



**Maître Christophe VERCELLONE**  
**HUISSIER DE JUSTICE**

4, avenue Maximin Isnard  
06130 GRASSE

(angle boulevard Jeu de Ballon  
parking La Foux ou Notre Dame des Fleurs)

Tél : 04 93 36 03 96

Fax : 04 93 36 99 72

**CONSTATS 07 82 37 54 23**

huissier.vercellone@orange.fr  
www.huissier06-vercellone.com

**PROCES VERBAL DE CONSTAT DESCRIPTIF**

**L'an DEUX MILLE SEIZE, et le SEPT NOVEMBRE à 13 h. 30**

**A la requête de :**

**Société DEUTSCHE BANK (SUISSE), S.A.** société anonyme de droit suisse au capital de 100.000.000 Francs suisses, dont le siège social est à GENEVE (99140), 3 Place des Bergues, P.O Box 1416, 1211Geneva 1, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Genève (Suisse) sous le numéro CH-660.0.537.980-4 représentée par ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, Pour laquelle élection de domicile est faite chez Maître Frédéric KIEFFER, Avocat, membre de la SCP KIEFFER MONASSE, 15 avenue Robert Soleau 06000 ANTIBES

**Agissant en vertu de :**

- Articles R 322-1 à R 322-3 du code des procédures civiles d'exécution

- La copie exécutoire d'un acte de vente contenant prêt, reçu par Me Marc Cagniard, Notaire à PARIS, le 06.12.2011.

- Un commandement de payer valant saisie immobilière, signifié par mon ministère, en date du 21.07.2016.
- Une ordonnance rendue sur requête le 24.10.2016 par Monsieur le Vice- Président du Tribunal de Grande Instance de Grasse, Juge de l'Exécution, précédemment signifiée,

Déférant à cette réquisition,

**Je soussigné Maître Christophe VERCELLONE , Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance de GRASSE, 06130 (Alpes Maritimes), y demeurant 4 avenue Maximin Isnard**

Me suis rendu ce jour sur la commune de ANTIBES, 06600, 17/19 chemin des Nielles, aux fins de procéder au **procès-verbal descriptif des biens immobiliers suivants** :

**DESIGNATION SELON TITRE :**

Sur la commune d'Antibes, 06600, 17-19 chemin des Nielles et 112 chemin des Mougins, cadastré section CK n°105,

Appartenant à :

Après avoir convoqué les requis par lettre laissée sur les lieux de l'immeuble à décrire, à l'attention de l'éventuel occupant, et après deux transports sur les lieux les 03 et 04.11.2016, aux fins de tentative de rencontrer un éventuel occupant,

**Je procède aux constatations suivantes, assisté de :**

Mr Joachim PROCARIONE, opérateur de diagnostics immobiliers et témoin :

Sur place, après avoir sonné et frappé à plusieurs reprises, une dame se présente au portail arrière de la propriété. Je lui décline mes nom, qualité et l'objet de ma mission. Cette personne me déclare qu'elle va contacter le représentant du propriétaire.

Vers 14h45, une personne arrive sur les lieux, se déclarant être

Il me refuse l'accès dans un premier temps, me demandant de revenir ultérieurement. Je lui présente et lui signifie l'ordonnance sur requête susvisée.

Après plusieurs minutes de discussion, me donne accès à la propriété, accompagné de Mr PROCARIONE ; il me déclare ne pas pouvoir m'introduire à l'intérieur des bâtiments ; après une nouvelle discussion, il consent à me laisser accès à l'intérieur des bâtiments, à la condition de ne pas y réaliser de photographies. Il est alors 15 heures.

### 1°) SITUATION :

Le bien immobilier se trouve dans le quartier résidentiel du Cap d'Antibes, sur la commune d'Antibes Juan Les Pins.

Un plan cadastral est annexé au présent procès-verbal.

L'accès principal se trouve aux n°17/19 chemin des Nielles.

Une entrée se trouve également à l'arrière de la propriété, n°112 chemin des Mougins.

#### Entrée principale côté chemin des Nielles :







## **2°) DESCRIPTION**

La propriété est constituée par un terrain, légèrement pentu, sur lequel sont élevés :

- Une bâtisse principale, à usage d'habitation
- Une bâtisse secondaire, à usage d'habitation
- Une maison de gardien, à usage d'habitation

Il s'agit d'une propriété luxueuse, offrant des prestations de gamme supérieure.

### **A) EXTERIEUR**

L'accès à la propriété se fait par un grand portail principal motorisé, sur le chemin des Nielles.

Un autre portail secondaire se trouve plus en amont du chemin des Nielles, au niveau de la maison de gardien. Ce portail est également motorisé.

Une troisième entrée se trouve au sud-est, du côté du chemin des Mougins.

Ces trois entrées permettent le passage de véhicules.

Le terrain est clos par des murs, grilles de défense, et clôtures.

Le terrain est bâti, il reçoit trois bâtiments maçonnés, une piscine, un pool house. Un garage se trouve en sous-sol de la construction principale. Une allée dallée permet l'accès des véhicules depuis l'entrée principale, vers le garage.

Les façades des constructions et terrasses sont en bon état général, hormis des fissures sur le marbre de la terrasse attenante à la construction principale.

Deux chalets en bois sont visibles sur la propriété, l'un à l'entrée principale côté chemin des Nielles, l'autre de plus grande dimension, vers l'angle sud.

Une structure en toile est implantée sur la terrasse attenante à la piscine.

Le terrain est aménagé en jardin paysager et arboré, en bon état d'entretien.

Ce terrain offre une vue partielle vers la mer, côté ouest, depuis certaines zones :





































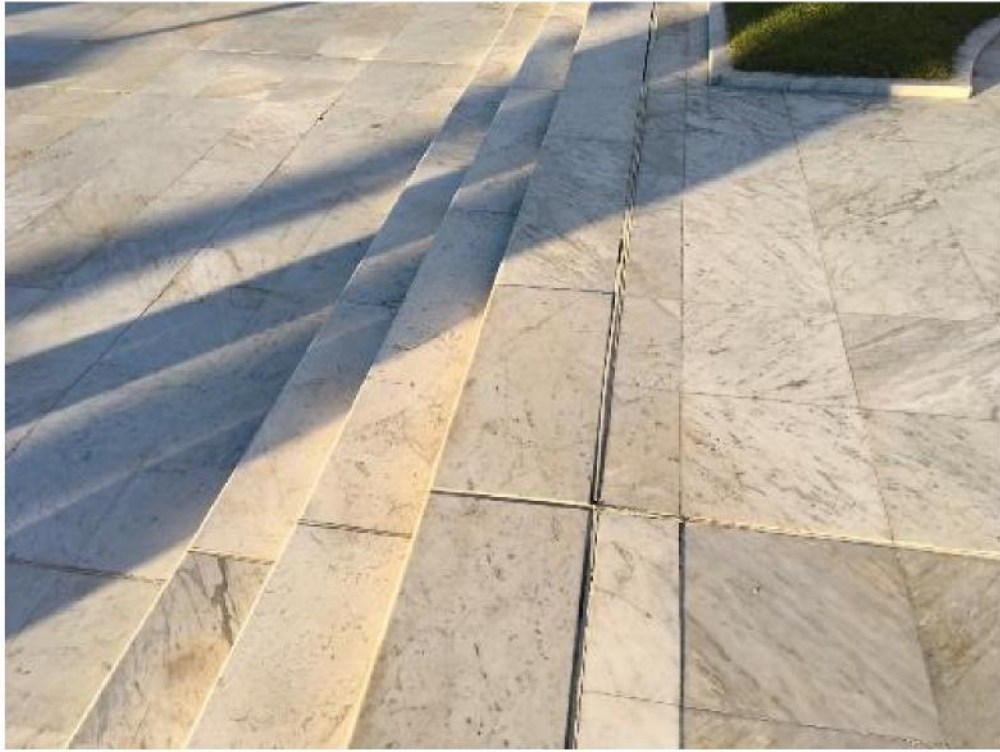
















## **B) BATISSE PRINCIPALE**

Elle comprend trois niveaux, un sous-sol et une toiture terrasse. La bâtisse est équipée d'un ascenseur intérieur.

### **a) Rez de jardin:**

Cuisine: sol en marbre, murs et plafonds peints, trois baies vitrées, châssis vitrés en faîtage (puits de lumière), une fenêtre ; la pièce est équipée de mobilier intégré en périphérie, avec plan minéral. A l'arrière de la pièce : un cellier avec chambre froide.

Salle à manger et salon: vaste pièce, sol en marbre, et escalier d'accès vers le garage en sous-sol et les étages (marches et main courante en marbre). Murs et plafonds peints, éclairage intégré en plafond, climatisation intégrée. Accès vers l'ascenseur intérieur.

Chambre: sol en marbre, papier peint mural, faux plafond avec éclairage intégré, placard dressing à portes coulissantes, climatisation intégrée, une fenêtre. Une salle de bains privative: sol et murs carrelés, une vasque sur plan en marbre, un WC, une baignoire, un chauffage, une fenêtre.

Buanderie et chaufferie: composée d'un ensemble de trois pièces en enfilade. Dans la pièce noire au fond à droite: sol peint, murs et plafonds peints, présence d'une chaudière au gaz pour l'eau chaude sanitaire et les éléments de chauffage. Dans les deux autres pièces: sol carrelé, murs habillés de papier peint, et de carrelage, faux plafond avec éclairage intégré, un évier, un vasistas, un élément de chauffage.

Toilettes invités: sol marbre, murs recouverts de papier peint et marbre, faux plafond peinture avec éclairage intégré, un placard dressing, deux éléments de chauffage, une vasque sur plan marbre et meuble, un WC, une douche, une fenêtre.

### **b) 1er ÉTAGE:** accès par escalier ou ascenseur :

Salon: vaste pièce, sol en marbre, murs et faux plafond peints avec éclairage intégré (traces de moisissures sur 2 à 3 m<sup>2</sup> en plafond), six baies vitrées aluminium avec volets roulants électriques ouvrant sur la terrasse (terrasse: sol marbre et vue mer), climatisation intégrée. Une issue de secours vers la terrasse et l'escalier à l'Est.

Chambre Nord: sol en marbre, murs habillés de papier peint, faux plafond avec éclairage intégré, deux fenêtres, climatisation intégrée, bibliothèques intégrées.

WC: sol carrelé, marbre mural, faux plafond avec éclairage intégré, une vasque plan marbre sur meuble, un WC, un chauffage.

Chambre Nord-est: sol en marbre, papier peint mural, faux plafond avec éclairage intégré, une fenêtre, climatisation intégrée, un placard intégré ; une salle d'eau privative: sol et murs en marbre, une vasque plan marbre sur meuble, un WC, une douche, une fenêtre, un élément de chauffage type sèche serviettes.



c) 2ème ÉTAGE: accès par escalier ou ascenseur Cet


étage est constitué d'une suite privative.

Circulation: sol en marbre, murs peints, et faux plafond peint avec éclairage intégré ; accès par un escalier vers la toiture terrasse.

Hall: sol marbre, murs habillés de marbre avec moulures, faux plafond peint avec éclairage intégré, deux placards intégrés à portes façades miroirs.

Dressing: sol en marbre, murs peints (écaillage), faux plafond éclairage intégré, une fenêtre, aménagement de penderies et étagères séparées par des parois verticales en marbre.

Salle de bains: sol en marbre ; parois murales : habillage partiellement en marbre, et peinture pour l'autre partie ; faux plafond peint éclairage intégré ; aménagements de placards à façades et plans en marbre ; deux fenêtres, une porte fenêtre, un lave mains, deux vasques plans marbre, un bidet, un WC, une grande baignoire hydromassage intégrée dans un îlot marbre, une douche receveur en marbre, climatisation intégrée.

Chambre de maître: vaste pièce, sol en marbre, murs patinés, faux plafond avec éclairage intégré, quatre baies vitrées ouvrant sur un balcon, chauffage au sol et climatisation intégrée selon déclaration de Mr  un espace dressing aménagé, séparé de la pièce principale par une cloison.

c) Toiture terrasse:

Il s'agit d'une terrasse accessible par l'escalier intérieur, sol recouvert de marbre, et offrant une vue vers la mer.

d) Sous-sol:

Couloir : au bas de l'escalier intérieur, un couloir mène vers le garage : sol et parois murales en marbre, faux plafond constitué de plaques aluminium avec éclairage intégré; une odeur d'humidité est perceptible dans les lieux.

Local garage: sol et parois murales en marbre, faux plafond avec éclairage intégré, accès par porte équipée d'un rideau roulant électrique ; le local permet de stationner environ 5 véhicules. Annexes : deux petites caves (pièces noires), un local technique contenant la machinerie de la piscine.

GENERALITES : Les locaux sont en bon état général. Les parements des sols, murs et plafond, sont en bon état pour les parties visibles, hormis quelques écailles de peinture sur les murs et plafonds, de façon éparse.

Les installations sanitaires, électriques, les menuiseries intérieures et la serrurerie, sont en bon état apparent.

Les menuiseries extérieures sont constituées par des châssis aluminium avec double vitrage (écailles de peinture visibles), et volets roulant PVC motorisés.

Je réalise les clichés suivants :

Vues depuis terrasse 1<sup>er</sup> étage :







Vues depuis toiture terrasse :















### **C) MAISON ANNEXE (côté chemin de Mougins) :**

La construction est édifiée sur deux niveaux (toiture terrasse non accessible)

#### **a) R.D.I.:**

Séjour: sol marbre, murs peints, faux plafond peint avec éclairage intégré, deux baies vitrées aluminium, un élément de chauffage. Une unité intérieure de climatisation.

Dégagement: sol marbre, murs peints, faux plafond peint avec éclairage intégré

Cuisine: sol marbre, murs peints, faux plafond peint avec éclairage intégré, mobilier de cuisine intégré, plan stratifié, un évier, une baie vitrée.

Chambre: sol marbre, murs habillés de tissu tendu, faux plafond peint avec éclairage intégré, une climatisation (unité murale), un élément de chauffage, une baie vitrée, un espace dressing (pièce noire) ; une salle de bains privative: sols et murs marbre, une vasque sur plan marbre et meuble, une baignoire, un bidet, un WC, un élément de chauffage reposant sur le sol.

Escalier vers étage: marches marbre, murs patinés.

Local indépendant sous escalier: présence de la chaudière au gaz.

### b) ETAGE:

Dégagement: sol marbre, murs peints, faux plafond peint avec éclairage intégré (traces d'infiltration d'eau), une porte sur terrasse extérieure.

Salle de bains: sol et murs en marbre, faux plafond avec éclairage intégré, une vasque sur plan marbre et meuble, une baignoire, un bidet, un WC, un sèche serviettes.

Chambre ouest: sol marbre, murs peints, faux plafond peint avec éclairage intégré, une fenêtre, un élément de chauffage, deux placards intégrés, une unité murale de climatisation.

Chambre sud: sol marbre, murs habillés de tissu tendu, faux plafond peint avec éclairage intégré, une fenêtre, un élément de chauffage, une unité intérieure de climatisation. Une salle de bains privative: : sols et murs en marbre, faux plafond éclairage intégré, une vasque sur plan marbre et meuble, une baignoire, un bidet, un WC, une fenêtre, un élément de chauffage.

### c) Extérieur : Une terrasse avec

barbecue maçonné.

GENERALITES : Les locaux sont en bon état général. Les parements des sols, murs et plafond, sont en bon état pour les parties visibles, hormis le dégât des eaux signalé.

Les installations sanitaires, électriques, les menuiseries intérieures et la serrurerie, sont en bon état apparent.

Les menuiseries extérieures sont constituées par des châssis avec double vitrage et volets roulant PVC motorisés.





#### D) ZONE PISCINE

Le bassin est de forme rectangulaire avec demi-cercle vers l'extrémité sud ; il est habillé de mosaïque, l'accès se fait par un escalier en marbre ; la plage est dallée. Le bassin est rempli, la machinerie fonctionne, l'ensemble est en bon état apparent.

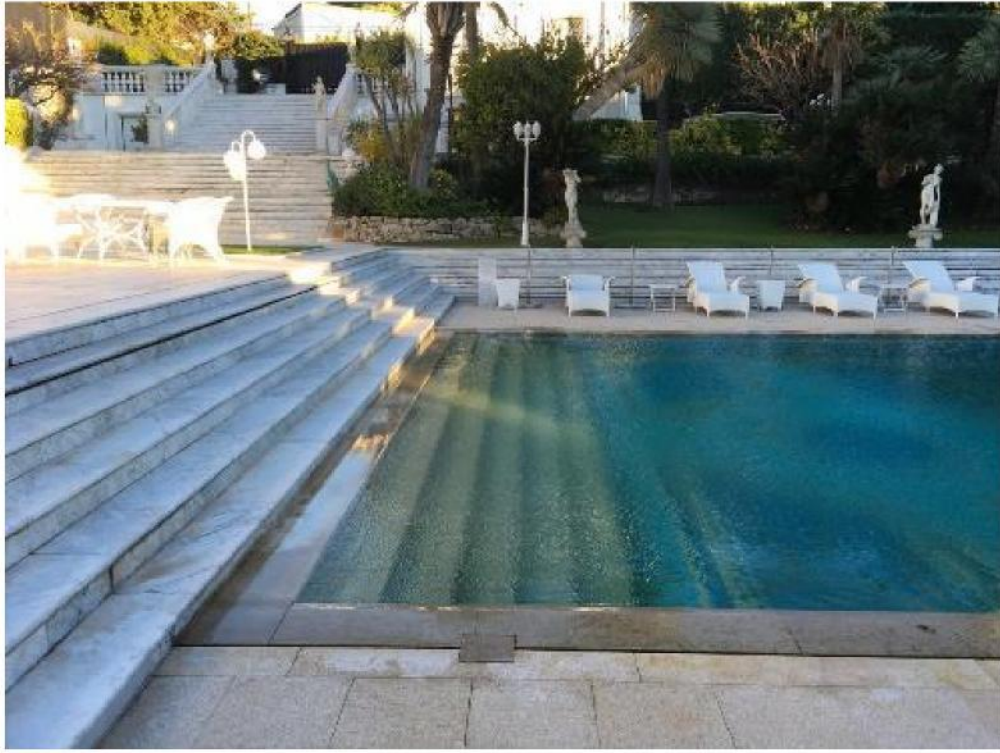
Une cuisine d'été maçonnée avec parements en marbre, est attenante.

Local sanitaire (derrière la fontaine): équipé d'un WC et lavabo.

De l'autre côté de la fontaine, à l'arrière : une douche extérieure, un local technique (   me déclare que le chauffage de la piscine et la fontaines sont hors service) :

















#### **E) MAISON DE GARDIEN :**

Il s'agit d'une construction de plain-pied (toiture terrasse non accessible).

Cuisine (dans la véranda sud) : sol marbre, murs partiellement habillés en crédence marbre, les autres parties sont peintes; plafond : châssis aluminium et plaques translucides type polycarbonate. Aménagements de placards sous plan marbre. Deux évier. Une unité intérieure de climatisation. Un convecteur électrique. Une porte vitrée donnant sur le jardin. Quatre fenêtres. Une chaudière au gaz dans l'aménagement de placards.

Séjour: sol marbre, murs et plafonds patinés, une porte fenêtre, un convecteur électrique. Une odeur d'humidité est perceptible dans les lieux.

Sanitaires en contrebas: composé de 5 petites pièces comprenant : une douche (sol et parois habillés de mosaïque), un hammam (sol et parois habillés de mosaïque, et plafond peint, écaillé), un sauna (habillage en bois), un WC avec fenêtre, un dégagement avec vasque sur plan marbre et meuble.

L'ensemble en bon état général apparent.










## **F) GENERALITES**

Un système de vidéosurveillance et d'alarme équipe la propriété.

### **3°) OCCUPATION :**

 me déclare que ce bien immobilier constitue la résidence secondaire de Mr et Mme

Les locaux sont intégralement meublés.

### **4°) MESURAGE :**

Le mesurage est réalisé ce jour par Mr PROCARIONE. Son rapport est annexé au présent procès-verbal.

Je me retire à 17 heures. De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

COUT DETAILLE:	
Droits fixes Décret 2016-230 26/02/2016	220.94 €
Art. A444-29 code de commerce :	1050.00 €
-travail préparatoire pour localisation, réquisition des tiers, démarches et différents transports sur site pour tentatives d'accès aux locaux, convocations : 3 x 1/2 h	
-exécution PVD : 7 x 1/2 h	
-rédaction et mise en forme PVD : 5 x 1/2 h	
Transport:	7.67 €
Total Hors Taxes:	1278.61 €
T.V.A 20%	255.72 €
Taxe forfaitaire	13.04 €
TOTAL T.T.C	1547.37 €

LE PRESENT ACTE EST SOUMIS A LA TAXE FORFAITAIRE.

LE PRESENT PROCES VERBAL COMPORTE 40 PAGES + annexes

**Maître Christophe VERCELLONE**