

(J. 67410)

EXPEDITION

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

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

PROCES VERBAL DESCRIPTIF SUR SAISIE IMMOBILIERE

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
Et le ONZE DECEMBRE

A Neuf heures et dix minutes

A LA REQUETE DE

La Société **LYONNAISE DE BANQUE** (dite CIC LYONNAISE DE BANQUE), SA
immatriculée au RCS de LYON sous le n°954 507 976, dont le siège social est
situé au 8 RUE DE LA REPUBLIQUE à (69001) LYON, prise en la personne de son
représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

AGISSANT EN VERTU

- De la copie exécutoire d'un acte reçu aux minutes de Maître Xavier GHIO notaire
associée à FREJUS (83) en date du 29.03.2018 contenant prêt consenti par la
LYONNAISE DE BANQUE au profit de la **CAVOVENTES.FR** à savoir :
 - PRET IMMOBILIER d'un montant de 230.000 euros,
- De l'inscription de privilège de prêteur de deniers prise le 26.04.2018 sous les
références VOL 2018 V n°2366 (ayant effet jusqu'au 15 mars 2039).

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent à la **CAVOVENTES.FR** **débitrice**
saisie, suivant acquisition aux termes d'un acte de vente des **CAVOVENTES.FR** en
date du 29.03.2018, reçu aux minutes de Maître Xavier GHIO notaire à FREJUS
(83), publié au Bureau du Service de Publicité Foncière de DRAGUIGNAN le
26.04.2018 sous les références 2018 P n°5050.

En suite d'un commandement de payer aux fins de saisie immobilière délivré en date du 06.11.2025,

Je suis requis afin d'établir le **PROCES VERBAL DESCRIPTIF** d'une maison mitoyenne au sein d'un ensemble immobilier en copropriété, sis à **FREJUS (83600)**,

Cadastré Section AX n°202 pour une contenance de 03ha 13a 60ca,
Cadastré Section BH n°819 pour une contenance de 02ha 20a 73ca



Situation géographique 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 :

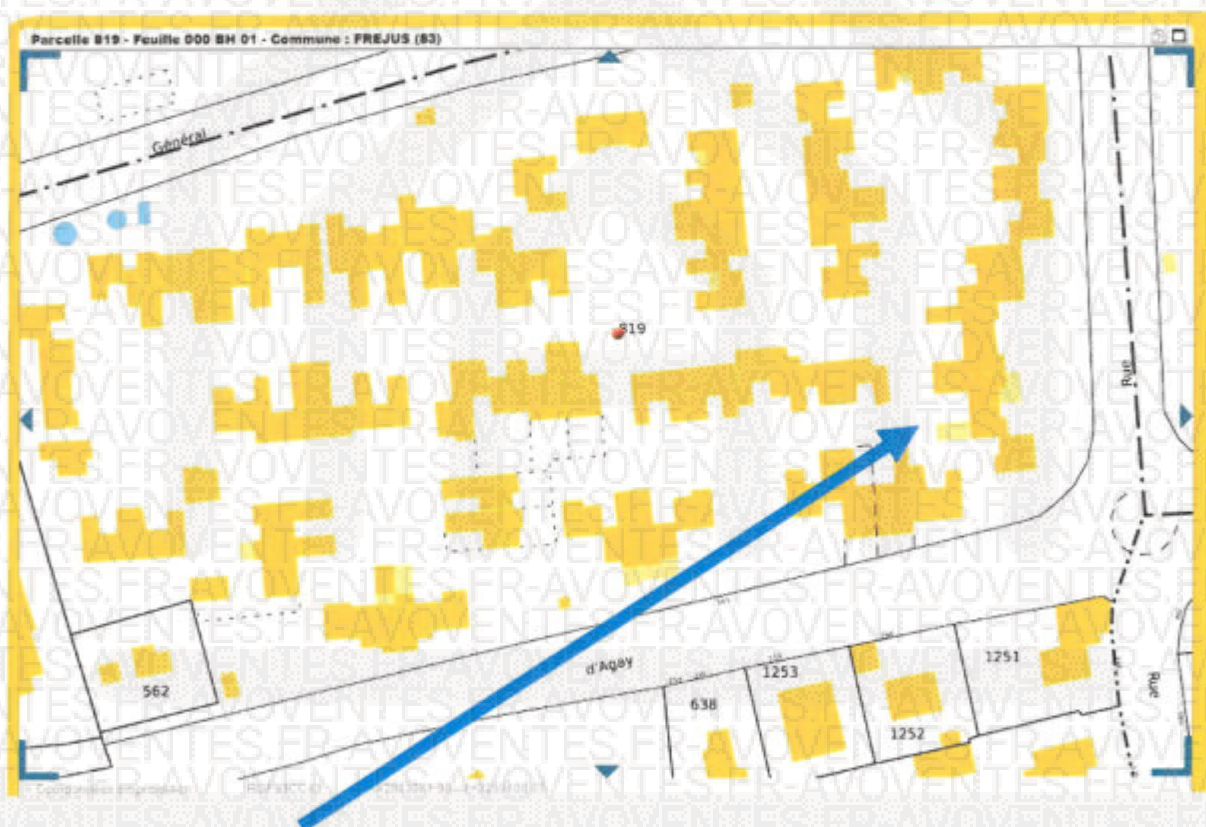
Je soussigné, Maître David MELIQUE, Commissaire de Justice associé au sein de la SCP ODIN – MELIQUE – PINTO, Commissaires de Justice associés près le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN, y demeurant au 6 AVENUE LAZARE CARNOT à DRAGUIGNAN (83300),

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 **FREJUS** (83600), **RESIDENCE LES TROENES**, au 303 RUE D'AGAY, Maison n°6 :

Une Villa de type T4A élevée d'un étage sur rez-de-chaussée



Situation cadastrale de l'immeuble (source cadastre.gouv.fr)

LE LOT n°6 (SIX) :

Une **HABITATION** figurant au plan sous le numéro 6, élevée sur vide sanitaire, d'un rez-de-chaussée et d'un étage, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : hall, séjour, cuisine, cellier, escalier desservant l'étage, séchoir et parking couvert.
- A l'étage : trois chambres, salle de bains, WC, deux placards et dégagement.

La jouissance privative et perpétuelle d'une parcelle de terre d'une superficie de 200 m².

Et les 5405/1.000.000^{èmes} des parties communes générales.

La superficie de la partie privative des biens soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est de 80,15 m² pour le lot numéro six.

Tel que ce lot dépend d'un **état descriptif de division** et **règlement de copropriété** reçu aux minutes de Maître COMBE Pierre notaire à FREJUS (83), établi en date du 27.12.1972, publié au 1^{er} Bureau du Service de Publicité Foncière de DRAGUIGNAN le 12.02.1973 sous les références Vol 636 n°5.

Un modificatif a été enregistré le 21.11.1973 (publié le 07.12.1973 Vol.998 n°13) ;

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 11.12.2025 à 09 h 10 je suis en présence de :

expert immobilier au sein du cabinet
EXPERT'IMO, en qualité de diagnostiqueur immobilier

AXESS SERRURES, en sa qualité de serrurier

en leur qualité de
témoins judiciaires

©AVOVENTES.FR fils de la gérante

ACCES ET SITUATION DE L'IMMEUBLE

Le bien immobilier se situe dans la ville de FREJUS dans le département du VAR.

La ville est située à une distance d'environ 26 km de DRAGUIGNAN, 88 km de TOULON (la Préfecture) et 67 km de NICE COTE D'AZUR (aéroport le plus proche).

On y compte actuellement environ 58.400 habitants actuellement, avec de nombreux établissements scolaires (de la maternelle jusqu'au lycée).

L'entrée d'autoroute la plus proche se situe à faible distance du bien immobilier (autoroute A8, sortie n°38), à environ 7 minutes en voiture.

La gare TGV la plus proche se situe à SAINT RAPHAEL à environ 10 minutes.

Le bien immobilier bénéficie d'un bon emplacement avec des commerces à proximité immédiate, et les premières plages à moins de 5 minutes. Le positionnement du bien est agrémenté par sa proximité immédiate à l'Hôpital BONNET.

Le secteur est calme et exclusivement résidentiel.

Pour accéder au bien, il convient de se positionner sur l'avenue ANDRE LEOTARD, puis de prendre en direction de l'avenue DOCTEUR DONNADIEU.

Après environ 400 mètres, prendre à droite dans la RUE D'AGAY.

La résidence LE CLOS DES TROENES se situe juste à l'angle. Il convient ensuite de passer le portail, et de prendre à droite.

Le bien immobilier correspond actuellement à la maison n°6, au fond de l'allée.

CONDITIONS ACTUELLES D'OCCUPATION

Le bien immobilier est actuellement occupé et habité par la famille TOUMI, au titre de leur résidence principale.

Il n'existe pas de contrat de location en cours pour ce bien immobilier, à la date de mes opérations et selon les déclarations qui m'ont été faites.

DESCRIPTIF

Il s'agit du lot de copropriété numéro 6, constitué d'une maison d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, avec un garage attenant.

Accès à la résidence

On accède à la copropriété par un portail automatique, avec une entrée et une sortie de chaque côté, directement sur la RUE D'AGAY.

Le fonctionnement du portail est en état correct.

Les allées extérieures de la résidence sont entretenues ; le passage des véhicules ne comporte pas de difficultés.

Accès la maison

La maison est située au bout dans le prolongement de l'allée et elle porte actuellement le numéro 6, visible sur le portillon.

Il existe un accès principal sur la gauche, au moyen d'un portillon en PVC en état correct.

Les murs de façade sont en état correct. Il existe un garage attenant avec une porte sectionnelle.

La zone extérieure d'accès comporte un dallage en état correct et une avancée carrelée au sol en état correct. Les murs de façade sont en état correct et il existe un groupe de climatisation fixé sur le mur à l'intérieur

Garage attenant

La porte du garage est à commande électrique.

- ✓ Je note que la porte de garage est actuellement hors service lors de mes opérations.

L'intérieur du garage est à l'état brut avec des murs peints en blanc en état correct. Le fond du garage comporte un dressing aménagé, avec nombreux éléments de rangement, et avec une porte coulissante en aluminium.

Le garage permet le stationnement d'un véhicule.

Le garage comprend une mezzanine offrant une surface de rangement supplémentaire ; le cumulus électrique est situé dans un angle en partie haute.

Par l'intérieur dans le garage, il existe un accès à la maison, au moyen d'une porte en bois en état correct.

Dégagement sur l'entrée

L'entrée est en état général correct.

Le carrelage au sol est en état correct. Les murs et les plafonds sont peints en blanc, en état correct.

L'environnement général est propre.

Il existe à droite de l'entrée une salle d'eau.

Salle d'eau avec WC (à droite de l'entrée)

On y accède par une porte en bois en état correct.

Le carrelage au sol est en état correct, il existe un meuble vasque avec tiroirs et miroirs en état correct.

Les murs sont entièrement carrelés ; la douche est entièrement carrelée en état correct.

La cuvette WC est propre, en état de fonctionnent.

Dans un renforcement, sous escalier, il existe un petit espace de rangement supplémentaire.

Coin salon (à gauche de l'entrée)

On accède au coin salon sur la gauche de l'entrée, par une arcade sans porte.

Le carrelage au sol est en état correct.

Les murs sont peints en blanc en état correct.

Le plafond est peint en blanc en état correct.

Il existe un split de climatisation réversible fixé sur le mur en partie haute en état correct. Le split de climatisation est en état de fonctionnement lors de mes opérations.

La pièce est en état général correct.

Cuisine équipée indépendante (face à l'entrée)

Dans le prolongement du couloir et face à l'entrée principale, on accède à une cuisine entièrement équipée.

L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois en état correct.

Le carrelage au sol est en état correct.

Les murs sont partiellement carrelés en état correct. Le plafond est peint en blanc en état correct avec un éclairage qui fonctionne correctement.

Il existe des éléments hauts et bas de rangement, avec plan de travail et équipement électroménager intégré, en état général correct.

L'évier et la robinetterie sont en état correct.

Séjour (à l'arrière de l'immeuble)

Il est situé l'arrière de la maison ; on y accède par une porte fenêtre en PVC en état correct, à double vitrage.

Le carrelage au sol est en état correct.

Les murs sont en état correct. Le plafond est en état correct,

Le séjour comporte un carrelage au sol en état correct, les murs sont peints en blanc en état correct et le mur du fond comporte un habillage en pierres de parement.

La couverture comporte un habillage de poutres en bois avec un lambris en état correct.

Il existe deux grandes baies vitrées intermédiaires en aluminium, donnant délimitant le séjour et la cuisine ; des volets en PVC sont aménagés.

Jardin à l'extérieur (exposé Est)

L'accès au jardin se fait par les deux baies vitrées en aluminium, les deux grandes baies vitrées comportent des rideaux sur toute la longueur de la pièce (sans volet.

L'extérieur comprend un grand jardin assorti d'un gazon synthétique au sol avec des clôtures en brise vue sur la gauche et sur la droite et au fond un cabanon en bois en état correct.

Accès à l'étage

L'escalier d'accès est de forme arrondie avec des marches carrelées en état général correct.

La montée d'escalier comprend des murs et des plafonds peints en blanc.

Dégagement sur l'étage

Le dégagement sur l'étage dessert une salle de bain ainsi que trois chambres indépendantes.

Il existe un split de climatisation fixé au mur en partie haute, en état de fonctionnement.

Sur le dégagement, il existe un placard de rangement en état correct.

Salle de bain

Elle comporte une porte en bois en état correct.

Le carrelage au sol en état correct.

Les murs sont carrelés en état correct.

Il existe une baignoire, une vasque avec un miroir en état correct, un châssis de fenêtre en PVC en état correct et un WC suspendu avec un environnement en état correct.

Première chambre à l'étage

La porte est en bois en état correct, au sol un parquet flottant en état correct.

Les murs sont peints et décorés en état correct.

Le plafond avec poutre apparente est en état correct.

Le châssis de fenêtre en PVC à double vitrage est en état correct.

Les volets extérieurs sont en bois en état d'usage et un petit radiateur à bain d'huile est aménagé.

Deuxième chambre à l'étage

Pour l'accès à la deuxième chambre, la porte en bois est en état correct.

Le sol comprend un parquet flottant en état d'usage.

Les murs sont en blanc en état d'usage.

Le plafond en blanc avec poutre apparente est en état correct.

Il existe un châssis de fenêtre en PVC avec un volet en PVC pliant en état correct.

L'ensemble comporte une zone avec étagères aménagées, en état correct.

Troisième chambre à l'étage

La troisième chambre comporte une porte en bois en état correct avec un parquet flottant au sol en état correct.

Les murs et le plafond sont peints en blanc en état correct.

Il existe un châssis de fenêtre en PVC avec un volet en PVC pliant en état correct.

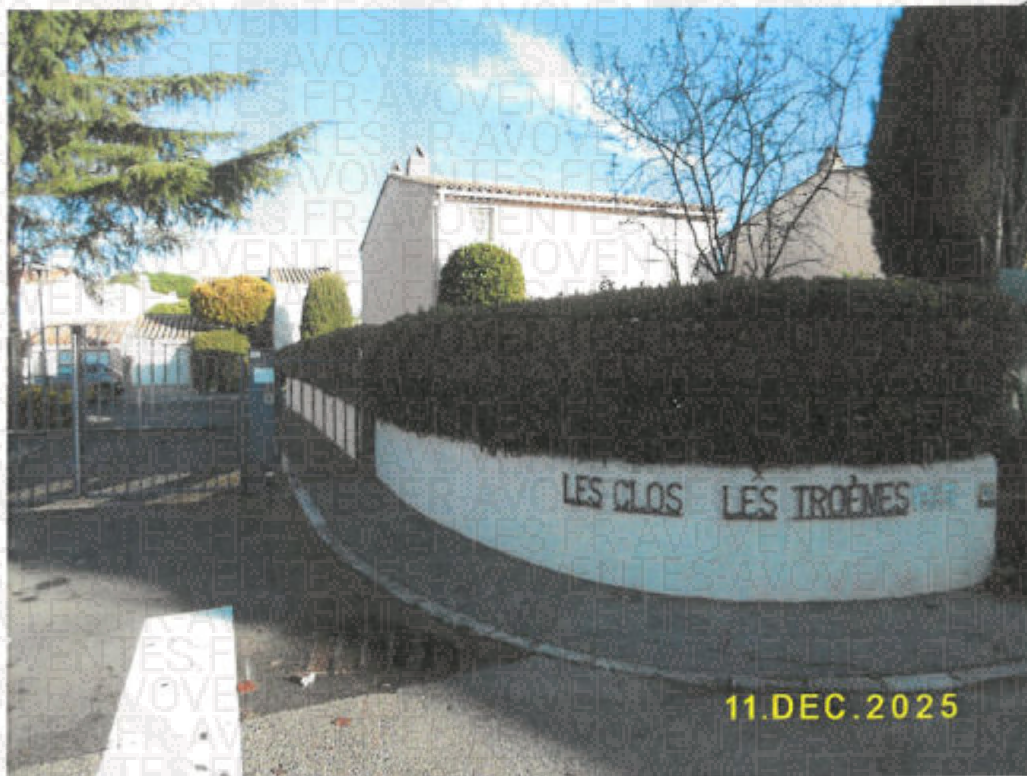


Photo 1 – Entrée de la résidence





Photo 2 – Portail automatique de la résidence



Photo 3 – Maison numéro 6



Photo 4 – Portillon d'accès à la maison



Photo 5 – Dégagement extérieur sur l'entrée



Photo 6 – Intérieur du garage avec mezzanine aménagée



Photo 7 – Dressing avec rangements aménagés



Photo 8 – Coin salon



Photo 9 – Coin salon vue opposée



Photo 10 – Salle d'eau près de l'entrée



Photo 11 – Cuvette WC





Photo 12 – Séjour donnant sur l'arrière



Photo 13 – Séjour donnant sur l'arrière



Photo 14 – Cuisine équipée



Photo 15 – Cuisine équipée



Photo 16 – Jardin sur l'arrière



Photo 17 – Jardin sur l'arrière



Photo 18 – Vue sur le bien depuis le jardin



Photo 19 – Cage d'escalier menant à l'étage



Photo 20 – Dégagement sur l'étage

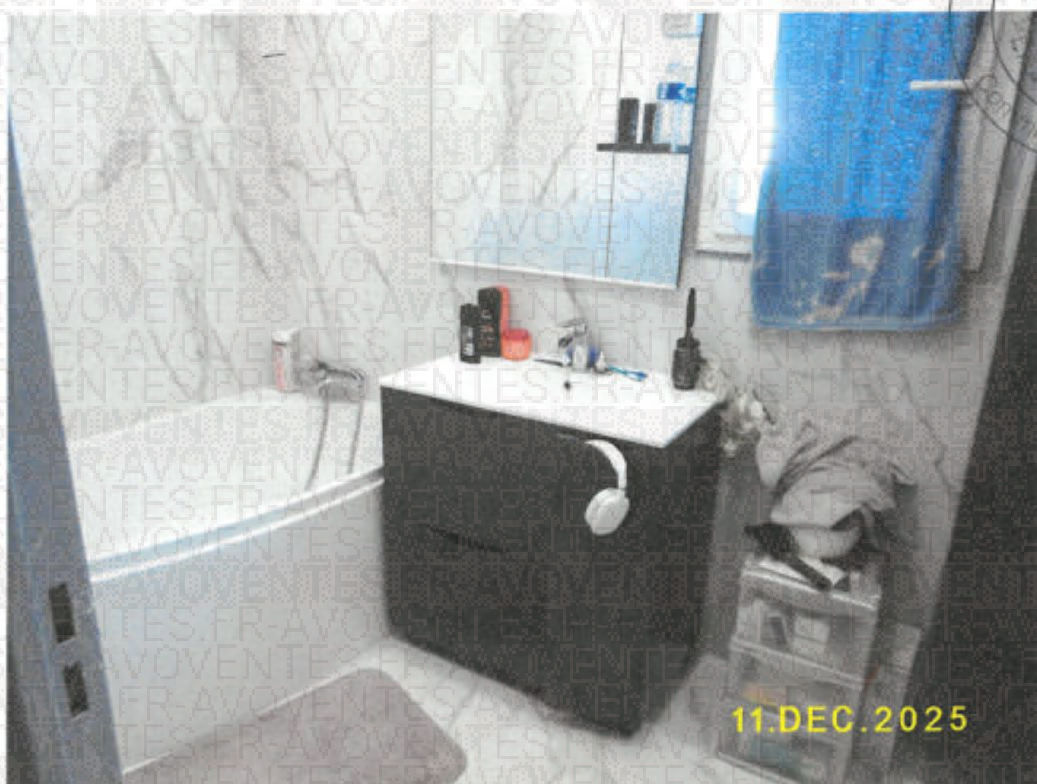


Photo 21 – Salle de bains à l'étage



Photo 22 – WC suspendu



Photo 23 – Première chambre



11.DEC.2025

Photo 24 – Deuxième chambre



11.DEC.2025

Photo 25 – Troisième chambre



Photo 26 – Placard de rangement aménagé



Photo 27 – Split de climatisation à l'étage

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

La date de construction du bâtiment est estimée à l'année 1973.

Le bien immobilier est desservi en eau, électricité, téléphone et internet.
Il existe un raccordement au gaz pour ce bien immobilier (pour la cuisine).

Le système de chauffage est actuellement obtenu au moyen d'une climatisation réversible.

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

Il existe un système de VMC en bon état de fonctionnement.
Il existe un système de climatisation en état de fonctionnement.
Il n'existe pas de cave pour cette maison.

Le bien immobilier comprend un garage permettant le stationnement d'un véhicule.

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

Le bien immobilier est soumis au statut de la copropriété.

Le **SYNDIC de la résidence** est actuellement représenté par l'agence **CAP IMMO SUD** à FREJUS, domicilié au 370 AVENUE LOU GABIAN (tél : 04.94.17.48.05).

Les documents d'urbanisme et fonciers ont été requis ce jour et seront transmis dès réception.

Rappel des conditions actuelles d'occupation :

Le bien immobilier est actuellement occupé et habité par la famille au titre de leur résidence principale.

Il n'existe pas de contrat de location en cours pour ce bien immobilier, à la date de mes opérations et selon les déclarations qui m'ont été faites.

Mes opérations étant terminées, j'ai clos le présent PROCES VERBAL DESCRIPTIF pour servir et valoir ce que de droit, comprenant 27 clichés photographiques effectués ce jour par mes soins ainsi qu'un plan de situation foncière.

SOUS RESERVES, DONT ACTE.

Me David MELIQUE
Commissaire de Justice



