

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 DESRIPTIF

L'an DEUX MILLE VINGT SIX, et le SEPT JANVIER à 14 heures

A la requête de :

Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier LE BALZAC, sis 53 Boulevard Carnot à CANNES (06400), pris en la personne de son syndic en exercice la **S.A.S AGEFIM CONSULTANTS - OXIA** ayant son siège 34 Traverse de la Paoute à 06130 GRASSE, elle-même représentée par son Président en exercice,

Ayant pour Avocat constitué **Maître Nathalie MONASSE**, dont le cabinet se trouve 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
- La copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Proximité de Cannes le 22 mars 2022
- Un commandement de payer valant saisie immobilière, signifié par mon ministère en date du 28/10/2025
- Une ordonnance rendue sur requête le 11/12/2025 par Madame le Juge de l'exécution près le Tribunal judiciaire de Grasse, précédemment signifiée

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 CANNES, 06400, Le Balzac, 53 bd Carnot/ 10 rue Auber, aux fins de procéder au **procès-verbal descriptif des biens immobiliers suivants** :

DESIGNATION SELON COMMANDEMENT :

Dans un ensemble immobilier sis à CANNES, 06400, Le Balzac, 53 bd Carnot, cadastré section BI n°209,

Le lot n°62, un appartement au 3^{ème} étage du bâtiment B

Appartenant à la

Là étant, je procède aux **constatations suivantes**, en présence de locataire, ainsi déclaré, lequel m'a donné accès au local, et assisté de opératrices de diagnostics immobiliers.

1°) LOCALISATION DU BIEN

Le bien immobilier à décrire, se trouve dans le centre-ville de la commune de Cannes, dans l'immeuble Le Balzac, un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété, comprenant un bâtiment côté boulevard Carnot et un autre bâtiment au numéro 10 rue Auber.

Le lot numéro 62, se trouve dans le bâtiment B, au numéro 10, rue Auber, au troisième et dernier étage, porte à droite sur le palier.

Il s'agit d'un immeuble ancien. Les parties communes intérieures et extérieures, sont en bon état général apparent.

L'immeuble est proche de toute commodités, notamment les transports en commun, les commerces de proximité, les établissements scolaires, les services administratifs, les transports ferroviaires. Le bord de mer, le palais des festivals, et les plages, se trouvent à environ 10 minutes à pieds.

Le bâtiment B donne sur la rue Auber, une rue peu passante, orientation à l'ouest, vue dégagée vers un square public. Ce bâtiment contient des lots à usage d'habitation.

Parcelle 209 - Feuille 000 BI 01 - Commune : CANNES (06)



<https://www.geoportail.gouv.fr>

Protocole: HTTP/1.1 - Adresse: Cannes - Coordonnées: 43.550000 N - Longitude: 7.112317 E

géoportail

Chercher un lieu, une adresse, une donnée

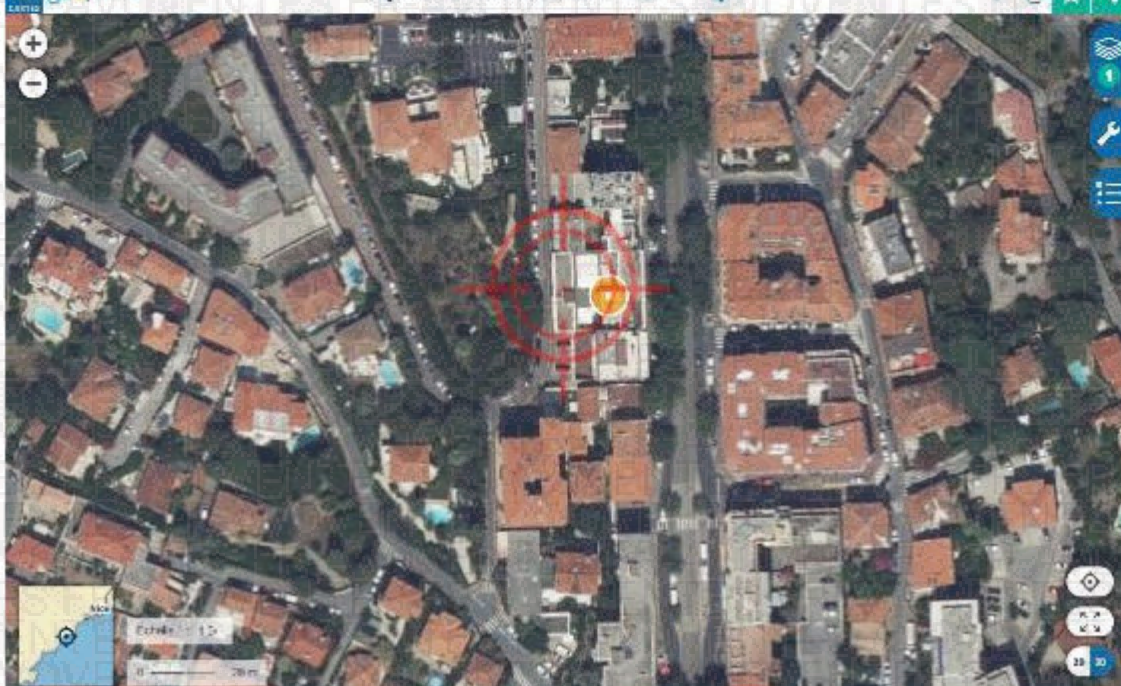
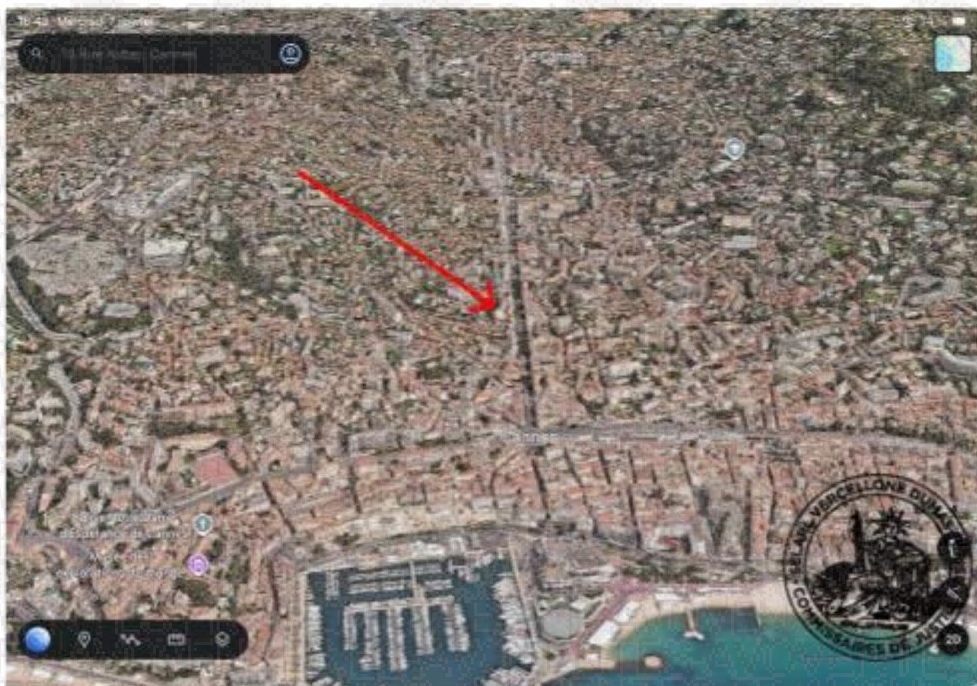
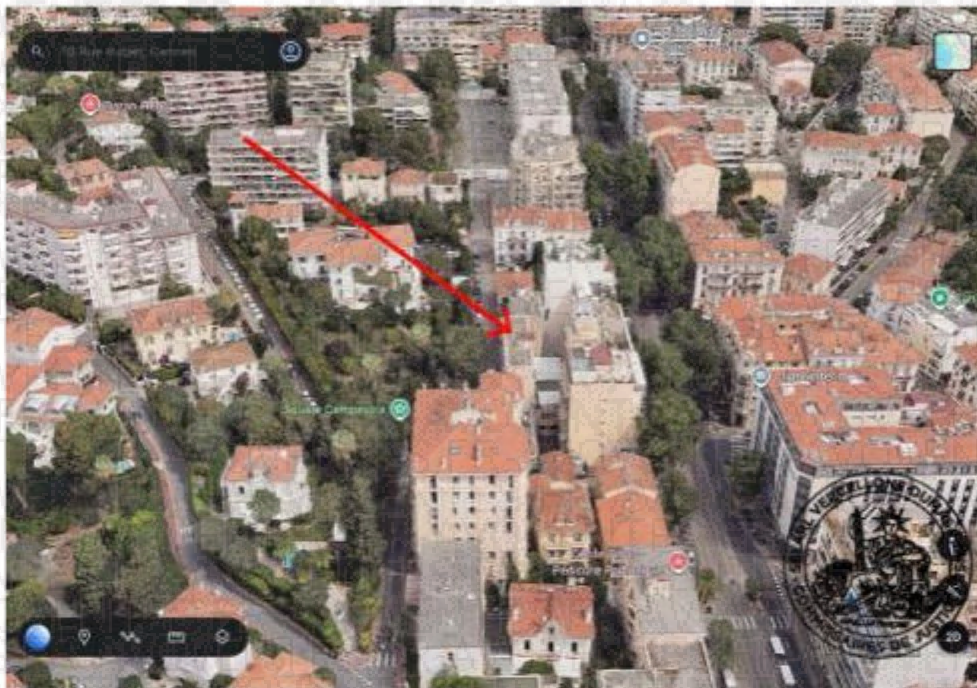
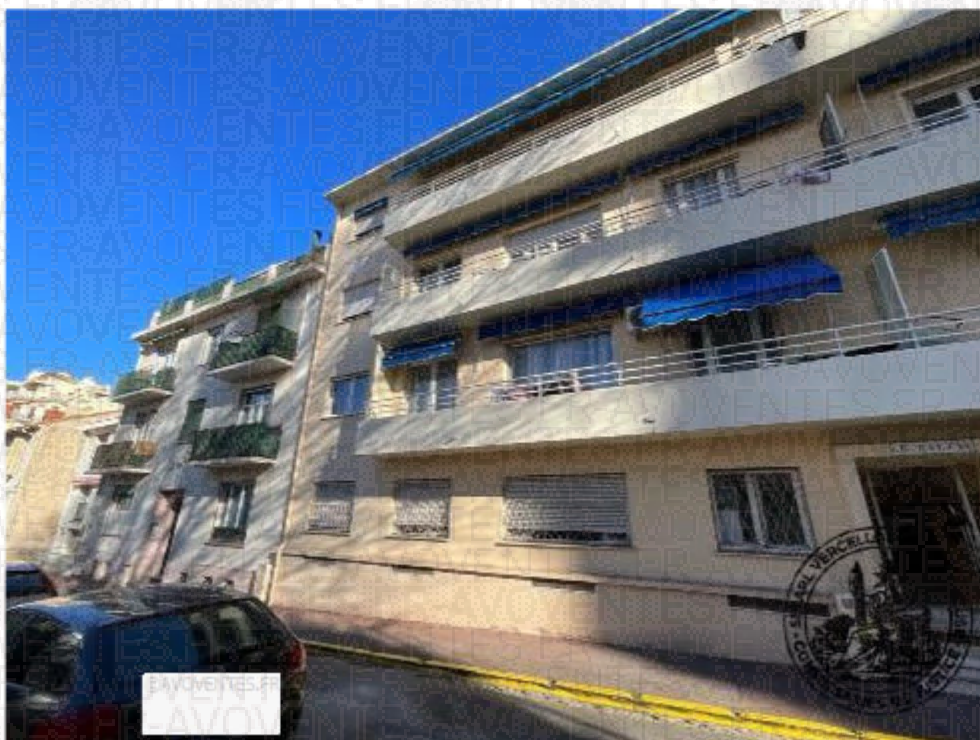
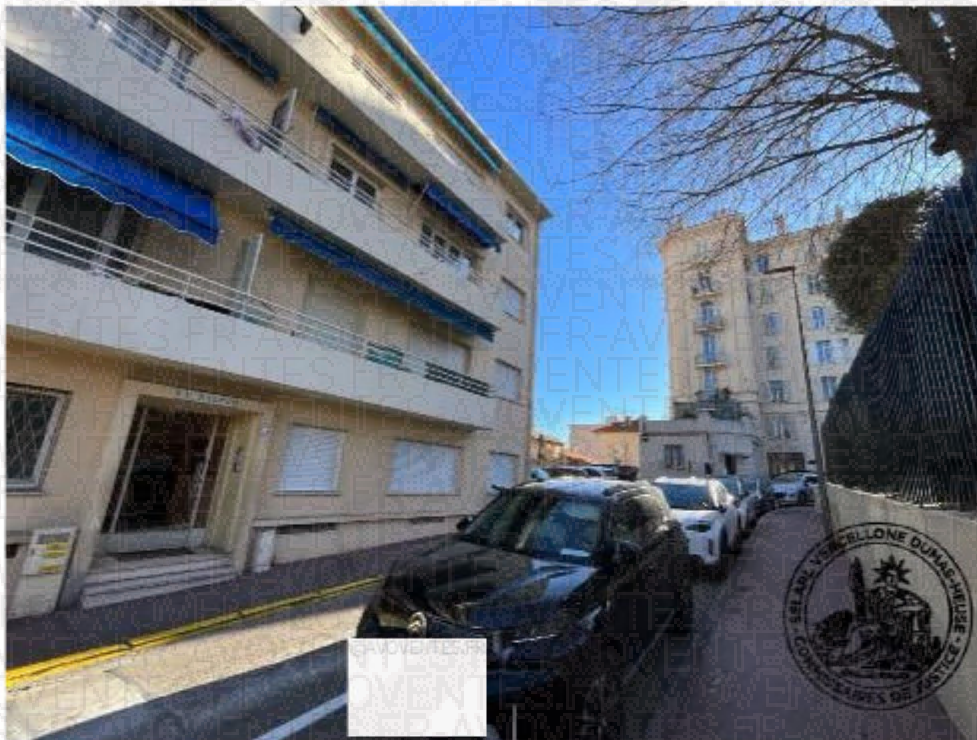
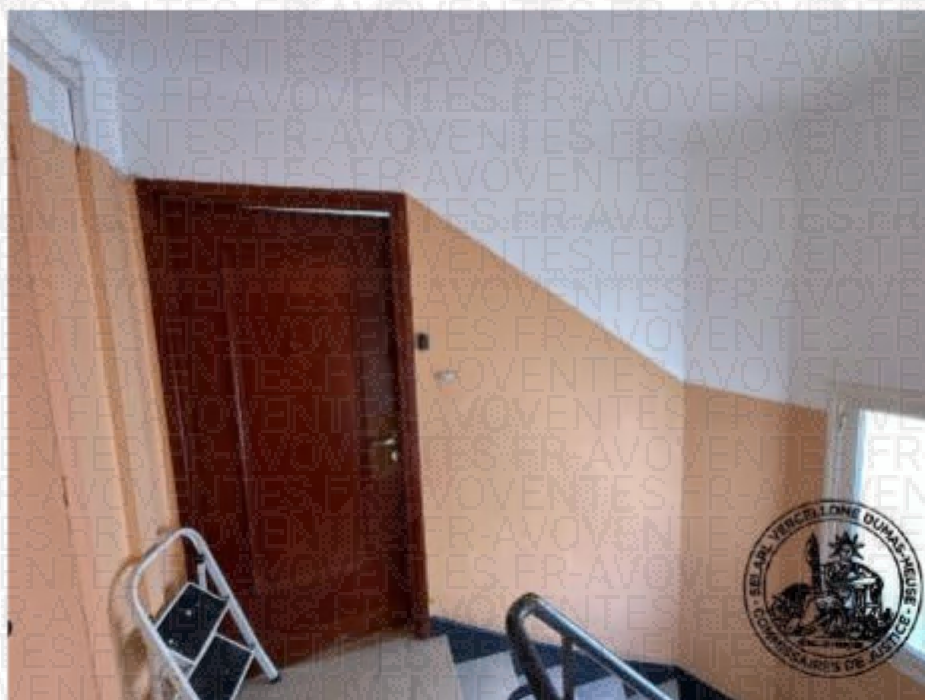


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)









2°) DESCRIPTION :

Le lot n°62 se trouve au 3^{ème} et dernier étage du bâtiment B, 10 rue Auber, à droite sur le palier.

L'appartement comprend une entrée, une cuisine, un séjour, un dégagement, une chambre, une salle de bain, un WC, un balcon.

Le local est orienté à l'ouest.

ENTRÉE

L'accès s'effectue par une porte en bois en bon état.

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

Les **plinthes** sont en carrelage en bon état.

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

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

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

- un radiateur de chauffage central
- un interphone
- une sonnette



SÉJOUR

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

Les **plinthes** sont en carrelage en bon état.

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

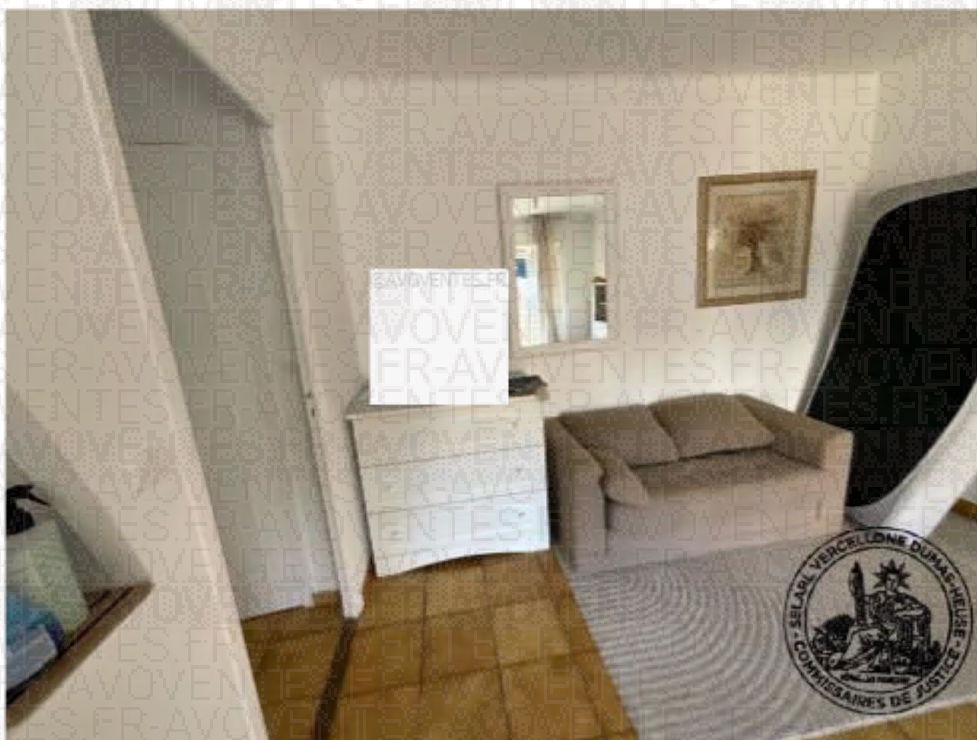
Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état.

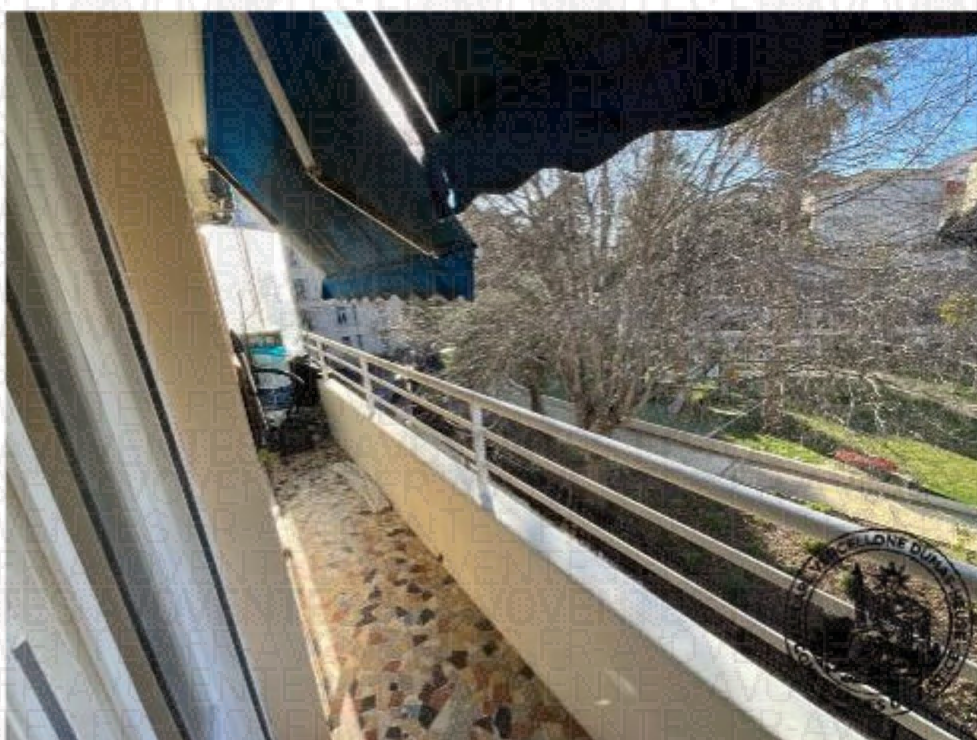
L'éclairage naturel de la pièce est assuré par deux portes-fenêtres en bon état, ouverture battant double, châssis bois, simple vitrage, volet roulant mécanique, ouvrant sur un balcon côté ouest (équipé de deux stores banne), vue dégagée vers un square public.

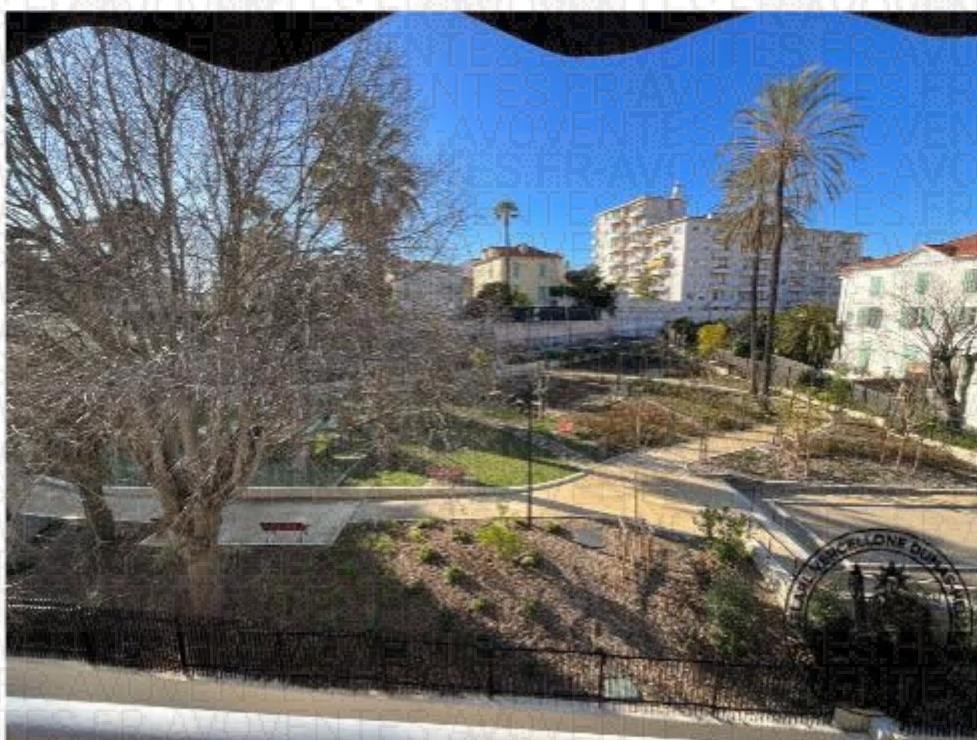
Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- deux radiateurs de chauffage central









CUISINE

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

Les **plinthes** sont en bois peintes en bon état.

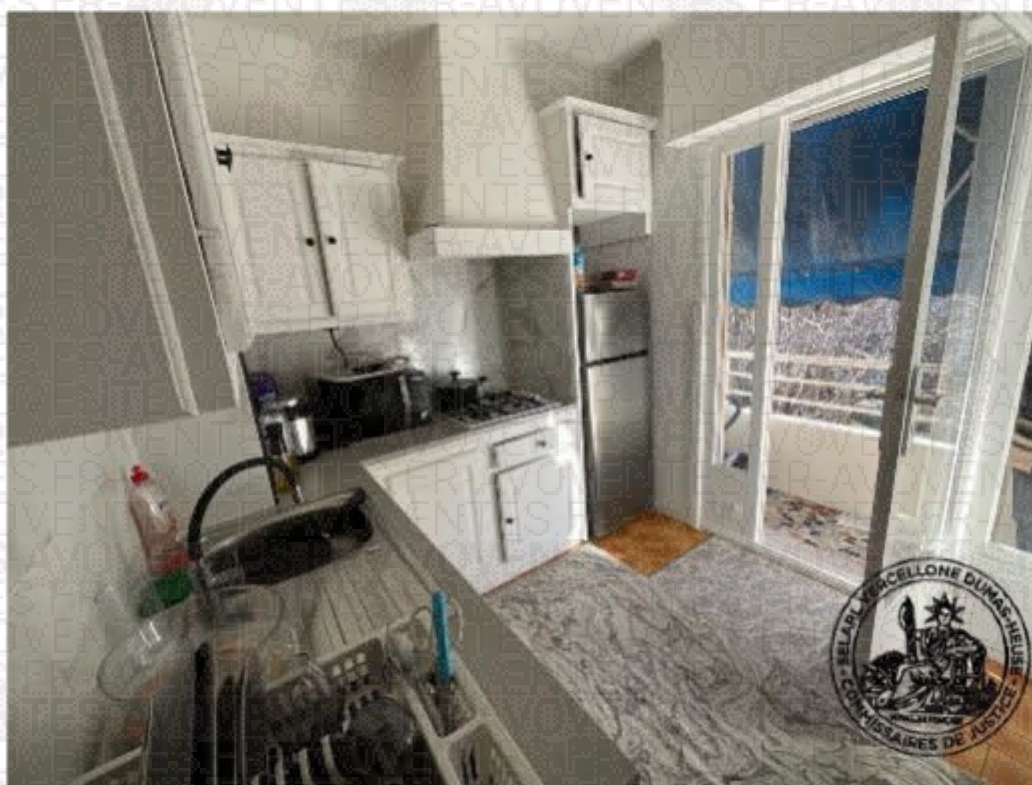
Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état.

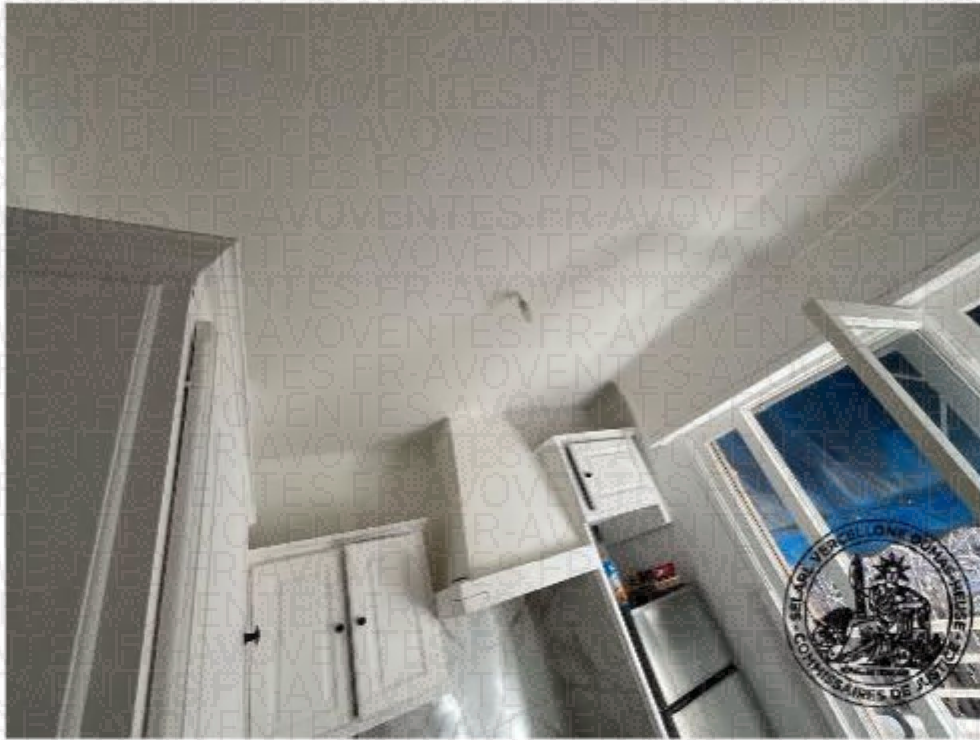
Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en bon état, ouverture battant double, châssis bois, simple vitrage, ouvrant sur le balcon.

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

- une cuisine aménagée en bon état, éléments hauts et bas intégrés, plan stratifié, évier inox et mitigeur







DÉGAGEMENT

L'**accès** s'effectue par une porte en bois vitrée en bon état.

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

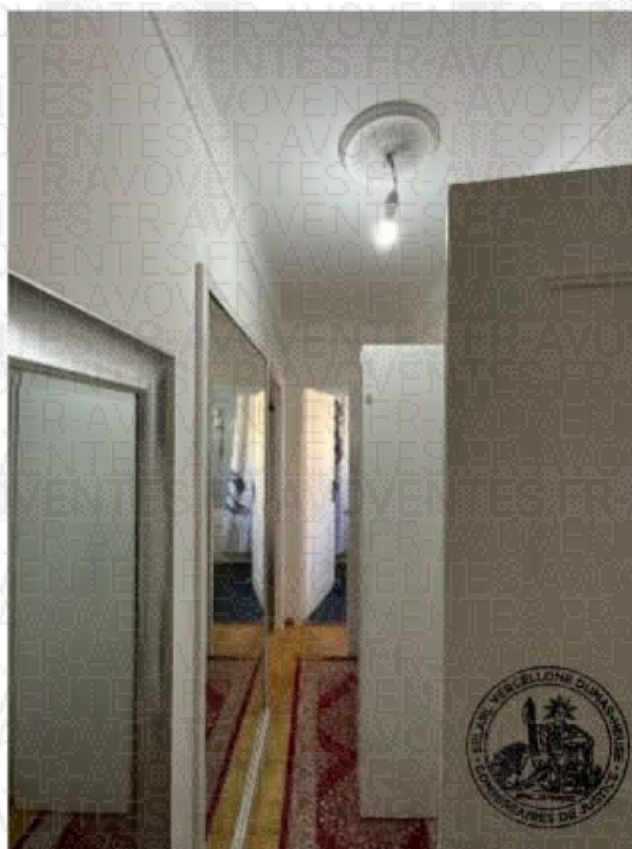
Les **plinthes** sont en carrelage en bon état.

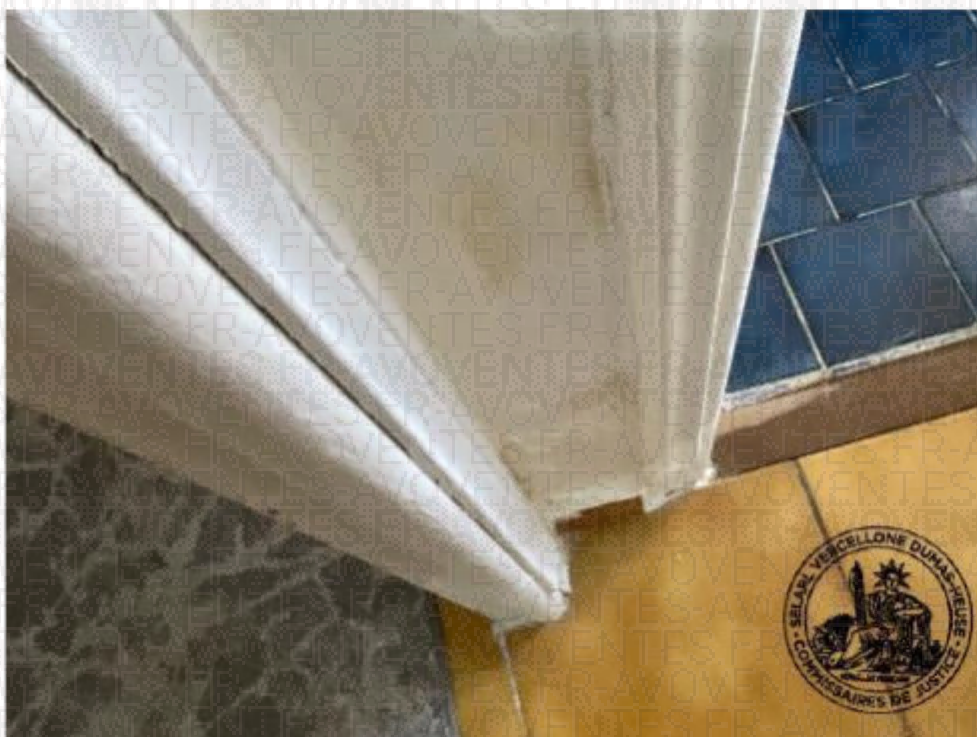
Les **murs** sont recouverts de peinture, en bon état général, mais présentant localement un mauvais état, dans les placards et au fond du couloir, à proximité du ballon d'eau chaude, où je relève des traces d'humidité (cloques, auréoles jaunâtres et salpêtre au bas des murs).

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

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

- trois placards avec portes battantes
- un ballon d'eau chaude électrique







CHAMBRE

L'accès s'effectue par une porte en bois en bon état.

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

Les **plinthes** sont en carrelage en bon état.

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

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

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en bon état, ouverture battant double, châssis bois, simple vitrage, volet roulant mécanique.



SALLE DE BAIN

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

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

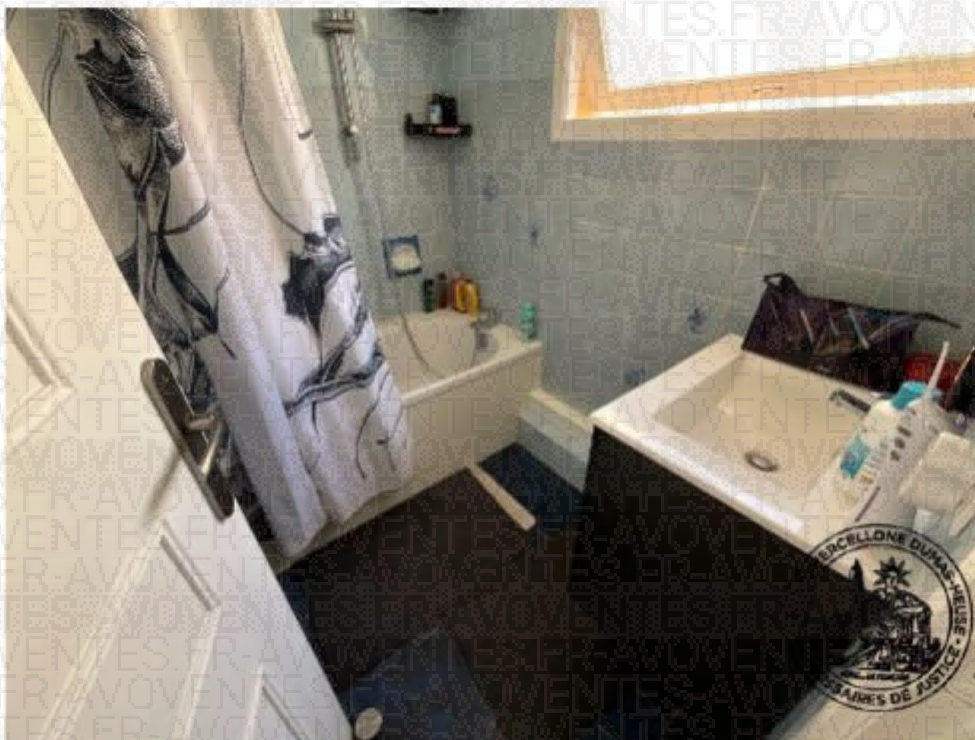
Les **murs** sont recouverts de faïence en bon état.

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

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par un châssis vitré en bon état, ouverture basculante, châssis bois, simple vitrage.

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

- un meuble sous-vasque et vasque avec mitigeur en bon état
- une baignoire en matériau de synthèse avec mitigeur en bon état
- un radiateur de chauffage central





WC

L'accès s'effectue par porte en bois en bon état.

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

Les **plinthes** sont en carrelage en bon état.

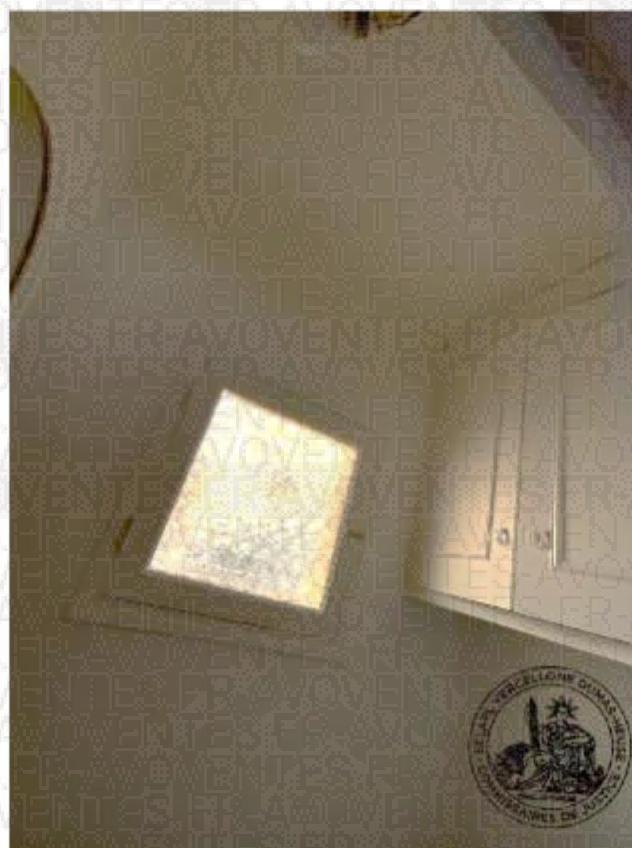
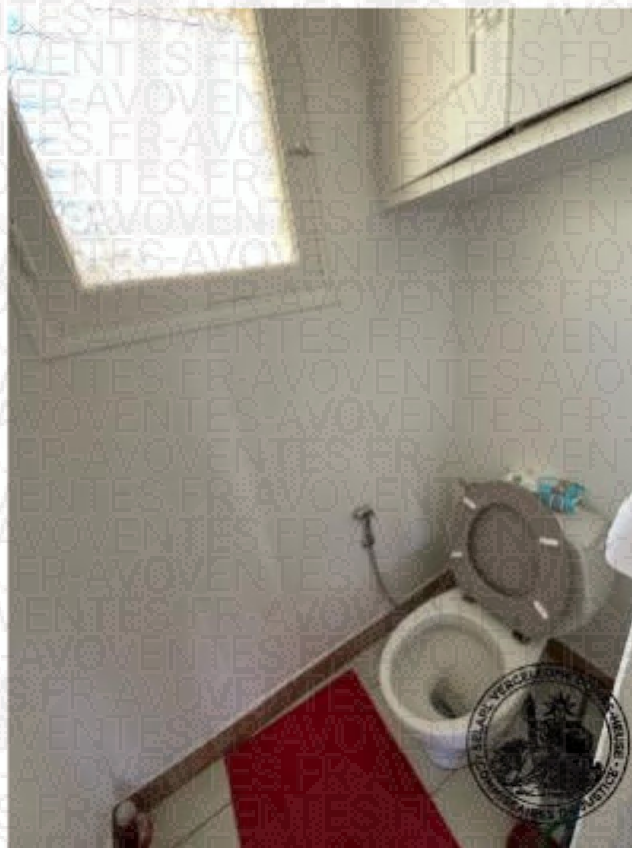
Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état.

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

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

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

- un WC sur pied en bon état
- un placard mural



3°) CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le bien est meublé, il est occupé par _____ ainsi déclaré. Sur ma demande, _____ me déclare qu'il m'adressera son contrat de location.

4°) SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Le syndic de la copropriété est la S.A.S AGEFIM CONSULTANTS – OXIA, ayant son siège 34 Traverse de la Paoute à 06130 GRASSE

5°) DIAGNOSTICS

Les diagnostics immobiliers et le mesurage sont réalisés ce jour par _____ opératrices de diagnostics immobiliers. Le rapport de mesurage est reproduit ci-après (surface loi Carrez totale 55,31 m²) :



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 26/IMO/1362
Date du repérage : 07/01/2026
Heure d'arrivée : 14 h 00
Durée du repérage : 01 h 00

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département :Alpes-Maritimes Adresse :53 Boulevard Carnot 10 Rue Auber Commune :06400 CANNES Section cadastrale BI, Parcelle(s) n° 209 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : LE BALZAC- 3 ieme étage, Lot numéro 62	Désignation du propriétaire <i>Désignation et</i> Nom et prénom : Adresse :
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : SPC Kieffer et Monasse Adresse :15 Avenue Robert Soleau 06600 ANTIBES	Repérage Périmètre de repérage : Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : Raison sociale et nom de l'entreprise :Diagnostic R&S Adresse :92 Boulevard du Président Wilson 06160 Antibes Numéro SIRET :911510485 Désignation de la compagnie d'assurance : ...MS AMLIN INSURANCE SE Numéro de police et date de validité :2024PIR00003/095 / 31/01/2025	
Superficie privative en m² du ou des lot(s)	

Surface loi Carrez totale : 55,31 m² (cinquante-cinq mètres carrés trente et un)
Surface au sol totale : 55,71 m² (cinquante-cinq mètres carrés soixante et onze)

Certificat de superficie n° 26/IMO/1362



Résultat du repérage

Date du repérage : 07/01/2026

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : Néant

Liste des pièces non visitées : Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : SPC Kieffer et Monasse

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
3ème étage - Entrée	2.31	2.46	Embrasure de porte(s)
3ème étage - Cuisine	6.29	6.29	
3ème étage - Salon-séjour	26.15	26.15	
3ème étage - Couloir	4.16	4.16	
3ème étage - Placard	2.27	2.07	Surface occupée par un chauffe-eau fixe et obligatoire
3ème étage - Chambre	9.83	9.83	
3ème étage - Salle de bain	3.31	3.31	Surface surélevée
3ème étage - Wc	0.99	1.24	Hauteur inférieure à 1,80m

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 55,31 m² (cinquante-cinq mètres carrés trente et un)

Surface au sol totale : 55,71 m² (cinquante-cinq mètres carrés soixante et onze)

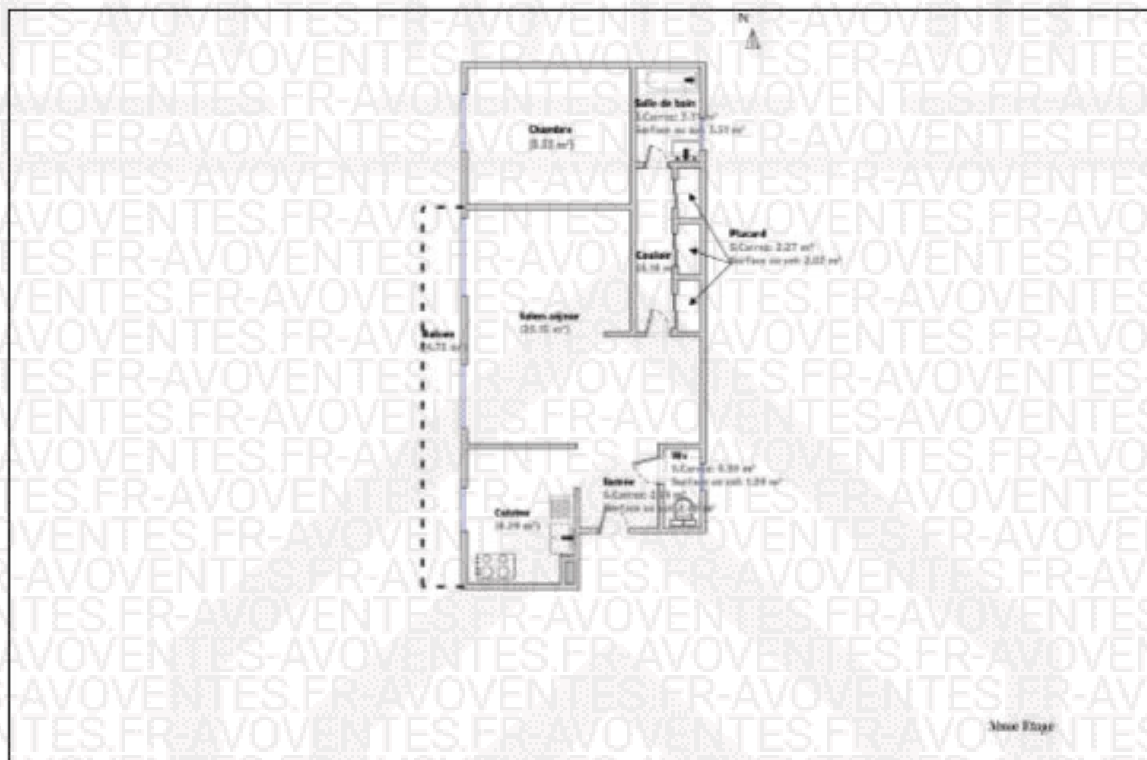
Résultat du repérage - Parties annexes

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
3ème étage - Balcon	0	4.75	Balcon

Fait à CANNES, le 07/01/2026



Aucun document n'a été mis en annexe



Nota : cette certification sera nulle de plein droit quel que soit le bénéficiaire si l'acquéreur procède à des transformations ou si des pièces ont été indument annexées sur la copropriété.

Ce mesurage est basé sur des informations données par le propriétaire ou son représentant.

Le règlement de copropriété ne nous ayant pas été soumis, la responsabilité de la société Diagame Azur se voit déchargée quant à l'exactitude de la désignation du ou des lots de copropriété ci-dessus défini.

Ce certificat est établi sous réserves de communication et de vérification du règlement de copropriété relatif à la description et à la répartition du ou des lots ainsi qu'aux éventuelles modifications apportées par le cédant sans autorisations administratives et syndicales(ex : dressing, loggia, cave , terrasse....)

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 27 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 auprès de l'occupant pour accès aux locaux, 2 x ½ h	526.05 €
-exécution PVD avec diagnostics: 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 €

Maître Christophe VERCELLONE

Commissaire de justice

