

Procès-Verbal de Description



Maître Michel DARBANS

Commissaire de Justice

28 route de Cannes – Le Néroli

BP 41028

06131 GRASSE cedex

TEL. : 04.93.36.06.17

🌐 : www.huissier06-darbans.fr

✉ : etude@huissier06-darbans.fr

**Référence Etude :
04 25 07 0199 / 5025**

Michel DARBANS
Commissaire de Justice
28 Route de Cannes – Le Néroli
BP 41028
06131 GRASSE CEDEX
Tel : 04-93-36-06-17

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

ET LE DIX SEPTEMBRE

À LA REQUETE DU :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « LES GLYCINES » sis 9 rue du Docteur Maurice Donat à CAGNES SUR MER (06800), représenté par son syndic en exercice, la société GESTION IMMOBILIÈRE DAUBEZE-ROULLAND, Société par Actions Simplifiée au capital de 38.200 €, ayant son siège social à Grasse (06130) 9 avenue Thiers, inscrite au RCS de Grasse sous le n°438 200 032, exerçant sous l'enseigne "Cabinet ROULLAND", prise en la personne de son Président domicilié audit siège en cette qualité

CREANCIER POURSUIVANT

Faisant élection de domicile et constitution d'avocat en la personne et au cabinet de la S.E.L.A.R.L. G H M, société d'avocats inscrite au barreau des Alpes Maritimes, représentée par Maître Fiona STARZAK, avocate inscrite au barreau de GRASSE, sise 1190 Boulevard Pierre Sauvaigo, CP 174, 06480 LA COLLE SUR LOUP, Tel : 04.93.83.38.88, où pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles et toutes significations relatives à la saisie dont s'agit ; et élisant domicile en mon étude en tant que de besoin,

AGISSANT EN VERTU ET POUR L'EXECUTION :

1°) D'un Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Grasse en date du 8 juillet 2024 Minute n°24/305 – RG 23/05230 réputé contradictoire et en premier ressort, et dont appel n'a pas été interjeté selon certificat délivré ;

2°) D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié en date du 31/07/2025, demeuré infructueux ;

4°) Des articles R 322-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

A l'effet de dresser procès-verbal descriptif :

Désignation de l'immeuble saisi :

Dans un ensemble immobilier sis à CAGNES SUR MER, lieudit « Le Moulin de Cassole », Chemin du Malvan, 9 rue du Docteur Maurice Donat – 06800 CAGNES SUR MER, cadastré BS 194 de 1893 m², à savoir :

Le lot numéro deux cent cinquante-neuf (259) :

un appartement au 5^{ème} étage
et les 186/10000^{ème} des parties communes générales de l'entier immeuble

Le lot numéro cent vingt (120) :

un garage au 2^{ème} sous-sol
et les 3/10000^{ème} des parties communes générales de l'entier immeuble

Le lot numéro cinquante-six (56) :

une cave au 2^{ème} sous-sol
et les 1/10000^{ème} des parties communes générales de l'entier immeuble

Tel que lesdits biens immobiliers existent, se poursuivent et comportent, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'immeuble est soumis au régime de la copropriété institué par la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Il a fait l'objet :

- D'un acte du 25/02/1976 de Me MOSCHETTI Notaire publié le 07/04/1976 vol 1542 n°11 contenant Règlement de copropriété et état descriptif de division établi par la SCI « LES GLYCINES ».
- D'un PV de remaniement publié le 01/08/1985 vol 4200 n°10 les sections C n°2320, 2741, 2744 et 2841 sont devenus BS 194

Lesdits biens appartenant à :

▪

Je, Michel DARBANS, Commissaire de Justice près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE, demeurant Le Nérolé – 28 route de Cannes à GRASSE (06130), soussigné :

Atteste m'être transporté à CAGNES SUR MER (06800) au 9 rue du Docteur Maurice Donat,

En présence de :

- Madame RICCI Laurie, diagnosticienne au sein de la SARL CABINET D'EXPERTISES RICCI, immatriculée au RCS d'Antibes sous le n° 879399822, ayant son siège social sis 82 Avenue Honoré Camos, 06220 VALLAURIS, chargé des diagnostics prévus à l'article L 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et notamment de l'état de superficie, présent dans les conditions prévues à l'article R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

- Deux témoins, requis conformément aux dispositions de l'article L142-1 du Code des procédures civiles d'exécution.
- D'un serrurier

J'ai ainsi procédé au descriptif de l'immeuble comme suit :

DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le bien est situé sur la commune de CAGNES SUR MER (06800), 9 rue du Docteur Maurice Donat.

Commune côtière des Alpes-Maritimes, Cagnes sur Mer est située entre Saint-Laurent-du-Var et Villeneuve-Loubet, à environ 10 km à l'Ouest de Nice. Elle fait partie de la métropole Nice Côte d'Azur.

Commune de 53 000 habitants, elle s'étend le long d'une anse offrant près de quatre kilomètres de plage et est entourée de collines, dont celle du château qui culmine à 90 mètres d'altitude. Non loin des villages de l'arrière-pays, elle se trouve à 85 kilomètres des stations de ski.

Idéalement située au bord de la mer Méditerranée, la ville se trouve à 190 km à l'est de Marseille, 10 km au sud-ouest de Nice (préfecture du département), 25 km au sud-est de Grasse et environ 20 km à l'est de Cannes.

La Ville est facilement accessible que ce soit en avion via l'Aéroport Nice Côte d'Azur, en train, avec les gares de Cagnes-sur-Mer et du Cros-de-Cagnes qui relie la ville à Marseille-Saint-Charles et Vintimille en Italie, en voiture depuis les deux sorties d'autoroute.

Cagnes-sur-Mer est desservie par le réseau de transport en commun Lignes d'Azur qui couvre 51 communes de la Métropole Nice Côte d'Azur. La ville est également labellisée « Accueil Vélo » sur la Méditerranée à Vélo 06.

Elle est une base de choix pour séjourner sur la Riviera grâce à une belle sélection d'hébergements touristiques (hôtels, locations saisonnières, campings, résidences de tourisme...). Un de ses points forts est sa situation géographique qui permet d'accéder rapidement aux plus belles visites des Alpes-Maritimes.

La ville de Cagnes-sur-Mer dispose également de nombreuses infrastructures culturelles de qualité à la disposition des Cagnois comme des visiteurs : le musée Renoir, le Château musée Grimaldi ou le musée du bijou contemporain, mais également une médiathèque et une ludothèque municipales, un centre culturel, un conservatoire municipal, un cinéma.

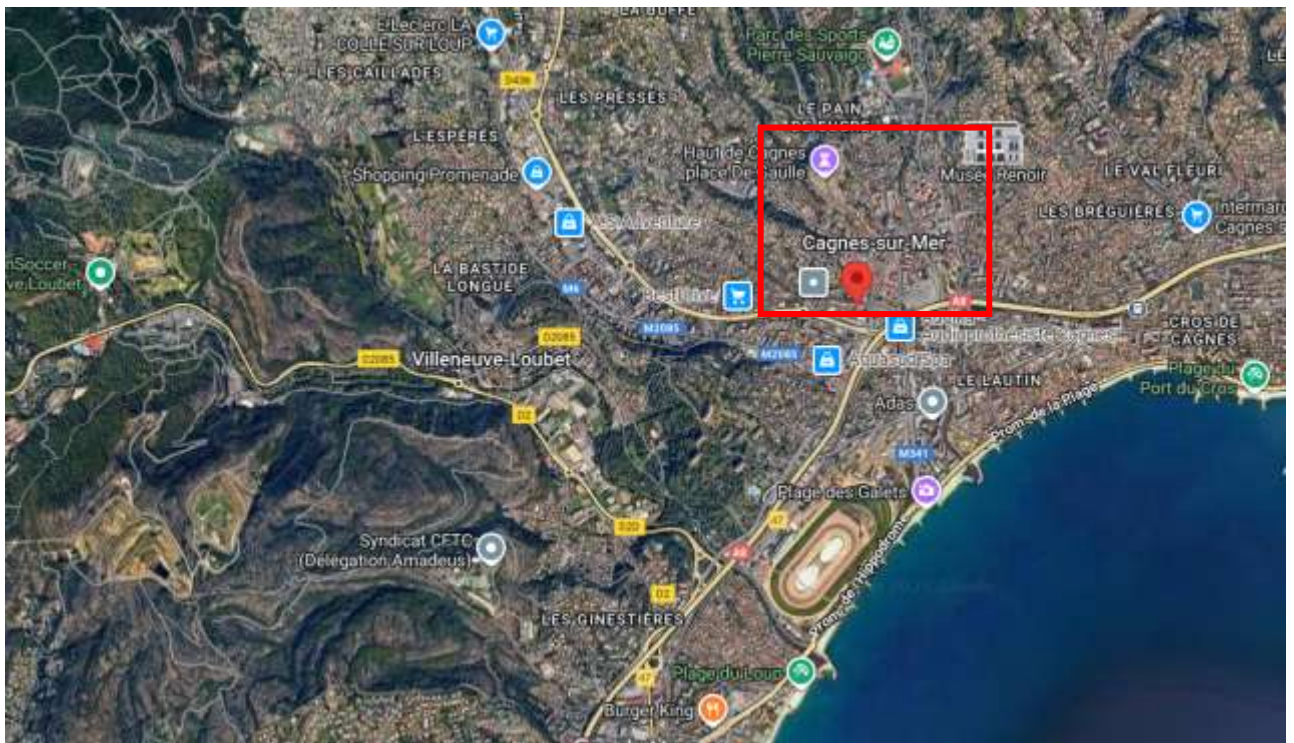
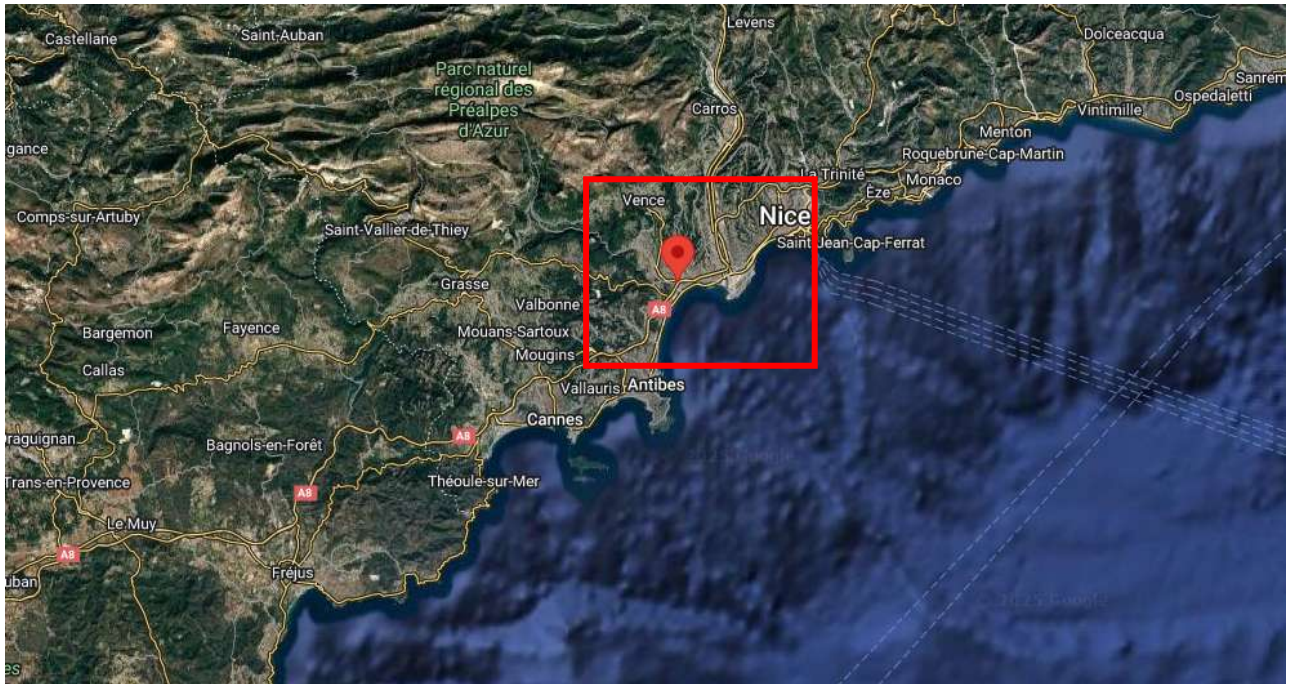
Dans le domaine sportif, Cagnes-sur-mer est notoirement connue pour son hippodrome de 60 hectares, classé 2^{ème} hippodrome le plus grand de France.

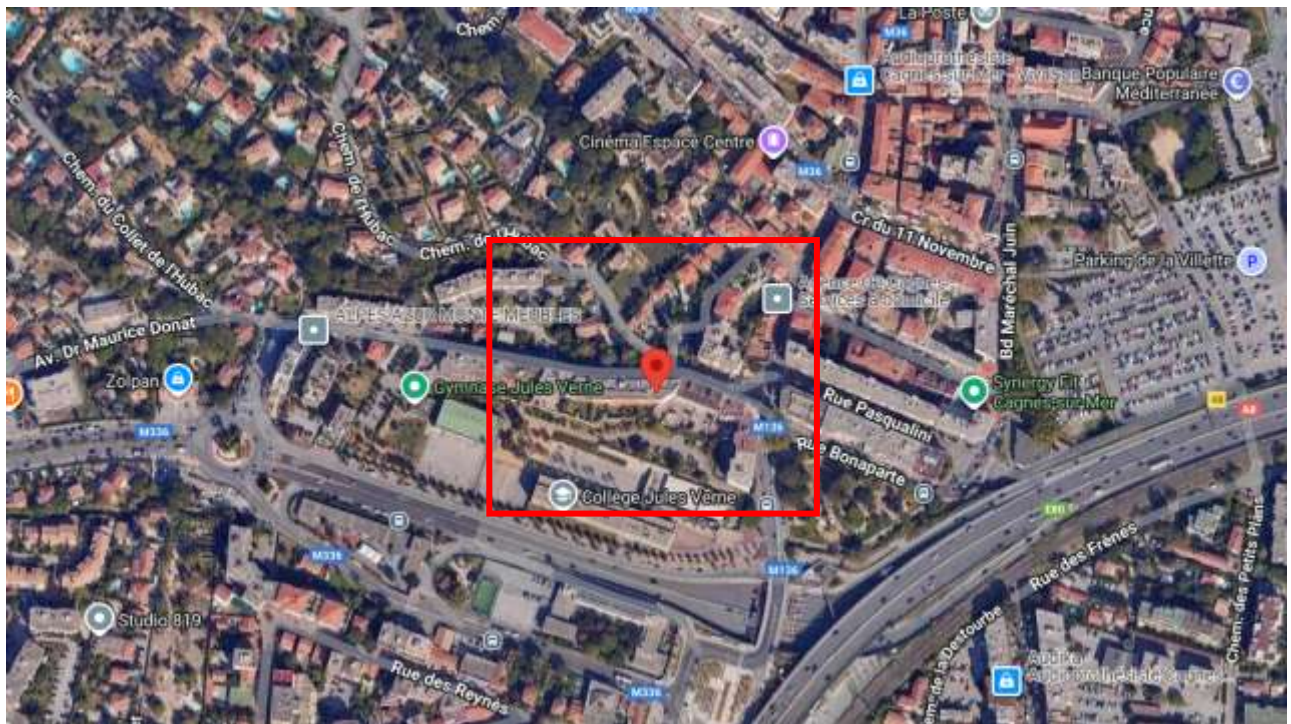
Avec plus de 200 associations recensées sur son territoire, la ville offre un panel diversifié d'activités culturelles et sportives. Elle dispose ainsi d'une offre d'activités variées, praticables dans les différents espaces et équipements mis à disposition par la commune.

La ville dispose également de commerces variés, des produits du terroir, un artisanat traditionnel, mais aussi de nombreux commerces de proximité et grandes surfaces. La ville est pourvue d'un grand centre commercial de plein air de 70 000 m², dénommé Shopping Promenade Riviera, qui compte plus de 160 enseignes, des activités de loisirs, une vingtaine de restaurants et dix salles demande cinéma.

La ville est équipée d'une polyclinique (regroupant services d'urgence, médecine, chirurgie et maternité), de plusieurs services de santé et maisons de retraite, de poste et d'écoles maternelles, primaires, collèges et lycées.

Photographies





Parcelle cadastrale BS n°194





Façade Nord de l'immeuble





Façade Sud de l'immeuble, exposée vue mer



COMPOSITION DE LA COPROPRIETE

EXTERIEUR

L'immeuble, situé à CAGNES SUR MER (06800), 9 avenue du Docteur Maurice Donat, est soumis au régime de la copropriété.

L'accès depuis la voie publique s'opère par une porte sécurisée, qui dessert un hall.

Dans ce hall, se trouvent les boîtes aux lettres et l'ascenseur permettant l'accès aux étages. La copropriété emploie un gardien, qui bénéficie d'une loge au rez-de-chaussée.

Le Syndic de la copropriété est la SAS GESTION IMMOBILIERE DAUBEZE-ROULLAND à l'enseigne "CABINET ROULLAND", immatriculée au RCS de Grasse sous le n° 438 200 032, ayant son siège social 9 Avenue Thiers à GRASSE (06130), agissant poursuites et diligences de son représentant légal.

Photographies de l'accès à la copropriété :





Appartement objet de la saisie



Photographies des parties communes de l'immeuble







INTERIEUR

L'appartement objet du présent descriptif se trouve au cinquième étage. Il est accessible depuis les parties communes par un escalier et un ascenseur, tous deux en bon état général.

L'appartement est situé au fond du couloir.

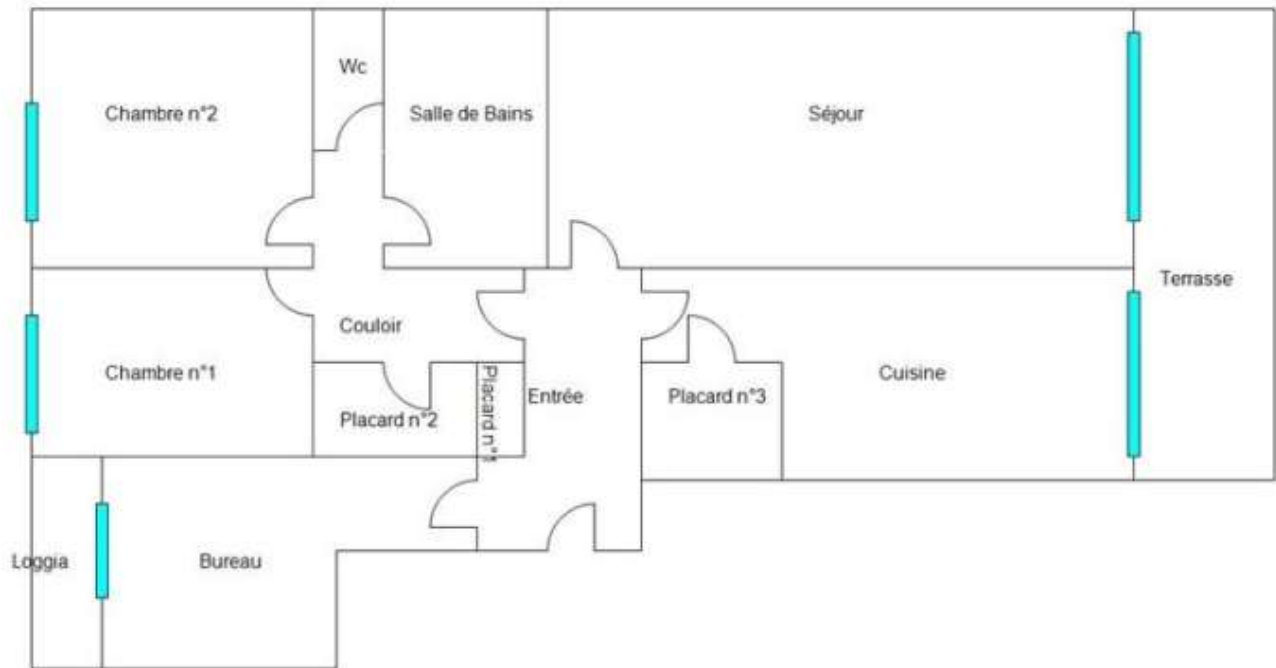
Photographie de la porte d'entrée de l'appartement :



COMPOSITION DU BIEN SAISI

D'une surface privative (loi carrez) de 95,01 m², l'appartement en question est situé au cinquième étage de l'immeuble. Il est composé d'une entrée, d'une cuisine, d'un séjour, d'une terrasse, de deux chambres, d'un bureau, d'une loggia, d'une salle de bains, et d'un WC.

Le plan de situation ci-dessous décrit la disposition des pièces composant cet appartement :



Hall d'entrée :

Une porte d'entrée ouvre sur un hall.

Son plafond est peint en blanc. Ses murs sont recouverts d'une tapisserie.
Le sol est couvert de marbre.

Un placard deux portes coulissantes avec miroir, un radiateur de chauffage électrique et un interphone équipent cet espace de 6,72 m².

Le hall d'entrée dessert sur la gauche, un bureau qui peut faire office de chambre.

Bureau qui peut faire office de chambre :

Cette pièce de 10,40 m² est accessible par une porte en bois isoplane.
Les plafond et murs sont peints en blanc. Le sol est couvert d'un parquet, le tout est en bon état.
Une fenêtre à deux vantaux, coulissante, donne sur une loggia.
Elle est équipée d'un radiateur de chauffage électrique.

Cuisine :

Une porte isoplane permet l'accès à cette pièce, depuis le hall d'entrée (première porte à droite).
D'une superficie de 12,96 m², cette pièce à son sol couvert d'un ancien parquet en état correct.
Le plafond et les murs sont peints, le tout est propre.

La pièce est équipée d'une baie à deux vantaux ouvrant sur le balcon, avec vue mer.
Elle est munie d'un radiateur de chauffage électrique.

Depuis cette cuisine, une buanderie de 1,90 m² est accessible par une porte en bois.
Ses plafond et murs peints en blanc sont propres.

Balcon :

D'une superficie de 12,50 m², il est exposé Sud et bénéficie d'une vue mer.

Séjour :

Il présente une superficie de 22,90 m².
Ses plafond et murs sont peints en blanc. Le sol est couvert de marbre.

Une baie coulissante éclaire naturellement la pièce. Elle ouvre sur le balcon précédemment vu dans la cuisine.

Elle est équipée d'un radiateur de chauffage électrique.

Couloir desservant le coin nuit :

Un petit couloir de 3,68 m² dessert un espace nuit avec WC, salle de bains et deux chambres.
Le plafond et les murs sont peints en blanc. Le sol est couvert de marbre.

Dans ce couloir, se trouve un dressing.

Dressing :

D'une superficie de 3,34 m², il a ses plafond et murs peints en blanc. Le sol est couvert de parquet.

Première chambre :

Cette pièce mesure 11,90 m². Elle est munie d'un parquet au sol, son plafond est peint en blanc et ses murs tapissés.

Elle est équipée d'une baie coulissante à deux vantaux et d'un radiateur de chauffage électrique.

Deuxième chambre :

Elle mesure 13,62 m².
Son sol est couvert de parquet, son plafond est peint en blanc et ses murs tapissés.

Elle est équipée d'une baie coulissante à deux vantaux, d'un radiateur de chauffage électrique et de deux petits placards.

Salle de bains :

D'une superficie de 5,03 m², elle a son plafond peint en blanc, ses murs et le sol sont carrelés. Le tout est propre, en bon état.

Cette pièce est équipée d'une baignoire, d'une douche et de deux vasques.

WC :

D'une superficie de 1,11 m², elle a son sol couvert d'un parquet.
Ses murs sont recouverts de carrelage en partie basse ; le reste est peint en blanc.
Le plafond est peint blanc aussi.

Elle est équipée d'une fenêtre qui est occultée, avec menuiserie en bois et un vitrage.

PHOTOGRAPHIES DE L'APPARTEMENT

PHOTOGRAPHIES DU BUREAU

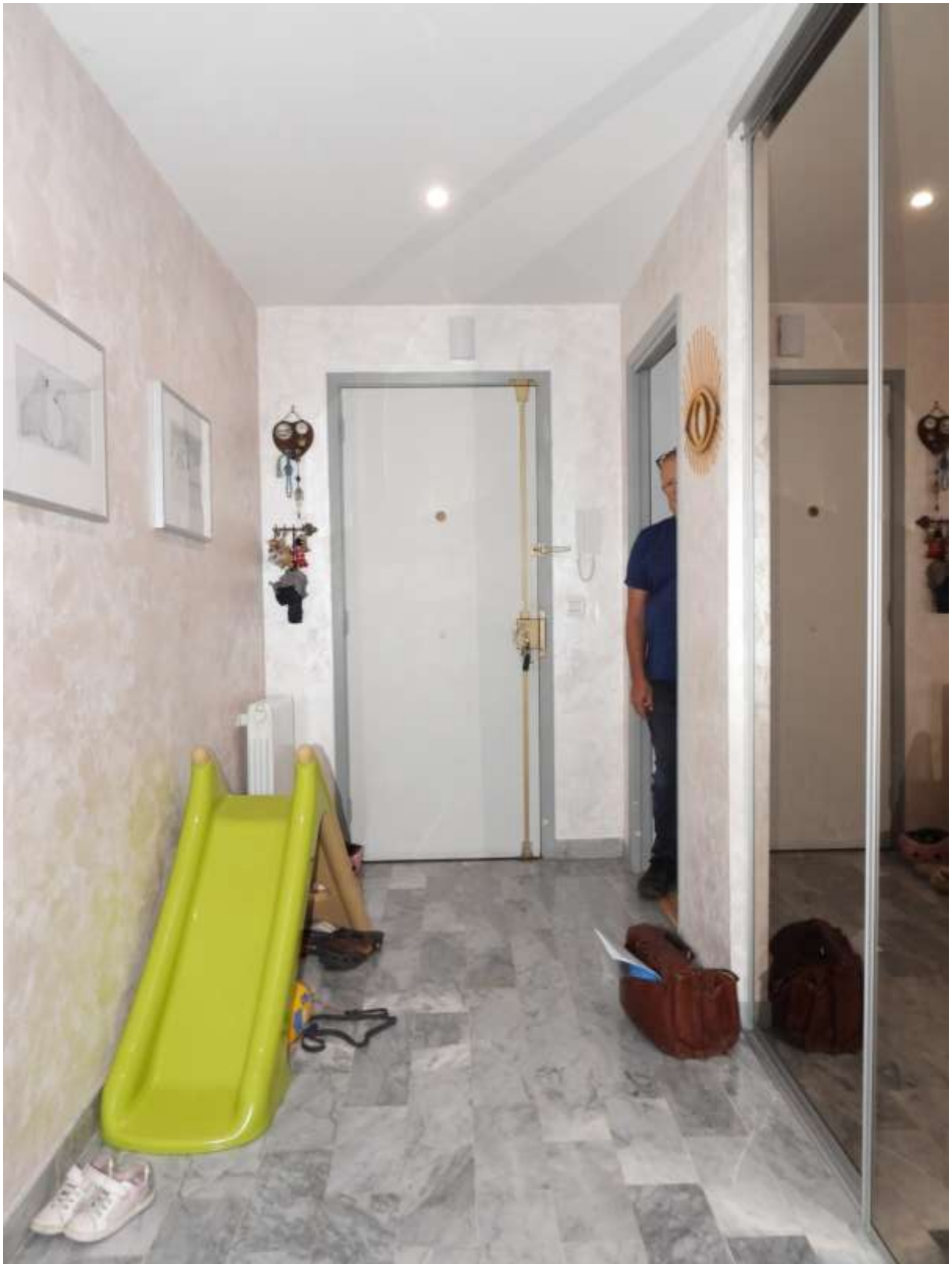




PHOTOGRAPHIES DE L'ENTREE

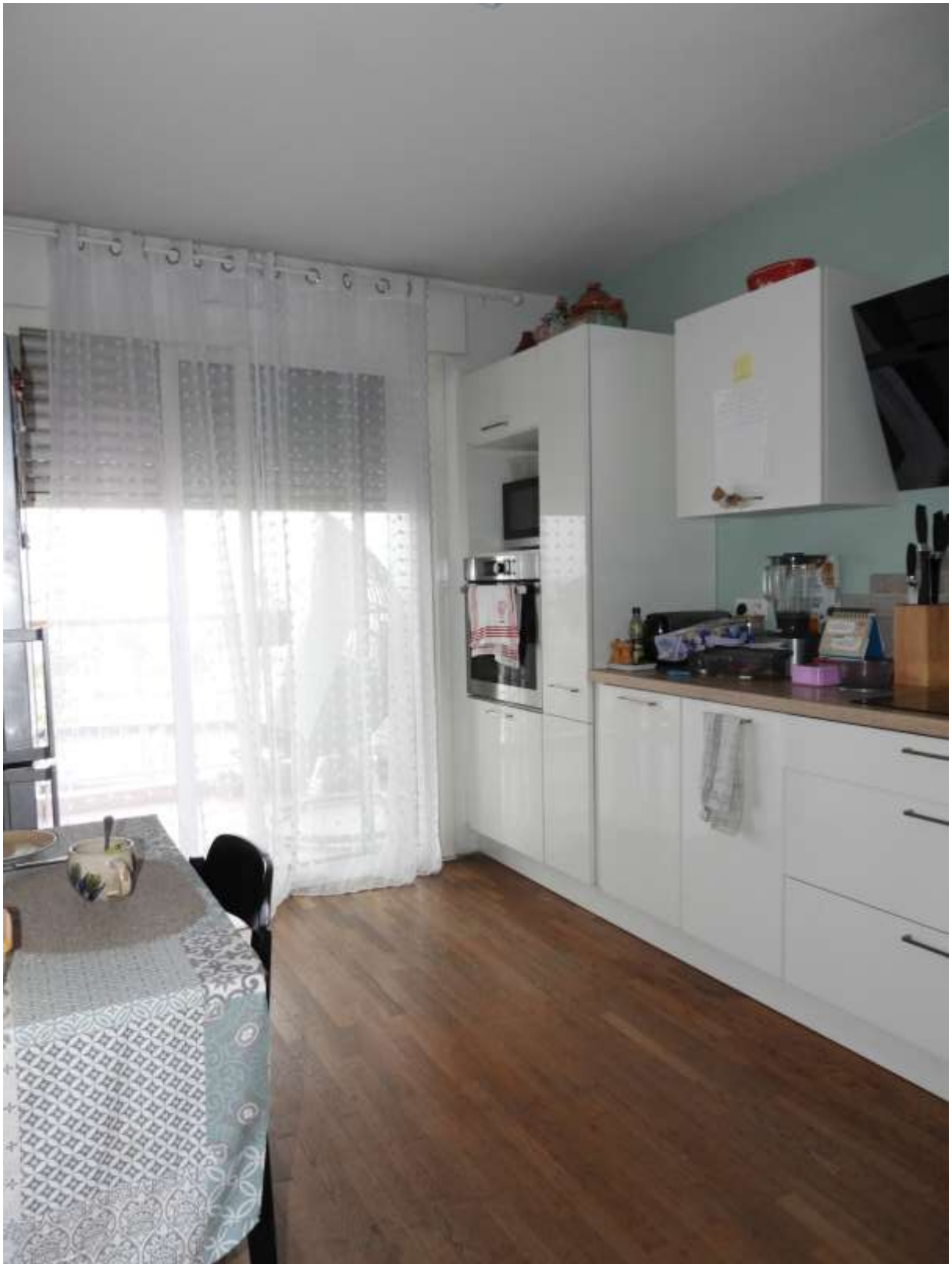






PHOTOGRAPHIES DE LA CUISINE ET DE LA BUANDERIE









VUE DEPUIS LE BALCON





PHOTOGRAPHIES DU SEJOUR



PHOTOGRAPHIES DU COULOIR COIN NUIT





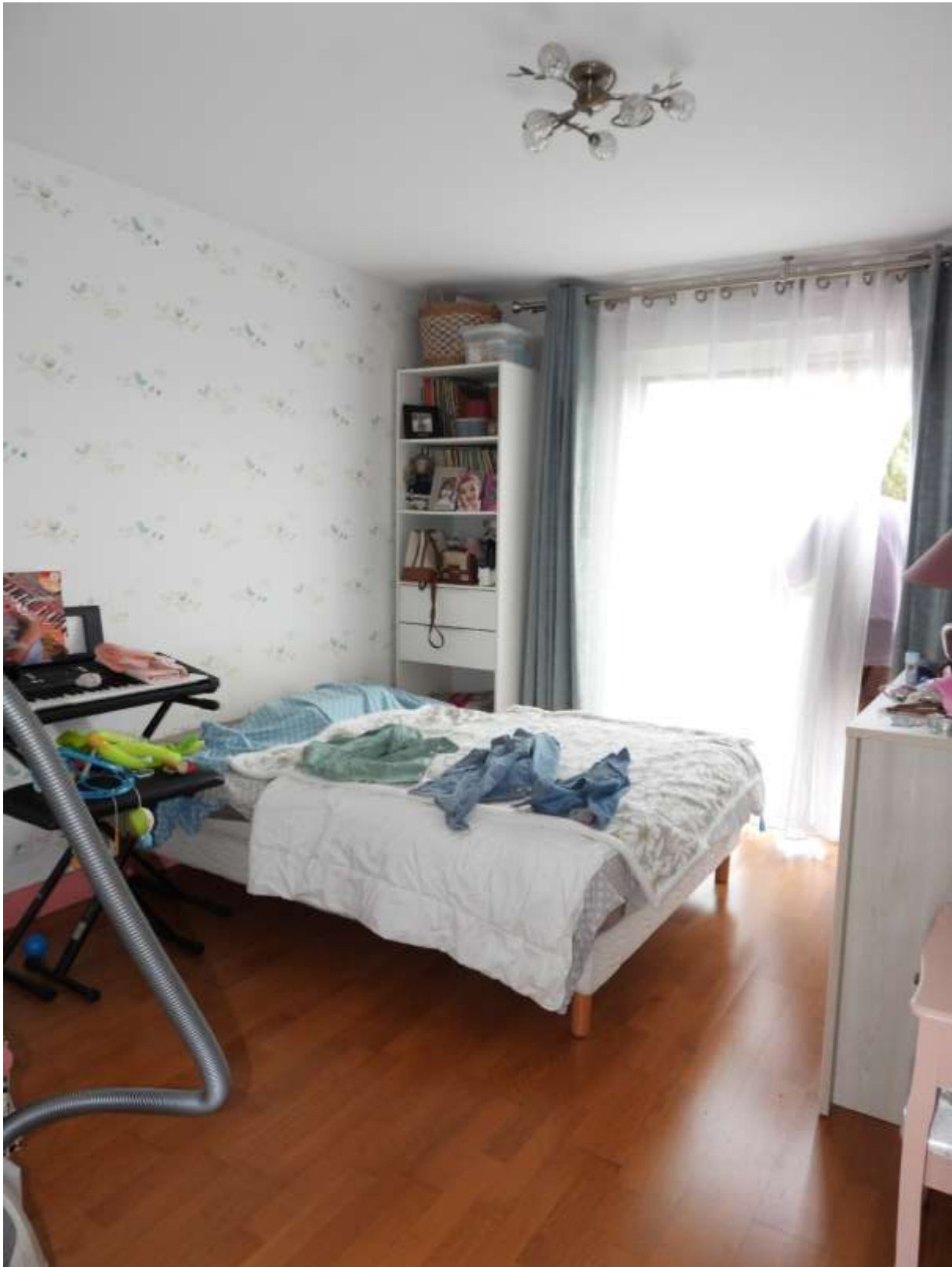
PHOTOGRAPHIES DU DRESSING





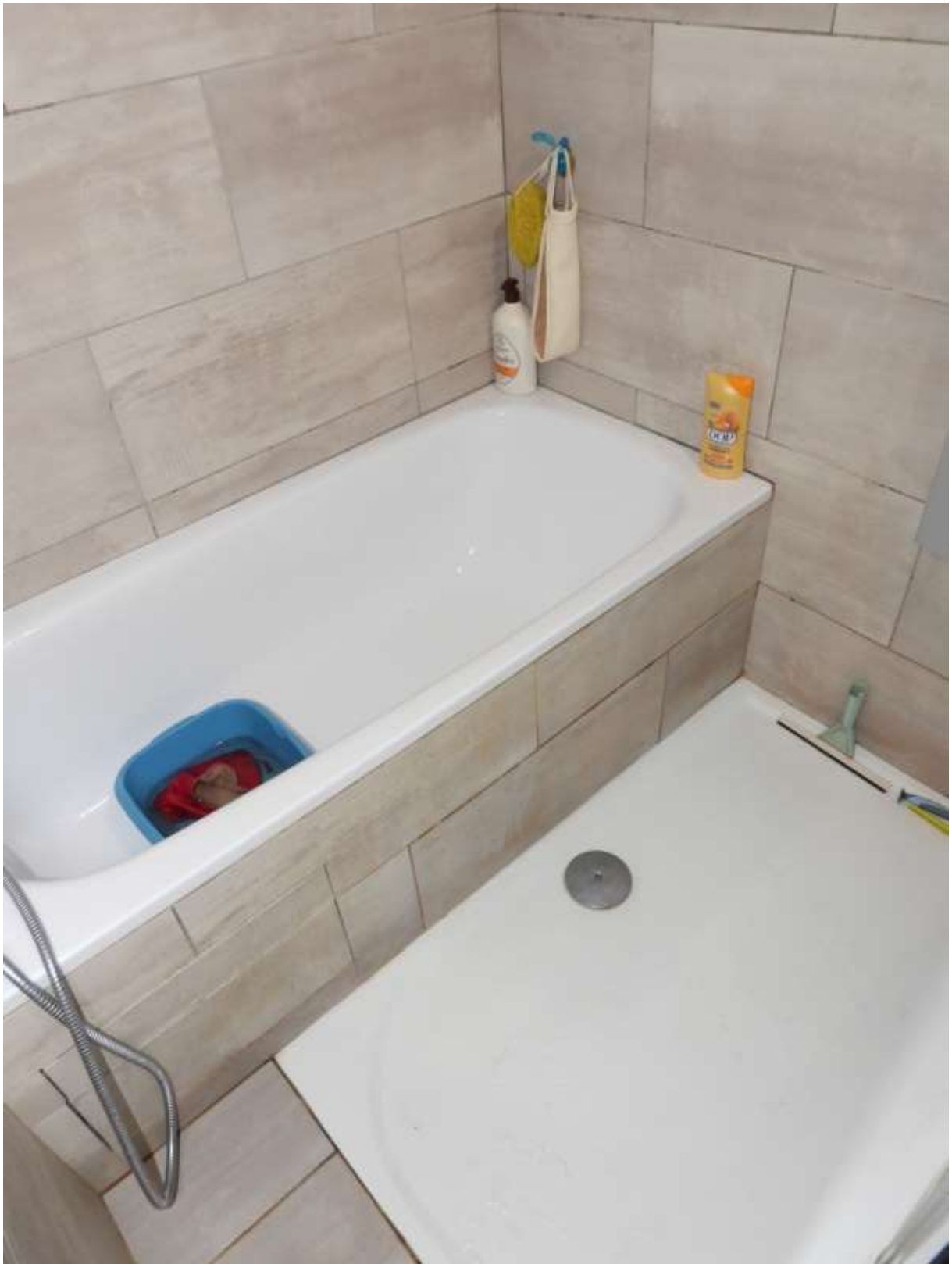


PHOTOGRAPHIE CHAMBRE 1



PHOTOGRAPHIES DE LA SALLE DE BAINS







PHOTOGRAPHIES DE LA CHAMBRE 2



Je me suis ensuite rendu au sous-sol de l'immeuble, afin de décrire le garage et la cave, objets de la procédure de saisie immobilière.

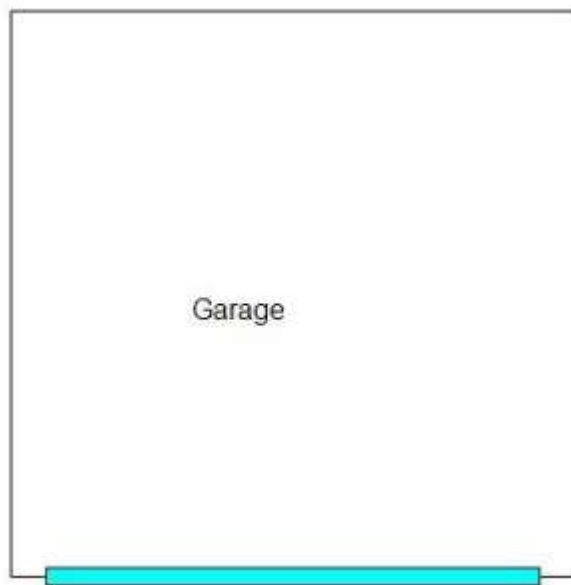
Depuis les parties communes de l'immeuble, un ascenseur permet de descendre vers les garages et caves.

Garage :

Au niveau -2 de l'immeuble, les garages sont accessibles depuis la voie publique par un portail électrique.

Identifié numéro 28 sur l'état descriptif de division, ce garage est à l'état brut. Il est fermé par une porte basculante en fer. Il mesure 18 m².

Plan du garage :



PHOTOGRAPHIES DU GARAGE





Cave :

Également située au deuxième sous-sol, la cave, identifiée n°56, mesure 6,20 m². Fermée par une porte en bois, tout s'y trouve à l'état brut.

Plan de la cave :









CONDITIONS D'OCCUPATION DE L'APPARTEMENT
(Art. R322-2 2° Code des Procédures civiles d'exécution)

L'appartement objet de la saisie est occupé par M. et Mme SARMEO, débiteurs saisis, à titre de résidence principale.

SUPERFICIE

Est annexé au présent procès-verbal, le certificat de mesure établi par Madame RICCI Laurie, diagnosticienne au sein du cabinet d'expertises RICCI, susmentionné plus en détail, afin de se conformer aux dispositions de l'article R322-2 1° du Code des procédures civiles d'exécution.

La superficie de ce lot est de 95,01 m².

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	5ème	6,720 m ²	0,000 m ²
Placard n°1	5ème	1,450 m ²	0,000 m ²
Bureau	5ème	10,400 m ²	0,000 m ²
Couloir	5ème	3,680 m ²	0,000 m ²
Placard n°2	5ème	3,340 m ²	0,000 m ²
Chambre n°1	5ème	11,900 m ²	0,000 m ²
Chambre n°2	5ème	13,620 m ²	0,000 m ²
Wc	5ème	1,110 m ²	0,000 m ²
Salle de Bains	5ème	5,030 m ²	0,000 m ²
Séjour	5ème	22,900 m ²	0,000 m ²
Cuisine	5ème	12,960 m ²	0,000 m ²
Placard n°3	5ème	1,900 m ²	0,000 m ²
Loggia	5ème	0,000 m ²	3,900 m ²
Total		95,010 m²	3,900 m²

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Terrasse	5ème	12,500 m ²
Cave	2ème SS	6,200 m ²
Garage	2ème SS	18,000 m ²
Total		36,700 m²

Je me suis retiré et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal, pour servir et valoir ce que de droit, auquel sont annexés :

- Le certificat de mesurage des lieux
- Le diagnostic de performance énergétique
- Le rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante
- Le diagnostic de l'état de l'installation intérieure de l'électricité
- L'état du bâtiment relatif à la présence de termites

Coût définitif du présent acte:
(décret n°2016-230 du 26/02/2016
et arrêté du 28/02/2024)

DROIT FIXE (A.R444-3)	221,36
VACATION AU TEMPS	75,15
S.C.T. (A.444-48)	9,40
TOTAL H.T.	305,91
Montant de la T.V.A	61,18
TOTAL T.T.C. en Euros	367,09

