Nicolas DENJEAN-PIERRET Amaury VERNANGE

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
Société Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice
227 rue Jean Jaurès - 83000 TOULON
☎ : 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 : SCI IMMOBILIERE DE L'AUBRADOU
CONTRE :
NOS REF : 192862 / 19-24-06-00669 / 19

PROCES-VERBAL EFFECTUÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,

ET LE : QUATRE SEPTEMBRE

A LA REQUETE DE :

La SCI IMMOBILIERE DE L'AUBRADOU, Société Civile Immobilière au capital de 15.244,90 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nîmes sous le n° 422 785 931, ayant son siège social à SAINT FLORENT SUR AUZONNET 30960, LES JASMINS, Cité de l'Aubradou, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

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 09 heures, sur le territoire de la commune de : LA SEYNE SUR MER (VAR), 168 Avenue Pierre Mendes France.

ASSISTÉ DE :

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

AGISSANT EN VERTU DE :

- D'un jugement exécutoire réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal judiciaire de Toulon en date du 2 janvier 2023, précédemment notifié à avocat en date du 5 janvier 2023, signifié en date du 10 janvier 2023,

- D'un jugement dûment exécutoire réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal de Grande Instance d'Alès en date du 13 février 2018, précédemment notifié à avocat en date du 8 mars 2018, signifié en date du 12 mars 2018,

- D'un arrêt dûment exécutoire réputé contradictoire rendu par la Cour d'Appel de Nîmes le 25 juillet 2019 précédemment notifié à avocat en date du 6 août 2019, signifié en date du 13 août 2019,

- D'un arrêt rendu par la Cour de cassation, 3ème Chambre Civile, en date du 4 mars 2021, signifié le 24 novembre 2021.

AFIN DE PROCÉDER A :

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

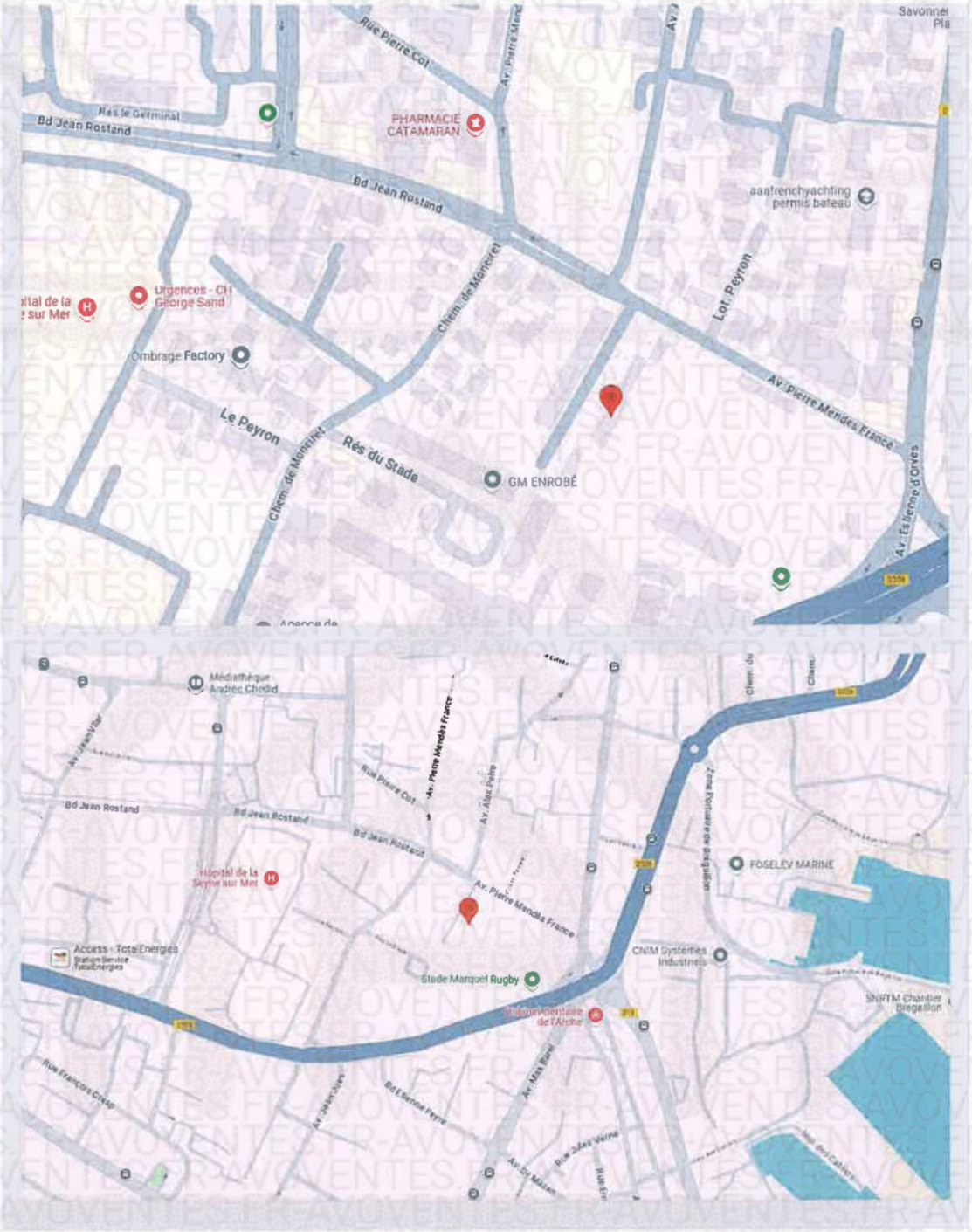
AVOVENTES

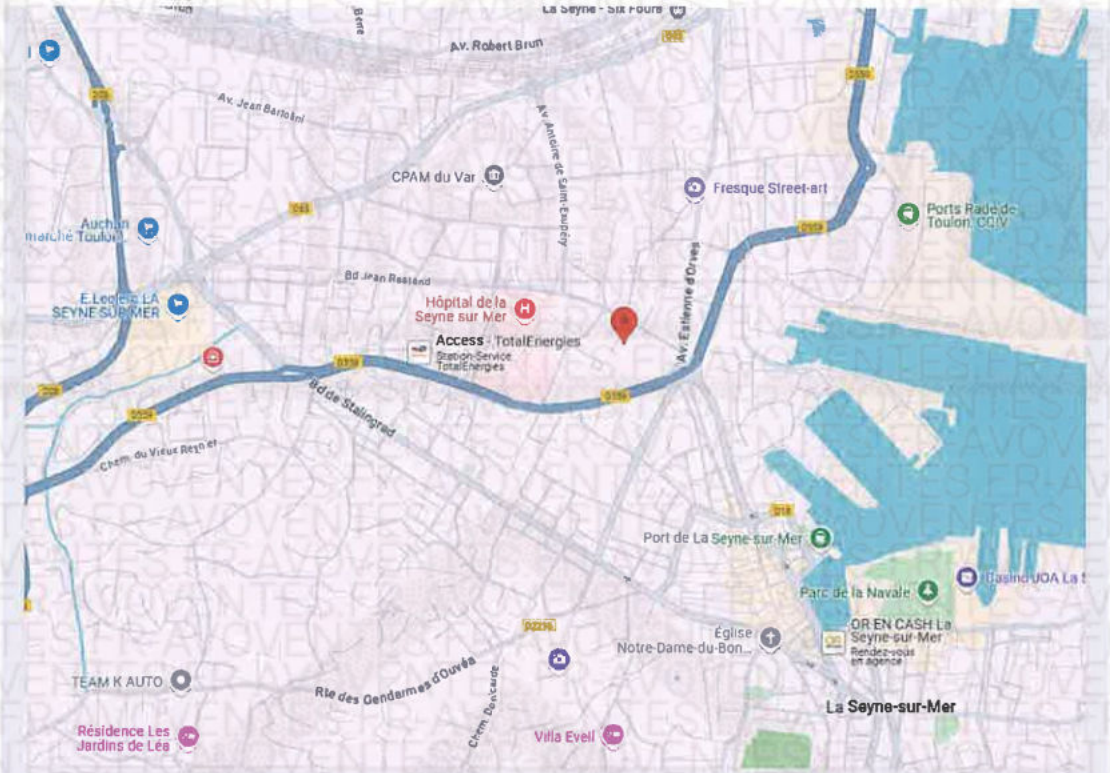
DESIGNATION

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Sur la Commune de LA SEYNE SUR MER (83500), dans un ensemble immobilier en copropriété sis 168 Avenue Pierre Mendes France, figurant sur la parcelle d'assise cadastrée Section AH n°228 pour une contenance de 48a 75ca, lots de copropriété n°39 et n°84.

PLANS


Rue Pierre Col
Av. Pierre Mend
Savonnet Pla
Rés le Germinal
Bd Jean Rostand
PHARMACIE CATAMARAN
Bd Jean Rostand
aafrenchyachting permis bateau
Urgences - CH George Sand
Chem. de Menerlet
Lot. Peyron
Ombrage Factory
Av. Pierre Mendès France
Le Peyron
Rés du Stade
GM ENROBÉ
Chem. de Menerlet
Av. Étienne d'Orves
Médiathèque Andrée Chedid
Av. Jean Vilar
Rue Pierre Col
Av. Pierre Mendès France
Av. Alex Pahin
Bd Jean Rostand
Bd Jean Rostand
Bd Jean Rostand
Hôpital de la Seyne sur Mer
Av. Pierre Mendès France
Zone Portuaire de Brégaillon
FOSELEV MARINE
Access - TotalEnergies
Station Service TotalEnergies
Stade Marquet Rugby
CNIM Systèmes Industriels
SNRTM Chantier Brégaillon
Rue François Crespi
Av. Jean Jaurès
Bd Ernest Perrin
Av. Alex Barel
Rue Jules Verne
Av. Du Maréchal


La Seyne - Six Fours
Av. Robert Brun
Av. Jean Bartolini
Av. Antoine de Saint-Exupéry
CPAM du Var
Fresque Street-art
Ports Rade de Toulon CDIV
Auchan marché Toulon
E.Leclerc LA SEYNE SUR MER
Bd Jean Rostand
Hôpital de la Seyne sur Mer
Access - TotalEnergies
Station-Service TotalEnergies
Av. Etienne d'Orves
Bd de Stalingrad
Chem. du Vieux Revest
Port de La Seyne-sur-Mer
Parc de la Navale
Église Notre-Dame-du-Bon...
OR EN CASH La Seyne-sur-Mer
Rendez-vous en agence
TEAM K AUTO
Rue des Gendarmes d'Ouvéa
Chem. Declercq
La Seyne-sur-Mer
Résidence Les Jardins de Léa
Villa Eveil


Carrefour Ollioules
Ibis Styles Toulon La Seyne-sur-Mer
Av. Robert Brun
Hallbox's
Mon gazon synthétique
Av. Etienne d'Orves
Access - TotalEnergies
Bd de Stalingrad
Fort de Six-Fours
Église Notre-Dame-du-Bon...
OR EN CASH La Seyne-sur-Mer
La Seyne-sur-Mer
Bd la Corse Résistante
Musée Balaguier
Chem. de Brémond
Lashes melissk
L'ÉVESCAT

DESCRIPTION

Les biens consistent en deux lots de copropriété, un appartement et une cave, dépendant d'un ensemble immobilier LA MURAILLETTE.

Il s'agit d'un ensemble en copropriété élevé de quatre niveaux sur rez-de-chaussée et réparti sur cinq bâtiments accolés les uns aux autres, avec des espaces de stationnements à l'Est, ainsi que des espaces verts.

A l'ouest, des espaces verts sont présents.

La copropriété date des années 1960.

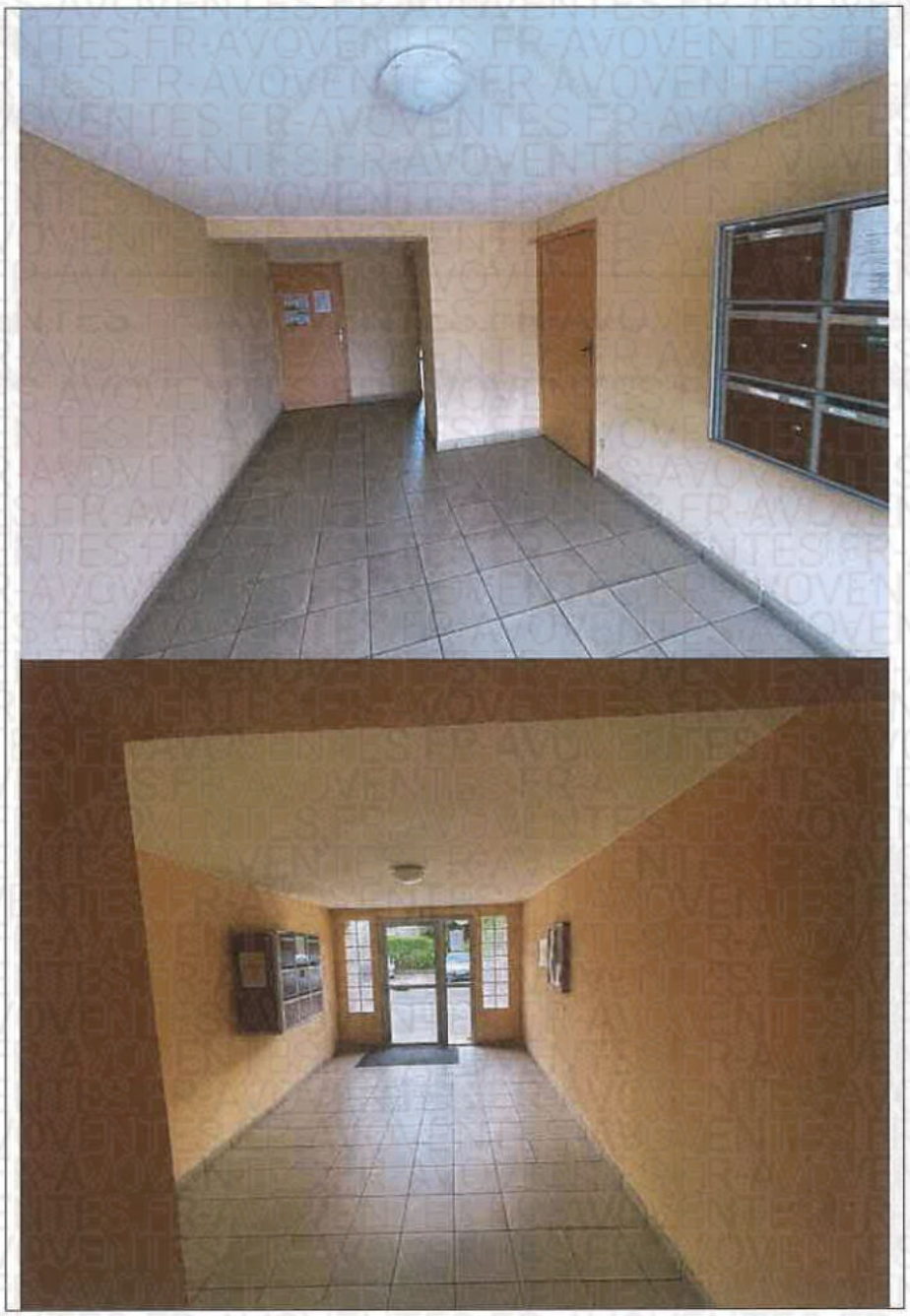
Les lots saisis dépendent du bâtiment D. L'appartement est situé au 4ème et dernier étage. La cave est au rez-de-chaussée.

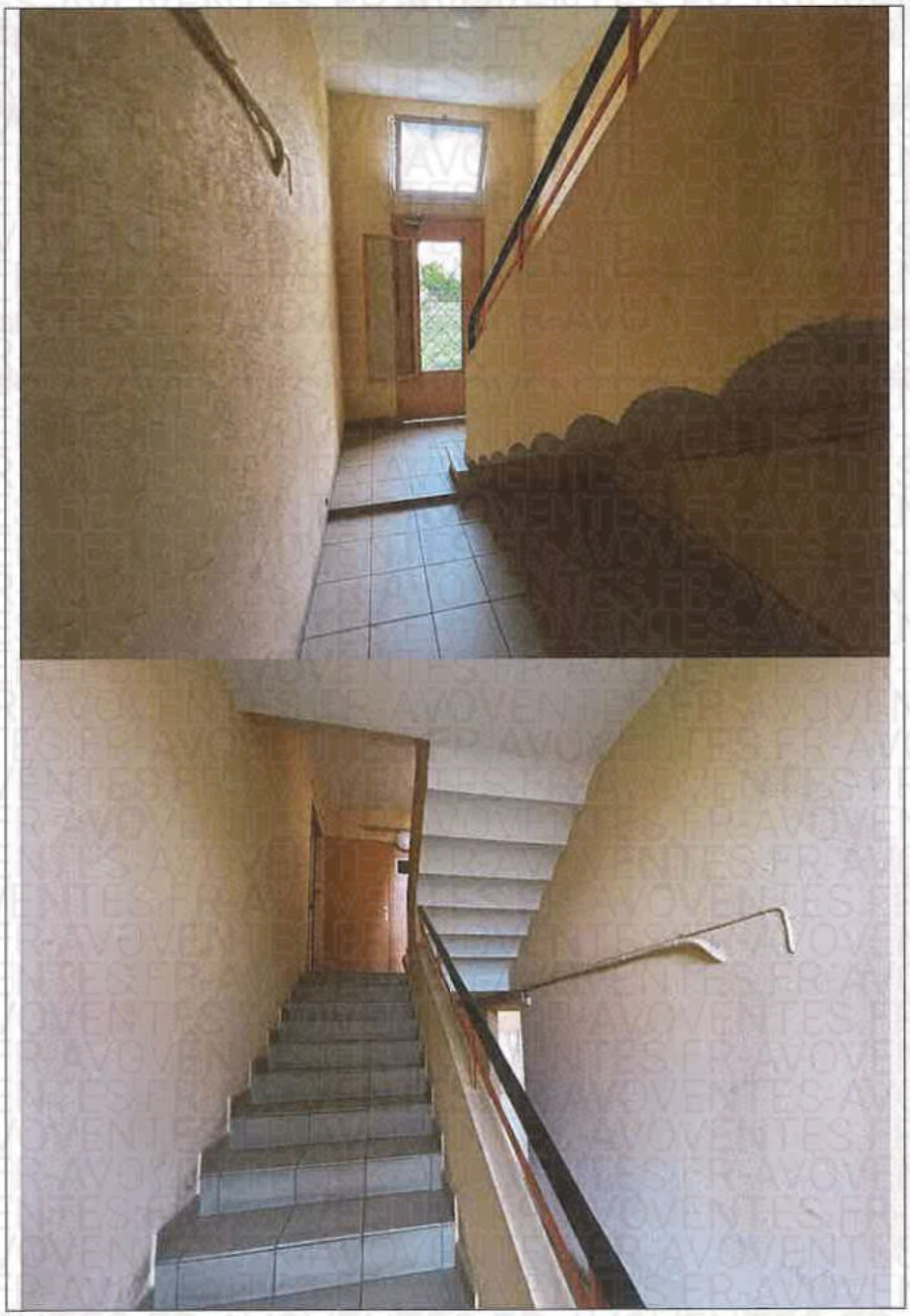







D





LOT N° 84 – APPARTEMENT

L'appartement est accessible au 4ème et dernier étage, porte palière de gauche équipée d'un verrou et d'une serrure centrale. Nous trouvons immédiatement le couloir de dégagement.



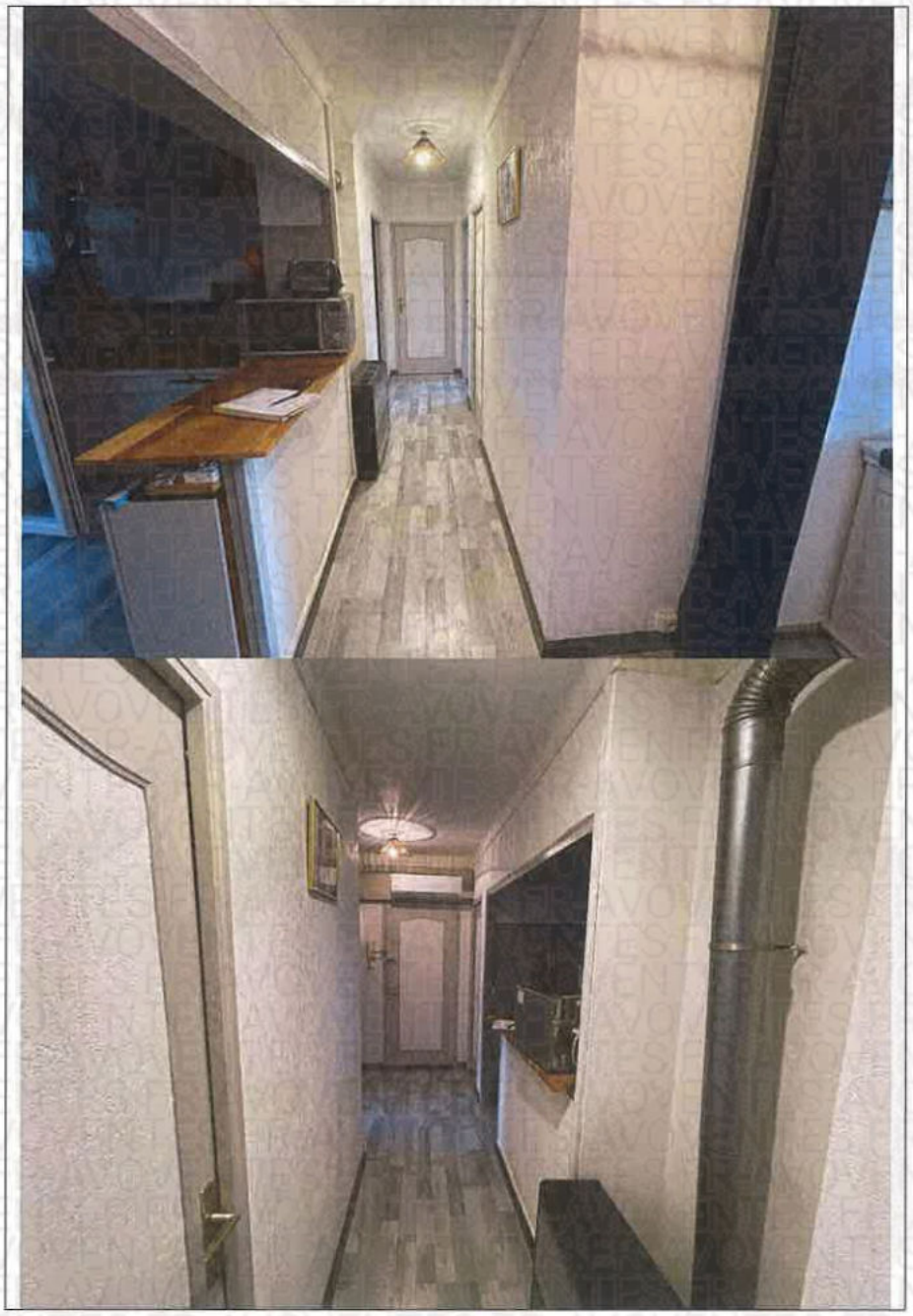
COULOIR DE DÉGAGEMENT – 6.50 m² :

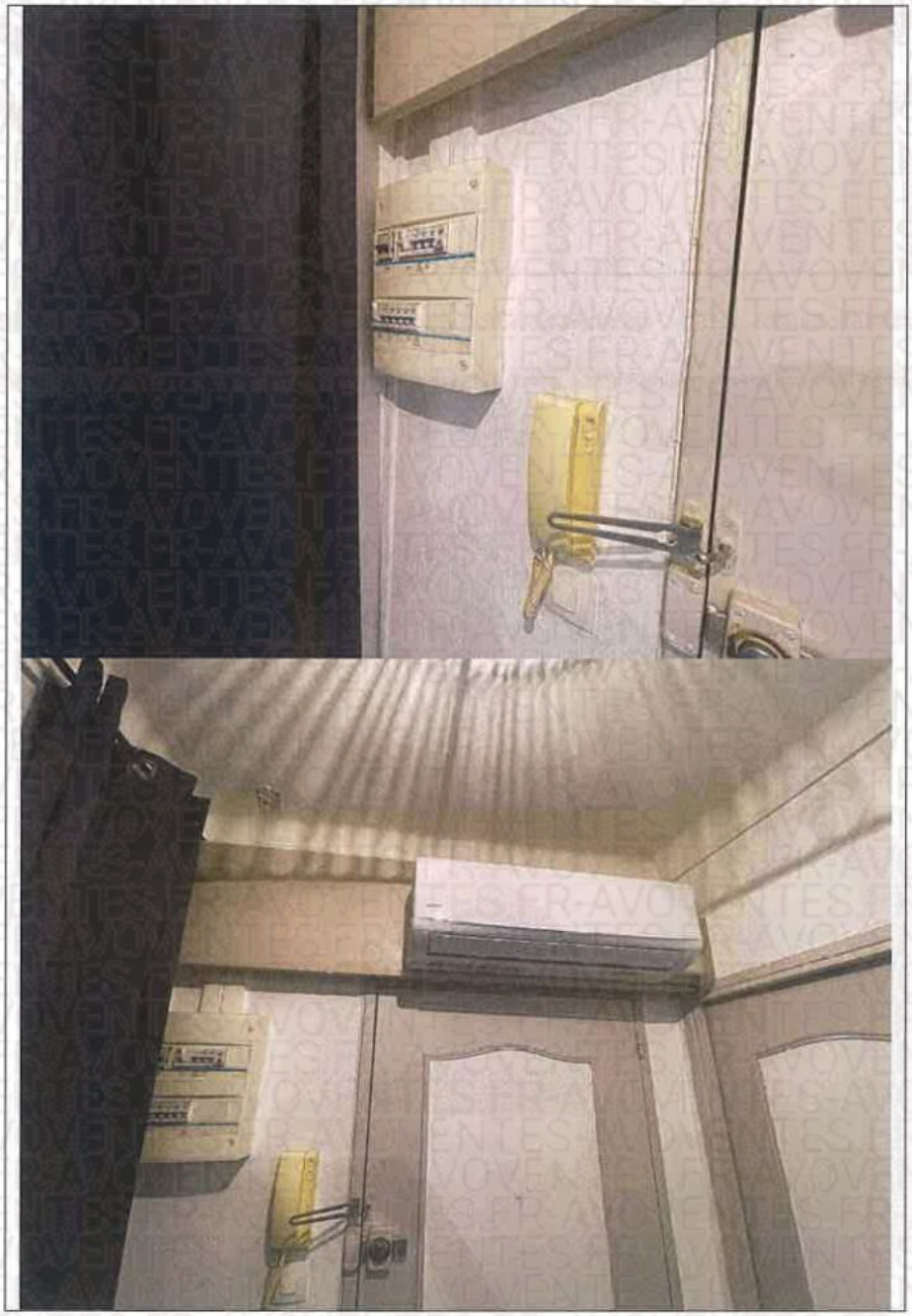
Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Nous trouvons dans cette pièce, outre l'interphone, un module interne de climatisation, ainsi que le tableau électrique.





Sans porte de communication et par une ouverture et un comptoir, nous accédons à la cuisine indépendante, mais ouverte.

CUISINE – 6.20 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée à l'Ouest au moyen d'une porte-fenêtre, menuiserie en PVC, double vitrage, ainsi que par des impostes fixes anciennes, menuiseries en bois à simple vitrage donnant sur une loggia fermée.

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

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche et revêtus de carreaux de carrelage autour des éléments de cuisine.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

Nous trouvons des meubles bas et hauts anciens, enduits de peinture, ainsi que les alimentations et évacuations pour électroménagers et une niche pour le réfrigérateur.

Depuis la porte-fenêtre nous accédons à un balcon transformé en loggia et fermé par des menuiseries anciennes.

BALCON / LOGGIA :

Le sol est composé de carreaux granito marbre comme les plinthes.

Les murs sont enduits de peinture de type extérieur.

Nous y trouvons le groupe extérieur de climatisation.









SALLE D'EAU – 3.70 m² :

Cette pièce accessible au fond du couloir de dégagement et à gauche est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée par une petite fenêtre basculante, carreau de vitre martelé et menuiserie en bois, donnant sur la loggia.

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

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage jusqu'à hauteur d'environ 2 m. Ils sont enduits de peinture de type crépi au-delà, comme en plafond.

Equipements :

- Un meuble-vasque simple avec mitigeur eau chaude/eau froide.
- Une cabine de douche hydromassante.





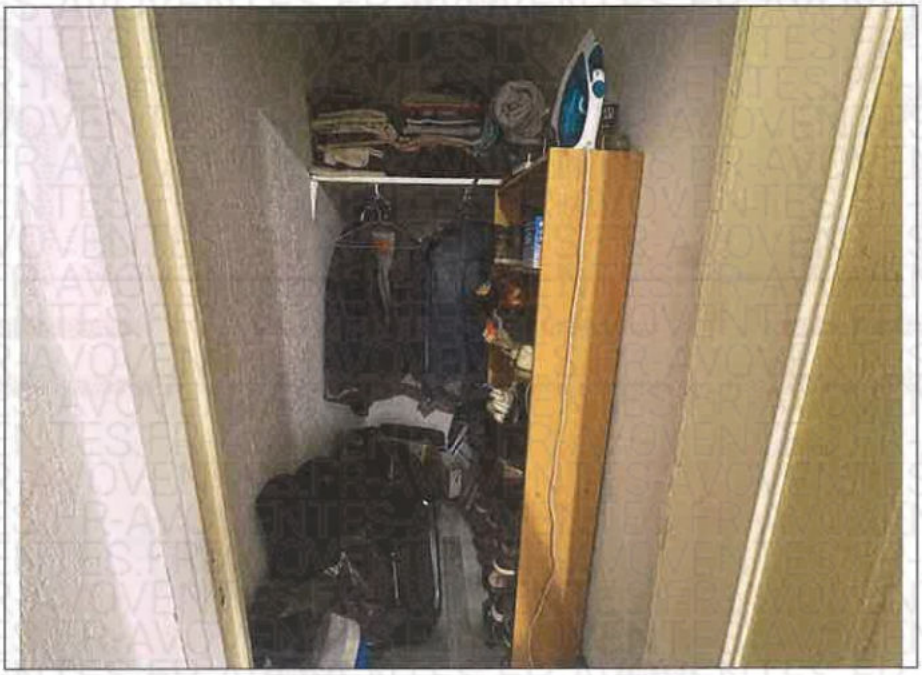
DRESSING – 1.85 m² :

Dans le fond du couloir de dégagement nous accédons à un dressing. Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle.

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

Les murs sont recouverts de papier peints enduit de peinture.

Le plafond est enduit de peinture.



CHAMBRE N°1 – 10.45 m² :

Cette chambre est située en limite Nord, au fond et au droit du couloir de dégagement.

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée par une porte-fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets pliants en bois.

Le sol est composé d'un linoléum imitation parquet. Les plinthes sont en bois enduites de peinture.

Les murs sont recouverts de papier peint enduit de peinture.

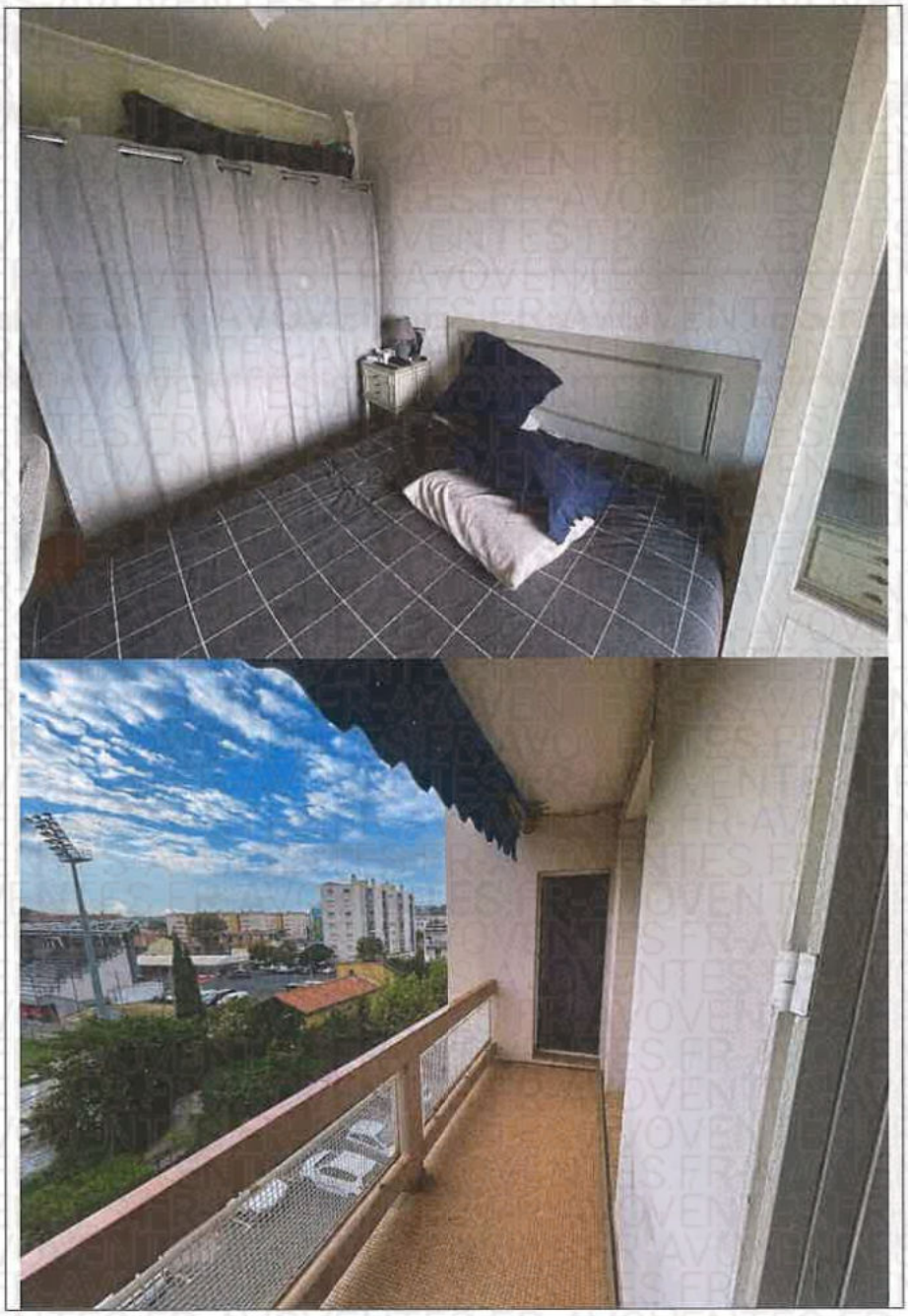
Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

Absence de dispositif de chauffage dans la pièce.

Cette menuiserie donne sur un balcon filant distribuant les autres pièces exposées Est, à savoir la chambre n°2 et le salon.











CHAMBRE N°2 – 8.40 m² :

Cette pièce accessible par une porte de communication creuse préformée en bois est située au centre droit du couloir de dégagement.

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une porte-fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage.

Le sol est composé d'un linoléum. Les plinthes sont en bois enduites de peinture de couleur blanche.

Les murs sont recouverts de papier peint enduit de peinture de couleur blanche.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

Absence de dispositif de chauffage dans la pièce.





PIECE PRINCIPALE – 13.870 m² :

Cette pièce est accessible sans porte de communication, laquelle a été retirée.

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une fenêtre à trois vantaux coulissants, menuiseries en aluminium, un carreau de vitre double vitrage par vantail, l'obscurité étant assurée par des volets roulants à lamelles à commande électrique, et par une porte-fenêtre, menuiserie en bois, un carreau de vitre simple vitrage, donnant sur le balcon.

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

Les murs sont recouverts de papier peint.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

Absence de dispositif de chauffage dans la pièce.









LOCAL WATER-CLOSET – 1.00 m² :

Cette pièce est située immédiatement au gauche de l'appartement, passée la porte palière.

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

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

Les murs sont habillés de papier peint et de lambris en partie basse.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

Equipements :

- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche.



BUANDERIE – 4.40 m² :

Cette pièce se situe au fond de la loggia. Elle est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

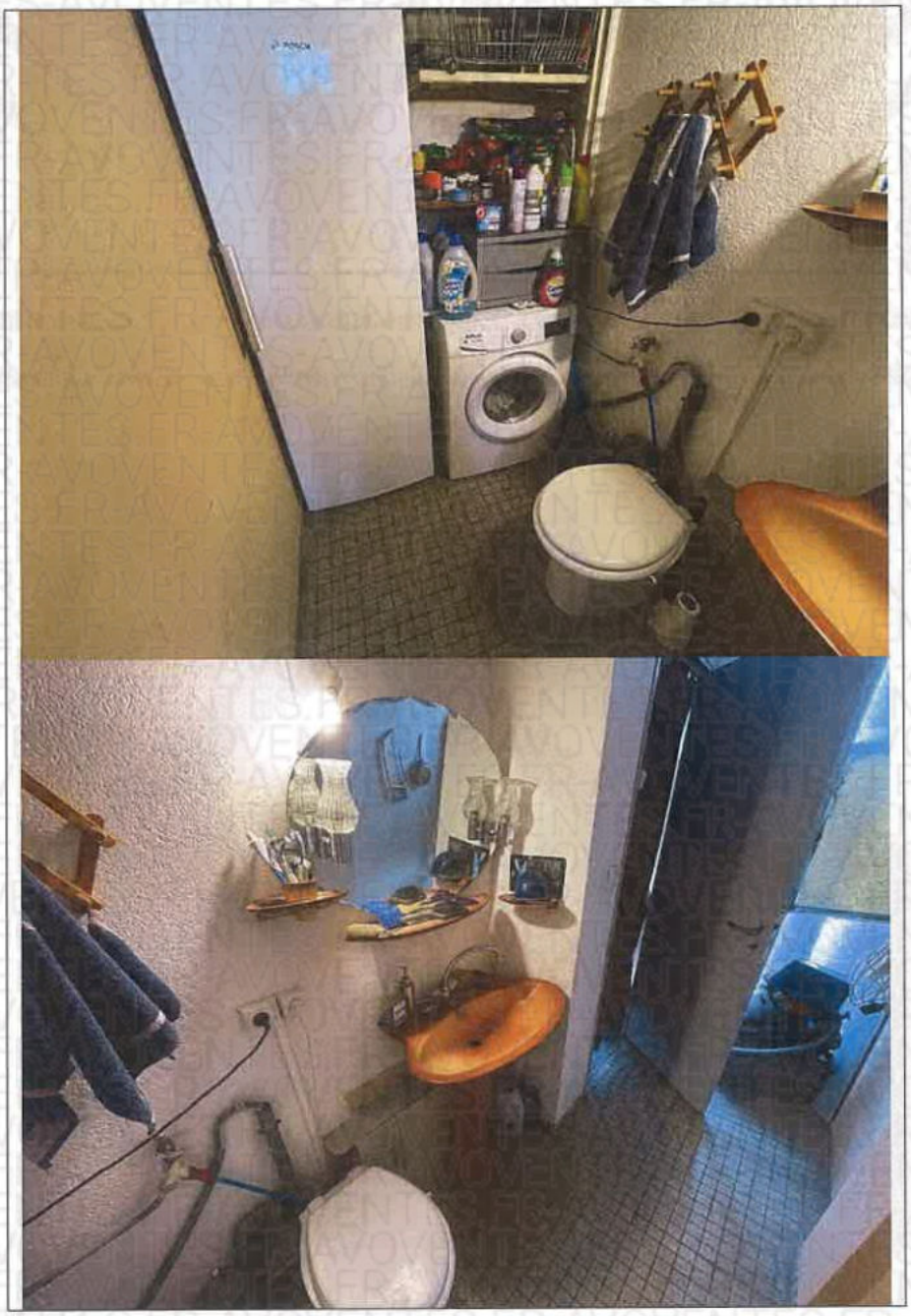
Il s'agit d'une pièce rectangulaire est aérée et éclairée par des impostes fixes et deux fenêtres ouvrant à la française, menuiseries en métal, un carreau de vitre simple vitrage.

Le sol est composé de carreaux granito marbre. Absence de plinthes.

Les murs sont enduits de peinture de type extérieur, comme en plafond.

Nous trouvons dans cette pièce les alimentations et évacuations en eau permettant ainsi d'installer un lavabo avec mélangeur eau chaude/eau froide et un W.C. à l'anglaise en faïence blanche et d'installer les électroménagers de buanderie.







LOT N° 39 – BOX

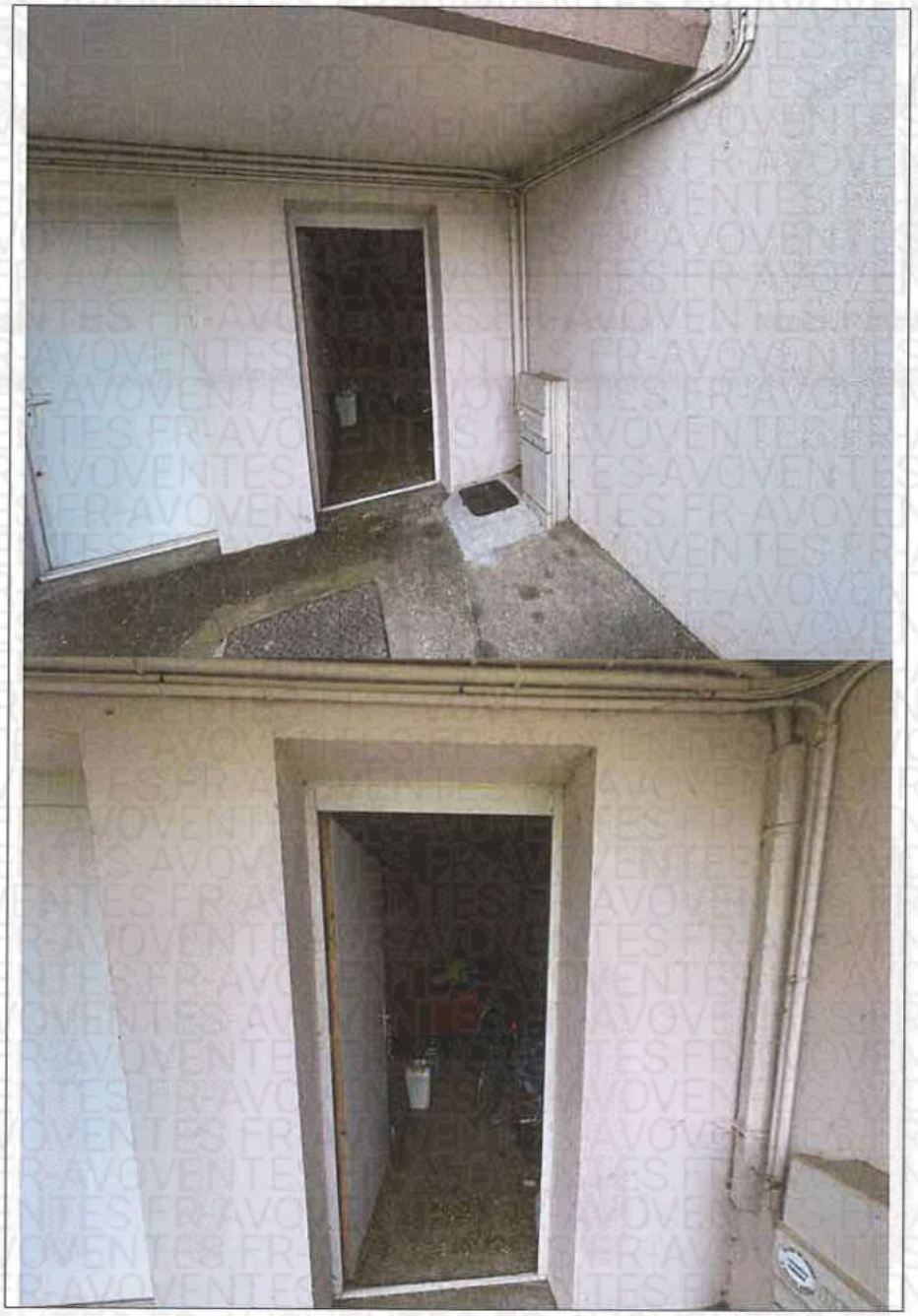
Le box est situé au rez-de-chaussée côté Ouest et donne sur les parties communes / jardin.

Il s'agit de la première porte au droit en sortant par la porte d'accès commune de l'immeuble.

Cette pièce rectangulaire est à brut de maçonnerie, dépourvue d'alimentation électrique. Elle mesure 6,05 m².









MODES D'OCCUPATIONS

Les biens sont occupés par le propriétaire.

SYNDIC

Le syndic de copropriété est l'agence FONCIA à LA SEYNE SUR MER (83500), 303 Cours Toussaint Merle

CHARGES ET TAXES

La taxe foncière est de 1050 €uros.

Les provisions pour charges sont d'environ 100 € par mois.

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

APPARTEMENT

- COULOIR DE DÉGAGEMENT : ..... 6.50 m²
- CUISINE : ..... 6.20 m²
- SALLE D'EAU : ..... 3.70 m²
- DRESSING : ..... 1.85 m²
- CHAMBRE N°1 : ..... 10.45 m²
- CHAMBRE N°2 : ..... 8.40 m²
- PIECE PRINCIPALE : ..... 13.80 m²
- LOCAL WATER-CLOSET : ..... 1.00 m²
- BUANDERIE : ..... 4.40 m²

TOTAL ..... 56.30 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.

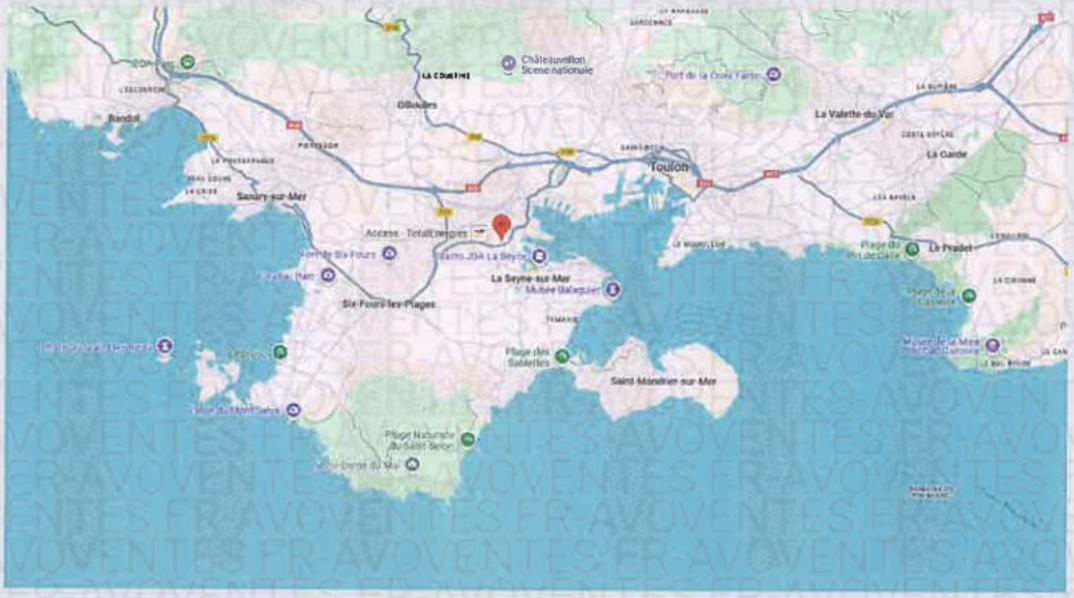
Les candidats à l'adjudication sont invités à visiter le(s) bien(s) aux dates et heure qui seront indiquées lors de la publicité.

ENVIRONNEMENT

Les biens se situent dans un ensemble Immobilier ancien, sécurisé et dépourvu d'ascenseur situé non loin du centre ville de La Seyne sur Mer.

L'accès autoroutier et à la gare sont proches.

SITUATION GEOGRAPHIQUE



Nichée au cœur de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, La Seyne-sur-Mer se dévoile comme une ville dynamique et ensoleillée du département du Var. Cette commune, se dressant fièrement face à la rade de Toulon, jouit d'une position géographique privilégiée sur la côte méditerranéenne, alliant les attraits du bord de mer aux charmes de la Provence.

Situation Géographique et Population

La Seyne-sur-Mer bénéficie d'une localisation exceptionnelle, bordée par la mer Méditerranée et à proximité immédiate de grandes villes comme Toulon et Marseille. Elle est aisément accessible par la route, notamment via l'autoroute A50 qui la relie aux grands axes de la région. La ville accueille une population d'environ 65 000 habitants, ce qui en fait la deuxième ville du Var, témoignant de son attractivité et de son développement constant.

Infrastructures Routières

Les infrastructures routières de La Seyne-sur-Mer sont bien développées, offrant aux résidents et visiteurs une mobilité aisée. Outre l'autoroute A50, la ville est desservie par plusieurs routes départementales qui facilitent l'accès aux communes avoisinantes ainsi qu'aux divers quartiers de la ville, garantissant une connectivité optimale.

Infrastructures Scolaires

La ville est dotée d'un réseau scolaire complet, des écoles maternelles et primaires jusqu'aux établissements d'enseignement secondaire, incluant plusieurs collèges et lycées. Ces infrastructures éducatives sont complétées par des structures d'accueil pour la petite enfance, des centres de loisirs et des dispositifs d'accompagnement scolaire, favorisant l'éducation et l'épanouissement des jeunes Seynois.

Économie

Autrefois cité ouvrière portée par la construction navale, La Seyne-sur-Mer a su diversifier son économie. Aujourd'hui, elle mise sur le tourisme, l'artisanat, et les services, tout en valorisant son patrimoine industriel réaménagé. Le tourisme y est particulièrement florissant grâce à son littoral, ses plages, son casino, et ses espaces naturels préservés, attirant chaque année de nombreux visiteurs.

Conclusion

Avec son cadre de vie agréable, son patrimoine riche et sa culture méditerranéenne, La Seyne-sur-Mer incarne le dynamisme des villes du sud de la France. Elle propose un équilibre entre tradition et modernité, faisant d'elle une destination de choix pour les résidents et les touristes en quête de douceur de vivre et d'opportunités.

-----ଓ૪ଓ-----

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 :

