

SELARL VERCELLONE DUMAS HEUSE

Commissaires de Justice Associés

4 Avenue Maximin Isnard 06130 GRASSE
Tel : 04.93.36.03.96 - contact.vdh@orange.fr



PROCES VERBAL DE CONSTAT
DESCRIPTIF

L'an DEUX MILLE VINGT SIX, et le cinq janvier à 11 heures 30

A la requête de :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble LES PINS, sis 105 Avenue Franklin Roosevelt à LE CANNET (06110), représenté par son syndic, **S.A.S. AGEFIM CONSULTANTS** ayant son siège 34 Traverse de la Paoute 06130 GRASSE, elle-même représentée par son Président en exercice domicilié ès qualité audit siège

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 ;
- Les copies exécutoires de deux jugements rendus par le Tribunal de proximité de CANNES les 04/10/2022 et 04/03/2024 ,
- Un commandement de payer valant saisie immobilière, signifié par mon ministère, en date du 09/12/2025

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 LE CANNET (06110), 105 Avenue Franklin Roosevelt, résidence LES PINS, à aux fins de procéder au procès-verbal descriptif des biens immobiliers suivants :

Désignation selon commandement :

DESIGNATION DES BIENS

Dans les parties divisées et indivises d'un ensemble immobilier dénommé « Résidence Les Pins », sis à LE CANNET (AM), 105, avenue Franklin Roosevelt, cadastré section AI numéros 350, objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié le 17 août 1965 volume 6788 numéro 1, suivi d'un rectificatif publié le 17 août 1965 volume 6790 numéro 10, d'un procès verbal descriptif publié le 30 juillet 1968 volume 8914 numéro 15, d'un modificatif publié le 19 septembre 1977 volume 4356 numéro 1, d'un acte complémentaire au procès verbal descriptif publié le 25 mars 1980 volume 5754 numéro 2 bis, de modificatifs publiés les 23 novembre 1983 volume 7871 numéro 9, 4 octobre 2018 volume 2018 P numéro 8417, 28 septembre 2021 volume 2021P numéro 18600, savoir :

- Le lot numéro 397 : un appartement
- Le lot numéro 379 : une cave
- Le lot numéro 566 : un parking

A l'encontre de :

Où étant, j'ai procédé aux constatations suivantes, assisté de serrurier, et de témoins :

Et après convocation adressée le 18/12/2025 à :



**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 : CEPARFP831
SIRET : 924934813 00016 - TVA Intra-Communautaire : FR 44924934813 - APE 6910Z

Référence Etude :
IM 25 11 0253

©AVOVENTES.FR

GRASSE, le 18 Décembre 2025.



Payez en ligne
www.huissier06-vercellone.com

Affaire: Syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE LES PINS_c/
Nos références : IM 25 11 0253.

Monsieur,

Conformément aux dispositions de l'article R.322-1 du code des procédures civiles d'exécution, je suis chargé de dresser le procès-verbal de description du bien immobilier, objet de la procédure de saisie immobilière, dans l'affaire sous rubrique, suite au commandement valant saisie précédemment signifié.

En conséquence, je vous indique que je me présenterai à l'adresse des biens objet de la procédure:

**Le 05 JANVIER 2026
À partir de 09H00**

Pour procéder à ma mission.

Je vous demande par conséquent, de bien vouloir vous trouver sur les lieux, à cette date, pour me permettre l'accès aux locaux.

Dans le cas contraire, je serai contraint de devoir requérir la Force Publique et un serrurier, et faire procéder à l'ouverture forcée des locaux.

**VOUS VOUDREZ BIEN PRENDRE CONTACT AVEC MON ETUDE PAR TELEPHONE au 04.93.36.03.96
POUR ME CONFIRMER VOTRE PRESENCE SUR PLACE.**

Veuillez agréer mes salutations distinguées.

SELARL VERCELLONE - DUMAS-HEUSE

CONSTATATIONS :

1°) LOCALISATION DU BIEN :

Les biens immobiliers à décrire, se trouvent dans un grand ensemble immobilier, soumis au statut de la copropriété, dénommé Les Pins, sur la commune de LE CANNET (06110), 105 Avenue Franklin Roosevelt.

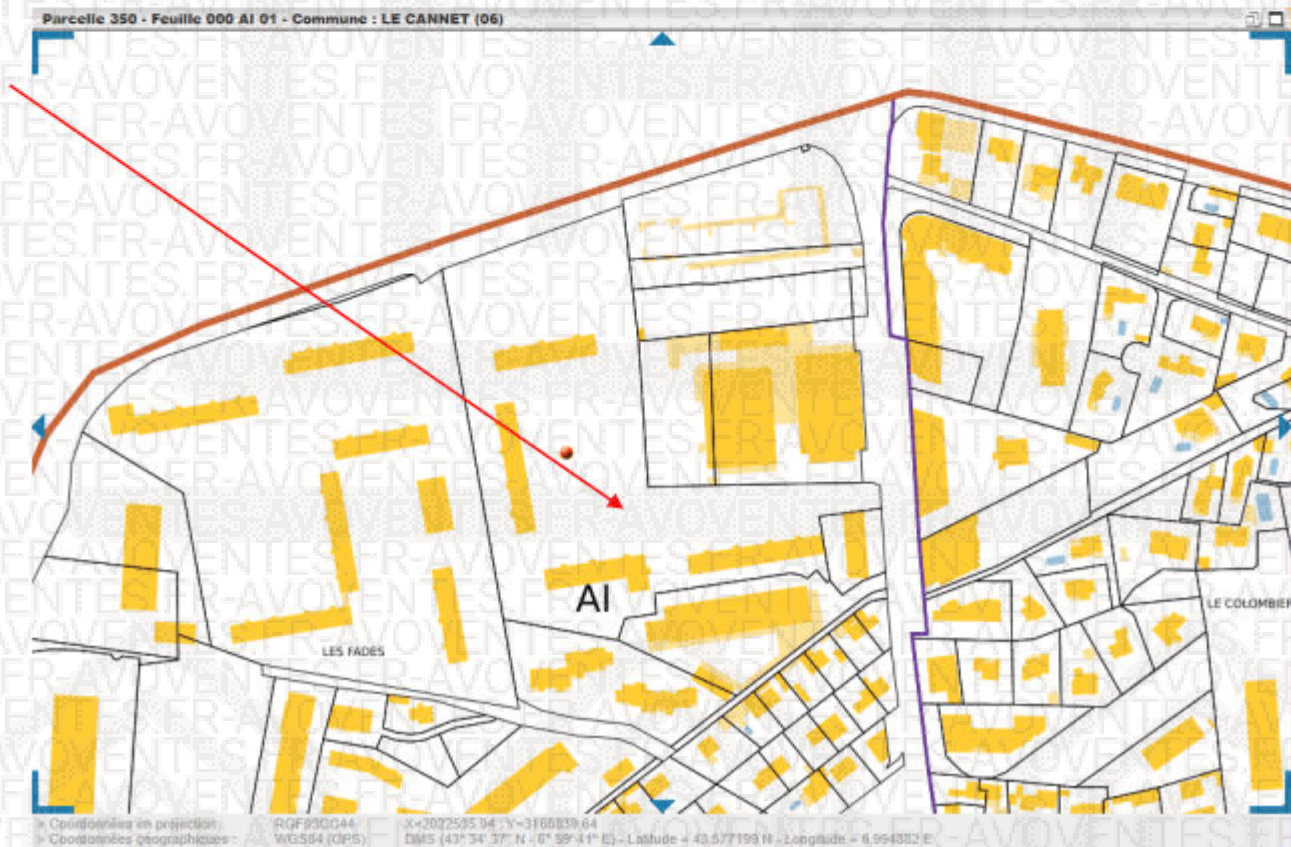
Cet ensemble immobilier, comporte plusieurs bâtiments, des lots à usage d'habitation, ainsi que des lots à usage commercial ou professionnel, notamment au premier niveau du bâtiment 4.

Cet ensemble immobilier se trouve au nord de la commune du Cannet, dans un quartier résidentiel, à proximité de l'échangeur de l'autoroute A8.

Différents commerces, un supermarché, un réseau de transport en commun, des établissements scolaires, se trouvent à proximité.

La copropriété, comprenant une gardienne, est clôturée et fermée par un portail.

Les parties communes intérieures et extérieures sont en bon état général apparent.

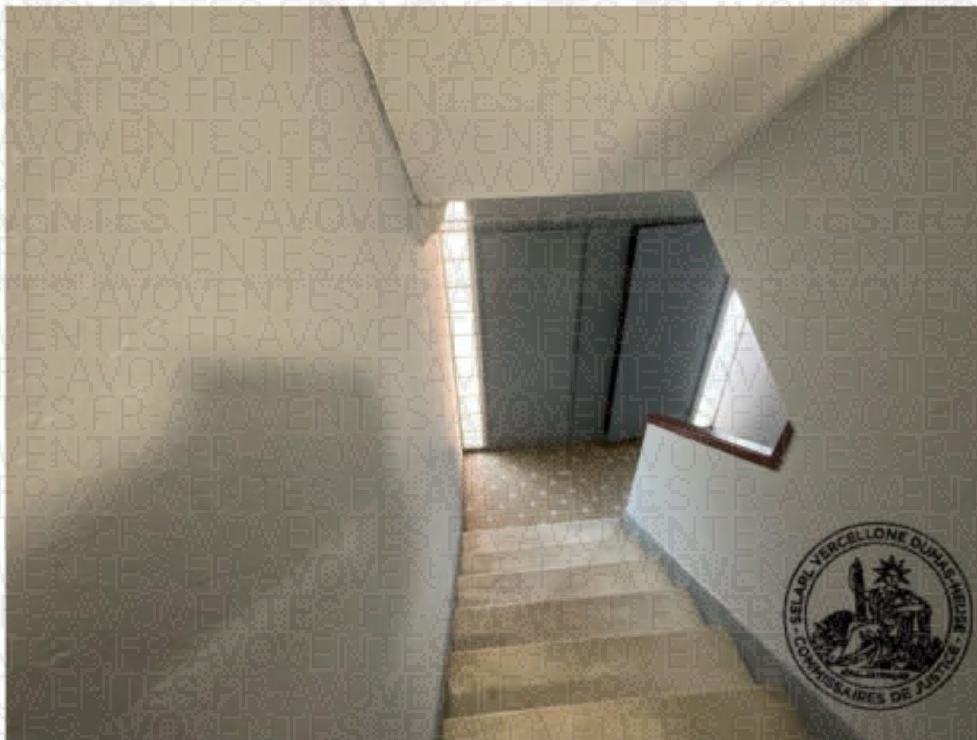












2°) DESCRIPTION :

A- Lot 397 : appartement

La gardienne de la résidence m'a déclaré que l'appartement de se trouve au bâtiment 4D, 5^{ème} étage, porte à droite en sortant de l'ascenseur.

Nous nous présentons à la porte de cet appartement, après avoir sonné à l'interphone sans obtenir de réponse.

Nous sonnons et frappons à la porte de l'appartement, sans obtenir de réponse.

Je fais procéder à l'ouverture de la porte par le serrurier.

Après ouverture, j'appelle à nouveau, sans obtenir de réponse.

Je rentre dans l'appartement avec les témoins.

Je découvre un homme dormant sur un canapé, dans le salon.

J'appelle à haute voix à plusieurs reprises, sans obtenir de réaction de cette personne, laquelle continue de dormir durant notre présence dans les lieux.

Entrée de l'appartement :



L'appartement est de type T3, comprenant un dégagement, un séjour/ salon, une cuisine, deux chambres, une salle de douche, un WC.

L'appartement est en très mauvais état général.

ENTRÉE/ DEGAGEMENT

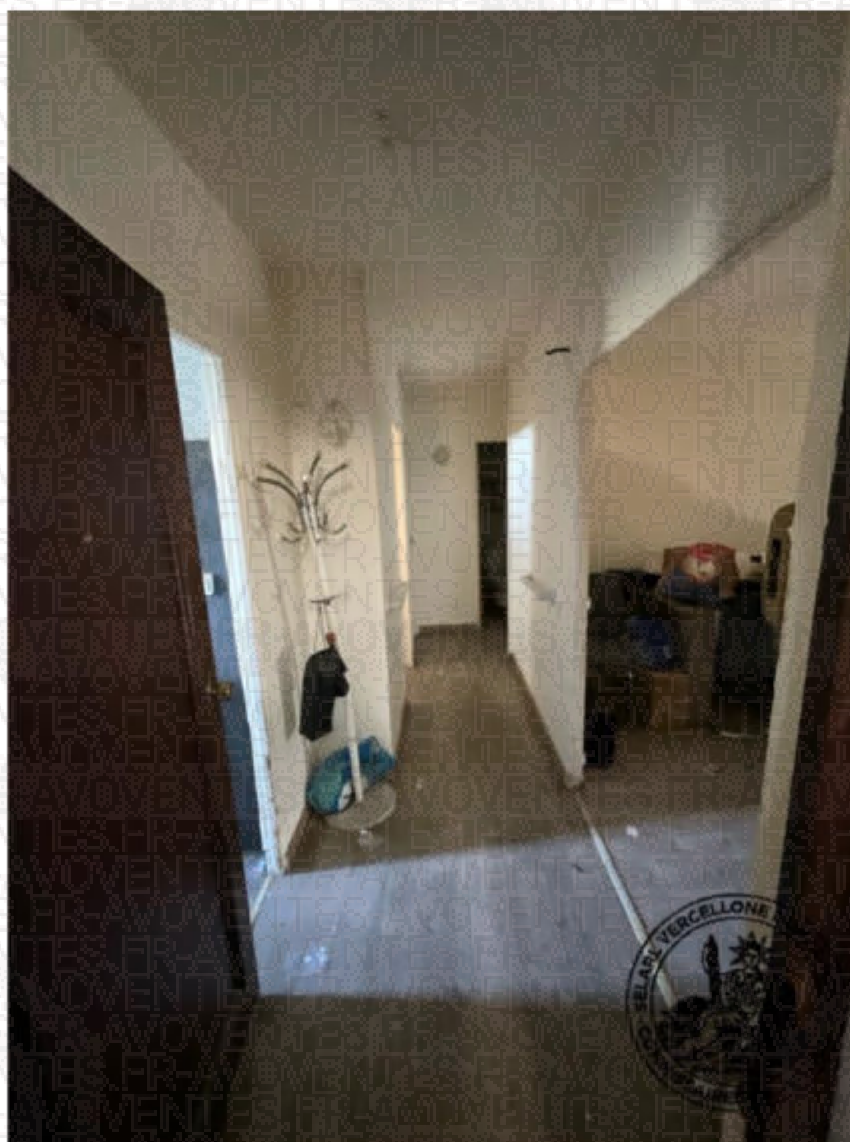
L'**accès** s'effectue par une porte palière en bois, état d'usage normal.

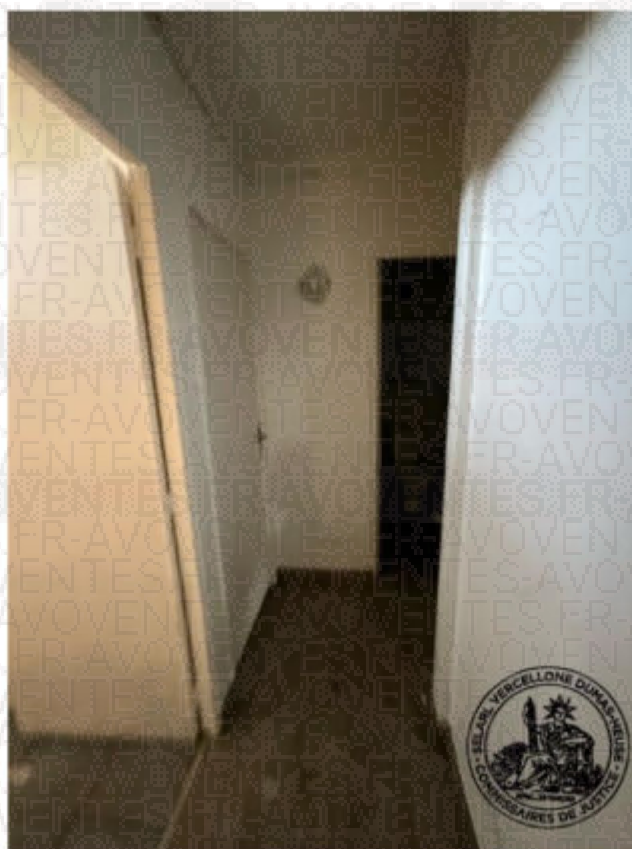
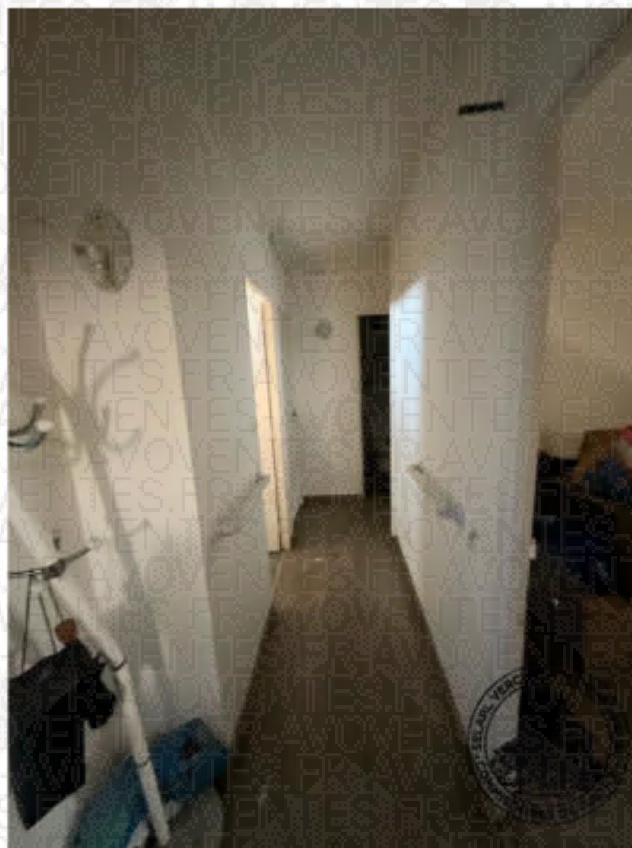
Le **sol** est recouvert de parquet stratifié en mauvais état.

Les **plinthes** sont en stratifié, en mauvais état.

Les **murs** sont recouverts de peinture en mauvais état.

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







CHAMBRE SUD :

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

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

Les **plinthes** sont en stratifié en mauvais état.

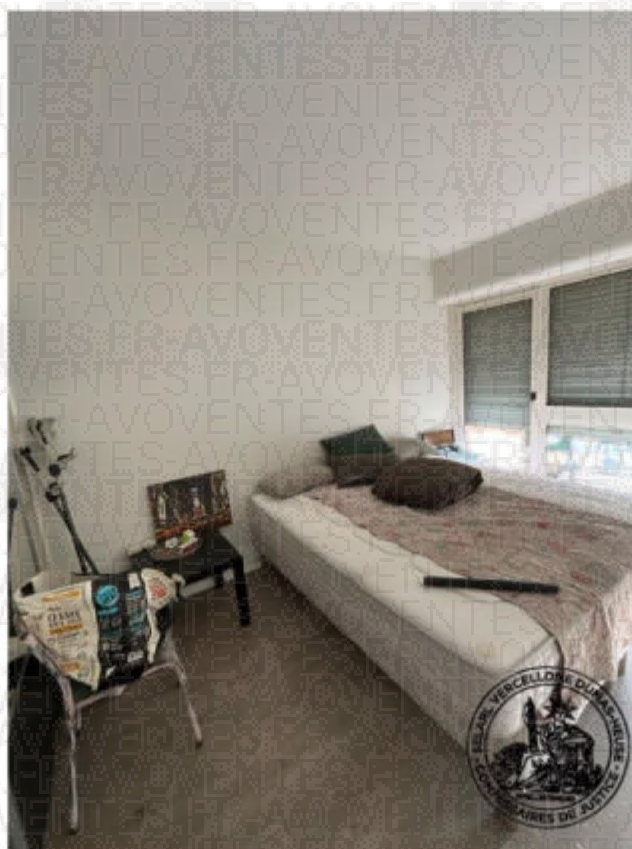
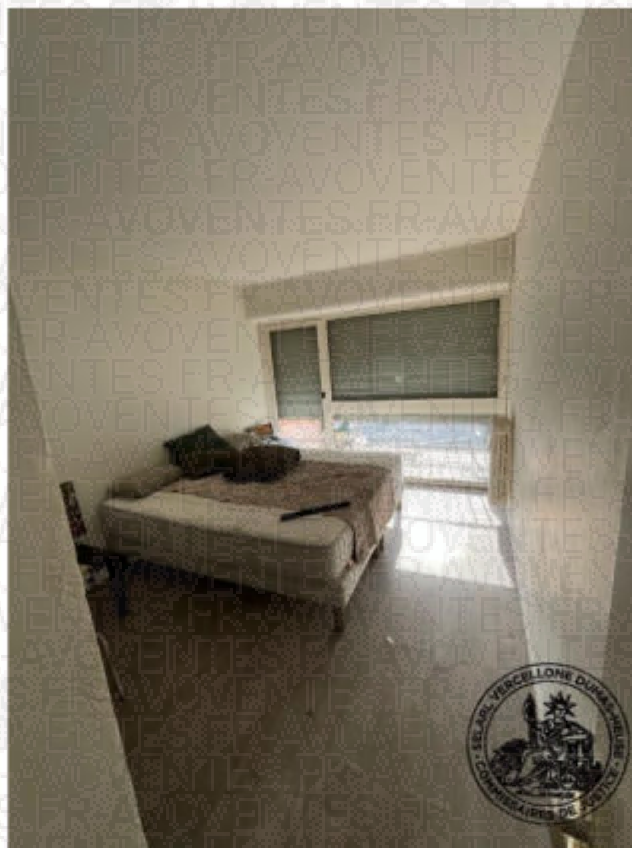
Les **murs** sont recouverts de peinture en mauvais état.

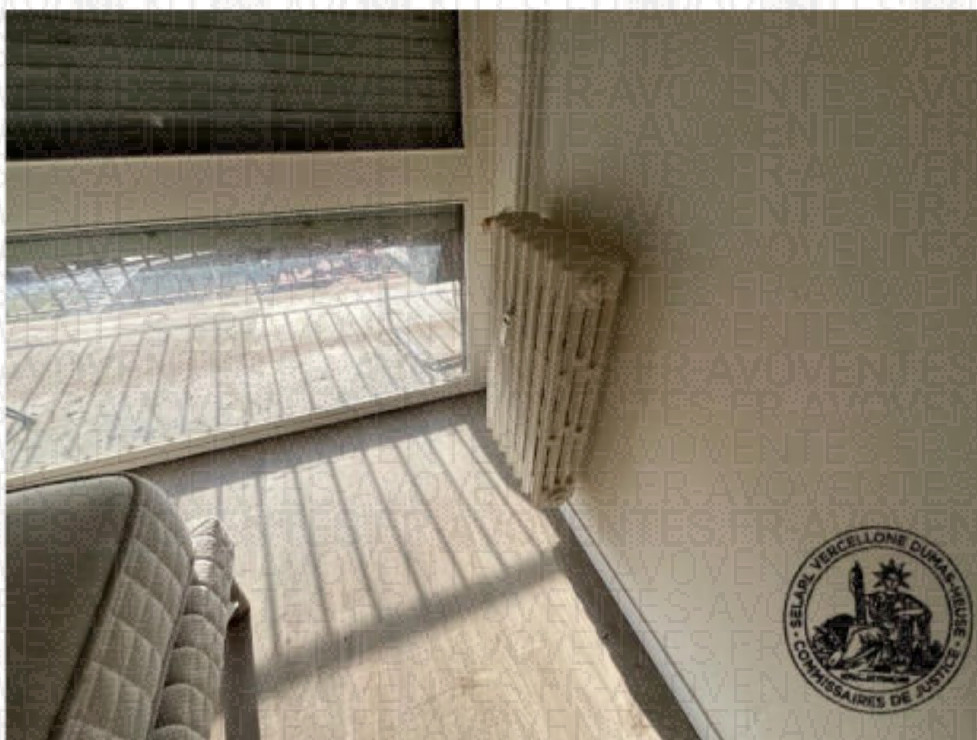
Le **plafond** est recouvert de peinture en mauvais état.

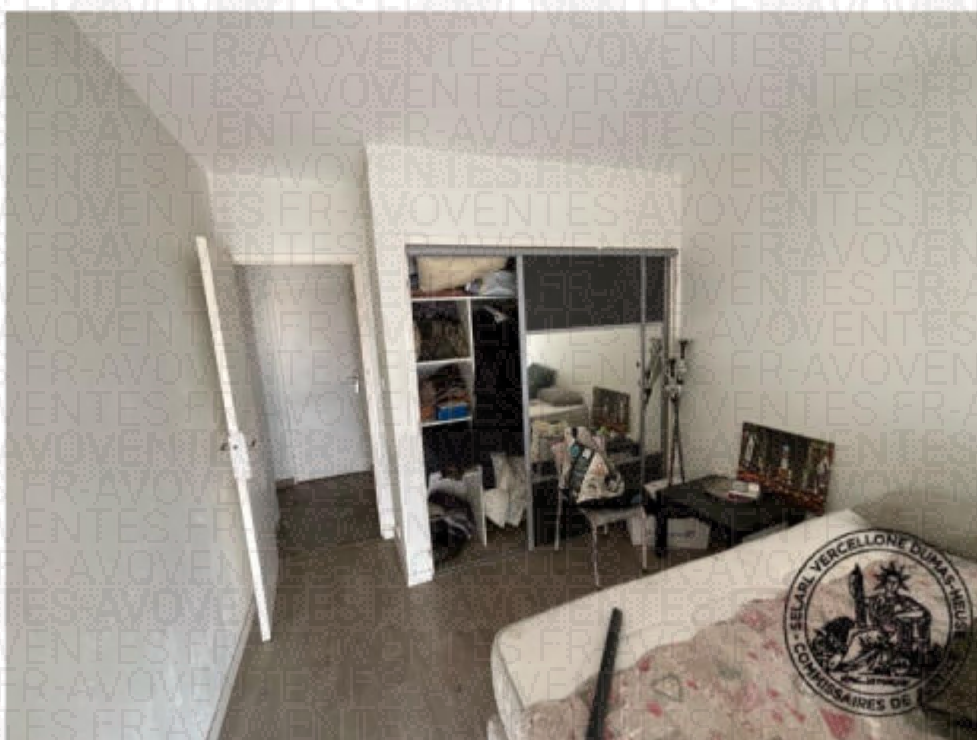
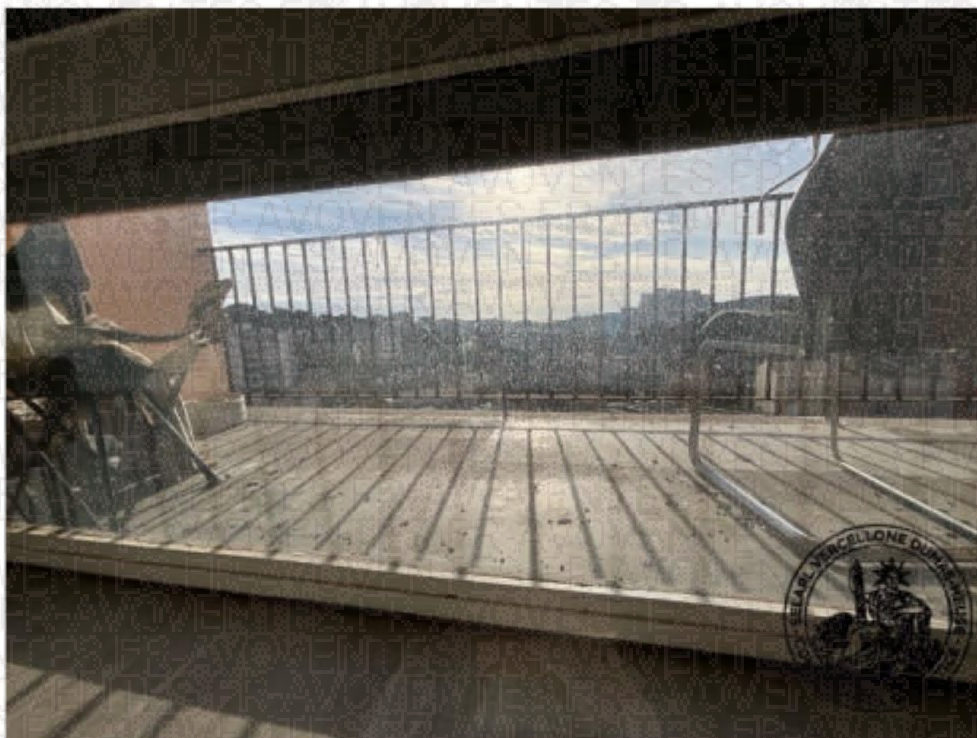
L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une porte-fenêtre et baie fixe, châssis bois simple vitrage en état d'usage, volet roulant mécanique, ouvrant sur une terrasse au sud.

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

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







CHAMBRE NORD :

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

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

Les **plinthes** sont en stratifié en mauvais état.

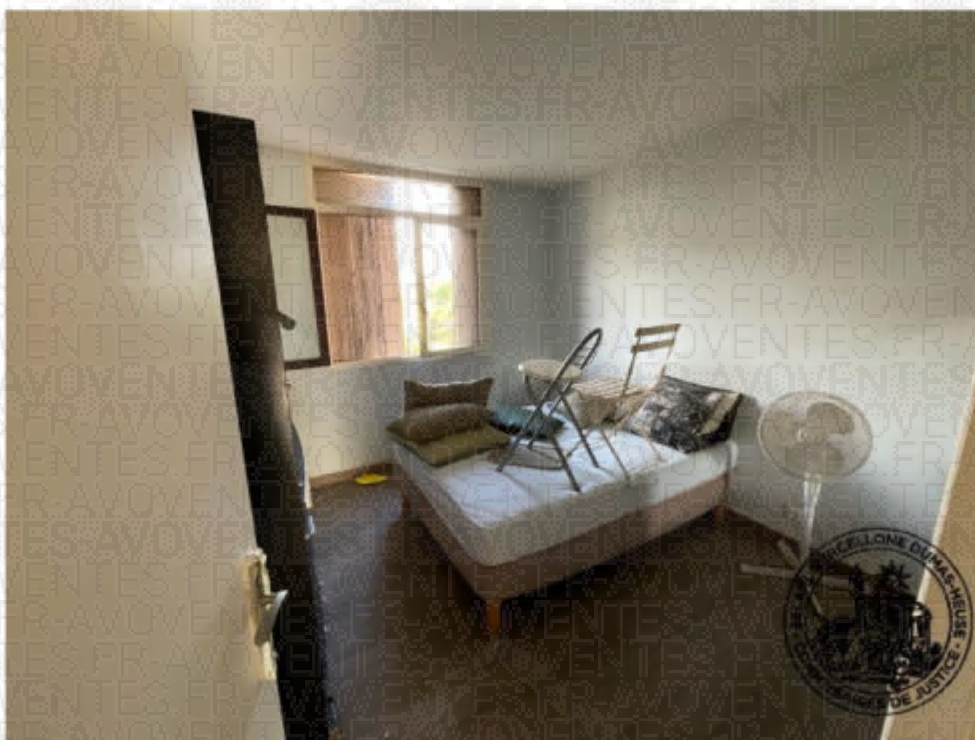
Les **murs** sont recouverts de peinture en mauvais état.

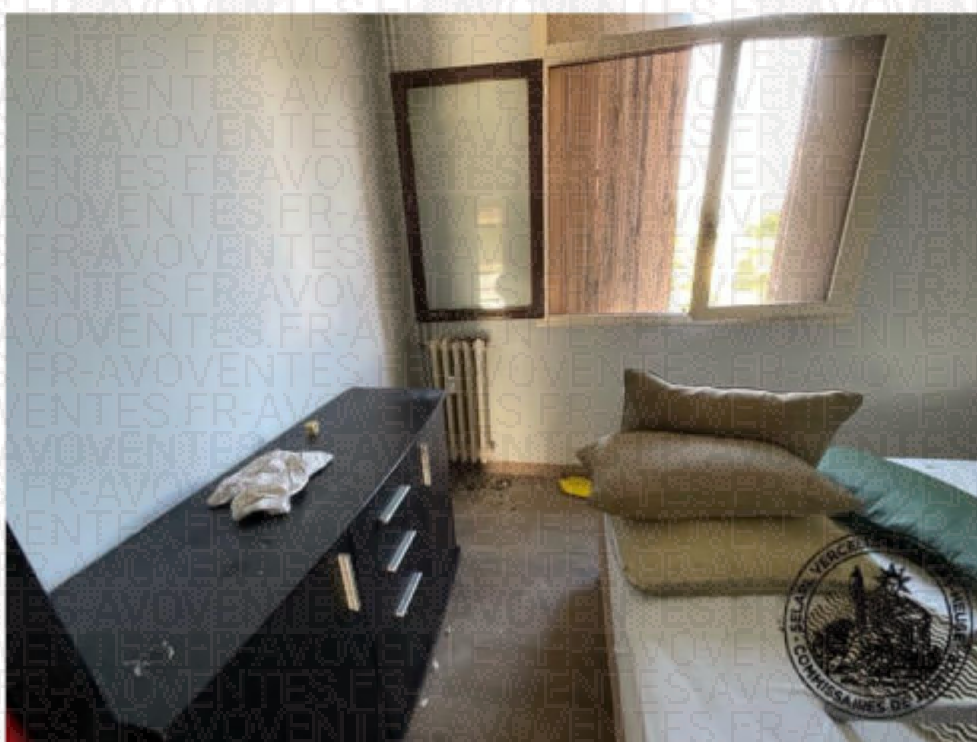
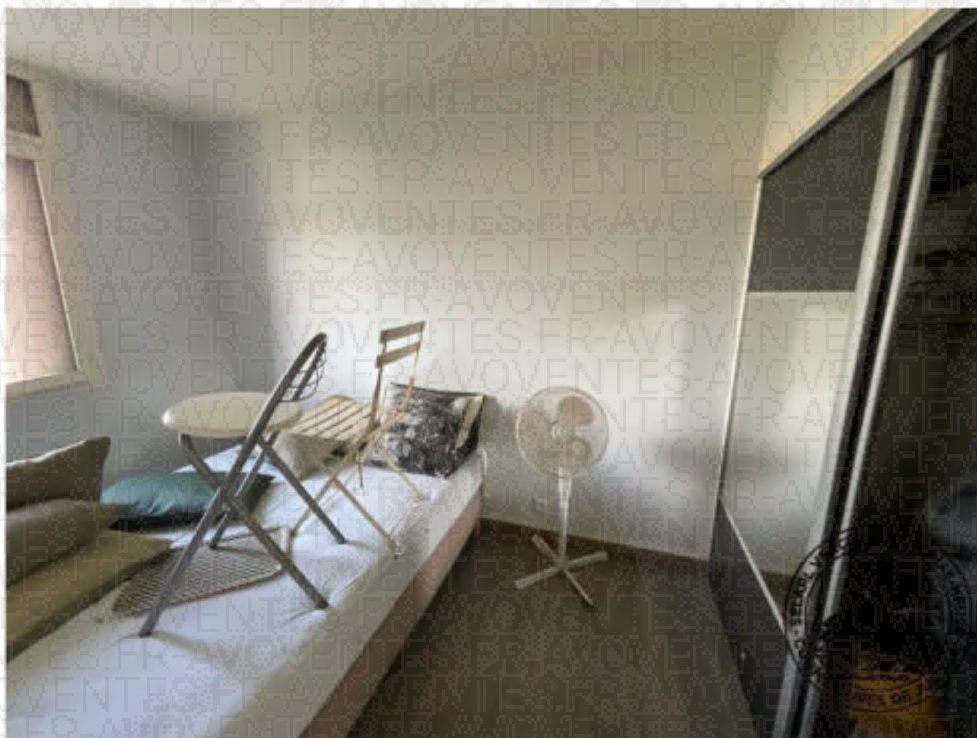
Le **plafond** est recouvert de peinture en mauvais état.

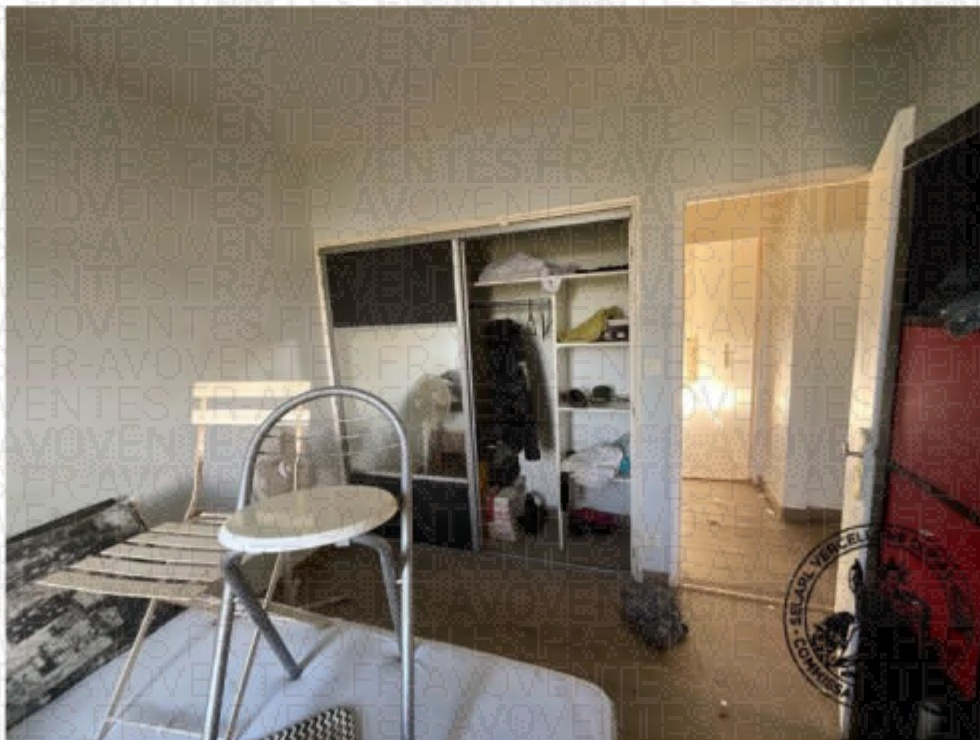
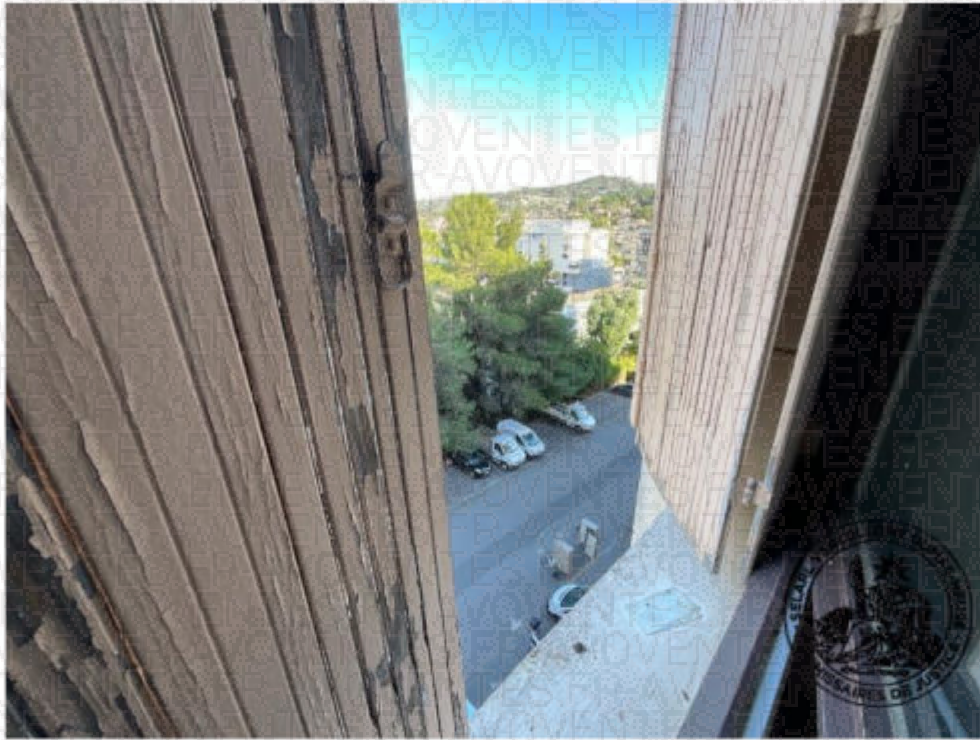
L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre, châssis bois simple vitrage, en état d'usage, volet en bois usagé.

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

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







CUISINE

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

Les **plinthes** sont en stratifié en mauvais état.

Les **murs** sont recouverts de peinture en mauvais état.

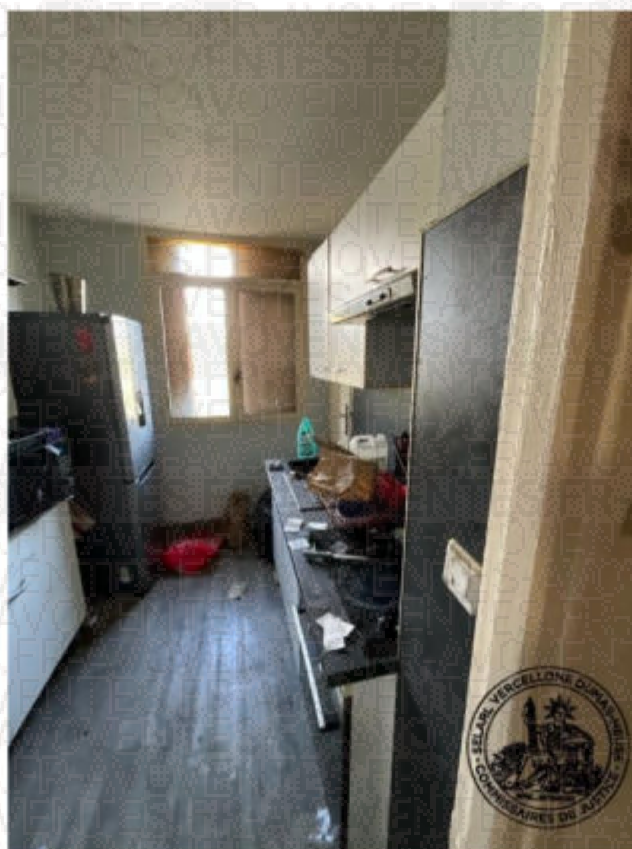
Le **plafond** est recouvert de peinture en mauvais état.

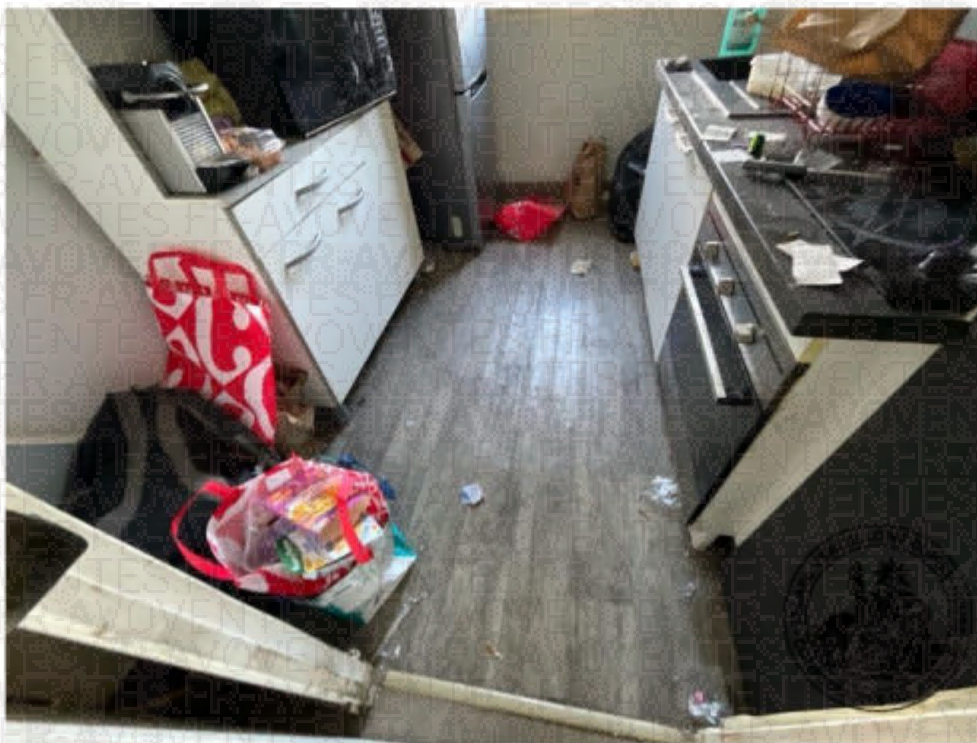
L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre, châssis en bois simple vitrage, en état d'usage, volet en bois usagé.

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

- Une cuisine aménagée, en très mauvais état







SALLE DE DOUCHE

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

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

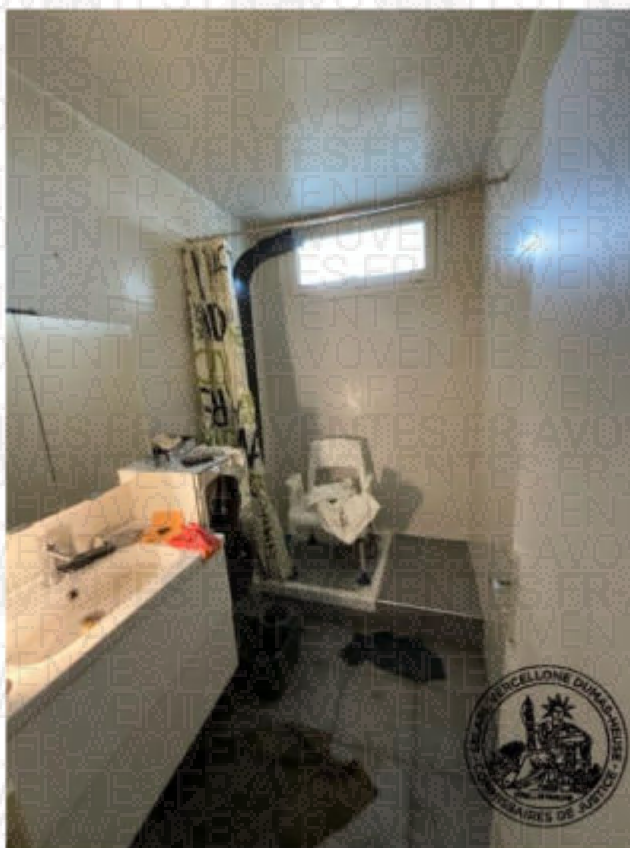
Les **murs** sont recouverts de carrelage en état d'usage.

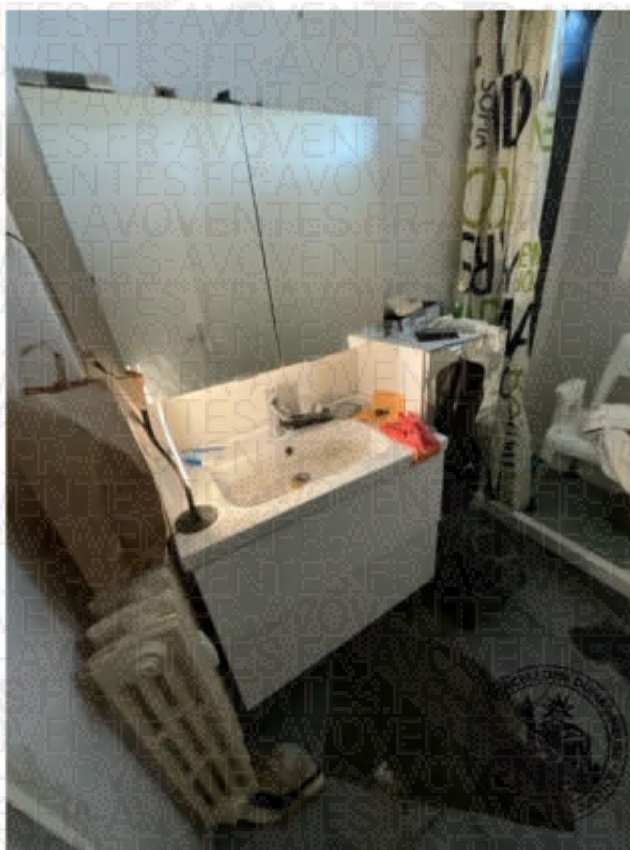
Le **plafond** est recouvert de peinture en mauvais état.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par un vasistas en état d'usage.

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

- un meuble sous vasque avec vasque et mitigeur, en mauvais état
- un bac à douche en mauvais état
- un radiateur de chauffage central

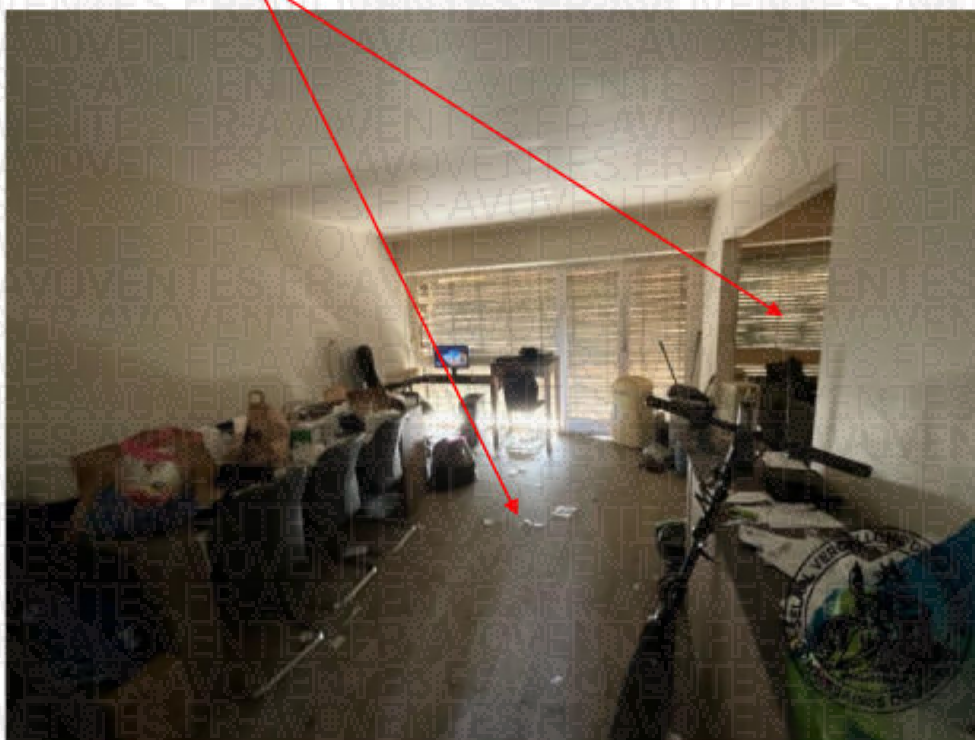






SÉJOUR/ SALON

La pièce est divisée en deux zones.



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

Les **plinthes** sont en stratifié en mauvais état.

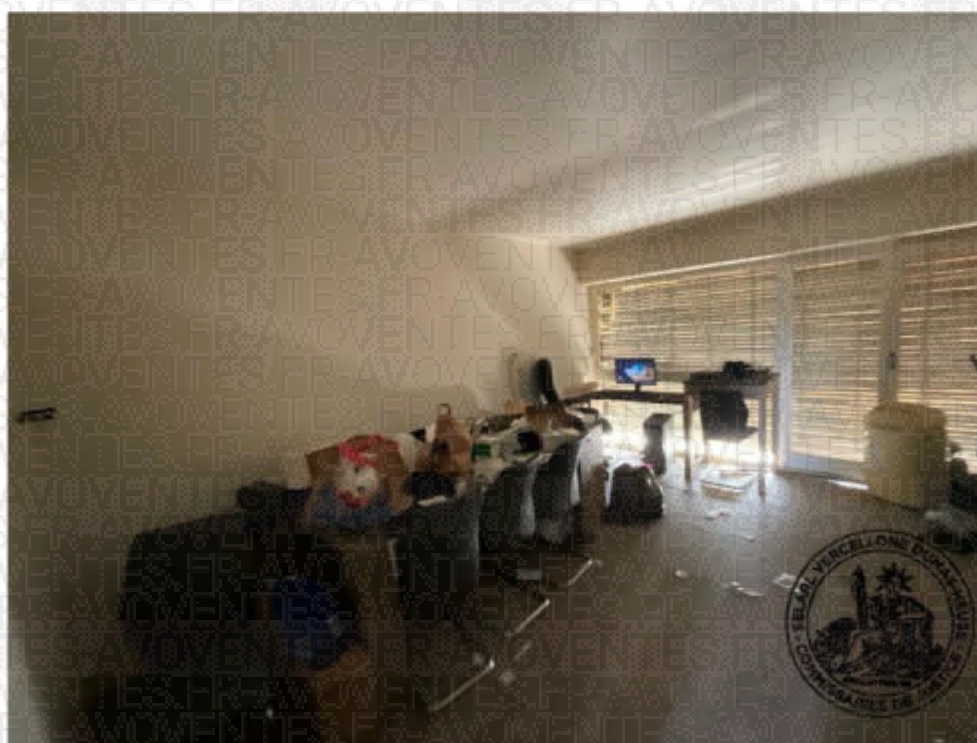
Les **murs** sont recouverts de peinture en mauvais état.

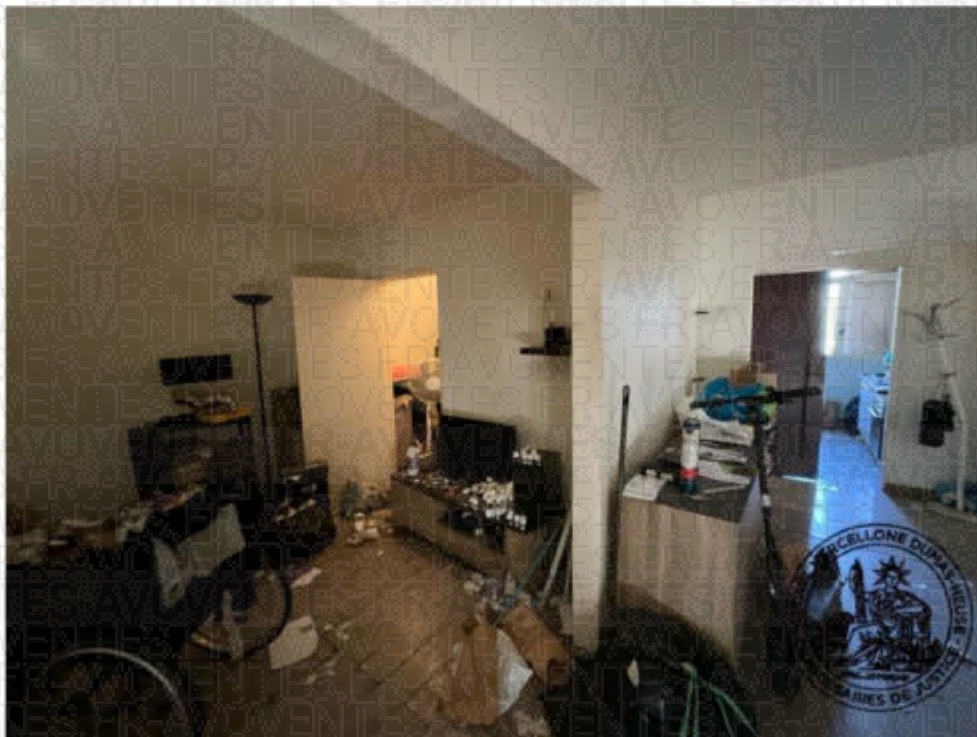
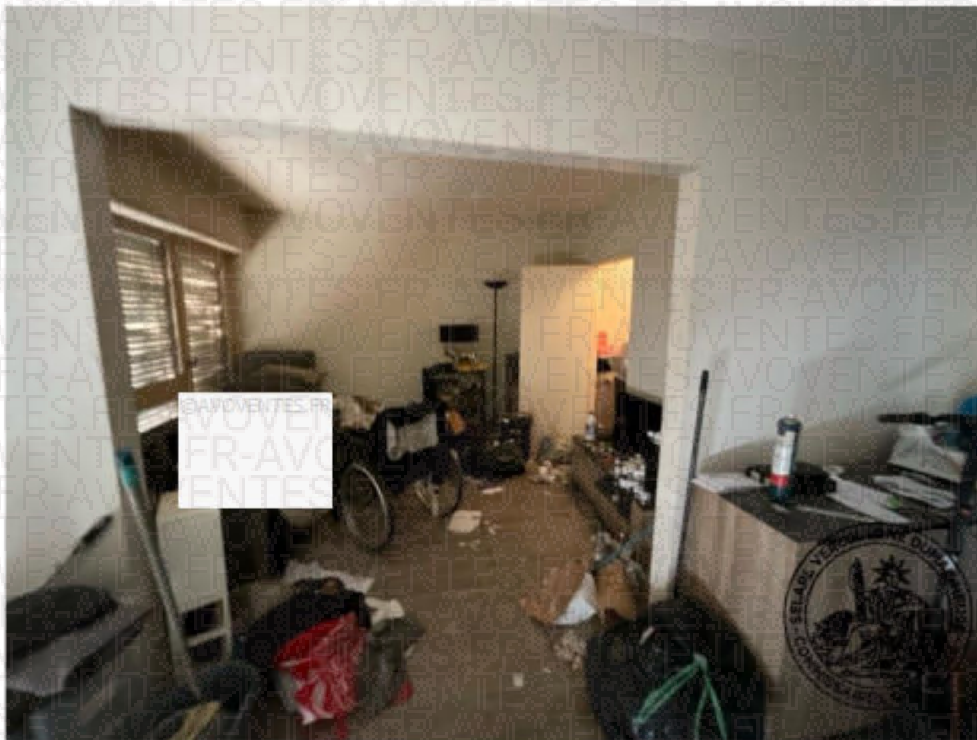
Le **plafond** est recouvert de peinture en mauvais état.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une porte-fenêtre et baie fixe, châssis bois simple vitrage en état d'usage, volet roulant mécanique, ouvrant sur une terrasse au sud. Je relève également la présence d'une fenêtre, châssis bois simple vitrage, côté salon.

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

- un radiateur de chauffage central
- une petite niche attenante au salon.





WC

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

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

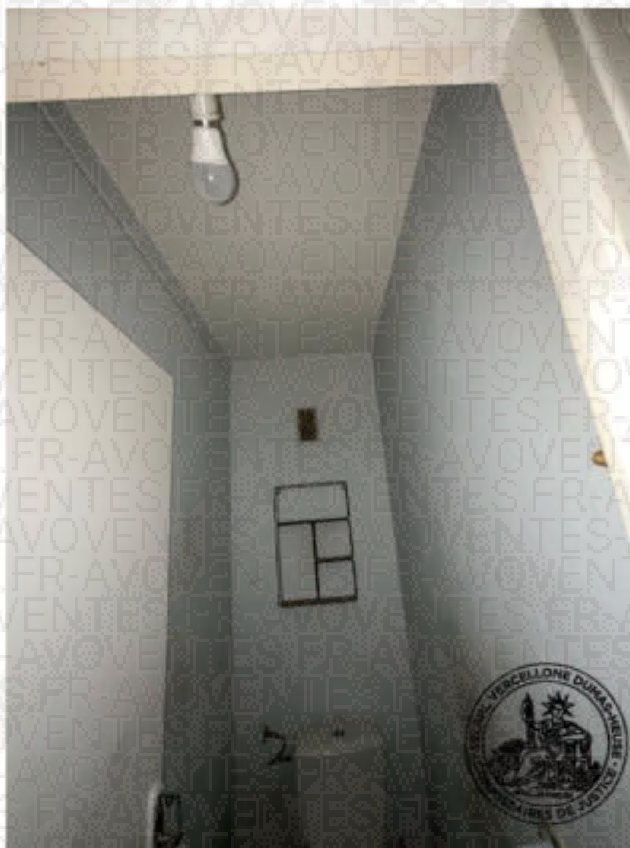
Les **plinthes** sont en stratifié en mauvais état.

Les **murs** sont recouverts de peinture en mauvais état.

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

Équipement : un WC sur pied en mauvais état.





Nous retirons de l'appartement, je fais refermer les lieux par le serrurier.

B- Lot n°379, cave : une demande de plan est adressée au syndic, afin de localiser ce lot

C- Lot n°566, parking : une demande de plan est adressée au syndic, afin de localiser ce lot

3°) OCCUPATION :

L'appartement est meublé et occupé.

Selon les déclarations recueillies auprès de la gardienne, l'appartement est occupé par son propriétaire.

4°) SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Le syndic de la copropriété est : **S.A.S. AGEFIM CONSULTANTS** ayant son siège 34 Traverse de la Paoute 06130 GRASSE

5°) MESURAGE, DIAGNOSTICS

Je procède à un mesurage, à titre indicatif, du logement. Un mesurage précis, ainsi que les diagnostics techniques, seront réalisés avant la vente par un technicien qualifié.

La surface approximative du logement, est de : 65 m² (sous réserve de mesurage précis à réaliser par un opérateur de diagnostics immobiliers)

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 31 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, convocation, démarches préalables et déplacements sur site pour accès aux locaux, 2 x ½ h	526.05 €
-exécution PVD avec ouverture et mesurage approximatif: 3 x ½ h	
-rédaction PVD : 3 x ½ h	
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€

©AVOVENTES.FR

Maitre Christophe VERCELLONE

Commissaire de justice

