

Société Civile Professionnelle

Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice

Patrick LAURE – Henri ALDEGUER

17, Avenue Vauban

83000 TOULON

Tél. : 04.94.92.22.90

contact@huissierstoulon.fr

PROCES VERBAL DESCRIPTIF SCI STEMER



COMMISSAIRES DE JUSTICE

22 JANVIER 2025

EXPEDITION

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE VINGT DEUX JANVIER

A LA REQUETE DE :

Monsieur le Comptable du Pôle de Recouvrement Spécialisé DNVSF, agissant en qualité de Comptable des Finances Publiques, domicilié en les bureaux du PRS DNVSF, 9 Rue d'Uzès, 75074 PARIS 02.

LEQUEL NOUS REQUIERT

De procéder à un descriptif d'un bien appartenant à la SCI STEMER 39 Impasse des Cadéous, Domaine de Beau Rivage à SAINT RAPHAËL (83700) et ce, suite à un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 05 DECEMBRE 2024 demeuré infructueux.

DEFERANT A CETTE REQUISITION

Je, Patrick LAURE, Commissaire de Justice associé de la Société Civile Professionnelle Patrick LAURE et Henri ALDEGUER, titulaire d'un office de Commissaires de Justice, audienciers près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULON, VAR, y demeurant 17 avenue Vauban, soussigné.

Certifie m'être transporté ce jour à 10h00, Domaine de Beau Rivage, 39 Impasse de Cadéous à SAINT RAPHAËL (83700), où accompagné de la société NOSTIKA, diagnostiqueur, j'ai procédé au descriptif ci-après.



DESCRIPTIF

Une villa avec piscine, garage à bateau sis à SAINT RAPHAËL (VAR), Domaine de Beau Rivage, 39 Impasse de Cadéous, édifiée sur la Parcelle cadastrée AW 443 contenance légale de 1610m².

Le bien forme lot n°44 du Lotissement dénommé BEAURIVAGE créé par arrêté délivré par la Préfecture du VAR le 11 MAI 1942.

Cette maison se situe dans le secteur du port de SANTA LUCIA en bordure du littoral, dans un lotissement résidentiel sécurisé et accessible depuis la route de la Corniche par une impasse goudronnée. (Photos 1-9)

Sur le tènement est bâti une villa d'environ 269.37m² dont le permis a été délivré le 04 SEPTEMBRE 1989 par la Mairie de SAINT RAPHAEL avec modificatif en date du 23 JANVIER 1992 et déclaration d'achèvement des travaux du 03 FEVRIER 1992.

Bien édifié sur le secteur du port de Santa Lucia en première ligne sur le littoral de SAINT RAPHAEL (83700).

Cette villa à usage d'habitation élevée d'un étage avec rez-de-jardin, rez-de-chaussée et sous-sol, d'une superficie de 269.37 m² se distribue :

Rez-de-jardin :

- Salon/Séjour
- Cuisine américaine
- Buanderie
- Salle d'eau avec toilette
- Deux caves

Rez-de-chaussée :

- Entrée avec Hall aménagé en bureau
- Quatre chambres
- Trois salles d'eau
- Cabinet de toilette
- Dégagements

A l'étage :

- Deux chambres
- Penderie
- Salle de bain avec toilette
- Dégagement
- Couloir
- Dressing



- Un cabinet de toilette
- Deux balcons

Terrain avec jardin d'agrément, terrasse 17m², piscine 50m², garage à bateau 30.20m² et deux locaux 40m².

XXX

Occupation par Monsieur Stéphane MERRAN, associé et sa compagne Mme Angelina ASTAPCIKA.

XXX

Chauffages: Pompes à chaleur AIR / AIR ELECTRIQUE et cheminée avec insert dans le salon.

Chaudière GPL HS, cuve propane à l'extérieur enterrée.

Production d'eau chaude : cumulus verticale électrique.

Rez-de-jardin :

Salon/Séjour (Photos 11-14)

Pièce éclairée par des fenêtres et porte-fenêtre cintrée double vitrage avec volets électriques.

Plafond/murs peinture blanche en bon état.

Sol, plinthes et malon en terre cuite en bon état.

Une cheminée avec un insert.

Cuisine américaine (Photos 15-16)

Ouverte sur la salle à manger, équipée d'un plan de travail en L et d'un îlot central, plateau bois.

Evier avec robinetterie télescopique, plaque de cuisson à induction, hotte aspirante, réfrigérateur américain intégré dans un meuble avec placards de chaque côté, fours et micro-ondes intégrés dans ce même meuble.
Sous le plan de travail sont aménagés placards avec tiroirs.

Faux-plafond, peinture blanche avec spots intégrés en bon état.

Murs peinture blanche en bon état.



Crédences carrelées.

Sol : malon en terre cuite.

De la cuisine, on accède par un escalier trois marches à la buanderie.

Buanderie (Photos 17-18)

Sol carrelage gris.

Plafond et murs : peinture blanche en état d'usage.

Dans cette pièce sont installés machines à laver, congélateurs et rangements.

De la buanderie, on rejoint l'entrée par un escalier.

Salle d'eau

Pièce aveugle avec vasque, toilette, douche : en état.

Plafond peint, murs et sol carrelage en bon état.

Rez-de-chaussée.

Entrée (Photo 10)

Porte en bois en bon état.

Plafond/murs peints : en bon état.

Sol en terre cuite : en bon état.

Entrée donne sur un hall aménagé en bureau. (Photo 19)

Plafond/murs peints en blanc.

Sol malon en terre cuite.

A droite, en pénétrant dans le rez-de-chaussée, il existe trois chambres éclairées par des fenêtres double vitrage avec volets électriques. (Photos 20, 23-24)

Plafond/murs : peints en blanc.

Sol malon, le tout en bon état.



Salle d'eau (Photo 21-22)

Pièce aveugle équipée d'un meuble deux tiroirs avec vasque et mitigeur en bon état.

Un WC suspendu en bon état.

Cabine douche en bon état.

Plafond peint, pan de mur faïencé et sol carrelé, le tout en bon état.

A gauche de l'entrée, se trouve une 4^{ème} chambre (Photo 25) avec une salle d'eau. (Photo 26)

Plafond et pans de mur peints en blanc.

Sol carrelage en bon état.

Salle d'eau équipée d'un meuble avec vasque et mitigeur.

Cabine de douche en bon état.

WC en bon état.

Un sèche-serviette.

Du rez-de-chaussée, on accède à l'étage par un escalier quart-tournant dont les marches sont carrelées avec nez de marches bois : en bon état. (Photo 27)

A l'étage

Chambre parentale

Pièce éclairée par une fenêtre donnant au Sud avec vue mer.

Plafond et pans de mur peints.

Sol : parquet en bon état.

Penderie

Pièce éclairée par une fenêtre PVC double vitrage donnant à l'Est. (Photo 28)

Plafond et pans de mur peints en blanc.



Sol parquet.

Présence d'étagères métalliques.

Chambre (Photo 29)

Plafond / murs peinture blanche.

Sol carrelage.

Fenêtre PVC

Salle de bain (Photos 30-31)

Pièce éclairée par une fenêtre avec paillasse carrelée avec deux vasques bleues et deux mitigeurs en état.

Trois placards sous vasques en état.

Une baignoire bainéo : en état.

Un bidet bleu : en état.

Une cabine douche : en état.

Un WC : en état.

Murs faïences bleues marines en bon état.

Sol : parquet en bon état.

Dégagement (Photo 32)

Aménagé de placards peints en blanc.

Sol parquet.

Miroir.

Couloir

Plafond et pans de mur peints en blanc.

Sol : parquet.



XXX

Sur le devant de la villa, il existe :

- Une terrasse de 17m² (Photo 3),
- Une piscine d'environ 50m² (5 par 10) avec escalier et revêtement en mosaïque de verre. (Photo 2 et 35)
- Plage bois exotique.
- Un local technique pour la piscine.

Garage à bateau (30.20m²) :

Fermé donnant sur une rampe d'accès à la mer.

Deux locaux enterrés à usage de salle de sport.

Observations générales

Construction : bâtie de type néoprovençale en maçonnerie traditionnelle sous enduit et toiture de tuiles canal à pentes et croupes intégrant une petite terrasse tropézienne.

La propriété est ouverte sur la Mer Méditerranée et s'achève sur les rochers côtiers. (Photos 1-5)

Au terme de l'acte du 16 DECEMBRE 1999 par Maitre André Louis SARAR, Notaire à SAINT RAPHAEL contenant vente de Monsieur BERNARD à Monsieur DEGLIANI, il a été indiqué sur le paragraphe « DESIGNATION DES BIENS COMPRIS DANS LA VENTE » ce qui suit, littéralement retranscrit :

« Etant précisé que se trouve comprise dans la vente la moitié du sol de la voie privée du lotissement au droit de ladite propriété.

Que la copropriété confronte à l'Est par une ligne brisée, un sentier de trois mètres de largeur la séparant du domaine public maritime.

Ce passage public pris sur le lotissement n'est pas la propriété du vendeur ».

Ce paragraphe étant repris dans l'acte d'acquisition par la SCI STEMER à Monsieur DEGLIANI dressé par Maitre CARRIER Marie-Hélène, Notaire à FREJUS en date du 20 juillet 2006.

A l'appui de mes constatations, 38 photographies, et diagnostique.

Et de tout ce que dessus j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de CONSTAT comprenant 109 pages sous les plus expresses réserves de mon requérant pour servir et valoir ce que de droit.





PHOTO 1



PHOTO 2





PHOTO 3



PHOTO 4





PHOTO 5



Photo 6





PHOTO 7

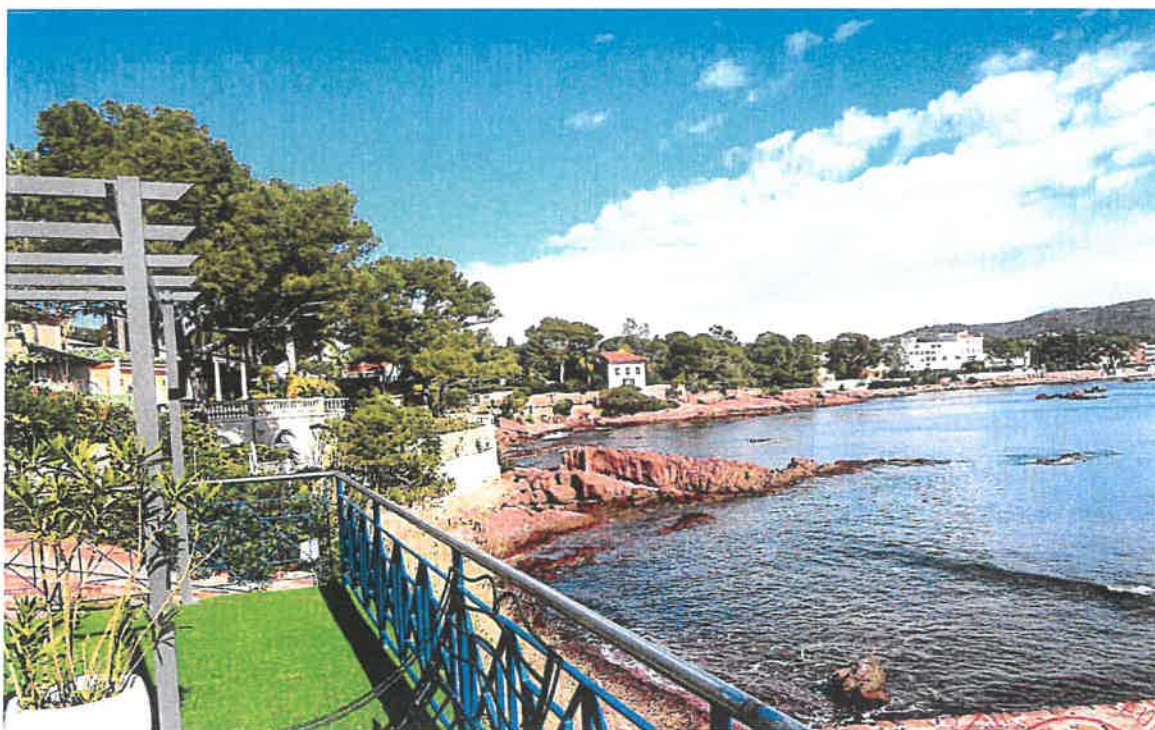


PHOTO 8





PHOTO 9



PHOTO 10





PHOTO 11



PHOTO 12





PHOTO 13



PHOTO 14





PHOTO 15



PHOTO 16



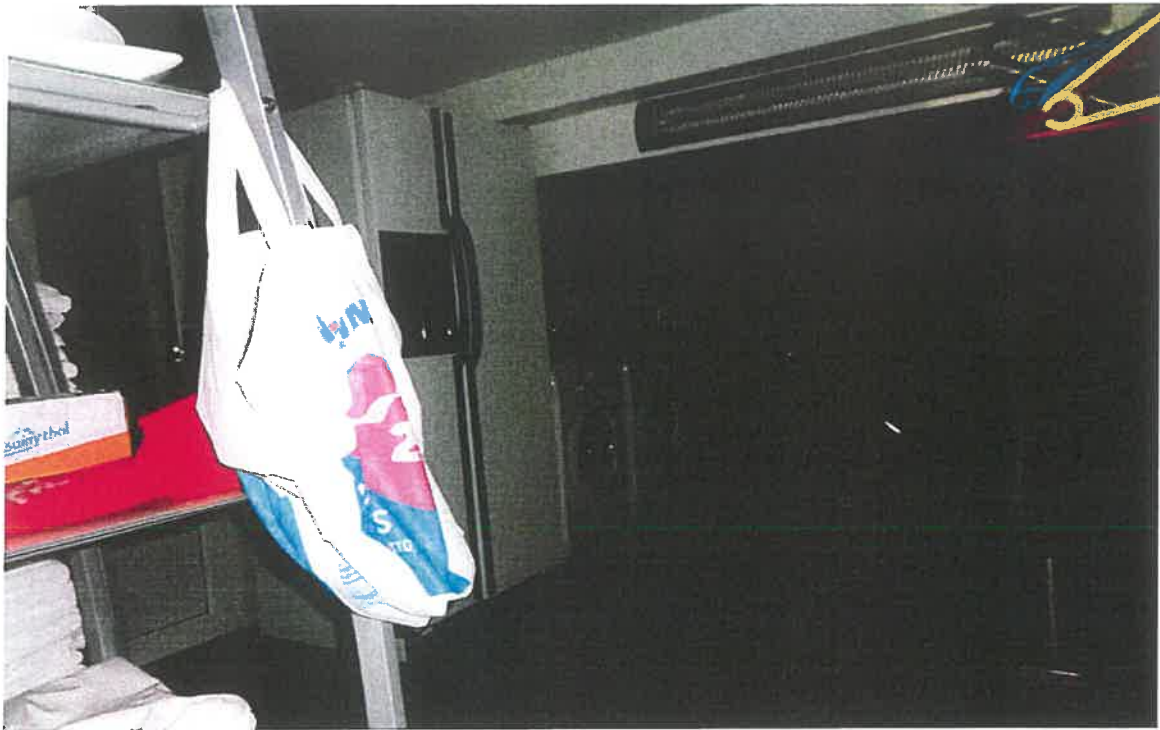


PHOTO 17



PHOTO 18





PHOTO 19



Photo 20





PHOTO 21



PHOTO 22





PHOTO 23



PHOTO 24





PHOTO 25



PHOTO 26





PHOTO 27

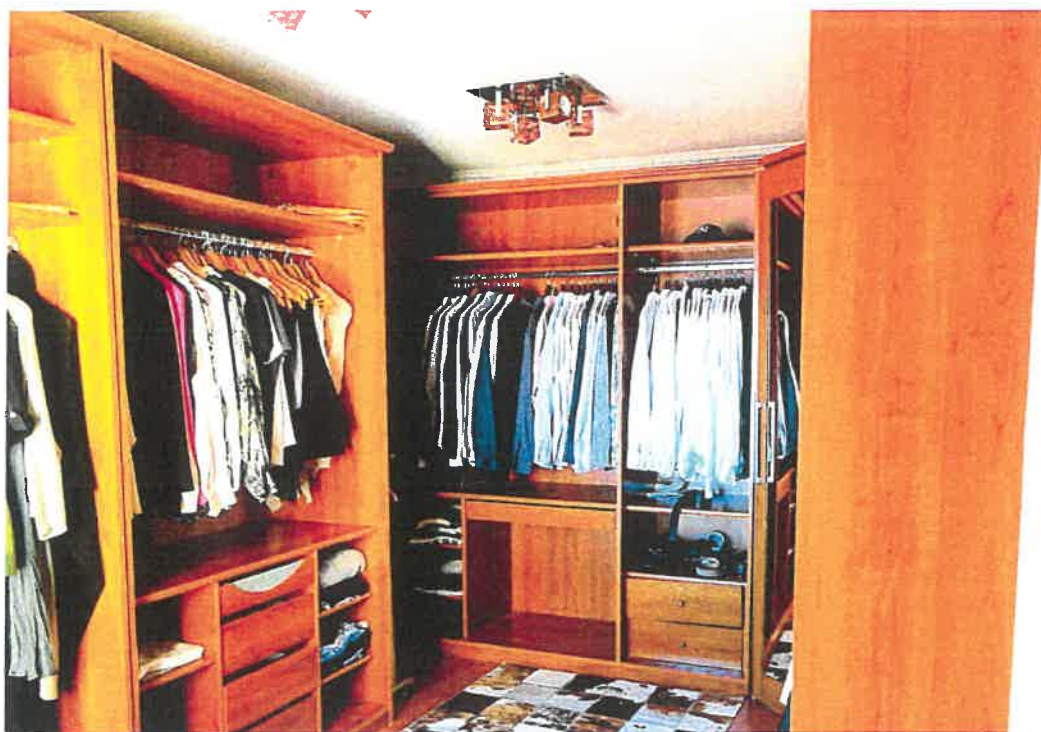


PHOTO 28



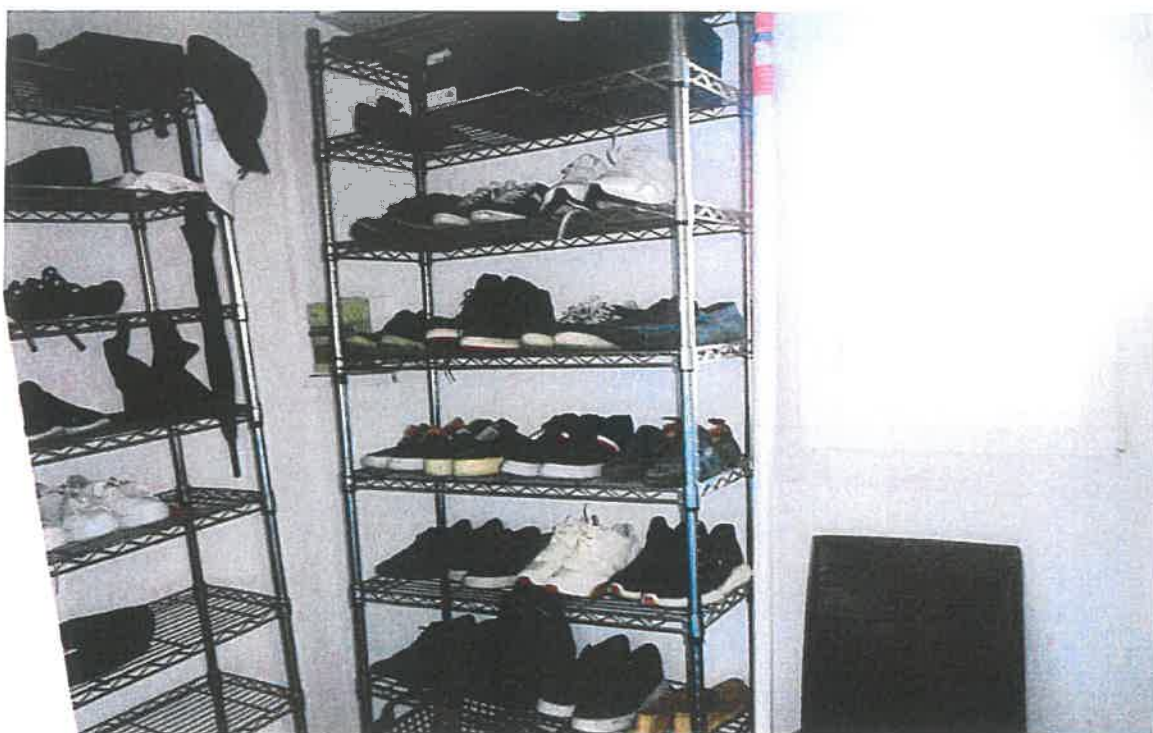


PHOTO 29



PHOTO 30





PHOTO 31



PHOTO 32





PHOTO 33



Photo 34





PHOTO 35



PHOTO 36





PHOTO 37



PHOTO 38

