

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
Société Titulaire d'Offices 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



PROCÈS-VERBAL
DESCRIPTIF
AVEC PROCES-VERBAL
DE MESURAGE

AFFAIRE : CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL
PROVENCE CÔTE D'AZUR

CONTRE :

NOS REF : 201116 / 10-25-04-02376/10

1

PROCES-VERBAL EFFECTUÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

ET LE : VINGT-TROIS JUIN

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*

PROCÉDANT EN EXÉCUTION 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 17 heures 00, sur le territoire de la commune de : SOLLIES TOUCAS (VAR), 4 Rue de Guiran.

ASSISTÉ DE :

- **3L EXPERTISES** étant chargé de procéder aux diagnostics selon le détail fourni dans son rapport,
- **ABSO**, société de serrurerie,
- Messieurs _____ témoins.

AGISSANT EN VERTU DE :

- Un jugement contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de TOULON en date du 15 avril 2024, définitif selon certificat de non-appel du 13 juin 2024.
- Une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée le 27 juin 2024 Sages 8304P04 Volume 2024 V n°2963 faisant suite à une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 10 janvier 2023 Sages 8304P04 Volume 2023 V n°189.

AFIN DE PROCÉDER A :

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

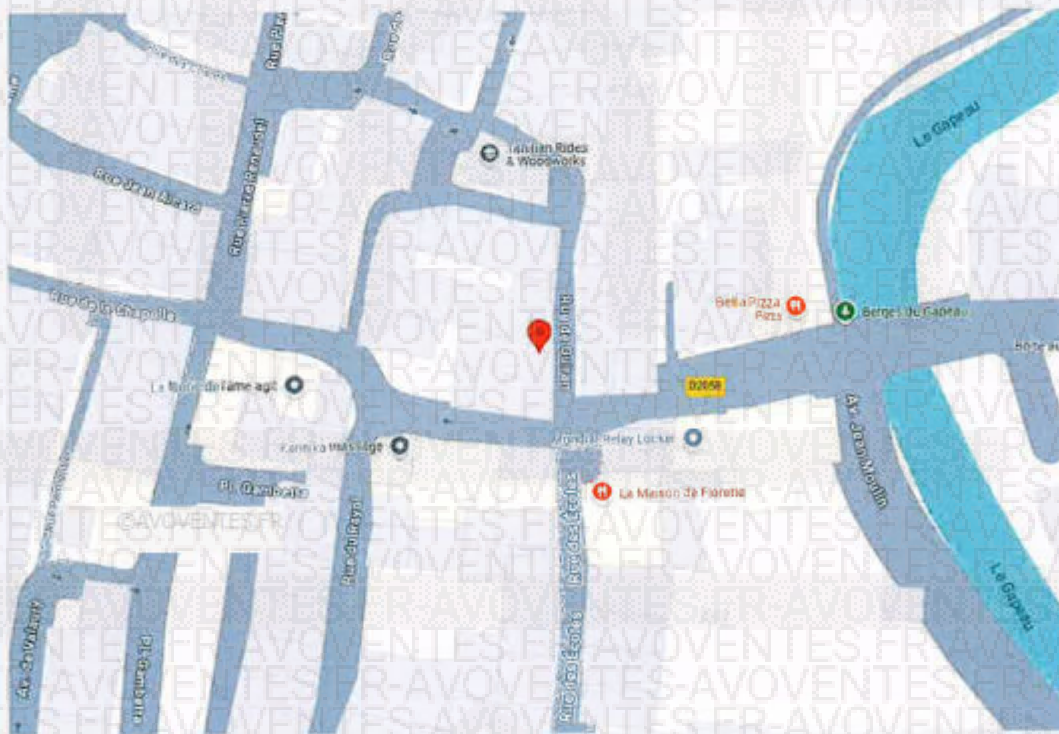
©AVOVENTES.FR

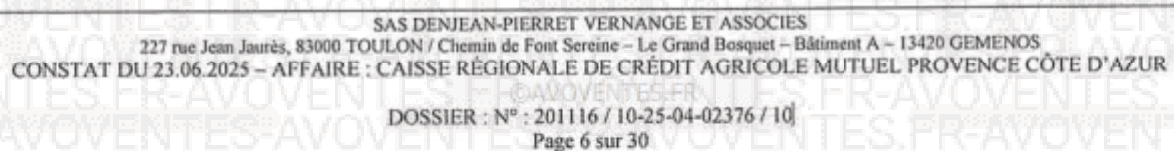
DÉSIGNATION

Sur la Commune de SOLLIES TOUCAS (Var), 4 Rue de Guiran, dans un ensemble immobilier sur la parcelle d'assise cadastrée Section AK n°96, lieudit « 4 rue des Guirans », pour une contenance de 83ca, le lot de copropriété n°7 et tantièmes afférents.

18

PLANS





Année de référence : 2024	Département : 83 0	Commune : 131 SOLLES-TOUCAS	Numéro communal : P00488							
Taux/re(s) de droit(s)										
Droit réel : Propriétaire/Indivision		Numéro propriétaire : MC9L6Q								
Droit réel : Propriétaire/Indivision										
Droit réel : Propriétaire/Indivision		Numéro propriétaire : MC9L6R								
Propriété(s) bâtie(s)										
Année	Ind	Section	Intérêt	Adresse	Est	Est	Est	N°Porte	N°Fiscal de local	Nature de local
10		AR	50	4 RUE DE CHATELAIN 09111CT 00000007 2024/1000	A	01	03	01004	031310560520	Appartement
Propriété(s) non bâtie(s)										
Année	Ind	Section	Intérêt	Adresse	Conférences			Statuts de culture		
					Est	A	CA			

Source : Direction Générale des Finances Publiques
Page: 1 / 1

DESCRIPTION

Le bien consiste en un appartement situé au 3^{ème} étage et dernier étage d'un immeuble de centre-ville à SOLLIES TOUCAS.

L'appartement est de type T2 en duplex.

Il se compose de :

Une pièce principale avec coin cuisine

Un local WC,

Et à l'étage,

Un dégagement – mezzanine

Une chambre

Une salle d'eau.

Les menuiseries sont en double vitrage

Le chauffage est électrique individuel.

La production d'eau chaude se fait par un cumulus électrique.

L'immeuble ancien de centre-ville est mitoyen des deux côtés.

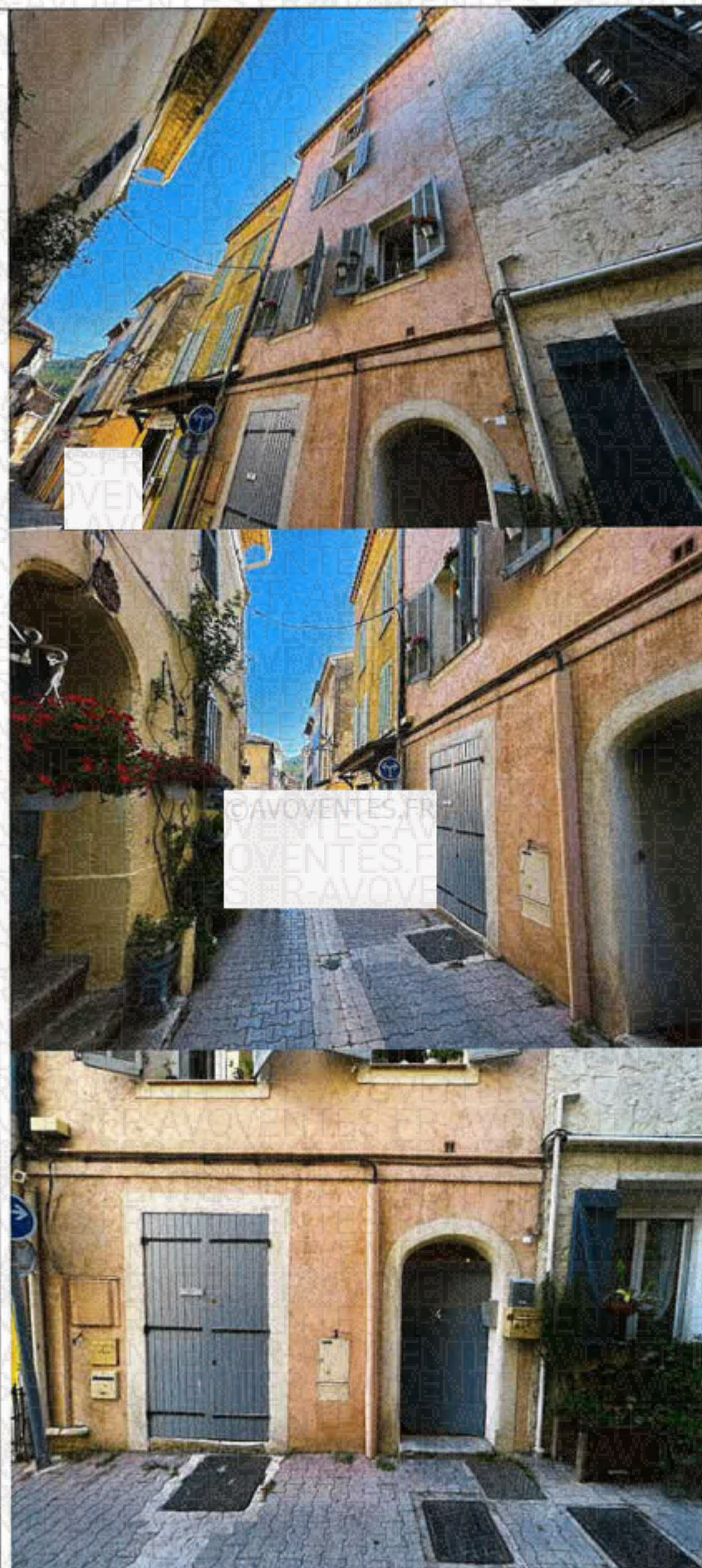
La toiture est à deux pentes avec une génoise.

Les façades sont enduites d'un crépi taloché.

L'accès aux parties communes est sécurisé.



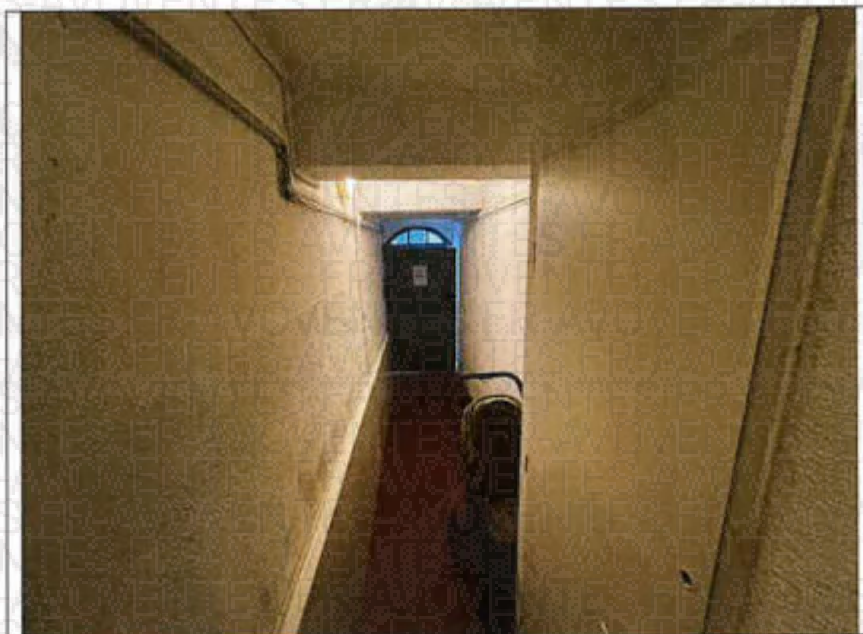
2



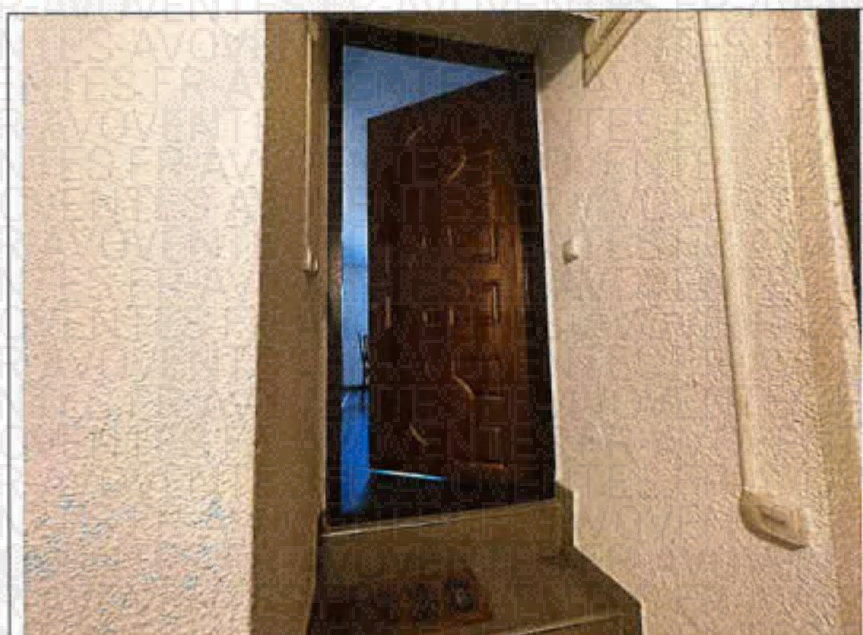
12



2



L'appartement est accessible par une porte palière donnant accès immédiatement à la pièce principale avec coin cuisine.



PIECE PRINCIPALE AVEC COIN CUISINE – 28.00 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire, aérée et éclairée sur rue à l'Est par une fenêtre à deux battants, menuiseries en PVC, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en bois avec persiennes.

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

Les murs et le plafond sont enduits de peinture de couleur blanche.

12

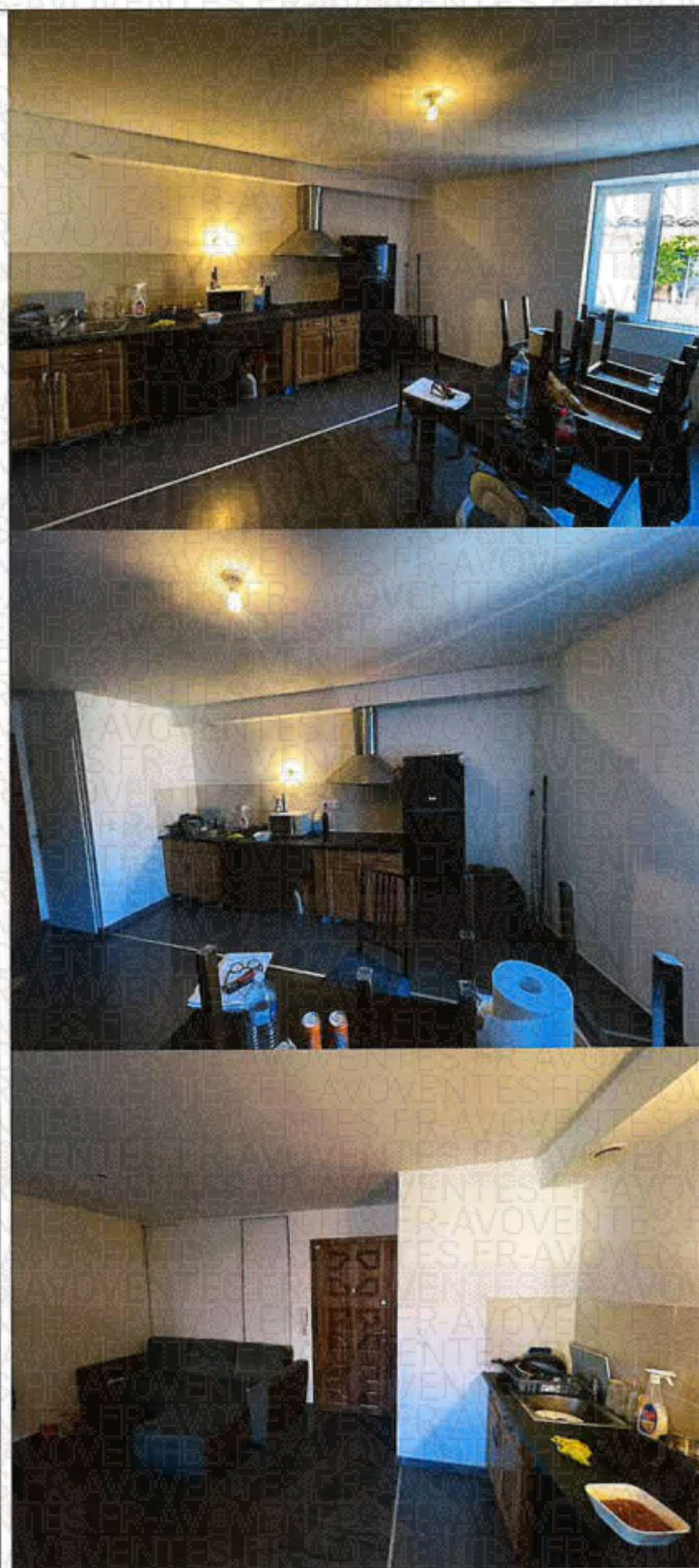
Equipements :

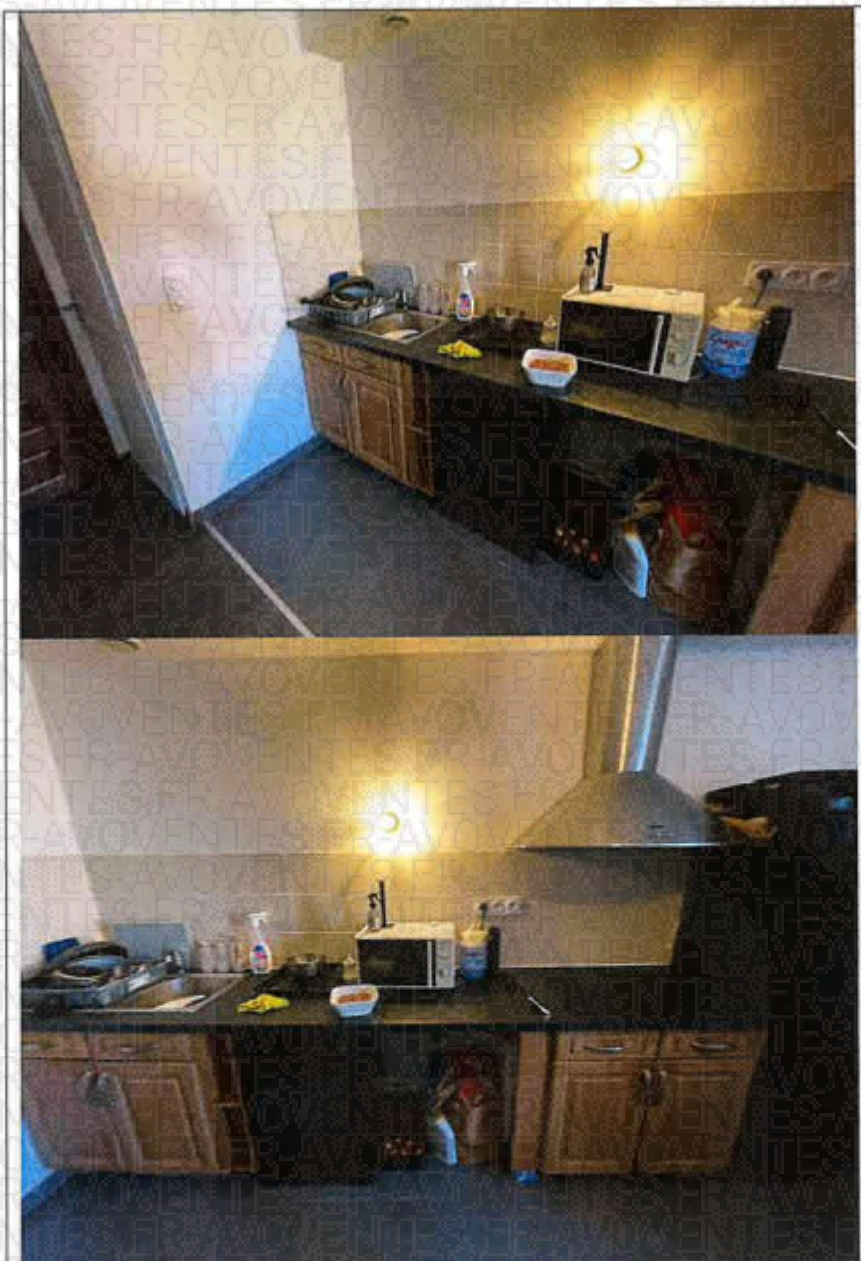
- Les alimentations et évacuations en eau pour la cuisine,
- Un radiateur de chauffage électrique,
- Un placard de rangement mural,
- Un interphone.

Présence du tableau électrique dans cette pièce.



12





Par une porte de communication creuse préformée en bois, nous accédons au local water-closet.

LOCAL WATER-CLOSET – 1.54 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle.

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

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.

Equipement :

- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche,
- Un lavabo mural disposant de l'eau chaude et de l'eau froide ;



2

ÉTAGE :

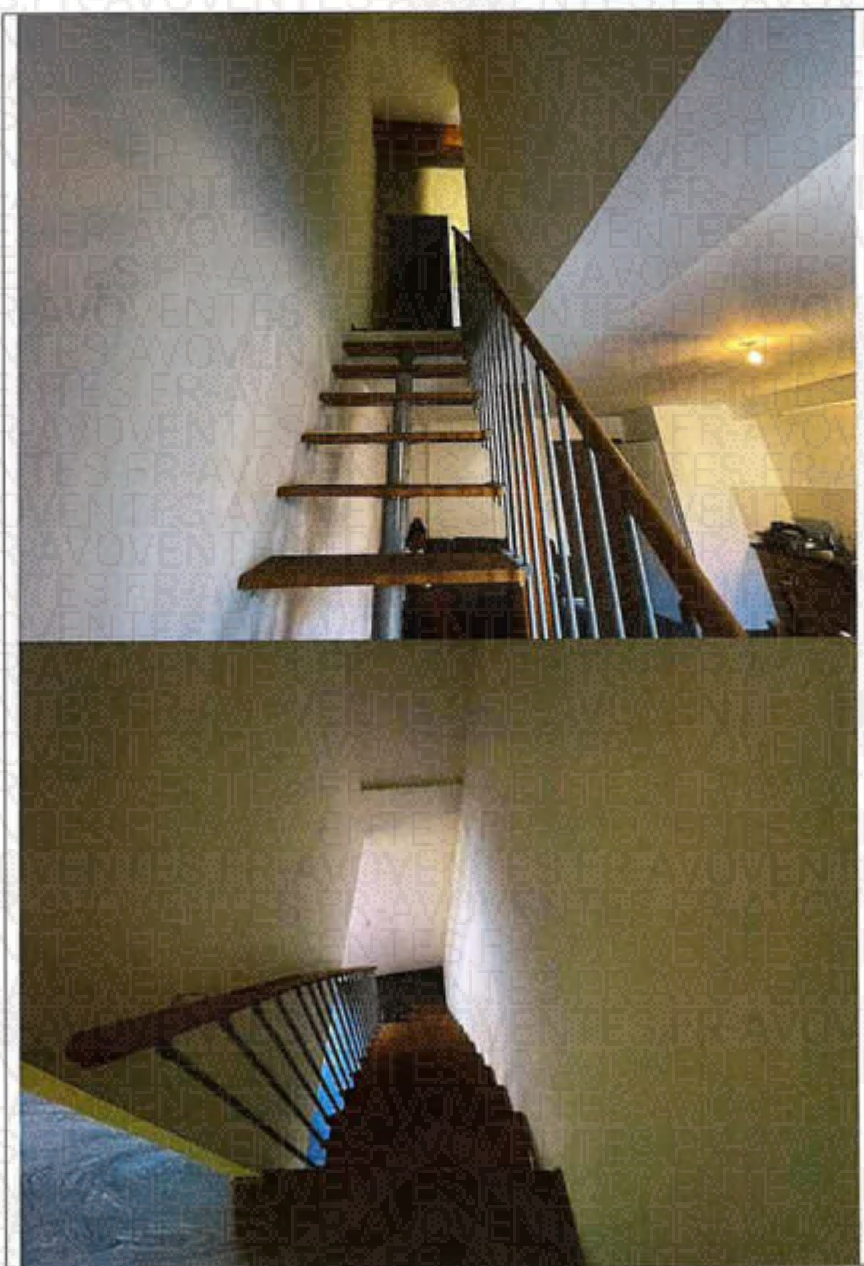
MEZZANINE – 13.02 m² :

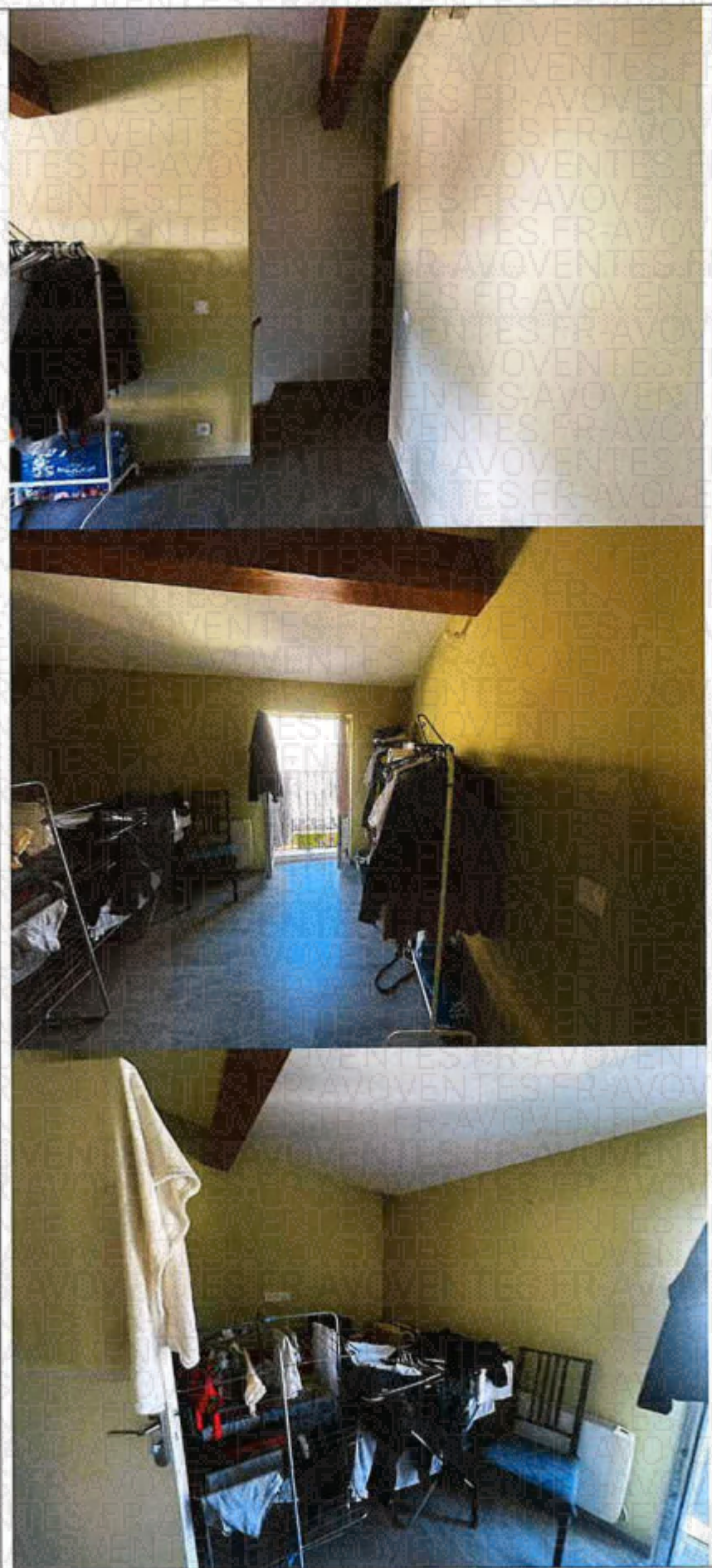
Par un escalier en métal et bois, nous accédons à l'étage. Nous trouvons immédiatement une pièce de distribution de type mezzanine, aérée et éclairée à l'Est sur rue par une porte-fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC. L'obscurité est assurée par des volets en bois.

Le sol se compose d'un parquet stratifié. Les plinthes sont assorties.

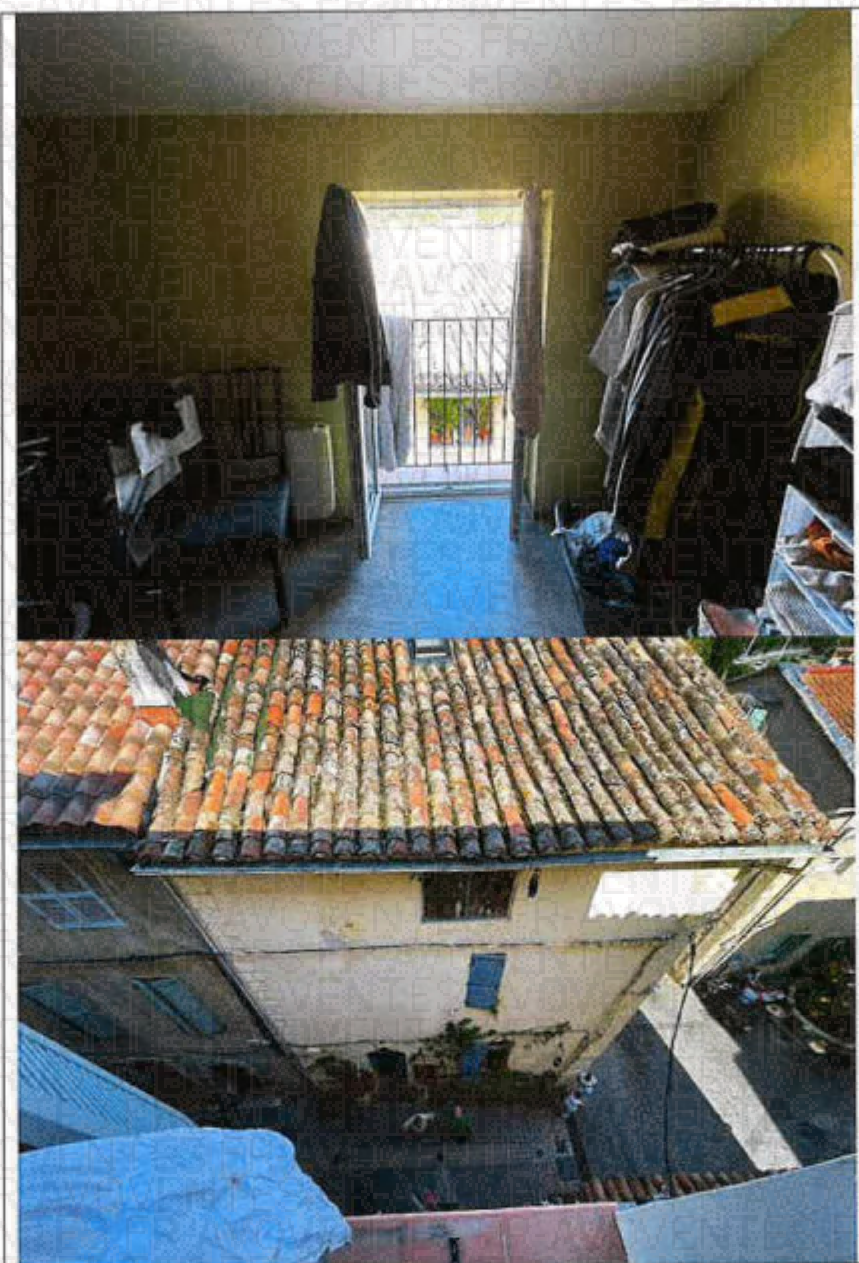
Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Présence dans cette pièce d'un radiateur de chauffage électrique.





17



Cette pièce distribue la chambre et la salle d'eau.

CHAMBRE – 9.97 m² :

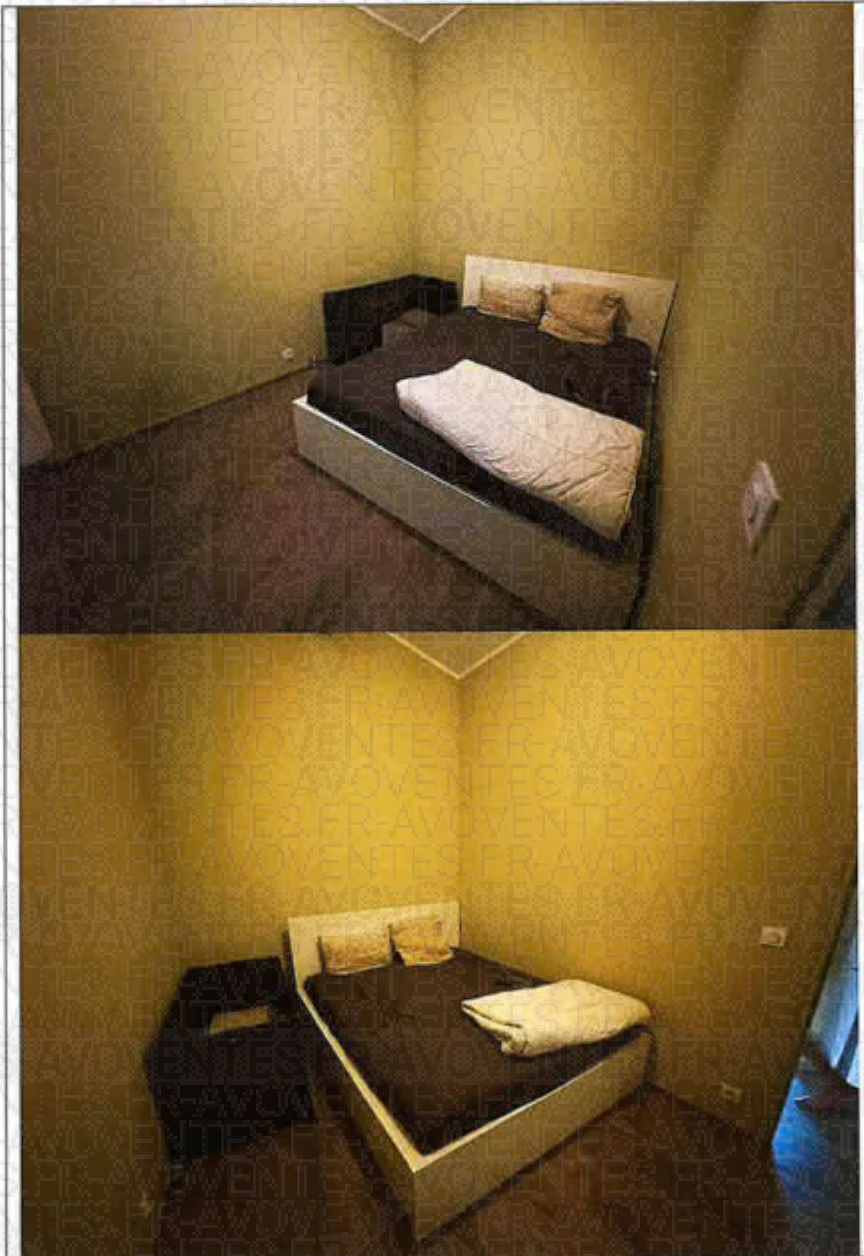
Cette pièce rectangulaire est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Elle est aérée et éclairée par une fenêtre de toit.

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

Les murs sont enduits de peinture, comme en plafond le quel est en rampant de toiture.

Présence dans cette pièce d'un radiateur de chauffage électrique.



12



SALLE D'EAU – 3.95 m² :

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

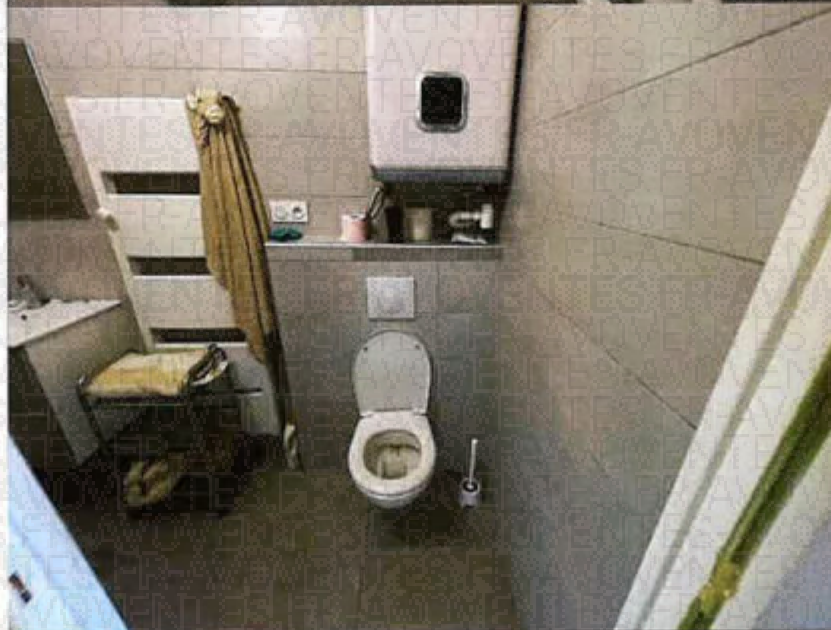
Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs, et ce jusqu'à hauteur d'environ 2,10 m. Pour le reste ils sont enduits de peinture comme en plafond, lequel est là encore en rampant de toiture avec poutraison apparente.

Equipements :

- Un bac receveur douche extraplat intégré,
- Un meuble-vasque simple avec mitigeur eau chaude/eau froide,
- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche.
- Un radiateur chauffe-serviette.

Le cumulus électrique est présent dans la pièce.

12





Le bien est occupé en vertu d'un bail saisonnier tel qu'il suit :

[illegible]

Etat descriptif obligatoire

ETABLI
le 17/03/2025

1 par le bailleur ou son mandataire
2 par le propriétaire ou son mandataire et le locataire, conjointement
pour être annexé au contrat de location signé entre les parties.

ETAT DESCRIPTIF DES LIEUX LOUÉS

CONSTANCE	☐ maison individuelle ☒ appartement (avec ou sans sous-sol) ☐ placard dans ou de l'appartement (au moment de l'entrée)	
ADRESSE	4 rue Guitton 83210 Bollène Vaucluse	
RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	date de construction	1960
	construction classique en dur	☐ oui ☐ non
	étage ☐ rez ☒ sous ☐ jardin	2 ^{ème} étage
	surface habitable	58m ²
GÉNÉRAL	nombre de balcons	1
	terrasse couverte	
	terrasse non couverte	
	jardin avec jouissance	
ÉLÉMENTS DE CONFORT	☐ espace(s) vert(s)	☐ ascenseur
	☐ air conditionné	☐ gardennage
	☐ piscine	☐ interphone
	☐ chauffage	☐ alarme
SITES ATTRACTIFS	☐ télévision	☐ vide-ordres
	☐ téléphone	☐ blindage
	☐ eau	☐ barbecue
	☐ gaz	☐ électrique (portage)
SITUATION DANS LA COMMUNE	☒ individuel ou collectif	☐ au feu
	☐ électrique	☐ gaz
	☐ au puits	☐ au creux
	☐ dans toutes les pièces	
VOISINAGE	Distance des lieux loués du centre de la ville	de la gare SNCF
	Distance des lieux loués du centre commercial	
	Landes n° 25-305 du 16 mai 1987 (et décrets) au regard de la réglementation relative aux nuisances sonores, visuelles et à l'air	
	Télé TNT ☐ oui ☐ non - Satellite ☐ oui ☐ non - Installateur	
DIVERS		

BK JP

SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON / Chemin de Font Seraine - Le Grand Bosquet - Bâtiment A - 13420 GEMENOS

CONSTAT DU 23.06.2025 - AFFAIRE : CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE CÔTE D'AZUR

DOSSIER N° 2011101 / 1072077002 / 01 / 19

Inventaire des meubles et objets mobiliers

ETABLI

le 13/03/25

par le bailleur ou son mandataire

par le bailleur ou son mandataire et le locataire, contradictoirement

pour les annexes au contrat de location signé entre les parties et relatif aux lieux ci-dessus énumérés

REMS au locataire

à la réservation

pièce (1)	meubles et objets mobiliers (couches, linges, ustensiles, ...)	état (2)	quantité	valeur estimée (3)	portage (4)
Salon	table + 4 chaise	bon	100		
Cuisine	plaque à gaz	bon	50		
	micro-ondes	bon	50		
	réfrigérateur	bon	50		
Chambre	lit + cadre	bon	500		
Ch. 2	canapé lit	bon	600		
SDB	douche	bon			
	WC - lavabo	bon			

(1) Entrée, séjour, cuisine...

(2) Très bon - Bon - Moyen

(3) Facilité

(4) Portage à la fin de la location

SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON / Chemin de Font Sereine - Le Grand Bosquet - Bâtiment A - 13420 GEMENOS

CONSTAT DU 23.06.2025 - AFFAIRE : CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE CÔTE D'AZUR

DOSSIER : 13420 GEMENOS - 13420 GEMENOS

ETAT DESCRIPTIF DES PIECES PRINCIPALES						
ETAT et DESCRIPTIF IN	SEJOUR					
Etat d'entretien général	Bien					
Etat des parquets, l'éclairage	Bien					
surface de la pièce	27m²					
surface de fenêtres	1					
nombre de lits de 1 place	1 canapé 1 table 4 chaise					
nombre de lits de 2 places						
aménagement dans les cuisines						
autres aménagements						
nombre de placards	1					
exposés						
autres						

ETAT DESCRIPTIF DES PIECES SECONDAIRES						
ETAT et DESCRIPTIF IN	ENTREE	CUISINE	Chambre 1	Chambre 2	W.C.	SDB DOUCHE + WC
Etat d'entretien général	Bien	Bien	Bien	Bien	2	croquis
Etat des parquets, l'éclairage	Bien	Bien	2	1		
surface de la pièce			lit coffre	Coffre		
nombre de fenêtres			meuble	lit		
nombre de placards				com. pch.		
sanitaires		1 bain simple 1 bain double 2 eau chaude				☐ lavabo ☐ bide ☐ douche ☐ baignoire ☐ eau chaude

(*) Les meubles et objets mobiliers sont l'objet d'un inventaire qui sera annexé au contrat de location

PRIX DE LA LOCATION					
LOCATION	JUN	JULIET	AOUT	SEPTEMBRE	15/03 - mai 3/10/2
à la journée					jusqu'à la venue d'après-midi
à la semaine					
à la quinzaine					
au mois					x

RESERVATION (avance de loyer) - CHARGES - CAUTION (par le locataire seul)
 COMMISSION DE L'INTERMÉDIAIRE COMPRISE ☐ oui ☒ non

Fait à Jallier Toulon le 17/03/2025

LE ©AVOVENTES.FR

(*) Signature préalable de la mention manuscrite "Lu et approuvé"

BK 2D

Conditions particulières				
DURÉE de la LOCATION	la location est consentie et acceptée pour une durée de <u>3-9 mois</u> (1) indiquer la durée en chiffres et en toutes lettres commençant le <u>17/03/2025</u> à <u>11h</u> et finissant le <u>à la vente</u>			
OCCUPATION (conditions)	pour un nombre d'occupants maximum de <u>2</u> personnes pour un nombre de couchages maximum de <u>2</u> personnes			
LOYER	Somme en chiffres <u>300</u> Somme en lettres <u>sept cent euros</u> payable d'avance <u>7</u> à la prise de possession des lieux <u>7</u> par mois <u>7</u> par			
CHARGES ACCESSOIRES	<table border="1"> <tr> <td> ☐ concubinage et abonnement ☐ charges courantes ☐ eau, gaz, électricité ☐ autres charges ☐ téléphone ☐ TOTAL, payable d'avance <u>7</u> à la prise de possession <u>7</u> par mois <u>7</u> par </td> <td> ☐ charges comprises dans le loyer ☐ oui ☐ non ☐ oui ☐ non ☐ oui ☐ non </td> <td> ☐ charges forfaitaires ☐ charges relatives aux animaux <u>7</u> </td> </tr> </table>	☐ concubinage et abonnement ☐ charges courantes ☐ eau, gaz, électricité ☐ autres charges ☐ téléphone ☐ TOTAL, payable d'avance <u>7</u> à la prise de possession <u>7</u> par mois <u>7</u> par	☐ charges comprises dans le loyer ☐ oui ☐ non ☐ oui ☐ non ☐ oui ☐ non	☐ charges forfaitaires ☐ charges relatives aux animaux <u>7</u>
☐ concubinage et abonnement ☐ charges courantes ☐ eau, gaz, électricité ☐ autres charges ☐ téléphone ☐ TOTAL, payable d'avance <u>7</u> à la prise de possession <u>7</u> par mois <u>7</u> par	☐ charges comprises dans le loyer ☐ oui ☐ non ☐ oui ☐ non ☐ oui ☐ non	☐ charges forfaitaires ☐ charges relatives aux animaux <u>7</u>		
RESERVATION	Le locataire verse, à la signature des présentes, une avance sur loyer s'élevant à <u>sept cent euros</u> ☐ à titre d'arrhes ☐ à titre d'acompte (pour le contrat de location régulier (1)) dont quittance			
DÉPÔT DE GARANTIE	Somme en chiffres <u>1112 euros</u> Somme en lettres <u>1112 euros</u> payable ☐ à la prise de possession des lieux <u>7</u>			
OBLIGATIONS DU BAILLEUR - Le bailleur doit remettre au locataire : - Un état des lieux naturel et technique (prévu par la loi du 6 juillet 2009) pour tous les biens immobiliers sis dans les zones inscrites par un plan de prévention de risques technologiques ou sismiques. (Etat disponible dans les Préfectures ou les Mairies ou sur Internet : www.plan.risq) - Une déclaration sur papier libre sur les sinistres ayant fait l'objet d'une indemnisation collective à une destination reconnue comme telle. - Un dossier de diagnostic technique, établi par une personne agréée, comprenant : Un diagnostic de performance énergétique simplifié de la copropriété (à valoir plus de quatre étages par an) ; Un constat de risque d'exposition au plomb des immeubles ou parties d'immeubles. Si usage d'habitation, constitué avant le 1er janvier 2014 (prévu par la loi du 12 août 2009) Le bailleur déclare avoir reçu de jour les documents ci-dessus (nécessaire au présent engagement) : ☐ un état descriptif technique ☐ un inventaire des meubles et objets mobiliers compris dans la présente location ☐ un état des lieux ☐ un plan de situation des lieux loués (facultatif) ☐ un plan des lieux loués (facultatif)				
Appréié M. <u>17/03/2025</u> par <u>Sylvie Vancor</u>				

(1) Toutes les pages doivent être paraphées et la signature précédée de la mention « Je soussigné » et approuvée
 attachée une copie de la carte nationale d'identité ou du titre de séjour du LOCATAIRE

SYNDIC

SARL HB IMMOBILIER – RCS TOULON N° 830 213 997 – 17 rue des Giroflées 83400
HYERES

CHARGES ET TAXES

La taxe foncière ne nous a pas été déclarée.

Les provisions pour charges sont de 238,74 € par trimestre.

**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

REZ-DE-CHAUSSÉE

- PIECE PRINCIPALE COIN CUISINE	28.00 m ²
- LOCAL WATER-CLOSET	1.54 m ²
- MEZZANINE	13.02 m ²
- CHAMBRE	9.97 m ²
- SALLE D'EAU	3.95 m ²
TOTAL.....	56.48 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 au coeur du centr ville ancien de Solliès Toucas, non loin des commerces de proximités, écoles et administrations.

Le stationnement est difficile dans la rue et à proximité.

La circulation est difficile dans la rue il n'y as de ce fait que peu de nuisances.

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Nichée dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la ville de Solliès-Toucas se démarque par son charme pittoresque et son dynamisme. Cette commune est une perle de l'arrière-pays varois, offrant à ses habitants et visiteurs un cadre de vie exceptionnel entre mer et montagne.

Situation Géographique

Solliès-Toucas est située à quelques kilomètres au nord de Toulon, bénéficiant ainsi d'une proximité appréciable avec la préfecture du Var tout en jouissant d'un environnement naturel préservé. Elle fait partie de la vallée du Gapeau, une région réputée pour sa beauté naturelle, ses villages perchés et ses cours d'eau rafraîchissants.

Population

Avec une population d'environ 5 000 habitants, Solliès-Toucas est une commune où règne un esprit de communauté fort. Les "Toucassins" profitent d'un équilibre parfait entre la tranquillité d'une ville à taille humaine et l'accessibilité aux services et animations d'une grande ville grâce à la proximité de Toulon.

Infrastructures Routières

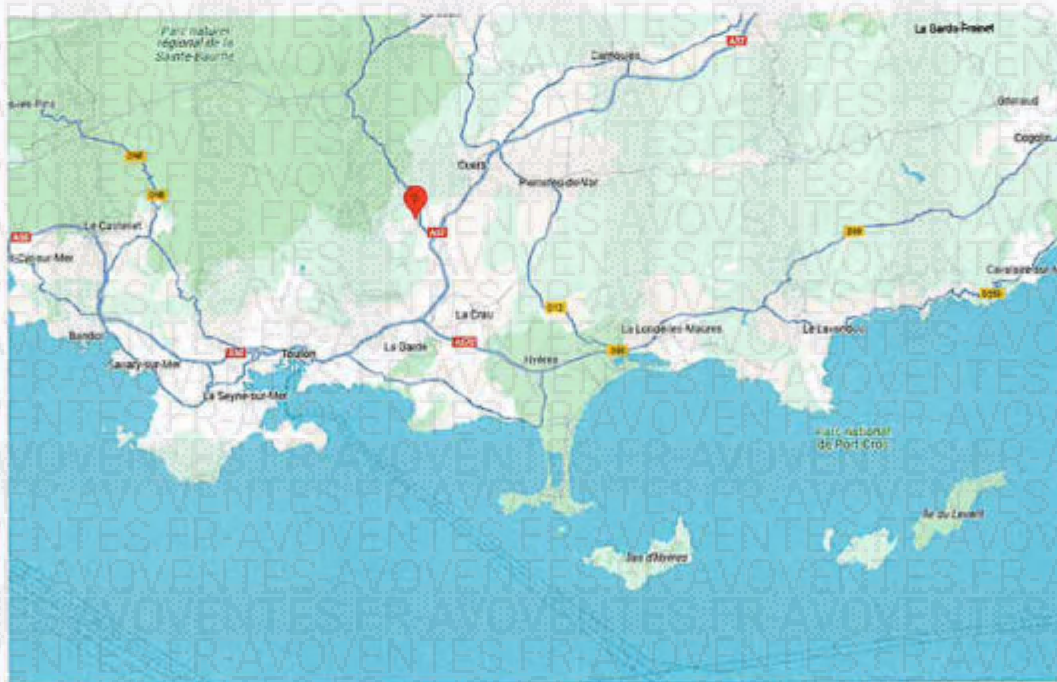
Solliès-Toucas est facilement accessible grâce à la route départementale D554, qui relie la commune aux grands axes routiers de la région, notamment l'autoroute A57 permettant de rejoindre Toulon, Marseille et Nice. Cette accessibilité en fait un lieu de résidence idéal pour ceux qui travaillent en ville mais cherchent le calme de la campagne.

Infrastructures Scolaires

La commune met l'accent sur l'éducation avec plusieurs établissements scolaires accueillant les enfants de la maternelle au primaire. Pour les niveaux secondaires, les collèges et lycées se trouvent dans les villes voisines, avec des transports scolaires organisés pour faciliter l'accès des élèves à leurs établissements.

Économie

L'économie de Solliès-Toucas s'appuie sur une tradition agricole forte, notamment avec la culture de l'olivier et de la vigne. Le tourisme joue également un rôle important dans l'économie locale, la ville étant un point de départ privilégié pour explorer la Provence et le littoral varois. De plus, la proximité de zones d'activités économiques majeures autour de Toulon offre de nombreuses opportunités d'emploi aux résidents.



-----88-----

12

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 :

