

**HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES**  
**Société Titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice**  
227 rue Jean Jaurès 83000 TOULON  
☎ : 04.94.20.94.30 - ☎ : 04.94.27.19.08  
Site : [www.etude-huissier.com](http://www.etude-huissier.com)  
Email : [contact@etude-huissier.com](mailto:contact@etude-huissier.com)

**EXPEDITION**



**PROCES-VERBAL**

**DESCRIPTIF**

**AVEC PROCES-VERBAL**

**DE MESURAGE**

**AFFAIRE : SCI LES CYSTES**  
**CONTRE : LE SERVICES DES DOMAINES**  
**NOS REF : 190099**



**PROCES-VERBAL EFFECTUE**

**L'AN DEUX MILLE DIX NEUF,**

**ET LE : VINGT SEPT AOUT.**

**A LA REQUETE DU :**

**Le syndicat des Copropriétaires de la Résidence dénommée « LES CYSTES » 4474 Ancien Chemin de Toulon, 83110 SANARY SUR MER, représenté par son Syndic en exercice la SARL CABINET BOYER, dont le siège social est 6 Rue Pierre Toesca, 83150 BANDOL (Var) agissant poursuites et diligences de son gérant, domicilié audit siège en cette qualité.**

**Ayant pour Avocat constitué Maître Frédéric PEYSSON, avocat au Barreau de TOULON, au Cabinet duquel il a élu domicile à 83000 TOULON, 267 Boulevard Charles Barnier – Résidence « le Kalliste ».**

*Nous, Nicolas DENJEAN-PIERRET, Membre de la SCP Nicolas DENJEAN-PIERRET – Amaury VERNANGE, Huissiers de Justice Associés, Société Titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice, résidant à TOULON, 227 rue Jean Jaurès, soussigné :*

**PROCEDANT EN EXECUTION DE :**

Des articles R 322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

**A L'EFFET DE :**

Recueillir les renseignements nécessaires à la rédaction du Cahier des Charges, tendant à la vente publique des immeubles ci-après désignés, que la requérante se propose de poursuivre devant le Tribunal de Grande Instance de TOULON (Var).

Nous sommes transportés, ce jour, à 09 heures 30, sur le territoire de la commune de : SANARY SUR MER (VAR), 4474 Route de Bandol,

**ASSISTE DE :**

- Julien BORREL EXPERTISES étant chargé de procéder aux diagnostics selon le détail fourni dans son rapport,

**AGISSANT EN VERTU DE :**

- Un jugement rendu le 4 Janvier 2019 par le tribunal d'Instance de TOULON et contenant condamnation de l'administration des domaines, représentée par Monsieur le Directeur Départemental des Alpes Maritimes, es qualité de Curateur à la succession Vacante de Monsieur Jean Ponthieu au paiement de la somme de 9740.75 € au titre des charges impayées outre 300 € sur le fondement de l'article 700 du CPC.
- Un acte de signification en date du 6 Février 2019 par lequel la SCP COHEN-TOMAS, Huissier de Justice à NICE a signifié ledit jugement à l'administration des DOMAINES.
- Un certificat de Non Appel délivré le 24 Mai 2019 par le greffe de la cour d'Appel d'Aix en Provence.
- Une hypothèque légale publiée au 2eme bureau des Hypothèques de Toulon, le 29 Mai 2019 volume 2019 V N°2159.
- Signification du Titre exécutoire Article 877 du code Civil au SERVICE DES DOMAINES suivant acte extra-judiciaire délivré par la SCP MARTIN-FITOUSSI, Huissier à CHARENTON LE PONT le 5 juin 2019.

**AFIN DE PROCEDER A :**

La désignation exacte et détaillée des biens qui y sont situés et appartenant à :

Feu Monsieur Jean Charles Marcel PONTHEIU né le 8 Novembre 1942 à FORGES LES EAUX (76).

Demeurant et domiciliés de son vivant :

59 Rue Henri Beque, 78160 MARLY LE ROI et décédé le 7 Décembre 2007 à SAINT GERMAIN EN LAYE.

**Représenté par Le SERVICE DES DOMAINES**, désigné en qualité de curateur de la succession vacante de Monsieur Jean Charles Marcel PONTHEIU né le 8 Novembre 1942 à FORGES LES EAUX (76), représenté par Monsieur le Directeur de la Direction Nationale d'Intervention Domaniale (DNID), situé 3 Avenue du Chemin Presle, Les Ellipses, 94410 SAINT MAURICE.

**DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier en Copropriété dénommé « LES CYSTES » sis sur la commune de Sanary (Var), cadastré section AC N° 672 AC N° 673 et AC N° 873 lieudits le Pont d'Aran, 4774 Ancien chemin de Toulon, les lots de copropriété :

- N° 2136 formant un appartement,
- N° 2053 formant un garage,

Règlement de Copropriété et Etat descriptif de Division publiés le 27 Mai 1982 Vol 4879 N°8

Modificatif au règlement de copropriété publiée le 19 septembre 1983 Vol 5667 N°10

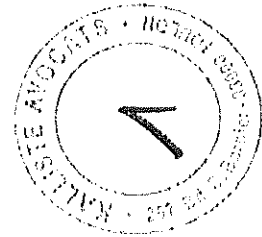
Modificatif publié le 12 Octobre 2000 Vol 2000 P N°11409.

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNEE DE MAJ 2017		DEF DIR 830		COM LES SANARY SUR MER		TRES 010		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		NUMERO COMMUNAL 208808													
Propriétaire 59 RUE HENRI DEQUE RES SOURCE AUX MELNIERS 78160 MARLY-LE-ROI						N°(e) de 08/11/1942 à 7% FORGES-LES-EAUX																	
MIB061W PONTHEUJAN CHARLES MARCEL 78160 MARLY-LE-ROI																							
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL															
AN	SECTION	N° PLAN	C N° PARTITIVOIRE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NTV	N° PORTE	N°INVAR	S TAR	M AF	NAT LOC	AF CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN REI	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX EXOM	COEF	
	AC	672	4774	1219	A	01	01	15001	0495910 M 123A	C	H	AF	6	372								P	
	AC	672	4774	1219	P	01	00	53001	0495773 K 123A	C	H	GF	C	108								P	
REV IMPOSABLE COM 980 EUR				R EXO 0 EUR				R ENO 0 EUR				R ENO 0 EUR				R IMP 980 EUR							

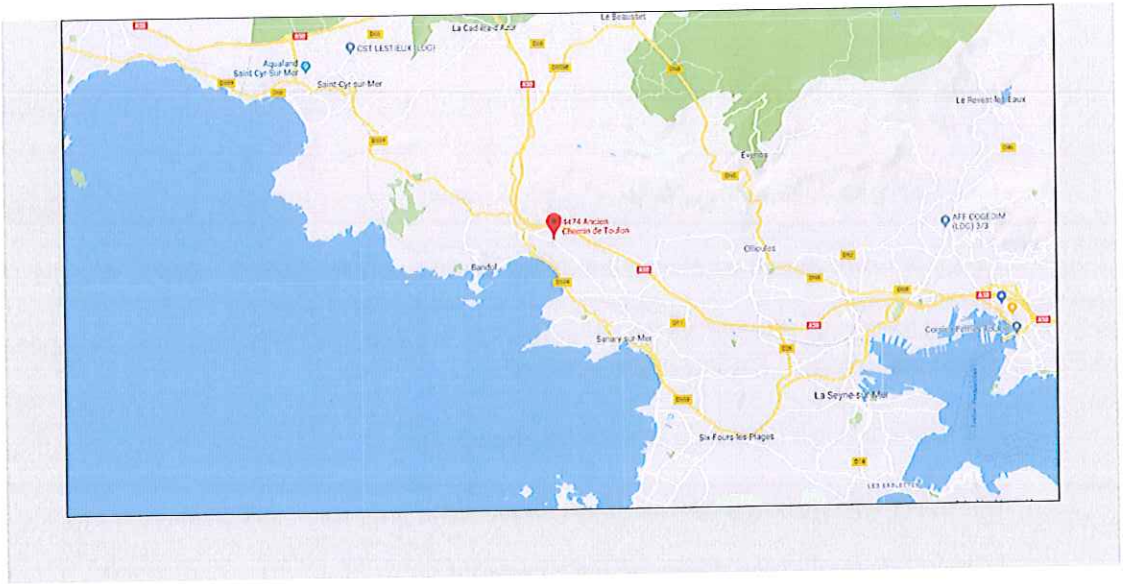
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS												EVALUATION											
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRJM	FP/DF	S TAR	GRS GR	CL	NAT CULT	CONTEANCE HA CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN REI	FRACTION RC EXO	% EXO	TX	LIVRE FONCIER			
	HA A CA	0		REV IMPOSABLE	0 EUR	COM	R IMP	0 EUR	0 EUR			TAXE AB	R ENO	0 EUR							0 EUR		
CONT				R EXO 0 EUR				R IMP 0 EUR				R ENO 0 EUR				MAJ TC 0 EUR							

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1



# PLANS





## DESCRIPTION

Les biens consistent en deux lots de copropriété dépendants de l'ensemble immobilier "LES CYSTES" à Sanary sur Mer.

Le lot N° 2136 est un appartement au premier étage du bâtiment A. Il porte le numéro 21-36.

Le lot N° 2053 est un emplacement de stationnement extérieur. Il porte le numéro 2136.

La résidence de type de loisirs se compose de plusieurs bâtiments desservis par une allée principale centrale des allées secondaires.

Le bâtiment A est à l'Est de l'ensemble immobilier.

La copropriété est équipée d'un bassin de piscine.

L'appartement de type studio cabine comprend :

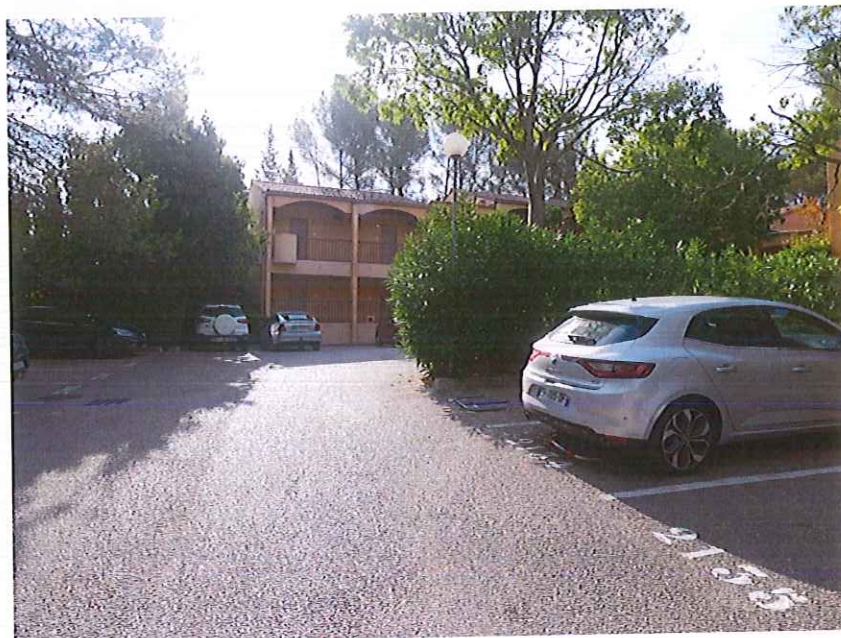
- Une pièce principale avec coin cuisine;
- Un vestibule d'entrée avec couchage ;
- Une salle de bain;
- Un balcon.

Les menuiseries sont en simple vitrage.

Le chauffage est assuré par des convecteurs électriques.

L'eau chaude est produite par un cumulus électrique.







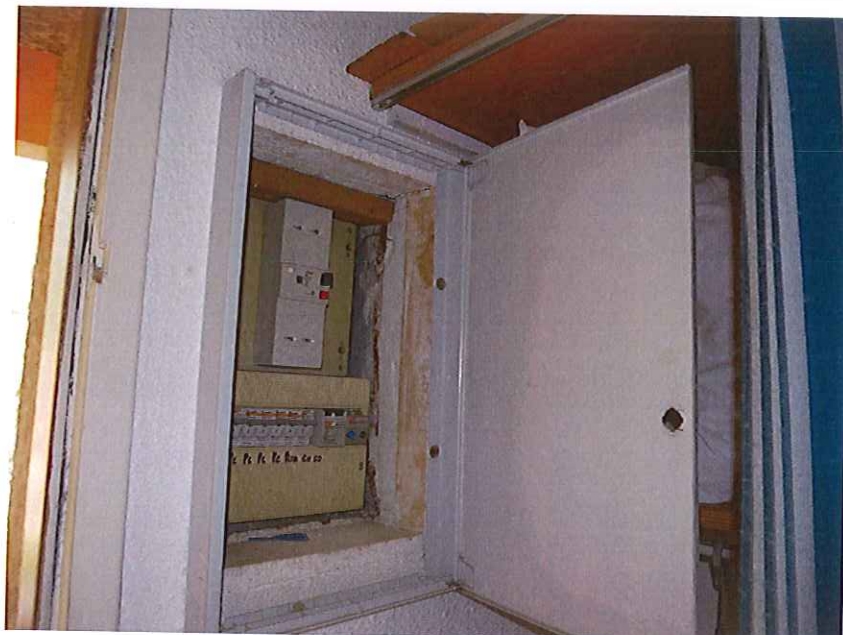
Le lot 2136 consiste en un appartement situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A.

L'accès s'effectue par une porte de communication creuse préformée en bois donnant immédiatement sur un couloir de dégagement large permettant un couchage.



**COULOIR DE DEGAGEMENT – 5.20 m<sup>2</sup> :**





Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée par une petite fenêtre menuiserie en aluminium basculante, un carreau de vitre simple vitrage granité.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont enduits de crépi, comme le plafond.

Nous trouvons dans cette pièce le tableau électrique.

Cette pièce large permet d'accueillir des lits superposés pour un couchage type « cabine ».

**PIECE PRINCIPALE – 14.55 m<sup>2</sup> :**







Cette pièce rectangulaire est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Elle est largement aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une grande baie vitrée à deux vantaux, menuiserie en aluminium, un carreau de vitre simple vitrage par vantail.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont enduits d'une peinture crépie, comme en plafond.

Cette pièce est aménagée de :

- Une petite cuisine équipée de meubles hauts et bas en stratifié de couleur blanche. Le cumulus d'eau chaude est visible au-dessus.
- Un bac évier simple inox.
- Un petit comptoir en pin.

Présence dans la pièce d'un convecteur électrique.

Par la baie vitrée, nous accédons à un petit balcon donnant sur les espaces verts de la copropriété.

**BALCON :**







Le sol est carrelé. Le garde-corps est en bois.

La façade est enduite d'un crépi de type extérieur.

Ce balcon qui mesure 4.00 m<sup>2</sup> offre une vue dégagée sur les espaces verts de la copropriété et les espaces boisés voisins.

#### **SALLE DE BAINS – 2.95 m<sup>2</sup> :**







La salle de bains est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée par une petite fenêtre basculante, menuiserie en aluminium, donnant à l'Ouest, simple vitrage et verre granité.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs autour des éléments d'eau. Pour le reste, les murs sont enduits de crépi comme en plafond.

#### Equipement de la salle de bains :

- Un meuble-vasque mural suspendu, ancien, stratifié de couleur blanche.
- Une baignoire avec tablier en bois stratifié.
- Un W.C. à l'anglaise en faïence de couleur blanche.
- Une trappe technique d'accès au compteur et à la colonne de l'immeuble.

Présence dans la pièce d'un convecteur électrique.



### MODES D'OCCUPATIONS

Nous n'avons pas d'information concernant le mode d'occupation des lieux.

### CHARGES ET TAXES

Concernant les charges le Syndic nous donne un montant entre 350 et 380 € par trimestre.  
La taxe foncière reste inconnue par le Syndic à ce jour.

### SYNDIC

Les agences Boyer, 6 Rue Pierre Toesca à Bandol 83150.

Et, conformément à la Loi dite Carrez, N° 96.1107 du 18 Décembre 1996, modifiant l'article 46 de la Loi N° 65.557 du 10 Juillet 1965 et du Décret N° 97.532 du 23 Mai 1997, modifiant le Décret du 17 Mars 1967, nous avons procédé au :

<u>MESURAGE DES PIÈCES</u>	
Dégagement .....	5,20 m <sup>2</sup>
Salle de bains .....	2,95 m <sup>2</sup>
Pièce Principale.....	14,55 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL MAISON .....</b>	<b>22.70 m<sup>2</sup></b>
Balcon .....	4.25 m <sup>2</sup>

Le présent mesurage a été effectué selon les règles et mode de calcul édictées par la loi du 18 Décembre 1996, dite "Loi Carrez".

Conformément aux dispositions de cette dernière et à la jurisprudence constante en la matière, ce mesurage n'est pas nécessaire en l'espèce et n'est donné qu'à titre indicatif.

Les candidats à l'adjudication sont invités à visiter le(s) bien(s) aux dates et heure qui seront indiquées lors de la publicité.

### ENVIRONNEMENT

Les biens se situent dans une copropriété fréquentée principalement en saison.

La copropriété est sécurisée par un portail automatique.

Elle se situe à proximité d'un axe de circulation majeur et à proximité de l'échangeur autoroutier de Bandol.

Il n'y a toutefois pas de nuisance sonore.

Le port de Bandol est à quelques minutes en voitures.

Celui de Sanary sur Mer (Var) est quinze minutes en voitures.

Les plages de Sanary sur mer sont à dix minutes en voiture.

## SITUATION GEOGRAPHIQUE



La ville de Sanary sur Mer se situe à l'Ouest de Toulon.

Elle est limitrophe des communes de Bandol, Ollioules, le Beausset, Le Castellet et Six Fours Les Plages.

Elle fait partie de la communauté d'agglomération du Sud Sainte Baume.

Peuplée de près de 17 000 habitants, elle dispose de commerces, de tous les bâtiments publics culturels et scolaires et d'un important et typique port de plaisance.

La commune est desservie par le train.

Un échangeur autoroutier est en cours de construction.

La commune a une partie littorale importante et se trouve être une station balnéaire réputée attirant beaucoup de touristes en saison.

De nombreuses animations culturelles et de loisirs sont mises en place à cette période.

L'aéroport de Marseille Provence est à 1 h de route environ.

Celui de Toulon est à environ 45 min environ.

Le centre-ville de Toulon et la gare TGV sont à 20 min environ.

Plus aucune autre constatation n'étant à effectuer, nous avons clôturé nos opérations préliminaires.

Ayant terminé nos opérations sur place et répondu ainsi à la mission qui nous était confiée, nous nous sommes retirés.

Et, de retour à notre Etude, nous avons dressé et rédigé le présent procès-verbal, pour servir et valoir ce que de droit.

Nicolas DENJEAN-PIERRET :



