



**SELARL VERCELLONE
DUMAS HEUSE**
Commissaires de Justice Associés

4 avenue Maximin Isnard
06130 GRASSE
Tel : 04.93.36.03.96
contact.vdh@orange.fr
www.huissier06-vercellone.com

IBAN : FR76 1831 5100 0008 0058 2689 448 - BIC : CEPAPRPP831
SIRET : 924934813 00016 - TVA Intra-Communautaire : FR44924934813 - APE 6910Z

PROCES VERBAL DE CONSTAT **DESCRIPTIF**

L'an DEUX MILLE VINGT CINQ, et le dix-neuf mai à 15 heures 45

A la requête de :

SELARL GM, Représentée par Maître Lionel MARIETTAN Liquidateur Judiciaire 700 avenue de Tournamy à MOUGINS (06250), en la personne de son représentant légal, es qualité de mandataire liquidateur de Mr Jean-Gabriel THOMAS

Ayant pour Avocat constitué : **Maître Nathalie MONASSE**, Avocat au barreau de Grasse, demeurant 15 avenue Robert Soleau 06600 ANTIBES

Agissant en vertu de :

- Articles R 322-1 à R 322-3 du code des procédures civiles d'exécution ;
- Une ordonnance rendue sur requête le 22 avril 2025 par Madame le Juge Commissaire du Tribunal Judiciaire de Grasse

Déférant à cette réquisition,

Je soussigné, Maître Christophe VERCELLONE, Commissaire de Justice associé au sein de la SELARL VERCELLONE DUMAS-HEUSE, société titulaire d'un office de Commissaires de Justice à la résidence de GRASSE, 06130 (Alpes Maritimes), y demeurant 4 avenue Maximin Isnard

Me suis rendu ce jour sur la commune de Grasse, 06130, 12 avenue Général De Gaulle, aux fins de procéder au **procès-verbal descriptif des biens immobiliers suivants** :

Désignation selon ordonnance :

dans les parties divises et indivises d'un ensemble immobilier dénommé «LE SAINT-HILAIRE», situé à Grasse (Alpes-Maritimes), 12, Avenue du général De Gaulle, cadastrée section BM numéro 202, objet d'un état descriptif de division règlement de copropriété publié le 16 septembre 1964 volumes 6268 numéro 20, suivi d'un additif au cahier des charges publié le 29 octobre 1964 volume 6323 numéro 1, de modificatifs publiés les 1er juin 1967 volume 7892 n° 1- 1er juin 1967 volume 7981 n° 12, savoir le lot numéro 35 consistant dans un appartement au 3ème étage du bâtiment A, dénommé «Les Anémones» et les 21/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes, lesdits biens appartenant à Jean-Gabriel Marie THOMAS, né le 15 novembre 1934 à Montpellier (Hérault), de nationalité française, en son vivant retraité, divorcé non remarié de Maya Ninova TCHIPILSKA, domicilié en son vivant à Grasse (Alpes-Maritimes) 99, Avenue Sidi Brahim, décédé dans cette commune le 16 mars 2022,

Où étant, j'ai procédé aux constatations suivantes, assisté de Mr Alexandre ENRICI, serrurier, Mr Didier GILLES et Mr Vlado BALTA, témoins, et de Mme Emmanuelle CHAMPAGNOL, opératrice de diagnostics immobiliers:

CONSTATATIONS :

1°) LOCALISATION DU BIEN

Le bien immobilier à décrire, se trouve dans un ensemble soumis au statut de la copropriété, dénommé résidences Saint-Hilaire, sis 12, avenue Général De Gaulle, sur la commune de Grasse.

Cet ensemble immobilier comprend plusieurs bâtiments.

Cet ensemble immobilier se trouve dans le centre-ville de la commune de Grasse, à proximité de tous commerces, établissements scolaires, réseaux de transport en commun, sous-préfecture, parkings publics...

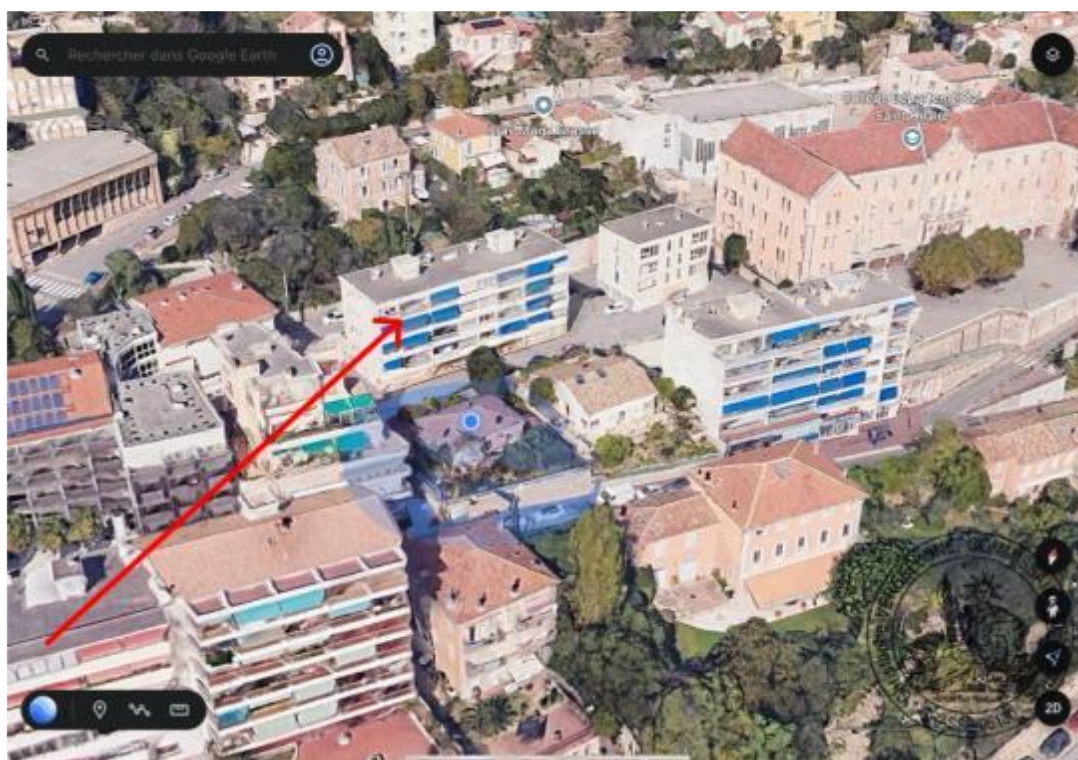
L'ensemble immobilier présente un état d'usage.

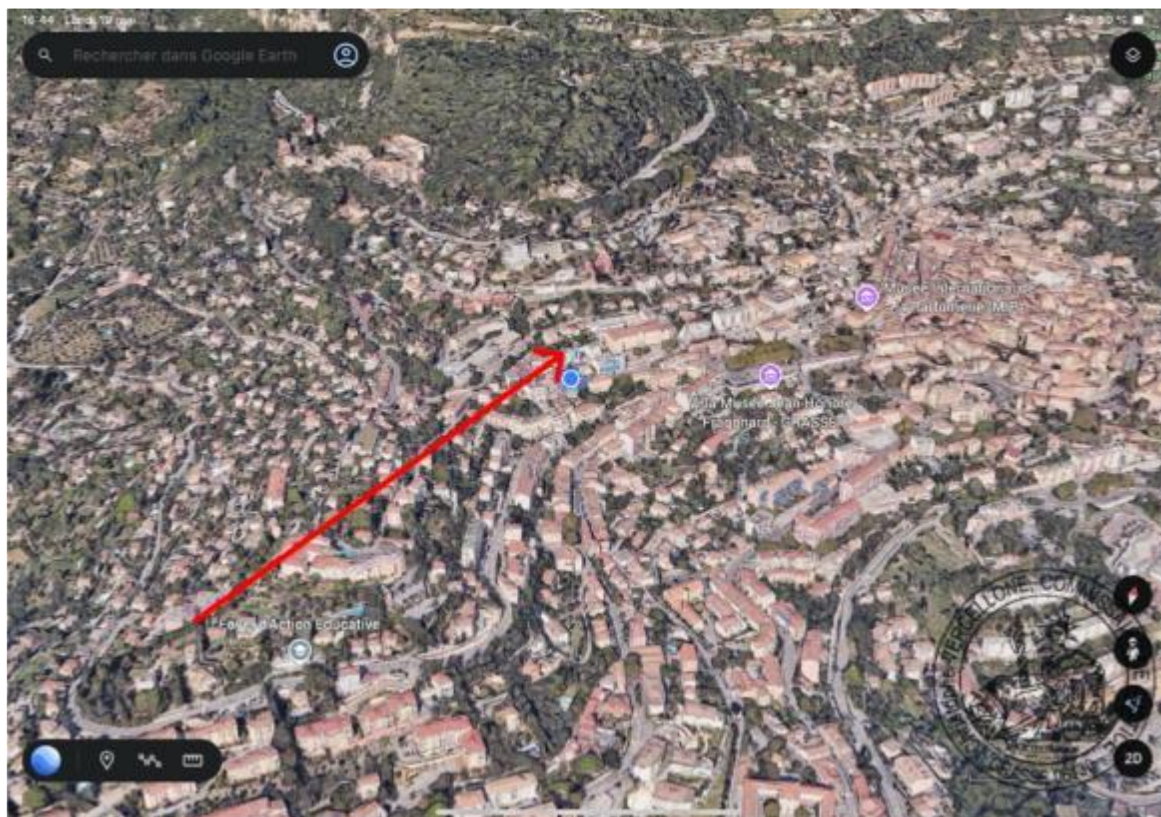
L'accès est sécurisé par un portail avec badge magnétique.

Après enquête de voisinage, il m'est déclaré, notamment par une résidente du bâtiment Anémones 1, que le lot concerné se trouve dans un bâtiment situé en amont de la copropriété, en retrait de la voie publique, bâtiment Anémones numéro 1, 3ème et dernier étage, porte à gauche en sortant de l'ascenseur.



Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)















2°) DESCRIPTION

Une résidente au 2^{ème} étage du bâtiment, me déclare que le lot de Mr THOMAS se trouve au-dessus de son appartement, bâtiment Anémones numéro 1, 3^{ème} et dernier étage, porte à gauche en sortant de l'ascenseur, et qu'à sa connaissance, l'appartement est inoccupé.

Je frappe et sonne à la porte de cet appartement au dernier niveau, sans obtenir de réponse. Je fais procéder à l'ouverture de la porte par le serrurier.

L'appartement est vide.

Il est de type T3, comprenant : un hall d'entrée, un WC, une cuisine, un séjour avec balcon, un dégagement, deux chambres, une salle de bain.

L'étage est desservi par un escalier et un ascenseur.

L'appartement est vétuste, des travaux sont à prévoir.

ENTRÉE

L'**accès** s'effectue par une porte en bois en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carreaux type éclats de marbre, en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en marbre en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un interphone





SÉJOUR

Le **sol** est recouvert de carreaux type éclats de marbre, en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en marbre en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de papier peint en mauvais état.

Le **plafond** est recouvert de dalles polystyrène en mauvais état. Je relève quelques traces d'humidité.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une baie vitrée vétuste, ouverture coulissante, châssis métallique, simple vitrage. Cette baie ouvre sur un balcon, vue dégagée au sud-est, vue mer au loin. Je relève la présence d'un store banne vétuste.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un placard avec portes battantes
- un radiateur de chauffage central
- un tableau électrique















CUISINE

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal.

Une partie des **murs** est recouverte de faïence en état d'usage. Une autre partie des murs est recouverte de peinture en mauvais état.

Le **plafond** est recouvert de peinture, hors d'usage, écaillée.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en mauvais état, ouverture battant double, châssis bois, simple vitrage.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un radiateur de chauffage central
- un meuble sous évier et évier en mauvais état
- une loggia









WC

L'**accès** s'effectue par une porte en bois en état d'usage.

Le **sol** est recouvert de dalles vinyle en état d'usage.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage.

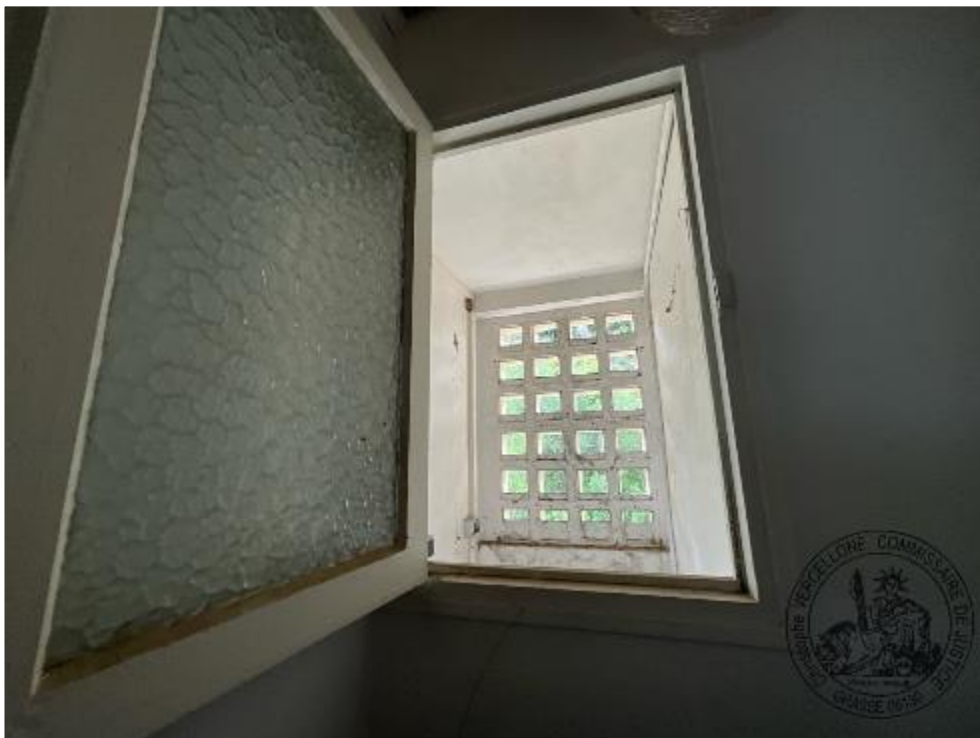
Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage, ouverture battant simple, châssis bois, simple vitrage.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un WC sur pied en mauvais état







DÉGAGEMENT

L'**accès** s'effectue par une porte en bois en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de parquet en mauvais état.

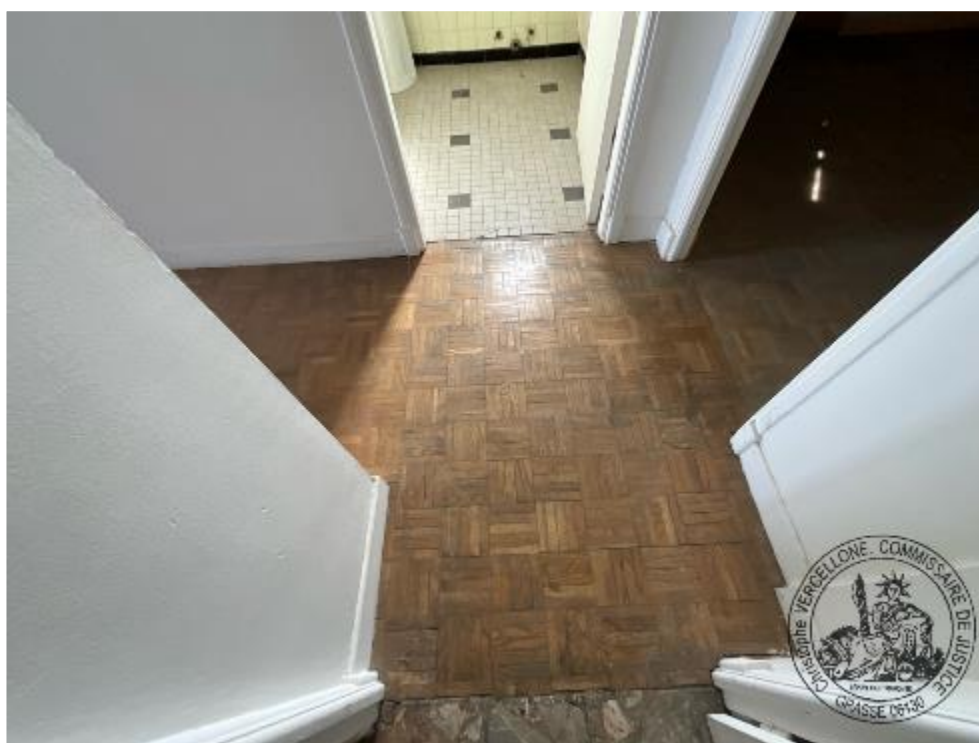
Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un placard avec portes coulissantes





CHAMBRE NORD OUEST

L'**accès** s'effectue par une porte en bois en état d'usage.

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage.

Le **plafond** est recouvert de peinture en mauvais état.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage, ouverture battant double, châssis bois, simple vitrage, volets à double battants en bois dégradés.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un radiateur de chauffage central





CHAMBRE SUD-OUEST

L'**accès** s'effectue par une porte en bois en état d'usage.

La pièce comprend aussi une porte métallique vitrée donnant vers le balcon.

Le **sol** est recouvert de parquet en mauvais état. Je relève quelques traces d'humidité.

Les **plinthes** sont en bois peintes en mauvais état. Je relève quelques traces d'humidité.

Les **murs** sont recouverts de peinture en mauvais état. Je relève de multiples traces d'humidité (au droit de la fenêtre).

Le **plafond** est recouvert de peinture en mauvais état. Je relève quelques écailllements.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en mauvais état, ouverture battant double, châssis métallique, simple vitrage, et un châssis métallique coulissant. Ensemble vétuste. Un store en toile, usagé, se trouve en façade.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un radiateur de chauffage central
- un placard avec portes battantes













SALLE DE BAIN

L'**accès** s'effectue par une porte en bois en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en mauvais état. Je relève quelques éclats.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal.

Une partie des **murs** est recouverte de faïence en état d'usage. Une autre partie des murs est recouverte de peinture en état d'usage.

Le **plafond** est recouvert de peinture en mauvais état.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par deux fenêtres en mauvais état, ouverture battant simple, châssis bois, simple vitrage. Je relève quelques traces d'humidité.

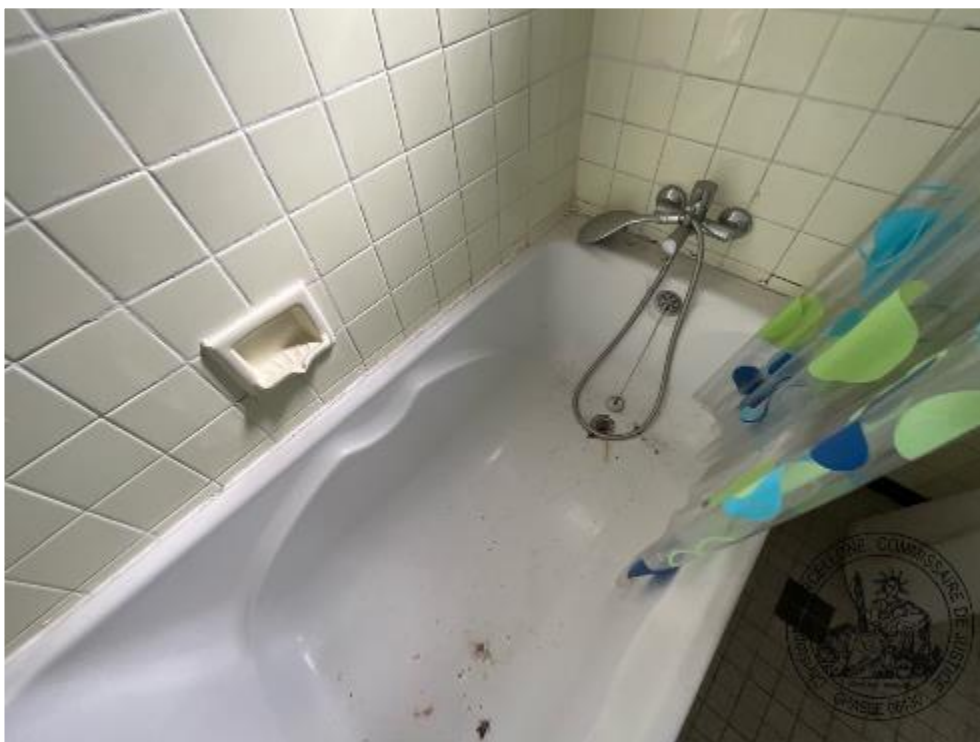
Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un radiateur de chauffage central
- un lavabo avec mitigeur en état d'usage
- une baignoire en matériau de synthèse avec mitigeur en état d'usage











3°) CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le local est entièrement vide.

4°) SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Le syndic de copropriété est le Cabinet Champion, 42 rue Léon Noël, 06400 Cannes, selon affichage visible dans l'immeuble.

5°) DIAGNOSTICS

Les diagnostics immobiliers et le mesurage sont réalisés ce jour par Mme CHAMPAGNOL, Cabinet DIAGAME. Le rapport de mesurage est annexé au présent procès verbal.

Fin des constatations et diagnostics à 17 heures 35

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 41 pages pour servir et valoir ce que de droit.

COUT DETAILLE:	
Droits fixes Décret 2016-230 26/02/2016 Art. A444-29 code de commerce :	221.36 €
-travail préparatoire pour localisation, réquisit. des tiers prêtant assistance, démarches préalables et déplacements sur site pour accès aux locaux, 1 x ½ h -exécution PVD avec ouverture et diagnostics: 4 x ½ h -rédaction PVD : 3 x ½ h	526.05 €
Transport Art. A444-48 C.Com:	9.40 €
Total Hors Taxes:	756.81 €
T.V.A 20%	151.36 €
TOTAL T.T.C	908.17 €

LE PRESENT PROCES VERBAL COMPORTE 41 PAGES + rapport de mesurage

Maître Christophe VERCELLONE

Commissaire de justice

