

Cette pièce est utilisée à usage de buanderie.

En face il y a un petit studio indépendant qui peut être accessible, soit par cet endroit au sous-sol, soit par une porte d'entrée directement à l'extérieur dans le jardin.

Sol, revêtement en marbre rose, identique au reste de ce sous-sol.

Plinthes en marbre.

Murs, peinture.

Plafond, peinture, il s'agit d'un plafond légèrement ondulé.

Il y a une partie pièce principale avec un grand placard 2 portes, aménagé en étagères et penderie.

Juste à côté sur la gauche une porte de sortie indépendante, avec un volet extérieur, pas une persienne, il s'agit d'un volet plein.

Cette porte se ferme à clef, il y a une partie basse pleine en bois et partie haute à croisillons bois, avec vitrage opaque 8 carreaux.

A côté du placard il y a une cuisine ouverte.

Sol, revêtement en marbre.

Plinthes en marbre.

Murs, peinture.

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

Un grand plan de travail en marbre en forme de L, avec un évier 1 bac inox, avec mitigeur.

Une cuisinière feux à gaz, un feu électrique.

Plateau en marbre.

Une hotte électrique de marbre ROSIERES au-dessus de la cuisinière.



Meubles hauts de rangement 2 portes, plus une petite porte au-dessus de la hotte électrique.

Meuble de rangement bas sous évier, ainsi que sous le plan de travail.

Au-dessus de l'évier il y a une petite fenêtre ouvrante 2 battants encadrement bois, avec un barreaudage extérieur en fer forgé blanc.

Juste à côté une salle d'eau avec WC.

Porte séparative pleine en bois.

Sol, revêtement en marbre.

Murs, marbre assorti rose nervuré sur la moitié de la hauteur des murs.

Surplus des murs, peinture.

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

Une douche à l'italienne surélevée de 20 cm environ mais le niveau du bac est le même que celui de la salle de bains, porte vitrée, intérieur tout en marbre, faux-plafond avec 1 spot d'éclairage encastré, robinetterie classique identique aux autres salles de bains, avec pommeau de douche et flexible douchette.

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

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

Un petit placard mural 2 portes en bois.

Un petit renforcement avec un miroir mural encastré.

Et un petit renforcement avec une tablette en marbre.

Une aération avec grille de marque HELIOS comme dans les autres pièces d'eau.

Toujours au niveau de ce palier, situé au sous-sol de la maison, à côté du studio il y a une chambre indépendante, avec une salle d'eau attenante.

Cette chambre se situe lorsqu'on arrive par les escaliers sur le palier, sur la gauche face.



Porte séparative pleine en bois.

Sol, revêtement en marbre.

Plinthes en marbre.

Murs, peinture blanche.

Plafond, peinture.

Sur la droite de cette chambre 1 placard mural porte KZ bois, le tout aménagé en étagères et penderie.

Une petite fenêtre encadrement bois, simple vitrage, avec barreaudage extérieur, qui donne la lumière du jour, on donne juste au niveau de l'abri voitures.

Attenante à cette chambre, une salle d'eau.

Porte séparative pleine en bois.

Sol, revêtement en marbre identique aux autres pièces.

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

Surplus des murs, peinture.

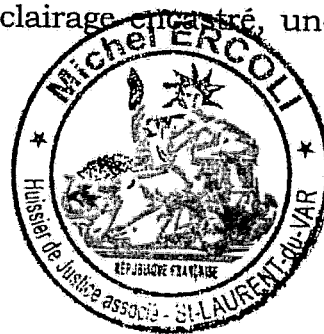
Plafond, faux-plafond peint, avec 2 spots d'éclairage encastrés, plus 1 au niveau de la douche.

Un meuble 2 portes aménagé en étagères en verre.

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

Un lavabo en émail blanc sur pieds chromés, avec robinetterie classique. Miroir mural encastré avec spots d'éclairage.

Une grande douche à l'italienne, avec une porte vitrée et une partie fixe, le tout en marbre, que ce soit au niveau du bac ou tout en périphérie sur les murs, faux-plafond peint en blanc avec 1 spot d'éclairage encastré, une robinetterie classique et une aération VMC HELIOS.



## EXTRIEURS DE LA MAISON

Au niveau de l'entrée il y a un portail en fer forgé, motorisé.

Au-devant de la maison il y a un grand parvis en pierres qui permet éventuellement de stationner plusieurs véhicules.

Sur le côté droit de la maison il y a un 1<sup>er</sup> abri voiture aménagé avec une pergola en bois.

Côté gauche, c'est-à-dire côté opposé, il y a également un abri voiture avec une pergola en bois et il y a l'emplacement pour stationner 2 véhicules.

Juste avant il y a là une petite porte qui donne accès à un vide-sanitaire.

Façades de la maison en très bon état.

Les revêtements de façade sont en très bon état.

Il y a 2 éclairages fixés sur la façade au niveau de l'entrée.

Toiture en tuiles rondes en parfait état.

Les volets extérieurs sont en bois tous peints en vert, tout est en bon état. Sur la façade côté droit il y a 3 blocs de climatisation suspendus sur des équerres métalliques.

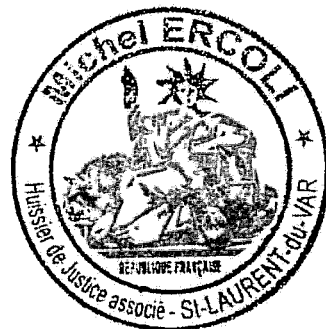
De ce côté-là côté droit, il y a également un accès au vide-sanitaire, avec une pièce technique.

De ce côté-là côté droit il y a l'accès au studio indépendant fermé par une porte en bois pleine.

Pour accéder à ce studio par l'extérieur il y a un petit escalier de 4 marches.

La propriété est entièrement clôturée.

Il y a des allées en pierres.



Quand on arrive à la partie jardin il y a des allées en graviers, gravillons blancs.

Sous la terrasse il y a également une petite pièce à usage de rangement ou de cave.

Propriété entièrement clôturée et séparée des environs par des haies végétales en cyprès ou en rhododendrons.

Le jardin est complanté de différents arbres ou arbustes, très bien entretenu, notamment des becs de perroquet, des palmiers, 2 grands magnolias.

#### Terrasse principale de la maison.

Elle est située au-devant du salon et de la salle à manger, il y a une volée d'escalier de 11 marches qui permet d'accéder du niveau jardin au niveau du salon, le tout est en pierres.

La terrasse est entièrement découverte, elle est dalles de pierre, 30 cm x 30 cm.

Un petit garde-corps toute en périphérie en fer forgé.

Colonnes décoratives.

Point d'éclairage sur cette terrasse.

Il y a également plusieurs lauriers dans le jardin.

En descendant dans le jardin de cette terrasse, il y a une grande allée dallée sur plusieurs niveaux.

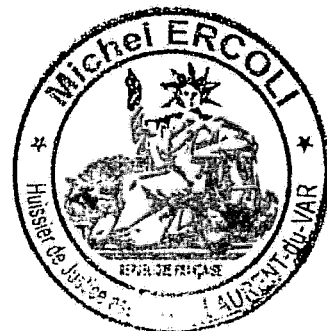
Au-devant de la piscine il y a une sorte de petit cirque en forme arrondie permettant de s'asseoir sur les marches.

Un grand terre-plein central juste avant la piscine entièrement fleuri, avec un grand palmier planté à l'intérieur.

Les façades de la maison sont en parfait état.

Toiture en tuiles.

Il y a des gouttières d'eau pluviale en très bon état.



Dans le jardin il y a une piscine rectangulaire, dimensions 5 mètres sur 12 mètres environ, avec une protection autorisée.

Tout autour la petite plage est en dalles de pierre ou en gazon.

Il y a une cuisine d'été sous une tonnelle en ferronnerie et canisses.

Sol, revêtement en dalles de pierre.

Cuisine aménagée avec un grand plan de travail en marbre.

Grand comptoir bar en marbre rosé également.

Un évier en inox de marque FRANKE, avec mitigeur.

Différents meubles de rangement en partie basse.

De l'autre côté un grand plan de travail en marbre noir avec une plancha électrique.

Côté gauche de la maison lorsqu'on arrive il y a au niveau du jardin un escalier de 4 marches qui descend au niveau d'un petit pool-house.

Porte séparative en bois partie basse pleine, et sinon 6 carreaux de verre opaque.

Sol, revêtement en marbre.

Plinthes en marbre.

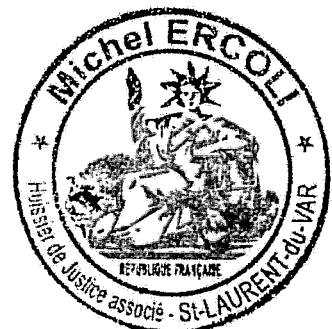
Murs, peinture blanche.

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

Il s'agit d'un petit local aménagé en pool-house, avec une partie WC indépendant, un lavabo en émail blanc juste avant avec mitigeur sur placard 2 portes.

Un WC indépendant avec porte vitrée opaque.

Sol, revêtement en marbre.



Murs en marbre jusqu'à mi-hauteur.

Surplus des murs, peinture.

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

Une aération VMC HELIOS.

Une cuvette WC suspendue avec chasse murale de marque GEBERIT.

De l'autre côté une douche indépendante en marbre également, comme dans les autres salles d'eau, porte vitrée.

Tout autour de la maison, terrain attenant avec piscine, pool-house, cuisine d'été.

### **SUPERFICIES DE LA MAISON :**

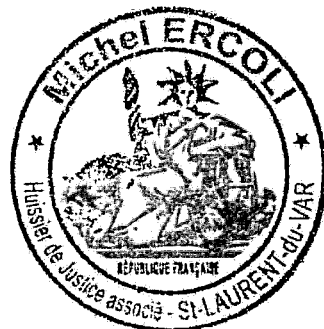
#### **SOUS-SOL :**

Dégagement/palier	7,25 m2
Débarras	1,00 m2
Buanderie	3,50 m2
Douche/WC	3,70 m2
Chambre 4	14,75 m2
Salle d'eau/WC	3,05 m2
Chambre 5	20,30 m2
Cuisine	4,00 m2

**TOTAL SOUS-SOL : 57,55 m2**

#### **REZ DE JARDIN :**

Entrée	3,35 m2
Dégagement	3,25 m2
WC	2,95 m2
Dégagement palier	8,65 m2
Salon	25,30 m2
Salle à manger	13,90 m2
Cuisine	16,05 m2



**TOTAL REZ DE JARDIN : 73,45 m2****PREMIER ETAGE :**

Palier	4,60 m2
Dégagement	2,35 m2
Douche	3,75 m2
Chambre 1	15,90 m2
Dressing	6,05 m2
Chambre 2	15,80 m2
Salle de bains/WC	8,45 m2

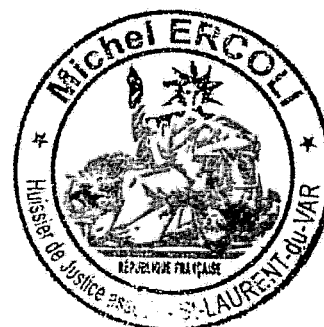
**TOTAL 1<sup>ER</sup> ETAGE : 56,90 m2****DEUXIEME ETAGE :**

Palier	2,80 m2
Débarras	1,10 m2
Douche	3,05 m2
Chambre 3	42,05 m2
Dressing	1,70 m2
Salle de bains/WC	8,30 m2

**TOTAL 2<sup>ème</sup> ETAGE : 59,00 m2****TOTAL SUPERFICE MAISON : 246,90 m2**

Ne s'agissant pas d'un lot de copropriété, mais d'une propriété pleine et entière, cette superficie n'a pas été établie selon les critères de la Loi du 18 Décembre 1996 dite Loi Carrez et de son Décret d'application du 23 Mai 1997 qui ne concerne que les lots de copropriété.

Il s'agit néanmoins de la superficie globale et habitable de la maison soit **246,90 m2**.





### **REPERAGE AMIANTE :**

Il résulte d'un rapport de repérage amiante établi par le Cabinet VAN DE PERRE EXPERTISES qu'il n'a pas été repéré de matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante.

### **ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES :**

Il résulte d'un état du bâtiment relatif à la présence de termites établi par le Cabinet VAN DE PERRE EXPERTISES qu'il y a une absence d'indices d'infestations de termites.

### **CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB :**

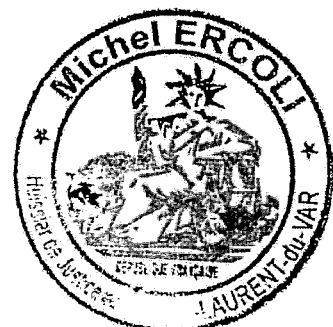
Il résulte d'un rapport du Cabinet du VAN DE PERRE EXPERTISES qu'aucune situation à risque de saturnisme infantile n'a été relevée et qu'aucun facteur de dégradation du bâti n'a été relevé.

### **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE :**

Le diagnostic de performance énergétique établi par le Cabinet VAN DE PERRE EXPERTISES est joint au présent procès verbal.

### **ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ :**

Il résulte d'un rapport du Cabinet VAN DE PERRE EXPERTISES que l'installation intérieure de gaz comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement et des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais .



### **ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE :**

Il résulte d'un état du Cabinet VAN DE PERRE EXPERTISES que l'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies pour lesquels il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent.

Les anomalies constatées concernent :

- des matériels électriques présentant des risques de contact direct
- des conducteurs non protégés mécaniquement

Il convient de faire appel à un installateur électricien qualifié.

### **ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES :**

L'état des risques naturels et technologiques établi par le Cabinet VAN DE PERRE EXPERTISES est joint au présent procès verbal.

### **ETAT GENERAL ET RENSEIGNEMENTS DIVERS :**

La propriété est parfaitement entretenue tant au niveau du jardin, de la piscine et de l'intérieur de la maison. Tout est très bon état

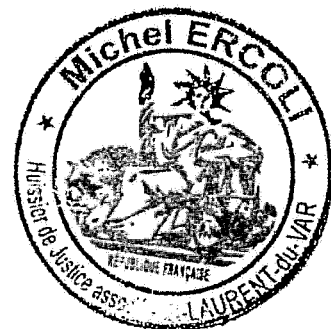
La maison est parfaitement habitable en l'état.

Elle est équipée de matériaux de luxe, et il y a suffisamment de prises électriques, interrupteurs, etc., pour une utilisation normale

Elle bénéficie de matériaux de constructions et de prestations de très bonne qualité, voire de luxe.

Il n'y a pas de travaux particulier à prévoir.

La maison est alimentée en gaz de ville.



La propriété est reliée au tout à l'égout.

Dans le jardin il y a des capteurs de mouvement.

Le chauffage est assuré par une chaudière à gaz ainsi qu'un ballon d'eau chaude, pour la production de l'eau chaude sanitaire, d'une contenance de 300 litres.

La propriété est bâtie sur un vide sanitaire.

Je n'ai pu obtenir d'autres renseignements.

### **OCCUPATION :**

La maison est meublée de manière sommaire mais normale.

Dans un premier temps il m'avait été indiqué par [REDACTED] qui m'a donné accès, que la maison était occupée par un locataire, absent ce jour, raison pour laquelle elle était elle-même présente pour permettre la visite.

En fait après un échange avec Monsieur [REDACTED], celui-ci m'a indiqué dans un mail écrit, que le bail était un bail saisonnier qui avait fini à la fin du mois de Mars et que le locataire avait quitté les lieux, et qu'il n'avait plus les clés de la villa.

Cependant il devait encore donner une date pour ramasser les dernières affaires qui restaient à l'intérieur et qu'il n'y avait aucun risque que l'ancien locataire puisse encore occuper cette villa.

J'ai pris acte de cette déclaration écrite effectuée par mail.

La villa peut donc être considérée comme libre de toute occupation.

J'ai annexé au présent procès verbal :

- Un extrait du plan cadastral pour la situation de la maison, la parcelle figurant en jaune étant la parcelle concernée
- Un schéma plan de la simple disposition des pièces de la maison
- Un rapport de repérage amiante du Cabinet VAN DE PERRE EXPERTISES



- Un état du bâtiment relatif à la présence de termites du Cabinet VAN DE PERRE EXPERTISES
- Un constat de risque d'exposition au plomb du Cabinet VAN DE PERRE EXPERTISES
- Un diagnostic de performance énergétique du Cabinet VAN DE PERRE EXPERTISES
- Un état de l'installation intérieure de gaz du Cabinet VAN DE PERRE EXPERTISES
- Un état de l'installation intérieure d'électricité du Cabinet VAN DE PERRE EXPERTISES
- Un état des risques naturels, miniers et technologiques du Cabinet VAN DE PERRE EXPERTISES
  
- Différents clichés photographiques des lieux représentant :
  - Photo n° 1 : accès à la villa
  - Photo n° 2 : indication de l'accès
  - Photo n° 3 : allée goudronnée d'accès à la villa contournant l'immeuble
  - Photo n° 4 : portail d'entrée de la propriété
  - Photo n° 5 : nom de la villa au-dessus du parlophone
  - Photo n° 6 : entrée principale de la maison
  - Photo n° 7 : entrée
  - Photo n° 8 : dégagement
  - Photo n° 9 : WC indépendant
  - Photos n° 10, 11 : salon
  - Photo n° 12 : cheminée
  - Photo n° 13 : accès à la salle à manger
  - Photo n° 14 : plafond de la salle à manger avec la sorite de climatisation
  - Photo n° 15 : salle à manger
  - Photos n° 16 à 19 : cuisine
  - Photos n° 20, 21, 22, 23 : escalier menant à l'étage
  - Photo n° 24 : palier du 1<sup>er</sup> étage
  - Photo n° 25 : entrée d'une chambre
  - Photos n° 26, 27 : 1<sup>ère</sup> chambre
  - Photos n° 28 à 30 : 2<sup>ème</sup> chambre de cet étage
  - Photos n° 31, 32 : salle d'eau/WC
  - Photos n° 33, 34 : salle de bains
  - Photos n° 35 à 38 : grande chambre du 2<sup>ème</sup> étage
  - Photo n° 39 : escalier
  - Photo n° 40 : débarras
  - Photos n° 41, 42 : salle d'eau/WC
  - Photo n° 43 : dressing



- Photos n°44 à 46 : salle de bains de cet étage
- Photo n°47 : escalier
- Photo n°48 : placard technique
- Photo n°49 : escalier descendant au sous-sol
- Photo n°50 : palier du sous-sol
- Photo n°51 : local technique, débarras
- Photo n°52 : buanderie
- Photos n°53 à 55 : salle d'eau/WC
- Photo n°56 : cuisine
- Photos n°57, 58 : salon ou chambre avec accès indépendant
- Photos n°59, 60 : salle d'eau/WC
- Photos n°61, 62 : autre chambre du sous-sol
- Photos n°63, 64 : petit abri deux roues voiture
- Photo n°65 : grand abri voiture
- Photo n°66 : façades de l'immeuble avec les unités de climatisation extérieures
- Photo n°67 : accès local technique au sous-sol
- Photo n°68 : pièce technique
- Photo n°69 : accès vers la piscine
- Photos n°70 à 72 : terrasse extérieure de la maison
- Photo n°73 : façade SUD de la maison
- Photo n°74 : escalier
- Photo n°75 : jardin
- Photos n°76, 77 : cuisine d'été
- Photo n°78 : jardin autour de la piscine
- Photos n°79, 80 : piscine
- Photos n°81 à 85 : différentes vues du jardin au devant de la maison
- Photos n°86, 87 : pool house avec salle d'eau
- Photo n°88 : façade de la maison
- Photo n°89 : autre vue du jardin
- Photo n°90 : exemple de moulure sur façade de la maison
- Photo n°91 : terrasse au devant du salon
- Photos n°92 à 95 : différentes vues du jardin de la propriété

**En foi de quoi, et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent PROCES VERBAL DESCRIPTIF pour servir et valoir ce que de droit.**

