

Société Civile Professionnelle
Gérard CHARLIER de VRAINVILLE - Frédéric ANGOT - Blandine THOMAS
Huissiers de Justice Associés
63, rue Edmond Poupé BP 17
83601 FREJUS Cedex
Téléphone : 04.94.44.52.60
www.huissiers-frejus.com – contact@huissiers-frejus.com

PREMIERE EXPEDITION



PROCES VERBAL DESCRIPTIF IMMOBILIER

Dressé à la demande de :

S.A. CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, 26/28 Rue de Madrid,
75008 PARIS, au capital de 124821703 Euros, 379 502 644 R.C.S. Paris, SIRET
37950264400048, sté anonyme représentée par son représentant légal en
exercice.

COUT DU CONSTAT	
Honoraire Constat	220.94
Frais de déplacement	7.67
Art.A444-48	200.00
Article L444-1 C.Com.	_____
	428.61
Total HT	85.72
TVA à 20%	_____
	514.33
Total TTC	

Société Civile Professionnelle
Gérard CHARLIER de VRAINVILLE Frédéric ANGOT
Blandine THOMAS
Huissiers de Justice Associés
63 rue Edmond Poupé CS80017
83601 FREJUS Cedex
Téléphone : 04.94.44.52.60
E.mail : contact@huissiers-frejus.com
www.huissiers-frejus.com



PROCES -VERBAL DESCRIPTIF IMMOBILIER

Dressé l'an **DEUX MILLE VINGT-DEUX**
Et le **QUINZE FEVRIER**

A la requête du :

La société **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD)**, venant aux droits de la BPI, société anonyme au capital de 124.821.566€, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644, y demeurant 26/28 rue de Madrid- 75008 PARIS, représentée par son directeur général en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

Agissant en vertu de :

- D'un acte authentique de prêt reçu par Maître Jean -Pierre BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE le 15/10/2007, assorti de la formule exécutoire, prévoyant au profit du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD, venant aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE-AIN (CIFFRA) une inscription au titre du privilège de prêteur de deniers et d'une hypothèque conventionnelle publiée au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN 2, le 4 décembre 2007, sous les références 8304P01 2007V7455
- un commandement de payer aux fins de saisie immobilière signifié en date du 20/01//2022 par acte de Maître Johan BOUTOUBAT, huissier de justice à GAP, demeuré infructueux

Je, Blandine THOMAS Huissier de Justice Associé de la Société Civile Professionnelle : Gérard CHARLIER de VRAINVILLE Frédéric ANGOT et Blandine THOMAS Huissiers de Justice Associés titulaires d'un Office d'Huissier de Justice à la Résidence de FREJUS y demeurant 63 rue Edmond Poupé

Me suis rendue ce jour, **LE QUINZE FEVRIER DEUX MILLE VINGT-DEUX**, sur la commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS, 1761 Route de la Bouverie, résidence les Pins Parasols, ZAC du Blavet à l'effet de dresser procès-verbal descriptif du bien appartenant à :

Monsieur [REDACTED], né le 30/03/1955 à GAP (05), de nationalité Française, médecin, demeurant [REDACTED]

Mademoiselle [REDACTED], née le 30/12/1961 à AIT JBEL DOUM (Maroc), de nationalité Française, médecin, demeurant [REDACTED]

Ci-après désigné :

Dans un ensemble immobilier situé sur la commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS (83520), Résidence les Pins Parasols, sis ZAC du Blavet, route de la Bouverie, cadastré section CS numéros 737 lieudit Raphèle pour une contenance de 03 ha 64 a 80 ca.

L'ensemble immobilier à usage de résidence de tourisme classée comprenant trois bâtiments, à savoir:

Bâtiment H élevé sur rez-de-chaussée d'un étage

Bâtiment I et J élevés sur un sous-sol commun d'un rez-de-chaussée et de deux étage pour le bâtiment I et d'un rez-de-chaussée et d'un étage pour le bâtiment J,

Bâtiment L élevé sur un sous-sol d'un rez-de-chaussée et d'un étage relatif.

Le lot n° 789:

N° H005 au plan

Dans le bâtiment H au niveau RDC, un appartement de type 2 comprenant:

Cuisine/séjour, une chambre avec placard, cabine, salle de bains, wc et entrée avec placard.

Le tout pour une surface habitable de 39,37m² et une terrasse /jardinière pour une surface de 12.62 m² environ.

Avec les 24/10.000èmes des parties communes générales.

Le lot n°729:

N°43 au plan



Dans le bâtiment G-H au niveau R-1, un parking d'une superficie de 14,80m2
Avec les 3/10.000èmes des parties communes générales.

Le bien, ayant fait l'objet:

d'un règlement de copropriété et d'un état descriptif de division, reçu par Maître CAFLERS, notaire à NICE, le 1er octobre 2007, publié au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN I, le 3 décembre 2007, sous les références 8304P01 2007P14616

Origine de propriété:

Lesdits biens et droits immobiliers saisis appartenant à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] pour les avoir acquis en l'état futur d'achèvement de la société les pins parasols de la Roque (RCS 481 649 531) suivant acte de vente reçu le 15/10/2007 par Maître BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE et publié le 4 décembre 2007 au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN2 sous les références 8304P01 2007P14691.

Assistée de :

- **Monsieur DUPUIS Patrice**, Société DIAG AVENUE, Diagnostiqueur
- Monsieur TASSAN Christophe, serrurier,
- Monsieur TASSAN Aimé, témoin
- Monsieur CASTELLO Henri, témoin

Et avec l'autorisation écrite du locataire occupant,

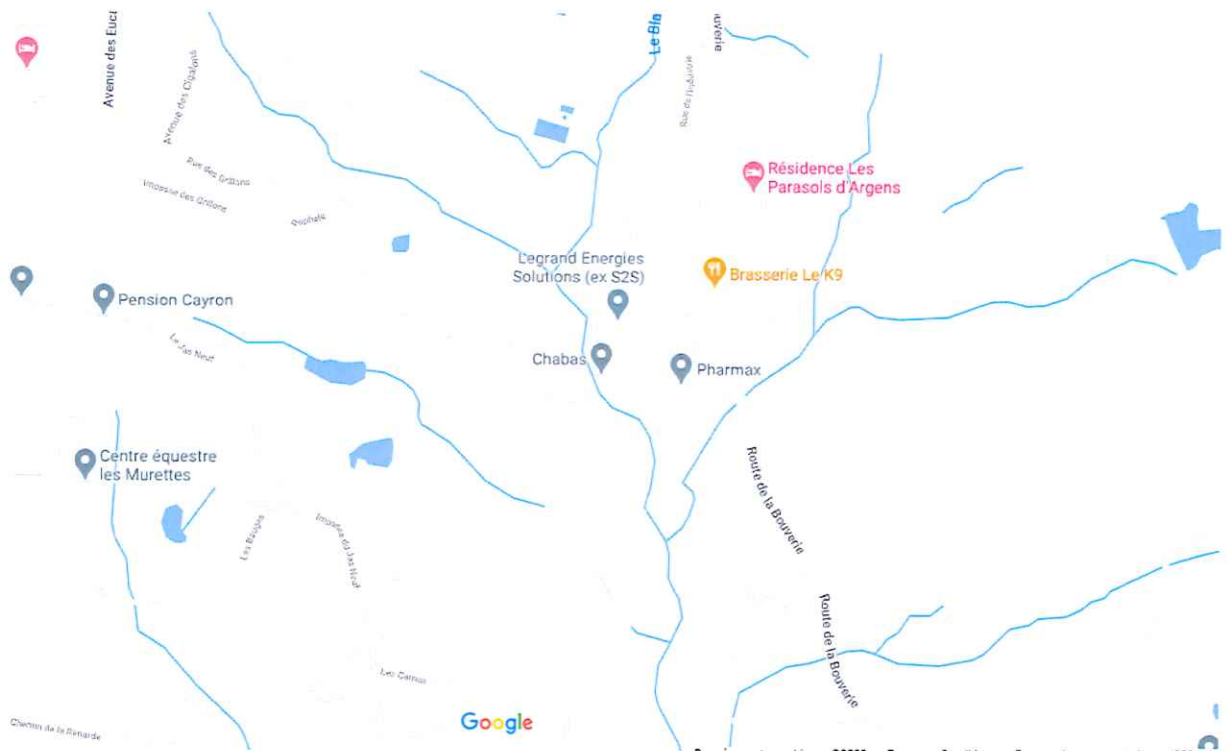
J'ai procédé au descriptif suivant:

Localisation du bien :

Le bien se trouve sur la commune de ROQUEBRUNE (Var), quartier de la Bouverie.

Position GPS: 43°29'20" N 6°39'16"E





Le bien immobilier se trouve au sein de la copropriété "Les pins Parasols de la Roque", 1761 route de la bouverie, 83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS - Bâtiment H au rez-de-chaussée, appartement numéro 005.





La copropriété est pourvue d'une piscine collective avec deux bassins.





Description du bien:

Il s'agit d'un appartement, de type T2, avec une chambre, une salle de bain, des toilettes séparées, un salon/séjour avec cuisine ouverte et une terrasse.

➤ **entrée**

Le sol est revêtu de carrelage.

Les murs sont revêtus de peinture blanche propre.

Présence d'un placard mural sur la gauche contenant le cumulus.





➤ **Pièce principale**

Le sol est revêtu de carrelage.

Les murs sont revêtus d'une peinture projetée blanche.

Présence d'un split de climatisation .

Une grande baie vitrée coulissante donne sur une terrasse.

Dans un coin de la pièce, à gauche de la salle de bains, présence d'un coin nuit avec un lit superposé.





➤ **Cuisine**

La cuisine est ouverte sur le séjour. Elle est équipée et aménagée.
Le locataire me déclare que l'électroménager appartient à la société SERPP.





➤ Terrasse:

La terrasse comporte une jardinière.
Elle est exposée à l'Ouest et dispose d'une vue sur la route et la zone artisanale.



➤ **Salle de bain**

Le sol est revêtu d'un carrelage.

Les murs présentent de la faïence et de la peinture.

Présence d'un meuble vasque et d'une baignoire.

Je constate un décollement de l'enduit en plafond au dessus de la baignoire



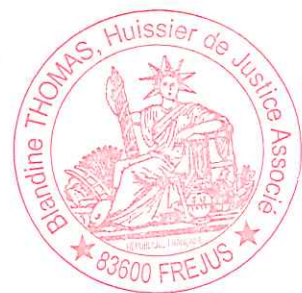
➤ **Chambre**

Le sol est revêtu de carrelage.

Les murs sont revêtus d'une peinture projetée blanche.

Elle comporte une grande armoire murale avec porte coulissantes en PVC.

Une porte-fenêtre donnant sur la terrasse avec volet roulant manuel.





L'appartement est en bon état d'entretien.

Le stationnement en sous-sol (lot 729):

Il se trouve au sous-sol du bâtiment, n° 43.



▪ **Surfaces:**

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
1er étage - Entrée	2,13	2,13	
1er étage - WC	1,37	1,37	
1er étage - Placard	0,96	1,21	0.25m2 Emprise au sol du cumulus
1er étage - Coin nuit	2,99	2,99	
1er étage - Chambre 1	8,02	8,02	
1er étage - Salle de bain	3,7	3,7	
1er étage - Cuisine-Séjour	19,08	19,08	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale: 38,25 m² (trente-huit mètres carrés vingt-cinq)

Surface au sol totale: 38,50 m² (trente-huit mètres carrés cinquante)

Résultat du repérage – Parties annexes

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
1er étage - Terrasse	12,79	12,79	

▪ **Conditions d'occupation de l'appartement :**

Le bien est loué à la société d'Exploitation de la résidence Les Pins Parasols (SERPP), immatriculée au registre du commerce de Montauban sous le numéro 838344463, domiciliée 11, rue de la République à Caussade, (82300) suivant bail commercial en date du 1er juin 2018 pour une durée de 9 ans plus l'année en cours avec prise d'effet au jusqu'au 30 septembre suivant le terme de la neuvième année d'exploitation.

La copie du contrat de location est annexé au procès verbal descriptif.

▪ **Syndic de copropriété :**

L'appartement est soumis au statut de la copropriété. Le syndic en exercice est le Cabinet Citya Mer et Soleil, 147 rue Amiral Baux, 83707 SAINT-RAPHAEL CEDEX

Le montant des provisions trimestrielles pour charges courantes sont de: 531.94 EUROS + 15.19 de fonds de travaux loi ALUR.

Le pré-état daté, l'état descriptif de division, et les Procès verbaux d'assemblée générale annuelle des 15/11/2019, 29/12/2020 et 23/12/2021, le carnet d'entretien, sont annexés au présent procès-verbal descriptif.

▪ **Urbanisme:**

Les pièces suivantes nous ont été transmises par la mairie de Roquebrune-sur-Argens:

- L'arrêté du permis de construire n°08310706SC232 en date du 03/10/2006 et l'arrêté du permis de construire modificatif n°08310706SC232 M1 en date du 09/11/2007.
- copie de la déclaration d'achèvement de travaux en date du 06/01/2010,
- copie du certificat de conformité délivré le 03/05/2010.



Le droit de préemption urbain applicable à la parcelle cadastrée CS 737 est un droit de préemption urbain au bénéfice du préfet. Les DIA sont à envoyer à la Mairie et le délai d'instruction est de deux mois.

▪ **Taxe foncière:**

Le propriétaire n'ayant pu être rencontré, le montant de la taxe foncière n'a pas pu être déterminé.

CLOTURE

Ces constatations effectuées j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit à ma requérante.

Annexes:

- Dossier technique immobilier établi par Diag avenue (Amiante, Etat Thermite/parasitaire, Electricité, Etat des risques et pollutions, DPE, Mesurage)
- L'état daté, les Procès verbaux d'assemblée générale annuelle des 15/11/2019, 05/10/2018 et 07/09/2017, le carnet d'entretien.
- L'arrêté du permis de construire n°08310706SC232 en date du 03/10/2006 et l'arrêté du permis de construire modificatif n°08310706SC232 M1 en date du 09/11/2007.
- copie de la déclaration d'achèvement de travaux en date du 06/01/2010,
- copie du certificat de conformité délivré le 03/05/2010.
- bail commercial en date du 1er juin 2018

DONT ACTE



Maître Blandine THOMAS
Huissier de Justice Associé.