

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 :
99 25 08 1128 / 5025

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

ET SEIZE JANVIER

A la demande de :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 2 traverse du Marché à GRASSE (06130), 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,

Pour qui domicile est élu au cabinet de **Maître Fiona STARZAK**, membre de la SELARL GHM, société d'avocats au barreau de GRASSE, dont le siège est sis 1190 boulevard Pierre Sauvaigo, 06480 LA COLLE SUR LOUP

Qui se constitue pour les poursuivants sur la présente procédure de saisie immobilière et ses suites, et au cabinet duquel il est fait élection de domicile pour la présente procédure et ses suites, et duquel pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles et toutes significations relatives à la saisie dont s'agit,

Agissant en vertu de :

- Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Grasse en date du 11 juillet 2023 Minute n°23/00073 – RG 23/01893 réputé contradictoire et en dernier ressort, et dont pourvoi n'a pas été interjeté selon certificat délivré ;

À l'effet de dresser procès-verbal descriptif des biens ci-après désignés :

Sur la commune de GRASSE (06130), dans un immeuble élevé sur 4 étages, cadastré BH 447 pour 33 ca, sis **7-9 rue Sans Peur et 2 Traverse du Marché – 06130 GRASSE**

Sur les droits immobiliers suivants :

- Le lot n°11: un appartement au 3^{ème} étage avec les 56/1000^{ème} des PC.

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent avec toutes ses aisances, dépendance et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve autre que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Lesdits biens appartenant à :

La société

Je, Michel DARBANS, Commissaire de Justice près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE, demeurant 28 route de Cannes – Le Nérol à GRASSE, soussigné,

J'atteste m'être transporté à GRASSE (06130), 7-9 rue Sans Peur et 2 Traverse du Marché – 06130 GRASSE, dans l'immeuble en question.

En présence de :

- Madame Laurie RICCI, demeurant 82 Avenue Honoré Camos à VALLAURIS (06220), chargée 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.
- Monsieur CHIAPELLI Phillipe de la SARL ATOUT SERVICE, serrurier,
- Major Gilles FAIVRE du commissariat de Grasse, requis conformément aux dispositions de l'article L142-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Depuis la voie publique, j'accède à la copropriété.

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

DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Le bien est situé sur la commune de GRASSE (06130), 7-9 rue Sans Peur et 2 Traverse du Marché – 06130 GRASSE dans un immeuble élevé sur 4 étage.

Il s'agit d'une commune située dans le département des Alpes Maritimes et la région Provence Alpes Côte d'Azur. Sous-Préfecture, Grasse est la quatrième ville du département en termes de population.

Située dans l'ouest du département des Alpes Maritimes, à 12 km au nord de Cannes, sur la côte méditerranéenne, elle est distante à vol d'oiseau de la préfecture de Nice de 29 kms.

La ville est desservie par la pénétrante Cannes-Grasse qui relie l'autoroute A8 au rond-point des 4 chemins, au sud de la ville. D'autres voies d'accès, moins importantes permettent de relier la ville à Nice, Mandelieu-la-Napoule, Draguignan, située dans le département voisin du Var, ou encore Grenoble, par l'emblématique Route Napoléon.

La ville est également desservie par un réseau de bus et une gare SNCF qui dessert notamment les villes de Cannes, Nice ou Menton, mais également la Principauté de Monaco, et la ville de Vintimille, en Italie.

La commune de Grasse s'étale sur une vaste superficie (44,44 km²) constituée d'importantes réserves forestières et présente un grand écart d'altitude de moins de 100 à plus de 1 000 mètres d'altitude.

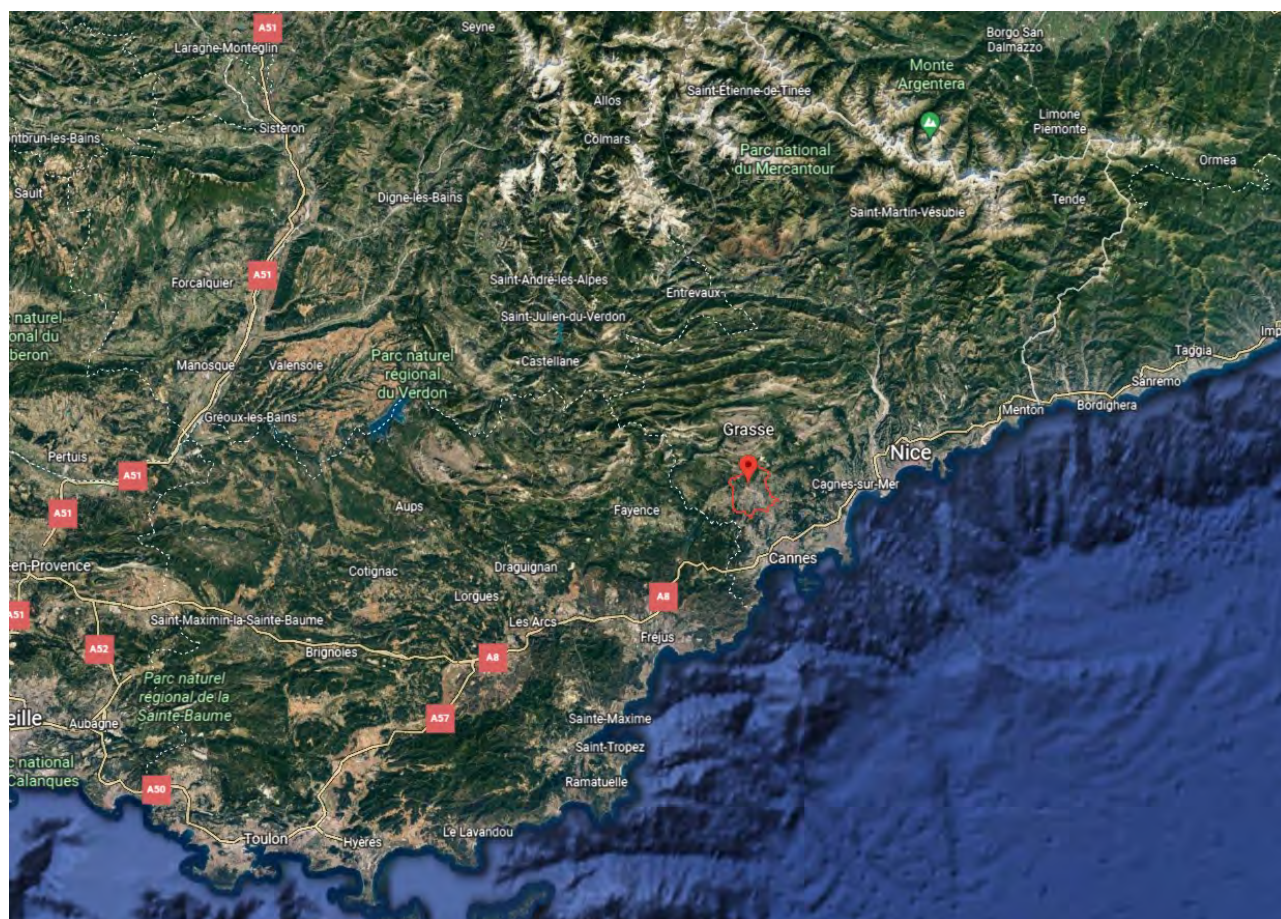
Grasse bénéficie d'un climat méditerranéen et d'un microclimat qui lui procurent des températures plutôt douces, comme en témoigne son image de lieu de villégiature et de repos ainsi que ses abondantes cultures florales.

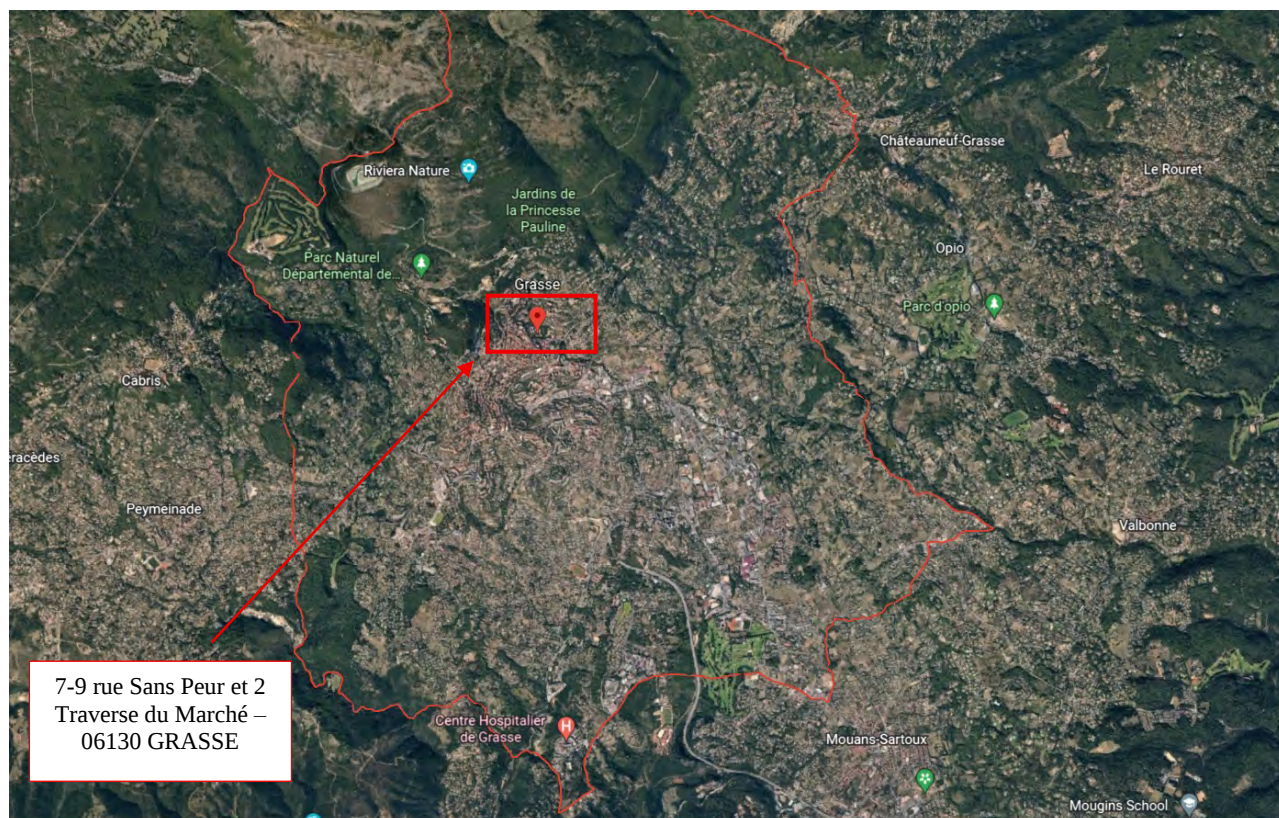
Comportant environ 49 000 habitants, cette commune dispose de nombreux commerces de proximité et grandes surfaces, de plusieurs services de santé et notamment un centre hospitalier universitaire, de bureaux de poste et d'écoles maternelle, primaire, collèges et lycées et établissements d'études supérieures.

Considérée comme la capitale mondiale des parfums, Grasse organise tout au long de l'année de nombreuses manifestations, expositions et congrès très axés sur la parfumerie ou les traditions locales.

De nombreux monuments historiques et musées, ainsi qu'un théâtre, un espace culturel, un cinéma et des équipements sportifs variés offrent une large palette de divertissements et d'activités pour la population.

Photographies





COMPOSITION DE L'IMMEUBLE

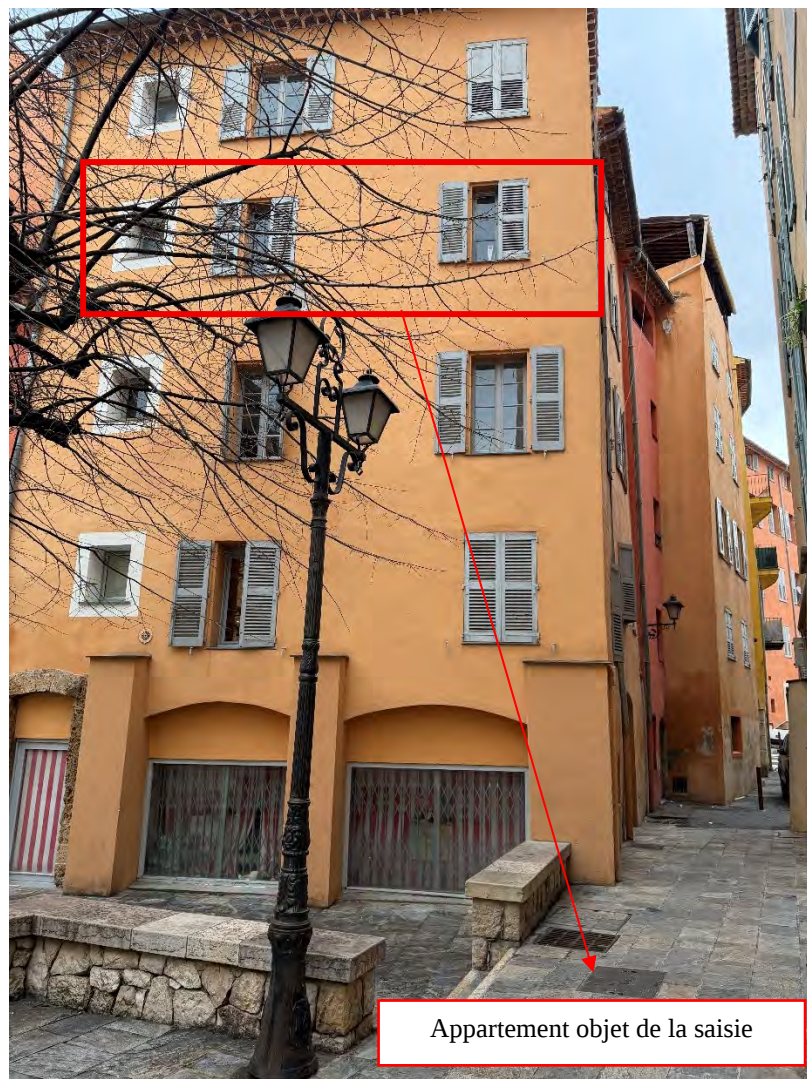
EXTERIEUR

L'immeuble se compose d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de quatre étages. La façade est dans un état correct, les volets en bois peint en bleu sont usés, mais restent convenables.

L'entrée se fait par l'immeuble mitoyen présent sur la gauche de celui-ci.

Le Syndic de la copropriété est la société GESTION IMMOBILIÈRE DAUBEZE-ROULLAND, Société par Actions Simplifiée ayant son siège social à Grasse, 4 avenue Thiers, inscrite au RCS de GRASSE sous le numéro B 438 200 032, exerçant sous l'enseigne "Cabinet ROULLAND".

PHOTOGRAPHIES DU BÂTIMENT





Appartement objet de la saisie

Entrée hall

INTERIEUR

Au bas de l'immeuble se trouvent un couloir avec les boîtes aux lettres.
En haut des escaliers se situe un dégagement, où se trouve sur la droite la cage d'escalier desservant les étages de l'immeuble objet du présent ;
les rambardes, peintes en blanc, sont vétustes, rouillées et décolorées.
Les parties communes sont vétustes, la majorité des boîtes aux lettres sont ouvertes ou enfoncées.
Le verrou de la porte d'entrée est manquant, ce qui empêche la fermeture de celle-ci.

- PHOTOGRAPHIES









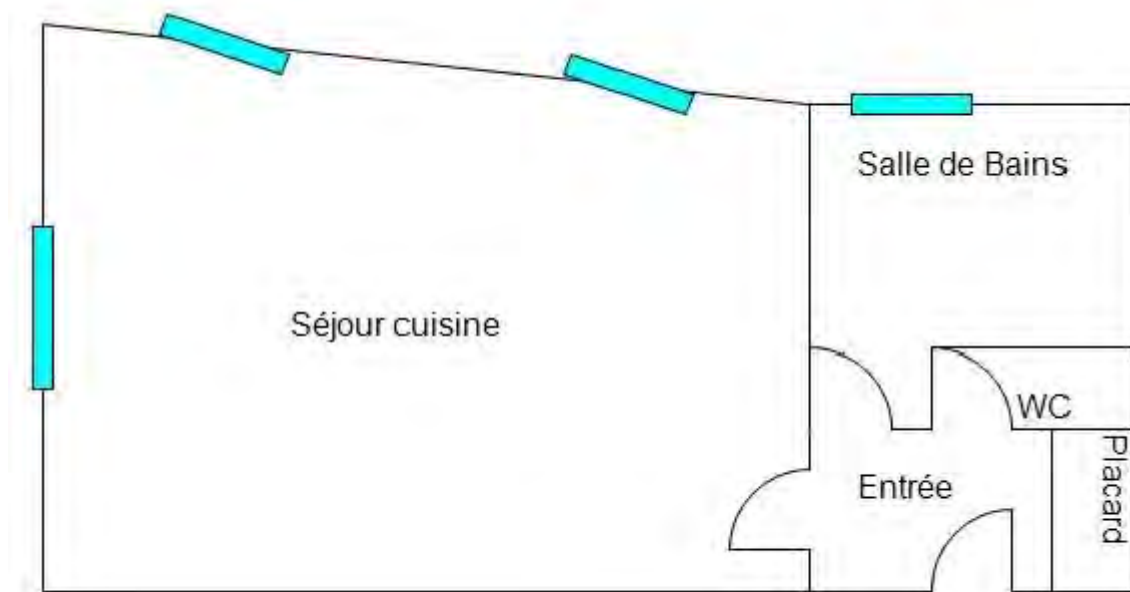
COMPOSITION DU BIEN SAISI

Il s'agit du lot n°11, correspondant à un studio au troisième étage du bâtiment avec les 56/1000èmes des parties communes.

Étant dépourvue des clés de l'appartement, j'ai fait appel au serrurier, Monsieur CHIAPELLI Philippe, pour ouvrir la porte.

L'appartement est occupé. Quelques meubles, sommaires, sont présents, ainsi qu'un tas de courriers.

D'une surface privative (loi carrez) de 28,15 m², il est composé d'une entrée desservant un séjour avec coin cuisine, une salle de bains et un WC. Le chauffage par convecteurs électriques est individuel.



§/ Entrée 2,58m² :

porte d'entrée présentant un état correct.

Le sol carrelé est en état correct.

Les murs et le plafond sont recouverts d'un crépi peint en assez bon état.

En entrant à droite se trouve un placard abritant le ballon d'eau chaude.

§/ Séjour Cuisine de 19,70m² :

Le sol carrelé est en état correct. Quelques carreaux sont décollés.

Les murs et le plafond sont recouverts d'un crépi peint en assez bon état.

3 fenêtres menuiserie bois, simple vitrage : deux sont anciennes et usées et une est plus récente.

La pièce est chauffée par un convecteur électrique.

Coin cuisine :

Un évier un bac en inox avec plaques électriques encastrées.

§/ Salle de bains 4,09m² :

Le plafond est noirci au-dessus de la baignoire, avec des traces de moisissure. Le reste est correct
Les murs sont en partie recouverts d'un crépi peint en assez bon état, et le reste de carrelage.
Le sol est en lino jaune, un peu usé.
Une baignoire ainsi qu'un lavabo sont installés.
Une fenêtre menuiserie bois, simple vitrage.
La pièce est chauffée par un convecteur électrique.

§/ WC 0.880m² :

Le plafond et les murs sont en crépis peint en bon état général.
Le sol est en lino jaune usé.
Les toilettes sont en céramique en bon état.

• PHOTOGRAPHIES DE L'ENTREE ET DU PLACARD:





- PHOTOGRAPHIES DE LA PIECE A VIVRE ET DE LA CUISINE:







- **PHOTOGRAPHIES DE LA SALLE DE BAIN:**





- PHOTOGRAPHIE DES WC:



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

L'appartement est manifestement occupé.

Après mon intervention j'ai laissé, en vain, une carte invitant ce dernier à me contacter.

SUPERFICIE

Est annexé au présent procès-verbal, le certificat de mesurage établi par - Madame Laurie RICCI, demeurant 82 Avenue Honoré Camos à VALLAURIS (06220), chargée 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

La superficie de ce lot est de 28,15 m²

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	3ème	2,580 m ²	0,000 m ²
WC	3ème	0,880 m ²	0,000 m ²
Salle de Bains	3ème	4,090 m ²	0,000 m ²
Placard	3ème	0,900 m ²	0,000 m ²
Séjour cuisine	3ème	19,700 m ²	0,000 m ²
Total		28,150 m ²	0,000 m ²

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 rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante
- Le constat de risque d'exposition au plomb
- Le diagnostic de l'état de l'installation intérieure de l'électricité
- Le diagnostic de performance énergétique
- L'état des risques naturels et technologiques

COUT PROVISoire DE L'ACTE :	
Droit Fixe (A.444-3)	221,36 €
S.C.T. (A.444-48)	9,40 €
TOTAL H.T	230,76 €
T.V.A	46,15 €
Affranchissement	4,90 €
TOTAL T.T.C.	281,81 €

