



# Sébastien JOLY – Yves SULTAN

*Huissiers de Justice Associés*

Centre Europe, Le Palatin  
6, rue Georges Simenon  
83418 HYERES CEDEX

Tel : 04.94.12.84.12 Fax : 04.94.65.52.75  
E-mail : [joly-sultan@orange.fr](mailto:joly-sultan@orange.fr)

Site internet : [www.huissier-hyeres.com](http://www.huissier-hyeres.com)

## **PROCES - VERBAL**

### **DESCRIPTIF**

**L'AN DEUX MILLE DIX SEPT ET LE VINGT SEPT MARS**

#### **A LA DEMANDE DE :**

La Société « CHE BANCA ! S.P.A. » anciennement dénommée MICOS BANCA Société par actions, Etablissement de crédit agréé en qualité de banque au capital de 226 250 000,00 Euros ayant son siège en ITALIE, à MILAN, viale Luigi Bodio 37A, identifiée sous le numéro 10359360152 et immatriculé au RCS de MILAN, dont l'établissement principal en France est situé à LYON, 19 Boulevard Eugène Deruelle identifiée au SIREN 491 569 828 et immatriculé au RCS de LYON, prise en la personne de son représentant légal, domicilié audit siège en cette qualité.



## **AGISSANT EN VERTU :**

- De la copie exécutoire d'un acte notarié reçu le 09 octobre 2007 par Maître Eric BOYER, Notaire associé à TOULON, contenant prêt immobilier.
- De l'inscription d'un privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la publicité foncière de TOULON Premier (ex Conservation des Hypothèques) le 19 octobre 2007, sous les références volume 2007 V numéro 4965.
- D'un commandement aux fins de payer valant saisie immobilière en date 24 janvier 2017.
- Et d'une ordonnance rendue le 02 mars 2017 par le Juge de l'Exécution sur requête à lui présentée le 23 janvier 2017, laquelle nous autorise à pénétrer dans les lieux afin de réaliser le présent procès-verbal descriptif.

**NOUS, SEBASTIEN JOLY, HUISSIER DE JUSTICE ASSOCIE,  
MEMBRE DE LA SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE,  
SEBASTIEN JOLY - YVES SULTAN, TITULAIRE D'UN  
OFFICE D'HUISSIERS DE JUSTICE A LA RESIDENCE  
D'HYERES Y DEMEURANT LE PALATIN, CENTRE  
EUROPE, RUE GEORGES SIMENON,**

Avons été mandatés à l'effet de dresser procès-verbal descriptif du bien propriété de \_\_\_\_\_ née à TOULON (83) le 26 août 1982 de nationalité française, épouse de \_\_\_\_\_, domiciliée 02 Avenue Saint Roch, Résidence l'Estoril, Bâtiment C, 83200 TOULON, à savoir :

**Dans un ensemble immobilier situé à TOULON (83200), 87 Boulevard Bauchiére, Quartier Pont du Las, cadastré section CY n°355 :**

**Le lot numéro 2, à savoir un appartement et une cave :**

## **CONSTATATIONS**

Sur place, nous sommes assisté de :

- Monsieur Guy LOPEZ, Cabinet 3AE, 121 Avenue de Beaulieu à 83210 SOLLIES PONT, chargé de réaliser le métré loi CARREZ et des diagnostics obligatoires,
- Monsieur POSSON Sébastien, serrurier, 64 rue Maurice Ravel 83500 LA SEYNE.
- Monsieur FALORNI Christian et Madame FALORNI Danielle, témoins.



## **LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DU BIEN OBJET DE LA PROCEDURE**

L'appartement et la cave qui composent le lot 2 se trouvent dans un immeuble situé sur la commune de TOULON, Quartier OUEST dit Quartier du PONT DU LAS, au 87, boulevard Bauchière.



Localisation de l'immeuble



Les biens saisis se trouvent dans un immeuble élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de trois étages.

Les deux clichés ci-après présentent sa façade donnant côté boulevard Bauchiére :



L'appartement se trouve au premier étage, porte droite, côté Sud du palier.



#### **APPARTEMENT AU PREMIER ETAGE DROITE : 46.12 mètres carrés**

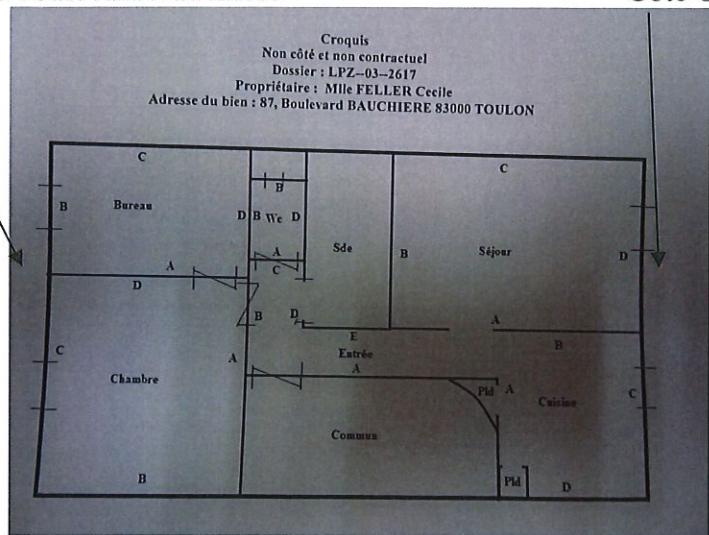
L'appartement est de type traversant Est-Ouest. Le côté Est donnant sur l'avenue Bauchiére, le côté Ouest sur de petits jardins privatifs.

La configuration du logement est matérialisée sur le croquis sommaire « non contractuel » réalisé par le diagnostiqueur et présenté ci-dessous :



Côté Est, coté boulevard Bauchiére

Côté Ouest



#### ENTREE ET COULOIR DE DISTRIBUTION :

Un petit couloir en forme de « L » dessert les différentes pièces de l'appartement à l'exception du « bureau ».

La porte d'entrée est une veille porte en bois recouverte sur le panneau intérieur d'une peinture crasseuse, grossièrement apposée.

Au sol, carrelage avec plinthes assorties.

Murs recouverts d'une peinture blanche crasseuse sur laquelle il a été réalisé, sur certaines parties du couloir, des bandes de couleur grise et jaune.

Des trous de chevilles non rebouchés et un trou de cheville avec arrachement du doublage sont visibles sur la cloison mitoyenne avec la chambre.

L'éclairage du couloir est assuré par des spots encastrés au plafond, deux spots sont descellés.

#### WC :





On y accède par une porte « pliante » type KZ vétuste et qui frotte à même le sol.

Au sol, revêtement linoléum imitation parquet en mauvais état.

Sur les murs, peinture blanche recouverte de multiples projections de peinture.

Au plafond, peinture blanche en très mauvais état. Elle se craquelle et se décolle du plafond. On observe également des auréoles.

Le WC est équipé d'une chasse basse. Siège et abattant vétustes et crasseux. Le réservoir de chasse est peint en rose.

Il existe un vieux fenestron bois vétuste équipé de deux verres qui ont été opacifiés par l'apposition d'une peinture de couleur rose.

#### SALLE D'EAU :

Il s'agit d'une pièce aveugle seulement équipée d'un verre martelé situé en partie de la cloison mitoyenne avec le séjour.

La porte de la salle d'eau est manquante.

Au sol, carrelage crasseux.



Murs faïencés sur une hauteur d'environ deux mètres. En partie haute des murs, présence d'une peinture jaunie qui se craquelle sur la cloison mitoyenne avec le WC.

Au plafond, peinture blanche présentant des auréoles et deux fils électriques dénudés.

Présence d'un vieux bac à douche avec joints moisis en périphérie. Cette douche est équipée d'un robinet mitigeur avec pommeau et flexible présentant d'importantes traces de calcaire. La tringle du rideau de douche est cassée et le rideau est manquant.

On trouve également un lavabo de petite taille et sans bonde de fond. Son robinet mitigeur présente d'importantes traces de calcaire.

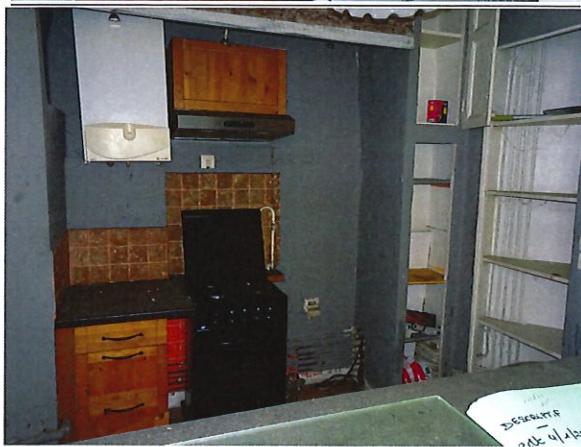
Ce lavabo repose sur un plan de travail en pin posé sur un bâti maçonné.

La salle d'eau est équipée d'un vieux sèche-serviette.

En partie haute du mur Nord, présence d'une armoire type caisson bois avec deux portes dont les peintures se boursoufflent et se craquellent.

Aération assurée par une vieille grille située au-dessus du bac à douche.

#### COIN CUISINE :





Côté Ouest de l'appartement, dans le prolongement du couloir, on accède au coin cuisine.

Au sol, carrelage assorti à celui du couloir et du séjour.

Murs recouverts d'une peinture dans les tons gris-bleu en mauvais état, crasseuse et tachée.

La cuisine dispose d'une ouverture sur le séjour via un bâti type « bar américain ».

Présence d'un évier plastique deux bacs équipé d'un robinet mitigeur qui présente des traces de calcaire.

Cet évier repose sur un plan mélaminé en mauvais état. Sous ce plan, on trouve un caisson deux portes et trois tiroirs.

Côté Nord, il a été installé un petit plan de travail (sous lequel ont été placés trois tiroirs) et à droite, une gazinière.

Présence d'une vieille hotte placée à côté de ce qu'on nous présente comme une chaudière à gaz.

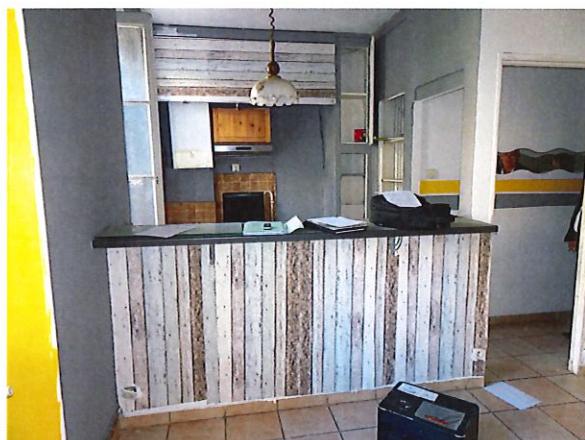
Cette cuisine dispose également de petits placards de rangements avec portes manquantes.

Une prise électrique est descellée.

Eclairage naturel assuré par une vieille fenêtre en bois avec simple vitrage. Les huisseries de la fenêtre sont très dégradées.

Le volet en bois est également en très mauvais état. On signalera un carreau cassé au niveau de l'appui de fenêtre extérieur.

#### SEJOUR :





On y accède via le couloir par un dormant non équipé de sa porte.

Sol carrelé.

Les murs sont recouverts pour partie de peinture blanche et d'une tapisserie dont certains lés se décollent. On observe des trous de chevilles non rebouchés sur le mur Sud.

Sous le bar américain, on trouve une prise électrique descellée.

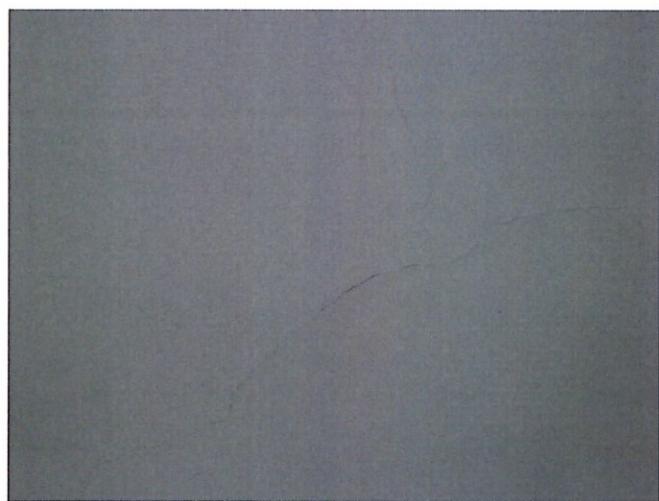
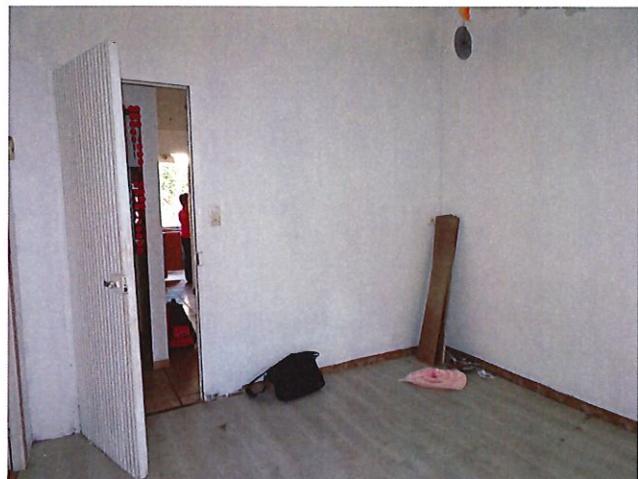
Un radiateur est placé sous la fenêtre.

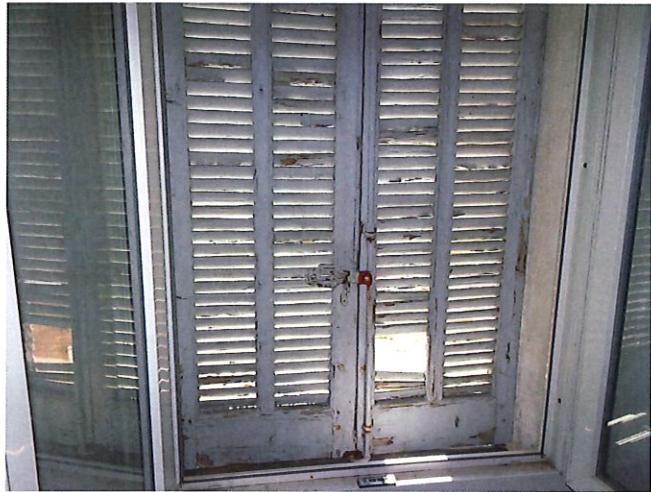
Cette pièce est éclairée par une fenêtre ouvrant côté Ouest. Il s'agit d'une fenêtre en bois avec simple vitrage aux huisseries et vernis extérieur très dégradé.

Le volet bois est mauvais état avec huisseries et vernis très dégradés.

#### CHAMBRE :







La chambre donne côté Est de l'appartement, soit côté rue.

On y accède par une veille porte recouverte de peinture grossièrement apposée qui frotte sur le sol.

Au sol, vieux parquet flottant.

Les plinthes carrelées sont recouvertes de débords de peinture blanche et sont manquantes par endroits.

Murs et plafond recouverts d'une peinture blanche sommairement apposée. Un pan de mur a été peint avec une peinture dans les tons fuchsia. Des traces de salissures sont visibles sur les murs.

Au plafond, par endroits, craquèlement de la peinture et présence de ce qui ressemble à des microfissures.

Sous la fenêtre, présence d'un radiateur descellé.

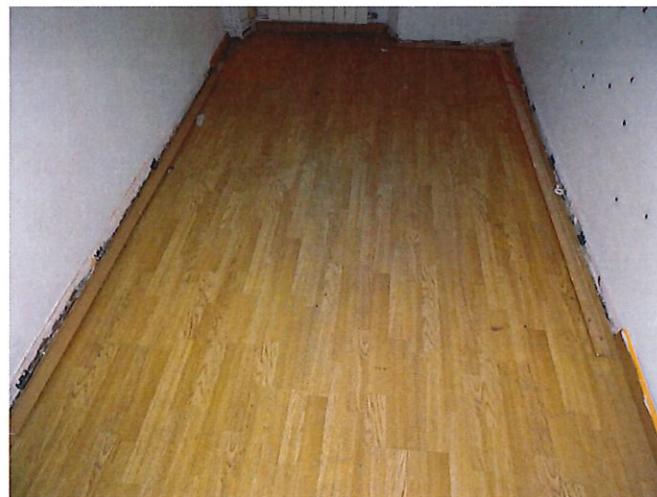
Eclairage naturel assuré par une fenêtre PVC double vitrage qui fonctionne équipé de très vieux volets bois aux peintures et huisseries dégradées.

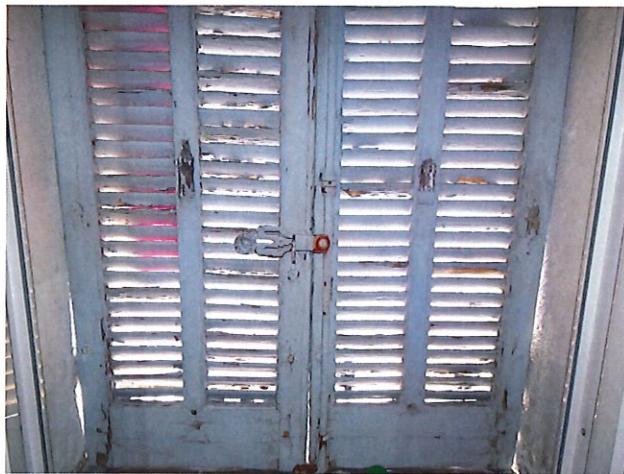
#### BUREAU :

Cette pièce est contiguë à la chambre et donne également à l'est, côté rue. Il s'agit d'une pièce étroite que nous présenterons comme un « bureau ».

On y accède en passant par la chambre.







Au sol, vieux parquet flottant.

Plinthes bois en très mauvais état, descellées et décollées.

Sur les murs, peinture blanche crasseuse.

Au plafond peinture blanche.

Un radiateur est placé sous la fenêtre.

Eclairage naturel assuré par une fenêtre PVC double vitrage qui fonctionne.

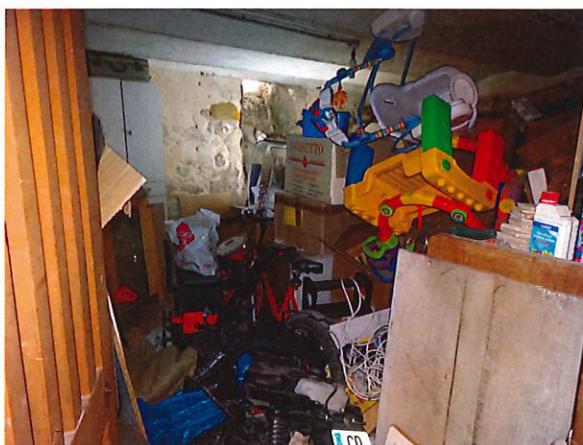
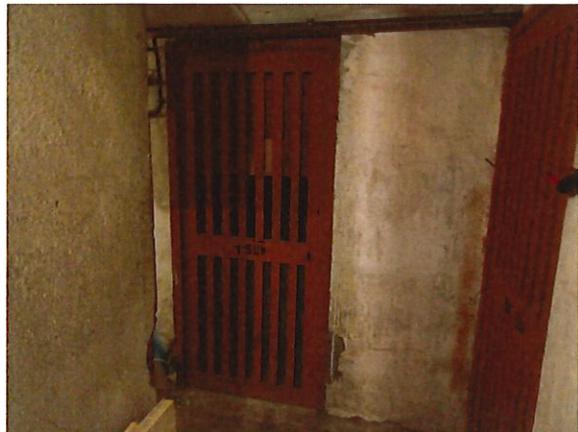
Là encore, volet bois très dégradé tant au niveau des huisseries que du vernis.

### **CAVE : 15.50 mètres carrés**

Les caves se trouvent en sous-sol de l'immeuble.

L'état descriptif de division indique que le lot 2 est composé d'un appartement mais aussi d'une cave. Sur place, nous avons individualisé une cave qui semble être celle qui est rattachée à l'appartement, en partie haute de la porte, il est mentionné : « 1ere étage droit », et à mi-hauteur : « 1-SUD »





Cette cave est équipée d'une vieille porte en bois. Elle est encombrée d'un amoncellement de nombreux objets et détritus qui rendent très difficile le déplacement dans la pièce.

Côté Est, soit côté rue, cette cave est équipée d'un soupirail qui assure un éclairage et une ventilation naturels.

#### **CONDITION D'OCCUPATION :**

Selon les informations obtenues de , locataire de l'appartement situé au deuxième étage droite, l'appartement objet de la procédure n'est plus occupé depuis plus d'un an, date du départ du dernier locataire.

#### **INFORMATIONS DIVERSES :**

L'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le syndic en exercice est CAP IMMO, 105 montée du Thouar 83130 LA GARDE.

Ce dernier nous a communiqué un état des charges édité le 16 mars 2017 qui fait apparaître le montant des charges à régler par le lot. Ce document est annexé au présent.



Faute de contact avec la propriétaire, le montant de la taxe d'habitation et de la taxe foncière n'a pu être obtenu.

Le syndic nous déclare que le chauffage de l'appartement est de type individuel et non collectif.

**ET DE TOUT CE QUE DESSUS NOUS AVONS FAIT ET DRESSE LE  
PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT SOUS LES PLUS  
EXPRESSES RESERVES DE NOTRE REQUERANT POUR SERVIR ET  
VALOIR CE QUE DE DROIT.**

L'HUISSIER DE JUSTICE SOUSSIGNE : SEBASTIEN JOLY





Le Sainte Anne  
105, Montée du Thouar – 83130 LA GARDE  
TEL. 04.94.01.74.14 – FAX. 04.94.01.74.13  
E-MAIL : [accueil@capimmo83.com](mailto:accueil@capimmo83.com)

**Copropriété N° 0054 87 BLD BAUCHIERE**

Exercice du 01/10/2015 au 30/09/2016

Compte N° 45006001

Édité le jeudi 16 mars 2017

**RESIDENCE ESTORIL BAT.C  
2 AVENUE ST ROCH  
83000 TOULON**

**EXTRAIT DE COMPTE COPROPRIETAIRE**  
(Historique des écritures)

Date	Jal	Libellé	Date exigibilité	Débit	Crédit	Solde progressif
01/10/2015	ANCL	Solde Antérieur			44,49	44,49
01/10/2015	ANCL	AVANCE TRAVAUX 2013 Lot 40	01/04/2013	472,00		-427,51
01/10/2015	ANCL	Charges lot 40 repart. au 30/09/13	20/01/2014	23,86		-451,37
01/10/2015	ANCL	Ap.budget 01/04/14 au 30/09/14 Lot 40	01/04/2014	263,00		-714,37
01/10/2015	ANCL	Ap.budget 01/10/14 au 31/03/15 Lot 40	01/10/2014	371,00		-1085,37
01/10/2015	ANCL	Charges lot 40 repart. au 30/09/14	30/12/2014	331,52		-1416,89
01/10/2015	ANCL	Ap.budget 01/04/15 au 30/09/15 Lot 40	01/04/2015	371,00		-1787,89
01/10/2015	ANCL	Charges lot 40 repart. au 30/09/15	20/12/2015	50,21		-1838,10
01/10/2015	ABPR	Ap.budget 01/10/15 au 31/03/16 Lot 40	01/10/2015	412,00		-2250,10
08/12/2015	FOUR	BELUFFI / HONO COMM'DT DE PAYER - FELLER			153,86	-2403,96
01/04/2016	ABPR	Ap.budget 01/04/16 au 30/09/16 Lot 40	01/04/2016	425,00		-2828,96
01/04/2016	ATRX	REMLT COLONNE EAUX USEES N° 1 Lot 40	01/04/2016	47,00		-2875,96
01/07/2016	ATRX	REMLT COLONNE EAUX USEES N° 2 Lot 40	01/07/2016	47,00		-2922,96
01/07/2016	ATRX	REMLT COLONNE EAUX USEES N° 2 Lot 40	01/07/2016	47,00		-2969,96
30/09/2016	ODRP	Charges lot 40 repart. au 30/09/16	20/01/2017		22,98	-2946,98
01/10/2016	ABPR	Ap.budget 01/10/16 au 31/03/17 Lot 40	01/10/2016	432,00		-3378,98
<b>TOTAL</b>				<b>3378,98</b>		

**CAPIMMO**  
 105 MONTEE DU THOUAR  
 83130 LA GARDE  
 Tél: 04.94.01.74.14  
 Fax: 04.94.01.74.13  
 CCI du VAR  
 CPI 8305 2016 000 005 755

Page 1  
**REPARTITIONS DE CHARGES**  
**DE COPROPRIETE**  
**COPROPRIETE 87 BLD BAUCHIERE**

La Garde, le 17 mars 2017

**COPROPRIETE 87 BLD BAUCHIERE**  
 87 BLD BAUCHIERE  
 83200 TOULON

RESIDENCE ESTORIL BAT.C  
 2 AVENUE ST ROCH  
 83000 TOULON

Exercice du 01/10/2015 au 30/09/2016  
 Nombre de jours : 366  
 Références : 0054/45006001

Identifiant Extranet : RBX2036N915  
 Mot de passe Extranet : LH3552X848N  
 Sur site [www.capimmo83.com](http://www.capimmo83.com)

Lot n° 000040 appartement	Lots secondaires			Avances		
	trésorerie	travaux	autres			
Etage : Porte :			102,90			

Nature des dépenses	Montants Dépenses	Tantièmes Immeuble	Tantièmes Lots	Quote-part Lots	Dont Locatif	Budget Prévisionnel
CHARGES COMMUNES GENERALES	6029,88	1000	135	814,02	505,11	864,00
Dont T.V.A.:	29,02	6029,88			505,11	864,00
Provisions appelées :	837,00			<i>Total des charges →</i> 814,02		

<i>Récapitulatif tous lots confondus</i>				
Locatif	505,11	Budget prévisionnel	864,00	T.V.A.
Charges	814,02	-	837,00 =	Solde charges -22,98

Rappel de votre compte			Date exigibilité	Dépenses	Recettes
01/10/2015	Report à nouveau			1838,10	
01/10/2015	Ap.budget 01/10/15 au 31/03/16 Lot 40		01/10/2015	412,00	
08/12/2015	BELUFFI / HONO COMM DT DE PAYER - FELLER			153,86	
01/04/2016	Ap.budget 01/04/16 au 30/09/16 Lot 40		01/04/2016	425,00	
01/04/2016	REMLT COLONNE EAUX USEES N° 1 Lot 40		01/04/2016	47,00	
01/07/2016	REMLT COLONNE EAUX USEES N° 2 Lot 40		01/07/2016	47,00	
01/07/2016	REMLT COLONNE EAUX USEES N° 2 Lot 40		01/07/2016	47,00	
30/09/2016	Solde des charges de vos lots				22,98
01/10/2016	SOLDE AU 30/09/2016			2946,98	
	Ap.budget 01/10/16 au 31/03/17 Lot 40			432,00	
<i>Cumul Dépenses Recettes →</i>				3401,96	22,98
<i>Votre situation→</i>				3378,98	

Papillon à joindre à votre règlement si votre solde est débiteur

Rp02.doc

Référence : 0054 / 45006001  
 SOLDE A VOTRE DEBIT 3378,98