

DESIGNATION DES BIENS :

Sur le territoire de la commune de CANNES (06400) 103 Avenue de Lattre de Tassigny cadastré **section BE n° 229 pour 10 a 12 ca**, une **PROPRIETE** bâtie dénommée « **VILLA AIMABLE** » comprenant d'après le titre de propriété :

Une MAISON d'habitation principale de trois niveaux sur un demi sous-sol composée de :

- au sous-sol : dégagement avec escalier menant à l'étage, chaufferie, WC, lingerie, cave et deux pièces
- au rez de chaussée : entrée, dégagements, WC invités, salon, salle à manger et cuisine.
- au premier étage : dégagement, escalier, deux chambres, dressing, salle de douche avec WC indépendant, et salle de bains avec WC
- au deuxième étage : dégagement, deux chambres avec dressing, salle de bains, placard, WC indépendant et pièce de rangement

Et terrain attenant.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Claude DESMARIS Notaire à NICE en date du 29.09.2003 publié le 20.10.2003 vol 2003 P n°9464.

Préalablement à mes opérations de description sur place, je me suis rendu une première fois sur les lieux pour identifier le bien.

J'ai pu identifier avec certitude la villa AIMABLE appartenant à la Société XXXXXXXXXX IMMOBILIER dont l'adresse se situe 103 Avenue de Lattre de Tassigny sur la commune de CANNES.

A cette adresse il y a une résidence dénommée « VILLA DE TASSIGNY ».

Il y a là un accès qui contourne cette résidence et la maison est située tout à fait au fond de cette allée goudronnée.



Il s'agit d'une grande maison.

Sur place, j'ai rencontré une dame apparemment thaïlandaise, employée de maison et qui ne comprend pas parfaitement le français.

J'ai laissé un avis dans la boîte aux lettres.

Par la suite, un ami de [REDACTED] qui est le gérant de la SARL [REDACTED], a téléphoné et a indiqué que Monsieur [REDACTED] était actuellement aux USA. Cet ami en question est Monsieur [REDACTED] qui comprend le français.

Nous avons échangé plusieurs mails et il a été convenu de fixer un rendez-vous pour procéder au procès verbal descriptif.

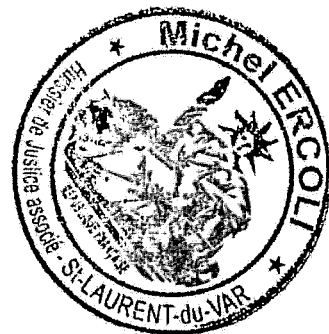
Je me suis donc transporté le **Mercredi Dix Juin deux mil quinze à 8 heures 30** sur la commune de CANNES (06400). 103 Avenue De Latre de Tassigny.

Sur place, une amie de Monsieur [REDACTED] était présente Madame [REDACTED], avisée préalablement de notre venue.

Je me suis présenté à cette dernière et lui indiqué mes nom, prénom et qualité et exposé l'objet de ma mission.

Je suis assisté dans mes opérations de Monsieur Etienne METAYER Expert du Cabinet VAN DE PERRE EXPERTISES 2 Rue du Lieutenant Asquier (06270) VILLENEUVE LOUBET, chargé de procéder aux diagnostics techniques obligatoires en la matière.

[REDACTED] nous a donné accès et j'ai ainsi pu procéder au descriptif ci-après :



SITUATION CADASTRALE ET TOPOGRAPHIQUE :

Le bien est situé sur la commune de CANNES dans le département des Alpes Maritimes et il est cadastré comme ci-dessus indiqué, section BE n° 229 pour 10 ares 12 ca, c'est-à-dire que la propriété a une superficie globale de **1.012 m2**.

CANNES est mondialement connu pour son Festival International du Film, ses palaces, ses commerces de luxe ainsi que ses nombreux congrès ou meetings tout au long de l'année.

Bien que n'étant pas en plein cœur du centre ville de CANNES la villa « **AIMABLE** » est située un peu sur les collines, en hauteur, et qui peut être considéré comme une villa typique de ville.

C'est ce qui est fait tout son charme et sa rareté car il s'agit d'une vrai villa sur plusieurs niveaux, avec terrain tout autour de 1.000 m2 environ et une piscine.

Le tout dans un quartier résidentiel où nous sommes quasiment en plein cœur de la ville.

La villa « AIMABLE » est située légèrement sur les hauteurs mais en quelques minutes en voiture nous nous trouvons au centre ville de CANNES avec toutes ses commodités, Palais des Festivals, plages de sable, rue d'Antibes avec ses nombreux commerces, la Croisette qui borde la mer avec ses palaces, ses casinos.

Bien que située dans un quartier résidentiel où il n'y a que des résidences ou des immeubles tout autour, sans commerce de proximité, la villa « AIMABLE » est assez proche du centre ville de CANNES.

La situation est vraiment parfaite et idéale pour avoir une villa quasiment au centre ville ou très proche en tout cas.

Toutes les commodités sont néanmoins à 5/10 minutes en voiture, la mer et les plages de sable de CANNES à 10 minutes environ.

De même, comme tout le département des Alpes Maritimes, compte tenu des infrastructures routières il est possible en très peu de temps d'aller dans toutes les directions possibles, NICE et son Aéroport International est à 45 minutes environ, MONACO à 1 heure de route environ ainsi que l'Italie toute proche.



De même nous nous trouvons ici à 1 heure de route de ST TROPEZ.

Pour accéder jusqu'à la villa « AIMABLE » il faut aller jusqu'au numéro 103 de l'Avenue Maréchal Jean de Lattre de Tassigny et au numéro 103 il y a un immeuble qui fait l'angle dénommé « VILLA DE TASSIGNY ».

Il faut prendre l'allée de circulation située à droite de cette résidence et qui contourne celle-ci.

La villa « **AIMABLE** » est indiquée avec une flèche. Il faut aller tout au bout de cette allée de circulation goudronnée et au bout il y a un portail qui ferme la propriété avec la villa qui se trouve juste là.

La boîte aux lettres se trouve juste sur la droite et le nom de la villa figure sur la droite au-dessus de l'interphone.

MAISON D'HABITATION

Sur le terrain la maison d'habitation principale est sur trois niveaux sur un demi sous-sol.

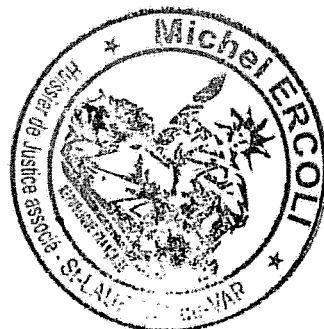
Actuellement la composition de cette maison est la suivante :

Au sous-sol il y a un dégagement avec escalier, une buanderie, salle d'eau/WC, un débarras, une cave et deux pièces, un salon avec une cuisine, une chambre avec une salle d'eau et WC.

Au rez-de-jardin, il y a un salon, une salle à manger, un dégagement, une cuisine et un WC indépendant + l'escalier menant à l'étage.

Au 1^{er} étage, un dégagement, un escalier, deux chambres, un dressing, une salle de bains avec WC indépendant et une salle d'eau.

Enfin au 2^{ème} étage, il y a un dégagement, une grande chambre avec dressing, un débarras, une salle de bains avec WC et une salle d'eau.



On accède à la propriété par une allée qui contourne l'immeuble qui est au 103 et au fond de l'allée il y a un portail en fer forgé couleur noire, motorisé, qui ouvre sur la propriété.

Là il y a un grand parvis en petites dalles de pierre qui accède au niveau de l'entrée principale.

Il y a 4 marches en marbre qui amènent à un petit niveau surélevé et l'accès principal s'effectue par une porte double battant en bois massif, 2 oculi verre et ferronnerie en fer forgé décorative.

Porte qui ouvre sur un hall d'entrée.

Sol, revêtement en carrelage marbre, 23 cm x 23 cm, avec cabochons en marbre également, coloris terre cuite.

Sur la droite un radiateur de chauffage central.

A gauche le boîtier du système d'alarme.

Plinthes en bois d'une hauteur de 23 cm.

Murs, peinture blanche.

Plafond, peinture blanche, avec corniche décorative en périphérie.

A gauche du hall d'entrée un petit renforcement qui amène à un cabinet de toilette indépendant.

Tout d'abord sur la gauche 4 portes de placard en bois massif plein, aménagé en étagères et penderie.

Cabinet de toilette (ou WC invités) .

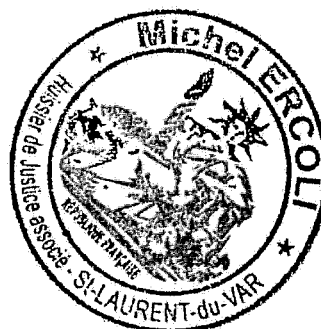
Porte séparative en bois massif, peinte en blanc.

Sol, revêtement en marbre identique au hall d'entrée.

Murs, revêtement en marbre sur la moitié de la hauteur.

Une tablette au-dessus du lavabo.

Surplus des murs, peinture blanche.



Plafond, faux-plafond peint en blanc, avec 2 spots d'éclairage et corniche décorative en périphérie.

Une petite fenêtre encadrement bois, simple vitrage, avec barreaudage extérieur qui donne la lumière naturelle du jour.

Un radiateur de chauffage central

Un petit placard avec tablette en verre au-dessus.

Un lavabo sur pied de marque SBORDONI, avec robinetterie ancienne, eau chaude, eau froide.

Une cuvette WC en émail blanc suspendue, avec chasse murale.

Le petit hall d'entrée est en 2 parties, la 2^{ème} partie qui est accessible avec un passage dans un grand mur donne accès en face au salon salle à manger, sur la droite à une cuisine, et sur la gauche à un escalier descendant au sous-sol et il y a également un escalier montant à l'étage.

La hauteur sous plafond de ce hall d'entrée au niveau des escaliers est beaucoup plus importante.

Plafond, peinture blanche avec corniche décorative en périphérie et une rosace centrale.

Grande pièce située face à l'entrée fermée et séparée du hall par une double porte en bois massif peinte en blanc.

Il s'agit du salon avec côté droit en face de la cuisine une salle à manger.

Salon.

Sol, revêtement en parquet bois, beau parquet, dalles décoratives, 30 cm x 30 cm.

Plinthes en bois sur une hauteur de 20 cm environ.

Murs, peinture blanche.

Plafond, faux-plafond peint en blanc, avec une corniche décorative tout en périphérie, 17 spots encastrés tout en périphérie et une grille de ventilation climatisation en partie centrale.



2 radiateurs de chauffage central.

2 portes fenêtres encadrement bois, simple vitrage, avec partie basse opaque qui donnent accès sur une terrasse extérieure.

A droite du hall d'entrée porte séparative en bois pleine qui ouvre sur une cuisine.

Sol, revêtement en marbre identique à l'entrée.

Plinthes en bois sur une hauteur de 23 cm environ.

Murs, peinture blanche.

Plafond, peinture blanche et il y a une partie faux-plafond peint avec une sortie de climatisation, 2 enceintes intégrées et 4 spots d'éclairage encastrés.

Sur la gauche de la cuisine avant la porte de communication avec la salle à manger, il y a un petit placard 1 porte bois, aménagé avec différentes étagères.

En face une fenêtre double battant, simple vitrage qui ouvre sur l'extérieur, volets persiennes en bois comme dans le reste de la maison.

En-dessous dans un petit coffret en bois un radiateur de chauffage central.

Il existe également une 2^{ème} fenêtre au-dessus de l'évier.

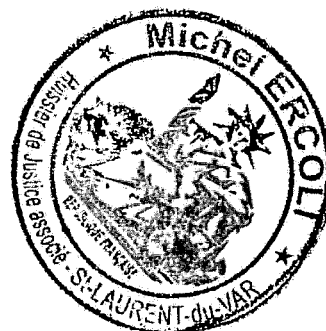
Cette cuisine est en 2 parties, il y a une partie où l'on peut manger et une partie entièrement aménagée avec un grand plan de travail en marbre foncé.

Un îlot central avec un plan de travail en marbre, au-dessus spots d'éclairage encastrés.

La crédence en périphérie du grand plan de travail est en marbre également le reste est en peinture.

Présence d'un grand piano de cuisine, semi professionnel, 5 feux à gaz.

Un grand évier 1 bac en inox, avec mitigeur.



Une hotte aspirante électrique au-dessus de la cuisinière.

Différents meubles de rangement en partie haute, également en partie basse sous évier, différents tiroirs, cuisine entièrement équipée.

Toujours dans l'entrée couloir de dégagement sur la gauche, après l'accès au salon, il y a un grand placard mural aménagé en étagères, fermé par une double porte en bois.

Après juste à côté également un 2^{ème} placard mural 1 porte, aménagé en étagères et il y a ensuite l'accès à la partie inférieure.

La maison est équipée au niveau de l'éclairage d'un détecteur automatique de mouvements.

On accède à l'étage par un escalier en marbre dans l'entrée situé juste après le WC indépendant.

Main courante en bois sur ferronnerie.

L'escalier est tout en marbre.

Plinthes en bois.

Murs, peinture.

On arrive à un 1^{er} palier.

Sol, revêtement en parquet bois.

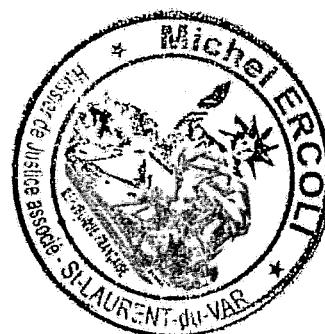
Sur ce palier un placard mural 2 portes, aménagé en étagères et penderie. Une fenêtre 2 battants, avec volets extérieurs en bois.

Un petit renforcement avec une tablette en marbre.

On accède aux chambres de cet étage par la gauche du palier, ouverture dans le mur sans porte séparative, il y a un petit dégagement qui accède à la 1^{ère} chambre située sur la gauche.

Porte séparative pleine en bois peinte en blanc.

Sol, revêtement en parquet.



Plinthes en bois sur une hauteur de 22 cm environ.

Murs, peinture sur papier.

Plafond, faux-plafond avec une corniche décorative tout en périphérie, 12 spots d'éclairage encastrés, ainsi qu'une sortie ventilation climatisation.

Une grande fenêtre ouvrante 2 battants avec une partie fixe en haut, encadrement, simple vitrage, ouvre sur le jardin.

Volets bois extérieurs et garde-corps en bois sculpté.

Dans un petit coffrage en-dessous un radiateur de chauffage central.

Cette chambre n'a pas de salle de bains ou de salle d'eau attenante.

2^{ème} chambre.

Avant celle-ci sur la droite il y a une petite salle d'eau indépendante.

Porte séparative pleine en bois massif peint en blanc.

Sol, revêtement en marbre

Murs, revêtement en marbre jusqu'à mi-hauteur.

Surplus des murs, peinture.

Plafond, faux-plafond avec 3 spots d'éclairage encastrés et 2 enceintes sonores.

Au fond de cette salle d'eau une fenêtre ouvrante 1 battant, simple vitrage.

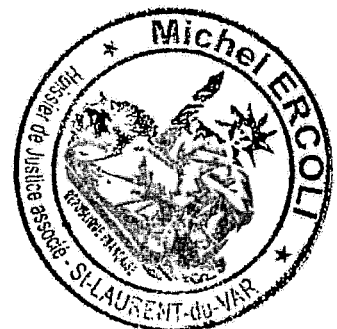
Équipements :

Un chauffe serviette suspendu, avec une robinetterie d'arrêt.

Un lavabo en émail blanc de marque SBORDONI sur pied chromé, avec robinetterie classique eau chaude, eau froide.

Une cuvette WC suspendue en émail blanc, avec chasse murale GEBERIT.

Un bidet en émail blanc, avec robinetterie classique.



Une douche entièrement protégée, fermée par une porte séparative en verre, avec une margelle légèrement en hauteur par rapport au niveau de la salle de bains, l'intérieur est entièrement en marbre, robinetterie classique, flexible douchette et pommeau de douche.

Au plafond faux-plafond peint en blanc, avec corniche décorative et 1 spot d'éclairage encastré.

Également un miroir encastré au-dessus du lavabo.

Un petit placard 2 portes en bois, avec quelques étagères en verre juste au-dessus du bidet et de la cuvette WC.

2^{ème} chambre.

Porte séparative pleine en bois.

Sol, revêtement en parquet bois identique au reste de l'étage.

Plinthes en bois.

Murs, peinture blanche.

Plafond, faux-plafond avec 12 spots d'éclairage encastrés et sortie climatisation, corniche décorative en périphérie.

Une fenêtre double battant ouvrante, avec un garde-corps en bois sculpté. Sous la fenêtre un radiateur de chauffage central.

Attenante à cette chambre, une salle de bains.

Porte séparative par rapport à la chambre pleine en bois massif, peinte en blanc.

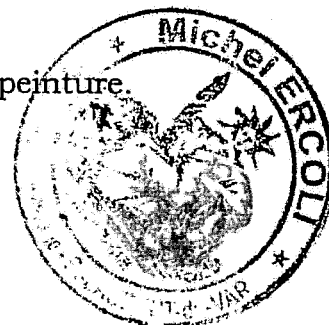
Sol, revêtement en marbre.

Murs, revêtement en marbre jusqu'à mi-hauteur.

Surplus des murs, peinture.

Dans cette grande salle de bains sur le côté droit lorsqu'on arrive il y a un coin WC et bidet, pas de porte séparative juste une ouverture dans un mur.

Murs, revêtement en marbre jusqu'à mi-hauteur, surplus peinture.



Plafond, faux-plafond peint avec corniche décorative et 2 spots d'éclairage encastrés.

Cette partie renferme un bidet en émail blanc, avec robinetterie classique et une cuvette WC suspendue, avec chasse murale GEBERIT.

Une douche avec porte vitrée identique à la précédente douche, c'est-à-dire entièrement revêtu de marbre sol et murs.

Plafond, faux-plafond avec 1 spot d'éclairage encastré.

Robinetterie classique eau chaude, eau froide et petite niche intégrée dans le marbre

Côté gauche de la salle de bains, côté le plus important il y a une fenêtre ouvrante 2 battants, avec garde-corps en bois sculpté, volet extérieur bois. Sol, revêtement en marbre.

Murs, marbre en partie, surplus peinture.

Plafond, faux-plafond peint en blanc avec corniche décorative et 6 spots d'éclairage encastrés.

Côté gauche de cette partie il y a un grand meuble en marbre incluant une vasque lavabo de marque VILLEROY ET BOCH, avec robinetterie classique eau chaude, eau froide, sur un grand meuble de rangement 2 portes, et 8 tiroirs.

Également un miroir incorporé et 2 petites colonnes aménagées en rangement, au-dessus spots d'éclairage encastrés.

Juste en face une baignoire avec au-dessus un chauffe serviette en chrome.

Baignoire en émail entièrement revêtue de marbre sur toute la périphérie, Crédence en marbre décoratif, avec robinetterie classique eau chaude, eau froide.

Entre les 2 chambres côté mur de façade il y a un dressing qui sert aux 2 chambres.

Ce dressing sert également de communication entre les 2 chambres



Sol, revêtement en parquet.

Murs, peinture.

Plafond, faux-plafond avec 4 spots d'éclairage encastrés.

Une fenêtre double battant qui ouvre vers l'extérieur.

En-dessous un radiateur de chauffage central.

L'intérieur de cette pièce est aménagée en dressing tout en périphérie, avec de nombreux tiroirs, rangement, penderie, etc....

Au-dessus de chaque porte un petit sur meuble 2 portes.

2ème étage.

On y accède également par l'escalier en bois qui continu jusqu'à l'étage.

Il y a tout d'abord un petit palier.

Sol, revêtement en parquet bois.

Plinthes en bois.

Murs, peinture blanche.

Plafond, faux-plafond avec spots d'éclairage encastrés et une sortie de climatisation.

Tout d'abord sur la droite une petite pièce de rangement à toit en pente.

Porte séparative pleine en bois.

Sol, revêtement en parquet, avec une partie en peinture.

Murs, peinture.

Plafond pentu, avec un velux qui permet d'avoir la lumière naturelle du jour.

Cette petite pièce sert uniquement de rangement.

A côté sur la droite une petite salle d'eau.



Porte séparative pleine en bois

Sol, revêtement en marbre.

Murs, marbre sur la moitié de la hauteur des murs.

Surplus des murs, peinture.

Plafond pentu, peinture, présence d'un velux.

Un lavabo sur pied chromé en émail blanc, robinetterie classique.

Un chauffe serviette chromé.

Une cuvette WC suspendue en émail blanc, avec chasse murale de marque GEBERIT.

Une grande douche à l'italienne, avec 2 portes vitrées dont un pan fixe, l'intérieur est totalement en marbre avec une niche en marbre, juste la partie pentue qui est en peinture, robinetterie classique eau chaude, eau froide, avec pommeau de douche.

A cet étage une seule pièce, une grande chambre de maître.

On y accède arrivé sur le palier par une porte située côté gauche.

Porte séparative pleine en bois.

Sol, revêtement parquet bois en très bon état.

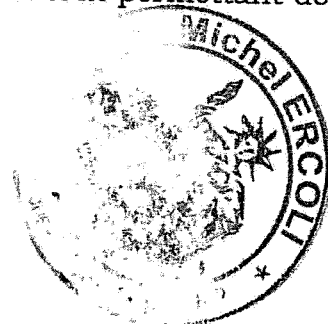
Plinthes en bois peintes en blanc sur une hauteur de 22 cm.

Murs, peinture.

Plafond, grand faux-plafond peint en blanc, avec 2 sorties de climatisation et 12 spots d'éclairage encastrés.

Ici le plafond est plat il y a juste une partie en pente vers le mur de façade.

Côté gauche en entrant, toute une partie du mur est aménagée avec 2 grands placards muraux 2 portes bois et différentes niches de rangement, ainsi qu'en partie basse 2 petites portes et 4 tiroirs, el tout permettant de



mettre un grand écran de télévision au centre et autour à usage de bibliothèque ou autre.

3 fenêtres hautes, encadrement bios, simple vitrage qui ouvrent sur le jardin, avec garde-corps en bois sculpté de chaque côté et en partie centrale motifs différents.

Persiennes en bois peintes en vert.

Sous chaque fenêtre un radiateur de chauffage.

Côté droit autour du lit il y a des placards muraux 4 portes et au-dessus 2 petits sur meubles, avec un renforcement pour mettre le lit et une tablette.

Côté palier une porte séparative ouvre sur un petit dressing.

Sol, revêtement en parquet.

Le tout est aménagé en dressing, avec penderie, différentes étagères, etc.....

Éclairage avec détecteur de présence.

Attenante à cette chambre de maître une salle de bains.

Porte séparative pleine en bois.

Sol, revêtement en marbre.

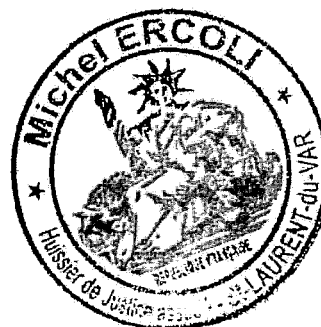
Murs, marbre sur la moitié de la hauteur des murs.

Surplus des murs, peinture.

Plafond, faux-plafond avec 6 spots d'éclairage encastrés et dans la 1^{ère} partie, partie WC 2 spots d'éclairage encastrés et dans la partie douche u spot d'éclairage encastré.

A noter que dans toutes les salles d'eau il y a des aérations VMC, avec protège ouverture de marque HELIOS.

Une fenêtre double battant encadrement bois, donne la lumière naturelle du jour.



Équipements :

Sur le côté droit en entrant, un grand meuble plateau marbre vasque lavabo en émail blanc de marque VILLEROY ET BOCH, robinetterie classique, le tout sur meuble 2 portes, 8 tiroirs.

Il s'agit de la même disposition que dans la salle de bains de l'étage inférieur.

2 colonnes de chaque côté avec des rangements.

Un miroir mural encastré avec 3 spots d'éclairage.

Une cabine de douche entièrement en marbre à l'intérieur sur toute la périphérie, sauf un petit pan de toiture pentue, fermée par une porte vitrée avec un battant fixe, le tout surélevé par rapport au niveau du sol de 12 cm environ, robinetterie classique, avec pommeau de douche.

Une baignoire dont le tablier autour est en marbre, également marbre en périphérie de la baignoire sur les murs sur une hauteur de 50 cm environ.

Et enfin il y a une partie sans porte séparative, mais légèrement séparée, à usage de cabinet de toilette.
Sol, revêtement en marbre.

Murs, marbre sur la moitié de la hauteur des murs.

Surplus de murs, peinture.

Plafond, faux-plafond avec 2 spots d'éclairage encastrés et une aération VMC.

Cette partie toilette est équipée d'une cuvette WC suspendue en émail blanc, avec chasse murale de marque GEBERIT.

Un bidet avec robinetterie classique.

Revenant au niveau rez de chaussée,

A partir du couloir dégagement de l'entrée principale de la maison, cette fois après l'escalier montant, il y a au fond une petite porte bois ~~peinte en~~ blanc, qui ouvre sur un escalier descendant.



De suite à droite un petit placard mural une porte.

Escalier en marbre rose.

Main courante en bois.

Murs, peinture blanche.

Plafond, peinture blanche.

Un petit fenestron.

Le sous-sol est aménagé en partie habitable.

Au bas de l'escalier un petit palier, avec en face un placard mural 2 portes qui renferme le tableau électrique, différents fusibles, ainsi que le système d'alarme.

Ce petit palier dégagement dessert différentes pièces.

Tout d'abord sur la gauche en arrivant il y a une toute petite pièce technique avec un petit fenestron ouvrant, qui renferme toutes les connexions concernant les communications, etc....

A côté un placard mural 2 portes.

Tout au fond du couloir dégagement sur la droite une partie buanderie.

Porte séparative pleine en bois.

Sol, revêtement en marbre identique au reste de cette partie.

Plinthes en marbre.

Murs, peinture.

Plafond, faux-plafond peint en blanc, avec 2 spots d'éclairage encastrés.

Un grand plan de travail en résine, différentes prises électriques.

Au-dessus de cette partie des meubles de rangement, 2 portes et 1 porte.

En face il y a un grand placard sans porte aménagé en étagère avec une penderie.

