



N° de rôle :16/04197

AUDIENCE DE VENTE

31 MAI 2024 – 9 h 30

DIRE ET ACTE DE DEPOT
PV DESCRIPTIF DE RECOLEMENT

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE

ET LE

Au Secrétariat-Greffe a comparu Maître Angélique FERNANDES-THOMANN, avocat associé de la SCP DRAP-HESTIN-NARDINI-FERNANDES THOMANN à l'enseigne TEGO AVOCATS du Barreau de DRAGUIGNAN, 6 Le Verger des Ferrages 83510 LORGUES

Laquelle a déposé entre les mains de Nous, Greffier, soussigné, le procès-verbal descriptif de récolement en date du 13 mai 2024 établi par la SCP ACTAZUR, commissaires de justice qui précise :

- Les surfaces loi carrez du bien à savoir :
Rez-de-chaussée : 113.42 m²
Rez-de-jardin : 66.06 m²

Le lot numéro 3 a une surface totale loi carrez de 179.48 m²

- Cet ensemble immobilier n'est géré par aucun syndic professionnel ou bénévole

- Les services de l'urbanisme de la mairie de TANNERON n'ont pas été en mesure de retrouver le permis de construire pour cette copropriété et de facto pour cette maison constituant le lot numéro 3.

Ce procès-verbal descriptif de récolement est à annexer au cahier des conditions de la vente déposé au Greffe le 19 novembre 2010 pour parvenir à la vente aux enchères à l'audience du 31 mai 2024 des biens suivants :

SUR LA COMMUNE DE TANNERON 83440 – Dans un ensemble immobilier clôturé situé dans un quartier résidentiel - Lieudit La Colle de Michel – Chemin de Maubert – cadastrée section AR 200-383- 241-244-210 pour une contenance totale de 02 hectares 78 ares et 15 centiares et plus précisément :

UNE VILLA A USAGE D'HABITATION (Lot n°3) d'une superficie de 179.48 m² qui comporte 2 niveaux, avec annexes (piscine, pool house, atelier, garage, débarras)

Et les 56/1000 èmes indivis des parties communes générales.

Saisis à l'encontre de :

Ledit procès-verbal descriptif de récolement contient 34 pages qui ont été numérotées par l'avocat poursuivant.

Desquels comparution et dépôt le comparant a requis acte à lui octroyé.

Et a signé avec Nous, Greffier, après lecture faite.

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE
Alain DRAP - Claude HESTIN - Laurence NARDINI
Angélique BERNANDES THOMANN
AVOCATS au BARREAU de DRAGUIGNAN
53, place du Souvent - 83600 FREJUS
Tél. 04 94 51 11 23 - Fax 04 94 44 27 84
drap-hestin@wanadoo.fr
6, Le Verger de Ferrades - 83510 LORGUES
Tél. 04 94 72 61 60 - Fax 04 94 67 60 56
ecp@drap.hestin.lorgues@wanadoo.fr
SIRET 323 069 849 00661

SELARL ACTAZUR
W. RAMOINO - N. WISS
COMMISSAIRES DE JUSTICE
ASSOCIES
Résidences GIORDANENGO
27 Avenue Lazare Carnot - Entrée
A
83300 DRAGUIGNAN



☎ : STANDARD : 04 94 68 00 16
☎ : CONSTATS : 04 94 68 15 18
☎ : URGENCE CONSTAT :
06.20.570.738
Mail : contact@actazur.fr
www.actazur.fr

Horaires d'ouverture de l'Etude :
7 h 30 - 18 h 00 NON STOP
FERMETURE 17H le vendredi

IBAN:FR76 1910 6000 1043 6081 3290 385
AGRIFRPP691 (CREDIT AGRICOLE)
SIRET DRAGUIGNAN 953 675 555
TVA INTRACOMMUNAUTAIRE:FR 03 313.197.927

REFERENCE A RAPPELER :
Dossier : 125462
Affaire : DELORET/GARGANO
Service : 19
Responsable : VC
Mail : contact@actazur.fr
t 7508-1605

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

COPIE



Coût - Décret n° 2016-230 du 26/02/16 :

Emol. Art R444-3 C Com.....	700,66
Emolument complémentaire...rémunère	
Transp. Art A.444-48	7,67
Total H.T.....	708,33
Total TVA.....	141,67
Total Evis TTC.....	850,00

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF DE RECOLEMENT

Article R.322-2 du Code des procédures civiles d'exécution

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE TREIZE MAI DE 12H30 A 15H10

Durée de référence : 60 minutes

Nous, SELARL ACTAZUR, William RAMOINO - Nathan WISS, Commissaires de Justice Associés à la résidence de Draguignan, y demeurant 27 Avenue Carnot, Résidences Giordanengo, Entrée A - 83300 DRAGUIGNAN, William RAMOINO sousigné

A LA DEMANDE :

SELARL DELORET CONSTANT, Mandataires Judiciaires, dont le siège social est Centre Hermès 29 Rue Georges Cisson 83300 DRAGUIGNAN, représentée par Maître Anne DELORET, es qualité de liquidateur judiciaire dans le cadre de la liquidation judiciaire prononcée à l'encontre de la ***** ayant son siège social à TANNERON (Var), Chemin Maubert, immatriculée au R.C.S. de DRAGUIGNAN sous le n° SIREN 444 214 662 en vertu de l'ordonnance du Juge Commissaire du TGI de Draguignan du 1^{er} juin 2018 (subrogeant la SELARL DELORET CONSTANT dans les droits du CREDIT AGRICOLE) agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié audit siège en cette qualité.
Elsant domicile en mon étude

Ayant pour avocat constitué LA SCP DRAP HESTIN NARDINI FERNANDES THOMANN, représentée par Maître Angélique FERNANDES THOMANN à l'enseigne TEGO AVOCATS, Avocats au barreau de Draguignan dont le siège social est 6 Le Verger des Ferrages 83510 LORGUES
Laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet

AGISSANT EN VERTU DE :

- Une ordonnance contradictoire et en premier ressort du Juge Commissaire du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN du 1^{er} juin 2018, autorisant la reprise de la procédure de saisie immobilière et confirmée par un arrêt sur déféré contradictoire rendu le 7 mars 2019 par la Cour d'Appel d'Aix en Provence Chambre 3-3
- Ordonnance du Juge Commissaire du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN du 10 janvier 2020
- Jugement contradictoire et en premier ressort rendu par le JEX IMMOBILIER du Tribunal de Grande Instance de Draguignan le 09 Octobre 2020 qui ordonne la reprise de la saisie immobilière, signifié le 19.10.2020 et qui a été confirmé par un arrêt de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE du 9 septembre 2021

Et des dispositions des articles R322-1 à R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Me suis transporté ce jour dans la commune de TANNERON, arrondissement de DRAGUIGNAN, département du VAR, accompagné d'un serrurier et du Cabinet Expert'Imo pour l'établissement des différents diagnostics de performance énergétique.

à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et appartiennent à :

dont la requérante se propose de poursuivre l'expropriation en la forme légale

Nous étant rendu dans ladite commune, 350 Les Mauberts 83440 TANNERON, dans un ensemble immobilier comprenant plusieurs bâtiments cadastré section AR numéros 200, 383, 241, 244, 210 pour une contenance totale de 2 hectares 78 ares 15 centiares, notamment sur le lot numéro 3 décrit dans l'acte notarié comme étant une villa élevée d'un étage sur rez-de-chaussée avec terrasse, un local à usage de remise , une piscine avec terrasse dallée et petit bâtiment , ainsi que deux locaux souterrains et les 56/1.000èmes indivis des parties communes générales.

LOCALISATION DU BIEN

En montant le chemin des Maubert, l'accès à la Villa se situe côté droit, face à la villa portant le numéro 340. Par une pente recouvert d'enrobé, puis de béton, nous accédons à la Villa par un petit chemin en terre.

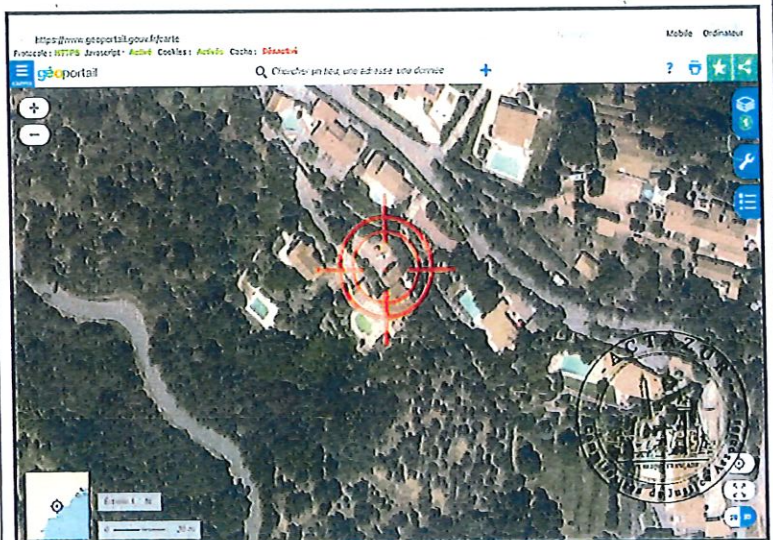


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

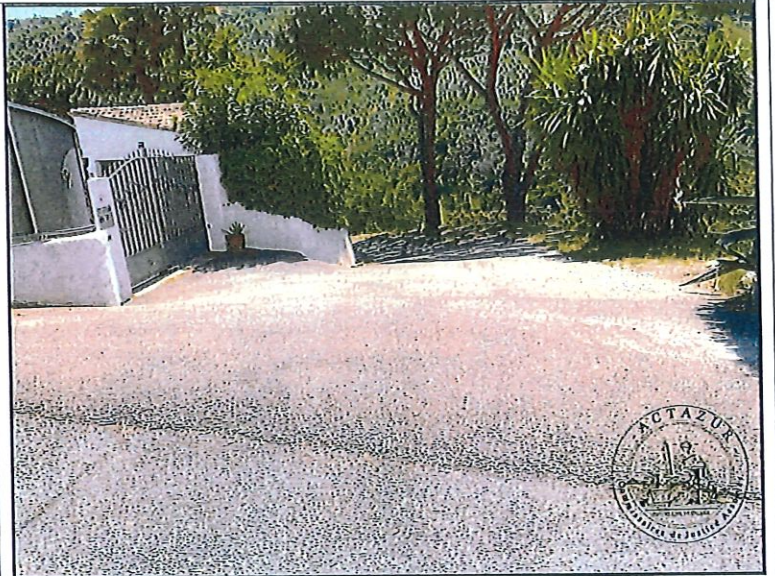
PHOTOS DE LA RUE



actazur



actazur



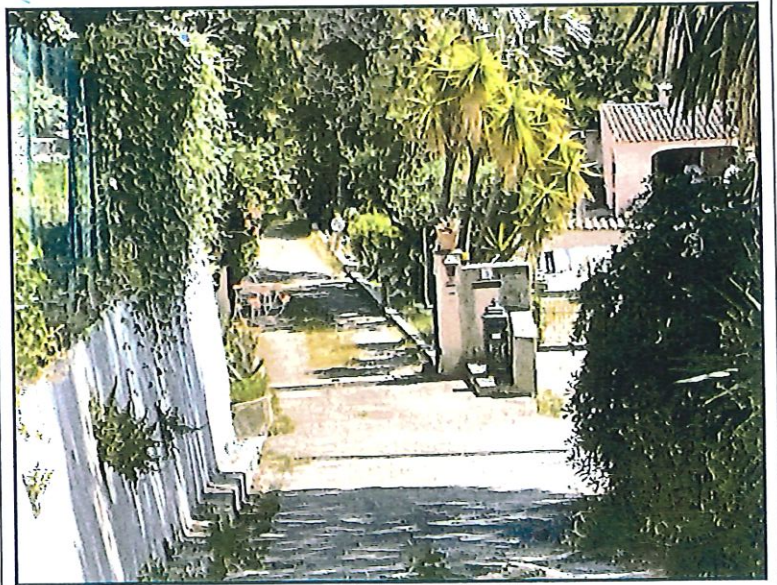
aclazur



aclazur



actazur



actazur : Entrée de la propriété saisie

Cette propriété se compose :

EXTÉRIEUR

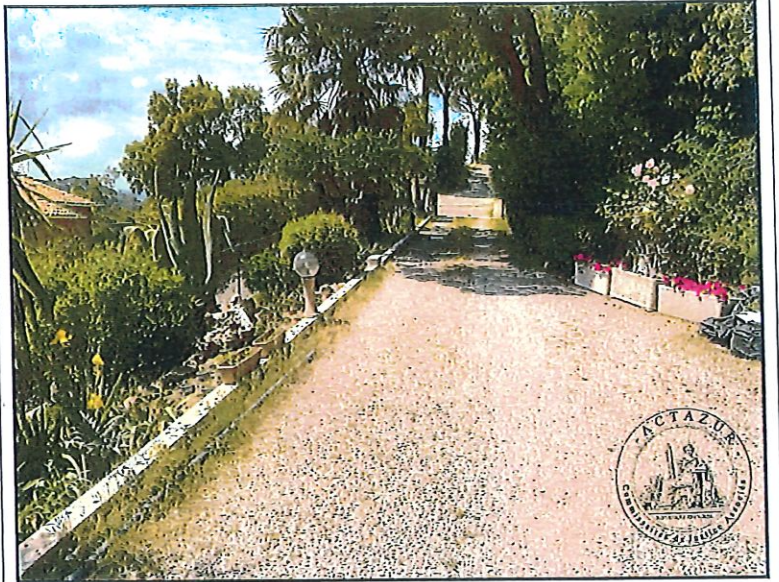
La propriété dispose de deux accès indépendants. Elle est équipée d'une piscine avec jacuzzi, un pool house et une pièce aménagée en salle de musculation attenante à l'habitation du rez-de-jardin. Sous la piscine se trouve le petit local technique. Le reste du terrain est en pente, non aménagé.



actazur



actazur



actazur



actazur



aclazur



aclazur



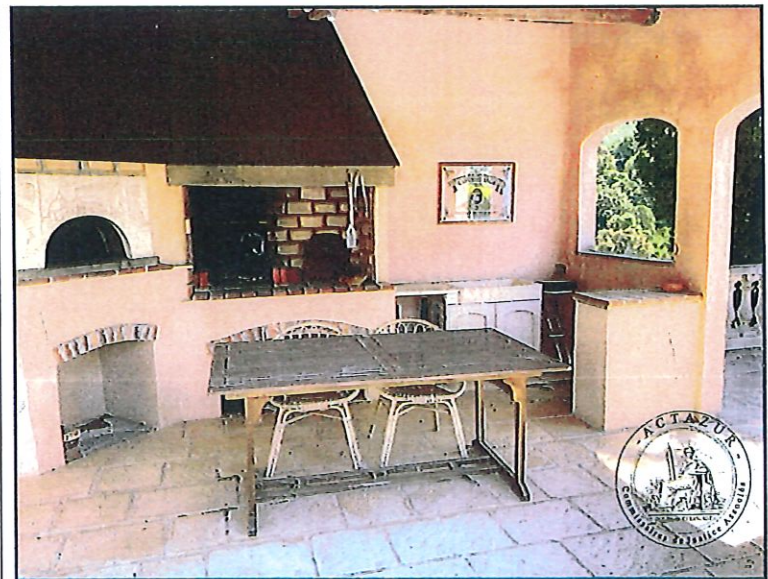
actazur



actazur



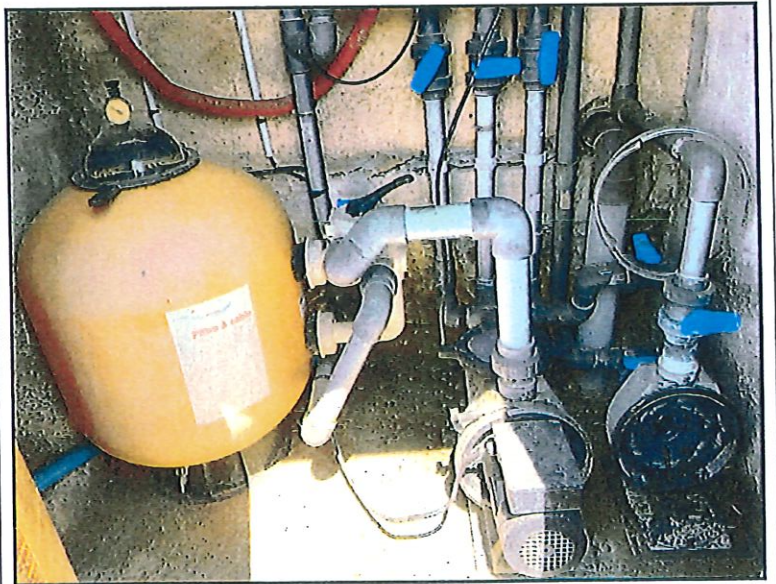
actazur



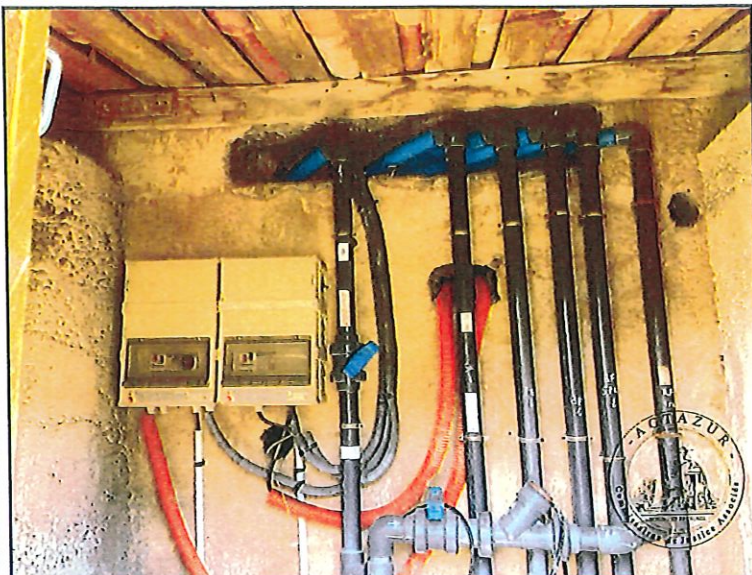
actazur



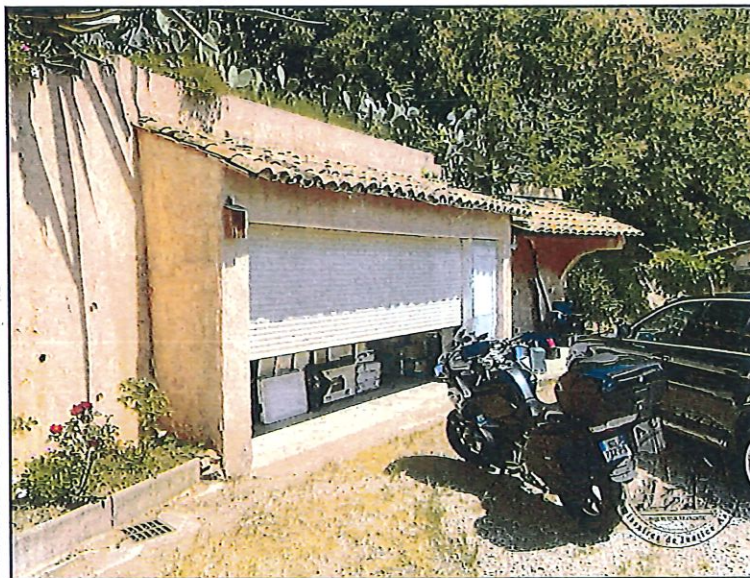
actazur



actazur



actazur

GARAGE : 14.24 m²

actazur

Au rez-de-chaussée :

ENTRÉE / COULOIR DE DESSERTE

Le sol est carrelé, les plinthes carrelées assorties, les murs crépi-peint, couleur saumon, le plafond crépi-peint en blanc.

Dans cette pièce se trouve un placard de rangement une porte et un placard de rangement deux

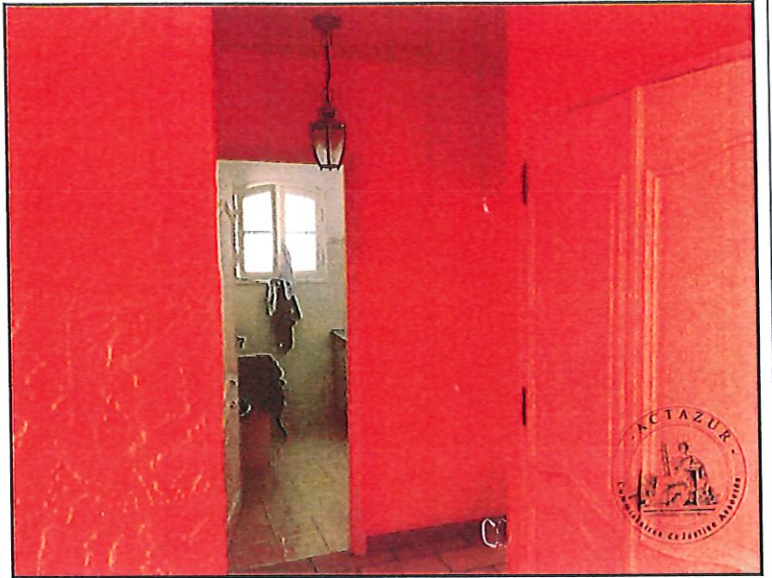
portes.
Le système de chauffage est par convecteur électrique.



actazur



actazur



actazur

SÉJOUR SALLE À MANGER

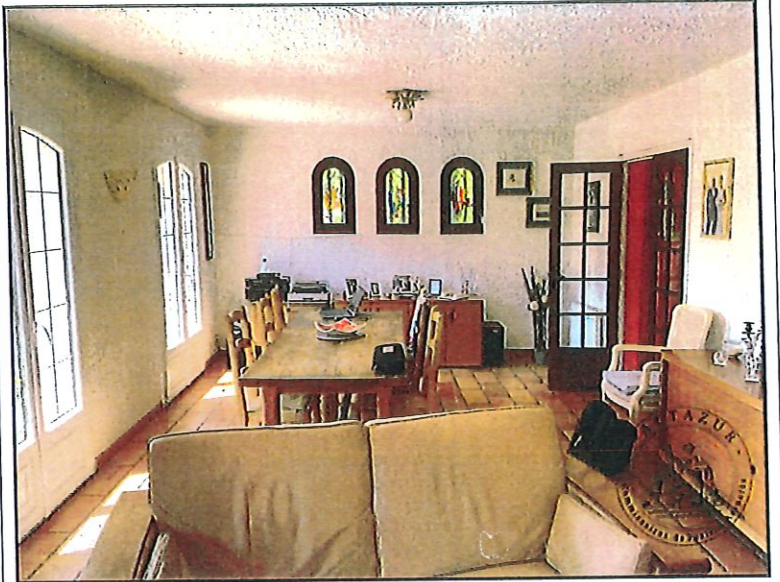
Le sol est carrelé, les plinthes carrelées assorties, les murs et le plafond recouverts de crépi. Cette pièce est éclairée par une fenêtre en PVC et deux portes fenêtres en PVC, ouvrant sur une terrasse donnant face à la piscine et le pool house.

Côté Nord, se trouvent trois petits fenestrons en bois.

La pièce est équipée d'une cheminée à foyer ouvert.



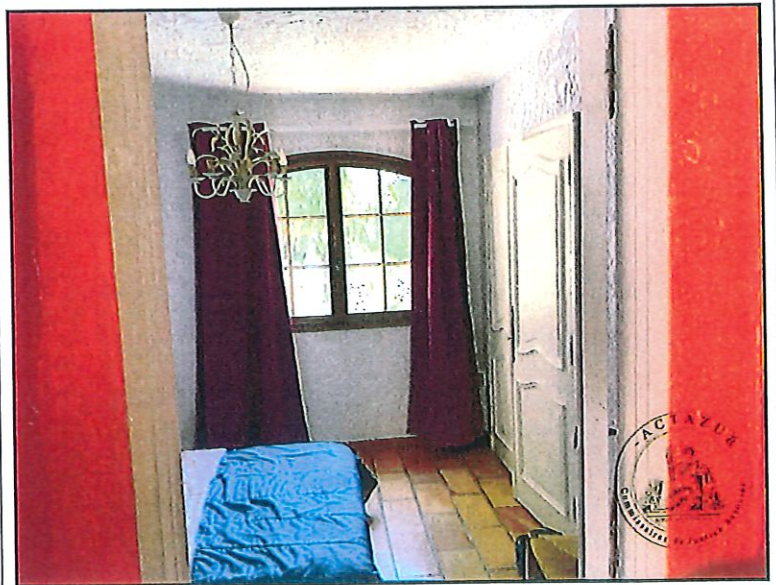
actazur



actazur

CHAMBRE 1

Le sol est carrelé, les plinthes carrelées assorties, les murs et le plafond crépis-peint. Cette pièce est équipée d'un placard de rangement à deux portes et d'une fenêtre en bois à vitrage simple doublé.



actazur



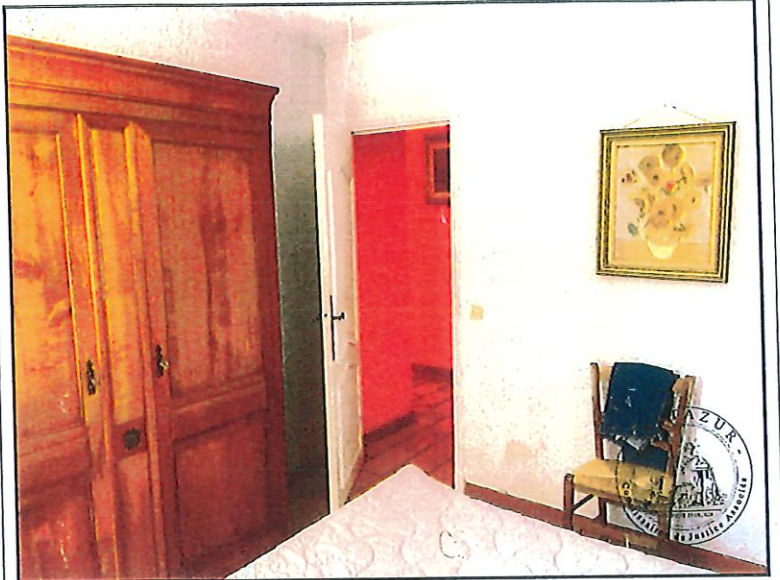
actazur

CHAMBRE 2

Le sol est carrelé, les plinthes carrelées assorties, les murs et le plafond crépis-peint.
Cette pièce prend le jour par une fenêtre en bois à vitrage simple doublé.



actazur



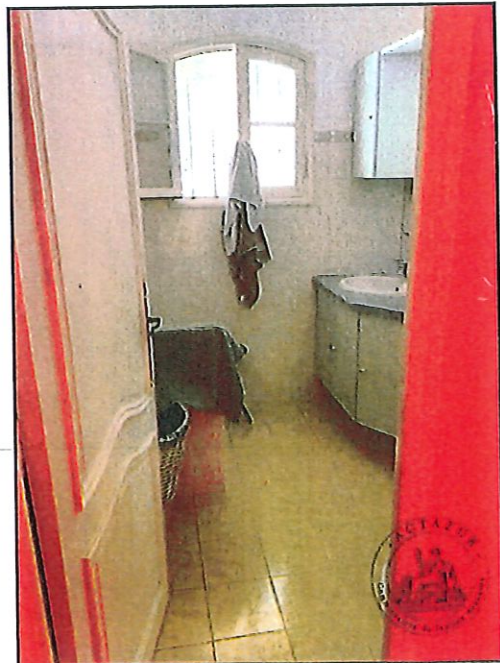
actazur

SALLE D'EAU

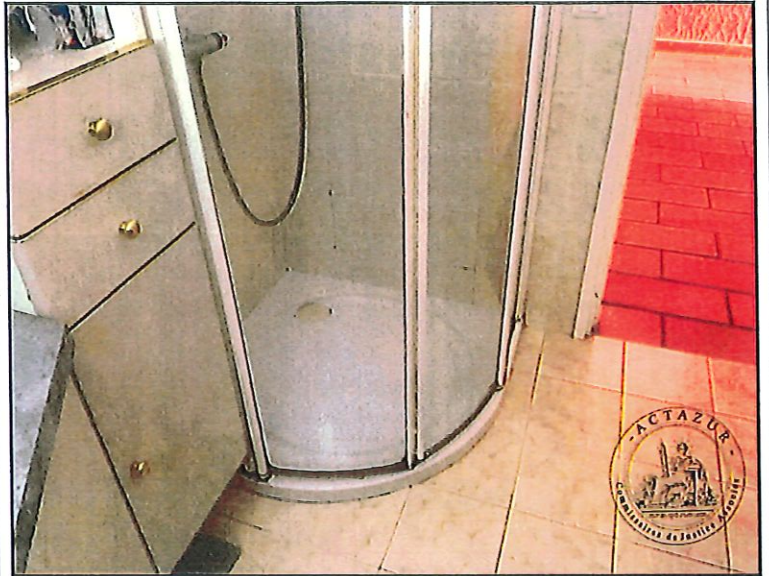
Cette pièce a son sol carrelé, les murs fiencés jusqu'à une hauteur d'un mètre soixante dix et crépi peint au-dessus.

Le plafond est également crépi peint.

Cette pièce prend le jour par une fenêtre en bois à deux vantaux et est équipée d'un bidet, un lavabo encastré dans un meuble et une douche d'angle avec sa paroi.



actazur

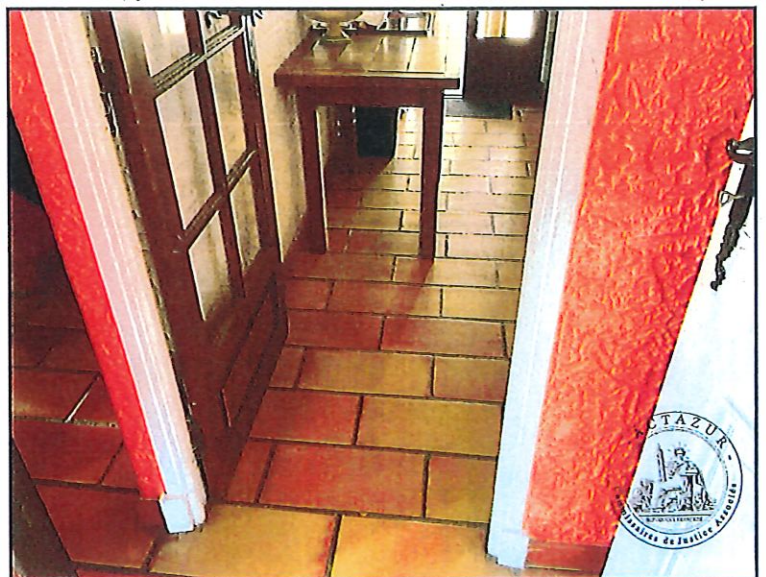


actazur

CUISINE

Le sol est carrelé, les plinthes carrelées assorties, les murs et le plafond crépis-peint et faïencés autour du plan de travail.

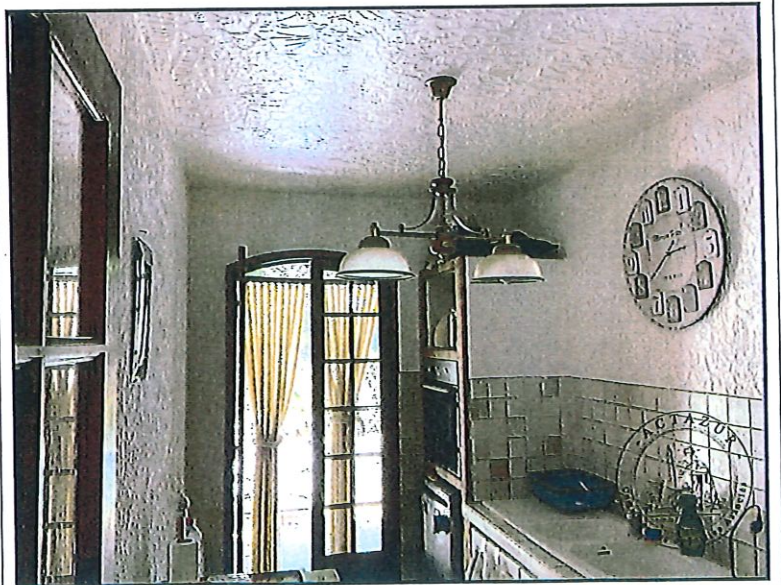
Cette pièce prend le jour par une porte-fenêtre en bois à deux vantaux.



actazur



actazur



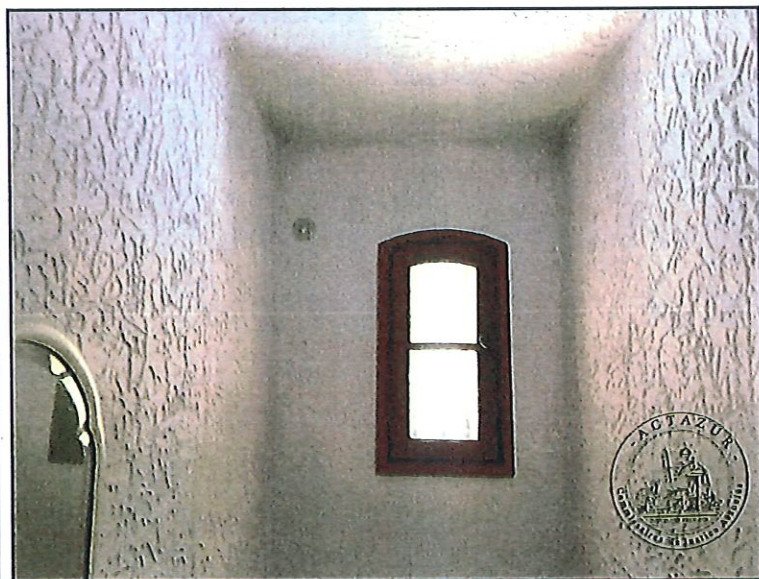
actazur

WC

Le sol est carrelé, les plinthes carrelées assorties, les murs et le plafond crépis-peint.



actazur

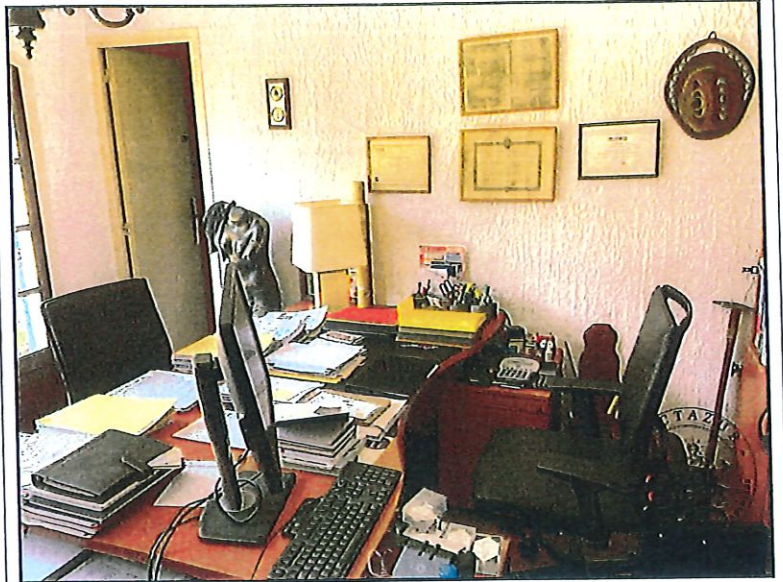


actazur

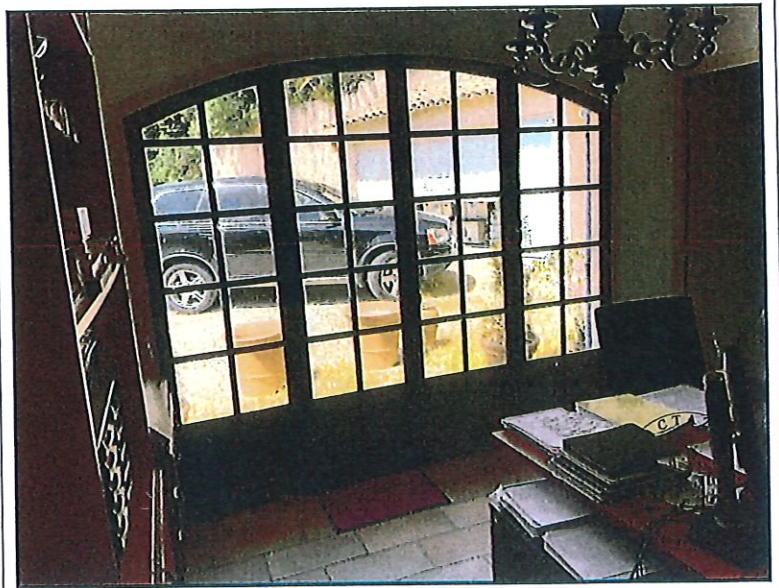
BUREAU AVEC COIN DOUCHE ET BUANDERIE.

Il s'agit d'un ancien garage qui a été aménagé en bureau, buanderie et salle d'eau.

Le sol est carrelé, les plinthes carrelées assorties, les murs et le plafond crépis-peint.



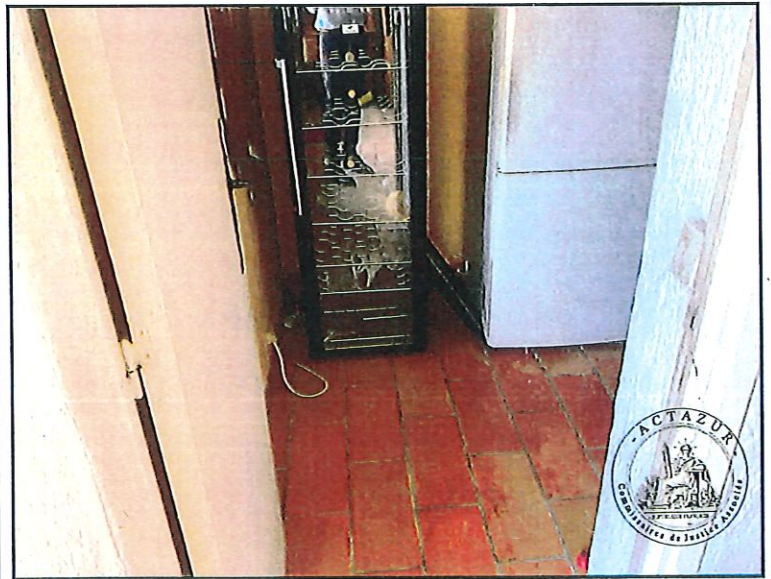
actazur : bureau



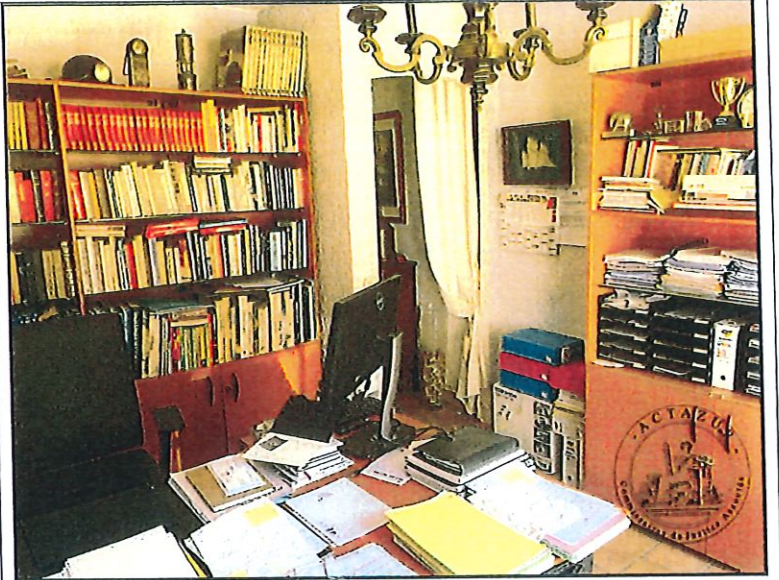
actazur : bureau



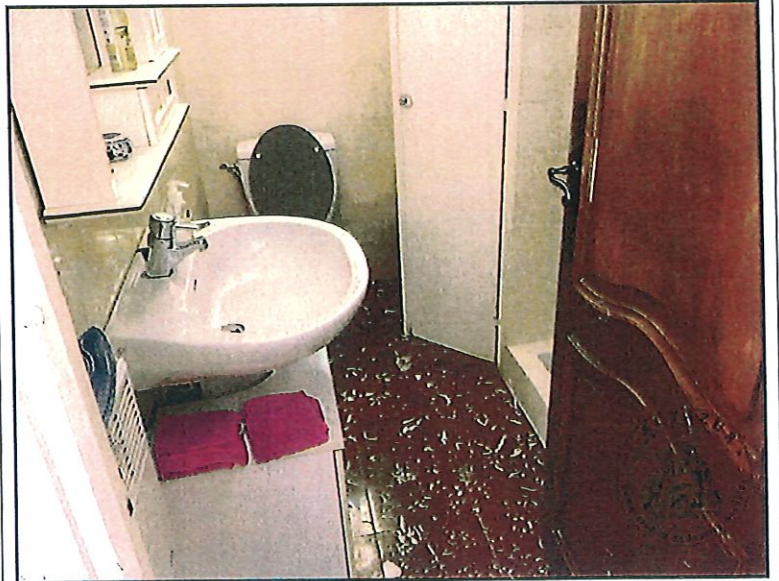
actazur : buanderie



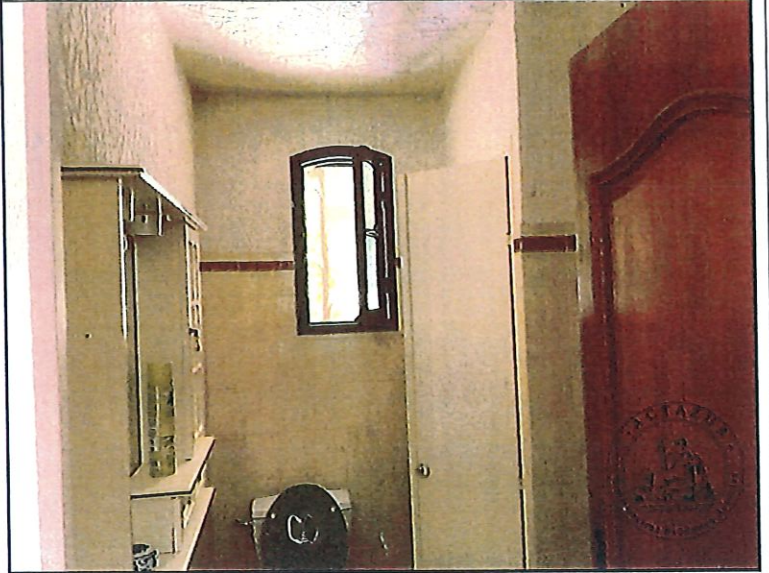
actazur : buanderie



actazur : bureau



actazur : salle d'eau



actazur : salle d'eau

Au Rez-de-jardin :

SÉJOUR AVEC COIN CUISINE :

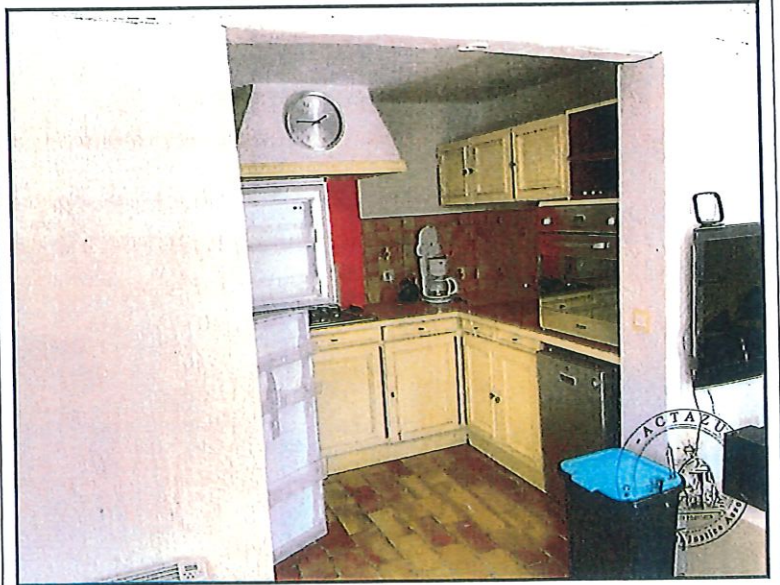
Le sol est carrelé, les plinthes carrelées assorties, les murs et le plafond crépis-peint.



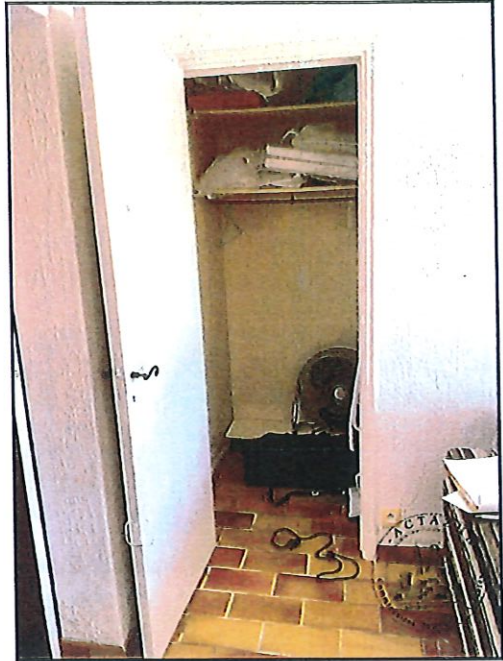
actazur



actazur



actazur

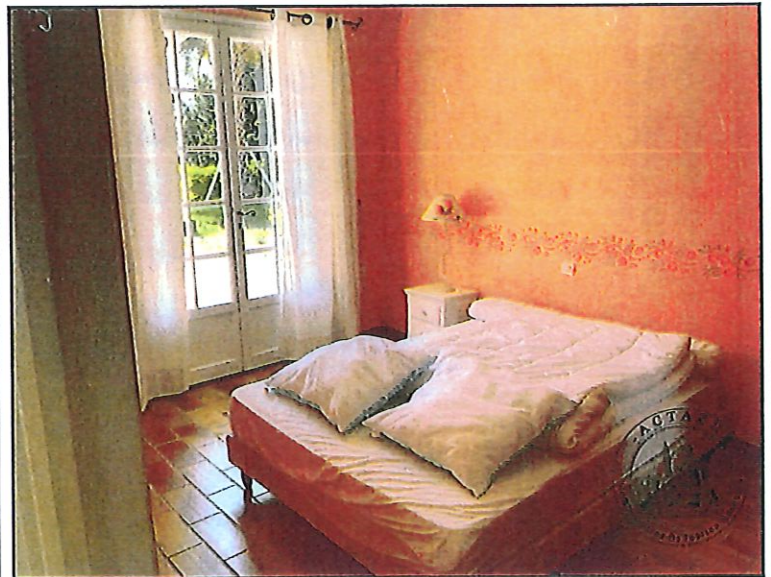


aclazur

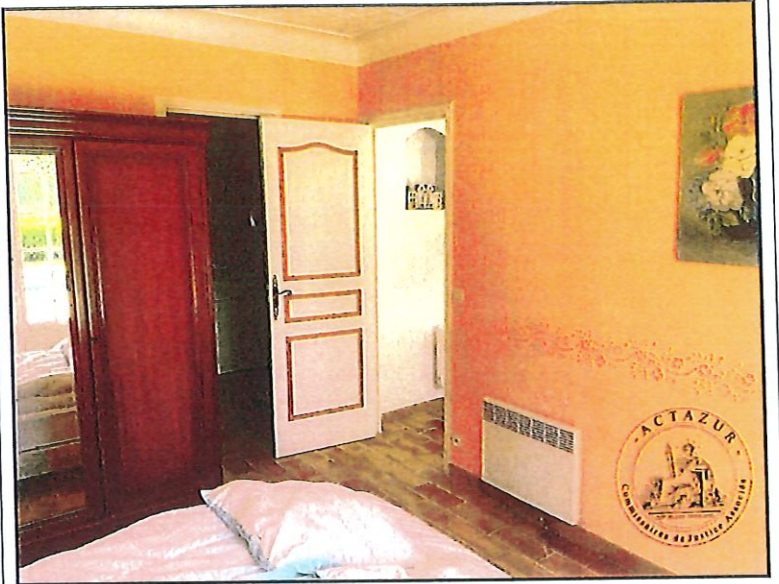
CHAMBRE AVEC SALLE D'EAU

Le sol est carrelé, les plinthes carrelées assorties, les murs et le plafond peints.

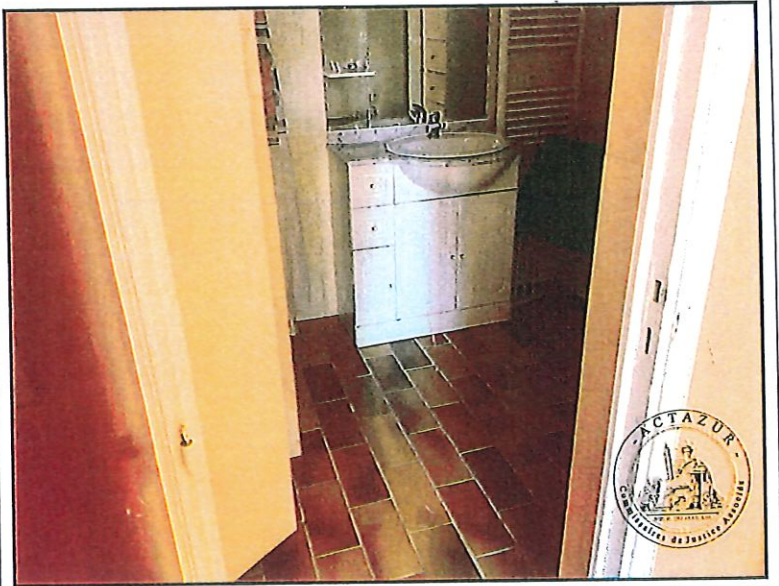
La salle d'eau est équipée d'une vasque encastrée dans un meuble complet, une cabine de douche.



aclazur

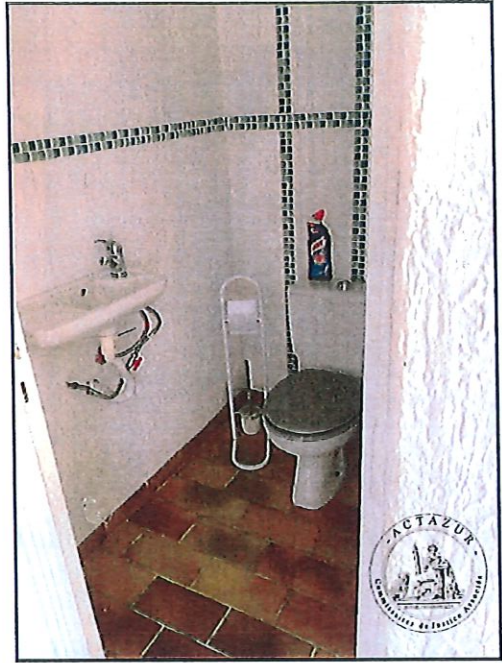


actazur



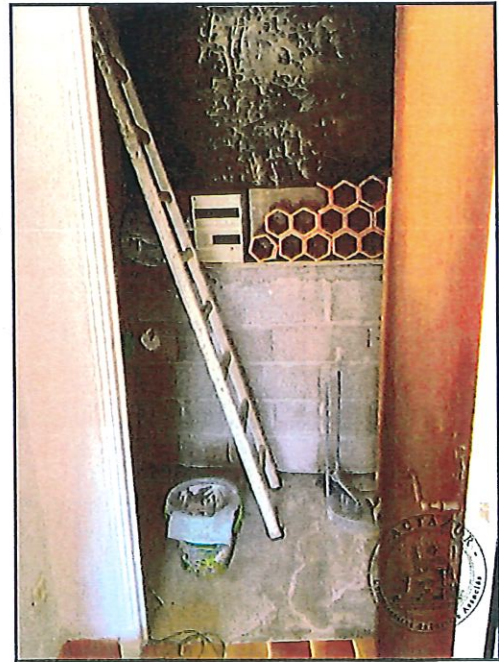
actazur

WC



actazur

VIDE SANITAIRE/CAVE AVEC TABLEAU ÉLECTRIQUE



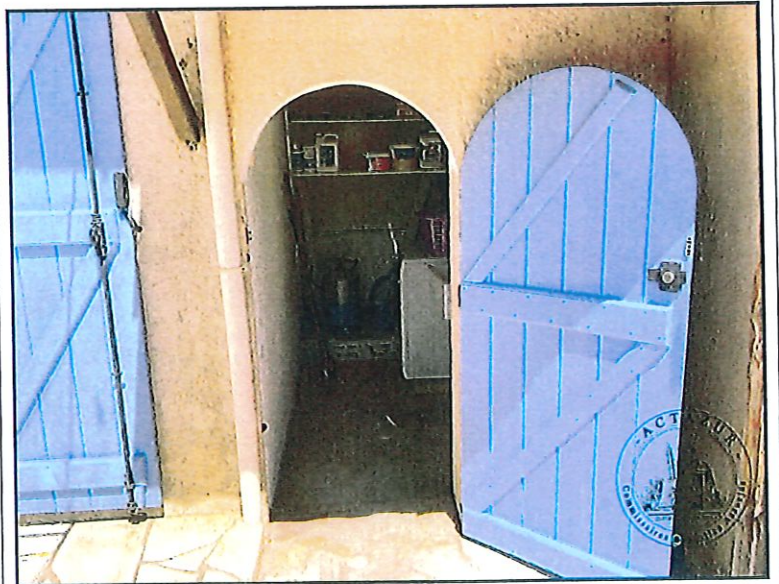
actazur



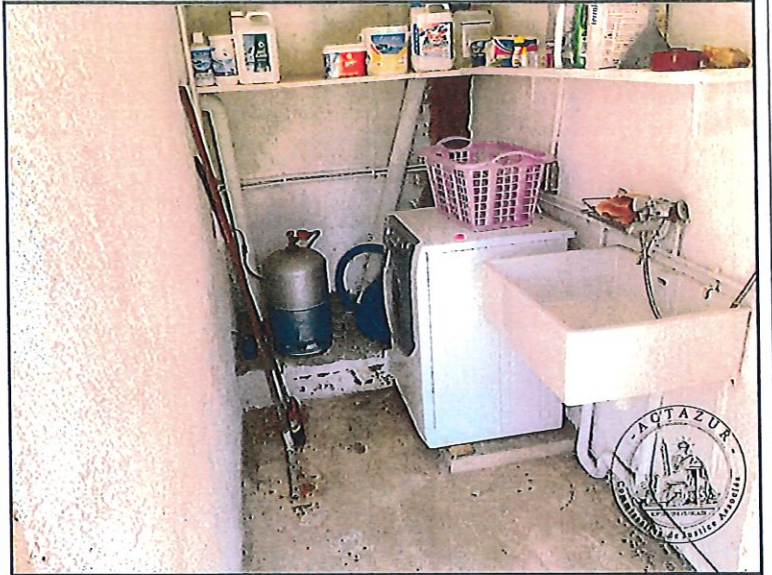
actazur

BUANDERIE EXTERIEURE

L'accès à cette pièce est totalement indépendant et se fait par l'extérieur en passant par la piscine.



actazur



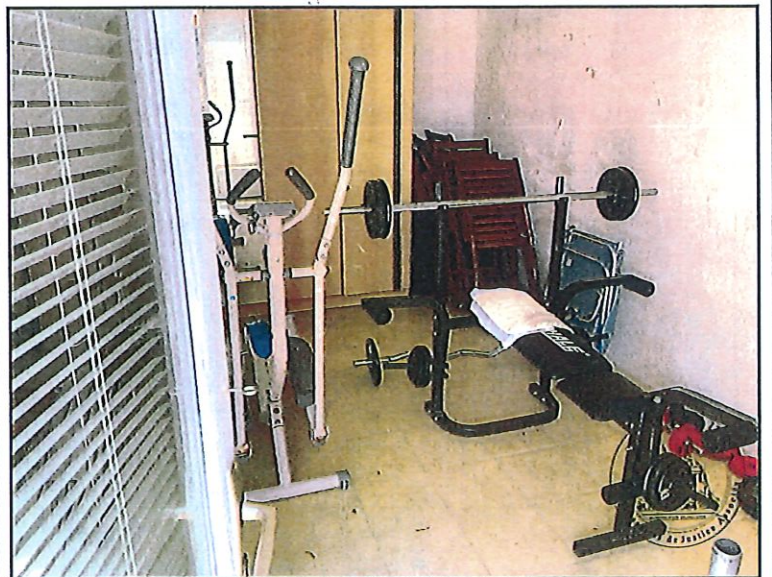
actazur

SALLE DE SPORT

L'accès à cette pièce est totalement indépendant et se fait par l'extérieur en passant par la piscine et/ou le pool House.

Le sol est recouvert de linoléum posé sur une dalle béton. Les murs sont enduits de plâtre brut avec des remontées d'humidité.

Cette pièce prend le jour par une petite fenêtre en bois et une porte fenêtre en bois, vétuste, simple vitrage.



actazur

SURFACE DU BIEN

Le rez-de-chaussée a une surface loi Carrez totale de 113.42 m² :

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DE CHAQUE PIÈCE :

Parties de l'immeuble bâti visitées	Lot	Superficie privative au sens Carrez en m ²	Superficie habitable en m ²	Autres surfaces au sol mesurées en m ²
Rez de chaussée - ENTRÉE	3	5,16	6,36	1
Rez de chaussée - WC	3	2,42	2,42	1
Rez de chaussée - DÉGAGEMENT 1	3	2,40	3,40	1
Rez de chaussée - SALLE D'EAU	3	4,55	4,55	1
Rez de chaussée - BUREAU	3	12,9	12,9	1
Rez de chaussée - BUANDÈRE	3	3,16	3,16	1
Rez de chaussée - CUISINE	3	7,15	7,15	1
Rez de chaussée - DÉGAGEMENT 2	3	3,20	3,20	1
Rez de chaussée - SALLE D'EAU 2	3	4,55	4,55	1
Rez de chaussée - CHAMBRE 1	3	11,63	11,63	1
Rez de chaussée - CHAMBRE 2	3	11,63	11,63	1
Rez de chaussée - SÉJOUR - SALLE À MANGER	3	19,5	31,3	1

Département de l'appartement N°30 (côté sud partie du lot 3) - Surface Carrez 113,42 m² - Surface Habitable 113,42 m²

Parties de l'immeuble bâti visitées	Lot	Superficie privative au sens Carrez en m ²	Superficie habitable en m ²	Autres surfaces au sol mesurées en m ²
Rez de chaussée - BALCON		1	1	12,5
Rez de chaussée - GARAGE		1	1	14,5
Rez de chaussée - CAVES À VIN au sein du Garage		1	1	3,42

Le rez-de-jardin a une surface loi Carrez totale de 66.06 m² :

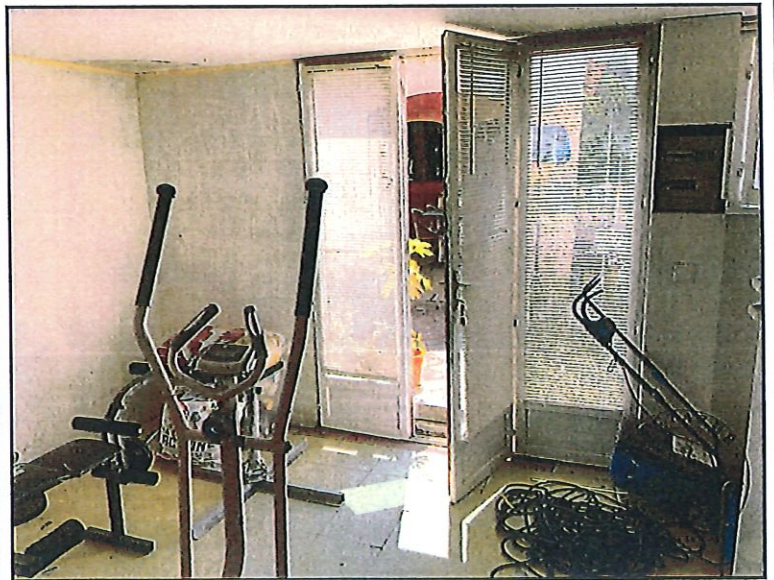
TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DE CHAQUE PIÈCE :

Parties de l'immeuble bâti visitées	Lot	Superficie privative au sens Carrez en m ²	Superficie habitable en m ²	Autres surfaces au sol mesurées en m ²
Rez de jardin - SALLE DE SPORT	3	17,49	17,49	1
Rez de jardin - BUANDÈRE EXTÉRIEURE		1	1	3,57
Rez de jardin - SÉJOUR	3	22,25	22,25	1
Rez de jardin - PLACARD	3	1,02	1,02	1
Rez de jardin - CUISINE	3	3,68	3,68	1
Rez de jardin - DÉGAGEMENT	3	0,96	0,96	1
Rez de jardin - WC	3	1,35	1,35	1
Rez de jardin - CHAMBRE 1	3	11,92	11,92	1
Rez de jardin - SALLE D'EAU	3	3,11	3,11	1
Rez de jardin - LOCAL TECHNIQUE ESCOPE		1	1	2,67

LE LOT numéro 3 a une surface loi carrez totale de 179.48 m²



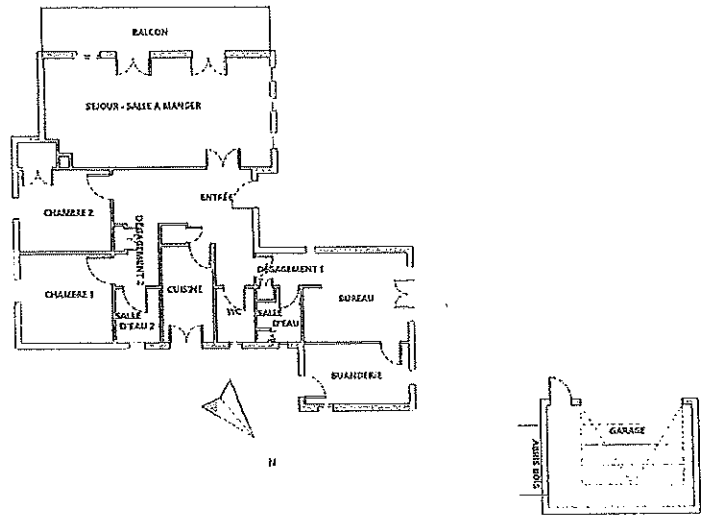
aclazur



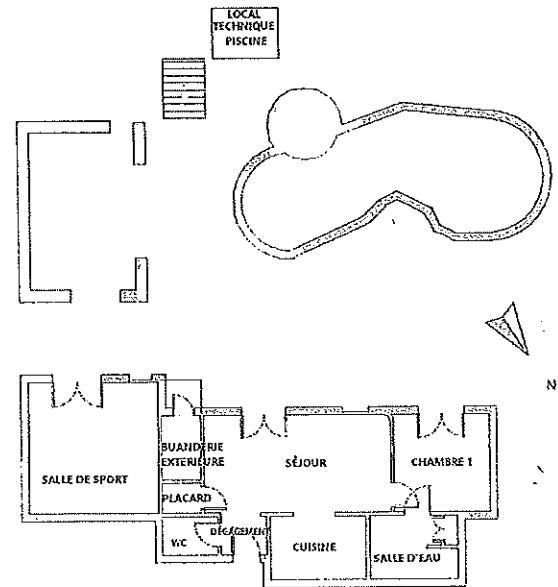
aclazur

PLANS DE LA MAISON

Rez-de-chaussée



Rez-de-chaussée



EQUIPEMENT

La plupart des menuiseries sont en bois, anciennes à vitrage simple qui a été doublé.
 Elle dispose d'une belle piscine avec jacuzzi et terrasse dallée autour.
 Il n'y pas de garage pour stationner son véhicule à l'intérieur, l'ancien garage ayant été aménagé en espace habitable.

OCCUPATION

Le bien est occupé à titre de résidence principale par le requis.
Le rez-de-jardin fait l'objet de locations saisonnières.

SYNDIC - AMIANTE

Cet ensemble immobilier n'est géré par aucun syndic, professionnel ou bénévole ce qui nous est confirmé tant par la mairie que par *****

URBANISME

La mairie n'a pas été en mesure de retrouver quelque permis que ce soit pour cette copropriété et de facto pour la maison ci-avant décrite.

Monsieur TENACE, occupant les lieux depuis l'origine, nous indique que la date de construction se situe au début des années 90.

ENVIRONNEMENT

Cette propriété se situe dans un quartier de la ville de TANNERON recherché par les habitants des alpes maritimes puisque à quelques kilomètres à peine des villes de MANDELIEU côté mer que PEGOMAS côté montagne.

A PEGOMAS se trouvent toutes les commodités : grandes surfaces, commerces de proximité.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 34 pages pour servir et valoir ce que de droit.



William RAMOINO
Commissaire de Justice