

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

SAS

AZURLEX

Commissaires de Justice Associés

16 B Rue Louis Blanc

06400 - CANNES

Tel : 04.93.99.01.16

contact@azurlex.com

www.azurlex.com



**LUNDI PREMIER JUILLET
DEUX MILLE VINGT QUATRE
à 09 heures 30**

A LA REQUETE DE :

La Société Anonyme (SA) **COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS**, dont le siège social est 16 rue Hoche, Tour Kupka B, 92919 PARIS LA DEFENSE CEDEX, FRANCE, immatriculée au RCS de NANTERRE n°B 382.506.079, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat constitué Maître Sarah SAHNOUN, avocat au Barreau de Grasse, y demeurant 18 boulevard Carnot, 06400 Cannes (contact@avocat-sahnoun.com)

AGISSANT EN VERTU DE :

De la Grosse d'un jugement rendu par le tribunal judiciaire de Grasse en date du 8 juin 2020, signifié par Maître Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND, Commissaire de Justice à PARIS en date du 30 juin 2020

D'un certificat de non appel rendu par la cour d'appel d'Aix-en-Provence en date du 2 octobre 2020

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 12 Juin 2024

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti à [REDACTED]

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :

1 Avenue de Passau

Le Crystal

Bâtiment B - Etage 3 - Porte B313

06800 CAGNES SUR MER

Référence : 3719

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussignée, Maître Janina VAN KEMPEN, Commissaire de Justice Associé au sein de la SAS AZURLEX Commissaires de Justice Associés, y demeurant 16 B rue Louis Blanc, CANNES (Alpes-Maritimes)

CONVOCATION

Préalablement à toutes constatations j'ai informé le propriétaire du local de mon intervention ce jour par courrier simple.

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR

1 Avenue de Passau
Le Crystal

Bâtiment B - Etage 3 - Porte B313

06800 CAGNES SUR MER

En présence de Madame SAYAGH, directrice de la Résidence laquelle détient les clés de l'appartement

Madame Janet EMMRICH, Témoin Majeur

Monsieur Claudio MENDOLIA, Témoin Majeur

Monsieur Tom LACROIX, diagnostiqueur AAZ EXPERTISES

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

occupant le local, et conformément aux articles L142-1, L322-2 et R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, deux personnes témoins majeurs et d'un diagnostiqueur qui ne sont ni à mon service ni au service du créancier.

LOCALISATION DU BIEN

Je procède à des captures de vues satellite du bien afin de le localiser sur un plan et une carte.

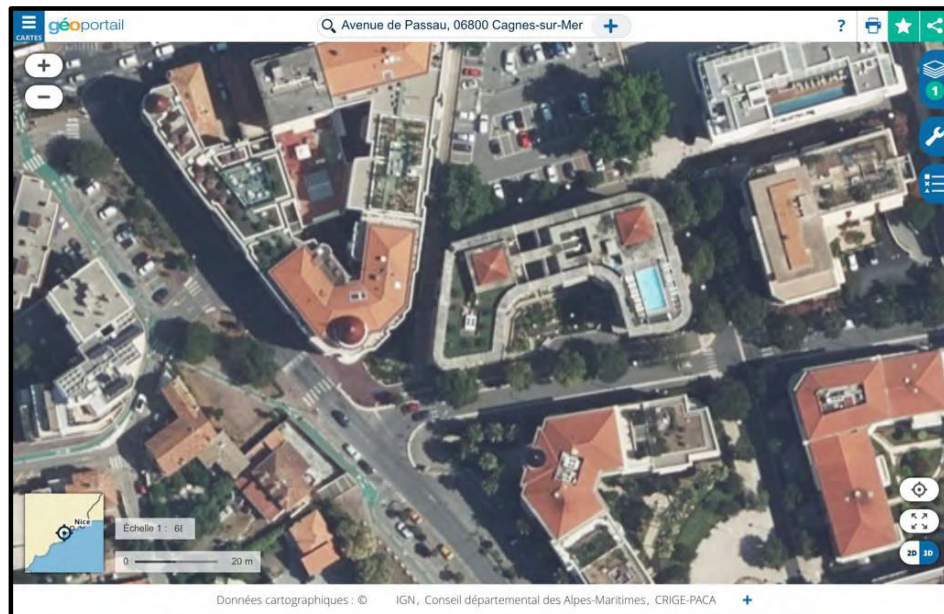
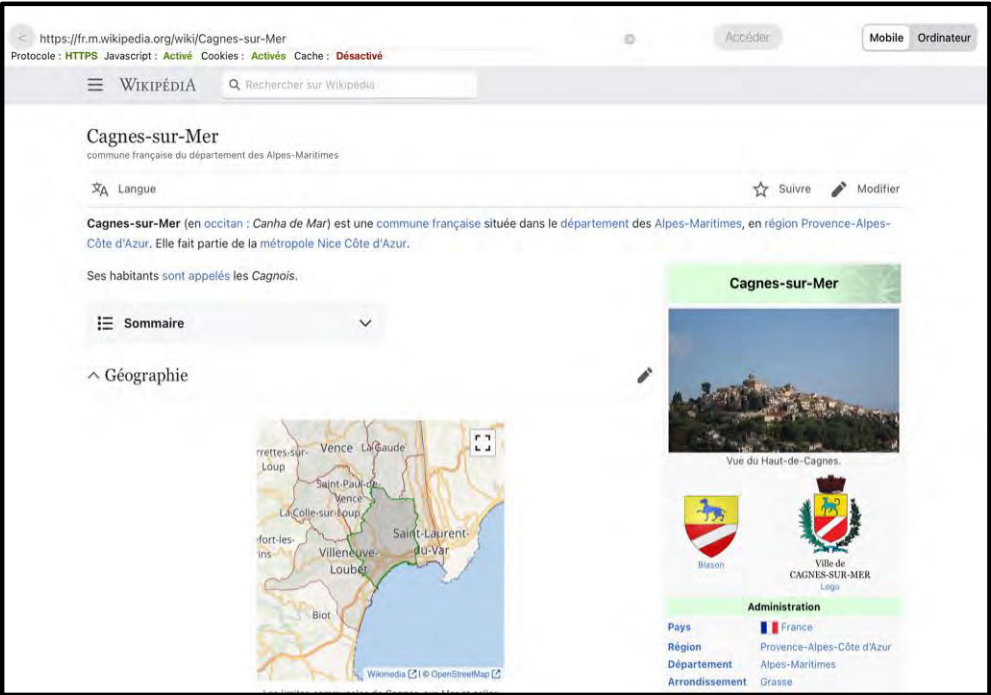


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

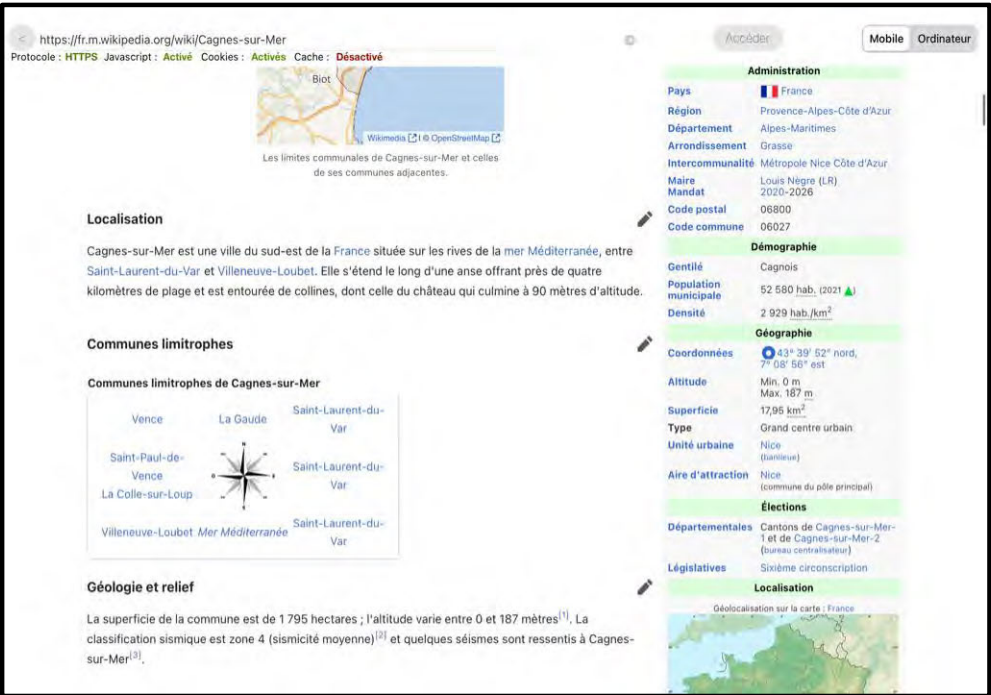
INFORMATIONS SUR LA VILLE

Je procède à des captures d'écran du site Internet <https://fr.wikipedia.org> sur la ville du bien (voir photos 1 à 6)

Je procède à des captures d'écran du site Internet <http://www.meilleursagents.com> sur la ville du bien (voir photos 7 à 9)



1.



2.

3.

4.

https://fr.m.wikipedia.org/wiki/Cagnes-sur-Mer
 Protocole : HTTPS Javascript : **Activé** Cookies : **Activés** Cache : **Désactivé**

Occupation des sols

L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la base de données européenne d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover (CLC), est marquée par l'importance des territoires artificialisés (70,2 % en 2018), en augmentation par rapport à 1990 (60,3 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : zones urbanisées (62,6 %), forêts (21,3 %), zones agricoles hétérogènes (7,2 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (3,9 %), espaces verts artificialisés, non agricoles (3,7 %), milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (0,9 %), eaux maritimes (0,4 %)^[27].

L'évolution de l'occupation des sols de la commune et de ses infrastructures peut être observée sur les différentes représentations cartographiques du territoire : la carte de Cassini (XVIII^e siècle), la carte d'état-major (1820-1866) et les cartes ou photos aériennes de l'IGN pour la période actuelle (1950 à aujourd'hui)^[Carte 1].

Carte de l'occupation des sols de la commune en 2018 (CLC). Vue sur Cagnes-sur-Mer à la tombée de la nuit depuis le Haut de Cagnes.

Morphologie urbaine

La commune comprend un vieux bourg médiéval perché sur une colline dominée par le château Grimaldi, une ville moderne à ses pieds et un village de pêcheurs, appelé Le Cros-de-Cagnes, en bordure de mer.

Logement

5.

https://fr.m.wikipedia.org/wiki/Cagnes-sur-Mer
 Protocole : HTTPS Javascript : **Activé** Cookies : **Activés** Cache : **Désactivé**

Logement

En 2009, le nombre total de logements dans la commune était de 29 344, alors qu'il était de 25 994 en 1999^[8 1].

Parmi ces logements, 79,1 % étaient des résidences principales, 15,1 % des résidences secondaires et 5,8 % des logements vacants. Ces logements étaient pour 24,1 % d'entre eux des maisons individuelles et pour 75,1 % des appartements^[9 2].

La proportion des résidences principales, propriétés de leurs occupants était de 56,9 %, en hausse par rapport à 1999 (53,0 %). La part de logements HLM loués vides (logements sociaux) était toujours très inférieure au seuil légal de 20 % : 4,5 % contre 4,2 % en 1999^[4 3].

Projets d'aménagements

- Le projet de la nouvelle gare multimodale de Cagnes^{[28] [29]}.
- Le nouvel aménagement de la place De-Gaulle^[6].
- Écoquartier de la Villette^[31], signé Jean-Michel Wilmotte^[32].
- Requalification du Béal^[33].

^ **Toponymie**

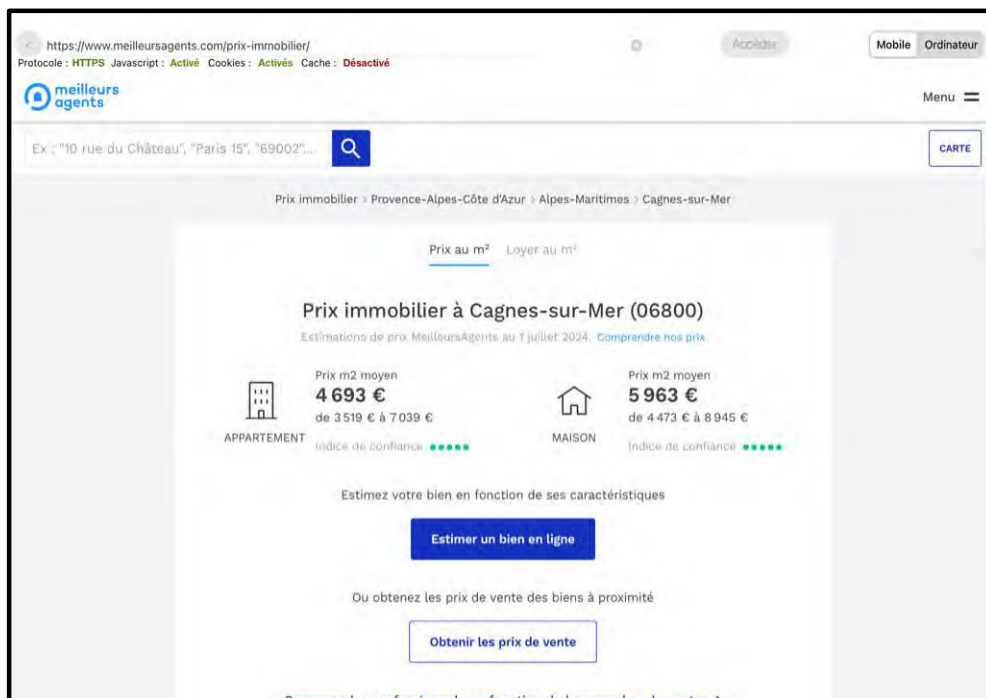
La commune doit son nom au torrent et fleuve côtier qui la traverse, la Cagne. On retrouve ce nom sur des tronçons ou des affluents de la Cagne (Cagnette, Vescagne, Combe de Cagnes) dans la région de Vence et de Coursegoules. Il peut s'agir à l'origine d'un terme générique renvoyant à la présence de roseaux ou de cannes sur les rives d'un ruisseau^[Note 6].

La commune est nommée [kɑɲɔ de ˈmar] et s'écrit *Canha de Mar* en occitan selon la norme classique ou *Cagno* en provençal selon la norme mistralienne^[34].

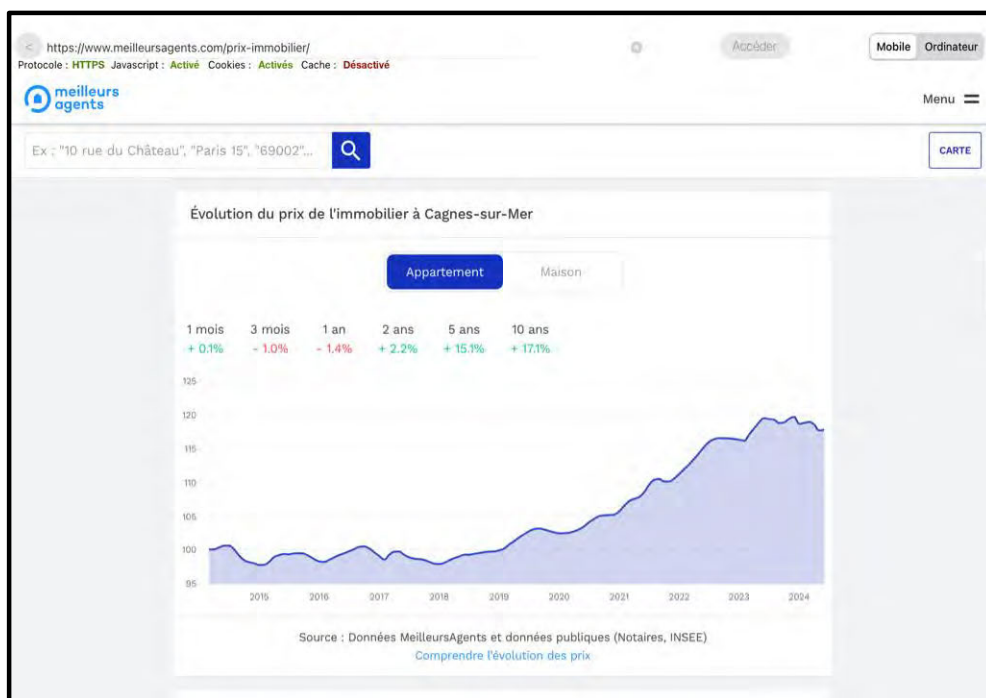
^ **Histoire**

Cagnes semble apparaître au XI^e siècle. De par sa proximité avec le fleuve Var qui sert de frontière entre le comté de Provence et celui de Savoie, il devient en 1388 un poste frontière important. Après avoir souffert de nombreux conflits frontaliers au XVI^e siècle, la bourgade connaît une période de calme sous le règne de Louis XIII avant de subir de nouvelles invasions sous les règnes de Louis XIV et Louis XV.

6.



7.



8.

https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/

Protocole : HTTPS Javascript : **Activé** Cookies : **Activés** Cache : **Désactivé**

meilleurs agents

Ex : "10 rue du Château", "Paris 15", "69002"...

Accéder

Mobile Ordinateur

Menu

CARTE

Quelle est l'évolution probable du marché immobilier à Cagnes-sur-Mer ?

39m²
Pouvoir d'achat immobilier d'un ménage moyen résident à Cagnes-sur-Mer

80j
Délai de vente moyen en nombre de jours dans les Alpes-Maritimes

Quels sont les prix de l'immobilier en détail à Cagnes-sur-Mer ?

Au 1 juillet 2024, notre estimation du **prix moyen du m² à Cagnes-sur-Mer** est de 4 996 €, tous types de biens confondus. Calculez en quelques clics le prix d'un logement grâce à notre outil gratuit permettant d'[estimer son bien immobilier](#).


Prix m² appartement

Si le **prix du m²** à Cagnes-sur-Mer cote 4 693 € en moyenne, il peut varier entre 3 519 € et 7 039 € en fonction des adresses.

[Estimation appartement à Cagnes-sur-Mer.](#)


Prix m² maison

Quant aux maisons, le prix moyen du mètre carré est nettement plus cher : à 5 963 € en moyenne (avec une fourchette variant entre 4 473 € et 8 945 €), cela fait un écart de +27,1 % par rapport aux appartements.

[Estimation maison à Cagnes-sur-Mer.](#)

9.

SUPERFICIE DU BIEN

La surface totale loi carrez de l'appartement (sans la terrasse) est de 30,61 m² (AAZ EXPERTISES IMMOBILIERES).

La superficie total avec terrasse (hors loi carrez) est d'environ 46 m².

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le bien est meublé par le propriétaire et loué à des saisonniers.

Lors de mes constatations l'appartement était cependant inoccupé.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

RÉSIDENCE

L'appartement se trouve dans une Résidence, dénommée « LE CRYSTAL ». Celle-ci est accessible depuis l'Avenue de Passau.

Il s'agit d'une Résidence de vacances avec accueil.

La Résidence est propre et bien entretenu.

APPARTEMENT

L'appartement saisi se trouve dans le bâtiment B, au 3ème étage, Porte B313.

L'entrée s'effectue directement dans le salon avec coin cuisine. Sur la droite un petit couloir de distribution desservant une chambre, une salle d'eau et un WC indépendant.

L'appartement dispose d'un vaste balcon accessible depuis le salon et la chambre.



LOT 145 – APPARTEMENT

SÉJOUR AVEC COIN CUISINE

Superficie : Environ 18,22m²

MURS

Les murs comportent une peinture de couleur blanche en bon état.

SOL

Je note la présence d'un sol carrelé avec des carreaux de carrelage de couleur beige en bon état avec plinthes assorties.

PLAFOND

Le plafond comporte une peinture de couleur blanche en bon état avec plafonnier.

Au niveau du couloir de distribution je note la présence d'un faux plafond avec un spot lumineux. Je relève un ancien dégât des eaux et une tâche d'humidité.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une baie vitrée en PVC de couleur blanche, double vitrage, portes coulissantes en bon état.

Pour les éléments d'équipements, je relève :

- Une VMC
- un interphone
- un tableau électrique

COIN CUISINE

Je note la présence d'une cuisine agencée et équipée avec des meubles de rangement haut et bas en bon état.

Pour les éléments d'équipements de la cuisine, je relève :

- une plaque vitrocéramique
- un évier avec égouttoir en Inox
- une hotte aspirante
- un plan de travail

J'ai pris plusieurs clichés photographiques.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.



11.



12.



13.



14.

CHAMBRE

Superficie : Environ 8,75m²

MURS

Les murs comportent une peinture de couleur blanche en bon état.

SOL

Je note la présence d'un sol carrelé avec des carreaux de carrelage de couleur beige en bon état avec plinthes assorties.

PLAFOND

Le plafond comporte une peinture de couleur blanche en bon état avec un plafonnier.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une baie vitrée en PVC de couleur blanche, double vitrage, portes coulissantes en bon état.

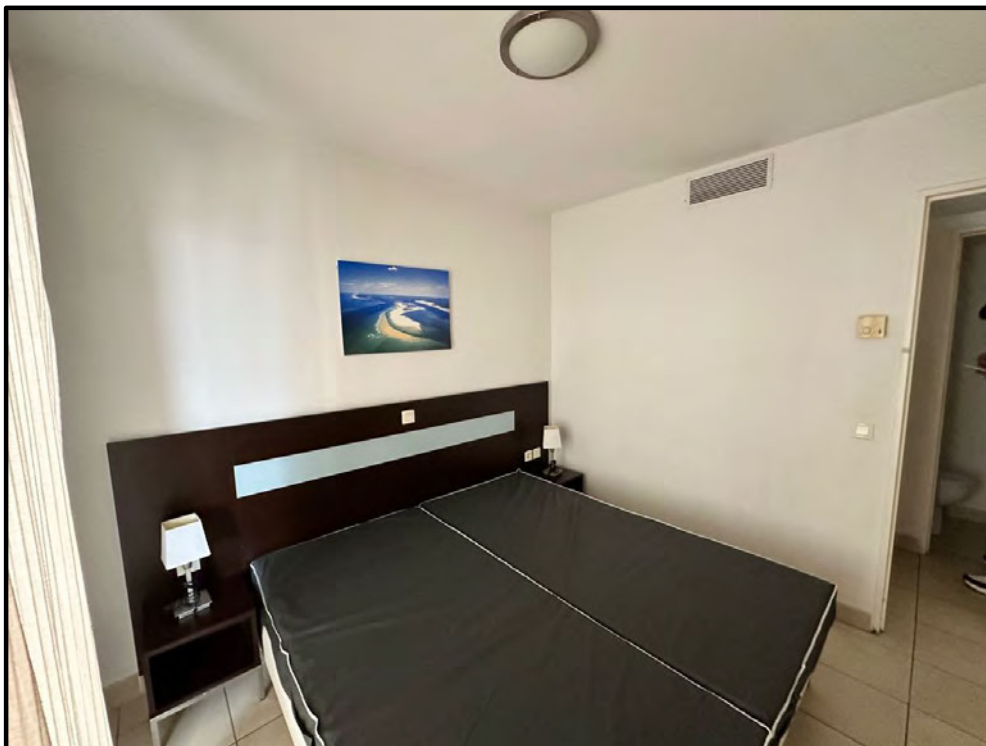
Pour les éléments d'équipements, je relève :

- Un placard intégré avec portes coulissantes

J'ai pris plusieurs clichés photographiques.



1.



2.



3.

SALLE DE BAIN

Superficie : Environ 2,41m²

MURS

Les murs comportent une faïence murale de couleur beige et marron en bon état.

SOL

Je note la présence d'un sol carrelé avec des carreaux de carrelage de couleur beige en bon état.

PLAFOND

Le plafond comporte une peinture de couleur blanche en bon état.

Pour les éléments d'équipements je relève :

- Une VMV
- un Sèche serviette
- une Baignoire émaillée encastrée
- Un lavabo avec plan de travail et meuble de rangement

J'ai pris plusieurs clichés photographiques.



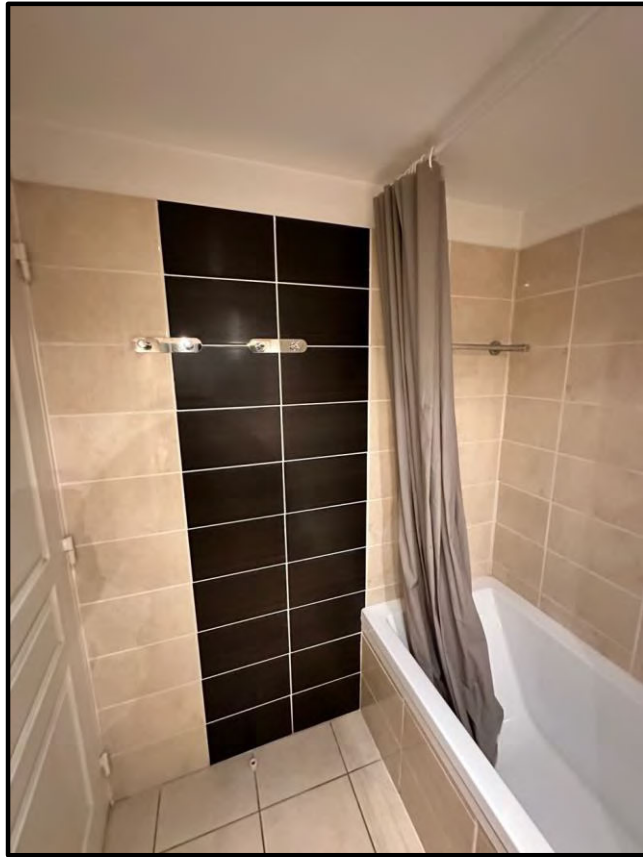
1.



2.



3.



4.

WC

Superficie : Environ 1,23m²

MURS

Les murs comportent une peinture de couleur blanche en bon état avec une applique murale.

SOL

Je note la présence d'un sol carrelé avec des carreaux de carrelage de couleur beige en bon état avec plinthes assorties.

PLAFOND

Le plafond comporte un faux plafond : je relève une auréole d'humidité en périphérie de la VMC.

Pour les éléments d'équipements je relève :

- Une VMC
- Un WC sur pied

J'ai pris plusieurs clichés photographiques.



1.



2.



3.

BALCON

Superficie : Environ 16,6 m2

SOL

Je note la présence d'un sol carrelé avec des carreaux de carrelage de couleur beige en bon état.

SOUS-FACE BALCON DE L'ÉTAGE SUPÉRIEUR

Celui-ci comporte une peinture de couleur blanche en mauvais état ; peinture craquelée et dégradée (de nombreuses auréoles d'humidité sont visibles laissant apparaître une partie de la maçonnerie).

FAÇADES

Présence d'un crépi en bon état.

J'ai pris plusieurs clichés photographiques.



1.



2.



3.



4.



5.



6.

LOT 71 - PARKING

Au sous-sol je note la présence d'un Parking.

Il m'est indiqué par la personne chargée de l'accueil que les numéros de lots correspondant au numéro des emplacements.

Le numéro 71 est un emplacement de stationnement ouvert.



SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Le syndic de copropriété est « cabinet NARDI », ayant son siège social 11 rue Gubernatis 06000 Nice (numéro de téléphone : 04 92 47 71 44)

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Lors de l'établissement du procès-verbal descriptif les diagnostics techniques suivantes ont été établis par AAZ Expertises :

- Diagnostic gaz
- Diagnostic électrique
- Présence de Termites
- Attestation de superficie « Loi Carrez »
- Diagnostic Performance Energétique
- Etat des risques et Pollutions (ERP)

CHAUFFAGE

Climatisation gainable.

De tout ce que dessus, j'ai dressé et clos le présent procès-verbal de constat sur 32 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Coût de l'acte(Décret 96-1080 du 12/12/1996)

Emolument (Art A444-10)	219,16 €
Vacation (Art A444-18)	148,80 €
Déplacement (Art A444-48)	7,67 €
Sous total HT	375,63 €
TVA à 20%	75,13 €
TOTAL TTC	450,76 €



Janina VAN KEMPEN
Commissaire de Justice