

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES

Société Titulaire d'Offices de Commissaires de Justice

227 rue Jean Jaurès - 83000 TOULON

Chemin de Font Sereine - Le Grand Bosquet - Bâtiment A - 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
CONTRE
NOS REF : 207734 / 19-25-11-07214

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 02.02.2026 -

RÉFÉRENCE

Page 1 sur 30

12

PROCES-VERBAL EFFECTUÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

ET LE : DEUX FÉVRIER

A LA REQUÊTE DE :

©AVOVENTES.FR

Ayant pour avocate constituée **Maître Fabienne MERLIN-LABRE, membre de l'AARPI DLL AVOCATS**, Avocats associés au Barreau de TOULON, y demeurant 4 Rue du Docteur Jean Bertholet, 83000 TOULON, au Cabinet de laquelle elle a élu domicile.

*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 14 heures 00, sur le territoire de la commune de : SOLLIES-PONT (VAR), Lieudit Montée des Ecureuils.

ASSISTÉ DE :

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

SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON

Chemin de Font Serein - Le Grand Bosquet - R41ment 4 - 13420 GEMENOS

CONSTAT DU 02.02.2026 - AFFAIRE

RÉFÉRENCES N° : 207/34 / 19-23-140/214

Page 2 sur 30

12

AGISSANT EN VERTU DE :

- D'un jugement rendu le 5 janvier 2017 par la 1^{ère} Chambre du Tribunal de grande instance de Toulon (RG n°16/01762), devenu définitif suivant signification de jugement du 12 janvier 2017 et certificat de non-appel délivré le 16 février 2017.

AFIN DE PROCÉDER A :

La désignation exacte et détaillée des biens qui y sont situés et appartiennent à l'indivision composée comme suit :

©AVOVENTES.FR

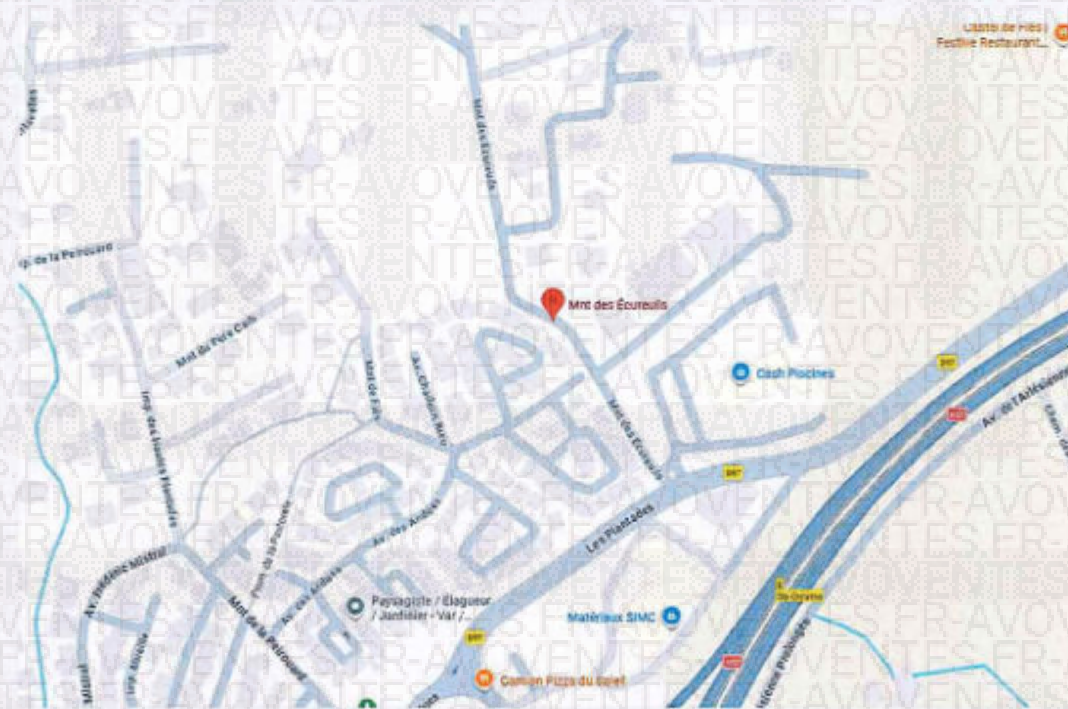
DÉSIGNATION

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Sur la Commune de SOLLIES-PONT (VAR), Lieudit Montée des Ecureuils, un immeuble indivis cadastré Section AB n°21 et AB n°442 (suite à la division de AB n°25 en AB n°442 et n°443).

13

PLANS



SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON

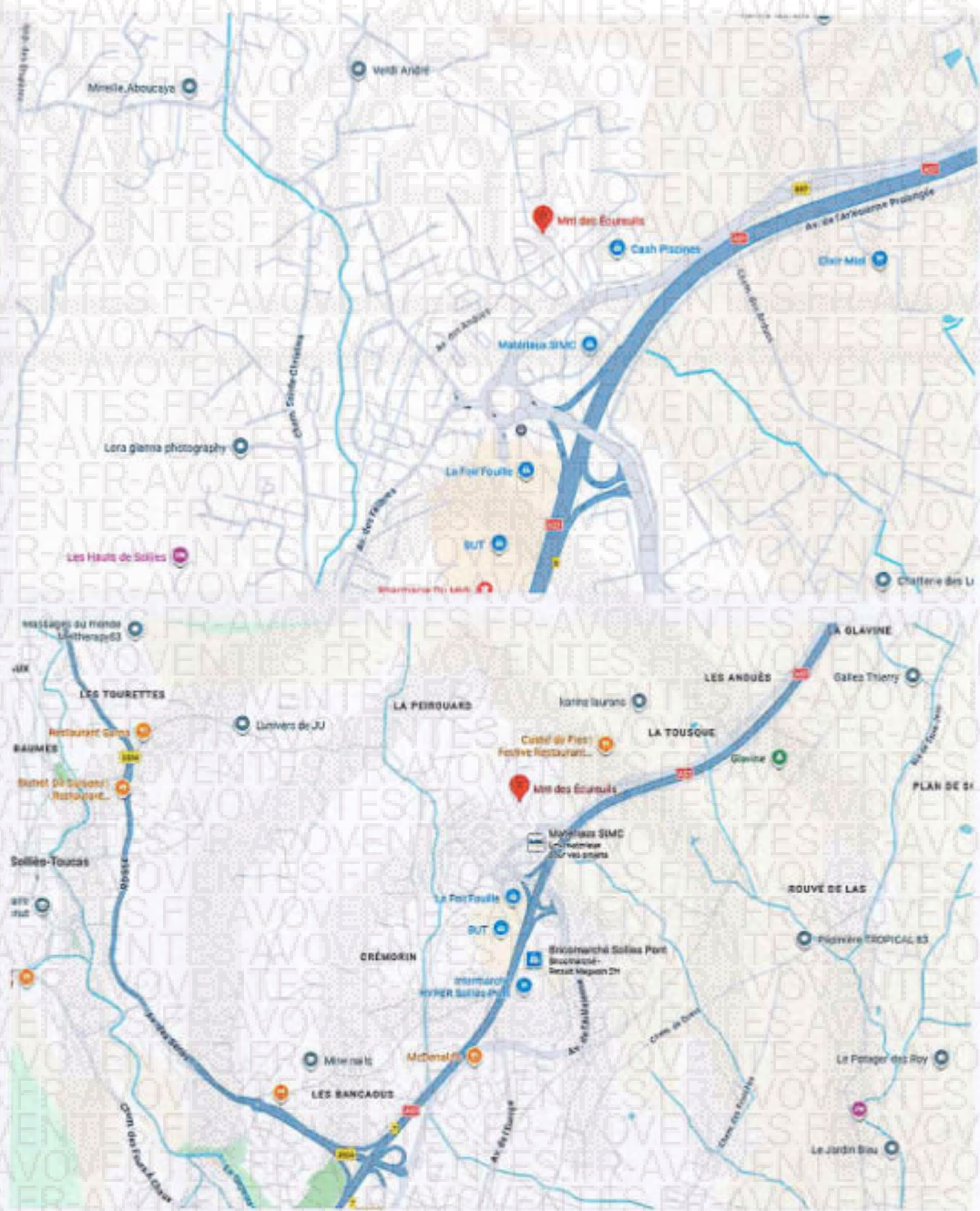
Chemin de Font Seraine - Le Grand Roussin - Rémont 4 - 13420 GEMENOS

CONSTAT DU 02.02.2026

RÉFÉRENCES N° : 207734 / 19-25-11-07214

Page 4 sur 30

12



SA&S DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON

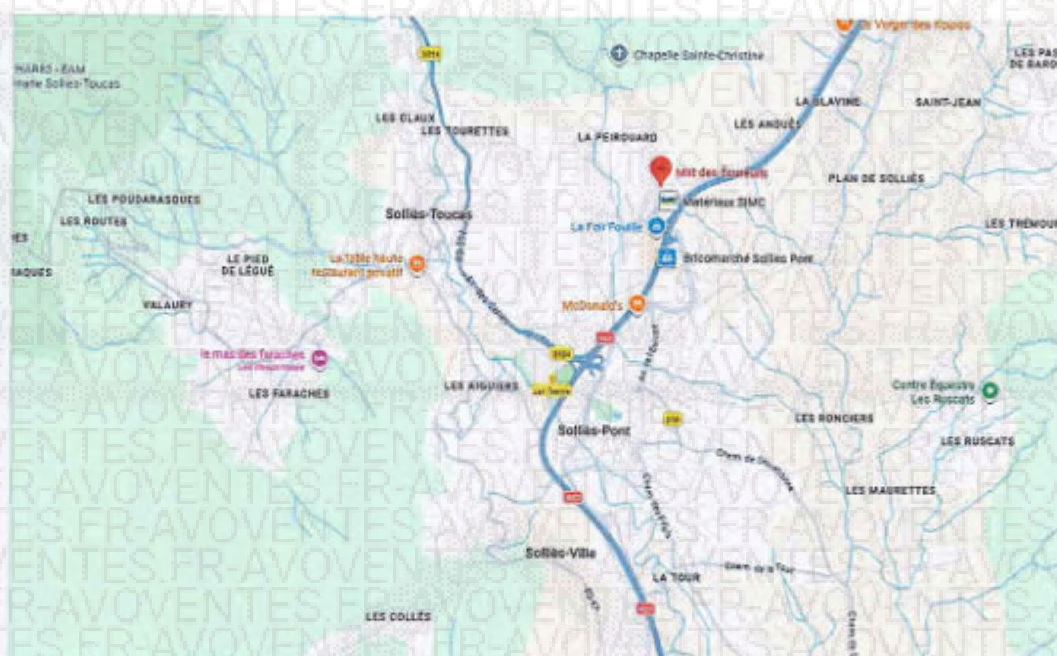
Chemin de Font Serine - Le Grand Bosquet - Bâtiment A - 13420 GEMENOS

CONSTAT DU 02.02.2026 - AFFAIRE :

RÉFÉRENCES N° : 2071

Page 5 sur 30

13



SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON

Chemin de Font Serene - Le Grand Bosquet - Bâtiment A - 13420 GEMENOS

CONSTAT DU 02.02.2026

RÉFÉRENCES N° : 207734 / 19-25-11-07214

Page 6 sur 30

12

DESCRIPTION

Les biens objet de la saisie consistent en deux parcelles : une parcelle de terre bâtie d'une maison à usage d'habitation Section AB n°21 et une parcelle non bâtie Section AB n°442.

PARCELLE BÂTIE : SECTION AB N°21

La parcelle est classée Ucc.

Il s'agit d'une maison de construction traditionnelle maçonnée, élevée d'un niveau sur rez-de-chaussée.

La couverture se compose d'une toiture à deux pentes en tuiles de type canal (état non vérifié).

Les enduits de façades sont talochés (anciens).

Les menuiseries sont en bois à simple vitrage.

Les volets sont en bois anciens.

Absence de dispositif de chauffage (hormis une cheminée foyer ouvert).

L'eau chaude est produite par un cumulus électrique.

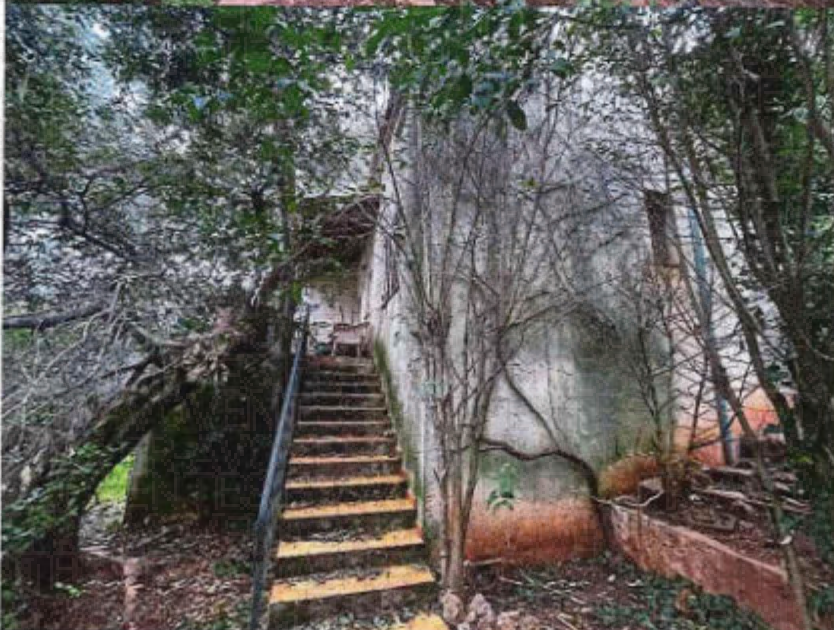
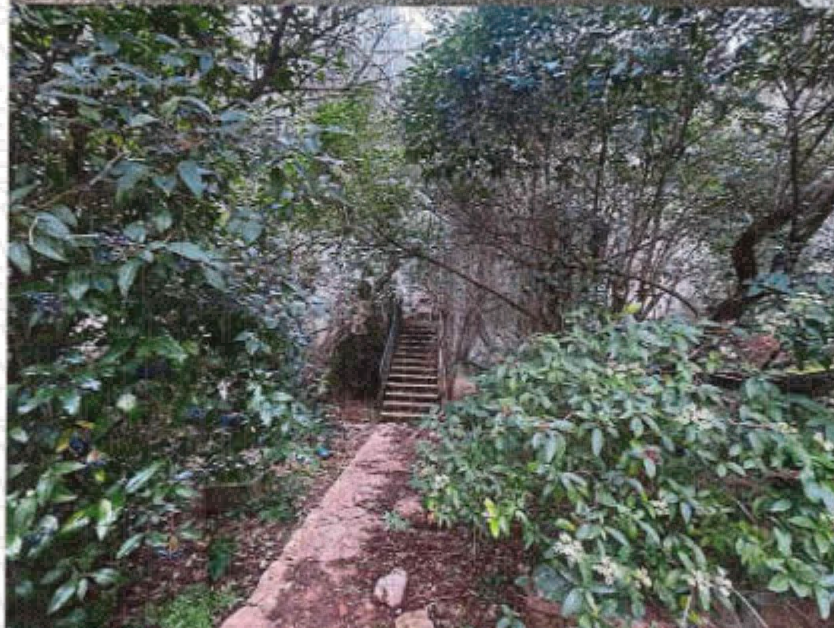
La maison est en mauvais état d'entretien.

Elle se compose de :

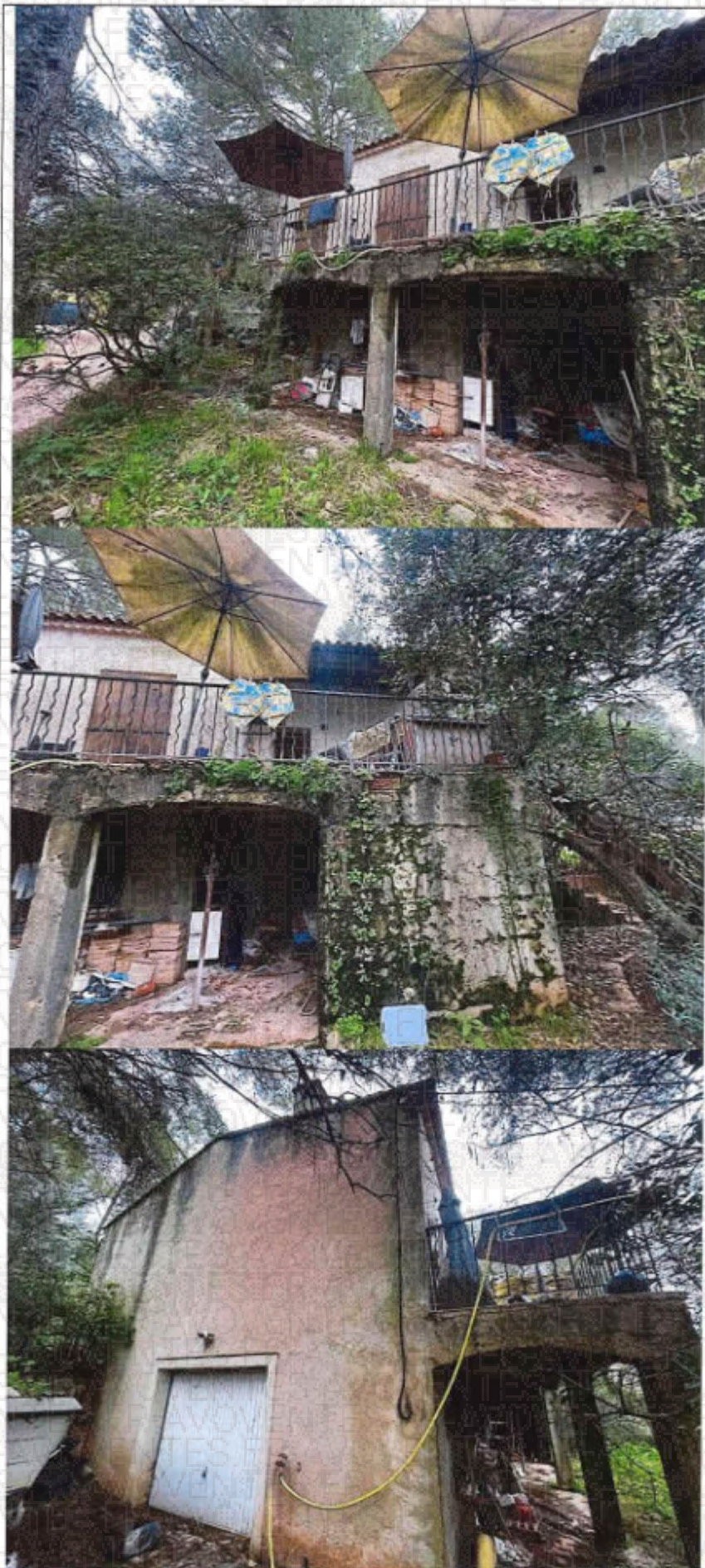
- Un vestibule d'entrée – dégagement
- Une pièce à vivre
- Une cuisine indépendante
- Trois chambres
- Un WC indépendant
- Une salle de bain
- Un cellier
- Un garage

Des fissures structurelles sont observées à proximité du balcon / terrasse en porte à faux.

La maison est sur fosse septique et dispose d'un forage.



12



SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON

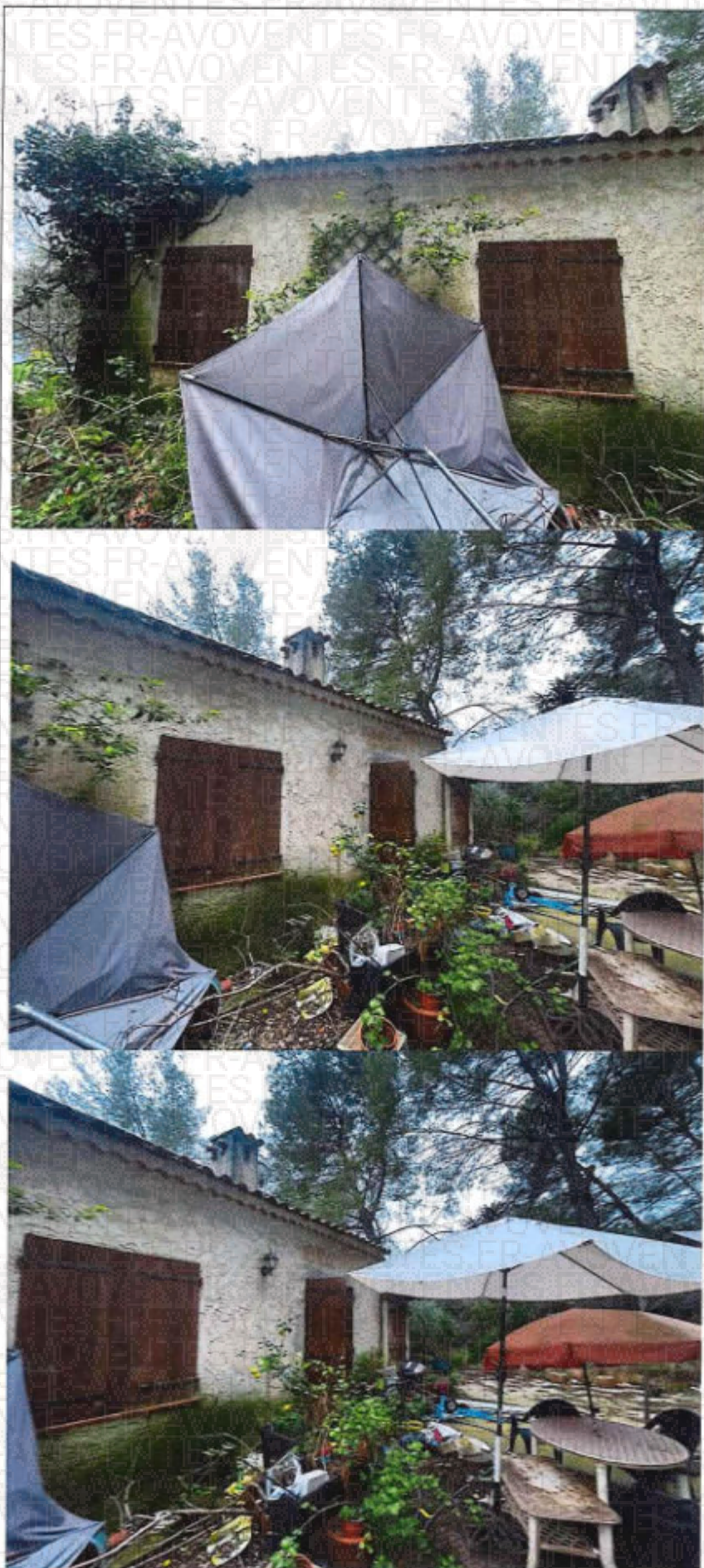
Chemin de Font Serceine - Le Grand Bosquet - Bâtiment A - 13420 GEMENOS

CONSTAT DU 02.02.2026 - AFFAIRE :

RÉFÉRENCES N° : 2071

Page 9 sur 30

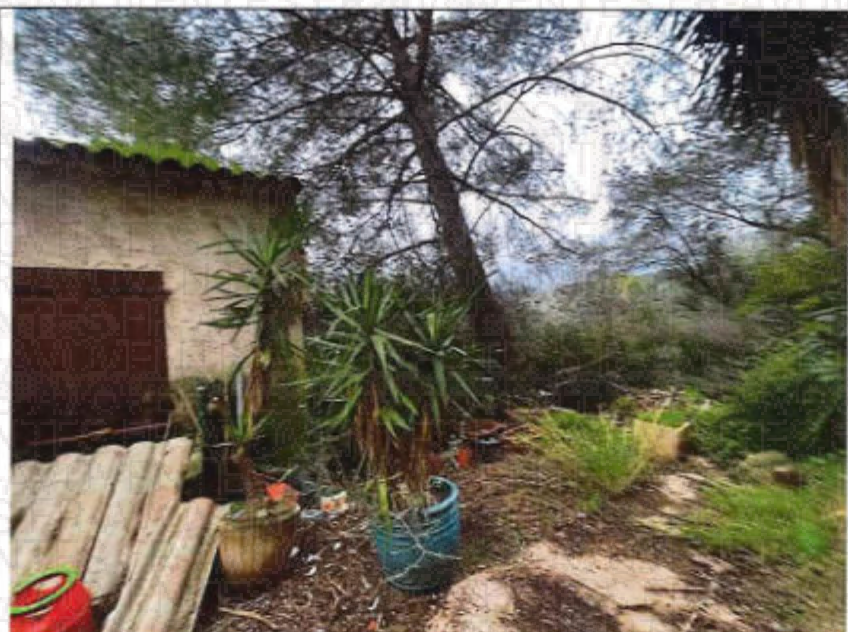
12



12



12



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 02.02.2026 - AFFAIRE :

REFERENCES N° : 207734 / 19-25-11-07214

Page 12 sur 30

12

Nous accédons par la façade Nord à la cuisine.

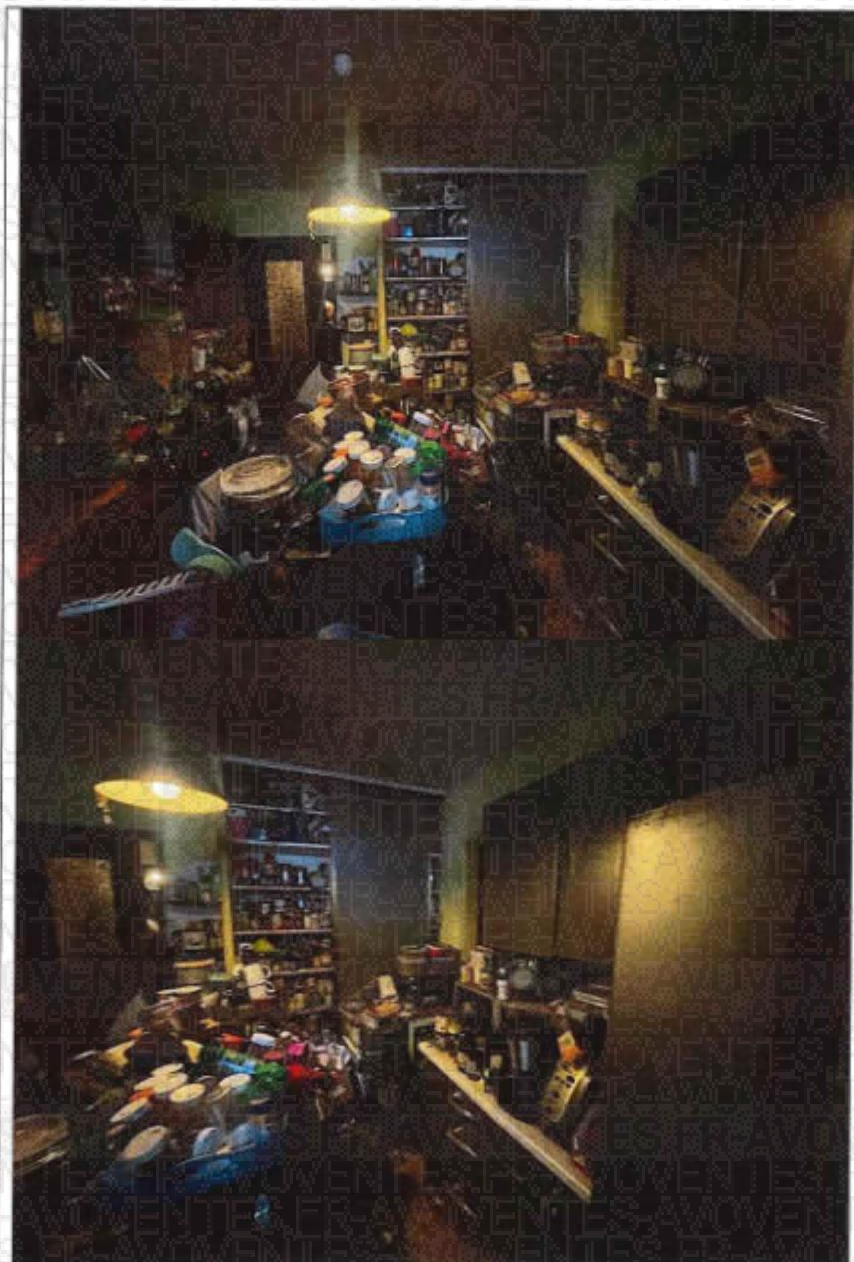
CUISINE – 10.93 m² :

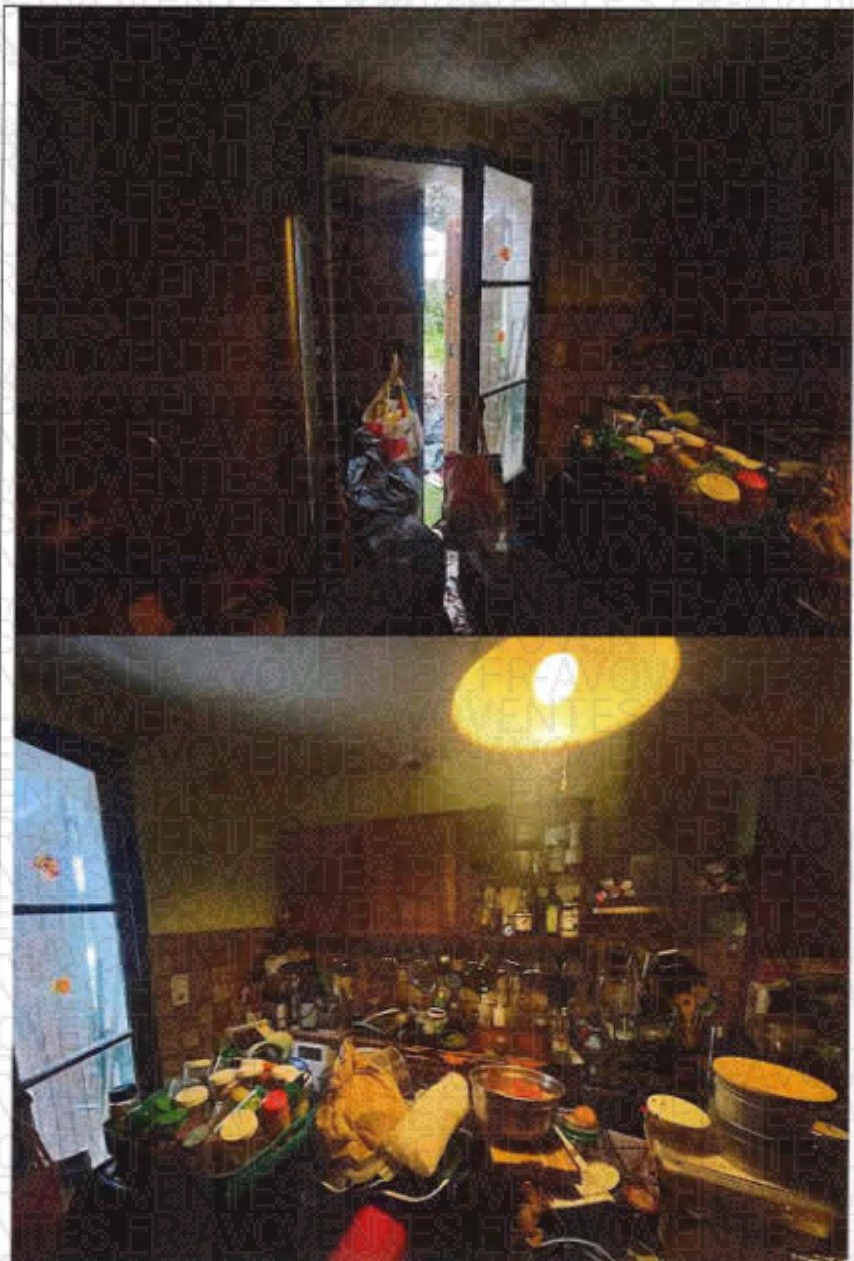
Il s'agit d'une pièce rectangulaire, aérée et éclairée par une porte-fenêtre au Nord.

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

Les murs sont enduits de peinture.

Présence en plafond de lambris PVC.





Immédiatement au droit nous accédons à la pièce vivre.

12

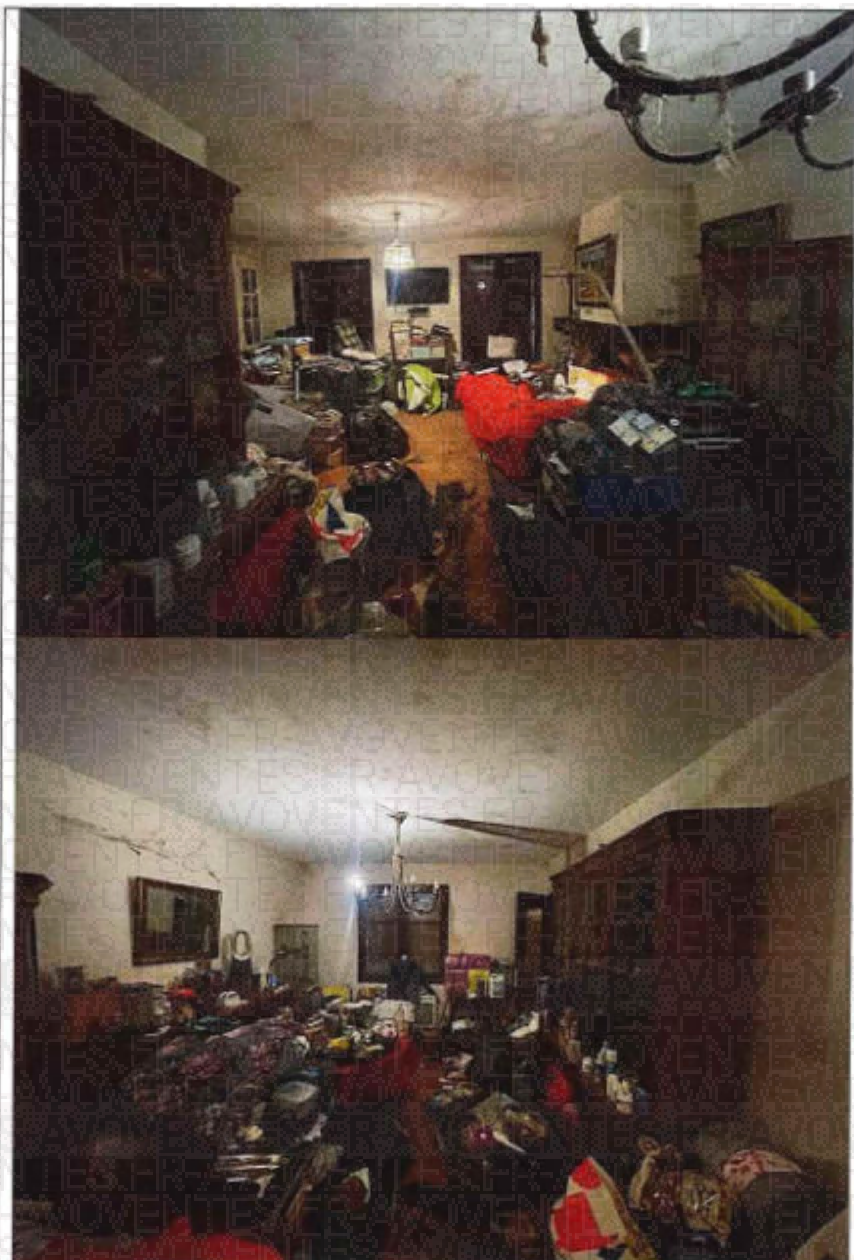
PIECE A VIVRE – 30.63 m² :

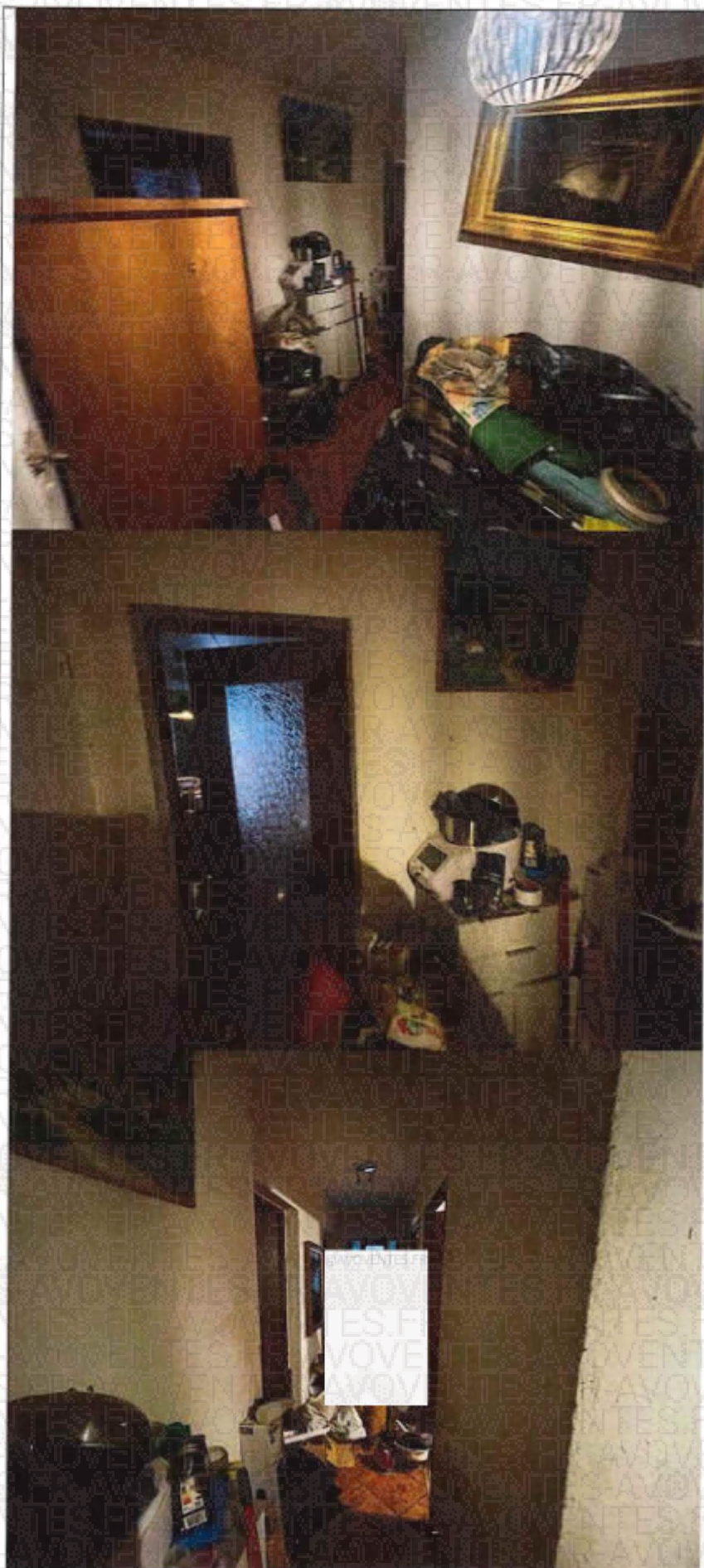
Il s'agit d'une pièce en L bénéficiant d'une double exposition : au Sud au moyen de deux portes-fenêtres menuiseries en bois, et au Nord au moyen d'une fenêtre à deux battants.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Présence dans la pièce d'une cheminée.





17

CHAMBRE N°1 SITUÉE NORD – 9.19 m² :

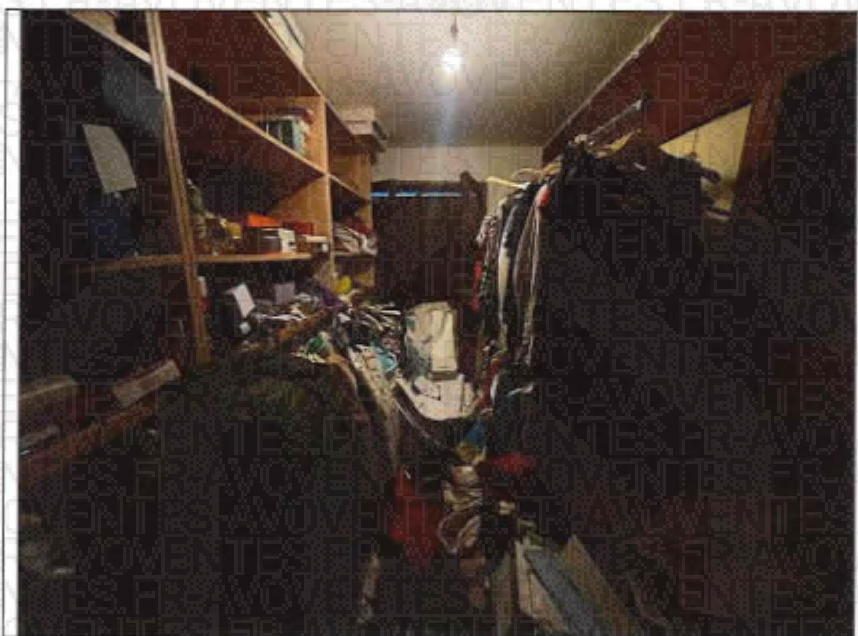
Cette pièce rectangulaire, située au centre de la maison au Nord, est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Elle est aérée et éclairée par une fenêtre à deux battants, menuiseries en bois. L'obscurité est assurée par des volets en bois.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Absence de dispositif de chauffage dans la pièce.



CHAMBRE N°2 – 11.29 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 fenêtre à deux battants, menuiseries en bois. L'obscurité est assurée par des volets en bois.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Absence de dispositif de chauffage dans la pièce.



LOCAL WATER-CLOSET – 1.55 m² :

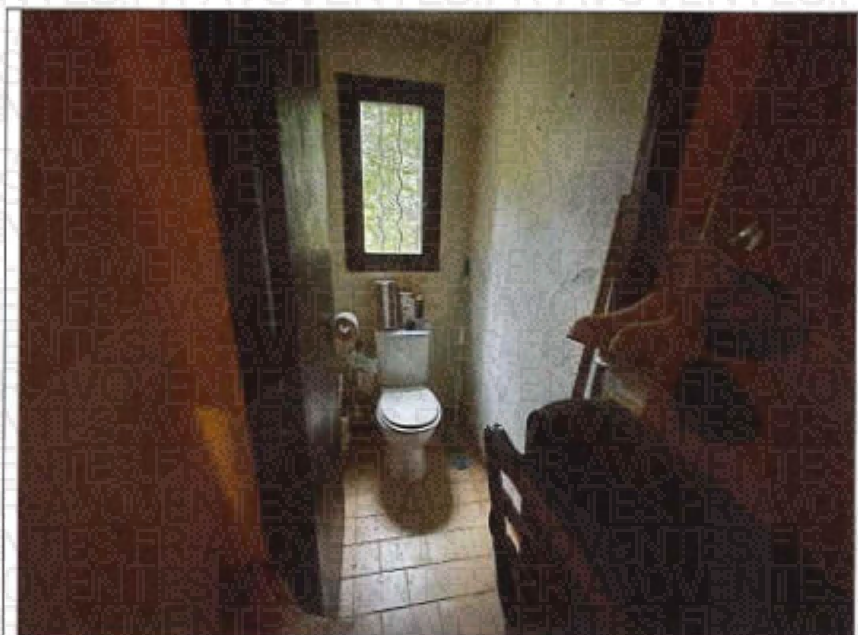
Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une fenêtre à un battant, menuiseries en bois, un carreau de vitre simple vitrage et grille de défense.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Equipement :

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



CHAMBRE N°3 – 8.78 m² :

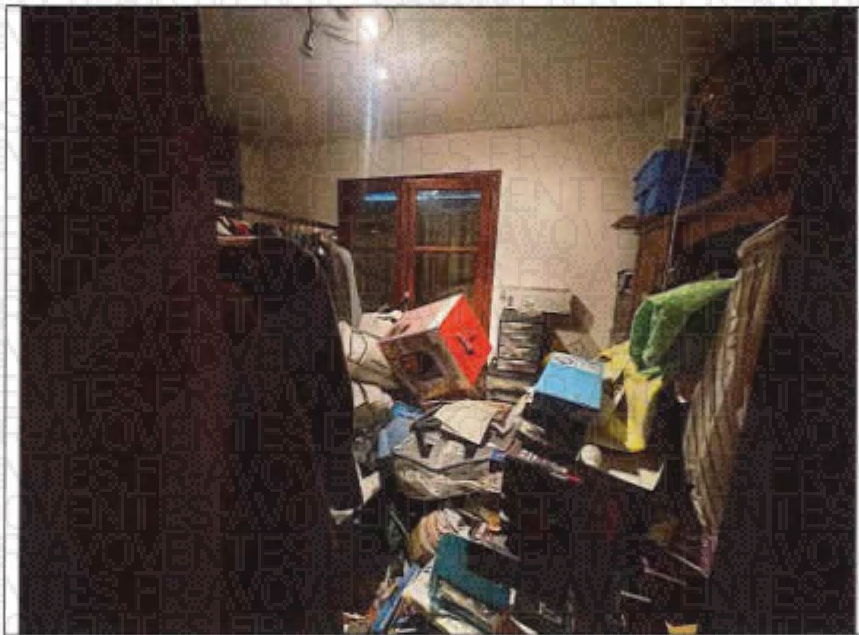
Cette pièce rectangulaire est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Elle est aérée et éclairée au Sud au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiseries en bois. L'obscurité est assurée par des volets en bois.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Absence de dispositif de chauffage dans la pièce.



SALLE D'EAU – 4.95 m² :

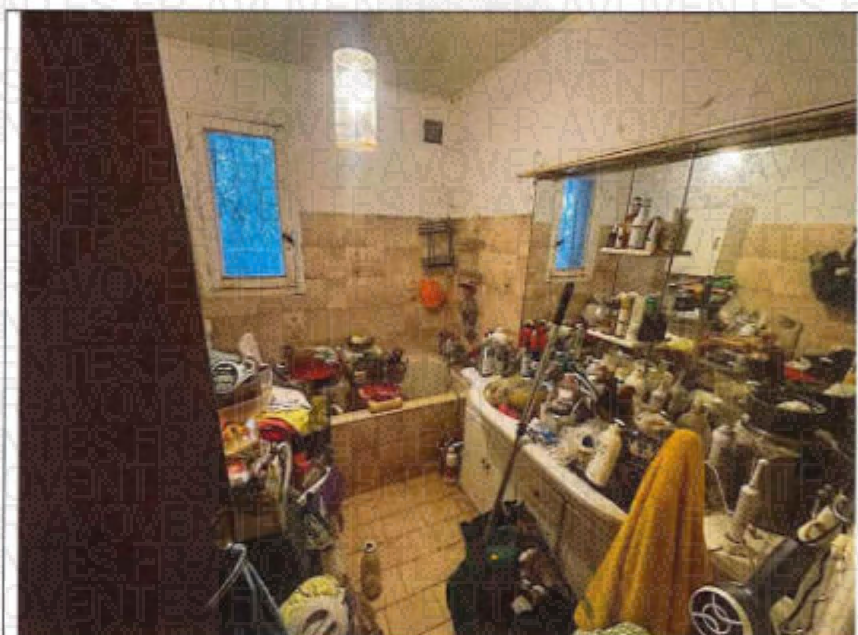
Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée au Sud au moyen d'une fenêtre à un battant, menuiseries en bois, un carreau de vitre simple vitrage et grille de défense.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs, et ce jusqu'à hauteur d'environ 1,50 m. Pour le reste, ils sont enduits de peinture.

Le plafond est composé de lambris PVC.

Equipements :

- Une baignoire en fonte avec tablier carrelé.
- Un meuble-vasque double.



CELLIER CONDAMNÉ – 2.65 m² :

Ce cellier dispose d'une trémie donnant accès au sous-sol.

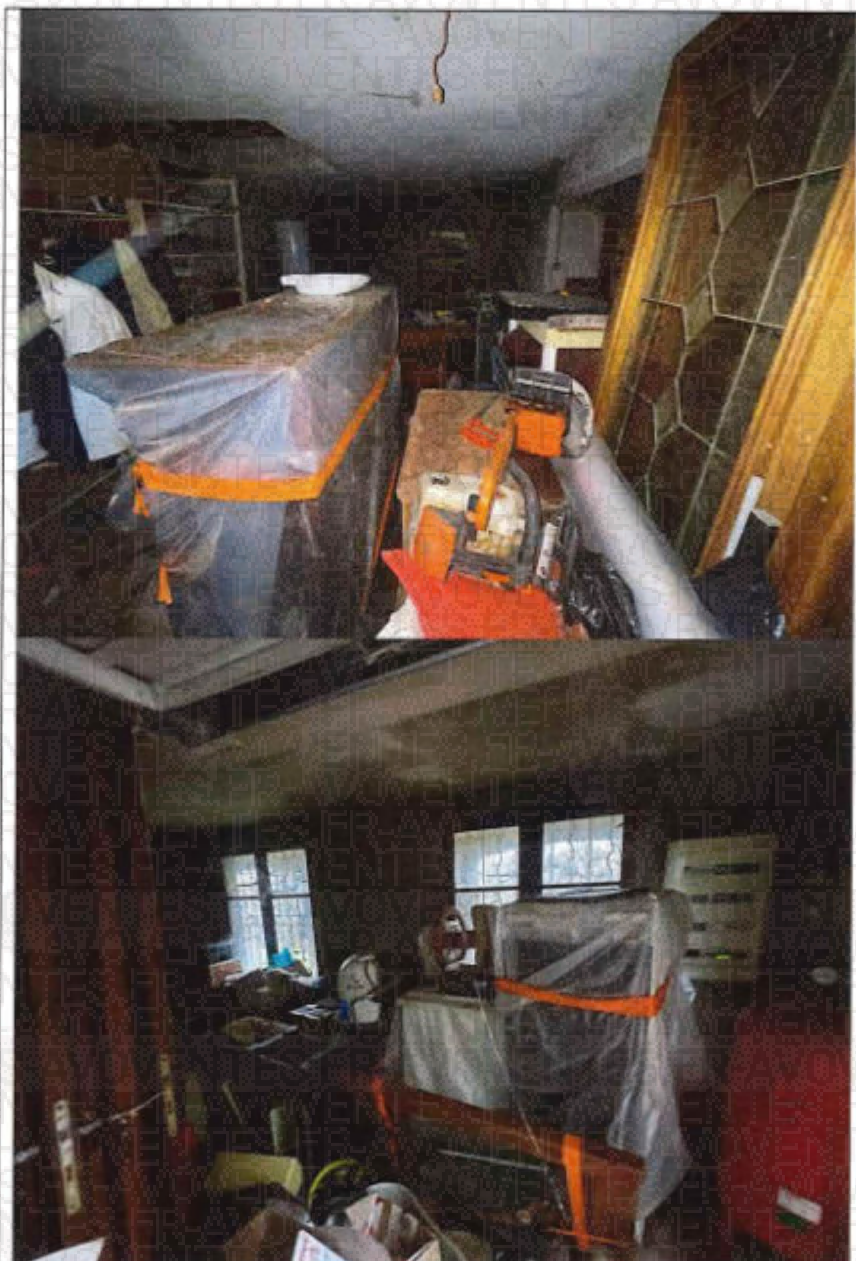
SOUS-SOL :

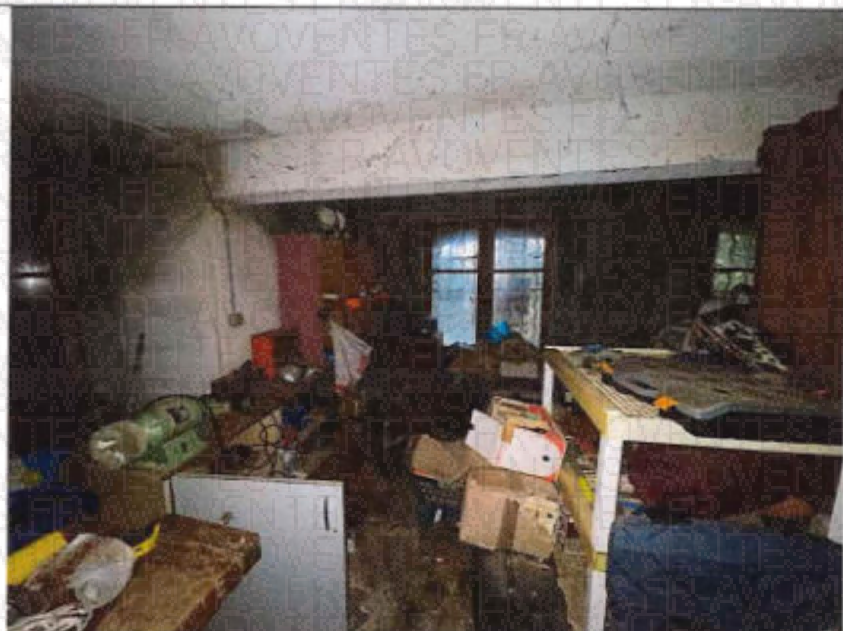
Le sous-sol est accessible par une porte de garage. Il s'agit d'une grande pièce maçonnée à l'état brut disposant de fenêtres donnant principalement au Sud sous la terrasse de la maison. L'ensemble est à l'état brut de maçonnerie.

Une trémie est observée, donnant sur le cellier situé au-dessus.

Ce sous-sol dispose d'alimentations en eau, ainsi que les évacuations et d'alimentations en électricité. Nous trouvons un tableau électrique.

Il mesure 56 m² de surface.





SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON

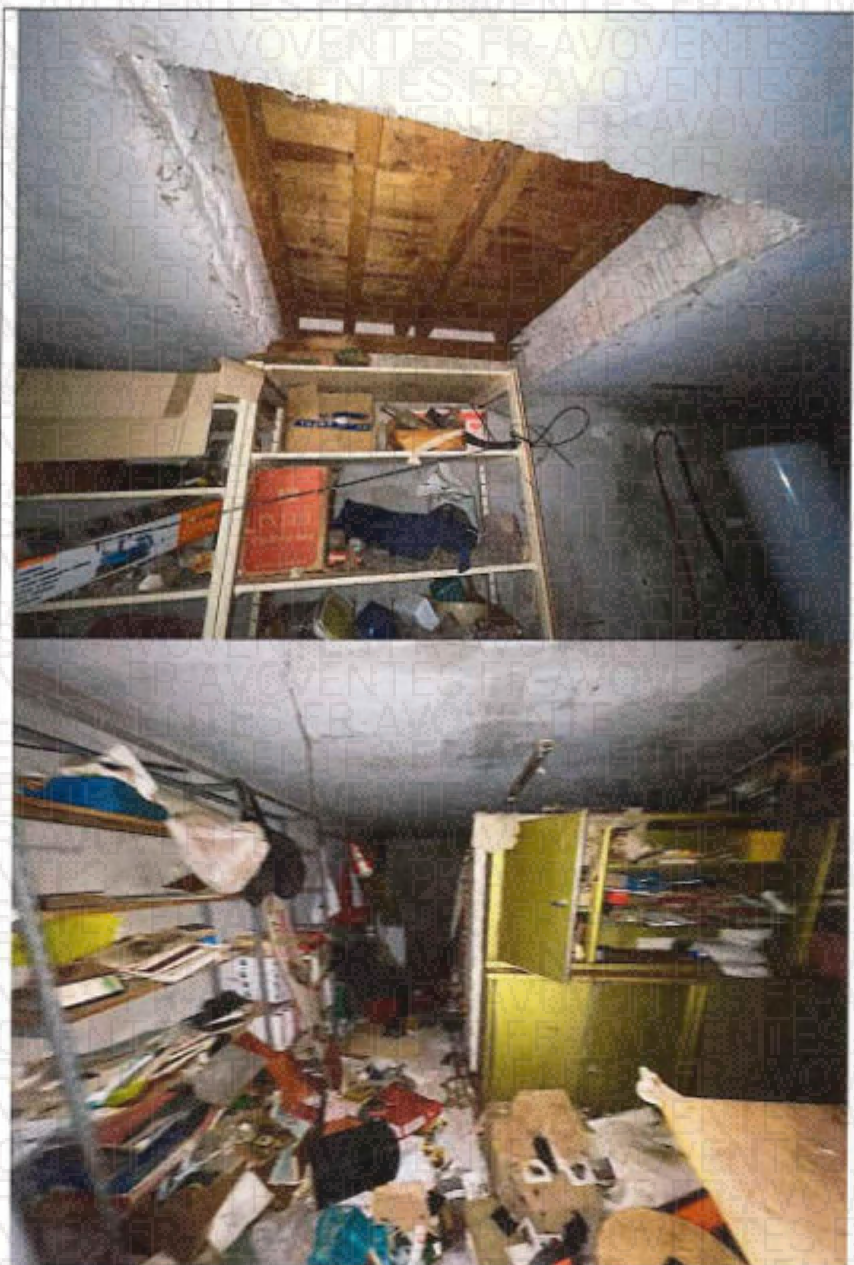
Chemin de Font Seraine - Le Grand Bosquet - Bâtiment A - 13420 GEMENOS

CONSTAT DU 02.02.2026 - AFFAIRE

RÉFÉRENCES N° : 207

Page 24 sur 30

2



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 02.02.2026 - AFFAIRE

RÉFÉRENCES N° : 207734 / 19-25-11-07214

Page 25 sur 30

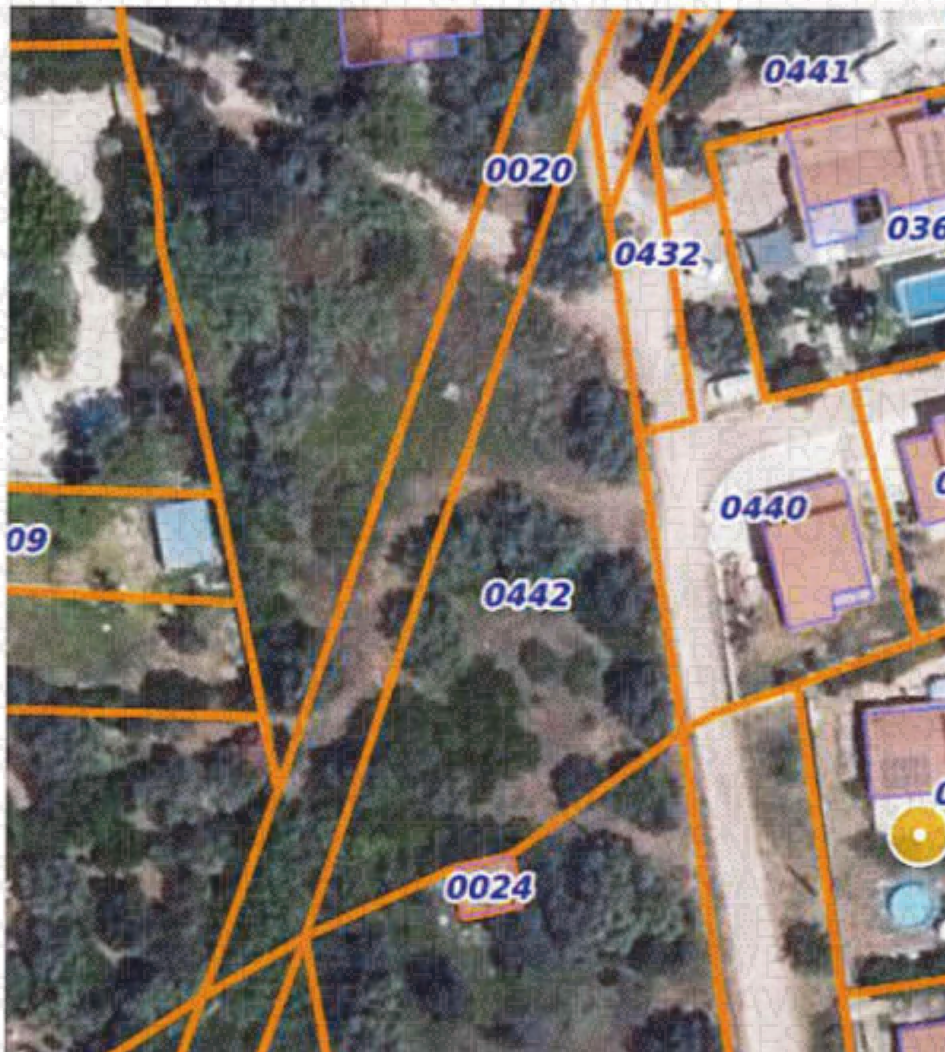
12

PARCELLE NON BÂTIE : SECTION AB N°442

Cette parcelle est boisée et non entretenue.

Elle mesure 1300 m².

Elle est classée UCc.



17

MODES D'OCCUPATIONS

La maison est occupée par Arlette en vertu d'un bail d'habitation non meublé, signé, selon les déclarations de la locataire, en 1984.

Le montant du loyer déclaré par la locataire est 1050 € par mois outre 50 € au titre des ordures ménagères.

CHARGES ET TAXES

La taxe foncière est inconnue

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

PARCELLE BÂTIE

- CUISINE.....	10.93 m ²
- PIECE A VIVRE.....	30.63 m ²
- COULOIR DE DÉGAGEMENT.....	9.63 m ²
- CHAMBRE N°1	9.19 m ²
- CHAMBRE N°2	11.29 m ²
- LOCAL WATER-CLOSET.....	1.55 m ²
- CHAMBRE N°3	8.78 m ²
- SALLE D'EAU.....	4.95 m ²
- CELLIER	2.65 m ²
TOTAL.....	89.60 m ²

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.

12

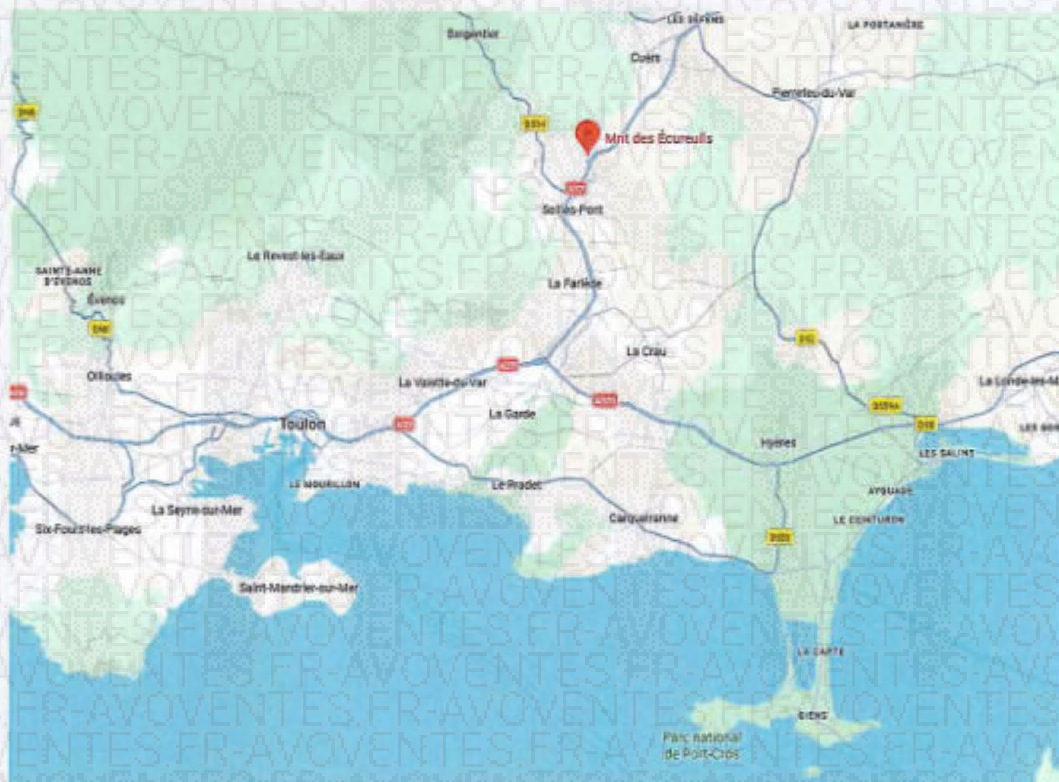
ENVIRONNEMENT

Les parcelles de terres sont situées en zone d'urbanisme UCc.

Les parcelles saisies bénéficient de servitudes de passages sur les parcelles situées voisines menant à la voirie.

Elles sont grévées de servitudes de passages et de canalisations au profit des parcelles voisines cadastrées Section aB 007 et 0010.

SITUATION GEOGRAPHIQUE



Solliès-Pont est une commune située dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle fait partie de la métropole Toulon-Provence-Méditerranée et est nichée au cœur de la vallée du Gapeau, offrant ainsi un cadre de vie paisible et agréable.

Situation Géographique :

Solliès-Pont bénéficie d'une situation géographique privilégiée, à seulement quelques kilomètres de Toulon, la préfecture du Var, et de la Méditerranée. Elle est entourée par de magnifiques paysages, entre mer et montagnes, ce qui en fait un lieu idéal pour les amateurs de nature et de randonnée.

Infrastructures Routières :

12

La ville est bien desservie en termes de transport routier. Elle est traversée par la départementale D554, qui la relie directement à Toulon et à l'autoroute A57, facilitant ainsi les déplacements vers les grandes villes de la région et les autres départements. De plus, Solliès-Pont est desservie par plusieurs lignes de bus, permettant de se déplacer facilement au sein de la commune et vers les villes voisines.

Infrastructures Scolaires :

Solliès-Pont accorde une importance particulière à l'éducation et dispose de plusieurs établissements scolaires. La ville compte des écoles maternelles et élémentaires, ainsi qu'un collège, offrant un parcours éducatif complet pour les jeunes habitants. Les lycées les plus proches se trouvent à Toulon et dans les communes alentours.

Population :

Avec une population d'environ 5 500 habitants, Solliès-Pont est une ville à taille humaine où il fait bon vivre. Les Solliès-Pontois, comme on les appelle, sont réputés pour leur accueil chaleureux et leur convivialité.

Économie :

L'économie de Solliès-Pont repose en grande partie sur l'agriculture, et en particulier sur la production de fruits, dont la fameuse figue de Solliès, une AOP reconnue pour sa qualité. La ville compte également plusieurs petites et moyennes entreprises, ainsi que des commerces de proximité, contribuant à dynamiser l'économie locale.

En résumé, Solliès-Pont est une ville pleine de charme, dotée d'un riche patrimoine et de services modernes, offrant un cadre de vie idéal pour ceux qui recherchent la tranquillité tout en restant à proximité des grands centres urbains.

----- (38) -----

Plus aucune autre constatation n'étant à effectuer, j'ai clôturé mes opérations préliminaires.

Ayant terminé mes opérations sur place et répondu ainsi à la mission qui m'était confiée, je me suis retiré.

Et, de retour à l'Etude, j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal, pour servir et valoir ce que de droit.

Nicolas DENJEAN-PIERRET :





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 02.02.2026 - AFFAIRE :

RÉFÉRENCES N° : 2077

Page 30 sur 30

12