

**Société Civile Professionnelle**  
**Frédéric ODIN - David MELIQUE - Sérafin PINTO**  
**Commissaires de Justice Associés**

6 Avenue Carnot 83300 DRAGUIGNAN  
☎ : 04-94-68-22-45

# PROCES VERBAL DESCRIPTIF SUR SAISIE IMMOBILIERE

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS**  
**Et le DIX SEPT JANVIER**  
**A Quinze heures quarante minutes**

## A LA REQUETE DE

**SA CNP CAUTION**, société anonyme immatriculée au RCS de PARIS sous le n°383 024 098, dont le siège social est 4 PLACE RAOUL DAUTRY à (75016) PARIS CEDEX 15, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

## AGISSANT EN VERTU

- De la grosse dûment en forme exécutoire d'un Jugement rendu par le Tribunal de GRANDE INSTANCE d'AIX EN PROVENCE le 23.09.2019, définitif selon certificat de non appel apposé par le Greffe sur ledit jugement en date du 20.11.2019.
- D'une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée au 1<sup>er</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN le 18.12.2019 sous les références Vol.2019 V n°6713, se substituant à une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire régularisée en date du 18.07.2018, Volume 2018 V 4144.

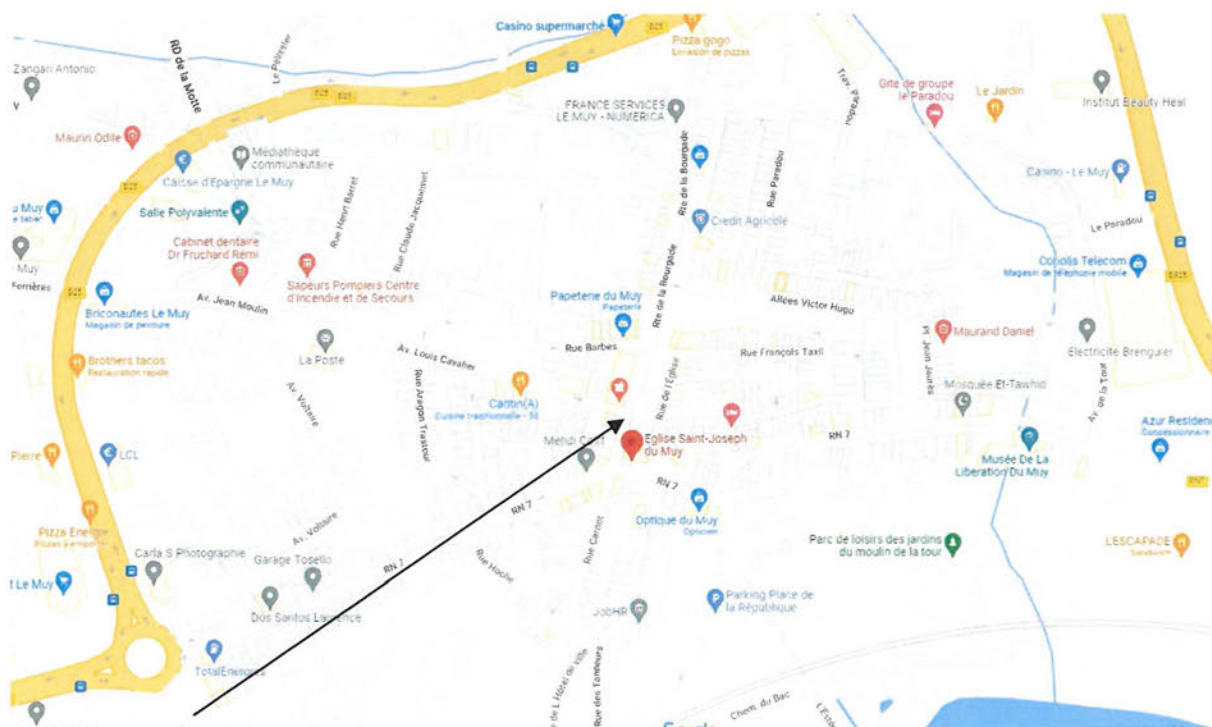
## ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent à [REDACTED], suivant acquisition aux termes d'un acte de vente du 30.04.2009, reçu aux minutes de Maître FERTE notaire à LE MUY, publié au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de Publicité Foncière de DRAGUIGNAN le 16.06.2009 sous les références 2009 P n°6026.

En suite d'un commandement de payer aux fins de saisie immobilière délivré en date du 26.10.2022

Je suis requis afin d'établir le **PROCES VERBAL DESCRIPTIF** d'un appartement au sein d'un immeuble en copropriété, sis à **LE MUY (83490)**,

**Cadastré Section AR n°113, et concernant le LOT n°17**



Situation simplifiée du bien immobilier

Conformément aux articles R322-1 et R322-2 du Code des procédures civiles d'exécutions, et notamment :

- la description des lieux, leur composition et leur superficie ; l'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ; tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant.

## DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussigné, Maître David MELIQUE, Huissier de Justice associé au sein de la SCP ODIN – MELIQUE – PINTO, Commissaires de Justice associés près le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN, y demeurant au 6 AVENUE LAZARE CARNOT à DRAGUIGNAN (83300),

Certifie m'être transporté ces jour et heure,

A l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens immobiliers ci-après désignés :

Sur la Commune de **LE MUY (83490)**, au 7 et 9 BIS PLACE DE L'EGLISE :

**LOT n°17 (DIX-SEPT) :**

**Au 3<sup>ème</sup> étage un GRENIER AMENAGE ACTUELLEMENT EN APPARTEMENT comprenant :**

- Une cuisine ouverte sur séjour, un débarras, une salle de bains avec WC, et une mezzanine aménagée en chambre (sous toiture)

*Et les 132/1.000<sup>èmes</sup> de la propriété du sol et des parties communes.*

Tel que ce lot dépend d'un **état descriptif de division** reçu aux minutes de Maître OLIVIA notaire à DRAGUIGNAN (83), établi en date du 12.08.1981, publié au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de Publicité Foncière de DRAGUIGNAN le 31.08.1981 sous les références Vol 4856 n°1.

L'état descriptif de division ayant modifié successivement en date du 19.12.1991, en date du 07.08.1992 et en date du 01.10.2002.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Arrivé sur place ce jour 17.01.2023 à 15 h 40 je suis en présence de :

**Monsieur PEPIN Jean-Luc et Monsieur TAHIR Mohssin**, experts immobiliers au sein du cabinet EXPERT'IMO, en qualité de diagnostiqueurs immobiliers

**AXESS SERRURES**, en qualité de serrurier.

**Monsieur BIANCHINI Patrick et Monsieur TASSAN Jean Aimé**, en qualité de témoins judiciaires.

[REDACTED]

## **ACCES ET SITUATION DE L'IMMEUBLE**

Le bien immobilier se situe dans la commune de LE MUY dans le département du VAR (arrondissement de DRAGUIGNAN).

Elle est située à une distance d'environ 14 km de DRAGUIGNAN (la Sous-Préfecture), 76 km de TOULON (la Préfecture) et 74 km de NICE COTE-D'AZUR (aéroport le plus proche).

On y compte actuellement environ 9360 habitants, avec 3 écoles maternelles, 2 écoles primaires, 1 collège et 2 lycées.

L'entrée d'autoroute la plus proche se situe directement à la sortie de la ville (autoroute A8, sortie n°36), à environ moins de 5 minutes du bien immobilier.

Le bien immobilier est situé dans le centre historique de la commune, près de la place centrale du célèbre marché hebdomadaire et de l'église.

Le bien immobilier bénéficie donc d'un excellent emplacement, à proximité de toutes commodités telles que poste, banque, pharmacie, poste, mairie, restaurant, commerces, etc.

Un grand centre commercial est situé à 3 minutes à pied.

**L'immeuble est situé juste à côté de l'église, au 3<sup>ème</sup> étage, sans ascenseur.  
L'entrée pour accéder à l'appartement se fait par la porte au 9 BIS.**

## **CONDITIONS ACTUELLES D'OCCUPATION**

Le bien immobilier est actuellement occupé et habité par [REDACTED] [REDACTED] au titre d'un bail d'habitation datant du 26.03.2017.

Le loyer mensuel s'élève actuellement à 420 euros.

## **DESCRIPTIF**

### **Accès à l'immeuble**

L'immeuble donne directement sur la place de l'église.

La porte de l'immeuble est en état ancien.

Les boîtes aux lettres fixées en extérieur sont en état ancien.

Il existe un escalier droit, avec une pente forte, pour rejoindre le palier du 2<sup>ème</sup> étage.



### **Porte de l'appartement**

La porte est en bois verni, avec habillage en fer forgé, en état correct.

Un escalier droit, avec une pente forte, permet de rejoindre le niveau de l'appartement au 3<sup>ème</sup> étage.

L'escalier est en bois en état d'usage.

Des compteurs électriques sont fixés au mur sur la droite, en état d'usage.

### **Cuisine ouverte**

On y accède directement depuis l'escalier.

Le carrelage au sol est en état d'usage.

Les murs et le plafond présentent un défraichissement d'usage.

Il existe une cuisine aménagée avec meubles de cuisine, éléments hauts et bas de rangements, plan de travail hydrofuge avec un évier en résine et une plaque de cuisson à induction.

La crédence est carrelée.

La hotte aspirante est en état ancien.

L'éclairage fonctionne correctement.

✓ Je note que l'ensemble de la cuisine est d'aspect ancien.

### **Séjour avec cheminée**

On y accède dans le prolongement de la cuisine.

Le carrelage au sol est en état d'usage.

Les murs et le plafond présentent un défraichissement d'usage. Une poutre au plafond est d'aspect dégradé.

Il existe un velux aménagé dans la toiture, en état d'usage.

Un angle de la pièce comporte des étagères en forme de bibliothèque.

Un convecteur électrique est fixé au mur en état de fonctionnement.

La cheminée est à foyer ouvert, avec des montants en pierre.

✓ Je note que le locataire n'a jamais utilisé cette cheminée selon ses déclarations, et aucun ramonage n'a jamais été effectué.

### **Débarras (exposé Ouest)**

Il s'agit d'une pièce exposée Ouest, donnant sur la place de l'Eglise.

La porte d'accès est vitrée en état d'usage.

Le carrelage au sol est en état d'usage.

Les murs et le plafond sont peints à l'état d'usage.

Il existe un châssis de fenêtre en PVC (de forme réduite) en état d'usage. Les volets extérieurs sont en bois en état d'usage.

Un petit convecteur électrique est fixé au mur, en état ancien.

✓ Je note que la pièce est encombrée lors de mes opérations.

### **Salle de bains avec WC**

La porte d'accès est en bois avec un vitrage opaque, en état ancien.

Une partie du cloisonnement est formé de carreaux de verre translucides.

Le carrelage au sol est en état d'usage.

Les murs et le plafond présentent un défraichissement d'usage.  
Il existe un meuble à double vasque avec miroir, en état ancien.  
Il existe une baignoire d'angle en PVC, en état ancien.  
Un châssis de fenêtre sur la droite est exposé Sud, avec des volets extérieurs en bois en état d'usage.  
Le convecteur électrique fixé au mur est en état de fonctionnement (ancien).

Face à la baignoire dans le renforcement, il existe un emplacement lave-linge, un espace de rangement, et un cumulus électrique dans le fond.  
Le coin des WC comporte une cuvette WC en état d'usage, avec un placard fixé au mur en état d'usage.

### **Mezzanine aménagée**

On y accède par un escalier en bois ancien (pente forte et marches réduites). La hauteur sous plafond en haut d'escalier est réduite.  
La porte d'accès est en bois en forme réduite.  
Il existe un espace aménagé sous toiture, avec un parquet flottant au sol en état d'usage.  
Les murs et le plafond sont peints à l'état d'usage.  
Des espaces de rangements au fond avec portes coulissantes sont en état d'usage.  
Un convecteur électrique est fixé au mur en état de fonctionnement.

- ✓ Je note que le velux dans la toiture est manquant, remplacé actuellement par un colmatage en plastique ; à cet endroit le locataire déclare une infiltration et un dégât des eaux provenant de la toiture.
- ✓ Je note que ce dégât des eaux a provoqué la dégradation de la poutre dans le séjour.

### **Réserves**

Je constate que l'état actuel de ce logement, tel qu'il est aménagé, ne correspondrait pas à l'état descriptif de division publié au Service de la Publicité Foncière.

Je constate que l'état descriptif de division communiqué fait état d'un « **grenier** » concernant le LOT n°17.

Je constate que ce logement correspond donc à un « *logement aménagé* », ou « *grenier aménagé en appartement* ».

Je constate également qu'une réserve est posée sur l'espace aménagé à l'endroit de la mezzanine, sous toiture ; en effet il pourrait s'agir (sous toutes réserves) d'une zone des parties communes et non privative (réserve).



Photo 1 – Entrée de l'immeuble



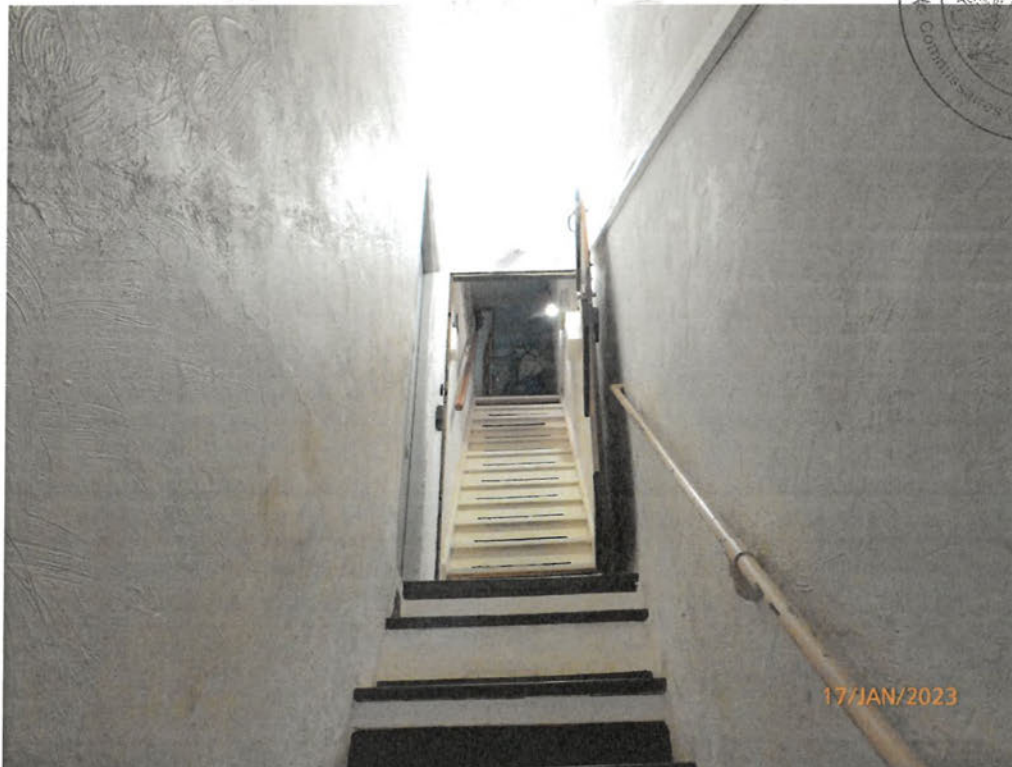
Photo 2 – Logement au 3<sup>ème</sup> étage







**Photo 3 – Porte d'accès en bois**



**Photo 4 – Escalier d'accès dans les parties communes**







Photo 5 – Escalier d'accès dans les parties communes



Photo 6 – Haut d'escalier





**Photo 7 – Cuisine ouverte aménagée**



**Photo 8 – Séjour avec cheminée**





**Photo 9 – Poutre au plafond d'aspect dégradé**



**Photo 10 – Accès au débarras**







**Photo 11 – Débarras en état encombré**



**Photo 12 – Salle de bains**





**Photo 13 – Baignoire d'angle**



**Photo 14 – Coin WC**





**Photo 15 – Accès à la mezzanine sous toiture**



**Photo 16 – Escalier en bois ancien**







Photo 17 – Pièce aménagée sous toiture



Photo 18 – Pièce aménagée sous toiture



**Photo 19 – Pièce aménagée sous toiture**



**Photo 20 – Velux manquant avec infiltrations**





**Photo 21 – Vue sur la dégradation de la poutre**

## **RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

La date de construction du bâtiment est estimée aux environs de 1900.

Le bien immobilier est alimenté en eau, électricité, téléphone et internet. Cependant le locataire me déclare qu'une difficulté existe concernant le branchement de l'eau (avec un décompte actuellement installé avec le voisin).

Il n'existe pas de raccordement en gaz pour ce bien immobilier.

Le système de chauffage est actuellement obtenu au moyen de convecteurs électriques (la cheminée à foyer ouverte n'étant pas en service).

La production d'eau chaude sanitaire est actuellement obtenue au moyen d'un cumulus électrique.

Il n'existe pas de système de VMC, ni de système de climatisation.

Il n'existe pas de cave privative pour ce lot.

Le système d'évacuation des eaux usées est relié au réseau communal d'assainissement collectif (tout-à-l'égout).



La toiture n'a pas pu être inspectée (non visible).

Il existe un parking municipal gratuit situé à environ 100 mètres du bien immobilier.

Le bien immobilier est soumis au statut de la copropriété.

Le **SYNDIC de l'immeuble** est actuellement représenté par un **syndic bénévole** pris en la personne de Monsieur ZAMMARI Robert (06.64.48.15.55)

Les documents d'urbanisme ont été sollicités ce jour auprès des services de la mairie de LE MUY et seront transmis dès réception.

Rappel des conditions actuelles d'occupation :

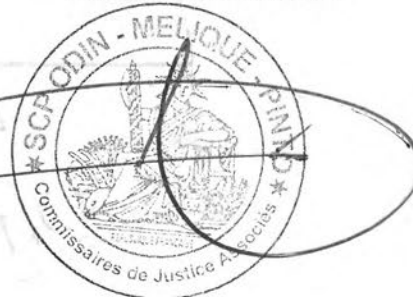
Le bien immobilier est actuellement occupé et habité par Monsieur MATHIEU Anthony au titre d'un bail d'habitation datant du 26.03.2017.

Le loyer mensuel s'élève actuellement à 420 euros.

Mes opérations étant terminées, j'ai clos le présent PROCES VERBAL DESCRIPTIF pour servir et valoir ce que de droit, comprenant 21 clichés photographiques effectués ce jour par mes soins ainsi qu'un plan de situation foncière.

SOUS RESERVES, DONT ACTE.

Me David MELIQUE  
Huissier de Justice



	COUT
ART 6 Droits fixes .....	650,66
ART 18 Frais déplacement .....	7,67
Appel de cause .....	
ART 16 Rémunérations libres .....	
ART 13 Droit engag. poursuites .....	
TOTAL HT .....	658,33
TVA .....	131,67
ENREGISTREMENT .....	
ART 20 Frais affranchissement .....	
TTC	790,00



NTLOT	ET	Désign	Description	Surface	S pondérée	Tallèmes	ex n°
9	SS	Cave	Cave 1	19,6			5 /
			Cave 2	23			
				42,5	22,55	77	
10	RC	Local commercial	Hogasin	18			6 /
			WC	2,2			
			Dégaragement	5	40,2		
			Secboir	15			
			Réserve	13,45	16,51		
			Escalier A	6,75			
			Escalier B	4,6	13,32		
			Escalier C	5,3			
				75,3	79,12	210	
11	RC	Local commercial	Hogasin	25,5	25,5	76	6
12	PC		Escalier	6,2	4,96	15	6 /
13	1E	Appt	Studio	34,6			7 /
			Salle d'eau	3,3	37,9		
			Mançada	19	47,1		
			Escalier	2,7	2,16	171	
				59,6	57,16		
14	1E		Cuisine	21,6	21,8	85	1 /
15	2E	Appt	Studio	28,8			8 /
			Chambre	8,15			
			Salle d'eau	3,6	40,55		
				40,55	40,55	121	
16	2E		Chambre	15,1			2et3
			Salle d'eau WC	4	20		
			Escalier	4,2	3,36	70	
				24,2	23,36		
17	3E	grenier	grenier Escalier	53,45 1,5	43,96	132	



Département :  
VAR

Commune :  
**LE MUY**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
Centre des Impôts Foncier de Draguignan  
43, Chemin de Sainte Barbe CS 30407  
83008  
83008 DRAGUIGNAN Cedex  
tél. 04/94/60/49/33 -fax  
cdf.draguignan@dgfip.finances.gouv.fr

Section : AR  
Feuille : 000 AR 01

Échelle d'origine : 1/500  
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 25/10/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43  
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

GLICHARD / PAINDORGE

17.01.2023

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

