



**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 : CEPARFR33
SIRET : 924934813 00016 - TVA Intra-Communautaire : FR44924934813 - APE 6910Z

PROCES VERBAL DE CONSTAT DEScriptif

LAVANDES

L'an DEUX MILLE VINGT QUATRE, et le DOUZE NOVEMBRE à 8 heures

A la requête de :

Syndicat des copropriétaires de la résidence LES LAVANDES, ayant son siège 39/41 Avenue Maurice Jean Pierre 1/3 rue Colonel Mattéi à LE CANNET (06110), représenté par son syndic en exercice la **SAS AGEFIM CONSULTANTS** dont le siège est 34 traverse de la Paoute à 06130 GRASSE, lui même pris en la personne de son représentant légal 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 ;
- Un jugement rendu par le Tribunal de proximité de Cannes en date du 26/06/2024,
- Un commandement de payer valant saisie immobilière, signifié par mon ministère, en date du 11/10/2024.

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, résidence Les Lavandes, 39 à 43 avenue Maurice Jeanpierre/ 3 rue Colonel Matteï, aux fins de procéder au **procès-verbal descriptif des biens immobiliers suivants :**

Désignation selon commandement :

Dans les parties divisées et indivises d'un ensemble immobilier dénommé "Résidence LES LAVANDES", sis à LE CANNET (AM), 39 à 43 avenue Maurice Jeanpierre et 3, rue Colonel Matteï, cadastré section AK numéro 473, objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié le 11 juin 1974 volume 2514 numéro 1, suivi d'un acte publié le 30 novembre 1977 volume 4452 numéro 4, d'un modificatif publié le 25 janvier 1978 volume 4523 numéro 7, d'un acte publié le 3 juillet 1985 volume 8690 numéro 1, d'un modificatif publié le 11 décembre 1985 volume 8953 numéro 1, d'un PV du cadastre publié le 11 juillet 1994 volume 94 P numéro 4775 savoir :

. Le lot numéro 189 : une cave au premier sous-sol, portant le numéro 189 et les 5/100.000^e des parties communes

. Le lot numéro 379 : un bureau, escalier IV – rez-de-chaussée à gauche, n° 401 escalier IV, au rez-de-chaussée et les 33/100.000^e des parties communes

Du titre de propriété de l'ancien propriétaire il résulte ce qui suit littéralement retranscrit : « *observation étant ici faite que :*

- *Le vendeur déclare que la composition actuelle dudit lot est la suivante : un appartement de type studio3*

A l'encontre de : AVOVENTES

Où étant, j'ai procédé aux constatations suivantes, en présence de AVOVENTES serrurier, AVOVENTES témoins :

CONSTATATIONS :

1°) LOCALISATION DU BIEN

Le bien immobilier à décrire se trouve dans un immeuble dénommé Les Lavandes, entrée numéro 4, rue Colonel Matteï, sur la commune de Le Cannet (06110). Il s'agit d'un immeuble soumis au statut de la copropriété.

L'immeuble est situé dans un quartier résidentiel. Quelques commerces et établissements scolaires, ainsi qu'un stade, se trouvent à proximité.

L'accès à l'autoroute A8 se trouve à moins de 5 mn.

Un service de transports en commun se trouve à proximité.

La résidence présente un bon état d'entretien général apparent. Un gardien se trouve dans cette résidence.

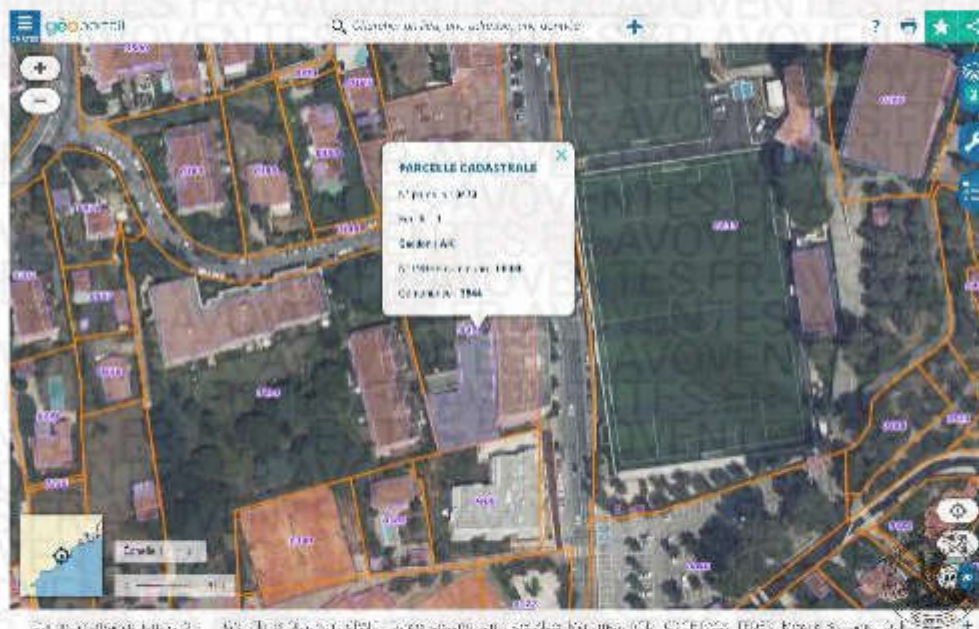


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)



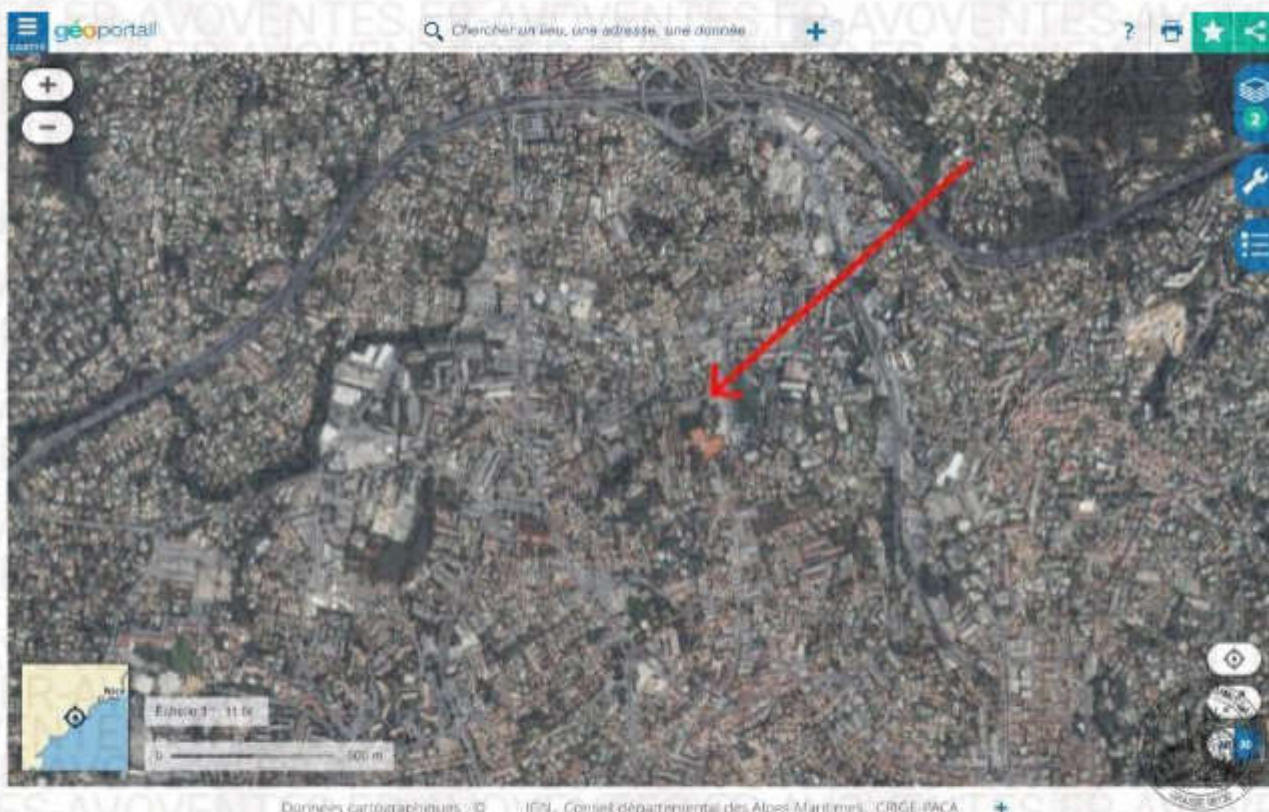


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)





AVOVENTES







2°) DESCRIPTION :

A- Lot n°379 un bureau (studio)

AVOVENTES

a été préalablement convoquée par courrier en date du 05/11/2024.

Le gardien de la résidence me confirme la localisation de l'appartement : entrée 4 rue Colonel Mattei, RDC à gauche. Il me déclare qu'à sa connaissance, le local, un ancien bureau transformé en studio, est inoccupé, la locataire ayant quitté les lieux.

Ayant connaissance de l'identité de l'ancienne locataire, AVOVENTES AVOVENTES j'ai préalablement pris contact avec celle-ci, laquelle m'a confirmé avoir quitté les lieux.

Personne ne répond à mes appels répétés.

Je fais procéder à l'ouverture forcée par le serrurier. L'ouverture s'avère difficile, et destructive en ce qui concerne la serrure (temps d'intervention du serrurier pour ouverture : 1h10).

Le local est de type studio.

ENTRÉE

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

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

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

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

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

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

- un interphone
- un tableau électrique
- un placard avec portes coulissantes







SÉJOUR

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

Les **plinthes** sont en carrelage 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.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage, ouverture coulissante, châssis aluminium, simple vitrage, volet roulant mécanique en PVC. La fenêtre donne sur la rue, orientation nord.

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

- un radiateur de chauffage central
- une kitchenette, plan inox, évier et plaque de cuisson intégrés, meubles mélaminés, en état d'usage.













SALLE D'EAU

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

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

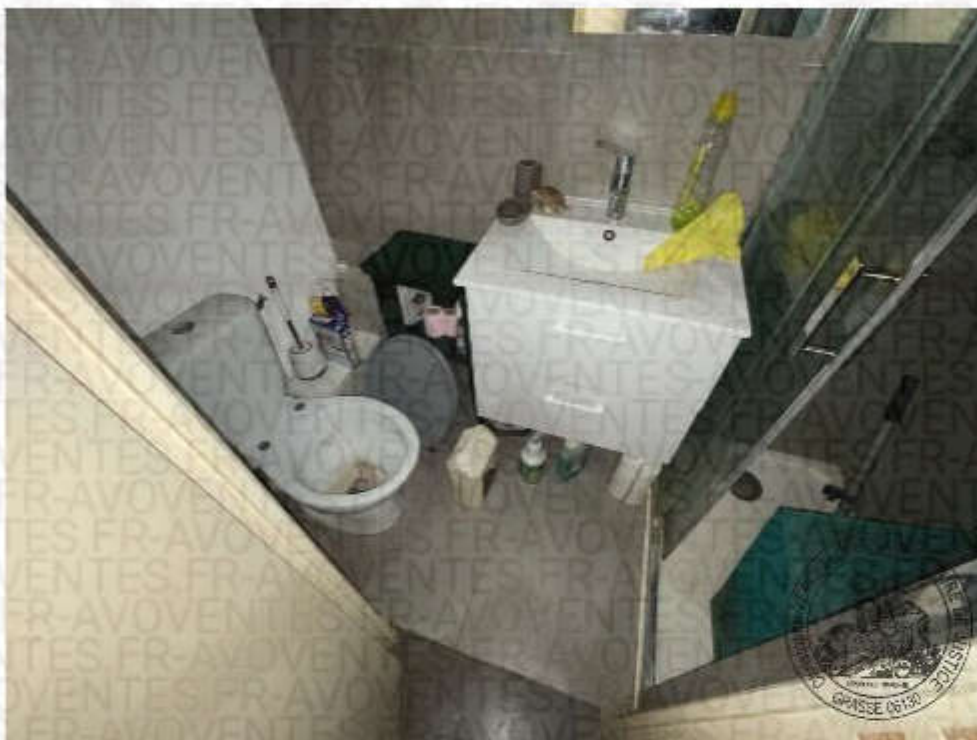
Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal.

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

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

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

- un bac à douche en état d'usage normal
- un WC sur pied en mauvais état
- un meuble sous-vasque et vasque en état d'usage normal
- une VMC







Je fais refermer le lot n°379 par de serrurier, le changement de verrou est nécessaire.

B- Lot n°189 : CAVE

Le gardien me présente la cave n°189 au niveau -1 du bâtiment 1.

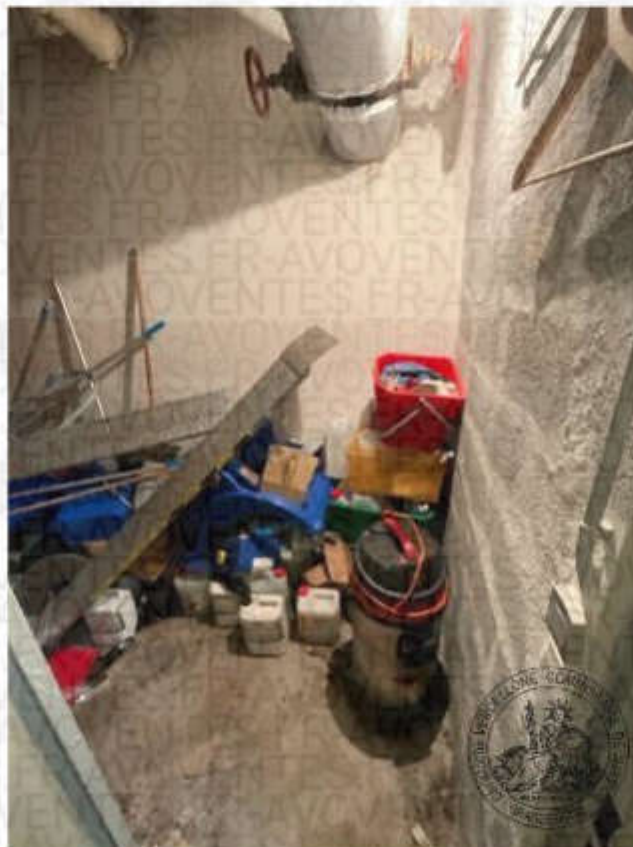
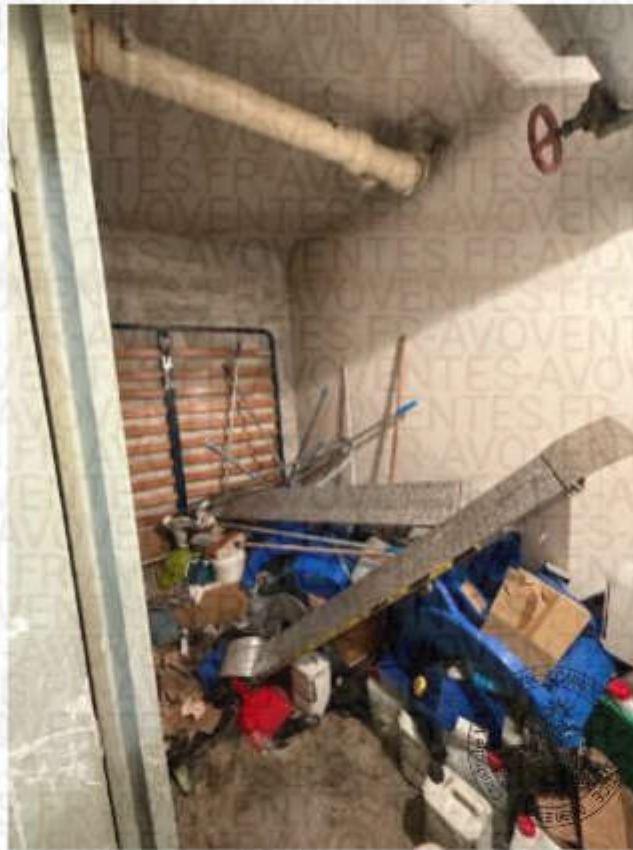
Il procède à l'ouverture du local au moyen des clés en sa possession.

Le sol, les murs et le plafond, sont à l'état brut.

Je relève la présence d'un éclairage.

Je constate le passage dans le local, de canalisations de chauffage et d'eaux usées.







3°) CONDITIONS D'OCCUPATION

J'ai préalablement pris contact avec l'ancienne locataire, [REDACTED] laquelle m'a confirmé avoir quitté les lieux.

Le gardien de la résidence me déclare qu'à sa connaissance, le local n'est pas occupé.

L'appartement contient quelques meubles, mais ne présente pas de signes d'occupation actuelle.
L'alimentation électrique est coupée.

4°) SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Le syndic de copropriété est le cabinet AGEFIM CONSULTANTS, 34 traverse de la Paoute à Grasse (06130).

DIAGNOSTICS

Les diagnostics sont réalisés ce jour par DIAGAME AZUR. Le rapport de mesurage est annexé au présent procès-verbal. Le rapport indique une surface de 24,59 m² pour le lot 379 et de 4,88 m² pour le lot 189 .

Chauffage : collectif par chaudière collective au gaz selon déclaration du gardien.



Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° dossier : 2024-11-1108

Situation de l'immeuble visité par :

39-43 Avenue Maurice Jean Pierre
& 3 Rue Colonel Mattéi

06110 Le Cannet

AVOVENTES

Désignation des locaux

Appartement T1 comprenant :
Entrée, Placard Entrée, Salle d'Eau, Salon-Cuisine, Cave

Lot N° : Studio lot n°379- Cave Lot n° 199

AVOVENTES

Superficie de la partie privative : 24.59 m²
Vingt quatre METRES CARRES et cinquante neuf centièmes

Documents fournis : NEANT

Nota : cette certification sera nulle de plein droit quelque 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 ...)

Désignation des locaux	Superficie (m ²) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m ²) (< 1.80 m)	Superficies hors « Loi CARREZ » (m ²)
Entrée	3.28		Placard Technique : 0.12
Placard Entrée	0.81		
Salle d'Eau	2.17		
Salon-Cuisine	18.33		
Cave			4.88

2024-11-

AVOVENTES

1/4

Diagnostic Surface Capital de 1000 Euros - RCS Grasse 512 828 514 Code AIC 70102
11 Chemin des Contournes, Domaine des Olliviers Villa 65, 06130 Grasse - Tel 06 09 30 06 51
RCP - 2011175 - Diagnostic pour RCP CERT 2021-5612-003
N° TVA FR81 912 828 514 Mail diagame@diagame.fr

Désignation des locaux	Superficie (m²) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m²) (≤1.80 m)	Superficies hors « Loi CARREZ » (m²)
Totaux	24.59 m²	0.00 m²	5.00 m²

Pour information :

Surface habitable du bien (m²) au sens de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation :
24.59 m²

Exécution de la mission

Opérateur

AVOVENTES

Police d'assurance : AXIS SPECIALTY EUROPE SE Police n° 425KX3570PIA (31/12/2024)

Date d'intervention : 12 novembre 2024

Références réglementaires

- Loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (1) et plus précisément l'article 15.
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme renoué dite loi « Alur »
- Certification de la superficie privative conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, publié le 12 décembre 1965.
- Article L721-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Article R111-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Décret n°97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, dite « loi CARREZ ».

ART.4.1 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: 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 mètre.

ART.4.2 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: 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.

ART.4.3 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.

2024-11-1

AVOVENTES

net

Sarl au capital de 1000 Euros- RCS Grasse 912 828 514-Code APE 70.10Z
Immeubles, Domaine des Oliviers Villa 65 06130 Grasse - Tel 06 07 32 09 51
N° 2011175- Diagnosticair WICERT C2021-SE12-003
N° TVA FR81 912 828 514 Mail diagame@orange.fr

2/4

Cachet de l'entreprise

DIAGAME AZUR

11 chemin des COMTESSES
Domaine des Oliviers villa 65
06130 GRASSE
Mobile : 0607320951
RCS GRASSE : 91282851400014

Fait à GRASSE, Le 12 Novembre 2024

Par : DIAGAME Azur

AVOVENTES

AVOVENTES

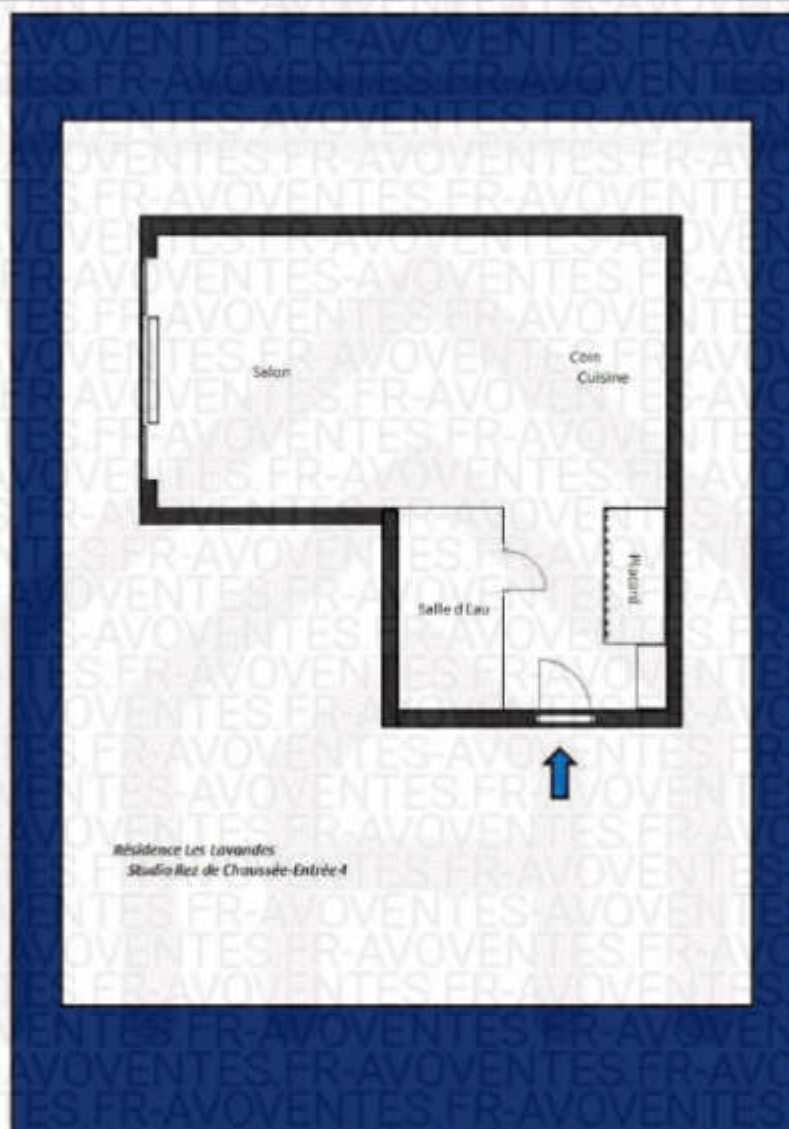
2024-11

annuel

3/4

11 Chemin des Comtesses, Domaine des Oliviers Villa 65 - 06130 Grasse - Tél 06 07 32 09 51
RCP : 2011175 - Diagnostiqueur WPCERT (2011-SE12-008)
N° TVA : FR81 912 828 514 Mail : diagame@orange.fr

Schéma



AVOVENTES

nt

Capital de 1000 Euros - RCS Grasse 912 828 514 - Code APE 70.102
11 Chemin des Combasses, Domaine des Oliviers Villa 65 - 06130 Grasse - Tel 06 07 82 09 51
RCP - 201175 - Diagnostiqueur WI CERT C2011-SE12-008
N° TVA FR81 912 828 514 Mail diagame@orange.fr

4/4

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 28 pages pour servir et valoir ce que de droit.

COUT DETAILLE:	
Droits fixes Décret 2016-230 26/02/2016	221.36 €
Art. A444-29 code de commerce :	601.20 €
-travail préparatoire pour localisation, réquisit. des tiers prêtant assistance, convocation, démarches préalables et déplacements sur site pour accès aux locaux et enquête auprès du gardien, enquête auprès de l'ancienne locataire 2 x ½ h	
-exécution PVD avec ouverture (durée ouverture seule 1h10) et diagnostics: 4 x ½ h	
-rédaction PVD : 3 x ½ h	
Transport Art. A444-48 C.Com:	9.40 €
Total Hors Taxes:	831.96 €
T.V.A 20%	166.39 €
TOTAL T.T.C	998.35 €

LE PRESENT PROCES VERBAL COMPORTE 28 PAGES

Maître Christophe VERCELLONE

