

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-QUATRE

ET LE SEPT FÉVRIER

A LA REQUETE DU :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « LE BAHIA », sis à NICE (06200), 185 Promenade des Anglais, représenté par son Syndic en exercice, la SOCIETE D'ASSISTANCE FONCIERE ET IMMOBILIERE, plus connue sous le sigle SAFI MEDITERRANEE, SAS au capital de 15 008,00 €, dont le siège est à NICE (06300), 118 rue de Roquebillière, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié ès qualités audit siège.

AGISSANT EN VERTU :

- ***D'un procès-verbal d'assemblée générale en date du 24 juillet 2023 ;***
- ***D'un jugement rendu par le Tribunal de grande instance de NICE le 18 décembre 2019, signifié le 15 janvier 2020, aujourd'hui définitif, selon certificat de non-appel délivré le 11 mai 2020 ;***
- ***D'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de NICE le 15 mai 2023, signifié le 25 août 2023, aujourd'hui définitif, selon certificat de non-appel délivré le 8 décembre 2023 ;***
- ***D'un commandement de payer valant saisie en date du 22 janvier 2024 ;***

Le syndicat requérant me requiert à l'effet de dresser le descriptif des biens appartenant



Sur la commune de NICE, à savoir les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier situé à NICE (06000), 185/187 Promenade des Anglais, 95/97 avenue de la Californie, Résidence « Le Bahia », figurant au cadastre de ladite commune section NE n° 375, pour une contenance de 10 ares 03 centiares, et section NE n° 376, pour une contenance de 0 are 06 centiares, et notamment le lot n° 305, le lot n° 306, le lot n° 239, le lot n° 277, le lot n° 222 et le lot n° 223.

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 11 heures, 185/187 Promenade des Anglais, 95/97 avenue de la Californie, Résidence « Le Bahia » :







J'ai procédé aux constatations suivantes :

L'accès aux logements des requis m'en est donné par Madame Mounia LOUKILI, nièce du débiteur, qui gère par ailleurs leurs intérêts en leurs absences, et qui dispose des clés de ces deux appartements.

Préalablement à toutes constatations, il convient de préciser que ces logements visés par la présente procédure sont à l'état d'abandon, dans un état très vétuste et vides de tous meubles et occupations.

Je suis accompagné pour le présent constat par le Cabinet CYRIS EXPERTISES, diagnostiqueurs.



Premier appartement STUDIO LOT N°305 au 4ème étage Entrée B

Ce premier lot concerne un studio.

Ce studio se situe face à la porte d'ascenseur.

Il se compose d'une entrée qui dessert sur la droite une salle d'eau, une pièce principale avec coin cuisine et une terrasse.

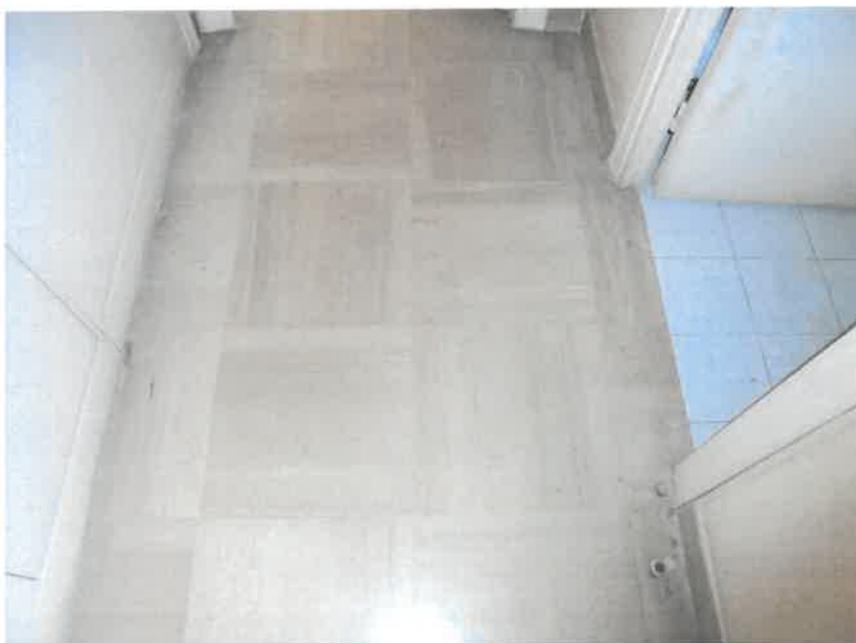
Hall d'entrée

Le sol est recouvert de marbre de couleur beige en état d'usage.

Un placard, deux portes sur le côté gauche, avec penderie, recouvert de tissu tendu vétuste, fané et défraîchi.

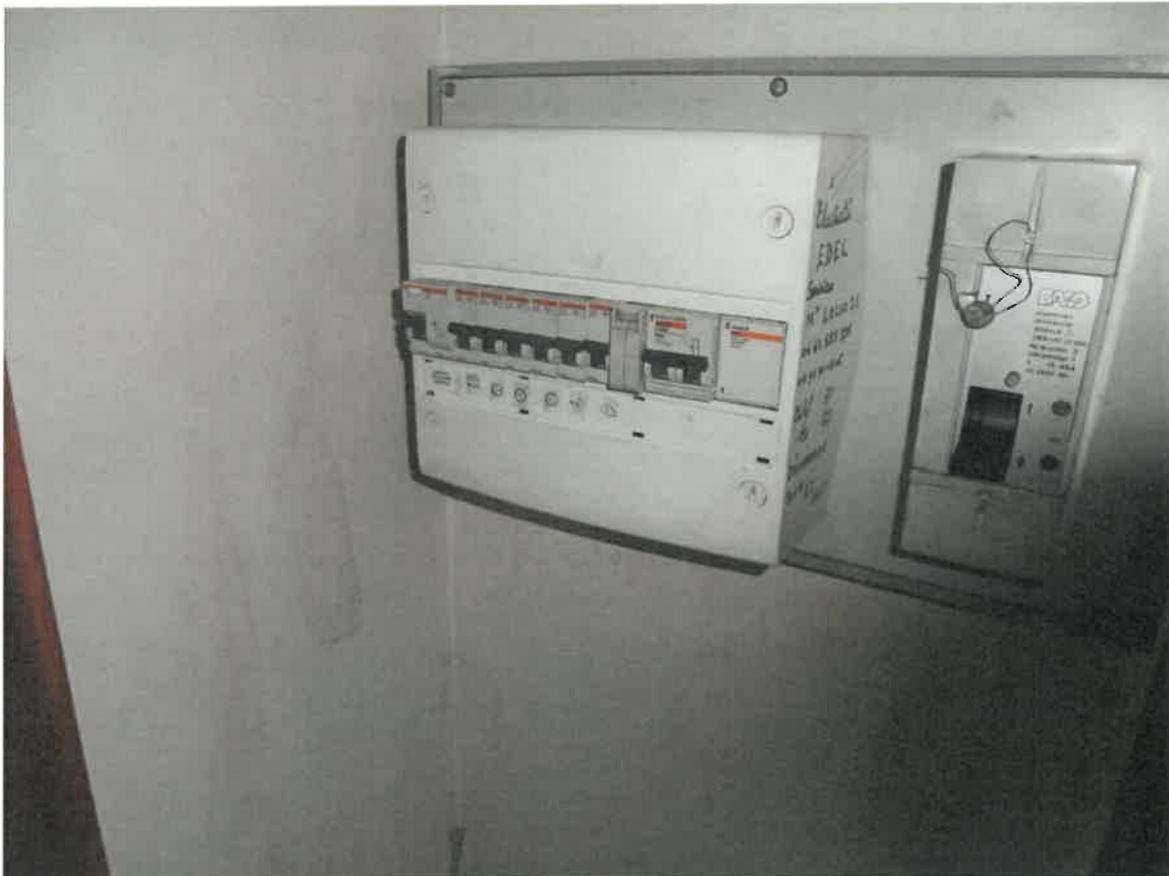
Peinture du plafond vétuste.

Une porte palière capitonnée avec serrure trois points.









Salle d'eau à droite

Cette dernière est dans un état crasseux et non utilisée depuis de très nombreuses années.

Le sol est recouvert de faïence blanche en état d'usage.

Faïence murale toute hauteur en état d'usage.

Peinture du plafond en mauvais état.

La pièce est équipée d'une baignoire encastrée avec un pare-douche, un lavabo sur colonne, un WC et un bidet.

Pièce principale

Le sol est recouvert de marbre de couleur beige en état d'usage.

Les murs sont recouverts de tissu tendu crasseux et taché sur toute la surface.

La peinture du plafond est en très mauvais état.

Une baie coulissante qui s'ouvre sur une terrasse fermée plein Sud.

Un appareil de climatisation de marque DAIKIN hors d'usage.

Dans un placard, se trouve une kitchenette composée d'un bloc évier inox, un bac, un égouttoir, avec une plaque de cuisson deux feux, un petit réfrigérateur de marque SCHOLTES.

La hotte a été arrachée.









Terrasse

Au niveau de la terrasse, cette dernière est fermée par une baie coulissante.

Un climatiseur en plafond.

Un plafond lambrissé avec un néon.



Deuxième logement LOT 306 Entrée B 4^{ème} étage

Ce logement communique avec le studio mitoyen précédemment décrit par la terrasse.

Il s'agit d'un appartement situé sur la gauche du palier.

Cet appartement se compose d'un hall d'entrée qui dessert sur la droite un grand séjour qui s'ouvre sur une pièce ouverte (ancienne chambre), une cuisine ouverte.

Sur la gauche, un couloir de dégagement dessert une chambre et deux salles de bains.

Cet appartement est vide de tout meuble, non occupé depuis de très nombreuses années, crasseux et dans un état repoussant de saleté.

Hall d'entrée

Le sol est recouvert de marbre de couleur beige en état d'usage.

Les murs sont recouverts de tissu tendu de couleur beige en très mauvais état, crasseux et noir de saleté.

Le plafond lambrissé avec basse tension est sale et vétuste.

Un grand placard mural avec miroirs face à la porte d'entrée, deux portes doubles.

Une porte blindée, serrure trois points, avec digicode.









Grand séjour sur la droite

Le sol est recouvert de marbre de couleur beige en état d'usage.

Les murs sont recouverts de tissu tendu crasseux et noir de saleté.

Même état concernant le plafond.

Climatisation gainable au-dessus de la porte d'entrée.

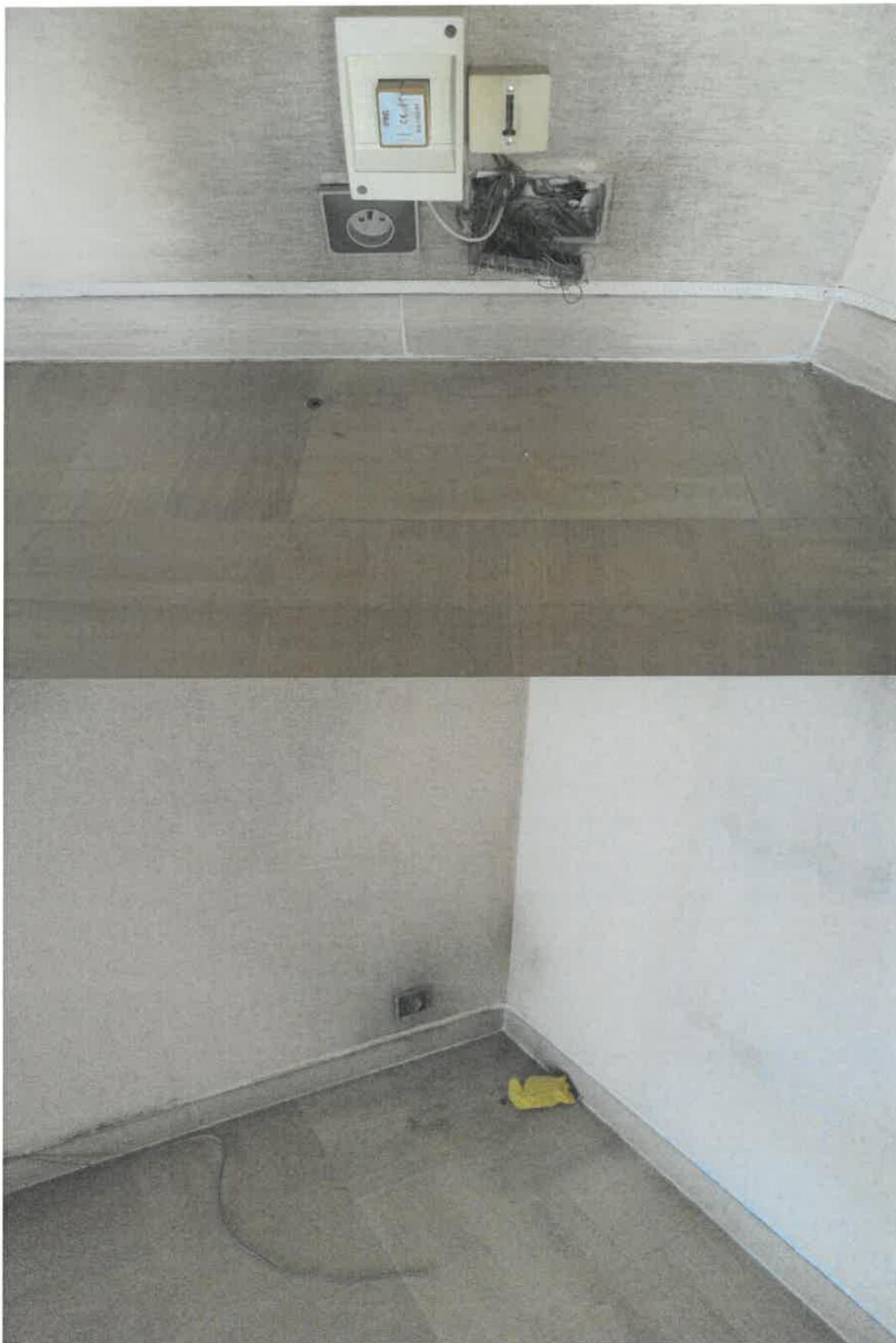
Les interrupteurs et prises électriques sont partiellement arrachés.

Le système électrique semble hors d'usage.

Une grande baie vitrée qui s'ouvre sur une terrasse plein Sud.











Chambre à gauche

A gauche, se situe une chambre, grande pièce ouverte.

Le sol est recouvert de moquette crasseuse et noire de saleté.

Les murs sont recouverts de tissu tendu dans le même état que dans le séjour.

La peinture du plafond est crasseuse.

Un grand miroir sur le panneau mural gauche.

Une grande baie vitrée qui s'ouvre sur le balcon.





Balcon

Le balcon est recouvert de moquette au sol.

Il est fermé par une véranda.

Le faux plafond est équipé de lambris.

Un climatiseur de marque DAIKIN qui semble hors d'usage.





Cuisine communiquant avec le séjour

Le sol est recouvert de linoléum en très mauvais état, crasseux et hors d'usage.

Les murs sont recouverts de faïence à mi-hauteur en très mauvais état.

La peinture du plafond est en très mauvais état, crasseuse et sale.

Cette cuisine est totalement délabrée, cassée et partiellement démolie, ainsi que cela apparaît sur les prises de vue ci-après.









Partie privative

Couloir de dégagement

Le sol est recouvert de marbre de couleur beige en état d'usage.

Tissu tendu sur les murs hors d'usage.

Lattes en faux plafond hors d'usage.





Première salle de bains à droite

Le sol est recouvert de faïence crasseuse mais en bon état.

Faïence murale très vétuste mais sans dégradation.

La peinture du plafond est crasseuse.

Cette salle de bains est agencée d'une baignoire encastrée, un lavabo sur colonne, un bidet, un WC.

Un petit convecteur électrique.





Salle d'eau à gauche

Le sol est recouvert de faïence en état d'usage mais très sale.

Faïence murale sur toute la hauteur en état d'usage. Quatorze trous de chevilles.

Peinture du plafond en mauvais état.

Cette pièce est équipée d'un petit bac à douche avec paroi vitrée, une cuvette anglaise, chasse basse, abattant plastique, un bidet, un lavabo sur colonne.





Chambre au Nord

Le sol est recouvert de moquette crasseuse et repoussante de saleté.

Les murs sont recouverts de papier peint en mauvais état, sale, fané et défraîchi.

La peinture du plafond est dans le même état.

Une baie vitrée qui s'ouvre sur un balcon envahi par des pigeons.

Un grand placard mural à portes miroirs.





Parking situé au niveau R+1 LOT 277

Il s'agit du parking n° 17 situé face à la porte d'entrée du garage.



Garage situé au niveau R-1 LOT 239

Il s'agit du garage n° G24 à gauche de la porte d'accès aux garages du bâtiment A.

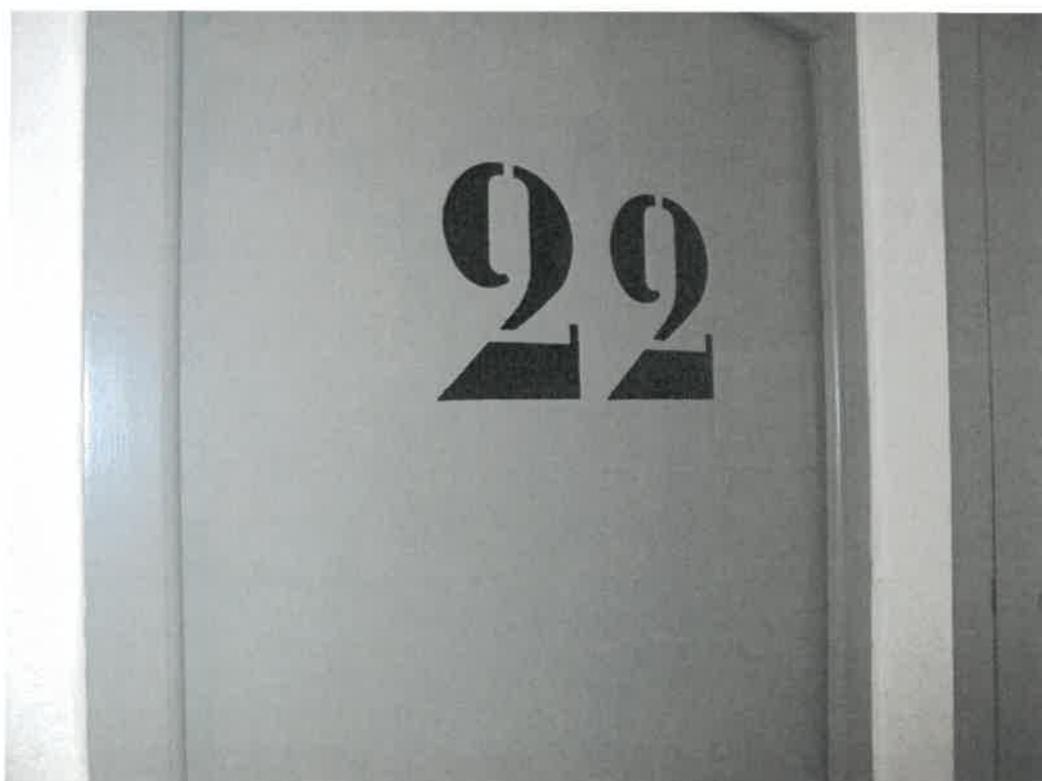
Une porte basculante.

Ce dernier est vide et en bon état intérieur. Pas d'observations particulières.



DEUX CAVES AU SOUS SOL

Cave N° C 22 au plan du sous-sol LOT N° 222
Cave N° C 23 au plan du sous-sol LOT 223





Il ne m'a pas été possible d'obtenir des renseignements sur le montant de la taxe foncière.

Le montant des appels trimestriels de charges est d'environ 950 Euros.

Le syndic de l'immeuble est le cabinet SAFI MEDITERRANEE 118 rue de Roquebillière 06300 NICE.

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 le rapport du diagnostiqueurs CYRIS EXPERTISES.

Le tout pour servir et valoir ce que de droit.

Cout :

Emol. Art R444-3 C Com.	223.42
Transp. Art A.444-48	7.67
Emolument complém 1 H 15	284.00
Total H.T.	515.09
Total TVA	103.02
Total Euros TTC	618.11

