

Société par Actions Simplifiée
Christopher SORRENTINO – Eric BRUNEAU
Commissaires de Justice - Huissiers de Justice Associés
Successeurs de la SCP Bernard LILAMAND – Didier TOSELLO

Adriana ROCHE
Commissaire de Justice - Huissier de Justice Salarié

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
Site Internet : www.huissiersjustice-nice.com

REF : 300 367

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

- - - - -

Le JEUDI QUINZE FEVRIER DEUX MILLE VINGT QUATRE

A LA REQUETE DU :

 **Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier nommé « 6 PONT VIEUX »,**
situé 6 rue du Pont Vieux – 06300 NICE,

Représenté par son Syndic en exercice, le Cabinet SALMON, ayant son siège social est
7 boulevard du Parc Impérial – 06000 NICE,

Ayant pour avocat Maître Gaëlle HARRAR, domicilié 48 rue Gioffredo – 06000 NICE.

Laquelle me déclare :

Monsieur FINELLI Antony est propriétaire d'un appartement situé au sein d'un ensemble
immobilier situé au 6 rue du Pont Vieux – 06300 NICE.

Vous avez signifié un commandement aux fins de saisie immobilière à ce dernier en date du
22/02/2024.

Nous vous requérons à l'effet de dresser le procès-verbal de description conformément aux
dispositions de l'article R322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

C'est pourquoi,

Déférant à cette réquisition,

Je, Maître Eric BRUNEAU, Commissaire de Justice - 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 ce jour à partir de 08h45 au 6 rue du Pont Vieux – 06300 NICE, à l'effet d'accomplir la mission qui m'a été confiée :

Là étant, je procède aux constatations suivantes en présence :

- D'un serrurier,
- De deux témoins majeurs,
- Monsieur Richard AUDA, société PARMEXPERTS, en charge de réaliser les diagnostics immobiliers.

Je précise à titre préliminaire que l'adresse actuelle de Monsieur FINELLI Antony est inconnue.

Le commandement aux fins de saisie immobilière lui a été signifié conformément aux dispositions de l'article 659 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Ce dernier n'a pas pris attache avec mon étude suite à la délivrance du commandement.

Il est ressorti de mes investigations que l'appartement appartenant à Monsieur FINELLI Antony situé au sein de l'immeuble situé au 6 rue du Pont Vieux - 06300 NICE n'était pas occupé de façon continue actuellement.

Ce fait m'avait été confirmé par un autre locataire de Monsieur FINELLI rencontré lors de la signification du commandement de saisie immobilière.

Je suis contraint d'intervenir ce jour accompagné d'un serrurier et de deux témoins majeurs afin de faire procéder à l'ouverture forcée de la porte de l'appartement situé au 3^e étage à gauche.

La localisation de cet appartement m'a été confirmée par une copropriétaire de l'immeuble.

1 - GÉNÉRALITÉS

A – SITUATION :

L'appartement, objet de la présente procédure, est situé au sein de l'immeuble sis 6 rue du Pont Vieux – 06300 NICE.

L'immeuble est situé dans le centre historique de la ville de Nice dit quartier du « Vieux Nice ».

Le voisinage est constitué d'immeubles de village. Des commerces sont installés au rez-de-chaussée de certains de ceux-ci.

La rue du Pont Vieux est exclusivement piétonne.



L'immeuble situé au 6 rue du Pont Vieux n'est pas gardienné et ne dispose pas d'ascenseur.

Le bien, objet de la présente procédure, est décrit ainsi au service de la publicité foncière :

« Dans un ensemble immobilier en copropriété sis 6 rue du Pont Vieux figurant au cadastre section KR n° 24 lieudit 7 rue Masconat pour 91 ca à savoir :

Le lot n° 7 (sept), au troisième étage à gauche en montant l'escalier : un studio composé d'une pièce avec kitchenette et salle de bains,

Et les 81 000^e des parties communes générales ».

L'appartement est actuellement constitué d'une pièce principale avec coin cuisine, d'une chambre indépendante et d'une salle de douche avec WC.

B – OCCUPATION ET ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

L'appartement est meublé.

Monsieur SALSALY, locataire d'un autre appartement de Monsieur FINELLI, nous rejoint lors des opérations de constat lorsque j'informe ce dernier que je vais procéder à l'ouverture forcée de cet appartement.

Il me déclare que l'appartement est libre de toute occupation.

Selon ses déclarations, Monsieur FINELLI se rend sur place occasionnellement mais il n'y réside pas de façon continue.

Lors de l'ouverture forcée, il est apparu que l'appartement était meublé. Toutefois, il n'y a pas de signe d'occupation constante. En effet, le réfrigérateur est vide et il n'y a pas de denrées alimentaires au sein des placards.

Le bien appartient actuellement à Monsieur FINELLI Antony suivant acte de vente daté du 20 novembre 2020, publié au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de Nice le 23 novembre 2020 (Volume 2020 P 10003).

Après la réalisation des opérations de description, Monsieur FINELLI m'a déclaré par courriel que l'appartement serait actuellement loué et qu'une année de loyer aurait été réglée d'avance par le locataire.

Il ne m'a pas justifié de cette déclaration.

C – SYNDIC ET CHARGES

Le Syndic de l'immeuble situé au 6 rue du Pont Vieux à Nice est le cabinet SALMON dont le siège social est sis 7 boulevard du Parc Impérial – 06000 NICE.

Il m'a été déclaré que les charges trimestrielles sont approximativement de 190 euros.

J'annexe au présent procès-verbal de constat le dernier procès-verbal d'assemblée générale daté du 14 mars 2023.

D – CHAUFFAGE ET RESEAUX

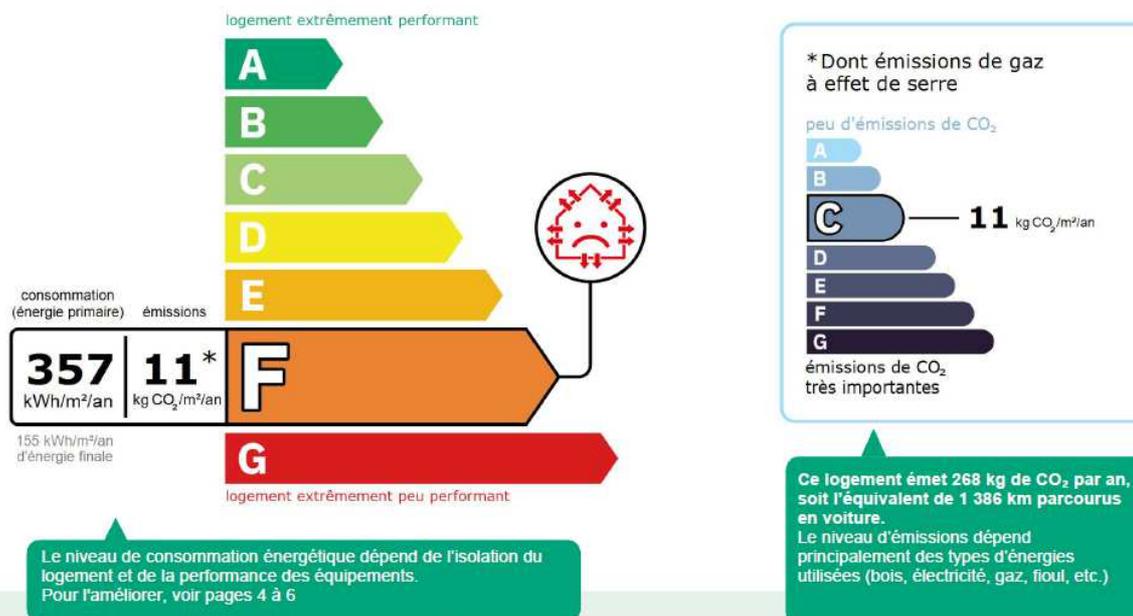
Le chauffage est individuel et est fourni par des radiateurs électriques.

L'eau chaude est individuelle. Elle est fournie par un ballon d'eau chaude installé au sein de la pièce principale.

Performance énergétique et climatique



Attention, si votre logement fait moins de 40m² : rendez-vous sur la page de votre DPE sur l'Observatoire de l'Ademe pour obtenir une simulation de votre étiquette, conformément aux nouveaux seuils DPE qui entreront en vigueur prochainement.



Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **550 €** et **770 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

2 – DESCRIPTION

L'appartement est situé au 3^e étage porte gauche. Il a été procédé à l'ouverture forcée pour pénétrer au sein de celui-ci.

L'appartement est constitué d'une pièce principale avec coin cuisine, d'une chambre et d'une salle de douche avec WC.

J'intègre ci-dessous le tableau récapitulatif des surfaces ainsi que le plan de l'appartement, extraits du rapport dressé par la société PARMEXPERTS.

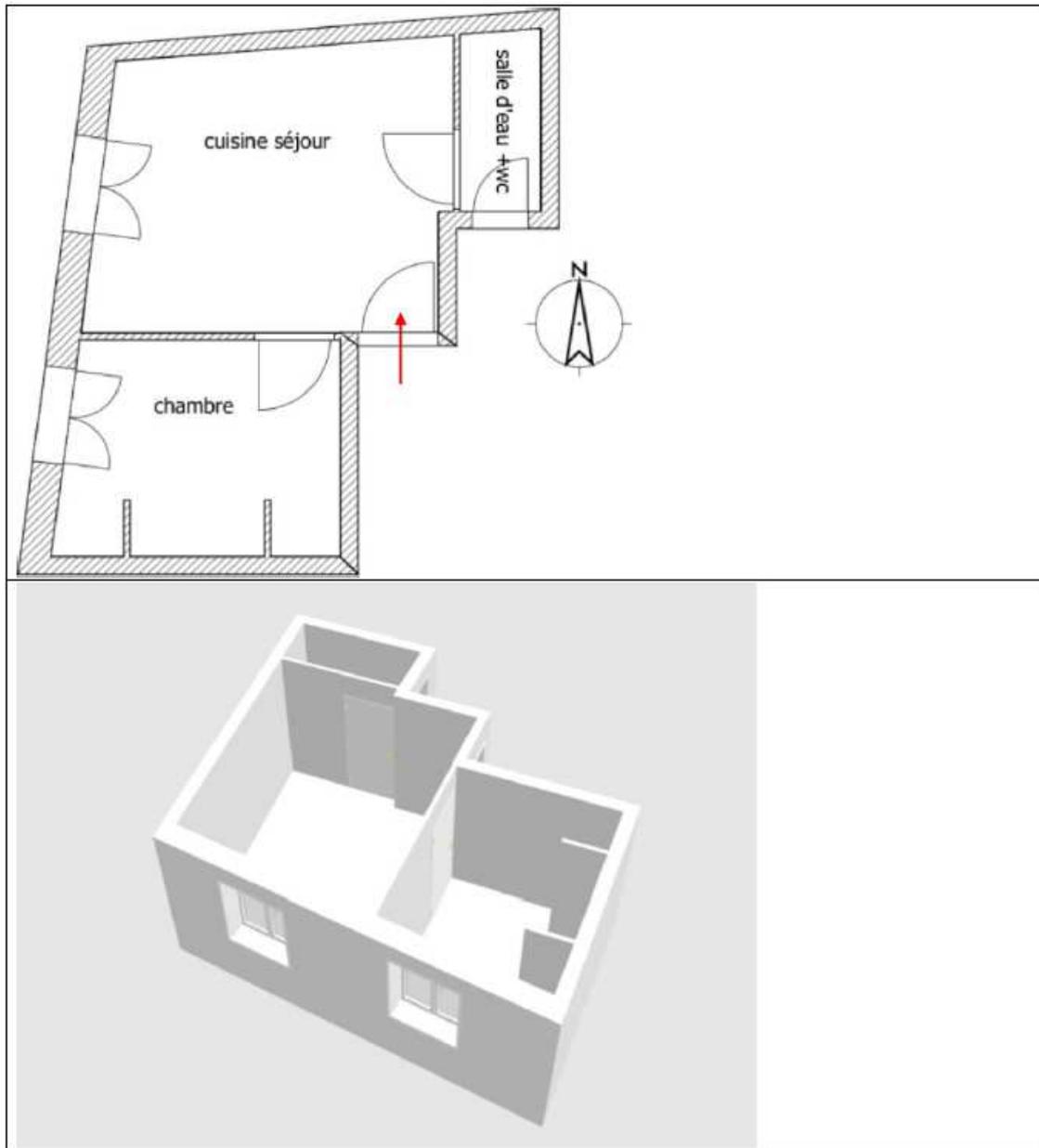
Selon ce rapport, l'appartement dispose d'une surface loi Carrez de 23.01 m².

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

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
3ème étage - Cuisine / Séjour	13,18	13,18	
3ème étage - Chambre	7,89	7,89	
3ème étage - Salle d'eau + Wc	1,94	1,94	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 23,01 m² (vingt-trois mètres carrés zéro un)
Surface au sol totale : 23,01 m² (vingt-trois mètres carrés zéro un)



Pièce principale avec coin cuisine :

Le sol est surélevé. Il est revêtu de parquet à l'état d'usage. Quelques lames sont tuilées.

Les murs sont constitués de plâtre lisse peint. L'ensemble est à l'état d'usage.

Un faux plafond est installé. Il est constitué de plaques de plâtre lisse peintes en blanc.

L'appartement est accessible par une porte à un vantail battant en bois d'aspect ancien. Un tasseau en bois vertical était fixé sur le vantail avant mon arrivée sur les lieux.

La pièce bénéficie d'une fenêtre à deux vantaux battants surplombant la rue du Pont Vieux. Les verres sont équipés de double vitrage. Les menuiseries sont en bon état.

Un coin cuisine est aménagé au sein de cette pièce. Il est constitué :

- D'un plan de travail stratifié en mauvais état. Y sont insérés une plaque de cuisson à quatre feux vitrocéramique et un évier à un bac et un égouttoir chromé.
- Des placards en bois composite laqué blanc sont installés en partie haute. Une hotte est insérée dans l'ensemble.
- Un placard est également installé sous le plan de travail de l'évier.

Un ballon d'eau chaude de marque ARISTON modèle VLS EVO WHITE 65 FREU est installé dans ce volume.

Un radiateur électrique est fixé sur le mur d'allège de la fenêtre.

L'appartement est sommairement meublé (un canapé convertible, un meuble télé, un téléviseur, quelques ustensiles de cuisine et vaisselle, un four micro-ondes, trois tabourets, un lave-linge, un lave-vaisselle et un réfrigérateur table top). Ces biens ne présentent aucune valeur marchande.







Chambre :

La chambre est accessible depuis la pièce principale.

Le sol est constitué de parquet à l'état d'usage.

Les murs sont revêtus de plâtre lisse peint.

Le plafond est constitué de plâtre lisse peint en blanc. L'ensemble est à l'état d'usage.

La pièce bénéficie d'une fenêtre à deux vantaux battants surplombant la rue du Pont Vieux. Les menuiseries bénéficient de double vitrage. L'ensemble est en bon état général.

La pièce est accessible par une porte à un vantail battant en bois.

Des placards sont aménagés le long du mur faisant face à la porte. Un radiateur électrique est installé au sein de cette pièce sur le mur d'allège de la fenêtre.

Un lit ainsi que quelques vêtements sont présents dans ce volume.





Salle de douche avec WC :

Le sol est revêtu de carrelage à l'état d'usage.

Les murs sont carrelés sur la majeure partie de leur surface. Le carrelage est en bon état général.

La partie haute des murs est constituée de plâtre lisse peint. La peinture est dégradée.

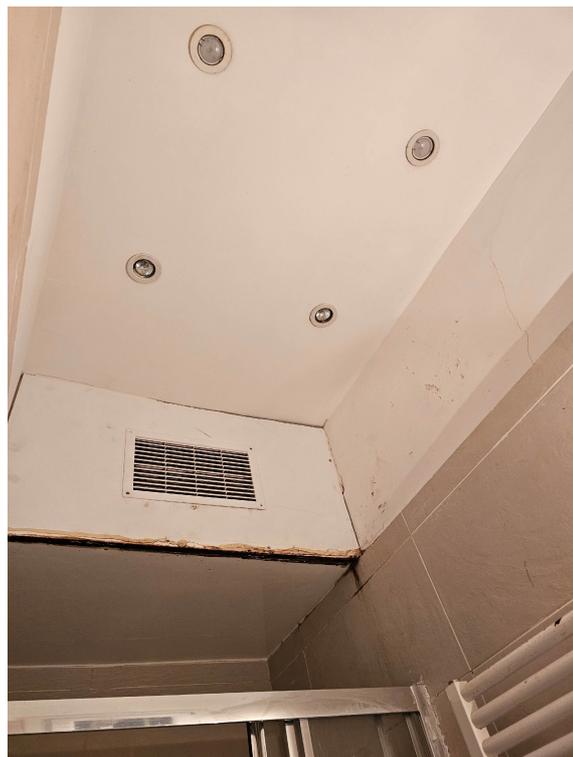
Un faux plafond est installé. Il est constitué de plaques de plâtre lisse peintes en blanc. Des spots y sont insérés.

La pièce est accessible depuis la pièce principale par une porte à un vantail battant.

Une cabine de douche est aménagée du côté gauche du volume. Elle est fermée par des vantaux coulissants.

Une vasque en faïence de forme ronde, des WC en faïence blanche ainsi qu'un sèche serviette électrique sont installés dans ce volume.

La pièce bénéficie d'une fenêtre à un vantail battant équipée de double vitrage et barreaudée ouvrant sur la cour intérieure de l'immeuble.



Avant de quitter les lieux, je verrouille la porte d'entrée.
Je conserverai les clés en mon étude afin que Monsieur FINELLI puisse les récupérer s'il se manifestait.
Je fixe un avis sur la porte informant ce dernier de cette mise à disposition des clés.



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 09h50, j'ai de tout ce que dessus, dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

COUT : SEPT CENT DIX HUIT EUROS ET 60 Cts.

Durée sur les lieux : de 8h45 à 9h50 : 1 heure 05

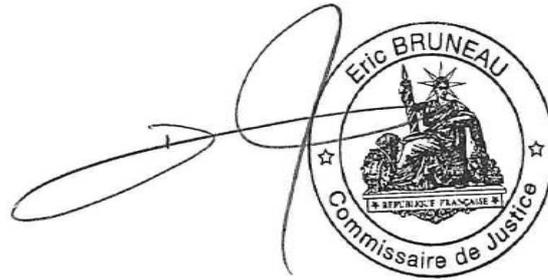
Durée gestion, investigations, administratif, demandes de documents, correspondances e-mail et téléphone, prises de rendez-vous: 40 minutes (forfait)

Transport A/R: 20 mn (forfait)

Rédaction/mise en forme (forfait) : 1 heure

Total : 03 heures 05 mn

Article A 444-28 (n° 114)	219.16 €
Article A 444-29 (n° 114)	372.00 €
74.40 € x 5	
Article 18 : Frais de Déplacement	7.67 €
Total H.T.	598.83 €
T.V.A.	119.77 €
TOTAL T.T.C.	718.60 €



3 – ANNEXES

- Diagnostics établis par la société PARMEXPERTS
- Procès-verbal d'assemblée générale du 14/03/2023