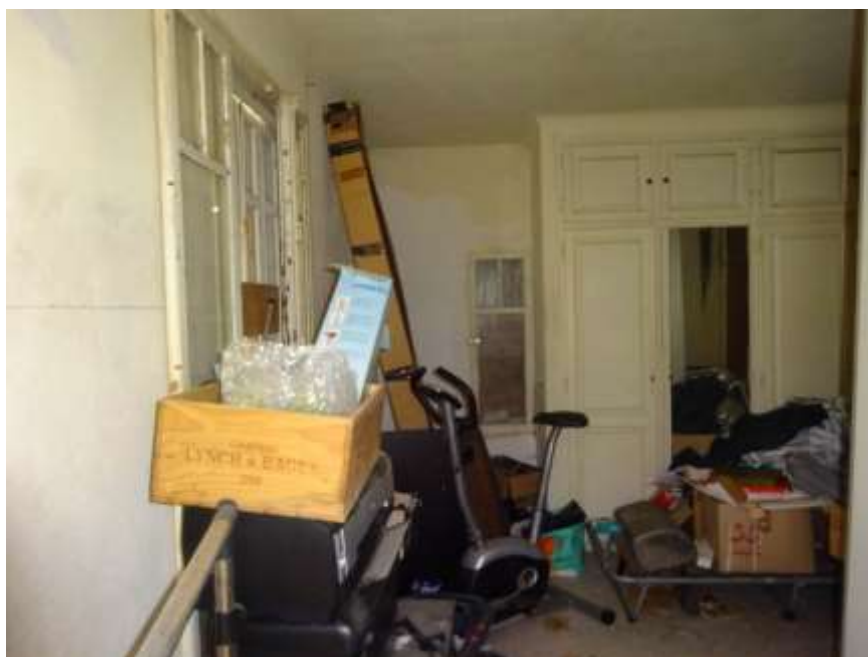
Le pavillon indépendant comprend une pièce principale, cuisine, une salle de bains et une chambre.

**Les lieux sont très fortement dégradés, vétustes, inhabitables en l'état.**

L'accès se fait depuis le grand portail de la propriété.









### Occupation des lieux

L'ensemble de la propriété est inoccupé.

### Taxe foncière

Il m'est déclaré une taxe foncière d'environ 11.000 euros par an.

**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.

- Les diagnostics immobiliers sont annexés au présent descriptif.

**Le tout pour valoir et servir ce que de droit.**

Emol. Art R444-3 C Com.	220.58
Emol compl. 4h supp	1000.00
Transp. Art A.444-48	7.67
Total H.T.	1228.25
Total TVA	245.65
Total Euros TTC	1473.90 euros

