

Maître Christophe GIROUSSE  
Commissaire de Justice  
ZAC du Fray Redon  
Impasse des Alouettes  
83136 ROCBARON  
☎ 04 94 86 98 99

COPIE

**PROCES VERBAL DE DESCRIPTION  
D'UN BIEN IMMOBILIER**

**L'An Deux Mil Vingt-Trois  
et le Treize Février**

**A LA REQUETE DE :**

***LA BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable régie par les articles L 512-2 et suivants du Code Monétaire et Financier et l'ensemble des textes relatifs aux banques populaires et aux établissements de crédit, ayant son siège social à NICE, 457 Promenade des Anglais, immatriculée au RCS de NICE sous le n° 058 801 481, représentée par son directeur général en exercice domicilié en cette qualité audit siège.***

***Venant aux droits de la Banque Populaire Côte d'Azur, société anonyme coopérative de banque populaire à capital variable, immatriculée au RCS de NICE sous le numéro 955 804 448, ayant son siège social 457 Promenade des Anglais, 06200 NICE, FRANCE, par les effets d'une fusion-absorption.***

***Pour laquelle domicile est élu chez Maître Jean-Baptiste DURAND, membre de l'AARPI DDA & Associés du Barreau de TOULON, Toque 1015, dont le cabinet est situé à LA VALETTE DU VAR (83160), 145 Place Général de Gaulle, Le Millénium.***

***Ayant pour avocat plaidant le Cabinet de Maître Grégory KERKERIAN, membre de la SELARL Grégory KERKERIAN & ASSOCIES, avocat au barreau de DRAGUIGNAN, demeurant 62 avenue Lazare Carnot, 83330 DRAGUIGNAN.***

**AGISSANT EN VERTU :**

***1°) d'un jugement contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de TOULON le 2 Septembre 2021, signifié le 29 Septembre 2021, revêtu du certificat de non appel le 15 Novembre 2021.***

Maître Christophe GIROUSSE  
Commissaire de Justice  
ZAC du Fray Redon  
Impasse des Alouettes  
83136 ROCBARON  
☎ 04 94 86 98 99

2°) d'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié à Monsieur Daniel GUES et à Madame Claire GAIFFE épouse GUES en date du 13 Janvier 2023 par mon Ministère.

3°) des articles L322.2 et R322.3 du Code de Procédure Civile d'exécution.

**J'ai ainsi, GIROUSSE Christophe, Commissaire de Justice à la résidence de ROCBARON (VAR), y demeurant ZAC du Fray Redon, Impasse des Alouettes, soussigné,**

*été requis aux fins de procéder à la description :*

- 1) *des biens et droits immobiliers situés à TOULON (83000), Quartier du Port Marchand, dénommé le Jade. Cet immeuble figure au cadastre sous les références BY lieudit « Général Girolani » n°39 pour une contenance de 00 ha 09 a 08 ca, se décomposant comme suit :*
  - *Lot numéro 12 : un appartement situé au deuxième étage de la cage A et les 277/10.000° indivis du sol et des parties communes dudit immeuble et les 92/1000° indivis des parties communes « constructions » afférentes à ce lot.*
  - *Lot numéro 14 : un cellier situé au deuxième étage de la cage A contigu à l'appartement S2 ci-dessus et les 16/10.000° indivis du sol et des parties communes dudit immeuble et les 2/1000° indivis des parties communes « constructions » afférentes à ce lot.*
- 2) *des biens et droits immobiliers situés à TOULON (83000), Quartier du Port Marchand, « Le Jade », Place du Docteur Horace Christol et Place Girolami. Cet immeuble figure au cadastre sous les références BY lieudit « Général Gironali » n°39 pour une contenance de 00 ha 09 a 08 ca, se décomposant comme suit :*
  - *Lot numéro 27 : un local à usage commercial professionnel ou à usage de garage individuel portant le numéro 12 sur le plan du rez-de-chaussée d'une superficie de 22,69 m<sup>2</sup> ayant son entrée à l'Ouest de l'immeuble et les 76/10.000° de la propriété du sol et des parties communes générales et les 12/1000° indivis des parties communes constructions afférentes à ce lot.*
  - *Lot numéro 28 : un local à usage commercial professionnel ou à usage de garage individuel portant le numéro 13 sur le plan du rez-de-chaussée d'une superficie de 2 m<sup>2</sup> ayant son entrée à l'Ouest de l'immeuble et les 7/10.000° de la propriété du sol et des parties communes générales.*

**Maître Christophe GIROUSSE**  
**Commissaire de Justice**  
**ZAC du Fray Redon**  
**Impasse des Alouettes**  
**83136 ROCBARON**  
**☎ 04 94 86 98 99**

*le tout appartenant à :*

*Monsieur Daniel GUES*  
*né le 29 Septembre 1945 à TOULON (83000)*

*et*

*Madame Claire GAIFFE épouse GUES*  
*née le 20 Août 1950 à SAINT MANDE (94160)*

*et qui font l'objet de la présente procédure de saisie immobilière,*

*Ainsi, je me suis rendu, ce jour, sur la commune de TOULON (83000),  
Quartier du Port Marchand, Immeuble « Le Jade », sis Place Horace-  
Cristol/Allée Joseph de Martelli Chautard, en présence de :*

- . Monsieur GUES Daniel et Madame GUES Claire,*
- . AEB EXPERTISES, expert immobilier.*

### **DESCRIPTION DU BIEN**

*Les biens dépendent d'un immeuble sis à TOULON (83000 dénommé  
« Le Jade », bâtiment A sis Place Horace-Cristol/Allée Joseph de Martelli  
Chautard.*

*Il se décompose en un appartement et un cellier au deuxième étage de  
l'immeuble.*

*Cet immeuble du début des années 70 est accolé au Quartier du  
Mourillon, quartier prisé et proche des plages. (Photographies n°1 et n°2)*

### **LOT 12 : APPARTEMENT**

**Entrée – dégagement** : (Photographies n°3 et n°4)

*Sol :*

- . Carrelage en très bon état.*

*Murs :*

- . Tapisserie en bon état.*

*Plafond :*

- . Plâtre peint en très bon état.*

**Maître Christophe GIROUSSE**  
**Commissaire de Justice**  
**ZAC du Fray Redon**  
**Impasse des Alouettes**  
**83136 ROCBARON**  
**☎ 04 94 86 98 99**

***Je note :***

- *un climatiseur en état de fonctionnement ;*
- *une porte blindée ;*
- *une penderie avec vantaux équipés de miroirs ;*
- *un placard.*

**Séjour : (double) (Photographies n°5 et n°6)**

***Sol :***

- . *Carrelage en très bon état.*

***Murs :***

- . *Tapiserie en bon état.*

***Plafond :***

- . *Plâtre peint en très bon état.*

***Je note :***

- *deux baies vitrées double vitrage (une double et une triple vantaux) ;*
- *deux radiateurs.*

**Cuisine : (photographie n°7)**

***Sol :***

- . *Carrelage en très bon état.*

***Murs :***

- . *Tapiserie en bon état.*

***Plafond :***

- . *Lambris PVC avec spots.*

***Je note :***

- *une crédence faïencée ;*
- *un plan de travail en mélaminé imitation pierre ;*
- *un ensemble de caisson de rangement avec façades beige et chocolat ;*
- *un évier thermoformé deux bacs et mitigeur ;*
- *une chaudière à gaz ;*
- *un radiateur ;*
- *une porte isoplane ;*
- *une porte-fenêtre en PVC double vitrage.*

**Chambre 1 : (Photographie n°8)**

*Sol :*

- . *Parquet flottant stratifié.*

*Murs :*

- . *Tapiserie en bon état.*

*Plafond :*

- . *Tapiserie en état d'entretien.*

***Je note :***

- *un radiateur ;*
- *une fenêtre coulissante en aluminium double vitrage ;*
- *un placard.*

**Chambre 2 : (Photographie n°9)**

*Sol :*

- . *Carrelage en très bon état.*

*Murs :*

- . *Tapiserie en bon état.*

*Plafond :*

- . *Plâtre peint en très bon état.*

***Je note :***

- *une fenêtre en PVC double vitrage trois vantaux ;*
- *un radiateur.*

**Salle de bain : (Photographie n°10)**

*Sol :*

- . *Carrelage en très bon état.*

*Murs :*

- . *Faïence.*

*Plafond :*

- . *Lambris.*

***Je note :***

- *un fenestron en PVC double vitrage ;*
- *une baignoire en fonte recouverte de résine ;*
- *un lavabo recouvert de résine ;*
- *un climatiseur ;*

**Maître Christophe GIROUSSE**  
**Commissaire de Justice**  
**ZAC du Fray Redon**  
**Impasse des Alouettes**  
**83136 ROCBARON**  
**☎ 04 94 86 98 99**

➤ *une porte isoplane.*

**W.C. :** (Photographie n°11)

*Sol :*

. *Carrelage en bon état d'entretien.*

*Murs :*

. *Peinture en bon état.*

. *Faïence en très bon état.*

*Plafond :*

. *Plâtre peint en très bon état.*

***Je note :***

➤ *un w.c. suspendu chasse encastrée ;*

➤ *une porte isoplane.*

**Terrasse donnant sur séjour :** (Photographies n°12 et n°13)

*Sol :*

. *Carrelage en bon état d'entretien.*

*Murs :*

. *Crépi peint en très bon état.*

*Plafond :*

. *Crépi peint en très bon état.*

***Je note :***

➤ *trois vantaux coulissants et un ouvrant en aluminium double vitrage ;*

➤ *deux moteurs de climatisation.*

**LOT 14 : LE CELLIER**

*Celui-ci se trouve sur le même palier que l'appartement.*

*Sol :*

. *Dalles gerflex.*

*Murs :*

. *Béton peint.*

*Plafond :*

. *Plâtre peint.*

**Maître Christophe GIROUSSE**  
**Commissaire de Justice**  
**ZAC du Fray Redon**  
**Impasse des Alouettes**  
**83136 ROCBARON**  
**☎ 04 94 86 98 99**

**Je note :**

- *une porte renforcée ;*
- *un point lumineux.*

**LOTS 27 et 28 : GARAGE**  
**(Photographie n°14)**

**Sol :**

- . *Dalle de béton.*

**Murs :**

- . *Béton peint.*

**Plafond :**

- . *Hourdis peints.*

**Je note :**

- *une porte basculante sur rail.*

**RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

*J'ai contacté, à maintes reprises, Madame GUES et Madame LEFEVRE Marjorie (responsable clientèle copropriété séniors chez Foncia) agissant comme syndic du bien afin de pouvoir fournir les renseignements ci-dessous à AEB EXPERTISES chargé de l'établissement du DPE :*

- *l'année de construction du bien,*
- *le type de chaudière et sa date d'installation,*
- *la puissance de la chaudière,*
- *le nombre de logements dans l'immeuble,*
- *la surface en mètres carrés de l'immeuble.*

*Madame GUES m'a répondu, dans un premier temps que sa chaudière fonctionnait au gaz, avait plus de trente ans et qu'elle avait un contrat d'entretien annuel.*

*La réponse n'étant pas suffisante pour AEB EXPERTISES, j'ai recontacté Madame LEFEVRE (la syndic) qui m'a indiqué que la chaufferie était entretenue par l'Entreprise IDEX avec laquelle un contrat d'entretien est en cours.*

*Les réponses n'étant toujours pas satisfaisantes, j'ai recontacté Madame GUES qui m'a répondu que le bâtiment avait été livré en 1973, qu'elle avait une chaudière à gaz sans connaître la puissance et la date*

**Maître Christophe GIROUSSE**  
**Commissaire de Justice**  
**ZAC du Fray Redon**  
**Impasse des Alouettes**  
**83136 ROCBARON**  
**☎ 04 94 86 98 99**

*d'installation, que les trente logements possédaient la même, que le relevé de charges du 01.10.2022 au 31.12.2022 indiquait un montant pour le chauffage de 7 590 € soit 334 tantièmes pour son appartement côté part de 253 €.*

*Après transmission de ces nouvelles informations à AEB EXPERTISES, cette dernière m'a indiqué que depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle législation, les seuls relevés de charges ne suffisent plus.*

*J'ai de nouveau recontacté le syndic mais à la date du 16 Mars 2023, date de la finalisation du présent descriptif, je n'ai eu aucune réponse.*

*Il est également annexé :*

*- quatorze photographies qui ont été prises lors de ma visite sur les lieux.*

*J'ai procédé au présent procès-verbal de description le 13 Février 2023 de 17 heures 00 à 18 heures 15.*

*Mes contacts avec tous les différents protagonistes ci-dessus cités ont duré une heure vingt.*

*Telles sont les principales constatations que j'ai faites, et pour lesquelles j'ai dressé le présent procès-verbal de description, pour servir et valoir ce que de droit.*





**PHOTOGRAPHIE N° 1**



**PHOTOGRAPHIE N° 2**



**PHOTOGRAPHIE N°3**



**PHOTOGRAPHIE N°4**



**PHOTOGRAPHIE N°5**



**PHOTOGRAPHIE N°6**



**PHOTOGRAPHIE N°7**



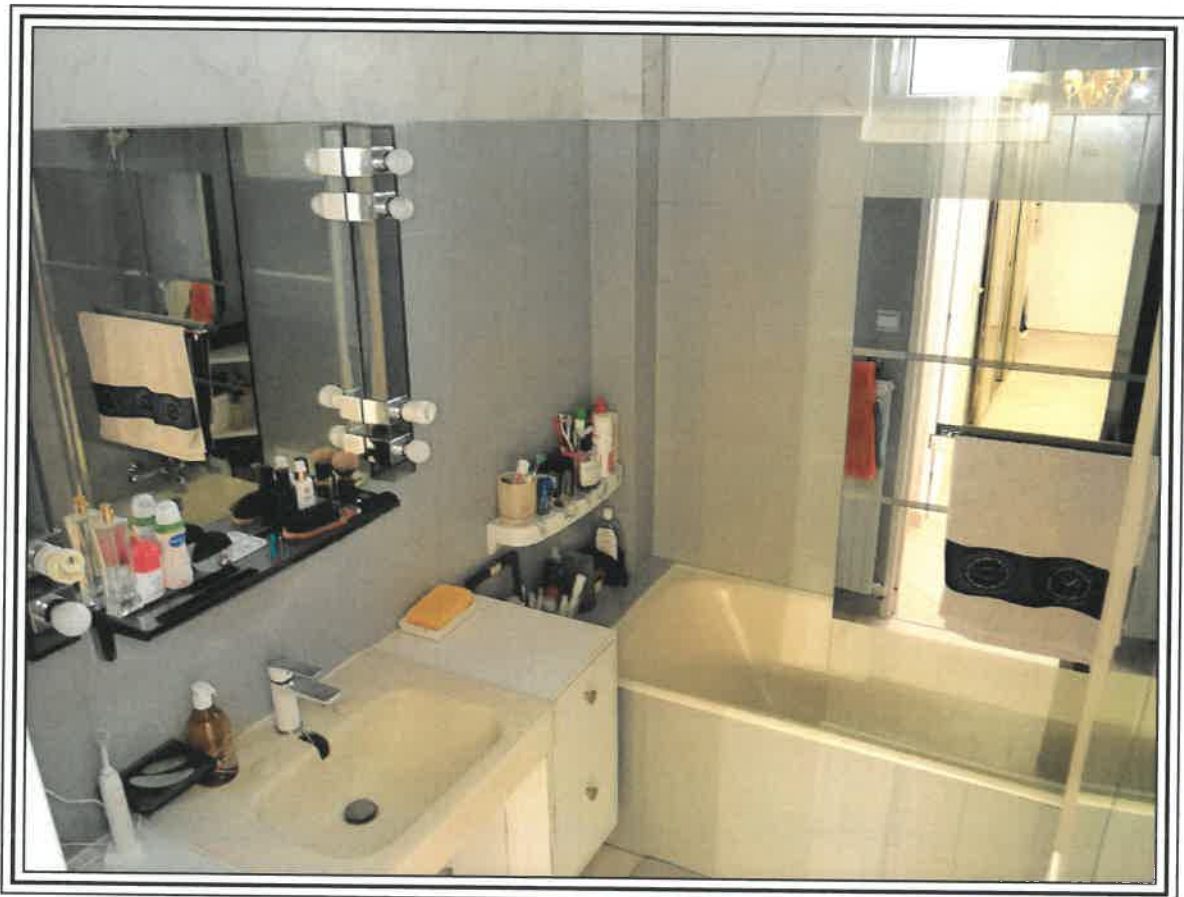
**PHOTOGRAPHIE N°8**



**PHOTOGRAPHIE N°9**



**PHOTOGRAPHIE N°10**



**PHOTOGRAPHIE N°11**



**PHOTOGRAPHIE N°12**



**PHOTOGRAPHIE N°13**



**PHOTOGRAPHIE N°14**



**Maître Christophe GIROUSSE**  
**Commissaire de Justice**  
**ZAC du Fray Redon**  
**Impasse des Alouettes**  
**83136 ROCBARON**  
**☎ 04 94 86 98 99**

**COUT DE L'ACTE**

Emolument	520,94 €
Transport	7,67 €
<b>Sous total</b>	<b>528,61 €</b>
T.V.A. à 20,00 %	105,72 €
Frais d'affranchissements article 302 Bis Y CGI	0,00 €
Taxe forfaitaire article R 443-3 C.Com	0,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>634,33 €</b>

