

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



PROCÈS-VERBAL
DESCRIPTIF
AVEC PROCES-VERBAL
DE MESURAGE

AFFAIRE : SDC 9 RUE D'ALGER
CONTRE SUCCESSION XX
NOS REF : 160001

PROCES-VERBAL EFFECTUE

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,

ET LE : VINGT TROIS NOVEMBRE.

A LA REQUETE DU :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 9 rue d'Alger à TOULON (83), représenté par son syndic en exercice, ROYAL IMMO, Société par Actions Simplifiée, au capital de 7600 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON sous le numéro SIREN 484 957 766, dont le siège social est à LA VALETTE DU VAR (83160) - Les ESPALUNS III - Rue Berthelot, prise en la personne de son représentant légal en exercice, demeurant de droit audit siège social.

Ayant pour Avocat constitué la SELARL IMAVOCATS, représentée par Maître Laetitia CRISCOLA, Avocat au Barreau de TOULON, y demeurant 23 Rue Peiresc, 83000 TOULON, au Cabinet duquel il a élu domicile.

Nous, Nicolas DENJEAN-PIERRET, Membre de la SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES, Commissaires de Justice Associés, Société Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice, résidant à TOULON, 227 rue Jean Jaurès, soussigné :

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).

Nous sommes transportés, ce jour, à 15 heures, sur le territoire de la commune de : 9 Rue d'Alger, Commune de TOULON (VAR).

ASSISTE DE :

- Julien BORREL EXPERTISES étant chargé de procéder aux diagnostics selon le détail fourni dans son rapport,
- Messieurs [REDACTED] témoins.
- ABSO Serrurerie, serrurier.

J

AGISSANT EN VERTU DE :

- Un jugement contradictoire rendu, suivant la procédure accélérée au fond, par le Tribunal judiciaire de Toulon en date du 12 avril 2022, devenu définitif suivant certificat de non-appel du 16 décembre 2022.
- Une inscription d'hypothèque légale attachée audit jugement, en cours de dépôt auprès du Service de la publicité foncière de Toulon 2.
- Un procès-verbal de l'assemblée générale supplémentaire du syndicat des copropriétaires en date du 20 décembre 2022.

AFIN DE PROCEDER A :

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

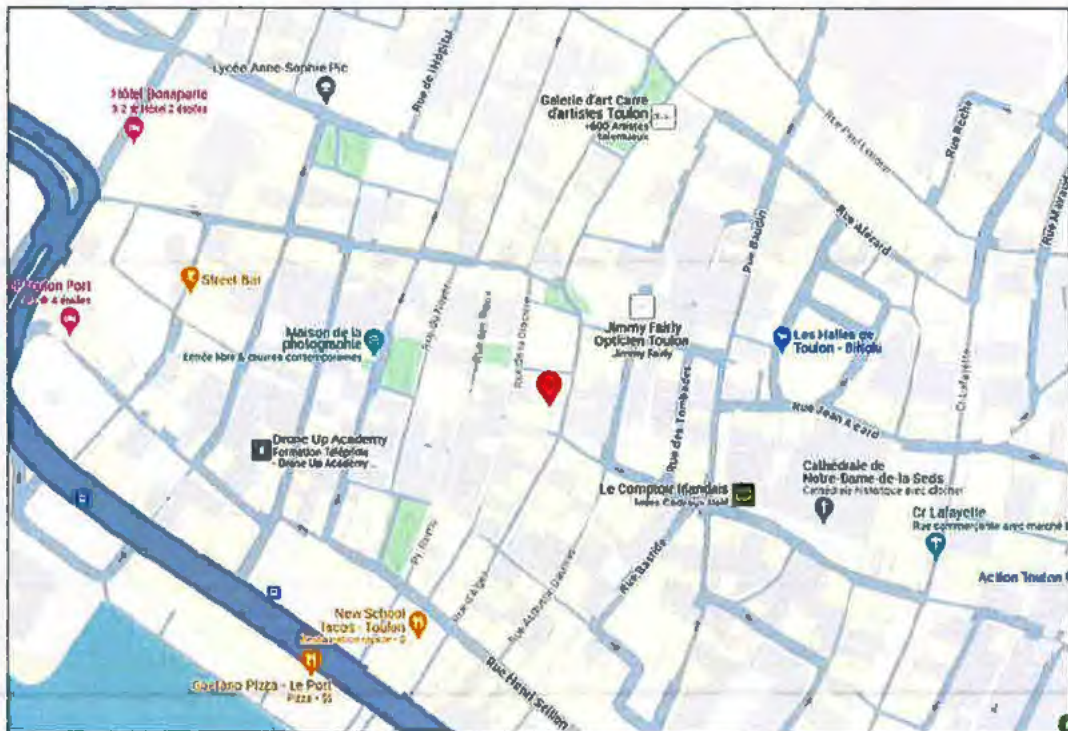
1. La succession de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] né le [REDACTED] [REDACTED] décédé le 18 mai 1992 à TOULON (83), représentée par Maître Simon LAURE, Mandataire judiciaire dont l'Etude se situe 23 Rue Peiresc 83 000 TOULON, ès qualité de mandataire ad hoc de la succession, désigné à ces fonctions par ordonnance rendue sur requête par Madame Sylvie MOTTES, Présidente du Tribunal Judiciaire de TOULON, en date du 30 juin 2023.
2. La succession de Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] née le [REDACTED] [REDACTED] décédée le 8 octobre 2007 à TOULON (83), représentée par Maître Simon LAURE, Mandataire judiciaire dont l'Etude se situe 23 Rue Peiresc 83 000 TOULON, ès qualité de mandataire ad hoc de la succession, désigné à ces fonctions par ordonnance rendue sur requête par Madame Sylvie MOTTES, Présidente du Tribunal Judiciaire de TOULON, en date du 30 juin 2023.

DESIGNATION

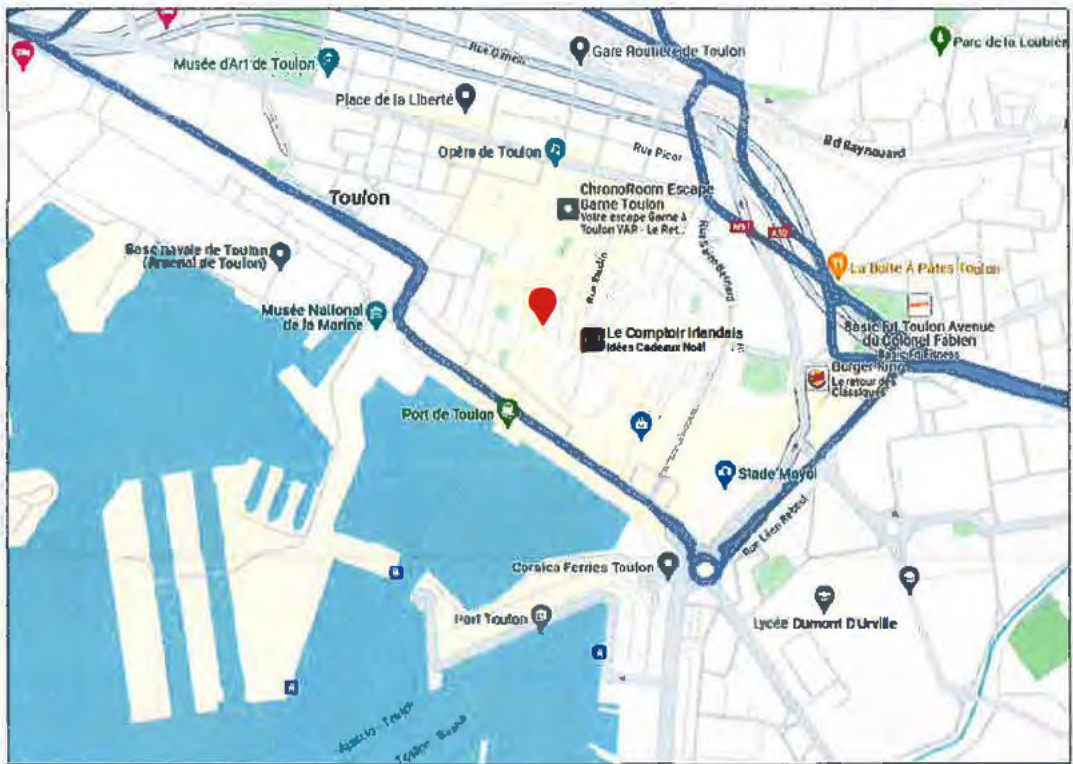
Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Dans un immeuble en copropriété situé sur la Commune de TOULON (83 000) 9 Rue d'Alger, cadastré Section CN 445, lieudit Rue d'Alger pour une contenance de 2a 17ca, soit 217 m² : - Le lot numéro 21 consistant en un appartement au 2ème étage, comprenant trois pièces principales, deux petites pièces donnant sur la cour intérieure de l'immeuble, une cuisine, un water-closet et un couloir, et les 92/1.000èmes indivis des parties communes générales.

PLANS



2



2



2

DESCRIPTION

Le bien consiste en un appartement situé au 2^{ème} étage, porte palière de droite d'un immeuble ancien du centre-ville de Toulon.

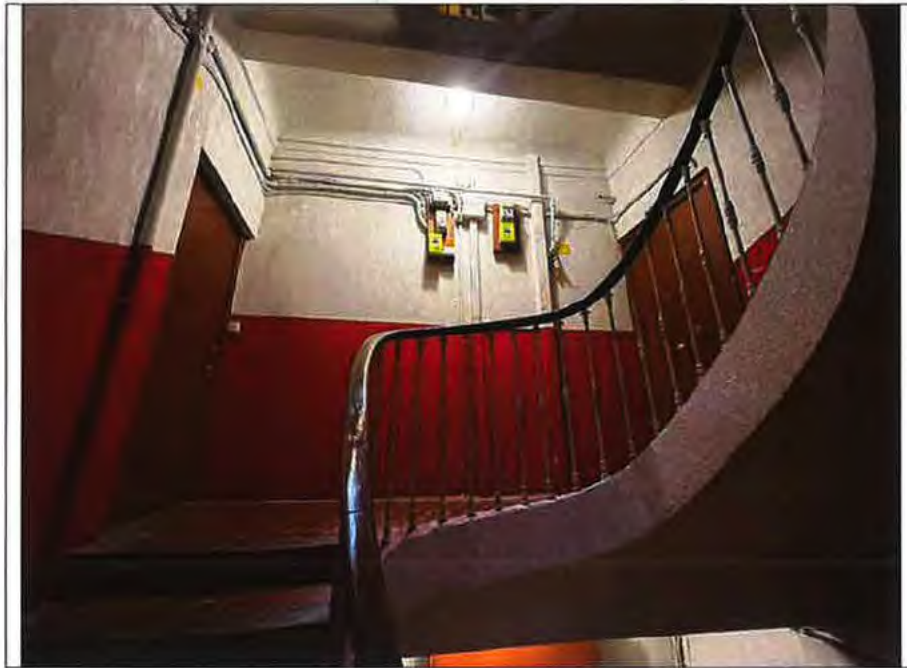




2



2



Il est traversant Est – Ouest.

Il est de type T4 et se compose de :

- Une pièce principale
- Trois chambres
- Une cuisine indépendante
- Une salle de bain
- Un WC indépendant
- Un cellier.

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

L'eau chaude est produite par un cumulus électrique.

Les menuiseries sont en simple et double vitrage.

L'accès s'effectue par une porte en bois à panneaux à deux battants, de type tiercé, composée d'un verrou haut, d'un verrou bas et d'une serrure centrale laquelle est manquante.



Nous trouvons immédiatement le couloir de dégagement.

COULOIR DE DÉGAGEMENT – 16.65 m²

Il s'agit d'un long couloir étroit avec une petite marche centrale.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes. A noter des défauts de planéité important du sol.

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

Présence dans la pièce du tableau électrique et de l'interphone.





2

Immédiatement au gauche et côté Est nous trouvons la pièce principale.

PIECE PRINCIPALE – 20.25 m² :

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

Le sol est composé de carreaux de tommettes anciennes. Les plinthes sont en carreaux de carrelage. Le sol présente là encore d'importants défauts de planéité.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture.

Absence de dispositif de chauffage dans la pièce.



2



2

Par une porte de communication en bois à panneaux située plus au Nord, nous accédons à une chambre.

CHAMBRE N°1 – 13.75 m² :

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée à l'Est au moyen d'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 de lames en PVC, imitation parquet. Les plinthes sont en carreaux de carrelage anciens.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Absence de dispositif de chauffage dans la pièce.



2

CHAMBRE N°2 – 9.75 m² :

Cette pièce rectangulaire, située au milieu du couloir de dégagement, est aérée et éclairée à l'Ouest sur cour par une fenêtre à deux battants, menuiseries en bois, trois carreaux de vitre simple vitrage par battant. Absence de dispositif d'obscurité.

Le sol est composé de lames en PVC, imitation parquet. Les plinthes sont en carreaux de carrelage anciens.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Absence de dispositif de chauffage dans la pièce.



2



SALLE DE BAINS – 4,99 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire accessible depuis le milieu du couloir de dégagement.

Elle est aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une fenêtre à un battant, menuiseries en bois, six petits carreaux de vitre, simple vitrage. Absence de dispositif d'obscurité.

Le sol est composé de lames PVC, imitation parquet.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage jusqu'à hauteur d'environ 2 m. Au-delà, ils sont enduits de peinture de couleur blanche.

Le plafond est habillé de lambris PVC.

Equipements :

- Un meuble-vasque avec mitigeur eau chaude/eau froide.
- Une baignoire rehaussée.
- Un radiateur de chauffage de type chauffe-serviette électrique.



2



CELLIER - DRESSING - 2.73 m² :

Cette pièce aveugle est accessible depuis une porte de communication en bois à panneaux avec oculus.

Elle dispose d'alimentations et d'évacuations pour électroménagers. Nous y trouvons notamment le cumulus d'eau chaude.

Le sol est composé de carreaux de carrelage.

Les murs sont habillés de lambris de bois jusqu'à hauteur d'environ 1,20 m. Pour le reste, ils sont enduits de peinture. Des lambris de bois sont présents en plafond.

Une petite fenêtre a été occultée côté Ouest.



2

CHAMBRE N°3 – 9.95 m² :

Cette pièce rectangulaire située en limite Ouest et au Sud est accessible par une porte en bois à panneaux.

Elle est aérée et éclairée à l'Ouest au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiseries en PVC, quatre carreaux de vitre simple vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets en bois avec persiennes.

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

Les murs et le plafond sont enduits de peinture.

Absence de dispositif de chauffage dans la pièce.



2

CUISINE - 5.80 m² :

Cette pièce rectangulaire située dans le fond du couloir de dégagement côté Ouest est accessible sans porte de communication.

Elle est aérée et éclairée à l'Ouest au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiseries en PVC, un carreau de vitre double vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets en bois avec persiennes.

Le sol est composé de carreaux de carrelage.

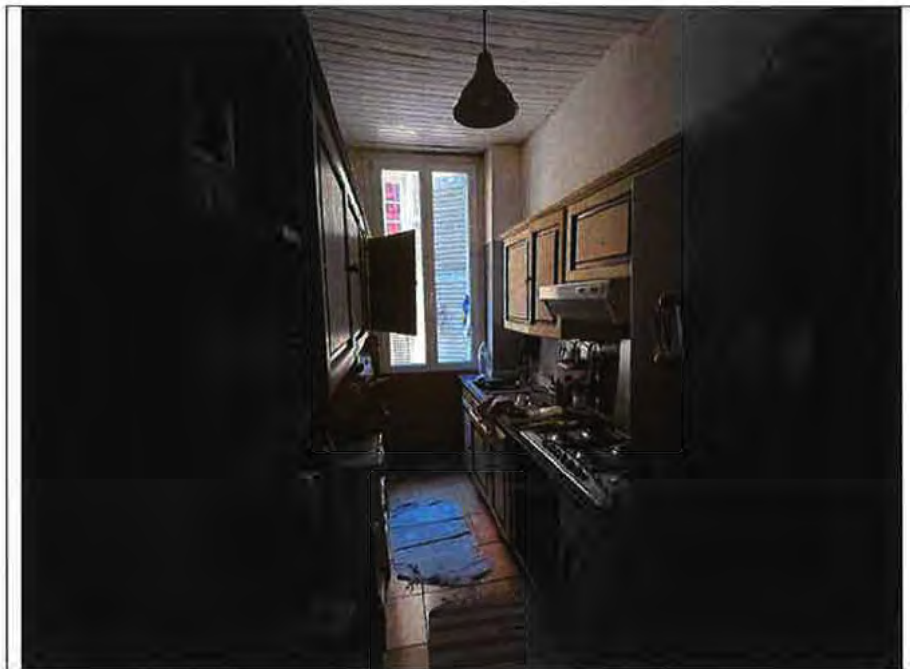
Les murs sont habillés de carreaux de carrelage autour des éléments de cuisine, et ce jusqu'à environ 2 m de hauteur. Pour le reste, ils sont enduits de peinture de couleur blanche.

Le plafond est habillé de lambris bois en mauvais état.

Equipements :

- Alimentations et évacuations pour électroménagers.
- Des meubles hauts et bas, lesquels sont anciens et en mauvais état.

Absence de dispositif de chauffage dans la pièce.



2



2

LOCAL WATER-CLOSET – 1.03 m² :

Il s'agit d'une pièce aveugle débordant du couloir de dégagement, accessible par une porte en bois.

Le sol est composé de lames PVC imitation parquet.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage jusqu'à hauteur d'environ 1,80 m. Peinture au-delà comme en plafond.

Equipements :

- Un W.C. à l'anglaise surélevé de deux marches avec réserve d'eau.
- Une bouche de ventilation haute.



MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est occupé par Madame [REDACTED] qui déclare occuper à titre gracieux le bien, avec ses enfants, sans document justificatif à l'appui.

SYNDIC

SARL NOV'AGENCE SARL immatriculée au RCS de TOULON n° 334 180 783 ayant son siège social au 5 Rue Berthelot 83000 Toulon

CHARGES ET TAXES

Le montant de la taxe foncière ne nous a pas été déclaré.

Les provisions pour charges sont d'environ 345,96 € + 116,69 € au titre du fond ALUR, par trimestre.

2

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

Dégagement	16.65 m ²
Pièce Principale	20.25 m ²
Chambre 1	13.75 m ²
Chambre 2	9.75 m ²
Salle de Bain	4.99 m ²
Cellier	2.73 m ²
Chambre 3	9.95 m ²
Cuisine	5.80 m ²
WC	1.03 m ²
TOTAL MAISON	84.90 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 ancien sans ascenseur du centre ville de Toulon.

Il a proximité immédiate des commerces, du port, de la Mairie et du marché de Toulon.

Les rues voisines sont piétonnes et le stationnement est difficile.

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 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.

2

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.

-----C&S-----

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 à 16h00.

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 :



2