

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE DE COMMISSAIRES DE JUSTICE

# MORAND FONTAINE ET ASSOCIES

## PROCES VERBAL DESCRIPTIF



### Première Expédition

Office de CAGNES SUR MER - 06801 – 62, avenue de Nice

Tél : 04.92.13.81.81 – Télécopie : 04.92.13.81.80

Constat : 06.61.06.71.95

Office de NICE – 06000 – 17 Rue Hôtel des Postes

Tél : 04.22.45.08.40 – Télécopie : 04.22.45.08.44

Constat : 06.68.84.95.57.

Email : [scp.morand.fontaine@huissier-justice.fr](mailto:scp.morand.fontaine@huissier-justice.fr)

Site : <http://www.huissiers-morand-fontaine.com>

Arrondissement Judiciaire des  
Alpes Maritime

## PROCES VERBAL DESCRIPTIF

**LE JEUDI CINQ SEPTEMBRE  
DEUX MILLE VINGT QUATRE  
à 14 heures 15.**

### **A LA REQUETE DE :**

**Maitre Didier CARDON**, domicilié 15 impasse de l'horloge 06110 Le CANNET, es qualité de Liquidateur Judiciaire de la

prise en la personne de son gérant,

Désigné en qualité de Liquidateur Judiciaire par jugement du Tribunal de Commerce de Cannes en date du 29 novembre 2022.

Ayant pour Avocat Maître Valérie CARDONA, Avocat au Barreau de GRASSE, demeurant les Elfes C, 88 bd Carnot 06400 Cannes, Tél :09.86.23.42.30 Mail : cabinet@cardona-avocat.fr

### **AGISSANT EN VERTU DE :**

Une ordonnance rendue sur requête par Monsieur le juge commissaire à la liquidation judiciaire de près le Tribunal de Commerce de Cannes en date du 22 juillet 2024, ordonnant la vente aux enchères publiques par devant le Tribunal Judiciaire de Grasse, en un seul lot, des biens et droits immobiliers ci-après désignés, savoir :

*« Dans un ensemble immobilier situé à GRASSE 06130, Quartier Saint Jean, 121 avenue Jean XXIII, villa Syracuse, sections cadastrées AT 100 et 134 et le quart indivis de la parcelle cadastrée AT 94 (constituant le chemin d'accès par l'avenue Jean XXIII) ;*

#### **Lot n°9 :**

**Un appartement de type T5, comprenant :**

- **Au premier étage :** une entrée, un séjour avec cuisine ouverte, une réserve, un escalier menant au deuxième étage, un dégagement avec placard, un WC indépendant, une chambre avec salle de douche et WC, une terrasse non couverte et la jouissance exclusive et particulière d'un jardin attenant avec deux places de parking d'une superficie de 1.400,18m2 environ
- **Au deuxième étage :** une circulation, une salle de douche avec WC et les trois chambres, dont une avec salle de bains avec WC

*Figurant sous liseré rose sur les plans annexés*

*Avec les deux cent cinquante-quatre millièmes (254/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales*

*Et les deux cent quatre-vingt-huit millièmes (288/1000èmes) des parties communes spéciales du bâtiment et à la piscine »*

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître GERVAIS, Notaire à CANNES, le 13.12.2010 publié au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de GRASSE le 27.01.2011 volume 2011P n° 843 ;

Suivi d'un acte rectificatif reçu par Maître GERVAIS, Notaire à CANNES, le 29.06.2011 publié au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de GRASSE le 28.07.2011, volume 2011 P n°6106 ;

Lesdits biens et droits immobiliers appartenant à :

©AVOVENTES.FR

Pour les avoir acquis :

selon acte reçu par Maître Jean-Louis GERVAIS, Notaire à CANNES le 03.09.2008, publié au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de GRASSE le 14.10.2008 volume 2008P 8413 ;

L'ayant elle-même acquis par donation-partage suivant acte reçu par Maître DAGONNOT, Notaire à GRASSE le 20.01.1969 publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de GRASSE le 10.02.1969 volume 9406 n°5.

©AVOVENTES.FR ayant cédé lesdits biens et droits Maître BORIES, Notaire à GRASSE le 29.06.2011 publié au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de GRASSE le 01.08.2011 volume 2011 P n°6180 ;

Avec acte rectificatif du même jour, soit du 29.06.2011 reçu par Maître Jean-Louis GERVAIS, Notaire à CANNES publié au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de GRASSE le 28.07.2011, volume 2011 P n°6106 ;

Avant de voir réintégrer lesdits biens et droits dans son patrimoine, suite au jugement de résolution de la vente, rendu par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE le 05.07.2017, publié le 13.07.2018 références 0604P06 2018P5306 ;

Ordonnance prévoyant qu'un Commissaire de justice pourra pénétrer dans les lieux, afin de dresser un procès-verbal de description des biens.

Copie de ladite ordonnance est annexée au présent procès-verbal descriptif.

#### **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Je, Jennifer BERTOLA, Commissaire de Justice salariée de la Société Civile Professionnelle MORAND-FONTAINE, Commissaires de Justice Associés demeurant 62 avenue de Nice à Cagnes sur Mer (06800), prise en son Office de Nice (06000), 17 rue de l'Hôtel des Postes.**

Me suis rendue ce jour, 5 septembre 2024, à partir de 14 heures 15, sur la commune de Grasse (06130) au 121 avenue Jean XXIII, Villa Syracuse.

Là étant, j'ai procédé au descriptif suivant, en présence de :

(Société STRATEGIE), en charge de la réalisation des diagnostics immobiliers.

## I. GENERALITES

### A. SITUATION :

La commune de Grasse est située dans le département des ALPES-MARITIMES (06).

Les biens et droits immobiliers objets de la présente procédure dépendent d'un ensemble immobilier dénommé « Villa Syracuse » situé sur la commune de Grasse (06130), 121 avenue Jean XXIII, sections cadastrées AT 100 et 134 et le quart indivis de la parcelle cadastrée AT 94 constituant le chemin d'accès par l'avenue Jean XXIII.

L'ensemble immobilier comprend dix lots, selon le plan de l'état descriptif de division qui m'a été remis par le syndic de la copropriété.

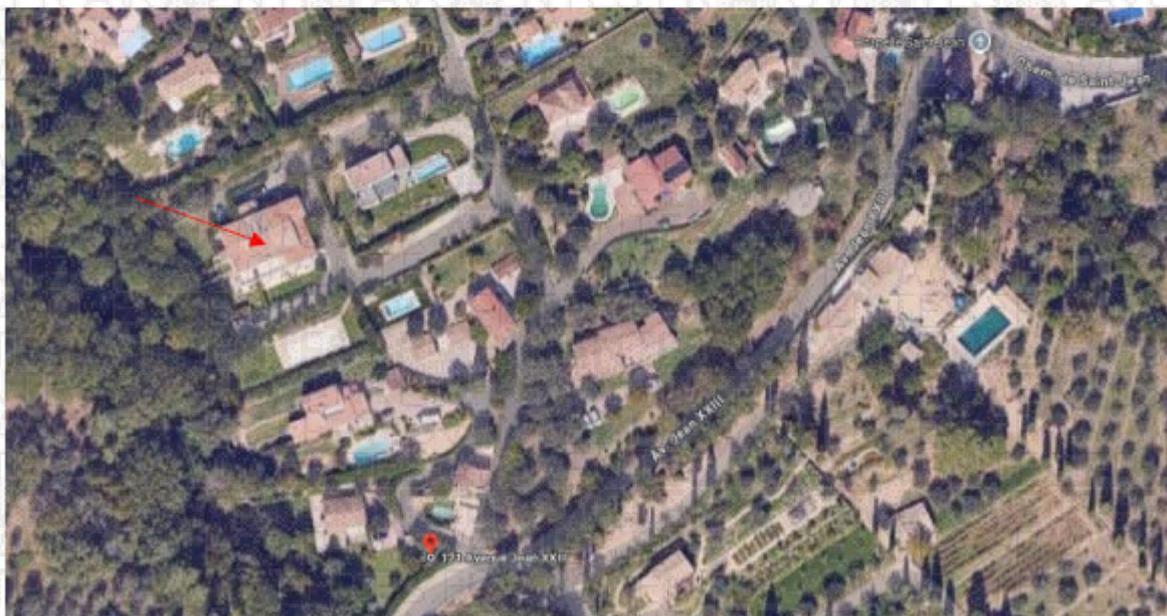
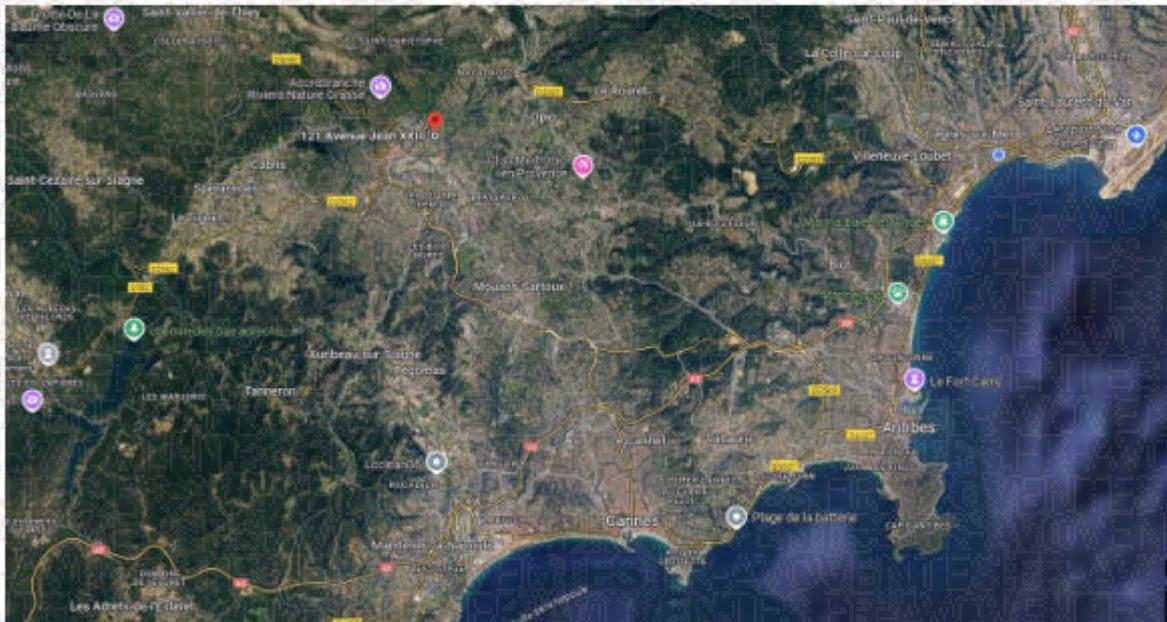
Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître GERVAIS, Notaire à Cannes, le 13.12.2010 publié au premier Bureau des hypothèques de Grasse le 27.01.2011 volume 2011P numéro 843
- d'un acte rectificatif reçu par Maître GERVAIS, Notaire à Cannes, le 29.06.2011 publié au premier Bureau des hypothèques de Grasse le 28.07.2011 volume 2011P numéro 6106.

Les biens objets de la présente procédure sont situés dans une zone résidentielle avec des villas à environ 2,5 km du centre de Grasse.

Ils sont situés à 7 minutes en voiture de la gare SNCF de Grasse, à 15 minutes en voiture de l'autoroute A8, à 30 minutes en voiture des commerces et des plages de Cannes et à 40 minutes en voiture de l'aéroport Nice Côte d'Azur.

**Captures d'écrans réalisées depuis « google.com/maps »**



Le bien objet de la présente procédure consiste en le lot numéro 9 de la copropriété, soit :

**Un appartement de type T5, comprenant :**

- **Au premier étage :** une entrée, un séjour avec cuisine ouverte, une réserve, un escalier menant au deuxième étage, un dégagement avec placard, un WC indépendant, une chambre avec salle de douche et WC, une terrasse non couverte et la jouissance exclusive et particulière d'un jardin attenant avec deux places de parking d'une superficie de 1.400,18m<sup>2</sup> environ
- **Au deuxième étage :** une circulation, une salle de douche avec WC et les trois chambres, dont une avec salle de bains avec WC

*Figurant sous liseré rose sur les plans annexés*

*Avec les deux cent cinquante-quatre millièmes (254/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales*

*Et les deux cent quatre-vingt-huit millièmes (288/1000èmes) des parties communes spéciales du bâtiment et à la piscine »*

La superficie de l'appartement vendu est de 156,23 m<sup>2</sup>.

J'insère ci-dessous le tableau récapitulatif des surfaces des pièces des locaux, extrait du rapport dressé par la société STRATEGIE.

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez	Commentaire
Hall d'entrée	RDJ	5,600 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>	
Séjour, Cuisine	RDJ	44,300 m <sup>2</sup>	1,800 m <sup>2</sup>	emprise escalier
Dégagement avec placard	RDJ	2,730 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>	
Wc	RDJ	1,380 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>	
Chambre n°1	RDJ	20,320 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>	
Salle d'eau, wc n°1	RDJ	7,880 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>	
Dégagement n°2 sous rampants	1er	3,560 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>	
Salle d'eau, wc n°2 sous rampants	1er	3,590 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>	
Chambre n°2 sous rampants	1er	15,440 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>	
Chambre n°3 sous rampants	1er	14,660 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>	
Chambre n°4 sous rampants	1er	31,780 m <sup>2</sup>	0,400 m <sup>2</sup>	emprise cumulus
Salle de bains, wc sous rampants	1er	4,990 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>	
<b>Total</b>		<b>156,230 m<sup>2</sup></b>	<b>2,200 m<sup>2</sup></b>	

## **B. OCCUPATION ET ORIGINE DE PROPRIETE :**

Lesdits biens et droits immobiliers appartenant à :

©AVOVENTES.FR

Pour les avoir acquis :

selon acte reçu par Maître Jean-Louis GERVAIS, Notaire à CANNES le 03.09.2008, publié au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de GRASSE le 14.10.2008 volume 2008P 8413 ;

L'ayant elle-même acquis par donation-partage suivant acte reçu par Maître DAGONNOT, Notaire à GRASSE le 20.01.1969 publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de GRASSE le 10.02.1969 volume 9406 n°5.

©AVOVENTES.FR

ayant cédé lesdits biens et droits Maître BORIES, Notaire à GRASSE le 29.06.2011 publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de GRASSE le 01.08.2011 volume 2011 P n°6180 ;

Avec acte rectificatif du même jour, soit du 29.06.2011 reçu par Maître Jean-Louis GERVAIS, Notaire à CANNES publié au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de GRASSE le 28.07.2011, volume 2011 P n°6106 ;

Avant de voir réintégrer lesdits biens et droits dans son patrimoine, suite au jugement de résolution de la vente, rendu par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE le 05.07.2017, publié le 13.07.2018 références 0604P06 2018P5306 ;

( ) a restitué les clefs du bien en notre Etude en date du 28 août 2024.

L'appartement n'est pas habité, il est vide de toute personne et de tout mobilier.

L'électricité et l'eau ont été coupées.

## **C. CHAUFFAGE ET RESEAU :**

Le système de chauffage est effectué par climatisation réversible ; eau chaude par cumulus individuel.

#### **D. SYNDIC ET CHARGES :**

Le syndic de la copropriété est le Cabinet CITYA PHENIX 282 avenue de Cannes à 06210 Mandelieu.

Le montant des charges annuel pour l'année 2024 est d'environ 6800,12 euros.

Dans le procès-verbal d'assemblée générale du 1<sup>er</sup> décembre 2023, annexé au présent, des travaux ont été votés mais n'ont pas encore été réalisés.

## **II. DESCRIPTION DES LIEUX**

Le lot numéro 9 vendu est situé dans la résidence Villa Syracuse sise 121 avenue Jean XXIII 06130 Grasse.

L'accès à la résidence se fait par une voie sans issue située entre les numéros 123 et 125 de l'avenue Jean XXIII.

La copropriété est clôturée et fermée par un portail électrique avec ouverture par télécommande ou interphone.

Les boîtes aux lettres et l'interphone se trouvent à l'extérieur, à côté du portail d'entrée.

Elle est composée d'un bâtiment principal comprenant trois niveaux et 5 lots, un bâtiment indépendant (lot 5), 4 lots de stationnements extérieurs, selon le plan de l'état descriptif de division qui m'a été communiqué et qui est ci-dessous intégré.

La copropriété est entourée d'espaces verts entretenus et est équipée d'une piscine.

Le bâtiment principal dans lequel se trouve le lot 9 présente un aspect général correct, des traces noirâtres sont visibles sur la façade de teinte claire notamment à l'arrière du bâtiment.







## Lot 9 : appartement

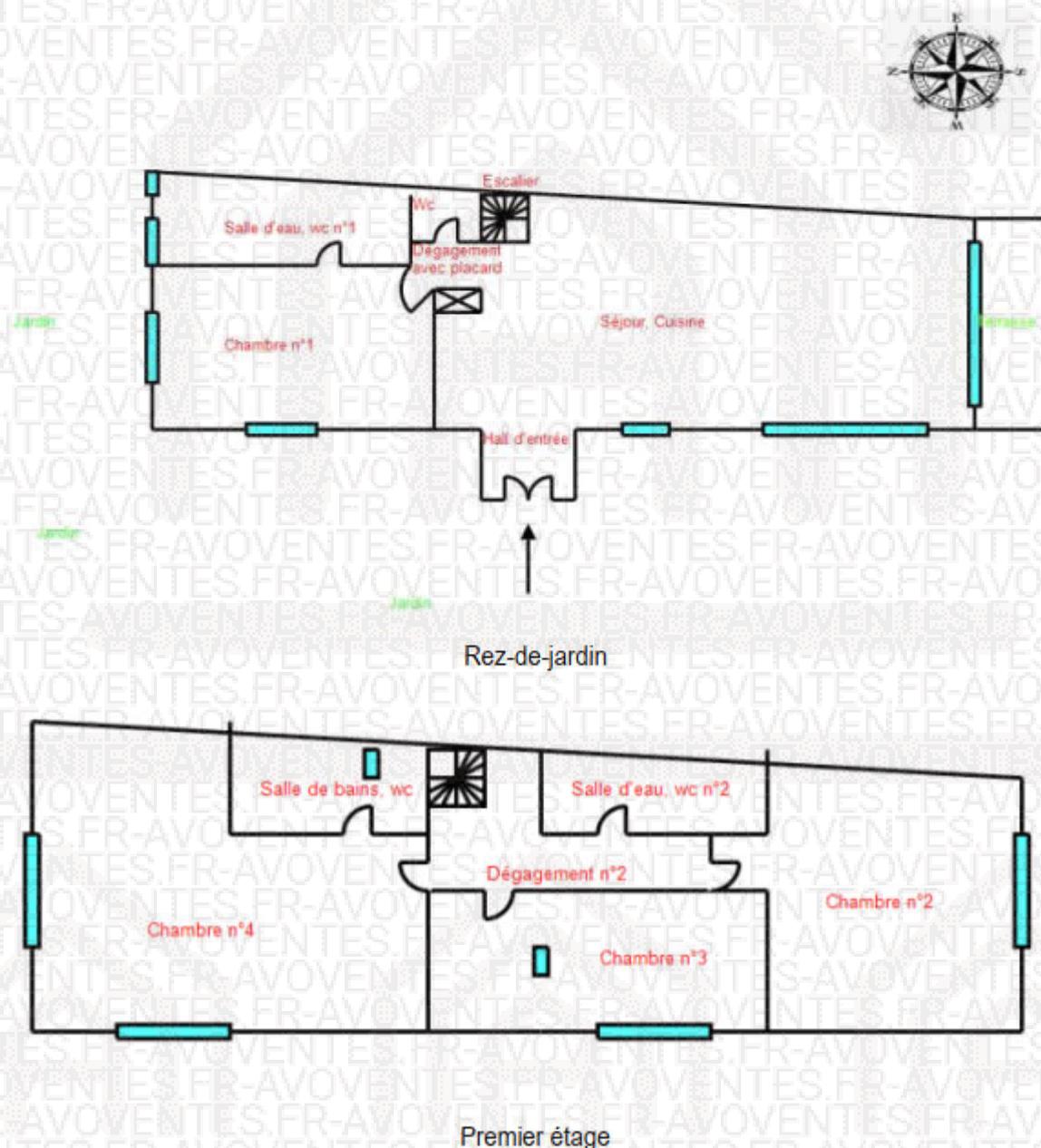
L'appartement est situé sur l'exposition ouest du bâtiment principal de la copropriété, il est en duplex (rez-de-jardin nord-ouest et dernier étage).

Il bénéficie d'une triple exposition (sud, ouest et nord) et joui d'une entrée individuelle avec portail, place de stationnement et jardin.

L'appartement n'est plus occupé depuis le mois de juin 2024. Il est à l'état d'usage.

Il est vide, l'eau et l'électricité ont été coupées, l'ensemble des points d'eau et électriques et des équipements ne pourra pas être testé. Le descriptif sera réalisé selon les éléments visibles compte tenu du défaut de lumière dans le logement.

La disposition des différents volumes des locaux vendus est matérialisée par le plan ci-dessous, extrait du rapport dressé par la société STRATEGIE.



## Extérieur

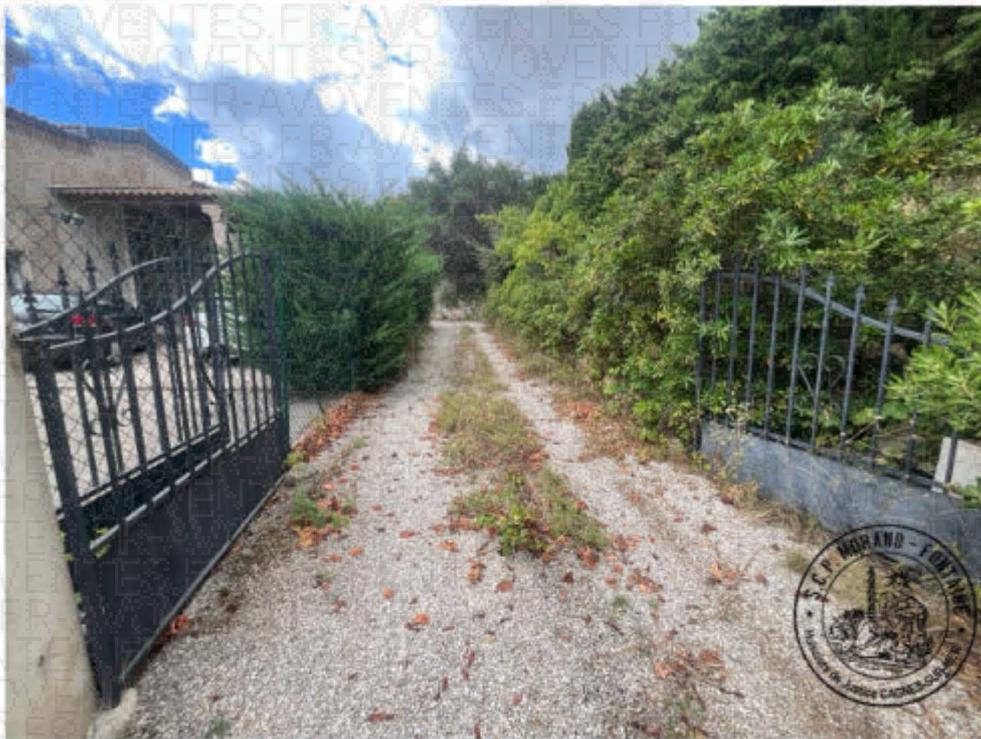
L'accès à l'appartement se fait par un portail métallique à deux vantaux à activation manuelle se trouvant au fond de la voie de circulation de la copropriété sur l'exposition ouest.

Une allée gravillonnée bordée de végétation présentant un défaut d'entretien mène à un emplacement de stationnement extérieur à l'arrière du bâtiment.

A partir de cet emplacement on accède au jardin attenant à l'appartement à partir duquel se trouve l'entrée individuelle du logement.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7. Jardin attenant à l'appartement



8. Le jardin est à l'état naturel avec petites restanques sur l'exposition nord et forêt sur l'exposition ouest.



9. Un ancien terrain de pétanque avec bordures métalliques est installé au fond du jardin à la limite de la forêt. Il convient de préciser que le terrain dans la forêt est en pente et mène jusqu'à une rivière.



10.



11.



12. Entrée de l'appartement depuis le jardin



13. Traces noirâtres visibles sur la façade aux endroits d'accroche du garde-corps et des lumières extérieures de l'entrée de l'appartement.



14. Devant l'entrée du logement, le sol est revêtu d'une dalle avec carreaux type travertin dont certains présentent des impacts.



15. Décroché du mur bordant l'entrée de l'appartement sur l'exposition sud avec fers à béton visibles.



16.



17. Fissure longeant la toiture du côté gauche de l'entrée.



18. Fissure horizontale sur la largeur de la margelle de l'entrée.



19.



20. La partie basse du vantail droit de la porte d'entrée est fissurée.



21. Porte d'entrée du logement à deux vantaux en PVC avec double vitrage. Elle frotte au sol à sa manipulation.

## Séjour/cuisine

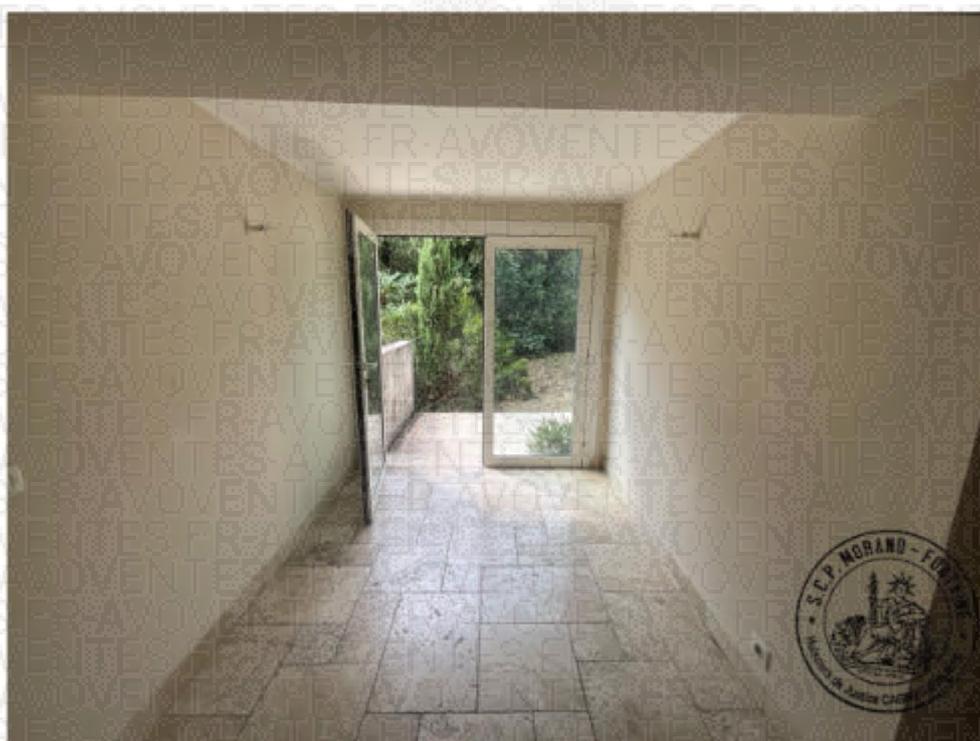
Dans ce volume le sol est revêtu de carreaux type travertin avec plinthes périphériques assorties.

Les murs sont peints de couleur beige.

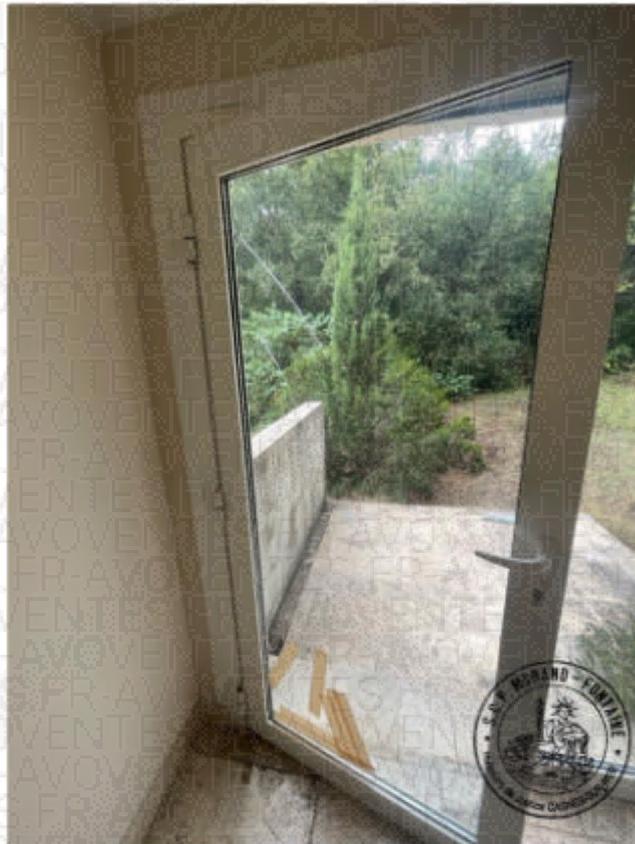
Le plafond est peint de couleur blanche.

Le tout à l'état d'usage.

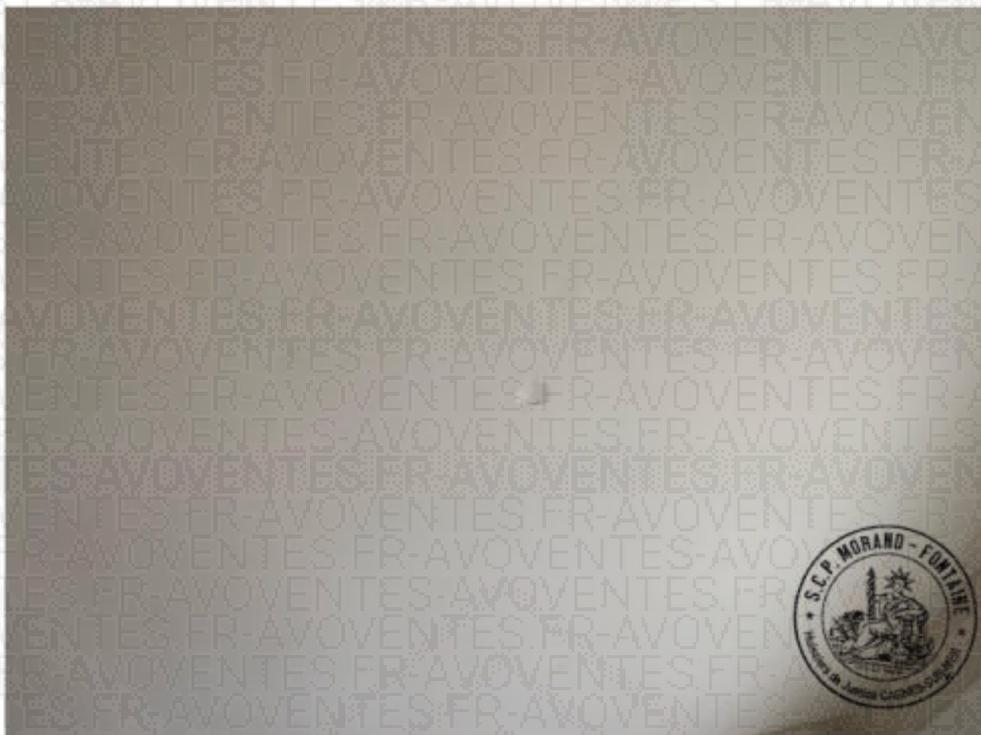
Une cuisine aménagée est ouverte sur le séjour sur l'exposition nord du volume.



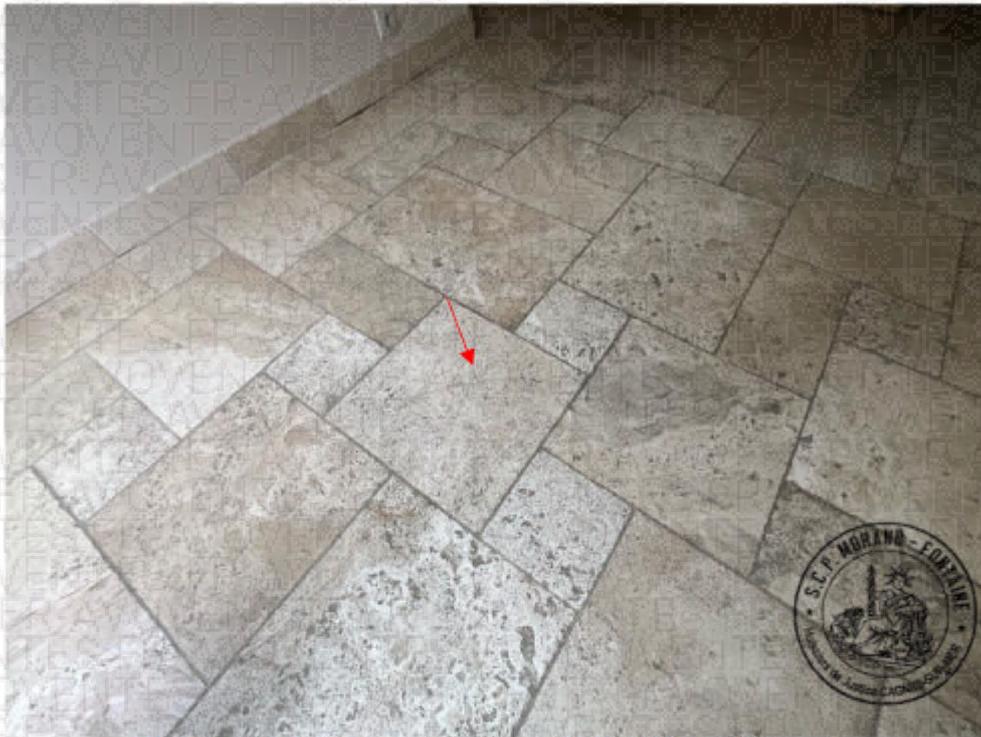
L'entrée de l'appartement ouvre sur un petit couloir donnant directement sur la cuisine et le séjour.



Vitre de la porte d'entrée fissurée et rayée.



Impact sur le mur derrière la porte d'entrée.



Fissure sur plusieurs carreaux au sol à l'entrée du logement.



Fissure au sol dans la largeur de l'entrée.



La partie cuisine est équipée d'un faux-plafond avec spots.



Le séjour est aéré par un fenestron avec barreaux en PVC double vitrage et une fenêtre coulissante à deux vantaux en PVC double vitrage avec volet roulant électrique sur l'exposition ouest, et une baie vitrée deux vantaux coulissants en PVC avec double vitrage et volet roulant électrique sur l'exposition sud ouvrant sur une terrasse.



En partie centrale de la pièce présence de deux renforcements rectangulaires dans les murs Est et Ouest au même niveau.





10.



11.



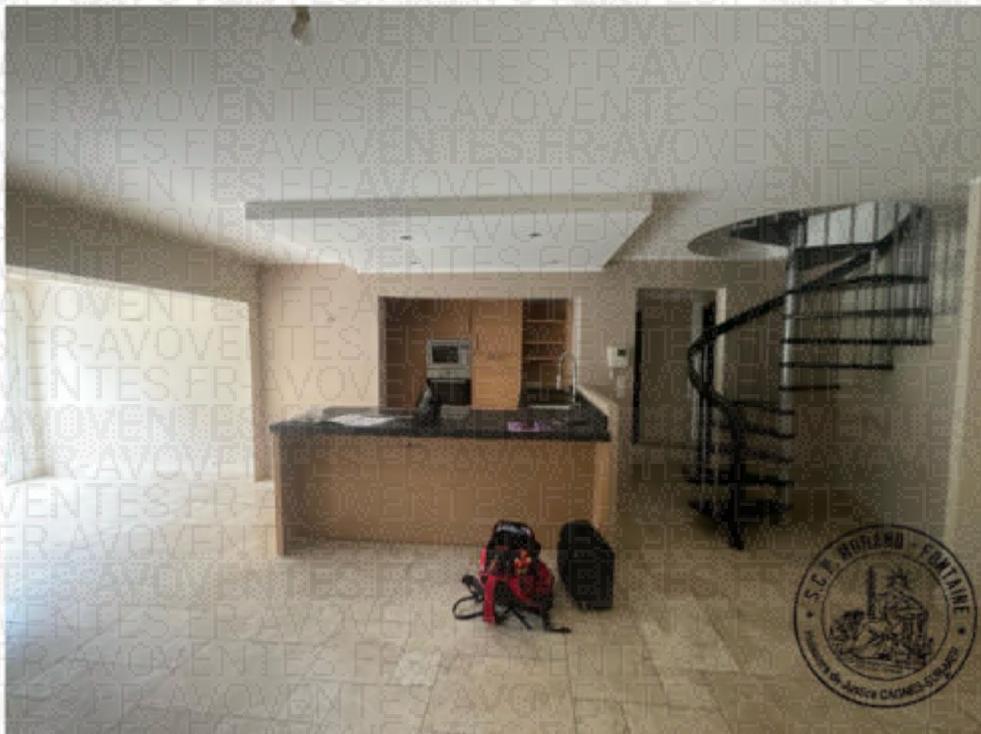
Le ventail gauche de la baie-vitrée du séjour est difficile à la manipulation et l'habillage de sa poignée se décroche.



Traces de salissures sur le mur gauche à proximité de la baie-vitrée.



Présence d'une unité de climatisation ZENITHAIR avec sa télécommande.



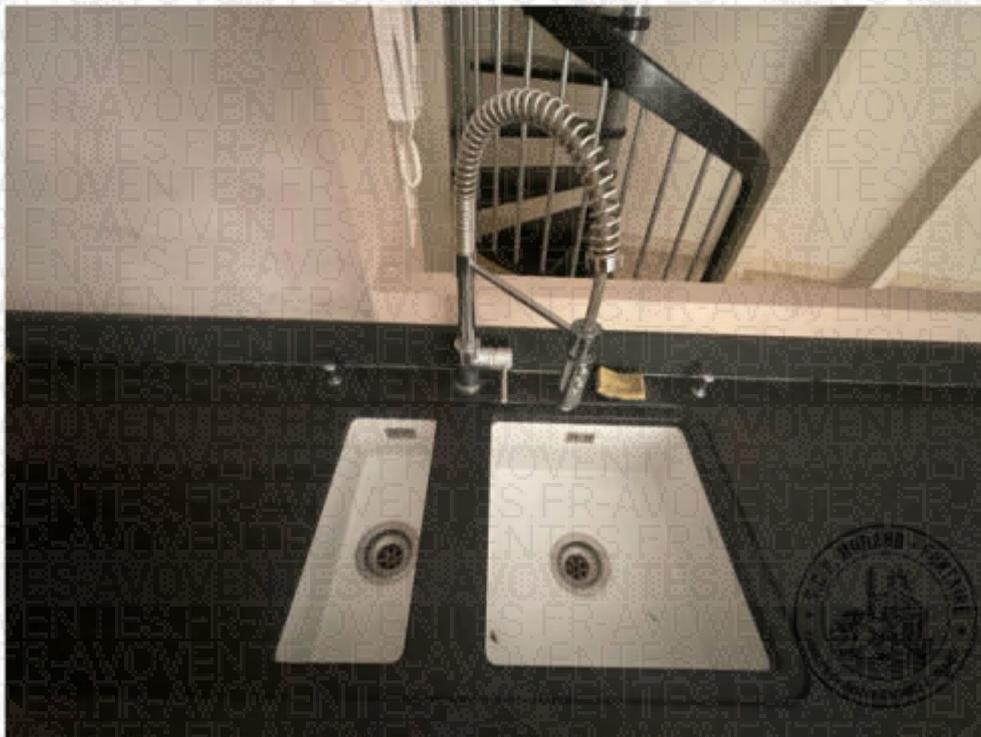
A droite de la cuisine se trouve un escalier menant aux chambres de l'étage supérieur de l'appartement. Derrière cet escalier un petit couloir dessert un water-closet et une chambre avec sa pièce d'eau.



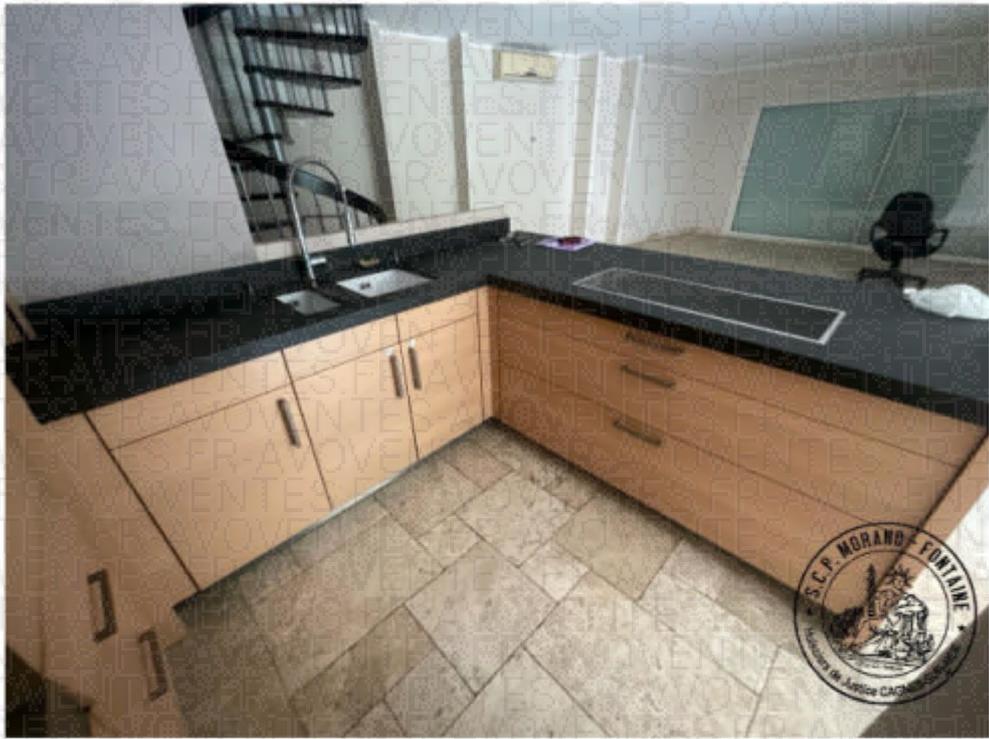
Le mobilier de cuisine est en bois avec plan de travail de teinte noire. Le tout est à l'état d'usage.



Plaque de cuisson électrique SIEMENS quatre feux.



Evier avec double vasque et mitigeur avec douchette. Des traces sont visibles sur le mur au-dessus du plan de travail, à côté de l'évier.









Lave-vaisselle intégré SIEMENS

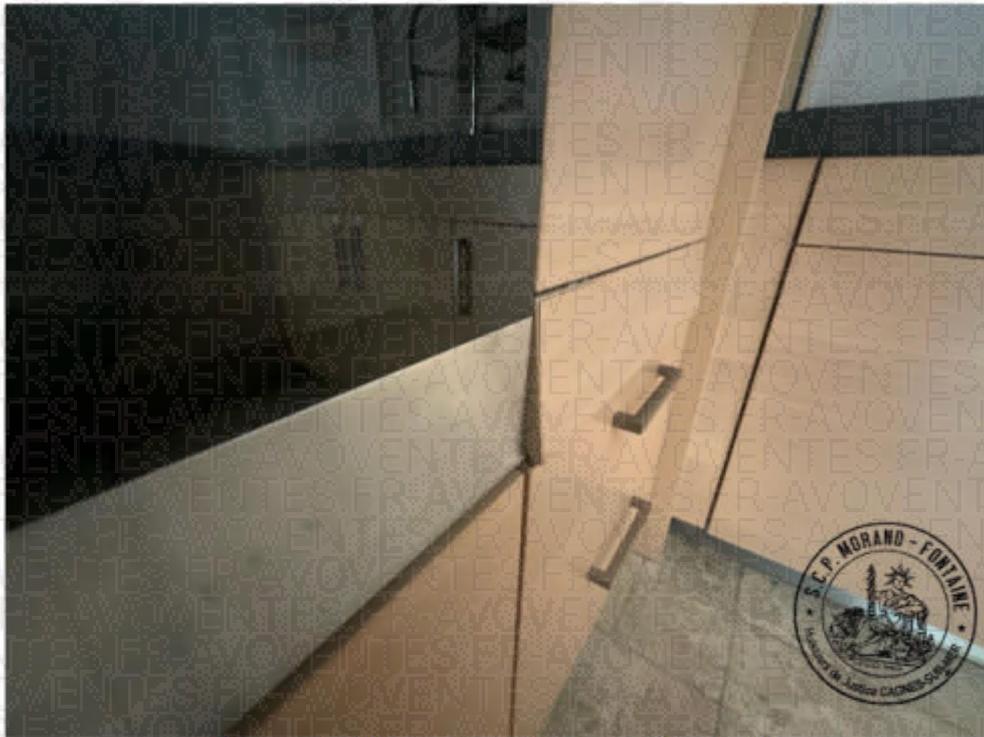


Planche d'habillage sous le lave-vaisselle décalée.



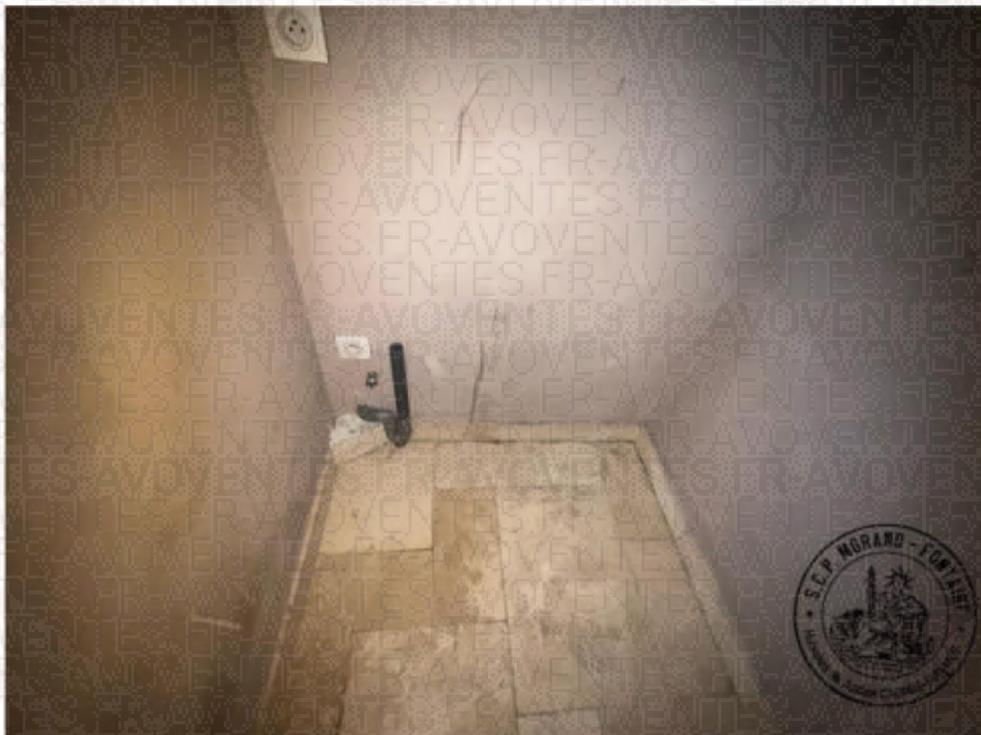
Micro-onde et four encastrés BOSCH



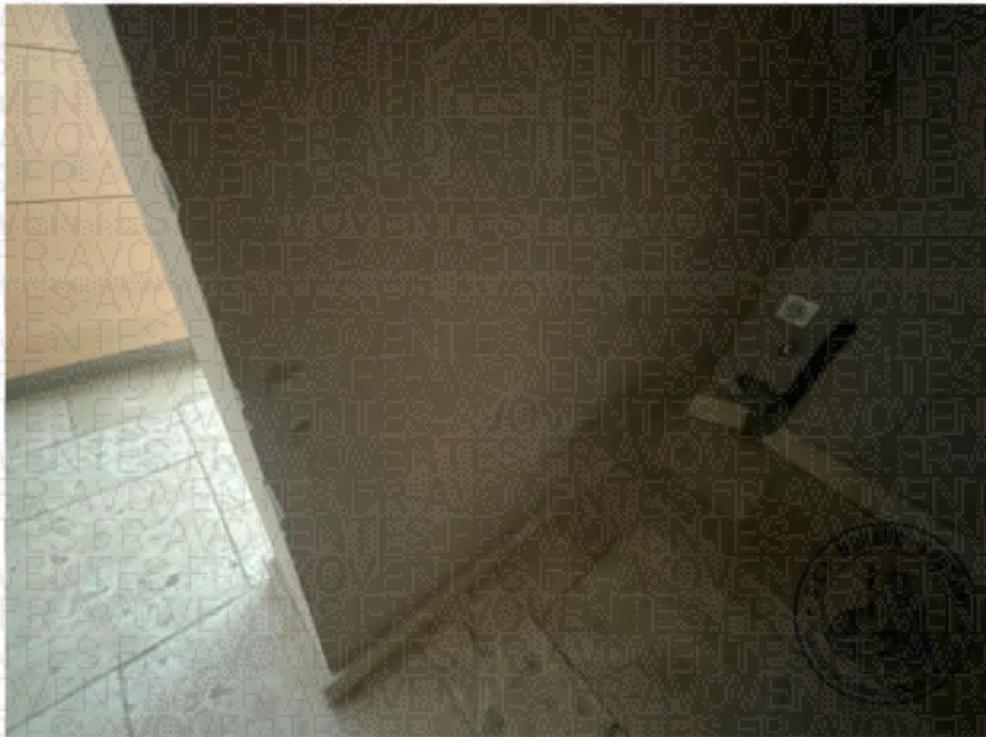
Réfrigérateur/congélateur encastré



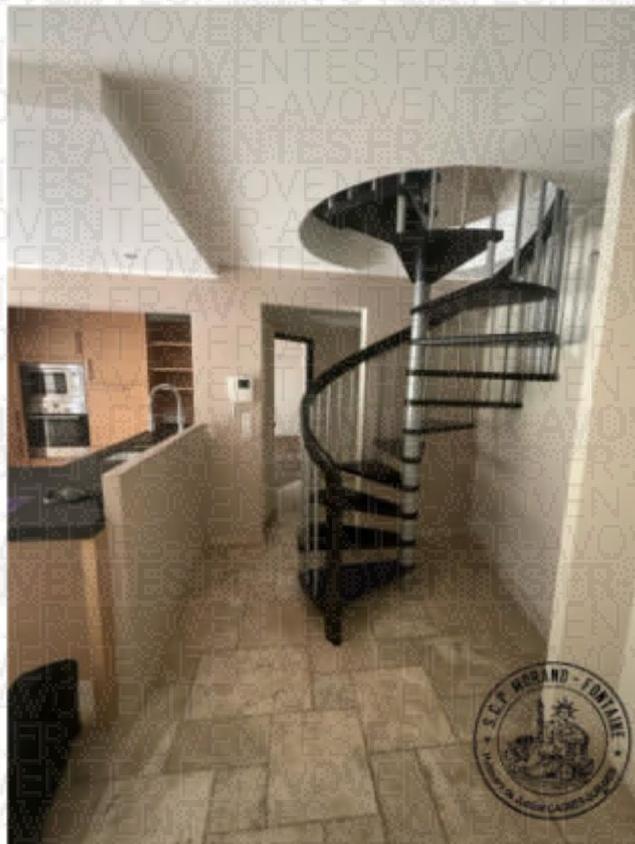
A gauche de la cuisine se trouve un espace buanderie.



Diverses traces noirâtres sont apparentes sur les murs de ce volume.



Impacts sur l'arrête du mur gauche de l'espace buanderie.



Interphone positionné sur le mur à droite de la cuisine.

### **Couloir rez-de-chaussée**

Il se trouve dans la continuité du séjour sur l'exposition nord.

Sol : carreaux type travertin avec plinthes périphériques assorties

Murs : peints de couleur beige

Plafond : faux-plafond peint de couleur blanche avec spot

Le tout à l'état d'usage.

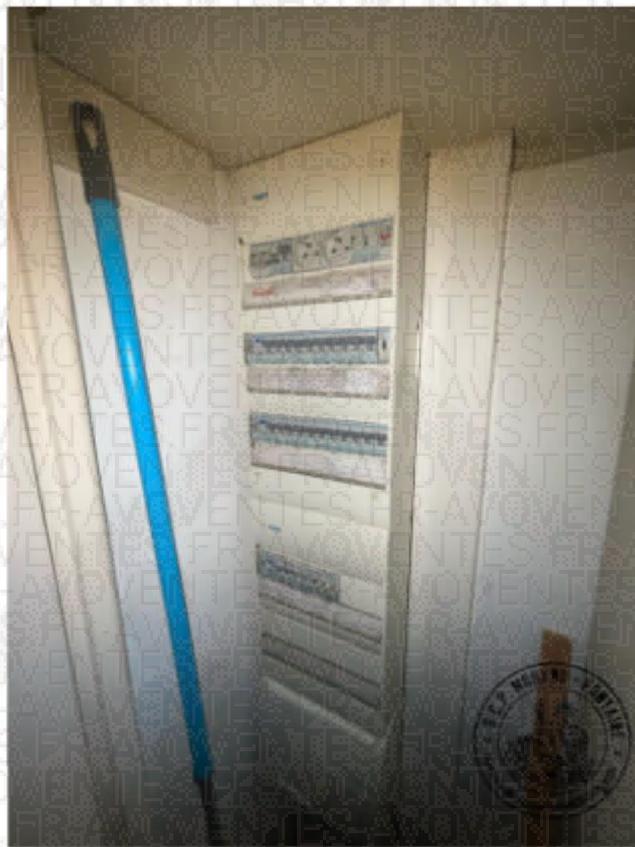




Présence d'un placard fermé par deux portes battantes en bois peint.



Le placard comporte le tableau électrique de l'appartement et est équipé d'étagères.



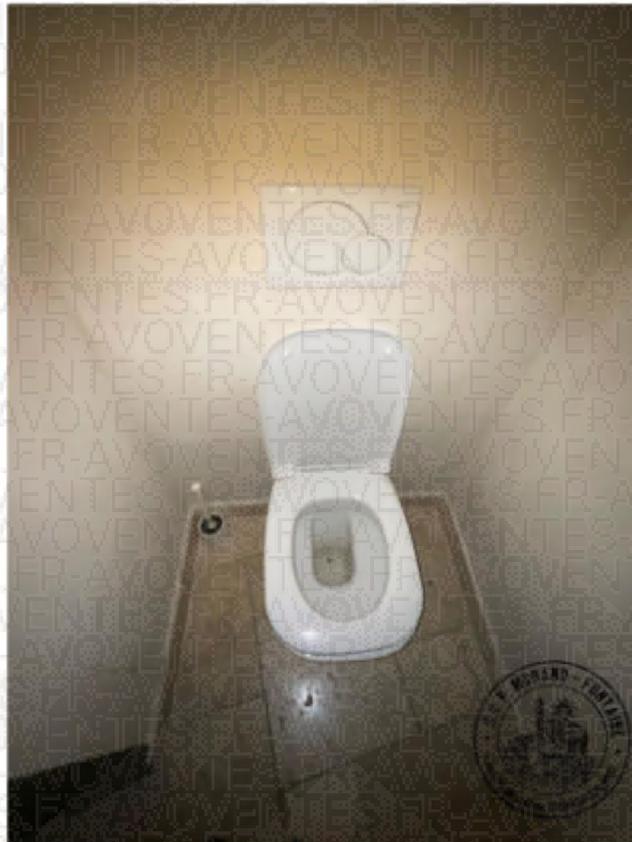
## Water-closet



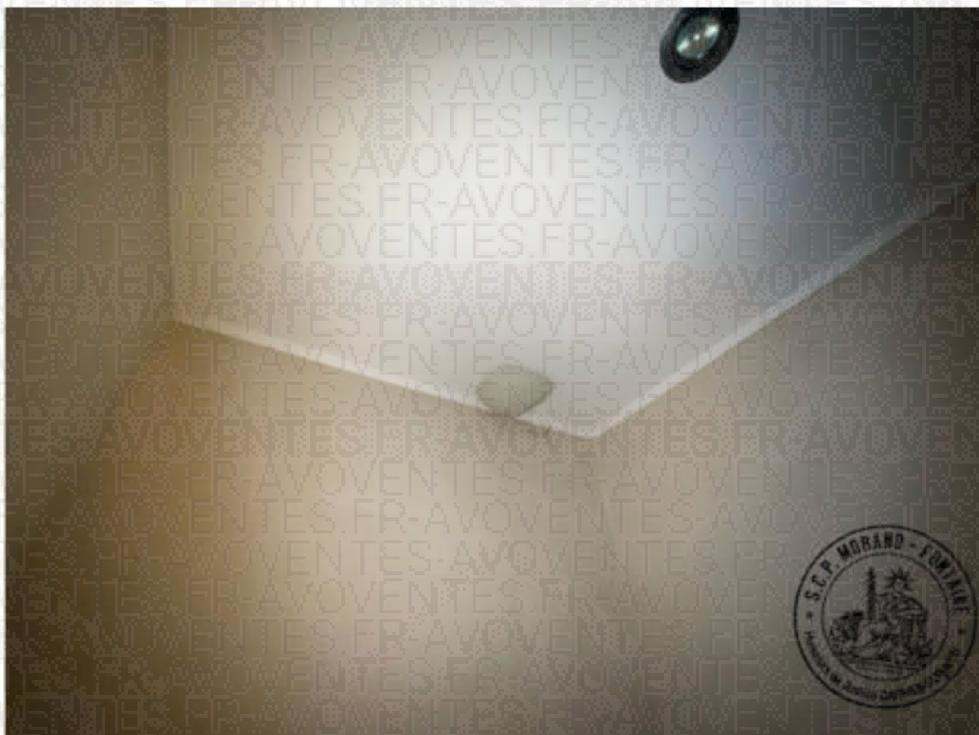
Porte de communication en bois foncé présentant une bonne fonctionnalité.



Sol revêtu de carreaux de type travertin avec plinthes périphériques assorties à l'état d'usage.



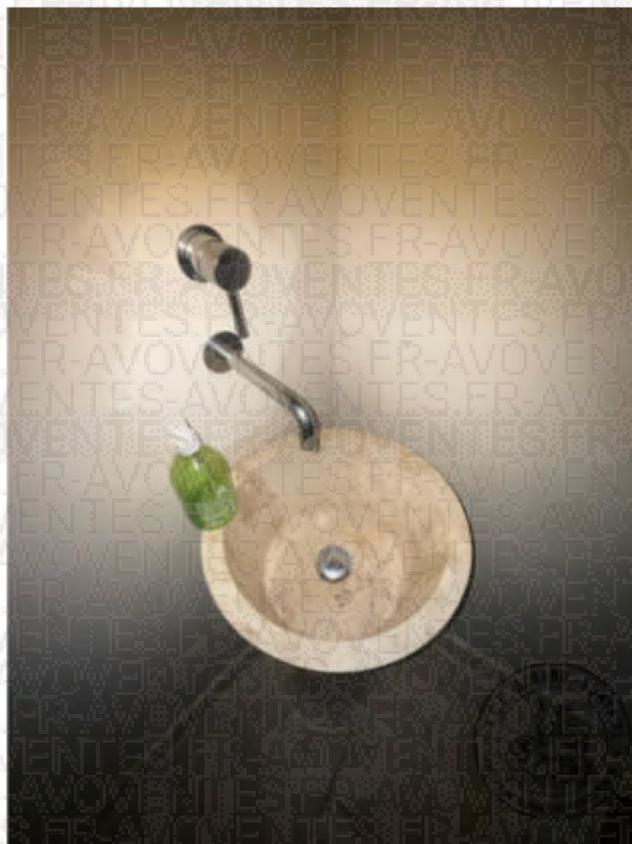
Murs peints de couleur beige présentant quelques traces. Cuvette du water-closet en bon état avec platine pour chasse d'eau.



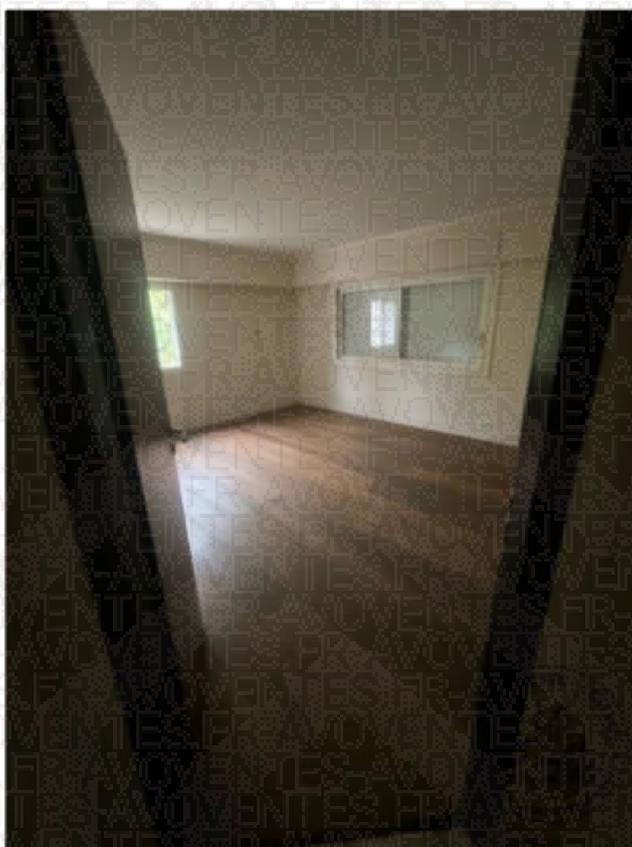
Faux-plafond peint en bon état avec spot et VMC.



Présence d'un lave-mains avec revêtement de type travertin comportant quelques traces.  
Robinetterie fixée au mur.



### Chambre au rez-de-chaussée



La porte de communication en bois foncé présente une bonne fonctionnalité. La chambre se trouve au fond du couloir sur l'exposition nord-ouest de l'appartement.



Sol revêtu de parquet, plinthes périphériques de couleur blanche, murs peints de couleur beige, plafond peint de couleur blanche. Le tout en bon état général.



Cette pièce est aérée par une fenêtre à deux vantaux en PVC avec double vitrage sur l'exposition ouest et d'une fenêtre à deux vantaux coulissants en PVC avec double vitrage sur l'exposition nord équipées de volets roulants électriques.



Ce volume est équipé d'une unité de climatisation. Points lumineux sur le mur gauche.



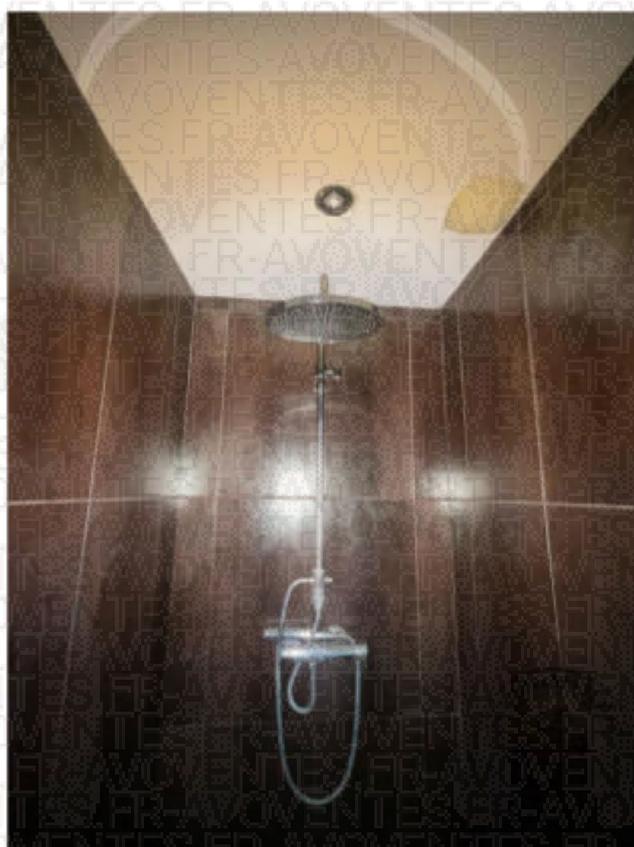
Salle d'eau attenante à la chambre avec sa porte de communication en bois foncé présentant une bonne fonctionnalité.

Sol : carreaux de carrelage marron foncé avec plinthes périphériques assorties.

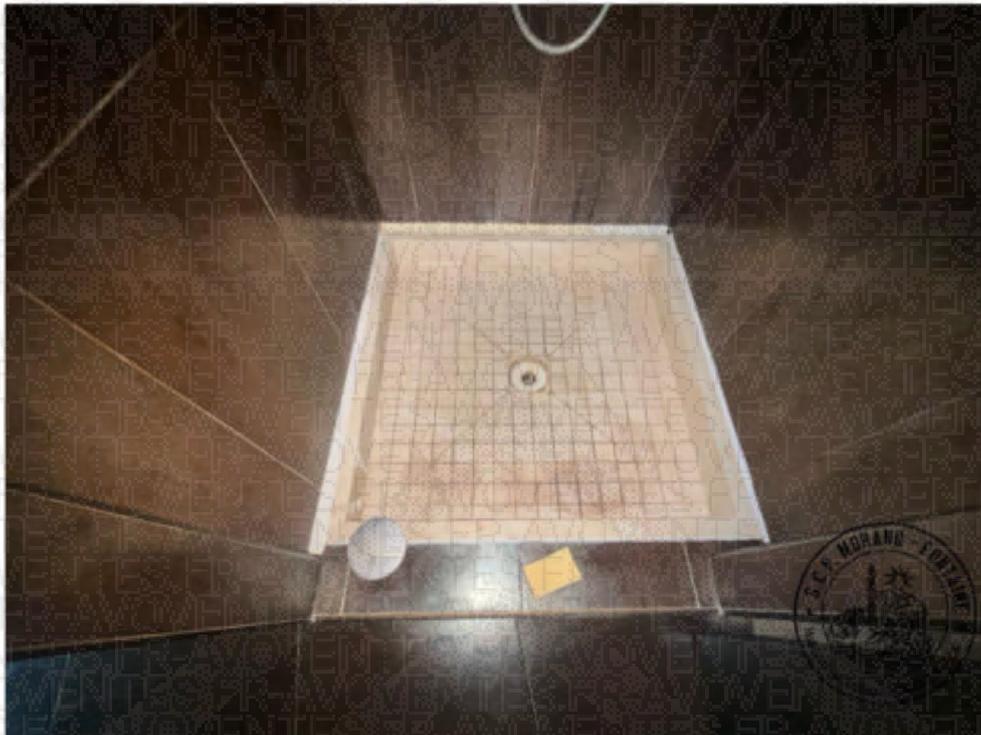
Murs : stucco de couleur beige à l'exception des parois de la douche qui sont revêtues de carreaux de carrelage de couleur marron foncé.

Plafond : faux-plafond peint de couleur blanche avec spots.

Le tout en bon état général.



Colonne de douche avec calcaire. Présence d'une VMC.



Receveur de douche avec revêtement de type travertin présentant des traces. Joint périphérique jauni.



Ce volume est aéré par une fenêtre à deux ventaux et un fenestron en PVC avec double vitrage et grille sécuritaire équipées de volet roulant électrique avec télécommande.

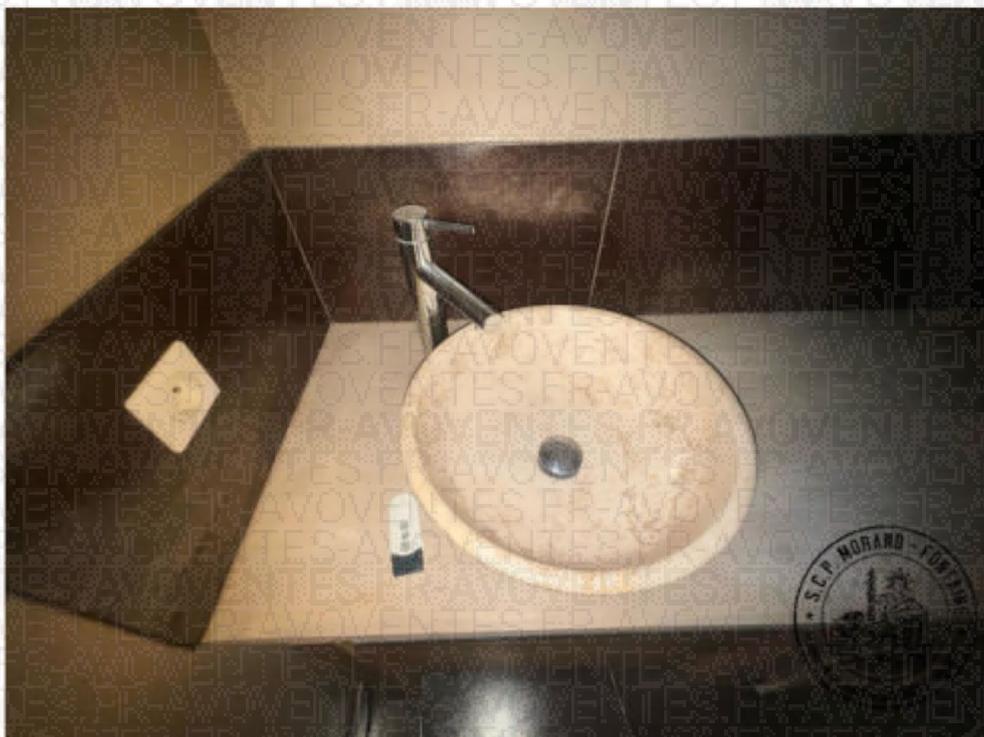


Meuble vasque avec tiroirs en bois, plan vasque et double vasque de type travertin avec mitigeurs à l'état d'usage.

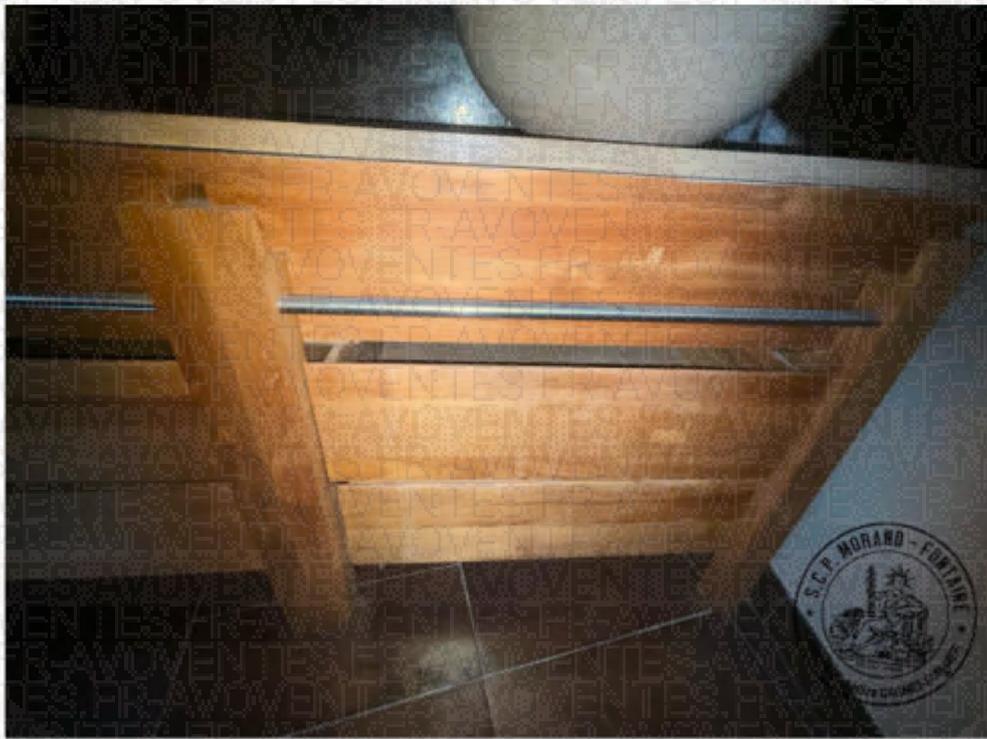
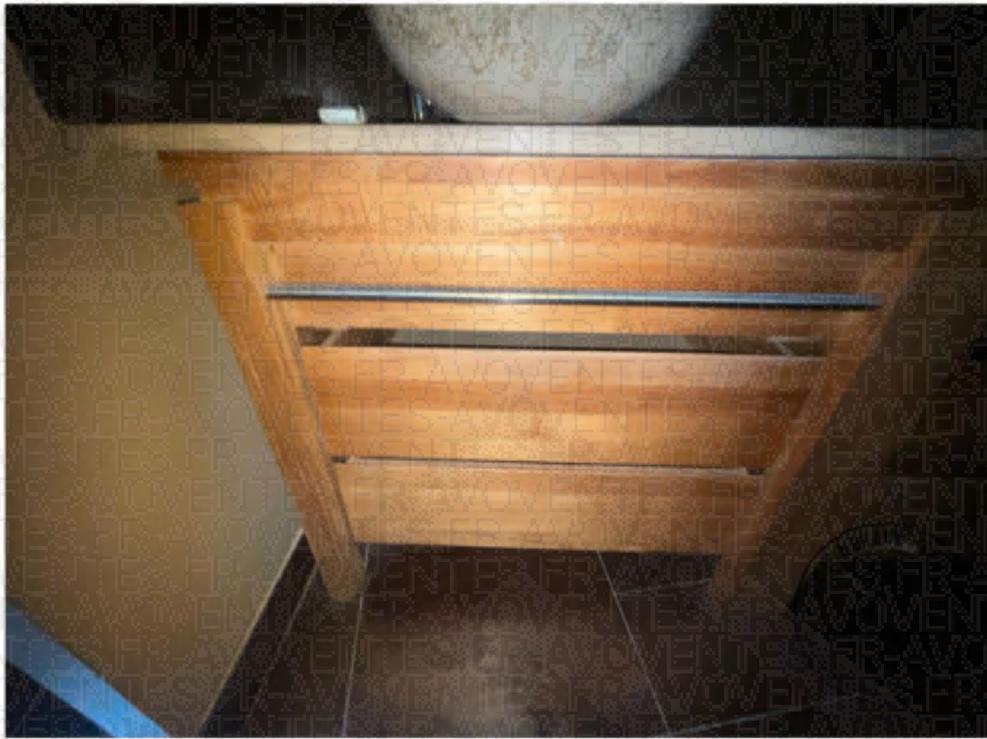


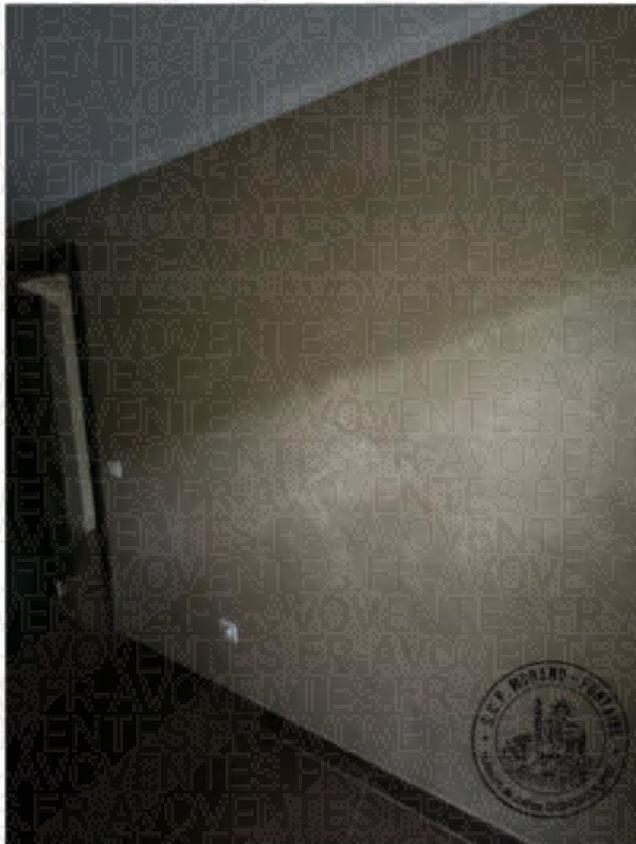


Traces blanchâtres



12.



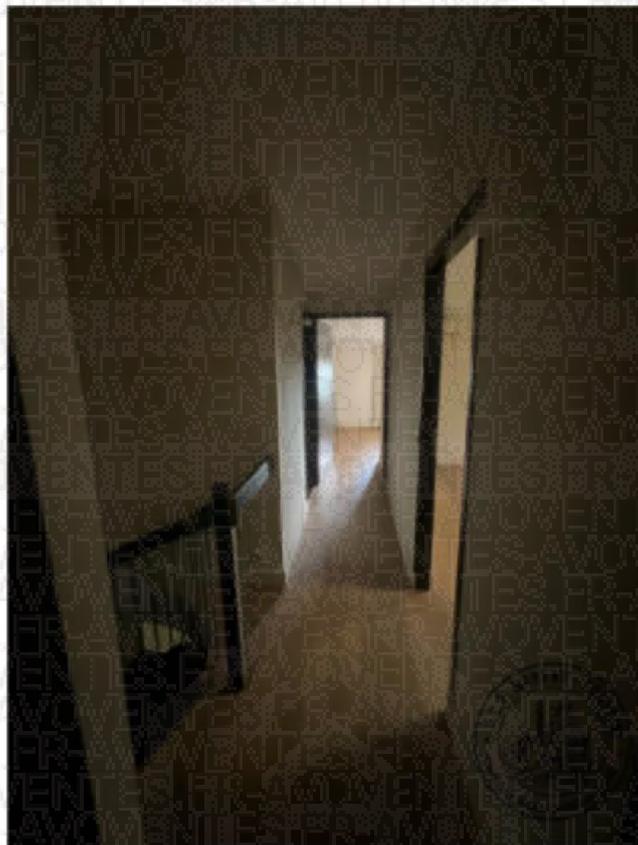


Absence de sèche-serviette



Water-closet avec platine de chasse d'eau en bon état.







**Chambre nord-ouest à droite de l'escalier**



La porte de communication en bois foncé présente une bonne fonctionnalité.



Sol : parquet, murs : peints de couleur beige, plafond : peint de couleur blanche. Le tout en bon état général. Ce volume est aéré par deux fenêtres à deux vantaux en PVC avec double vitrage.

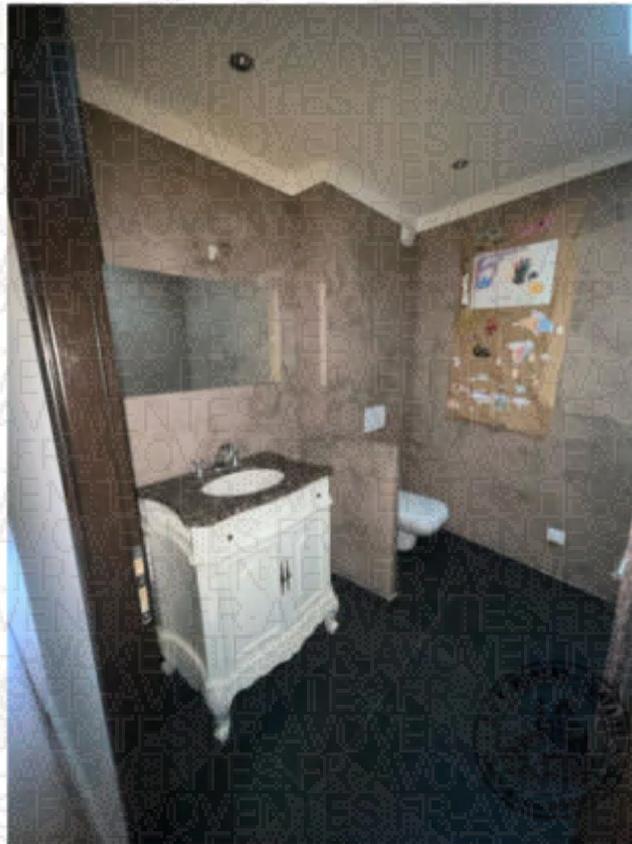


Légère surélévation au sol dans le renforcement de la pièce côté Est.



Présence d'un chauffe-eau et d'une unité de climatisation intérieure.

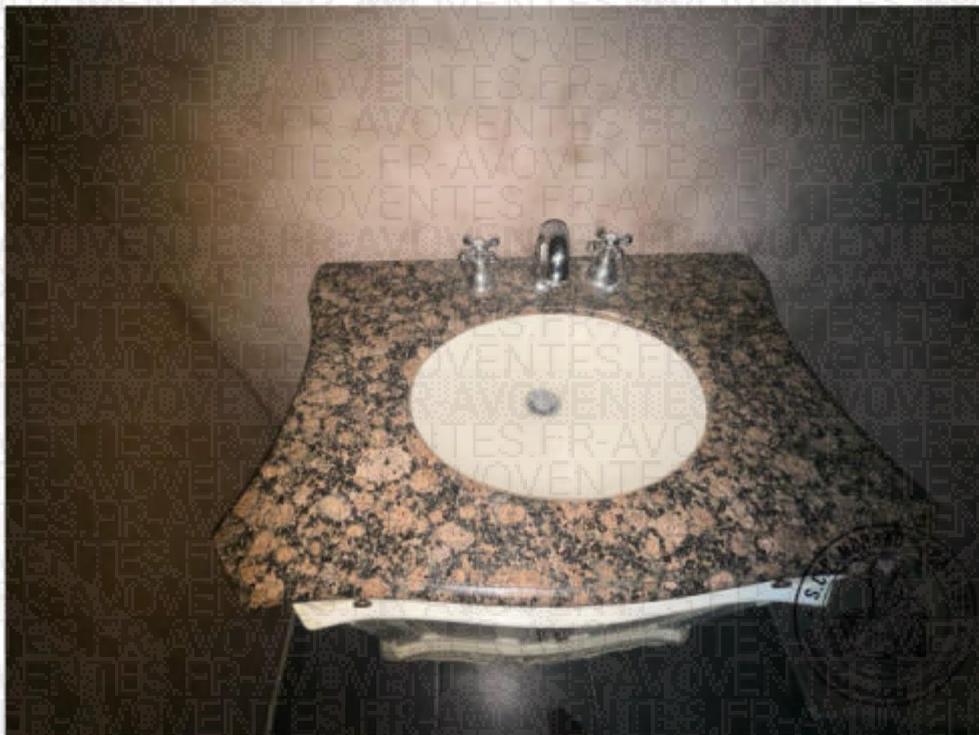




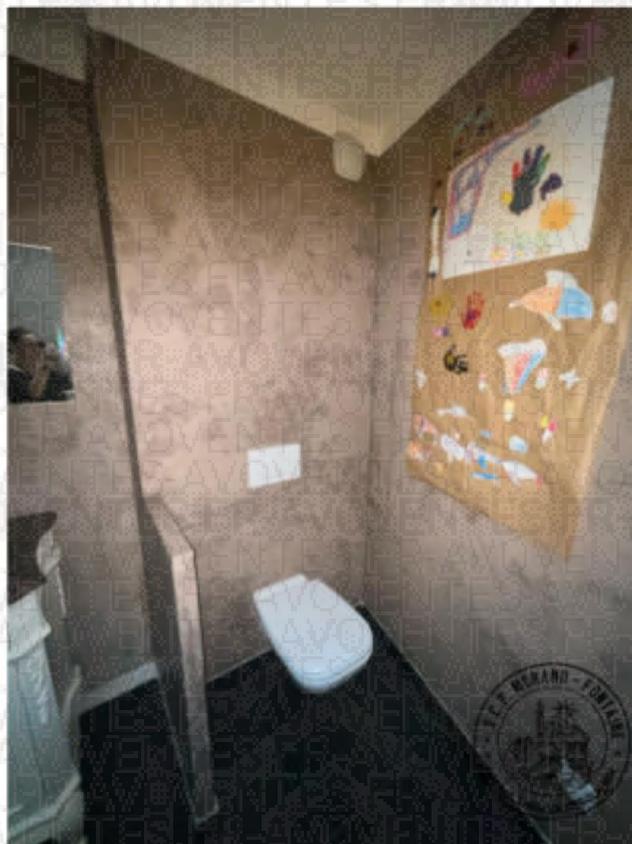
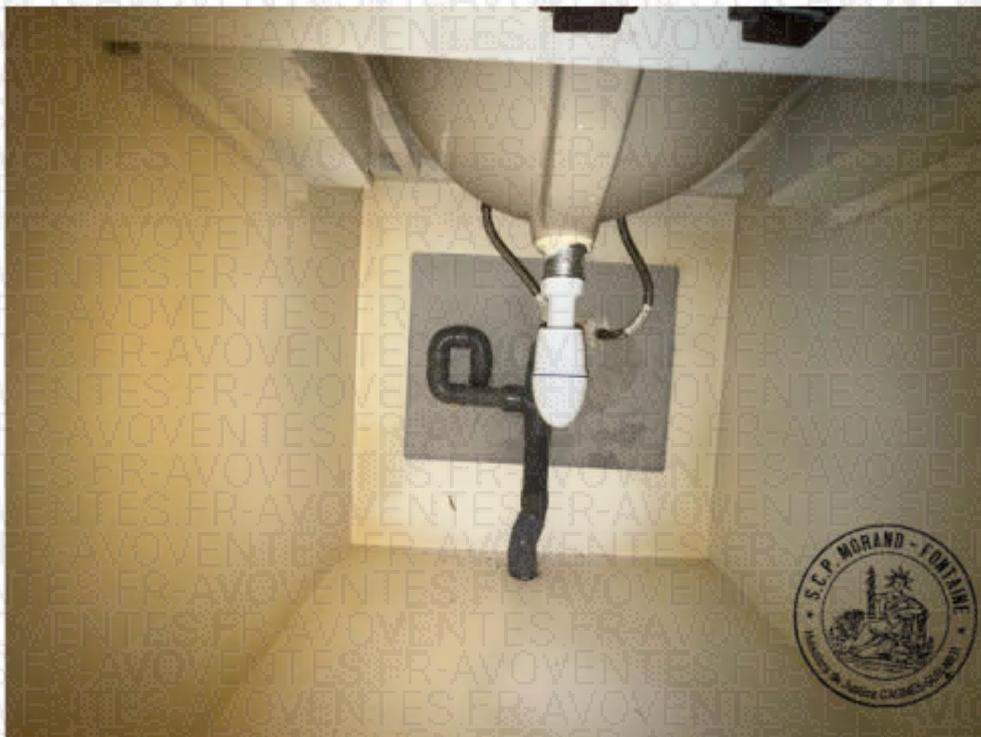
Salle de bains attenante avec porte de communication en bois foncé présentant une bonne fonctionnalité.



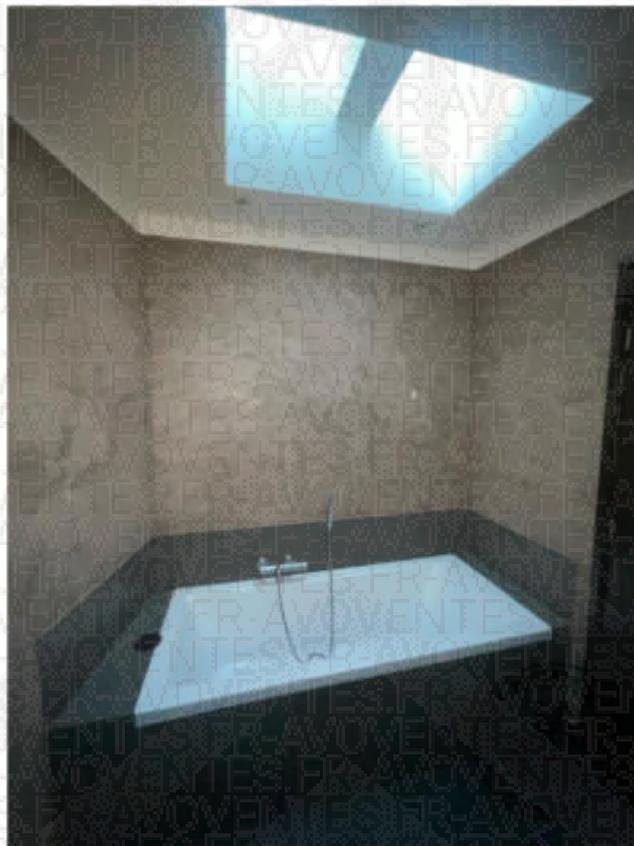
Sol : carreaux de carrelage avec plinthes périphériques assorties, murs : stucco. Le tout à l'état d'usage. Plafond : faux-plafond peint avec spots, auréoles et écaillures de la peinture à divers endroits. Point lumineux au mur au-dessus du miroir.



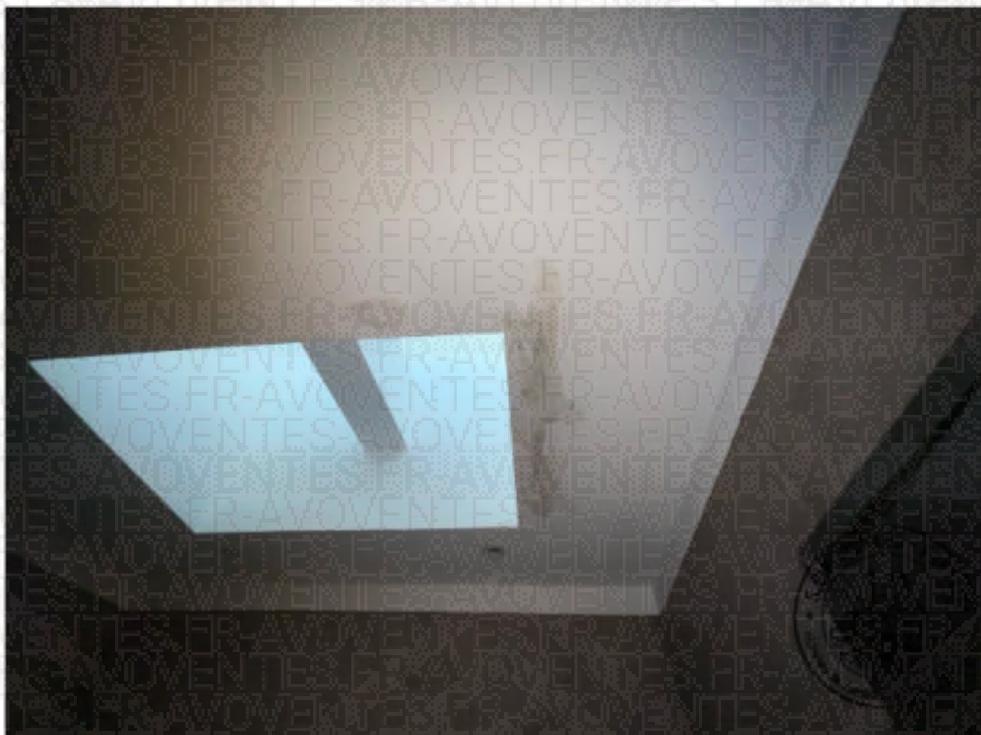
Meuble vasque deux portes en bois peint, plan vasque type marbre avec vasque et robinet à l'état d'usage.



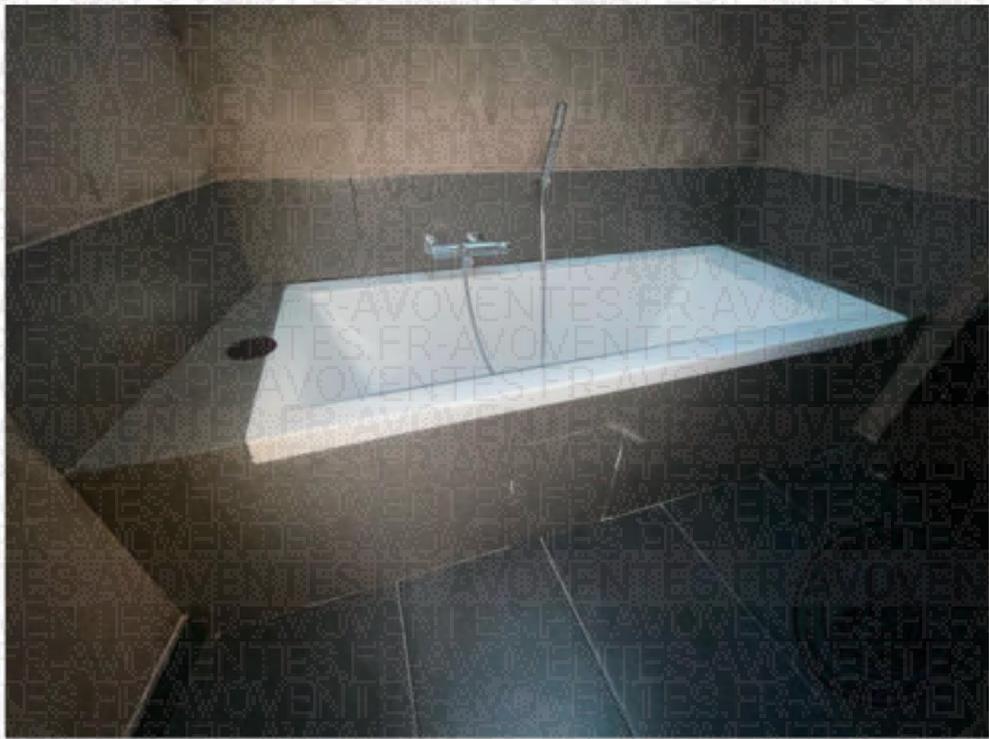
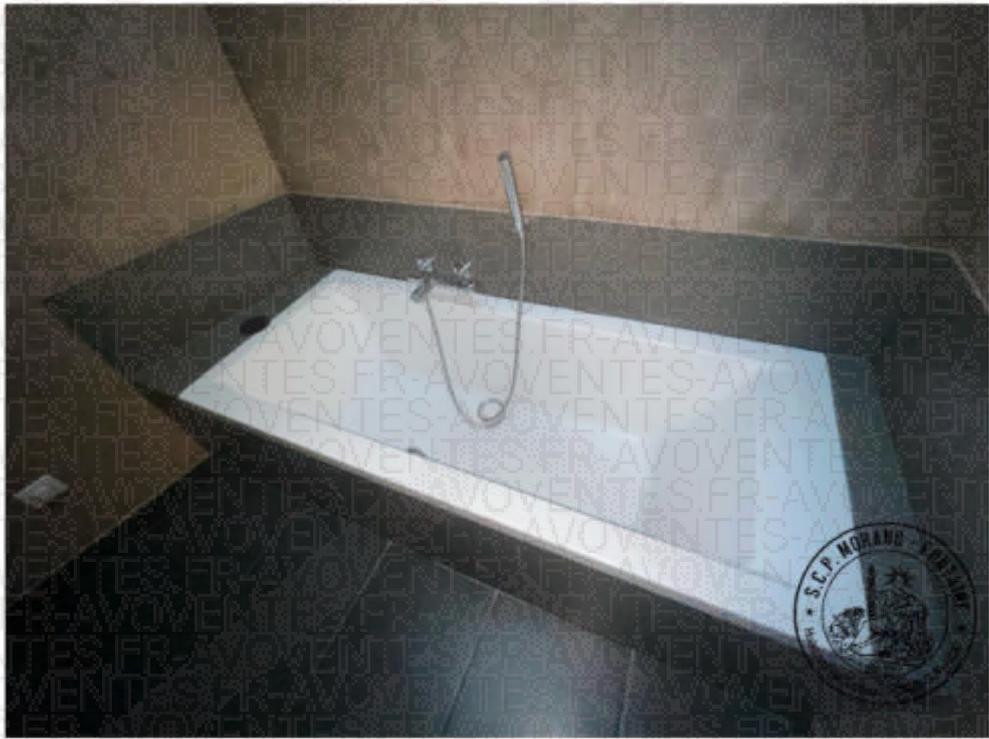
Water-closet en bon état avec platine de chasse d'eau. VMC en partie haute du mur.

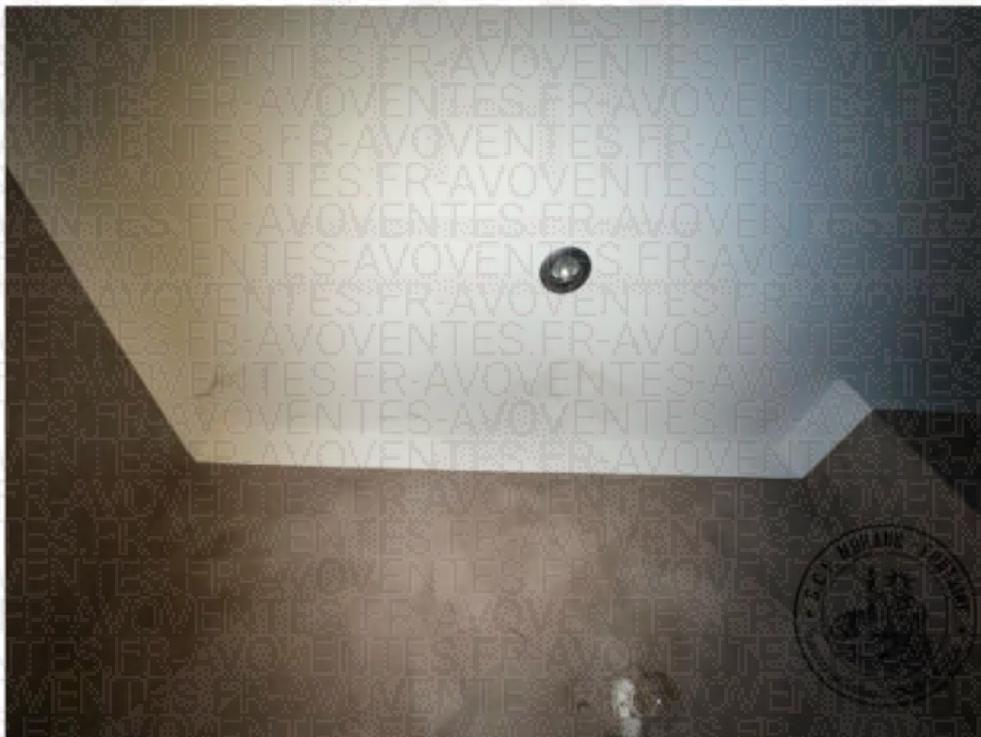


Puit de lumière au plafond au-dessus de la baignoire.

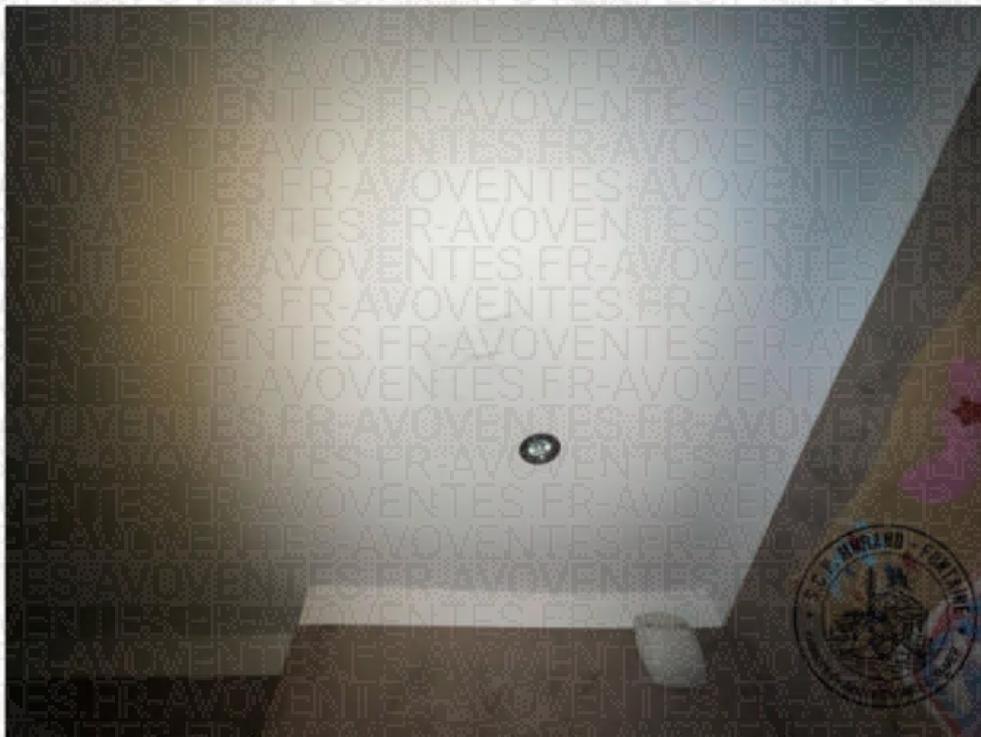


Ecaillures de la peinture et traces d'infiltration d'eau en plafond en périphérie du puit de lumière.





Auréoles au plafond au-dessus du meuble-vasque.

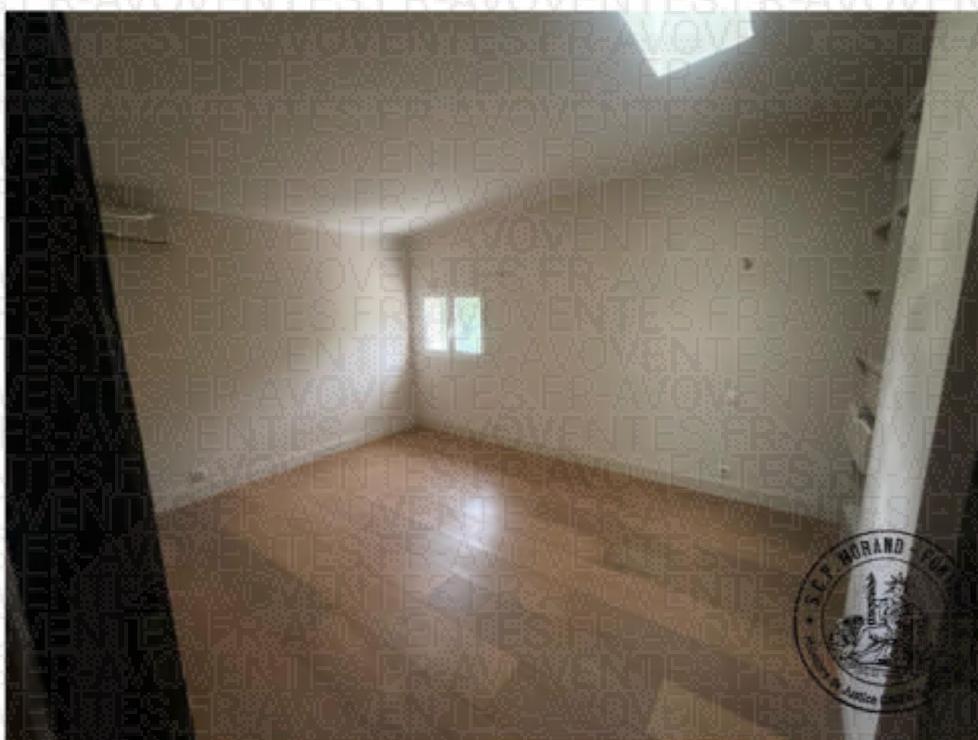


Peinture boursoufflée au plafond au-dessus du water-closet.



Vue depuis la fenêtre de la chambre côté ouest.

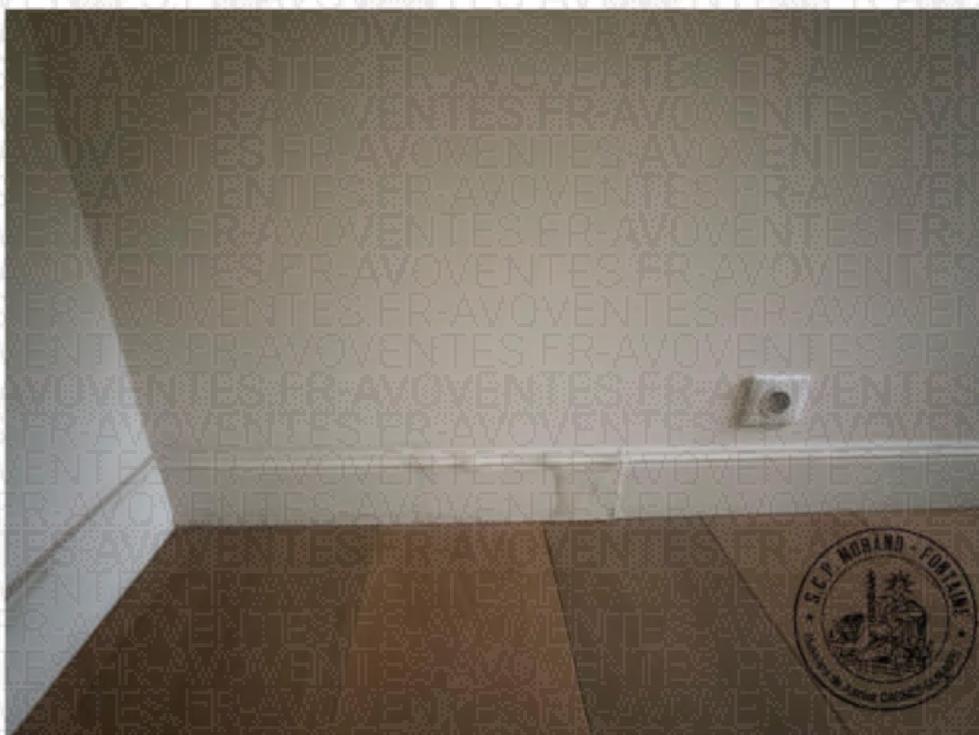
### Chambre ouest au milieu du couloir



La porte de communication en bois foncé présente une bonne fonctionnalité. Fenêtre à deux ventaux en PVC avec double vitrage.



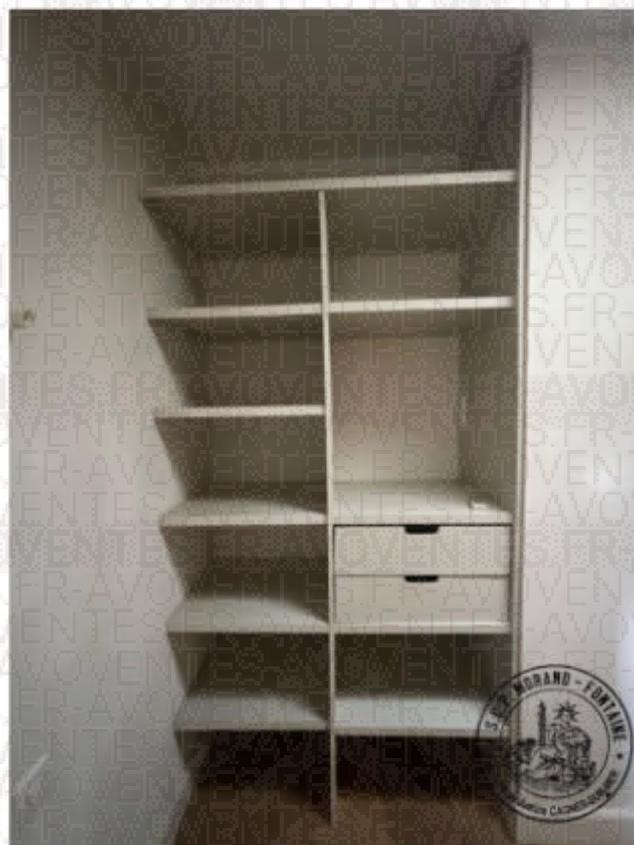
Sol : parquet, plinthes périphériques en bois peint de couleur blanche, murs : peints de couleur beige, plafond peint de couleur blanche. Le tout à l'état d'usage.



Auréoles et boursouffures de la peinture de la plinthe se trouvant sous l'unité de climatisation.



Du côté droit de la chambre on trouve deux espaces de rangement avec étagères et tiroirs et un puit de lumière en plafond.





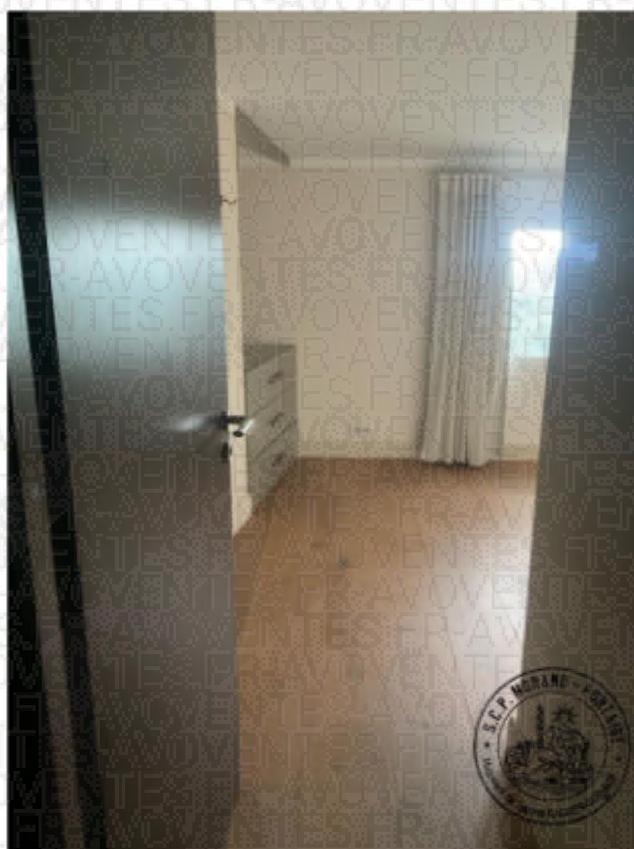
Traces noires sur les tiroirs.





Vue depuis la fenêtre de la chambre.

**Chambre sud (au fond du couloir)**



La porte de communication en bois foncé ne ferme pas complètement



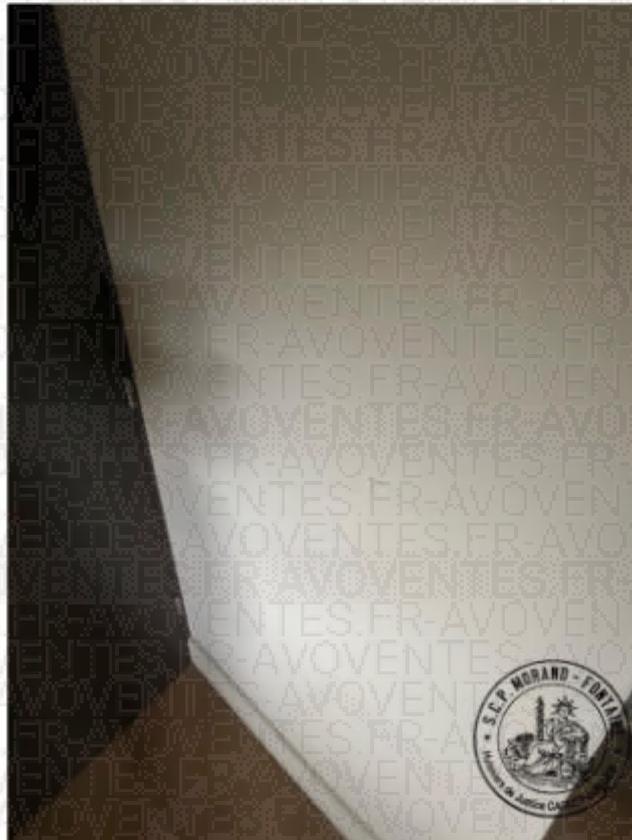
Sol : parquet, plinthes en bois peintes de couleur blanche, murs : peints de couleur beige, plafond peint de couleur blanche. Le tout à l'état d'usage.



Présence d'une unité de climatisation. Volume aéré par une fenêtre à deux vantaux en PVC avec double vitrage équipée d'une moustiquaire. Rangements du côté gauche avec étagères, penderies et commode trois tiroirs.



Câble en exergue du mur en partie basse.



Trace sur le mur derrière la porte.



Faible hauteur de mur sous la fenêtre de la chambre



Vue depuis la fenêtre de la chambre sur les espaces verts de la copropriété et la piscine. Aperçu mer.

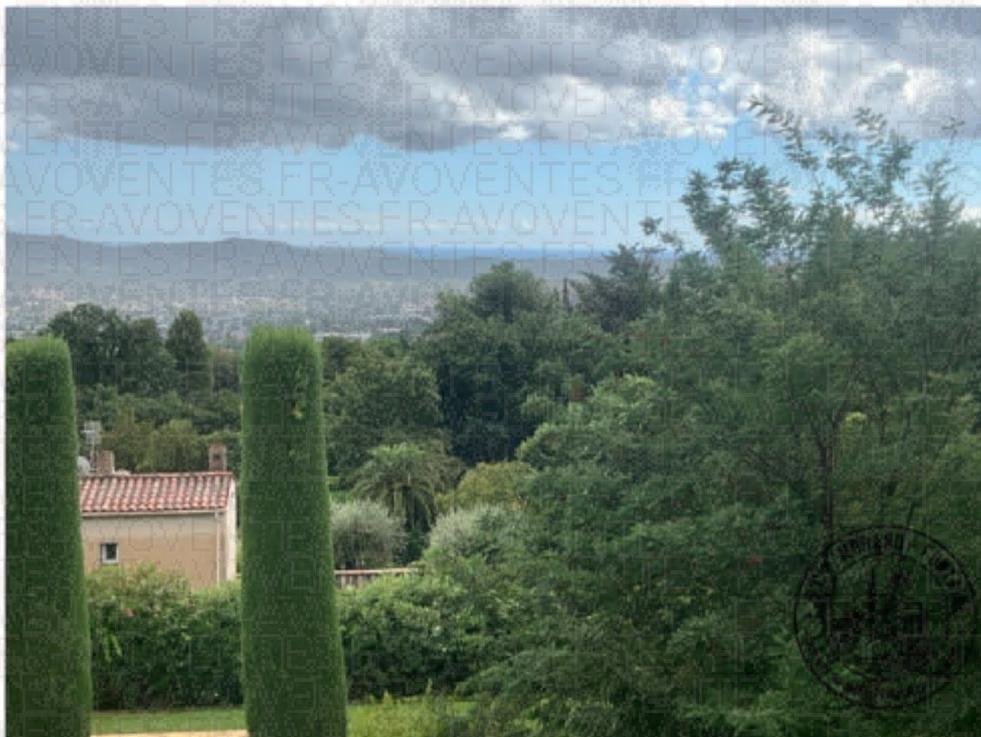


Terrasse du séjour de l'appartement à laquelle il n'est pas possible d'accéder ce jour car le volet roulant est baissé et que l'électricité a été coupée.



La terrasse est carrelée avec balustrade au sud, muret à l'ouest et panneaux séparatifs de la terrasse du voisin à l'Est. Elle fait la largeur du séjour.





Aperçu mer



### **Salle d'eau indépendante du premier étage**

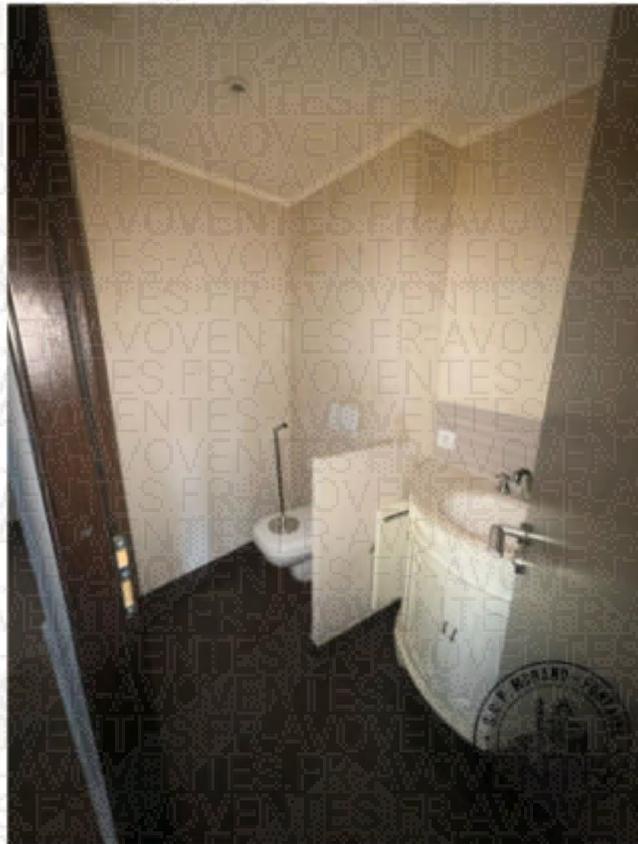
La porte de communication en bois foncé frotte au sol.

Sol : carreaux de carrelage avec plinthes périphériques assorties.

Murs : revêtement stucco présentant différentes traces.

Plafond : faux-plafond peint de couleur blanche avec spots.

Le tout à l'état d'usage.



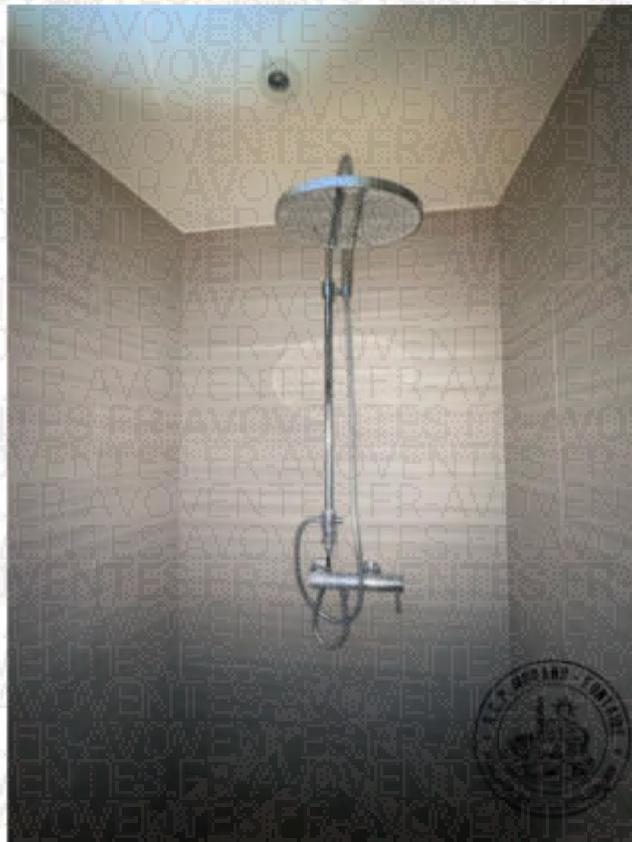
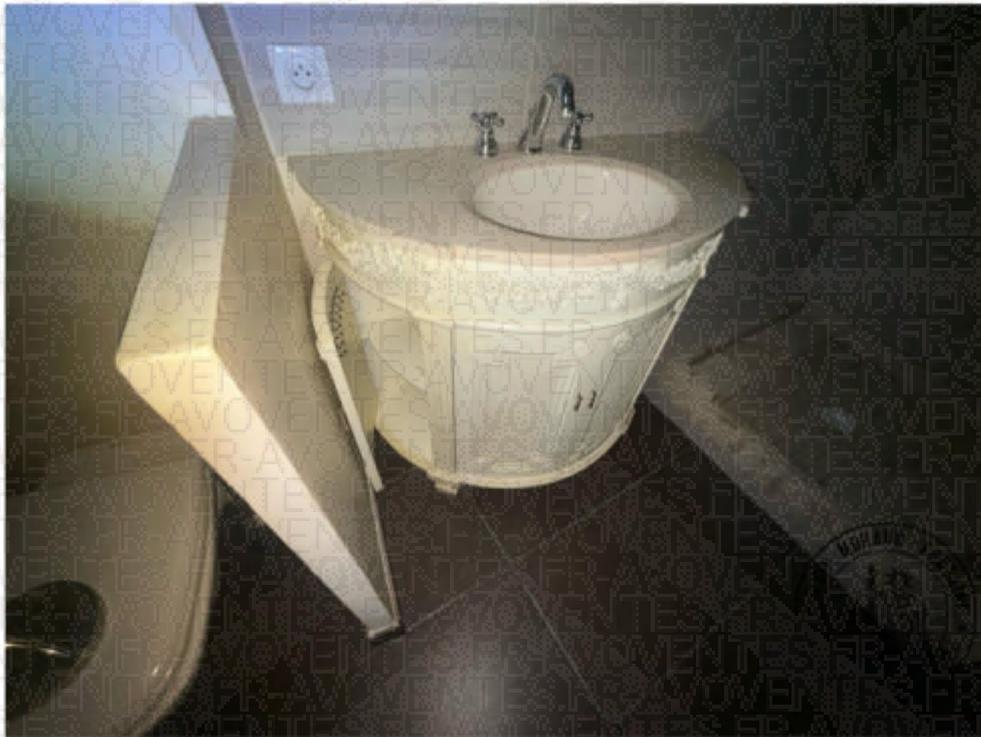
Water-closet avec platine de chasse d'eau en bon état.



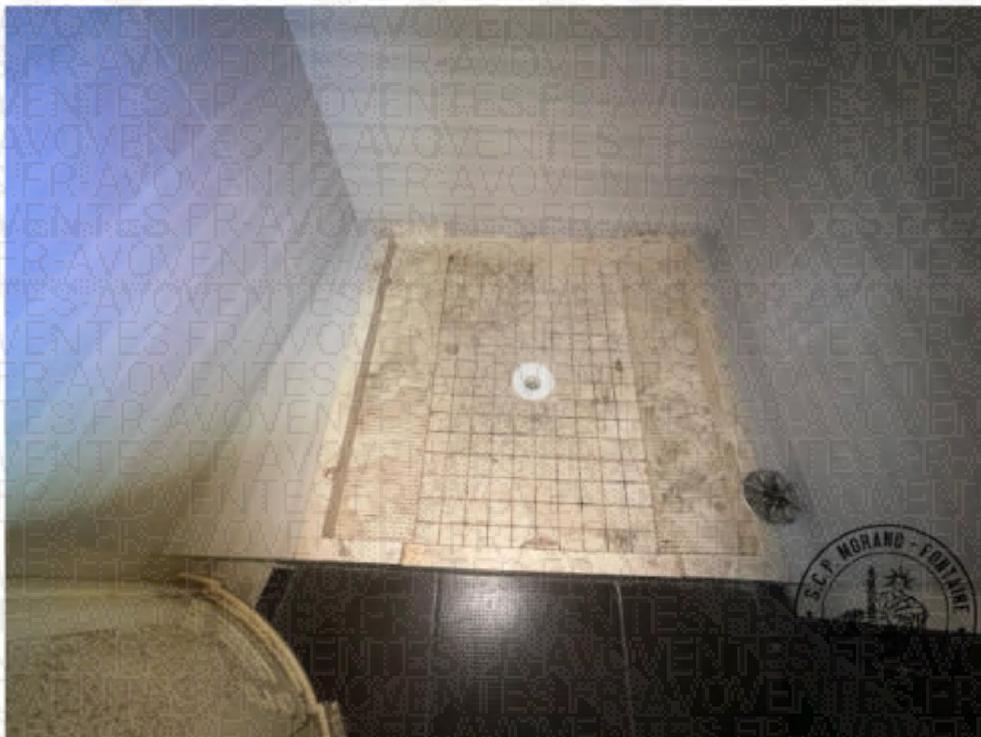
Point lumineux au-dessus du meuble-vasque.



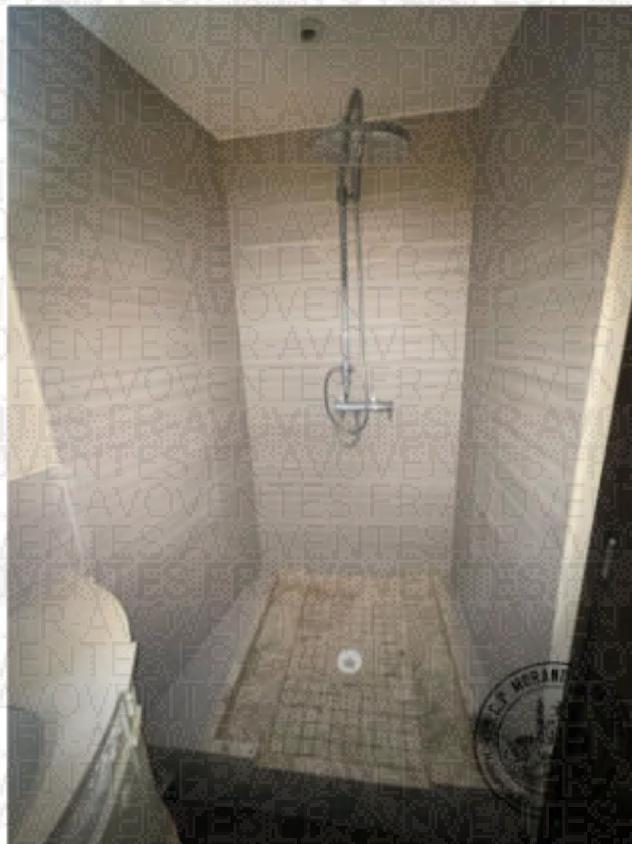
Meuble-vasque en bois peint de couleur blanche, plan vasque type travertin, vasque et robinet à l'état d'usage. Le meuble-vasque comporte de multiples traces noirâtres du côté de la douche.



Murs de la douche carrelés et à l'état d'usage avec colonne de douche.



Receveur de douche avec revêtement type travertin présentant de multiples tâches.



Plus rien n'étant à constater, j'ai refermé les lieux et me suis retirée à 16h00.

Je précise que les diagnostics ont été réalisés par (Société STRATEGIE), ce jour.

J'annexerai ces diagnostics au présent procès-verbal de description.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif sur 87 pages, outre les annexes, pour servir et valoir ce que de droit.

Maitre Jennifer BERTOLA

Commissaire de justice



### III – ANNEXES

- Diagnostic immobiliers réalisés par (Société STRATEGIE), le 05.09.2024.
- Ordonnance rendue sur requête par Monsieur le juge commissaire à la liquidation judiciaire de la France près le Tribunal de Commerce de Cannes en date du 22 juillet 2024.
- Procès-verbal d'assemblée générale ordinaire du 01.12.2023 Résidence Villa Syracuse.