

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES

Société Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice

227 rue Jean Jaurès - 83000 TOULON

4 rue Maréchal des Logis Planzol - 13420 GEMENOS

☎ : 04.94.20.94.30

Site : www.etude-huissier.com

Courriel : contact@etude-huissier.com

Constat 24/24 7/7 : 04.94.20.94.31

EXPÉDITION



**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

**PROCÈS-VERBAL
DESCRIPTIF
AVEC PROCES-VERBAL
DE MESURAGE**

**AFFAIRE : CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL
PROVENCE CÔTE D'AZUR**

CONTRE :

NOS REF : 192997 / 10240600742 / 10

SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON - 4 Rue Maréchal des Logis Planzol, 13420 GEMENOS

CONSTAT DU 08.08.2024 - REQUERANT : CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE CÔTE D'AZUR

C- RÉFÉRENCES N° : 192997 / 10240600742 / 10

Page 1 sur 29

15

PROCES-VERBAL EFFECTUÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,

ET LE : HUIT AOÛT

A LA REQUÊTE DE :

La CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE CÔTE D'AZUR, Société Coopérative à capital variable inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de DRAGUIGNAN sous le numéro 415 176 072 et ayant son siège social LES NEGADIS, Avenue Paul Arène, 83300 DRAGUIGNAN, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège social.

Ayant pour Avocat constitué **Maître Philippe BARBIER**, avocat au Barreau de TOULON, au Cabinet duquel il a élu domicile à 83000 TOULON, 155 Avenue Vauban.

*Je soussigné, Nicolas DENJEAN-PIERRET,
Commissaire de Justice à la résidence de TOULON (83000),
Y demeurant 227 Rue Jean Jaurès,
associé au sein de la SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES*

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 Conditions de Vente, tendant à la vente publique des immeubles ci-après désignés, que la requérante se propose de poursuivre devant le Tribunal Judiciaire de TOULON (Var).

Me suis transporté, ce jour, à 08 heures 30, sur le territoire de la commune de : 141 Rue Félix Mayol, Commune de TOULON (VAR), 3^{ème} étage porte palière de gauche.

ASSISTÉ DE :

- @AVOVENTES.FR EXPERTISES étant chargé de procéder aux diagnostics selon le détail fourni dans son rapport,
- ABSO, société de serrurerie,
- témoins.

AGISSANT EN VERTU DE :

- Un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de Toulon en date du 15 mai 2023.
- Une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée le 2 août 2023 Sages 8304P04 Volume 2023 V n°4655, faisant suite à une hypothèque judiciaire provisoire du 10 février 2022 Sages 8304P04 Volume 2022 n°1301, publiée le 2 août 2023 Sages 8304P04 Volume 2023 V n°4655.

AFIN DE PROCÉDER A :

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

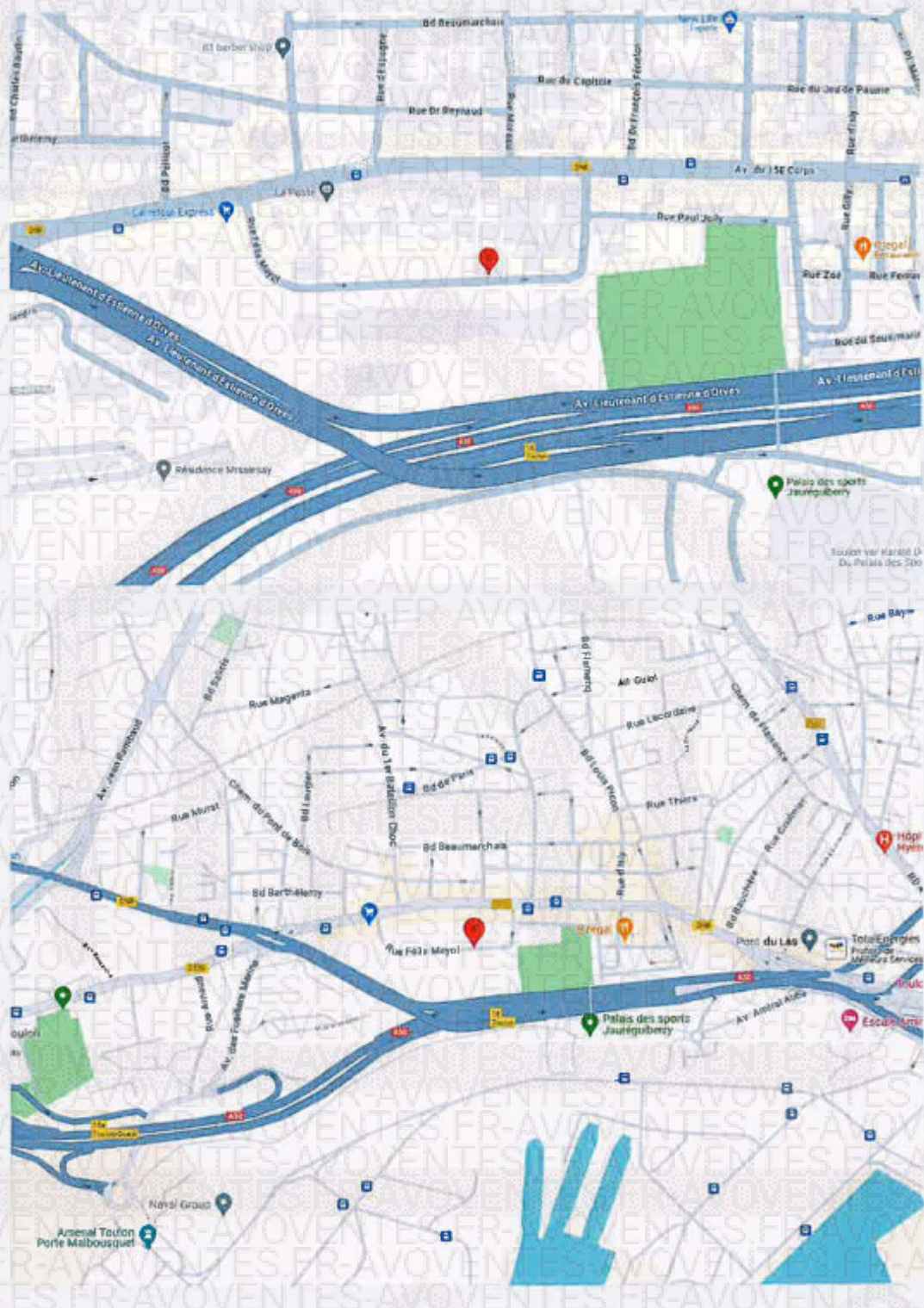
©AVOVENTES.FR

DÉSIGNATION

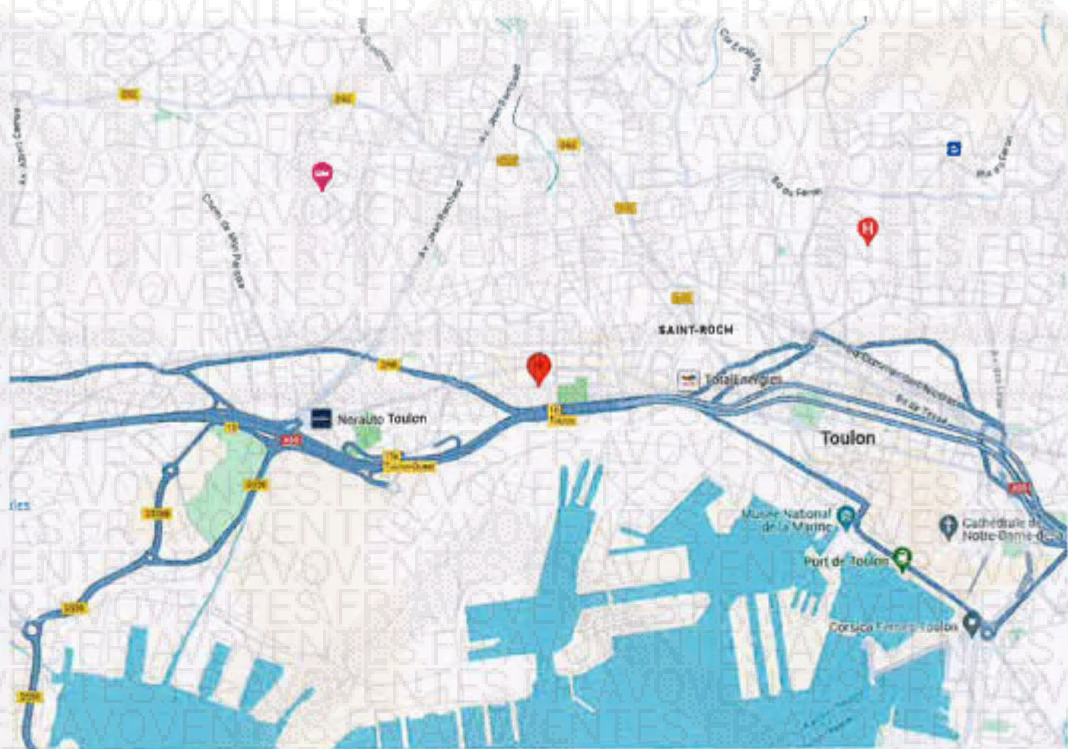
Sur la commune de la TOULON (VAR), 141 Rue Félix Mayol, sur la parcelle d'assise cadastrée Section CX n°336 d'une contenance de 07a 59ca, les lots de copropriété n°2 et n°25.

15

PLANS



13



17

DESCRIPTION

LOT NUMERO 25 – APPARTEMENT

Le bien dont s'agit consiste en un appartement de type T3 situé au 3^{ème} étage, porte palière de gauche d'un immeuble élevé de quatre niveaux sur rez-de-chaussée.

Cet appartement se compose de :

Une pièce principale avec coin cuisine

Deux chambres

Une salle de bain

Un local WC indépendant

Un cellier

Deux balcons

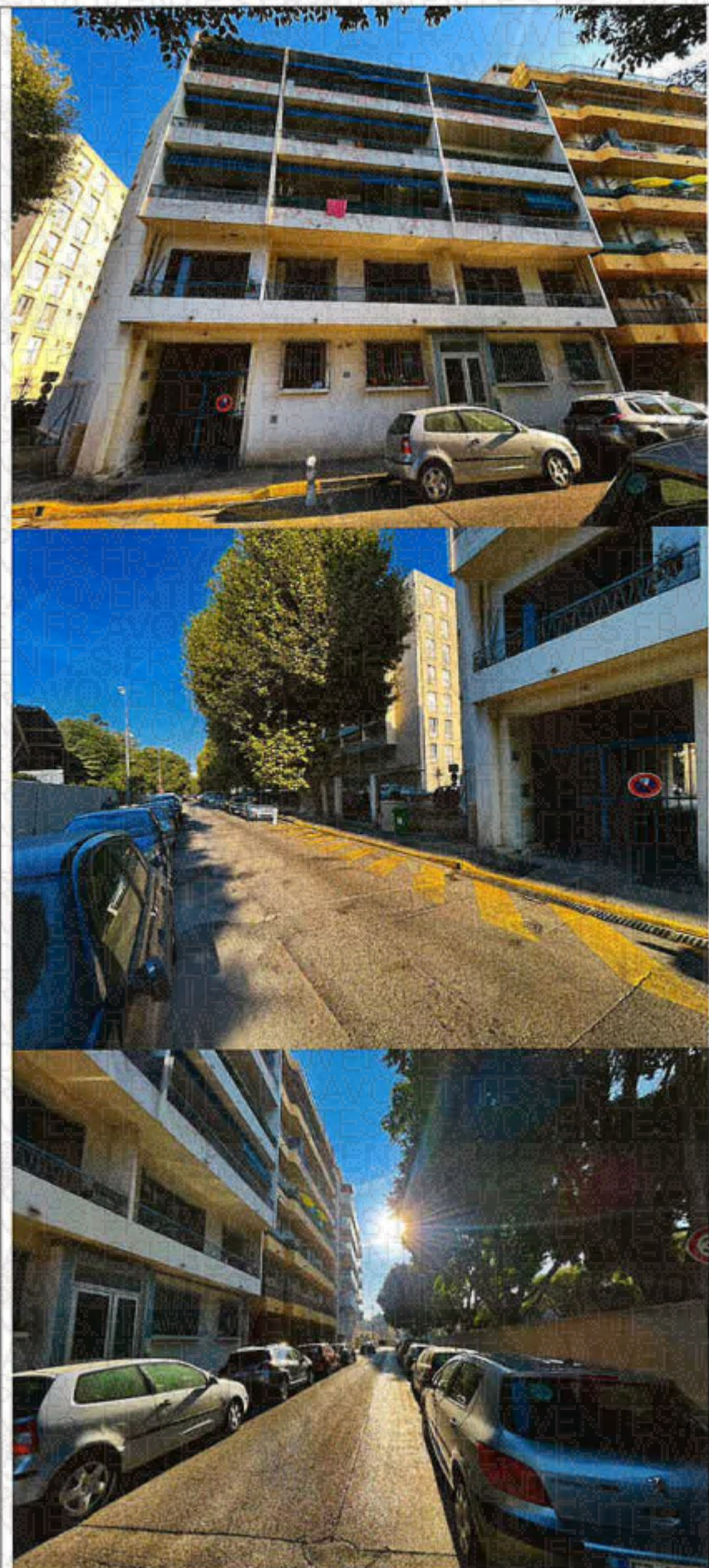
Les menuiseries sont en bois à simple vitrage.

L'eau chaude est produite par une chaudière gaz en mauvais état.

L'appartement ne dispose pas d'équipement de chauffage.



15

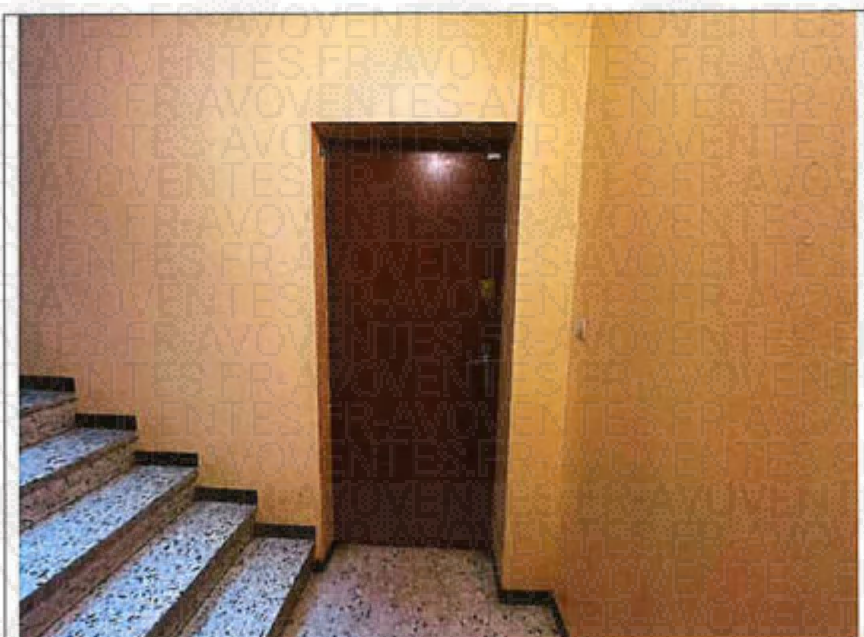


11





L'accès à l'appartement s'effectue par une porte creuse préformée en bois donnant immédiatement sur le vestibule d'entrée et la pièce principale.



PIECE PRINCIPALE AVEC COIN CUISINE – 36.45 m² :

Cette pièce en L est aérée et éclairée au Sud au moyen d'une porte-fenêtre à deux battants, menuiserie en bois, un carreau de vitre simple vitrage, et au moyen d'une porte-fenêtre à quatre battants, deux fixes et deux mobiles, de même composition. L'obscurité est assurée par des volets pliants en bois.

Le sol est composé d'un parquet stratifié et de carreaux de carrelage. A noter qu'un décroissement a été réalisé entre la cuisine et la pièce principale aux fins de les réunir.

Les murs sont enduits de peinture, comme en plafond.

Un espace cuisine est présent en limite Est avec les alimentations et évacuations pour électroménagers.

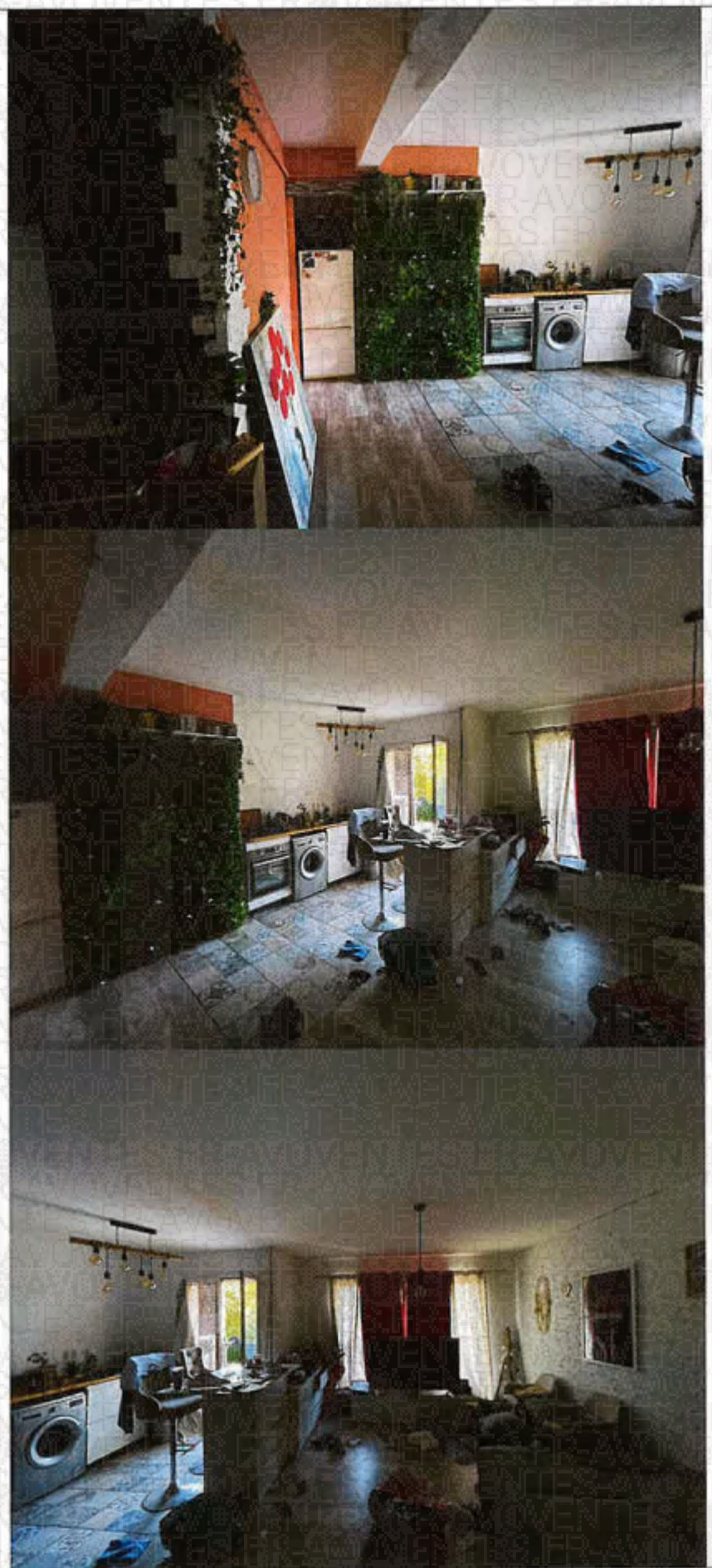
La pièce donne, par ses deux ouvertures, sur un balcon filant le long de l'appartement et donnant au Sud.

Le tableau électrique et la chaudière sont présents dans la pièce.

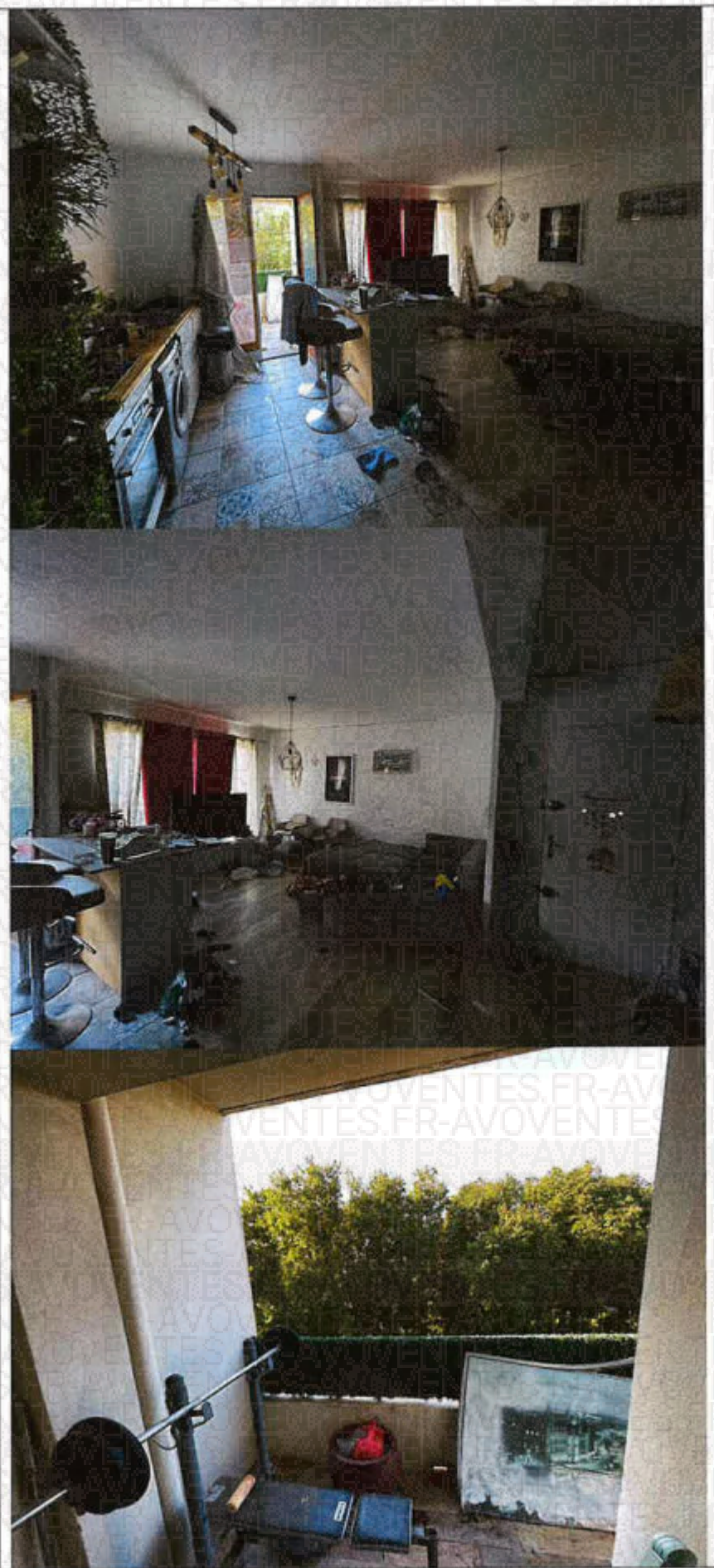
Absence de dispositif de chauffage dans la pièce.

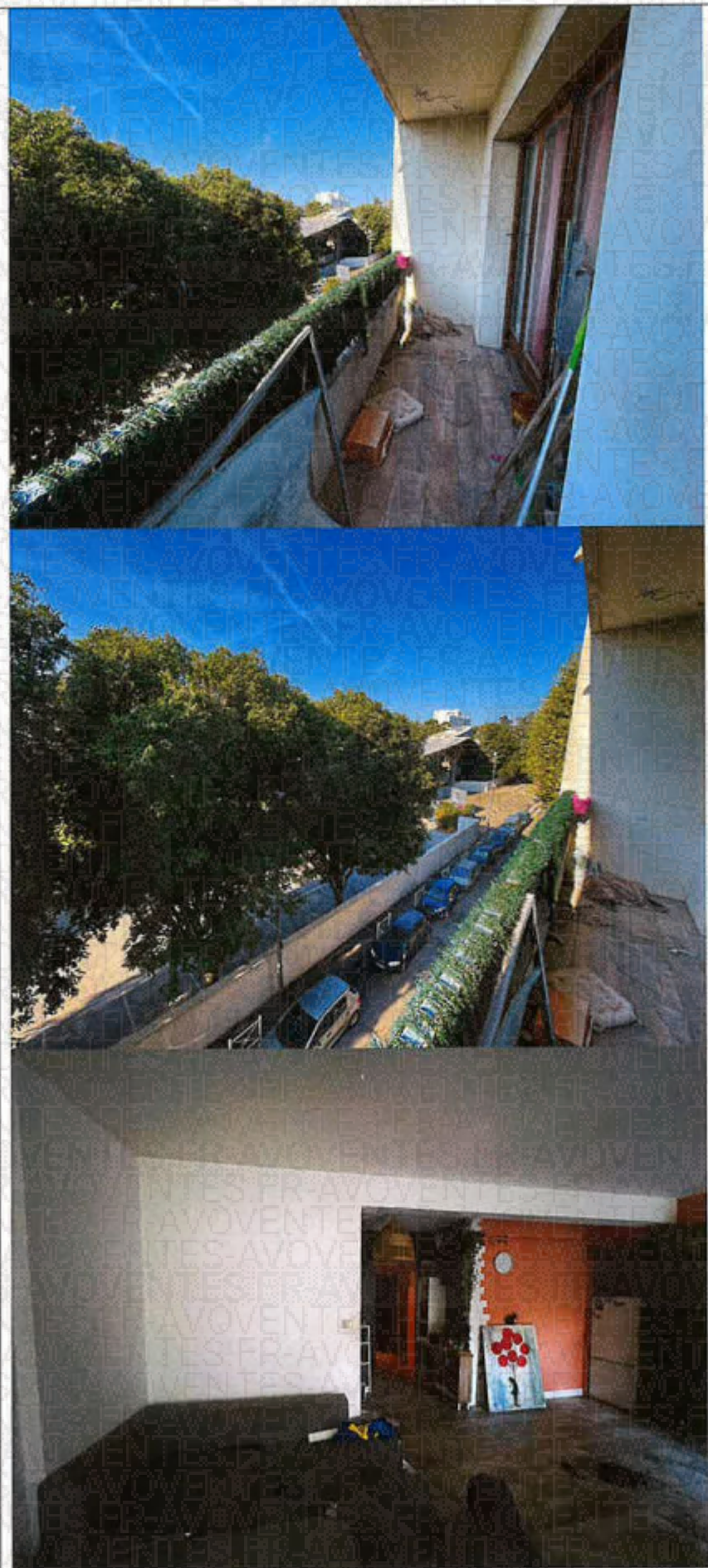


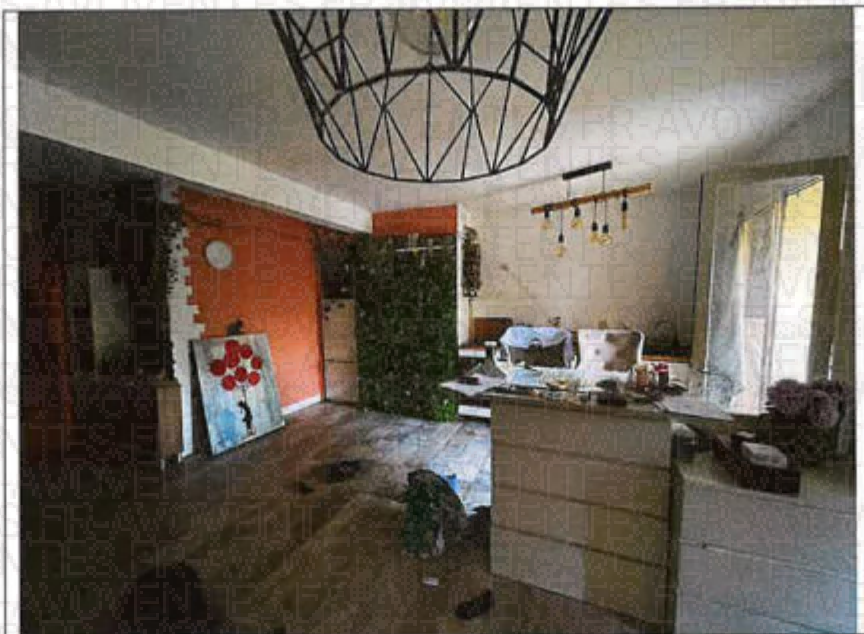
15



11







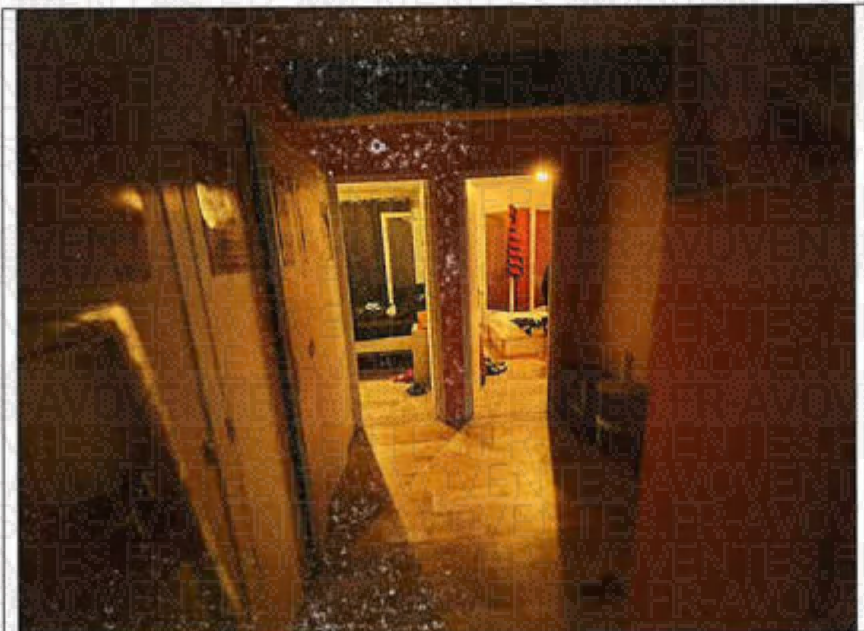
DÉGAGEMENT DESSERVANT LES PIÈCES DE NUIT – 7.40 m² :

Cette pièce est accessible sans porte de communication. Il s'agit d'une pièce en L distribuant les pièces de nuit.

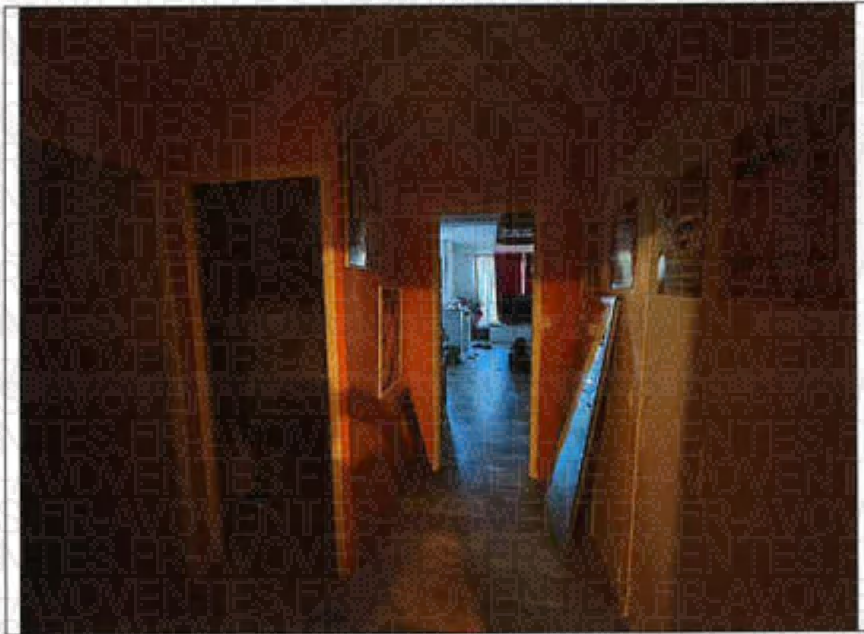
Le sol est composé d'un parquet stratifié. Absence de plinthes.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture.

Nous trouvons dans cette pièce, au fond et à gauche, des placards de rangement muraux.



15



CHAMBRE N°1 – 11.15 m² :

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

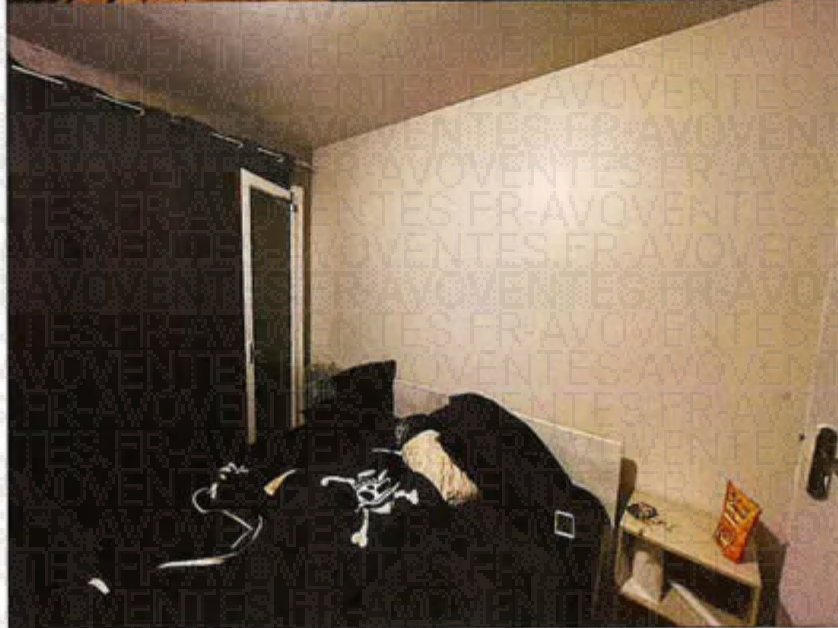
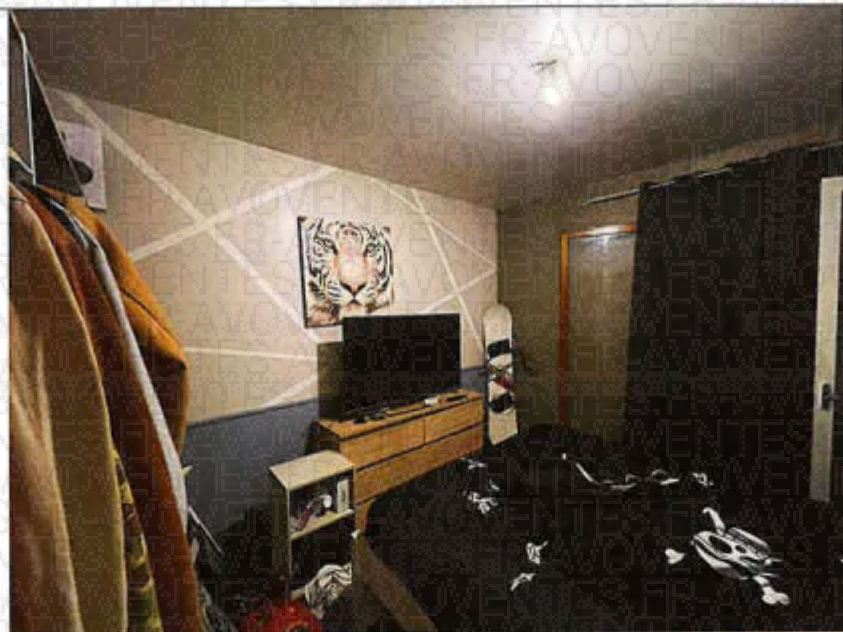
Elle est aérée et éclairée au Nord au moyen d'une porte-fenêtre, menuiserie en bois à deux battants, un carreau de vitre simple vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets pliants en bois.

Le tout donne sur un balcon au Nord filant sur les deux pièces du Nord.

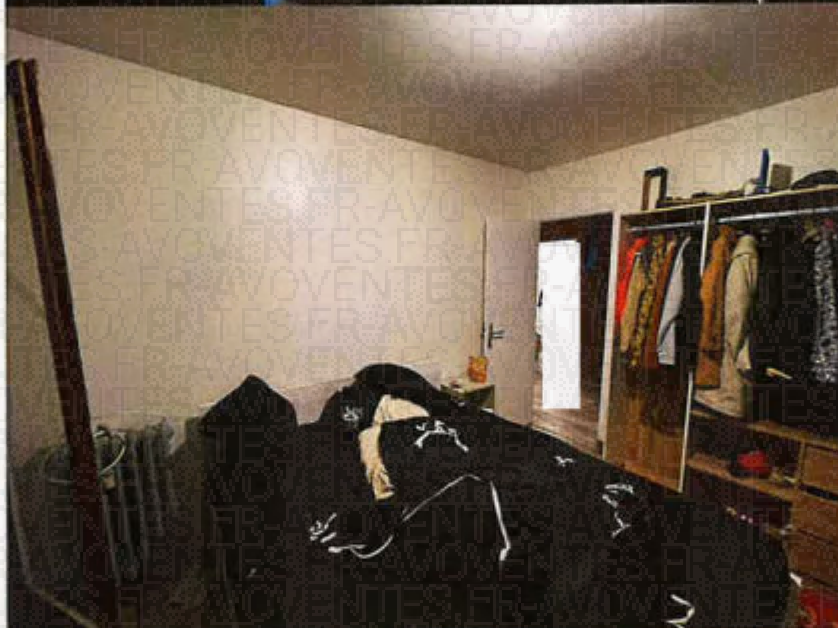
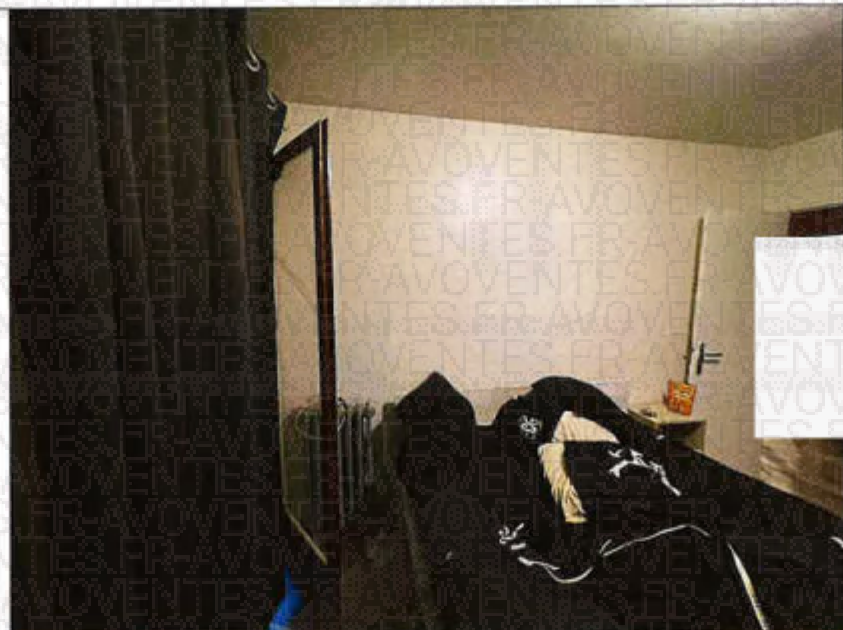
Le sol est composé d'un parquet stratifié. Les plinthes sont assorties.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture.

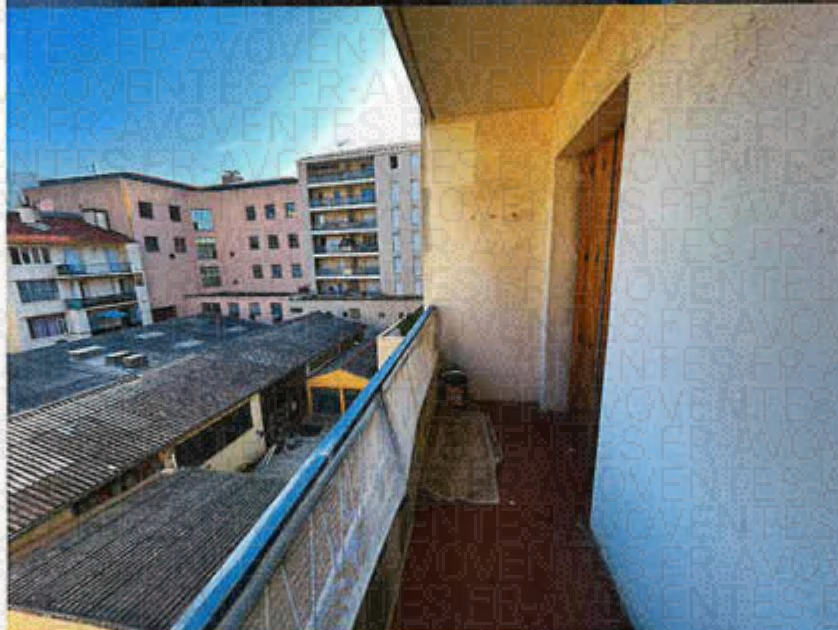
Absence de dispositif de chauffage dans la pièce.



17



17



CHAMBRE N°2 – 11.75 m² :

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

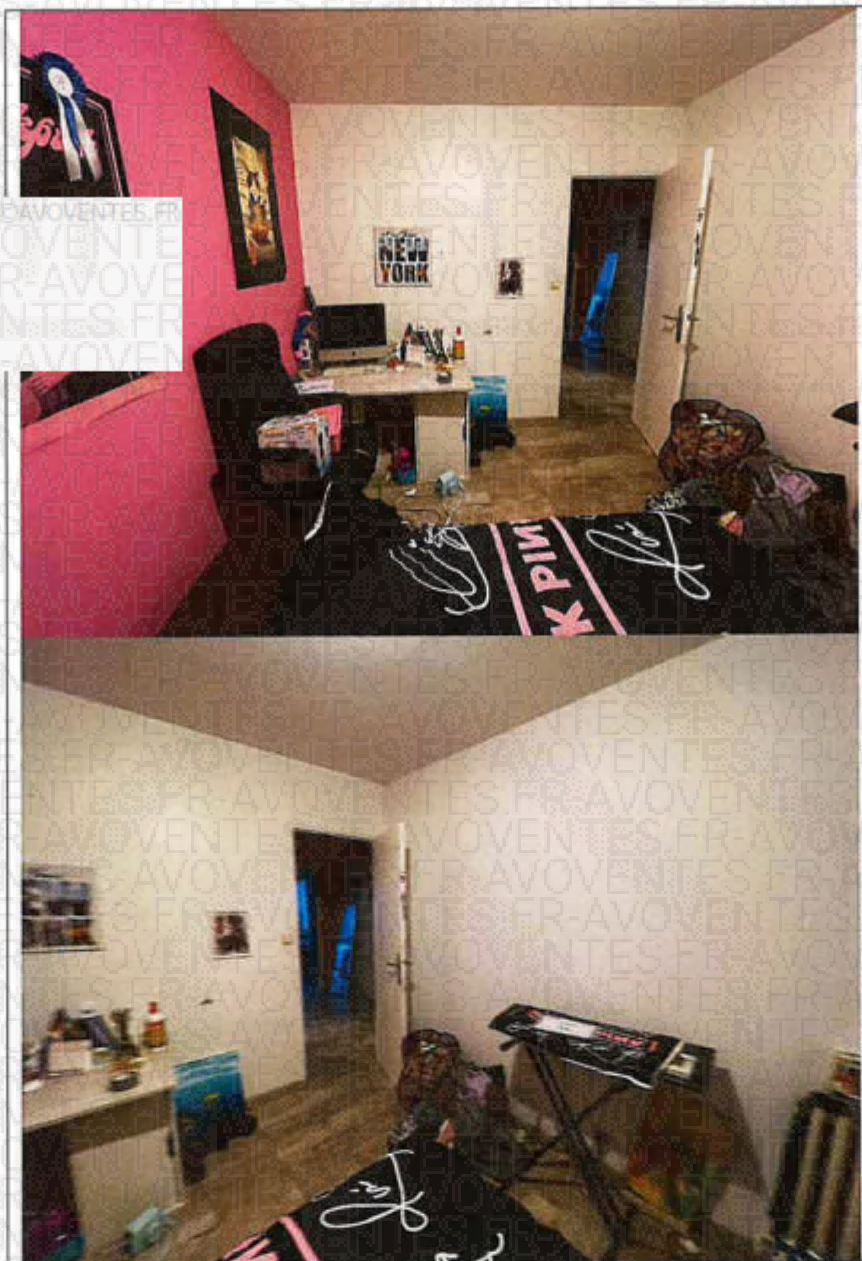
Elle est aérée et éclairée au Nord au moyen d'une porte-fenêtre à deux battants, menuiserie en bois, un carreau de vitre simple vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets pliants en bois.

Le sol est composé d'un parquet stratifié comme les plinthes.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture.

Présence dans la pièce d'un radiateur de chauffage à fluide.





DRESSING – 1.30 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle, accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

La pièce est condamnée.

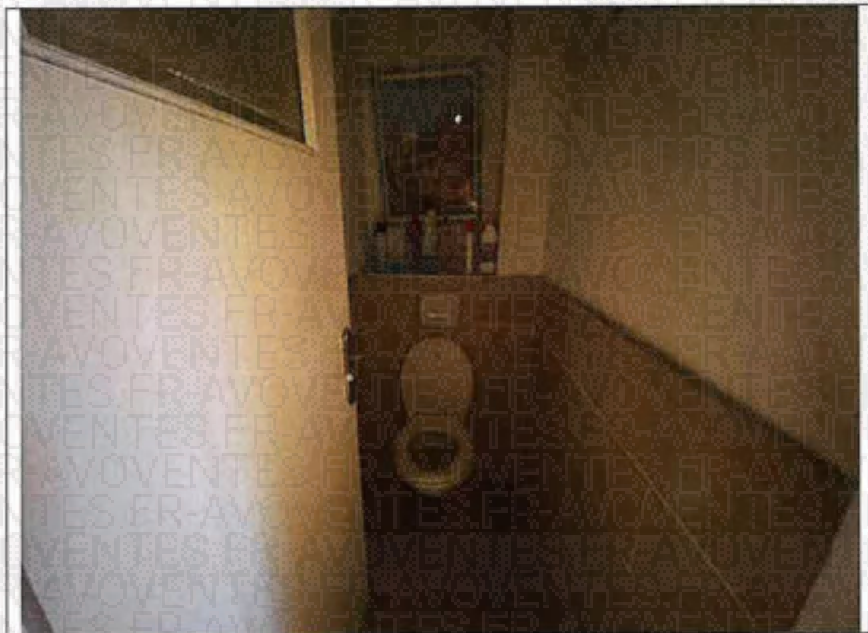
LOCAL WATER-CLOSET – 1.35 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle, accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs, et ce jusqu'à hauteur d'environ 1,10 m. Pour le reste, ils sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.

Equipements :

- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche avec bâti support encastré.
- Une bouche de ventilation haute.



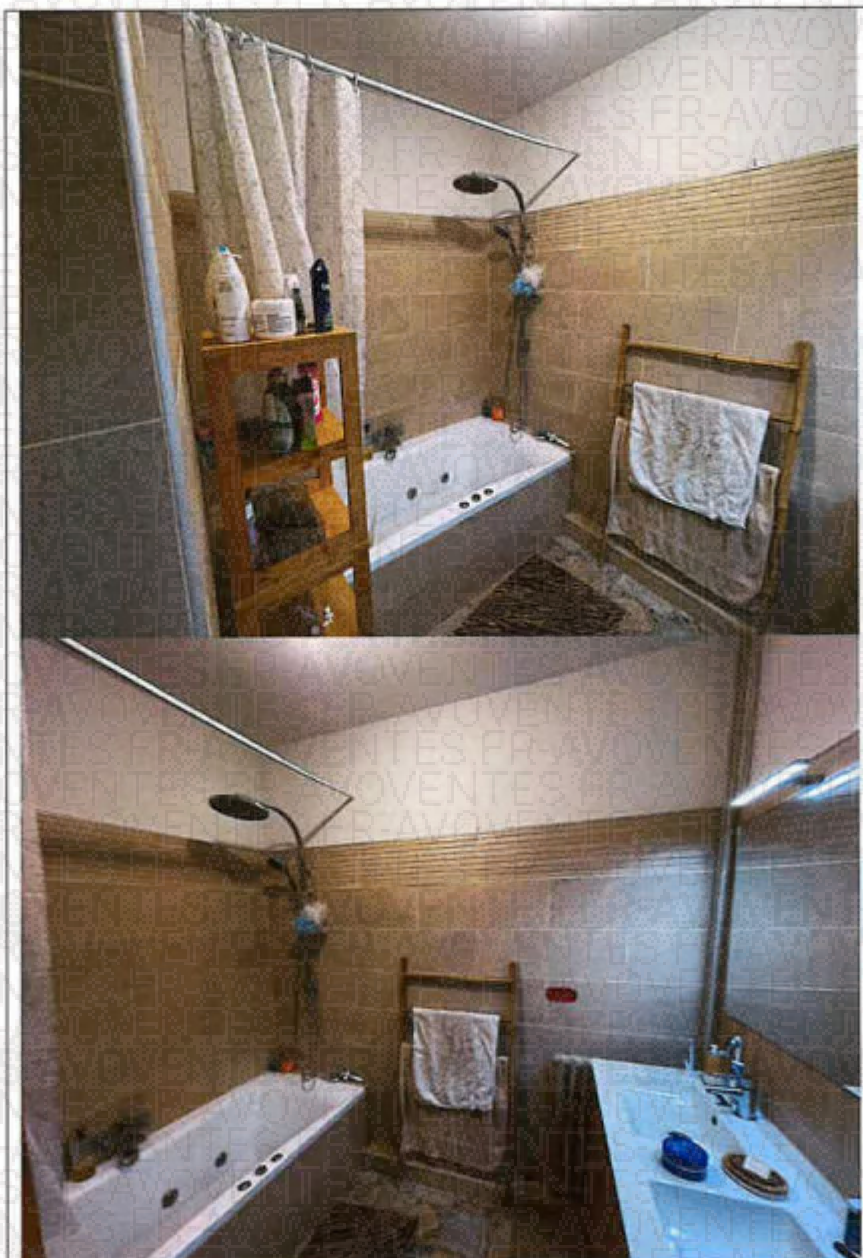
SALLE DE BAINS – 5.10 m² :

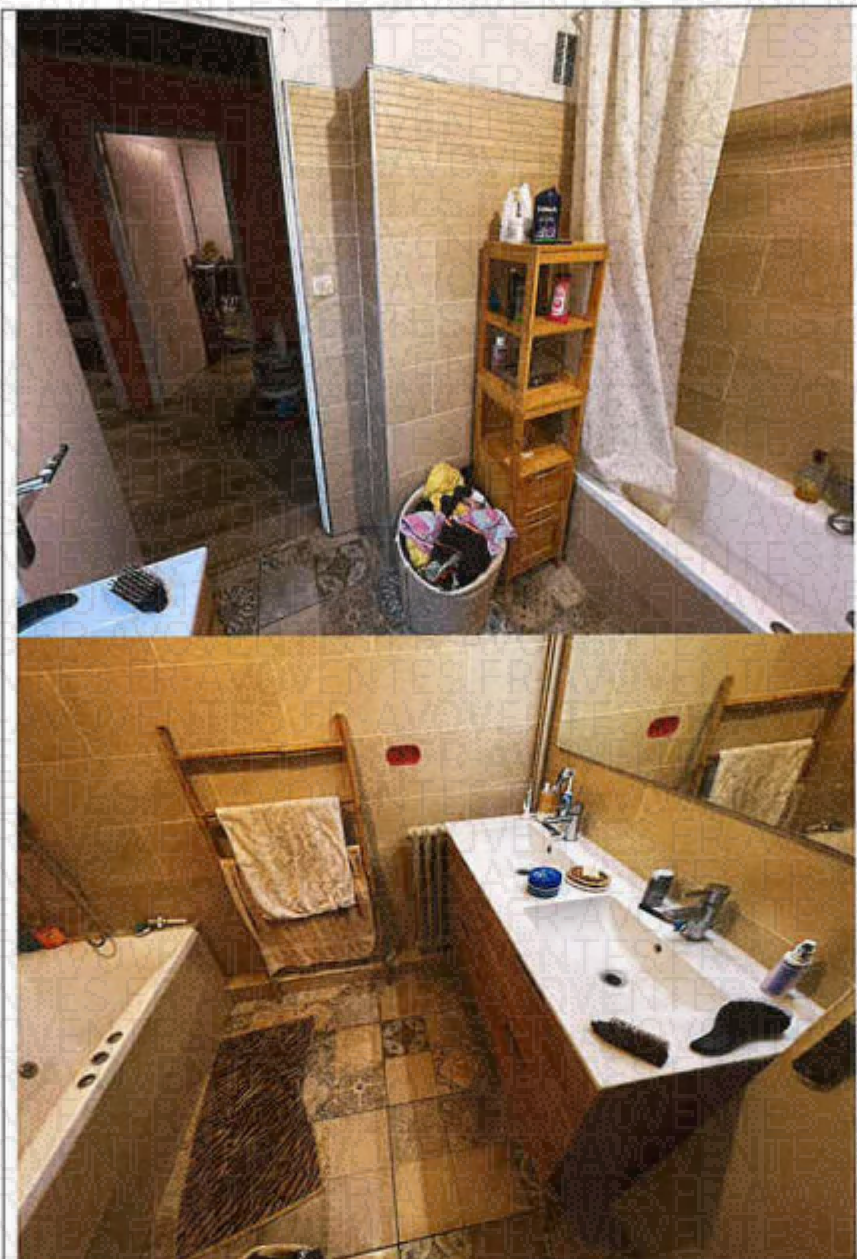
Il s'agit d'une pièce en L et aveugle, accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs, jusqu'à hauteur d'environ 1,80 m. Pour le reste, ils sont enduits de peinture comme en plafond.

Equipements :

- Un meuble-vasque double avec mitigeur eau chaude/eau froide.
- Une baignoire de type balnéo en résine, avec tablier carrelé.
- Un radiateur de chauffage à fluide hors service.

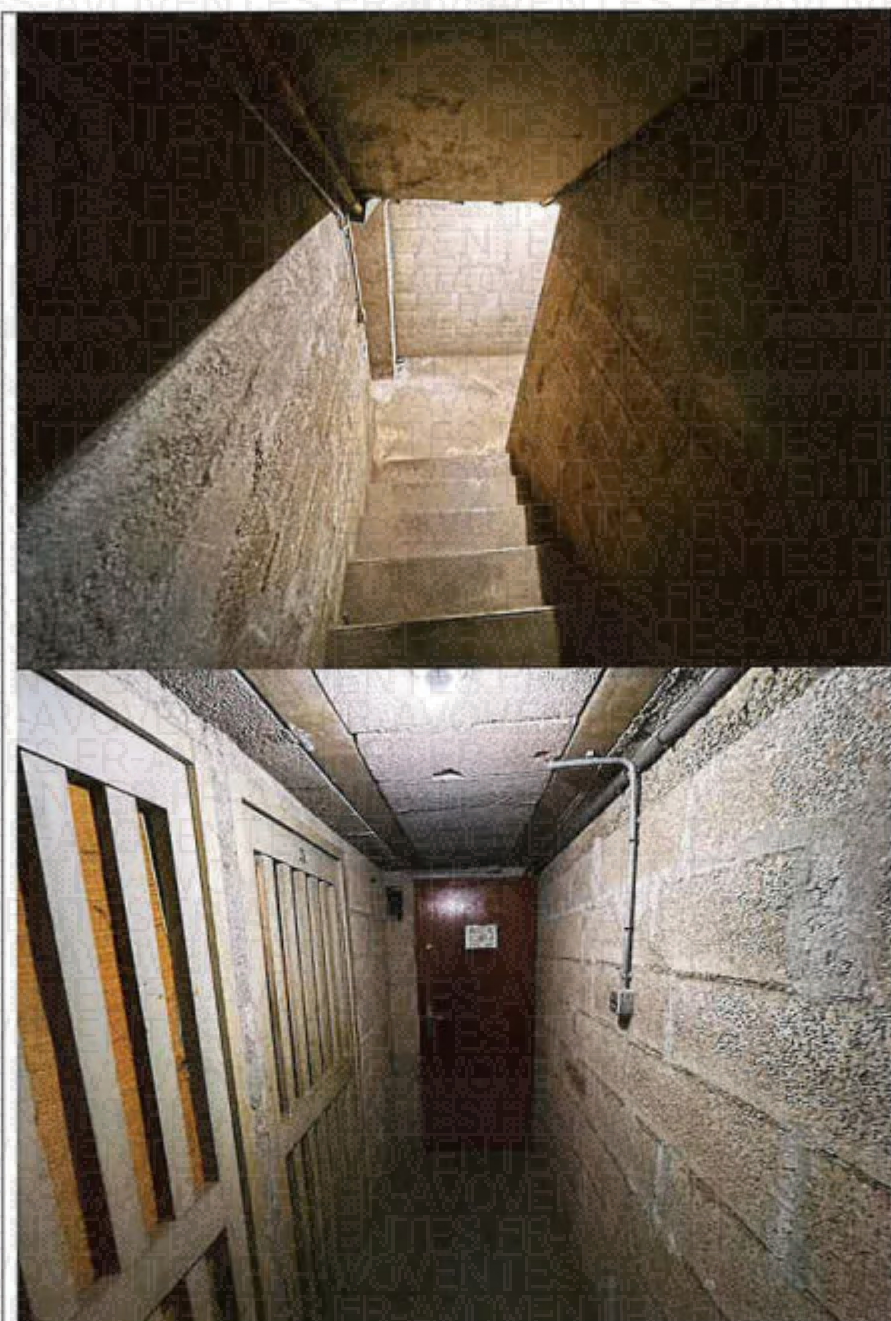




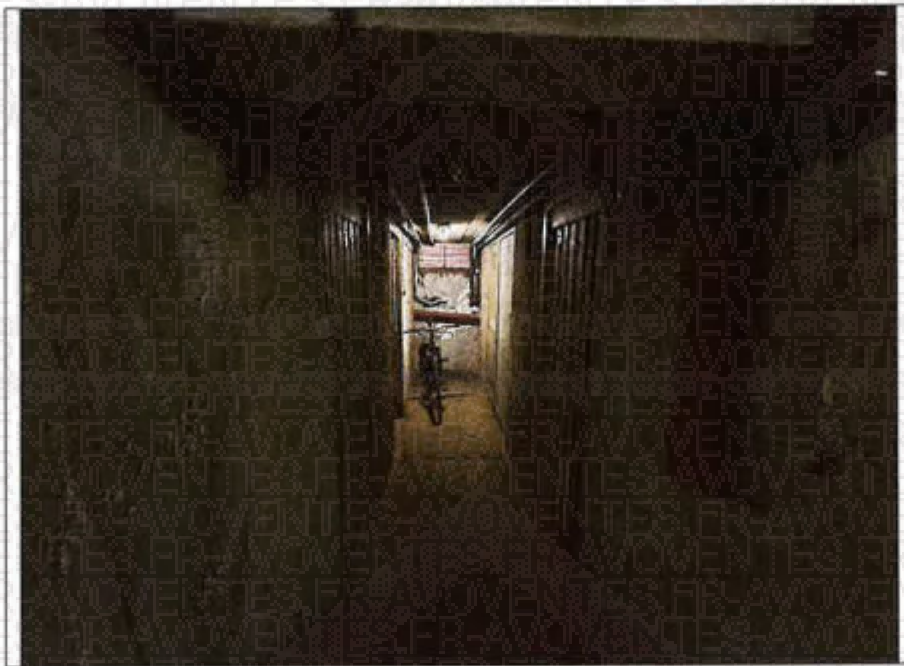
LOT NUMERO 2 – CAVE

La cave n'a pu être localisée. Elles sont accessibles par un escalier situé face à la porte d'entrée de l'immeuble. Il descend au sous-sol de l'immeuble ou un dégagement distribue toutes les caves de l'immeuble. Elles sont numérotées de 5 à 16. A l'état brut de maçonnerie, elles sont fermées par des portes à claires voies.





15



MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est occupé par le propriétaire.

SYNDIC

Le syndic est l'agence IMMO CONSULT TOULON – 27 Avenue Bir Hakeim 83200 TOULON

CHARGES ET TAXES

La taxe foncière ne nous a pas été communiquée.

Les provisions déclarées pour charges de copropriété sont de 237 € par trimestre.

15

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 :

MESURAGE DES PIÈCES	
-	PIECE PRINCIPALE AVEC COIN CUISINE 36.45 m²
-	DEGAGEMENT DESSERVANT LES PIECES DE NUIT 7.40 m²
-	CHAMBRE N°1 11.15 m²
-	CHAMBRE N°2 11.75 m²
-	DRESSING 1.30 m²
-	SALLE DE BAINS 5.10 m²
-	LOCAL WATER-CLOSET 1.35 m²
TOTAL	 74.50 m²

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

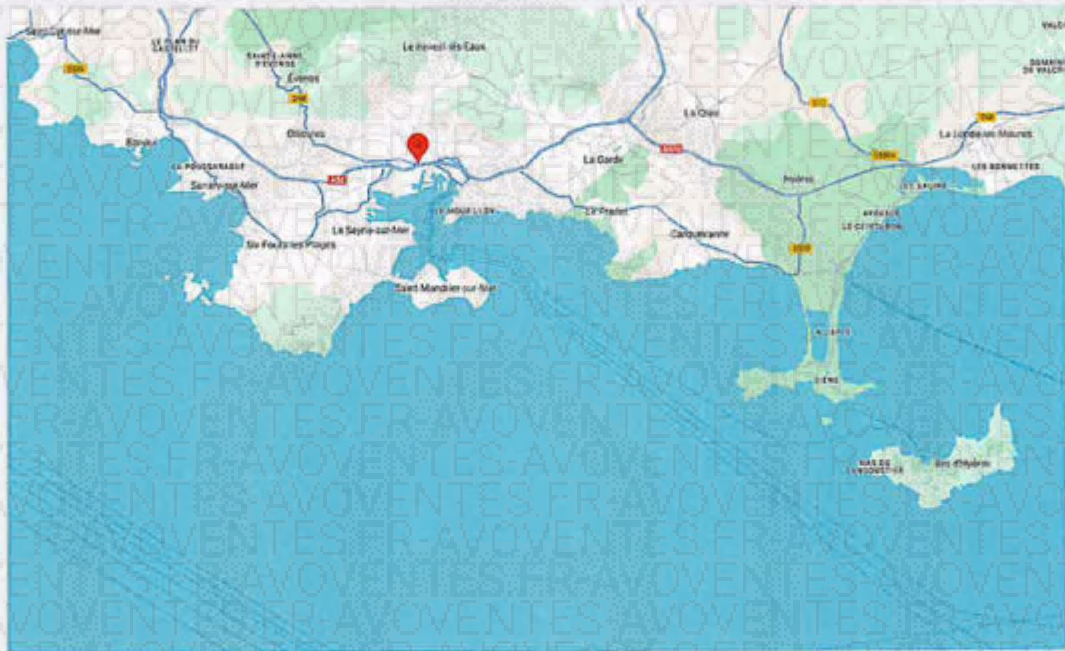
Le bien se situe dans un immeuble des quartiers Ouest de Toulon, entre le Pont du Las et Bon Rencontre.

La rue est à sens unique et un établissement scolaire est situé au-devant de l'immeuble.

Des commerces et commodités sont proches dont une mairie annexe de la commune.

L'accès autoroutier en Direction de Marseille est proche.

SITUATION GEOGRAPHIQUE



Située dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Toulon est une ville majeure de la côte méditerranéenne. Avec une population de plus de 170 000 habitants, elle est la troisième ville de la région et bénéficie d'un emplacement stratégique, entre mer et montagnes.

La beauté naturelle de Toulon est indéniable, entre son port, le plus important port militaire de France, et le Mont Faron qui la surplombe. Cette richesse naturelle est accompagnée d'un riche patrimoine historique, avec de nombreux monuments et lieux touristiques.

En matière d'économie, Toulon possède un tissu économique dynamique, avec un fort accent sur les secteurs maritime, touristique et du numérique. La ville abrite un grand nombre d'entreprises et est un centre économique important de la région.

Concernant les transports, Toulon est desservie par un réseau de bus et de bateaux-bus, ainsi que par une gare ferroviaire qui la relie aux principales villes françaises. Elle est également à proximité de l'aéroport de Toulon-Hyères, ce qui facilite les déplacements internationaux.

Sur le plan éducatif, Toulon offre un large éventail de structures, avec une trentaine d'écoles maternelles et primaires, une dizaine de collèges, plusieurs lycées et un pôle

15

universitaire en expansion. Le Campus de la Garde, situé à proximité, accueille notamment l'Université de Toulon et l'ISEN Toulon, école d'ingénieurs reconnue.

En ce qui concerne la santé, Toulon dispose de plusieurs hôpitaux et cliniques, ainsi que d'un grand nombre de cabinets médicaux et paramédicaux. L'Hôpital Sainte-Anne est un centre hospitalier régional de renom, avec de nombreux services spécialisés.

L'immobilier à Toulon offre une grande diversité, avec des biens allant du cœur historique aux nouveaux quartiers dynamiques. La demande est constante, portée par la qualité de vie, l'attractivité économique et l'accessibilité de la ville. Les projets d'aménagement urbain, comme le projet Chalucet, qui vise à créer un quartier innovant autour du numérique et de la créativité, sont autant d'opportunités pour les investisseurs.

En conclusion, Toulon est une ville attractive et dynamique, qui offre un cadre de vie agréable et de nombreuses opportunités économiques. Son potentiel immobilier, couplé à ses infrastructures de qualité, en fait un choix privilégié pour les investisseurs.

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 :



15