

**PREMIERE EXPEDITION**

**PROCES-VERBAL DE CONSTAT**

**SAS RIBEIRO et ASSOCIES**

12 rue Gioffredo

06046 NICE CEDEX 1

☎ : 04 93 13 09 09

Email : [etude06@groupe-remuzat.fr](mailto:etude06@groupe-remuzat.fr)

## L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE TREIZE OCTOBRE

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

Du syndicat des copropriétaires de l'immeuble Saint-Anne sis à MENTON 05631, route de Sospel, représenté par son syndicat en exercice, le cabinet TREPIER VENTURINI IMMOBILIER, immatriculé au RCS de NICE sous le numéro 789-119-713, dont le siège social est à ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN, 163, avenue Louis-Pasteur.

« Je fais suite à un commandement de saisie IMO, signifié en date du 15 septembre. »

C'est pourquoi,

Déférant à cette réquisition,

**Je, Maître Thomas GENISSIEUX, ès qualité de commissaire de justice associé au sein de la SCP REMUZAT & ASSOCIES, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à MARSEILLE, y domiciliée, 27 Cours Pierre Puget, 13006 MARSEILLE, en remplacement de la SAS RIBEIRO ET ASSOCIÉS, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à Nice, y domicilié 12 rue Gioffredo, 06046 NICE CEDEX 1.**

Certifie m'être transportée ce jour à MENTON, à l'adresse ci-dessus indiquée, afin de procéder au descriptif de l'appartement appartenant à

Il s'agit d'un appartement de type 2, situé au 3<sup>e</sup> étage, lot numéro 112.

### **Pièce principale**

Dans la pièce principale, on note la présence au sol d'un parquet assez dégradé, en mauvais état et sale.

Les peintures aux murs sont défraîchies en partie basse, les prises électriques sont également dégradées.

Au plafond, la peinture de couleur blanche est également dégradée. On note la présence d'un pilier présentant des traces de coups au niveau des arêtes.

Cette pièce principale comporte un plan de travail et un coin cuisine, hors d'état d'usage, avec placard haut et placard bas.

La pièce est éclairée par deux baies vitrées : la baie côté gauche, double vantail en aluminium, ancienne, dont la serrure refonctionne avec difficulté, protégée par des volets roulants manuels en état d'usage.

La deuxième baie, également à deux vantaux, présente côté droit un vitrage remplacé par un morceau de plastique. L'ensemble des menuiseries est très ancien et en très mauvais état, protégé par un volet roulant manuel crasseux.

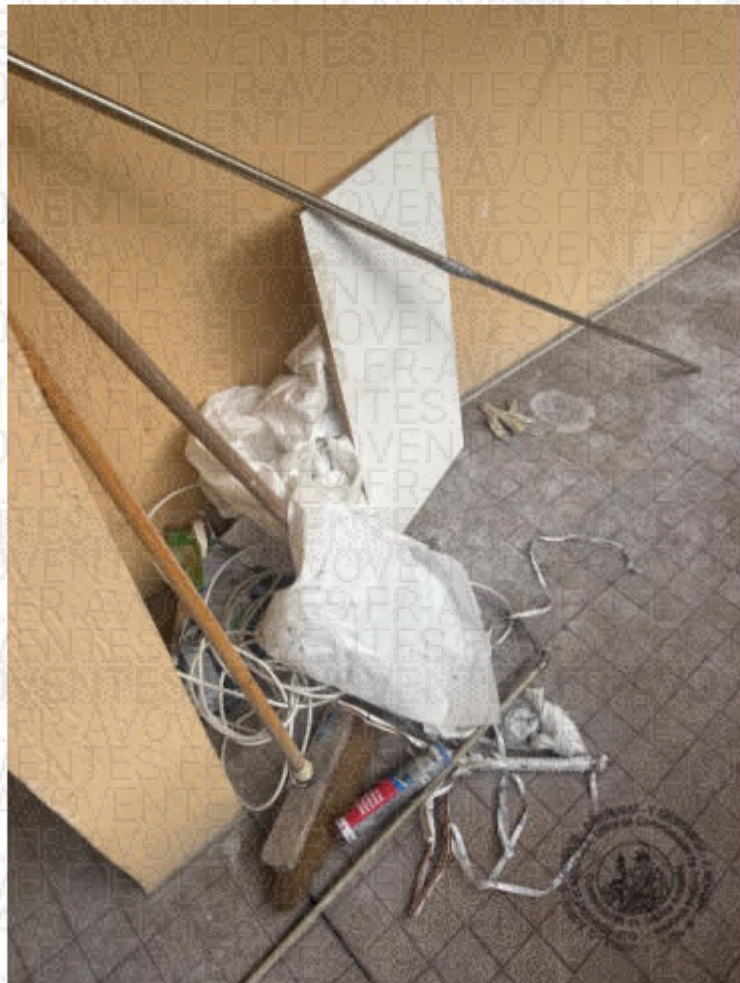
### **Balcon**

Depuis la pièce principale, on accède à un grand balcon encombré de nombreux objets hétéroclites d'hiver ne présentant aucune valeur marchande.

On note également la présence d'un appareil de climatisation ne présentant pas de désordre extérieur.

Le carrelage au sol est en mauvais état, taché, avec traces de gras, de peinture et projections blanchâtres. Même constatation en façade.

DOSSIER  
AFFAIRE :

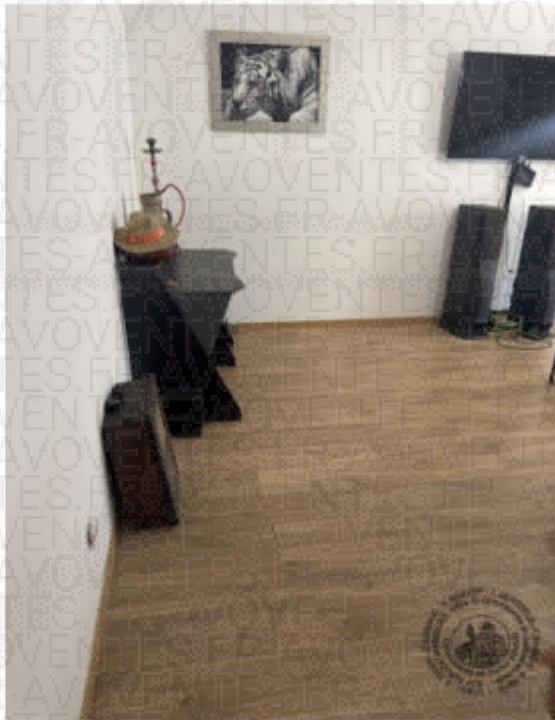


DOSSIER  
AFFAIRE :

On précisera également que l'accès à l'appartement se fait par une porte en bois dégradée. On note que la serrure centrale a été démontée et que la porte présente des traces de coups sur la tranche.



DOSSIER  
AFFAIRE :



DOSSIER  
AFFAIRE :

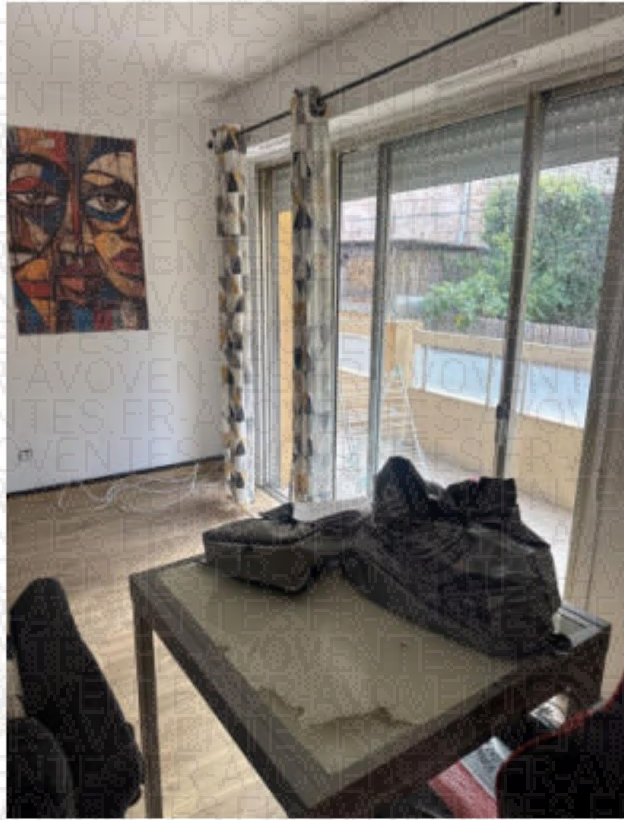


DOSSIER  
AFFAIRE :

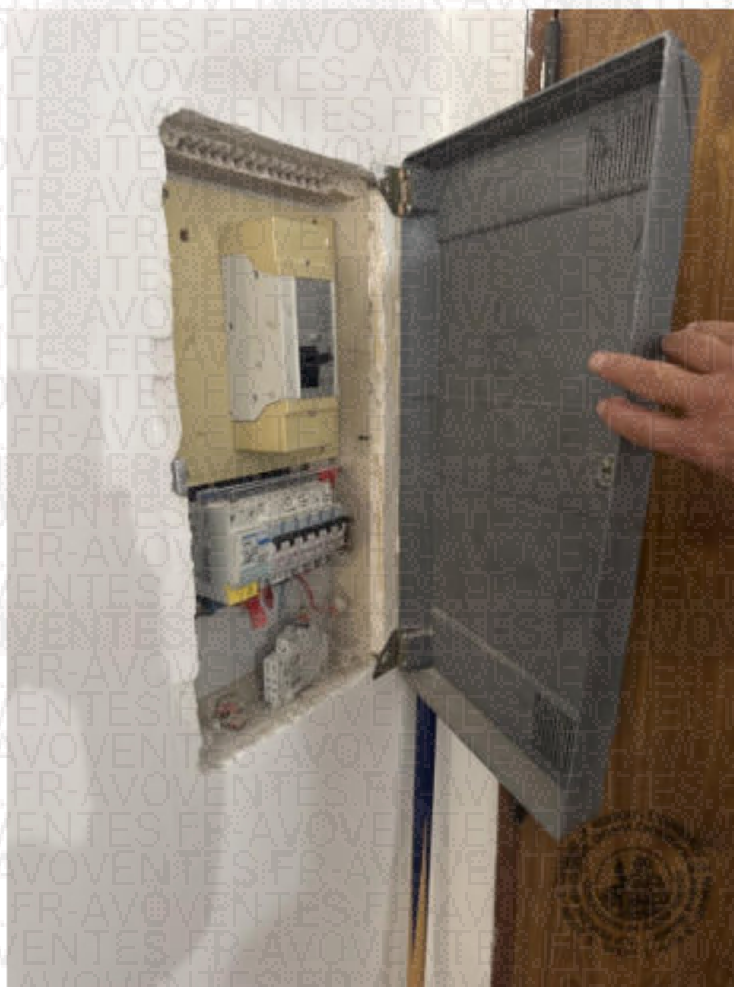




DOSSIER  
AFFAIRE :



DOSSIER  
AFFAIRE :

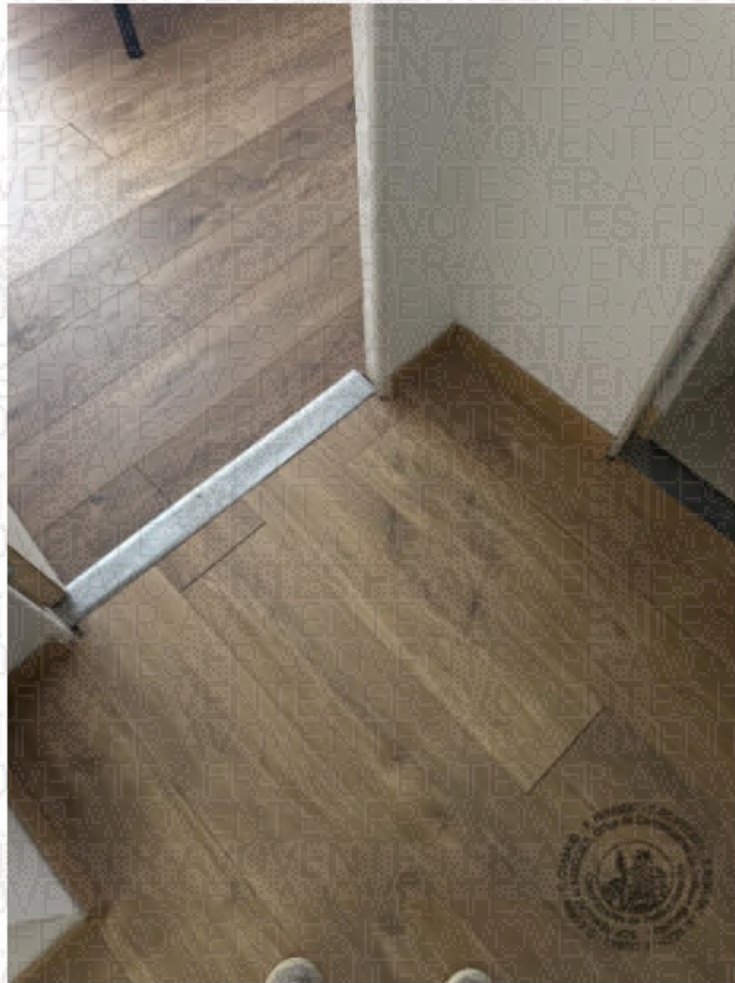


DOSSIER  
AFFAIRE :

### **Hall de distribution**

Nous poursuivons ensuite par le hall de distribution, avec au sol le même parquet présentant quelques traces de salissures et de dégradations. On précisera également que de nombreux caches de prises électriques et interrupteurs sont manquants.

Les peintures aux murs et au plafond sont défraîchies.



DOSSIER  
AFFAIRE :



DOSSIER  
AFFAIRE :

## WC

Nous poursuivons ensuite sur le côté droit du hall. On note la présence d'un WC, avec au sol un carrelage en état d'usage mais sale. Dans le WC, il s'agit d'un WC suspendu, sale, mais dont la chasse d'eau fonctionne.





### **Chambre à coucher**

On note la présence d'un parquet en état d'usage, avec quelques lames décrochées ainsi que des plinthes abîmées. Les peintures aux murs sont défraîchies, même constat au plafond.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre en aluminium très ancienne, protégée par un volet roulant cassé.

DOSSIER  
AFFAIRE :



DOSSIER  
AFFAIRE :



DOSSIER  
AFFAIRE :





DOSSIER  
AFFAIRE :

### Salle de bains

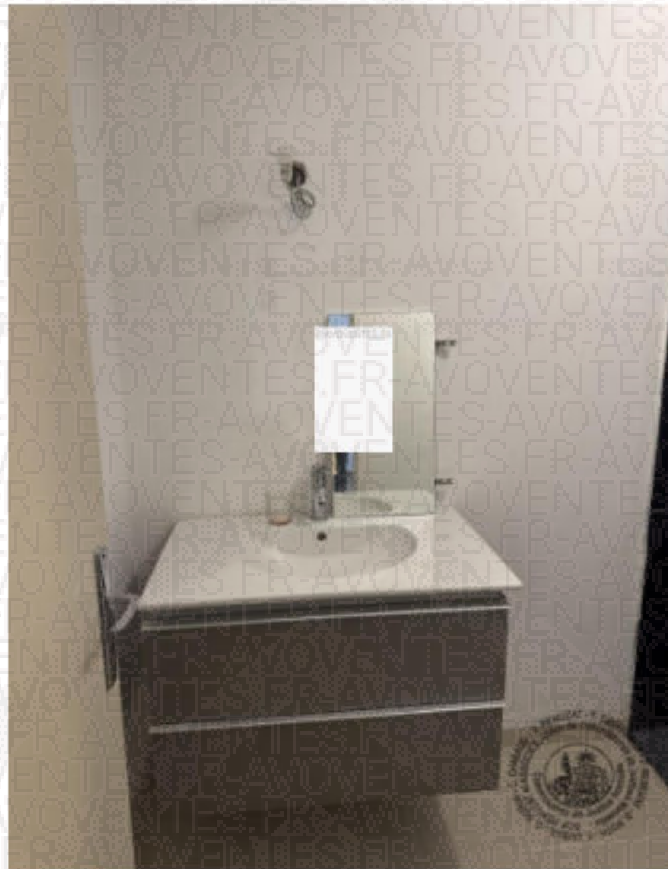
On poursuit ensuite par la salle de bain, avec au sol un carrelage crasseux et des peintures aux murs et au plafond défraîchies.

On note la présence d'un meuble vasque avec mitigeur eau chaude/eau froide. Le miroir a été déposé, et les tiroirs sont sales. On note également la présence d'une douche dont les joints sont très grossiers, les finitions du carrelage inachevées, le bac de douche comportant une plaque en plastique.

On précisera de manière générale que les éléments de la salle de bain et la plomberie sont en mauvais état.



DOSSIER  
AFFAIRE :





DOSSIER  
AFFAIRE :



DOSSIER  
AFFAIRE :

De manière générale, l'appartement est inoccupé, sans traces d'occupation, le réfrigérateur est ouvert.

Plus rien n'étant à constater, je me suis retirée et de tout ce qui précède, j'ai rédigé et dressé le présent procès-verbal dans lequel sont incluses les photographies que j'ai prises durant mes opérations, pour servir et valoir ce que de droit.

Maitre Thomas GENISSIEUX





## Attestation de Superficie "Loi Carrez"

Loi Carrez : article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifié par la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, décret n° 97/532 du 23 mai 1997 et par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 « Alur » ;

Conforme à l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 89-1290 du 23 décembre 1986 modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

**MISSION N° : 060205512**

### PROPRIETAIRE

Nom :

Adresse :

Ville :

### MISSION

Adresse :

31, ROUTE DE SOPSEL

Ville :

06500 MENTON

### DONNEUR D'ORDRE

Nom :

SAS MECHADIER

Adresse :

Ville :

### MISSION

Type : **Appartement**

Cadastre :

Porte : **112**

Accompagnateur :  
(PROPRIETAIRE)

Référence client :

Nbre pièces : **2**

Bâtiment : **LE SAINT ANNE**

Date de visite : **13/10/2025**

Opérateur : **RICANDA Alison**

Lot : **NC**

Lot secondaire :

Escalier :

Étage : **03**

### CONCLUSIONS

Je soussigné(e) atteste que :  
La superficie privative (Loi Carrez) est : **47.80 m<sup>2</sup>**

Société

AR DIAG 06  
586 Route de Bellet - 06200 NICE  
Tel : 0616471311 | Mail : [info@bc2e.com](mailto:info@bc2e.com)  
Web : <https://ardiag06.bc2e.com/>  
Siret : 87813884100043

Scannez et téléchargez votre rapport



Rapport

n° de rapport : 060205512  
LOI CARREZ : 1 sur 2  
DDT : 14 sur 63



## IDENTIFICATION DE L'OPÉRATEUR DE REPÉRAGE :

RICANDA Alison membre du réseau BC2E  
- AR DIAG 06 - 586 Route de Bellet - 06200 NICE

## DÉTAIL DES SUPERFICIES :

Étage	Lot	Local	SUPERFICIE PRIVATIVE DE LOT(S) en m <sup>2</sup>		
			Superficie privative « Loi Carrez »	Autres superficies exclues	Superficie HSP < 1.80M
03	NC	Sejour/cuisine	30.79	-	-
03	NC	wc	1.14	-	-
03	NC	Chambre	12.01	-	-
03	NC	Salle d'eau	3.86	-	-
03	NC	terrasse	-	16.88	-
Totaux			47.80 m <sup>2</sup>	16.88 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

Surface totale au sol (Carrez et Hors Carrez) : 64.68 m<sup>2</sup>

AR DIAG 06 - 586 Route de Bellet - 06200 NICE, DECLARE qu'afin de satisfaire aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, la mission nous a été confiée afin de procéder au mesurage de la partie privative des biens ci-dessus désignés en vue de reporter sa superficie privative dans une promesse de vente ou d'achat ou dans un acte authentique de vente d'un ou plusieurs lots de copropriété ou d'une fraction de lot de copropriété.

### Décret n° 67-223 du 17 mars 1967

art. 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 locaux d'une hauteur inférieure à 1,80m. »

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. »

### Extraits des dispositions d'ordre général selon l'article 46 de la loi 65-557 du 10/07/65 :

« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot ainsi que sa surface habitable. » (...)

« Les dispositions (...) ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement (...). »

## Particularités liées à ce mesurage :

Néant

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division n'ayant pas été fournis par le demandeur, cette attestation est délivrée sans avoir la possibilité de contrôler la conformité des désignations, la consistance du lot et ses limites physiques. N'ayant ni les moyens ni les compétences pour trancher sur la qualification des parties privatives et des parties communes, ni le signataire personne physique ni la personne morale à laquelle ce dernier appartient ne pourront être tenus pour responsables pour tout litige concernant la conformité des désignations, la consistance du lot, les limites physiques de ce dernier par rapport aux parties communes et à leurs éventuelles conséquences qui peuvent notamment concerner la superficie privative du lot et/ou sa surface habitable.

L'acte de propriété n'a pas été fourni.

Etablie le  
13/10/2025  
Cachet:



AR DIAG 06  
586 Route de Bellet  
06200 NICE  
0616471311  
Siret : 87813884100043 - code APE : 7120B

Signature :

**RÉSERVE DE PROPRIÉTÉ :** Les rapports demeurent la propriété de notre société et ne pourront être utilisés jusqu'au complet paiement du prix par l'acheteur (Loi du 12 mai 1980).

Société

AR DIAG 06  
586 Route de Bellet - 06200 NICE  
Tel : 0616471311 | Mail : [info@bc2e.com](mailto:info@bc2e.com)  
Web : <https://ardiag06.bc2e.com/>  
Siret : 87813884100043

Scannez et téléchargez votre rapport



Rapport

n° de rapport : 060205512  
LOI CARREZ : 2 sur 2  
DDT : 15 sur 63

