

EXPEDITION



Société Civile Professionnelle
Frédéric ODIN, David MÉLIQUE et Sérafin PINTO
Commissaires de Justice Associés

6 Avenue Carnot – BP 43
83302 DRAGUIGNAN Cédex
☎ 04.94.68.22.45 ☎ 04.94.47.05.93
scpodinmelique@huissier-justice.fr

PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
Et le MARDI NEUF DECEMBRE

À LA REQUÊTE DE :

Le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « **LES JARDINS DE PROVENCE** », dont le siège social est à 83440 TOURRETTES, 227 Impasse des Grandes Terrasses, représenté par son syndic en exercice, le **CABINET FONCIA AD IMMOBILIER**, SAS au capital de 84.315,00 €, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de CANNES sous le numéro 322 212 168, dont le siège social est à CANNES, 11, boulevard de la Ferrage, Agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège.

Procédant en vertu d'un procès-verbal d'Assemblée Générale en date du 22 juillet 2019, autorisant la saisie immobilière.

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au Cabinet de Maître Jean-Bernard GHRISTI, Avocat au barreau de DRAGUIGNAN, demeurant à FREJUS (83600), au 342 Avenue Via Nova, immeuble CAPTECH,

AGISSANT EN VERTU :

1° - D'un jugement réputé contradictoire et rendu en dernier ressort par le Tribunal d'Instance de DRAGUIGNAN en date du 5 février 2015, signifié le 19 février 2015, devenu définitif, et d'un certificat de non pourvoir du 14 novembre 2024,



2° - D'un jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN en date du 26 février 2021, signifié le 27 mars 2021, et d'un certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX-EN-PROVENCE en date du 13 novembre 2024,

3° - Et d'un jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN en date du 8 janvier 2025, signifié le 1^{er} février 2025, et d'un certificat de non-appel délivré le 20 septembre 2025 par la Cour d'Appel d'AIX-EN-PROVENCE,

Et suite à un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 4 novembre 2025, par acte de la SCP ODIN - MÉLIQUE - PINTO, Commissaires de Justice Associés à DRAGUIGNAN (Var),

Je suis requis afin d'établir le **PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF** d'un bien immobilier sis dans la Commune de TOURRETTES (83440), au 227 Impasse des Grandes Terrasses, lieudit « Les Grandes Terrasses » sur un terrain cadastré sous le numéro 867 de la Section F, d'une contenance totale de 10 hectares 25 ares et 63 centiares,

Objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié le 19 février 1991, volume 1991 P, numéro 1503, modifié suivant actes publiés les :

- 12 juin 1991, volume 1991 P, numéro 4978 ;
- 24 octobre 1992, volume 1992 P, numéro 8821 ;
- 20 juillet 1992, volume 1992 P, numéro 5554 ;
- Et 8 avril 2008, volume 2008 P, numéro 3447 ;

Les parties divisées comprenant :

Le lot n° 495 : Une maison de type BP1, portant le numéro 270 sur le plan, avec les 268/100.624èmes des parties communes ;

Le lot n° 573 : un emplacement de parking avec les 5/100.624èmes des parties communes ;

ORIGINE DE PROPRIETE :

Lesdits biens appartiennent à ©AVOVENTES.FR suivant acte de Maître MADJARIAN, Notaire associé à FAYENCE, en date du 27 décembre 2012, dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité de DRAGUIGNAN, deuxième Bureau, le 16 janvier 2013, volume 2013 P, numéro 407.

Conformément aux dispositions des articles R 322-1 et R 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et des articles L. 642-18 et R 642-22 du Code de Commerce, je suis requis notamment pour 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 ainsi que tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant.



DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION :

Je soussigné, Maître Sérafim PINTO, Commissaire de Justice associé au sein de la Société Civile Professionnelle Frédéric ODIN, David MÉLIQUE et Sérafim PINTO, Commissaires de Justice Associés près le Tribunal judiciaire de DRAGUIGNAN, y demeurant au 6 Avenue Carnot,

CERTIFIE m'être transporté ce jour, à 14h00, dans la Commune de TOURRETTES (83440), au 227 Impasse des Grandes Terrasses, dans le lotissement dénommé « Les Jardins de Provence »,

En présence de :

- Madame [REDACTED] propriétaire,
- Monsieur [REDACTED] diagnostiqueur immobilier, gérant de la SARL EXPERT'IMO,
- Monsieur [REDACTED], serrurier,
- Madame [REDACTED] témoin judiciaire,
- Et de [REDACTED] témoin judiciaire

À l'effet de procéder à la description exacte et détaillée du bien immobilier ci-dessous désigné :

Dans la Commune de TOURRETTES (83440), au 227 Impasse des Grandes Terrasses, lieudit « Les Grandes Terrasses »

Sur une parcelle de terrain figurant au cadastre de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Surface		
			ha	a	ca
F	867	Lieudit « Les Grandes Terrasses »	10	25	63
			10	25	63

Objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié le 19 février 1991, volume 1991 P, numéro 1503, modifié suivant actes publiés les :

- 12 juin 1991, volume 1991 P, numéro 4978 ;
- 24 octobre 1992, volume 1992 P, numéro 8821 ;
- 20 juillet 1992, volume 1992 P, numéro 5554 ;
- Et 8 avril 2008, volume 2008 P, numéro 3447.

Les parties divisées comprenant :

Le lot n° 495 (quatre cent quatre-vingt-quinze) : Une maison de type BP1, portant le numéro 270 sur le plan, comprenant :

- Un jardin et une terrasse extérieure,
- Un salon avec coin cuisine,
- Une salle de bains avec WC.



- Et un coin nuit aménagé sur mezzanine, sous toiture,
Et les 268/100.624èmes des parties communes.

Le lot n° 573 (cinq cent soixante-treize) : un emplacement de parking portant le numéro 270, avec les 5/100.624èmes des parties communes ;

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.

SITUATION GÉOGRAPHIQUE - PLAN CADASTRAL

Source : <https://www.cadastre.gouv.fr>



Lotissement « Les Jardins de Provence »





Lotissement « Les Jardins de Provence »

La Commune de TOURRETTES

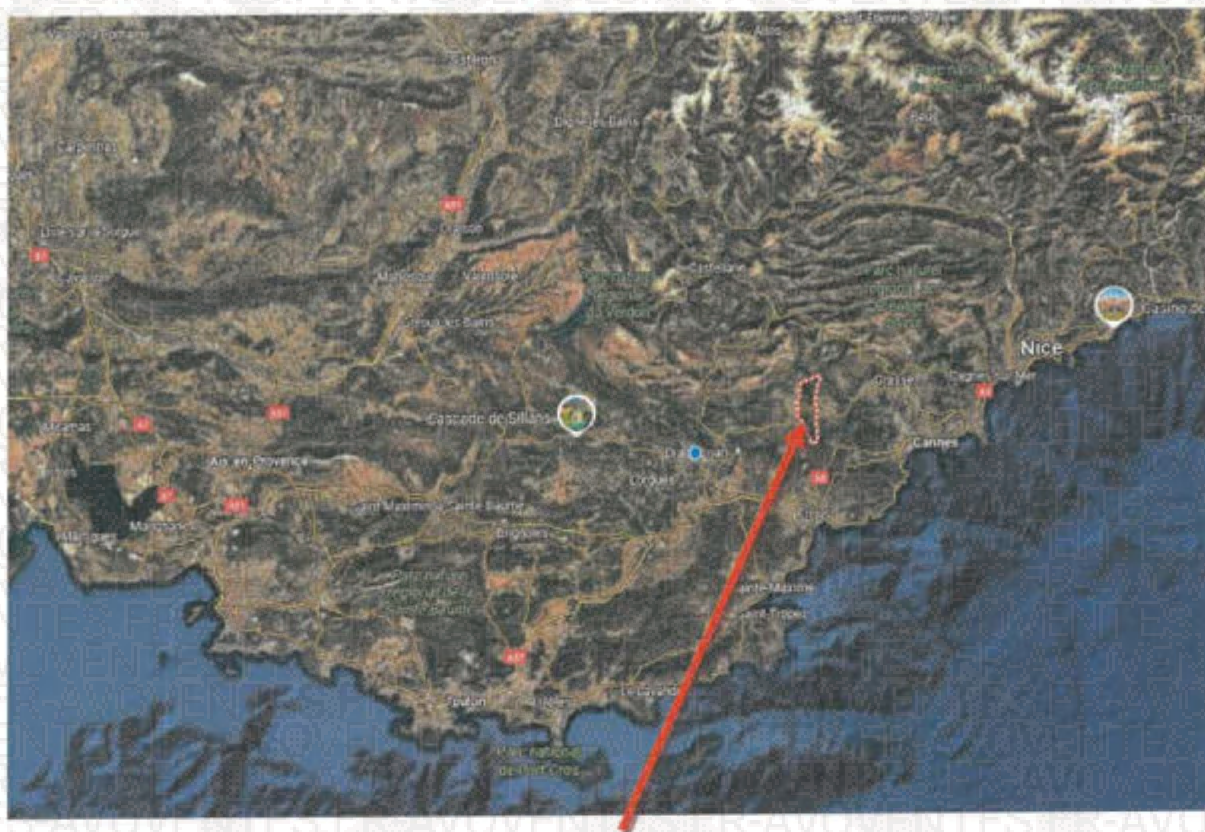
Le bien immobilier, objet du présent descriptif, est situé sur la commune de TOURRETTES, village du département du Var, implanté dans la partie Est du territoire. Cette commune compte 2 920 habitants. Elle appartient au canton de Fayence et est membre de la Communauté de communes du Pays de Fayence, laquelle regroupe neuf communes pour une population totale de 29 060 habitants.

Elle se situe à :

- 31,70 km de DRAGUIGNAN,
- 34 km de FREJUS,
- 41 km de CANNES,
- 70 km de SAINT-TROPEZ.

Le village dispose de plusieurs médecins généralistes, d'infirmières, de masseurs, kinésithérapeutes, et d'une pharmacie. On y trouve également une école maternelle et une école primaire. Le collège public le plus proche est situé à FAYENCE. Un collège et un lycée privés sont également présents dans cette commune, à proximité du bien immobilier, objet du présent descriptif.





Village de TOURRETTES

Le quartier

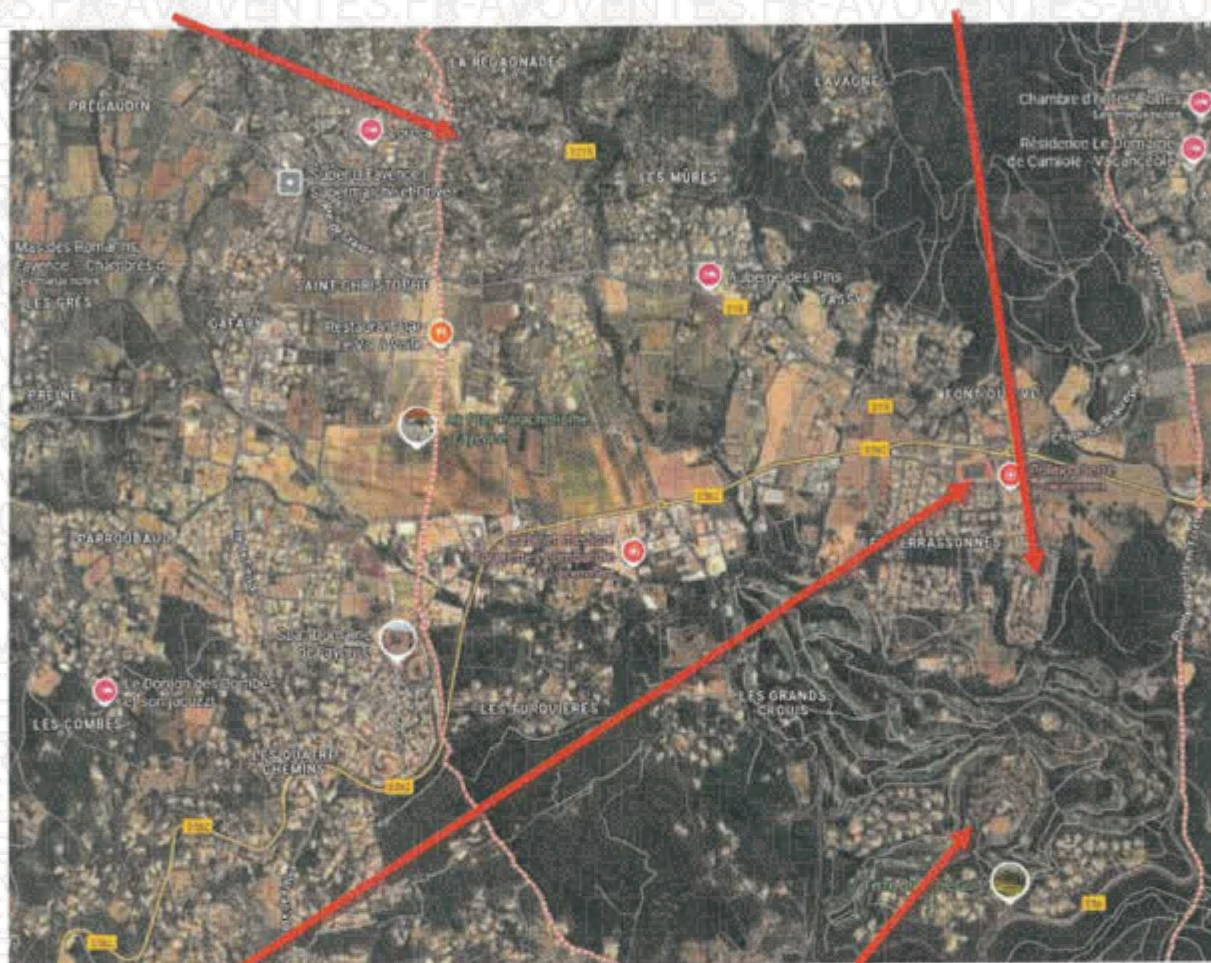
Le quartier dans lequel est situé le bien immobilier, objet du présent descriptif, est à vocation résidentielle. Il comprend plusieurs résidences fermées et sécurisées, ainsi qu'un centre commercial regroupant plusieurs commerces, dont un supermarché de type « Intermarché ».

À proximité de ce bien, se trouve une résidence hôtelière haut de gamme, avec un golf.



Centre du village TOURRETTES

Lotissement « Les Jardins de Provence »



Centre commercial

Résidence hôtelière et golf « Les Terres Blanches »

Le lotissement « Les Jardins de Provence »



Plan du lotissement « Les Jardins de Provence »



Ce lotissement comprend 301 logements et 81 bâtiments. Ce lotissement est entièrement clôturé, fermé par un large portail à son entrée, avec digicode et interphone (**Photos n° 1 et 2**).

Ses voies de circulation, en enrobé goudron, sont en bon état, Il dispose d'espaces verts entretenus, de végétaux d'essences diverses, de nombreux emplacements de parking, d'un bâtiment abritant toutes les boîtes aux lettres, ainsi qu'une piscine.

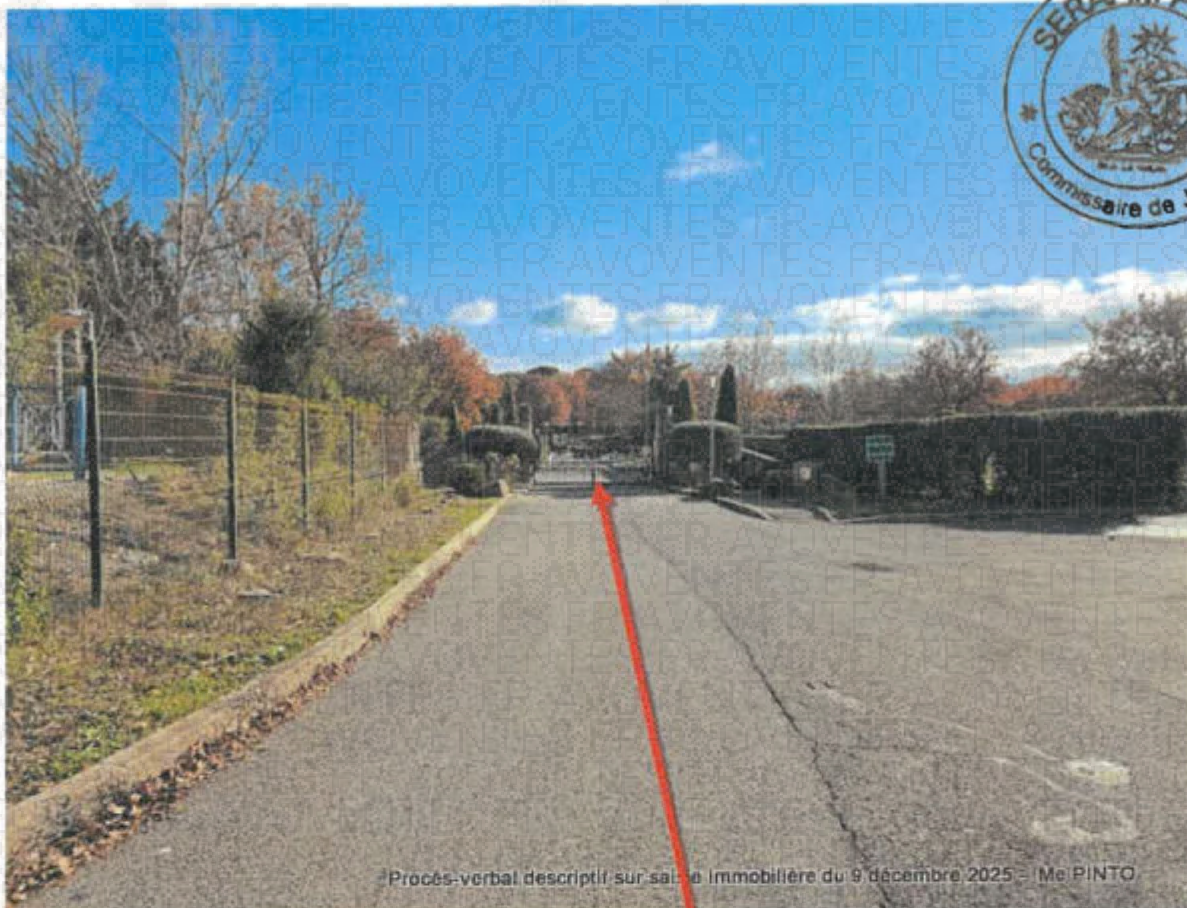
Le bien, objet du présent descriptif, portant le numéro 270, est situé côté droit du lotissement. Pour y accéder, depuis le portail d'accès à ce lotissement, il convient de prendre la première voie de circulation droite et de continuer tout droit jusqu'au virage (**Photo n° 3**).

Cette maison, portant le numéro 270, est située dans ce premier virage, côté gauche de la voie, avant le rond-point.



Maison portant le numéro 270





Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 9 décembre 2025 - Me PINTO

Photo n° 1

Portail d'accès au lotissement « Les Jardins de Provence »



Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 9 décembre 2025 - Me PINTO

Photo n° 2

Portail d'accès au lotissement « Les Jardins de Provence »





Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 9 décembre 2025 - Me. PINTO

Photo n° 3

Voie de circulation du lotissement

CONDITIONS D'OCCUPATION DU BIEN IMMOBILIER

Le bien immobilier est actuellement occupé par la propriétaire à titre de sa résidence principale..
Il n'existe aucun contrat de location en cours.

LES RESEAUX DE DISTRIBUTION

Présence d'électricité EDF

OUI

Présence de tout à l'égout

OUI

Présence de l'eau de ville

OUI

Collecte des ordures ménagères

OUI

Système d'assainissement

Tout-à-l'égout



DESCRIPTIF

Le lot n° 573 : l'emplacement de parking

Ce lot n° 573 portant sur un emplacement de parking situé à l'Ouest de la maison sise au numéro 272. Son sol est enrobé goudron, sans dégradation apparente.



Emplacement de parking n° 270

Maison portant le numéro 270

Le lot n° 495 : la maison

1° - Les accès à la propriété et le jardin (Photos n° 4 à 12)

Depuis la voie de circulation interne du lotissement, au niveau d'un virage, l'accès au bien immobilier, objet du présent descriptif, s'effectue par un portillon en bois, à l'état d'usage (Photos n° 4 et 5). Depuis ce portillon, un petit chemin mène à la maison à travers une végétation dense.



Il est précisé que le jardin n'est pas débroussaillé, et que cet accès est obstrué par la végétation (**Photo n° 6**).

Un second portillon en bois, dont la serrure est défectueuse, est située côté Nord-est de la maison. Pour y accéder, il convient d'emprunter une voie longeant le côté Ouest de cette propriété, puis de reprendre le premier chemin de gauche. Là étant également, l'accès à la maison est obstrué par la végétation.



Le jardin n'est pas entretenu (**Photos n° 7 et 8**). Il se compose d'arbustes et d'arbres d'essences diverses dont un haut cyprès et un grand pin (**Photos n° 9 et 10**). Les côtés Nord et Est de ce terrain sont encombrés d'objets divers au sol (**Photos n° 11 et 12**).

Il est précisé que ce terrain est entièrement clôturé.

2° - La terrasse couverte (**Photo n° 12**)

Cette terrasse couverte, située côté Sud de la maison au niveau de l'entrée, est entièrement encombrée d'objets divers. Seul un étroit passage permet d'accéder à la maison (**Photo n° 12**). Cette terrasse dispose d'un point lumineux.



3° - Les façades de la maison

Les façades Sud et Est de la maison sont recouvertes d'un enduit crépi de couleur jaune pâle, à l'état d'usage.

4° - L'entrée de la maison

On accède à la maison par une porte-fenêtre en bois à double vitrage, en état sale. Les menuiseries comportent quelques vétustés. Les volets extérieurs sont en bois peint, en état ancien, avec des zones de peinture écaillées.

5° - Le salon (Photos n° 13 à 19)

L'entrée de la maison ouvre sur le salon, qui constitue la plus grande pièce du logement. Cette pièce est entièrement encombrée et se trouve dans un état fortement encrassé.

Le sol est recouvert de carrelage, lui-même encrassé et dégradé. Les murs, peints en blanc, sont fortement encrassés et recouverts de toiles d'araignée. Il en est de même du plafond (**Photos n° 13 à 17**). Une poutre en bois traverse le plafond.

Cette pièce dispose :

- D'une unité intérieure de climatisation, située en partie supérieure du mur Est, encrassée et hors d'usage (**Photo n° 18**) ;
- Et d'un tableau électrique, également à l'état sale (**Photo n° 19**).

6° - Le coin cuisine (Photos n° 20 et 21)

Le coin cuisine est situé à l'angle Nord-est de la maison, au Nord du salon. Cette cuisine, ouverte sur le salon, est également encombrée. Il est précisé que des rats sont présents dans cette pièce.

Le sol est recouvert de carrelage, lui-même très encrassé. Les murs, peints en blanc, sont également encrassés de manière importante et recouverts de toiles d'araignée. Il en est de même du plafond (**Photos n° 20 et 21**). Une partie du mur Nord est recouverte de carrelage, encrassé, à usage de crédence.

Ce coin cuisine dispose des équipements suivants, tous à l'état sale :

- Une fenêtre en bois à un vantail, avec son volet en bois peint (**Photo n° 21**) ;
- Un évier à deux bacs en inox avec égouttoir, assorti d'une robinetterie en métal argenté (**Photo n° 21**) ;
- Une hotte aspirante hors d'usage.



7° - La salle d'eau avec WC (Photos n° 22 à 27)

Depuis le salon, une porte en bois, à l'état sale, donne accès à la salle d'eau. Cette entrée est partiellement recouverte de toiles d'araignée

Le sol de cette pièce est recouvert de carrelage blanc, très fortement encrassé (**Photos n° 22 à 24**). Les murs sont recouverts de carrelage blanc, à l'état sale. Le plafond, peint en blanc, est noirci et recouvert de toiles d'araignée (**Photo n° 25**). Cette pièce est dépourvue de fenêtre.

Cette salle d'eau dispose des équipements suivants, tous à l'état fortement encrassé (**Photos n° 22 à 27**) :

- Une vasque en émail blanc, avec sa robinetterie en métal argenté,
- Un meuble sous vasque à deux portes,
- Deux miroirs muraux,
- Une douche avec son bac en émail blanc, et sa porte vitrée,
- Et un WC en émail blanc.

8° - La mezzanine

Depuis le côté Nord-ouest du salon, un escalier en bois de type échelle meunière permet normalement d'accéder à la mezzanine. Il est cependant précisé que cette mezzanine est inaccessible, en raison de la présence d'un haut amas de vêtements obstruant l'accès à l'escalier (**Photo n° 28**).

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Le bien immobilier est soumis au statut de la copropriété. Le Syndic de copropriété, demandeur à la présente procédure, est actuellement représenté par l'agence :

Le CABINET FONCIA AD IMMOBILIER, SAS au capital de 84.315,00 €, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de CANNES sous le numéro 322 212 168, dont le siège social est à CANNES, 11, boulevard de la Ferrage.

Il n'existe pas de garage, ni de cave.

Le bien immobilier est alimenté en eau, électricité, téléphone et internet.

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



CLICHES PHOTOGRAPHIQUES



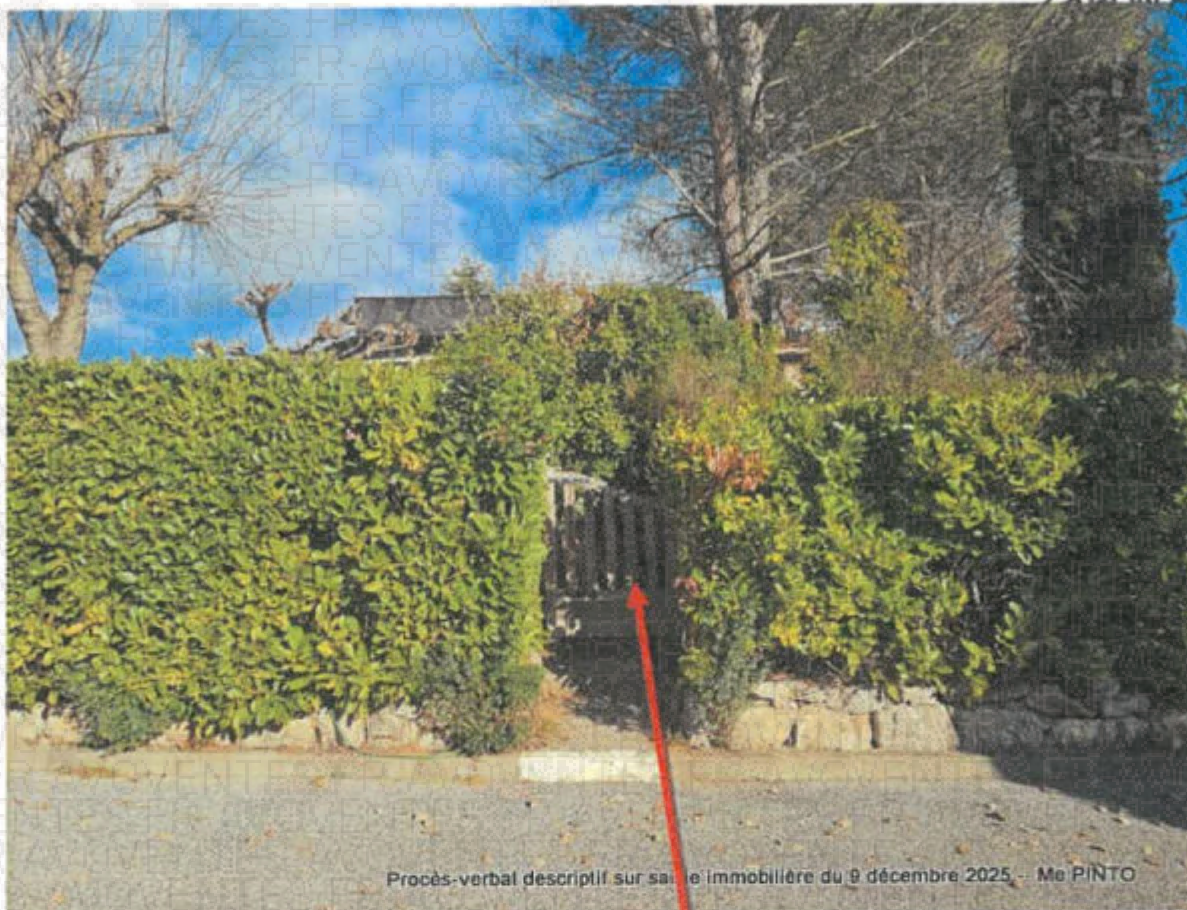


Photo n° 4

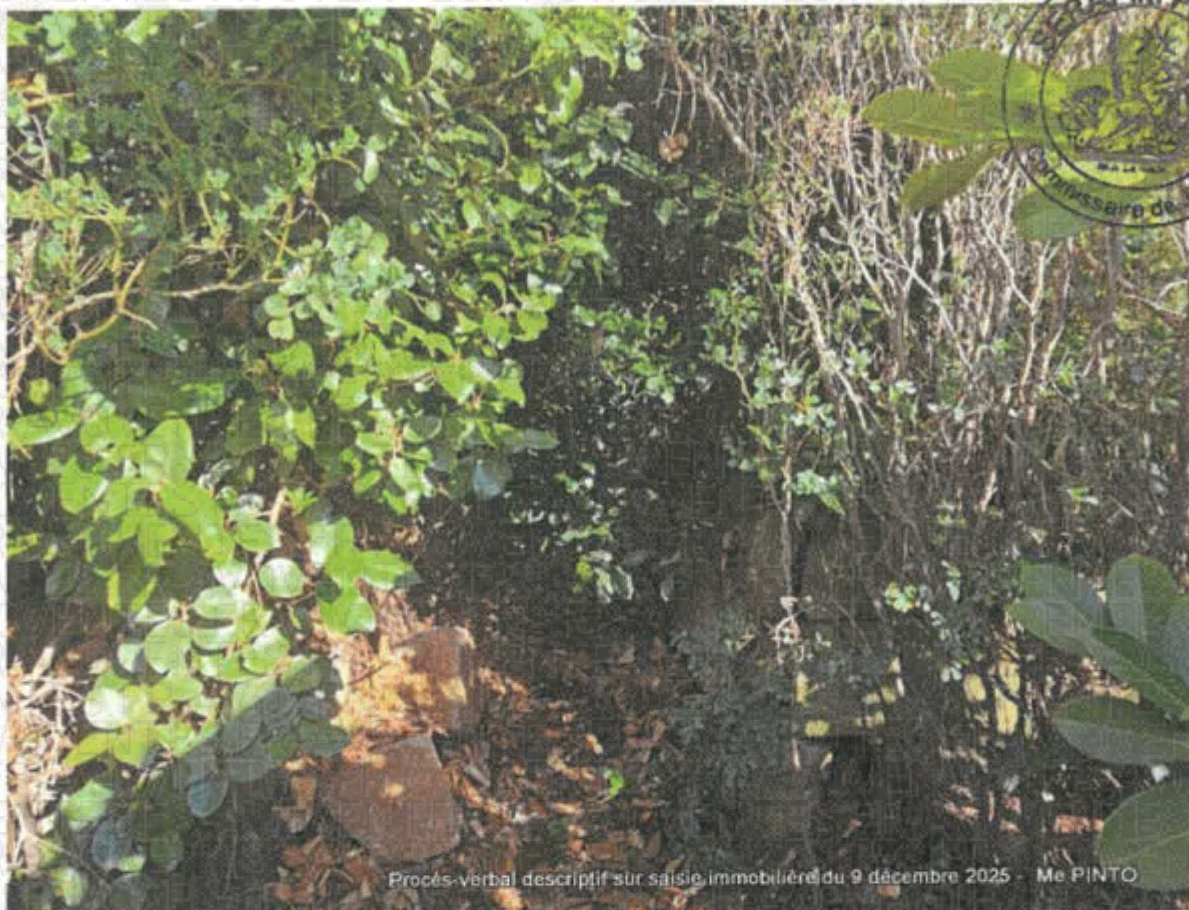
Le portillon Sud en bois donnant accès à la propriété



Photo n° 5

Le portillon Sud en bois donnant accès à la propriété





Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 9 décembre 2025 - Me PINTO

Photo n° 6

L'accès à la maison depuis le portillon Sud obstrué par la végétation



Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 9 décembre 2025 - Me PINTO

Photo n° 7

Le jardin

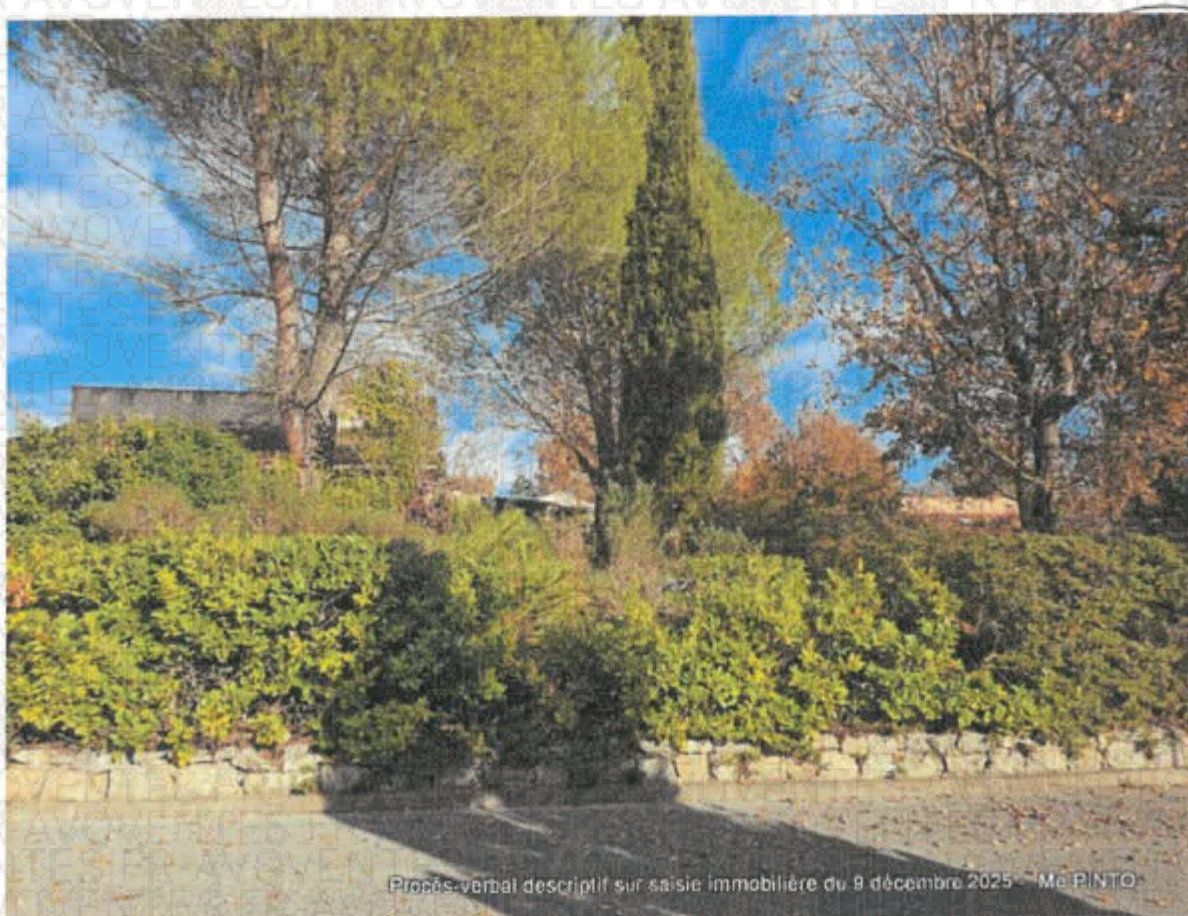




Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 9 décembre 2025 - Me PINTO

Photo n° 8

Le jardin



Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 9 décembre 2025 - Me PINTO

Photo n° 9

Vue sur la propriété depuis la voie de circulation du lotissement





Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 9 décembre 2025 - Me PINTO

Photo n° 10

Vue sur la propriété depuis la voie de circulation du lotissement



Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 9 décembre 2025 - Me PINTO

Photo n° 11

Le jardin





Photo n° 12

La terrasse couverte

Entrée de la maison



Photo n° 13

Le salon et le coin cuisine





Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 9 décembre 2025 - Me PINTO

Photo n° 14

Le salon et le coin cuisine



Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 9 décembre 2025 - Me PINTO

Photo n° 15

Le côté Est du salon



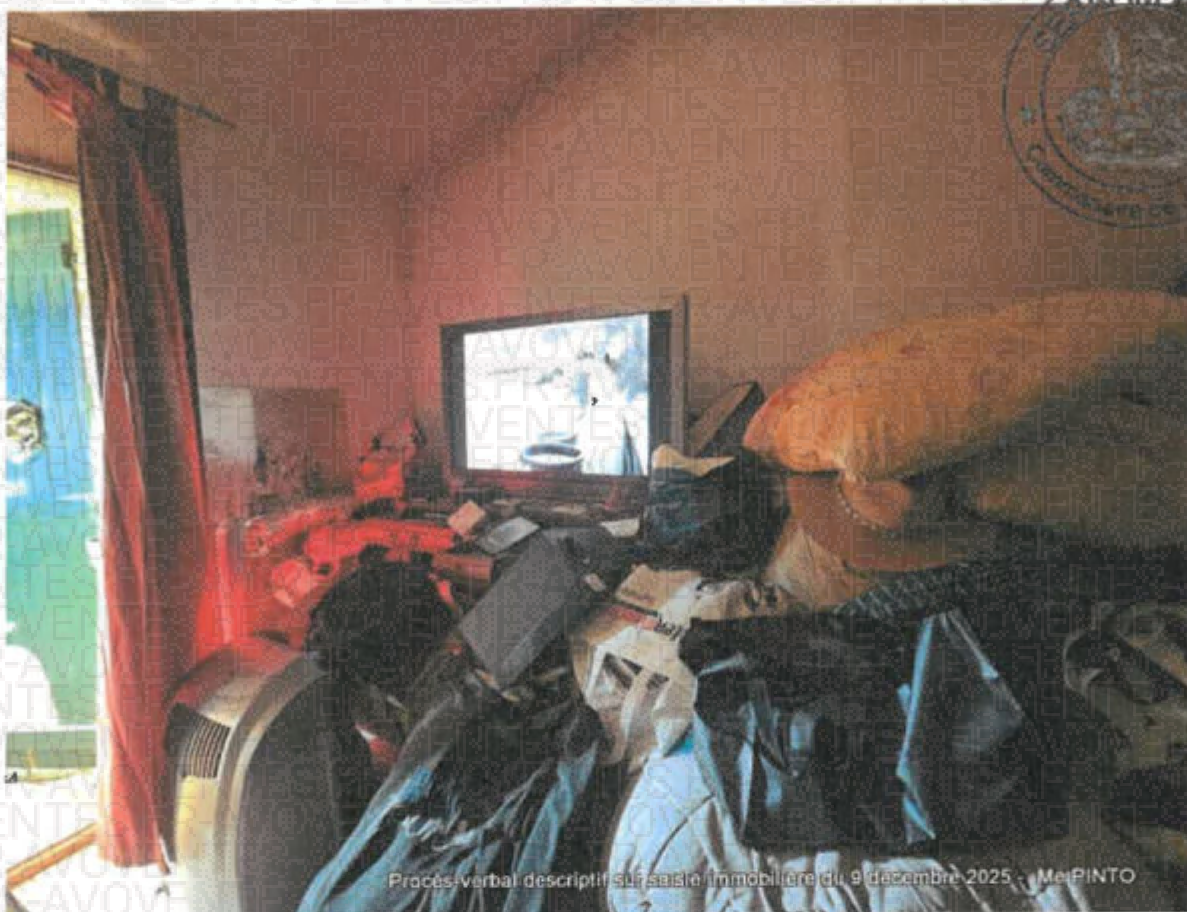


Photo n° 16

Le côté Ouest du salon

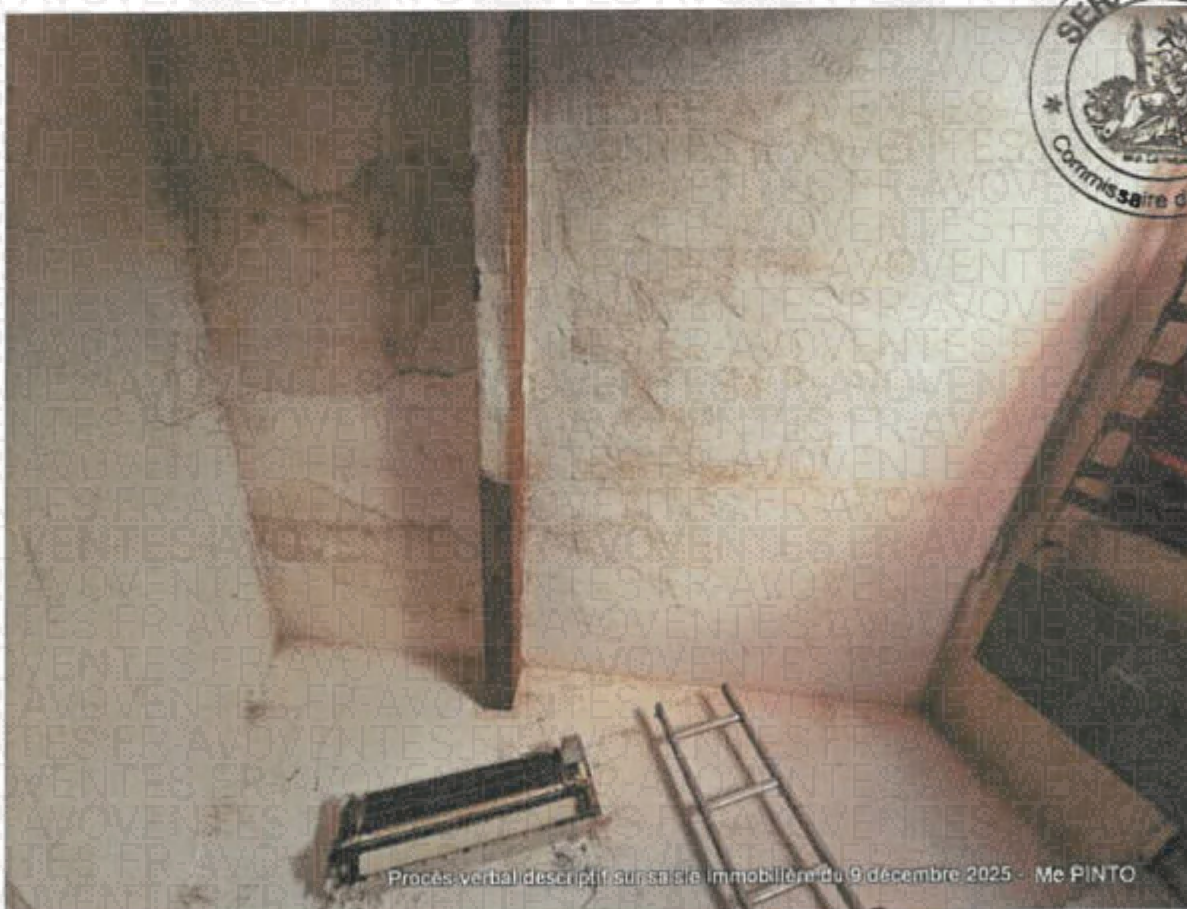
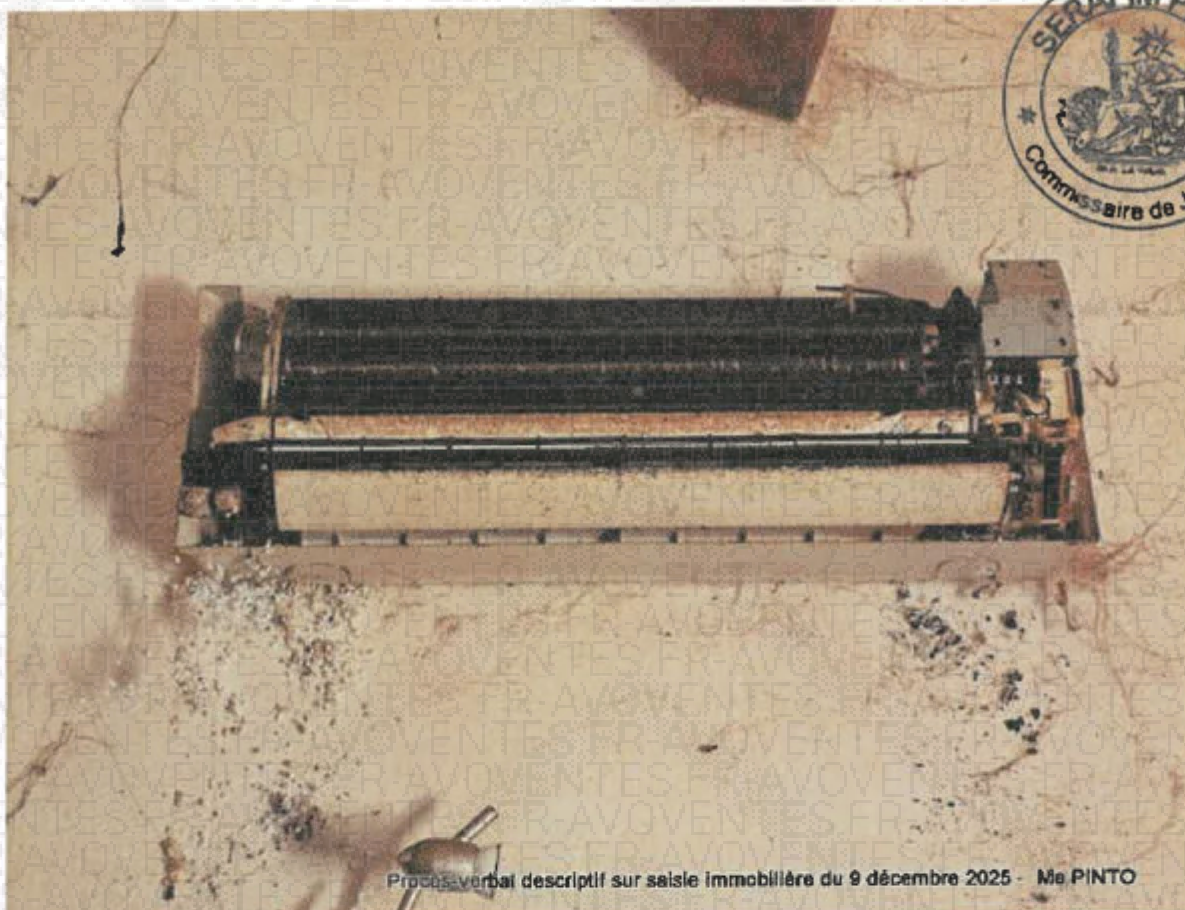


Photo n° 17

Le plafond du salon





Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 9 décembre 2025 - Me PINTO

Photo n° 18

L'unité intérieure de climatisation



Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 9 décembre 2025 - Me PINTO

Photo n° 19

Le tableau électrique





Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 9 décembre 2025 - Me PINTO

Photo n° 20

Le coin cuisine



Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 9 décembre 2025 - Me PINTO

Photo n° 21

Le coin cuisine





Photo n° 22

La salle d'eau avec WC



Photo n° 23

Le sol de la salle d'eau





Photo n° 24

Le sol de la salle d'eau

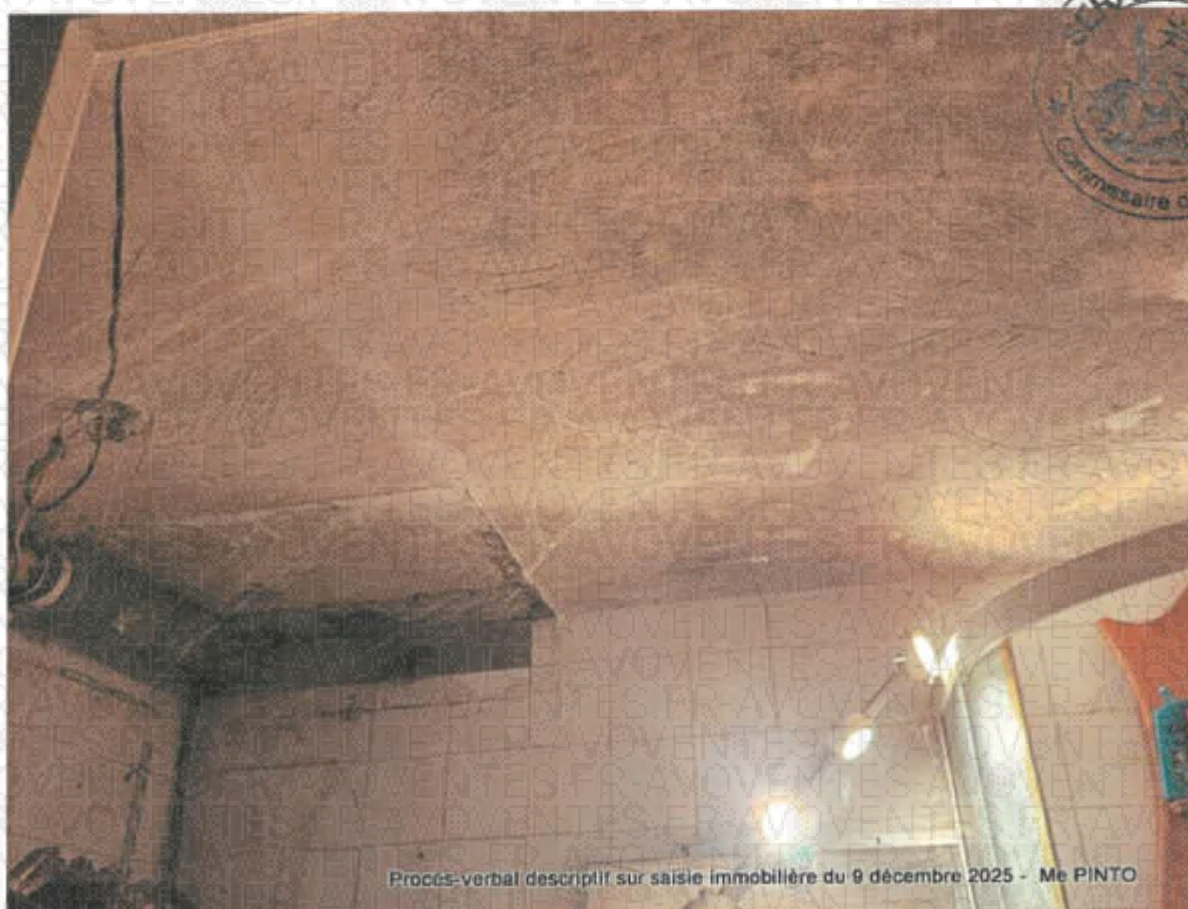


Photo n° 25

Le plafond de la salle d'eau





Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 9 décembre 2025 - Me PINTO

Photo n° 26

La vasque





Photo n° 27

La salle d'eau



Photo n° 28

L'accès à la mezzanine obstrué



J'ai clos le présent **PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF** à 15h00 pour servir et valoir ce que de droit, sur trente-cinq (35) feuilles et comprenant vingt-huit (28) clichés photographiques effectués ce jour.

Maître Sérafim PINTO
Commissaire de Justice



COÛT DE L'ACTE

Décret n°2016-230 du 26 février 2016
Arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des
huissiers de justice

Émolument (Art R444-3 C. Com)	900,00 €
Frais de déplacement (Art A444-48)	9,40 €
Total HT	909,40 €
TVA (20,00 %)	181,88 €
Total TTC	1.091,28 €

