

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 CINQ, et le SEPT AOUT à 14 heures

A la requête de :

Société Anonyme CREDIT LOGEMENT, immatriculée au RCS sous le n° 302 493 275, ayant son siège social 50 boulevard de Sébastopol TSA 69001 à PARIS CEDEX 03 (75155), agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice
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 Judiciaire de Grasse en date du 17/01/2025,
- Un commandement de payer valant saisie immobilière, signifié par mon ministère, en date du 16/07/2025

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 Grasse, 06130, 10 chemin des Comtesses, aux fins de procéder au **procès-verbal descriptif des biens immobiliers suivants** :

Désignation selon commandement :

Dans un ensemble immobilier sis à GRASSE (AM), 10 chemin des Comtesses, cadastré section CH 21, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publiés le 20 juillet 2007 Volume 2007 P n° 6429, savoir :

- Le lot n° 1 : une cave située au sous-sol

Et les 141/1000° des parties communes générale

- Le lot n° 5 : un appartement de 3 pièces principales au rez-de-chaussée, avec jardin privatif

Et les 434/1 000° des parties communes générales

- Le lot n° 7 : un emplacement de stationnement aérien

Et les 4/1 000° des parties communes générales

A l'encontre de :

AVOVENTES

Où étant, j'ai procédé aux constatations suivantes en présence de AVOVENTES ainsi déclaré, lequel m'a donné accès aux locaux, et assisté de AVOVENTES opératrice de diagnostics immobiliers :

CONSTATATIONS :

1°) LOCALISATION DU BIEN

Le bien immobilier à décrire se trouve dans une grande maison, divisée en deux appartements et autres lots annexes, situé 10 chemin des comtesses sur la commune de Grasse.

Cette voie se trouve dans un quartier résidentiel, à proximité de l'axe entre la pénétrante Cannes/Grasse et le centre-ville historique.

Un réseau de transports en commun se trouve à proximité.

Il s'agit d'une petite copropriété, comprenant deux copropriétaires.

La construction est en maçonnerie d'aspect traditionnel, recouverte d'une toiture en tuiles, sur deux niveaux avec sous-sol.

L'accès se fait depuis la voie publique par un portail motorisé permettant le passage des véhicules, et ouvrant sur une aire de circulation et de retournement.

Le lot à décrire se trouve du côté Est.

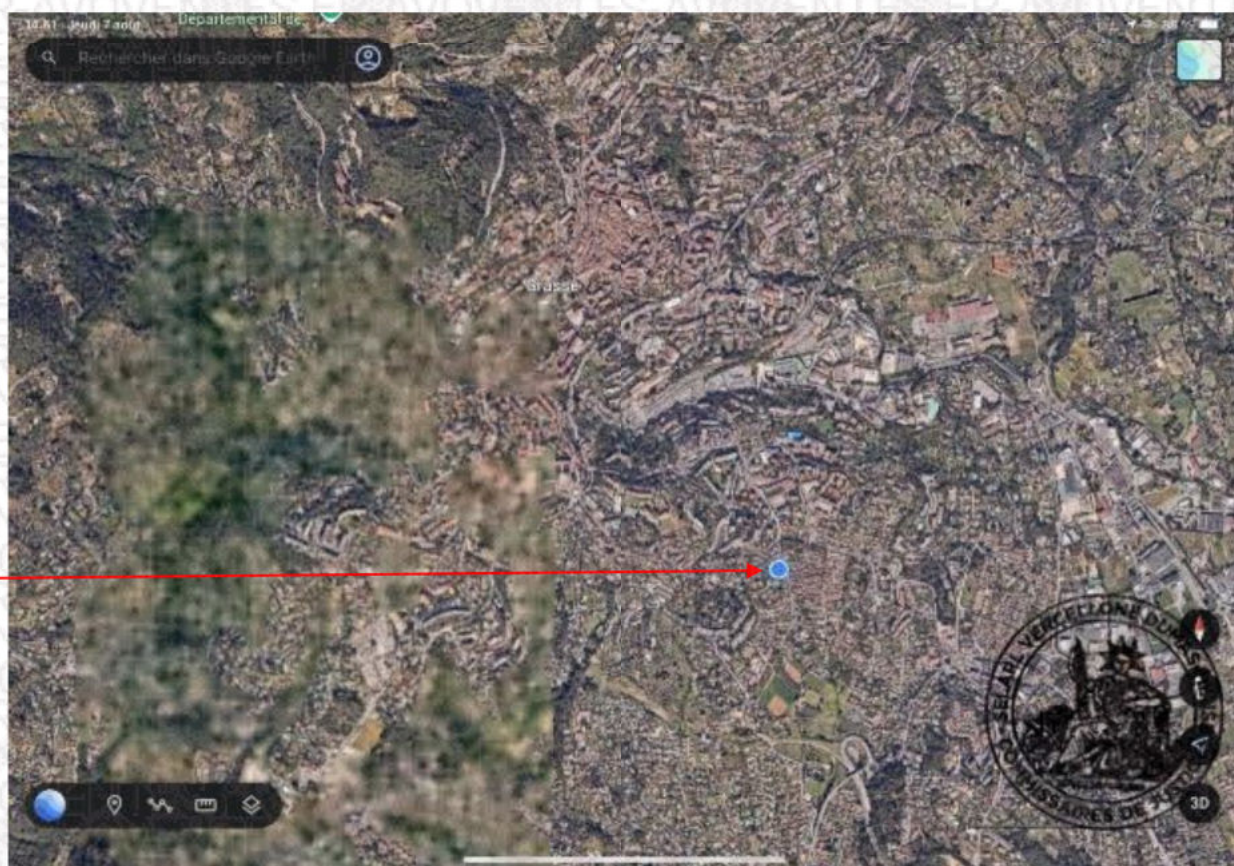
Il s'agit d'un appartement comprenant quatre pièces principales, avec jardin privatif, piscine et emplacement de parking attenants.

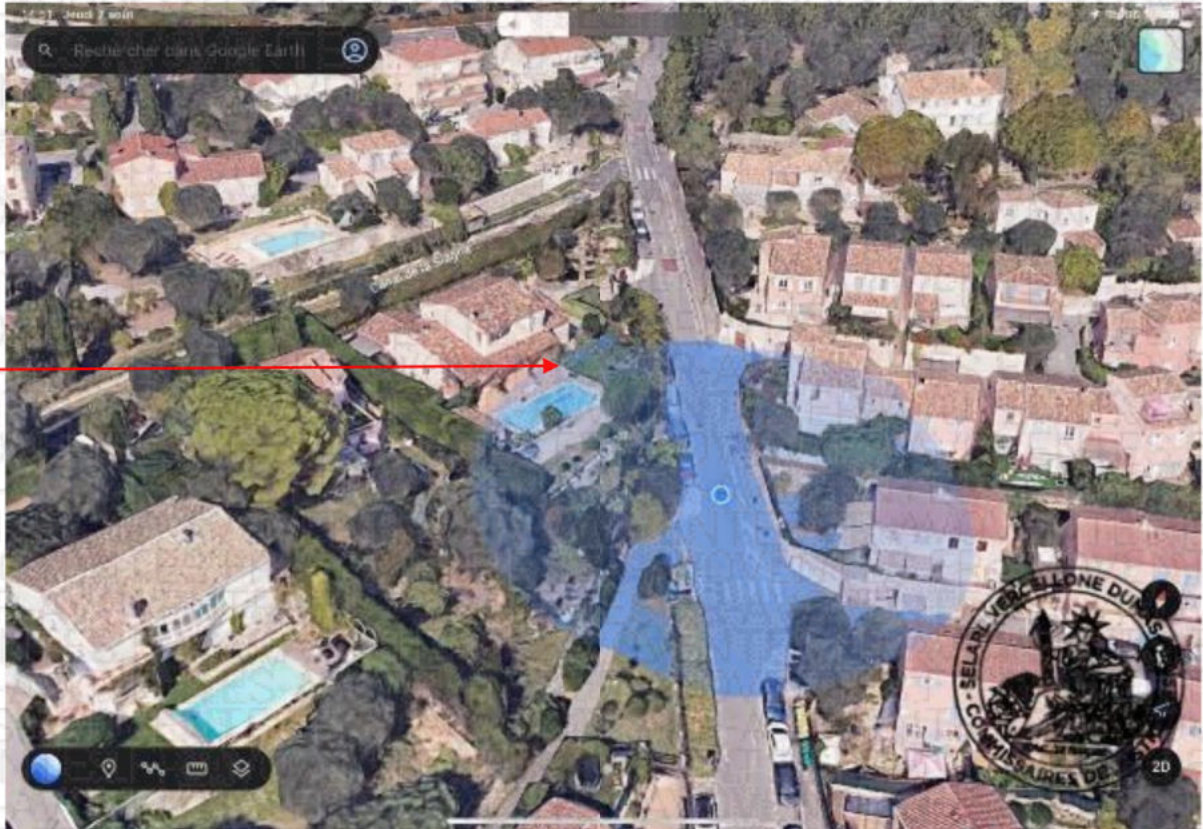






Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)







2°) DESCRIPTION :

A- Lot 5 APPARTEMENT

Il s'agit d'un appartement en rez-de-jardin, de plain-pied, côté Est, comprenant une cuisine, un séjour, un couloir de distribution, deux grandes chambres avec salle d'eau, une petite chambre avec point d'eau, un WC. L'accès s'effectue par une porte par la cuisine depuis la terrasse couverte.

CUISINE

L'accès s'effectue par une porte vitrée simple vitrage, ouverture coulissante, volets bois deux battants en bon état, ouvrant sur une terrasse couverte.

Le **sol** est recouvert de terre cuite en bon état.

Les **plinthes** sont en terre cuite en bon état.

Les **murs** sont recouverts d'enduit patiné en bon état.

Le **plafond** est recouvert d'enduit patiné, poutres apparentes, en bon état.

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

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

- une cuisine aménagée en bon état, maçonnée, portes en bois massif, plan et crédence carrelés, hotte maçonnée.







SÉJOUR

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

Le **sol** est recouvert de terre cuite en bon état.

Les **plinthes** sont en terre cuite en bon état.

Les **murs** sont recouverts d'enduit patiné en bon état. Je relève des habillages en pierre.

Le **plafond** est recouvert d'enduit patiné, poutres apparentes, 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 à double battants en bois, ouvrant sur une terrasse couverte.

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

- une cheminée à foyer ouvert

- un bar maçonné en pierre





COULOIR DE DISTRIBUTION

Le **sol** est recouvert de terre cuite en bon état.

Les **plinthes** sont en terre cuite en bon état.

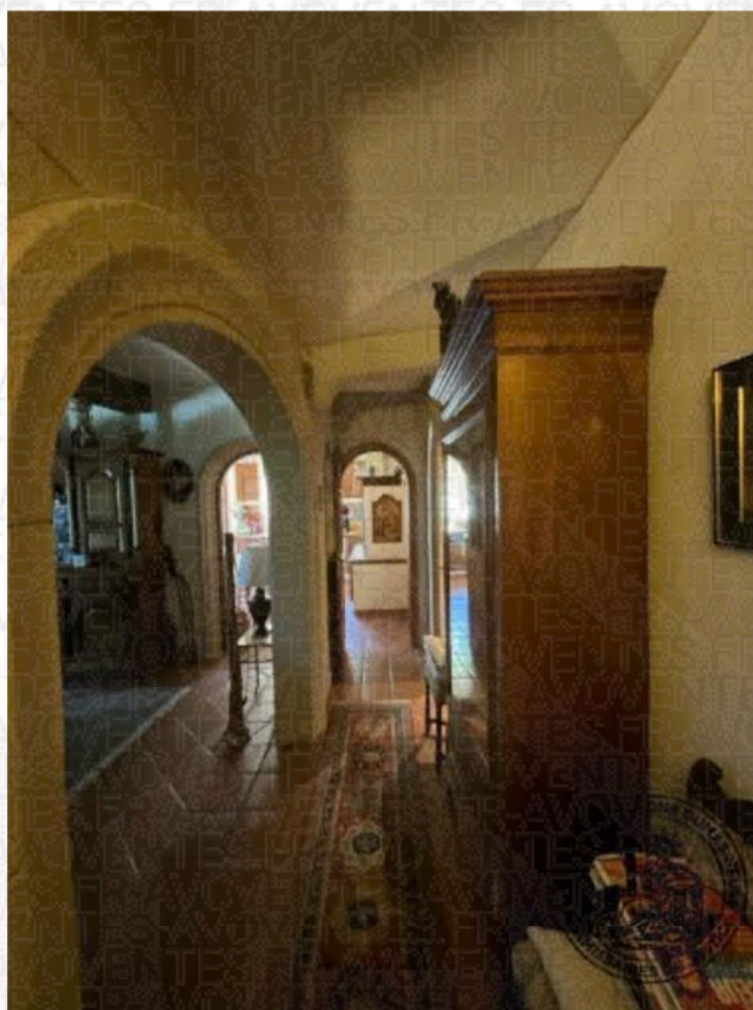
Les **murs** sont recouverts d'enduit peint en bon état. Parties en parement pierres.

Le **plafond** est recouvert d'enduit peint, poutres apparentes habillages pierre, en bon état.

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

- un placard avec portes battantes en bon état





CHAMBRE EST

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

Le **sol** est recouvert de terre cuite en bon état.

Les **plinthes** sont en terre cuite en bon état.

Les **murs** sont recouverts d'enduit patiné en bon état.

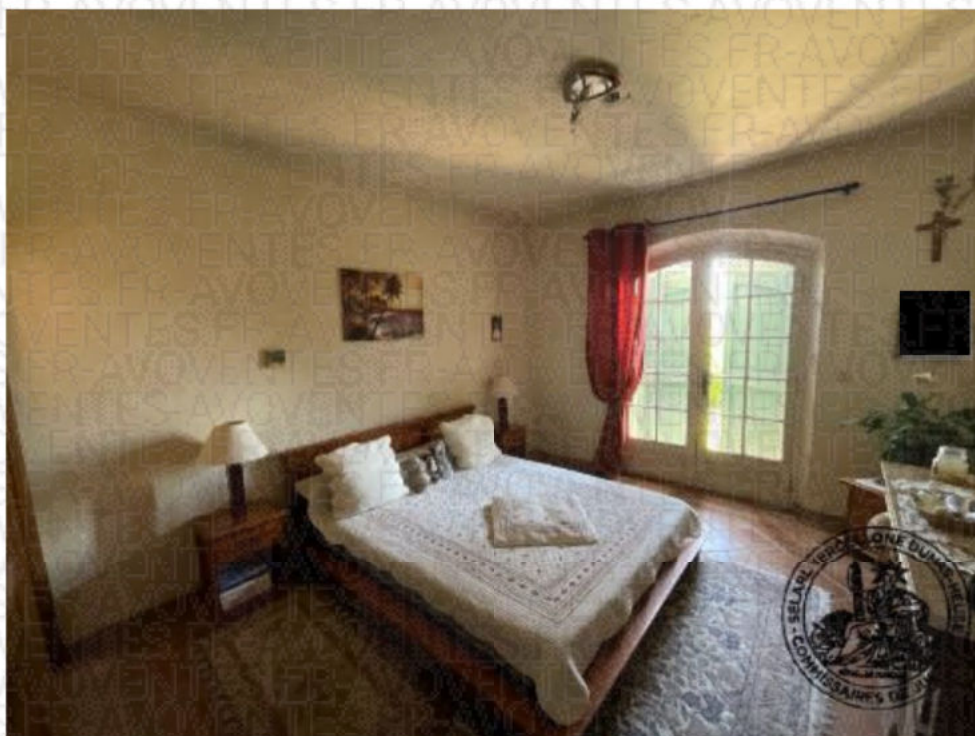
Le **plafond** est recouvert d'enduit patiné en bon état.

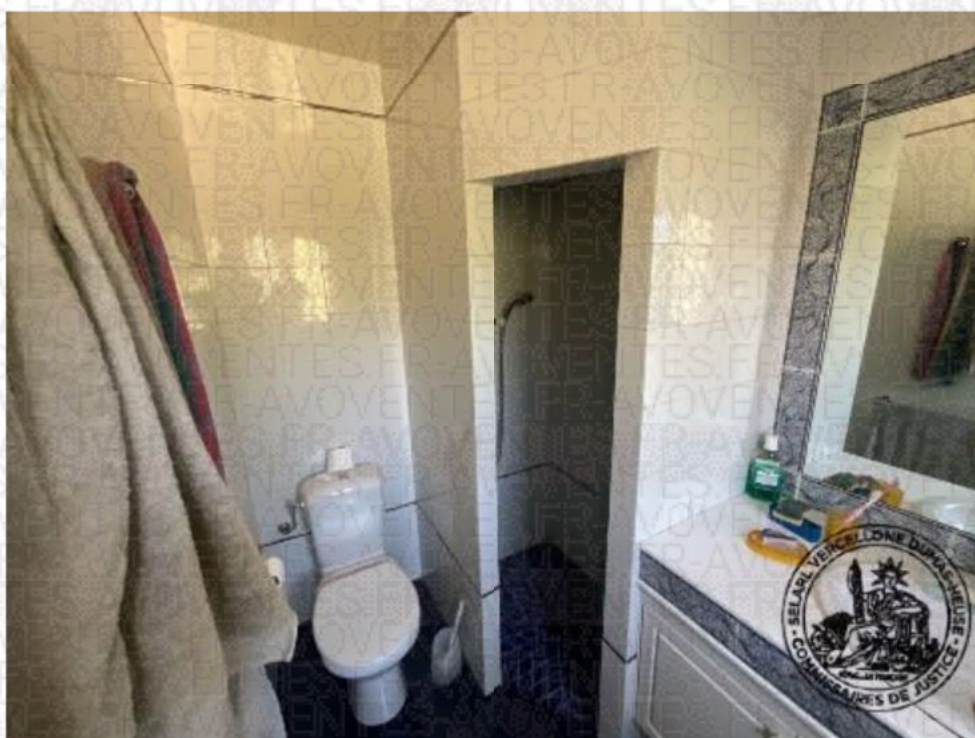
L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en bon état, ouverture battant double, châssis bois, simple vitrage, volet à double battants en bois.

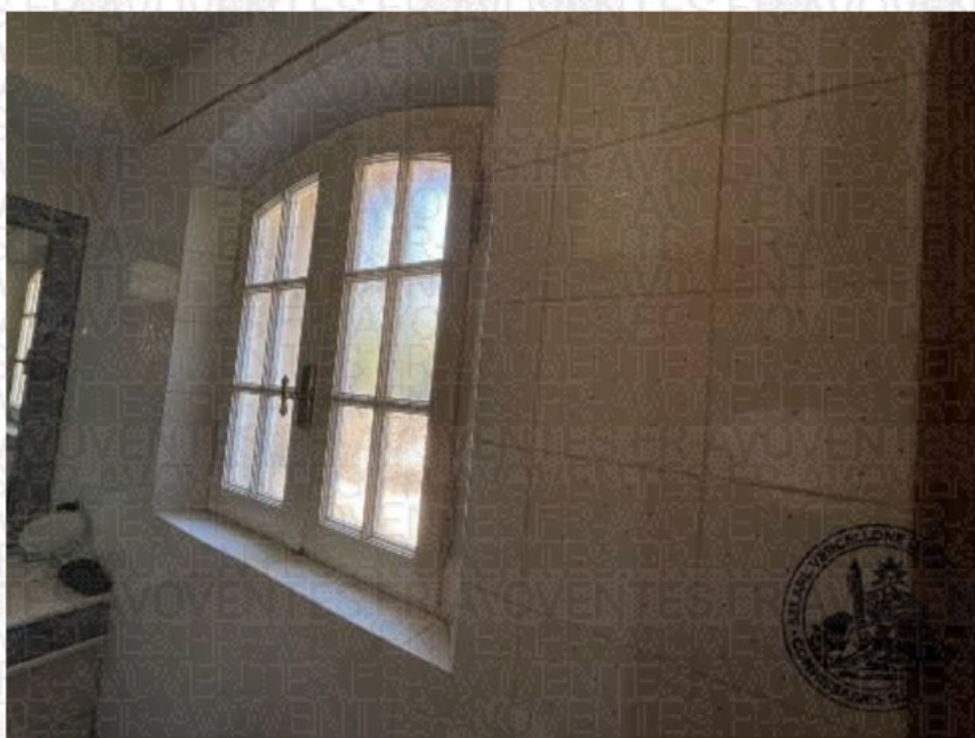
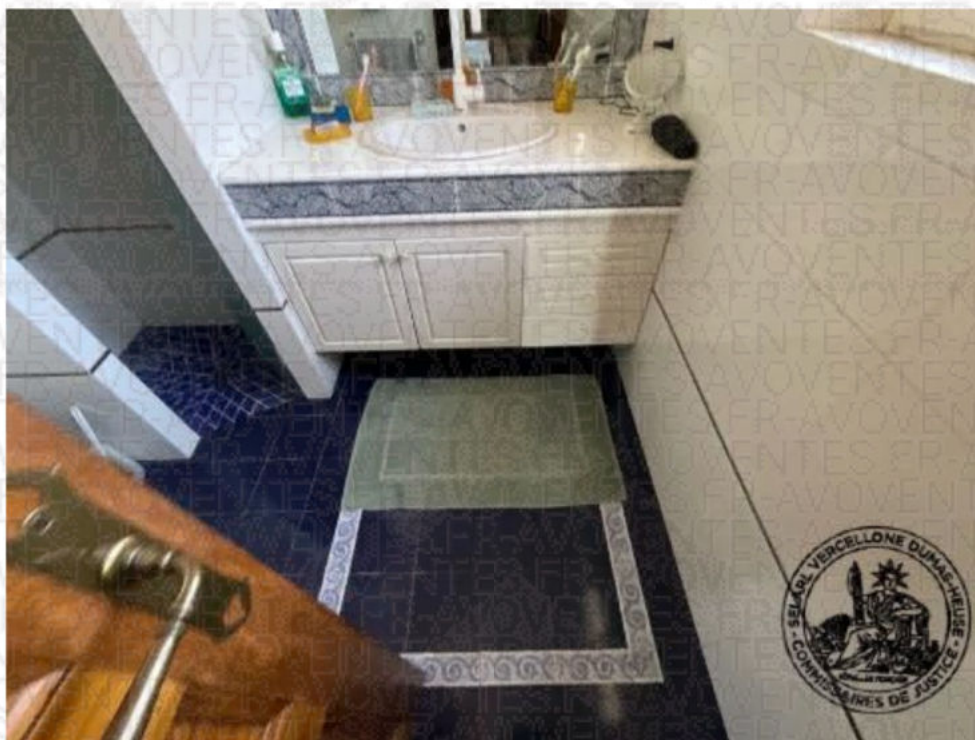
Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

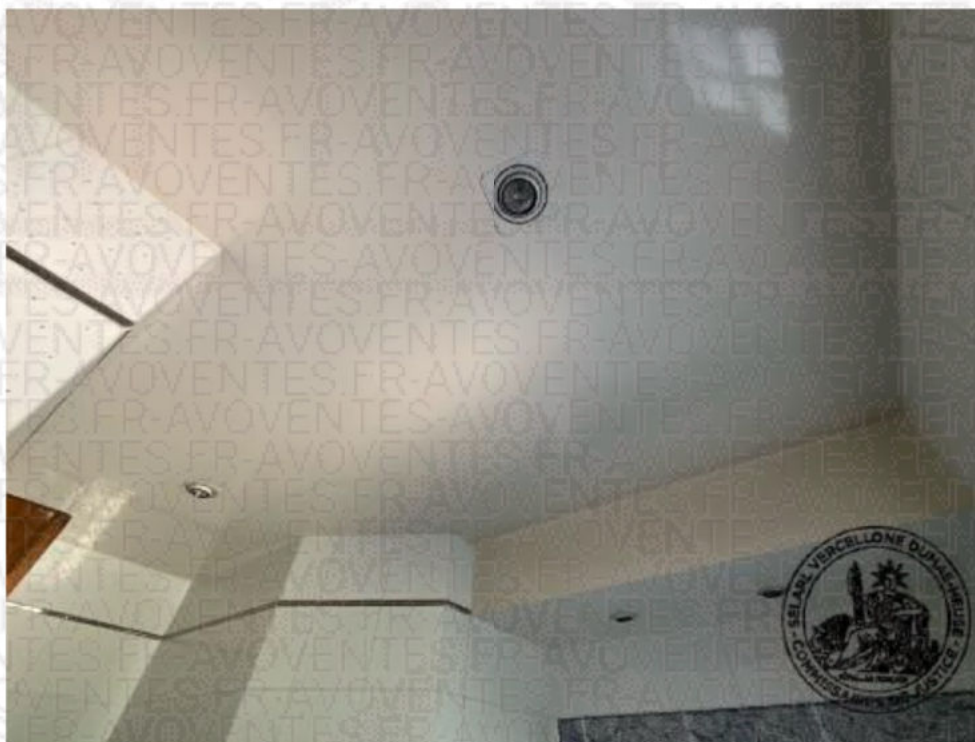
- un placard avec portes battantes en bon état

- une salle d'eau comprenant vasque sur meuble mélaminé, WC sur pied, cabine de douche maçonnerie, sol et murs carrelés, faux-plafond avec spots intégrés, fenêtre deux battants en bois simple vitrage, ensemble en bon état









CHAMBRE OUEST

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

Le **sol** est recouvert de terre cuite en bon état.

Les **plinthes** sont en terre cuite en bon état.

Les **murs** sont recouverts d'enduit patiné en bon état.

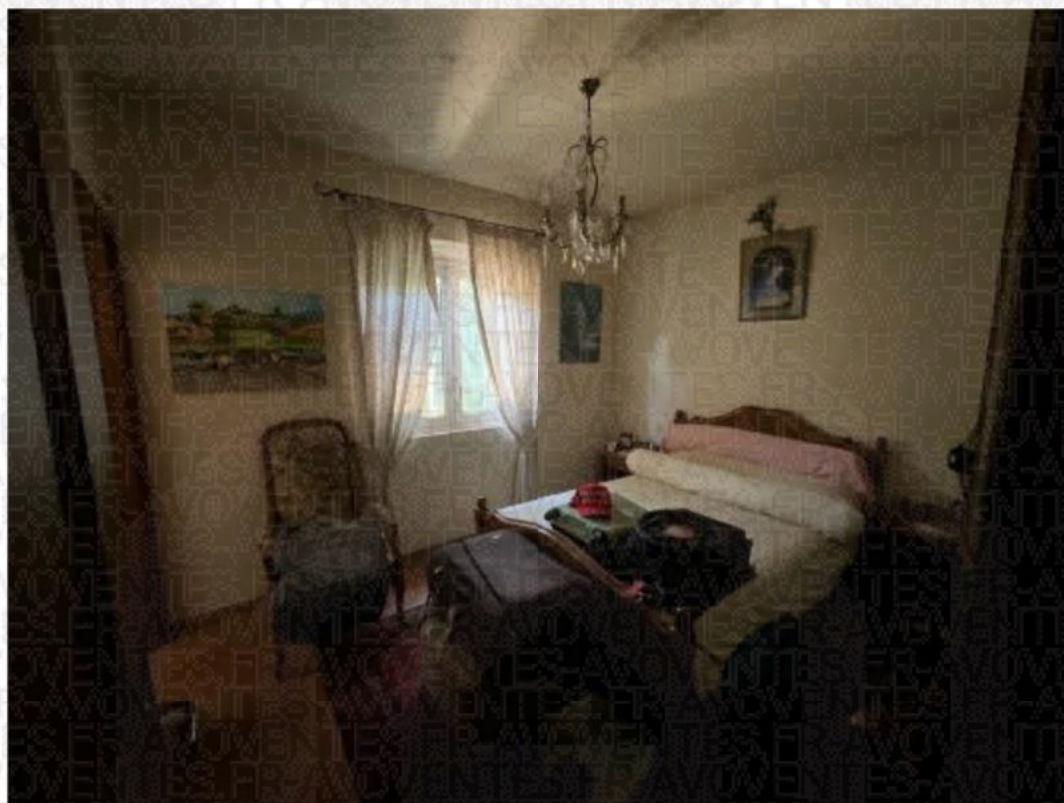
Le **plafond** est recouvert d'enduit patiné en bon état.

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

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

- un placard avec portes battantes en bon état

- une salle d'eau comprenant vasque sur meuble mélaminé, WC sur pied, cabine de douche maçonnée, sol et murs carrelés, faux-plafond avec spots intégrés, fenêtre deux battants en bois simple vitrage, ensemble en bon état







PETITE CHAMBRE SUD

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

Le **sol** est recouvert de terre cuite en bon état.

Les **plinthes** sont en terre cuite en bon état.

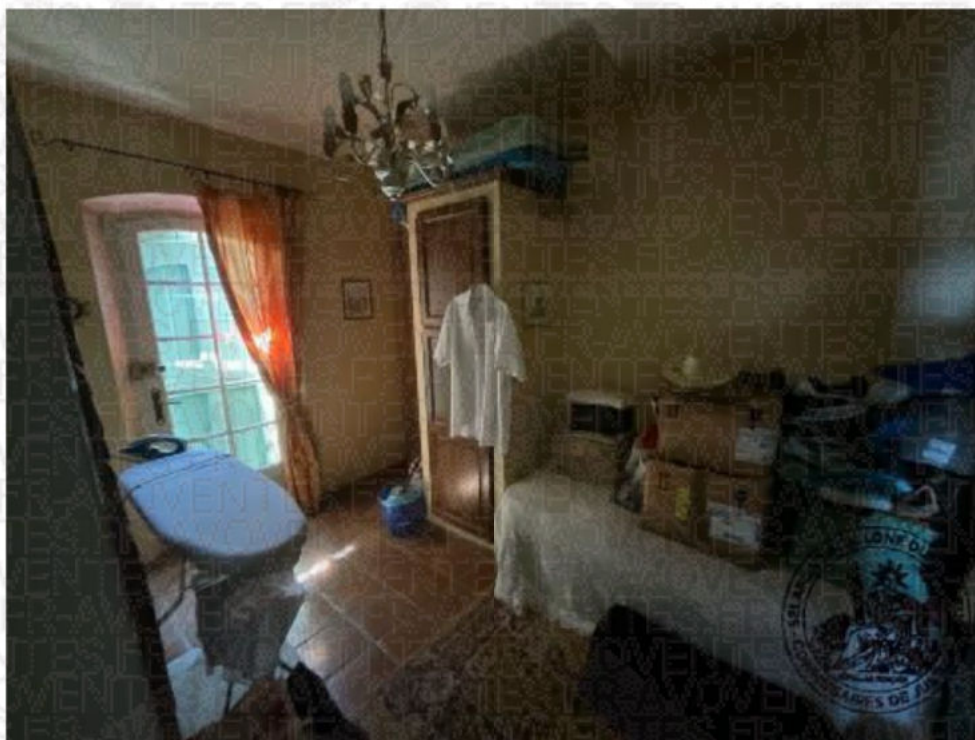
Les **murs** sont recouverts d'enduit patiné en bon état.

Le **plafond** est recouvert d'enduit patiné en bon état.

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

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

- un placard maçonné avec porte battante en bon état
- un meuble vasque avec mitigeur et bac à douche avec mitigeur, en bon état





WC

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

Le **sol** est recouvert de terre cuite en bon état.

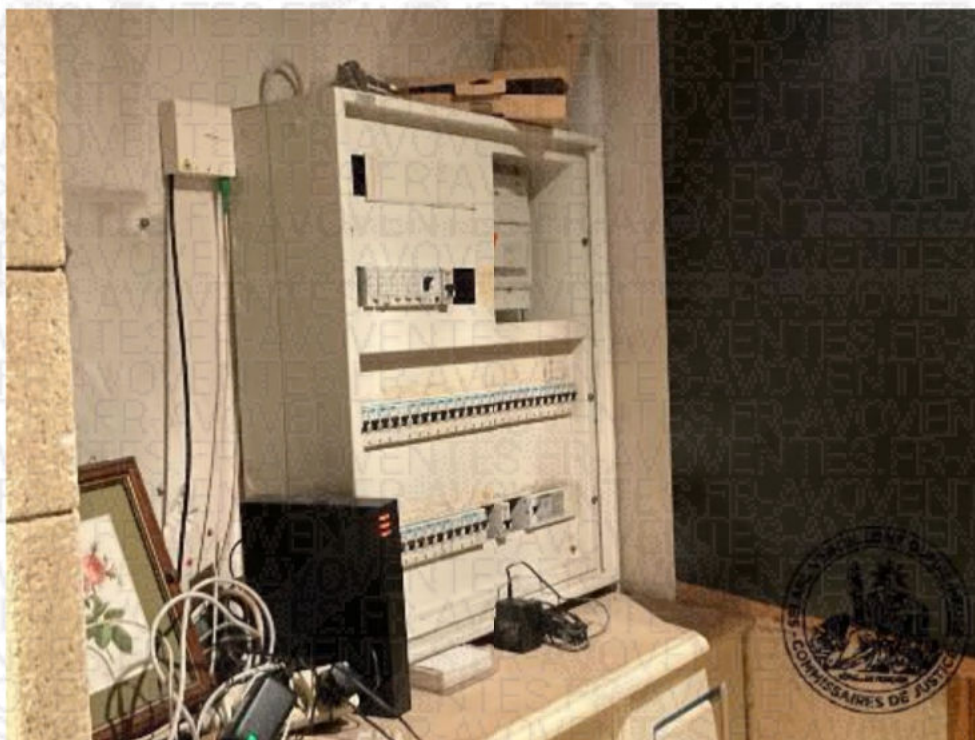
Les **plinthes** sont en terre cuite en bon état.

Une partie des **murs** est recouverte de parement en pierre en bon état. Une autre partie des murs est recouverte de papier peint en état d'usage.

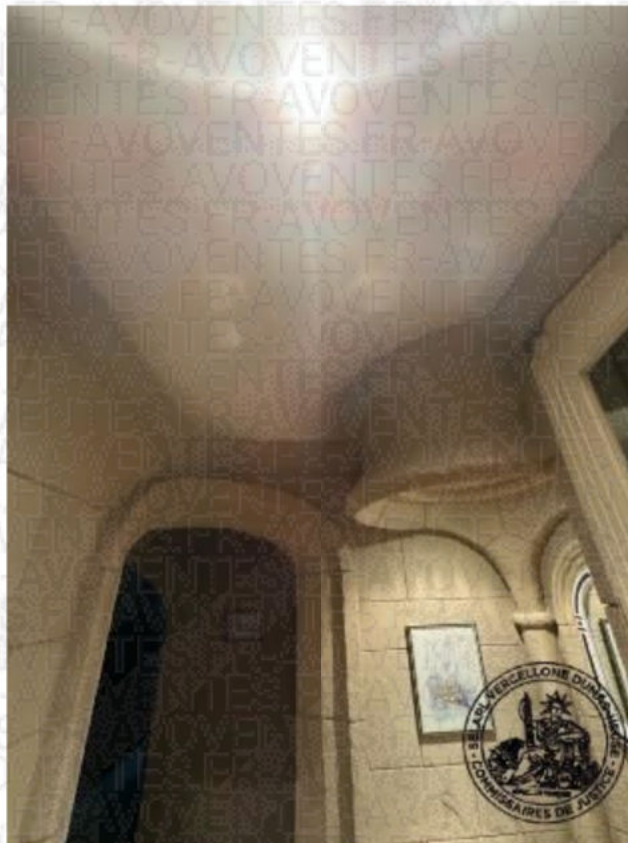
Le **faux-plafond** est en bon état, spots intégrés.

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

- un lave-mains en bon état
- un WC sur pied en bon état
- un tableau électrique.







EQUIPEMENTS, CHAUFFAGE :

Mr AVOVENTES me déclare que le chauffage est assuré par un système au sol, alimenté par une chaudière au gaz.

Il me déclare que l'assainissement est raccordé au réseau public.

JARDIN

L'appartement est agrémenté d'un jardin à usage privatif (d'environ 600 m² selon déclaration de Mr AVOVENTES), quasi-clos, avec pool house comprenant douche, lavabo, et local technique piscine en sous-sol.

Je relève également la présence d'un barbecue maçonné et d'une terrasse couverte.

Le jardin comprend un plateau principal, et deux petites terrasses en contrebas côté Est, soutenues par des murs, l'un deux étant fissuré verticalement.

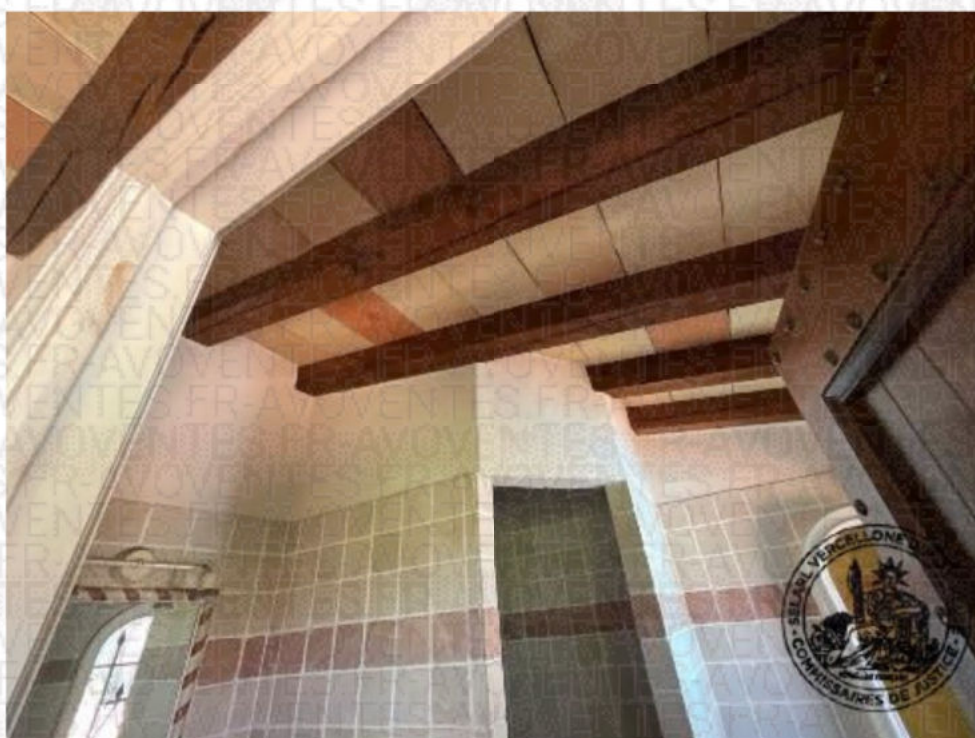
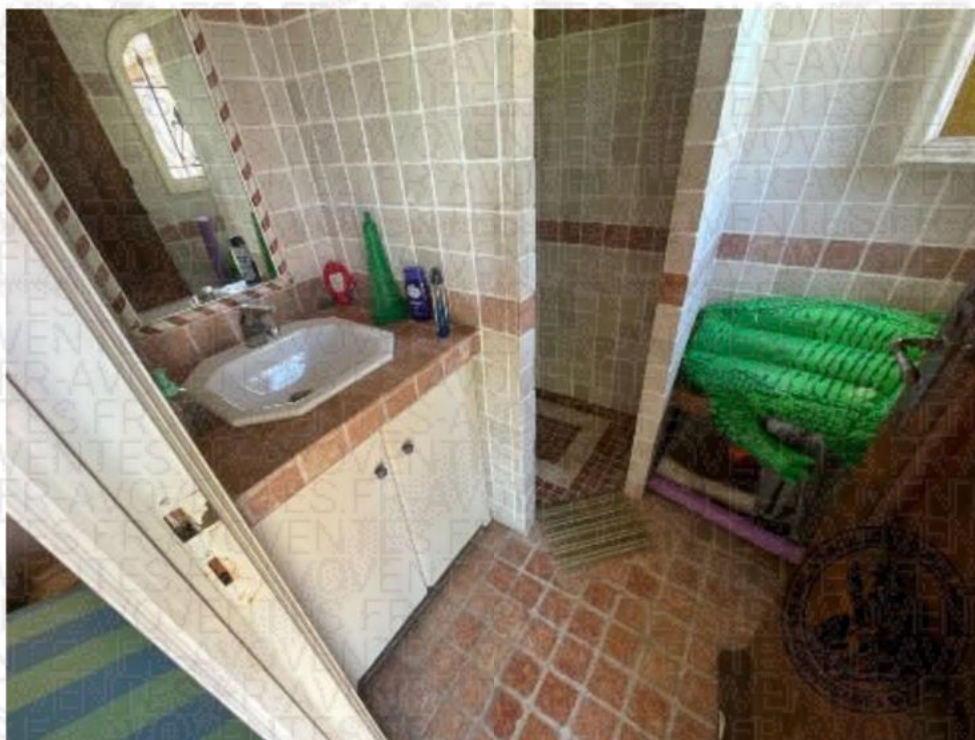
La piscine de forme quasi-rectangulaire, est de construction traditionnelle en béton, recouverte de mosaïque, ses dimensions sont d'environ 10 m x 4 m et sa profondeur variant d'environ 1 à 2 mètres.

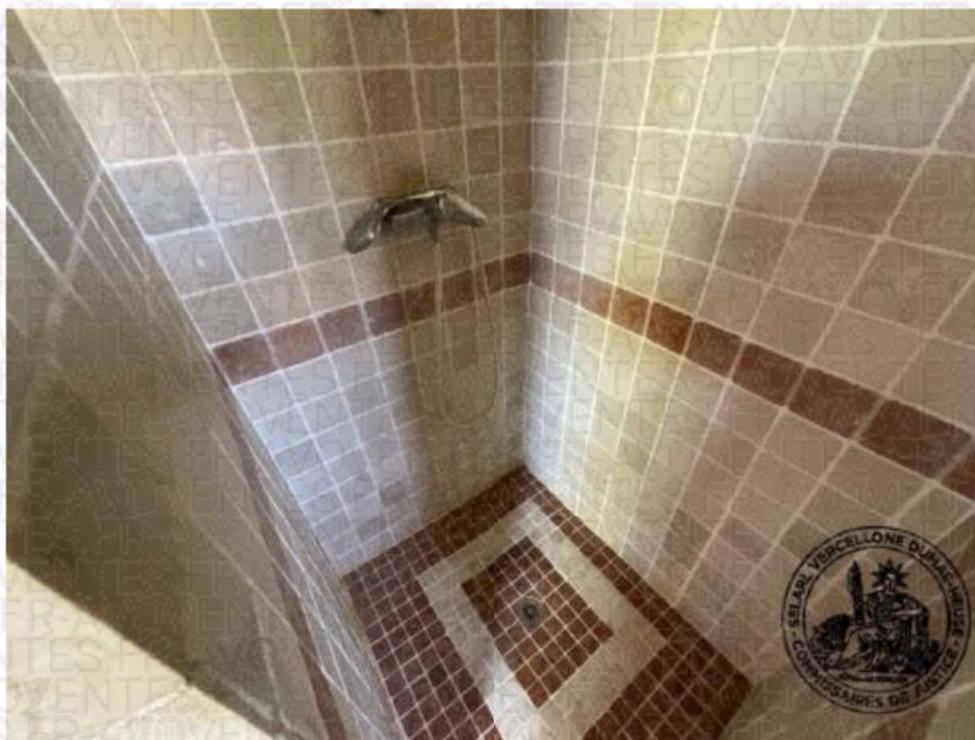


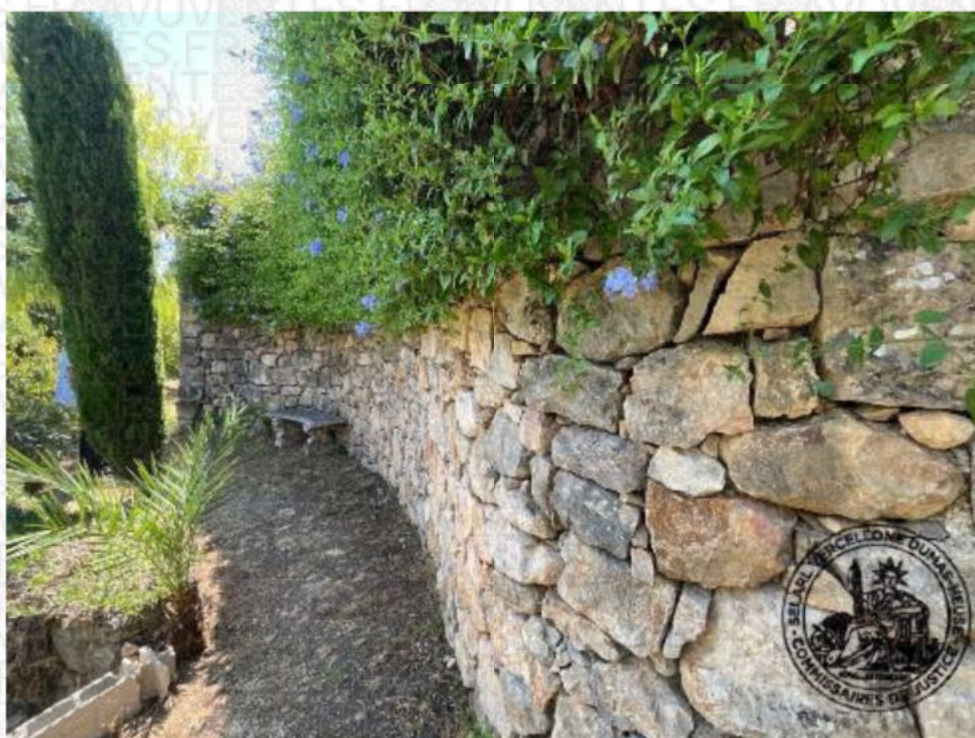
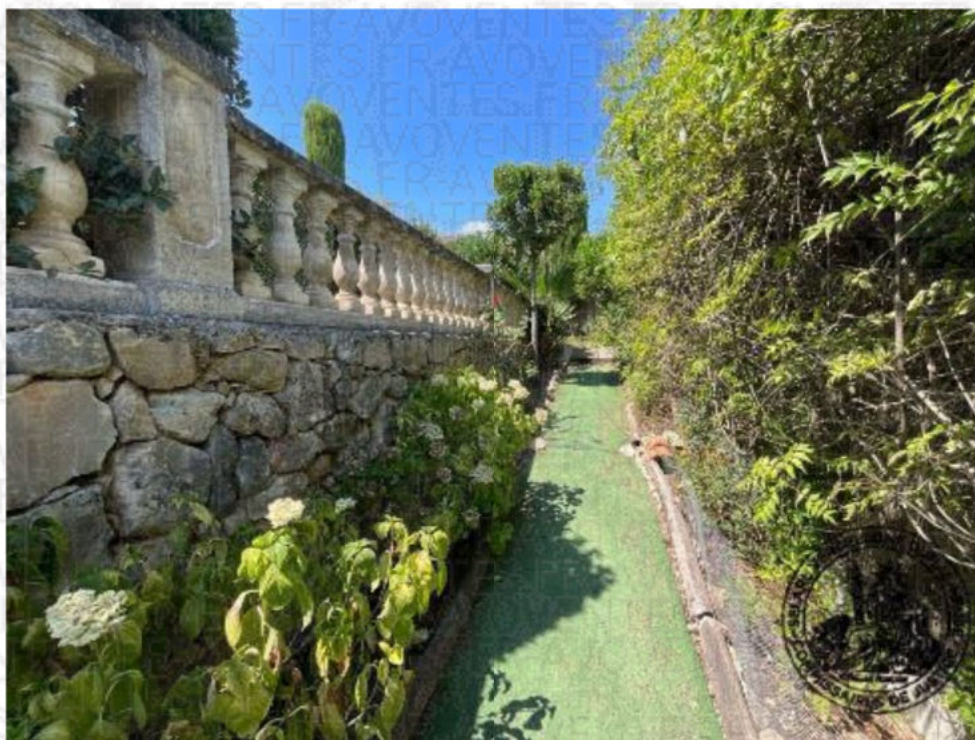




















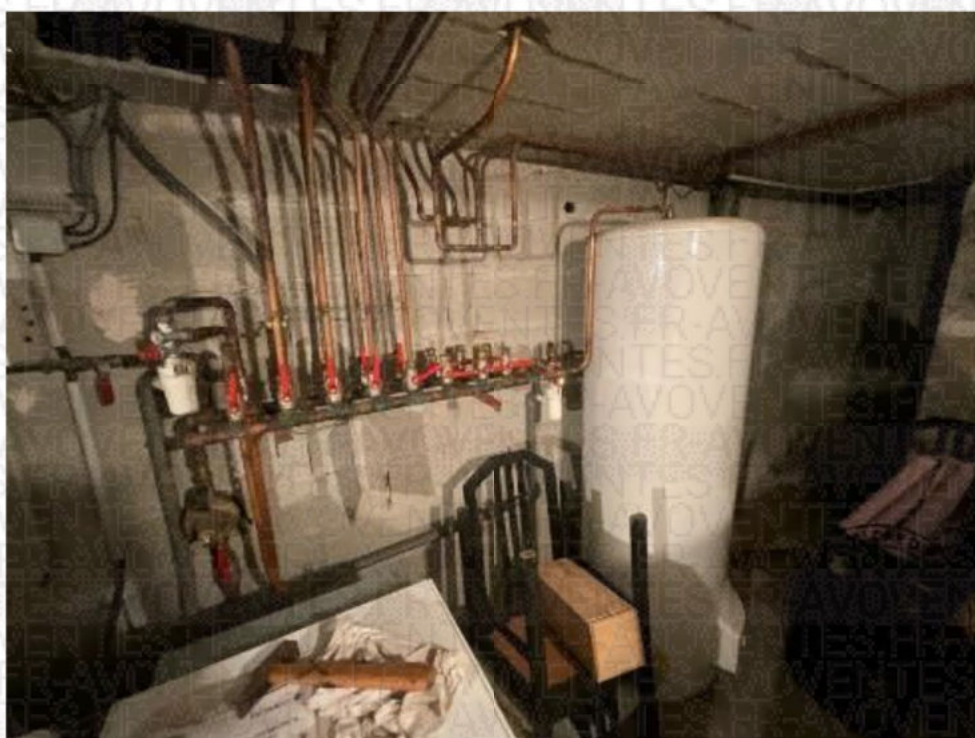
B- Lot 1 CAVE

La cave se trouve en sous sol, accès depuis l'appartement par un escalier commun.

Mr AVOVENTES désigne la partie lui appartenant, à savoir deux volumes à droite en bas de l'escalier.

Cette cave à l'état brut contient une chaudière au gaz De Dietrich et un ballon d'eau chaude électrique d'une contenance de 300 litres.









C- Lot 7 PLACE DE PARKING

Cette place m'est désignée comme étant le long du pignon nord de la maison, il s'agit d'un emplacement aérien non couvert.



3°) CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

L'appartement est meublé et occupé. Il s'agit du domicile principal du propriétaire.

4°) SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Mr AVOVENTES me déclare qu'il est syndic bénévole et qu'il n'y a pas de charges courantes hormis la consommation électrique du portail d'entrée commun. Il me déclare que le montant de la taxe foncière est de 2000 € environ.

5°) DIAGNOSTICS

Le mesurage et les diagnostics sont réalisés ce jour par AVOVENTES cabinet DIAGAME, le rapport de mesurage est reproduit ci-après :



Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° dossier : 2025-08-0807

Situation de l'immeuble visité par

10 Chemin des Comtesses

06 130 Grasse

Désignation des locaux

Appartement Rez de Jardin comprenant :

Cuisine, Chambre I, Placard Chambre I, Couloir, Lave mains, Toilettes, Placard Couloir, Chambre II, Placard Chambre II, Salle d Eau Chambre II, Chambre III, Placard Chambre III, Salle d Eau Chambre III, Salon-Séjour, Terrasse, Pool House, Entrée-Palier, Douche, Espace Extérieur, Local Technique, Toilettes, Cave

Lot N° : T3 Lot n° 5 , Cave Lot n° 1

Propriétaire

Superficie de la partie privative : 117.01 m²
Cent dix sept METRES CARRES et un centième

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, pool house....)

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)
Cuisine (incluant meubles de cuisine)	15.45		
Chambre I	10.79		
Placard Chambre I			Surélevé : 0.41
Couloir	8.90		
Lave mains	2.45		Partie Surélevée : 0.08
Toilettes	1.40		
Placard Couloir	0.70		

2025-08-0807

1000 Euros- RCS Grasse 912 828 514-Code APE 70.10Z

1/3

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)
Chambre II	10.17		
Placard Chambre II	1.10		
Salle d Eau Chambre II	4.02		
Chambre III	14.04		
Placard Chambre III	0.86		
Salle d Eau Chambre III	4.51		
Salon-Séjour	42.62		Conduit Cheminée : 0.46 Placards : 0.90
Total	117.01m²		1.85m²
EXTERIEUR & Annexes :			
Terrasse			30.55
Pool House			
Entrée-Palier			0.72
Toilettes			0.93
Douche			3.06
Espace Extérieur			4.10
Local Technique			10.16
Cave*			110.37
Totaux			159.89 m²

Pour information :

Surface habitable du bien (m²) au sens de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation : 117.01 m²

L expertise du bien a été effectuée sur un laps de temps réduit- Une vérification pourra être effectuée lors d'un prochain rendez vous selon disponibilité de l'occupant

*Les mesures de la cave ont été effectuées selon les délimitations indiquées par l'occupant et n'ont pu être vérifiées sur l acte de propriété ou tout autre document délimitant les lots

Exécution de la mission

Opérateur

AVOVENTES

Police d'assurance : AXIS SPECIALTY EUROPE SE Police n° 425KX3570PIA (31/12/2025)

Date d'intervention : 07 août 2025

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 rénové 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.

2025-08-0807 - AVOVENTES I - Grasse

2/3

DIAGAME 3311 au capital de 1000 Euros- RCS Grasse 512 828 514-Code APE 70.10Z

11 Chemin des Comtesses, Domaine des Oliviers Villa 65 06130 Grasse - Tel 06 07 32 09 51

RCP : 425KX3570PIA Diagnostiqueur WI CERT (2021-SE12-003

N° TVA FR81 912 828 514 Mail diagame@orange.fr

- 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 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.

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 08 août 2025

Par : DIAGAME Azur

AVOVENTES

2025-08-0807 -

se

e 1000 Euros- RCS Grasse 912 828 514-Code APE 70.10Z

3/3

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat 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 :	526.05 €
-travail préparatoire pour localisation, réquisit. des tiers prêtant assistance, convocation, démarches préalables et déplacements sur site pour accès aux locaux, 1 x ½ h	
-exécution PVD avec diagnostics: 4 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 €

Nombre de pages : 47

Maître Christophe VERCELLONE

