

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 10 1271 / 5025

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

ET LE PREMIER DECEMBRE

À la demande de :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 19 rue de l'Oratoire 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 4 juin 2024 Minute n°24/226 – RG 24/00438 réputé contradictoire et en premier ressort, et dont appel n'a pas été interjeté selon certificat délivré ;
- Jugement rectificatif rendu par le Tribunal Judiciaire de Grasse en date du 19 décembre 2024 Minute n°2024/525 – RG 24/06059 réputé contradictoire et en premier ressort, et dont appel n'a pas été interjeté selon certificat délivré ;
- Des articles R 322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'exécution.

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

Sur la commune de GRASSE (06130), dans un immeuble élevé sur 5 étages sur RC et cave, cadastré BE 213 pour 57 ca, sis **19 rue de l'Oratoire – 06130 GRASSE**,

Sur les droits immobiliers suivants :

- Le lot n°15 (anciennement lot 9) : un appartement au 4^{ème} étage et au sous-sol le 1/3 indivis d'une cave.

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 :

- **Monsieur**

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), 19 rue de l'Oratoire, 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.

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

Au 4ème étage de cet immeuble, M. m'autorise à procéder au descriptif de son appartement, accompagné de la diagnosticienne.

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), 19 rue de l'Oratoire dans un immeuble élevé sur 5 étages sur RC et cave.

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.

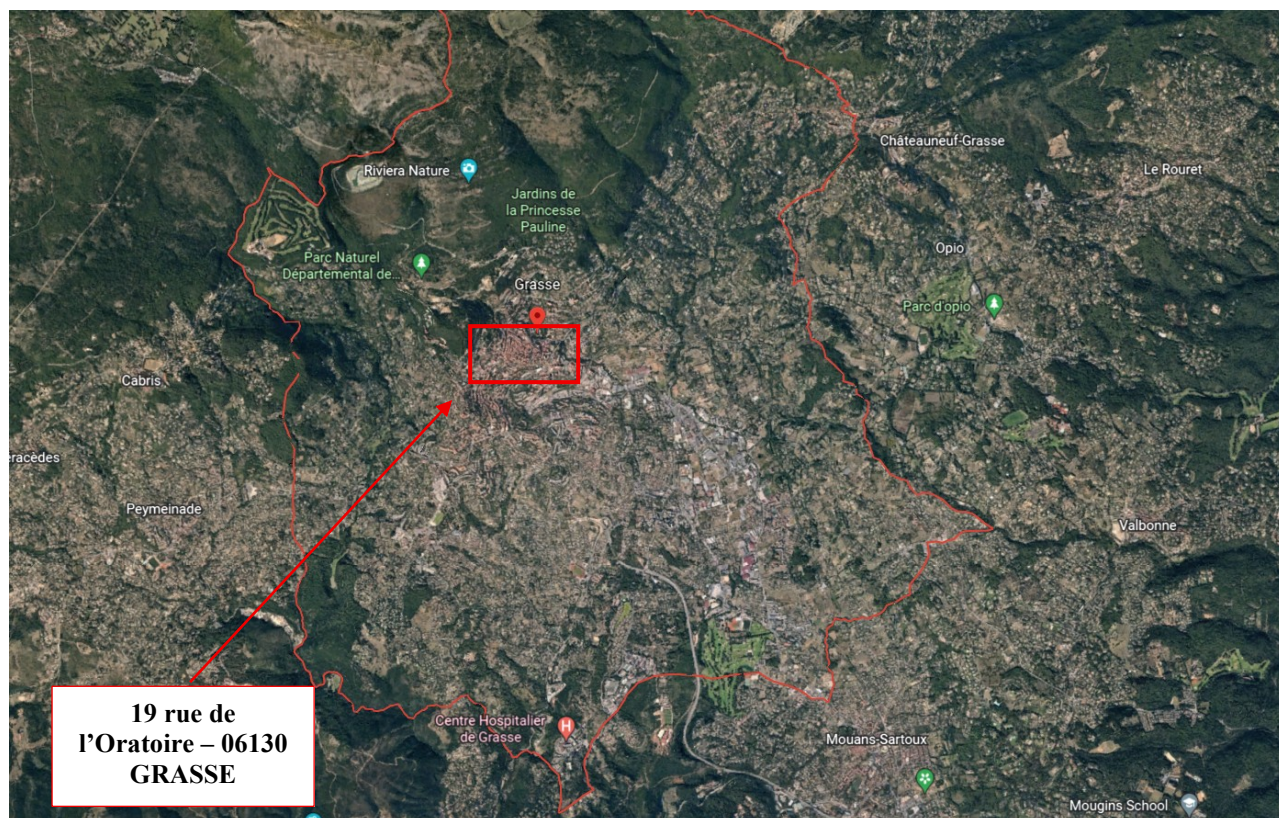
Comportant environ 49 000 habitants, cette commune dispose de nombreux commerces de proximité et grandes surfaces, de plusieurs services de santé et notamment un centre hospitalier universitaire, de bureaux de poste et d'écoles maternelle, primaire, collèges et lycées et établissements d'études supérieures.

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 cinq étages. La façade est en mauvais état et les volets en bois fortement dégradés et décolorés.

Au rez-de-chaussée, en façade, est implanté le commerce dénommé « Fleur Concept », café-boutique.



Appartement de
MR. objet de la saisie

INTERIEUR

Au bas de l'immeuble, se trouvent la cage d'escalier, l'accès desservant les caves ainsi que les escaliers menant aux étages.

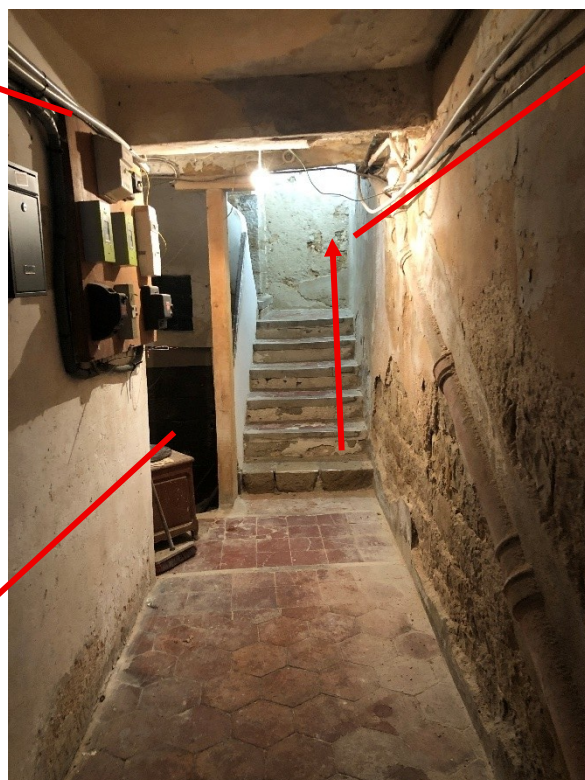
Les murs sont fortement dégradés, avec l'enduit abîmé et des traces d'humidité. Le sol quant à lui a des carreaux anciens en terre cuite, usés, irréguliers et très sales.

Sur la gauche, les boîtes aux lettres ainsi qu'un panneau électrique sont présents. Celui-ci est ancien et présente des câbles apparents.

Au 4^{ème} étage du bâtiment se trouve l'appartement de Monsieur la porte d'entrée est en bois ancien vétuste.



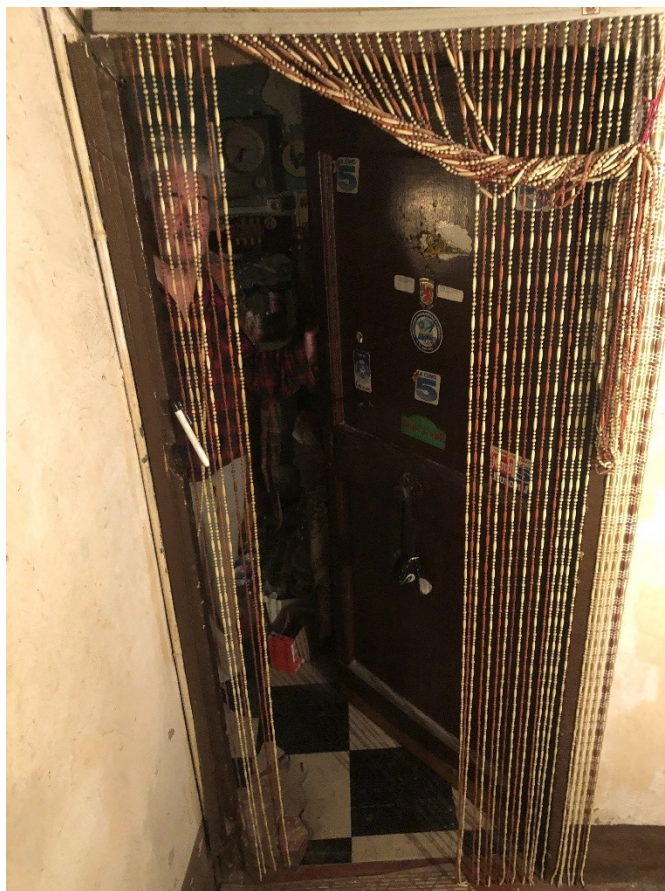
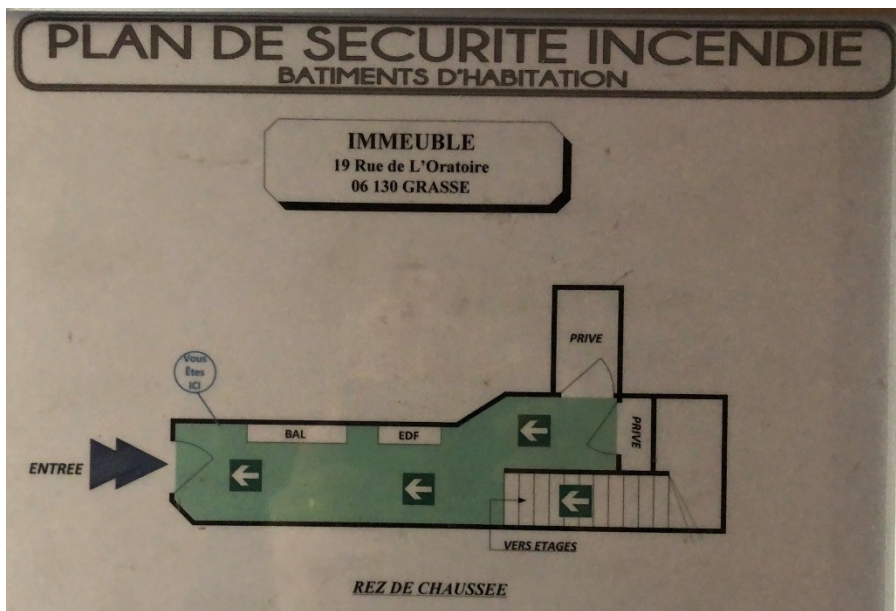
Compteurs électrique



Accès



Entrée caves



COMPOSITION DU BIEN SAISI

Il s'agit du lot n°15, correspondant à un T2 au quatrième étage du bâtiment.

D'une surface privative (loi carrez) de 39,11m², il est composé d'une entrée desservant une cuisine, une salle de bains avec WC, un séjour, une chambre et un coin nuit.



À noter que l'appartement présente une accumulation importante d'objets personnels dans tous les espaces, rendant certains lieux encombrés et difficiles d'accès.

§/ Cuisine 7.6m² :

Le plafond est vétuste, gras et jauni par le temps.

Le sol se compose d'un ensemble de dalles en plastique usées ou la présence d'amiante a été repéré.

Les murs peints en bleu sont anciens, vétustes et très dégradés.

§/ Séjour 12.3m² :

Le plafond est vétuste.

Le sol en tomettes vétustes est pratiquement invisible sous l'accumulation de sacs, de cartons et de débris.

Les murs sont vétustes et fissurés.

Les fenêtres sont en menuiserie bois, à simple vitrage, et présentent un état vétuste.

§/ Chambre 9m² :

Le plafond et les murs sont complètement jaunis et encrassés.

Le sol en tomettes est vétuste et fissuré par endroit.

La fenêtre est en menuiserie bois, à simple vitrage, et présente un état vétuste.

§/ Coin nuit 5.3m² :

Le plafond et les murs sont vétustes et fissurés.

Le sol en tomettes est vétuste.

La pièce est excessivement encombrée.

§/ Salle de bains avec WC 4.2m² :

Le plafond est vétuste.

Le sol se divise en deux, d'une part de dalles en plastique usées et de l'autre de tomettes vétustes.

La partie haute des murs peinte est lisse et la partie basse est en carrelage ; l'ensemble est vétuste et crasseux.

Les toilettes, le receveur ainsi que le lavabo sont crasseux, jaunis et vétustes.

• PHOTOGRAPHIES DE LA CUISINE :





- PHOTOGRAPHIES DU SALON:





- PHOTOGRAPHIES DE LA CHAMBRE:





- PHOTOGRAPHIES DU COIN NUIT :





- PHOTOGRAPHIES DE LA SALLE DE BAIN/WC:





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

L'appartement est occupé par Monsieur qui me justifie de son acte de d'achat établi en date du 03/05/2000.

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

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 diagnostic de l'état de l'installation intérieure de l'électricité
- Le diagnostic de performance énergétique
- L'état des risques naturels et technologiques
- Etat de risque d'exposition au plomb
- Etat de l'installation intérieure de gaz

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	4,70 €
TOTAL T.T.C.	281,61 €

