

Expédition

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

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

ET LE VINGT-SIX MAI

A LA REQUETE DE :

La société BANQUE RICHELIEU MONACO, Société anonyme de droit Monégasque au capital de 27 400 000 euros, dont le siège social est à MONACO (98000), 8 avenue de Grande-Bretagne, identifiée au registre du commerce et de l'industrie de la Principauté de MONACO sous le numéro 96 S 31 47, agissant poursuites et diligences de son Directeur général et de son Directeur général délégué, domiciliés en cette qualité audit siège.

AGISSANT EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un l'acte reçu par Maître Kristina ATANASOVA associée à BEAULIEU-SUR-MER (06310), membre de la SELARL MOTTET ET ASSOCIÉS, le 21 décembre 2018, avec la participation de Maître DELOCHE-BREGA, Notaire à VILLEFRANCHE-SUR-MER (06230), contenant :

- Vente au profit de Monsieur Alexander TISCHER des droits et biens immobiliers ci-après désignés.

- Prêt consenti par la BANQUE RICHELIEU MONACO à Monsieur TISCHER d'un montant de 2 700 000 euros (deux millions sept cent mille euros) pour une durée de dix ans, productif d'intérêt au taux fixe de l'euribor à trois mois, applicable à la période d'intérêt considérée, majoré d'une marge de 1,70 % (taux majoré de 1 % d'octobre 2020, suite au non-respect d'une disposition contractuelle (article VIII A de la convention de prêt)).

- D'un commandement de payer valant saisie en date du 15 mai 2023, signifié par acte étranger à Monsieur Alexander TISCHER, né le 21 septembre 1981 à BELOSERKA (Russie), de nationalité allemande, époux de Madame Olha PITEL, mariés sous le régime légal allemand de la communauté différée correspondant en

France à celle de la séparation de biens, demeurant à (BARRUS INVEST GMBH) CLAYALLEE 346 A à BERLIN (14169) en Allemagne.

Que le requérant me requiert à l'effet de dresser le descriptif des biens appartenant au requis, à savoir :

« Sur la commune d'EZE (06360), 64 avenue de Provence, une propriété dénommée VILLA SAINTE-MARIE comprenant :

- Une villa à usage d'habitation élevée pour partie sur cave, une partie sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée et d'un étage comprenant piscine, local piscine et abri de piscine, un garage, cour et terrain en nature de jardin, figurant au cadastre section BD numéro 367 pour une contenance de 11 ares, 67 centiares. Le terrain d'assiette de la villa sus-désignée dépend du lotissement dénommé LOTISSEMENT DE LA MER D'EZE qui a fait l'objet d'un cahier des charges dressé sur acte reçu par Maître BLANC, Notaire à NICE, le 2 mars 1925, transmis au deuxième bureau des hypothèques de NICE le 16 avril 1925, volume 164, numéro 4. Ce lotissement ayant été approuvé par arrêté préfectoral en date du 24 octobre 1935. »

« Qu'à cet effet et afin de garantir ses droits présents et à venir, il 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
Commissaires de Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de Nice,
y demeurant 11 Avenue DESAMBROIS, soussigné,**

Certifie m'être transporté ce jour, à 9 heures, 64 avenue de Provence à EZE (06360).

L'accès à cette maison m'est donné par Monsieur BARANOV Vadim, né le 28 août 1982 en Ukraine, de nationalité ukrainienne.

J'ai procédé aux constatations suivantes :

Je suis accompagné pour dresser le présent procès-verbal descriptif par Cyris Diagnostics Immobiliers NICE chargé d'établir les diagnostics réglementaires.

On accède à cette maison depuis l'avenue de Provence en empruntant un portail qui donne accès à un escalier composé de trois volées qui desservent une villa sur deux niveaux.







Cette villa sur deux niveaux se compose, au niveau de rez-de-jardin/rez-de-chaussée d'un grand séjour, cuisine ouverte, une chambre, une salle de bains.

Un escalier intérieur qui dessert le deuxième niveau avec quatre chambres, trois salles de bains, une extension.

Préalablement à la description, il convient de préciser que des travaux de rénovation sont actuellement en cours dans cette propriété, dont de nombreuses finitions restent à exécuter.

Rez-de-chaussée

Grand séjour avec cuisine

Cette pièce est actuellement en travaux.

Le sol est recouvert de grandes dalles de céramique 1x1 mètre, sur toute la surface, dont les travaux de finitions restent à exécuter en bordure des baies vitrées.

Il semble d'ailleurs que ces trois grandes baies vitrées du salon, ainsi que la baie vitrée de la salle à manger, correspondent à une extension sur la terrasse du premier niveau.

Les installations électriques sont en attente.

Les murs sont recouverts de BA13 avec une couche d'impression et finition avec peinture en cours.

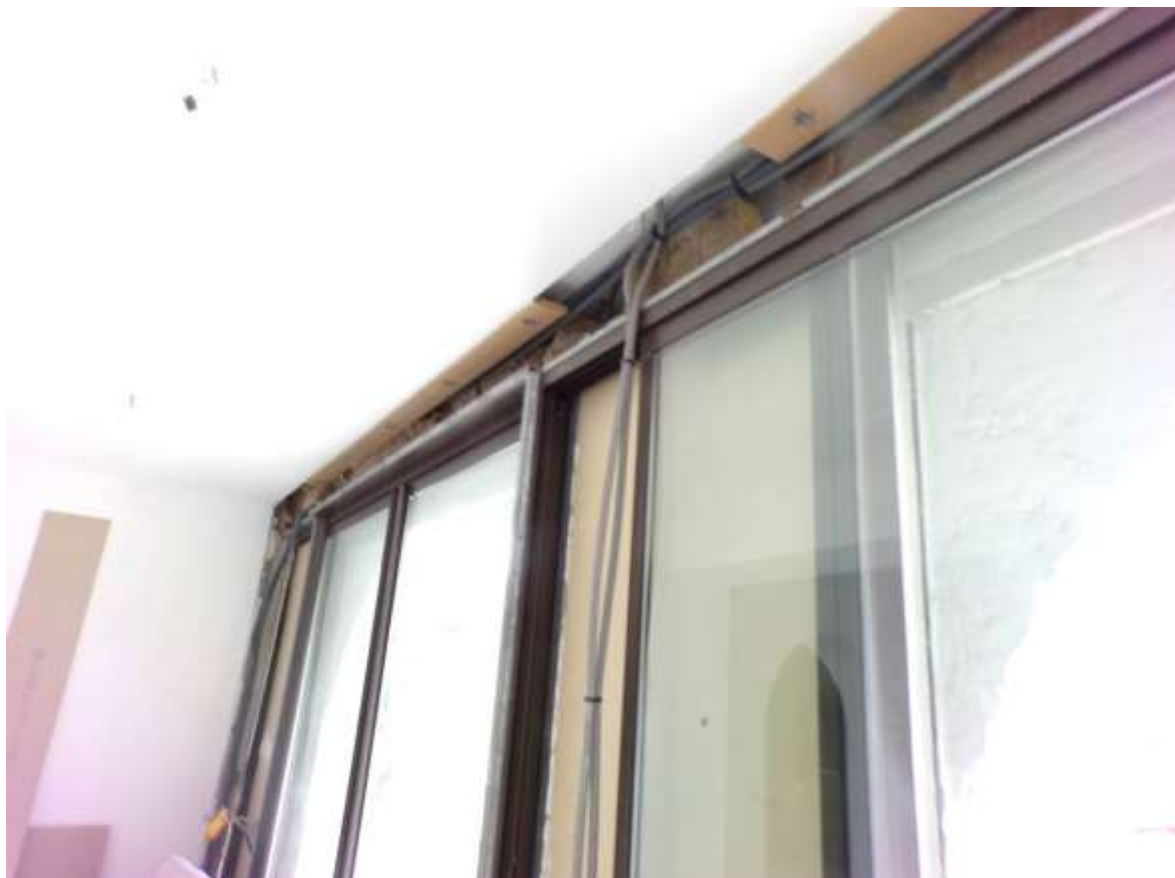
Les habillages tout autour des baies vitrées ne sont pas exécutés et restent à terminer.

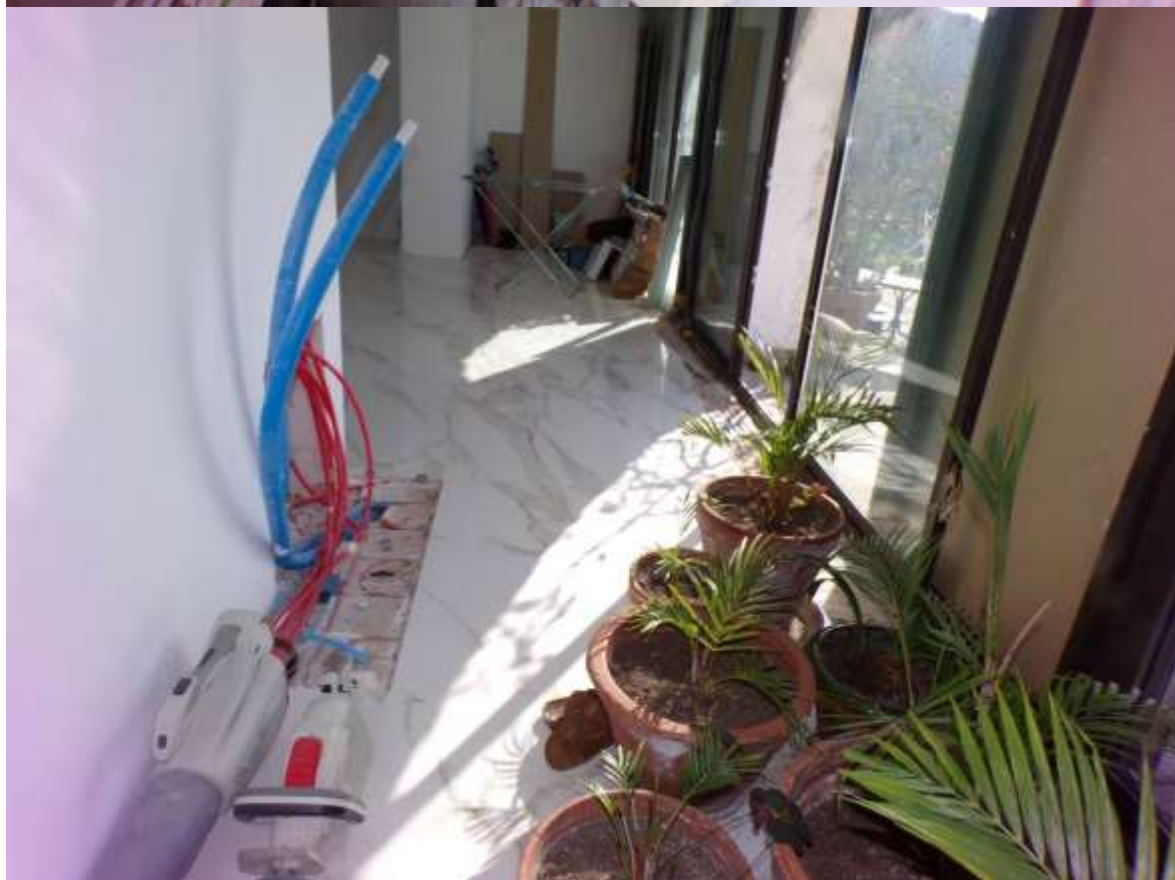
Il en est de même d'un espace situé sous l'escalier et qui est à l'état brut et reste à terminer.

Dans cet espace, se situe le tableau électrique.











Cuisine attenante

Cette dernière est située dans le prolongement du séjour et présente les mêmes signes d'agencement.

Le sol est recouvert de carrelage céramique 1x1 mètre, neuf, mais en cours de finition.

Les murs et le plafond sont en cours de finition, peinture et couche d'impression sur les murs et le plafond. Présence d'un faux plafond.

Les accessoires et installations électriques sont en attente.

Présence d'une cheminée avec tablier en bois.

Une cuisine intégrée ouverte composée d'un linéaire de placards muraux cinq éléments, un îlot central, un deuxième espace mitoyen où se situe un ensemble bloc évier avec différents accessoires.

Cette cuisine est agencée de la façon suivante :

- Un réfrigérateur,
- Un four de marque BOSCH.

Côté espace buanderie/cuisine :

- Un bloc évier avec plan de travail en marbre,
- Un meuble sous évier, deux portes, deux tiroirs,
- Deux éléments hauts,
- Un lave-vaisselle de marque SIEMENS,
- Une plaque de cuisson de marque DE DIETRICH.









Buanderie

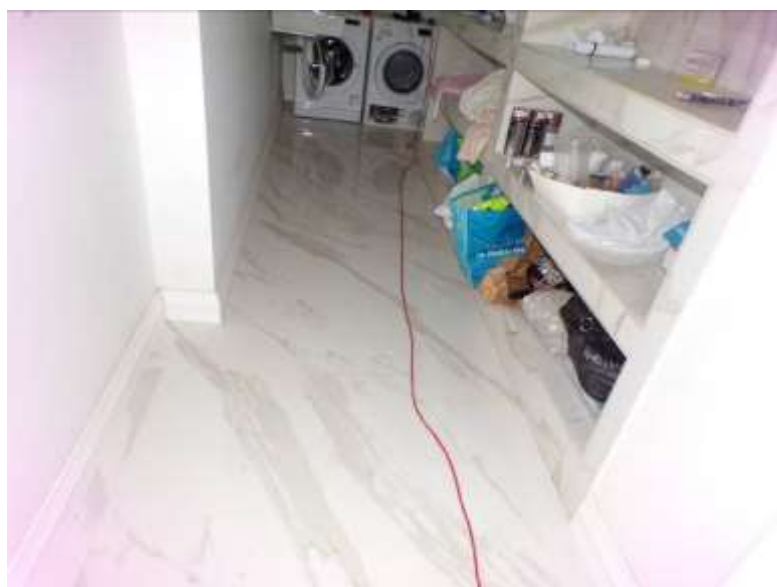
Des finitions des travaux de cette buanderie restent à exécuter.

Le sol est recouvert de dalles céramiques identiques au reste du niveau.

Un ensemble de rayonnages recouverts de céramique.

Murs, plafond et faux plafond bruts, avec une couche d'impression qui reste à terminer.

Un point d'eau avec un évier dans cette pièce, sortie et évacuation.



WC

Sol à l'identique.

Peinture des murs et plafond brute.

Une cuvette avec abattant plastique et un petit lave-mains.



Sur ce même niveau se trouve une chambre avec une salle de bains attenante, les travaux sont en cours de réalisation, non terminés.

Chambre

Sol recouvert de dalles de céramique 1x1 mètre à l'identique.

Peinture aux murs et plafond brute, de couleur blanche.

Une baie vitrée s'ouvre sur la cour intérieure.

Salle de bains attenante

Le sol est recouvert de grandes dalles de céramique 1x1 mètre, marbre marron.

Panneau mural de droite recouvert de grands panneaux sur toute hauteur, en marbre.

Une baignoire îlot en cours de pose.

Un bac à douche ouvert, à l'italienne.

Un lavabo, plan de travail cassé.

Cette pièce est en cours de réalisation.

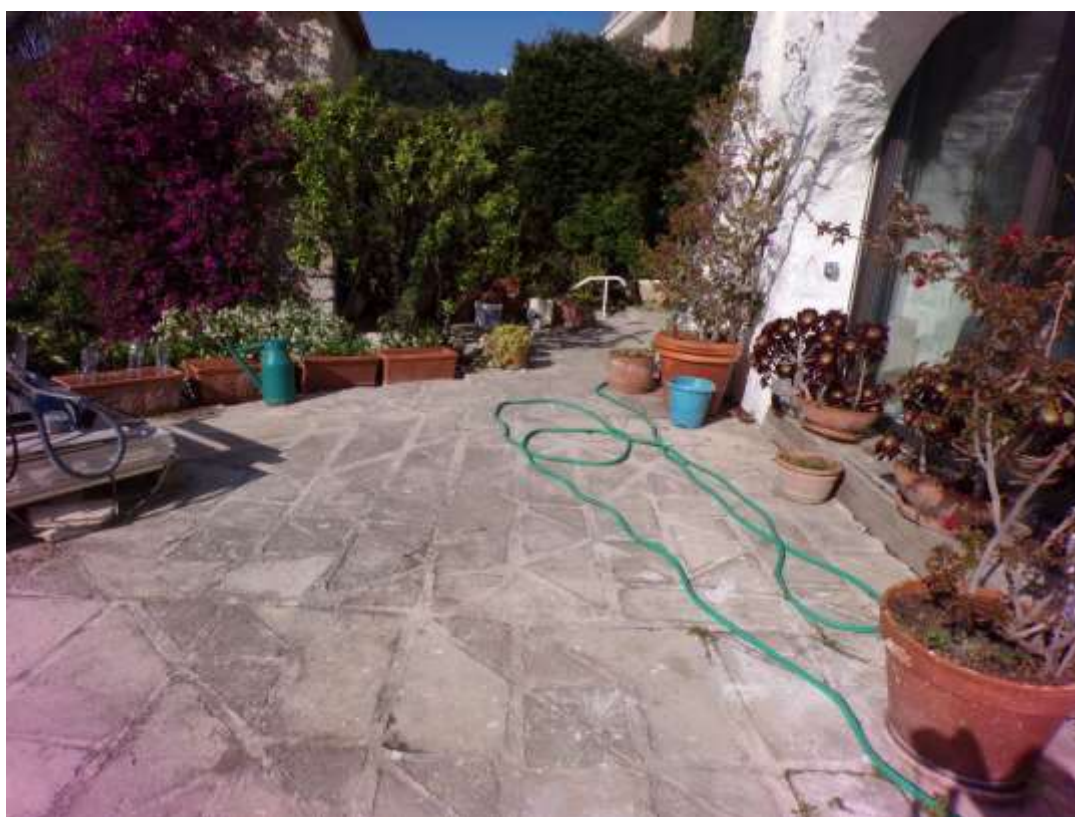




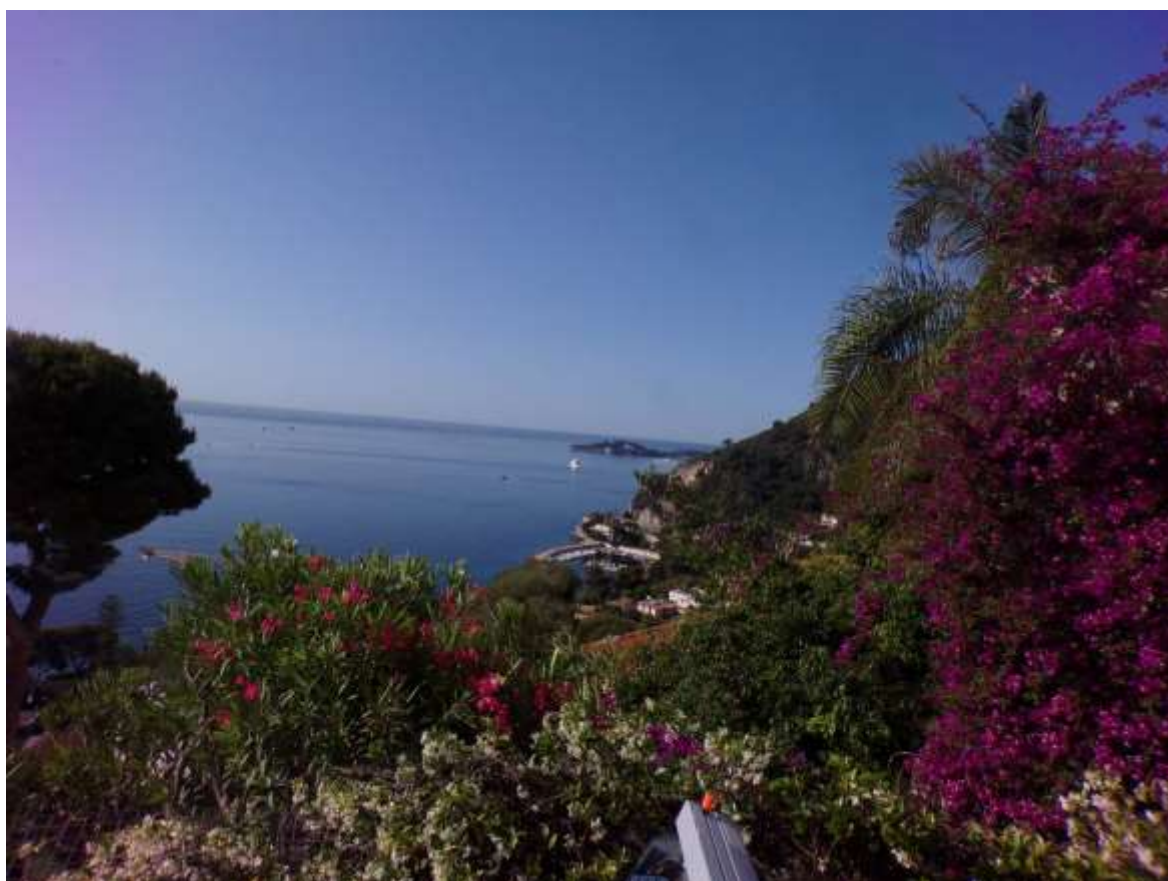




Une terrasse plein sud avec vue mer.





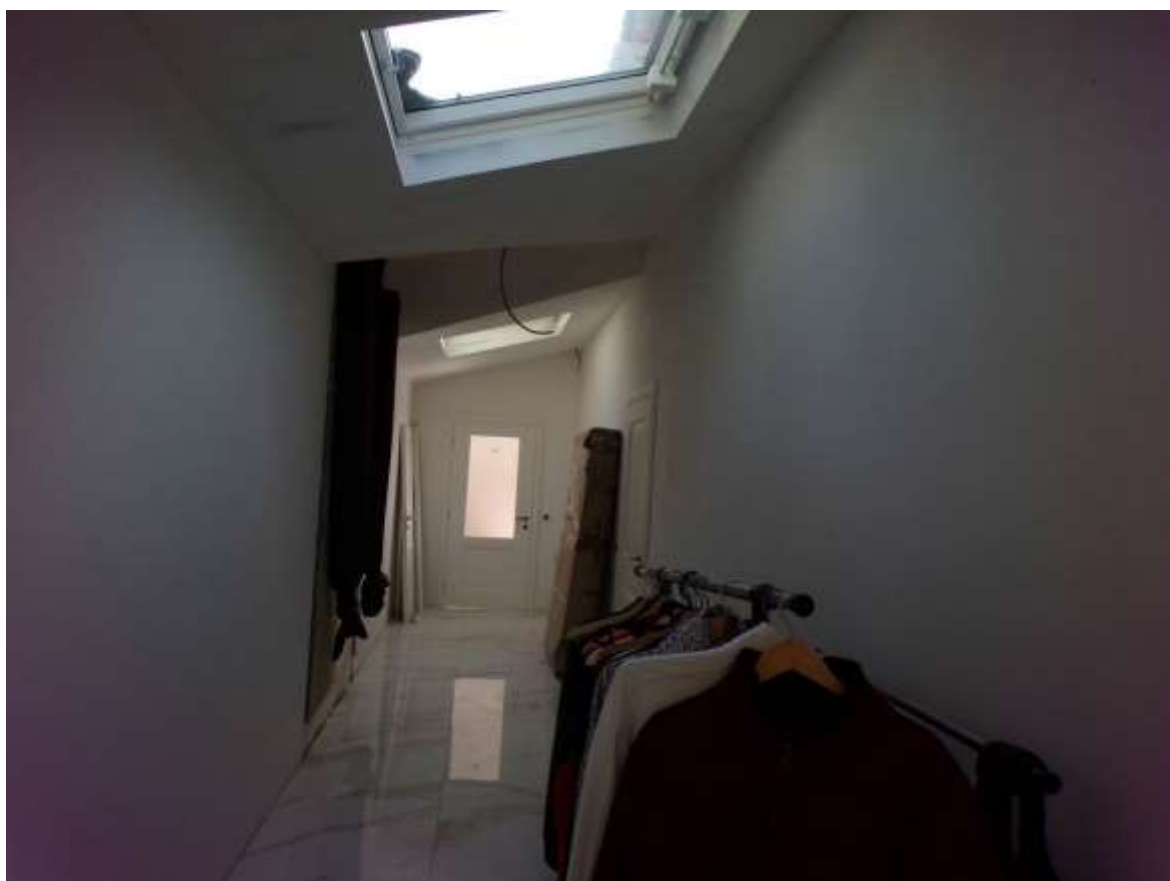




Premier niveau



Quatre chambres.



Première chambre

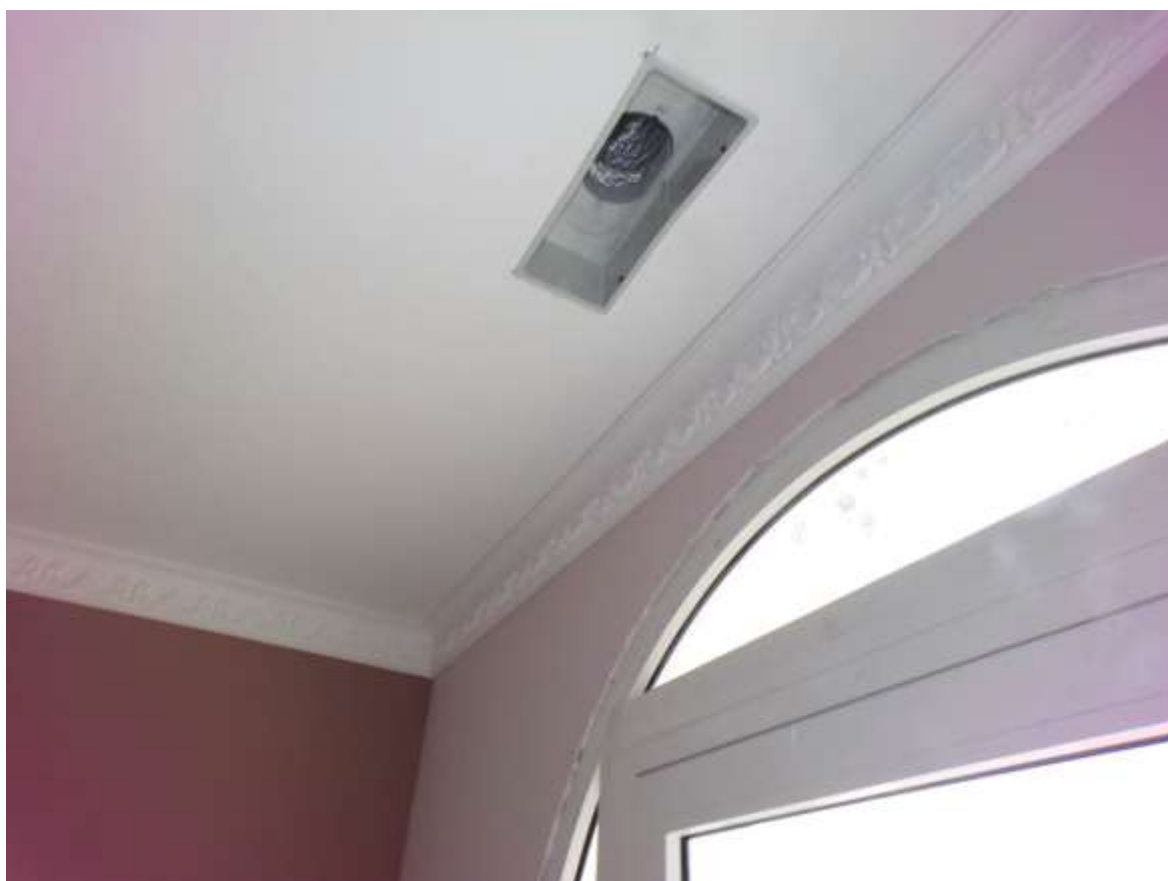
Sol recouvert de dalles céramiques à l'identique.

Les murs sont recouverts de peinture rose parme en bon état.

Travaux en cours de finition au niveau des luminaires, plaques de climatisation, finition autour des baies vitrées.

De nombreuses finitions restent à exécuter.





Salle de bains située juste en face

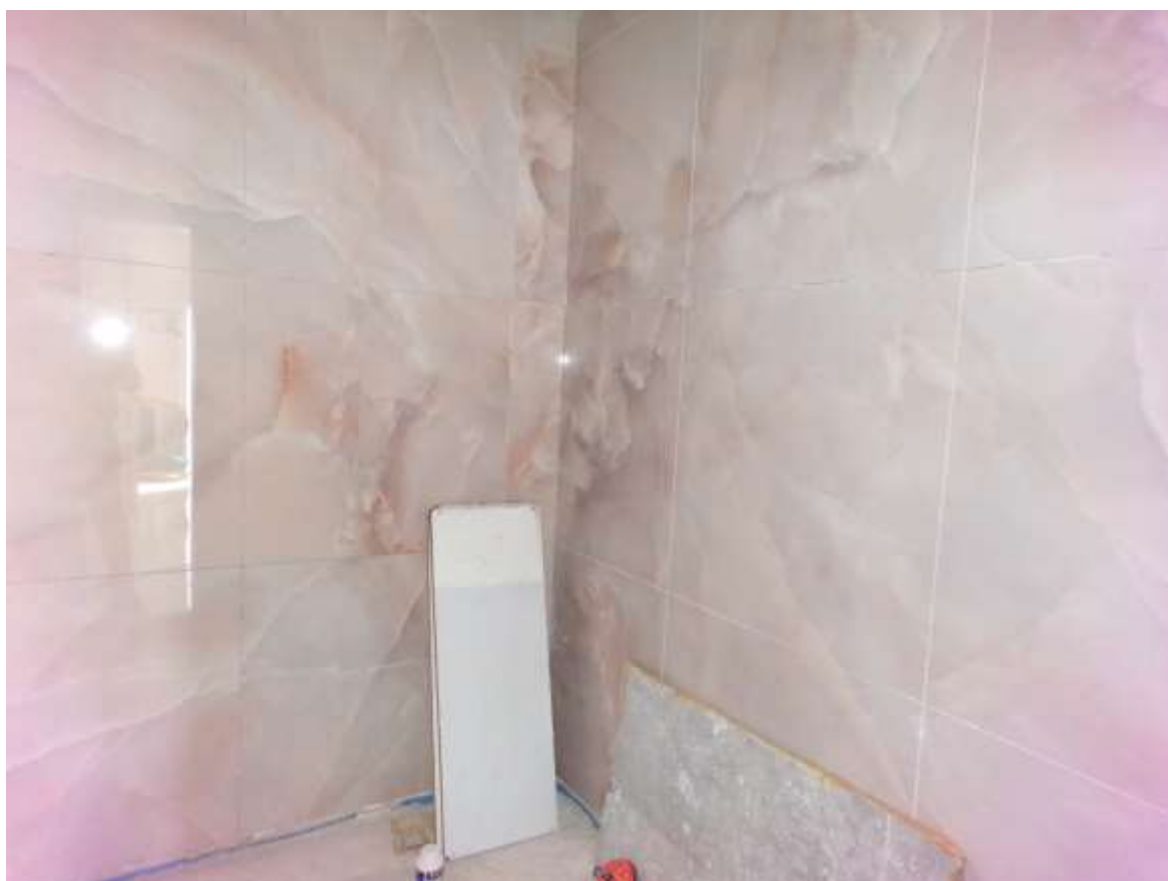
Cette dernière est en cours de réalisation.

Le sol est à l'état brut.

Les murs sont en cours de travaux, avec pose de grandes plaques de céramique façon marbre.

Aucun accessoire n'est posé, le tout est en cours de travaux, en attente.





Deuxième chambre

Cette chambre présente le même aspect décoratif.

Le sol est recouvert de grandes dalles marbres à l'état d'usage.

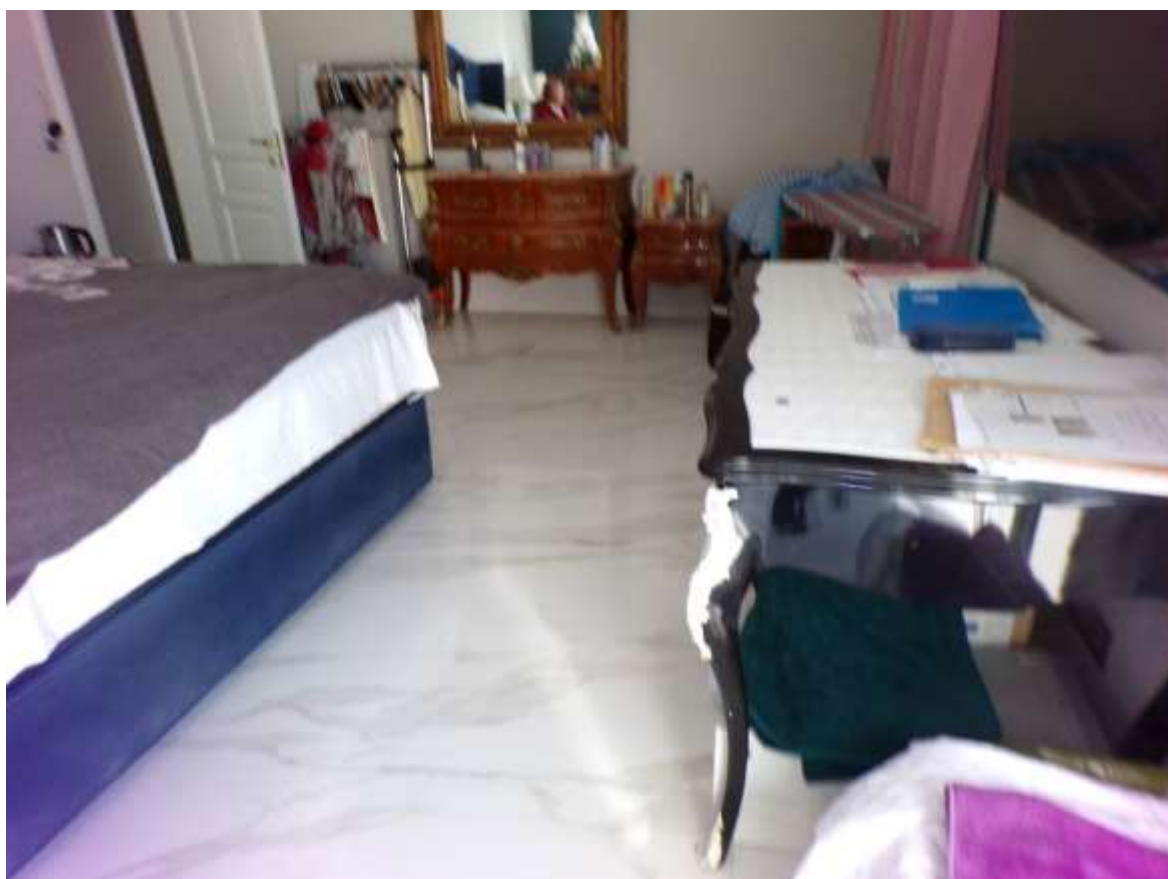
Peinture murale en bon état.

Peinture du plafond en bon état.

Travaux de finition en cours.

Deux fenêtres qui s'ouvrent sur la terrasse.







Troisième chambre

Sensiblement identique.

Le sol est recouvert de dallage assorti au reste de la maison.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Faux plafond en bon état.

Nombreux travaux de finition restent à exécuter, notamment des baguettes sur les baies vitrées, au niveau des grilles de ventilation, ainsi que divers accessoires électriques.

Salle de bains attenante

Le sol est recouvert de carreaux de céramique noirs à l'état neuf.

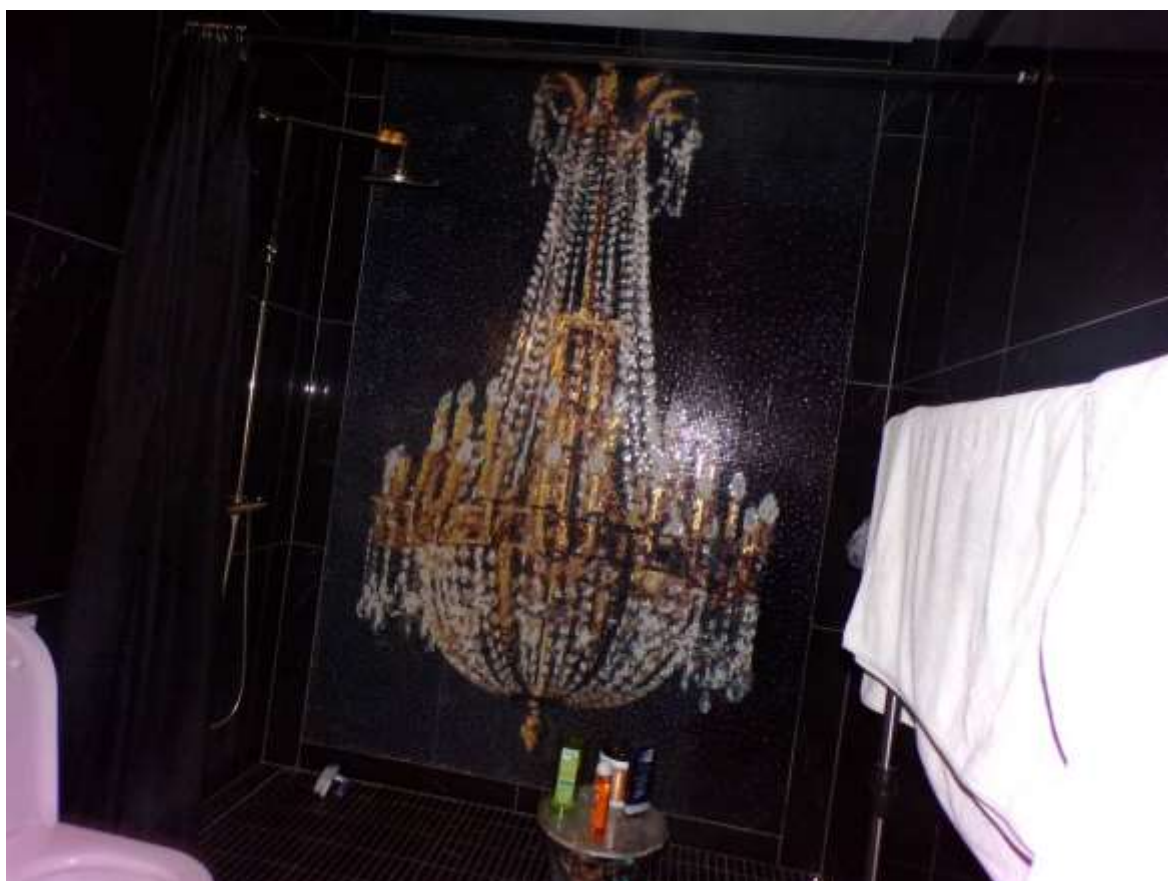
Faïence murale à l'état neuf, avec une frise décorative au niveau de la douche, ouverte, à l'italienne.













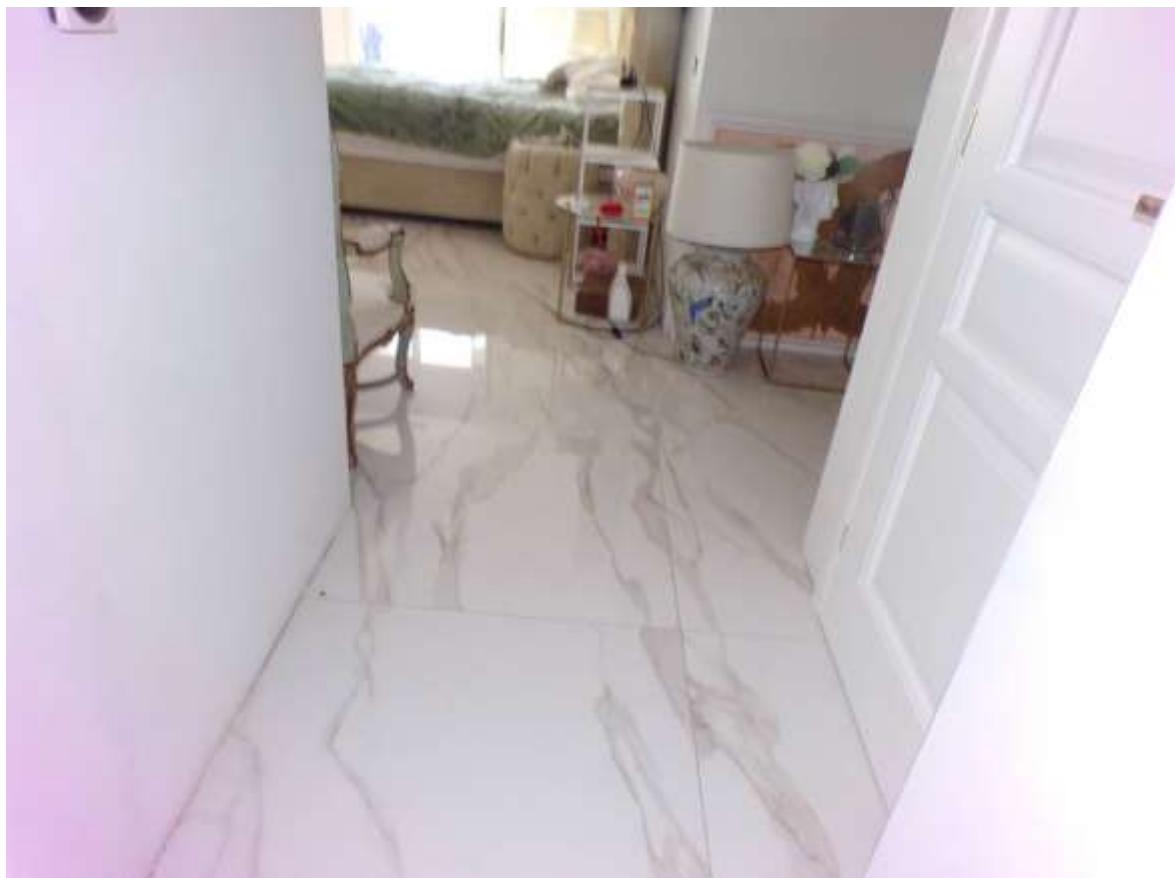
Quatrième chambre

Sol recouvert de grandes dalles céramiques à l'identique.

Peinture des murs à l'identique.

Cette chambre dispose d'une salle de bains partiellement ouverte avec, au fond, une baignoire îlot avec frise décorative au-dessus.

Là aussi, dans cette pièce, de nombreux travaux de finition restent à exécuter.







Depuis le long couloir de dégagement sas se situe une extension du bâtiment qui est en cours de finition.

Extension

Un bâti a été monté et la menuiserie extérieure reste à poser.

Les peintures restent à exécuter.

Le sol est recouvert de carrelage à l'identique.

Les murs sont propres mais à terminer, ainsi que tous les travaux de finition dans cette pièce.

Une piscine en béton brut non terminée.















Un ascenseur hors de fonction.



Un garage fermé au rez-de-chaussée.



Cette maison n'est pas louée et est la résidence secondaire du propriétaire.

Pas d'information sur le 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 réglementaires effectués par CYRIS DIAGNOSTICS.

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 |
| Emolument X 2H art.L444-1 CC | 460.00 |
| Total H.T. | 688.25 |
| Total TVA | 137.65 |
| Total Euros TTC | 825.90 |

